

六湛寺東地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業六湛寺東地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 六湛寺東地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 西宮市六湛寺町
- 事業のタイプ / 住宅供給
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 1.45ha
- 総事業費 / 15,664百万円

地区の状況と整備の方針

六湛寺東地区は、北は国道2号、南は阪神電鉄本線に面し、市庁舎を中心とするシビックセンターの一角に位置している。

当地区は、市のマスタープラン等の上位計画において、本市の都心機能を担う「都市核」の一部として位置づけられているものの、未整備である都市計画道路用海線（県道甲子園六湛寺線）沿道地区は、住居系及び商業系の用途が混在し、土地利用も細分化され、老朽化した低層木造家屋が密集していた。

このため、用海線の拡幅整備と併せて建築敷地の統合を促進し、土地の高度利用と都市機能の更新並びに防災面での安全性の向上を図るため、平成4年7月の都市計画決定後、平成5年11月には市街地再開発組合が設立され、平成6年11月の権利変換期日を経て、平成10年3月末、施設建築物の竣工を迎えた。

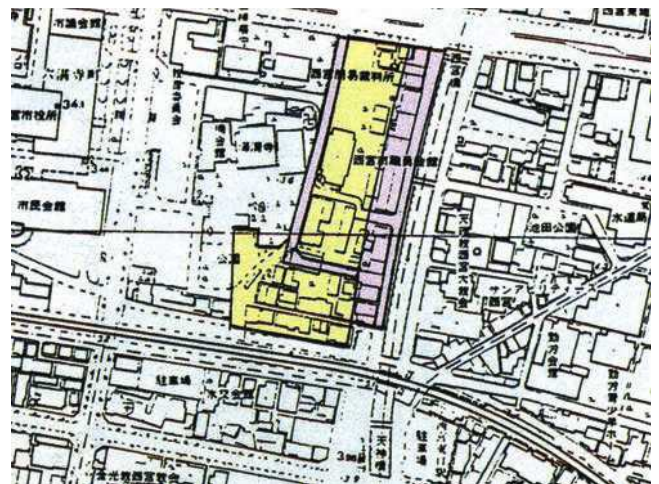
施設建築物は、北側第1街区に住宅を中心とした低層の店舗・事務所を、南側第2街区に公営立体駐車場と事務所を併設している。



位置図 1 : 25,000



従前写真



区域図

土地利用状況

		従 前		従 後	
		面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)
公共施設用地	道 路	3,090	21	4,720	33
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	3,090	21	4,720	33
宅 地	建築敷地	11,380	79	9,750	67
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	11,380	79	9,750	67
合 計		11,470	100	11,470	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	17	21	16	54
残 留	15	11	7	33
転 出	2	10	9	21
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				29世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				62人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	用 海 線	20(8)	180m
	区 画 街 路	6(6)	190m

施設建築物 (名称 セントラルガーデンタワー)

	建築敷地(㎡)	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	建ぺい率(%)	容積率(%)	構 造	階 数	高さ(m)
第1街区	5,714	2,790	30,850 (25,570)	49	447	SRC造	30/B2	100
第2街区	4,035	2,250	19,560 (15,650)	56	388	SRC造	8/B2	31
用 途	第1街区:住宅(197戸)、商業施設、業務施設、駐車場(199台) 第2街区:業務施設、駐車場(443台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	3,154	36
店 舗 併 用 住 宅	1,901	22
店 舗	327	4
そ の 他	3,377	38
合 計	8,759	100
うち非耐火造	6,234	71
従前建ぺい率	39%	
従前容積率	76%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成4年7月3日
組合設立認可公告	平成5年11月9日
権利変換計画認可公告	平成6年10月17日
建築工事着工	平成7年9月26日
建築工事完了公告	平成10年3月30日
組合解散認可公告	平成11年8月17日



完成写真