

西宮北口駅南西第一地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業西宮北口駅南西第一地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 西宮北口駅南西第一地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 西宮市両度町、森下町の各一部
- 事業のタイプ / 住宅供給、道路拡幅
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 3.27ha
- 総事業費 / 18,649百万円

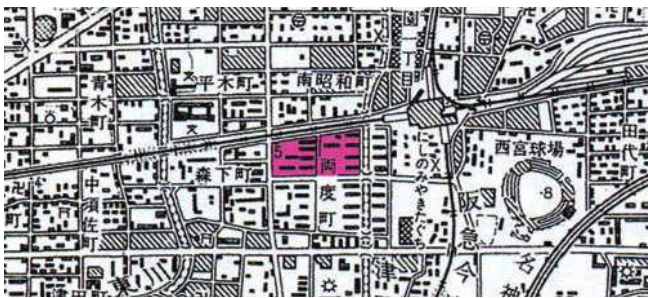
地区の状況と整備の方針

西宮北口駅南西第一地区は、西宮北口駅周辺地区の中でも、大阪圏、神戸圏への至便の通勤圏として、従来企業住宅等の立地が多く見られる地区である。

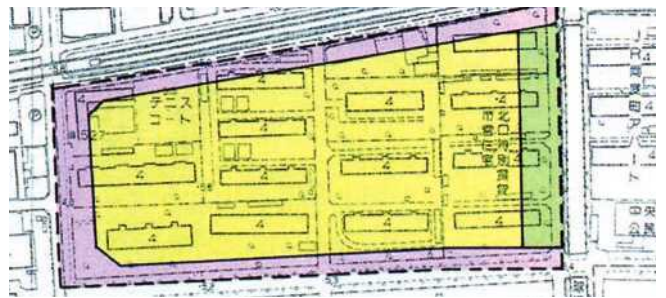
しかしながら、築後30～40年を経て企業社宅・公営住宅等の建物の老朽化も目立ち始め、1戸当たりの居住面積も小さいことから、個別建替の計画、検討も相次ぎ出始めてきている状況であった。これらの建物が個別開発となれば、地区全体としての整合性がとれず統一性に欠けた開発になる可能性があり、計画的かつ一体的な街づくりの必要性が課題となっていた。市としては、将来の北口駅周辺地区全体の街づくり展望を踏まえた都市型住宅ゾーンとして、また、西宮市復興計画においても面的な復興整備地区としての位置づけを行い、市街地再開発事業の実施により都市基盤の整備・改善にあわせ、良質な市街地住宅の整備供給を早期に図るとともに、建物の耐震不燃化及び緑地・広場等のオープンスペースの整備による災害に強い安全で快適な街づくりを推進することとしていた。

西宮市では、震災により失われた大量の住宅ストックの早期回復に向け、復興住宅の整備供給が緊急の課題となっており、本地区においてもその一翼を担うため、公営住宅、特定優良賃貸住宅をはじめとする復興住宅の早期確保を図るとともに、周辺地区と調和がとれた良好な市街地環境の整備を図るために、平成7年12月に都市計画決定、平成8年9月に市街地再開発組合が設立され、平成9年1月の権利変換計画認可を経て、同年7月に建築工事に着手し、平成12年10月に完成を迎えた。

施設建築物に関する事業計画としては、中高層及び超高層の3棟の住宅棟でスカイラインを考慮して配置することとし、敷地の約70%のオープンスペースを確保し、津門川沿いの両度緑地と一体となった緑豊かなゆとりとあるおいのある都市空間を創出するとともに、都市計画道路球場前線については、地域の都市軸にふさわしいシンボル性の高い道路として整備を行った。



位置図 1:25,000



区域図



従前写真/地区全景



従前写真/球場前線



従前写真/企業社宅

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	3,663	11	7,589	23
	緑地	—	—	2,351	7
	その他	—	—	—	—
	小計	3,663	11	9,940	30
宅地	建築敷地	29,064	89	22,595	70
	その他	—	—	—	—
	小計	29,064	89	22,595	70
合 計		32,727	100	32,535	100

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	20,491	1
店舗併用住宅	121	98
店 舗	—	—
そ の 他	254	1
合 計	20,866	100
うち非耐火造	121	0.6
従前建ぺい率	20%	
従前容積率	72%	

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	12	0	—	12
残 留	10	0	—	10
転 出	2	0	—	2

事業の経過

都市計画決定告示	平成7年12月27日
組合設立認可公告	平成8年9月27日
権利変換計画認可公告	平成9年2月3日
建築工事着工	平成9年7月16日
建築工事完了公告	平成12年10月19日
組合解散認可公告	平成13年12月4日

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	球 場 前 線	22(11)	260m
	今 津 西 線	16(8)	110m
	区画街路1号線	11(11)	260m
区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	区画街路2号線	11(11)	90m
緑 地	両 度 緑 地	20	2,350㎡

施設建築物 (名称 ラピタス31西宮、アメニティーコート西宮北口、西宮市両度町住宅)

	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)
ラピタス31西宮	12,595	2,449	57,445 (41,520)	19	330	SRC造	31/B1	97
アメニティーコート西宮北口	6,000	1,581	23,831 (19,920)	26	332	SRC造	17/B1	58
両 度 町 住 宅	4,000	917	10,510 (9,290)	23	232	SRC造	14	43
用 途	ラピタス31西宮:住宅(426戸)、駐車場(443台) 商業施設 アメニティーコート西宮北口:住宅(202戸)、駐車場(163台) 商業施設 西宮両度町住宅:住宅(130戸)、駐車場(81台)							



完成写真