

西宮北口駅南地区10街区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業 西宮北口駅南地区10街区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 西宮北口駅南地区10街区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 西宮市高松町
- 事業のタイプ / 総合的再開発、公益的施設整備
- 権利変換のタイプ / 全員同意型（法第110条）
- 地区面積 / 0.45ha
- 総事業費 / 7,846百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、阪急西宮北口駅の南側に位置し、西宮市が平成5年1月から施行中の阪神間都市計画事業西宮北口駅南土地区画整理事業（地区面積9.2ha）の10街区を主とする地区である。

この土地区画整理事業施行地区内の北東部には、大規模な店舗併用住宅が大半を占める商店街街区が立地しているが、そのほぼ全域が都市計画道路：北口線の道路区域に含まれることから、土地区画整理事業の施行により飛び換地となり、建物も全面移転となる。

このため、仮換地先で組合による第一種市街地再開発事業を同時施行して建物を共同化するとともに、過小宅地の適正化・借家人対策及び地域の活性化を図ることとし、平成6年1月に準備組合が設立され、平成6年6月には10街区に仮換地指定し、平成7年4月に都市計画決定を行い、平成8年3月に組合が設立された。

そして平成9年12月に権利変換計画の認可を受け、平成10年2月に建築工事着手、平成12年9月に同工事を完了した。

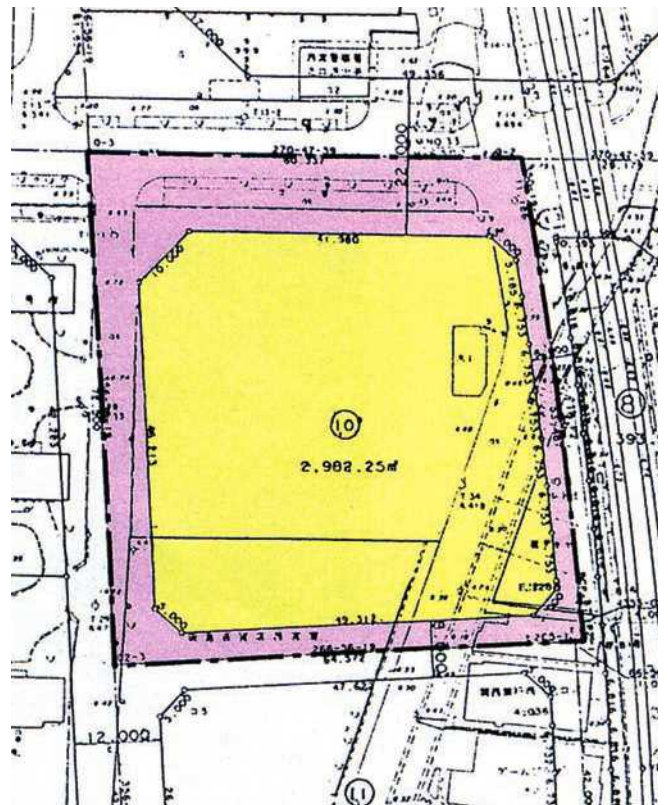
また、この10街区には、既存の市立中央公民館敷地を換地し、中央公民館、市民ホール、男女共同参画センターといった公益的施設が整備されている。



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	1,482	33	1,482	33
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,482	33	1,482	33
宅 地	建築敷地	2,982	67	2,982	67
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	2,982	67	2,982	67
合 計		4,464	100	4,464	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	6	21	38	65
残 留	6	18	13	37
転 出	0	3	25	28

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	3世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	4人

※施行予定区域に仮換地指定を受けている者及びその関係者を示す。

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
再開発地区計画 地 区 施 設	公 共 用 歩 廊	4	70m
	歩 道 状 空 地	2	210m

施設建築物 (名称 プレラにしのみや)

	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)
	2,982	2,035	22,174 (17,468)	68	586	SRC造	13/B2	53
用 途	住宅(77戸)、商業施設、業務施設、公益施設、駐車場(101台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	—	—
店 舗 併 用 住 宅	《103》	21
店 舗	《391》	79
そ の 他	—	—
合 計	《494》	100
うち非耐火造	《494》	100

従 前 建 ぺ い 率	8%
従 前 容 積 率	15%

※《 》内は、敷地・建築物の一部が施行予定区域となっている部分の施行予定区域内のみの数値を示す。

事業の経過

都市計画決定告示	平成7年4月28日
組合設立認可公告	平成8年3月26日
権利変換計画認可公告	平成9年12月17日
建築工事着工	平成10年2月7日
建築工事完了公告	平成12年9月1日
組合解散認可公告	平成13年8月10日



完成写真