

阪神西宮駅南第一地区

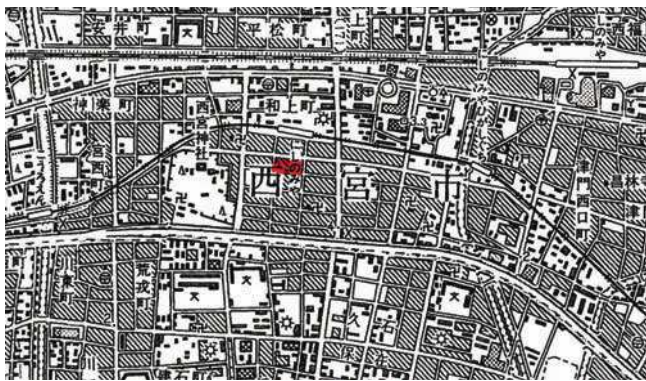
- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業阪神西宮駅南第一地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 阪神西宮駅南第一地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 西宮市田中町3番
- 事業のタイプ / 総合的再開発
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 0.51ha
- 総事業費 / 7,465百万円

地区の状況と整備の方針

阪神西宮駅南周辺地区は、古くから商店、市場等が集積し、本市の消費活動の拠点としてにぎわいのある商店街が形成された地区であるが、昨今の商業環境の変化に伴う地域活力の低下、またこの度の阪神・淡路大震災により、多数の店舗、住宅等が面的に被災したことから、一日も早い復興再建と将来展望を踏まえた商業再生が課題となっている。

この駅南周辺地区については、都市基盤整備は、戦災復興土地地区画整理事業によりほぼ完了しているが、現在施行中の阪神連続立体交差事業の進捗状況に併せ、建物の共同化・高度化等を中心とした一体的かつ計画的な街づくりを目標として、平成7年度に地元がとりまとめた面積約3haの「復興基本構想」をベースプランとして、おおむね街区単位での段階的な再開発事業等の実施により、「安全で住み良い活力ある（商業再生）復興街づくり」を目指すこととしている。

当第一地区では、先の活動成果を踏まえ、組合施行の市街地再開発事業により早期の復興街づくりを実現するため、平成10年3月の都市計画決定後、平成11年3月には再開発組合が設立認可され、平成15年11月に施設建築物が完成した。



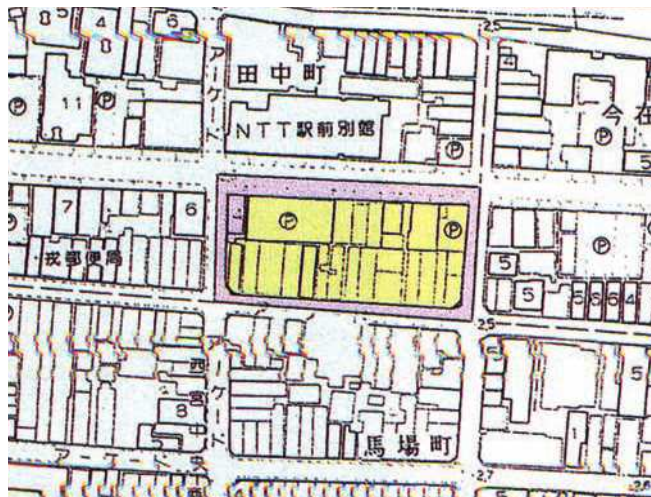
位置図 1 : 25,000



従前写真

施設建築物は、商業活動拠点地区としての特性を生かすべく、低層部に物販を中心とした商業業務施設を配置し、高層部には、眺望、採光等に配慮した良好な都市型住宅を配置している。

駐車場については、商業用を地下階に、住宅用を3・4階に配置し、動線の明確化を図るなど利便性及び安全性の確保に努めている。



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	1,458	29	1,558	31
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,458	29	1,588	31
宅 地	建築敷地	3,642	71	3,542	69
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	3,642	71	3,542	69
合 計		5,100	100	5,100	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	1	14	1	16
残 留	1	6	0	7
転 出	0	8	1	9

施設建築物 (名称 エイヴィスタワー西宮)

	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)
	3,542	2,608	28,667 (19,477)	73	549	RC造	28/B1	98
用 途	住宅(163戸)、商業施設、駐車場(167台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	169	3
店 舗 併 用 住 宅	1,198	25
店 舗	350	7
そ の 他	3,197	65
合 計	4,914	100
うち非耐火造	1,311	27

従前建ぺい率	57%
従前容積率	137%

事業の経過

都市計画決定告示	平成10年 3 月 3日
組合設立認可公告	平成11年 3 月26日
権利変換計画認可公告	平成12年11月15日
建築工事着工	平成13年 8 月 8日
建築工事完了公告	平成15年11月 5日
組合解散認可公告	平成17年 1 月12日



完成写真