

川西能勢口駅東地区

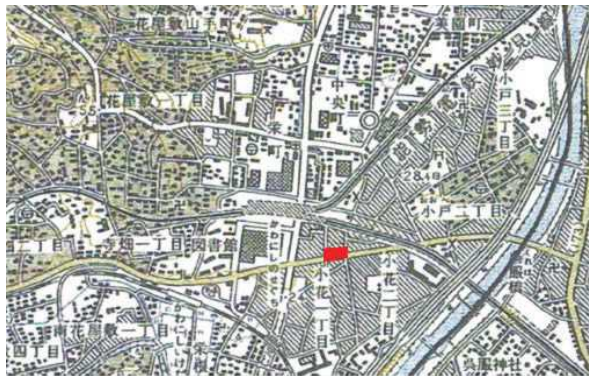
- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業川西能勢口駅東地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 川西能勢口駅東地区第1工区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 川西市小花1丁目
- 事業のタイプ / 住宅供給、道路拡幅
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 0.30ha
- 総事業費 / 6,683百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は阪急宝塚線川西能勢口駅の南に位置し、古くからの市場、駅前商店街が集まった市内で最も商業集積の高い地区であるが、低層木造店舗の老朽化が進み、用途も混在しているため土地の高度利用、防災機能の強化を図り、あわせて国道の拡幅等街路の整備を行う必要のある地区である。

駅周辺では昭和40年代後半に大型小売店舗があいついで進出したため、当地区の商業は大きな打撃を受けた。さらに県道をはさんだ西側では、市街地再開発事業により平成元年4月、大規模な商業ビルがオープンし、加えて鉄道高架事業により現駅舎の西170mの所に新駅ができたため、駅周辺の商業回遊動線の確保と、商業施設の近代化が緊急の課題となっている。

そこで市では当地区を含む一帯の区域の整備手法を検討し、昭和60年には再開発基本調査を実施した。そして地域商業の活性化と街路網の整備を柱として市街地再開発事業を行うこととし、区域全体の工区区分等を検討した結果、性格を異にする数地区に分割し、熟度に合わせて小規模の市街地再開発事業を計画的に順次進めていく方針をした。その上で最も緊急性が高い市場、商店街を中心とした当地区について、61年12月に市街地再開発事業の都市計画決定を行ったが、その後の社会情勢の変化に伴い、住宅環境の整備を新たに加えた都市計画の変更を行い、第1工区として権利者の合意形成が進んでいる主に市場部分の組合設立を行った。

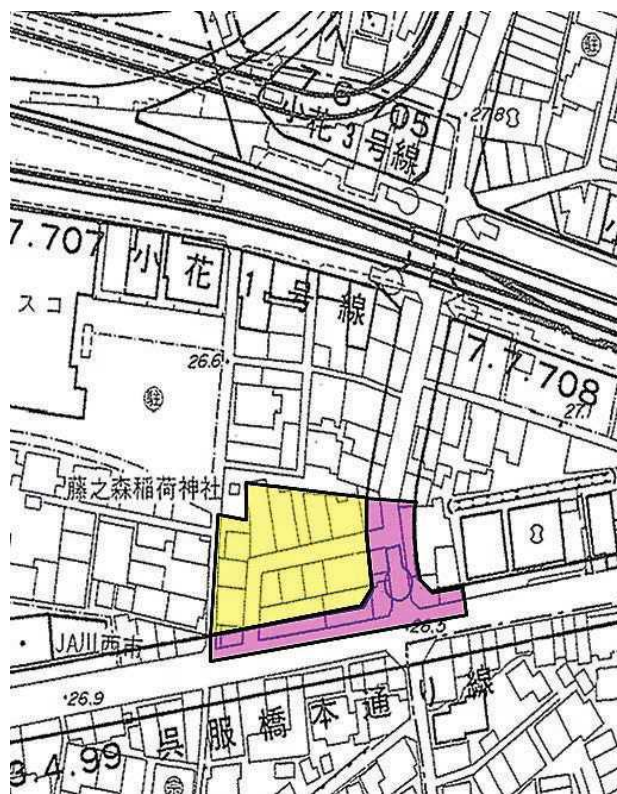


位置図 1 : 25,000

国土地理院地図



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	572	19	1,175	39
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	236	8	—	—
	小 計	808	27	1,175	39
宅 地	建築敷地	2,197	73	1,823	60
	そ の 他	—	—	7	1
	小 計	2,197	73	1,830	61
合 計		3,005	100	3,005	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	53	4	8	65
残 留	9	0	0	9
転 出	44	4	8	56
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				10世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				17人

公共施設

区 分	名 称	幅員 (m)	延長又は面積
道 路	呉 服 橋 本 通 り 線	18 (9)	84m
	小 花 滝 山 線	16 (16)	30m

施設建築物 (名称 ジョイン川西)

	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)
	1,823	1,333	8,449 (7,000)	73	384	SRC造	14	43
用 途	住宅 (69戸)、駐車場 (72台)、駐輪場 (92台)、店舗、事務所、公益的施設							

従前建築物状況

用 途	延面積 (㎡)	割合 (%)
住 宅	621	15
店 舗 併 用 住 宅	591	15
店 舗	1,461	37
そ の 他	1,322	33
合 計	3,995	100
うち非耐火造	3,995	100
従 前 建 ぺ い 率	91%	
従 前 容 積 率	182%	

事業の経過

都市計画決定告示	昭和61年12月12日
都市計画変更告示	平成5年10月4日
組合設立認可公告	平成6年1月25日
権利変換計画認可公告	平成9年3月6日
建築工事着工	平成9年11月25日
建築工事完了公告	平成11年9月30日
組合解散認可公告	平成14年9月13日



完成写真