

出屋敷駅北地区

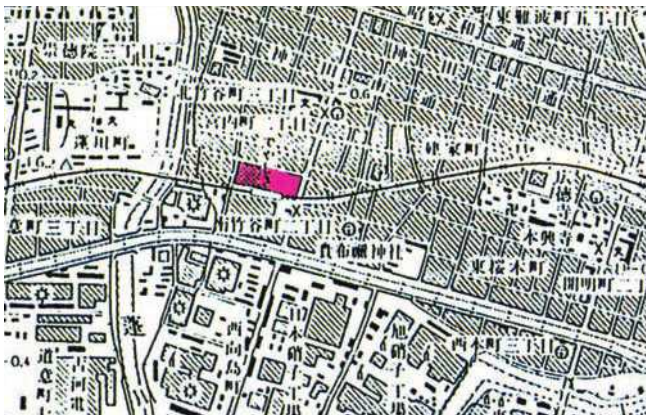
- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業出屋敷駅北地区第一種市街地再開発事業
- 施 行 者 / 尼崎市
- 地区の所在地 / 尼崎市竹谷町2丁目の一部
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅、駅前広場整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地 区 面 積 / 1.75ha
- 総 事 業 費 / 21,658百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、阪神電鉄出屋敷駅北側の約1.8haの区域で、尼崎市最大の商業集積地の西端に位置し、尼崎商業の発祥の地とも言われ戦前にすでに都市形成を終えている。しかし戦後の人口急増の時期に商店の集中化が始まり、他に比べ急激な変化のため公共施設が不足し、また宅地が細分化され老朽建築物が密集している現状にあり、環境の悪化と土地利用の不健全等の著しい地区であった。また、地区内の施設は一部を除き低層であって、その利用率は極めて低く防災的にも危険な状況を呈していたため、建築物の不燃化と公共空地の確保が急務とされている。

整備の方向としては、阪神電鉄連続立体交差事業に関連して、交通拠点としての駅前交通広場及び緑地・道路など公共施設の整備を行い、オープンスペースの確保、土地の合理的かつ健全な高度利用を図っている。

施設建築物は、駅前広場・緑地とならぶ西側に地下2階、地上12階の1棟を計画し、主要用途は地下1階から3階に店舗、4・5階に駐車場、6階から12階に住宅90戸を配している。



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	4,159	24	5,972	34
	駅前広場	—	—	2,800	16
	そ の 他	—	—	1,500	9
	小 計	4,159	24	10,272	59
宅 地	建築敷地	10,886	62	7,251	41
	そ の 他	2,478	14	—	—
	小 計	13,364	76	7,251	41
合 計		17,523	100	17,253	100

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	3,534	19
店舗併用住宅	4,176	23
店 舗	1,193	6
そ の 他	9,583	52
合 計	18,486	100
うち非耐火造	12,034	65

従前建ぺい率	67%
従前容積率	100%

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	49	90	90	229
残 留	10	31	13	54
転 出	39	59	77	175

従前地区内住居世帯	142世帯
従前地区内住居人口	369人

事業の経過

都市計画決定告示	昭和58年3月8日
事業計画決定公告	昭和60年11月11日
権利変換計画認可公告	昭和61年10月14日
建築工事着工	昭和62年12月25日
建築工事完了公告	平成2年3月20日

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	出 屋 敷 線	18(9)	65m
	出 屋 敷 駅 前 線	12(12)	285m
広 場	駅 前 広 場	—	2,800(2,800)㎡

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
公園および緑地	出 屋 敷 駅 北 緑 地	—	1,500(1,500)㎡
そ の 他	特 殊 街 路 2 路 線		

施設建築物 (名称 リベル)

	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)
	7,251	6,418	42,955	89	592	SRC造	12/B2	45以下
用 途	商業施設、業務施設、住宅(90戸)、駐車場(約210台)							



完成写真