

姫路駅西地区

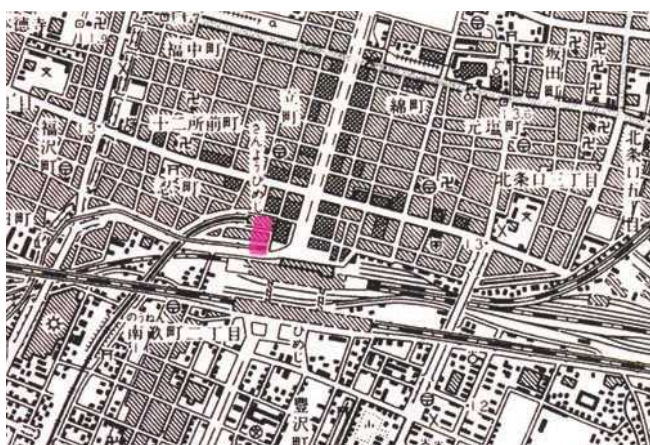
- 事業の名称 / 中播都市計画事業姫路駅西地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 姫路駅西地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 姫路市西駅前町
- 事業のタイプ / 商業施設供給、公益的施設整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 0.57ha
- 総事業費 / 14,176百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、東側にJR姫路駅、北側に山陽電鉄姫路駅があり、市の表玄関に位置している。また、近隣地区には百貨店、山陽電鉄高架下商店街が立地し、商業地を形成している。従前の地区内は、土地利用の細分化、老朽木造家屋の密集等により、都市機能、商業機能の低下が著しく、駅周辺整備の一環として、駅前にふさわしい土地利用と都市機能の強化が望まれていた。

当事業では、多様な市民ニーズにこたえるために、商業施設を中心とした多機能なビルを目指して、低・中層部には権利者用店舗及び百貨店を配し、高層部には文化施設を整備した。また、190台の三段式機械駐車場を設け、利便性を高めている。

また、敷地の北側及び西側における壁面後退や小広場の設置等安全で快適な歩行者空間を生み出し、さらに、1階敷地中央及び東端の南北道路、2階での東端の南北デッキ及び上層部での既存百貨店との連結等周辺と一体となった動線計画により、近隣地区との商業的な連担性を確保している。

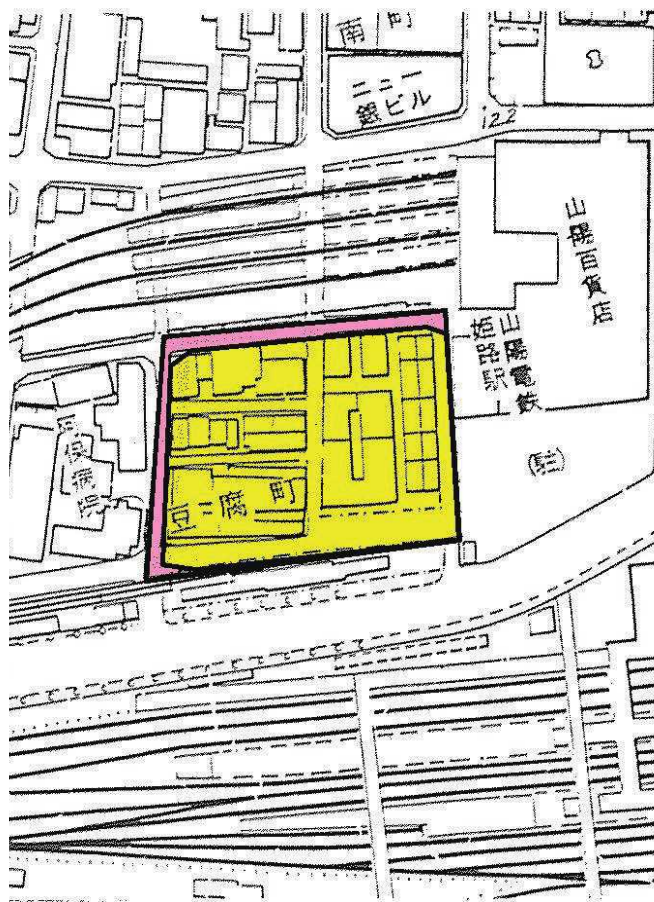


位置図 1:25,000

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	1,409	25	1,018	18
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,409	25	1,018	18
宅 地	建築敷地	2,740	48	4,718	82
	そ の 他	1,587	27	—	—
	小 計	4,327	75	4,718	82
合 計		5,736	100	5,736	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	10	93	20	123
残 留	6	30	8	44
転 出	4	63	12	79
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				51世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				112人

施設建築物 (名称 キャスパ)

	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)
	4,718	4,178	35,306 (28,300)	88.6	598	SRC造	8/B2	42
用 途	駐車場(190台)、店舗、文化施設							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	1,020	18
店舗併用住宅	1,988	35
店 舗	2,206	39
そ の 他	451	8
合 計	5,665	100
うち非耐火造	5,253	93
従 前 建 ぺ い 率		90%
従 前 容 積 率		206%

事業の経過

都市計画決定告示	昭和61年7月18日
組合設立認可公告	昭和62年2月10日
事業計画変更認可公告(最終)	平成4年4月7日
権利変換計画認可公告	昭和63年12月29日
建築工事着工	平成元年7月1日
建築工事完了公告	平成3年9月6日
組合解散認可公告	平成4年10月17日



完成写真