

議題 市営江上町住宅建替事業
(計画策定段階協議)

西宮市江上町 25-1

江上町住宅建替事業 事業概要

資料 1

敷地概要

用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%
防火地域	準防火地域
高度地区	第7種高度地区
地区計画	安井地区 (中部市会地内層地区) ※

※建築物の高さの最高限度：20m以下

事業概要

- ・現況の普通市営住宅（48戸）を廃止し、北側の旧保健所跡地に新たに普通市営住宅（98戸）を整備
※整備戸数は現時点での計画戸数であり、今後精査の予定
- ・事業期間（予定）：令和6～9年度

対象住宅概要

【既存住棟】

- ・所在地（地番）：江上町29
- ・敷地面積：約 3,670㎡
- ・管理戸数：48戸（24戸／棟×2棟）
- ・戸当たり専用部面積：35.40㎡

名称	構造	階数	延床面積	竣工年	戸数
江上町住宅1号棟	RC	地上4階	964.80㎡	昭和29年	24戸
江上町住宅2号棟	RC	地上4階	964.80㎡	昭和29年	24戸

【建替住棟(予定)】

- ・所在地（地番）：江上町25-1(旧保健所跡地)
- ・敷地面積：約 2,595㎡
- ・計画戸数：98戸
- ・その他：駐車場、付帯施設整備

名称	構造	階数	延床面積	完了予定年	戸数
新江上町住宅	RC	地上6階	約4,600㎡	令和9年	98戸

入居状況

令和5年9月時点

江上町住宅入居世帯数	0世帯
------------	-----

移転関連

- ・新江上町住宅へは戻り入居（4世帯）のほか、他団地からの移転を予定

付近見取図

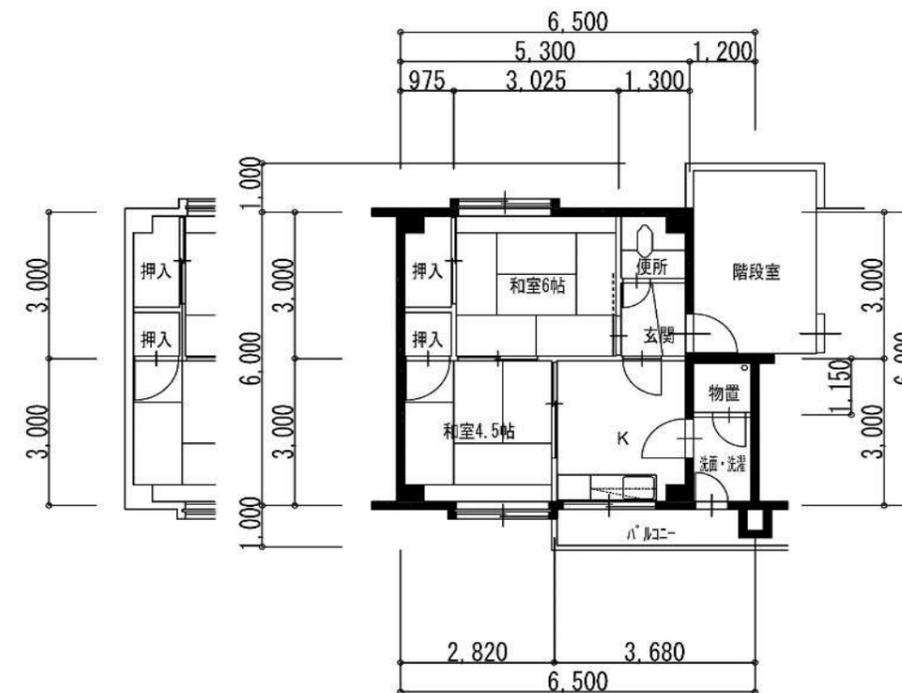


江上町住宅敷地周辺図

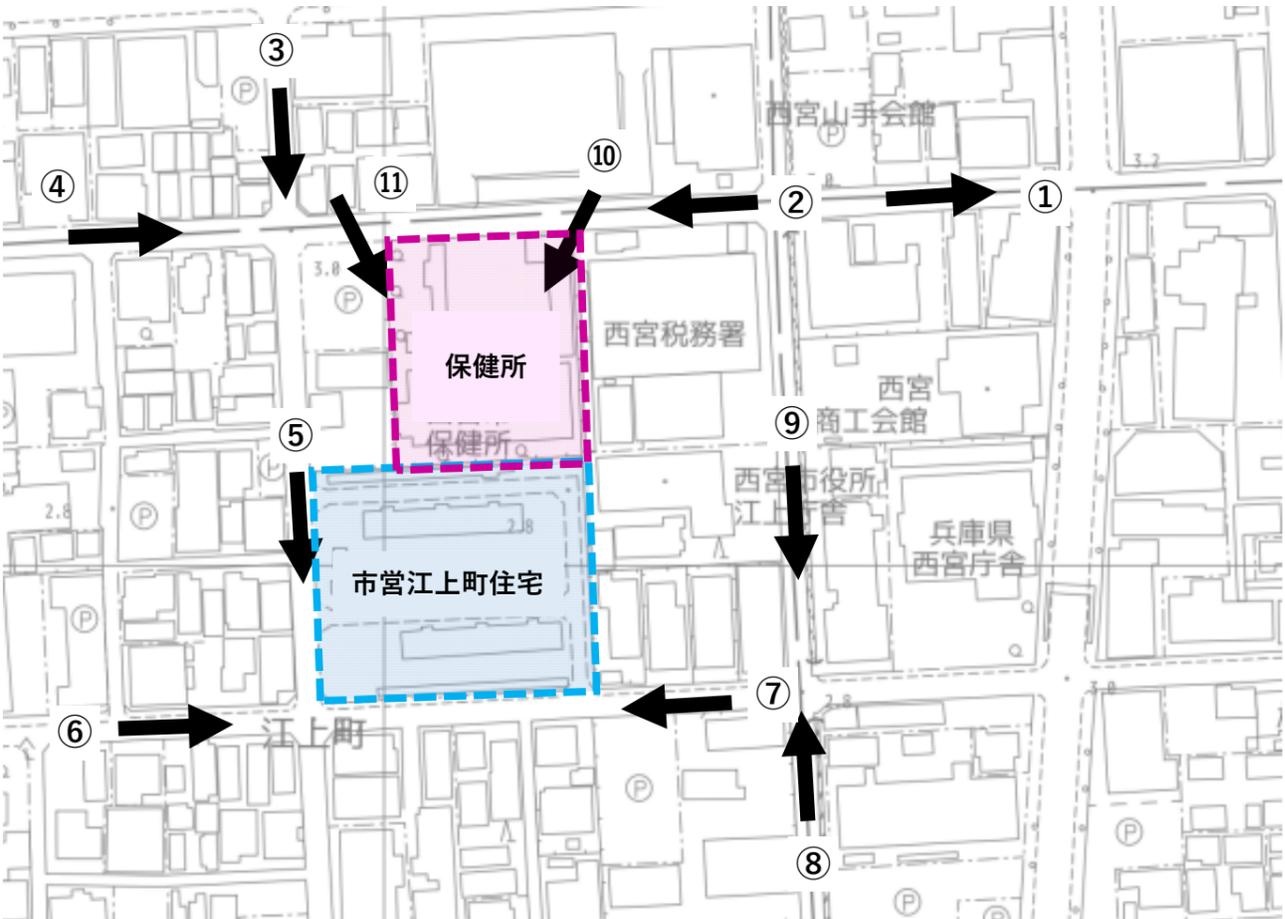
現況写真



既存住宅平面図



江上町住宅 周辺状況



景観配慮方針及びその方策（案）

方針：豊かな緑のある沿道景観の形成

計画地周辺では比較的狭小の道路が多いため、北側前面道路には街路樹は存在しない。また近隣商業地域ということもあり、沿道の緑も少ないため、点在する沿道敷地の緑をつなげる役割を担う必要がある。

方策：北側道路沿いに立体的な植栽を配置する。境界はフェンスなどで区切らず低木、中木、高木を効果的に配置する。樹種においても緑量を感じられる計画とする。



方針：計画建築のボリューム感の軽減

計画地周辺の建物は中低層の建物が多く、前面道路の道幅も比較的狭い。また、道路を挟んだ対面の商業施設は敷地際まで壁面がせまっているため、一定の配慮が必要である。

方策：住棟のボリューム感を低減するよう、セットバックや形状に変化を与える等、道路沿いに長大な壁面を生じないような意匠に配慮する。また、往来する人のアイレベルを意識した計画とする。

方針：落ち着いた景観形成

市営住宅の性質上、他の公共施設のように地域のシンボリックな存在である必要はなく、住宅施設として、周囲と溶け込むような計画が必要である。

方策：周辺のまちなみと調和し、景観へ配慮した形態及び公営住宅にふさわしい意匠とし、建物外壁の色彩、形状においては華美なものを避ける計画とする。



安井地区 地区計画

- 中部市街地内層地区
建築物の高さの最高限度：20m
- 中部市街地沿道地区A
建築物の高さの最高限度：30m