

小花新町地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業小花新町地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 小花新町地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 川西市小花2丁目
- 事業のタイプ / 住宅供給、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 / 1.05ha
- 総事業費 / 22,741百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、川西市の表玄関である阪急川西能勢口駅より東へ徒歩5分で、猪名川をはさみ大阪府（池田市）と接した位置にあり、昭和31年に「建て売り市場」として開発されたもので、その当時は川西市全域と近接地域を含んだ一大商圈をもつ商業地として繁栄した。しかし、昭和40年代において川西能勢口駅周辺での商業集積に伴い、転出及び廃業者等の続出により商業基盤は急激に沈下し、かつての面影はなくなっていた。

また、道路等の公共施設の不足と築後30年近くなる老朽した連続建木造家屋が密集しているなど商業、住宅環境及び防災上等の多くの問題をかかえており荒廃化が進行していた。

整備の方針としては、当地区は本市の商業、業務の広域拠点としての役割をもつ川西能勢口駅周辺地区に隣接し、また猪名川の親水空間、五月山等の良好な自然環境を背景とする位置にあるため、当地区の独自性をもった都市機能と都市景観の整備を図ることとした。従って、商店街としての機能を果たしていない現況を近隣居住者と密着した商業施設へと計画するとともに、既成市街地に良好な都市住宅を供給することとした。また、市民の文化の向上に寄与すべく音楽ホールを配置し、地区の生活環境と併せて都市環境の改善を図るよう配慮した。

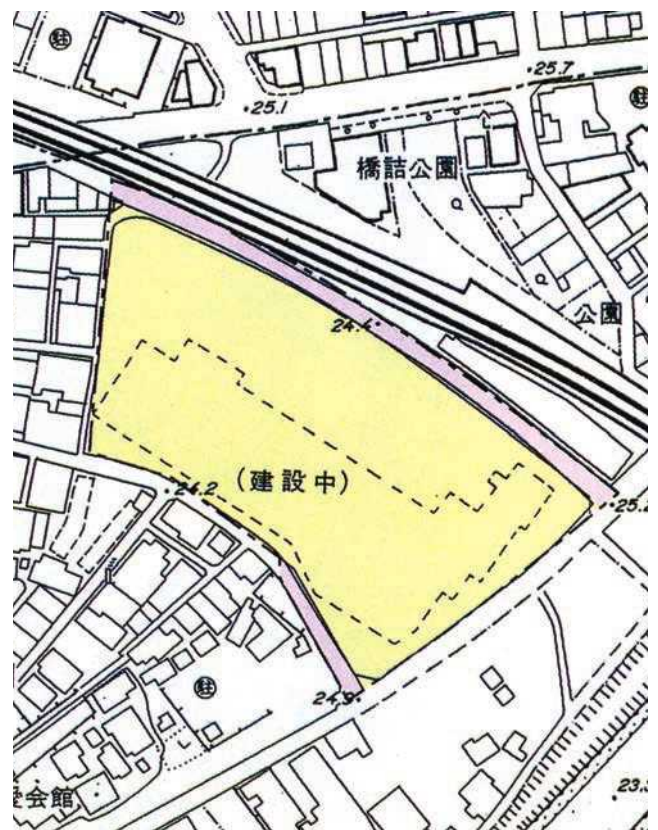


位置図 1 : 25,000

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 (m ²)	割合 (%)	面積 (m ²)	割合 (%)
公共施設用地	道 路	—	—	1,310	12
	駅前広場	—	—	—	—
	そ の 他	127	1	—	—
	小 計	127	1	1,310	12
宅 地	建築敷地	10,413	99	9,230	88
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	10,413	99	9,230	88
合 計		10,540	100	10,540	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	93	17	60	170
残 留	51	10	0	61
転 出	42	7	60	109

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	105世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	283人

施設建築物 (名称 シャンテ川西)

	建築敷地 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	構 造	階 数	高さ (m)
	9,230	4,605	42,007 (36,827)	50	399	SRC造	15/B1	44.5
用 途	住宅(353戸)、駐車場(235台)、駐輪場(480台)、店舗、事務所、公益的施設(音楽ホール約3,912m ²)							

従前建築物状況

用 途	延面積 (m ²)	割合 (%)
住 宅	4,705	47
店舗併用住宅	1,131	12
店 舗	311	3
そ の 他	3,820	38
合 計	9,967	100
うち非耐火造	9,967	100

従 前 建 ぺ い 率	54%
従 前 容 積 率	96%

事業の経過

事業計画決定公告	昭和63年1月8日
組合設立認可公告	昭和63年8月23日
権利変換計画認可公告	平成3年12月12日
建築工事着工	平成5年3月2日
建築工事完了公告	平成8年2月15日
組合解散認可公告	平成11年7月30日



完成写真