

宝塚駅前地区

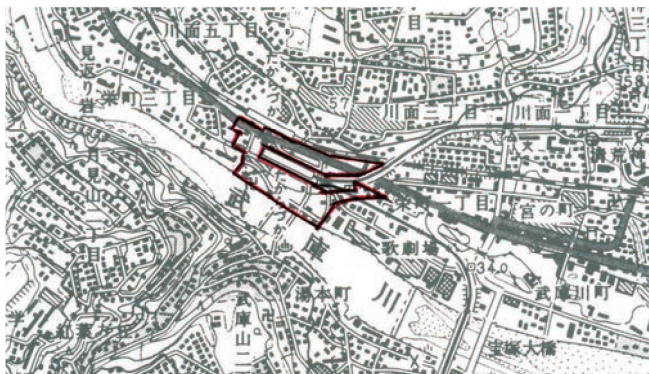
- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業宝塚駅前地区第二種市街地再開発事業
- 施 行 者 / 宝塚市
- 地区の所在地 / 宝塚市栄町1丁目、2丁目
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅、駅前広場整備
- 管理処分タイプ / 原則型
- 地区面積 / 4.76ha
- 総事業費 / 68,341百万円

地区の状況と整備の方針

宝塚駅前地区は、武庫川と北摂山系長尾連山にはさまれた狭い土地に、JR福知山線、阪急宝塚線及び今津線、国道176号が集中している交通の要衝であり、但馬、丹波地域から阪神方面への玄関口ともなっている。また、全国的に有名な宝塚歌劇や宝塚温泉を有し、観光立地型の駅前商業地を形成している。

地域構成の特徴としては、鉄道や道路によって地区が分断されていること、レジャー、駅前商業、保養所、住宅等の特異なブロックが寄り集まっていることである。ところが当地区は地域発展の骨格となる道路整備がなされておらず、土地利用も自然発生的な動きにゆだねられており、低層木造建築物が密集して防災上も危険な状態で、商業活動も停滞傾向にある。そこで交通、レクリエーションの拠点並びに山陰方面からの玄関口として、広域商業機能の分担を図る方向で市街地再開発事業を推進することとした。

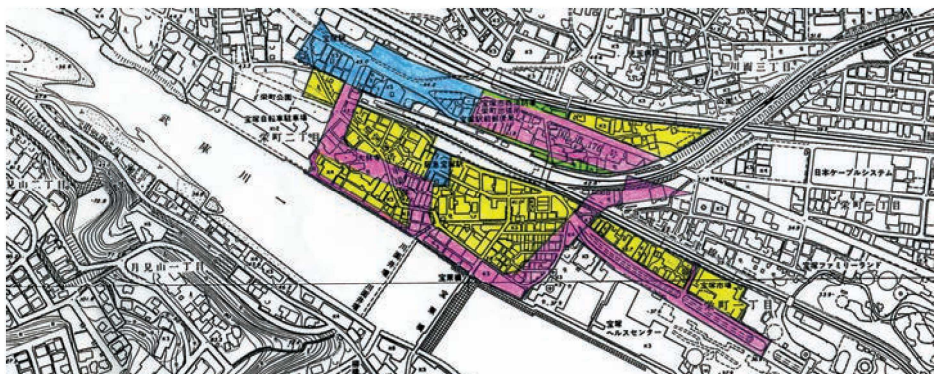
整備の方針としては、JRと阪急の間に駅前交通広場（約7,900m²）を設け、国道176号をアンダーパス方式とし、阪急宝塚線以南については歩行者空間を大幅に取り入れた道路の整備を行い宝塚歌劇場へ通じる花の道を補強する。建築物については、長尾山系、六甲山系の緑の景観、武庫川の水景を生かすため、できるだけ建物が壁状にならないよう配慮し、かつ宝塚市の玄関口にふさわしいランドマークになるようタワー状の計画にしている。



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	7,868	17	19,100	40
	駅前広場	2,982	6	8,500	18
	そ の 他	530	1	600	1
	小 計	11,380	24	28,200	59
宅 地	建築敷地	36,220	76	19,400	41
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	36,220	76	19,400	41
合 計		47,600	100	47,600	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	188	41	170	399

従前地区内住居世帯	268世帯
従前地区内住居人口	612人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	国 道 1 7 6 号 線	22(38)	360m
	宝 塚 駅 前 線	20(20)	505m
	武 庫 川 河 畔 線	6(6)	135m
	特殊街路2号線	6(6)	100m

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
広 場	駅 前 交 通 広 場		7,900(7,900)㎡
	交 通 広 場		600(600)㎡
緑 地	—		約600㎡

施設建築物 (名称 ソリオ)

	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)
街区1	9,485	7,091	49,532 (43,550)	75	459	SRC造	14/B3	52
街区2	2,227	1,644	11,932 (10,759)	74	483	SRC造	8/B1	31
街区3	2,580	1,880	11,675 (10,742)	73	416	SRC造	6/B1,8/B1	24、31
街区4	2,841	2,068	10,021 (8,017)	73	282	RC造	6	17
街区5	1,373	1,347	2,258 (2,258)	98	164	RC造	2	18
街区6	915	789	1,376 (1,374)	86	150	RC造	2	16
用 途	1街区:店舗、住宅(131戸)、文化施設、駐車場(223台) 2街区:業務施設、駐車場(37台) 3街区:ホテル、業務施設、駐車場(56台) 4街区:駐車場(302台) 5・6街区:駅舎							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	6,867	20
店舗併用住宅	16,354	48
店 舗	5,802	17
そ の 他	5,335	15
合 計	34,358	100
うち非耐火造	26,469	77

従前建ぺい率	51%
従前容積率	95%

事業の経過

都市計画決定告示	昭和60年2月5日
事業計画決定公告	昭和61年10月20日
管理処分計画認可公告	昭和62年10月14日
建築工事着工	平成2年3月
建築工事完了公告	平成7年5月8日



完成写真