

立花南第二地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業立花南第二地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 立花南第二地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 尼崎市七松町1丁目・2丁目・立花町1丁目の各一部
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅、駅前広場整備、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 / 2.18ha
- 総事業費 / 35,403百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、尼崎市中央部の西端で、JR東海道本線の立花駅南側に位置し、市内の交通の拠点の一つである。

同駅周辺は、昭和10年ごろから昭和26年にかけて実施された区画整理事業により街区が形成され、その後、駅を中心に急速に商業化が進み、中央・三和、阪急塚口駅周辺に次ぐ、商業集積地区として発展してきた。

一方、地区内は、建物用途が混在し、低層の木造老朽家屋が密集しており、土地利用も細分化されている。

また、駅前広場、道路等の都市施設については、一応の基盤整備がなされているものの、十分とは言えず、現在及び将来において的確に対応しうるとは言い難い状況である。

これらの問題を解決するために、市街地再開発事業を実施し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、耐火高層建築物を建築し、商業施設の近代化を図ると共に、駅前広場、道路等の都市施設の整備並びに都市型住宅の供給を図るべく、昭和54年11月に準備組合が設立され、平成元年7月には「立花南第二地区街づくり推進協議会」に改め、平成5年7月に都市計画が決定し、平成7年10月の再開発組合設立に引き続いて、平成8年9月には権利変換計画の認可を受け、平成9年から公共施設工事及び施設建築物建設工事に着手した。

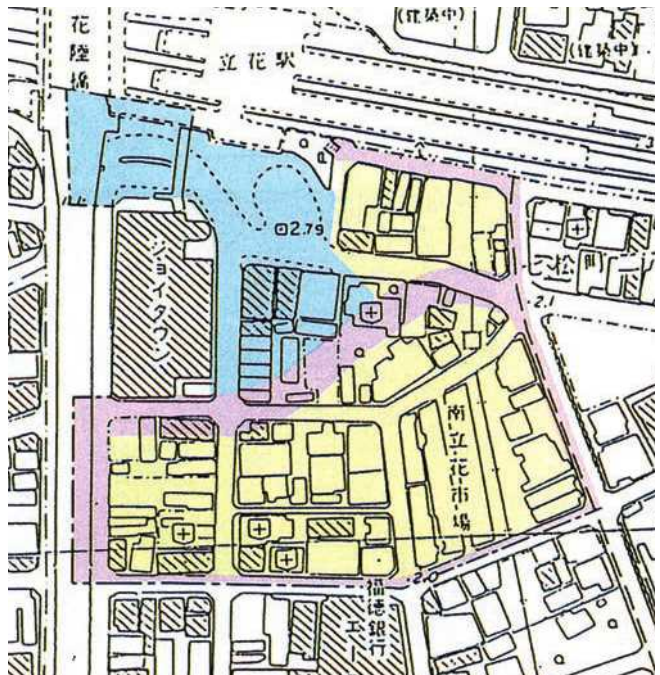
計画概要は、1街区は14階建て、2街区は27階建てのツインの再開発ビルを建設し、JR立花駅舎と各ビルを歩行者用デッキで結び利用者の利便を図る。また、駅前広場の地下には通勤通学者用自転車駐車場約2,300台を整備し、駅前における放置自転車の解消に努め、駐車場として約580台を確保し、本市の「西の都市核」としての都市機能の更新を図る。



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	5,160	24	5,481	25
	駅前広場	2,300	10	4,307	19
	そ の 他	620	3	127	1
	小 計	8,080	37	9,915	45
宅 地	建築敷地	13,760	63	11,925	55
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	13,760	63	11,925	55
合 計		21,840	100	21,840	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	57	56	56	169
残 留	47	47	46	140
転 出	10	9	10	29

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	112世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	241人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積	区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	立 花 駅 前 線	13(9)~14(14)	約240m	広 場	交 通 広 場		約4,300㎡
	立 花 駅 前 1 号 線	8(5)~10(6)	約180m	駐 車 場	立花駅前地下自転車駐車場		約3,400㎡

施設建築物 (名称 フェスタ立花)

	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)
1 街区	2,279	1,594	14,725 (12,478)	70	547	SRC造	14/B1	約60
2 街区	9,646	6,744	66,635 (52,564)	70	545	SRC造	27/B1	約102
用 途	住宅(359戸)、駐車場(579台)、駐輪場(店舗用937台、住宅用364台)、店舗、事務所、公益施設							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	1,572	13
店 舗 併 用 住 宅	4,955	41
店 舗	2,125	17
そ の 他	3,483	29
合 計	12,135	100
うち非耐火造	7,800	64

従 前 建 ぺ い 率	46.5%
従 前 容 積 率	88.9%

事業の経過

都 市 計 画 決 定 告 示	平成 5 年 7 月20日
組 合 設 立 認 可 公 告	平成 7 年10月 6日
権 利 変 換 計 画 認 可 公 告	平成 8 年 9 月16日
建 築 工 事 着 工	平成 9 年 5 月 1日
建 築 工 事 完 了 公 告	平成12年 5 月30日
組 合 解 散 認 可 公 告	平成13年 3 月23日



完成写真