

湯本第1地区

- 事業の名称 / 阪神間都市計画事業湯本第1地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 湯本第1地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 宝塚市湯本町
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅
- 権利変換のタイプ / 全員同意型（法第110条）
- 地区面積 / 0.57ha
- 総事業費 / 12,186百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、宝塚市の中心市街地に位置し、山河に囲まれた豊かな自然環境に恵まれ、古くから宝塚温泉の中核的な温泉街として、また、武庫川をはさんだ対岸の宝塚駅前地区にはJR、阪急の各宝塚駅、宝塚歌劇やファミリーランドなどの大型レジャー施設があることから観光、商業の拠点として栄えてきたところである。

しかし、現在では、旧態の温泉旅館が新しい観光ニーズに対応できず転廃業を重ねており、商業施設も衰退をたどっている。さらに、公共施設の未整備に加え、近年の交通量の増加が通行の危険に拍車をかけている。これらの要因が商業観光地としてのイメージをそこなうとともに、地区の地盤沈下を招いている。

このような状況下において、当地区では伝統と新しいニーズに対応した観光、商業施設の再生と併せて地区内の幹線街路の拡幅整備を図ることにより、「魅力のある街」「活力のある街」を創造することが課題となっている。

そのため、湯本第1地区の再開発事業では、宿泊施設を中心とした観光、商業施設の再編と都市施設の整備を行い、湯本地区における新しい街づくりの先駆けをめざしている。

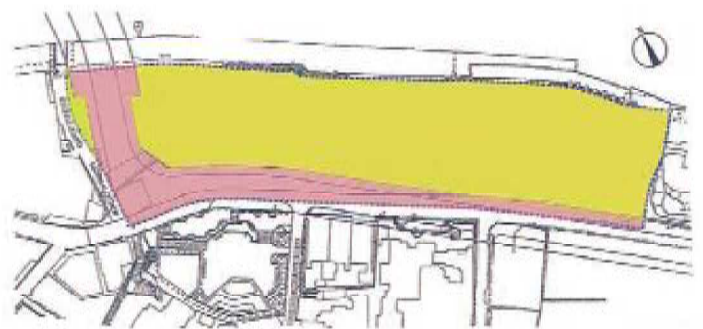
また、この再開発事業に併せて、当地区と宝塚駅前地区を結ぶS字形の宝来橋の架け替え整備を行うことによって、両地区と宝塚南口地区を回遊する観光プロムナード構想を実現し、これにより観光、商業の拠点として当地区の活性化をめざすものである。



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	421	7	1,422	25
	駅前広場	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	67	1
	小 計	421	7	1,489	26
宅 地	建築敷地	5,200	92	4,182	74
	そ の 他	50	1	—	—
	小 計	5,250	93	4,182	74
合 計		5,671	100	5,671	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	6	—	1	7

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	8世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	15人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	宝 塚 駅 南 口 線	12	約180m
その他	そ の 他 の 公 共 施 設		約67㎡

施設建築物 (名称 ホテル若水、アメニティコート)

	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)
	4,182	2,571	23,725 (19,475)	61	446	SRC造	19/B2	約63
用 途	ホテル、店舗、住宅(86戸)、駐車場(122台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	388	5
店舗併用住宅	260	3
店 舗	218	2
そ の 他	7,550	90
合 計	8,416	100
うち非耐火造	5,655	67

従 前 建 ぺ い 率	61%
従 前 容 積 率	166%

事業の経過

都市計画決定告示	平成2年12月11日
組合設立認可公告	平成4年2月18日
権利変換計画認可公告	平成5年2月22日
建築工事着工	平成5年12月7日
建築工事完了公告	
(店舗棟)	平成6年9月12日
(宿泊棟)	平成8年4月25日
(住宅棟)	平成10年3月31日
組合解散認可公告	平成11年1月22日



完成写真