日刊建設工業新聞

2010年（平成22年）3月24日（水曜日）

全国初の再開発事業
大林組で建て替えへ
宝塚・サンビオラ3番館
MID都市開発ら

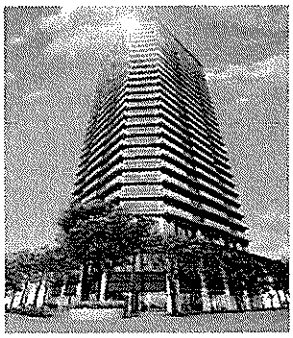
全国初の市街地再開発事業として1971年に認可を受けた宝塚南口駅前地区第1種市街地再開発事業「サンビオラ3番館」（兵庫県宝塚市）の建て替え工事が4月から始まる。商店主とマンション住民でつくる事業組合が約6年前から検討を進め、ようやく着工にこぎ着けた。70年代に建てられた多くの再開発ビルが郊外型大型店の出店などで衰退する中、今回の建て替えは再々開発の先陣事業として注目される。企画設計は藏建築設計事務所、設計・施工は大林組が担当。

事業主はMID都市開発、近鉄不動産、新星和不動産、サンボックスの4社。建物名称は「ザ・宝塚タワー」。12年7月下旬に完成させ、同年8月下旬の入居開始を目指している。

サンビオラ3番館（同市南口2の500）は、阪急今津線「宝塚南口駅」東側、武庫川に架かる宝塚大橋のそばにあり、74年に完成した。地上12階建てで延べ床面積は約1万4000平方㍍。地下1～地上3階が店舗、5階以上が住宅だったが、建物の老朽化とともに空き店舗が目立っていた。

建て替えでは総合設計制度を活用し、容積率を従来の500％から80０％近くまでアップ。敷地面積（約2570平方㍍）の46・9％を公開空地にするとともに、再開発ビルはRC造地下1階地上28階建て、延べ床面積は3万0180平方㍍まで増やす。1、2階が店舗で3階以上が230戸の住戸。間取りは1DK（34・84平方㍍）から4LDK（117・82平方㍍）まで設定する。住民の駐車場は機械式とする。

現地では既存施設の解体がほぼ終わり、4月から準備工事、同月中旬に本格着手する予定だ。



完成イメージ