

# 天神橋七丁目第二地区

# グレーシィ天神橋ビル2号館

## 1. 地区の概要

事業名	天神橋七丁目第二地区第1種市街地再開発事業	所在地	大阪市北区天神橋七丁目
施行者	個人	地区面積	0.14ha

### 地区の状況と整備方針

本地区は、大阪梅田地区の北東約2km、天神橋六丁目交差点から北約300mに位置する交通至便な商業活動の活発な地区である。

しかし、本地区の状況は長柄阿倍野線沿いの一部を除いて大部分が低層の木造または簡易耐火建築物であり、合理的な土地利用がなされていない状況にあった。

近年、本地区北側では、「天神橋七丁目第一地区市街地再開発事業」が実施されたこと、また、天神橋六丁目交差点を中心に新しい事務所ビルが建設されるなど、新たなオフィス街として形成されつつあり、本計画建物も、この地域の特性を最大限に引き出し、権利者住宅を含む事務所ビルとすることとし、同一街区内の再開発施設の2棟目という位置づけにより、街並みに対して一体感のある構成として整備した。

### 位置図



### 権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合計
従前	5	1	0	6
残留	4	1	0	5
転出	1	0	0	1
従前地区内居住世帯				1 世帯
従前地区内居住人口				4 人

## 2. 事業の概要

### 事業経過

都市計画決定告示	昭和62年 8月 3日
事業計画認可公告	平成 4年 1月 8日
権利変換計画認可公告	平成 4年 7月 25日
建築工事着工	平成 4年 10月 1日
建築工事完了公告	平成 5年 11月 30日
市街地再開発事業完了	平成 7年 3月 31日

### 地域指定

	従前	従後
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	600%	600%

### 施設建築物の用途面積

用途	階層	面積	備考
住宅	1~3	187	
商業	1	275	
業務	2~11	2,829	
公益施設			
駐車場		585	タワー

### 施設建築物の概要

街区	建築面積	床面積	階数		主要用途
	建ぺい率	容積率	F	B	
1	530	4,888	11	1	商業 業務
	75	600			
合計	530	4,888	住宅 1戸 駐車場 32台		

土地利用状況

	従 前		従 後		
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	
公共施設	道 路	658	48	658	48
	駅前広場				
	公 園				
	そ の 他				
	小 計	658	48	658	48
	建 築 敷 地	710	52	710	52
	そ の 他				
	合 計	1,368	100	1,368	100

公共施設の概要

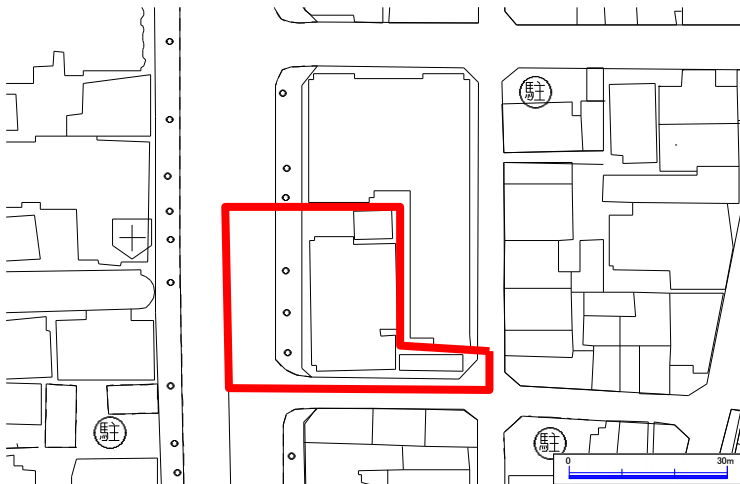
	名 称	幅 員	延 長
街路事業	長柄阿倍野線	13.5m ( 27m )	70m
	区画街路	4m ( 8m )	40m
	区画街路	2.75m ( 5.5m )	70m
	区画街路	3m ( 6m )	40m
その他			

資金計画

収 入	
道路特会補助	百万円
一般会計補助	170 百万円
市単独費補助	百万円
保留床処分金	3,154 百万円
その他	百万円
合 計	3,324 百万円

支 出	
本工事費・附帯工事費	1,723 百万円
用地・補償費	1,202 百万円
その他工事費	89 百万円
事務費	122 百万円
その他	188 百万円
合 計	3,324 百万円

区域図



全景写真

