

垂水駅東地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業垂水駅東地区第二種市街地再開発事業
- 施行者 / 神戸市
- 地区の所在地 / 神戸市垂水区日向1丁目ほか
- 事業のタイプ / 住宅供給、駅前広場整備、道路拡幅
- 管理処分タイプ / 原則型
- 地区面積 / 3.18ha
- 総事業費 / 51,752百万円

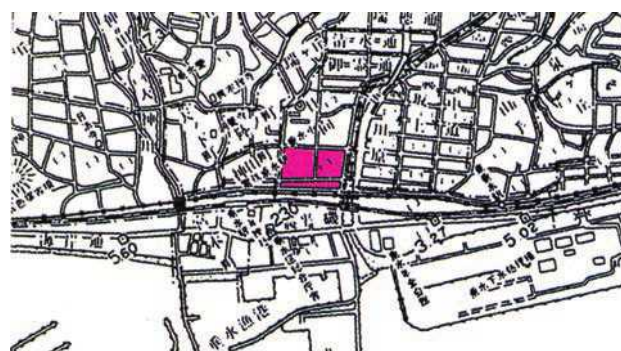
地区の状況と整備の方針

この地区は垂水区の中央の臨海部、JR及び山陽電鉄「垂水駅」北側に位置している。垂水駅東地区は垂水駅北側の神戸市施行による再開発区域のうち、垂水駅西地区と中央部の神田町をはさんで相対する位置で、福田川に接する地区である。垂水区は、宅地開発が進み昭和40年から15年間に人口が倍増し、JR及び山陽電鉄「垂水駅」の乗降客は1日約10万人で三宮・神戸につぐターミナルとなっている。ところが駅前広場などの公共施設が未整備で交通が非常に混雑しており、また、北側に広がる新興住宅地を商圈とする垂水区の中心商業地にもかかわらず、商店近代化の遅れや周辺競合商業地の整備により商圈内シェアの低下がみられる。また、住商混在の密集市街地であり、建物は木造で戦前のものが多く、居住環境の悪化と地区内人口の減少、高齢化が進んでいた。

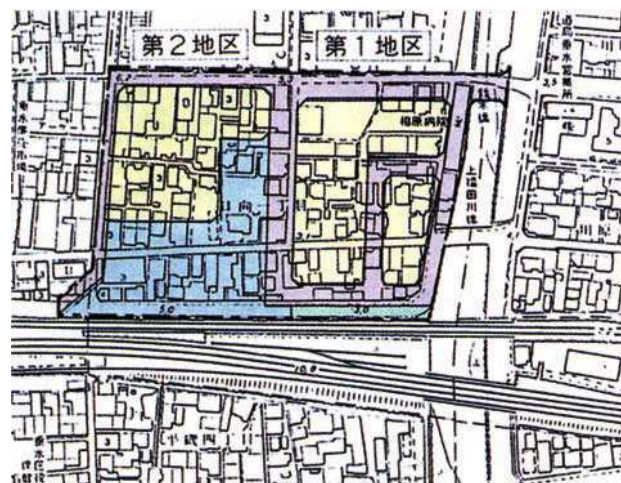
これらの都市問題を解決するため、市と地区住民が協力して検討し、昭和56年11月には「垂水駅周辺のまちづくり構想」、昭和58年11月には「垂水駅北側のまちづくり方針」などを市が発表した。これらのなかで、地区整備の要である駅前広場を駅北側の東西に設け、東・西の地区については公共団体施行による再開発事業、中央地区については民間主導の再開発を促進し、地区全体の一体的なまちづくりを進め、地区に応じた土地利用の機能分担を図ることとしている。

垂水駅東地区では、公共施設としては約7,400㎡の駅前広場、約540㎡の駐輪場、垂水駅東線などの都市計画街路の整備を行った。ビルは3棟建設し、商業施設は低層階に設け、その上層階には住宅をできるだけ多く設けるようにし、2番館には公共公益施設を設置した。

なお、第1地区の2番館・3番館は平成3年11月（駐輪場は平成5年8月）、第2地区の1番館が平成12年3月に完了し、駅前広場等の公共施設については、平成14年7月に整備完了した。



位置図 1 : 25,000



区域図



従前写真

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	6,590	21	9,410	30
	駅前広場	—	—	7,320	23
	そ の 他	—	—	540	2
	小 計	6,590	21	17,270	55
宅 地	建築敷地	25,180	79	14,500	45
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	25,180	79	14,500	45
合 計		31,770	100	31,770	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	118	104	169	391
残 留	20	18	35	73
転 出	98	86	134	318

従前地区内住居世帯	117世帯
従前地区内住居人口	495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	垂水駅東線	16(16)	270m	広 場	駅 前 広 場	—	7,320(7,320)㎡
	垂水駅東自転車駐車場	—	540㎡	その他	区画街路4路線		

施設建築物（名称 レバンテ垂水1番館・2番館・3番館）

地 区		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)
第2地区	1番館	5,897	5,385	35,558 (28,392)	91	481	SRC造	15/B2	52
第1地区	2番館	6,477	5,567	38,178 (30,542)	86	472	SRC造	13/B2	42
	3番館	2,123	1,047	10,542 (10,209)	49	481	SRC造	14	42
用 途		1番館:店舗、事務所、住宅(106戸)、駐車場(94台) 2番館:店舗、事務所、公共公益施設(区総合庁舎、勤労市民センター、図書館他)、住宅(109戸)、駐車場(200台) 3番館:店舗、事務所、住宅(98戸)							

※()内は、容積対象面積。



第1地区完成写真(レバンテ2番館、3番館)



第2地区完成写真(レバンテ1番館)

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	8,507	36
店舗併用住宅	5,751	25
店 舗	2,797	12
そ の 他	6,327	17
合 計	23,382	100
うち非耐火造	14,730	63

従前建ぺい率	62%
従前容積率	113%

事業の経過

都市計画決定告示(第1地区)	昭和59年3月16日
事業計画決定公告	昭和62年1月16日
管理処分計画認可公告	昭和63年11月22日
建築工事着工	平成元年2月16日
建築工事完了公告(第2地区)	平成3年12月12日
事業計画決定公告	平成6年4月12日
管理処分計画認可公告	平成8年4月10日
建築工事着工	平成9年3月29日
建築工事完了公告	平成12年3月16日