

垂水駅西地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業垂水駅西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 / 神戸市垂水区天ノ下町ほか
- 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 / 1.96ha
- 総 事 業 費 / 38,894百万円

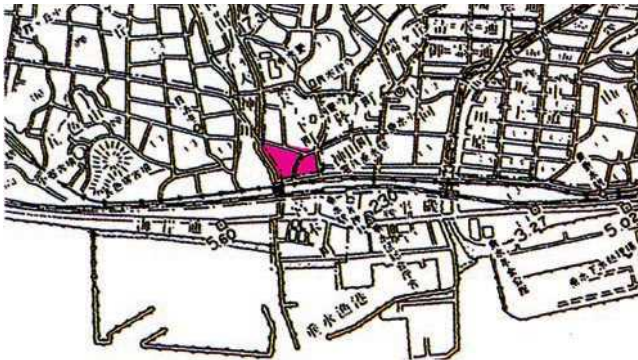
地区の状況と整備の方針

JR及び山陽電鉄「垂水駅」北側に位置し、中央部の神田町をはさんで垂水駅東地区と相対するこの地区も東地区と同じ経緯であり、公共施設の未整備や商業活動の低下、戦前に建設された老朽木造住宅の密集など多くの問題を抱える地区となった。そのため、駅前広場、バスターミナル、関連道路の緊急の整備や、商店近代化とともに人口定着を図るため住環境の整備など魅力あるまちづくりが必要であった。

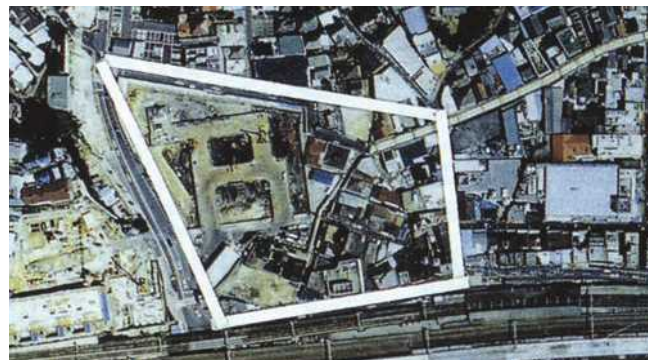
西地区と東地区はもともと個々に計画されたものではなく、「垂水駅周辺地区のまちづくり構想」等の駅周辺地区全体の整備の基本構想を作るなかで、駅北側を東、中央、西の三つの地区にわけ、東西に駅前広場を設けて、地区の特性に応じた機能分担を図るという位置づけがされた。そして東・西それぞれの地区について市施行による市街地再開発事業が施行されるに至った。

垂水駅西地区では、公共施設としては商大線などの都市計画道路を整備し、約6,900㎡の駅前広場、約450㎡の駐輪場を設けた。ビルは2棟建設し、いずれも低層階のみ商業施設を配置し、上層部には住宅をできるだけ多くとるよう計画した。

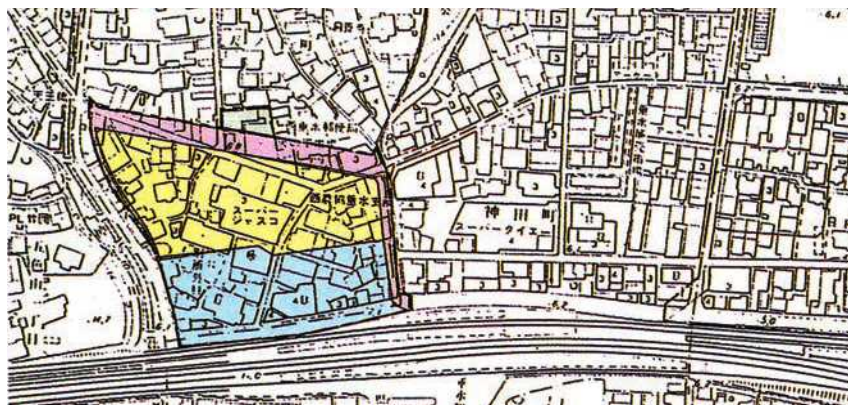
平成8年11月にウエステ垂水AⅠ工区（A棟）、平成11年11月にB工区（B棟）が完了し、平成14年3月には駅前広場が完成した。



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	3,100	16	2,600	13
	駅前広場	—	—	6,900	35
	そ の 他	—	—	450	2
	小 計	3,100	16	9,950	50
宅 地	建築敷地	15,920	81	9,650	50
	そ の 他	580	3	—	—
	小 計	16,500	84	9,650	50
合 計		19,600	100	19,600	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	65	22	121	208
残 留	31	9	23	63
転 出	34	13	98	145

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	102世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	286人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	商 大 線	20(2)	150m
	垂水駅西自転車駐車場	—	470台
広 場	駅 前 広 場	—	6,900(6,900)㎡
その他	区画街路2路線		

施設建築物 (名称 ウエステ垂水)

地 区	棟名	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)
西-A工区	A棟	5,972	5,323	36,874 (29,840)	89	499	SRC造	13/B2	43
西-B工区	B棟	3,676	3,294	20,689 (17,710)	85	487	SRC造	11/B2	36
用 途		A棟:店舗、事務所、住宅(97戸)、駐車場(122台) B棟:店舗、事務所、住宅(74戸)、駐車場(47台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	2,517	12
店舗併用住宅	6,262	30
店 舗	7,039	34
そ の 他	5,073	24
合 計	20,891	100
うち非耐火造	12,907	62

従 前 建 ぺ い 率	62%
従 前 容 積 率	131%

事業の経過

都市計画決定告示	昭和59年3月16日
事業計画決定公告	平成3年3月16日
管理処分計画認可公告(A工区)	平成5年2月16日
建築工事着工(A棟)	平成5年3月31日
建築工事完了公告(A棟)	平成8年10月29日
管理処分計画認可公告(B工区)	平成9年1月20日
建築工事着工(B棟)	平成9年7月4日
建築工事完了公告(B棟)	平成11年11月12日



完成写真