

新長田駅前地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業新長田駅前地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 神戸市
- 地区の所在地 / 神戸市長田区若松町4丁目の一部
- 事業のタイプ / 住宅供給、駅前広場整備、道路拡幅
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 1.46ha
- 総事業費 / 33,803百万円

地区の状況と整備の方針

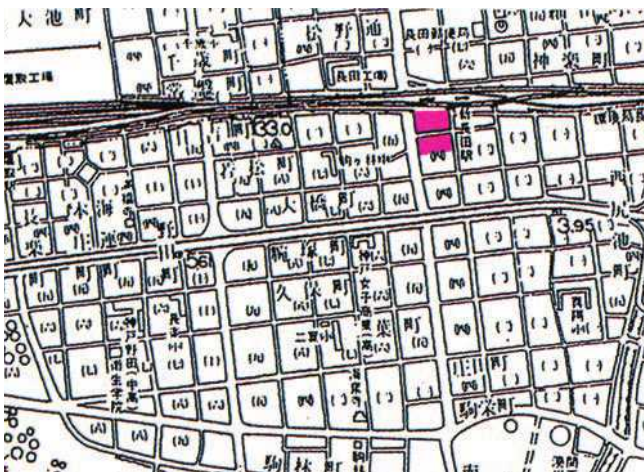
新長田駅前地区は神戸市街地の西部、長田区の中央西寄り、JR新長田駅の南側に位置し、神戸市におけるいわゆるインナーシティの典型地の中にある。

長田区は兵庫区とならんで、人口減少の最も著しい区であり、かつ高齢化、住宅の過密・老朽化、産業の停滞等の都市問題が顕著に見られる地区であって、多くの整備課題を抱えている。

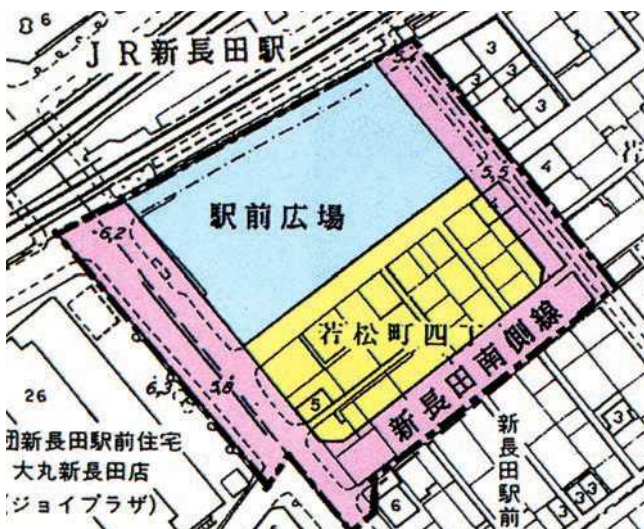
第3次神戸市総合基本計画（昭和60年度事業）では、三宮の都心に対して、東の副都心は六甲道、西の副都心は新長田と位置づけられている。また、東西方向の神戸都市軸と南北方向の西部都市軸との交点にあたり、交通計画上も重要な位置を占めている。

神戸市では、「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」（平成元年度作成）のリーディングプロジェクトの一つとして、市街地再開発事業により、駅前広場、新長田南側線等の公共施設整備とあわせ、一体的なまちづくりを行い、①西の副都心の玄関口にふさわしい拠点の整備 ②老朽化密集住宅地区の更新 ③インナーシティ地区の活性化を図った。

なお、平成7年5月に再開発ビルの建築工事に着工し、平成10年3月に低層階がオープン、平成10年9月に住宅部分が完成し、平成11年3月に駅前広場が完成、平成13年3月地下鉄海岸線工事にあわせ、五位池線の道路工事も完成し、事業が完了した。



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	5,070	35	5,630	38
	駅前広場	—	—	5,100	35
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	5,070	35	10,730	73
宅 地	建築敷地	4,870	33	3,870	27
	そ の 他	4,660	32	—	—
	小 計	9,530	65	3,870	27
合 計		14,600	100	14,600	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	13	36	42	91
残 留	7	17	2	26
転 出	6	19	40	65

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	53世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	150人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	五 位 池 線	22(11.22)	約130m
	新 長 田 南 側 線	15(15)	約200m

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
広 場	駅 前 広 場	—	5,100(5,100)㎡

施設建築物 (名称 ビブレ新長田)

	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)
	3,870	3,350	30,810 (27,060)	87	696	SRC造	27/B2	89
用 途	店舗、公共公益施設、住宅(142戸)、駐車場(140台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	1,690	31
店舗併用住宅	1,905	36
店 舗	745	14
そ の 他	1,029	19
合 計	5,369	100
うち非耐火造	4,507	84

従 前 建 ぺ い 率	68%
従 前 容 積 率	123%

事業の経過

都市計画決定告示	平成 3 年3 月 8 日
事業計画決定公告	平成 5 年 3 月22日
権利変換計画認可公告	平成 6 年 8 月 1 日
建築工事着工	平成 7 年 5 月20日
建築工事完了公告	平成10年 9 月 1 日



完成写真