

桜口町3丁目地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業桜口町3丁目地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 桜口町3丁目地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 神戸市灘区桜口町3丁目1番の一部及び2番
- 事業のタイプ / 住宅供給、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 / 0.64ha
- 総事業費 / 9,984百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、神戸市の都心三宮から東へ約5kmのところであり、神戸市総合基本計画において東の副都心として位置づけられているJR六甲道駅周辺の南約300mのところ、国道2号と都市計画道路八幡線の交差点に位置している。

この地区は、中心商業施設として八幡市場があり、市場内の冷房やモータープールの設置、市場会館の建設などにも力を入れ、地区南部の工場従業員の需要にも支えられ、非常に栄えた市場であったが、JR六甲道駅周辺の商業施設の整備など近年の商業環境の変化への対応に遅れ、衰退しつつあった。また、地区内には戦後間もなく建設された家屋が多く、老朽化が進み、土地利用状況のみならず、防災上の観点から問題があった。さらに、周辺人口の減少等のインナーシティ問題があり、消費者ニーズの変化もあって来客者数も減少していた。

そこで、当事業により、住宅施設の提供による居住環境の整備と商業施設の整備及び良好な駐車場の整備、併せて管理者負担方式により都市計画道路八幡線の整備を行い、地区における人口定着と商業機能の活性化を目指し、整備を行った。

計画は、商業施設としての集客力を強めるため、地下1階にキーテナントとして高級志向のスーパーを配置し、1階地元専門店と補完的な商品構成を図り、上下の導線を強化することにより、相乗効果をねらっている。

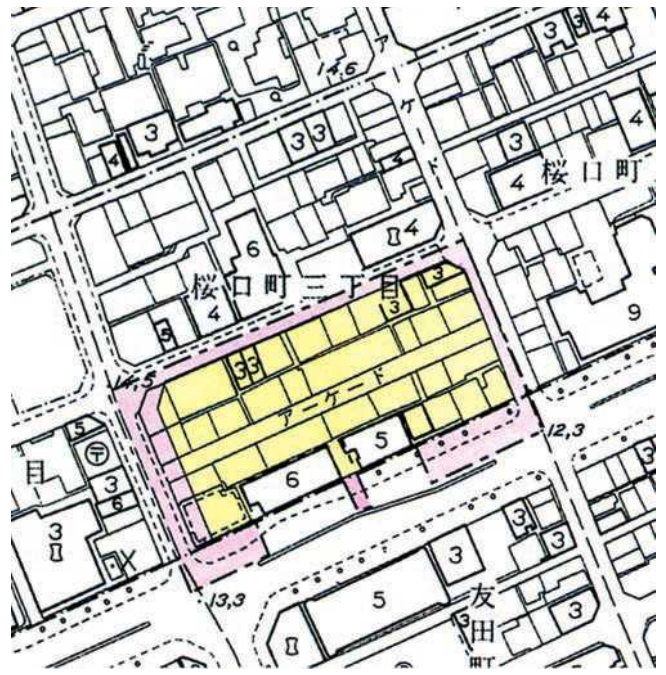
施設建築物は、地下1階～3階（一部）を店舗・事務所、2階（一部）～3階（一部）を駐車場、4階～14階を住宅として整備され、被災市街地に大きな励ましを与えている。



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	1,879	30	2,343	37
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,879	30	2,343	37
宅 地	建築敷地	4,471	70	4,005	63
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	4,471	70	4,005	63
合 計		6,350	100	6,348	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	58	4	18	80
残 留	28	2	4	34
転 出	30	2	14	46
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				37世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				89人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	八 幡 線	20(11)	67m

施設建築物 (名称 パニエ)

	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)
	4,005	3,183	23,414 (18,731)	79	468	SRC造	14/B1	44
用 途	住宅(145戸)、店舗、駐車場(186台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	1,164	18
店 舗 併 用 住 宅	3,329	53
店 舗	860	14
そ の 他	938	15
合 計	6,291	100
うち非耐火造	5,141	82
従 前 建 ぺ い 率	77%	
従 前 容 積 率	141%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成4年3月21日
組合設立認可公告	平成5年2月16日
権利変換計画認可公告	平成7年3月14日
建築工事着工	平成7年9月28日
建築工事完了公告	平成9年8月22日
組合解散認可公告	平成15年4月1日



完成写真