

湊川中央周辺地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業湊川中央周辺地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 湊川中央周辺地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 神戸市兵庫区荒田町4丁目
- 事業のタイプ / 総合的再開発
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 0.54ha
- 総事業費 / 6,694百万円

地区の状況と整備の方針

①老朽木造家屋密集状況の改善

当地区の湊川中央小売市場は、戦後の昭和22年に建設され、昭和30年代に屋根のふき替え等の大改修を行っているが、本体は、築後50年を経過し、老朽木造家屋密集状況を呈しており、安全性、防災面から、建物の耐火造化、不燃化への更新が必要となっている。

②土地の適正、かつ、高度利用の促進

当地区は兵庫区の生活都心で、湊川五連合商業地域の中心部に位置し、用途地域は近隣商業地域で、容積率400%、建ぺい率80%であるが、土地の利用状況は1～2階の木造家屋による一部空家等もみられる低密利用であり、生活都心としての立地にふさわしい適正、かつ、高度の利用をめざす。

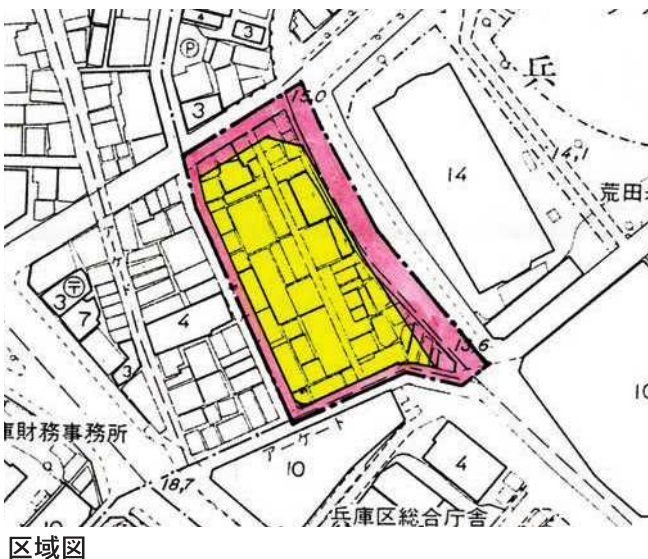
③周辺市街地整備のリーディングプロジェクト

当地区は、湊川五連合商業地域の中心部に位置する中核的施設であるが、商業施設は老朽化し、魅力に欠ける面がある。

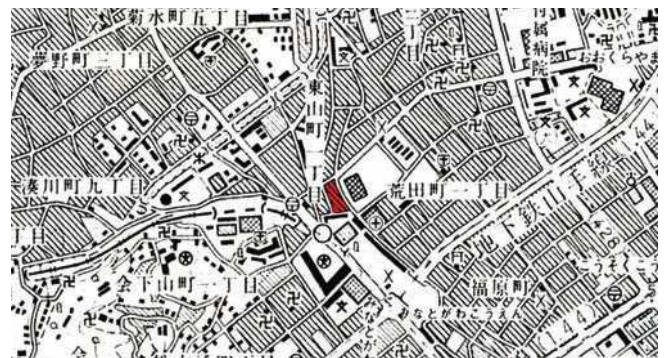
一方、阪神・淡路大震災からの復興に向けての指針である「神戸市復興計画」の中では、「湊川公園、新開地の整備」が基幹プロジェクトとして位置づけられ、この中で、当地区は「商店街・小売市場の近代化の促進」が期待されている。このような位置づけ及び現況の問題点に対応するためには、共同化事業による商業施設のリフレッシュを図る。

④未整備の都市計画道路の整備促進

当地区の周辺部には、北側に都市計画道路大倉山線（18m）が、東側に都市計画道路福原線（12m）が計画決定しているが、現在は未整備であり、これらの基幹道路の整備を促進する。



区域図



位置図 1:25,000

国土地理院地図



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	1,750	33	2,064	38
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,750	33	2,064	38
宅 地	建築敷地	3,620	67	3,306	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	3,620	67	3,306	62
合 計		5,370	100	5,370	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	68	2	29	99
残 留	51	2	0	53
転 出	17	0	29	46
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				13世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				30人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	福 原 線	12(20)	106m
	大 倉 山 線	18(18)	48m

施設建築物（名称 ハートフル湊川）

	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)
	3,306	2,840	15,835 (13,183)	85.9	399	SRC造	13/B1	50
用 途	住宅(147戸)、店舗、駐車場(60台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	350	4
店 舗 併 用 住 宅	3,240	37
店 舗	1,370	15
そ の 他	3,870	44
合 計	8,830	100
うち非耐火造	8,830	100
従 前 建 ぺ い 率	100%	
従 前 容 積 率	161%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成8年11月5日
組合設立認可公告	平成9年9月5日
権利変換計画認可公告	平成10年3月31日
建築工事着工	平成10年7月28日
建築工事完了公告	平成12年4月4日
組合解散認可公告	平成12年12月1日



完成写真