

JR住吉駅南地区

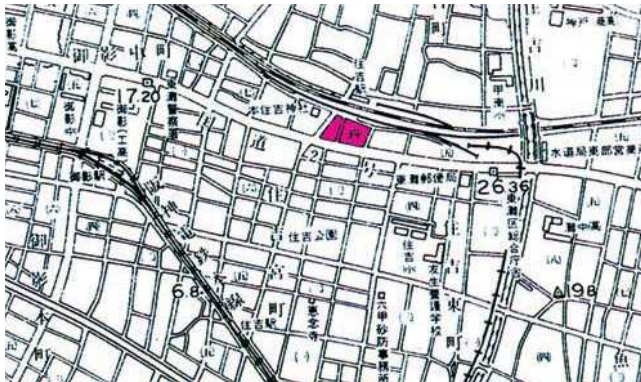
- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業JR住吉駅南地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / JR住吉駅南地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 神戸市東灘区住吉宮町3丁目及び4丁目の各一部
- 事業のタイプ / 住宅供給
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 0.90ha
- 総事業費 / 16,231百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は第4次神戸市基本計画（マスタープラン）において生活都心に位置づけられるJR住吉駅と国道2号の間の敷地面積5,700㎡の区域で、大規模な未利用地と木造家屋（震災後全壊）が混在し、さらに有効な土地利用が期待される土地柄である。

また地区周辺では当地区を含めて神戸市都市再開発方針において2号地区に位置づけられ神戸新交通六甲アイランド線・東灘区民センター等の公共施設の整備も進められている。また、震災後神戸市震災復興緊急整備条例により重点復興地域に指定された。

このような状況を踏まえて地元では商業機能、住環境の改善に向けて、昭和61年9月に「JR住吉駅周辺整備を考える会」が発足し、昭和63年6月には「JR住吉駅周辺まちづくり構想」を策定した。この構想をうけて当地区では平成元年3月に準備組合を設立し、平成7年3月に都市計画決定し、平成8年12月組合設立がなされ、平成13年12月には、地下1階～地上2階店舗・業務、2～3階駐車場、4～27階住宅（241戸）の複合ビルが完成し、駅前にふさわしい整備がなされた。



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	3,200	36	3,266	36
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	3,200	36	3,266	36
宅 地	建築敷地	5,800	64	5,734	64
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	5,800	64	5,734	64
合 計		9,000	100	9,000	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	89	9	40	138
残 留	76	7	27	110
転 出	13	2	13	28
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				56世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				156人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	住 吉 六 甲 道 線	14(11)	80m

施設建築物 (名称 KiLaLa住吉)

	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)
	5,734	4,013	43,589 (30,999)	69.99	540.59	RC造・一部S造	27/B1	92.01
用 途	住宅(241戸)、店舗、業務施設、駐車場(306台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	1,364	18
店 舗 併 用 住 宅	3,260	43
店 舗	785	10
そ の 他	2,261	29
合 計	7,670	100
うち非耐火造	2,257	29
従 前 建 ぺ い 率	52%	
従 前 容 積 率	132%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成7年3月17日
組合設立認可公告	平成8年12月10日
権利変換計画認可公告	平成10年3月12日
建築工事着工	平成11年4月1日
建築工事完了公告	平成14年1月7日
組合解散認可公告	平成15年3月25日



完成写真