

JR住吉駅東地区

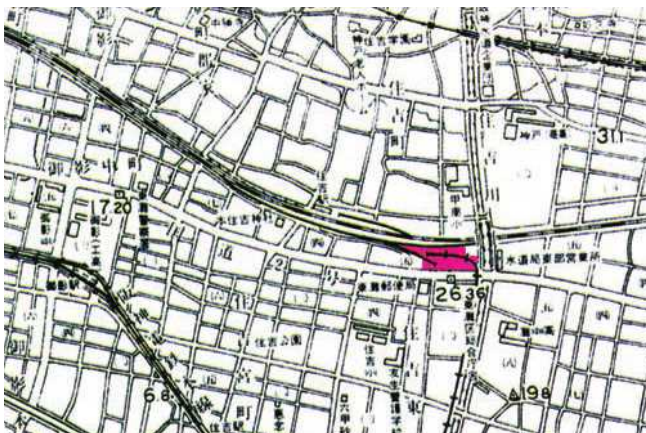
- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業JR住吉駅東地区第一種市街地再開発事業
- 施 行 者 / 都市基盤整備公団
- 地区の所在地 / 神戸市東灘区住吉東町5丁目及び2丁目の一部
- 事業のタイプ / 住宅供給、公益的施設整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地 区 面 積 / 1.39ha
- 総 事 業 費 / 18,724百万円

地区の状況と整備の方針

当地区は、第4次神戸市基本計画において神戸の東の副都心及び東灘区の中心核に位置づけられ、都市の機能強化を図るべき地域とされている。また震災後は重点復興地域に指定され、迅速な復興のなかで、『住吉川河川緑地軸の整備』『地域防災拠点の形成』など、生活拠点としての整備も求められている。

地元では、昭和61年からまちづくりに向けた検討が重ねられ、平成2年1月には準備組合を設立し、今日までいわゆる「バブル経済」の崩壊による影響や阪神・淡路大震災による大きな被害があったが、再開発を目指した粘り強い取り組みによって、平成8年3月に都市計画決定を行い、平成8年9月25日市街地の復興、東灘区の中心核としてふさわしい機能の導入及び拠点形成、並びに安全で快適な都市型住宅の供給を目的に、建設大臣より事業計画が認可された。

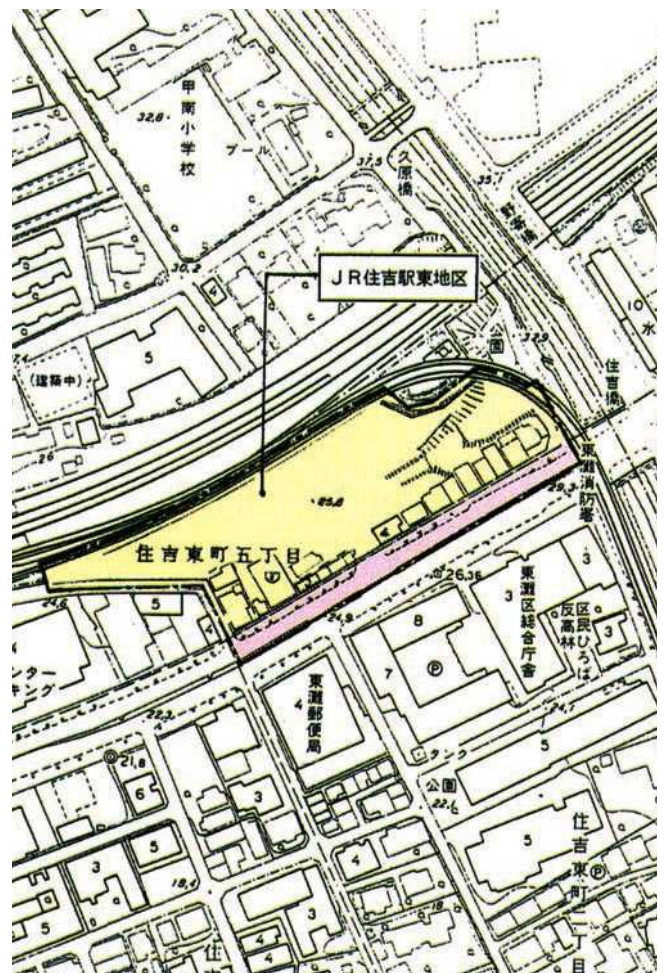
平成11年11月に住宅棟が、同年12月に公益施設（区庁舎）棟が完成し、21世紀にふさわしい、安全で快適な東灘のシンボルゾーンが誕生した。



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	4,120	30	4,270	31
	駅前広場	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	4,120	30	4,270	31
宅 地	建築敷地	9,766	70	9,616	69
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	9,766	70	9,616	69
合 計		13,886	100	13,886	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	21	4	6	31
残 留	14	2	2	18
転 出	7	2	4	13

従 前 地 区 内 住 居 世 帯	12世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口	33人

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	市道住吉東街34号線	7(4)	約100m

施設建築物 (名称 住宅棟:ビュータワー住吉館)

工 区	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)
住 宅 棟	4,905	2,219	26,656 (22,195)	45.3	452.45	RC造	27/B1	87
公益施設棟	4,711	3,203	16,597 (13,278)	68.0	281.38	SRC造	6/B1	31
用 途	住宅(181戸、内権利床19戸)、商業施設・業務施設、公益施設(庁舎、消防署)、駐車場(住宅棟:171台、公益施設棟:59台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	647	40.1
店舗併用住宅	504	31.3
店 舗	125	7.8
そ の 他	336	20.8
合 計	1,612	100
うち非耐火造	1,259	78.1

従前建ぺい率	89%
従前容積率	165%

事業の経過

都市計画決定告示	平成8年3月26日
事業計画決定公告	平成8年9月25日
権利変換計画認可公告	平成9年4月25日
住宅棟工事着工	平成9年9月2日
公益施設棟工事着工	平成10年2月13日
建築工事完了公告	
(住宅)	平成11年11月22日
(公益施設)	平成11年12月17日



完成写真