

## 新開地2丁目第2ブロック地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 神戸市兵庫区新開地2丁目89番の一部
- 事業のタイプ / 住宅供給
- 権利変換のタイプ / 全員同意型（法第110条）
- 地区面積 / 0.23ha
- 総事業費 / 3,497百万円

### 地区の状況と整備の方針

当地区は古くから市街地である「兵庫」と「神戸」の間を流れていた旧湊川が、明治29年に洪水をおこし河川改修事業が実施され、旧河川敷の地ならしにより明治38年以降本格的な市街化整備が進み、再生した街として「新開地」と呼ばれるようになった。

神戸市役所（現相生町1丁目）の立地、交通機関の発達、産業の中心地をひかえていたことなどにより大正から昭和30年代にかけて全国でも有数の歓楽街として発展したが、市役所などの主要な都市機能が三宮地区に移転・集積したことや地区内に多数あった映画館や劇場の集客力が大衆娯楽の多様化によって低下したことなどにより、新開地は衰退の一途をたどり地区の娯楽・レジャー機能は地元住民、経営者の努力にもかかわらず市民の新しい余暇ニーズに十分対応できないまま今日に至っている。

当2丁目第2ブロック地区は、楽天地会という地元商店会組織から再開発の機運が起こり昭和62年に「新開地2丁目第2ブロック会」を設立、再開発の勉強会等を行い活動してきた。平成元年2月に準備組合設立また同時にデベロッパー参加契約を結び、平成3年度に都市計画決定を行い、平成8年11月に市街地再開発組合が設立された。

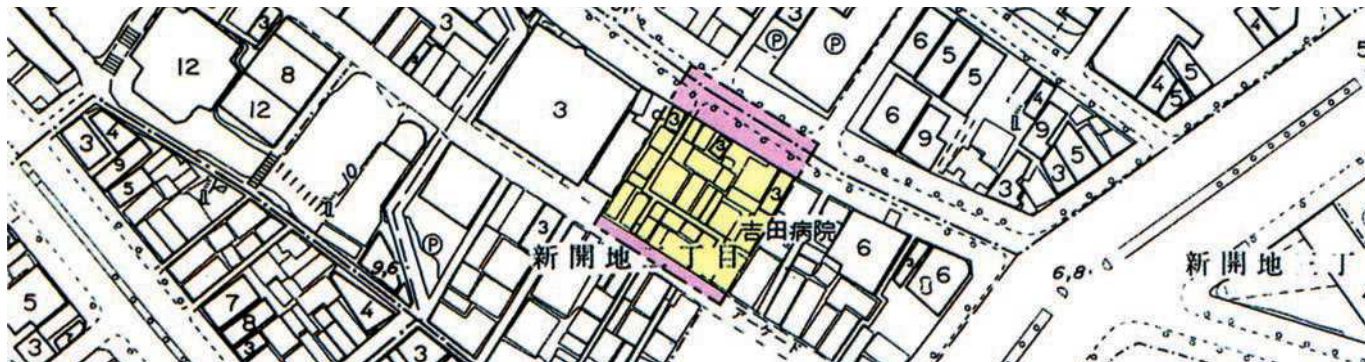
平成12年2月に無事竣工し、21の店舗と111戸の住宅複合ビルが完成した。



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   | 575   | 25    | 575   | 25    |
|        | 公 園   | —     | —     | —     | —     |
|        | そ の 他 | —     | —     | —     | —     |
|        | 小 計   | 575   | 25    | 575   | 25    |
| 宅 地    | 建築敷地  | 1,705 | 75    | 1,705 | 75    |
|        | そ の 他 | —     | —     | —     | —     |
|        | 小 計   | 1,705 | 75    | 1,705 | 75    |
| 合 計    |       | 2,280 | 100   | 2,280 | 100   |

# 権利者数

|                   | 土地所有者 | 借地権者 | 借家権者 | 合 計  |
|-------------------|-------|------|------|------|
| 当 初               | 44    | 1    | 5    | 50   |
| 残 留               | 33    | 0    | 2    | 35   |
| 転 出               | 11    | 1    | 3    | 15   |
| 従 前 地 区 内 住 居 世 帯 |       |      |      | 20世帯 |
| 従 前 地 区 内 住 居 人 口 |       |      |      | 30人  |

# 施設建築物 (名称 ライオンズプラザ神戸 店舗会 リオ神戸)

|     | 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) |
|-----|----------------------|---------|--------------------|---------|--------|------|-------|-------|
|     | 1,705                | 1,102   | 11,168<br>(10,086) | 64.7    | 591.5  | SRC造 | 14/B1 | 44.5  |
| 用 途 | 住宅(111戸)、店舗、駐車場(50台) |         |                    |         |        |      |       |       |

# 従前建築物状況

| 用 途         | 延面積(㎡) | 割合(%) |
|-------------|--------|-------|
| 住 宅         | 280    | 11    |
| 店 舗 併 用 住 宅 | 1,759  | 69    |
| 店 舗         | 387    | 15    |
| そ の 他       | 139    | 5     |
| 合 計         | 2,565  | 100   |
| うち非耐火造      | 2,565  | 100   |
| 従 前 建 ぺ い 率 | 83%    |       |
| 従 前 容 積 率   | 151%   |       |

# 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8年12月6日   |
| 権利変換計画認可公告 | 平成9年12月30日  |
| 建築工事着工     | 平成10年2月16日  |
| 建築工事完了公告   | 平成12年1月29日  |
| 組合解散認可公告   | 平成12年10月10日 |



完成写真