

新開地6丁目東地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業新開地6丁目東地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 新開地6丁目東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6丁目1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 / 0.28ha
- 総事業費 / 4,905百万円

地区の状況と整備の方針

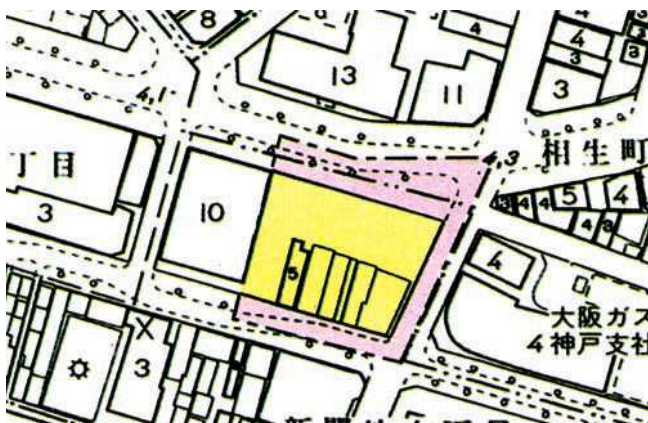
新開地6丁目東地区は新開地本通りの南端に位置し、都市計画道路福原線に面した区域で、区域の大部分を未利用地が占め、木造老朽建物も多数存在している。

かつて新開地は多数の大型娯楽施設を擁する神戸の文化の中心地であったが、昭和30年代に都市機能が三宮に移転したことに伴い商業活動の地盤沈下が進行している。このため地元ではまちの復興をかけて昭和59年に「新開地周辺まちづくり協議会」を結成し、昭和61年にはまちづくり構想を発表し、新開地全体のまちづくりについて検討している。

当地区では当初は権利者が個別に建て替えを検討していたが、火災により一部の建物が焼失したことを発端に区域全体での共同建て替え構想が持ち上がり、平成4年7月に共同ビル建設準備会を設立し取り組みを進める中で、同年11月に再開発事業に向けての準備組合を結成、はからずも、平成7年1月阪神・淡路大震災により大半の家屋が被害を受け再開発へ向けての機運が高まり、事業推進の契機となった。平成11年6月に、新開地の南ゲートにふさわしい再開発ビルが完成した。



位置図 1 : 25,000



区域図



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	1,110	40	1,150	41
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	1,110	40	1,150	41
宅 地	建築敷地	854	30	1,640	59
	そ の 他	826	30	—	—
	小 計	1,680	60	1,640	59
合 計		2,790	100	2,790	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	7	3	17	27
残 留	4	2	11	17
転 出	3	1	6	10
従 前 地 区 内 住 居 世 帯				18世帯
従 前 地 区 内 住 居 人 口				36人

施設建築物（名称 新開地西国街道ビル）

	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)
	1,641	943	12,870 (11,329)	57.5	690	RC造	17/B1	54.5
用 途	店舗、住宅(146戸)、駐車場(50台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	133	10
店舗併用住宅	777	60
店 舗	141	10
そ の 他	240	20
合 計	1,291	100
うち非耐火造	1,291	100
従 前 建 ぺ い 率	82%	
従 前 容 積 率	196%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成8年3月26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3月21日
建築工事着工	平成9年7月16日
建築工事完了公告	平成11年6月30日
組合解散認可公告	平成12年1月18日



完成写真