

# 人にやさしい安心のまちづくり

## 神戸市の市街地再開発事業等

vol. 15

- p1 神戸市における再開発事業
- p4 市施行の再開発事業
- p8 民間施行の再開発事業等
- p13 事業完了地区一覧



## 神戸市都市局地域整備推進課

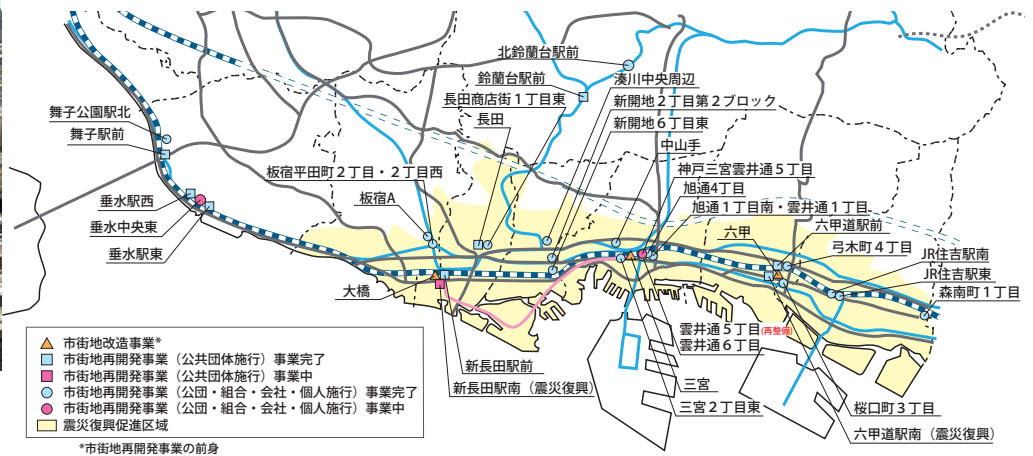
令和4年12月(2022.12)

## 再開発の基本方針

神戸市では、各地域の特性に応じて都市機能を分担しながら魅力ある都市の形成をはかるため、都心核・都心拠点などの設定をしています。その中で、いち早く再開発事業を取り入れて、これらの中心核の整備を進めてきました。

再開発事業は、建築物の共同化などにより、土地の合理的・健全な高度利用をはかりながら、広場・公園などのオープンスペースの確保や道路など公共施設の整備、都市環境の改善、良質な都市型住宅の供給、都市の不燃化などの防災性の向上など都市機能の更新を行うことを目的として、建築物や敷地及び公共施設などを一体的に整備する事業です。

事業の実施にあたっては、昭和60年に策定された「都市再開発方針」(令和4年に改定)に基づく総合的・計画的な再開発により、単に事業施行区域内の整備にとどまらず、地域全体の活性化をはかり、神戸市全体の発展につながるものとして整備を進めています。



## これまでの取り組み

神戸市では、再開発の基本方針に沿って積極的に市街地再開発事業を進め、市施行により六甲道駅前地区、長田地区、新長田駅前地区、垂水駅東・西地区、舞子駅前地区、鈴蘭台駅前地区の7地区において事業を完了しています。

## 震災復興市街地再開発事業

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災により、壊滅的な被害を受けた東西の都心拠点において、都心機能の導入をはかるとともに、道路・広場などの公共施設の整備とあわせて良好な住宅の供給、商業・業務環境の改善を行い、災害に強い東西の都心拠点にふさわしい防災拠点として、早期に復興を進めるため、六甲道駅南地区および新長田駅南地区において震災復興市街地再開発事業を実施し、六甲道駅南地区については、平成17年9月に事業を完了しました。

## 震災と都市計画決定

神戸市では、平成7年1月17日の阪神・淡路大震災で焼失・倒壊など大きな被害を受けた地区の被災者対策、市街地の復興と災害に強い安心のまちづくりを早急に進めていく必要があり、同年3月17日、いち早く「六甲道駅南地区」・「新長田駅南地区」の2地区で市街地再開発事業を都市計画決定しました。

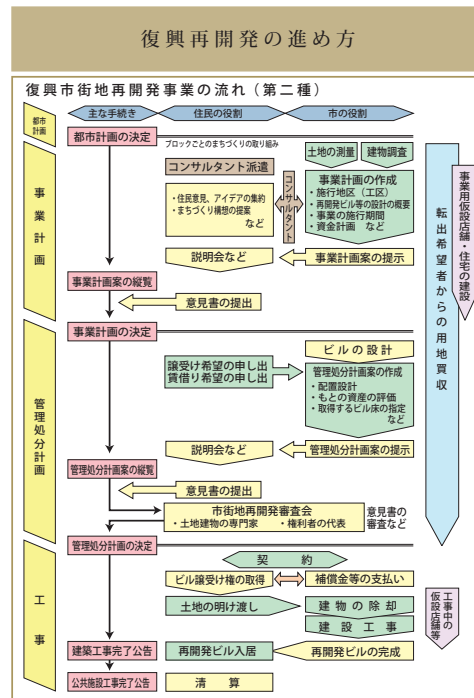
## まちづくり協議会と地元提案

これまでの事業では、市の事業計画案について説明会などで地元の意見をいただきながら進めてきました。

復興再開の実施にあたっては、震災後に両地区とも数街区単位で結成された「まちづくり協議会」で地元のみなさんが議論したうえで、協議会から地元の意見を集約した「まちづくり構想」の提案をいただき、それを生かしながら「事業計画」をつくっています。

## コンサルタントの役割

地元のみなさんと行政が協働してまちづくりを具体化していくため、まちづくり協議会の検討過程でのアドバイスや地元案の作成などの地元支援にコンサルタントが重要な役割を果たしています。



## 民間施行による再開発事業

神戸市では、民間活力を活用した共同化や協調化による市街地の良好な都市環境の整備をはかるため、民間施行の再開発事業や優良建築物等整備事業に対する指導・支援も行っています。

震災時には、事業予定または事業中の民間施行の再開発地区内でも甚大な被害を受けました。これらの地区では、多くの課題を抱えましたが、地元の決意とデベロッパーの協力、コンサルタントの支援により、次第に乗り越えてきました。民間施行の再開発事業としては、現在まで21(再整備地区を含む)地区において事業が完了しています。

## 市街地再開発事業のまとめ

(令和4年11月末現在)

| 事業形態   | 施行者種別      | 事業完了   |              |                   | 事業中   |              |                   | 合計    |              |                   |       |
|--------|------------|--------|--------------|-------------------|-------|--------------|-------------------|-------|--------------|-------------------|-------|
|        |            | 地区数    | 施工面積<br>(ha) | 従前<br>権利者数<br>(人) | 地区数   | 施工面積<br>(ha) | 従前<br>権利者数<br>(人) | 地区数   | 施工面積<br>(ha) | 従前<br>権利者数<br>(人) |       |
| 第一種    | 公共団体<br>施行 | 神戸市施行  | 4            | 4.5               | 452   | 0            | 0.0               | 0     | 4            | 4.5               | 452   |
|        |            | うち震災復興 | 2            | 2.2               | 181   | 0            | 0.0               | 0     | 2            | 2.2               | 181   |
|        | 民間施行       | 公団     | 1            | 1.4               | 31    | 0            | 0.0               | 0     | 1            | 1.4               | 31    |
|        |            | うち震災復興 | 1            | 1.4               | 31    | 0            | 0.0               | 0     | 1            | 1.4               | 31    |
|        |            | 組合     | 16           | 10.6              | 1,145 | 1            | 0.7               | 131   | 17           | 11.3              | 1,276 |
|        |            | うち震災復興 | 7            | 4.0               | 473   | 0            | 0.0               | 0     | 7            | 4.0               | 473   |
|        |            | 個人施行   | 3            | 0.6               | 80    | 0            | 0.0               | 0     | 3            | 0.6               | 80    |
| うち震災復興 | 0          | 0.0    | 0            | 0                 | 0.0   | 0            | 0                 | 0.0   | 0            |                   |       |
| 会社施行   | 1          | 0.5    | 64           | 1                 | 1.3   | 78           | 2                 | 1.8   | 142          |                   |       |
| うち震災復興 | 0          | 0.0    | 0            | 0                 | 0.0   | 0            | 0                 | 0.0   | 0            |                   |       |
| 第二種    | 公共団体<br>施行 | 神戸市施行  | 4            | 12.2              | 1,570 | 1            | 19.9              | 1,974 | 5            | 32.1              | 3,544 |
|        |            | うち震災復興 | 3            | 11.1              | 1,493 | 1            | 19.9              | 1,974 | 4            | 31.0              | 3,467 |
| 合計     |            | 29     | 29.8         | 3,342             | 3     | 21.9         | 2,183             | 32    | 51.7         | 5,525             |       |

注: 表の「震災復興」とは、「震災復興関連事業」の略であり、平成7年3月に制定された「被災市街地復興特別措置法」において、市町村が「被災市街地復興推進地域」に指定した市街地再開発事業、および平成7年7月に策定された「阪神・淡路震災復興計画(ひょうごフェニックス計画)」において復興関連地区に位置付けられた市街地再開発事業のことを表します。

地区の概要

当地区は、昭和40年に策定した「神戸市総合基本計画」において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱えるインナーシティ活性化のため、これまでに地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場の整備などに着手してきました。

震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園などを中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や都心拠点にふさわしい都市機能の整備をはかるため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。また、地元まちづくり提案を受け、道路・公園・用途地域の見直しなどの都市計画変更を行いました。

整備方針

- 防災支援拠点の整備と安全・安心な街区の形成
- 住商工の再配置による副都心復興
- 道路・デッキ等の歩行者ネットワークの整備
- 多様で良質な住宅の供給

面積 19.9ha  
従前世帯 2,147世帯  
従前権利者 1,974人  
(A:1,059 / B:258 / C:657)  
注)A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者

住宅供給計画 約2,800戸  
総事業費 2,279億円(見込)

- 主な公共施設
- 若松公園(1.6ha)
  - 五位池線(27m) など

地区計画

- 地区施設 公園(1箇所)、広場(2箇所)  
街角広場、歩行者デッキ、歩行者通路、歩道状空地



若松公園内  
鉄人28号モニュメント

○新長田駅南第2地区(7.4ha)

| 【事業計画の内容】 |  |
|-----------|--|
| 地区施行面積    | 0.9ha  |
| 事業計画決定    | 平成9年1月14日  |
| 施工期間      | 平成8～12年度   |
| 棟数        | 2棟   |
| 敷地面積      | 約6,050㎡  |
| 建築面積      | 約4,170㎡(69%)                                       |
| 延床面積      | 約20,850㎡(294%)                                     |
| 構造階数      | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>鉄骨コンクリート造                          |
| 主要用途      | 地上7・12階/地下なし・地下1階<br>店舗/事務所/<br>住宅(239戸)/駐車場(120台) |

| 【事業計画の内容】(第2-B) |  |
|-----------------|--|
| 地区施行面積          | 5.0ha  |
| 事業計画決定          | 平成11年1月14日   |
| 施工期間            | 平成10～30年度  |
| 棟数              | 6棟   |
| 敷地面積            | 約17,600㎡   |
| 建築面積            | 約14,130㎡(80%)  |
| 延床面積            | 約93,350㎡(419%)   |
| 構造階数            | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>鉄骨造/鉄筋コンクリート造                          |
| 主要用途            | 地上4～26階/地下なし・地下1階<br>店舗/事務所/ホテル/<br>住宅(202戸)/駐車場(337台) |



第2地区(第2-B)  
アスタヒアプラザファースト・  
ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

| 【事業計画の内容】(第2-C) |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| 地区施行面積          | 1.4ha                         |
| 事業計画決定          | 平成12年1月14日                    |
| 施工期間            | 平成11～令和4年度予定                  |
| 棟数              | 2棟                            |
| 敷地面積            | 約6,860㎡                       |
| 建築面積            | 約4,490㎡(65%)                  |
| 延床面積            | 約26,890㎡(329%)                |
| 構造階数            | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>地上13・14階/地下なし |
| 主要用途            | 店舗/事務所/<br>住宅(182戸)/駐車場(95台)  |



第2地区(第2-C)アスタヒア新長田ウイズコート

○新長田駅南第1地区(8.1ha)

| 【事業計画の内容】 |   |
|-----------|---|
| 地区施行面積    | 8.1ha   |
| 事業計画決定    | 平成8年10月31日                                      |
| 施工期間      | 平成8～令和6年度予定                                     |
| 棟数        | 17棟   |
| 敷地面積      | 約50,830㎡  |
| 建築面積      | 約39,090㎡(77%)                                   |
| 延床面積      | 約235,080㎡(384%)                                 |
| 構造階数      | 鉄骨鉄筋コンクリート造/鉄骨造<br>地上2～29階/地下なし～地下2階            |
| 主要用途      | 店舗/事務所/公共公益施設/<br>業務施設/住宅(1,143戸)/<br>駐車場(921台) |



第1地区 新長田合同庁舎

○新長田駅南第3地区(4.4ha)

| 【事業計画の内容】 |  |
|-----------|--|
| 地区施行面積    | 2.4ha  |
| 事業計画決定    | 平成9年10月28日   |
| 施工期間      | 平成9～25年度   |
| 棟数        | 10棟  |
| 敷地面積      | 約15,550㎡   |
| 建築面積      | 約10,460㎡(67%)                                      |
| 延床面積      | 約60,190㎡(322%)                                     |
| 構造階数      | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>鉄骨造/鉄筋コンクリート造                      |
| 主要用途      | 地上5～14階/地下なし・地下1階<br>店舗/事務所/<br>住宅(645戸)/駐車場(263台) |



第3地区 新長田エスタプレシオス

| 【事業計画の内容】(大橋3) |  |
|----------------|--|
| 地区施行面積         | 1.2ha  |
| 事業計画決定         | 平成15年11月27日                                  |
| 施工期間           | 平成15～令和3年度                                   |
| 棟数             | 4棟   |
| 敷地面積           | 約4,250㎡                                      |
| 建築面積           | 約2,090㎡(49%)                                 |
| 延床面積           | 約16,770㎡(362%)                               |
| 構造階数           | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>鉄骨造/鉄筋コンクリート造                |
| 主要用途           | 地上4～15階/地下なし<br>店舗/事務所/<br>住宅(179戸)/駐車場(70台) |

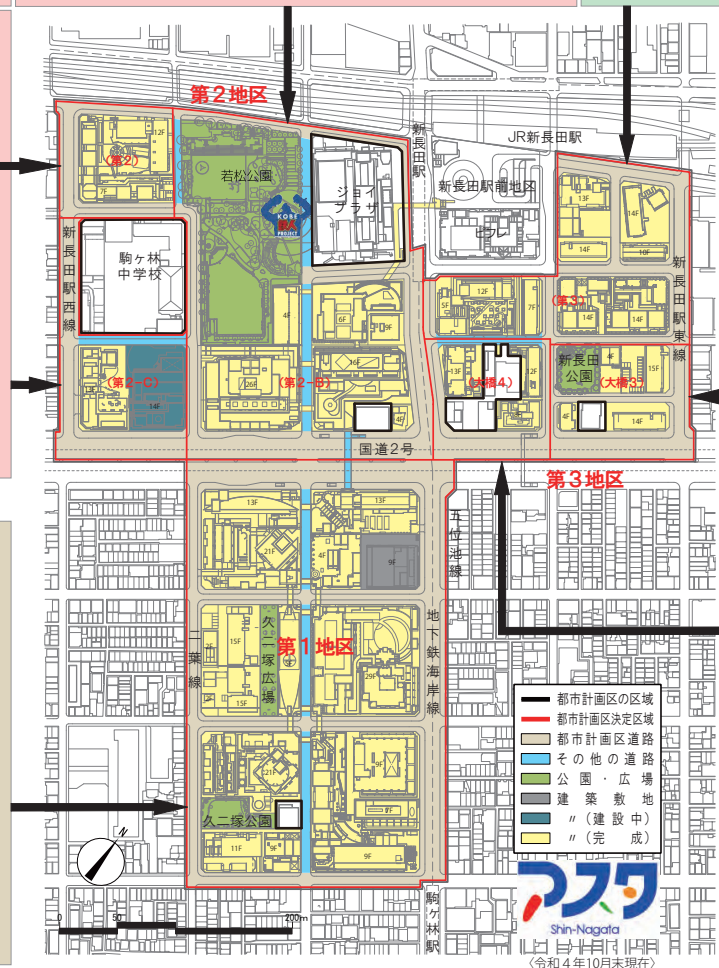


第3地区(大橋3)長田消防署大橋出張所

| 【事業計画の内容】(大橋4) |  |
|----------------|--|
| 地区施行面積         | 0.8ha  |
| 事業計画決定         | 平成11年10月4日                                   |
| 施工期間           | 平成11～19年度                                    |
| 棟数             | 3棟   |
| 敷地面積           | 約3,690㎡                                      |
| 建築面積           | 約2,660㎡(72%)                                 |
| 延床面積           | 約18,310㎡(402%)                               |
| 構造階数           | 鉄骨鉄筋コンクリート造/<br>鉄筋コンクリート造                    |
| 主要用途           | 地上8～13階/地下なし<br>店舗/事務所/<br>住宅(242戸)/駐車場(66台) |



第3地区(大橋4)コーポラティブアミーコ神戸新長田



Shin-Nagata  
(令和4年10月末現在)





地区全体写真

### 地区の概要

当地区は、昭和40年に策定した「神戸市総合基本計画」において東部副都心として位置づけられ、JR六甲道駅南側の駅前広場の整備とともに、地区の一部では市街地改造ビルが建設されていましたが、大部分は住宅・商業・業務の混在した低利用の地区でした。

震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園などを中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や都心拠点にふさわしい都市機能の整備をはかるため、平成7年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。また、地元まちづくり提案を受け、平成9年2月28日、公園区域の見直しなどの都市計画変更を行いました。

その後、事業計画に基づき建設などを進め、平成17年9月に事業を完了しました。

#### 整備方針

- 防災支援拠点の整備と安全・安心な街区の形成
- 副都心にふさわしい都市機能の充実
- 道路・デッキ等の歩行者ネットワークの整備
- 多様で良質な住宅の供給

**面積** 5.9ha  
**従前世帯** 700世帯  
**従前権利者** 894人(A:496/B:53/C:345)  
注) A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者

#### 主な公共施設

- 六甲道南公園(0.93ha)
- 六甲道駅南線(22m)など

**住宅建設戸数** 915戸

**総事業費** 892億円

#### 地区計画

- 地区施設 街角広場、歩行者デッキなど

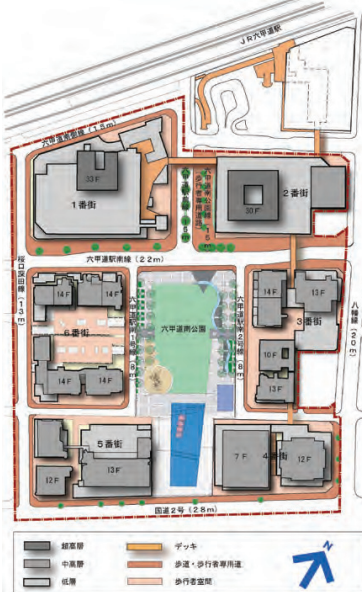
ろっこうみちえきみなみちく  
 六甲道駅南地区(完了)  
 震災復興第二種市街地再開発事業



ウェルブ六甲道1番街



六甲道南公園



すずらんだいえきまえちく  
 鈴蘭台駅前地区(完了)  
 第二種市街地再開発事業



ベルスト鈴蘭台

### 地区の概要

鈴蘭台駅周辺は、区役所などの公共・公益施設が集まる一方、駅前広場や駅へのアクセス道路である鈴蘭台幹線が未整備となっており、駅前は人と車が錯綜し、危険な状況にありました。そこで、鈴蘭台駅前において、交通安全の確保と北区の玄関口にふさわしいにぎわいづくりをはかるため、再開発事業に取り組みました。

平成23年に市街地再開発事業の都市計画を決定のうえ、平成30年度に再開発ビルの完成、令和2年度に駅前広場や周辺道路も含めて事業が完了しました。

神戸電鉄鈴蘭台駅の駅舎は建て替えられ再開発ビルの3階と直結し、1階の一部はバス・タクシー乗り場(交通広場)とし、ビルには北区役所や商業施設などが配置され、利便性・公共サービスの向上に結びました。また、イベントスペースすずらん広場(3階)や駅前広場の豊かな植栽・花壇など、潤いと賑わいに配慮した駅前空間作りとしています。

再開発ビルの設計・施工・管理運営などは一括して特定建築者(大和リース株式会社)が実施しました。

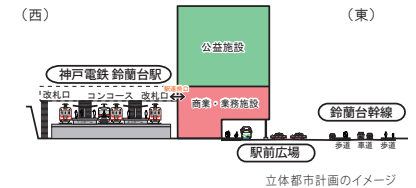
#### 整備基本方針

- 駅前広場及び鈴蘭台幹線の整備による交通結節機能の改善
- 駅前店舗等の更新や新たな機能の導入によるにぎわいづくり
- 駅及び駅周辺のバリアフリー化の推進

**面積** 約1.1ha  
**従前世帯** 44世帯  
**従前権利者** 67人(A:40/B:0/C:27)  
注) A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者

#### 主な公共施設

- 鈴蘭台幹線(20m)
- 鈴蘭台環状線(16m)
- 鈴蘭台駅前交通広場(約2,700㎡)  
 (立体都市計画部分含む)

従前の鈴蘭台駅前の様子  
(平成21年9月撮影)

立体都市計画のイメージ



再開発ビルと駅前広場



施行区域図

#### 地区計画等

- 地区施設 歩道状空地

**総事業費** 約115.2億円



市街地の整備は行政のみが行うものではなく、市民、市、事業者などが、それぞれの役割を分担しながら、協働して実現していくものといえます。神戸市では、地元権利者などが生活環境等の向上をはかり、「まちの整備」を進めるために、ある程度まとまった規模で、建築物の共同化を行おうとする場合には、住民主体のまちづくりを応援するため、それぞれの段階に応じて支援をしています。

### 市街地再開発事業（組合施行）の進め方

#### 地元の発意にもとづいたまちづくり

住民の自発的な発意にもとづいて、まちづくりが始まります。

まず、初期段階における有志の集まりの団体から、事業計画の検討が進むにつれ、再開発準備組合へと発展していきます。

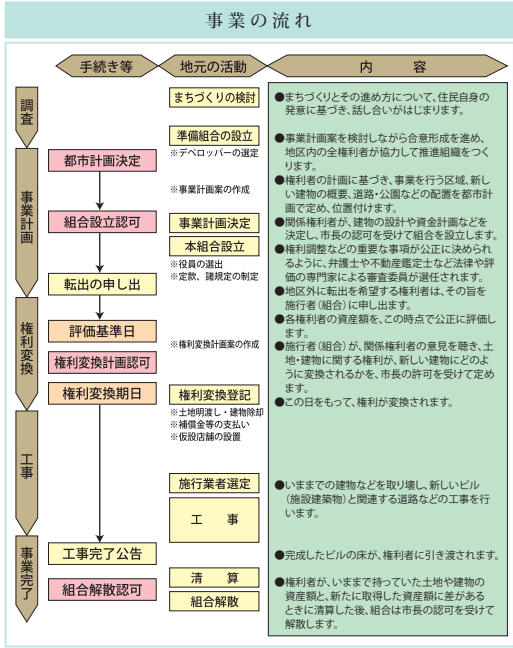
デベロッパーやコーディネーターなどの協力体制を築きながら、権利者相互の話し合いを推進し、地域の実情に応じた事業方針を定め、事業を本格的に進めるための都市計画決定・組合設立申請へと進みます。

#### 事業の主体的な実施

権利者によって設立された市街地再開発組合は、都市再開発法に基づき認可され、役員(理事長他)と定款・諸規定をもった公的な団体です。この組合が、施行者として事業を自ら推進します。

#### 権利変換

従前の資産を等価で新資産に変換することを権利変換といいます。権利者の実情に応じた弾力的な権利変換方式があることも民間再開発の特色です。



### 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、地権者全員の同意に基づき行う、都市計画決定などの法定手続きを要しない任意の事業です。これまで、良質な住宅の供給、景観形成・歴史的建築物の保存再生、地域商業活性化、区画整理など面的整備との合併施行による市街地の整備など、多彩な成果をあげてきました。

震災復興事業としては、共同化など40地区(マンション再建を除く)が完了し、復興住宅の供給など権利者の生活再建に大きく寄与してきました。

### 神戸市からの支援・補助

国、県、市は一定の条件を満たす民間施行による市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の施行者に対して必要な支援、助言などを行い、事業に要する設計費、建築工事費などの一部(補助対象事業費)を予算の範囲内で補助します。(窓口は神戸市となります。)

こうべさんのみやくもいどり5ちょうめちく  
神戸三宮雲井通5丁目地区 (事業中)  
第一種市街地再開発事業 (会社施行)



完成予想図 ※現事業計画にもとづくものであり、今後変更となる場合があります。



従前状況

#### 地区の概要

三宮周辺地区においては、鉄道駅や中・長距離バス停が分散し相互利用の利便性が低く、円滑な歩行空間が確保できないといった交通結節点としての課題等があります。

そのため、当地区において、新たなバスターミナルの整備に加え、ホール、図書館などの公益施設とともに、商業施設、オフィス及びホテルからなる複合再開発を実施し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

再開発会社施行として、平成31年3月に都市計画決定を受け、事業計画の認可、権利変換計画の認可を経て、令和4年6月に解体工事に着手しました。

今後、令和5年夏頃の再開発ビル新築工事の着手、令和9年度頃建築工事完了を目指して事業を推進していきます。

面積 約 1.3ha  
従前権利者 78人 (A:31/B:1/C:46)

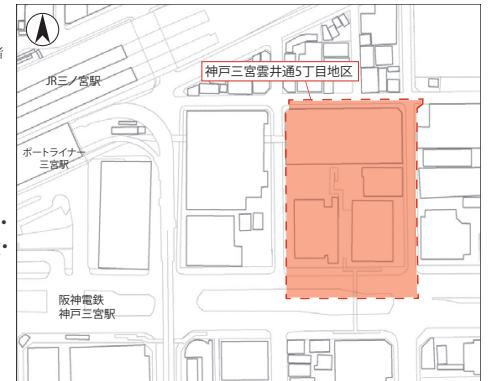
注) A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者

#### 共同化ビル計画の概要

- 敷地面積 約 8,230㎡
- 建築面積 約 7,640㎡
- 延床面積 約 98,570㎡
- 構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上32階/地下3階
- 主要用途 商業施設・業務施設・公益施設・  
バスターミナル施設・宿泊施設・  
駐車場

#### 主な公共施設

- 中央幹線 50m (25m)
  - 市道葺合南146号線 18m (18m)
  - 市道葺合南131号線 8m (4m)
- ( )は区域内の幅員



施行区域図



### 地区の概要

垂水中央東地区を含む垂水駅前中央地区は、もともと商業ポテンシャルが垂水区内で最も高い地区であり、昭和60年頃から「垂水中央まちづくり委員会」が組織されるなど、民間主導のまちづくりが検討されてきました。

しかしながら、当該地区は自然発生的に形成された商業地であり、計画的なまちづくりが進んでおらず、地区内の大半が木造老朽家屋で密集しているなど、防災面での問題があり、商業の活性化や居住環境の改善といった課題も抱えた地区となっております。

このような状況のもと、平成22年に地元権利者により「垂水駅前中央地区市街地再開発準備組合」が結成され、平成29年1月には「垂水中央東地区」が垂水販売市場を中心とし、特に緊急性の高い地区として先行的に選定されました。令和元年7月に都市計画決定を受けて事業化し、令和2年8月に本組合が設立、令和4年9月に権利変換計画の認可を経て、現在、解体工事に着手しております。

本事業は、駅前という立地特性を活かしながら、共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用と、駅前居住機能の集積・整備などにより地域の活性化や防災機能の強化などの都市機能の更新を行うとともに、壁面後退や広場・緑地の新設などにより、安全で快適かつゆとりある歩行者空間を形成することとしています。

面積 約0.7ha  
 従前権利者 131人(A:82/B:20/C:29)  
注）A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者

#### 共同化ビル計画の概要

- 敷地面積 約6,000㎡
- 建築面積 約3,400㎡
- 延床面積 約39,500㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造  
一部鉄骨造
- 階数 地上32階/地下なし
- 主要用途 店舗・住宅・駐車場

#### 主な公共施設

- 7.6.14 垂水駅前線 8.0m(4.0m)
- 市道西垂水66号線 6.0m(3.0m)
- 市道西垂水63号線 4.5m(2.25m)

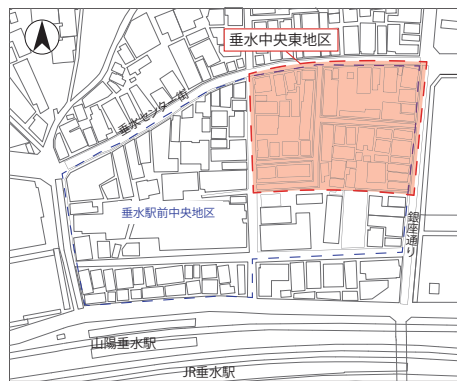
( )は区域内の幅員  
 住宅供給計画 約310戸



完成予想図 ※現事業計画にもとづくものであり今後変更となる場合があります。



従前状況



施行区域図



アトラス神戸北鈴蘭台



北鈴蘭台駅西側ロータリー新設(神戸電鉄による整備)



従前の建物

### 地区の概要

鈴蘭台駅前に立地する、低層階が商業施設、1階に駐車場、2階以上に集合住宅（賃貸及び分譲）の複合用途である区分所有建物では、改修の合意形成がなされず老朽化が進んでいましたが、神戸市の「桜の宮周辺地区地域整備推進課居住機能再生計画」の策定などを背景に、再開発手法による取り組み機運が高まり、事業施行者となる北鈴蘭台駅前再開発株式会社が設立されました。

駅前立地に魅力を感じる単身者からファミリー層までの幅広い世代を対象とした住宅構成とし、外構では幅員3mの歩行者専用通路（こもれびの小径）や広場、近隣住民も使用できる共用エレベーターを設置しました。このエレベーターによって、権利者だけでなく近隣住民も含めた北鈴蘭台駅をはじめとする利便性の向上を図っています。

また、神戸電鉄による駅前ロータリーの整備が実施され、再開発事業による道路拡幅との相乗効果により、駅前周辺利便施設への車両でのアクセス性向上、及び駅前の賑わいを創出しています。



施行区域図

#### 整備方針

- ・バリアフリー施設(昇降設備)の整備
- ・歩行者空間の確保
- ・広場状空地の整備

面積 約0.5ha  
 従前世帯 55世帯

#### 主な公共施設

- ・県道明石神戸塚塚線 15m(7.5m)
- ・市道北鈴蘭台60号線 8.5m(4.3m)

( )は区域内の幅員

住宅建設戸数 約105戸

#### 地区計画等

- 地区施設 区画道路 歩行者専用通路
- 歩道状空地

総事業費 約60億円



みなとがわこうえんきたちく  
湊川公園北地区(完了)  
優良建築物等整備事業

### 地区の概要

「神戸新鮮市場」のエリアの一角で、周辺の兵庫区役所建替えや湊川公園の再整備事業と一体的な整備を行うことにより良好な住環境の形成や地域活性化を図ることを目的とした事業です。

従前建物は地下1階から地上2階はミナイチ(湊川共同組合)が営業する商業施設、地上3階から10階は市営松本住宅、これらが1棟のビルとなっていました。施設老朽化(昭和44年建設)と耐震性能不足のため所有者の建替え合意形成が進み、和田興産株式会社が施行者となり、事業化されたものです。

共同分譲住宅・店舗の建設により居住者増加と商店街活性化へ寄与するとともに、敷地内に解放通路を整備し、周辺の商店街・区役所・公園をつなぐ生活同線の確保を実現しています。

#### 共同化ビル計画の概要

- 敷地面積 約 1,960㎡
- 建築面積 約 1,490㎡
- 延床面積 約 13,600㎡
- 構造階数 鉄筋コンクリート造  
地上14階/地下1階
- 主要用途 住宅・店舗・駐車場

住宅建設戸数 168戸

#### その他施設

- 公共的通路(建物内解放廊下)



従前の建物



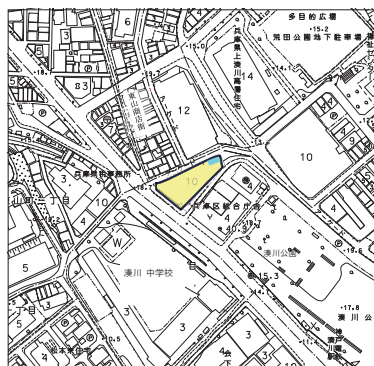
従前ミナイチ



ワコーレシティ KOBE 湊川公園



ワコーレシティ KOBE 湊川公園(夜景)



施行区域図

(令和4年11月末現在)  
注) 震災復興関連事業

| 地区名<br>事業種別<br>(ビル名)                         | 地区面積<br>建築者<br>従前権利者数 | 施行区域<br>建築工事完了/事業完了 <sup>※1</sup>   | 都市計画決定<br>事業計画認可<br>権利地割計画認可 <sup>※2</sup> | 敷地面積<br>建築面積<br>延べ面積 | 地上階数/地下階数    |      | 戸数 |
|--|-----------------------|---|--|----------------------|--------------|------|----|
|  |                       |   |  |                      | 主要用途<br>公共施設 |      |    |
| 六甲通駅前地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(フォレスタ六甲)          | 1.31ha<br>市           | 灘区永手町4丁目<br>S63.12.8 /H1.3  | S54.12                                     | 5,690㎡               | 13F/B2F      | 154戸 |    |
|  | 178名                  |   | S60.1                                      | 5,250㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | S61.2                                      | 32,350㎡              |              |      |    |
| 長田地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(サンドール長田南館・北館)        | 0.97ha<br>市           | 長田区長田町1丁目<br>S63.12.21(北館)<br>H1.10.20(南館) /H2.3                            | S56.3                                      | 3,194㎡               | 9F他/B1F      | 90戸  |    |
|  | 93名                   |   | S57.11                                     | 2,480㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | S61.7                                      | 14,794㎡              |              |      |    |
| 新長田駅前地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ビフレ新長田)           | 1.46ha<br>市           | 長田区若松町4丁目<br>H10.9.1 /H13.3   | H3.3                                       | 3,870㎡               | 27F/B2F      | 142戸 |    |
|  | 91名                   |   | H5.3                                       | 3,350㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | H6.8                                       | 30,810㎡              |              |      |    |
| 垂水駅東地区<br>第二種市街地再開発事業<br>(レバンテ垂水1・2・3番館)     | 3.18ha<br>市           | 垂水区日向1丁目<br>H3.12.12(2・3番館)<br>H12.3.16(1番館) /H14.7                         | S59.3                                      | 14,498㎡              | 15F他/B2F他    | 313戸 |    |
|  | 391名                  |   | S62.1                                      | 11,998㎡              |              |      |    |
|  |                       |   | S63.11                                     | 84,278㎡              |              |      |    |
| 垂水駅西地区<br>第二種市街地再開発事業<br>(ウエスチ垂水A棟・B棟)       | 1.96ha<br>市           | 垂水区天ノ下町<br>H8.10.29(A棟)<br>H11.11.12(B棟) /H14.3                             | S59.3                                      | 9,648㎡               | 13F/B2F      | 171戸 |    |
|  | 208名                  |   | H3.3                                       | 8,617㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | H5.2                                       | 57,563㎡              |              |      |    |
| 舞子駅前地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ティオ舞子)             | 0.72ha<br>市           | 垂水区東舞子町<br>H13.3.9 /H13.3   | H4.3                                       | 6,061㎡               | 26F/B1F      | 135戸 |    |
|  | 90名                   |   | H8.11                                      | 4,681㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | H9.9                                       | 35,371㎡              |              |      |    |
| 六甲通駅前地区<br>震災復興第二種市街地再開発事業<br>(ウエルブ六甲通1~6番街) | 5.90ha<br>市・特定建築者     | 灘区深田町4丁目(一部)・5丁目、<br>備前町4丁目(一部)・5丁目、<br>坂口町4丁目(一部)・5丁目他<br>H16.3(4番街1・2番館)他 | H7/3                                       | 31,541㎡              | 33F他/B2F他    | 915戸 |    |
|  | 894名                  |   | H8.3                                       | 24,354㎡              |              |      |    |
|  |                       |   | H9.3                                       | 182,987㎡             |              |      |    |
| 鈴蘭台駅前地区<br>第二種市街地再開発事業<br>(ベルスト鈴蘭台)          | 1.10ha<br>市           | 北区鈴蘭台北町1丁目<br>H30.7.30 /R2.10   | H23/9                                      | 4,470㎡               | 7F他/-        |      |    |
|  | 67名                   |   | H25/3                                      | 3,720㎡               |              |      |    |
|  |                       |   | H26/3                                      | 22,870㎡              |              |      |    |

<sup>※1</sup>事業完了には公共施設の工事完了月を掲載

<sup>※2</sup>第二種市街地再開発事業の場合は、管理処分計画認可

（令和4年11月末現在）

注） 震災復興関連事業

| 地区名<br>事業種別<br>(ビル名)                          | 施行者<br>地区面積<br>従前権利者数  | 施行区域<br>建築工事完了/事業完了 <sup>1)</sup> | 都市計画決定<br>事業計画認可<br>権利変換計画認可 <sup>2)</sup>     | 敷地面積<br>建築面積<br>延べ面積        | 地上階数/地下階数          | 戸数          | 主要用途 |
|---|------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|-------------|------|
|   |                        |                                   |  |                             |                    |             |      |
| 三宮2丁目東地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(グレースクエア)          | 個人<br>0.25ha<br>36名    | 中央区三宮町2丁目                         | (S52.12.13)*2<br>S53.2.17<br>S54.7.18 /S60.4.9 | 1,670㎡<br>1,604㎡<br>13,470㎡ | 9F/B2F             | -           | -    |
| 雲井通5丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(サンバル)             | 組合<br>0.44ha<br>26名    | 中央区雲井通5丁目                         | S53.12.15<br>S54.3.16<br>S55.3.18              | 3,565㎡<br>3,118㎡<br>24,484㎡ | 10F/B2F            | -           | -    |
| 旭通1丁目南地区*4<br>第一種市街地再開発事業<br>(サンピア)           | 組合<br>0.71ha<br>73名    | 中央区旭通1丁目                          | S55.3.14<br>S55.8.5<br>S56.2.24                | 2,310㎡<br>1,806㎡<br>11,496㎡ | 14F/B1F            | 130戸        | -    |
| 板宿A地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ピタタウン板宿)             | 組合<br>0.75ha<br>54名    | 須磨区菊池町2丁目、前池町3丁目                  | S53.12.15<br>S54.3.16<br>S55.6.12              | 4,670㎡<br>4,206㎡<br>25,071㎡ | 8F他/B1F            | -           | -    |
| 板宿平田町2丁目西地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(新板宿ビル)         | 個人<br>0.10ha<br>20名    | 須磨区平田町2丁目                         | (S59.12.25)*3<br>S61.10.11<br>S62.10.30        | 628㎡<br>595㎡<br>3,766㎡      | 6F/B1F             | -           | -    |
| 雲井通1丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ツイン豊井)            | 組合<br>0.66ha<br>55名    | 中央区雲井通1丁目                         | S59.12.25<br>S61.1.31<br>S61.7.22              | 2,336㎡<br>1,826㎡<br>13,005㎡ | 14F/B1F            | 128戸        | -    |
| 板宿平田町2丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(グリーンタウン板宿)      | 個人<br>0.27ha<br>24名    | 須磨区平田町2丁目                         | (S59.12.25)*3<br>S61.2.24<br>H1.12.22 /H3.3.25 | 1,916㎡<br>1,860㎡<br>13,787㎡ | 14F/B1F            | 90戸         | -    |
| 雲井通6丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(サンシティ)            | 組合<br>0.71ha<br>25名    | 中央区雲井通6丁目                         | S59.1.17<br>S61.1.28<br>S63.7.27               | 4,742㎡<br>3,940㎡<br>36,820㎡ | 10F/B1F            | -           | -    |
| 長田商店街1丁目東地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(プレノ長田)         | 組合<br>0.37ha<br>29名    | 長田区大塚町1丁目                         | S59.12.25<br>S61.1.28<br>S63.3.30              | 3,231㎡<br>2,559㎡<br>14,212㎡ | 8F/B2F             | 44戸         | -    |
| 森南1丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(セルバ)               | 組合<br>1.03ha<br>172名   | 東灘区森南町1丁目                         | H1.3.24<br>H1.9.19<br>H2.6.5                   | 8,168㎡<br>5,691㎡<br>45,289㎡ | 13F/B1F            | 74戸         | -    |
| 桜口町3丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(パニエ)              | 組合<br>0.64ha<br>80名    | 灘区桜口町3丁目                          | H4.3.21<br>H5.2.16<br>H7.3.14                  | 4,005㎡<br>3,138㎡<br>23,414㎡ | 14F/B1F            | 145戸        | -    |
| 新開地6丁目東地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(新開地西園街道ビル)       | 組合<br>0.28ha<br>27名    | 兵庫区新開地6丁目                         | H8.3.26<br>H8.12.6<br>H9.3.21                  | 1,640㎡<br>942㎡<br>12,870㎡   | 17F/B1F            | 146戸        | -    |
| J R住吉駅東地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ビュウタワー住吉館)       | 公団<br>1.39ha<br>31名    | 東灘区住吉東町5丁目                        | H8.3.26<br>H8.9.25<br>H9.4.25                  | 9,619㎡<br>5,422㎡<br>43,253㎡ | 27F/B1F<br>6F/B1F  | 181戸        | -    |
| 新開地2丁目第2ブロック地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ライオンズプラザ神戸) | 組合<br>0.23ha<br>50名    | 兵庫区新開地2丁目                         | H4.3.21<br>H8.12.6<br>H9.12.30                 | 1,705㎡<br>1,102㎡<br>11,168㎡ | 14F/B1F            | 111戸        | -    |
| 湊川中央周辺地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ハートフル湊川)          | 組合<br>0.54ha<br>99名    | 兵庫区荒田町4丁目                         | H8.11.5<br>H9.9.5<br>H10.3.31                  | 3,306㎡<br>2,840㎡<br>15,835㎡ | 13F/B1F            | 147戸        | -    |
| 弓木町4丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(ラ・トゥール六甲)         | 組合<br>0.57ha<br>55名    | 灘区弓木町4丁目                          | H9.2.28<br>H9.12.9<br>H10.8.19                 | 3,050㎡<br>1,523㎡<br>16,571㎡ | 21F/B3F            | 158戸        | -    |
| 舞子公園駅北地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(シーマックス舞子公園)       | 組合<br>0.82ha<br>24名    | 垂水区舞子台1・2丁目                       | H10.1.12<br>H11.2.2<br>H12.1.24                | 5,059㎡<br>2,179㎡<br>15,109㎡ | 14F/B1F            | 161戸        | -    |
| J R住吉駅南地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(K i L a L a 住吉)  | 組合<br>0.90ha<br>138名   | 東灘区住吉宮町3・4丁目                      | H7.3.17<br>H8.12.10<br>H10.3.12                | 5,734㎡<br>4,013㎡<br>43,589㎡ | 27F/B1F            | 241戸        | -    |
| 中山手地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(トア山手)                | 組合<br>0.99ha<br>182名   | 中央区中山手通3丁目<br>下山手通3丁目             | H15.2.17<br>H16.9.7<br>H17.8.1                 | 6,590㎡<br>4,150㎡<br>44,690㎡ | 35F/B1F<br>13F/B1F | 263戸<br>91戸 | -    |
| 旭通4丁目地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(シティタワータウン)         | 組合<br>1.00ha<br>56名    | 中央区旭通4丁目                          | H19.8.7<br>H21.1.13<br>H21.11.27               | 8,400㎡<br>5,800㎡<br>93,000㎡ | 54F/B1F他           | 638戸        | -    |
| 北鈴蘭台駅前地区<br>第一種市街地再開発事業<br>(アトラス神戸北鈴蘭台)       | 再開発会社<br>0.50ha<br>64名 | 北区甲栄台4丁目                          | H30.6.29<br>H31.1.22<br>R1.8.20                | 4,010㎡<br>2,810㎡<br>14,310㎡ | 10F/B1F            | 105戸        | -    |

\*1事業完了には個人施行・再開発会社は終了認可日を、組合施行は組合解散認可日を掲載

\*2市街地再開発促進地区

\*3高度利用地区

\*4神戸三宮雲井通5丁目地区により再整備

（令和4年11月末現在）

注） 震災復興関連事業

| 地区名<br>(ビル名)                    | 事業型<br>タイプ  | 従前<br>権利者数 | 施行区域<br>(ビル名)        | 地区面積<br>敷地面積     | 建築面積<br>延べ面積      | 地上階数<br>地下階数 | 主要用途               |
|---------------------------------|-------------|------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------------|
|                                 |             |            |                      |                  |                   |              |                    |
| 元町5-6街区地区<br>(元町アーバンライフ)        | 共同化         | 14         | 中央区元町通5丁目<br>S59-S61 | 1,510㎡<br>1,212㎡ | 911㎡<br>7,967㎡    | 11F<br>B1F   | 店舗・事務所・住宅(164戸)    |
| 森後町2丁目地区<br>(アーバンライフ六甲)         | 共同化         | 19         | 灘区森後町2丁目<br>S61-S62  | 1,010㎡<br>700㎡   | 599㎡<br>3,498㎡    | 10F<br>B1F   | 店舗・住宅(41戸)・駐車場     |
| 市役所前II期地区<br>(カサベラF R 2ビル)      | 共同化         | 5          | 中央区八幡通4丁目<br>S59-H1  | 932㎡<br>536㎡     | 429㎡<br>4,586㎡    | 10F          | 店舗・事務所・駐車場         |
| 御影駅前地区<br>(フォンテ御影)              | 共同化         | 10         | 東灘区御影町東家<br>H2-H5    | 1,568㎡<br>878㎡   | 632㎡<br>3,929㎡    | 9F           | 店舗・住宅(31戸)・駐車場     |
| 森後町2丁目北地区<br>(パーク・ノヴァ六甲通)       | 共同化         | 21         | 灘区森後町2丁目<br>H2-H7    | 1,072㎡<br>757㎡   | 527㎡<br>3,736㎡    | 10F          | 店舗・住宅(47戸)・駐車場     |
| 下沢通1丁目地区<br>(湊川パークサイド)          | 共同化         | 11         | 兵庫区下沢通1丁目<br>H4-H7   | 2,208㎡<br>1,277㎡ | 920㎡<br>7,248㎡    | 14F          | 店舗・住宅(61戸)・駐車場     |
| 下山手5丁目地区<br>(ランドメゾン神戸山手)        | 共同化         | 9          | 中央区下山手通5丁目<br>H5-H8  | 1,050㎡<br>440㎡   | 309㎡<br>3,074㎡    | 13F          | 店舗・事務所・住宅(42戸)・駐車場 |
| 住吉駅前4ブロック地区<br>(東急ドエルアルス住吉駅前)   | 共同化         | 8          | 東灘区住吉宮町4丁目<br>H7-H9  | 1,491㎡<br>920㎡   | 524㎡<br>6,080㎡    | 14F<br>B1F   | 店舗・住宅(56戸)・駐車場     |
| 明海ビル地区<br>(明海ビル)                | 市街地<br>環境形成 | 1          | 中央区明石町<br>H7-H9      | 2,334㎡<br>1,895㎡ | 1,515㎡<br>14,242㎡ | 10F<br>B1F   | 店舗・事務所・駐車場         |
| 海岸ビル地区<br>(海岸ビル)                | 市街地<br>環境形成 | 1          | 中央区海岸通<br>H7-H9      | 2,855㎡<br>1,447㎡ | 1,185㎡<br>12,078㎡ | 14F<br>B1F   | 店舗・事務所・駐車場         |
| 御旅市場地区<br>(ファミール兵庫)             | 共同化         | 41         | 兵庫区榎本通5丁目<br>H8-H10  | 2,461㎡<br>2,027㎡ | 854㎡<br>10,481㎡   | 15F          | 住宅(111戸)・駐車場       |
| 市役所前II期(その2)地区<br>(カサベラF R 3ビル) | 共同化         | 2          | 中央区八幡通4丁目<br>H8-H10  | 1,324㎡<br>156㎡   | 135㎡<br>1,238㎡    | 10F<br>B1F   | 店舗・事務所             |
| 三角マーケット地区<br>(北野フェックス)          | 市街地<br>環境形成 | 46         | 中央区中山手通1丁目<br>H8-H10 | 1,410㎡<br>1,148㎡ | 833㎡<br>6,673㎡    | 11F<br>B1F   | 店舗・住宅(38戸)・駐車場     |
| 長田中央市場地区<br>(カサベラセントラルプラザ長田)    | 市街地<br>環境形成 | 1          | 長田区六番町8丁目<br>H8-H10  | 2,410㎡<br>1,641㎡ | 1,212㎡<br>7,260㎡  | 10F          | 住宅(79戸)・駐車場        |
| 神戸国際会館地区<br>(神戸国際会館)            | 市街地<br>環境形成 | 1          | 中央区御幸通8丁目<br>H7-H11  | 8,706㎡<br>5,796㎡ | 4,361㎡<br>58,927㎡ | 22F<br>B3F   | 店舗・事務所・ホール・映画館     |
| 金平市場地区<br>(チャンネルシティ御崎公園)        | 共同化         | 37         | 兵庫区吉田町2丁目<br>H9-H11  | 2,986㎡<br>1,853㎡ | 1,469㎡<br>9,914㎡  | 12F<br>B1F   | 店舗・住宅(86戸)・駐車場     |
| 浜中1丁目地区<br>(ネオシティ御崎公園)          | 共同化         | 8          | 兵庫区浜中町1丁目<br>H9-H11  | 2,887㎡<br>1,777㎡ | 1,156㎡<br>4,685㎡  | 7F<br>B1F    | 店舗・住宅(44戸)・駐車場     |
| 森南町3丁目東地区<br>(マルマル森南)           | 共同化         | 13         | 東灘区森南町3丁目<br>H10-H11 | 1,642㎡<br>883㎡   | 527㎡<br>3,058㎡    | 8F           | 店舗・住宅(31戸)・駐車場     |
| 森南町3丁目西地区<br>(セレスコート甲南森南)       | 共同化         | 13         | 東灘区森南町3丁目<br>H11-H12 | 1,716㎡<br>1,050㎡ | 497㎡<br>3,173㎡    | 10F          | 店舗・住宅(29戸)・駐車場     |
| 吉田町2丁目地区<br>(ウィングシティ御崎公園)       | 共同化         | 22         | 兵庫区吉田町2丁目<br>H12-H14 | 2,091㎡<br>1,107㎡ | 547㎡<br>3,544㎡    | 9F<br>B1F    | 店舗・住宅(38戸)・駐車場     |
| 浜山第4地区<br>(エタルヴェー御崎公園)          | 共同化         | 17         | 兵庫区吉田町2丁目<br>H15-H16 | 1,520㎡<br>772㎡   | 396㎡<br>2,714㎡    | 9F           | 店舗・住宅(28戸)・駐車場     |
| 浜山第5地区<br>(エタルスクエア御崎公園)         | 共同化         | 20         | 兵庫区浜中町2丁目<br>H16-H17 | 2,307㎡<br>1,309㎡ | 651㎡<br>3,981㎡    | 9F           | 店舗・住宅(52戸)・駐車場     |
| 青木市場地区<br>(ピアフェスタ青木駅前)          | 共同化         | 31         | 東灘区青木6丁目<br>H17-H19  | 2,269㎡<br>1,861㎡ | 1,140㎡<br>6,144㎡  | 13F          | 店舗・住宅(54戸)・駐車場     |
| 浜山第6地区<br>(エタルス御崎公園ディアフィールド)    | 共同化         | 27         | 兵庫区浜中町1丁目<br>H19-H20 | 2,200㎡<br>1,470㎡ | 710㎡<br>4,204㎡    | 10F          | 店舗・事務所・住宅(58戸)・駐車場 |
| 湊川公園北地区<br>(ワコレシティK O B E 湊川公園) | 市街地<br>環境形成 | 2          | 兵庫区荒田町1丁目<br>R1-R4   | 2,000㎡<br>1,950㎡ | 1,490㎡<br>13,600㎡ | 14F<br>B1F   | 住宅(168戸)・店舗・駐車場    |