

記者提供資料（平成19年10月4日）
都市計画総局総務部民間活力創造室 池口・谷岡
TEL：078-322-5518 内線4662
E-mail:toshikeikaku@office.city.kobe.jp

神田町東地区の再開発の都市計画決定に関する 地元からの要望書の提出について

◆趣旨◆

垂水駅前地区では、東西両地区で市施行の市街地再開発事業を実施し、駅前広場などを整備してきました。残る中央地区でも、民間再開発を目指して、地元権利者による3つの再開発準備組合が組織され、段階的なまちづくりの検討を進めてきました。こうした取り組みの中で、このたび神田町東地区市街地再開発準備組合が再開発計画案をまとめ、都市計画決定の要望書が市に提出されました。

これを受けて、市では市街地再開発事業関連の都市計画手続を進めていきます。

◆地元組織の概要◆

- ・名称 神田町東地区市街地再開発準備組合
- ・設立 平成18年4月 垂水駅前中央東ブロック地区市街地再開発準備組合（平成2年9月設立）を再編
- ・地区面積 垂水区神田町（約0.7ha）
- ・地区内権利者 111名（土地所有者・建物所有者・借家人）
- ・組合員数 86名（同上）
- ・代表者 理事長 岸本 正男（きしもと まさお）

◆要望書の提出等◆

平成19年9月28日 地元準備組合から市に要望書提出
平成19年10月3日 準備組合理事長以下役員4名が市役所を訪問し、
都市計画総局長に支援を要請

◆要望の内容◆

市街地再開発事業及び関連都市計画（地区計画）の決定
計画の概要（別紙裏面参照）

- ・地区計画区域面積 約1.0ha
- ・地区施設 道路、歩道状空地、広場、緑地など
- ・再開発施行区域面積 約0.7ha
- ・公共施設の整備 道路拡幅（6m→10m、約4.2m→中心から3m）
- ・再開発ビルの概要
 - 構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上33階／地下1階
 - 延べ面積 約33,400㎡
 - 主要用途 店舗、住宅（約210戸）、駐車場（約120台）

◆市からのお知らせ◆

関連都市計画の一つである地区計画の素案縦覧に先立ち、地元住民等に対して、別紙の「神戸市からのお知らせ」を配布します。

◆経緯◆

昭和51年4月 「垂水駅周辺の再開発を考える会」設立
昭和59年8月 「垂水中央まちづくり委員会」設立
昭和61年7月 「たるみ中央まちづくり基本構想」発表
平成2年9月 「東ブロック市街地再開発準備組合」設立
平成14年7月 東・西・南準備組合合同総会で段階的再開発の方針確認
平成18年4月 東準備組合を再編し、「神田町東地区」準備組合設立
平成19年9月 「神田町東地区」準備組合から都市計画要望案の提出

◆今後の予定◆

平成19年10月16日～30日 地区計画素案の縦覧

地区計画及び市街地再開発事業の都市計画案の縦覧、神戸市都市計画審議会の審議を経て、都市計画決定予定

1. まちづくりの状況

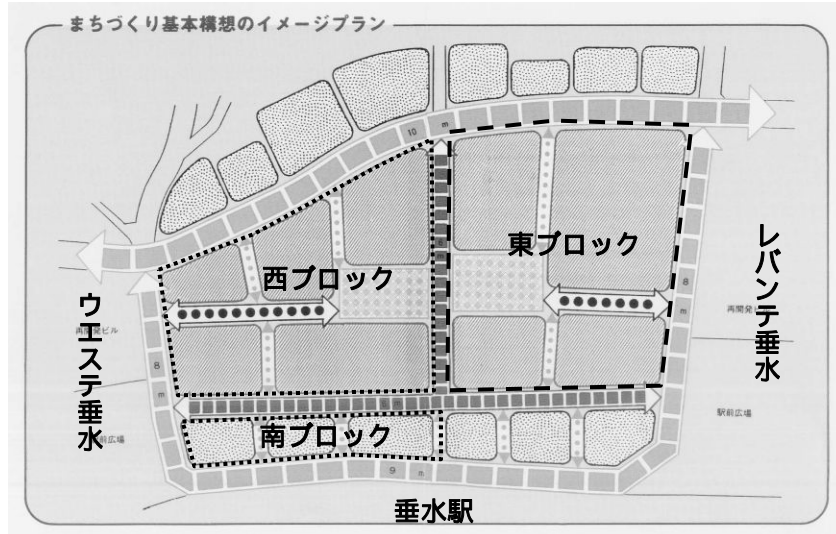
垂水駅前地区では、東（レバンテ）西（ウエステ）両地区で市施行の市街地再開発事業を実施し、駅前広場などを整備してきました。

中央地区では、地元のみなさんによる再開発を目指して、「垂水まちづくり中央委員会」を中心として「まちづくり基本構想」などを基に、まちづくりの検討を進めてきました。まちづくりの早い実現を目指し、「東ブロック」を先行して再開発の検討を進めることとなり、このたび「神田町東地区」（東ブロック）市街地再開発準備組合が再開発計画案をまとめ、市に要望書として提出されました。

市では、要望案を受けて、都市計画決定の進めを進めていきます。

これまでの経過

- S51.4 「垂水駅周辺の再開発を考える会」設立
- S59.8 「垂水中央まちづくり委員会」設立
- S61.7 「たるみ中央まちづくり基本構想」発表
- H2.9 「東ブロック市街地再開発準備組合」設立
- H14.7 東・西・南準備組合合同総会で段階的再開発の方針確認
- H18.4 東準備組合を再編し、「神田町東地区」準備組合設立
- H19.9 全体説明会1回、周辺説明会2回実施
「神田町東地区」準備組合の都市計画要望案提出



2. 地元案の内容（裏面をごらんください）

市街地再開発事業が実施できるのは、一定の地区計画などの区域の中だけと定められています。このため、地区計画と市街地再開発事業の都市計画を同時に定めることとなります。

地区計画

地区計画は、道路などに囲まれた街区としてのまとまりのある区域に定めることになっており、市街地再開発事業の実施予定区域を含む「東ブロック」全体の街区を地区計画の区域とします。地区計画の内容は、「まちづくり基本構想」の考え方を基にして定めます。

地区整備計画は、（仮称）神田町東地区市街地再開発事業の実施区域について定めます。これは、再開発ビルの規模や形を具体的に制限し、空地などを確保して市街地の整備改善を進めるとともに、土地の適正な高度利用のため、現状の400%から450%に容積率の緩和を行います。地区整備計画の定められていない区域では、建築などの制限はありません。

市街地再開発事業

神田町東地区では、地元権利者のみなさんが市街地再開発組合をつくって市街地再開発事業を実施します。

事業の区域は、「東ブロック」のうち、既に一定の高度利用や不燃化の進んでいる区域を除いた、垂水廉売市場周辺です。

都市計画では、再開発ビルのおおまかな規模や主な用途、敷地や公共施設の整備内容について定めます。

市街地再開発事業は、後日に都市計画案の縦覧のみを行います。案の縦覧は、「広報こうべ」などでご案内します。

「神田町東地区地区計画」の素案縦覧

神戸市では、「神田町東地区」の市街地再開発事業など、まちづくりについての地元のみなさんの提案を受け、「神田町東地区地区計画」の素案を作成します。この素案について、広く意見をお聴きするため、下記のとおり縦覧を行いますのでご案内いたします。

縦覧期間：平成19年10月16日（火）～30日（火）
（土日休日除く 午前8時45分～午後5時15分）

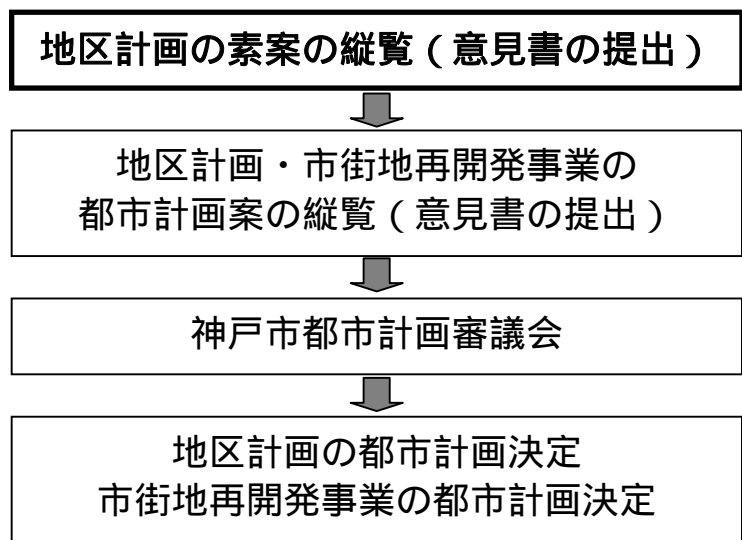
縦覧場所：神戸市 都市計画総局 計画部 計画課
（市役所2号館4階）

意見書の提出について

素案に対してご意見のある方は、平成19年11月6日（火）までに、都市計画総局計画部計画課に書面で提出してください。

今後の手続き

今後、素案の縦覧、案の縦覧を通じてみなさんの意見をお聴きしながら進め、都市計画審議会での審議を経て、神戸市が地区計画および市街地再開発事業の都市計画を決定します。



用語の解説

地区計画

「地区計画」とは、都市計画法に基づく制度で、地域の特性に応じて、道路や広場などの公共施設や建物・土地利用に関するルールを定めることができます。住民の意見をより反映するため、通常の都市計画の進めに加えて、素案の縦覧を行うこととなっています。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市や地元権利者の団体である市街地再開発組合などが実施します。建物の共同化や土地の高度利用により公共施設や空地を確保し、老朽密集市街地の整備改善や地域の活性化を図る都市計画事業です。組合に対して、国・県・市から事業費の一部が補助されます。

素案・案の縦覧

市が作成した都市計画の素案・案は、一定期間市役所でご覧いただけます。縦覧のご案内は、「広報こうべ」に掲載されます。素案・案に対するご意見は、期間中に「意見書」として市に提出できます。寄せられたご意見は、都市計画審議会にて検討され、都市計画に生かされます。

お問い合わせは

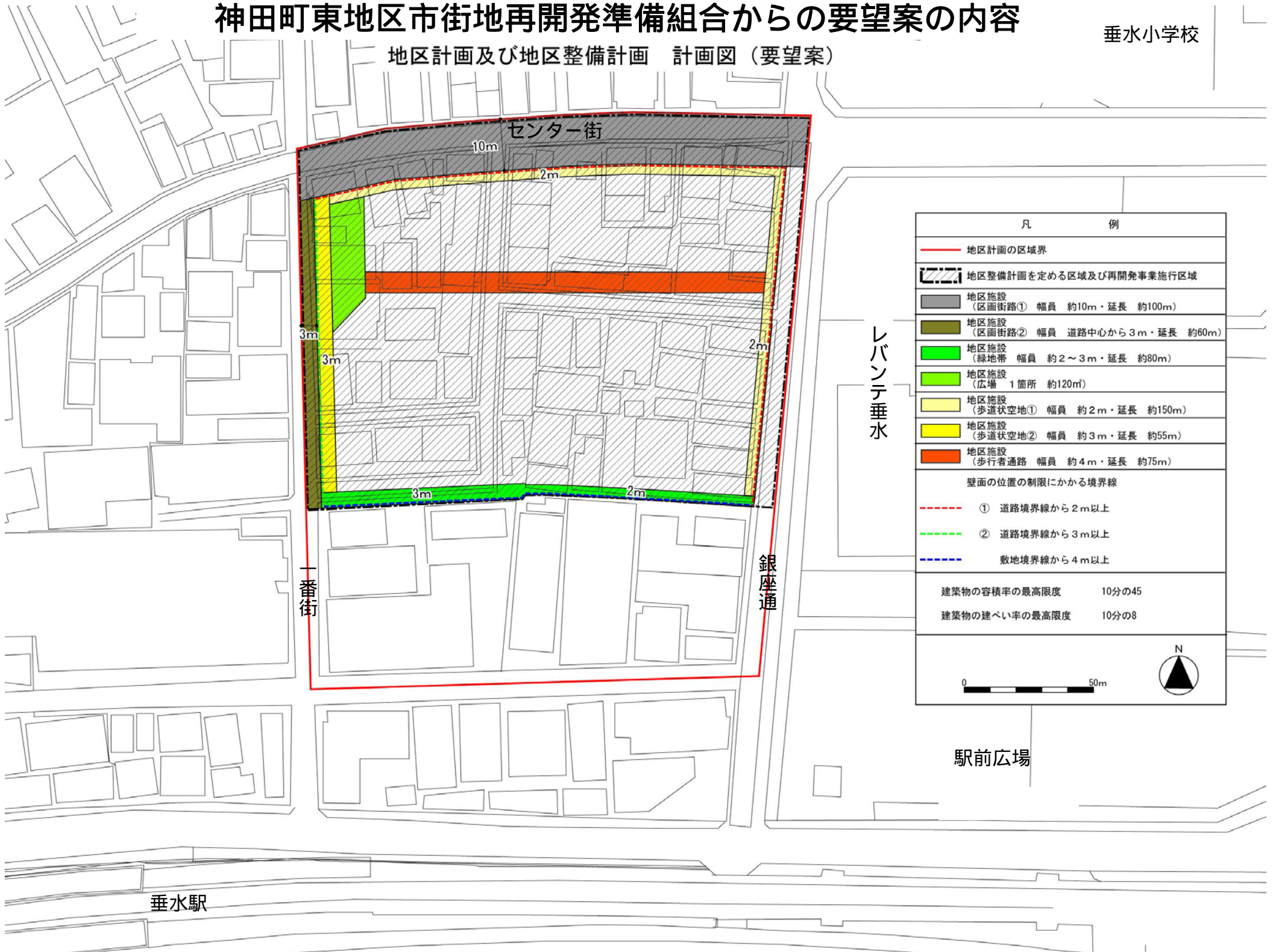
都市計画総局 総務部 民間活力創造室
民間再開発推進係

電話 (078) 322-5518

神田町東地区市街地再開発準備組合からの要望案の内容

垂水小学校

地区計画及び地区整備計画 計画図（要望案）



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区整備計画を定める区域及び再開発事業施行区域
	地区施設 (区画街路①) 幅員 約10m・延長 約100m
	地区施設 (区画街路②) 幅員 道路中心から3m・延長 約60m
	地区施設 (緑地帯) 幅員 約2~3m・延長 約80m
	地区施設 (広場) 1箇所 約120㎡
	地区施設 (歩道状空地①) 幅員 約2m・延長 約150m
	地区施設 (歩道状空地②) 幅員 約3m・延長 約55m
	地区施設 (歩行者通路) 幅員 約4m・延長 約75m
壁面の位置の制限にかかる境界線	
	① 道路境界線から2m以上
	② 道路境界線から3m以上
	敷地境界線から4m以上
建築物の容積率の最高限度	10分の45
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8

レバンテ垂水

駅前広場

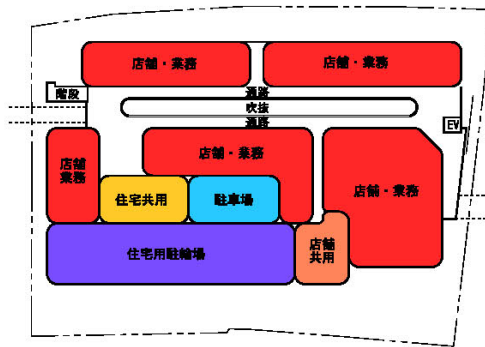
垂水駅

建築計画の概要

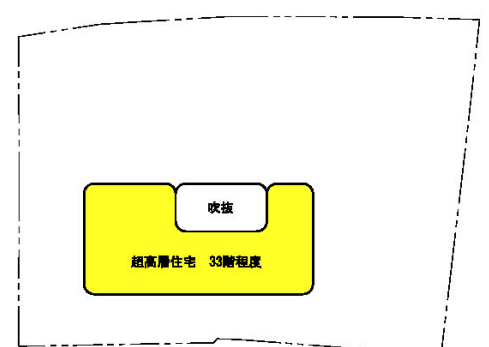
● 建築計画案

整備地区面積	約 0.7ha
敷地面積	約 5,600㎡
店舗・業務面積	約 6,100㎡ (通路、階段、機械室等含む)
住宅戸数	約 210戸
駐車台数	約 120台
駐輪台数	約 450台

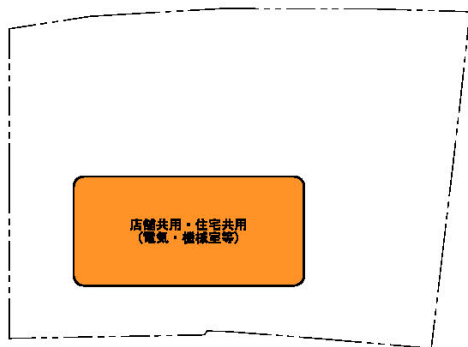
2階平面図



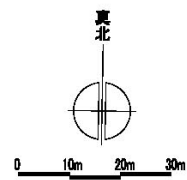
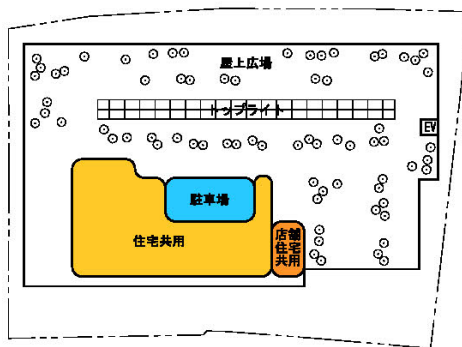
住宅基準階 (駐車場がない階)



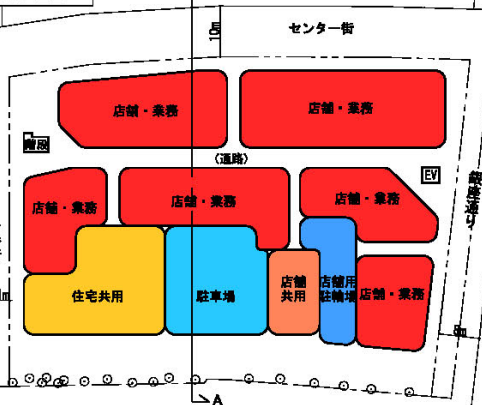
地下1階平面図



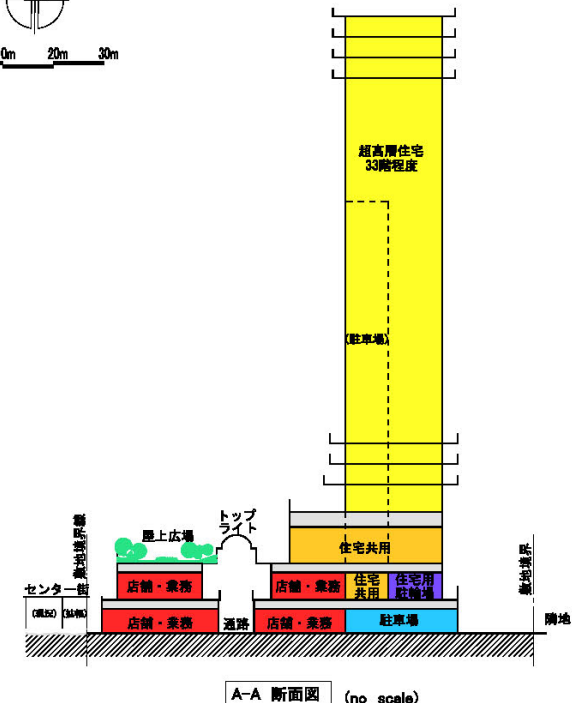
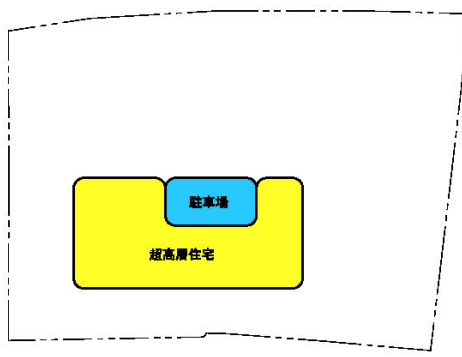
3階平面図



1階平面図



住宅基準階 (駐車場がある階)



A-A 断面図 (no scale)