

神戸国際港都建設事業
垂水中央東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書（第3回変更）

垂水中央東地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概要	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
ア. 設計方針	
イ. 棟数・構造・階数	
ウ. 建ぺい率及び容積率	
エ. 各階の床面積及び主要用途	
オ. 主要設備	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
ア. 設計方針	
イ. その他空地等	
ウ. 供給処理施設等	
エ. 有効空地率	
4) 公共施設の設計の概要	
ア. 設計方針	
イ. 公共施設の種類	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 資金計画	6
(1) 資金計画	

6. 事業施行期間	6
(1) 事業施行期間 (予定)	
7. 添付図書	7
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 施設建築物の設計図	
(4) 施設建築敷地の設計図	
(5) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

垂水中央東地区

(2) 事業の名称

神戸国際港都建設事業垂水中央東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

垂水中央東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

施行地区は、神戸の都心三宮から西に約10km、垂水区の南端JR垂水駅の北側に位置している。垂水区は福田川や塩屋谷川、山田川などの谷筋とその間に広がる丘陵地で形成され、戦後急速に都市化が進み、昭和30年から40年、50年と人口がほぼ倍増し現在も約22万人で、市全体の約15%を占めている。垂水駅周辺の後背地は、福田川筋、商大筋という2つの谷筋に沿ってクラスター状に発展し、これら住宅地と駅前を結ぶ南北交通で独立商圈を形成してきた。

また、垂水駅は1日の乗降客数約8万人を数え、駅前には山陽バスや市バス、タクシーなどが発着し、区の交通の要衝となっている。昭和50年代後半より駅周辺の混雑解消等のため、市施行の第二種市街地再開発事業が行われ、東西の駅前広場やレバンテ垂水1～3番館、ウエステ垂水の再開発ビル等が整備され、区役所、区民センター、区図書館といった行政サービス施設も入居し、駅北地区は交通、商業、行政などの面で区の中核としての存在がより大きくなった。

施行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、昭和60年頃から「垂水中央まちづくり委員会」が組織され、民間主導のまちづくりが検討されてきた。しかし、自然発生的に形成された商業地であり、土地利用が細分化されていたことや小規模な単位で無秩序に建物更新が行われてきたことなどから、計画的なまちづくりが進んでいない状況にある。加えて地区北側に丘陵地がせまり、地区内の大半が木造老朽家屋で市場を中心に密集していることから、防災面での問題があり、並びに商業等の活性化や居住環境の改善といった両面の課題を抱えた地区となっている。

これらの状況のもと、神田町(1番及び2番の東半分を除く範囲)を対象として、平成22年には地元権利者により「垂水駅前中央地区市街地再開発準備組合」が結成され、地元主導のまちづくりを進めている。さらに、平成29年1月には先行地区として「垂水中央東地区」を選定し、同地区の市街地再開発事業を推進している。

(2) 事業の目的

本事業は、駅前という施行地区の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、商業・生活利便施設の整備や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都市機能の更新を行うことを目的とする。また同時に、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と潤いに満ちた魅力ある歩行者空間を形成することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区は、神田町の北東部にあたり、JR垂水駅及び山陽電鉄垂水駅の北側約100mに位置する。都市計画道路垂水駅前線（垂水銀座通り）に面した地区で、その対面にはレバンテ1番館がある。

(2) 施行地区の位置図

添付図書（1）「施行地区 位置図」のとおり

(3) 施行地区の区域

施行地区は、北を市道西垂水66号線（垂水センター街）に、東を垂水駅前線（垂水銀座通り）に、西を市道西垂水63号線（垂水一番街）に面し、各商店街の一部を形成している。また、南は街区内部に広がる垂水廉売市場南端の民地境界で区切られた範囲である。

(4) 施行地区の区域図

添付図書（2-1）「施行地区 区域図」のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.7ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

狭小宅地と老朽木造家屋が密集する施行地区を再開発事業により一体的に整備する。現況で併用用途が中心となっている建物用途を立体的に純化し、低層部(1階)に店舗や生活利便施設を、中層～高層部(2階～)に利便性の高い都市型住宅を計画する。

駐車場は1階から乗り入れ、上層部の住戸配置内側のボイド部分に車室を設けるタワー型機械式立体駐車場として計画する。

敷地内の準公共空間として三方の公道に面した位置に、歩道状空地や広場・緑地を配し、路線型商業施設と一体となって来街者の回遊性を高めるとともに、ゆとりと潤いあるまち空間の形成を図るものとする。

上記の整備を行うことにより、神戸市の西の地域拠点であり垂水区の中心である、垂水駅前地区の一角を担い、安全で快適なまちづくりによって地域の活性化に寄与する設計とする。

2) 施設建築物の設計の概要

ア. 設計方針

本施設建築物は、東面・北面・西面が既存の商店街通りに面しているため、1階に外向き店舗や生活利便施設を配置することで、出来るだけ日常のにぎわいを創出するものとする。住宅施設についてはタワー状の超高層住宅とすることで、周辺住宅地等への日照や通風、採光面での影響を緩和するとともに、JRの駅舎側からみた眺望上の圧迫感の軽減につとめるものとする。

尚、住宅用駐車場は2基の機械式立体駐車場を整備し、地上1階に出入口を設けて、東側の銀座通りから、利用することとする。

イ. 棟数・構造・階数

棟数	構造	階数	高さ
1棟	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	地下無地上32階塔屋1階	約114m

ウ. 建ぺい率及び容積率

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建ぺい率	容積率
約6,000㎡	約3,400㎡	約38,700㎡ 約27,100㎡ ※1)	約60%	約450%

※1)容積率対象床面積

エ. 各階の床面積及び主要用途

階	主用途	延床面積	備考	
PH階	機械室等	約40㎡	住宅戸数 約310戸	
32階	機械室等	約510㎡		
31階	住宅等	約1,230㎡		
30階	住宅等	約1,060㎡		
21～29階	住宅等	約9,560㎡		
13～20階	住宅等	約8,490㎡		
11～12階	住宅等	約2,120㎡		
10階	住宅等	約1,060㎡		
4～9階	住宅等	約6,370㎡		
3階	住宅等	約1,060㎡		
2階	住宅・機械室	約1,090㎡		
1階	商業・業務施設・駐輪場	約6,070㎡		内機械式駐車場 2,640㎡
	合計	約38,660㎡		

オ. 主要設備

電力引込設備、受変電設備、幹線動力設備、自家発電設備、電灯コンセント設備、電話設備、テレビ共聴設備、LAN設備、自動火災報知設備、セキュリティインターホーン設備、ITV設備、非常照明設備、誘導灯設備、非常コンセント設備、非常放送設備、避雷設備、航空障害灯設備、空気調和設備、換気設備、排煙設備、給水設備、排水設備、衛生設備、給湯設備、ガス設備、自動制御設備、連結送水管設備、スプリンクラー設備、屋内消火栓設備、ガス消火設備、中央監視設備、昇降機設備、等

3) 施設建築敷地の設計の概要

ア. 設計方針

道路に面して整備する歩道状空地を活用して、建物周りにオープンスペースや街角広場を配置し、店舗が見えるように樹木・植栽・ベンチ等を設置することで、憩いと賑わいのある歩行者空間

を整備し、地区内に回遊性をもたらす環境を創出する。また、南隣地側には植栽帯や樹木を配した、まとまった広場空間を整備し、ベンチやフアニチャー等を設置することで、人々が集い、憩えるゆとりと潤いのある空間を提供する。

イ. その他空地等

地区施設	配置・規模
広 場	1箇所 面積約300㎡ 別添図書のとおり
緑 地	1箇所 面積約160㎡ 別添図書のとおり
その他（歩道状空地）	幅員2m 延長約220m 面積約440㎡

ウ. 供給処理施設等

a)給水

住宅用は垂水駅前線の水道本管から引き込み、2階の受水槽ポンプ室を介して給水する加圧給水ポンプ方式とする。施設用は、3方向道路の各水道本管から引き込み、直圧給水方式にて各区分に給水する。

b)排水

排水は、住宅用、商業施設用の各排水系統を屋外で合流させ、垂水駅前線の下水本管に接続し、放流する。建物内の排水は、汚水雑排水合流方式とし、屋外の排水も汚水雑排水合流方式とする。住宅の流しからの排水管は、単独配管とし、ディスポーザー排水処理槽にて処理し、屋外排水に合流する。

c)ガス

住宅は垂水駅前線のガス本管より引込み、商業施設は垂水駅前線、市道西垂水 63 号線のガス本管より引込み、各区分に引き込む。

d)電気

住宅用は市道西垂水 63 号線にある電柱から架空で敷地内構内柱を経て、地中埋設管にて2階の電気室に高圧で引き込み、そこから各戸に供給する。また、商業施設用は市道西垂水 63 号線にある電柱から架空で敷地内構内柱を経て、1階屋上に設置するキュービクルに高圧で引き込み各区分に供給する。

e)LAN設備

住宅用は市道西垂水 63 号線にある電柱から架空で敷地内構内柱を経て、地中埋設管にて住宅2階MDF室へ引込む。そのMDF室内にLAN主装置を設置し、EPS内の中継HUBを経て各戸に至る。商業施設用は市道西垂水 63 号線にある電柱から架空で敷地内構内柱を経て、店舗1階中央管理室を介し、各区分に至る。

エ. 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約50%>45%

$$\text{※有効空地率} = (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100$$

$$50.64\% = (6,680 \text{ m}^2 - 3,382.98 \text{ m}^2) / 6,680 \text{ m}^2 \times 100$$

4) 公共施設の設計の概要

ア. 設計方針

施行地区内における公共施設については既に整備済であるが、施設建築敷地の整備にあたり、取合

い部分の復旧を実施する。

イ. 公共施設の種類の

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	区画街路	7.6.14 垂水駅前線	8.0m (4.0m)	約60m	()内は区 域内の幅員
	区画街路	市道西垂水66号線	6.0m (3.0m)	約90m	
	区画街路	市道西垂水63号線	4.5m (2.25m)	約60m	

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付図書(3-1)「施設建築物の設計図」のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付図書(3-2)「施設建築敷地の設計図」のとおり

3) 公共施設の設計図

添付図書(3-3)「公共施設の設計図」のとおり

5. 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収 入 金	管理者負担金		支 出 金	調査設計計画費	1,026
	補助金	6,127		土地整備費	416
	保留床処分金 増床負担金 賦課金・分担金	13,863		補償費	1,674
				工事費	15,968
				営繕費	125
				借入金利子	74
	その他			事務費	707
				その他	
合計	19,990	合計	19,990		

6. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 令和2年8月 ～ 至 令和9年3月

7. 添付図書

図面番号	図 面 名 称	縮尺
1	施行地区 位置図	1/25000
2-1	施行地区 区域図	1/600
2-2	施行地区 区域図 (地番図)	1/600
3-1-1	施設建築物 1階平面図	1/500
3-1-2	施設建築物 2階平面図	1/500
3-1-3	施設建築物 3階平面図	1/500
3-1-4	施設建築物 4～9階平面図	1/500
3-1-5	施設建築物 10階平面図	1/500
3-1-6	施設建築物 11～12階平面図	1/500
3-1-7	施設建築物 13～20階平面図	1/500
3-1-8	施設建築物 20～29階平面図	1/500
3-1-9	施設建築物 30階平面図	1/500
3-1-10	施設建築物 31階平面図	1/500
3-1-11	施設建築物 32～屋上階平面図	1/500
3-1-12	施設建築物 南立面図	1/500
3-1-13	施設建築物 東立面図	1/500
3-1-14	施設建築物 東—西断面図	1/500
3-1-15	施設建築物 南—北断面図	1/500
3-2	施設建築敷地 平面図	1/500
3-3-1	公共施設 平面図	1/500
3-3-2	公共施設 横断図	1/100
3-3-3	公共施設 縦断図 1	V = 1/200 H = 1/500
3-3-4	公共施設 縦断図 2	V = 1/200 H = 1/500
3-3-5	公共施設 縦断図 3	V = 1/200 H = 1/500