

三宮2丁目東地区

- 事業の名称 / 神戸国際港都建設事業三宮2丁目東地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 三宮2丁目東地区第一種市街地再開発事業個人施行者
- 地区の所在地 / 神戸市中央区三宮町2丁目の一部
- 事業のタイプ / 商業施設供給
- 権利変換のタイプ / 全員同意型（法第110条）
- 地区面積 / 0.25ha
- 総事業費 / 2,307百万円

地区の状況と整備の方針

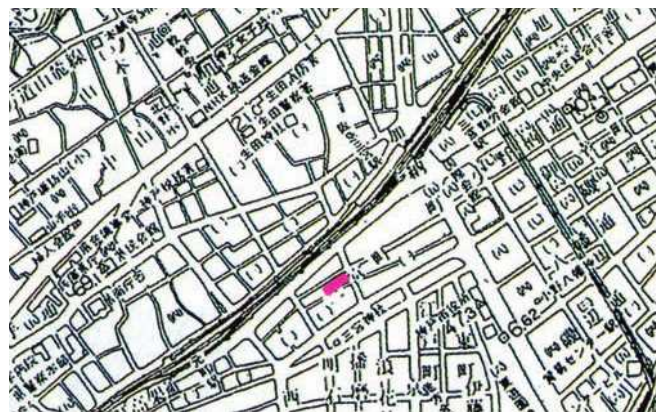
本地区は、三宮地区から元町地区に至る兵庫県一の商業ゾーンの中心に位置し、商圈人口約400万人を背景に有している。

地区内は老朽化した木造低層家屋が密集し商店及び住宅として利用されており土地の利用状況はきわめて不健全で、周辺地区が市街地改造事業、防災建築街区造成事業により整備が進む中で、都市機能上も、都市景観上からも、立ち遅れが目立ち、早くから街区整備及び都心地にふさわしい土地の高度利用が望まれていた。旧防災建築街区造成法による再開発の準備が進められていたが、根拠法の廃止により、事業化に至らなかった。

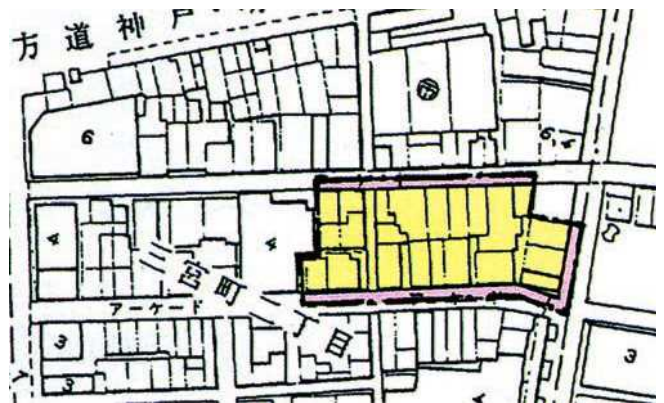
都市再開発法の制定後、市施行の土地区画整理事業による面的整備とあわせて都心商業地という恵まれた立地条件を生かし、近代的商店街へ脱皮するため改めて市街地再開発事業による整備が行われることになった。全館商業施設であるこのビルは来街者の利便性や防災避難上の配慮のために、前面道路の拡幅を行っているにとどまらず、4階からペデストリアンデッキによって東隣のニューセンタービルにつながり、地下2階は地下道によって北側のセンタープラザと結ばれている。



従前写真



位置図 1 : 25,000



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	449	18	803	32
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	449	18	803	32
宅 地	建築敷地	2,024	82	1,670	68
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	2,024	82	1,670	68
合 計		2,473	100	2,473	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	11	18	7	36
残 留	11	17	7	35
転 出	0	1	0	1
従 前 地 区 内 住 居 世 帯			10世帯	
従 前 地 区 内 住 居 人 口			37人	

施設建築物（名称 グレースコウベ）

	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)
	1,670	1,604	13,470 (13,223)	97	792	SRC,S造	9/B2	37
用 途	店舗、事務所							

従前建築物状況

用 途	延面積 (㎡)	割合 (%)
住 宅	—	—
店舗併用住宅	2,099	55
店 舗	1,740	45
そ の 他	—	—
合 計	3,839	100
うち非耐火造	3,530	92
従 前 建 ぺ い 率	89%	
従 前 容 積 率	190%	

事業の経過

促進区域の都市計画決定	昭和52年12月13日
個人施行認可公告	昭和53年 2月17日
権利変換計画認可公告	昭和53年 6月 6日
建築工事着工	昭和53年 2月 4日
建築工事完了公告	昭和54年 7月18日
事業終了認可公告	昭和60年 4月 9日



完成写真