

新開地2丁目第2ブロック地区 第一種市街地再開発事業

はばたき 飛翔け 新開地
輝やかしき未来へ向けて...



SHINKAICHI

このマークは新開地周辺地区まちづくり協議会のシンボルマークです

■新開地周辺のまちづくりのあゆみ

- 昭和59年：「新開地周辺地区まちづくり協議会」を設立
- 昭和61年：「まちづくり構想」を策定
- 平成元年：「コーポラティブハウス神戸・1」の完成
新開地2丁目「再開発準備組合」を設立
- 平成2年：「モール化事業」440m区間の完成
- 平成3年：神戸の「文化・芸術のまち」をめざして
「アートビレッジ構想」を策定
- 平成5年：「新開地建築デザイン誘導制度」を施行
- 平成7年：阪神・淡路大震災
- 平成8年：「アートビレッジセンター」のオープン
：新開地2丁目第2ブロック地区で「再開発組合」を設立
：新開地6丁目東地区で「再開発組合」を設立
- 平成9年：湊川中央周辺地区で「再開発組合」を設立
- 平成10年：「アートゲート」の竣工
：「コーポラティブハウス神戸・3」の竣工
：「ポートピア神戸新開地」のオープン
- 平成11年：「新開地6丁目東地区（新開地西国街道ビル）」の竣工
：「フレール新開地3丁目」の竣工
：特定非営利活動法人「新開地まちづくりNPO」を設立
- 平成12年：「新開地2丁目第2ブロック地区（ライオンズプラザ神戸）」の竣工
：「湊川中央周辺地区（ハートフルみなとがわ）」の竣工

■組合役員

- 座光寺 一好
- 横野 博文
- 広瀬 正則
- 岡田 元成
- 大西 喜子
- 松田 美子
- 片岡 三男
- 川元 隆義
- 鈴木 正信
- 平吉 寛次
- 山本 隆正

■参加組員

株式会社 大京

■コーディネーター・設計監理

UR (株)都市・計画・設計研究所

■施設建築物建設工事

大末建設株式会社



新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合

新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合
〒652-0811 神戸市兵庫区新開地2丁目3番4-107号
TEL(078)512-2829 FAX(078)512-2819

神戸文化発祥の地 新開地。 アート・商業の街として、新たな流れの中へ

■新開地地域の位置

新開地は三宮の西約3kmに位置し、古くから劇場や映画館の建ち並ぶ歓楽街として栄えていましたが、近年かつての活力を失いつつありました。阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けましたが、現在まちづくり協議会を中心にまちの復興が各所で推進されています。



神戸市における位置図

■第2ブロック地区の位置

第2ブロックは、新開地地区のほぼ中央に位置する2丁目内にあります。「第2ブロック」とは、昭和61年の「まちづくり構想」策定時に2丁目を6つに区分したうちの1つのブロックです。この地区は新開地本通りと福原線に挟まれた地区で店舗が建ち並び、ブロックの内部は「楽天地」と呼ばれていました。



復興



聚楽館跡地事業用集合仮設店舗

新開地本通り3、4丁目付近



新開地本通りゲートとライオンズプラザ神戸

■事業の歩み

当地区は、昭和63年に策定された新開地全体の再開発構想に示された多くの整備候補街区の一つです。新開地2丁目は6つのブロックに区分され、唯一この第2ブロック地区が事業化されました。

平成元年に準備組合を立ち上げ、平成4年には都市計画決定まで進みましたが、バブル経済の崩壊にあい、保留床の処分や事業資金の調達等の関係で事業を進めていくことが困難な状態になりました。

平成7年の阪神・淡路大震災に際して地区内の建物の約2/3が全半壊してしまい、地権者の生活再建が重大な課題となりました。この時期に、すでに参加組合員となる予定であった(株)大京が事業に積極的に取り組む姿勢をみせたうえ、震災復興への行政による助成の拡充があり、にわかには事業推進に拍車がかかりました。

平成8年には、新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合を設立して事業に着手し、今日に至っております。

なお、長期にわたる事業準備期間中、地区内権利者の代表として事業の牽引車となっていたのは準備組合理事長故広瀬勲学氏でした。広瀬さんは地域全体のまちづくりや商店街の活動にも積極的に参加し、長らく地域の指導的な立場にありましたが、再開発組合の設立直前に惜しくも他界されました。今日の事業の完成は組合員全員にとり、大きな喜びであると共に、心より氏のご冥福をお祈りする次第です。



(左) 故広瀬勲学氏
震災復興の激励に訪れたかつての兄弟弟子水上勉氏と

■事業の経緯

昭和59年	新開地周辺地区まちづくり協議会発足
62・63年	事業推進計画作成
平成元年	新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発準備組合設立
7月	(株)都市・計画・設計研究所とコンサルタント契約を結ぶ
2年5月	(株)大京とディベロッパー基本覚書締結
4年3月	都市計画決定告示
7年1月	阪神・淡路大震災
3月	復興臨時総会開催(早急な事業推進を決定)
9月	施行地区となるべき区域の公告
12月	聚楽館跡地事業用集合仮設店舗完成 準備組合事務所移転
8年9月	組合設立認可申請
12月	組合設立認可公告
10年1月	権利変換期日
2月	施設建築物新築工事着工
12年2月	竣工
3月	入居



新しいミレニアムを迎えた年に、私たちの再開発ビルを完成を皆様にご報告できることを誇りに思っております。振り返りますと、10年以上もかけてこの事業に取り組んできたことになります。この間、バブル経済の崩壊や阪神・淡路大震災による大被害といった大きな障害を乗り越え、なんとかこの日を迎えることができました。

これもひとえに、建設省・兵庫県・神戸市からのひとかたならぬご指導とご援助のたまものであると感謝いたしております。また、新開地周辺地区まちづくり協議会や新開地2丁目商店街復興組合をはじめ周辺の皆様からのお励ましは、どんなに私達を心強くさせていただいたことか分かりません。さらに、事業推進のために、(株)大京様は参加組合員として、大末建設(株)様は工事施工に、(株)都市・計画・設計研究所様はコンサルタントとして、それぞれの持ち場でご活躍いただきました。

組合員一同は、これら多くのご支援をいただいた方々に感謝いたしますとともに、この「リオ神戸」と「ライオンズプラザ神戸」が神戸の震災復興と新開地の再活性化のお役に立てるよう、今後とも努力していく所存であります。

新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合
理事長 座光寺 一好



私どもが参加組合員として携わりました新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業がこの度完成いたしましたことは、誠に喜びに堪えないところであります。

思い起こしますと、私どもが平成2年にこの再開発事業への参画のご指名をいただいてからすでに10年の歳月が過ぎ去ろうとしています。この間には、バブル経済の崩壊による事業環境の激変、そして何よりも平成7年1月に神戸地区を襲った阪神・淡路大震災では、甚大な被害を被りました。

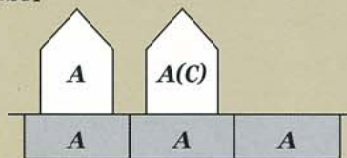
しかしながら、これらの障害を乗り越え完成に至りましたことは、組合員の皆様ならびに関係者の方々のご努力と熱意はもとより、兵庫県、神戸市の関係機関の皆様のおたたくご理解と多くのご協力の賜物であると心より厚くお礼申し上げます。

弊社は、企業使命として優良な都市型住宅の供給を求められておりますが、加えて、今回、街の復興、失われた住宅ストックの回復という社会的貢献度の高い意義深い事業に携わらせていただきましたことは、将来の当社の大きな財産となるものと思います。どうか今後とも尚一層のご支援を賜りますようお願い申し上げますとともに、この街が活気のある街として益々発展いたしますことを祈念いたしております。

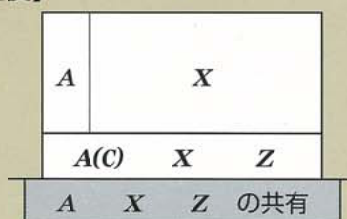
株式会社 大京
取締役社長 長谷川 正治

権利変換モデル図

【従前】

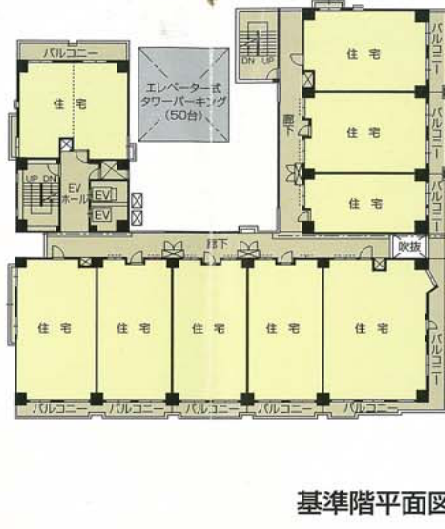
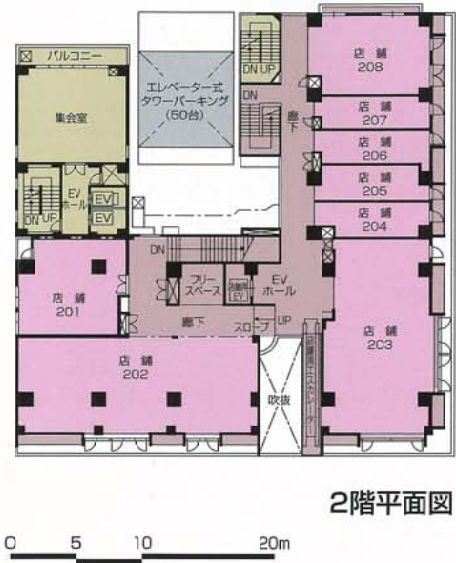
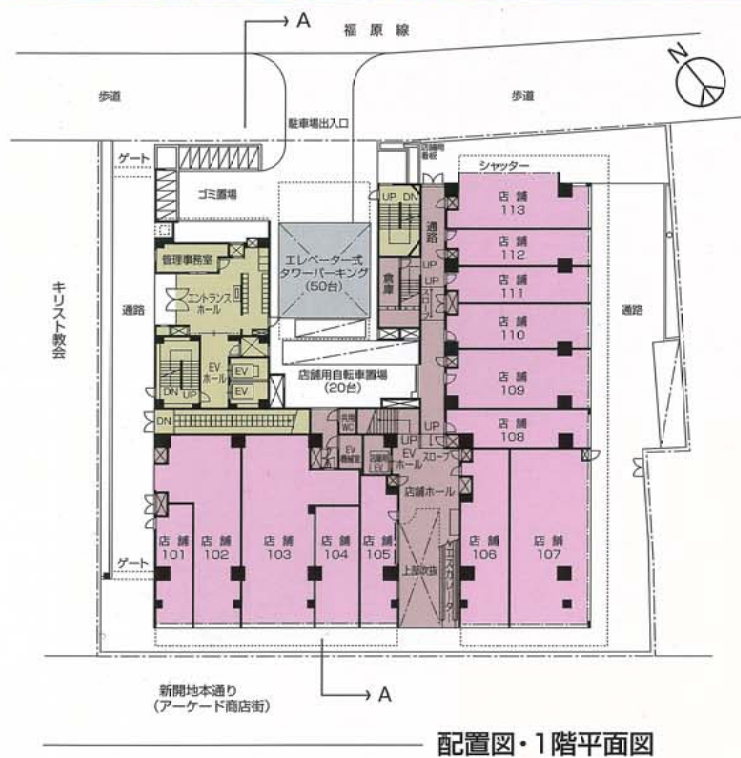


【従後】



【凡例】
A : 土地所有者
(C) : 借家人
X : 参加組合員
(株)大京
Z : 特定分譲

まちの発展をになう店舗の充実 都心居住を実現する住宅の供給



- この再開発ビルは新開地本通りに面し、神戸高速鉄道新開地駅より徒歩1分の利便性の高い位置にあり、1、2階が商業施設、3～14階が集合住宅で構成される複合施設です。
- 1、2階の商業施設は商店街の連続性を重視した外向き店舗形式をとり、地権者主体の飲食店や物販店21店で構成される「リオ神戸」です。3～14階は株式会社大京による分譲マンション「ライオンズプラザ神戸」111戸です。
- 新開地本通りは旧湊川の跡にできたまちであることから、商業施設の名称はスペイン語で川を意味する「リオ」となりました。



震災

■事業概要

事業名称	神戸国際港都建設事業 新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業
施行者	新開地2丁目第2ブロック地区市街地再開発組合
施行場所	神戸市兵庫区新開地2丁目89番の一部
施行面積	0.23 ha
施行期間	平成元年～平成12年
権利変換方式	都市再開発法第110条に定める特則型（全員同意型）

■施設建築物概要

敷地の位置	神戸市兵庫区新開地2丁目89-134
建築敷地面積	1,705.21㎡
建築面積	1,102.43㎡
容積対象床面積	10,085.78㎡
建ぺい率	64.65%
容積率	591.47%
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階 地上14階建
店舗	21店舗
住宅	111戸（権利床19戸、（株）大京の分譲住宅92戸）
駐車台数	50台（立体駐車場）

■従前の状況

建物用途	店舗、住宅、店舗併用住宅	
権利者数	土地所有者	44名
	借地権者	1名
	借家権者	5名
	計	50名
阪神・淡路大震災による被災状況	全壊	26戸
	半壊	5戸
	一部損壊	15戸
	計	46戸

■都市計画の内容

神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定（神戸市決定）

名称	新開地2丁目第2ブロック地区第一種市街地再開発事業								
面積	約0.2ha								
公共施設及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考			
		幹線街路	3.47 福原線	20m(10m)	約40m	都市計画道路 ()内は区域内の幅員			
		区画街路	市道第1湊川公園線	7m(3.5m)	約40m	()内は区域内の幅員			
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考		
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		高度利用地区の制限内容	駐車台数	
		1	約1,100㎡	約10,500㎡ (約9,800㎡)	約7/10		約58/10		容積率の最高限度 60/10
							容積率の最低限度 20/10		
				建ぺい率の最低限度 5/10					
建の整備敷地	街区番号	建築敷地面積		整備計画					
		1	約1,700㎡		市道第1湊川公園線沿いに2m、敷地南西及び北東の隣地境界沿いに4mの壁面後退をし、歩行者の動線を確保するとともに、快適性の確保を図る。				
住宅建設の目標		戸数		面積		備考			
		約120戸		約6,500㎡		約55㎡/戸			



にぎわいのあった、以前の新開地本通り



震災直後の計画地



再開発組合の総会風景

新開地の今昔

■にぎわっていた戦前の新開地



神戸タワー
大正13年建造

■現在の新開地



新開地本通り2丁目付近



夢と希望が膨らむミレニアムの第一歩を踏み出す記念すべき年に、新開地商店街の新たな顔となる市街地再開発ビル「ライオンズプラザ神戸」が誕生しましたことを心からお喜び申し上げます。

いま兵庫県では、多彩な“住民の共用空間”を確保し、まち全体がみんなの生活空間となるような「人間サイズのまち」づくりを進めるなど、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえながら、誰もが安心していきいきと暮らせる“こころ豊かな兵庫”をめざしています。

その実現には、住民一人ひとりの熱意と主体的な行動が何より大切であり、新開地2丁目第2ブロック地区の皆様が、魅力あるまちづくりに意欲的に取り組まれていることは誠に心強いかぎりです。

多くの人々に愛され親しまれながら、新・下町文化拠点として、大きく発展していくことを心から願ってやみません。



このたび、新開地2丁目第2ブロック地区において、市街地再開発ビルの竣工を迎えられたことを心からお祝い申し上げ、多年にわたる関係各位のご尽力に深く敬意を表します。

新開地地区は、昭和59年の新開地まちづくり協議会の結成以来、熱心なまちづくりに取り組んで来られた地域であり、本通りのモール化をはじめ、共同化の推進・アートビレッジセンターの建設・大震災からの復興などに引き続き、

この地区の中心部に位置する当再開発ビルの完成には、ひときり期待するものがあります。とりわけ、2000年という記念すべき時に楽天地と呼ばれた新開地の名所が生まれ変わり、堂々とした美しい姿を現したことは、今後の新開地の発展にまことに心強い限りです。

今後、市民に親しまれ、新開地活性化の拠点としてますます繁栄されますことを祈念いたします。

兵庫県知事 貝原俊氏

神戸市長 塩山幸俊