

神戸市 御旅センター市場共同化

「優良建築物等整備事業」による共同化のコーディネート

地区面積 約1,240㎡
戸数： 71戸

計画の概要

阪神淡路大震災により被災した、木造密集地域の市場の共同化事業を行う。
優良建築物等整備事業の補助制度を活用している。
今回の整備により、スーパー（1件）と店舗（1件）、及び分譲住宅（71戸）の共同住宅となる。

事業の経緯

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| H7.1 阪神大震災 | H8.1 小売商業店舗等共同化事業の手続き開始 |
| 3 再開発の気運 | 7 建築確認申請 |
| 4 市場解体、仮設市場（コンテナ）による営業開始 | 8 等価交換契約（実印による捺印） |
| 5 ディベロッパー＋建設業者による各案提示（4案） | 10 工事着工 |
| →ディベロッパー＋建設業者の選定 | H9.9 小売商業店舗等共同化事業の認定 |
| 6,7 等価交換方式の説明、基本設計検討 | 10 バックヤード棟（地区外）着工 |
| 8 等価交換基本協定の締結 | H10.4 ジョイエル御旅オープン（一部施工） |
| 9 2項道路廃道手続開始 | 6 全体竣工 |
| 御旅センター市場協同組合の設立 | 7 入居 |
| 11 優良建築物等整備事業の手続き開始 | |



【全体イメージ】



【外観】



【スーパー（ジョイエル）】

事業の特徴

小売市場という零細権利者の再建であった。
80%以上の商業者が店舗を廃業し、住宅を取得した。
・住宅のみ（25） ・住宅+店舗（3） ・共同店舗のみ（2） ・単独店舗（1） ・転出（2）
権利者5名が法人の商業協同組合をつくり、スーパーマーケット型式で再建を果たした。
高容積が可能であったため、等価交換事業による対土地対床変換率が1.9と非常に良かった。
そのため、権利者はほとんど金銭的負担がなくマンションを取得できた。
（提案の内、最も床変換率のよい案を選択した。実質を取るか名を取るかの選択）
計画確定までのスピードが極めて速かった。