

# 神戸国際港都建設事業新長田駅南第1地区震災復興第二種市街地再開発事業事業計画書

## 第一 事業の名称等

1. 事業の名称  
神戸国際港都建設事業  
新長田駅南第1地区震災復興第二種市街地再開発事業
2. 施 行 者  
神 戸 市

## 第二 施行地区

1. 施行地区の位置  
神戸市の既成市街地の西部で、JR新長田駅南部の国道2号より以南で、大正筋商店街を挟む6街区  
(別添位置図のとおり)
2. 施行地区の区域  
神戸市長田区腕塚町4丁目の一部、腕塚町5丁目、腕塚町6丁目、腕塚町7丁目の一部、久保町4丁目の一部、久保町5丁目、久保町6丁目、久保町7丁目の一部、二葉町4丁目の一部、二葉町5丁目、二葉町6丁目の一部、二葉町7丁目の一部、駒ヶ林町1丁目の一部、駒ヶ林町2丁目の一部、駒ヶ林町3丁目の一部  
(別添区域図のとおり)
3. 施行地区の面積  
約8.12ha
4. 施行地区の工区分

工 区	工区面積	備 考
腕塚6第1工区	0.74ha	別添区域図のとおり
腕塚6第2工区	0.44ha	
久保6第1工区	0.43ha	
久保6第2工区	0.39ha	
久保6第3工区	0.29ha	
二葉6第1工区	0.71ha	
二葉6第2工区	0.19ha	
二葉6第3工区	0.50ha	
腕塚5第1工区	0.79ha	
腕塚5第2工区	0.24ha	
腕塚5第3工区	0.37ha	
久保5工区	1.31ha	
二葉5第1工区	0.93ha	
二葉5第2工区	0.79ha	

### 第三 設計の概要

#### 1. 設計説明書

##### (1) 施設建築物の設計の概要

##### A 建築形態の概要

工区	街区	棟数	棟名	敷地面積	建築面積	延床面積		建築密度		備考
						容積対象		建ぺい率	容積率	
腕塚6第1工区	1	1	A	約3,850㎡	約3,020㎡	約17,670㎡	約13,810㎡	約78%	約359%	
腕塚6第2工区	1	1	B	約3,470㎡	約2,750㎡	約17,740㎡	約13,850㎡	約79%	約399%	
久保6第1工区	2	1	C	約1,900㎡	約1,710㎡	約6,180㎡	約6,110㎡	約90%	約321%	
久保6第2工区	2	2	D1 D3	約2,630㎡	約1,310㎡	約8,750㎡	約7,830㎡	約50%	約298%	
久保6第3工区	2	2	D2 D4	約2,130㎡	約840㎡	約8,290㎡	約7,800㎡	約39%	約366%	
二葉6第1工区	3	1	E	約5,180㎡	約4,130㎡	約22,150㎡	約17,700㎡	約80%	約342%	
二葉6第2工区	3	1	F1	約1,200㎡	約860㎡	約3,530㎡	約2,570㎡	約72%	約214%	
二葉6第3工区	3	1	F2	約1,980㎡	約870㎡	約6,860㎡	約6,240㎡	約44%	約316%	
腕塚5第1工区	4	1	G	約3,610㎡	約2,950㎡	約18,520㎡	約15,350㎡	約82%	約425%	
腕塚5第2工区	4	1	H1	約2,040㎡	約1,920㎡	約6,930㎡	約6,930㎡	約94%	約340%	
腕塚5第3工区	4	1	H2	約2,380㎡	約1,510㎡	約12,520㎡	約12,030㎡	約63%	約505%	
久保5工区	5	1	I	約9,020㎡	約8,100㎡	約57,420㎡	約42,830㎡	約90%	約475%	
二葉5第1工区	6	1	J	約6,190㎡	約5,170㎡	約23,280㎡	約17,510㎡	約84%	約283%	
二葉5第2工区	6	2	K1	約3,820㎡	約2,870㎡	約19,080㎡	約18,860㎡	約75%	約494%	
合計				約50,830㎡	約39,160㎡	約234,840㎡	約195,130㎡			

##### B 構造

A棟	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造	F 1棟	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造
B棟	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	F 2棟	鉄筋コンクリート造
C棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	G棟	鉄骨鉄筋コンクリート造
D 1棟	鉄筋コンクリート造	H 1棟	鉄骨鉄筋コンクリート造
D 2棟	鉄筋コンクリート造	H 2棟	鉄骨造
D 3棟	鉄骨造	I棟	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
D 4棟	鉄筋コンクリート造	J棟	鉄骨鉄筋コンクリート造
E棟	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	K 1棟	鉄骨造
		K 2棟	鉄骨造

C 階数、高さ、主要用途

工区	街区	棟名	階数(階)			高さ (m)	主要用途	備考		
			地下	地上	塔屋			駐車場面積	約	台
腕塚6第1工区	1	A	1	13	2	45	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約1,640㎡	約68台
腕塚6第2工区	1	B	1	21	1	68	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約1,500㎡	約75台
久保6第1工区	2	C	0	5	0	24	店舗・事務所	駐車場面積	約0㎡	約0台
久保6第2工区	2	D1 D3	0	15	0	44	店舗・住宅・駐車場	駐車場面積	約480㎡	約38台
久保6第3工区	2	D2 D4	0	15	0	44	住宅・事務所・駐車場	駐車場面積	約0㎡	約34台
二葉6第1工区	3	E	1	21	1	68	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約1,780㎡	約84台
二葉6第2工区	3	F1	0	9	0	30	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約400㎡	約14台
二葉6第3工区	3	F2	0	11	0	33	住宅・駐車場	駐車場面積	約0㎡	約27台
腕塚5第1工区	4	G	1	13	1	42	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約1,500㎡	約48台
腕塚5第2工区	4	H1	1	4	1	23	店舗・事務所	駐車場面積	約0㎡	約0台
腕塚5第3工区	4	H2	0	9	0	45	公共施設・駐車場	駐車場面積	約450㎡	約16台
久保5工区	5	I	1	29	1	100	店舗・事務所・住宅・駐車場	駐車場面積	約16,170㎡	約500台
二葉5第1工区	6	J	2	9	1	33	店舗・事務所・住宅・公共公益施設	駐車場面積	約0㎡	約0台
二葉5第2工区	6	K1	0	8	1	39	公共公益施設・駐車場	駐車場面積	約200㎡	約10台
		K2	0	7	0	33	業務施設・駐車場	駐車場面積	約210㎡	約4台
合計								駐車場面積	約24,330㎡	約918台

D 階段の位置 別添各平面図のとおり

E 昇降機の位置 別添各平面図のとおり

F 各階天井の高さ 別添各断面図のとおり

(2) 施設建築敷地の設計の概要

工区	街区	棟名	敷地面積	備考
腕塚6第1工区	1	A	約3,850㎡	二葉線沿いに1.5mの壁面後退
腕塚6第2工区	1	B	約3,470㎡	二葉線沿いに1.5mの壁面後退
久保6第1工区	2	C	約1,900㎡	——
久保6第2工区	2	D1, D3	約2,630㎡	二葉線沿いに1.5mの壁面後退
久保6第3工区	2	D2, D4	約2,130㎡	二葉線沿いに1.5mの壁面後退
二葉6第1工区	3	E	約5,180㎡	二葉線沿いに1.5mの壁面後退
二葉6第2工区	3	F1	約1,200㎡	——
二葉6第3工区	3	F2	約1,980㎡	二葉線(南北方向)沿いに1.5mの壁面後退
腕塚5第1工区	4	G	約3,610㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
腕塚5第2工区	4	H1	約2,040㎡	——
腕塚5第3工区	4	H2	約2,380㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
久保5工区	5	I	約9,020㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
二葉5第1工区	6	J	約6,190㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
二葉5第2工区	6	K1	約3,820㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
		K2	約1,430㎡	五位池線沿いに1.5mの壁面後退
合計			約50,830㎡	

## (3) 公共施設の設計の概要

区分	名称	幅員	延長	車道(幅)	歩道(幅)	備考 (路盤厚)	工区
道路	浜手幹線	50m (25)	約230m	排水性アスファルト舗装 38m(19)	6m 6m	53cm	腕塚5第1工区 腕塚6第1工区
	五位池線	22m	約340m	アスファルト舗装 13m	4.5m 4.5m	40cm	腕塚5第2工区を 除く全工区
	腕塚線	13m	約190m	インターロッキング舗装 5m	4m 4m	20cm	腕塚5第2工区 腕塚5第3工区 腕塚6第2工区 久保5工区 久保6第1工区 久保6第2工区
	久保線	13m	約190m	インターロッキング舗装 5m	4m 4m	20cm	久保5工区 二葉5第1工区 二葉5第2工区 久保6第1工区 久保6第3工区 二葉6第1工区
	二葉線	13m	約530m	アスファルト舗装 7m	3m 3m	20cm	久二塚6全工区 二葉5第1工区
	区画道路 5号線	8.5m	約330m	インターロッキング舗装 —	—	20cm	二葉5第2工区を 除く全工区
公園	久二塚公園	面積	約0.14ha	—	—	—	
下水道	—						
その他の 公共施設	久二塚広場	面積	約0.15ha	—	—	—	

## (4) 市街地再開発事業により建設する住宅の概要

工区	街区	棟名	住宅戸数	延面積 (ネット面積)	戸当り面積 (最小～最大)	標準 住戸形式	備考
腕塚6第1工区	1	A	約157戸	約12,260㎡ (約8,090㎡)	約36～約67㎡	2DK 約50㎡	公的賃貸住宅 約157戸 約12,260㎡
腕塚6第2工区	1	B	約130戸	約14,090㎡ (約9,630㎡)	約25～約136㎡	3LDK 約78㎡	
久保6第1工区	2	C	約0戸	約0㎡ (約0㎡)	—	—	
久保6第2工区	2	D1	約103戸	約8,210㎡ (約6,930㎡)	約58～約81㎡	3LDK 約65㎡	
久保6第3工区	2	D2	約113戸	約8,220㎡ (約7,355㎡)	約57～約80㎡	2LDK 約57㎡	
二葉6第1工区	3	E	約171戸	約16,850㎡ (約12,630㎡)	約45～約124㎡	3LDK 約74㎡	
二葉6第2工区	3	F1	約25戸	約3,170㎡ (約1,800㎡)	約27～約137㎡	3LDK 約68㎡	
二葉6第3工区	3	F2	約84戸	約6,860㎡ (約5,710㎡)	約51～約90㎡	3LDK 約71㎡	
腕塚5第1工区	4	G	約108戸	約10,310㎡ (約6,100㎡)	約41～約73㎡	3DK 約61㎡	公的賃貸住宅 約108戸 約10,310㎡
腕塚5第2工区	4	H1	約0戸	約0㎡ (約0㎡)	—	—	
腕塚5第3工区	4	H2	約0戸	約0㎡ (約0㎡)	0	約0㎡ 約0㎡	
久保5工区	5	I	約155戸	約22,280㎡ (約12,350㎡)	約54～約129㎡	3LDK 約77㎡	
二葉5第1工区	6	J	約97戸	約7,620㎡ (約5,630㎡)	約52～約73㎡	2DK 約52㎡	公的賃貸住宅 約97戸 約7,620㎡
二葉5第2工区	6	K1	約0戸	約0㎡ (約0㎡)	—	—	
		K2	約0戸	約0㎡ (約0㎡)	—	—	
合計			約1,143戸	約109,870㎡ (約76,225㎡)			

## 2. 設計図

### (1) 施設建築物

各階平面図

別添図面のとおり

断面図

別添図面のとおり

### (2) 施設建築敷地

平面図

別添図面のとおり

### (3) 公共施設

平面図

別添図面のとおり

断面図

別添図面のとおり

## 第四 事業施行期間

事業計画公告の日 ～ 令和7年3月31日

## 第五 資金計画

### 1. 収入金

区 分	金額 (千円)	備 考
公共施設管理者負担金	5,792,400	
道 路	5,792,400	
公 園 緑 地	—	
市街地再開発事業補助金	46,173,600	
そ の 他 補 助 金	7,623,000	
保 留 床 処 分 金	51,278,400	
(合 計)	110,867,400	

## 2. 支 出 金

区 分	金額 (千円)	備 考
工 事 費	102,618,600	
本 工 事 費	72,623,200	
公共施設本工事費	599,600	
建築施設本工事費	72,023,600	
附 帯 工 事 費	3,224,200	
測 量 及 び 試 験 費	355,000	
用 地 及 び 補 償 費	18,070,700	
機 械 器 具 費	—	
営 繕 費	2,529,800	
管 理 処 分 諸 費	5,815,700	
事 務 費	3,730,600	
借 入 金 利 子	4,518,200	
(合 計)	110,867,400	