

事業のあゆみ

昭和62年12月	住吉駅前第1～第3ブロック再開発研究会発足
平成元年3月	JR住吉駅南地区市街地再開発準備組合設立
平成元年8月	デベロッパー覚書締結
平成7年1月17日	阪神・淡路大震災
平成7年3月17日	都市計画決定
平成7年5月	応急仮設建物完成
平成8年7月25日	参加組合員の覚書締結
平成8年12月10日	組合設立認可公告
平成8年12月25日	組合設立総会
平成9年3月19日	権利変換手続き開始の登記
平成9年8月8日	評価基準日
平成9年12月17日 ～12月30日	権利変換計画の縦覧
平成10年1月30日	権利変換計画の審査委員同意
平成10年2月6日	権利変換計画の総会決議
平成10年3月12日	権利変換計画の認可公告
平成10年3月26日	権利変換期日
平成10年3月	仮設店舗建設工事着工
平成10年4月15日	権利変換の登記
平成10年4月	既存建築物解体除却工事着工 埋蔵文化財調査関連工事着工
平成10年6月	埋蔵文化財調査開始
平成11年4月	施設建築物新築工事着工
平成13年12月	施設建築物新築工事竣工
平成14年1月7日	工事完了公告・引渡し
平成14年度(予定)	組合解散認可・清算



震災前 再開発準備組合を設立 地元勉強会



平成7年 震災直後の決起集会



平成7年5月 応急仮設建物で営業
【がんばれ神戸! がんばれ住吉!】



平成8年 再開発組合設立



平成10年 権利変換計画認可申請



平成11年 起工式



平成10年 施設建築物工事着工前
仮設店舗全景、及び埋蔵文化財調査



JR Sumiyoshi Station S
La sumiyoshi★

駅前生活交流拠点づくり
JR住吉駅前の新しい顔

KiLaLa住吉

sumiyoshi★KiLaLa sumiyoshi★
South Area Redevelopment Association JR Sumiyoshi Station S



神戸国際港都建設事業
JR住吉駅南地区第一種市街地再開発事業

JR住吉駅南地区市街地再開発組合

〒658-0053 神戸市東灘区住吉宮町4丁目2番6号
TEL. 078-851-6743 FAX. 078-851-8462

表情豊かなまち “KiLaLa住吉”

駅前生活交流拠点として、そこに集う人、暮らす人の気持ちまで豊かにさせます！

ごあいさつ



JR住吉駅南地区市街地再開発組合
理事長

井手武幸

私たち組合員は、平成元年3月に再開発準備組合を結成して以来、約14年の歳月をかけて、当地区の再開発事業を進めて参りました。この間、平成7年1月17日には、阪神・淡路大震災に見舞われ当地区は、大きな打撃を受け、当再開発事業を断念せざるを得ない状況にもなりました。

しかしながら、関係権利者の復興への熱い思いと多数の事業関係者のご支援、ご尽力により、震災後2ヵ月で都市計画決定を受け、その後、平成8年に組合設立認可、平成10年に権利変換計画認可という事業の大きな難関を乗り越え、この度、念願の再開発ビル竣工を迎えることができました。これもひとえに国土交通省、兵庫県、神戸市の行政機関、並びに地域住民の皆様、そしてデベロッパー、コンサルタント等の事業関係者の多大なご努力とご協力のお蔭であると、組合員一同、深く感謝申し上げます。

神戸市の東の玄関口として相応しい安全で快適な“まち”に生まれ変わった「KiLaLa住吉」が、その名のとおり人々に愛され、キラキラと光り輝く“まち”となり、末永く発展するよう、これからも私たち組合員一同は、努力を続けて参る所存であります。

今後とも、関係者各位のより一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



兵庫県知事

井戸敏三

六甲の山並みに映える市街地再開発ビル「KiLaLa住吉」の竣工、おめでとうございます。関係の皆様永年にわたるご尽力に深く敬意を表します。

兵庫県では、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえつつ、地域住民みんなの参画と協働を基本に、だれもが安全で安心して暮らせる“生活者中心のまちづくり”を進めています。

それだけに、震災で壊滅的な被害を受けたJR住吉駅南地区において、その地に誇りと愛着を持つ方々が心をひとつにあわせて市街地再開発事業に取り組み、いま、賑わいのある商業施設やそれと一体となった住宅をはじめ、地域コミュニティーや防災対策にも配慮した魅力あふれる生活空間が創造されましたことは、まことに嬉しいかぎりです。

「KiLaLa住吉」が、多くの人々に愛され親しまれながら、神戸の生活都心・住吉の新たなまちの顔として大きく飛躍されますことを心から願っております。



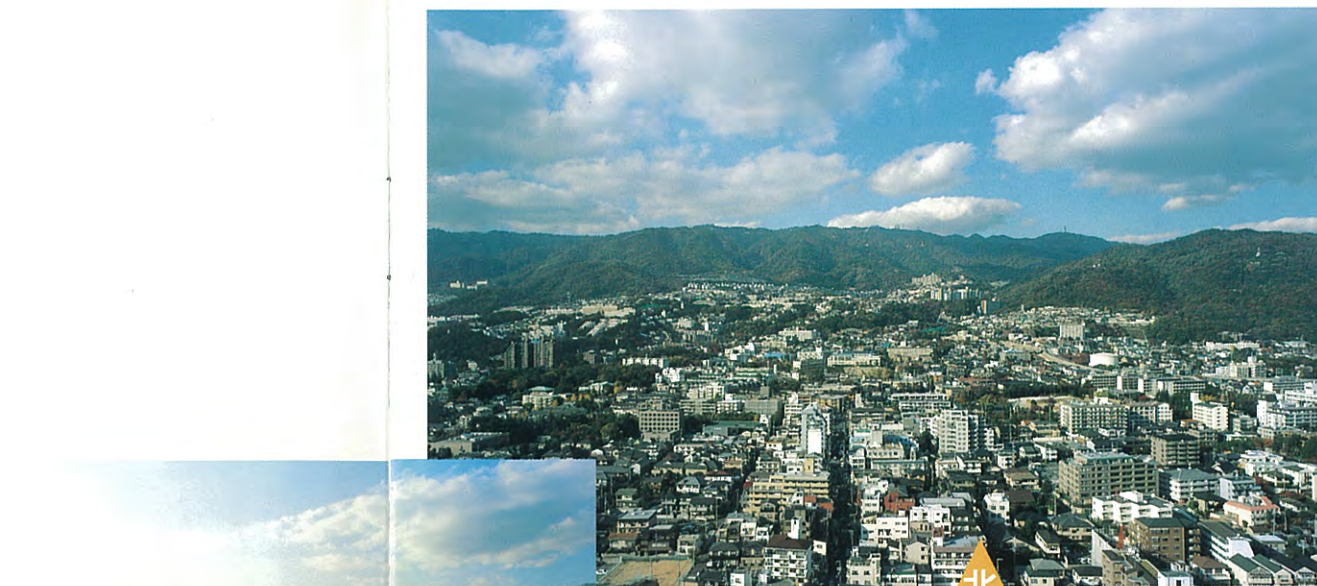
神戸市長

矢田立郎

このたび、JR住吉駅南地区において、組合施行による市街地再開発ビル「KiLaLa住吉」の竣工を迎えられたことを心からお祝い申し上げます。当地区では関係権利者の皆様により、昭和62年にまちづくり研究会を発足され、今日まで10年以上の長期に渡り勉強会等を重ねられ、粘り強くまちづくりに取り組んでこられました。この間には、阪神・淡路大震災による甚大な被害を受けられるなど、事業遂行が困難な状況にありましたが、関係権利者の方々の熱意と関係各位のご尽力により、無事新しいビルの竣工を迎えられたことに深く敬意を表します。

この再開発ビルは、東の副都心にふさわしい、周辺環境に配慮した設計で、多種多彩な店舗と良質な都心型住宅で構成されており、東灘区を中心核として当地域の発展に大きく寄与していくことと期待しております。

今後、この再開発ビルが、いつまでも市民に親しまれ、ますます繁栄されますことを心より祈念申し上げます。



北
南
西
東
KiLaLa住吉 屋上より望む



KiLaLa住吉

まちの名前は、公募によって寄せられた426点の中から選ばれました。

「KiLaLa住吉」とは、これからの新たに始まる生活が、希望ある未来に向かったキラキラと光り輝く場所であるように！

という願いを込めて名付けられました。



駅前生活交流拠点『住吉』を意識した新しい顔づくり

駅前立地という好条件を活かし、公共施設と建築物の一体的な整備により都市防災の促進、地域商業の活性化、住環境の整備を行い、住吉駅前にふさわしいまちづくりを目指しました。

地下1階～地上2階には商業・業務・娯楽・医療施設・駐輪場、2～3階には駐車場、4階～27階には住宅施設を配置。敷地東側には、主に業務系中心の7階建棟を建設しました。

こだわり1 魅せる設計

洗練されたフォルムの芸術性

柔らかな曲線を描いて横たわる六甲の山並みを背景にすらすらとそびえ立つ超高層の存在感。

国道2号線からの眺めを意識し、周辺環境に調和した絵になる空間を作り上げました。ビルの外観、設備、仕様、施工技術に至るまで、神戸という土地にふさわしいクオリティの高いものに仕上げました。

ビルのデザインは、震災復興を意識し、「やさしさ」を表現するため、屋根を円形に、低層部分の角をアールにして、丸みをもたせました。

バランスという点でも、この「やさしさ」が超高層のもつ威圧感を打ち消しています。

◆施設計画概要

主要用途	店舗・事務所・住宅・駐車場			
施行地区面積	0.9ha			
建築敷地面積	5,734.44㎡			
建築面積	4,013.47㎡			
建ぺい率	69.99%			
延床面積	43,589.45㎡			
容積対象面積	30,999.38㎡			
容積率	540.59%			
階数・高さ	地下1階地上27階、塔屋2階、92.01m			
構造	高層RC造、一部S造及びRC造			
各施設規模				

	専有面積	駐車駐輪場	その他	小計
商業床部分 (55施設)	6,376㎡	7,944㎡	3,656㎡	17,976㎡
住宅床部分 (241戸)	18,540㎡	715㎡	6,358㎡	25,613㎡
全体合計				43,589㎡

駐車場	・3階タワー式	200台
	・2～3階機械式	88台
	・2～3階自走式	18台
商業用駐輪台数	260台	
住宅用駐輪台数	317台	

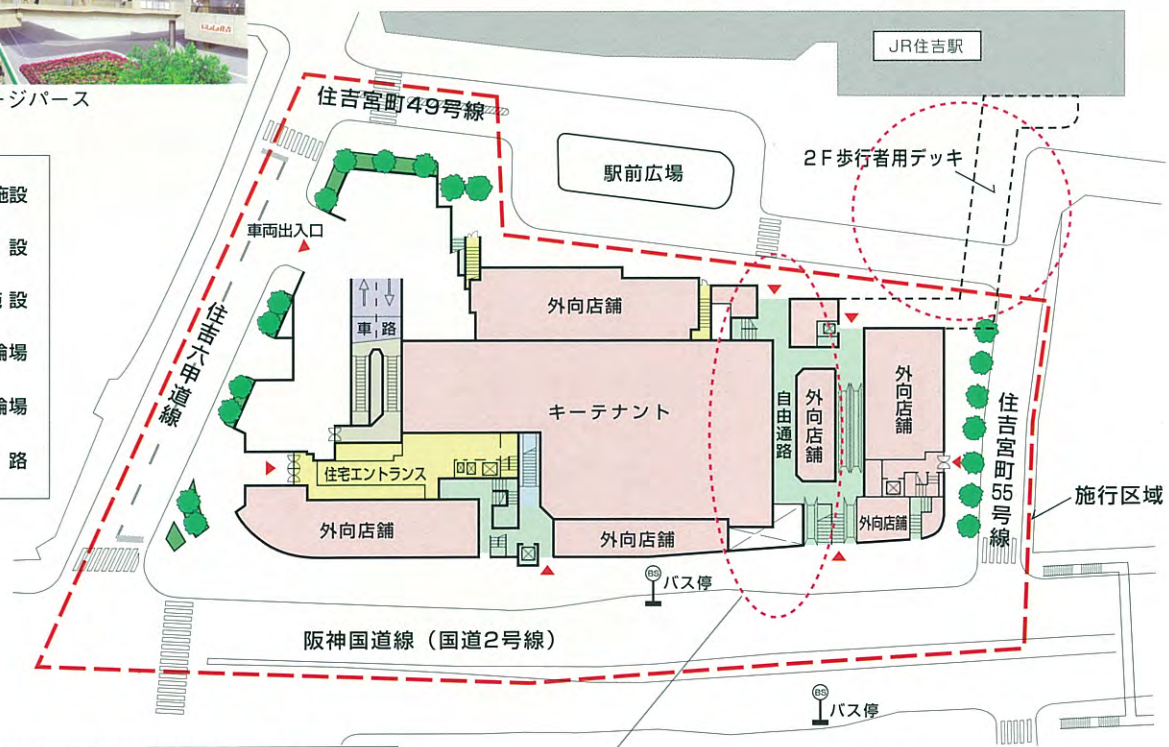
配置図

アクセス1 ●ペDESTリアンデッキ (歩行者用デッキ) ●
ビル2階北側に設置されたペDESTリアンデッキでJR神戸線・六甲ライナーの住吉駅コンコースと直結。施設利用者並びに駅利用者の利便性向上。



歩行者用デッキイメージパース

- 商業・業務施設
- 住宅施設
- 駐車場施設
- 施設用駐輪場
- 住宅用駐輪場
- 共用通路



アクセス2 ●ビル内自由通路●
デッキからの動線を使って再開発ビルからスムーズに国道2号線方面へのアプローチもできるよう配慮。雨の日も快適。

公共施設

壁面後退	都市計画で定められた壁面位置の厳守。ゆとり空間の確保。
道路拡幅1	住吉六甲道線を14mに拡幅。安全で良好な歩行者空間を確保。
道路拡幅2	住吉宮町55号線を8.5mに拡幅。安全で良好な歩行者空間を確保。
道路拡幅3	住吉宮町49号線を15.5mに拡幅。北側高架下道路からの高低差に伴う視界の悪さの改善と合わせて整備。
電線類地中化	阪神国道線(国道2号線)、住吉六甲道線、住吉宮町55号線の電線類を地中化し、都市景観の向上と災害に強い街づくりの推進。

再開発ビルの構成と効果

- 商業・業務施設
- 住宅施設
- 駐車場施設
- 施設用駐輪場
- 共用通路

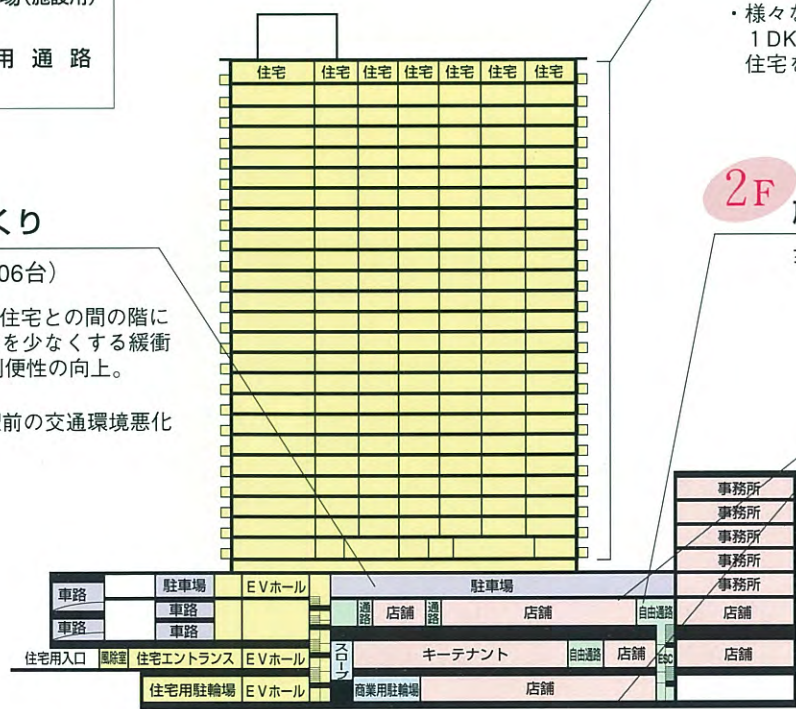
2F～3F 交通環境づくり
駐車場施設 (306台)
・商業・業務施設と住宅との間の階に設置、お互いの影響を少なくする緩衝帯の役割。双方の利便性の向上。
・不法駐車等による駅前の交通環境悪化の改善。

4F～27F 快適居住空間の形成
住宅施設
・様々なライフスタイルに対応。1DK～4LDKまでの約20タイプの住宅を計画。

2F 施設、駅利用者の利便性向上
歩行者用デッキでJR住吉駅に直結

B1F～2F 地域商業の活性化、交流拠点の形成
商業・業務・娯楽・医療施設

1F～7F 地域商業の活性化、交流拠点の形成
商業・業務施設



西

東

こだわり2
表情豊かな商業・業務施設

多彩な顔をもつ商業・業務施設

当地区の従前商業の構成は、飲食、食品、医療、サービス等の業種が高い比率を占めていました。これらの業種構成を活かし、また再開発事業の原則である従前照応を基本として、周辺商業環境等との調和をはかり、時代の変化、地域住民のニーズに合った魅力ある商業配置をB1階～2階のフロアにおいて行いました。周辺商業施設との相乗効果を図ることで、地域商業の活性化を目指し、賑わいのある商業施設づくりを心がけました。



2号線沿いの沿道型店舗（東側より望む）



2号線沿いの沿道型店舗（西側より望む）



駅前広場に面した外向き店舗

活気

楽

賑

魅力ある個性豊かな店、店、店
ディスプレイが人々の目を楽しませてくれます

快適

安心

便利

駅前生活交流拠点の形成を意識

駅前立地ならではの特性を活かした業種構成、駅への行き帰りに必要なものが揃います



ビル内にある自由通路、2号線への動線を確保



健康をサポートする美容・医療施設の充実



キーテナント（食品スーパー）

美



東側別棟業務系ビル



エスカレーター

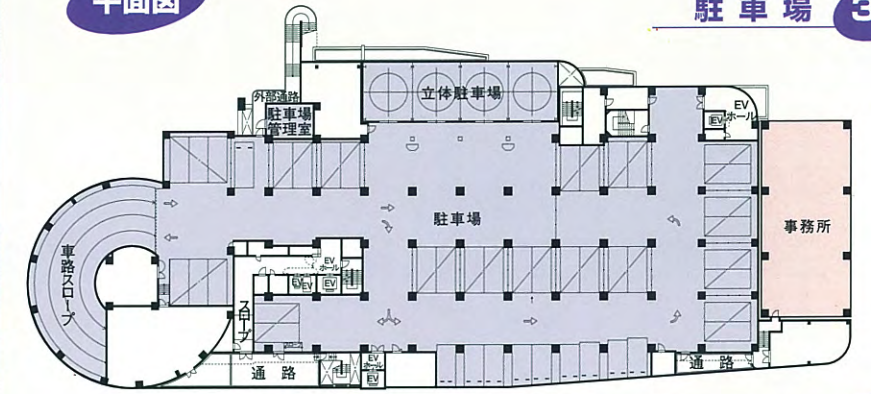


カラフルな彩りの立体駐車場

フロア構成

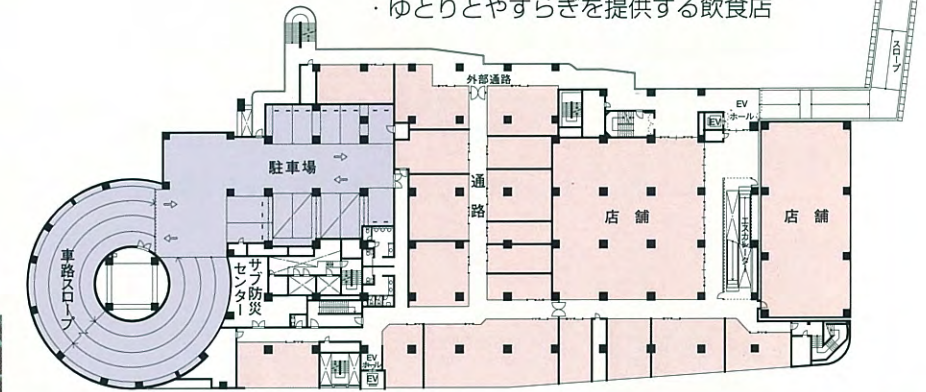
平面図

駐車場 3階



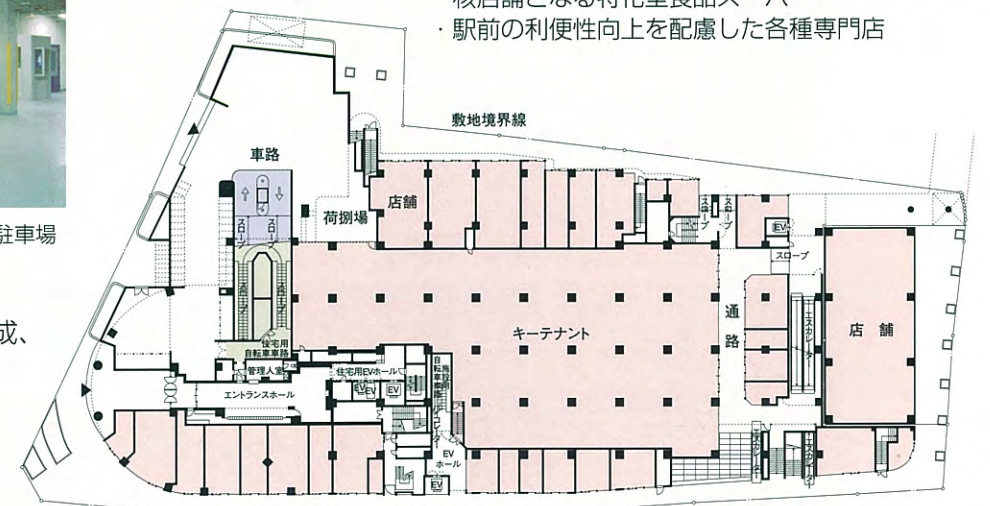
サービスと飲食のフロア 2階

- ・駅前のサービス機能を高め、生活をサポートする美容・健康・クリニック等
- ・ゆとりとやすらぎを提供する飲食店



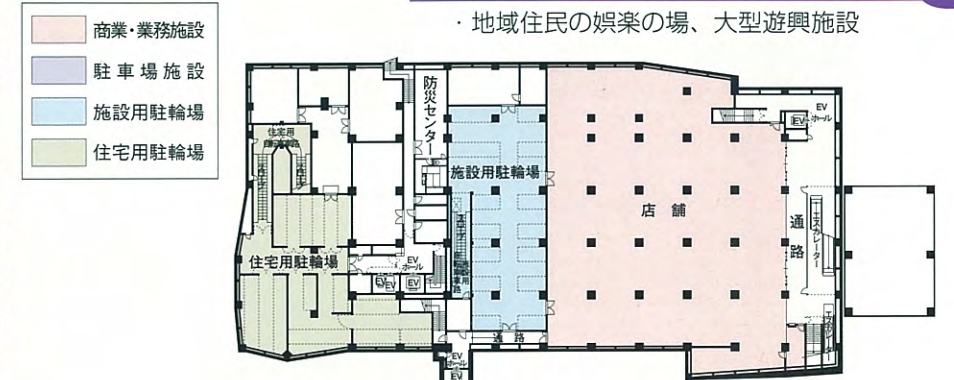
デリーフーズとサービス、飲食のフロア 1階

- ・核店舗となる特化型食品スーパー
- ・駅前の利便性向上を配慮した各種専門店



アミューズメントのフロア B1階

- ・地域住民の娯楽の場、大型遊興施設



- 商業・業務施設
- 駐車場施設
- 施設用駐輪場
- 住宅用駐輪場

こだわり3
居住性・安全性に優れた住宅施設

4～27階のフロアに、70㎡台の3LDKを中心に世代を超えた多様なライフスタイルに合わせて約20タイプ、241戸の都心型住宅を供給しました。比較的権利額の小さな権利者でも増床なしで取得できる50㎡台の3DK住宅を配置しました。角住戸にはゆとりのある生活空間を演出する100㎡以上の住宅も確保しました。

暮らしやすさの追求
～人にやさしい居住空間づくり～

超高層ビルとして、日照や神戸ならではの海が見える眺望をより活かすためセンターコア方式ではなく南面を長くした板状の形式をとった住宅の配置をしました。各住戸室内は、玄関扉以外はフルフラットとし、生活する人の快適さを重視しました。震災の教訓を踏まえ室内はオール電化とし、安全、清潔、パワフルなエネルギー環境を実現しました。断水時は、各住戸のタンクの水が利用できます。また、ユニットバスもフラットタイプで、トイレとともに手すりが設置されており、高齢者対応がされています。防犯面では、1階エントランスにオートロックシステムを採用し、住棟、住戸内とも防災センターにおいて24時間監視を行い、住民の安全管理を徹底しました。JR住吉駅とはデッキで直結しており、雨の日も快適な動線を確認しました。



駅側からビルを望む



清潔感のあるキッチン



玄関

24時間体制の防災センター

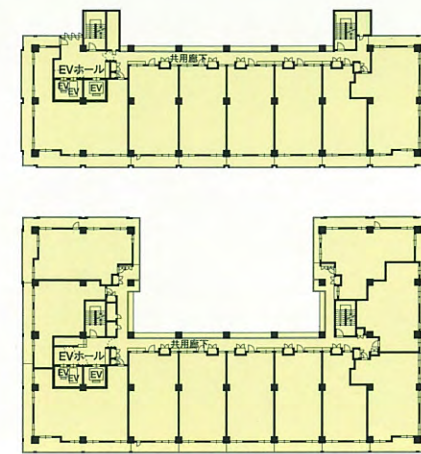


手すりを備えたバスルーム



床段差のないキッチン、リビングと和室

平面図



高層階住宅

中層階住宅

住宅施設



高級感のあるエントランス

Reconstruction
事業を動かした復興への熱い思い

震災前の地区内



(平成3年9月撮影)

北側から望む

被災前	
木造建物	43戸
非木造建物	13棟

阪神・淡路大震災発生

震災直後の地区内



住吉ショッピングセンター入口

ショッピングセンター内

倒壊した木造家屋

被災後	
倒壊家屋戸数	木造 42戸
一部損壊家屋戸数	木造 1戸 非木造 13棟

応急仮設店舗設置戸数	20戸
応急仮設住宅設置戸数	27戸

震災から数カ月後の地区内



(平成7年撮影)

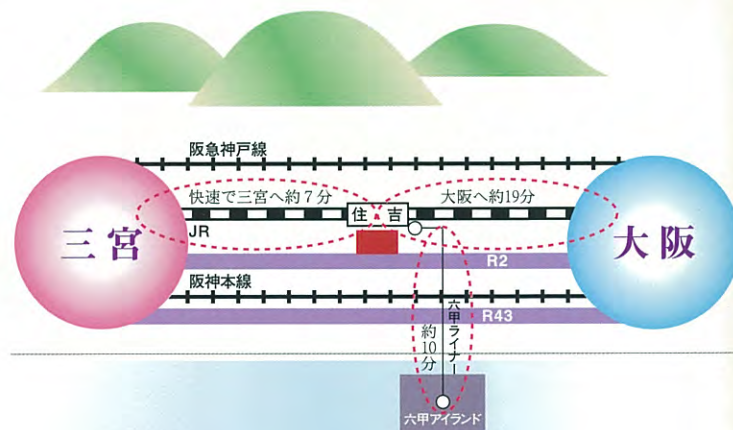
南側から望む



神戸市の東の玄関口としての役割をもつJR住吉駅前地区

JR住吉駅前地区は、三宮から東へ約7km東灘区の中心部に位置しており、JR快速で神戸の中心である三宮へは約7分、大阪へは約19分という交通至便な立地条件にあり、まさに東灘区の地域中心核として駅前生活交流拠点形成すべき地区として位置づけられています。

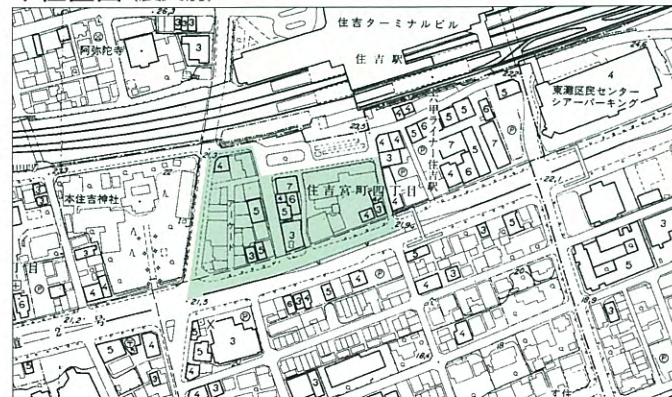
その上JR住吉駅は、神戸の新しい海上都市六甲アイランドへの交通手段である新交通システム「六甲ライナー」への乗り換え駅として交通の結節点となっており、六甲アイランドの発展と共に乗降客も増えることが予測され、ますます神戸市の東の玄関口としての利便性が高まると期待されています。



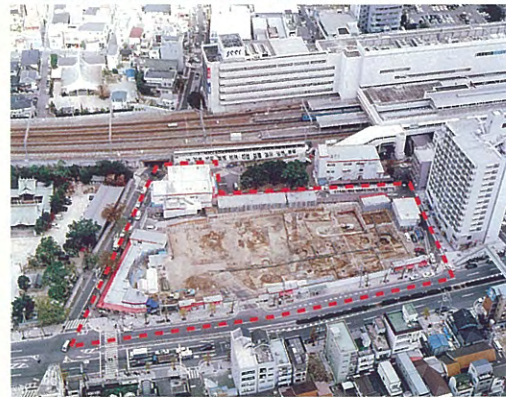
事業施行区域—JR住吉駅南地区—の概要

JR住吉駅南地区は、JR住吉駅の南側、駅前広場と阪神間の大動脈である国道2号線に挟まれ、西側には都市計画道路（住吉六甲道線（有馬道））、東側には住吉宮町55号線を持つ0.9haの区域です。

◆位置図（震災前）



◆区域図（除却工事完了後南側からの航空写真）



地区の現況

- ・低層の木造家屋が多く、商業施設も老朽化しており、防災的に危険な状況
- ・駅前生活交流拠点として恵まれた立地条件にありながら土地利用が不健全

◆事業の概要

事業名称	神戸国際港都建設事業 JR住吉駅南地区第一種市街地再開発事業
施行者	JR住吉駅南地区市街地再開発組合
施行場所	神戸市東灘区住吉宮町4丁目1番、2番他
施行地区面積	0.9ha
権利変換方式	都市再開発法第111条に基づく 地上権非設定型

資金計画

(単位:百万円)

収入金		支出金	
補助金	5,643	調査設計計画費	952
保留床処分金・参加組合員負担金	9,935	土地整備費	1,144
その他	622	補償費	3,220
		工事費	9,758
		事務費	924
		借入金利息	202
合計	16,200	合計	16,200

本事業は、公共施設と建築物の一体的な整備による東灘区の地域中心核 JR住吉駅南地区の整備促進を目的としました。駅前にふさわしい土地の合理的かつ高度利用を図り、商業施設の充実化による地域商業の活性化、良質な都市型住宅の供給による住環境の整備等を図りました。同時に、阪神・淡路大震災を教訓に都市基盤の整備、都市防災の促進を行い、人々が安心して暮らせる駅前生活交流拠点「住吉」の形成に取り組ましました。

事業への取り組み

当地区は、神戸市の都市再開発方針において「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（2号地区）」と位置づけられており、地元住民からの街づくりに対する気運も高まり、平成元年3月に市街地再開発事業の準備組合が設立され、その活動を継続して行っていました。

平成7年1月、阪神・淡路大震災により、区内の木造家屋の95%以上が倒壊し、非木造の建物も一部損壊するなど壊滅的な被害を受け、ますます都市機能、商業機能の低下が著しい状況となりました。しかしながら、地元権利者の街づくりに対する意識の高さと復興への熱い思いに支えられ、都市計画決定、再開発組合設立、建築工事と急スピードで事業が進み、2001年12月、JR住吉駅南の新しい顔「KiLaLa住吉」が完成しました。

◆権利者の状況

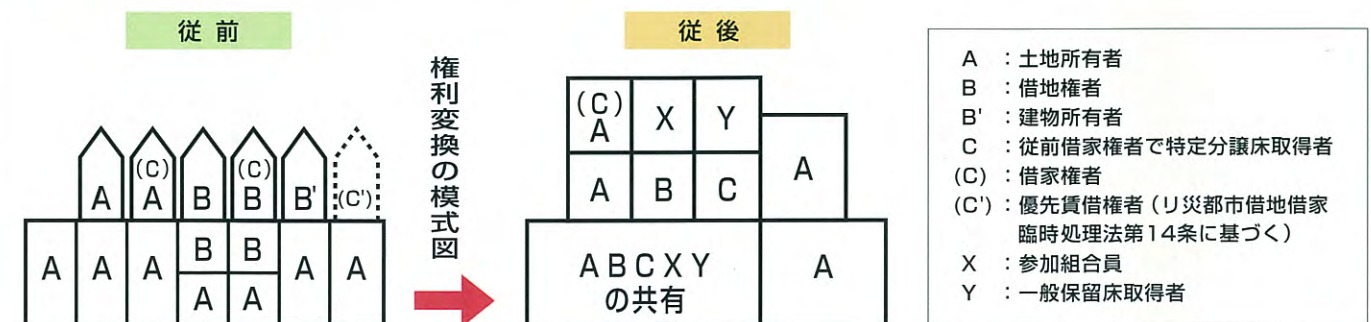
	土地所有者	借地権者	借家権者	優先賃借権者	合計
従前	89	9	31	9	138
従後	76	7	20	7	110

※左記権利者数は、権利変換期日時点の数値

※従後の借家権者の内、借家継続は7名、特定分譲または参加組合員制度による床取得13名

※従後の優先賃借権者は、全員特定分譲または参加組合員制度により床取得

Method 地上権非設定型権利変換計画



当事業の権利変換計画は、都市再開発法第111条に基づく地上権非設定型です。

第一の特色としては、上記模式図の通り土地を2筆に分筆し、2敷地2棟の権利変換を行った点です。第二の特色は、生活再建という視点から、リ災都市借地借家臨時処理法にのっとり、建物が滅失した従前借家人に対しても、優先賃借権者として位置づけ土地に対する権利額を認められた点です。また、従前借家人に対して、土地所有者、建物所有者の権利変換と同条件にて、床の特定分譲・参加組合員制度による床処分を行いました。