

神戸三宮雲井通5丁目地区  
第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和3年3月29日（当初）

令和4年3月1日（第1回変更）

令和7年1月22日（第2回変更）

雲井通5丁目再開発株式会社

## 目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	4
6. 資金計画	5
7. 添付書類	5

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

神戸三宮雲井通5丁目地区

### (2) 事業の名称

神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

雲井通5丁目再開発株式会社

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

当地区は、JR 東海道本線三ノ宮駅の東の直近に位置し、地区内には、商業及び業務施設、中央区役所等の公共施設が集積している。

神戸の活性化に寄与する有効な土地利用が求められるエリアである一方で、当地区内の一部施設において施設の老朽化が進み、「地震による倒壊・崩壊の危険性が高い」という耐震診断結果が出ている。

また、三宮周辺地区においては、駅や中・長距離バス停が分散し相互利用の利便性が低く、円滑な歩行空間が確保できないといった交通結節点としての課題や、バス交通の集中に起因する渋滞、歩行者や自動車の混雑等、交通安全上の課題がある。

これらの課題を踏まえ、神戸市が策定した「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」において、当地区は、新たな交通結節拠点となる中・長距離バスターミナルの整備に加え、都市間競争において選ばれるための魅力・活力を創造する都心にふさわしい高質な都市機能の集積を図る地区として位置付けられ、世界に貢献する国際都市神戸としての発展に繋げる都市環境整備が求められている。

### (2) 事業の目的

当事業は、国道2号等神戸三宮駅前空間整備事業計画（国土交通省・神戸市）、新・神戸文化ホール整備基本計画（案）（神戸市）、（仮称）新三宮図書館基本計画（神戸市）に基づくバスターミナル及び公益施設とともに、商業施設、業務施設及び宿泊施設等からなる複合再開発を実施し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

また、施設建築物内に歩行者用歩廊を整備し周辺デッキと接続することによる賑わいと回遊性の向上、国道2号の道路改良と一体となった葺合南146号線の車道拡幅による周辺自動車交通の円滑化等、関連事業と連携し三宮周辺地区の再整備を推進する。

以上により、三宮周辺地区の『再整備基本構想（神戸市）』で位置づけられたく三宮クロススクエア>東部の顔にふさわしい更なる魅力と新たな賑わいを創出する。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

当地区は、JR東海道本線三ノ宮駅の東側約250mに位置し、神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画（令和2年3月17日告示）に示された約1.3haの地区で、南側を幹線街路国道2号（都市計画道路3.1.2号）、東側を区画街路市道葺合南146号線、北側を区画街路市道葺合南131号線、西側を区画街路市道葺合南148号線（施行地区外）に囲まれている。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

#### (3) 施行地区の区域

都市再開発法第2条第5号に規定する宅地

兵庫県神戸市中央区雲井通五丁目325番、326番

前記に示す宅地以外の土地

兵庫県神戸市中央区雲井通五丁目320番の一部、322番の一部、323番

兵庫県神戸市中央区雲井通四丁目345番の一部、346番、347番の一部

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

#### (5) 施行地区の面積

約1.3ha

### 4. 設計の概要

#### (1) 設計説明書

##### 1) 設計方針

特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針及び国道2号等神戸三宮駅前空間整備事業計画等の上位計画を踏まえて、国際都市神戸を象徴する新たな玄関口にふさわしい施設整備を行う。また、葺合南146号線の車道を拡幅し、周辺自動車交通の円滑化を図る。

##### 2) 施設建築物の設計の概要

南北に長い施設建築敷地に、バスターミナル、店舗、ホール及び図書館等の公益施設からなる中低層部を配置し、その上部南側に、業務施設及び宿泊施設からなる高層部を配置する。駐車場及び駐輪場は、自走式及び機械式を併用し、敷地内に機能的に配置する。

北側1階部分には路面型店舗を配置し、あじさい通りと一体となった賑わいを創

出する。2階部分には歩行者用歩廊を配置して周辺デッキと接続し、賑わいや回遊性の向上を図る。中低層部屋上のオープンスペースなど、市民に親しまれ、豊かな緑を感じることができる緑化空間を整備する。加えて、備蓄倉庫の導入と合わせた帰宅困難者の一時滞在施設としての活用等、安心・安全な空間を創出する。

#### ①面積、容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 8,230 m <sup>2</sup>	約 7,620 m <sup>2</sup>	約 99,130 m <sup>2</sup> (約 83,870 m <sup>2</sup> )	約 93%	約 1,019%

#### ②建築物の主要構造及び用途

構造：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 階数：地下3階、地上32階、塔屋2階 高さ：約163m（建物高さ最高限度：165m） 用途：商業施設、バスターミナル施設、公益施設、業務施設、宿泊施設、 駐車場
---

#### ③各用途の位置と面積

用途	階数	延べ面積	備考
商業施設	地下1階～地上3階	約10,840 m <sup>2</sup>	
バスターミナル施設	地下2階～地上3階	約10,870 m <sup>2</sup>	
公益施設	地下2階、 地上1階～10階	約30,830 m <sup>2</sup>	ホール、図書館
業務施設	地上9階～23階	約24,700 m <sup>2</sup>	
宿泊施設	地下2階、地上2階、 10階、23階～32階、 PH1	約13,940 m <sup>2</sup>	
駐車場	地下3階～地上1階	約7,950 m <sup>2</sup>	駐車場：224台 駐輪場：364台 自動二輪：17台

#### ④建築設備の概要

受変電、非常用発電、中央監視、幹線、動力、電灯、電話、情報、放送 テレビ共聴、インターホン、防災、雷保護、給水、給湯、排水通気、 ガス、衛生器具、消火、空調、換気、排煙、自動制御、昇降機
---

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

建築敷地面積	備考
約 8,230 m <sup>2</sup>	壁面位置の指定 添付書類(3)設計図のとおり

### 4) 公共施設の設計の概要

種別	名称	規模	備考
幹線街路	国道 2 号 (都市計画道路 3.1.2 号)	幅員 50m(25m)	道路改築 管理者による工事
		延長 約 90m	
区画街路	市道葺合南 146 号線	幅員 18m(18m)	道路拡幅
		延長 約 110m	
	市道葺合南 131 号線	幅員 8m(4m)	
		延長 約 90m	

\* 幅員における ( ) 内は、事業施行地区内の幅員を示す。

\* 管理者による工事の範囲は、添付資料 (3) - 3) による。

## (2) 設計図

### 1) 施設建築物の設計図

添付書類 (3) - 1) のとおり

### 2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (3) - 2) のとおり

### 3) 公共施設の設計図

添付書類 (3) - 3) のとおり

## 5. 事業施行期間

施行の認可公告の日から令和 10 年 12 月末日まで

## 6. 資金計画

(単位：百万円)

支出		収入	
調査設計計画費	3,595	市街地再開発事業補助金	37,000
土地整備費	23,908	公共施設管理者負担金	3,065
解体除却費	6,081	保留床処分金	52,181
補償費	17,827		
工事費	62,565		
施設建築物	60,681		
公共施設	886		
付帯工事	998		
事務費等	1,878		
借入金利子	300		
合計	92,246	合計	92,246

## 7. 添付書類

(1) 施行地区の位置図 S = 1 : 20,000

(2) 施行地区の区域図  
 ①区域図 S = 1 : 2,500  
 ②地番図 S = 1 : 1,000

(3) 設計図  
 - 1) 施設建築物設計図  
     ①平面図 S = 1 : 500  
     ②断面図 S = 1 : 500  
 - 2) 施設建築敷地設計図 ①平面図 S = 1 : 500  
 - 3) 公共施設設計図  
     ①平面図 S = 1 : 500  
     ②断面図 S = 1 : 500