

都市再生緊急整備における取組と 今後の方針



令和3年3月 神戸市



神戸がかわる
都心再整備

BE KOBE

神戸は、人の中にある。

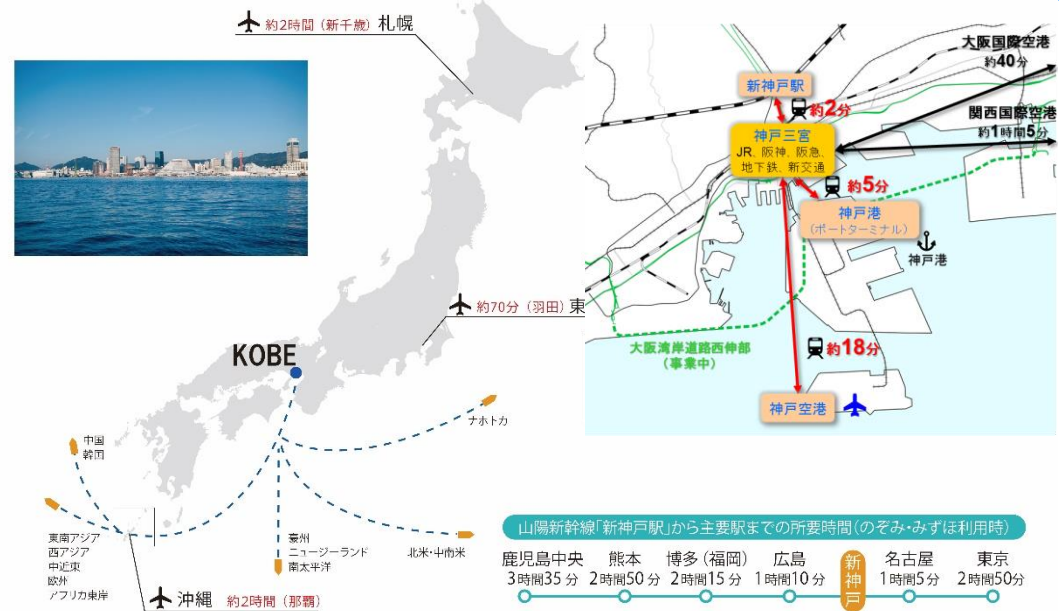
神戸市の概要

●神戸の特徴

神戸は、1868年の神戸港開港以来、港を中心として発展してきました。戦災を経て、高度経済成長期に神戸の都心は大きく発展を遂げ、現在の都心の骨格を形成するとともに、三宮～元町を中心とする商業、業務の中心地が形成されています。

●陸・海・空の交通機関が集結する優れたアクセス性

神戸は、日本のほぼ中央に位置し、古くから交通の要として機能してきました。世界中の港と神戸を結ぶ神戸港、すばやいアクセスを可能にする神戸空港、縦横無尽に走る鉄道、高速道路網など、陸・海・空の全ての交通機関が集結しています。神戸三宮の周辺は、新神戸駅や神戸空港、神戸港など、広域交通拠点が集積しており、抜群のアクセスを有しています。



●神戸の戦略産業

新たな都市活力や雇用の場を創出するため、医療、航空・宇宙、新エネルギー、ITなどの成長分野の産業の集積に取り組んでいます。

IT・コンテンツ産業

「若者に選ばれるまち」の実現

「若者に選ばれるまち」を実現するため、IT・コンテンツ産業など都市型創造産業の集積に取り組んでいます。優秀な企業家(スタートアップ)を国内外から呼び込むための取り組みや、イノベーションを起こすまちづくりのための取り組みを行っています。



航空・宇宙

一貫生産体制の神戸航空機クラスター

世界的に有名な航空機関連企業が集積する国内有数の航空産業都市です。神戸空港と、そこに隣接する産業団地も整備されるなど、充実したインフラ面も魅力です。大企業だけでなく、航空機部品の製造に必要な高度な技術を持った幅広い業種の企業が集積しています。



医療・健康・福祉

神戸医療産業都市

ポートアイランドでは、医療関連産業の集積を図る「神戸医療産業都市」を推進しています。現在、300を超える企業・団体が進出しており、年々その規模は拡大しています。個々の企業活動だけでなく、大学等の研究機関・病院・企業との共同研究開発・ビジネスマッチング、事業化支援や交流会、人材育成など産産・産学の連携による先駆的な取り組みが進められています。



環境・エネルギー

水素スマートシティ神戸構想の推進

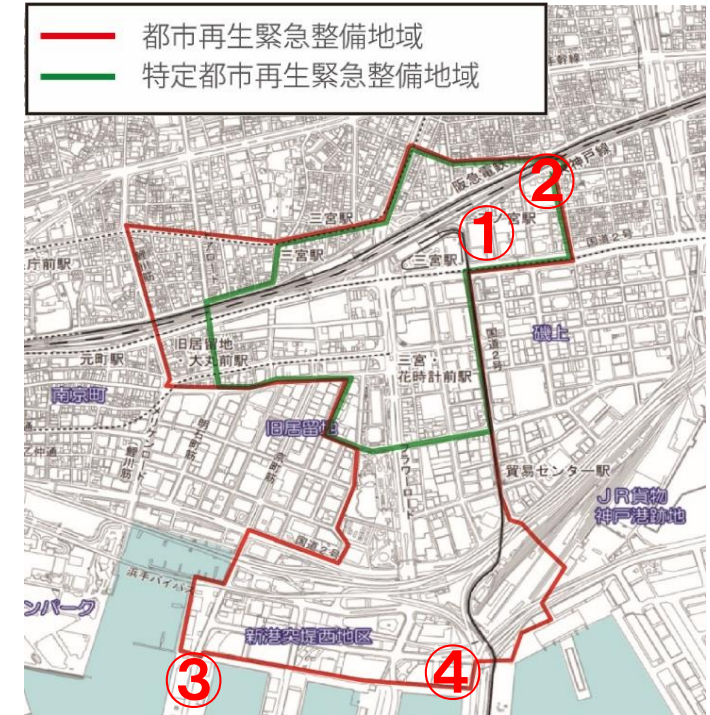
発送電、蓄電、新エネルギーなど、多様なエネルギー関連企業が立地しています。本市では「水素スマートシティ神戸構想」を掲げ、水素サプライチェーンの構築及び水素発電による世界初の市街地への電熱供給実証事業を地元企業等と連携して推進するなど、世界に先駆けた取り組みを進めています。




これまでの都市再生の経緯

■ 都心三宮における都市計画の位置づけ等

- 平成7年1月7日 阪神淡路大震災
- 平成14年10月 都市再生緊急整備地域の指定
- 平成25年7月 // の地域拡大、名称変更
⇒「神戸三宮駅周辺・臨海地域」
- 平成27年10月 神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]、
三宮周辺地区の『再整備基本構想』策定
- 平成28年11月 特定都市再生緊急整備地域の指定
- 平成30年9月 神戸三宮「えき~まち空間」基本計画策定



■ 完了プロジェクト

<p>① 神戸新聞社跡地ビル計画 (神戸新聞会館 ミト神戸)</p>	<p>② 旭通4丁目地区 第1種市街地再開発事業</p>	<p>③ 新港第1突堤再開発 (ラ・スイート神戸オ・シャンズガーデン)</p>	<p>④ 神戸港総合福利厚生施設 整備 (神戸ポートオアシス)</p>
<p>平成16年3月 都市再生特別地区 都市計画決定 平成18年10月 竣工 ・延床面積：約41,000㎡ ・用途：店舗、オフィス、バスターミナル</p>	<p>平成19年8月 都市計画決定 平成25年2月 竣工 ・延床面積：約93,000㎡ ・用途：店舗、ホテル 住宅、駐車場</p>	<p>平成24年11月 事業者決定 平成27年12月 竣工 ・延床面積：約16,000㎡ ・用途：ホテル、健康増進施設 店舗</p>	<p>平成28年8月 工事着工 平成29年7月 竣工 ・延床面積：約4,700㎡ ・用途：港湾厚生施設 多目的室、会議室</p>
			

完了プロジェクトにおける特例措置適用実績

【凡例：○：適用】

事業名称 (施設名称)	都市再生特別地区		民間都市再生事業	
神戸新聞社跡地ビル計画 (ミント神戸)	○	800% ⇒1600%	○	平成17年2月認定
新港突堤西地区 (第1突堤基部) 再開発	○	200%・500% ⇒400%・500%	○	平成30年10月認定
神戸阪急ビル東館建替計画 (神戸三宮阪急ビル)			○	平成29年7月認定
神戸三宮雲井通5丁目地区 第一種市街地再開発事業	○	650%・700% ⇒1050%		

震災から20年余りを経過し、新たなステージを歩み始めた神戸市は、「人が主役のまち」をコンセプトに都心の将来像を平成27年9月策定しました。（「神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]」及び「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」）神戸の都心は、民間事業者とも協力し、さらに居心地の良いまちへ変わっていきます。

神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン]（平成27年9月策定）

神戸市では、神戸の都心を大胆に活性化していくため、新神戸から三宮、元町を経て神戸・ハーバーランドまでの範囲を対象とする、神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン] について、提案募集で頂いた市民意見や、神戸の都心の「未来の姿」検討委員会での意見などを踏まえて、策定しました。



都心に備える8つの軸



コンセプト

「人が主役のまち」・「居心地の良いまち」



※「三宮クロススクエア」のイメージ



※将来ビジョン、再整備基本構想、「えき～まち空間」基本計画の対象範囲

三宮周辺地区の『再整備基本構想』（平成27年9月策定）

神戸の玄関口である三宮周辺地区の再整備については、その波及効果の高さから神戸のまちや経済全体を活性化するうえで不可欠であり、民間活力の導入を図りながら、魅力的で風格ある都市空間を実現すべく、事業化を見据えたより具体的な検討を行い、神戸市において三宮周辺地区の『再整備基本構想』を策定しました。

神戸三宮「えき～まち空間」基本計画（平成30年9月策定）

「三宮クロススクエア」をはじめとする公共施設の計画や、民間施設に期待される機能や設えなどについて、官民共通の具体的な目標像及びその実現に必要な取り組みを示すことを目的に策定しました。

●えき～まち空間

三宮周辺地区全体の魅力向上のためには、6つの駅を含む中心エリアの再整備が不可欠であり、「えき」（6つの駅とバス乗降場）と「まち」をつなぐ空間を「えき～まち空間」と名付け、誰にとっても使いやすい神戸の玄関口にふさわしい空間として整備します。

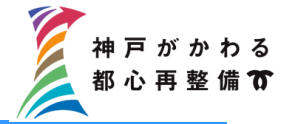
「えき～まち空間」の目標像

- ① 三宮の6つの駅があたかも一つの大きな「えき」となるような空間
- ② 「えき」と「まち」が行き来しやすく、より便利で回遊性を高める空間
- ③ 美しき港町・神戸の玄関口にふさわしい象徴となる空間



※「えき～まち空間」のイメージ

都心三宮の再整備の取組み (進行中プロジェクト)



- 都市再生緊急整備地域
- 特定都市再生緊急整備地域
- 官民連携事業
- 公共事業
- 民間開発

1 三宮クロススクエア

「えきまち空間」の核として、三宮交差点を中心に税関線（フラワーロード）と中央幹線の一部において、多くの車両が行き交う道路を人と公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」に転換していきます。2025年頃に東側の車線減少を目指し取組みを進めています。



6 東遊園地の再整備

にぎわい拠点施設の設置と管理運営する民間事業者公募選定（Park-PFI制度活用）



2 神戸阪急ビル東館

敷地面積：約7,100㎡
 延床面積：約33,900㎡
 規模：地上29階／地下3階
 用途：駅コンコース、商業、オフィス、ホテル
 建物高さ：約121m
 竣工予定：2021年春頃



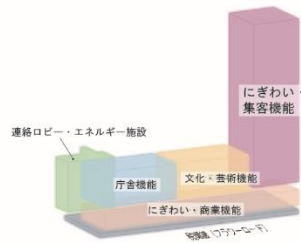
3 新たなバスターミナル

西日本最大級の新バスターミナルを再開発ビル内に整備
 今後、段階的な整備を予定
 ■ I期（雲井通5丁目地区）
 市街地再開発事業（会社施行）
 2026年度頃の供用開始予定
 事業区域：1.3ha
 延べ面積：約100,000㎡
 用途：
 商業、業務、公益
 バスターミナル
 劇場、駐車場



4 本庁舎2号館再整備

三宮駅周辺からウォーターフロント、旧居留地等における回遊性を向上させるため、本庁舎としての必要な機能を確保しながら、市民や来街者に向けて、神戸らしい魅力的な文化や都市景観等を発信するとともに、周辺のまちづくりの活性化を牽引する、シンボリックな空間の整備を図ります。



5 新中央区総合庁舎整備

現在の本庁舎3号館の場所に中央区役所を移転させてこれまで勤労会館・葺合文化センター・生田文化会館が担ってきた文化施設としての機能のうち、会議室や多目的室を含めて「新中央区総合庁舎」として整備します。2022年度供用開始予定



7 新港突堤西地区（第一突堤基部）再開発

新たな魅力と活力ある都心・ウォーターフロントの創出に向け、文化・集客・業務・商業・住機能等の複合再開発

平成29年10月 民間事業者選定
 平成30年 3月 都市再生特別地区 都市計画決定



■ 都心三宮の再整備の取組み

- 居心地よく安心してたたずめる空間の創出
- 公共空間と沿道建築物が一体となった魅力的な空間の創出
- 歩きたくなるウォーカブルな空間の創出
- エリアマネジメントによるにぎわいの創出
- 商業・業務等、充実した都市機能の導入

■ 周辺地域への活性化プロセス

「えき～まち空間」

- ・駅前に象徴となる広場的空間「三宮クロススクエア」を整備
- ・商業、業務施設等の充実した都市機能の整備
- ・公共空間と沿道建築物が一体となってにぎわいを創出するとともに、駅から周辺の「まち」へのつながりの強化

＜拠点の創出＞

まちのにぎわいの連続・魅力的な拠点の整備
本庁舎2号館再整備
東遊園地再整備等

＜広場的空間（回遊の拠点）＞

各ゾーンをつなぎ、人の流れの起点・中継点となるたまり空間

＜回遊性の向上＞

- ・歩行者動線の強化
- ・多様な交通手段の確保

「周辺のまち」（旧居留地、元町、神戸、新神戸、ウォーターフロントエリア）

- ・既存の「まち」のさらなる魅力向上
- ・新たな都市機能の導入（例、ウォーターフロントエリア再開発等）



民間投資の誘発

- 来訪者数の増加
- 従業者数の増加

● 多様な人々の出会いや交流を通じた**イノベーションの創出**

● 神戸で過ごす**滞在時間の増加** ● 滞在中の**消費額の増加** ● 企業の**設備投資の増加**

広域から神戸に人やモノが集まり、**都心のポテンシャルが向上**
三宮だけでなく、**神戸全体のまちの活性化や発展**を図る

■ 都心将来ビジョンの実現に向けた土地利用誘導に関する基本的な考え方（平成28年7月）【 拡大候補地域を含めた都心全体が対象 】

- 商業・業務の集積とバランス良い都心居住を推進
- 住宅のボリュームの抑制
- 建築物の低層部における住宅の制限
- 賑わいを生む空間や施設の誘導
- 瀬戸内海、六甲山に囲まれた美しいまちを守り育てる
- 神戸らしい景観の維持・建築物の高さ等の制限

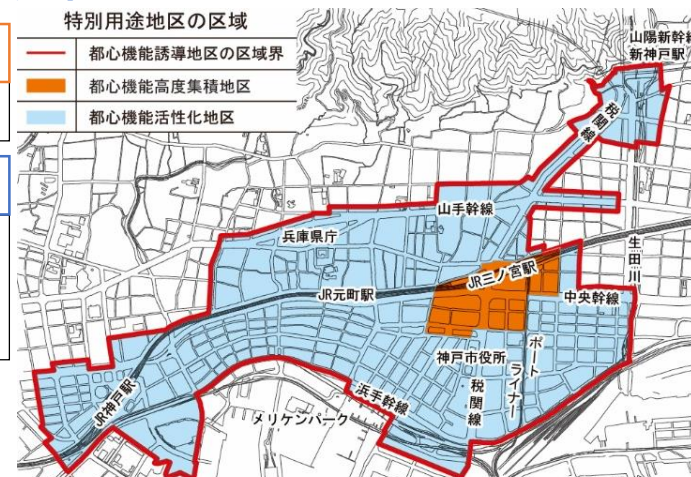
■ 都心の土地利用誘導施策（令和2年7月～）

都心機能高度集積地区

住宅等の立地は原則禁止※

都心機能活性化地区

住宅等に使用できる
容積率の上限400%
但し、敷地面積1,000㎡未満は
対象外



■ 具体施策

企業誘致（拡大候補地域対象）

- 新規建設時の税制優遇
- ・ **オフィスビル建設促進制度（令和2年度～）**
新たにビルを建設する場合の固定資産税・都市計画税の優遇
・ 対象：都市機能活性化地区（左上図：水色エリア）
・ 軽減率：1/2 ・ 軽減期間：5年間
- 企業拠点移転補助
- ・ **オフィス賃料補助（令和2年度より制度拡充）**
本社機能等の市内移転及び拡充を促すための賃料補助
・ 対象：市外→市内（全域）に移転する場合
・ 補助率：1/4（※IT関連企業の場合 1/2）
・ 限度額：年間1,000万円 ・ 期間：3年間（又は5年間（1,500㎡以上））
- スタートアップ向け支援
- ・ **500 Startups Kobe Accelerator（平成28年～）**
シリコンバレーの投資ファンド「500 Startups」と連携し、神戸での数週間のアクセラレーションプログラム※延べ参加企業88社
※大手企業が新興企業（ベンチャー・スタートアップ）に対して協業・出資を目的に募集行為を開催するプログラム
- ・ **スタートアップ補助**
認定スタートアップに対して賃料や人件費、事務所開設費等補助
・ 限度額：1,300万円

駅前空間の再整備

玄関口にふさわしい空間づくり

○ 神戸駅周辺

- ・ 駅前広場のリニューアル
- ・ みどりと彫刻の道の整備
- ・ 駅北側駐輪場の整備



○ 元町駅周辺

- ・ 駅東口南側の待合せスポット整備
- ・ 駅西口のバリアフリー化と県庁周辺地域へのプロムナード整備

○ 新神戸駅周辺

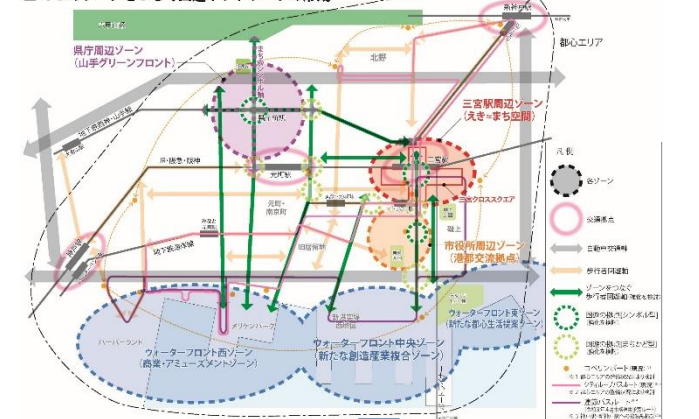
- ・ 駅前広場再整備
- ・ 地下鉄・周辺エリアへの移動円滑化
- ・ 近隣の都市公園（生田川公園）の再整備
- ・ 夜間景観形成のための検討








回遊性の向上

県庁周辺～三宮駅周辺～市役所周辺～ウォーターフロントの4つのゾーン間の回遊性の強化
 ・ 歩行者空間の充実（歩道拡幅、街角広場等整備）、官民連携による公共空間の整備、多様な交通手段の確保（自転車走行空間整備、新たなモビリティの導入等）の推進
 県市連携協議の場「都心エリアの再整備計画に関する検討会議」取りまとめ（令和2年度）

■ 4つのゾーンをつなぐ回遊ネットワークの形成



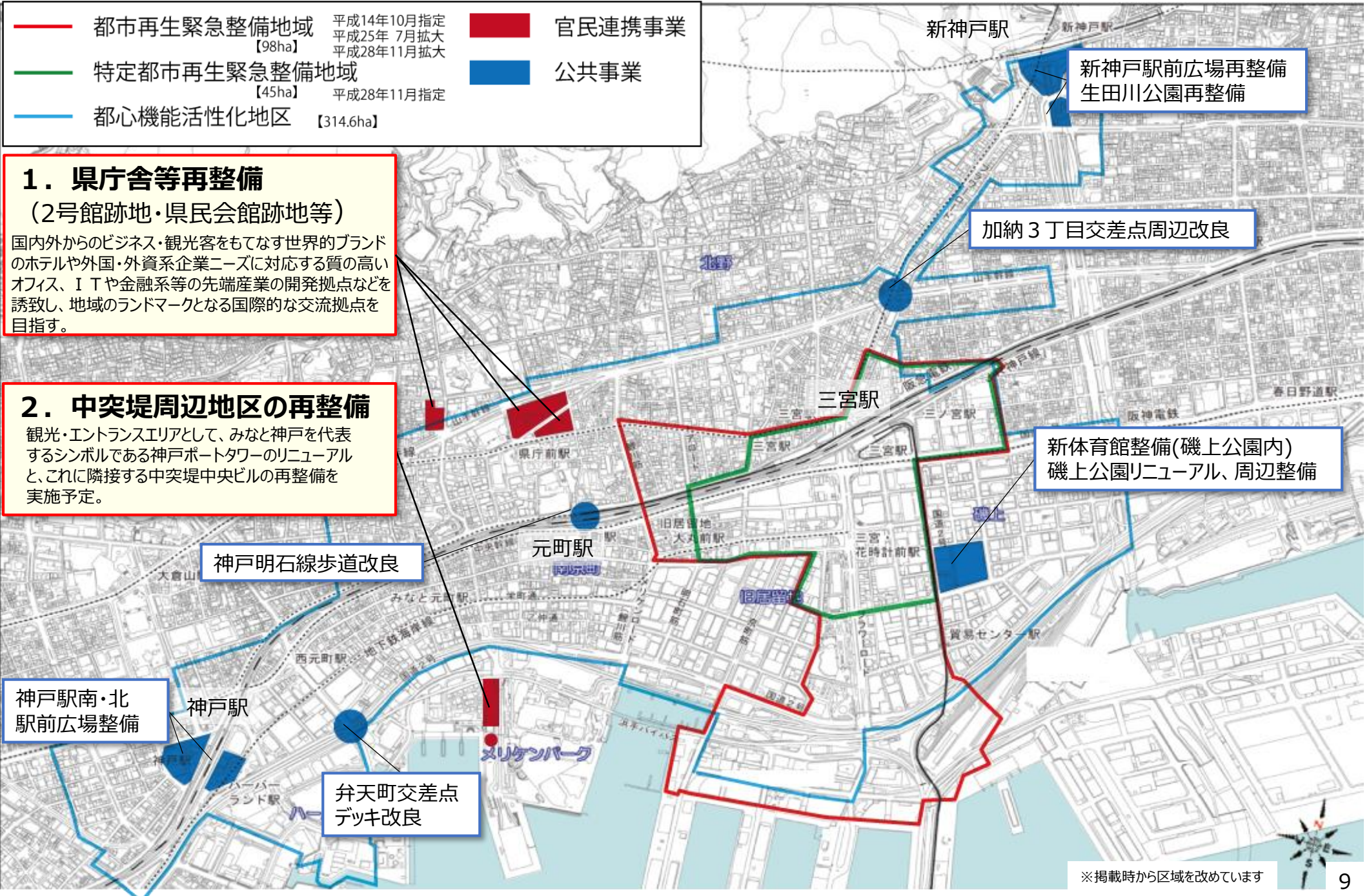
	都市再生緊急整備地域 【98ha】	平成14年10月指定 平成25年 7月拡大 平成28年11月拡大		官民連携事業
	特定都市再生緊急整備地域 【45ha】	平成28年11月指定		公共事業
	都心機能活性化地区 【314.6ha】			

1. 県庁舎等再整備
（2号館跡地・県民会館跡地等）

国内外からのビジネス・観光客をもてなす世界的ブランドのホテルや外国・外資系企業ニーズに対応する質の高いオフィス、ITや金融系等の先端産業の開発拠点などを誘致し、地域のランドマークとなる国際的な交流拠点を目指す。

2. 中突堤周辺地区の再整備

観光・エントランスエリアとして、みなと神戸を代表するシンボルである神戸ポートタワーのリニューアルと、これに隣接する中突堤中央ビルの再整備を実施予定。



新神戸駅前広場再整備
生田川公園再整備

加納3丁目交差点周辺改良

新体育館整備(磯上公園内)
磯上公園リニュアル、周辺整備

神戸明石線歩道改良

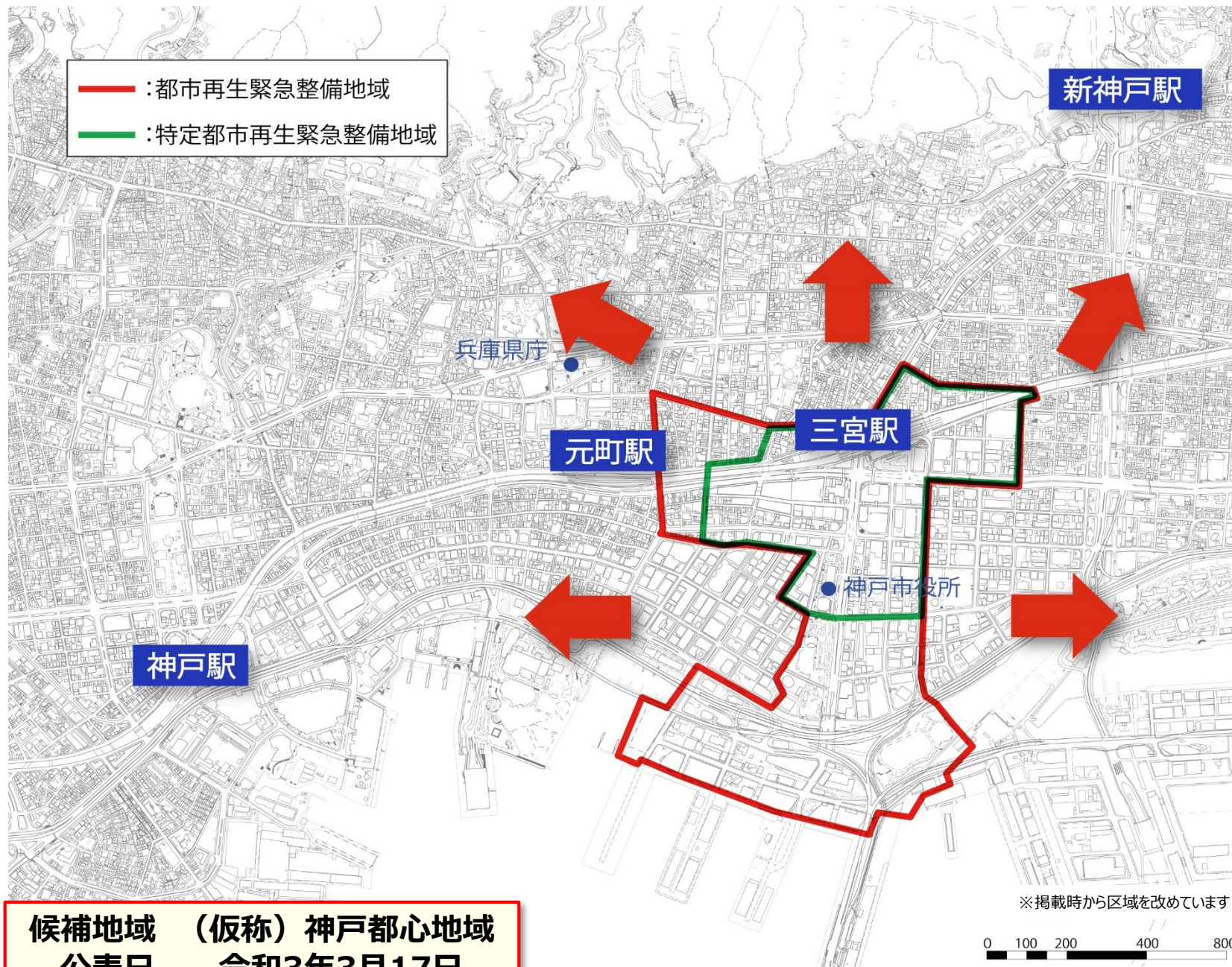
神戸駅南・北
駅前広場整備

弁天町交差点
デッキ改良

※掲載時から区域を改めています



■ 候補地域の範囲（現地域を拡大）



候補地域（仮称）神戸都心地域
公表日 令和3年3月17日

■ 地域拡大までの流れ

令和3年3月

候補地域の設定・公表
(内閣府)

令和3年3月～

準備協議会での協議
(民間・金融・学識・行政)

第1回 3月19日
第2回
第3回

地域拡大の申出
(市→内閣府)

政令指定に向けた手続き
(内閣府)

地域拡大の指定
(内閣府)