

都心三宮の再整備について

令和元年10月15日 神戸市都市局



神戸がかわる
都心再整備

BE KOBE

神戸は、人の中にある。

説明内容

○神戸市の状況

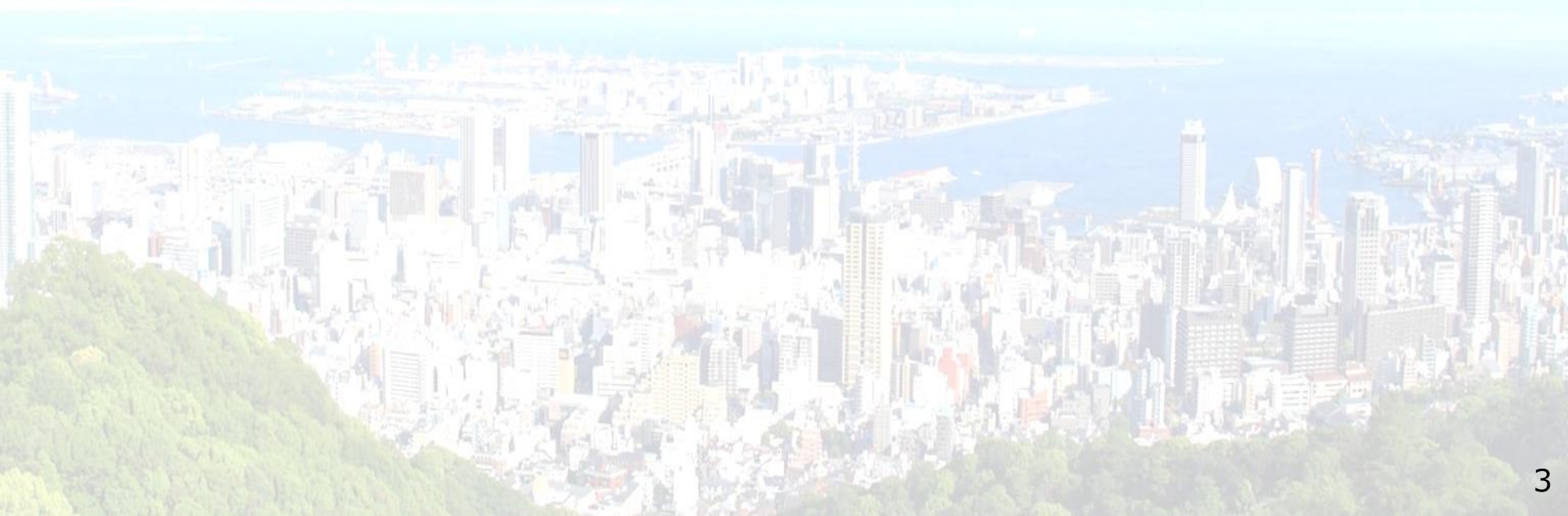
○神戸の都心の目指す姿

○三宮クロススクエアの実現に向けた取組み

○三宮周辺の市街地整備の取組み

- ・雲井通 5・6 丁目地区（新たなバスターミナル整備）
- ・さんセンタープラザ

神戸市の状況



神戸市の概要



- 面積：557.02 km²
 - 人口：152.4万人※
- (令和元年6月時点)



※：平成30年の人口減少数 全国の市町村で最大
令和元年5月 神戸市と川崎市の人口が逆転（政令市7位）

阪神・淡路大震災直後の三宮（平成7年）




そごう

（現 神戸阪急）

現在の三宮

(平成28年7月撮影)



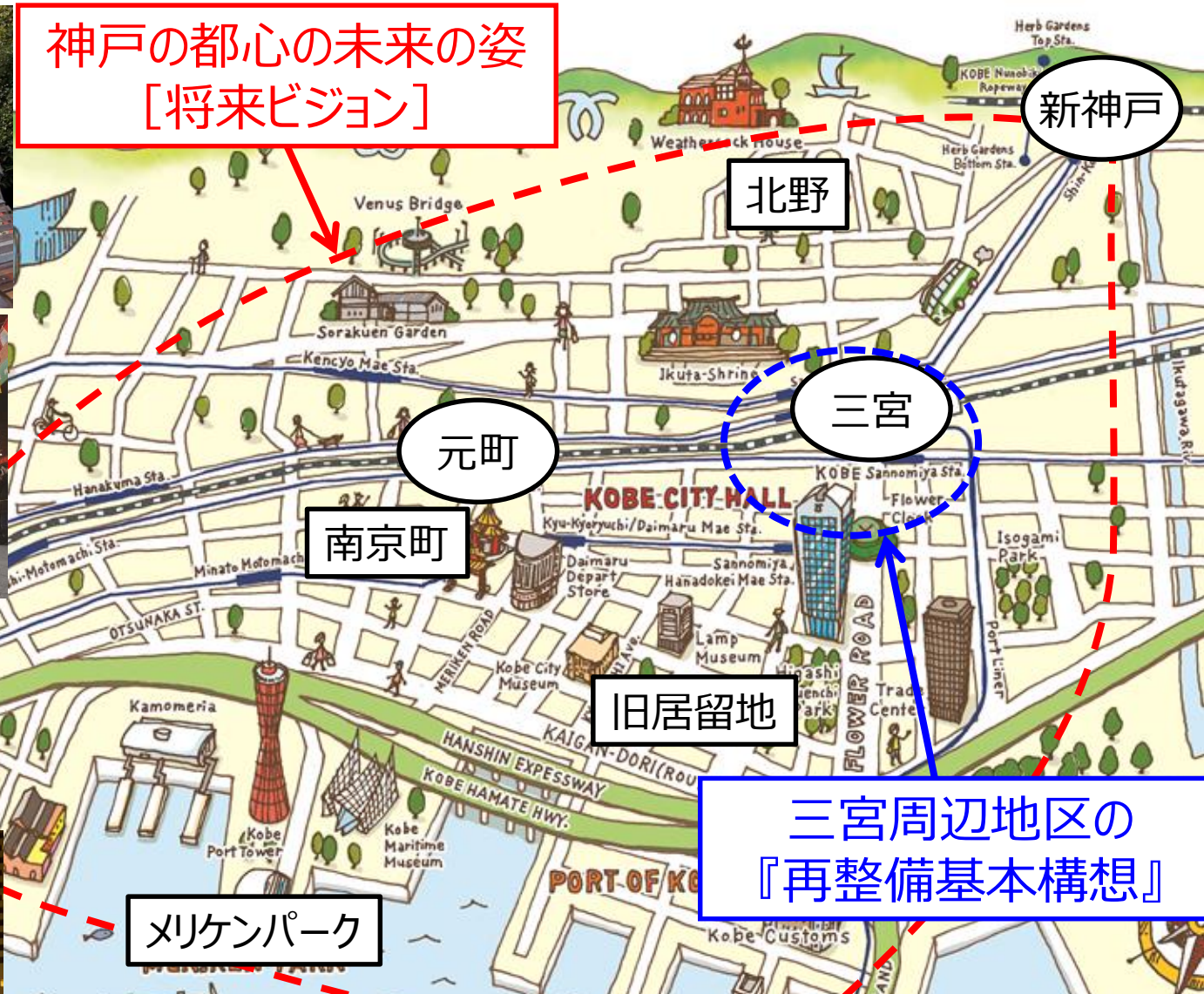
An aerial photograph of Kobe, Japan, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and buildings. The city is situated along a coastline with a large bay. The text is overlaid on the upper portion of the image.

神戸の都心の目指す姿

神戸の都心の将来ビジョンと再整備基本構想

神戸の都心のエリア

神戸の都心の未来の姿
[将来ビジョン]



新神戸

北野

元町

三宮

南京町

旧居留地

神戸

三宮周辺地区の
『再整備基本構想』

メリケンパーク

北野：異人館

元町：南京町

メリケンパーク

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』 (平成27年9月策定)

神戸の都心が目指す将来像

コンセプト

「人が主役のまち」・「居心地の良いまち」



「人の活動」が生まれる場所⇒人中心の空間整備

三宮駅周辺の将来像：「えき≈まち空間」

6つの駅を1つの駅と捉える

地下鉄西神・山手線
三宮駅



JR三ノ宮駅
ポートライナー
三宮駅

阪急神戸三宮駅



阪神神戸三宮駅



地下鉄海岸線
三宮・花時計前駅

R≒500m

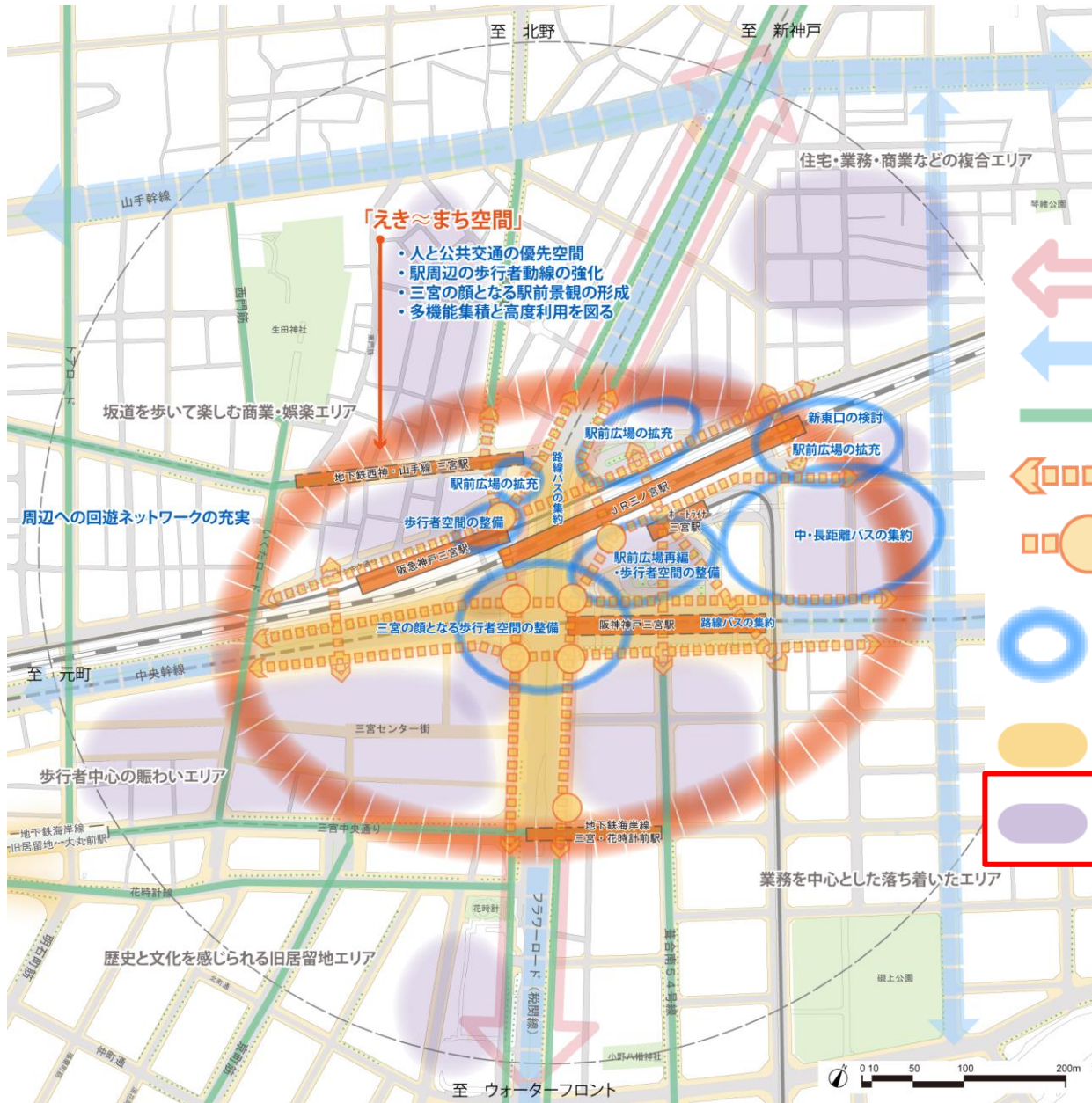
人と公共交通の
優先空間
「三宮クロススクエア」
の整備

三宮の顔となる「えき≈まち空間」として整備

三宮駅の乗降客数

| 路線名 | 乗降客数 (人/日) |
|---------------|----------------|
| J R | 250,000 |
| 阪急電鉄 | 130,000 |
| 阪神電車 | 110,000 |
| 地下鉄 西神・山手線 | 120,000 |
| 地下鉄 海岸線 | 20,000 |
| ポートライナー | 70,000 |
| 合 計 | 700,000 |

まちづくりの方針図



「えき～まち空間」

- ・人と公共交通の優先空間
- ・駅周辺の歩行者動線の強化
- ・三宮の顔となる駅前景観の形成
- ・多機能集積と高度利用を図る



神戸を代表するシンボルロード



主要な車両動線となる交通ネットワーク

まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク



駅周辺の歩行者動線の強化(地上・地下・デッキ)



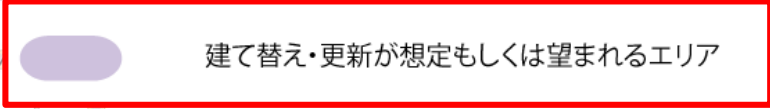
ポイド(わかりやすい縦動線+滞留空間)
※民地内の整備を誘導



官民連携により高質で心地よい
公共空間づくりを目指すエリア



人と公共交通の優先空間



建て替え・更新が想定もしくは望まれるエリア



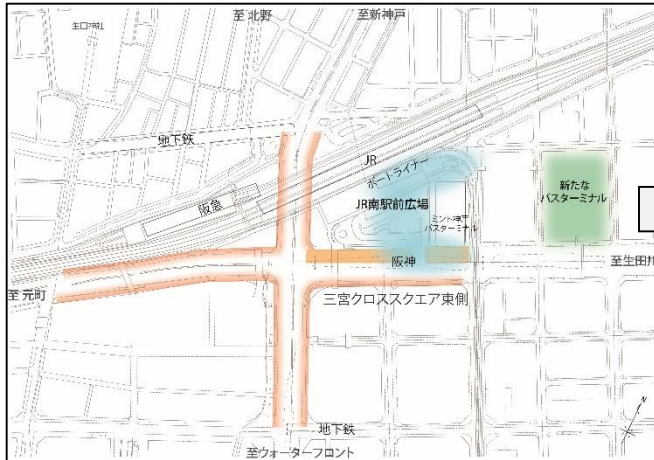
三宮クロススクエアの実現に向けた取組み



「三宮クロススクエア」の段階整備のイメージ

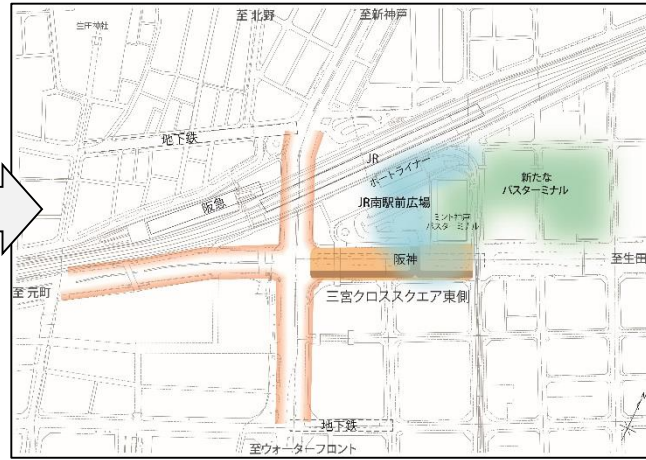
＜第1段階＞ 2025年頃

「三宮クロススクエア」東側の車線減少
車道は10車線→6車線へ



＜第2段階＞ 2030年頃

「三宮クロススクエア」東側の完成
車道は6車線→3車線へ



＜将来像＞

「三宮クロススクエア」完成



※VRによるイメージ



第1段階

2025年頃 三宮クロススクエア東側（10車線→6車線）

※VRによるイメージ



第2段階

2030年頃 三宮クロススクエア東側（6車線→3車線）

※VRによるイメージ



三宮クロススクエア（第1段階）を目指した 交通社会実験

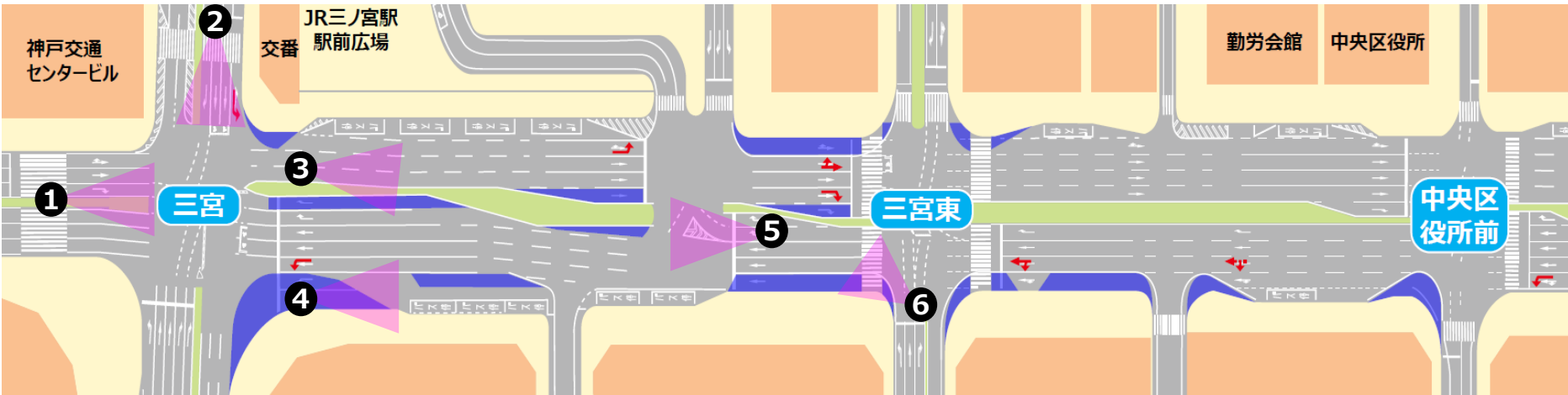
① 三宮交差点を西から東方面



② 直進と左折を矢印により制御



③ 三宮交差点～三宮東交差点の状況 ④ そごう前のバス停付近の状況



⑤ ミント前から西方面



⑥ 三宮東交差点付近の状況



第1段階の再現

【三宮クロススクエア東側10車線→6車線】

期 間：令和元年7月2日～31日

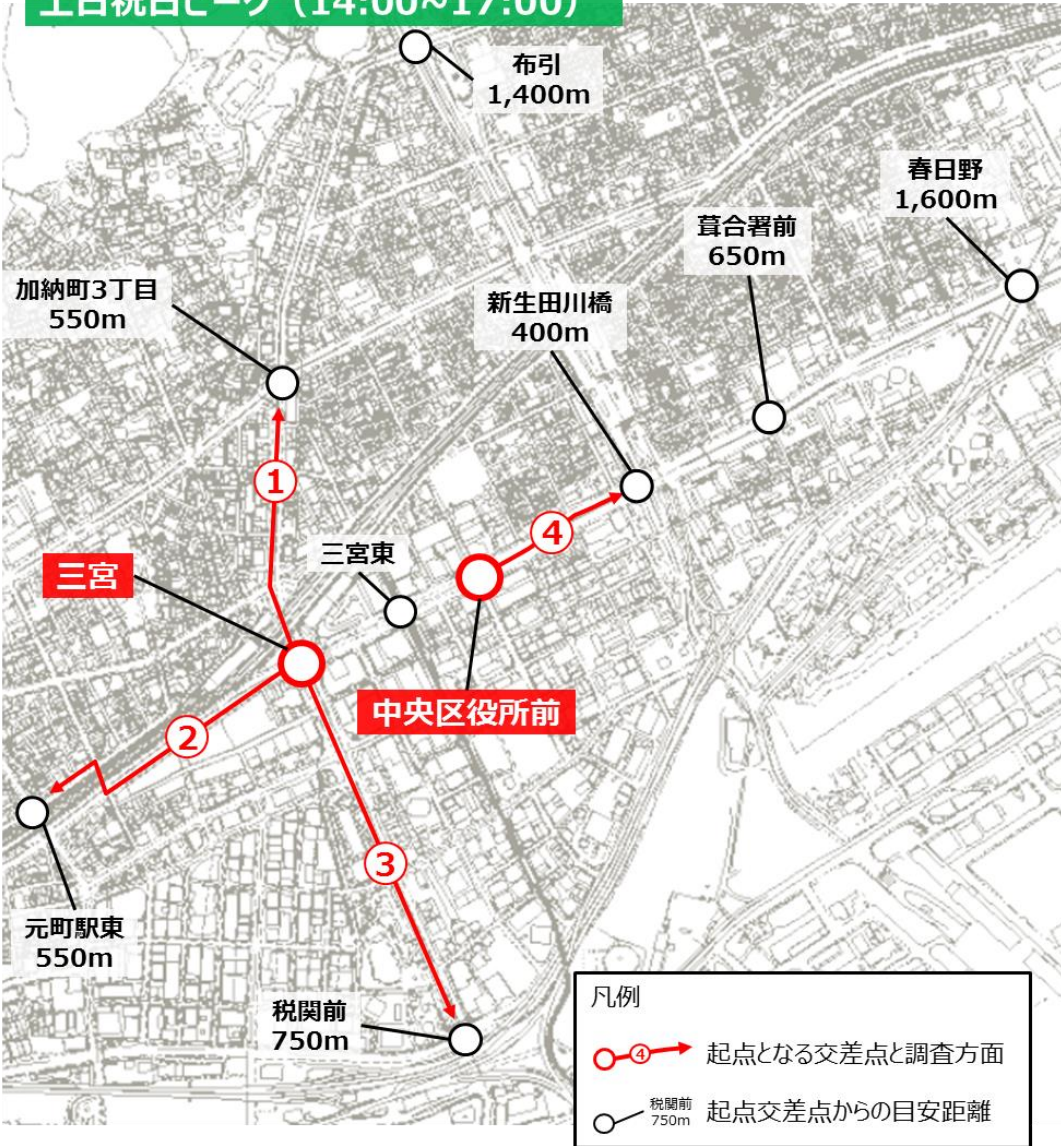
三宮クロススクエア（第1段階）を目指した 交通社会実験

調査箇所図

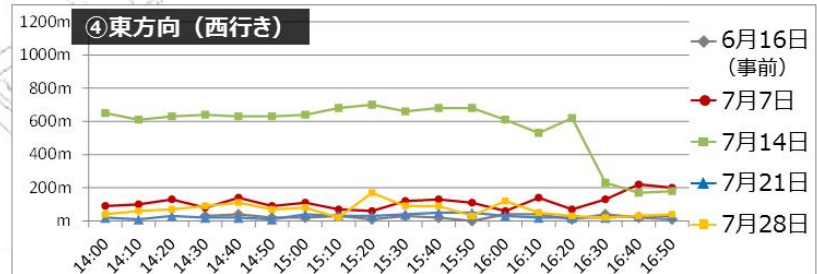
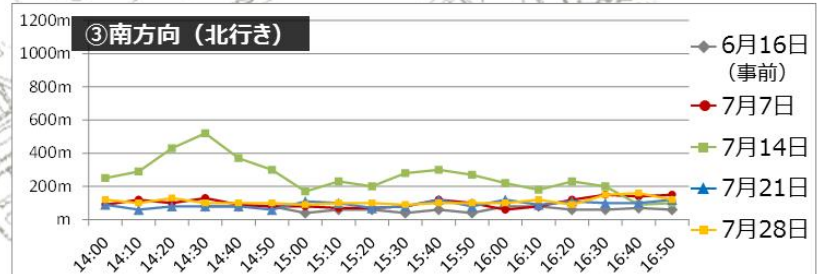
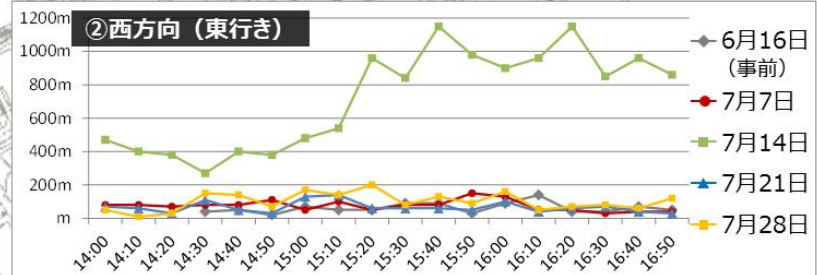
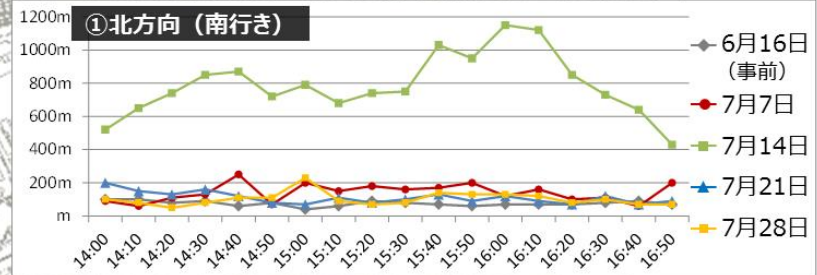


三宮クロススクエア（第1段階）を目指した 交通社会実験の状況

土日祝日ピーク（14:00~17:00）



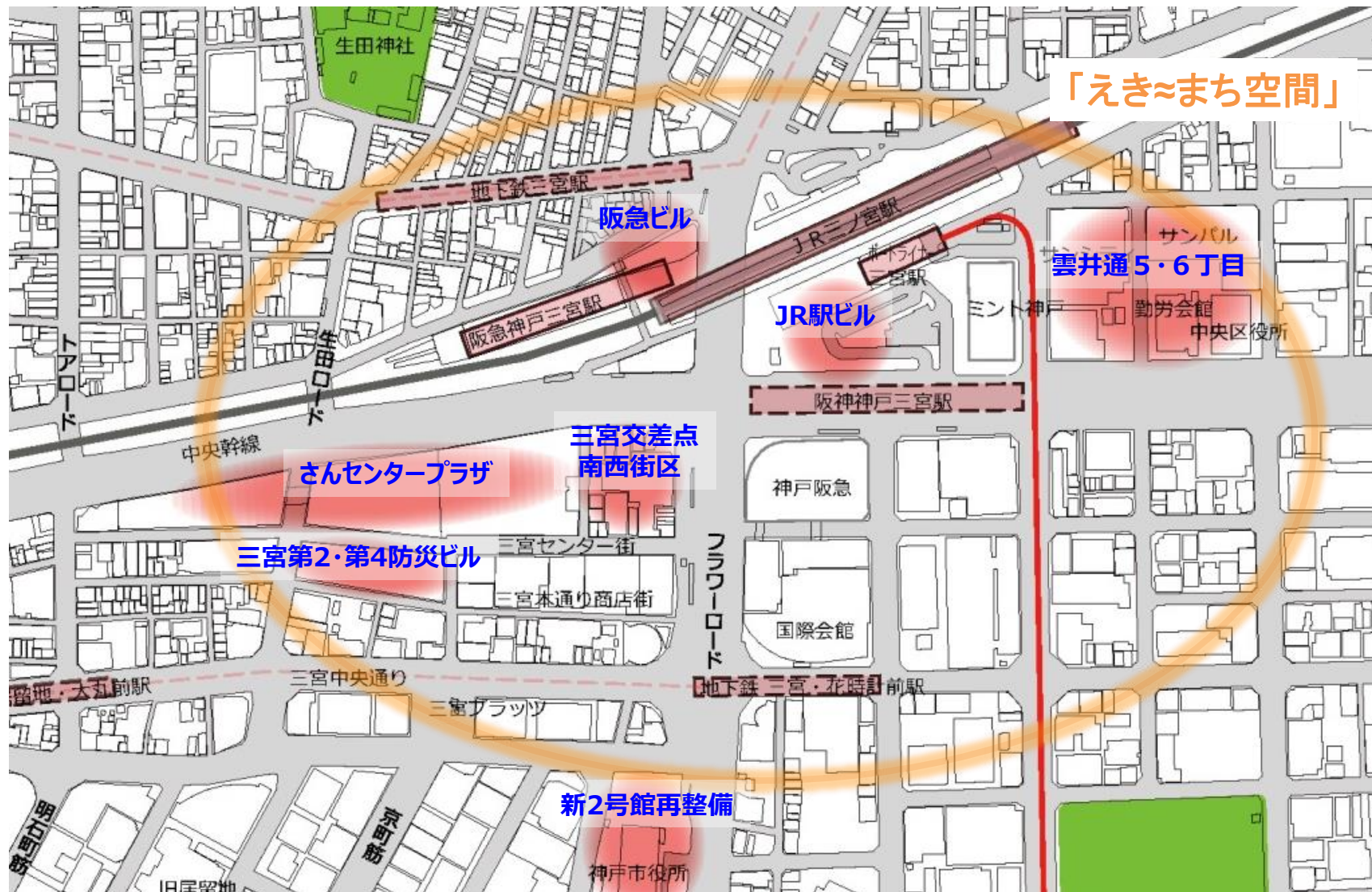
▼6月16日(日)及び7月の毎日祝日における最大滞留長の推移



三宮周辺の市街地整備の取組み



三宮周辺の市街地整備の動き



- 既に高度利用が図られており、余剰容積消化による開発メリットが少ない
- 非住宅用途の区分所有ビルが多く、法定再開発に該当しない場合、合意形成の難易度が高い
- 耐火建築物が点在しており、法定再開発事業の施行要件に課題がある
- 都心の商業地域は、多様な都市機能と居住機能とのバランスの取れた土地利用を推進

①新たなバスターミナル整備

雲井通5・6丁目地区

雲井通 5・6丁目地区の現状

○位置

JR三ノ宮駅の東側に位置
サンパル（昭和56年竣工）、
サンシティ（平成2年竣工）、
中央区役所、勤労会館等
の施設が立地



I 期事業協力者 提案内容 (平成30年9月)

【三菱地所(株)を代表とするグループ】

※提案内容がそのまま実現されると決まったものではありません



北東から見る建物外観



国道2号沿いの賑わい



あじさい通り沿いの賑わい

バスターミナル I 期 都市計画提案の概要

(令和元年9月)

1 笑顔で歩く
歩くことが楽しく巡りたくなるまちへ

- 例)
- ・建物低層部の賑わい形成
 - ・回遊性の高い歩行者ネットワークの形成(2階歩行者歩廊)
 - ・建物内での緑化空間の確保(屋上広場) など

2 気持ちよく動ける
誰にでもわかりやすい交通結節点へ

- 例)
- ・バスターミナルの整備 など

3 誘う魅力が溢れる
いつ来てもとぎめく出会いと発見を

- 例)
- ・高規格オフィス機能の導入
 - ・上質なホテル機能の導入
 - ・文化・交流施設、知的交流拠点の整備(劇場、図書館) など

4 海・山、神戸らしさを感じる
人を惹きつけ心に残るまちへ

- 例)
- ・建物のデザインなど景観面への配慮 など

5 支え、まもり育て、発信する
地域がまちを成長させる

- 例)
- ・エリアマネジメントへの協力
 - ・低炭素まちづくりへの貢献
 - ・災害時の対応 など

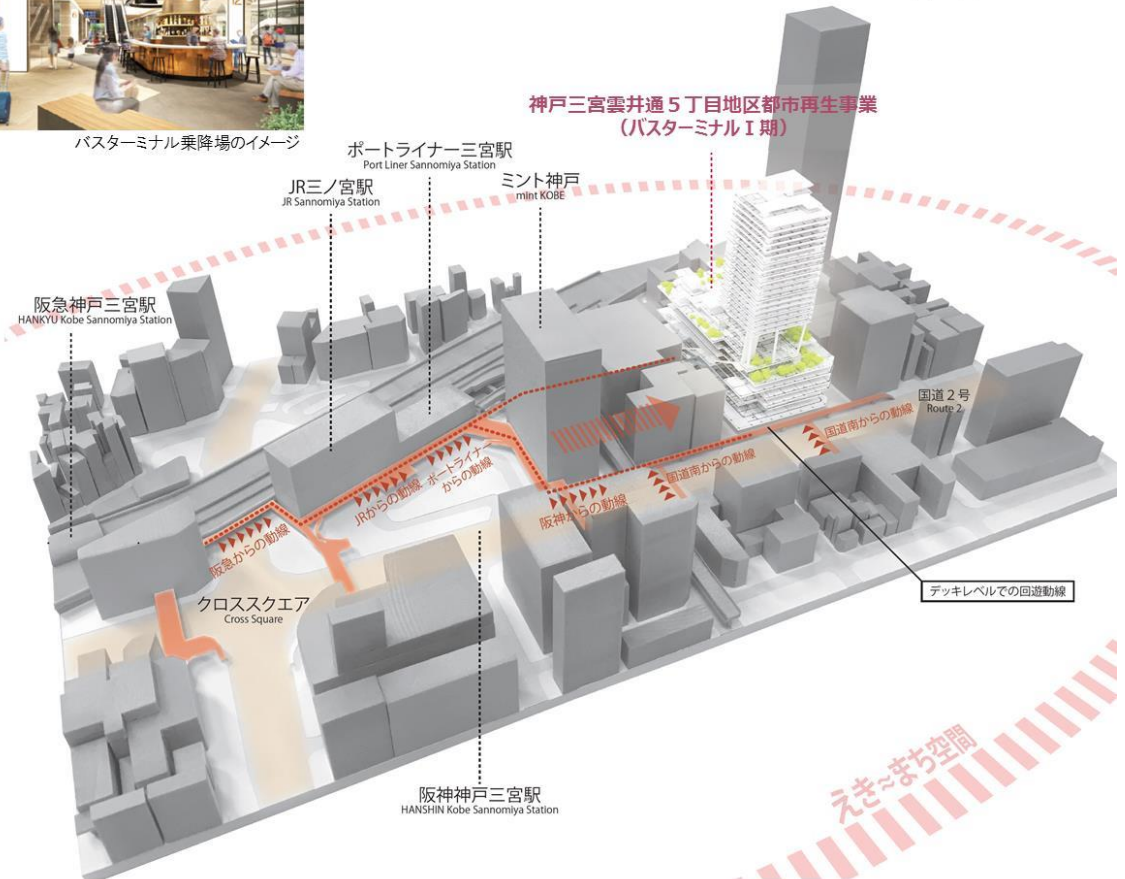
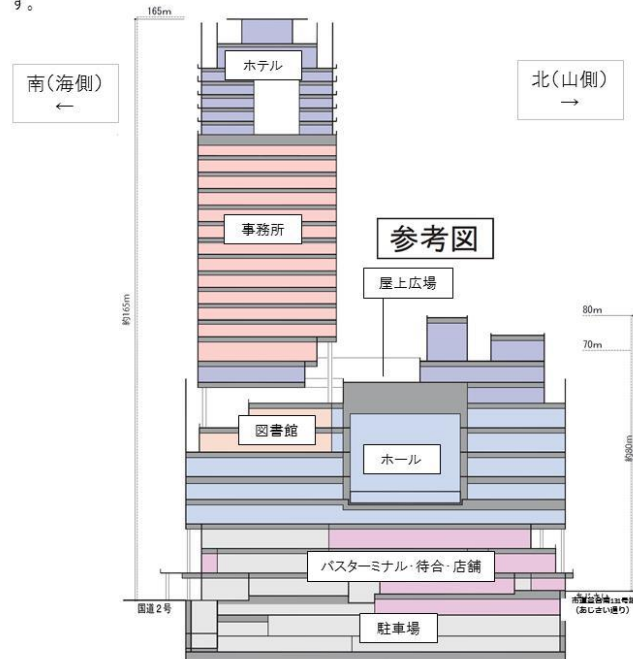


バスターミナル乗降場のイメージ



待合空間のイメージ

<施設構成イメージ>
※あくまで計画イメージであり、今後の検討により変更の可能性があります。



②さんセンタープラザ



さんセンタープラザの現状

○位置

神戸・三宮を代表する
三宮センター街沿道に立地

○過去の事業手法

市街地改造事業

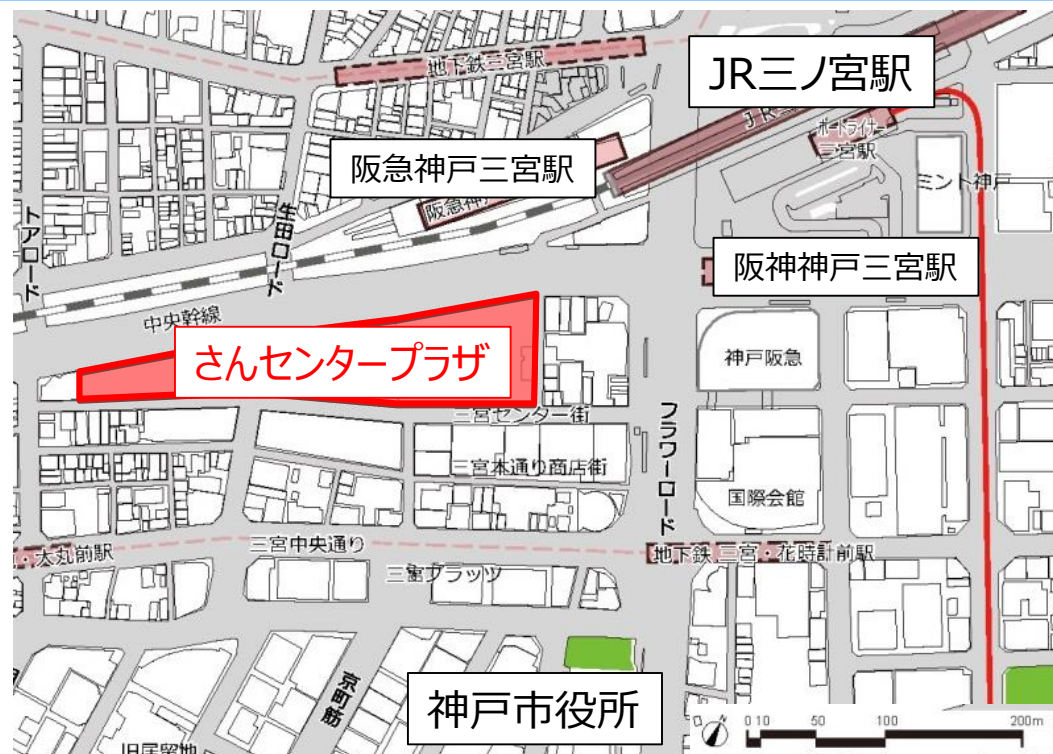
・事業期間

昭和41～53年

・施行者 神戸市

・事業概要

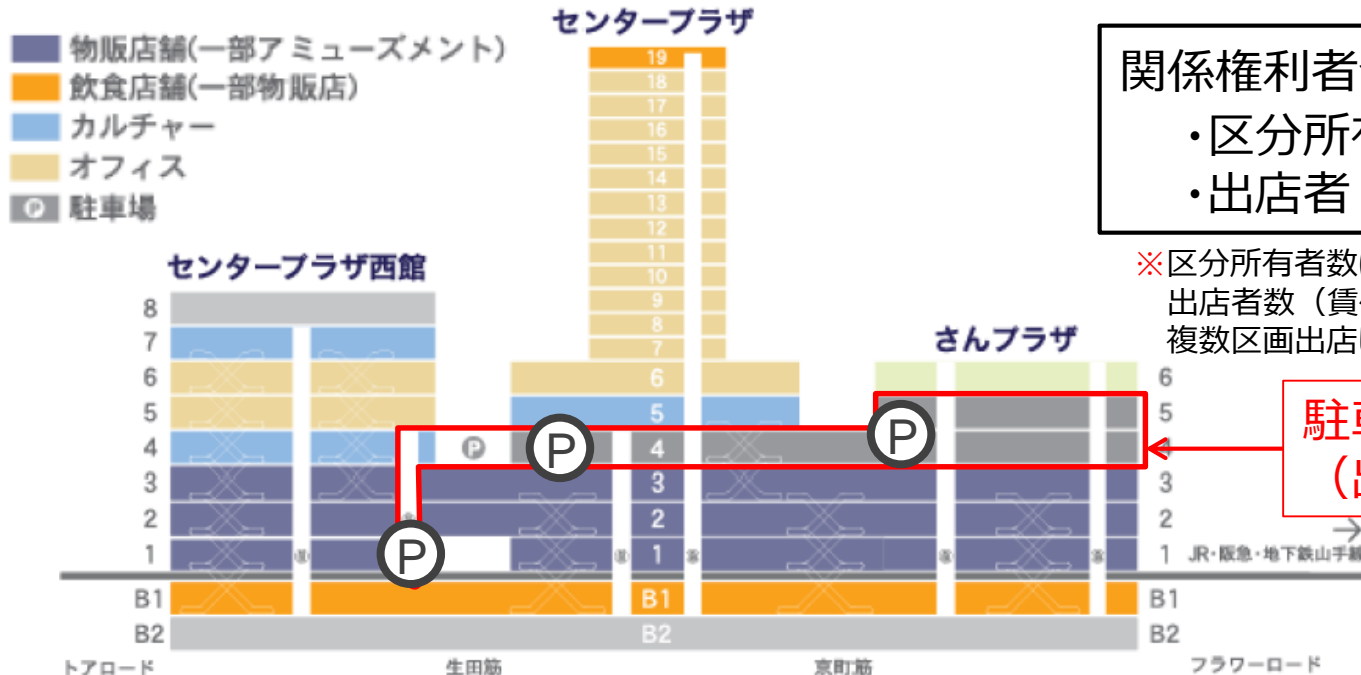
3地区3棟のビル
(総称：さんセンタープラザ)
と中央幹線を整備



さんセンタープラザの現状

○ 3館の施設概要

| | センタープラザ西館 | センタープラザ | さんプラザ |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| 敷地面積 | 3,766.61m ² | 5,502.96m ² | 7,058.15m ² |
| 延床面積 (カッコ書き：容積率) | 33,029m ² (849%) | 57,529m ² (875%) | 55,545m ² (震災前) 39,607m ² (440%) |
| 権利者数※ | 272人 | 262人 | 273人 |
| 区分所有者 | 139人 | 129人 | 143人 |
| 出店者 (貸借人) | 134人 | 133人 | 129人 |



関係権利者合計 : 807人

- ・区分所有者 : 411人
- ・出店者 (貸借人) : 396人

※区分所有者数は平成30年11月時点
出店者数(貸借人)は平成30年6月時点の人数
複数区画出店している場合、1人とカウント

駐車場は3館一体で運用
(出入口は西館のみ)

○3館が抱える課題

| | センタープラザ西館 | センタープラザ | さんプラザ |
|----------|---|----------|---|
| 耐震診断結果 | 耐震性に問題あり ↓ 店舗区画への制限が 大きく、耐震改修が困難 | 耐震性の問題なし | 耐震性に問題あり ↓ 店舗区画への制限が 大きく、耐震改修が困難 |
| 施設整備上の課題 | ・防火シャッター等の設備、アスベスト使用等の <u>既存不適格項目</u> があり、建築基準法上、さんプラザとセンタープラザは一体構造であるため、各自の事情で増改築工事を行おうとしても、 <u>確認申請を要する増改築工事ができない</u> 。 ・ <u>駐車場が3館一体で運用</u> されており、各施設の整備の制約となる。 | | |

さんセンタープラザの現状

○現況写真



中央幹線沿い（外観）



センタープラザ西館（内観）



三宮センター街沿い（外観）



内観(通路内段差)

さんセンタープラザの現状

○市街地改造事業の様子

事業前の三宮の様子 (昭和41)



▼ 再開発事業前の三宮(42年9月)



▶ 43年6月4日撮影、この頃から戦後の商店街再開発が神戸市より提起された。

▲ 上から北側より生田筋方面 / 北側旧商店風景。

事業中のさんセンタープラザの様子 (昭和41～53年)

▽センタープラザ西館の建設現場を中央幹線(山側)より見る。仮設店舗で営業した。(昭和51年7月25日撮影)



と43年6月末よりC地区各店は多忙。

※センタープラザ西館が建つまでの三宮周辺。既にさんプラザは完成しセンタープラザ19階も鉄筋が組み立てている。(昭和49年9月撮影)

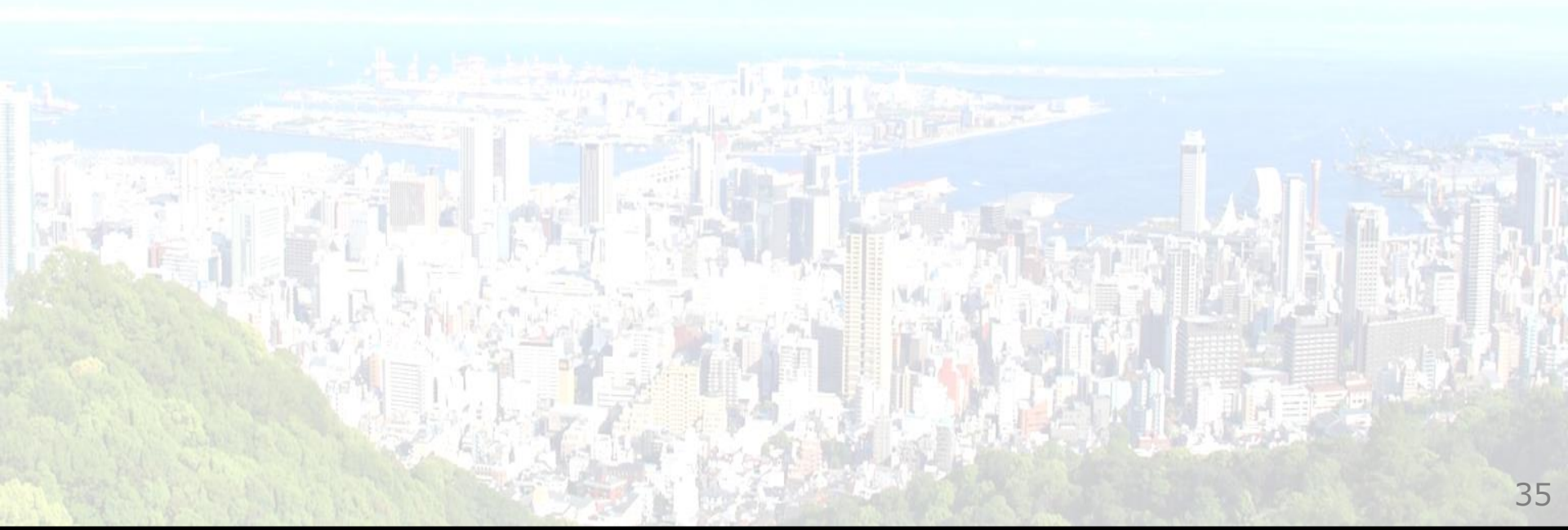


本市の取り組み

- 建て替え・再整備に向けた基礎調査の実施
建築・設備面で生ずる制約や課題、動線や営業への影響等
- 再々開発の事業手法の研究
実現可能性の高い事業手法の検討
- 区分所有者の機運醸成
三宮再整備や他都市の再開発事例等の情報提供
他都市の先進事例の視察（H31.2広島市・福山市）
3館正副理事長による意見交換会（R1.秋～）

⇒ 再整備の具体化に向けて取り組んでいく

市街地整備・更新についての課題まとめ



再開発要件

競争力の強化や都市機能の更新を目的とした再々開発が増えるなか、法定再開発要件（公共施設不足、土地利用細分化等）との整合性。

事業収支

既に高度利用が図られている建物も多く、大幅な容積緩和を行ったとしても保留床の処分が困難。
また、大都市中心部の保留床の用途として住宅の是非。

合意形成

多数の関係権利者の存在と、相続等によるさらなる権利の細分化。