

元町周辺再整備の推進について

令和4年9月13日

兵庫県 総務部 元町プロジェクト室 元町再開発課

目 次

○従前計画(県庁舎等再整備)策定後の社会経済情勢の変化・・・	3
○兵庫・神戸の魅力創造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
○都心エリアの構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
○神戸都心再整備の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
○都市再生緊急整備地域の拡大（5/2に公布・施行済）・・・・・・	7
○グランドデザイン検討の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・	8
○グランドデザイン検討に当たっての取組・・・・・・・・・・・・	9
○グランドデザインのテーマ(例)・・・・・・・・・・・・・・・・	10
○元町周辺再整備 スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	11

従前計画(県庁舎等再整備)策定後の社会経済情勢の変化

① 新型コロナの影響

新型コロナの影響により、ホテルや商業施設などの賑わい交流施設の需要が低下するとともに、在宅勤務などの働き方改革が進展し、オフィスの需要も低下している

② 工事費の高騰・工期の遅延

国際情勢など建設業を取り巻く環境の変化により、資材・人材不足が顕在化しており、工事費の高騰や工期の遅延が生じていることから、より合理的な投資のあり方を検討する必要がある



県庁舎等再整備基本計画(案)

兵庫・神戸の魅力創造

関西の近隣都市で再開発や新たなまちづくり（うめきた再開発やIRなど）が進められる中で、50年後、100年後も魅力ある地域であり続けるためには、まちのポテンシャルを引き出していくことが必要

《これからの元町に必要なこと》

- ① 兵庫・神戸の新たな魅力を創造する元町のエリア戦略
- ② 三宮やウォーターフロントとのすみ分け
- ③ 50年後、100年後を見据えたグランドデザイン

➡ **兵庫・神戸が都市間競争で選ばれるための
魅力・活力の創造**



うめきた2期完成イメージ図



大阪IR構想イメージ図

都心エリアの構造

● 三宮駅周辺ゾーン

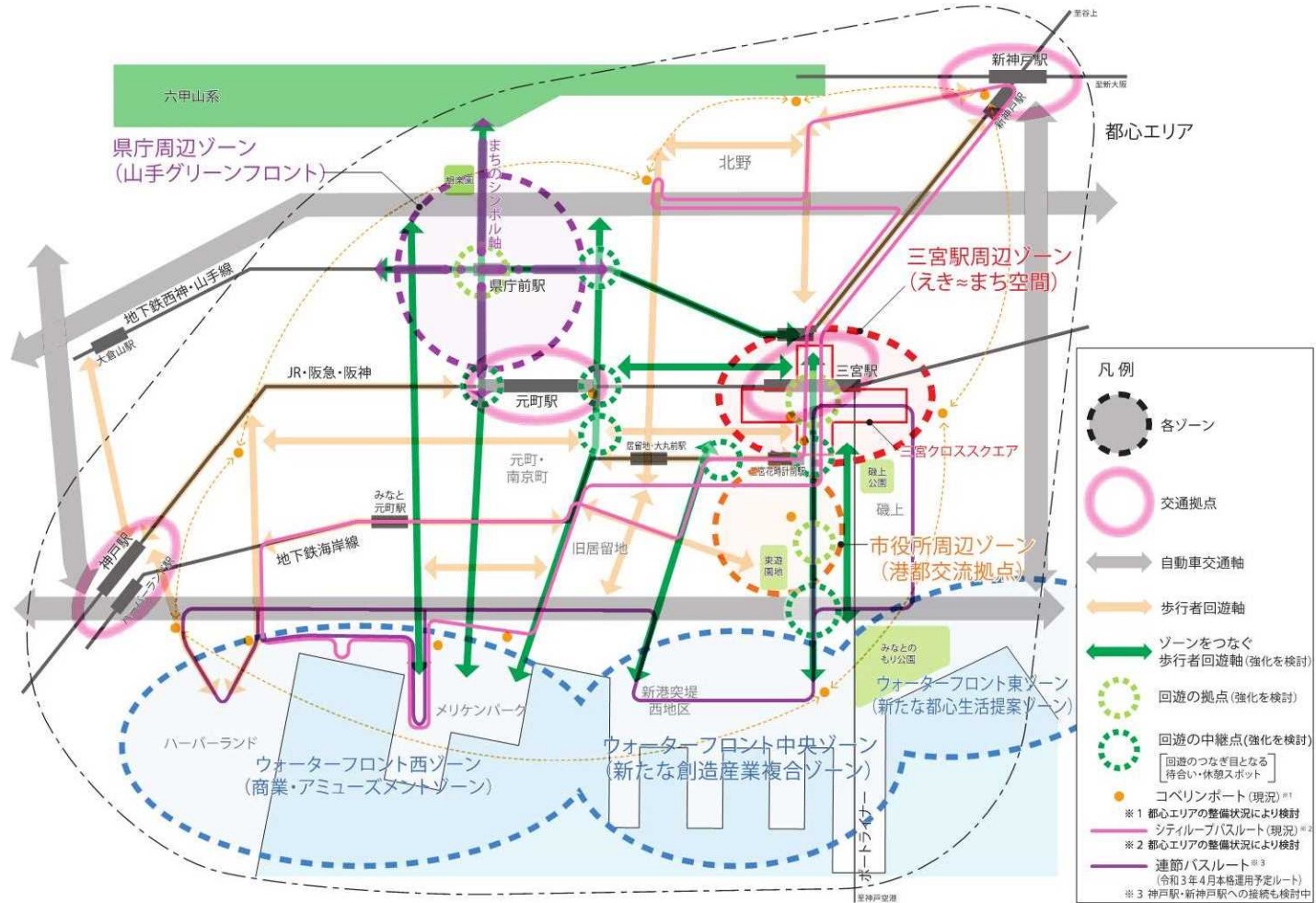
主な特性：神戸の玄関口、交通結節点、
 繁华性、えき~まち空間など
 導入機能：高規格なオフィス機能や
 宿泊・商業機能など

● ウォーターフロントゾーン

主な特性：ウォーターフロント、観光、
 リゾート性、親水空間など
 導入機能：観光、レクリエーション、
 商業、宿泊機能など

● 市役所周辺ゾーン

主な特性：交流拠点、回遊拠点、花と緑、
 メインストリートなど
 導入機能：高質な宿泊・滞在機能や
 ビジネス拠点、交流機能、
 広場機能など



都心エリアの再整備計画に関する検討会議とりまとめ (R3.2)

神戸都心再整備の動向

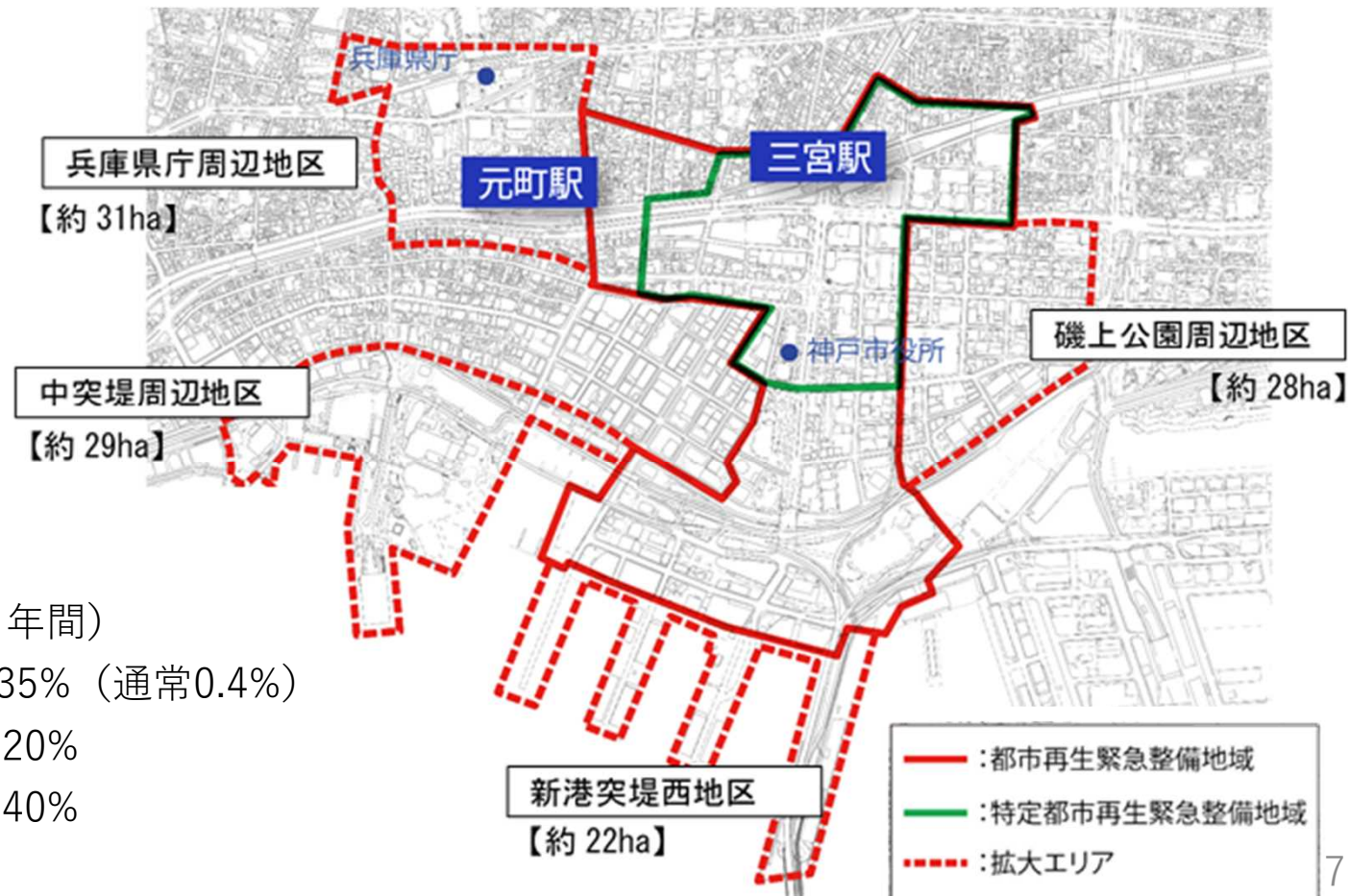


都市再生緊急整備地域の拡大 (5/2に公布・施行済)

都市再生緊急整備地域の拡大により、元町エリアにおける民間活力の導入を促進

《 地域指定のメリット 》

- 都市計画による建築制限の緩和
(建物用途、建ぺい・容積率等)
- 国による財政的支援
(官民連携まちなか再生推進事業等)
- 民間都市開発推進機構による金融支援
- 税制優遇
 - ・ 所得税・法人税：2.5割増償却 (5年間)
 - ・ 登録免許税：建物保存登記 0.35% (通常0.4%)
 - ・ 不動産取得税：課税標準控除 △20%
 - ・ 固定資産税等：課税標準控除 △40%



グランドデザイン検討の方向性

① 民間投資を呼び込む

民間のアイデア・ノウハウを活用したまちづくりを推進

② 元町全体のグランドデザイン

各都心エリアの特性を踏まえ、元町エリアの位置付けを明確化し、兵庫・神戸の魅力アップにつながる元町全体のグランドデザインを検討

③ 県庁舎整備のあり方

元町周辺再整備のグランドデザインを検討する中で、県庁舎の場所や整備手法を改めて検討

 **一定の期間をかけて魅力あるまちづくりを考える**

グランドデザイン検討に当たっての取組

① 地域住民・神戸市との連携

地域住民や神戸市の参画を得た検討委員会を設置し、地元の想いを反映した兵庫・神戸の魅力アップにつながる元町エリアのまちづくりを検討

② 事業エリアの拡大検討

「県庁舎等の敷地」から「関連公共用地等も含めたエリア」に拡大を検討

③ 検討段階からの民間参画

まちづくりに民間のアイデア・ノウハウを取り入れるため、グランドデザインの検討段階から民間企業の参画を図る

グランドデザインのテーマ(例)

SDGs (持続可能な社会)

- ① 都市空間における緑の創出
- ② カーボンニュートラル (脱炭素)
- ③ 子育て、教育
- ④ 健康・長寿社会
- ⑤ 防災、安全・安心



元町周辺再整備 スケジュール

項目	年度	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032
県庁舎等再整備 (R元.6月 基本構想策定)		基本計画 一旦凍結 (R4.3)	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計	設計
元町周辺再整備		<ul style="list-style-type: none"> 検討委員会の設置 民間ヒアリング 先進事例調査 	グランドデザイン策定 (エリアやテーマを選定)	企画・計画	企画・計画	企画・計画	企画・計画	企画・計画	企画・計画	企画・計画	設計・建設工事 (完成したのから供用開始)	設計・建設工事 (完成したのから供用開始)	設計・建設工事 (完成したのから供用開始)
当面の安全対策		<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 又は 民間借上 	設計	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事	耐震改修工事
【参考】 神戸都心再整備等		神戸阪急ビル 供用開始	新中央区 総合庁舎 供用開始		新港第2 突堤再整備 開業 (アリーナ)	大阪・関西 万博	バスターミナル 1期 供用開始	市役所 2号館 供用開始		JR三ノ宮 駅ビル 開業			