

元町山手地区再整備基本構想の立案に向けたヒアリング調査 実施要領

兵庫県では、耐震性能に課題のある本庁舎や老朽化した県民会館を含め、元町山手地区全体の再整備に向けて、「元町山手地区再整備基本構想・基本計画検討委員会」（有識者委員会）を設置し、基本構想及び基本計画の検討を行っています。

第 2 回の検討委員会では、「基本理念及び目指すべきまちの将来像」や「主要施設の配置（案）」等を提示したところです。

つきましては、民間事業者の皆様の知見やアイデアを踏まえながら、基本構想等の熟度を高めていくため、これらへのご意見をお伺いするヒアリング調査を実施します。積極的なご参加をお願いいたします。

1 ヒアリング調査の実施

(1) 日時・場所

- ・平成 31 年 1 月 21 日（月）から 1 月 25 日（金）の期間で 1 時間程度
- ・兵庫県庁内又は周辺会議室

(2) 対象者

- ・事業への参画意向を有する法人又は法人のグループ

(3) ヒアリング内容

- ・第 2 回「元町山手地区再整備基本構想・基本計画検討委員会」で提示した「基本理念及び目指すべきまちの将来像」（別添 1）や「主要施設の配置（案）」（別添 2）等への自由なご意見を伺います。
- ・特に、以下の事項について、賑わいの交流ゾーン（別添 2 の緑色部分）の民間施設を整備する民間事業者の立場から、不動産市況に照らしたご意見・ご提案をお願いします。
 - ① 主要施設の配置（案）各案について、事業者のメリット・デメリットとそれを踏まえた事業成立可能性
 - ② 事業成立が見込まれる配置（案）の施設構成
（想定される業種業態や具体的な事業者、施設の配置計画など）
 - ③ 新県民会館との合築の可能性及びその場合の施設構成

(4) 実施方法

- ・ノウハウ及びアイデアの保護のため、ヒアリングは個別に実施します。
- ・ヒアリングは、兵庫県企画県民部管理局管財課及び県土整備部まちづくり局都市政策課が行います。

2 ヒアリング参加の申込みについて

- ・別紙のエントリーシートに必要事項を記入の上、下記の申込先へ E メールにてご提出ください。（件名を【ヒアリング参加申込】としてください。）

- ① 申込先 兵庫県県土整備部まちづくり局都市政策課 原田・仲矢
電話番号 078-341-7711（内線 4668）
電子メール kendo_toshi@pref.hyogo.lg.jp
- ② 申込期限 平成 30 年 12 月 26 日（水）午後 5 時

3 留意事項

(1) 参加の扱い、費用、資料について

- ・ヒアリングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・ヒアリングへの参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。
- ・決まった資料の提出は求めませんので、ヒアリングに際して必要と考える資料を適宜ご持参ください。

(2) 追加ヒアリングへの協力

- ・必要に応じて追加ヒアリング（文書照会含む。）を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(3) 実施結果の公表

- ・意見交換の実施結果については、今後の検討に活用するとともに、概要をホームページで公表します。
- ・公表内容は、事前に参加企業等と確認、調整を行います。（参加法人等の名称、企業ノウハウに関する内容等は公表しません）

(4) 参加除外要件

- ・暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

(5) その他

- ・第 2 回検討委員会の内容は、<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk30/iinkai1.html> を参照願います。

4 連絡先

兵庫県 県土整備部 まちづくり局 都市政策課 原田・仲矢
電話番号 078-341-7711（内線4668）
電子メール kendo_toshi@pref.hyogo.lg.jp

基本理念及び目指すべきまちの将来像

交流と共生のまち・元町山手

～芸術文化活動を通じた交流と多文化との共生により賑わいと活力が生まれるまち～

【元町山手地区の将来の姿】

当地区は、神戸港を見おろす山手に位置し、開港以来、日本人と外国人が共生する雑居地として、教会や寺院等の宗教施設、外国人学校、国際的なホテル等が立地する異文化交流の場であった。

また、県立第一神戸高等女学校をはじめ、数多くの学校が設立され、教育と文化の先進地でもあった。この地に整備された県民会館は、県民自らが実践する芸術文化活動など、多様な人々が芸術文化を通して交流する拠点として、多くの県民に親しまれてきた。

こうした特色を活かし、人生100年時代の到来やワークライフバランスの進展により、「自分時間」が充実するなか、県民が身近に芸術文化を感じ、心豊かな生活を楽しむまちを目指す。

さらに、神戸を訪れる外国人をはじめ、様々な人々がこのまちの地域資源を巡り、芸術文化や食文化など兵庫五国の優れた魅力に触れることで、集い、ふれあいながら、機能的な都市基盤のもとに、賑わいと活力が生まれるまちを目指す。

まちづくりの基本方針

1 人々が集い、ふれあい、賑わう「まち」

(1) 人々が集う文化拠点の再生【つどい】

県政100周年記念事業として整備した「県民会館」は、県公館、相楽園などの近隣施設とも連携し、県民の幅広い文化交流に加え、生涯を通じた学び直し、外国人が日本文化に触れる場など、人々が集う幅広い活動拠点として再整備する。

(2) 国際的な交流拠点の誘致【ふれあい】

外国人が居住する「雑居地」として発展してきた土壌を活かし、インバウンドニーズに対応するラグジュアリーホテルや外国・外資系企業に対応する質の高いオフィス、大学サテライトキャンパスなど、地区のランドマークとなる交流拠点を誘致する。

(3) 新たな賑わいの創出【にぎわう】

三宮方面や元町駅南方面からの回遊性を高めるとともに、沿道の公共施設等の再整備と併せてカフェやショップ・レストランなどを誘致する。

観光やビジネスに結びつけるレファレンス機能や、起業・創業をめざす若者等の交流など、多世代の交流を促進する機能を誘致する。

特に元町駅は、駅舎と一体となった商業施設や、元町山手地区へのプロムナードなど、玄関口にふさわしい整備を検討する。

2 安全・安心で、ゆとりある「まち」

(1) 県政の司令塔となる本庁舎の再整備

建築後約50年が経過する本庁舎は、耐震性能の不足、施設・設備の老朽化、バリアフリー等の課題が生じているため、南海トラフ地震にも対応できる十分な耐震性能を確保するとともに、県政の司令塔にふさわしい先進的な機能を備えた庁舎として再整備を検討する。

大規模災害発生時の帰宅困難者対策として、県民会館のホールや会議室などを一時滞在施設として活用する。

再整備にあたっては、周辺庁舎や神戸ハーバーランド庁舎等に分散する県関係機関の集約を検討する。

(2) 緑豊かな都市空間の整備

元町駅から諏訪山公園に至る動線を「まちのシンボル軸」と位置づけ、神戸市とも連携しながら、誰もが容易にアクセスできるバリアフリー化を図るとともに、県公館、相楽園などの豊かな緑を活かした魅力的な歩行者空間の整備を検討する。

3 民間からの提案と活力の導入

(1) 公共空間を活用した民間主体の賑わいづくり

民間事業者からの提案と活力を最大限導入し、公共施設、歩道などの公共空間を活用した賑わいづくりを進める。

(2) 民間事業者アドバイザーの活用

事業計画の策定にあたり、民間事業者からアドバイザーを募集し、民間のノウハウを活かした事業提案や助言を受ける。

	建替案（1）	建替案（2）	耐震改修案
配置の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○東地区に行政機能を集約し、3号館と新県庁舎を一体的に利用し、2号館跡に、大規模な緑のオープンスペースを整備。 ○賑わい交流ゾーンは西地区に配置し、大規模な施設の整備が可能。 ○芸術文化ゾーンは南地区に配置し、県公館とも連携。 	<ul style="list-style-type: none"> ○西地区に主要な行政機能を集約し、災害対策センター及び県警本部との連携を強化。3号館との間に地下通路を設置。 ○賑わい交流ゾーンは東地区に配置し、三宮や元町駅東口（トアウエスト等）からの回遊による賑わいを創出。 ○芸術文化ゾーンは、①東地区に配置し賑わい交流ゾーンの民間施設と合築する、または、②南地区に単独で整備する2案を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ○1号館、2号館、議場を耐震改修（面積不足分は増築棟を整備） ○県民会館を大規模改修（芸術文化機能強化のため増築棟を整備） ○賑わい交流ゾーンは南地区に配置し、県公館とも連携。
事業費及び整備規模	<ul style="list-style-type: none"> ○概算工事費 650～700億円程度（新県庁舎、新県民会館整備費） （主な財源：県有施設等整備基金、定期借地料など） ○70年間コスト 約950億円（残存価値考慮後） 費用 約950億円 - 残存価値 0億円 = 約950億円 〔費用の内訳〕 建替整備費 約700億円 修繕費（20・40・60年後） 約250億円 	<ul style="list-style-type: none"> ○整備規模（駐車場を含む） 新県庁舎 現行 約58,000㎡ → 建替後 約76,000㎡（+18,000㎡） 新県民会館 現行 約16,000㎡ → 建替後 約23,000㎡（+7,000㎡） 	<ul style="list-style-type: none"> ○概算工事費 500億円程度（耐震補強設計を踏まえた試算） （主な財源：緊急防災・減災事業債、定期借地料など） ○整備規模（駐車場を含む） 建替え案と同規模を確保 （県庁舎 約18,000㎡、県民会館 約7,000㎡を増築） ○70年間コスト 約1,050億円（残存価値考慮後） 費用 約1,400億円 - 残存価値 約350億円 = 約1,050億円 ※残存価値：35年後に建替える県庁舎及び県民会館の70年後の価値 〔費用の内訳〕 耐震改修費（県民会館改修費等含む） 約500億円 建替整備費（35年後） 約700億円 修繕費（20・40・60年後） 約200億円
工程	<ul style="list-style-type: none"> ○新県庁舎：着工2024年頃、完成2029年頃 ○新県民会館：着工2021年頃、完成2023年頃 ○民間施設：着工2028年頃、完成2030年頃 	<ul style="list-style-type: none"> ○新県庁舎：着工2022年頃、完成2026年頃 ○新県民会館：（南地区の場合）着工2021年頃、完成2023年頃 （東地区の場合）着工2028年頃、完成2030年頃 ○民間施設：着工2028年頃、完成2030年頃 	<ul style="list-style-type: none"> ○本庁舎：耐震改修・増築 着工2021年頃、完成2029年頃 ○県民会館：改修・増築 着工2021年頃、完成2024年頃 ○民間施設： 着工2022年頃、完成2023年頃
配置案の評価	<ul style="list-style-type: none"> ○新県庁舎と3号館を近接して整備することで、一体的な利用が可能であるが、災害対策センターや県警本部から離れる。 ○賑わい交流ゾーンは、1号館跡地の広大な敷地で、計画の自由度が高く、民間事業者による多様な活用が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害対策センター、県警本部が近接し、災害時に迅速な連携が図れるが、行政機能が新県庁舎と3号館に分かれる。 ○耐震強度が不足する県庁舎の建設が最も早く完了する。 ○賑わい交流ゾーンは、県公館北側は海・山への眺望が確保できるが、県民会館跡地との2カ所に分かれる。 ○新県民会館と民間施設の合築により、民間事業者の収益性が高まり、参画事業者の増加が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修では、機能アップは限定的となる。また、35年後には建替が必要となる。 ○執務室面積の減への対応や県関係団体への集約等のため増築が必要となり、緑地面積が減少する。 ○県民会館改修時に2年程度の休館が必要。 ○賑わい交流ゾーンは、敷地面積が手狭で大規模な施設が整備できない。

1 各敷地の諸条件

敷地	既存建物等	敷地面積	都市計画制限
①県庁西地区	1号館、西館、別館	約 9,800 m ²	商業地域 高度地区指定なし 防火地域
②県庁南地区	南駐車場	約 2,400 m ²	商業地域 高度地区指定なし 防火地域 下山手通特定街区
③県庁東地区	2号館、議場、3号館	約 10,800 m ²	商業地域 高度地区指定なし 防火地域
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 注) 案2の賑わい交流ゾーンとして活用可能な敷地は約 6,800 m² </div> 県民会館	約 3,700 m ²	

※1 各敷地は県所有する敷地です。

※2 県庁周辺の容積率、建蔽率は、別添4のとおりです。なお、詳しくは神戸市都市情報マップ HP を参照してください。(http://kobecity.maps.arcgis.com/home/index.html)

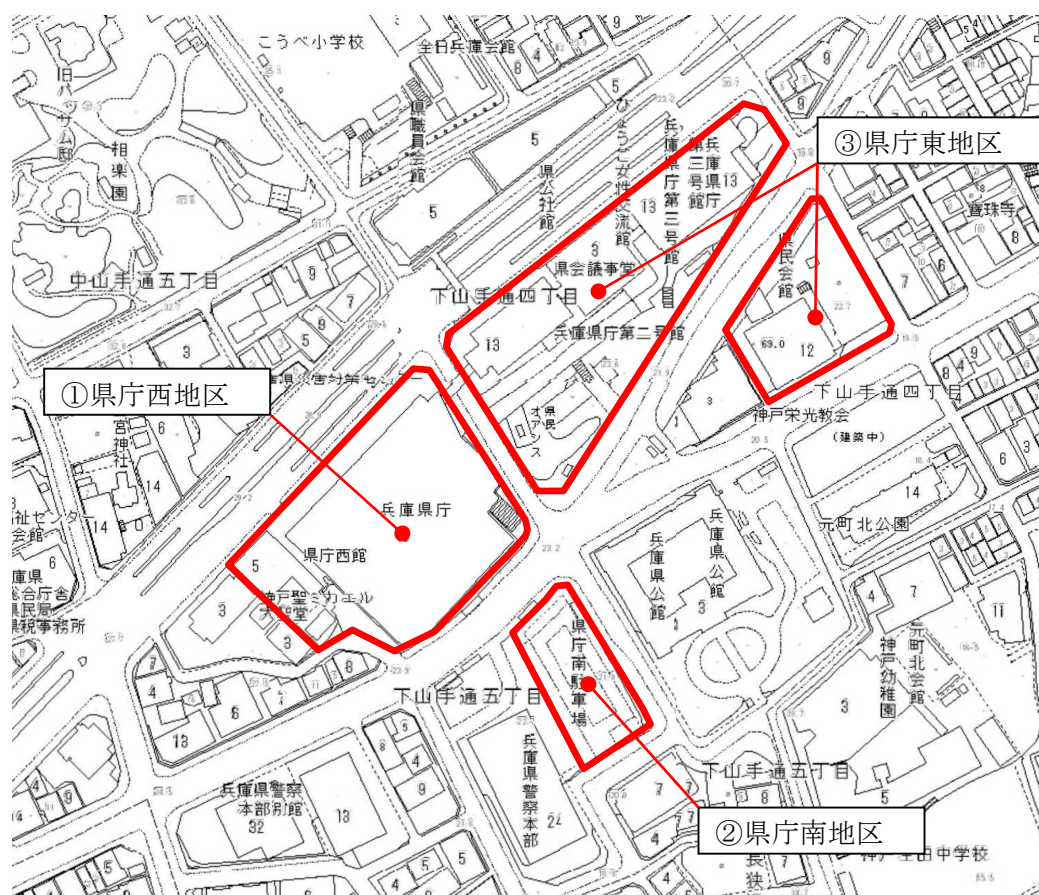
※3 下山手通特定街区の内容は、別添5のとおりです。

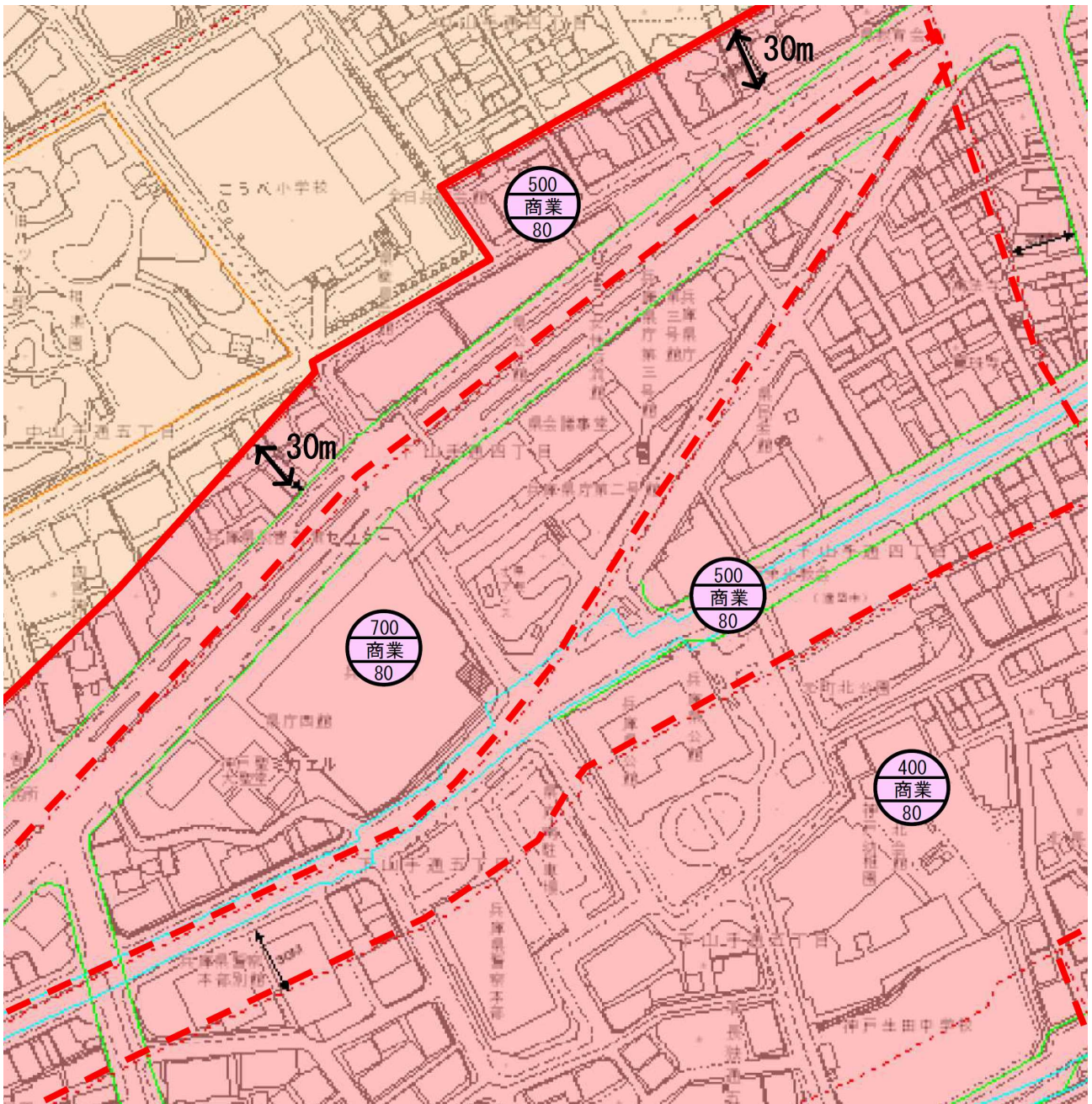
※4 神戸市景観条例による高さ制限(眺望景観形成誘導基準)があります。また、ヴィーナステラス眺望景観形成誘導基準が検討されています(第81回都市景観審議会資料参照)。

(http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/scene/view/guidance.html)

(http://www.city.kobe.lg.jp/information/committee/urban/scene/index_26.html)

2 各敷地の位置





計 画 書

神戸国際港都建設計画特定街区の決定（神戸市決定）

都市計画下山手通特定街区を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	備 考
下山手通 特定街区	神戸市 中央区 下山手通 4丁目及 び5丁目	約 1.6ha	43/10		「建築物の高さの最高限度」は T.P +17.9mか らの高さである。
		A街区 約 0.7ha	71/10	高層 117m 中層 52m 低層 11m 7m	
		B街区 約 0.9ha	19/10	低層 28m 17m 7m	

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

歴史的建造物の保全及び有効な空地を確保した健全な形態の公共施設の建築により、市街地の整備改善を図るため、本案のとおり決定するものである。



