

投資事業評価調書（新規）

部課室名	県土整備部まちづくり局 市街地整備課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	市街地整備課長 福本 慶浩 (市街地整備班長 杉本 明)	内線	4670 (4676)
------	-----------------------	---------------------	---------------------------------	----	----------------

事業種目	事業名	事業主体	総事業費	補助基本額
市街地再開発事業	神戸三宮雲井通5丁目地区 市街地再開発事業	雲井通5丁目 再開発株式会社	1,000億円	400億円
所在地		着手予定年度	完成予定年度	
神戸市中央区雲井通5丁目		令和元(2019)年度	令和8(2026)年度	
事業目的		事業内容		
<p>本事業は、特定都市再生緊急整備地域内に位置する市街地再開発事業として、既存施設の更新を図りつつ、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・活力を創造する都市機能の集積を図り、国際都市神戸にふさわしい都市再生への貢献を目的とする。 (具体的な取組)</p> <p>① 三宮駅周辺地域の交通結節機能の強化 三宮駅周辺エリアに分散している中・長距離バス乗降場を集約し利用者の利便性向上を図る。</p> <p>② 都市機能の更新や強化による地域の活性化 既存の商業・業務機能の更新に加えて、文化・芸術機能、宿泊機能など新たな都市機能の導入により、賑わいの向上や地域の活性化を図る。</p> <p>③ 都市の防災機能の向上、環境負荷の低減 老朽化建物の建替えや帰宅困難者の受け入れ空間の確保等による防災機能の強化及び歩道状空地や屋上緑化を推進し環境に配慮したまちづくりを図る。</p>		<p>【地区面積】 約 1.3ha</p> <p>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造 S造（一部SRC造） ・階数 地上30階/地下3階 ・延床面積 約 100,000㎡ ・主要用途 店舗、事務所、ホテル、図書館、劇場、バスターミナル、駐車場 ・駐車台数 約 200台 ・駐輪台数 約 360台 ・歩道状空地 約 340㎡ ・広場、緑地 約 600㎡（屋上庭園含む） <p>【公共施設】※()内は区域内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道2号 [幅 約 50(25)m、約 90m] ・葦合南146号線 [幅 約 18(18)m、約 110m] ・葦合南131号線 [幅 約 8(4)m、約 90m] <p>【補助基本額に対する負担割合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査設計計画費 国 1/3、県 1/6、市 1/6、事業者 1/3 ・土地整備費、共同施設整備費 国 4.5/10、県 2/10、市 2.5/10、事業者 1/10 		
評価視点	評価結果の説明			
(1)必要性 ○安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化し耐震性の不足する建築物の建替えにより、防災性の向上が必要である。 ・多くの乗降客を有する駅周辺であることから、災害時における帰宅困難者を受け入れ、帰宅困難者の発生に伴う被害や混乱の防止が必要である。 			
○地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・駅に近接した利便性の高い地区でありながら建築物が老朽化し機能更新が進んでいないことから、既存の都市機能の更新・強化や新たな都市機能の導入等により、賑わいの向上や地域の活性化が必要である。 			
○快適性・ゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区を含む三宮周辺では、中・長距離バスの乗降場が分散し、利用者の利便性が低いことから、これらを集約した新たなバスターミナルを整備することにより、利便性の向上が必要である。 ・増加する来街者の快適性の向上に向け、壁面を後退させ、道路と一体となった歩道状空地の整備による安全で快適な歩行者空間の創出が必要である。 			
○地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内にある建築物の区分所有者一同やバス事業者から新バスターミナルの整備推進に関する要望がある。 			
(2)有効性・効率性 (執行環境状況)	<ul style="list-style-type: none"> ・費用便益比 B/C=1.2 ・都市計画決定されている「神戸国際港都建設計画 都市再開発の方針」において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置づけられており、都市機能の集積や広域的かつ多様な都心拠点の形成等を図ることとされている。 ・神戸市内の事務所ビルの空室率はここ数年減少傾向で、特に三宮駅周辺は1%を切っており、供給面での対応が必要な状況である。 ・平成30(2018)年5月に地権者が雲井通5丁目再開発株式会社を設立し、事業推進に向けた調整・検討を進めており、事業執行環境が整っている。 			
(3)環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道状空地等における敷地内の緑地の確保や屋上緑化により、環境に配慮したまちづくりを推進する。 ・交通に起因するCO2排出量等の低減の観点から、広域圏も対象に駅前に立地する当地区への業務機能の移転促進を図る。 			
(4)優先性	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域である「特定都市再生緊急整備地域」として法令に定められた地区であり、文化・交流機能の導入や交通結節機能の強化を図ることとされている。 			
【事後評価】 対象・対象外	<ul style="list-style-type: none"> ・公益施設、商業施設、業務施設などの整備が地域の安全性の向上や活性化等へ及ぼした効果を検証するための事後評価を行う。 			

神戸三宮雲井通5丁目地区市街地再開発事業

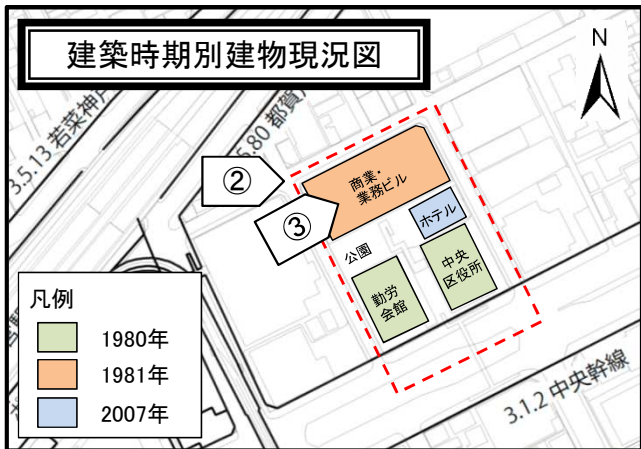


目的

- ①三宮駅周辺地域の交通結節機能の強化
- ②都市機能の更新や強化による地域の活性化
- ③都市の防災機能の向上、環境負荷の低減

事業概要

総事業費：1,000億円
 うち補助基本額：400億円
 事業期間：R1年度～R8年度
 地区面積：約1.3ha
 建物概要：構造 S造(一部SRC造)
 階数 地上30階/地下3階
 主要用途 店舗、事務所、ホテル、図書館、劇場、バスターミナル、駐車場
 延床面積 約100,000㎡
 公共施設：国道2号 [幅 約50m(25)m、約90m]
 葦合南146号線 [幅 約18(18)m、約110m]
 葦合南131号線 [幅 約8(4)m、約90m]
 費用便益比B/C=1.2 ※()内は区域内



現況写真



①周辺の歩道上でのバス待ち行列



②施設の耐震性不足



③賑わいの低下

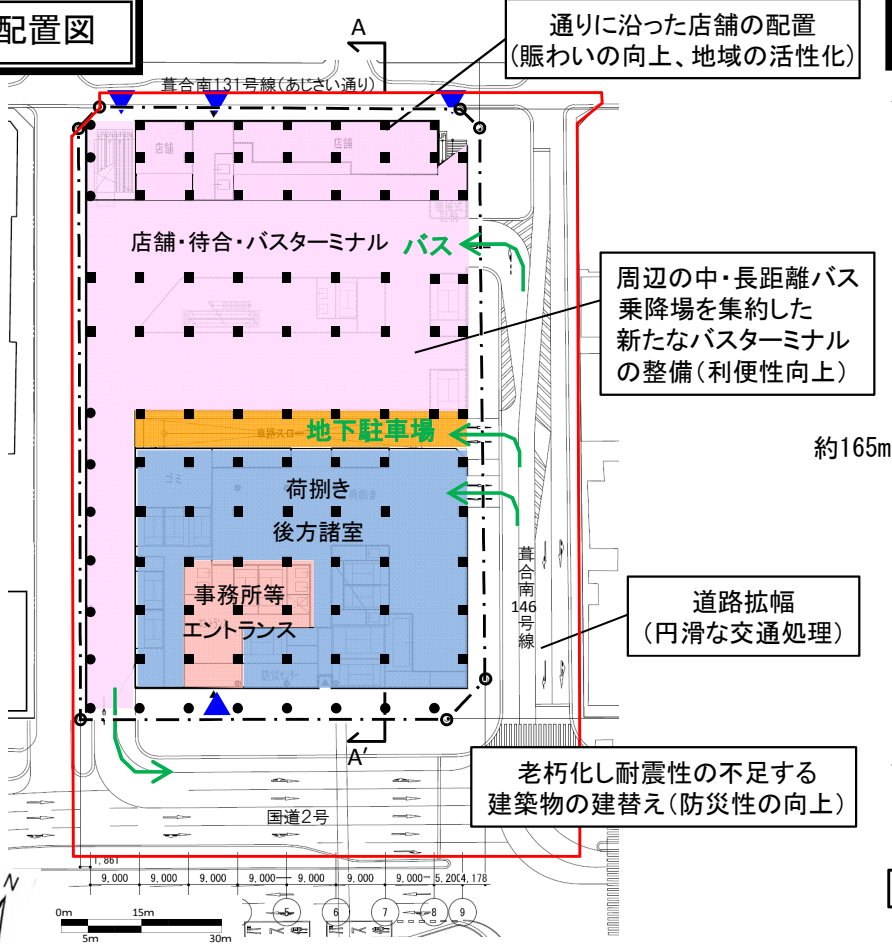
事業の必要性・優先性

- ①中・長距離バスの集約整備による利用者の利便性向上
- ②都市機能の更新による賑わいの向上・地域の活性化
- ③都市の国際競争力の強化(特定都市再生緊急整備地域)

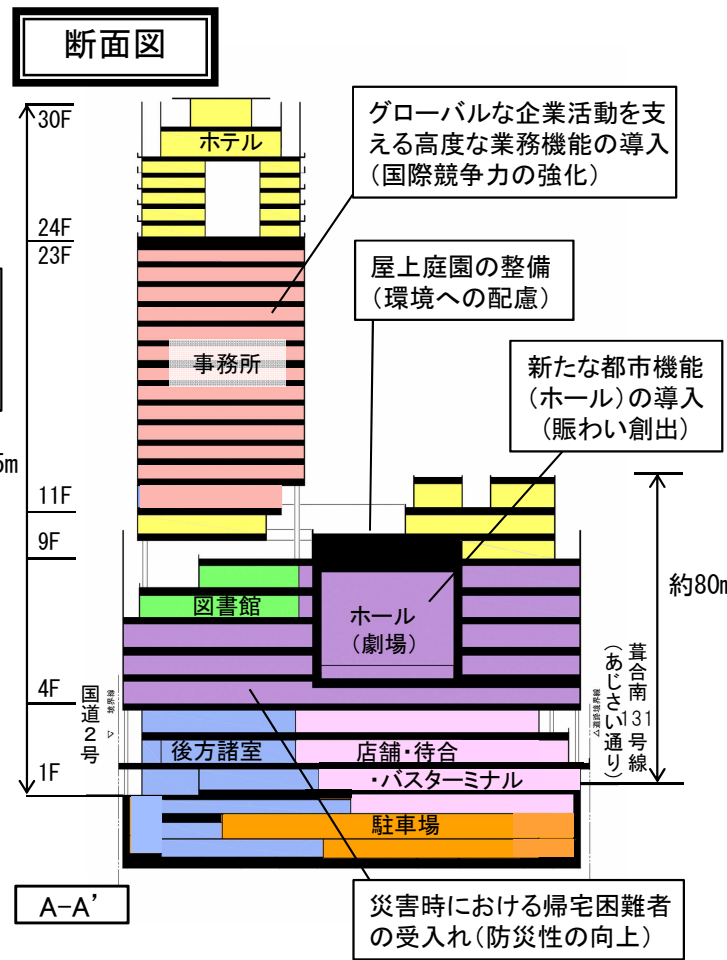
工程表

項目	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
都市計画決定	●							
事業計画認可		●						
権利変換計画認可			●					
実施設計			■					
除却・建築工事				■	■	■	■	■

配置図



断面図



イメージパース



事業の有効性・効率性

(1) 費用対効果

① 便益(B)の項目

評価の視点	効果項目
収益の向上	施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益
地価の上昇	事業実施により周辺の地価が上昇すると想定して得る利益

② 費用便益比(B/C)算出根拠

事業	事業名	B(便益) (億円)	C(費用) (億円)	B/C
市街地 再開発 事業	神戸三宮雲井通5丁目地 区市街地再開発事業	840	700	1.2

(2) 費用対効果に含まれない効果

評価の視点	効果項目	該当する事業内容等	
安心・安全	防災機能の向上	○	老朽建築物の解消 帰宅困難者の受入れ
地域の活性化	賑わいや交流の都市機能整備	○	商業・業務施設の更新、情報・交流・ 公益施設等(ホール・図書館など)の 導入・更新
	良好な住宅の供給	—	—
快適性・ゆとり	良好な都市生活環境の確保・創出	○	バスターミナルの整備、良好な景観 の創出、居住性の向上(道路拡幅、 歩道状空地の整備など)

(3) 地域からの要望状況等

要望状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29(2017)年6月に地区内にある建築物の区分所有者一同より新バスターミナルの整備推進に関する要望が出された。また、バス事業者からも同様の要望がある。 ・平成30(2018)年5月に地権者が「雲井通5丁目再開発株式会社」を設立し、事業推進に向けた調整・検討を進めており、令和元(2019)年9月には当該再開発会社から都市計画提案が市にあった。
-------	--