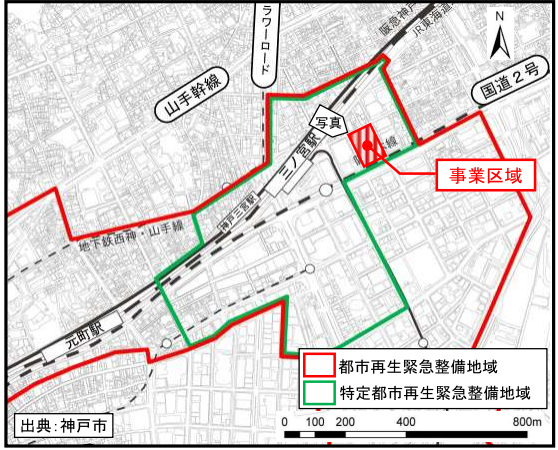

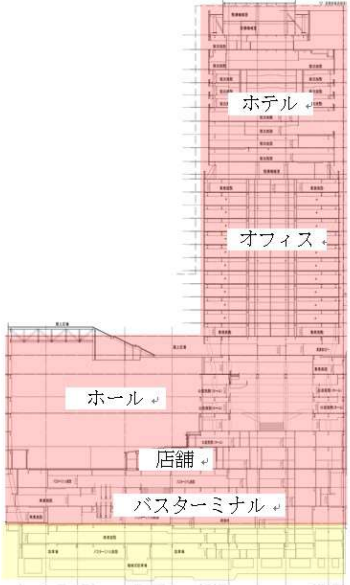
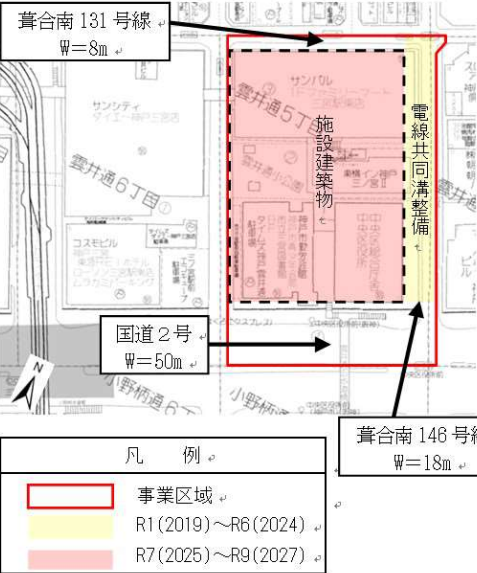



令和6年度 投資事業評価調書（継続：再評価）

部課室名	まちづくり部都市計画課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	都市計画課長 波戸岡 誠 (市街地整備班長 井上 泰彦)	内線	4652 (4676)
事業種目	事業名	事業主体	所在地		
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	神戸市中央区雲井通5丁目		
			現計画	新規評価時点	
新規評価年度	令和元(2019)年度	総事業費	1,000億円	1,000億円	
		補助対象事業費	400億円	400億円	
事業採択年度	令和元(2019)年度	完成予定年度	令和9(2027)年度	令和8(2026)年度	
		※R4年度公共事業等審査会でR9への延伸報告済			
着工年度	令和4(2022)年度	進捗率	約32%	0%	
		残事業費	約680億円	1,000億円	
事業の目的			事業内容 () 新規評価時点		
<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32階（地上30階）/地下3階 ・延床面積 約98,570㎡（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150㎡（約340㎡） ・広場、緑地 約2,400㎡（約600㎡） <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〕 ・葺合南146号線〔幅 約18<18>m、約110m〕 ・葺合南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 		
事業を取り巻く 社会経済情勢 等の変化	<p>【国土交通省・神戸市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2(2020)年3月 国道2号等 神戸三宮駅前空間の事業計画を策定 <p>【JR西日本】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR三ノ宮新駅ビル ・令和4(2022)年3月 計画概要を発表 ・令和6(2024)年2月 工事着手予定を発表 <p>【神戸三宮雲井通6丁目北地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5(2023)年7月 市街地再開発準備組合設立 ・令和5(2023)年12月 事業協力者を決定 				
	<p>【新規評価時点からの事業計画・総事業費・工期の変更概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業進捗に伴う設計の精度向上・各種行政庁協議等を踏まえ、施設建築物の計画を随時修正。 ・完成予定年度を令和8年度から令和9年度に変更。 				
進捗状況	<p>令和2(2020)年3月 都市計画決定 令和3(2021)年3月 施行認可 令和4(2022)年3月 変更認可 令和4(2022)年5月 権利変換計画の認可 令和4(2022)年6月 解体工事着手 令和5(2023)年7月 施設建築物建築工事着手 令和6(2024)年6月 公共施設工事着手</p>				

評価視点		評価結果の説明	
審査会意見及び対応方針 (R元年度新規評価)		【審査会意見】 事業実施にあたっては、ユニバーサルデザインの考え方のもと、すべての人に配慮した整備に努められたい。	【対応方針】 ユニバーサルデザインへの配慮を基本コンセプトに設計や運営を行う。また、設計時、工事完成時には、利用者目線から施設整備と管理運営に関して点検・助言を実施する県の「チェック&アドバイス制度」を活用し、意見を反映していく。
(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。 	
(2) 有効性・効率性 (執行環境状況)		<ul style="list-style-type: none"> ・費用便益比 $B/C=1.2$ (新規評価時点$B/C=1.2$) ・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。 ・神戸三宮エリアにおいては、築20年以上のオフィスビルが大半を占め、基準階面積300坪以上を備えた大規模ビルも供給が少ないことから、新築かつ大規模な物件は希少な状況である。 ・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おり、現在に至るまで円滑な事業推進が行われている。 	
(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。 	
再評価の結果	継続	左の理由	事業の必要性は、事業採択時と変わっておらず、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ため、事業を継続する必要がある。

事業進捗状況概要図 (継続：再評価)

事業名	市街地再開発事業	地区名	神戸三宮雲井通5丁目地区
位置図	 		
施設建築物断面図			<p>(参考)完成イメージパース</p>  <p>南東(国道2号)側</p>
	事業進捗状況・予定		整備効果
<p>全体 R1(2019) ～ R9(2027)</p>	<p>【事業費＝約 1,000 億円】</p> <ul style="list-style-type: none"> 解体工事 (延床面積 約 55,190 m²) 施設建築物 (延床面積 約 98,570 m²) 公共施設 (国道2号、葺合南146号線、葺合南131号線) 		
<p>事業採択～ 再評価まで R1(2019) ～ R6(2024)</p>	<p>【事業費＝約 320 億円】</p> <p>事業進捗率：約32%</p> <ul style="list-style-type: none"> R4(2022)年6月～R5(2023)年10月 地上解体工事 R5(2023)年7月～ 地下解体及び施設建築物工事 R6(2024)年6月～ 公共施設工事 		
<p>今後3年間 (予定) R7(2025) ～ R9(2027)</p>	<p>【事業費＝約 680 億円】</p> <ul style="list-style-type: none"> R9(2027)年12月 施設建築物建築工事の竣工 公共施設工事の竣工 		<ul style="list-style-type: none"> 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

神戸三宮雲井通5丁目地区市街地再開発事業

位置図



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

事業主体：雲井通5丁目再開発株式会社

総事業費：1,000億円

うち補助対象事業費：400億円

事業期間：R1年度～R9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32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98,570㎡

公共施設：国道2号 [幅 約50m(25)m、約90m]

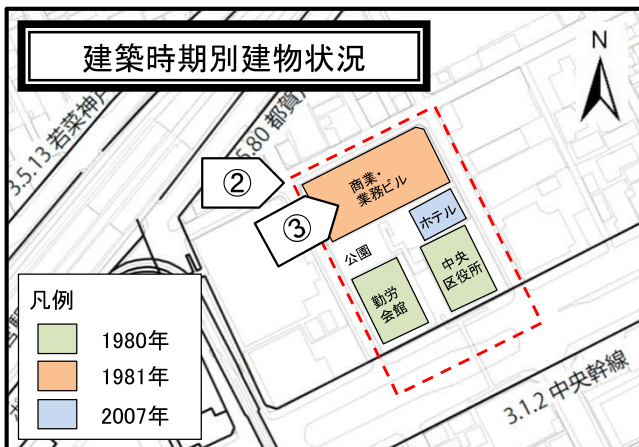
葺合南146号線 [幅 約18(18)m、約110m]

葺合南131号線 [幅 約8(4)m、約90m]

費用便益比：B/C=1.2

※()内は区域内

建築時期別建物状況



事業実施前写真



①周辺の歩道上でのバス待ち行列



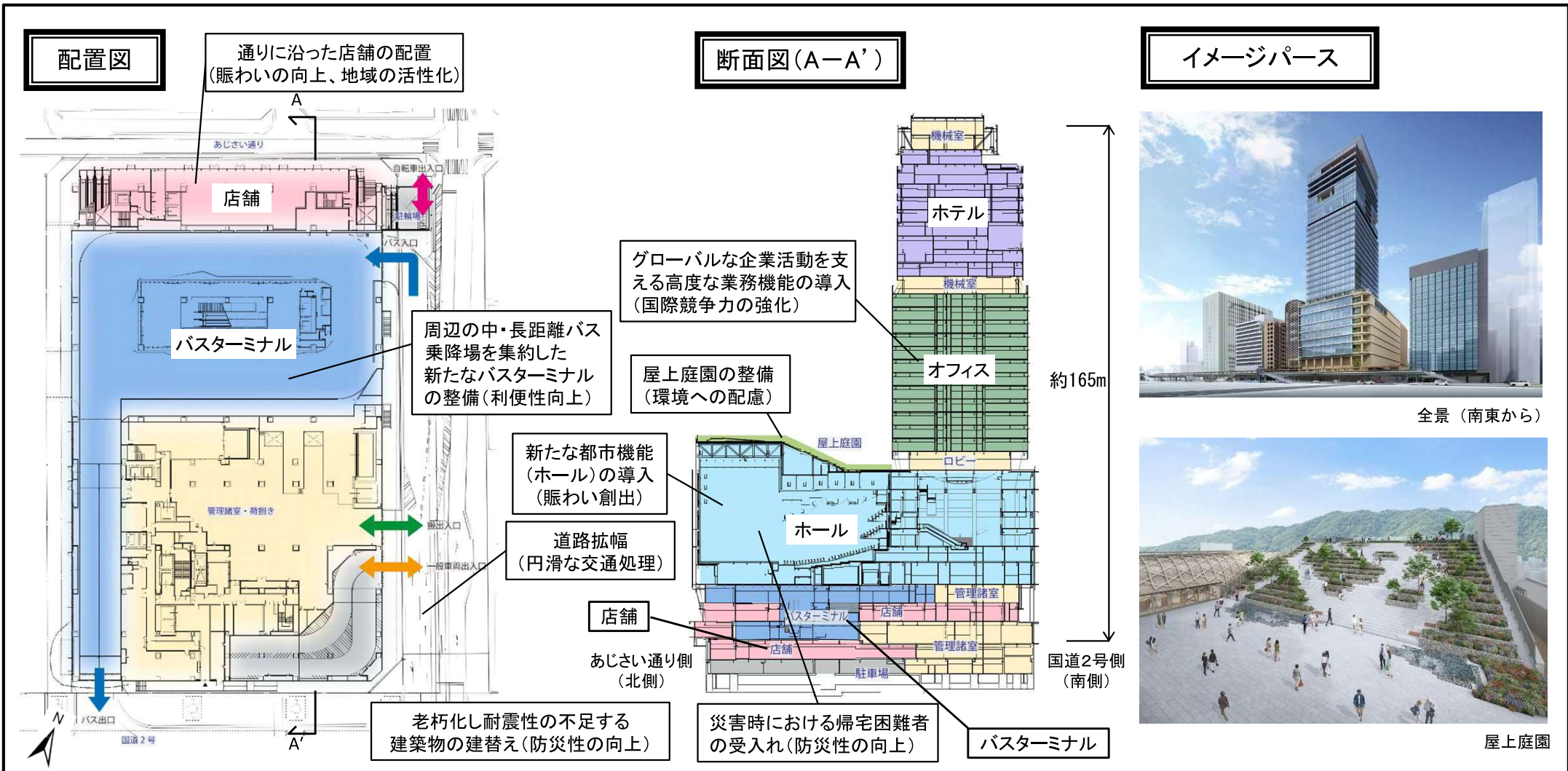
②施設の耐震性不足



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）



これまでの経緯と今後のスケジュール

令和2年3月	都市計画決定
令和2年12月	特定事業参加者および特定業務代行者決定
令和3年3月	施行認可（令和4年3月変更認可）
令和4年5月	権利変換計画認可
令和4年6月	地上解体工事着手
令和5年7月	地下解体工事着手及び施設建築物建築工事着手
令和6年6月	公共施設工事着手
令和9年12月	施設建築物建設工事・公共施設工事竣工（予定）

現況写真



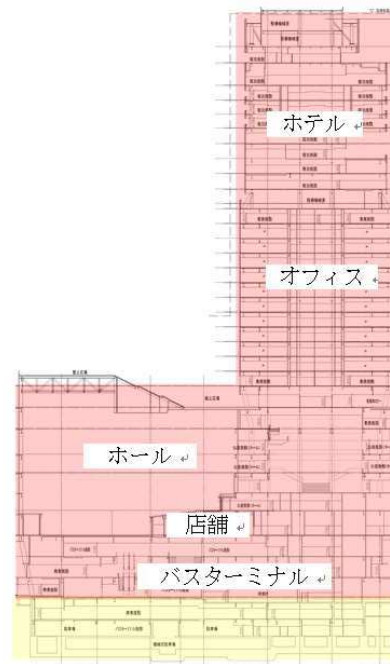
掘削・鉄筋・コンクリート工事中(10月時点)



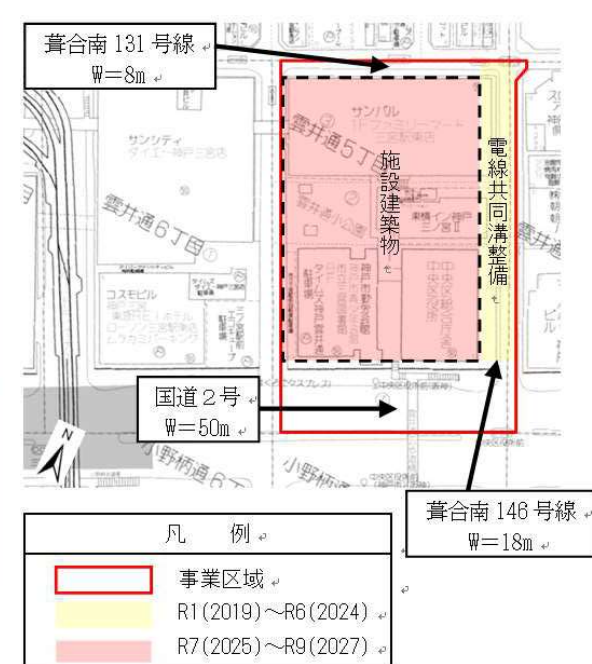
電線共同溝整備工事中(8月時点)

進捗状況

施設建築物断面図



公共施設配置図



<令和6年度末事業進捗見込み約32%>

工程表

■ : 前回計画
■ : 実施・計画

	R 1 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度
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				■	■	■	■	■	■

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(費用対効果の便益内容)
収益の向上(域内便益)	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(域外便益)	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)		代表的な効果	C(費用)			B/C
			便益額 (百万円)			総費用	用地費及び 建物買収費	施設整備費等	
						(百万円)	(百万円)	(百万円)	
市 発 街 地 再 開	神戸三宮雲井 通5丁目地区 市街地再開 事業	全 体 事 業 費	域内便益	69,273	利 便 性 の 向 上	87,554	13,937	73,617	1.2
			域外便益	35,839					
			計	105,112					

※便益、費用ともに現在価値化後の金額

(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
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った。 ・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、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。
-------	--