

雲井通5丁目再開発株式会社の設立について

1. 設立経緯

平成30年2月～	発起人による会社設立準備（定款作成、株式割当等）
4月	発起人出資金振込及び株主の募集（通知送付・払込）
5月15日	再開発会社創立総会
5月16日	再開発会社設立登記

2. 概要

名称：雲井通5丁目再開発株式会社

※都市再開発法第2条の2第3項に基づく市街地再開発事業の施行を主たる目的とした株式会社（非公開株式会社）

代表取締役：鳥居 聡（一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社 代表理事）

所在地：神戸市中央区雲井通5丁目3-1 サンパル7階

資本金：5,000千円

発行株数：100株

3. 出資状況

株主募集を行った結果、地区内地権者（22者）全員が出資を行うこととなった。

	株数	出資額	出資割合
神戸市	51	2,550,000	51%
神戸すまいまちづくり公社	15	750,000	15%
兵庫県	3	150,000	3%
その他地権者 19名	31	1,550,000	31%
計	100	5,000,000	100%

<参考：出資割合の考え方>

- ・ 1株5万円とし、基本的には地積割合に応じて、出資を行うこととする
- ・ 発起人及び県を除くサンパル地権者は、1権利につき1株とする

4. 対象エリア



雲井通 5 丁目地区再整備にかかる事業協力者の募集開始

雲井通 5 丁目再開発株式会社（以下、「再開発会社」という。）では、雲井通 5 丁目再整備に向けて市街地再開発事業としての事業化を検討するにあたり、サポートをいただく事業協力者を以下のとおり募集します。

1. 事業協力者に求める協力内容

事業協力者は、再開発会社に対して以下の協力をしていただきます。

- ① 再開発会社の運営支援（事業推進に要する資金の立替えなど）
- ② 関係者対応支援（権利者意向の把握、建物調査・仮設・補償の検討など）
- ③ 事業計画等の作成支援（都市計画提案、事業計画の資料作成など）
- ④ その他関連事項に係る検討、調整等への協力

2. 事業協力者募集の概要

（1）応募者に関する事項

- ・ 応募者の構成は単一の事業者、もしくは複数の事業者で構成される事業者グループとします
- ・ 市街地再開発事業や大規模建築物の整備等に関する一定の実績を有するとともに、信用力・資力・財務体力の基準に該当するなどの参加資格要件を満たすこととします

（2）提案に関する事項

○提案対象範囲

I 期（雲井通 5 丁目エリア）を対象とします

※ただし、バスターミナル部分はⅡ期（雲井通 6 丁目のうちサンシティビル及び竹下雲井ビルを含むエリア）やミント神戸 1 階（雲井通 7 丁目）と一体利用を行うこと、等について考慮してください

○提案内容

- ・ 再開発事業の推進に向けた提案（コンセプトや全体構成、施設計画概要など）
- ・ 事業協力に関する実施体制の提案
- ・ 事業成立性の確保に関する提案（権利床配置や保留床処分方法の考え方など）

（3）選定に関する事項

- ・ 学識経験者等を含む選定委員会（非公開）を設置し、応募者から提出された応募書類について当該委員会の審査を行います
- ・ 選定委員会の評価結果を受けて、再開発会社が事業者又は事業者グループ 1 者を事業協力に関する基本協定の締結に向けた優先交渉権者として決定します

3. 募集要項の配布期間・配布場所

募集要項を以下のとおり配布します

- ① 配布期間 平成 30 年 6 月 25 日（月曜）から 7 月 6 日（金曜）午後 5 時まで
（土曜、日曜及び祝日を除く。）
- ② 配布方法 下記配布場所で配布します
再開発会社ホームページからもダウンロード可能です

- ③ 配布場所 雲井通5丁目再開発株式会社
〒651-0096 神戸市中央区雲井通5丁目3-1（サンパル7階）
電話番号 078-891-3650
URL <http://kumoi-redevelopment.jp/>

4. 主なスケジュール

- ・募集要項の公表・配布 平成30年6月25日（月曜）～7月6日（金曜）
- ・エントリー表明、質問受付の締切 平成30年7月6日（金曜）
- ・応募受付の締切 平成30年8月6日（月曜）
- ・選定委員会（ヒアリング） 平成30年8月下旬
- ・選定結果の通知 平成30年8月下旬

5. 事務局（問い合わせ・書類等提出先）

雲井通5丁目再開発株式会社 担当：谷中・平田
〒651-0096 神戸市中央区雲井通5丁目3-1（サンパル7階）
電話番号 078-891-3650 FAX 078-891-3651
e-mail : contact@kumoi-redevelopment.jp

◆参考（神戸市ホームページ）◆

都心・三宮の再整備

URL <http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/kobetoshin/index.html>

新たなバスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目の再整備

URL <http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/kobetoshin/bus-terminal.html>

以上

記者資料提供（平成 30 年 9 月 11 日）

雲井通 5 丁目再開発株式会社



雲井通 5 丁目地区再整備にかかる事業協力者の 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定について

雲井通 5 丁目再開発株式会社（以下、「再開発会社」という。）では、雲井通 5 丁目再整備に向けて市街地再開発事業としての事業化を検討するにあたり、サポートをいただく事業協力者の公募を行ったところ、2 グループより応募申込書の提出がありました。

学識経験者等で構成する選定委員会において、提案内容に対する審査を行い、その結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しましたのでお知らせします。

1. 優先交渉権者

代表事業者 三菱地所株式会社	構成事業者 三菱倉庫株式会社 神鋼不動産株式会社 株式会社東畑建築事務所 株式会社再開発評価	総合評価点数 (150 点満点中) 122.8 点 〔 1. 事業計画 55.8 点 2. 実施体制 25.4 点 3. 事業成立性等 41.6 点 〕
-------------------	--	---

提案概要書は添付資料のとおり

※提案の内容は、募集要項に基づき応募者が作成したものであり、そのまま実現されると決まったものではありません。

2. 次点交渉権者

代表事業者 森ビル都市企画株式会社	構成事業者 株式会社隈研吾建築都市設計事務所 株式会社アール・アイ・エー 株式会社竹中工務店 神戸支店 関電不動産開発株式会社 株式会社神戸ポートピアホテル 東急不動産株式会社	総合評価点数 (150 点満点中) 116.2 点 〔 1. 事業計画 57.2 点 2. 実施体制 22.8 点 3. 事業成立性等 36.2 点 〕
----------------------	--	---

3. 選定に関する委員会

委員構成

区分	氏名	所属・役職
委員（委員長）	小谷 通泰	神戸大学 名誉教授（交通計画）
委員	嘉名 光市	大阪市立大学大学院 教授（都市計画）
委員	栗山 尚子	神戸大学大学院 准教授（景観計画・建築計画）
委員	細川 明子	公認会計士・税理士（会計）
委員	安田 義秀	神戸商工会議所 常務理事（経済）
委員	鳥居 聡	雲井通 5 丁目再開発株式会社 代表取締役社長（地権者）

※氏名順不同、敬称略

4. 優先交渉権者にさらなる検討を求める主な事項

今後、以下の事項等についてさらなる検討を求めながら、事業計画の策定を進めていきます。

- ・神戸の歴史や風土を意識しながら、他都市にはない神戸の顔となるようなシンボルかつランドマーク性の高いデザインとなるようにすること。
- ・1階など低層階を通行する人の上層階や周辺への移動をさらに促すような回遊性を高める工夫を行うこと。
- ・オフィスについては、市内企業の移転ではなく市外・海外からの企業誘致を基本とするとともに、ホテルについては提案にある上質なブランドの誘致を行うこと。
- ・管理費低減などの負担軽減や権利床の配置など権利者の意向を十分反映しながら、事業計画等の策定を進めること。

※参考：募集と選定の経緯

平成30年 6月25日～7月6日	募集要項の公表・配布
7月6日	エントリー表明、質問受付の締切
8月6日	応募受付の締切
8月24日	選定委員会（ヒアリング）
9月11日	選定結果の公表

「つなぐ」～神戸を世界とつなぐ、未来へつなぐ、次世代の都心創造プロジェクト～

資料3-2-3

港を介して世界とつながり、多様な文化の融合から新たな価値を生み出してきた国際都市神戸。

神戸と全国各地をつなぐバスターミナルのポテンシャルを活かし、神戸のさらなる「国際化」と「成長」を牽引するまちづくりにチャレンジします。

歴史を未来へ「つなぐ」

世界的建築家・坂 茂(ばん しげる)と共に、培われてきたまちと賑わい、風景をつなぎ、リーディングプロジェクトにふさわしい品格と永続性のある景観形成を図ります。

多様な都市機能を「つなぐ」

働くこと(Work)と暮らすこと(Life)が融合した恵まれた都市環境と、多様なコミュニティの存在という神戸の魅力を強化し、国内外から企業・人材を神戸に呼び込む都市機能集積を図ります。

まちの賑わいを「つなぐ」

立体街路「パーティカルパサージュ」が、「都市のジャンクション」に集まる人の流れを「知のリビング」につなぎ、神戸のまちの特徴を表現した立体回遊のしかけを創出します。

価値を「つなぐ」

事業協力者として責任を持ってI期事業の推進に取り組むとともに、ビルとエリアの価値を長期的に維持・発展させる一体的なマネジメントに取り組みます。

都市のアクティビティを表現するデザイン



北東から見る建物外観



震災復興にも関わらせていただいた神戸に建つ本プロジェクトでは、表層的でなく、そこでのアクティビティを表すことで、新しい神戸のシンボルを創りたいと考えています。

坂 茂

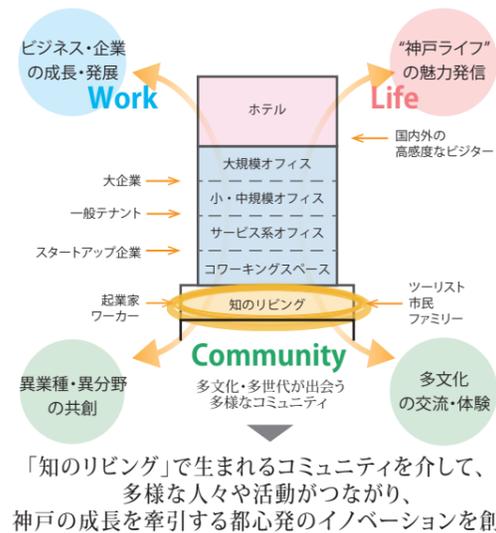


国道2号沿いの賑わい



あじさい通り沿いの賑わい

神戸を代表するフラッグシップオフィス



賑わいを引き込む立体回遊創出



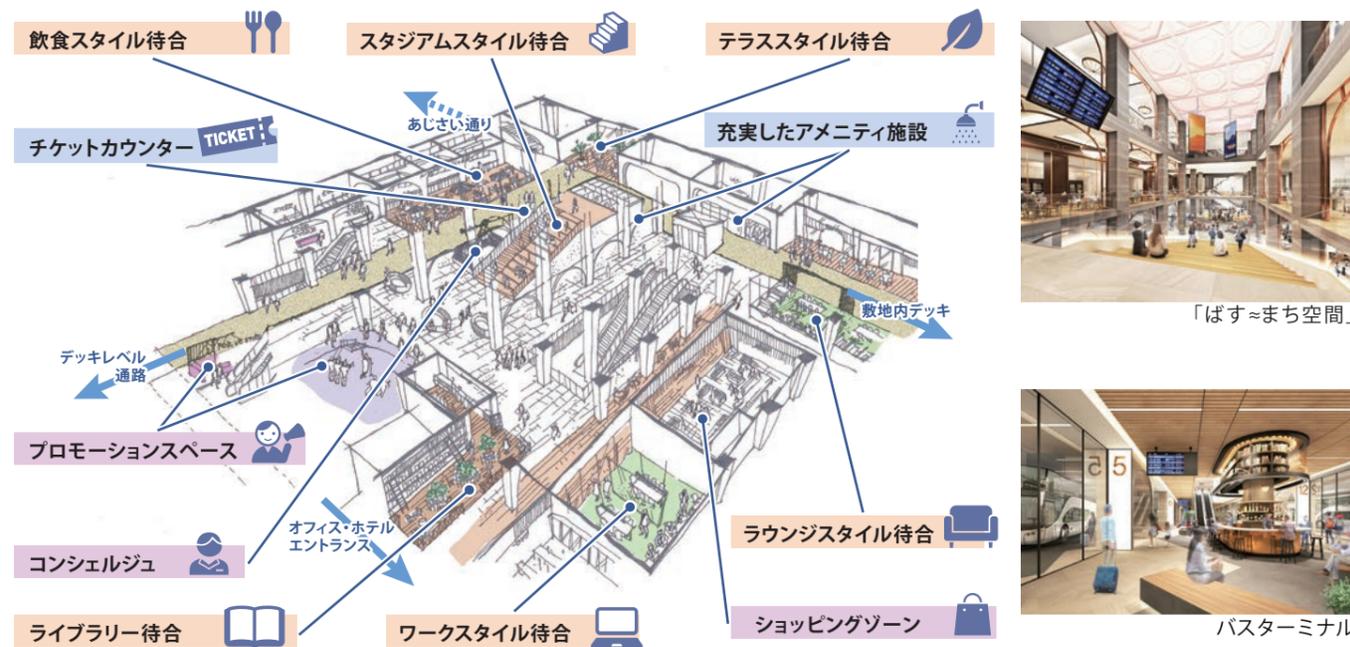
万全の協力体制で事業化を支援

- 三菱地所・三菱倉庫・神鋼不動産のデベロッパー3社に再開発評価・東畑建築事務所のコンサルタント2社を加えた万全の体制で事業協力に取り組みます。
- 事業協力期間中に必要な人材及び資金を提供し、将来の事業参画・保留床取得を見据えた事業性・実現性の高い計画を立案します。

権利床・保留床の一体的な企画・運用

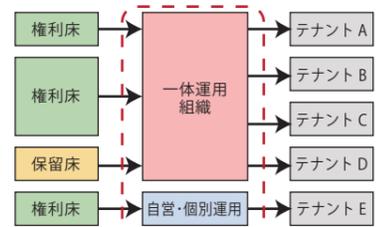
- 豊富な開発・運営実績とテナントネットワークにより、権利者様の資産価値を最大化する企画を実現します。
- 将来的に自ら保留床を取得し、集客力・収益力・エリアブランド力を最大化する保留床を実現します。
- 権利床・保留床を一体運用し、再整備ビルの魅力の中・長期にわたり維持・向上します。

バスターミナル待合空間を核とした賑わい拠点「ばす≈まち空間」



「神戸ライフ」の魅力が詰まった旅の出発地「ばす≈まち空間」イメージ

一体的に運用(販売促進・プロモーション等)



権利床・保留床の一体運用イメージ

再整備ビル魅力を周辺につなぐエリアマネジメント

- 再整備ビルの取り組みを基に、三宮周辺地区全体でのエリアマネジメントの実現に向けて、関係者との協働により積極的に取り組みます。



エリアマネジメント取り組みイメージ

出典:東京駅周辺防災隣組HP



国土交通省近畿地方整備局

Kinki Regional Development Bureau

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

神戸がかわる
都心再整備

近 畿 地 方 整 備 局
兵 庫 国 道 事 務 所
資 料 配 布

配布日時

平成30年 8月 14日
14:00

(神戸市 同時発表)

国道2号等 神戸三宮駅前空間の整備方針について

～ひと・モノ・交通が行き交う新たな“港”=未来型駅前空間の創出～

三宮駅周辺は、「中長距離バスの乗降場が6つに分散している」「駅からまちへのつながりが弱い」などといった課題を抱えています。

このたび、国土交通省と神戸市は、ひと・モノ・交通が行き交う新たな未来型の駅前空間の創出に向け、**国道2号等 神戸三宮駅前空間の整備方針**を取りまとめました。

今後、本方針に基づき、民間事業者等の知見を広く取り入れながら、官民連携で事業計画等の具体化を進めてまいります。

■整備方針の概要

○中長距離バスターミナル整備によるモーダルコネクト(交通結節機能)の強化

分散するバス乗降場を集約するとともに利便性等を高め、交通結節機能を強化

○国道2号周辺の交通円滑化

デッキによる歩車分離や交差点改良等によりバスターミナル前の国道2号の交通を円滑化

○魅力的な駅前空間の整備及びまちの回遊性向上

三宮クロススクエアの整備や駅前広場の再編等により、魅力的かつ行き来しやすい駅前空間を創出

○まちの防災性能の向上

非常時に待機・避難場所等として機能する屋外空間など、まちの防災性能を向上

○未来志向の移動支援導入

自動運転やパーソナルモビリティなど、新たな技術導入を見据えた空間を整備

配布場所 兵庫県政記者クラブ、神戸市政記者クラブ

問い合わせ先

国土交通省 近畿地方整備局 兵庫国道事務所 副所長	むらた なおき 村田 直磯	078-334-1600(代表)
神戸市 住宅都市局 都心再整備本部 事業推進担当課長	わしお まゆみ 鷲尾 真弓	078-322-0247(直通)

国道2号等 神戸三宮駅前空間の整備方針

ひと・モノ・交通が行き交う新たな“港”=未来型駅前空間の創出

国土交通省
神戸市

兵庫・神戸の玄関口である三宮駅周辺は、阪神・淡路大震災以降の機能更新が進んでおらず、「中長距離バスの乗降場が6つに分散している」「駅からまちへのつながりが弱い」といった課題を抱えています。そこで市民、事業者、行政が将来像を共有し、その実現に向けて官民連携で取り組むため、平成27年9月に三宮周辺地区の『再整備基本構想』を策定し、まちや経済の活性化、国際競争力の向上を目指しています。

このたび、国土交通省と神戸市は、ひと・モノ・交通が行き交う新たな未来型の駅前空間の創出に向け、以下のとおり「国道2号等 神戸三宮駅前空間の整備方針」を取りまとめました。

- 中長距離バスターミナル整備によるモーダルコネクト(交通結節機能)の強化
駅周辺の限られた空間を有効活用する方策として「立体道路制度」を活用しながら、分散するバス乗降場を集約した西日本最大級の中長距離バスターミナルを整備することで、都心における先駆的な空間活用を図りながら、バス利用者の安全性・利便性を高めるとともに、駅とまちを有機的につなぐ「えき≈まち空間」との連携により、多様な交通手段が選択可能で利用しやすい環境をつくります。
- 国道2号周辺の交通円滑化
デッキ等の整備によって歩行者とバス・自動車とを安全に分離するとともに、併せて交差点改良等を行うことにより、慢性的な交差点等での混雑を緩和し、交通の円滑化を図ります。
- 魅力的な駅前空間の整備及びまちの回遊性向上
道路を人と公共交通優先の空間に転換する“三宮クロススクエア”の整備により、山と海が近接する豊かな自然と都心の活力が共存する神戸独自の魅力・神戸らしさを身近に感じられる 魅力的な駅前空間を創出するとともに、民間施設も活用しながらデッキや地下の歩行者空間の再構築を行うことで、駅と駅、駅とまちが行き来しやすい回遊性の高い空間をつくります。
- まちの防災性能の向上
阪神・淡路大震災の経験等を生かし、バスターミナルビル等においては、災害時における帰宅困難者の安全確保や事業継続性の確保など防災機能を有するとともに、非常時の待機・避難場所等として三宮クロススクエアをはじめとする屋外空間の活用を図ります。
- 未来志向の移動支援導入
自動運転化への対応やパーソナルモビリティの拠点設置など、今後の新たな技術導入を見据えながら、誰もが使いやすいユニバーサルデザインに配慮した 未来志向の移動支援の導入に向けたターミナル及び道路空間の整備を行います。



ひと・モノ・交通が行き交う新たな“港”＝未来型駅前空間の創出

駅及び国道に直結する中長距離バスターミナル、「えき～まち空間」及び「三宮クロススクエア」の整備によりひと・モノ・交通が行き交う新たな“港”となる未来型駅前空間が誕生。駅・みち・まちが一体的に生まれ変わります。

三宮駅前是这样変わります！

魅力的な駅前空間の整備 及びまちの回遊性向上



三宮クロススクエアの整備や駅前広場の再編等により、魅力的かつ行き来しやすい駅前空間を創出



中長距離バスターミナル整備 によるモーダルコネク (交通結節機能)の強化



分散するバス乗降場を集約するとともに利便性等を高め、交通結節機能を強化

えき～まち空間
三宮の6つの駅とバス乗降場をあたかも1つの「えき」とみなし、周辺の「まち」と一体的につながることで、乗り換えや「まち」への行き来がしやすい空間。

まちの防災性能の向上



非常時に待機・避難場所等として機能する屋外空間など、まちの防災性能を向上

未来志向の移動支援導入



自動運転やパーソナルモビリティなど、新たな技術導入を見据えた空間を整備

国道2号周辺の交通円滑化



デッキによる歩車分離や交差点改良等によりバスターミナル前の国道2号の交通を円滑化



国道2号等神戸三宮駅前空間の整備方針 神戸三宮駅が抱えるさまざまな課題



まちの課題

- ・兵庫・神戸の玄関口である三宮駅前の更新が進んでいない。
- ・駅からまちへのつながりが弱く乗り換え動線がわかりにくい。



復興優先で更新が進んでいない三宮駅前

都市交通の課題

道路（国道等）の交通

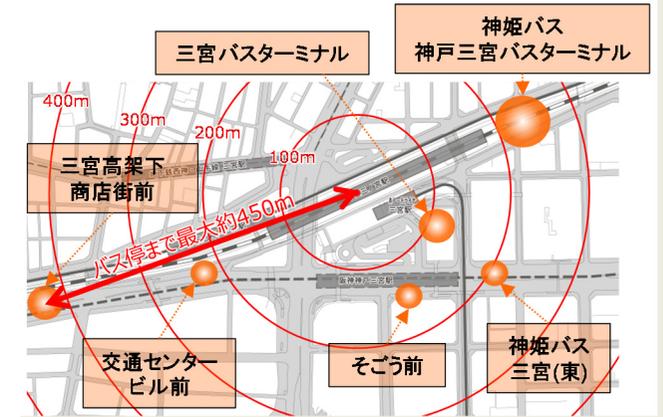
三宮駅付近の国道2号上交差点において、交通混雑が慢性的に発生している



歩行者や自動車で混雑する三宮東交差点

バス交通

中長距離バス停が6つに分散しているためにわかりにくく、利便性や安全性に欠けている



6つに分散する中長距離バス停

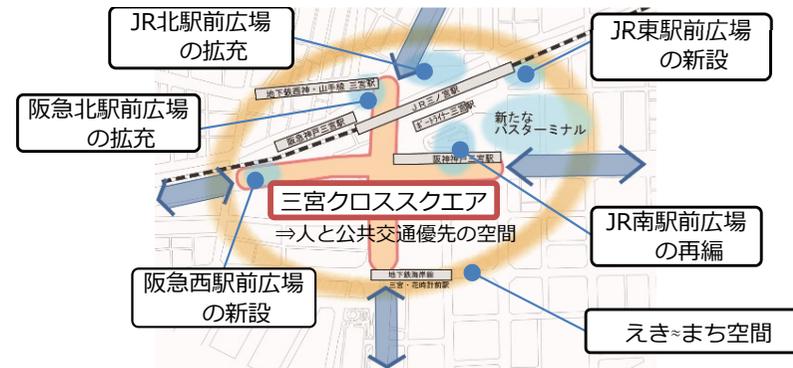
国・市の連携のもと、国道2号と一体となった新たなバスターミナルを整備
「えきまち空間」との相乗効果により、モーダルコネクト（交通結節機能）を強化

新たな中長距離バスターミナルの整備

立体道路制度を活用して、分散する6箇所のバス停を集約し、安全でわかりやすいターミナルを整備



「えきまち空間」の創出



神戸の玄関口にふさわしい公共空間を官民連携で創出しながら、駅とまちを有機的につなぐ「えきまち空間」を実現