

事業概要

- (1) 事業名 (仮称) 加納町6丁目地区都市再生事業  
(神戸市役所本庁舎2号館再整備を含む都市再生事業)
- (2) 所在地 神戸市中央区加納町6丁目
- (3) 事業主体 オリックス不動産株式会社、阪急阪神不動産株式会社、関電不動産開発株式会社、大和ハウス工業株式会社、芙蓉総合リース株式会社、株式会社竹中工務店、安田不動産株式会社
- (4) 事業目的 都市再生特別措置法に定める都市再生緊急整備地域内の地域整備方針や、三宮周辺地区に関する上位計画および神戸市役所本庁舎2号館再整備基本計画(改定版)に基づき、新庁舎・業務施設・宿泊施設・商業施設等による複合ビルを建設し、新たなにぎわいと魅力的な都市空間を創出することで、三宮駅周辺からウォーターフロント、旧居留地などへの回遊性を向上させるとともに、ビジネス・交流活動を活性化し、国際的な都市の再生に寄与するため。
- (5) 位置図



都市再生への貢献として神戸市に提案する案

平成27年9月神戸市策定「三宮周辺地区の『再整備基本構想』まちづくりの5つの方針」に基づき、以下4つの柱を設定した。

三宮周辺地区の『再整備基本構想』まちづくりの5つの方針

歩くことが楽しく  
巡りたくなるまちへ

誰にでもわかりやすい  
交通結節点へ

いつ来てもときめく  
出会いと発見を

人を惹きつけ  
心に残るまちへ

地域がまちを成長させる

1 神戸の新たなシンボルとなる景観形成と回遊性強化

- ・神戸の海と山を結び周辺の景観と調和する神戸らしい上質なデザイン
- ・都心三宮を南西方向に拡張する歩行者ネットワークの拠点形成 など

2 未来の神戸に向けた地域魅力とライフスタイルの発信

- ・神戸のビジネスインフラを強化するプレミアムオフィスの整備
- ・神戸のライフスタイルを発信するにぎわい商業施設の整備
- ・フラワーロードを軸としたまちのにぎわいの拡張 など

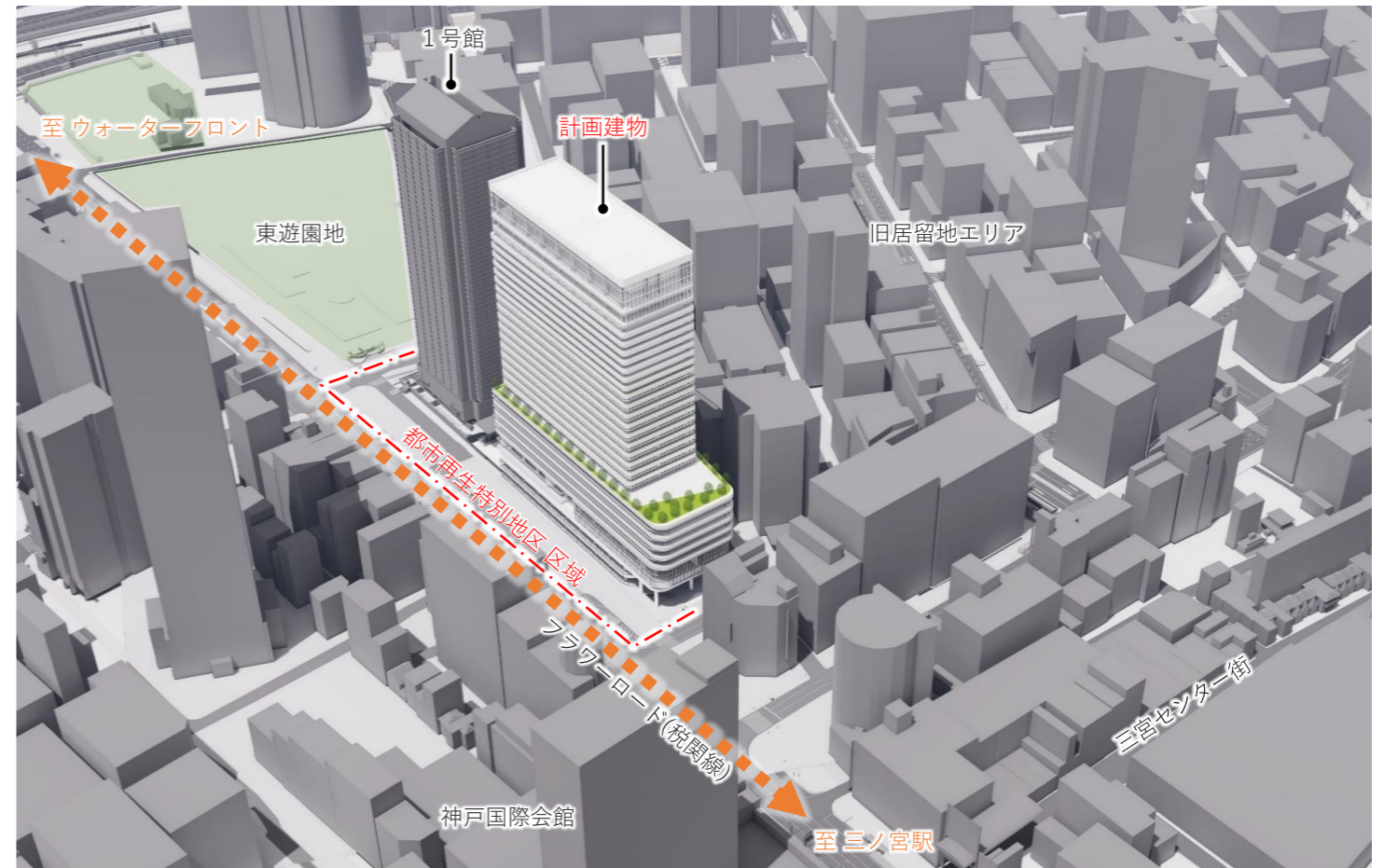
3 観光・MICEを強化する上質な宿泊機能導入と交流促進

- ・国際的なラグジュアリーホテルの導入
- ・幅広い交流拠点となる都心型カンファレンスの整備 など

4 環境・防災の積極的な取り組み

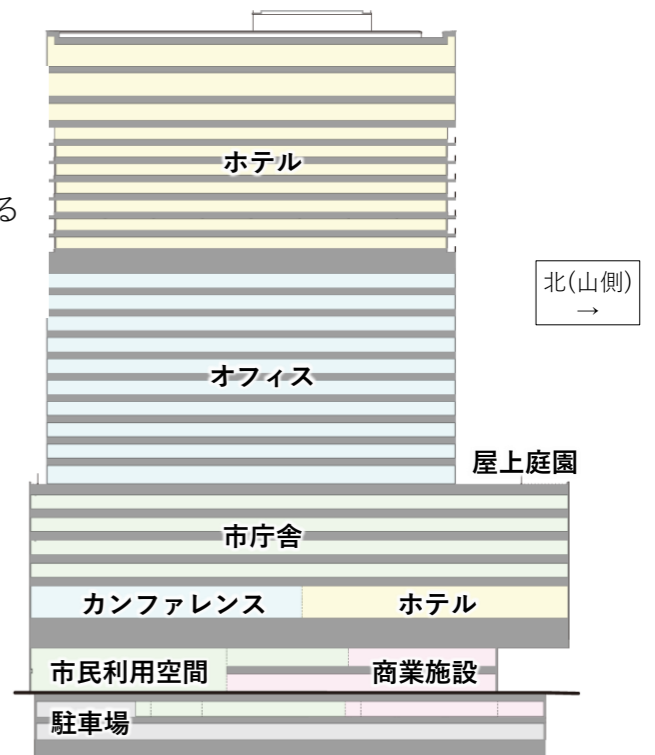
- ・環境：省エネ設備の導入、都市緑化、木材利用などの推進
- ・防災：免震構造の採用、一時滞在施設・備蓄倉庫などの整備
- ・感染症対策 など

計画建物イメージパース



施設構成のイメージ

- 主要用途 行政機能：市庁舎、市民利用空間  
民間機能：ホテル、オフィス、商業施設
- 延床面積 約73,000㎡
- 高さ 「景観形成基準」における基準値を遵守する
- 建物階数 地下2階、地上27階
- 構造種別 鉄骨造、鉄筋コンクリート造



フロア構成イメージ

今後のスケジュール(予定)

- 2023年度：都市計画提案(2023年4月末 予定)
- 2024年度：工事着手
- 2028年度：完成

問い合わせ先 (株)L.B.C総合事務所 担当：小林 (TEL)06-6262-5777

事業内容は今後、行政指導や計画改善のため変更となる可能性があります

都市計画提案の概要

・都市再生特別地区の追加 ※図1参照

・高度利用地区(加納町6丁目地区)の廃止 ※図2参照

名称	加納町6丁目地区
区域面積	1.76ha (約17,600㎡)
容積率の最高限度	125/10 (1,250%)
容積率の最低限度	80/10 (800%)
建ぺい率の最高限度	8/10 (80%)
建築面積の最低限度	1,000㎡
高さの最高限度	高層部143m 低層部 53m
壁面の位置の制限	計画図(案)の通り

区域面積	1.76ha (約17,600㎡)
容積率の最高限度 (注)	70/10 (700%)
容積率の最低限度	30/10 (300%)
建ぺい率の最高限度	8/10 (80%)
建築面積の最低限度	200㎡

(注) 誘導用途(庁舎その他これらに類するもの)に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、3分の2以上の建築物については、100/10を限度とする。

・都市施設の変更 ※図3参照

名称	第1号三宮駐車場
面積	約13,200㎡

一部区域(給気塔・入口・階段)の廃止

※現行の都市計画内容

- 用途地域 : 商業地域
- 容積率 : 800%及び600%
- 建ぺい率 : 80%
- 地区計画 : 税関線沿道南地区
- 高度利用地区 : 加納町6丁目地区

【参考】都市再生緊急整備地域について(神戸都心・臨海地域)

「都市再生緊急整備地域」とは、都市再生特別措置法(平成14年6月1日施行)に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域です。神戸市では「神戸都心・臨海地域」、「神戸ポートアイランド西地域」が都市再生緊急整備地域に指定されています。

(特定)都市再生緊急整備地域 地域整備方針(抜粋)

都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項

- ・建物の整備、更新にあわせて、商業、業務、文化、観光、防災機能を充実
- ・建築物の低層部へ賑わいの創出に資する商業機能等を導入することにより、回遊する魅力の高い歩行者空間を形成
- ・グローバルな企業活動を支える高度な業務機能を導入
- ・国内外からの来訪者、滞在者の活動拠点の形成に資する宿泊機能を導入

緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

- ・三宮駅周辺において、すべての人の安全・快適な活動に寄与する歩行者空間を確保した都市開発事業を促進
- ・税関線の沿道において、神戸の顔にふさわしい建築物等の意匠や形態についての配慮など、風格のある景観形成に資する都市開発事業を促進
- ・低炭素都市の実現に資する都市開発事業を促進
- ・環境負荷の低減とともに、防災性の高い業務継続地区を形成

