

都心エリアの再整備計画に関する検討会議 とりまとめ

令和3年2月

目次

1. はじめに	1
(1) 経緯	
(2) 対象	
2. 目的と位置付け	2
3. とりまとめの方向性	3
4. 課題	3
5. 都心エリアの構造	4
6. 今後の取り組み方針	6
(1) 各ゾーンの特性と導入すべき機能例	
(2) 回遊ネットワーク	
(3) 民間活力の導入促進	
7. 今後の進め方	16
8. 参考	17
(1) 検討会議について	
(2) 都市再生緊急整備地域について	

1. はじめに

(1) 経緯

神戸市では、平成 27 年 9 月に「神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン]」および「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を、平成 30 年 9 月に「神戸三宮「えき~まち空間」基本計画」を策定し、各プロジェクトの具体化を図っているところです。

一方、兵庫県においても、令和元年 6 月に県庁舎等再整備基本構想を策定し、これを具体化する県庁舎等再整備基本計画の検討を進めています。

今後、県市それぞれが事業を推進していく中で、それら相互の魅力向上と一層の連携強化を図るため、新たな県市協議の場『都心エリアの再整備計画に関する検討会議（プロジェクト調整会議）』を設置し、協議を重ねました。本資料はその内容を取りまとめたものです。

(2) 対象

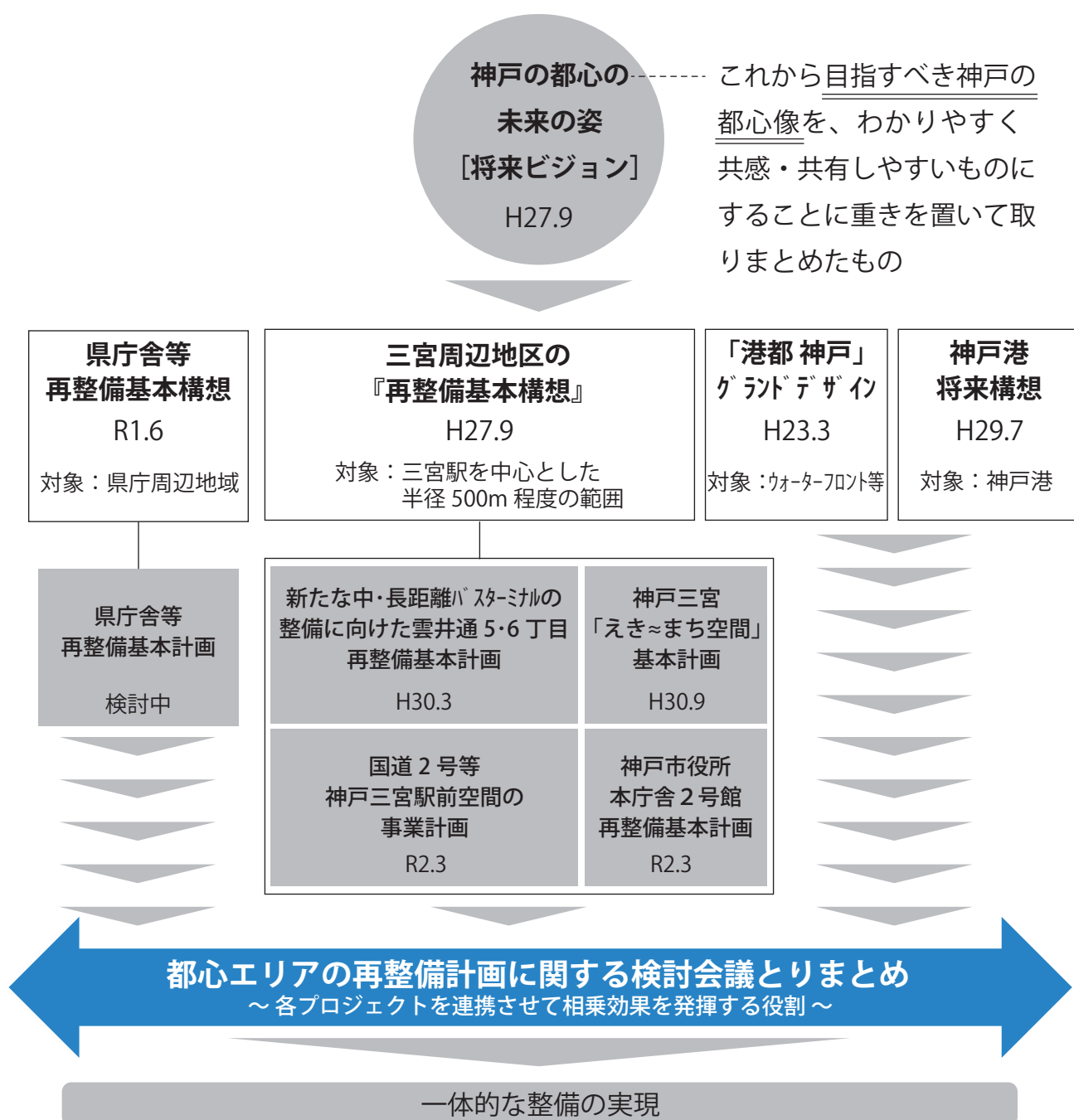
神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン] の対象エリアを「都心エリア」と設定し、本とりまとめの対象とします。



2. 目的と位置付け

都心エリアで現在推進している各ゾーンにおける県市のプロジェクトは、平成 27 年 9 月に策定された“神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン]” の目指すべき都心像を踏まえ、検討を進めています。

本とりまとめは、県市の各プロジェクトの事業化に向けた検討段階で、それぞれのゾーンの役割を確認し、調整を図るとともに、ゾーン間の回遊性の向上を図ることで、各プロジェクトを連携させ相乗効果を発揮させながら、県市連携のもと都心エリアの一体的な整備を実現することを目的としています。



3. とりまとめの方向性

都心エリアは、異なる魅力や特徴を有した複数の「ゾーン」がモザイク状に存在しています。このうち、「三宮駅周辺ゾーン」、「市役所周辺ゾーン」、「県庁周辺ゾーン」、「ウォーターフロントゾーン」では、現在、それぞれの基本構想や基本計画に基づき、新たな都市機能を導入するような拠点整備が予定されています。これらの整備は、周辺ゾーンにも波及するようなプロジェクトであり、各ゾーンの特性を踏まえた導入機能の整理や相互の連携により、大きな相乗効果の発揮が期待されます。

このため、検討会議では、上記の4つのゾーンを中心に、その特性や回遊ネットワークについて、検討を行いました。



4. 課題

都心エリアにおいては、各種計画に位置付けられた課題を解決するため、これまでも県と市で調整を図りながら、それぞれのプロジェクトを進めてきたところです。

本とりまとめでは、それらに加え、各プロジェクトを連携させて相乗効果を発揮するために、以下の課題に対応する必要があると考えます。

- ・ゾーンの特徴を活かし、ゾーン相互を行き交うためのそれぞれのにぎわいや魅力づくりが必要。
- ・三宮駅周辺ゾーンとウォーターフロントゾーンのつながりが弱い。
- ・三宮駅周辺ゾーンと県庁周辺ゾーンのつながりが弱い。
- ・県庁周辺ゾーンと元町駅、ウォーターフロントゾーンのつながりが弱い。
- ・特に、元町駅西口と県庁周辺ゾーン間の動線がバリアフリー化されていない。
- ・拠点整備を行う周辺で民間開発が進んでいない箇所がある。
- ・回遊動線上で、歩行者が滞留できる空間が少ない。

5. 都心エリアの構造

神戸は、明治の開港を機に市街化が進んだ近代都市であり、六甲山系と瀬戸内海（大阪湾）の間に形成された狭い平坦地に東西に長く市街地が形成されています。都心エリアは、この地形条件により、市街地の拡大が制約され、東西に細長く広がる線形の都市として形成されてきました。

この都心エリアは、成り立ちの異なる複数の「まち」がモザイク状に構成されているという特性があります。

このような中で、三宮駅周辺や市役所周辺では、新たなバスターミナルの整備や市役所本庁舎2号館の建替などの整備を推進することで、都市機能を高度に集積し、中央都心の核としての役割を強化します。

また、ウォーターフロントでは、新港突堤西地区の再開発により、多様な都市機能の導入を進め、新たにウォーターフロント都心の形成を進めています。

一方、県庁周辺では、県庁舎等再整備が計画され、耐震性が不足する県庁舎の建替をはじめ、民間ノウハウを活用したにぎわい交流施設の整備が予定されており、山手都心の再整備を目指しています。

このように神戸の都心エリアは、「中央都心」、「ウォーターフロント都心」、「山手都心」の三層構造を基本としながら、特色をもった各都心が重層的に構成されていくものと考えます。

- ・山手都心エリア：県庁周辺
- ・中央都心エリア：元町・南京町、旧居留地、市役所周辺、磯上、三宮駅周辺
- ・ウォーターフロント都心エリア：ウォーターフロント中央

■ 交通拠点

都心エリアへの来街者の玄関口となる鉄道駅

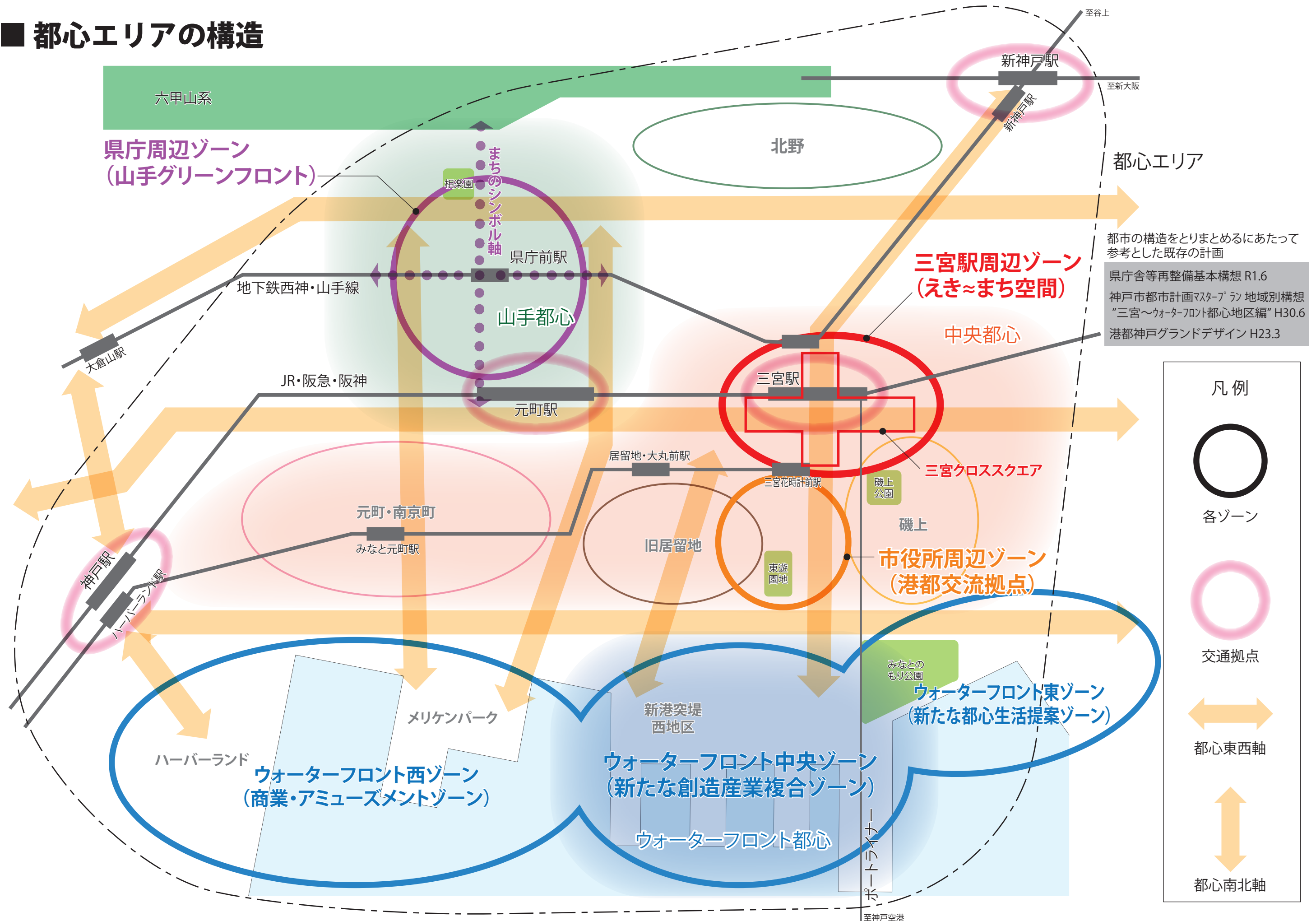
■ 都心東西軸

都心エリアを三層に構成し、広域的なネットワークを形成する主要な東西軸

■ 都心南北軸

都心エリアの骨格を形成し、交通拠点となる主要駅と都心の各ゾーン間、または、各ゾーン相互間をつなぐ軸

■ 都心エリアの構造



6. 今後の取り組み方針

■ 各ゾーンの連携強化・相乗効果の発揮

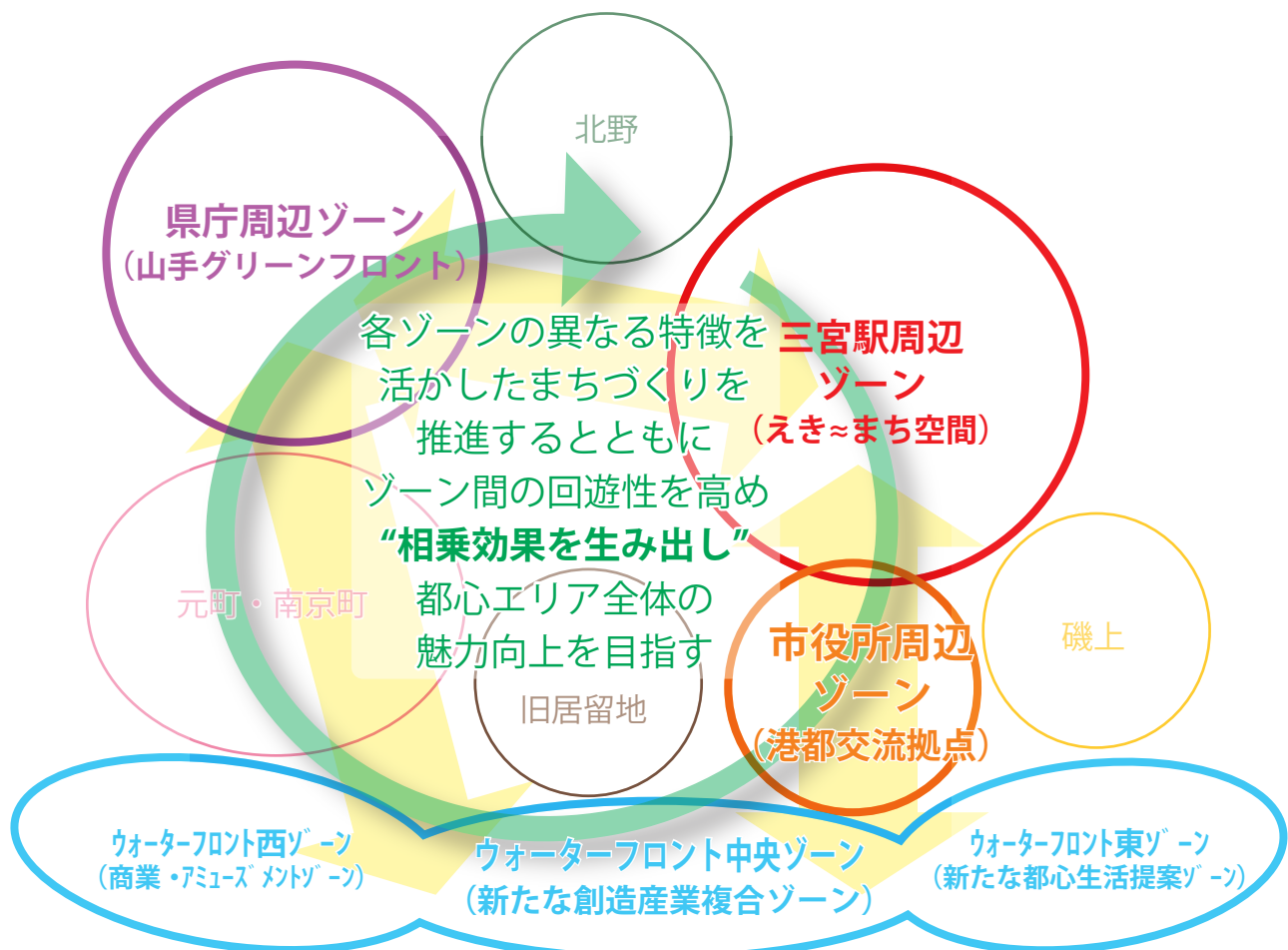
三宮駅周辺ゾーンでは、えきまち空間や新バスターミナルの整備、市役所周辺ゾーンでは、市役所や東遊園地の再整備、県庁周辺ゾーンでは、県庁舎等の再整備、ウォーターフロントゾーンでは、新港突堤西地区の整備などが進められています。

これらの整備にあたっては、各ゾーンがそれぞれに異なる魅力・特性を持つことを認識した上で、ゾーンごとにそれらを活かした官民連携のまちづくりを推進することにより、異なるにぎわいが創出されると考えます。新型コロナウイルスの影響により新たな生活様式が推奨される中、公共空間や施設に求められる役割や機能などに変化が生じることから、にぎわい創出にあたっては、各ゾーンの特性に応じた対応を進めていきます。

それらを踏まえた上で、各ゾーン間の回遊性を高めることにより、相乗効果を生み出し、都心エリア全体の魅力向上を目指します。

また、あわせて、都心エリアにおいて、ICT等の新技術を活用し、官民連携のもと、スマートシティを実現するための取り組みを進めます。

■ ゾーン間の相乗効果創出イメージ



民間活力の導入促進・スマートシティの実現

(1) 各ゾーンの特性と導入すべき機能例

検討会議におけるゲストスピーカー（学識経験者、民間事業者）による講話や意見交換、県・市の意見交換を踏まえて、各ゾーンの特性や導入すべき機能の例を、次ページのように考えます。

[ゲストスピーカーの主な意見]

回遊性向上	・交通量の多さ（流れ）だけではなく、滞留時間（溜まり）が重要 ・都心には滞留スペースが少ないので、もっと休憩スペースを作ると回遊性が高まる ・特色ある街角広場の演出を行い、次にそこを目指して行こうと思わせる継起拠点（回遊の拠点・中継点となるたまり空間）の魅力化が重要 ・コベリンに代表されるシェア型のサイクルシステムの整備も重要
商業・宿泊機能	・ホテルは、ロケーションを活かして考えなければならない ・神戸の都心には、いわゆる外資系のハイグレードなホテルが少ない ・県庁周辺は、環境が良いため、ゆっくり休みながら、高付加価値、高感度の知的好奇心を満足させるような施設があればいいと思う
業務機能	・神戸市は全国に比べ賃料の変動幅が小さく、比較的安定したマーケットと言える ・スタートアップを生むオフィスのあり方として、中でいかに交流させるかの仕掛けづくりが必要 ・駅近で、よりグレードの高いオフィスビルがほしいという要望が多い ・高いビルスペックやグレードの物件とともに、リーズナブルな物件など、様々なグレードのオフィスを常に供給していくことが必要であり、古い建物の建替やリニューアルにより、循環しながら新陳代謝していくことが活性化につながる ・オフィスにおける「フレキシビリティの確保」も重要な観点である
その他の意見	・新庁舎については周辺地区との連携と情報・交流機能の強化が必要で、それは機能の複合性ととともに、視覚面も利用面も開放的でなければならない ・いい風景を見られる視点場が駅周辺にたくさん存在することが大事 ・県庁は、一般的に“格”を感じさせる場所に建っており、兵庫県庁も山手にあり厳粛な雰囲気のある場所にある ・県庁前は、落ち着いた住環境や三宮ほどの繁華性がないことを逆に活かした、違ったにぎわいが大事 ・市役所については、市民に近く利便性が高い場所にあるため、交通利便性を活かした開発ができる

■ 各ゾーンの特性と導入すべき機能例

三宮駅周辺

～駅を出た瞬間に訪れた人々が自然とまちへ誘われる、「美しき港町・神戸の玄関口」～ （えき～まち空間）

ゾーンの特性

神戸の都心エリアの中心地として6つの駅とバスの乗降場が集積する交通結節点であり、目指すべき将来像として掲げる「美しい港町・神戸の玄関口“三宮”」を目指し、快適で利便性が高く、美しい景観が備わり、様々な市民活動や交流が展開される神戸の象徴となる新しい駅前空間である「えき～まち空間」のコンセプトにあった空間づくりが求められます。

「えき～まち空間」は人と公共交通優先の公共空間である「三宮クロススクエア」を核とし、公共事業と民間事業との相互連携・調整を図り、神戸の玄関口として、ふさわしい空間を創出します。

また、商業・業務機能をはじめ、多様な都市機能を高度に集積することで、都市核を形成し、都心エリア全体の活性化につなげる役割が求められます。

特性を表すキーワード

神戸の玄関口、交通結節点、都市機能高度集積地区、繁华性、えき～まち空間、三宮クロススクエア

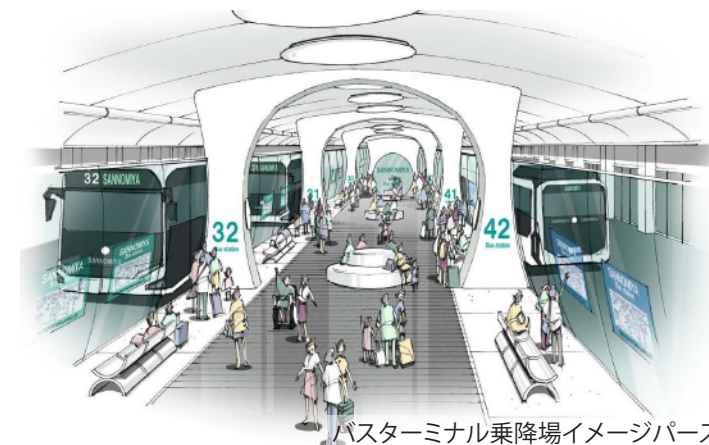
地域資源

駅前広場、ミント神戸、神戸交通センタービル、神戸国際会館、センター街、地下街、繁华街、サンキタ、公共交通ターミナル、さんきたアモレ広場、光のデッキ回廊 など

導入すべき機能例

- ・交通結節点の大幅な強化を図る西日本最大級のバスターミナル機能
- ・駅に直結する利便性の高さを活かした高規格なオフィス機能や宿泊・商業機能
- ・多彩な分野の大型作品公演やコンベンションなどの大型の大会や集会等にも対応できる大規模な多目的ホール機能
- ・様々なジャンルの文化活動の発表の場として、また、中央区民をはじめとする市民の集会や公演などの会場として幅広いニーズにフレキシブルに対応できる中規模の多目的ホール機能

など



県庁周辺

～品格とにぎわいのあるイノベーション拠点「山手グリーンフロント」～

ゾーンの特性

県庁周辺は、六甲山の裾野に位置し、相楽園、県公館、神戸栄光教会等の歴史的資産に加え、県関係団体や教育・文化施設が集積し、歴史に裏打ちされた文化的な佇まいを持っています。

行政機能、芸術文化機能の充実に加えて、にぎわい交流機能を付加し、多様な都市機能の集積と連携によって、オープンイノベーション拠点「山手グリーンフロント」を創出し、品格とにぎわいのあるまちを目指します。

にぎわい交流機能としては、民間事業者の運営による宿泊・滞在機能、オフィス機能、教育・研究機能、商業機能等の導入を想定しており、「山手グリーンフロント」のコンセプト（安全・安心、にぎわい創出、生きがいと自己実現、品格と創造、地域との調和）に適合する機能の集積を目指します。

また、それらの機能が融合することで、多様な人々の活動の場となることを目指します。

あわせて、県庁周辺再整備を契機として、元町駅周辺の再整備が進むよう、民間投資を誘導していく必要があります。

特性を表すキーワード

山手グリーンフロント、品格、閑静、傾斜地

地域資源

兵庫県庁、相楽園、兵庫県公館、神戸栄光教会、聖ミカエル教会、六甲山、諏訪山公園、兵庫県警本部、大学等の教育施設 など

導入すべき機能例

- ・現在の県民会館の持つ芸術文化機能として、ホール、ギャラリー、研修室など県民の自己実現や生きがいに貢献できる施設を拡充・整備するとともに、地域や県内外の人びとが集う幅広い活動ができる場を整備
- ・「山手グリーンフロント」のコンセプトとの親和性に配慮した宿泊・滞在機能
- ・ＩＴ・金融などの先端企業からスタートアップまで多様な企業・団体が利用することを想定したオフィス・会議室機能
- ・大学・専門学校等が入居するネットワーク拠点等を導入し、若者のみならず学び直しニーズの社会人を含めた利用者を想定した教育・研究機能
- ・周辺住民の日常生活をサポートするとともに、利用者間の交流にも繋がる商業機能 など



将来イメージ
(プロポーザル応募時のものであり、基本計画の内容にあわせて修正予定)



相楽園



兵庫県公館



神戸栄光教会



聖ミカエル教会

市役所周辺

～港と都の文化、魅力、人々が交流しあう場所「港都交流拠点」～

ゾーンの特性

三宮駅前とウォーターフロントの中間点に位置し、新たな神戸の港と都の文化、魅力、人々が交流しあう場所として、市役所と東遊園地を一体的に「港都交流拠点」と位置づけており、旧居留地や磯上など、周辺のまちへの回遊拠点としてにぎわいに資する機能の導入が求められます。

このことから、本庁舎としての必要な機能を確保しながら、市民や来街者に向けて、神戸らしい魅力的な文化や都市景観等を発信するとともに、周辺のまちづくりの活性化を牽引する、シンボリックな空間の整備を図る必要があります。

また、都心の核となる貴重な緑のオープンスペースである東遊園地や花のまちのイメージを演出する神戸のメインストリートであるフラワーロードに面しており、それらと連携した一体的な整備を図る必要があります。

特性を表すキーワード

港都交流拠点、回遊拠点、花と緑、メインストリート

地域資源

神戸市役所、旧居留地、東遊園地、磯上、フラワーロード、神戸花時計、慰霊と復興のモニュメント、こども本の森神戸、神戸ルミナリエ、神戸マラソン、神戸まつり、アーバンピクニック、光のミュージアム、など

など

導入すべき機能例

- ・旧居留地の国際交流拠点としての歴史性を踏まえた国際都市神戸にふさわしい高質な宿泊・滞在機能やビジネス拠点
- ・市民をはじめとする国内外の来街者の新たなコミュニティを生む交流機能
- ・クラシック音楽の生音の響きを活かせる特徴ある中規模音楽ホールとしての機能
- ・神戸の文化や地域情報を発信する情報発信機能
- ・日常的にくつろげる、市民のアウトドアリビングとなる広場機能



東遊園地から見た市役所本庁舎 1 号館



花と緑



税関前歩道橋イメージパース



こども本の森神戸イメージパース



東遊園地の再整備イメージパース



フラワーロード光のミュージアム

ウォーターフロント

～ウォーターフロントを満喫できるみなとまち神戸のシンボルゾーン～（港都神戸）

ゾーンの特性

神戸の都心のウォーターフロントは、東西に広く広がっており、西・中央・東の3つのゾーンから構成されます。

西ゾーンは、ハーバーランドをはじめ、中突堤やメリケンパークなどの親水空間として、みなと神戸を象徴するゾーンであるとともに、観光クルージング拠点として活用されており、将来的にも商業、宿泊、観光、レクリエーション等の機能を中心とした商業・アミューズメントゾーンとして機能強化を図っています。

中央ゾーンは、陸の玄関口である三宮駅からも神戸のメインストリートであるフラワーロードと直結し、海や山を見渡せる優れた眺望景観など、ウォーターフロントのコアゾーンとしての高いポテンシャルを活かした新たな創造産業複合ゾーンの形成を図っています。

東ゾーンは、H A T神戸の大規模な居住機能を中心とした新たな都心生活提案ゾーンの形成を図っており、都心エリアとしては、東ゾーン西側の研究・業務複合エリアが含まれ、新たな複合的都市機能の導入を図ります。

特性を表すキーワード

海の玄関口、ウォーターフロント、港都神戸、観光、リゾート性、親水空間

地域資源

神戸ポートタワー、メリケンパーク、クルーズ船、神戸ハーバーランド、
楕型突堤、神戸税関、KIITO、レンガ倉庫、水際プロムナード、
みなとの森公園（神戸震災復興記念公園）、ポートターミナル、みなと神戸花火大会 など

導入すべき機能例

西ゾーン

- ・商業アミューズメントゾーンとしての商業、宿泊、観光、レクリエーション機能
- ・“みなと神戸”を象徴するランドマークを有する観光エントランスエリアとしての観光・クルーズ機能 など

中央ゾーン

- ・海上交通のターミナル機能
- ・ウォーターフロント都心としての創造産業や、商業、業務、観光居住機能 など



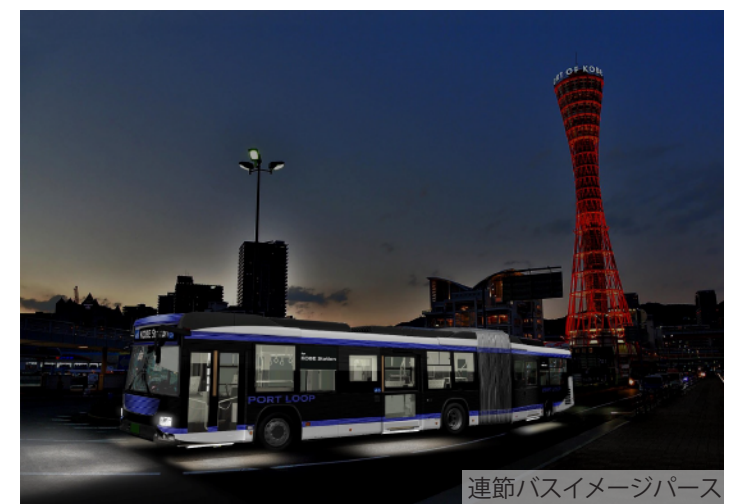
メリケンパーク(夜景)



新港突堤西地区(第1突堤基部)再開発事業イメージパース



上空から見た神戸港



連節バスイメージパース



KIITO



中突堤再整備イメージパース

(2) 回遊ネットワーク

■ ゾーン間の連携

各ゾーン間の回遊性を高めるには、歩道拡幅や美装化、街路樹や照明の整備など、「歩行者動線の強化」を図るとともに、パークレットやベンチ等のストリートファニチャーの設置や街角広場の整備など、回遊の拠点の整備や強化が重要です。

これらの整備にあたっては、道路や広場等の公共施設と周辺の民間施設の公共的な空間を官民連携によって一体的に整備することで、さらなる魅力向上につなげるとともに、エリアマネジメント等の取り組みを進めることで、憩いとにぎわいを創出し、次にそこを目指して行こうと思わせることが必要であると考えます。

また、広く都心エリア全体の回遊性を向上させるためには、既存の公共交通の拡充や自転車走行空間の整備、新たなモビリティの導入など多様な交通手段の確保を進めていく必要があります。



写真 - パークレット



写真 - 広場空間化



写真 - 街角広場

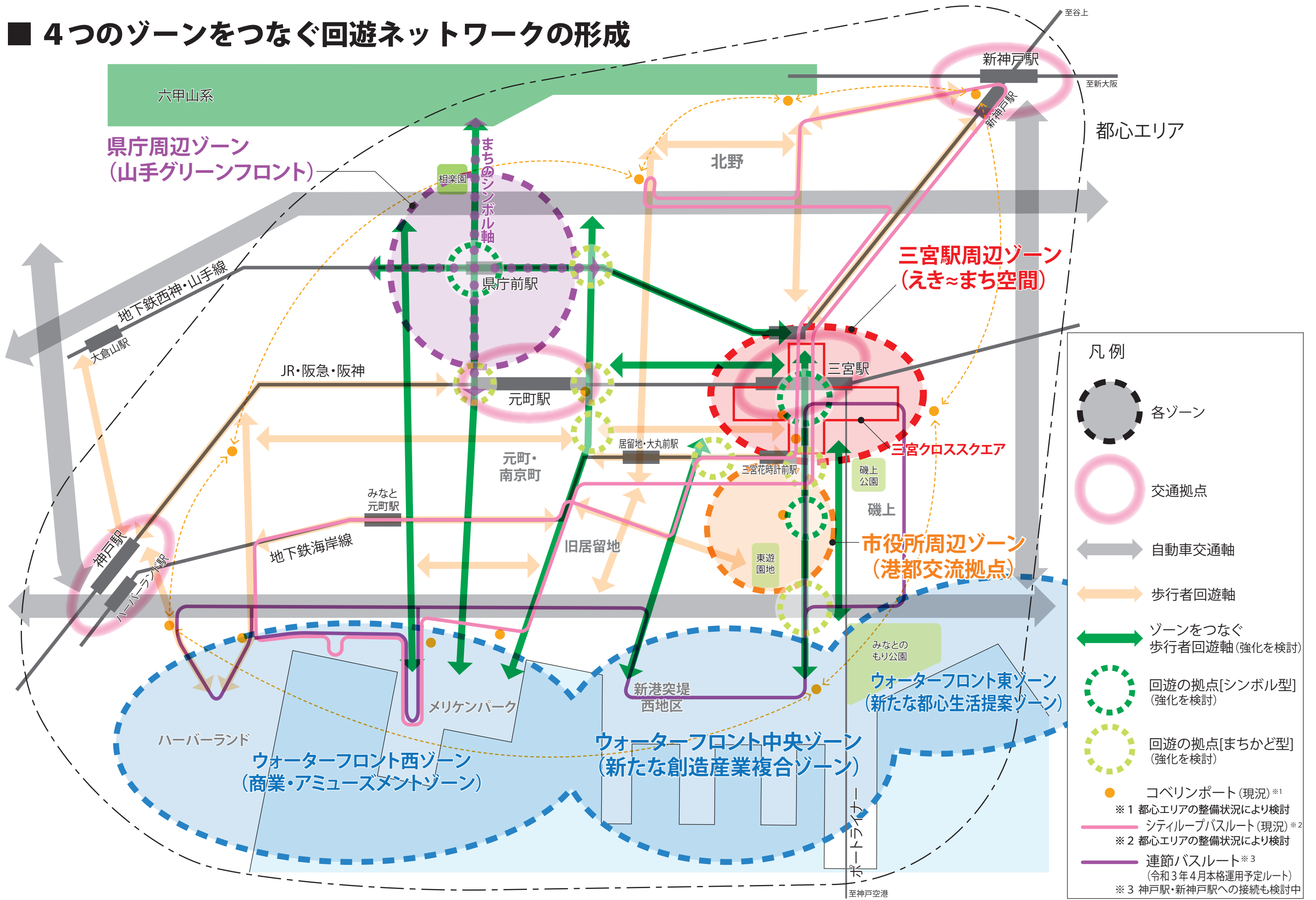


写真 - ベンチ



写真 - 道路空間の再編

■ 4つのゾーンをつなぐ回遊ネットワークの形成



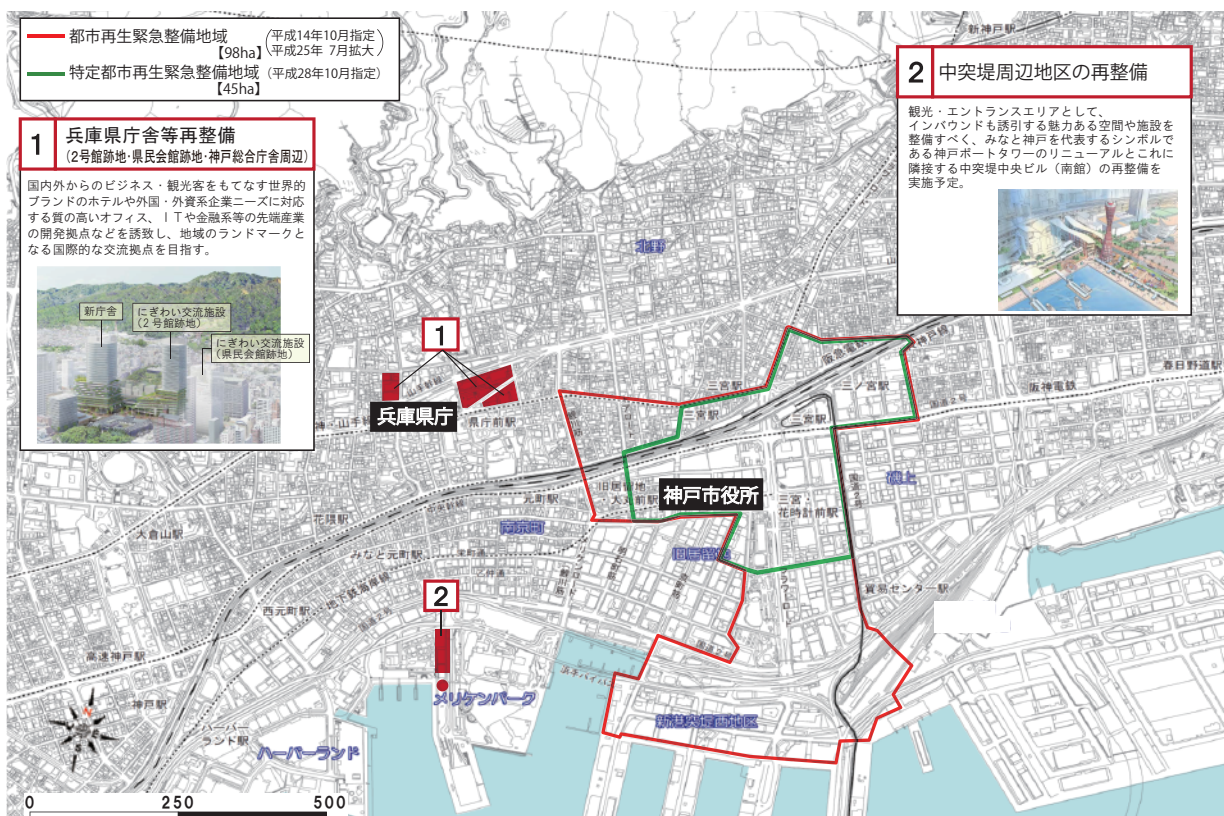
(3) 民間活力の導入促進

■ 都市再生緊急整備地域

現在、神戸の都心では、三宮駅周辺・臨海地域において、民間開発に対して土地の高度利用を図るための法制上の支援や税制支援等が措置される「都市再生緊急整備地域」の指定を受けています。

これまで検討してきた4つのゾーンのうち、三宮駅周辺ゾーン、市役所周辺ゾーン、ウォーターフロントゾーンは当地域に含まれており、各種プロジェクトが具体化しつつあります。一方、当地域外に位置する県庁周辺ゾーンでも、令和元年6月に「県庁等再整備基本構想」を策定し、民間活力を導入したにぎわいづくりを進めることとしています。

今後、都心エリア全体の活性化や魅力向上に資するものとして、民間開発に対する支援措置のある都市再生緊急整備地域の拡大が考えられます。



都市再生緊急整備地域の指定状況

■ 都市再生緊急整備地域の拡大に向けた取り組み

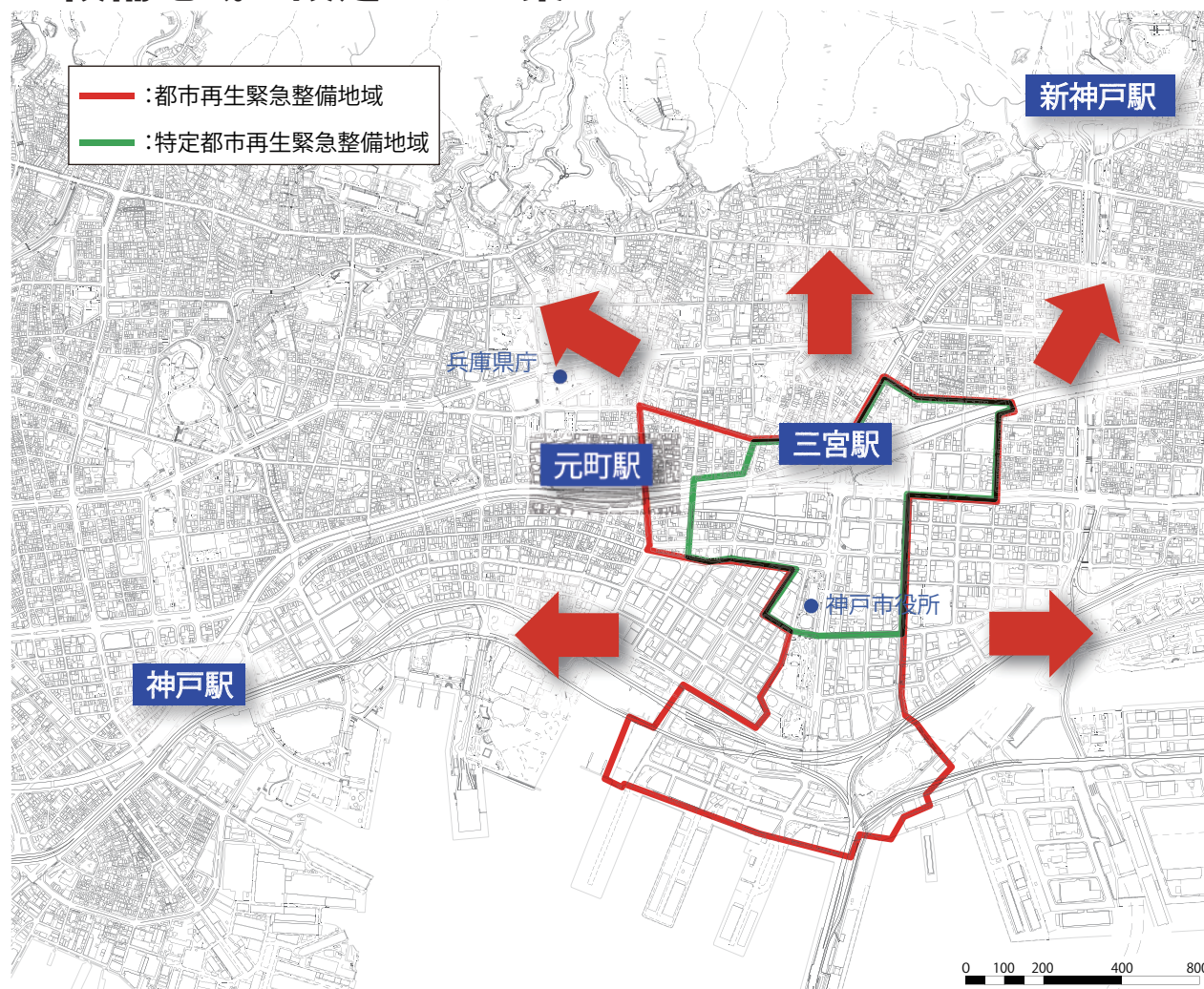
都市再生緊急整備地域の拡大にあたっては、都心各地区における拠点開発の進捗や駅前再整備に伴う周辺の民間開発の動向などを注視しながらエリア検討を行います。

また、当地域の指定にむけては、次のような手続きを進める必要があります。

- ① 内閣府による「候補地域の設定・公表」
- ② 民間事業者・行政（国・県・市）・学識経験者・金融機関による「準備協議会の設置及び協議」
- ③ 市による「地域拡大の申出」
- ④ 内閣府による「都市再生緊急整備地域の指定」

今後、都市再生緊急整備地域指定のメリット等を積極的にPRし、民間投資の呼び込みや機運の醸成を図り、国の理解を得て、都市再生緊急整備地域の拡大につなげていきます。

■ 候補地域の設定エリア案



7. 今後の進め方

本とりまとめに基づき、各ゾーンの魅力・特性を活かした官民連携の推進やスマートシティの実現を目指すとともに、各ゾーン間の回遊性強化やそれを補完する公共交通機能の拡充を推進することにより、都心エリア全体への相乗効果の創出を図ります。

事業の実施にあたっては、各ゾーンにおけるプロジェクトの展開や進捗状況に応じ、今後も県と市で継続的に協議・連携しながら適切な役割分担のもと進めていきます。

また、新型コロナウイルスにより新たな生活様式が推奨される中、人々の生活様式も変わり、まちづくりについても影響が出てくると考えます。個々の事業については、客観的な状況の変化を踏まえて適切な対策を講じながら県市連携のもと進めていきます。

8. 参考

(1) 検討会議について

■ 検討会議の構成

兵庫県

企画県民部 新庁舎整備室長
 企画県民部 建設参事
 企画県民部 新庁舎整備室 新庁舎企画課長
 企画県民部 新庁舎整備室 新庁舎整備課長
 企画県民部 新庁舎整備室 新庁舎企画課兼新庁舎整備課 副課長
 県土整備部 まちづくり局長
 県土整備部 まちづくり局 都市政策課長
 県土整備部 まちづくり局 都市政策課 計画調整参事

【ゲストスピーカー】

学識

神戸大学 名誉教授 安田 丑作 氏
 神戸大学 名誉教授 小谷 通泰 氏

民間事業者

森ビル都市企画株式会社
 株式会社アール・アイ・エー
 シービーアールイー株式会社
 三菱地所株式会社

神戸市都市局

都心再整備本部長
 都心再整備本部 都心再整備部長
 都心再整備本部 都心再整備部 事業推進担当部長
 都心再整備本部 都心再整備部 都心三宮再整備課長
 都心再整備本部 都心再整備部 都心三宮再整備課 えきまち空間整備担当係長
 都心再整備本部 都心再整備部 都心三宮再整備課 えきまち空間整備担当

■ 検討経過

令和2年5月に検討会議を設立し、9回の検討を重ね、都心エリアのまちづくりの方針をとりまとめました。具体的な検討経過は、次のとおりです。

日付	会議	内容
令和2年 5月13日	第1回 検討会議	・都心エリアの課題とプロジェクト ・神戸の都心のあり方について【学識経験者】
5月29日	第2回 検討会議	・都心の構造 ・都心の回遊ネットワークについて【学識経験者】
6月15日	第3回 検討会議	・県市意見交換
7月8日	第4回 検討会議	・これからの「まちづくり」の考え方に ぎわい機能・事業性について【民間事業者】
8月25日	第5回 検討会議	・オフィス・リテールの不動産マーケットと 今後の開発、事例について【民間事業者】
9月17日	第6回 検討会議	・他都市事例による都市のにぎわい創出 について【民間事業者】
10月23日	第7回 検討会議	・県市意見交換
11月19日	第8回 検討会議	・検討会議のとりまとめ（案）について
12月21日	第9回 検討会議	・総括

(2) 都市再生緊急整備地域について

■ 都市再生緊急整備地域指定のメリット

民間事業者は、「都市再生特別地区」の指定（容積緩和等）や「民間都市再生事業」の認定（金融支援、税制優遇）を受けることができる。これにより、公共貢献として民間の活力による都市機能の更新、高度化や老朽化した建物の更新が図られることが期待できる。

■ 都市再生緊急整備地域

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をいう。（都市再生特別措置法第2条3項）

■ 特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて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として政令で定める地域をいう。（都市再生特別措置法第2条5項）

都心エリアの再整備計画に関する検討会議とりまとめ

令和3年2月

神戸市