

神戸三宮雲井通 6 丁目北地区に関する都市施設等整備協定書

神戸市（以下「甲」という。）と雲井通 6 丁目北地区市街地再開発準備組合（以下「乙」という。）は、次のとおり都市計画法（昭和43年法律第100号）第75条の 2 第 1 項に規定する都市施設等整備協定を締結する。

（目的）

第 1 条 本協定は、都市計画法第75条の 2 第 1 項の規定に基づき、都市計画の案の作成にあたり、当該都市計画に係る建築物その他工作物の円滑かつ確実な整備を図ることを目的とする。

（協定の目的となる施設等）

第 2 条 協定の目的となる施設等は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第42号）第57条の 2 第二号の規定に基づくその全部又は一部を神戸国際港都建設計画都市再生特別地区（神戸三宮雲井通 6 丁目北地区）において誘導すべき用途に供することとなる建築物その他の工作物、同条第三号の規定に基づく都市施設及び同条第五号の規定に基づく神戸国際港都建設計画第一種市街地再開発事業（神戸三宮雲井通 6 丁目北地区）（以下「本事業」という。）の施行により整備されることとなる公共施設又は建築物（以下「協定対象施設」という。）として、乙が整備する施設とする。

（協定対象施設の位置、規模等）

第 3 条 協定対象施設のうち、建築物の位置、規模又は構造は、下表のとおりとする。

位置	神戸市中央区雲井通 5 丁目、6 丁目、7 丁目の一部
事業区域面積	約0.8ha
建築面積	約5,300㎡
延べ面積	約69,000㎡
構造	鉄骨造等

2 協定対象施設のうち、都市施設及び公共施設の位置、規模又は構造は、下表のとおりとする。

	8.7.26三宮駅東線	（仮称）区画道路 1 号線
位置	神戸市中央区雲井通 6 丁目、7 丁目	神戸市中央区雲井通 5 丁目、6 丁目
幅員	4m	8.4m
延長	約70m	約25m
構造	地表式	-

（協定対象施設の整備の実施時期）

第 4 条 協定対象施設の整備の実施時期は、本事業における都市再開発法（昭和44年法律第38号）第 19条第 1 項に基づく公告の事業施行期間とする。

(協定対象施設の整備の方法)

第5条 乙は、別紙1に定める施設整備計画に基づき、協定対象施設を整備するものとする。

(協定対象施設等の存置のための行為の制限に関する事項)

第6条 協定対象施設等の存置のため、乙は、協定対象施設に対して次に掲げる行為を行う場合、あらかじめ甲と協議を行うものとする。

- 一 前条に掲げる施設整備計画に反する変更又は撤去

(その他協定対象施設の整備に関する事項)

第7条 協定対象施設の整備に要する費用は、原則すべて乙が負担する。ただし、都市再開発法第119条から第123条に基づく費用の負担等を妨げるものではない。

(履行の確認)

第8条 甲は、第5条に定める事項の乙の履行状況について、次の各号に掲げるときに確認できるものとする。この場合において、甲は確認の実施時期等について事前に乙と協議するものとする。

- 一 本事業の都市再開発法第11条第1項又は第3項に基づく事業計画の認可申請前
- 二 協定対象施設のうち、建築物に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定に基づく建築物の建築等に関する確認の申請書の提出前
- 三 本建築物及び公共施設の竣工時
- 四 その他、甲が必要と判断した場合

(是正措置等)

第9条 甲は、前条に基づく確認の結果、乙が第5条に規定する内容を遵守していないと認めた場合、乙に報告を求めることができる。

2 甲は、前項の規定に基づく報告の結果、是正の必要があると認めたときは、乙に当該是正の内容を通知するものとし、乙は、この通知の内容に従うものとする。

3 甲は、乙が前項の規定に基づく通知内容に応じなかった場合は、指導に従わない事実を公表することができる。

(本協定に違反した場合等の措置)

第10条 乙が本協定の規定に違反し、甲の催告にもかかわらず相当の期間内に当該違反状態が是正されない場合には、甲は乙との協議を踏まえ、本事業の実施に必要とされた都市計画の変更又は廃止を行う。

(協定の変更又は廃止の手続)

第11条 本事業の進捗に応じた都市計画変更や事業計画変更その他の事情等により、本協定を変更又は廃止する必要がある場合には、甲及び乙双方の合意をもって行わなければならない。

(協定の承継)

第12条 乙が、本事業において行う協定対象施設の整備又は整備完了後の維持及び管理について、その全部又は一部を甲又は第三者に承継する場合、当該協定対象施設に係るこの協定に基づく権利又は義務も当該承継人に承継されるものとする。

(その他)

第13条 本協定に定めのない事項又は本協定に定める事項について疑義が生じた場合には、甲及び乙で別途協議の上処理するものとする。

以上の協定成立を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和7年11月10日

甲 神戸市中央区加納町六丁目5番1号

神戸市

神戸市長 久元 喜造

印

乙 神戸市中央区雲井通六丁目1番21号

雲井通6丁目北地区市街地再開発準備組合

理事長 古川 勝

印

## 施設整備計画

## 第 1 事業の目的

都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に定める都市再生緊急整備地域内の地域整備方針及び三宮周辺地区に関する上位計画に基づき、商業施設・業務施設・公益施設・バスターミナル等による複合再開発を実施し、三宮周辺地区の『再整備基本構想』で位置づけられた＜三宮クロススクエア＞東部の顔にふさわしいさらなる魅力と新たな賑わいの創出を図る。

## 第 2 施設整備に関する計画

## 1 整備を行う建築物及び公共施設

## 1) 建築物

次の用途を備えた建築物を整備する。

## ① バスターミナル

中・長距離バス利用者にとっての神戸の玄関口となる新たな交通結節点として、バスターミナルを整備する。

## ② 劇場

文化・交流施設として劇場を整備する。

## 2) 公共施設

## ① 歩行者用歩廊（8.7.26三宮駅東線）

2階に歩行者用歩廊（8.7.26三宮駅東線）を整備し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

## ② （仮称）区画道路 1 号線

搬入動線・隣地の機能継続のための道路を整備する。

## 2 都市の再生に貢献する内容の実施

建築物の整備にあたっては、次に掲げる都市の再生に貢献する内容を実施する。

## 1) 都市の再生に貢献する機能の導入・整備

次に掲げる機能を導入・整備する。

## ① 業務機能又は宿泊機能

BCP、防災性能にも配慮した高規格オフィス・様々な働き方に対応するオフィスの整備、または、国内外の観光客が集い交流する拠点にふさわしい宿泊機能の整備を図る。

## ② 防災機能

帰宅困難者の一時滞在施設として、劇場等の活用を検討する。また、防災機能の強化のため、備蓄倉庫の整備・自家発電整備の導入を図る。

## ③ 建物低層部の賑わい空間

市道葺合南131号線に面して、賑わいの創出に資する商業機能等を配置し、建物低層部の賑わい形成に貢献する。

## ④ 緑化空間

建物内で緑化空間を確保し、市民や来街者が自由に集い・憩える滞留空間の創出を図る。

⑤ 回遊性の高い歩行者ネットワーク

8.7.27三宮駅バスターミナル線などの2階レベルの歩行者ネットワークの整備に呼応して、敷地内・建物内に歩行者用歩廊（2階）や自由通路・垂直動線等の空間を整備、また、歩行者用歩廊には8.7.26三宮駅東線と一体となった交通空間を確保し、歩行者の回遊性向上を図る。さらに、先行して開発が行われている神戸三宮雲井通5丁目地区との接続に配慮する。

⑥ 駐輪場・駐車場の整備

市の駐輪場施策に寄与する駐輪場の整備、神戸三宮雲井通5丁目地区と一体的に活用可能な駐車場の整備を実施する。

2) 建物等の意匠・形態への配慮

神戸の玄関口にふさわしい空間の創出に資するため、地域整備方針や神戸市景観デザイン協議での意見に基づき、建物等の意匠や形態に配慮する。

3) 低炭素まちづくりへの貢献

- ① 施設の整備にあたっては、エネルギー性能の向上を図るなど、環境に配慮する。
- ② 効率的なエネルギー利用のため、分散型電源（CGS、再生可能エネルギー、未利用エネルギー等）の活用、エネルギーの面的利用の導入を検討する。

4) エリアマネジメントへの協力

「えきまち空間」の公共空間の利活用や地域の特色あるまちづくりに参画する。

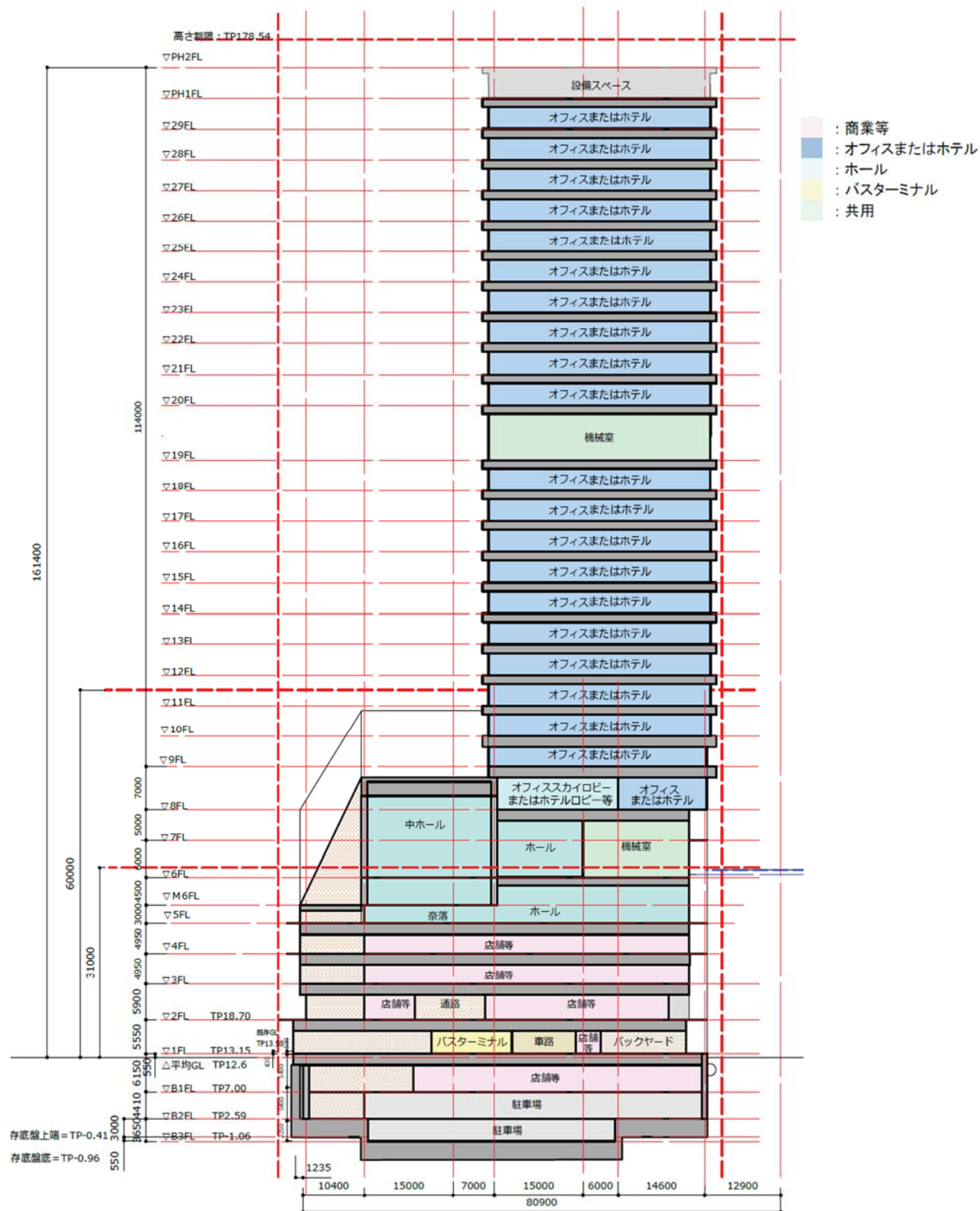
5) 地下通路との接続

ミント神戸からつながる「三宮東地下通路」との接続を実施し、美装化を検討する。

3 施設計画図

施設計画図は次頁以降のとおり。ただし、施設計画図は現段階の想定であり、施設整備は、本事業における都市再開発法第12条において準用する同法第7条の11に規定する事業計画に基づき行うものとする。

【施設計画図（建築物）】



【施設計画図（公共施設）】

