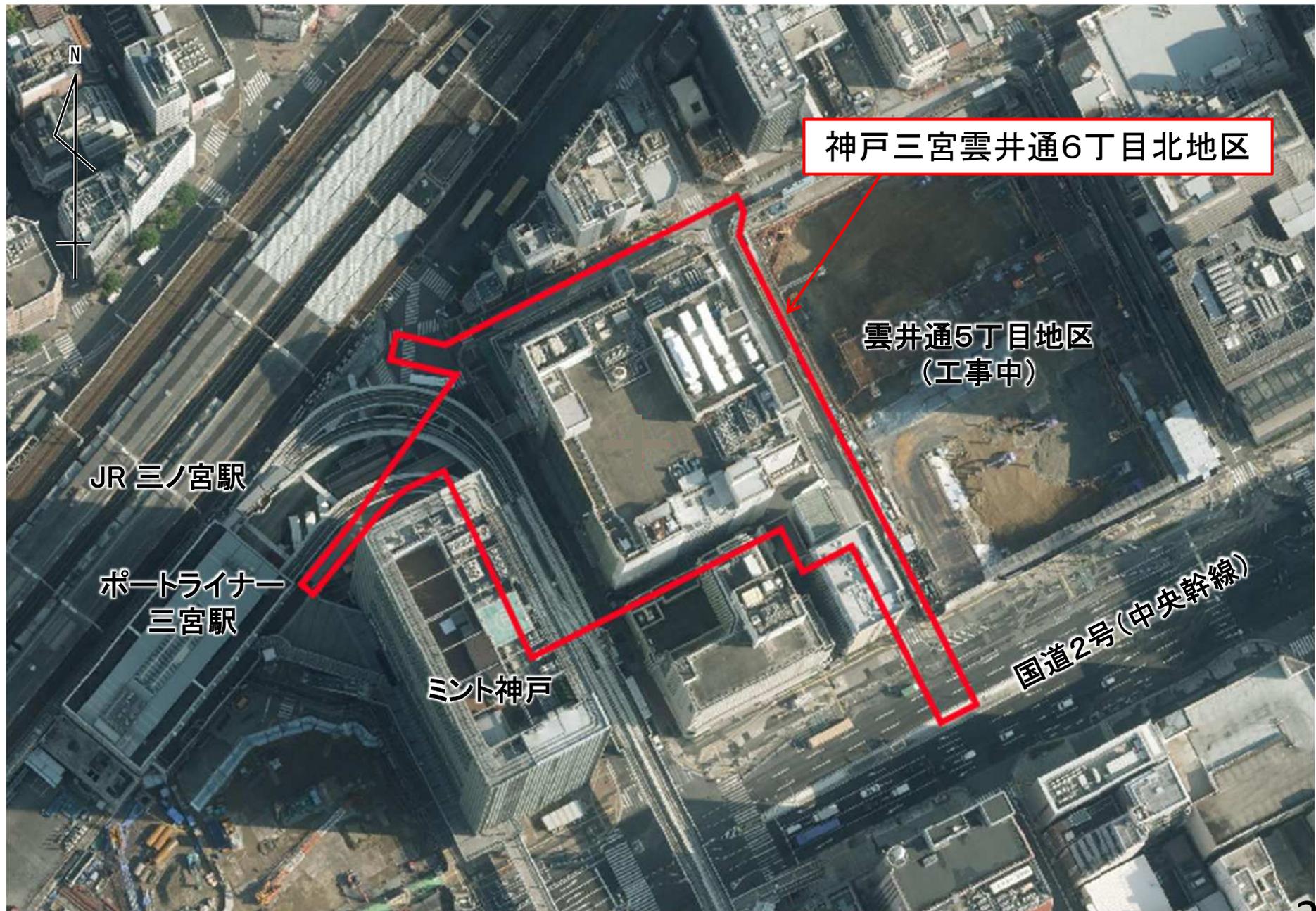


- 第1号議案 神戸国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更
(神戸三宮雲井通6丁目北地区)
- 第2号議案 神戸国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定
(神戸三宮雲井通6丁目北地区第一種市街地再開発事業)
- 第3号議案 神戸国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の変更
(雲井通6丁目地区第一種市街地再開発事業)
- 第4号議案 神戸国際港都建設計画 高度利用地区の変更
(雲井通6丁目地区)
- 第5号議案 神戸国際港都建設計画 道路の変更
(3.1.2号 中央幹線ほか3路線)

神戸三宮雲井通6丁目北地区 位置図



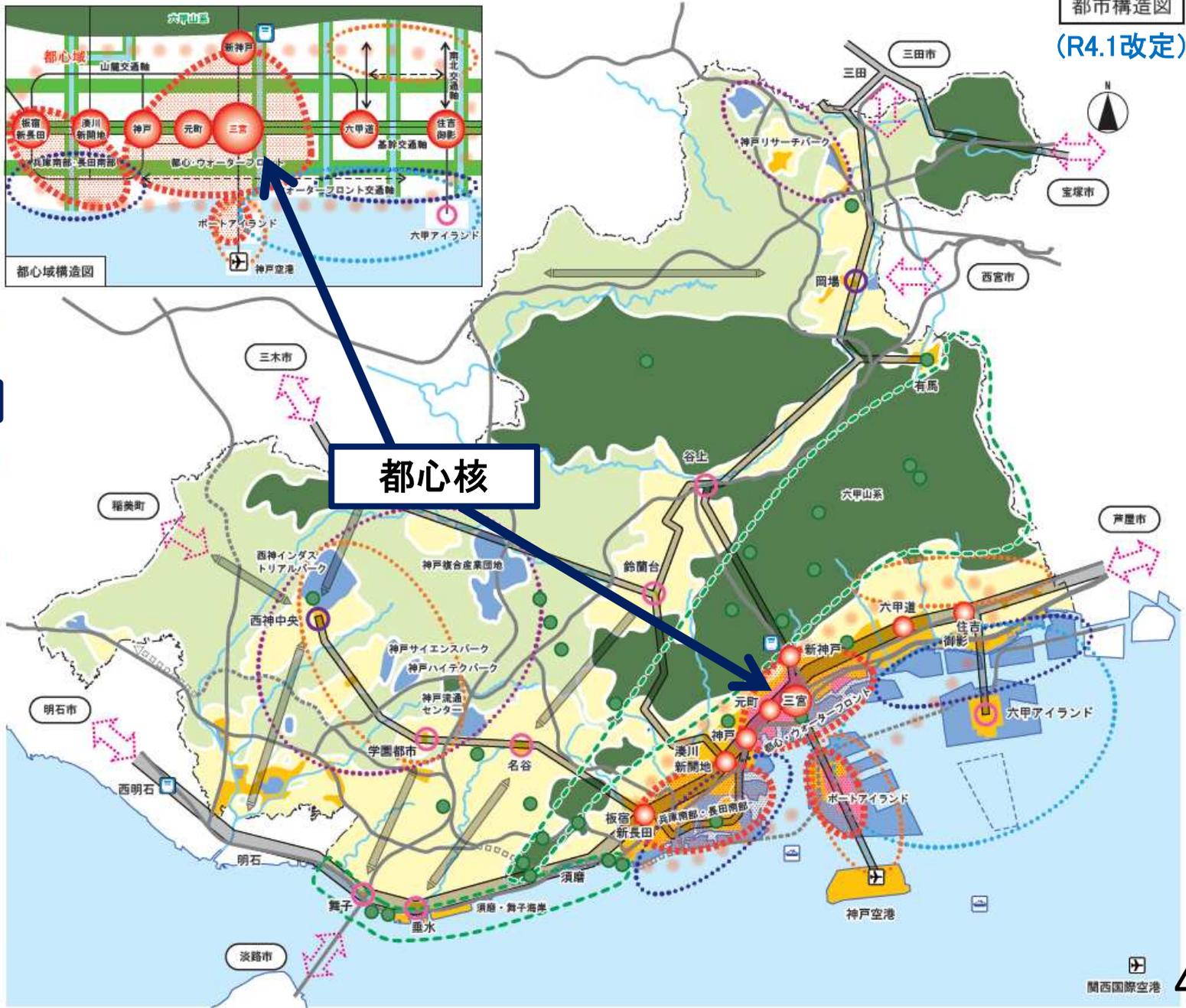
神戸三宮雲井通6丁目北地区 航空写真



マスタープランにおける位置づけ

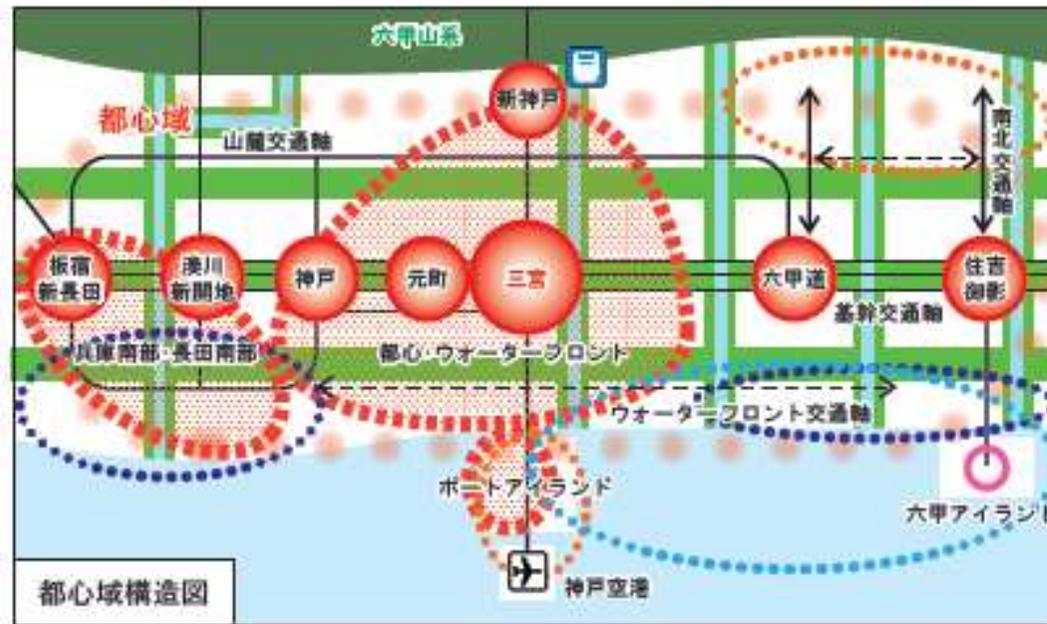
都市構造図
(R4.1改定)

凡例		
ゾーン	住宅地	
	複合機能地	
	高度商業・業務地	
	工業・流通業務地	
	田舎のゾーン	
みどりのゾーン		
エリア・拠点	臨海産業エリア	
	内陸新産業エリア	
	知識創造エリア	
	港湾物流エリア	
	都心域	
	都心核	
	都心拠点	
	市街地整備の 先導エリア	
	連携拠点	
	地域拠点	
	シンボルエリア (緑・海辺)	
	憩いの拠点	
	河川	
	環境形成帯	
	交通ネットワーク	広域公共交通(鉄道)
主要公共交通(バス)		
フェリー・客船など		
空港		
新幹線		
供用中		
事業中		
計画		
構想		
臨海新産業地帯		



マスタープランにおける位置づけ

都心核(三宮駅周辺)



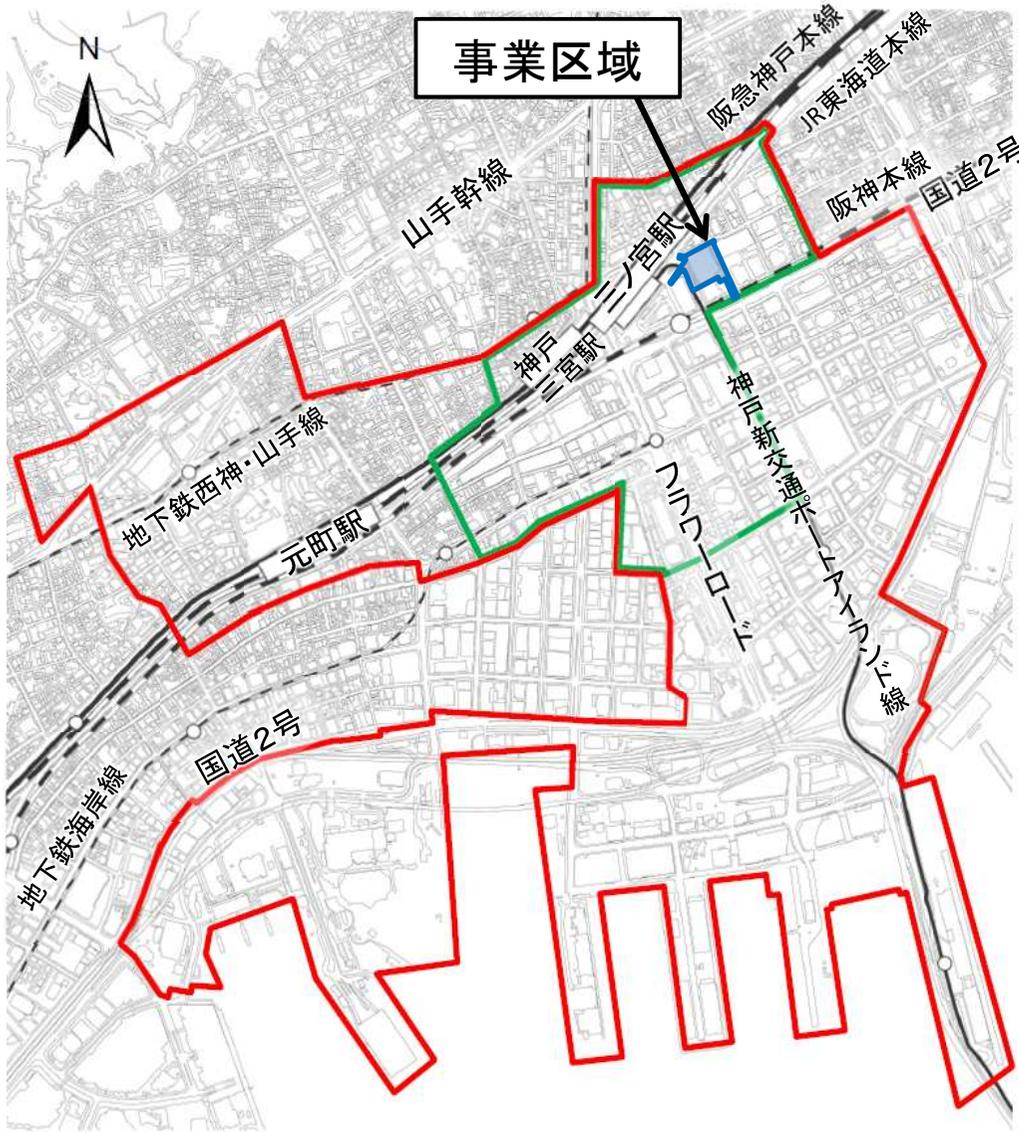
凡例

交通・融合の空間	都心域	
	都心核	
	都心拠点	
	市街地整備の 先導エリア	
臨海・業務・商業エリア	地域拠点	
	臨海産業エリア	
	知識創造エリア	
	港湾物流エリア	
交通軸		

- ① 公共交通機関の乗換えの円滑化、周辺の魅力ある地域との回遊性の向上、業務・商業機能、文化・交流機能の集積を図る
- ② 良好な景観の形成、交流・融合の場となるオープンスペースの創出などによる、神戸の玄関口にふさわしい風格のある都市空間を形成する

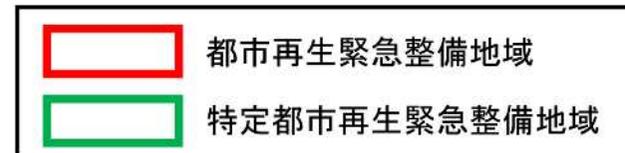
(特定)都市再生緊急整備地域

神戸都心・臨海地域 地域整備方針(関連箇所抜粋)



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**
- 各交通手段の乗換え利便性の向上、他都市とのアクセス性向上に資する**バスターミナルの整備等**により、**交通結節機能を強化**
- 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総合的な**情報提供機能、宿泊機能を導入**



都市計画提案までの経緯

2015年9月

「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を策定



2018年3月

「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」を策定



雲井通5丁目地区 ※工事中



雲井通6丁目北地区

2018年5月

雲井通5丁目再開発株式会社 設立



2023年7月

雲井通6丁目北地区市街地再開発準備組合 設立



2019年9月

都市計画提案の受付



2025年10月3日

都市計画提案の受付

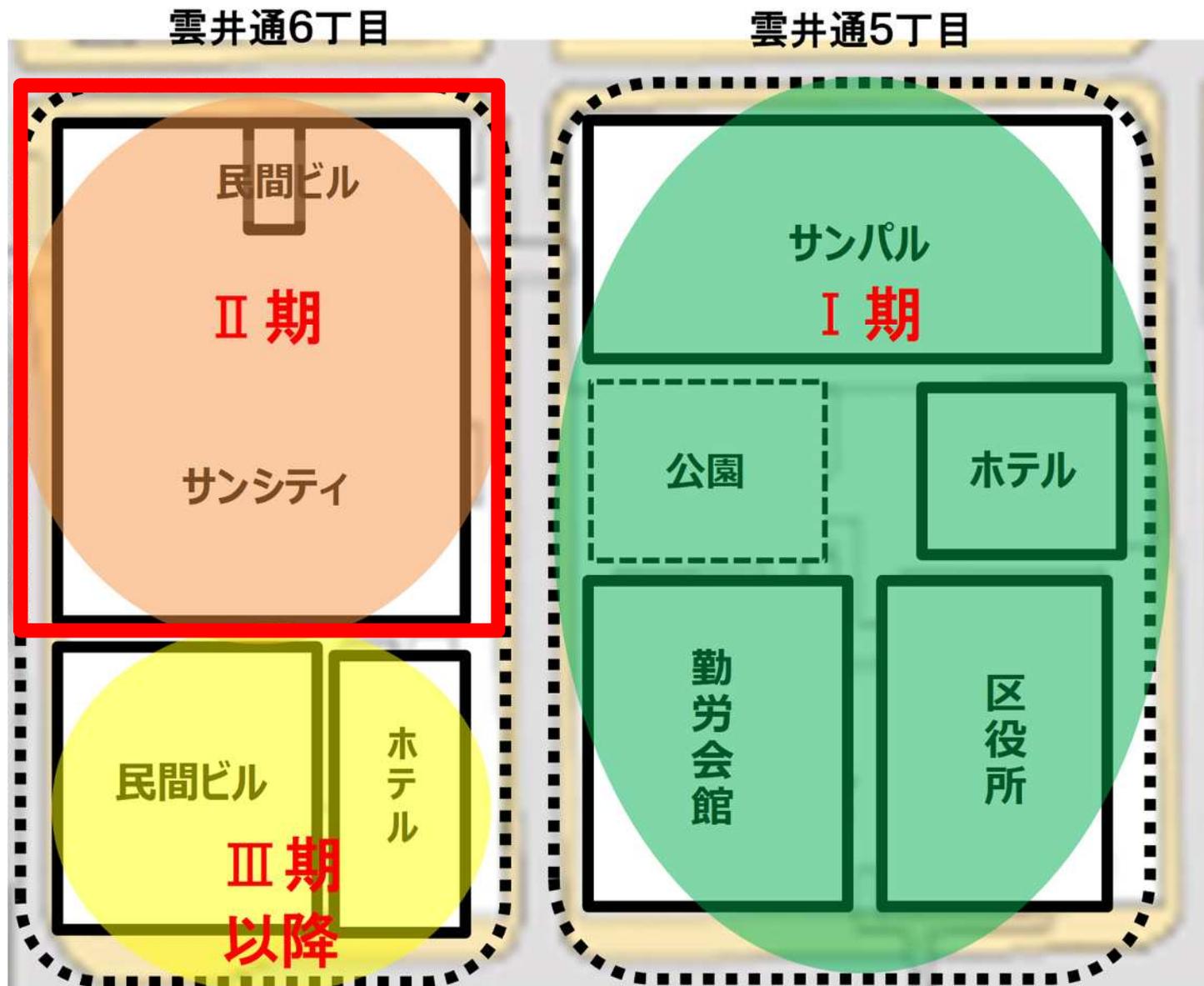
2020年3月

都市計画決定

提案された
都市計画

- ・都市再生特別地区の変更
- ・第一種市街地再開発事業の決定
- ・道路の変更

雲井通5・6丁目再整備の段階施行



都市計画提案までの経緯

2015年9月

「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を策定



2018年3月

「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」を策定



雲井通5丁目地区 ※工事中



雲井通6丁目北地区

2018年5月

雲井通5丁目再開発株式会社 設立



2023年7月

雲井通6丁目北地区市街地再開発準備組合 設立



2019年9月

都市計画提案の受付



2025年10月3日

都市計画提案の受付

2020年3月

都市計画決定

提案された
都市計画

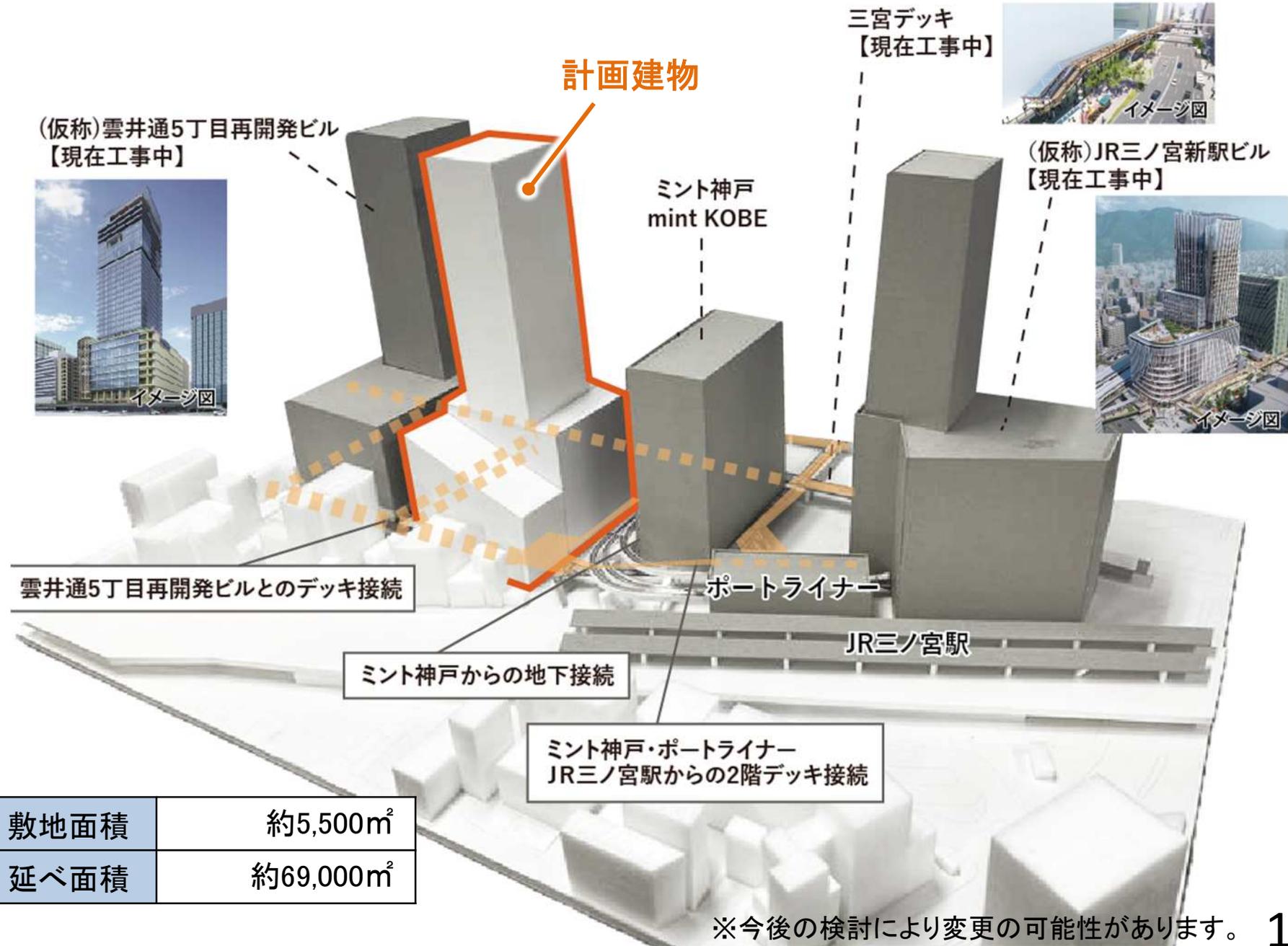
- ・都市再生特別地区の変更
- ・第一種市街地再開発事業の決定
- ・道路の変更

第1号議案 神戸国際港都建設計画
都市再生特別地区の変更
(神戸三宮雲井通6丁目北地区)

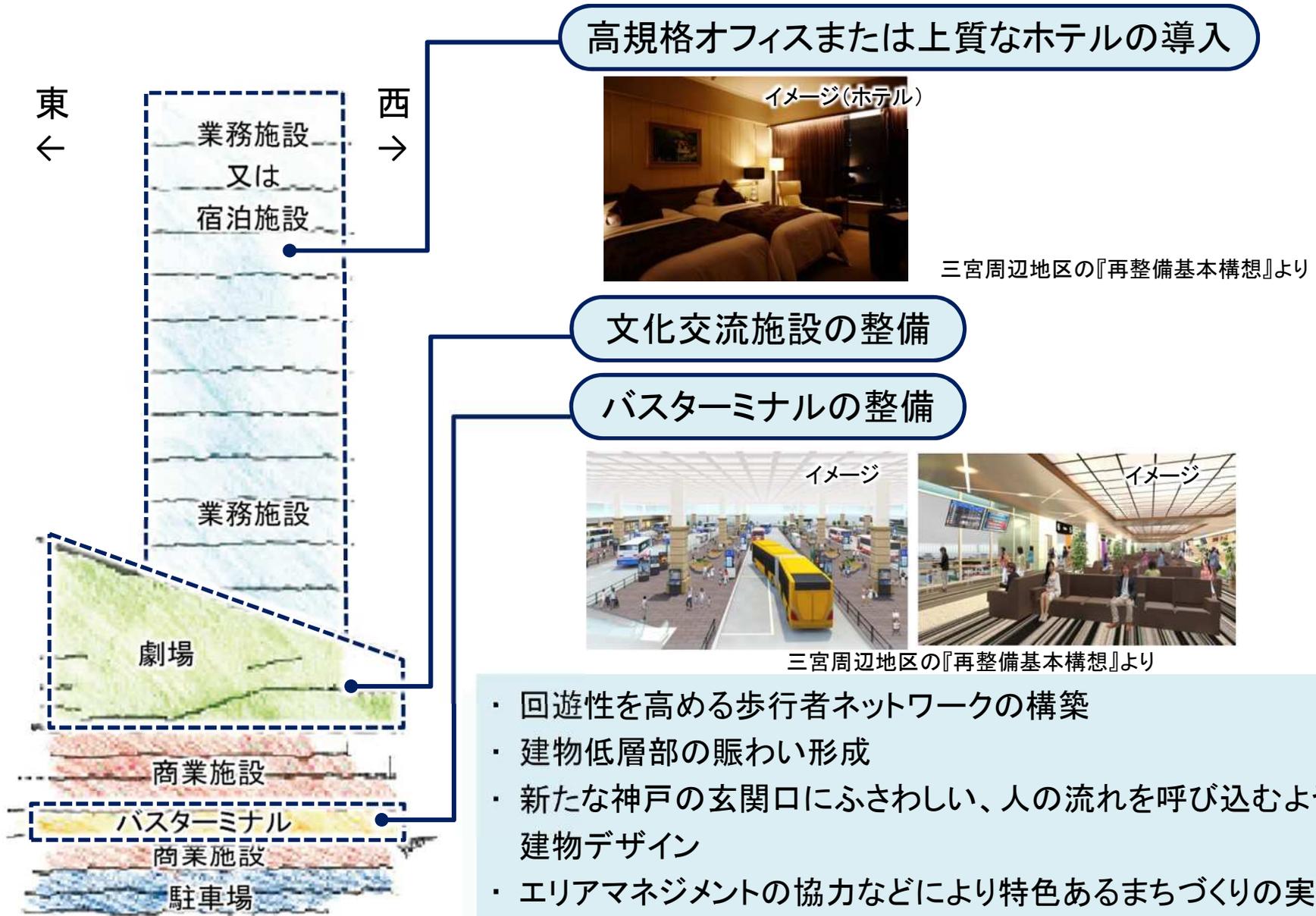
都市再生特別地区とは

都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、
土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、
高さ等の建築物を誘導する必要があると認められる区域として
都市計画に定めるもの

都市再生事業の内容(建築物のイメージ)



都市の再生への貢献項目



- ・ 回遊性を高める歩行者ネットワークの構築
- ・ 建物低層部の賑わい形成
- ・ 新たな神戸の玄関口にふさわしい、人の流れを呼び込むような建物デザイン
- ・ エリアマネジメントの協力などにより特色あるまちづくりの実践
- ・ 省エネ設備の採用など低炭素まちづくりに貢献
- ・ 帰宅困難者の受け入れ等によるエリア防災への取り組み

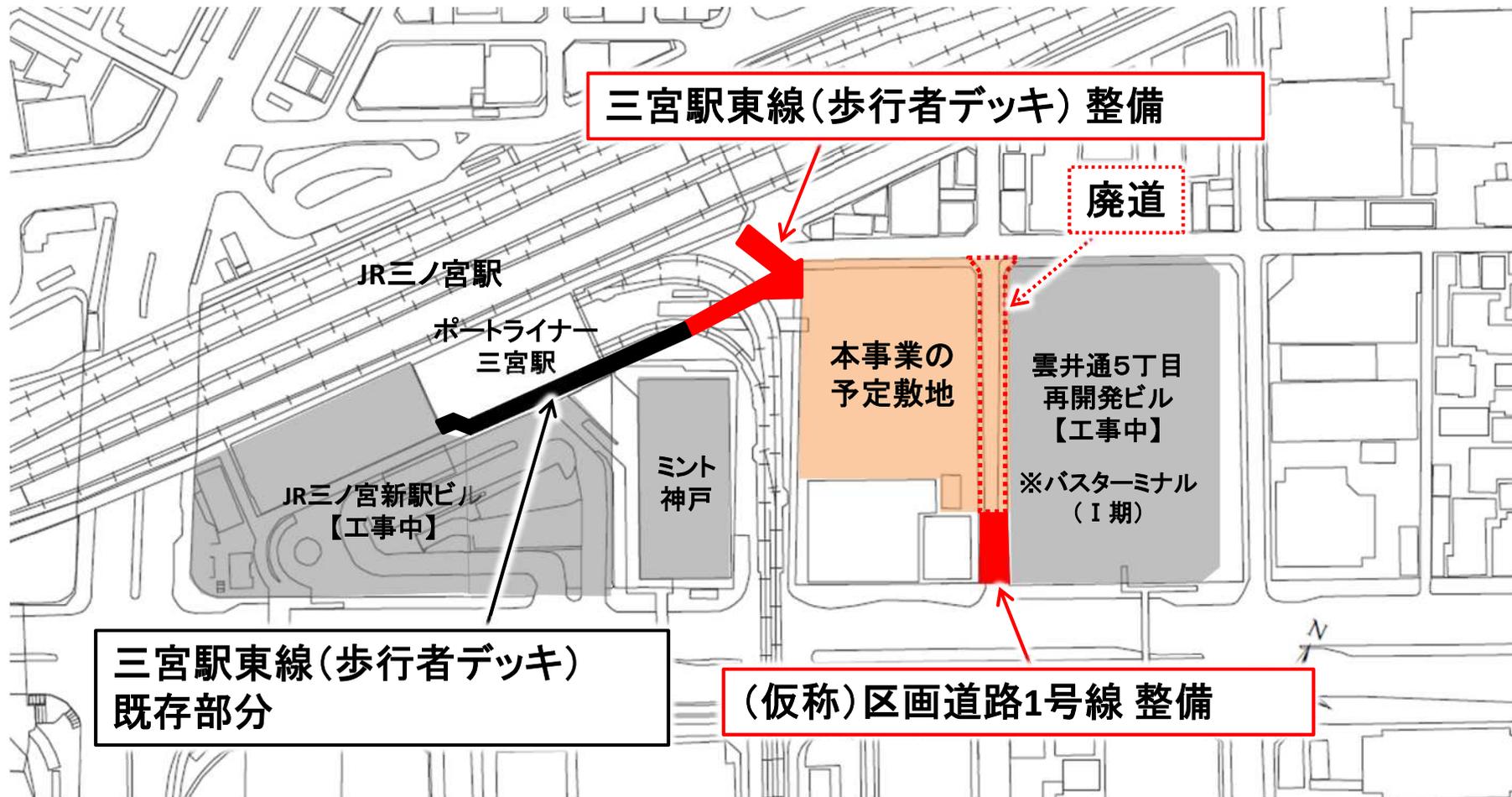
都市施設等整備協定

都市機能の確保を図るため、都市計画決定権者と施設の整備を行う民間事業者とが都市計画の決定に先立って協定を締結し、都市計画で位置付けられた施設を官民連携により確実に整備することを目的とし、2018年に創設された制度



公共施設の整備

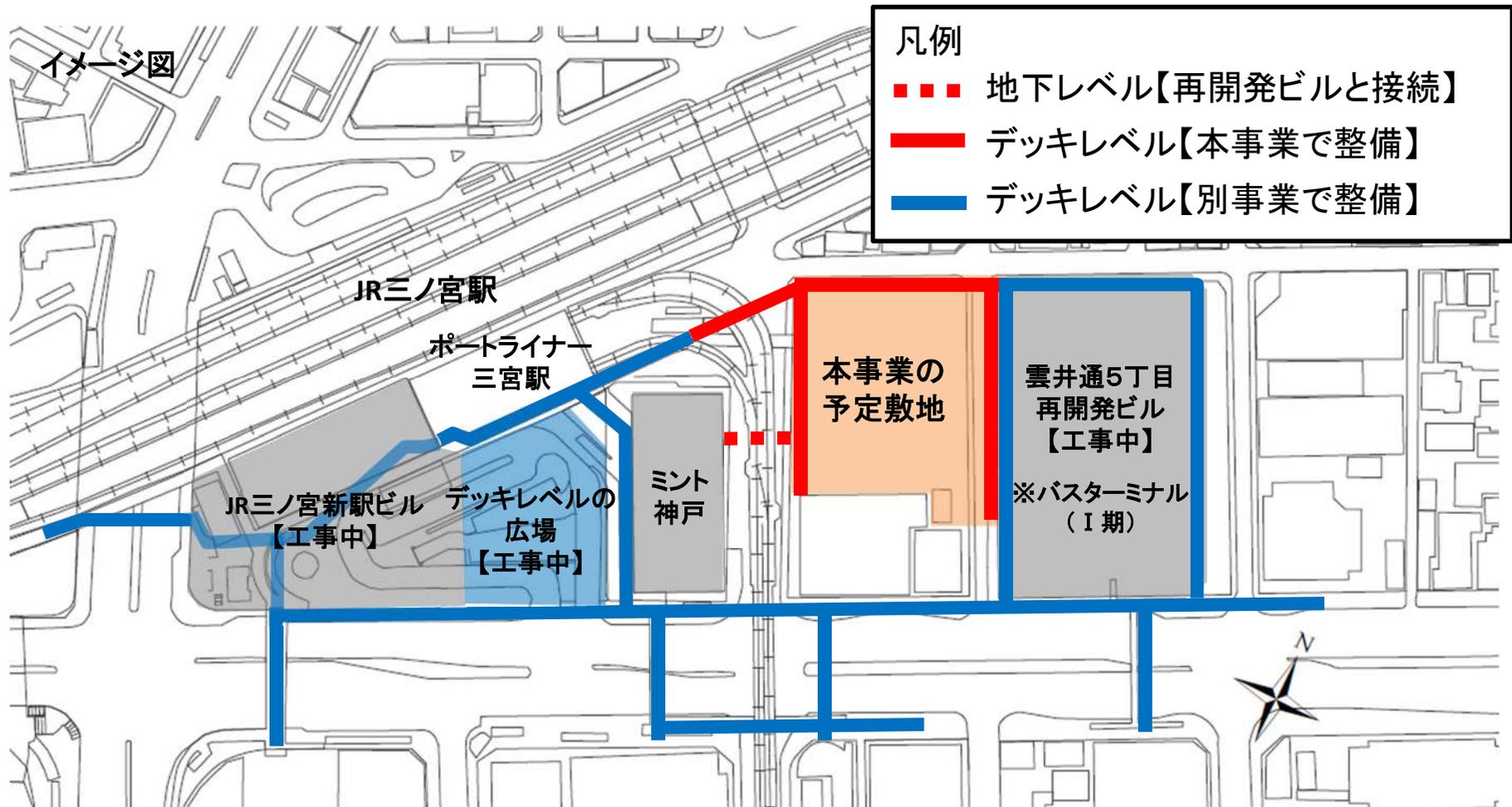
整備箇所イメージ図



都市の再生への貢献項目

回遊性を高める歩行者ネットワークの構築

三宮駅東線(歩行者デッキ)に接続する歩行者用歩廊の整備、地下通路との接続など、回遊性を高める歩行者ネットワークの構築を図る



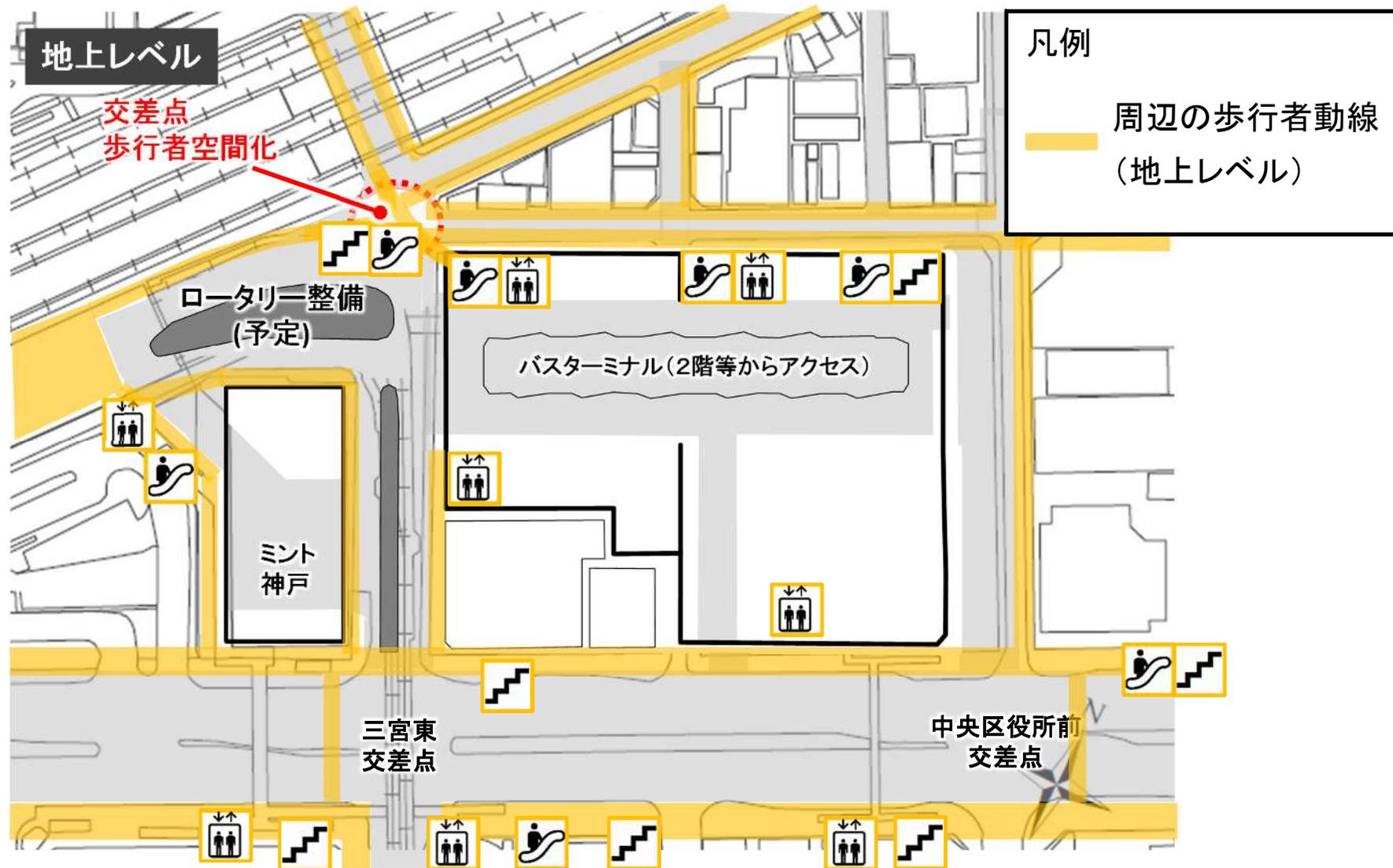
事業完了後の動線計画(歩行者①)

提案の都市再生事業にあわせて、市の事業として、交差点部分の歩行者空間化を実施



※今後の検討により変更の可能性があります。

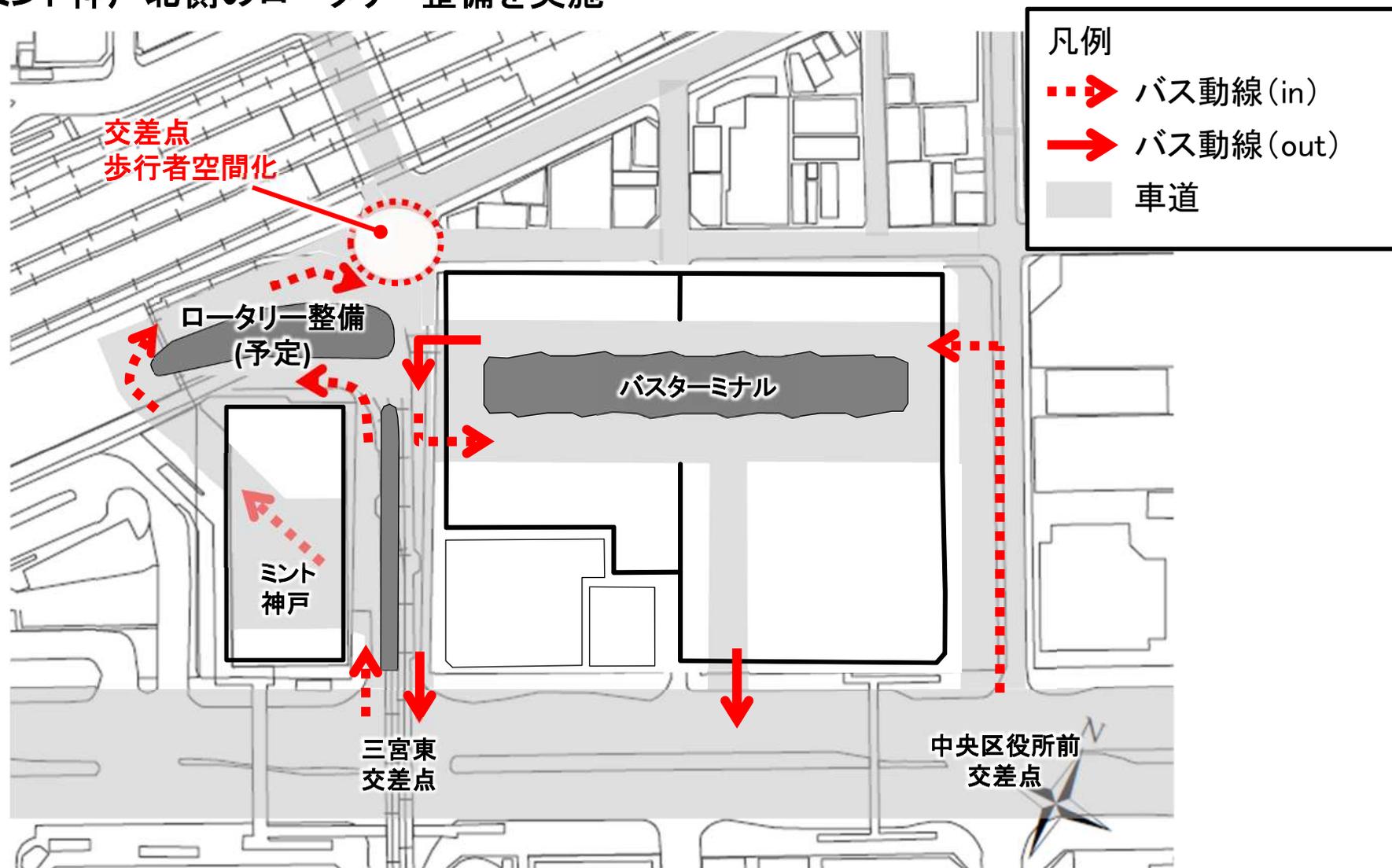
事業完了後の動線計画(歩行者②)



※今後の検討により変更の可能性があります。

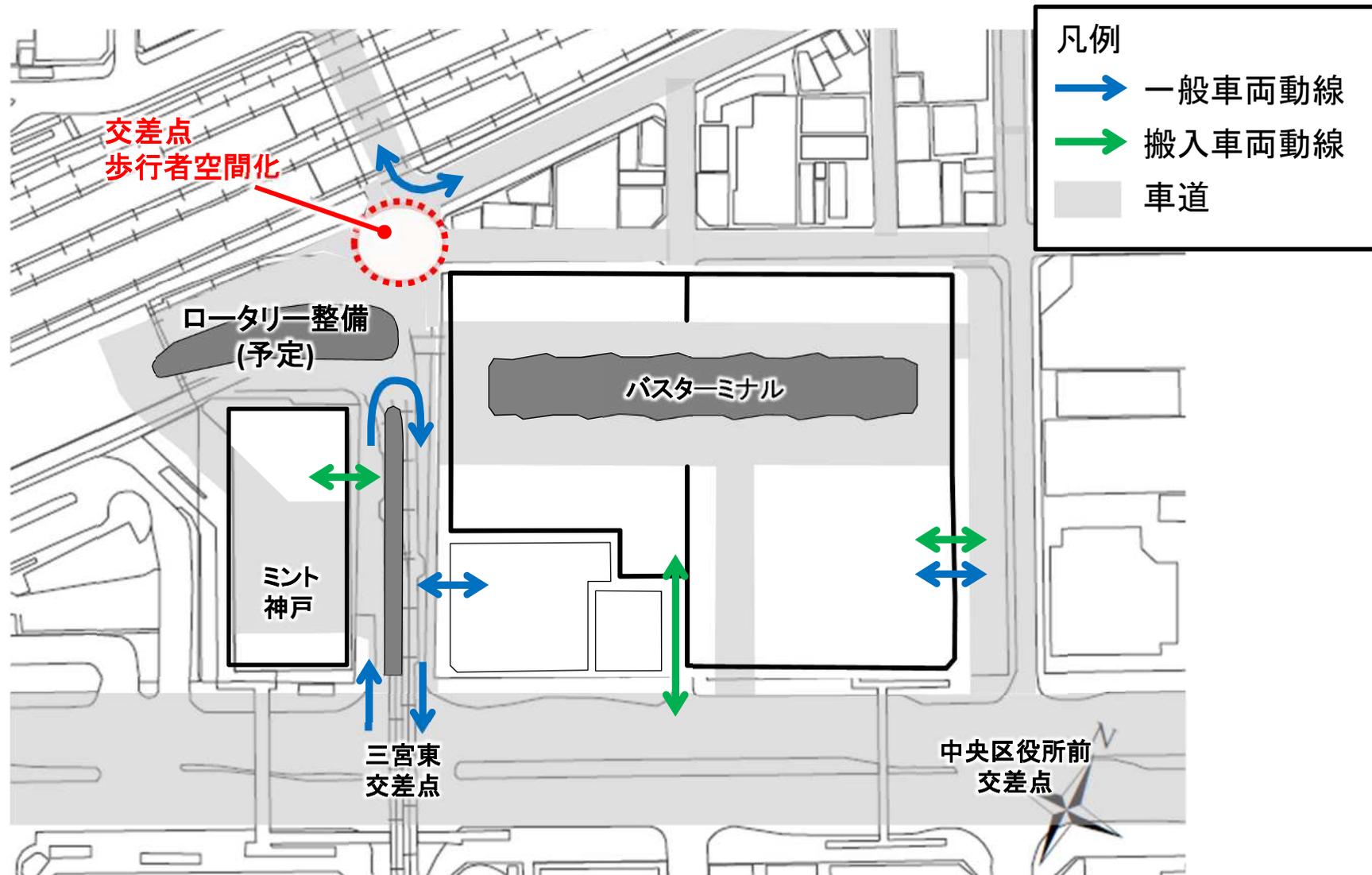
事業完了後の動線計画(バス)

提案のあった都市再生事業にあわせて、市の事業として、交差点部分の歩行者空間化、
ミント神戸北側のロータリー整備を実施



※今後の検討により変更の可能性があります。

事業完了後の動線計画(一般車両ほか)



※今後の検討により変更の可能性があります。

計画書(都市再生特別地区)

神戸三宮雲井通6丁目北地区

面積:約0.8ha(約8,000m²)

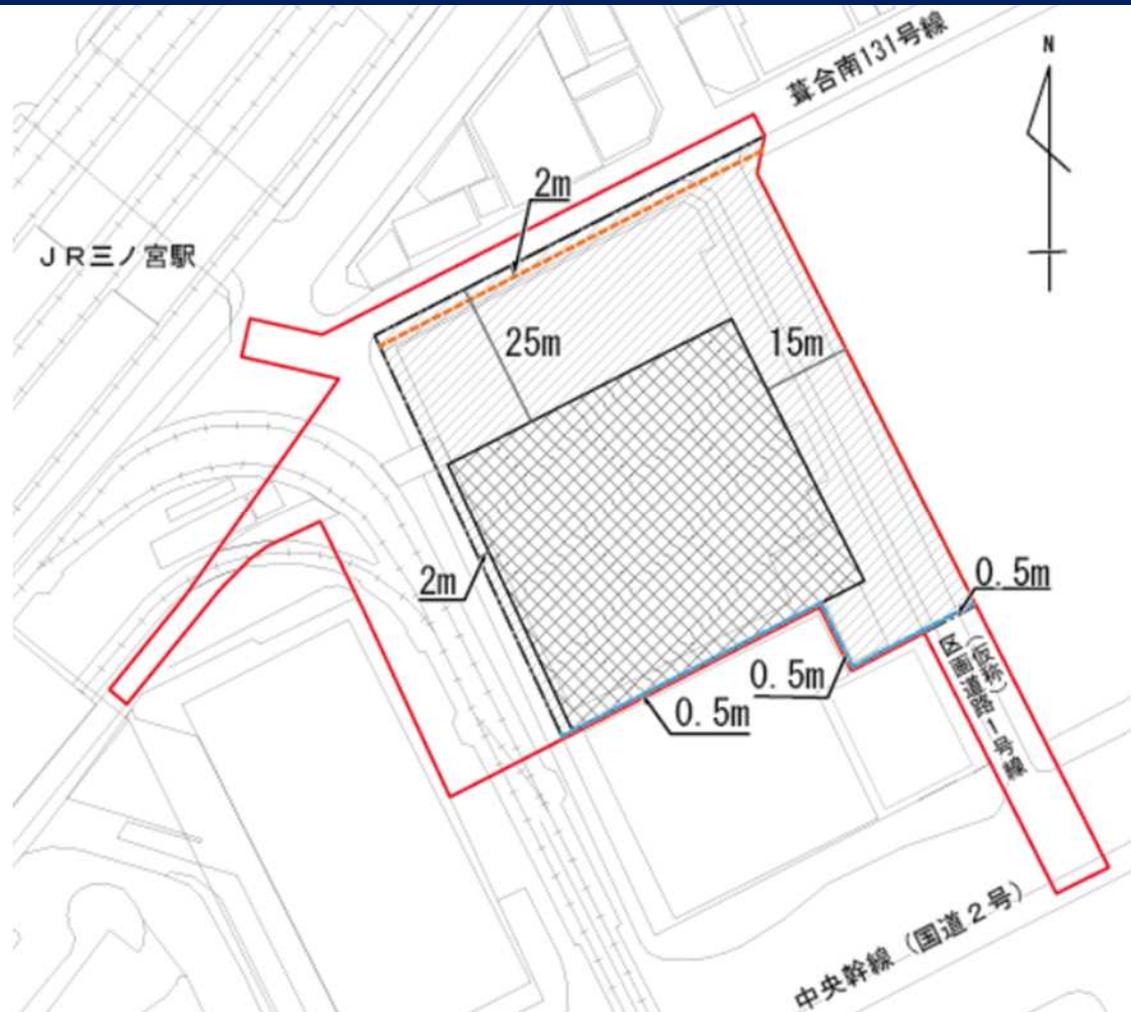
建築物 その他の 工作物の 誘導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度 (注1)	建築物の 建ぺい率の 最高限度 (注2)	建築物の 建築面積の 最低限度 (注1)	建築物の 高さの 最高限度	壁面の位置 の制限 (注3)
バス ターミナル 劇場	110/10	70/10	8/10	1,000m ²	中層部:60m 高層部:165m	計画図 表示の とおり

(注1)ただし、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度は、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける公共用歩廊、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、道路の地盤面下に設ける建築物、公益上必要となる建築物、その他これらに類する建築物については、適用しない。

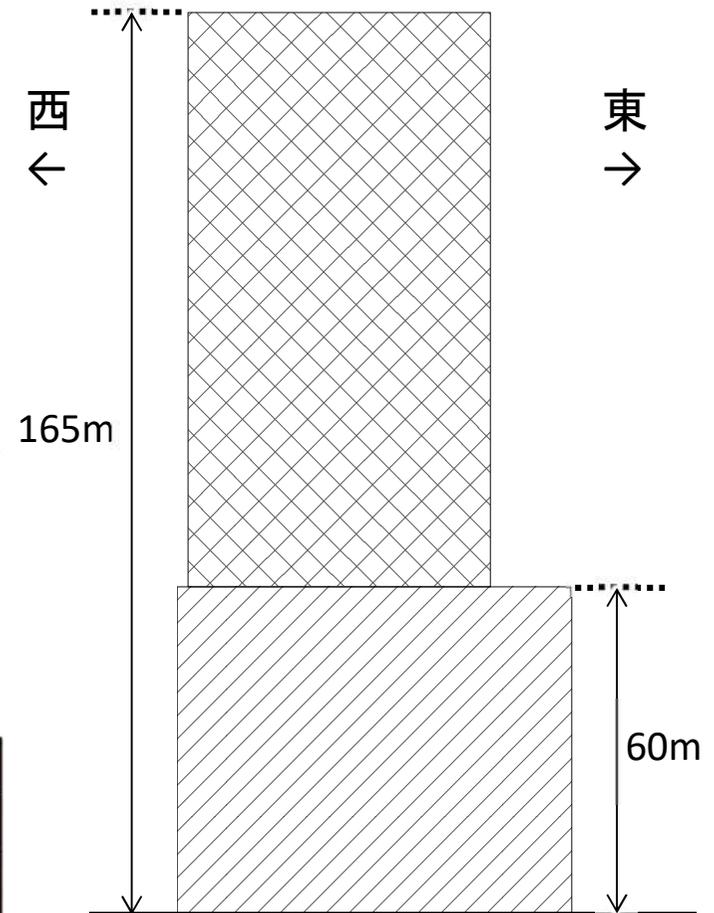
(注2)ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。

(注3)ただし、壁面の位置の制限は、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける公共用歩廊、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇並びにこれを支える柱、公益上必要となる建築物、その他これらに類する建築物及び建築物の部分については、適用しない。

計画図(都市再生特別地区)



【高さ制限のイメージ図】



凡 例			
	都市再生特別地区の区域		道路境界線
	壁面位置の制限		建築物の高さの最高限度 (中層部：60m)
	壁面位置の制限 (路面の中心からの高さが 2.5m未満の部分に限る)		建築物の高さの最高限度 (高層部：165m)

第2号議案 神戸国際港都建設計画
第一種市街地再開発事業の決定
(神戸三宮雲井通6丁目北地区)

計画書(第一種市街地再開発事業)

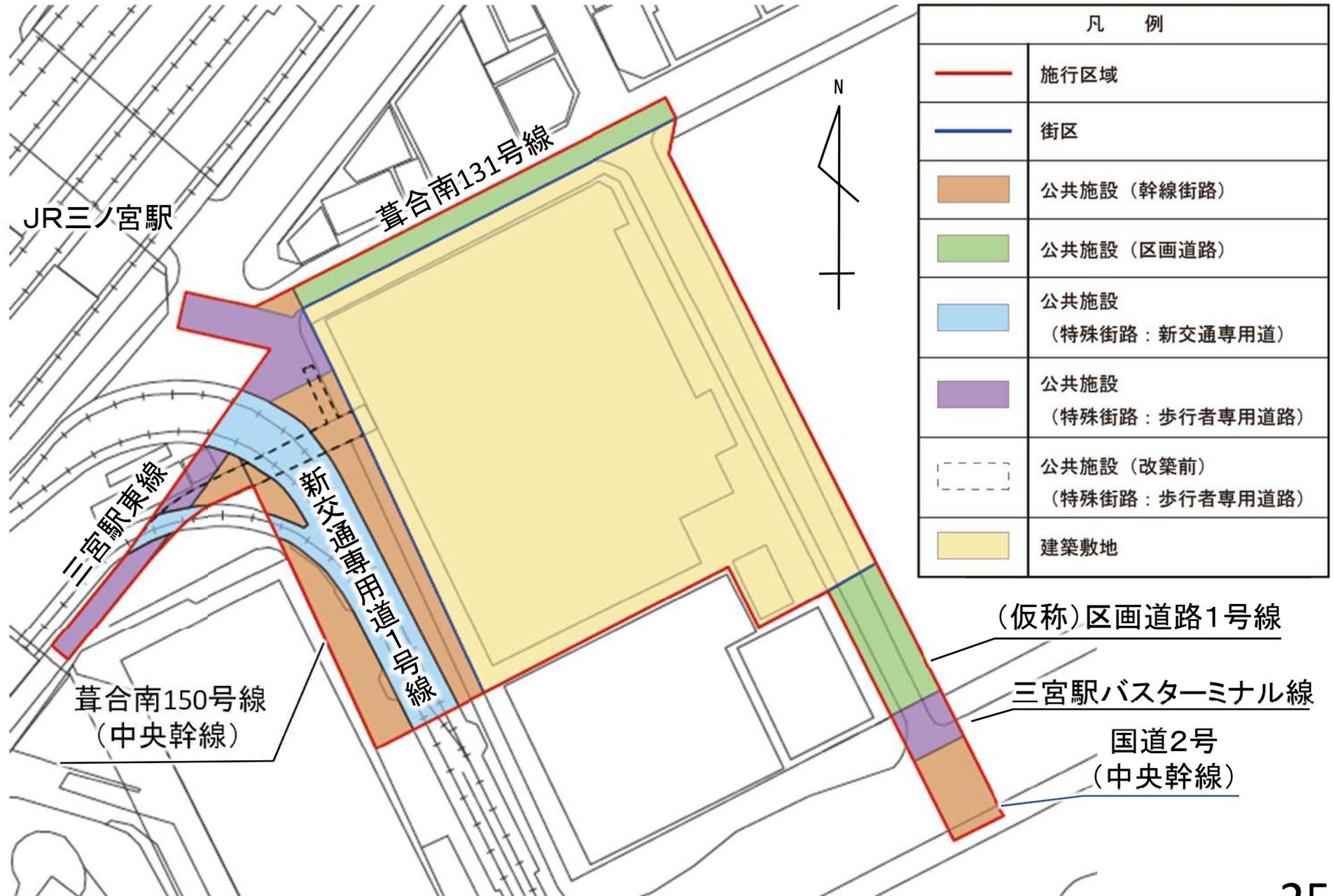
神戸三宮雲井通6丁目北地区

神戸三宮雲井通6丁目北地区

面積:約0.8ha(約8,000m²)

配置及び規模の 公共施設の 道路	種別	名称		幅員	延長	備考
	幹線街路	国道2号 (3.1.2 中央幹線)		50m (25m)	約9m	都市計画道路 ()内は都市計画道路の名称 ()内は施行区域内の幅員
		市道葺合南150号線 (3.1.2 中央幹線)		-	-	都市計画道路 ()内は都市計画道路の名称 ※施行区域内の交通広場の面積約1,950m ²
	区画道路	(仮称)区画道路1号線		8.4m (8.4m)	約25m	新設 ()内は施行区域内の幅員
		市道葺合南131号線		8m (4m)	約73m	()内は施行区域内の幅員
	特殊街路	8.7.26 三宮駅東線		4m (4m)	約70m	改築 都市計画道路 ()内は施行区域内の幅員
		8.7.27 三宮駅バスターミナル線		6m (6m)	約9m	都市計画道路 ()内は施行区域内の幅員
		9.7.1 新交通専用道1号線		7.5m (7.5m)	約70m	都市計画道路 ()内は施行区域内の幅員
	建築物の 整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途
建築面積		延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		
約5,300m ²		約69,000m ² (60,500m ²)	約10/10	約110/10	商業、業務 公益施設、 駐車場	建築物の延べ面積の欄の() 内は、容積率の算定の基礎と なる延べ面積である。 駐車台数:約150台
建築敷地 の整備	建築敷地面積		整備計画			
	約5,500m ²		1. 2階に歩行者用歩廊を整備する。 2. バスターミナルを整備する。			
住宅建設 の目標	戸数		面積		備考	
	-		-		-	

計画図(第一種市街地再開発事業)



第3号議案 神戸国際港都建設計画
第一種市街地再開発事業の変更
(雲井通6丁目地区)

第一種市街地再開発事業の変更(雲井通6丁目地区)

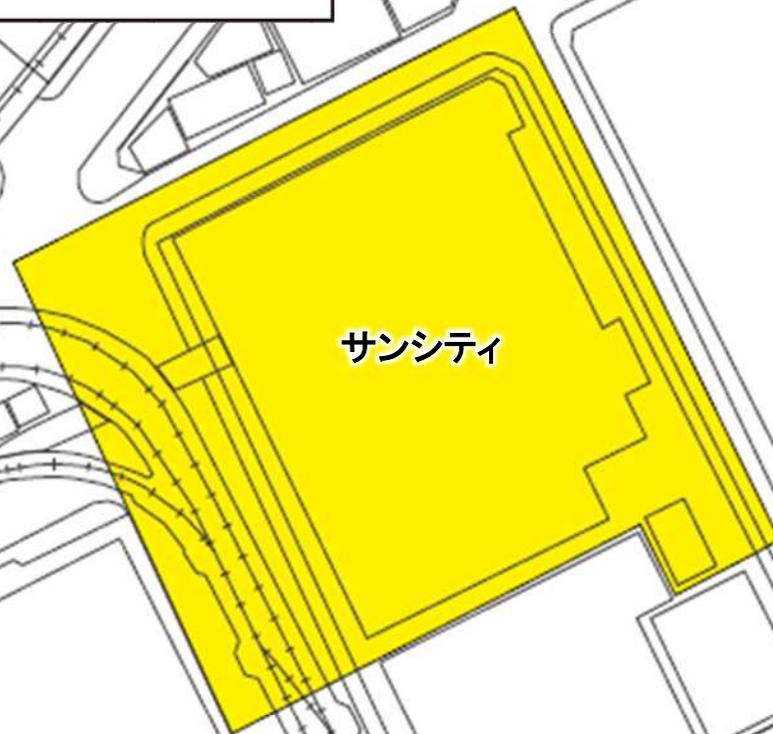
凡 例	
	廃止する区域

JR三ノ宮駅

葦合南131号線



「サンシティ」北西から見た写真



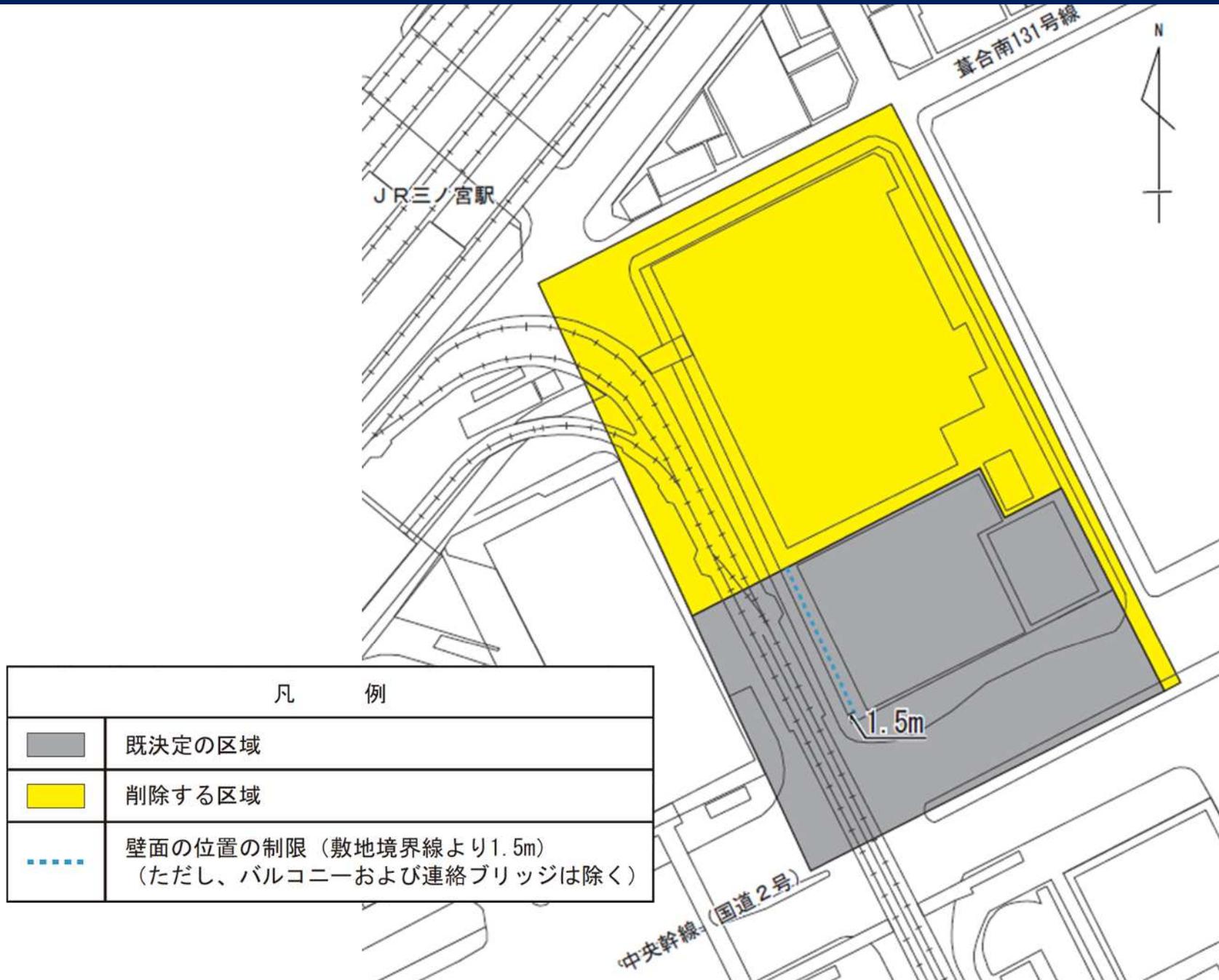
サンシティ

国道2号(中央幹線)

名称	雲井通6丁目地区第一種市街地再開発事業
面積	約0.7ha
備考	当初決定 昭和59年1月17日

第4号議案 神戸国際港都建設計画
高度利用地区の変更
(雲井通6丁目地区)

計画図(高度利用地区)



計画書(高度利用地区)

変更前

面積 (ha)	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合 の最高限度	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合 の最低限度	建築物の 建築面積の 敷地面積に 対する割合 の最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備 考
約1.24	$\frac{75}{10}$	$\frac{25}{10}$	$\frac{7}{10}$	300m ²	神戸市中央区雲井通6丁目の 全部及び7丁目の一部

変更後

面積 (ha)	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合 の最高限度	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合 の最低限度	建築物の 建築面積の 敷地面積に 対する割合 の最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備 考
約0.50	$\frac{75}{10}$	$\frac{25}{10}$	$\frac{7}{10}$	300m ²	神戸市中央区雲井通6丁目及 び7丁目の一部

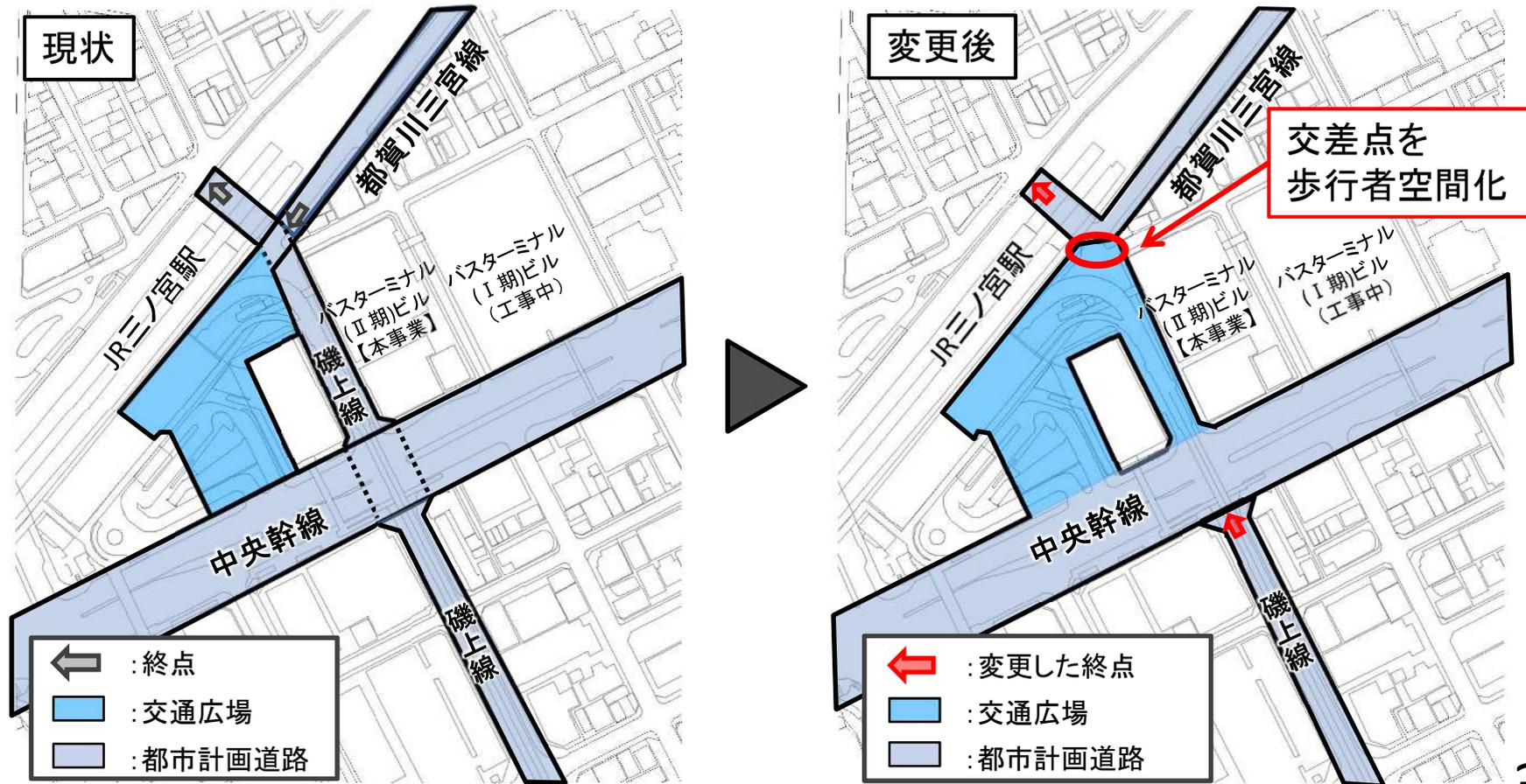
第5号議案 神戸国際港都建設計画
道路の変更
(3.1.2号 中央幹線ほか3路線)

道路の変更概要①

3.1.2号 中央幹線 | 3.3.31号 磯上線 | 3.5.80号 都賀川三宮線

【変更内容】

- ・ 交通広場の区域の拡大
- ・ 交通広場の付属路線名の変更（都賀川三宮線→中央幹線）
- ・ 交通広場の変更に伴う都賀川三宮線と磯上線の終点位置の変更

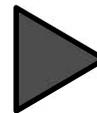


道路の変更概要②

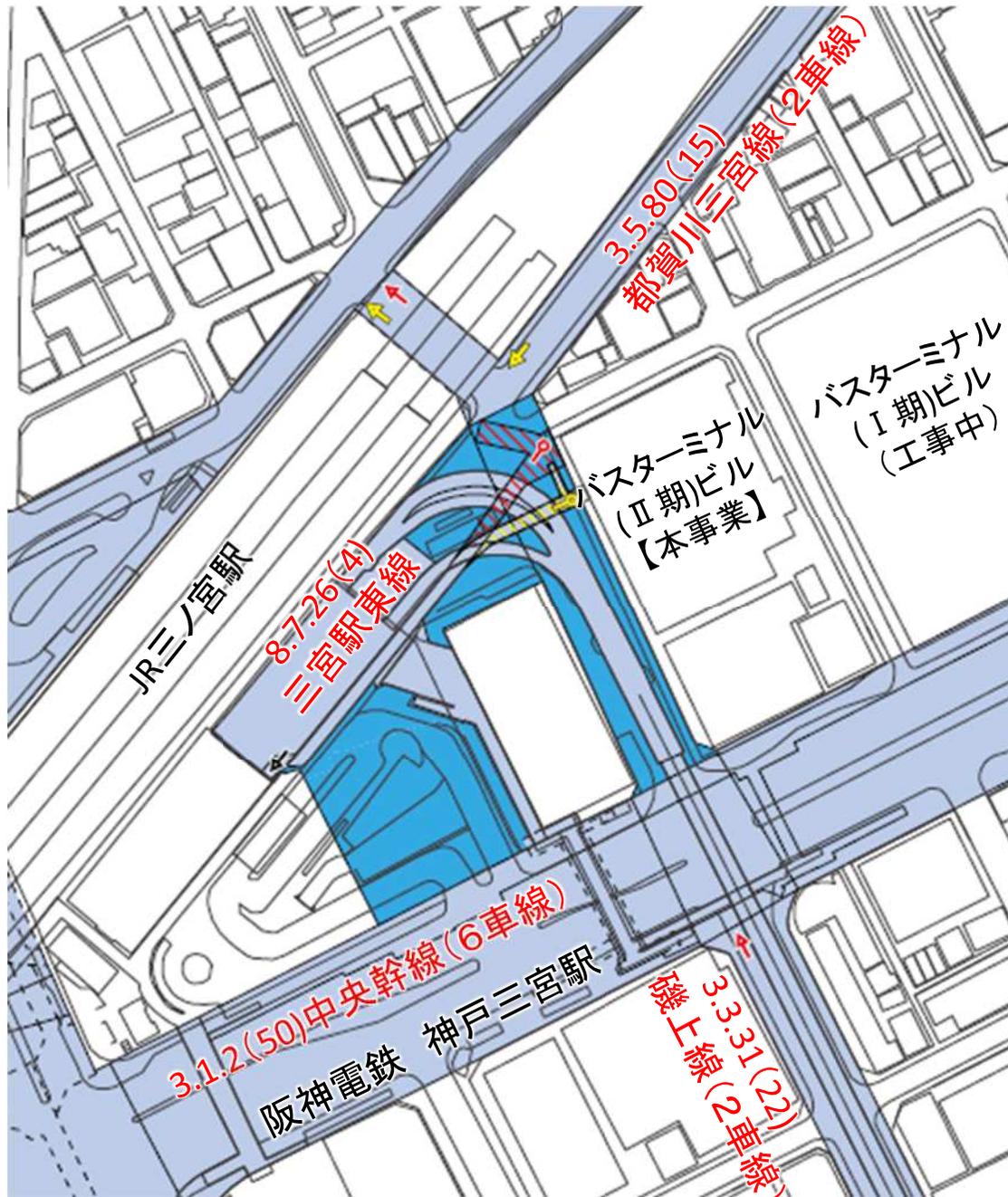
8.7.26号 三宮駅東線

【変更内容】

- ・ 三宮駅東線(デッキ)の線形変更および起点位置の変更



計画図(道路)



凡 例	
	既決定の区域
	既決定の区域 (名称や区域を変更する交通広場)
	追加する区域
	廃止する区域

市主催 都市計画素案説明会

事業者より都市計画の提案(都市再生特別地区等)を受け、神戸市の素案の説明会を行った

2025年11月13日(木)18:30~19:30

@中央区文化センター 1階多目的ルーム

参加者 39名

2025年11月15日(土)10:00~11:10

@中央区文化センター 1階多目的ルーム

参加者 29名



11/13 説明会の様子

- 第1号議案 神戸国際港都建設計画 都市再生特別地区の変更
(神戸三宮雲井通6丁目北地区)
- 第2号議案 神戸国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定
(神戸三宮雲井通6丁目北地区第一種市街地再開発事業)
- 第3号議案 神戸国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の変更
(雲井通6丁目地区第一種市街地再開発事業)
- 第4号議案 神戸国際港都建設計画 高度利用地区の変更
(雲井通6丁目地区)
- 第5号議案 神戸国際港都建設計画 道路の変更
(3.1.2号 中央幹線ほか3路線)