

投資事業評価調書（新規）

部課室名	まちづくり部都市計画課	記入責任者職氏名 (担当者氏名)	都市計画課長 林 倫子 (市街地整備班長 川口 雅枝)	内線	75455 (75480)
------	-------------	---------------------	--------------------------------	----	------------------

事業種目	事業名	事業主体	総事業費	補助基本額
市街地再開発事業	神戸三宮雲井通6丁目北地区市街地再開発事業	雲井通6丁目北地区市街地再開発組合(予定)	約1,000億円	約450億円
所在地		着手予定年度	完成予定年度	
神戸市中央区雲井通6丁目地内ほか		令和8(2026)年度	令和16(2034)年度	

事業目的	事業内容
<p>本事業は、特定都市再生緊急整備地域内に位置する市街地再開発事業として、既存施設の更新を図りつつ、新たな交通結節拠点となる中・長距離バスターミナルの整備に加え、都市間競争において選ばれるための魅力・活力を創造する都市機能の集積を図り、国際都市神戸にふさわしい都市再生への貢献を目的とする。先行する神戸三宮雲井通5丁目再開発事業において、中・長距離バスターミナルや劇場機能が整備されており、それらと一体的な運用を行うことで当該都市機能を実現するものである。 (具体的な取組)</p> <p>① 三宮駅周辺地域の交通結節機能の強化 三宮駅周辺エリアに分散している中・長距離バス乗降場を集約し利用者の利便性向上を図る。また、地下道やデッキを最大限に活用しながら、3層ネットワークによる一体的な動線を確保する。</p> <p>② 都市機能の更新や強化による地域の活性化 既存の商業機能の更新に加えて、文化・芸術機能、業務又は宿泊機能など新たな都市機能の導入により、にぎわい向上や地域の活性化を図る。</p> <p>③ 都市の防災機能の向上、環境負荷の低減 老朽化建物の建替えや帰宅困難者の受入れ空間の確保等による防災機能の強化及び敷地内緑化を推進し環境に配慮したまちづくりを図る。また、JR三ノ宮駅に面する北西交差点に対して玄関口としてふさわしい顔づくりを行い、都市景観向上に寄与する。</p>	<p>【地区面積】 約0.8ha</p> <p>【建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造 SRC造(一部S造) ・階数 地上29階/地下3階 ・延面積 約69,000㎡ ・主要用途 店舗、事務所又はホテル、劇場、バスターミナル、駐車場 ・駐車場数 約150台 <p>【公共施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道2号[幅50m、延長約9m] ・市道葺合南150号交通広場として計画中 ・市道都賀川三宮線[幅15m、延長約14m] ・(仮称)区画街路1号線[幅8.4m、約25m] ・市道葺合南131号線[幅8m、約73m] ・三宮駅東線[幅4m、延長約70m] ・三宮駅バスターミナル線[幅6m、延長約9m] ・新交通専用道1号線[幅7.5m、延長約70m] <p>【補助基本額に対する負担割合(見込)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査設計計画費 国1/3、県1/6、市1/6、事業者1/3 ・土地整備費、共同施設整備費 国5/10、県2/10、市3/10

評価視点	評価結果の説明
(1)必要性 ○安全・安心	・商業施設やオフィスが集積する神戸市の玄関口であり、かつ、6つの駅が近接し、多くの乗降客を有する駅前周辺エリアである。このため、災害時における帰宅困難者の受入れ空間を整備し、都心部の防災機能向上を図る。
○地域の活性化	・駅に近接した利便性の高い地区でありながら建築物が老朽化し機能更新が進んでいない。よって、既存の都市機能の更新・強化や新たな都市機能の導入等により、にぎわいの向上や地域の活性化を図る。 ・先行する神戸三宮雲井通5丁目再開発事業と連携した計画を行い、バスターミナルや劇場といった公共施設を整備するとともに、高規格なオフィスやホテルといった国際競争力強化に資する機能の導入を行う。 ・当該再開発ビル・雲井通5丁目再開発ビルは阪神神戸三宮駅とミント神戸を介して地下レベルで接続されるほか、ポートライナー三宮駅等とはデッキを通じて2階レベルで接続する。JR三ノ宮駅や商店街などの周辺のにぎわい施設と1階レベルでつながることにより、地下・地上・デッキの3層ネットワークが形成され、円滑な利用者動線が確保される。
○快適性	・当地区を含む三宮周辺では、中・長距離バスの乗降場が分散し、乗り換え動線が分かりづらく利用者の相互利用の利便性が低い。このため、国と連携し、これらを集約した新バスターミナルを整備することにより、利便性の向上を図る。 ・増加する来街者の快適性の向上に向け、北西交差点に対して顔づくりを行うことで、周辺への回遊を促す起点にするとともに都市景観向上に寄与する。
○地域ニーズ	・バス事業者から新バスターミナルの整備推進に関する要望がある。

<p>(2)有効性・効率性</p> <p>(事業執行環境状況)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・費用便益比 $B/C=1.35$ ・都市計画決定されている「神戸国際港都建設計画 都市再開発の方針」において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置付けられており、都市機能の集積や広域的かつ多様な都心拠点の形成等を図ることとされている。 ・神戸市内の事務所ビル空室率は低水準で推移しており、特に三宮駅周辺の空室率は約3%となっており、供給面での対応が必要な状況である。 ・令和5(2023)年7月に地権者が雲井通6丁目北地区市街地再開発準備組合を設立し、事業推進に向けた調整・検討を進めており、事業執行環境が整っている。
<p>(3)環境適合性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化により、環境に配慮したまちづくりを推進する。 ・自動車交通に起因するCO2排出量等の低減の観点から、通勤可能な広域圏を想定し、公共交通機能の充実したJR三ノ宮駅前に立地する当地区への業務機能の移転促進を図る。
<p>(4)優先性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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である「特定都市再生緊急整備地域」として法令に定められた地区であり、文化・交流機能の導入や交通結節機能の強化を図ることとされている。 ・先行する神戸三宮雲井通5丁目再開発事業内のバスターミナルと本事業のバスターミナルは一体で完成させることで十分な機能が発揮される。また、国と連携したバスターミナル整備や劇場といった公共機能を補完する事業であり、早期に事業を完遂する必要がある。
<p>【事後評価】 対象・対象外</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公益施設、商業施設、業務施設などの整備が地域の安全性の向上や活性化等へ及ぼした効果を検証するための事後評価を行う。

神戸三宮雲井通6丁目北地区市街地再開発事業

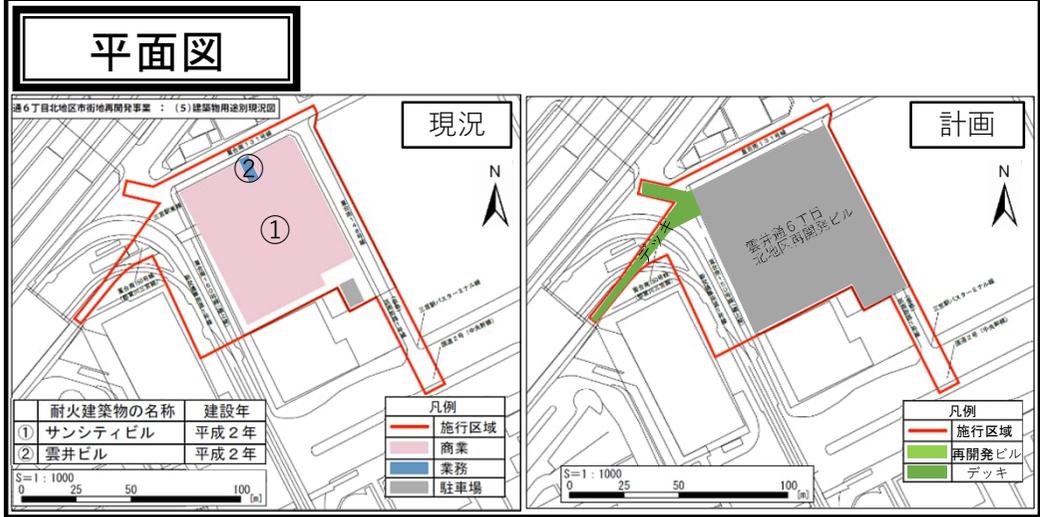


事業概要

総事業費： 1,000億円
うち補助基本額： 450億円
事業期間： R8年度～R16年度
地区面積： 約0.8ha
建物概要： 構造 SRC造(一部S造)
 階数 地上29階/地下3階
 主要用途 店舗、事務所又はホテル、劇場、バスターミナル、駐車場
延面積 約69,000㎡
公共施設：

- ・国道2号[幅 50m、延長 約9m]
- ・市道葺合南150号線 ※交通広場として計画中
- ・市道都賀川三宮線[幅 15m、延長 約14m]
- ・(仮称)区画街路1号線[幅 8.4m、約25m]
- ・市道葺合南131号線[幅 8m、約73m]
- ・三宮駅東線[幅 4m、延長 約70m]
- ・三宮駅バスターミナル線[幅 6m、延長 約9m]
- ・新交通専用道1号線[幅 7.5m、延長 約70m]

費用便益比B/C=1.35



工程表

項目	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
都市計画決定	●									
事業計画認可		●								
権利変換計画認可			●							
調査・設計	—————									
除却・建築工事	—————									

目的

- ①三宮駅周辺地域の交通結節機能の強化
- ②都市機能の更新や強化による地域の活性化
- ③都市の防災機能の向上、環境負荷の低減

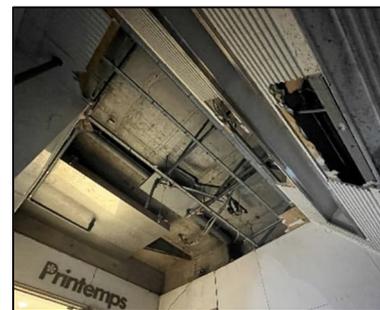
事業の必要性・優先性

- ①中・長距離バスの集約整備による利用者の利便性向上
- ②都市機能の更新によるにぎわいの向上・地域の活性化
- ③都市の国際競争力の強化（特定都市再生緊急整備地域）

現況写真



①周辺の歩道上でのバス待ち行列

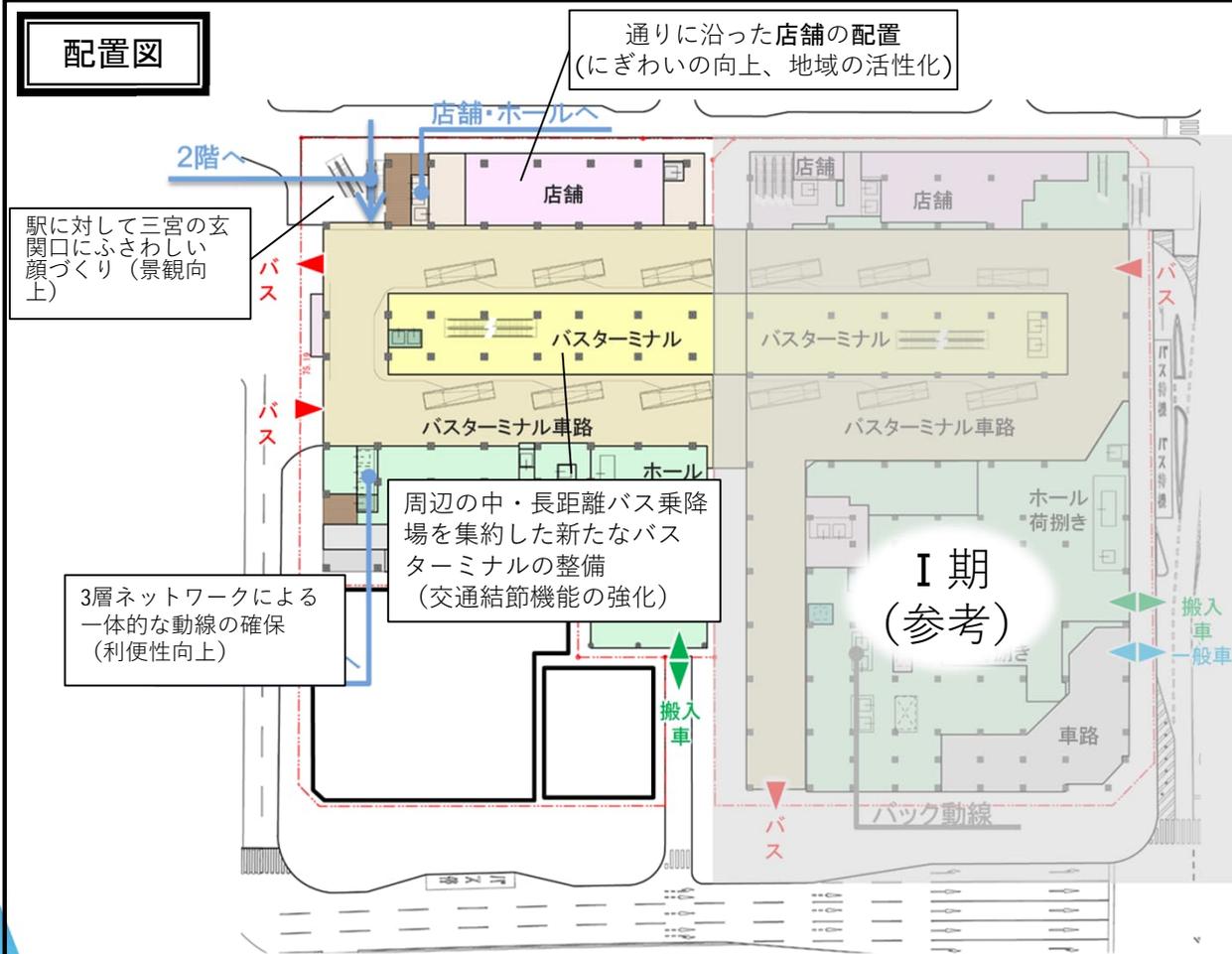


②施設の老朽化

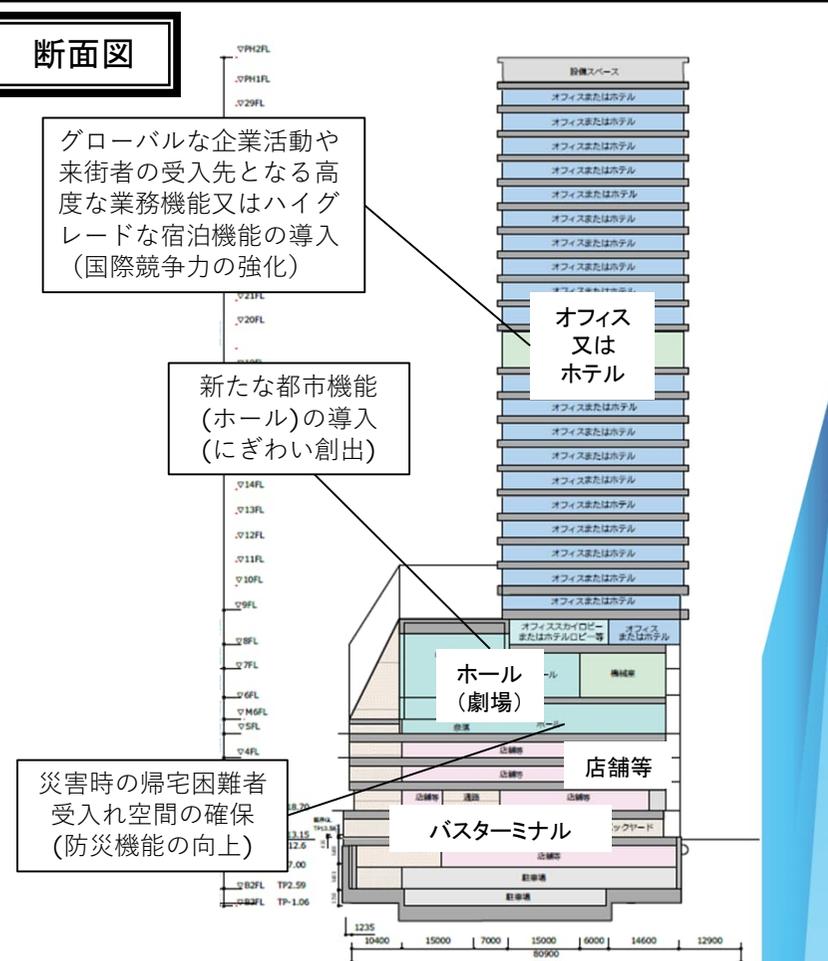


③隣接地における関連事業

配置図



断面図



事業の有効性・効率性

(1) 費用対効果

① 便益(B)の項目

評価の視点	効果項目
収益の向上	施設を全て賃貸した場合を想定して得る利益
地価の上昇	事業実施により周辺の地価が上昇すると想定して得る利益

② 費用便益比(B/C)算出根拠

事業	事業名	B(便益) (億円)	C(費用) (億円)	B / C
市街地 再開発 事業	神戸三宮雲井通6丁目北 地区市街地再開発事業	1,010	750	1.35

(2) 費用対効果に含まれない効果

評価の視点	効果項目	該当する事業内容等	
安心・安全	防災機能の向上	○	老朽建築物の解消 帰宅困難者の受入れ
地域の活性化	にぎわいや交流の都市機能整備	○	商業・業務施設の更新、文化・交流・公益施設等（ホールなど）の導入・更新
	良好な住宅の供給	—	—
快適性	良好な都市生活環境の確保・創出	○	バスターミナルの整備、良好な景観の創出、居住性の向上（敷地内緑化等）

(3) 地域からの要望状況等

要望状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29(2017)年5月にバス事業者より新バスターミナルの整備推進に関する要望が出された。 ・令和5(2023)年7月に地権者が「雲井通6丁目北地区再開発準備組合」を設立し、事業推進に向けた調整・検討を進めている。
-------	--