

神戸市における再開発事業のあゆみ

神戸市 都市局 市街地整備部 市街地整備課

1. はじめに

神戸市は、931mの六甲山を最高峰とする六甲山系によって、市域面積約540km²を南北に二分されており、六甲山系の南斜面に展開する既成市街地域は、東西約30km、南北2～4kmと細長い帯状となっています。ここに市の総人口約152万人のうちほぼ75%が生活をしており、大阪湾に面した臨海部は港湾・工業地帯、带状の中央部は住・商・工の複合地帯、山麓部は住居地帯からなっています。

歴史的には奈良時代の「大輪田の泊」に始まる「みなと」とともに繁栄してきたまちであり、1868年の兵庫開港以降は「みなと」に関連した各種産業の発展とともに人口も増加し、海外からの多様な文化を取り入れる進取の精神にあふれた個性豊かなまちとして成熟してきました。こうした神戸の特性を活かしながら、都市計画事業を行ってきましたが、神戸のまちは戦災、水害の2度にわたる甚大な災害による被害を受けながらも、それらを乗り越えさらなる進展を遂げてきました。一方で、昭和50年代には、インナーシティ問題が顕在化し、昭和60年「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」を策定し対策に取り組み始めました。しかし、1995年1月17日の阪神・淡路大震災により再度甚大な被害を受け、現在に至るまで、震災復興事業に尽力してきました。

現在、阪神・淡路大震災から20年余りを経過し、震災以後取り組むことができなかったプロジェクトの一つでもある都心・三宮の再整備を推進しています。市民と民間事業者、行政が協働し、世界に貢献できる国際都市として発展していくことを目指すとともに、「人が主役となる」魅力的な神戸のまちの実現に向けて、取り組みを進めております。

また、「市街地再開発事業による交通結節機能を含めた生活利便性の向上や災害に強い市街地の形成により、安全・安心のまちづくりを目指す」「居住環境の向上及び都市基盤整備を図るとともに、地域の活性化を目指す」といった計画を立て、市街地再開発事業4地区及び優良建築物等整備事業2地区が進行中です。

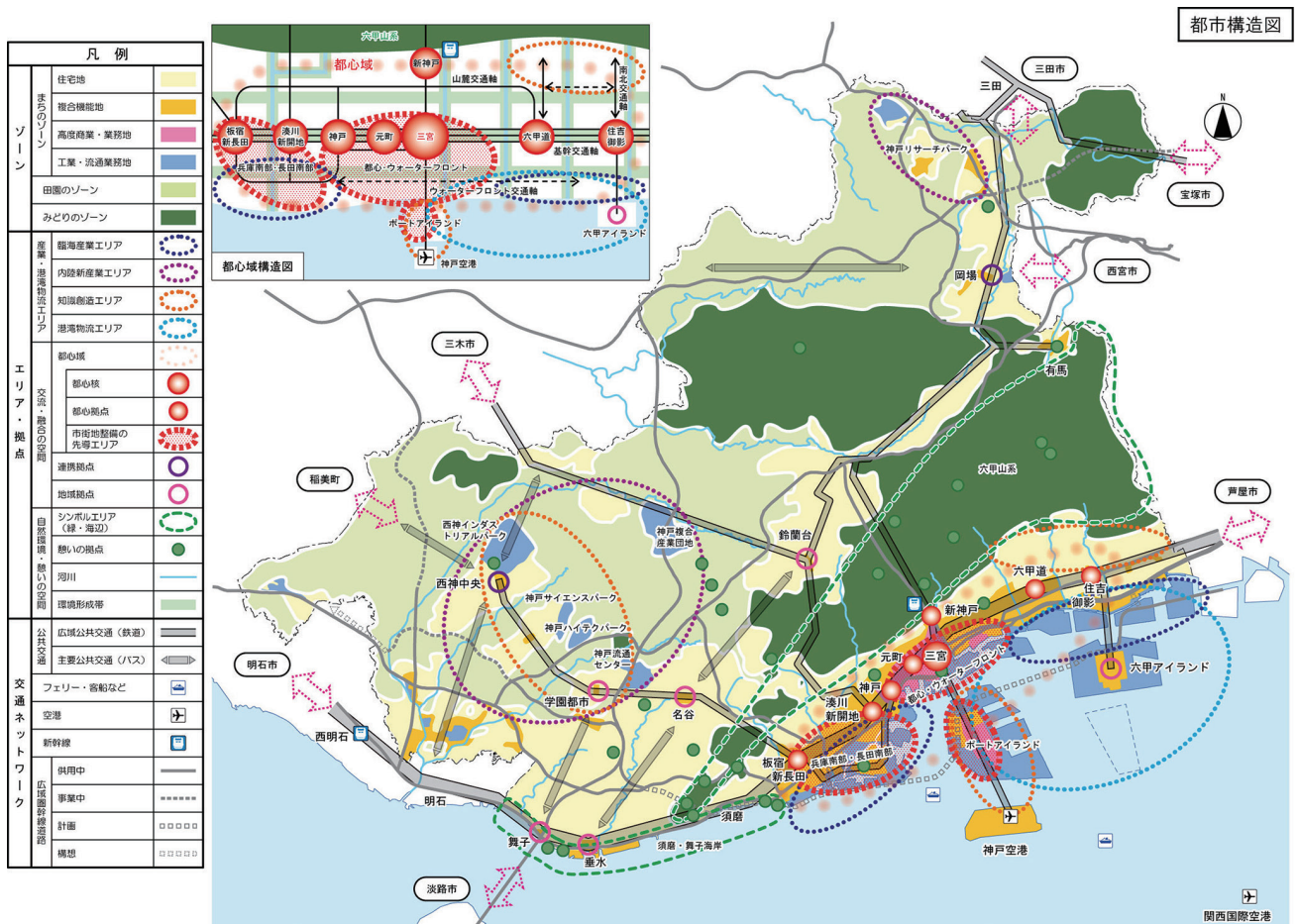
2. 再開発事業のあゆみ

2-1. 都市計画マスタープランと都市再開発の方針

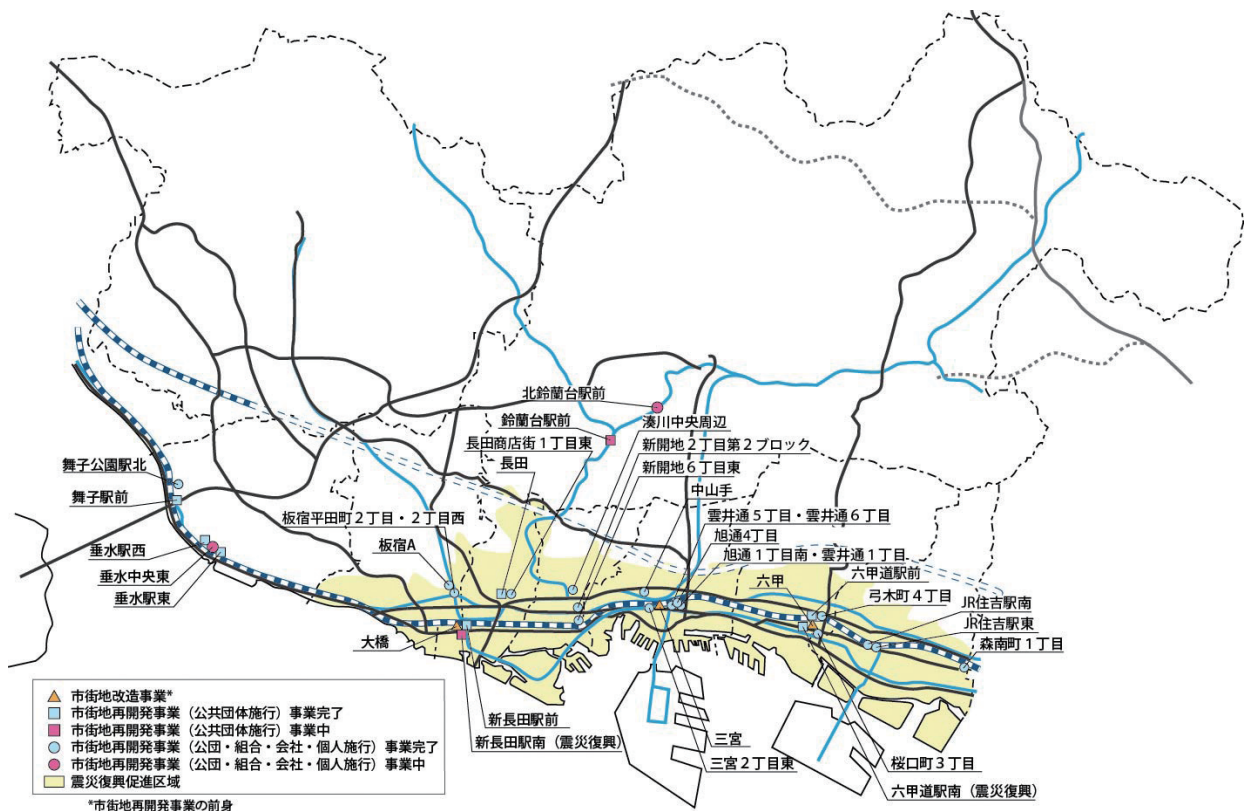
昭和40年には、神戸市のマスタープランである「神戸市総合基本計画」を策定し、都市整備の長期的、総合的な指針として、再開発事業をはじめとする各所事業による計画的な生活基盤の整備に努めてきました。旧市街地では市街地環境の改善を図る一方で、郊外部においても、良好な住宅供給を目的とした事業により、新市街地の形成が図られると共に、市営地下鉄や北神急行等のインフラの整備を行ってきました。

昭和60年7月には「神戸市の市街地及び市街地調整区域の整備、開発又は保全の方針（整・開・保）」の一部として、「都市再開発の方針」を都市計画決定し、平成12年度には都市計画法改正により、独立した都市計画として策定しています。

神戸市の「都市再開発の方針」は、現在に至るまでに5回の変更を行ってきましたが、直近の神戸市をとりまく社会情勢の変化による、低・未利用地の発生や、成熟したニュータウンのまちの活力低下等、様々な課題に対応するため、現在、計画の見直しを行っているところです。



神戸市の都市構造 (H23年改正 都市計画マスタープランより)



2-2. 神戸市における市街地整備事業

○市街地改造事業

神戸市の戦災復興は、土地区画整理事業を中心に進めてきましたが、昭和36年に市街地改造法が制定されたことをきっかけに、神戸市内の3地区で市街地改造事業を実施しました。

昭和37年には、神戸の西部副都心となる新長田エリアで全国初の市街地改造事業となる大橋地区市街地改造事業が実施され、6棟のビルを含む、2.05haの範囲を整備しました。

その後、昭和41年には神戸の都心となる三宮エリア、昭和43年には神戸の東部副都心となる六甲エリアにおいて市街地改造事業を実施し、市街地環境の改善を図ってきました。

○防災建築街区造成事業

昭和37年には、元町第1～第3防災建築街区を指定したことを初めとして、34組合等による計44棟、延べ床面積計228,000㎡の防災建築物を整備し、商業地の近代化及び良好な住宅供給に大きな役割を果たしております。

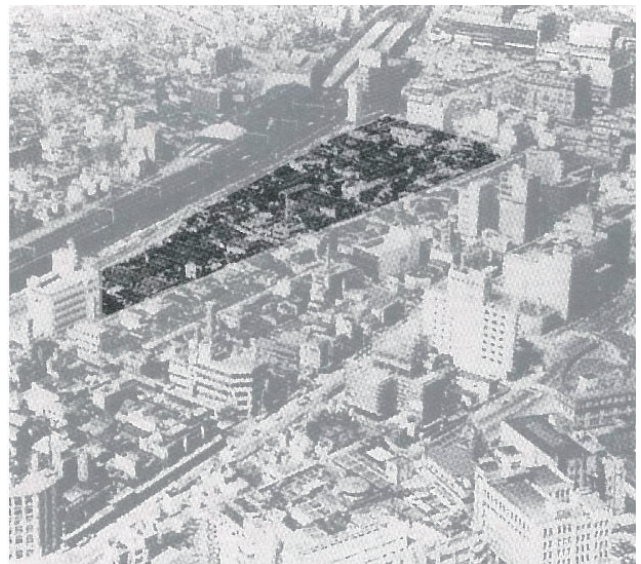
神戸市における防災建築街区造成事業の特徴は、土地区画整理事業との合併施行が挙げられます。道路などの公共施設の整備は土地区画整理事業で行い、敷地の整備は両事業の合併、建物の整備は防災街区造成事業でといったように、二つの手法を組み合わせそれぞれの長所を活かすよう工夫を行いました。

○市街地再開発事業

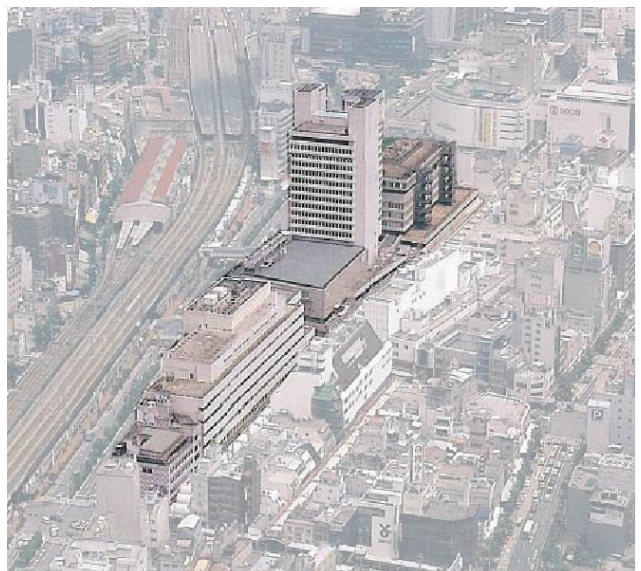
神戸市では、昭和52年に三宮2丁目東地区において、市内初めての市街地再開発事業を実施し、現在までに27地区が事業完了しています。そのう



大橋地区（従後）



三宮地区（従前）



三宮地区（従後）

ち13地区は、阪神・淡路大震災に係る復興関連の再開発事業となっています。

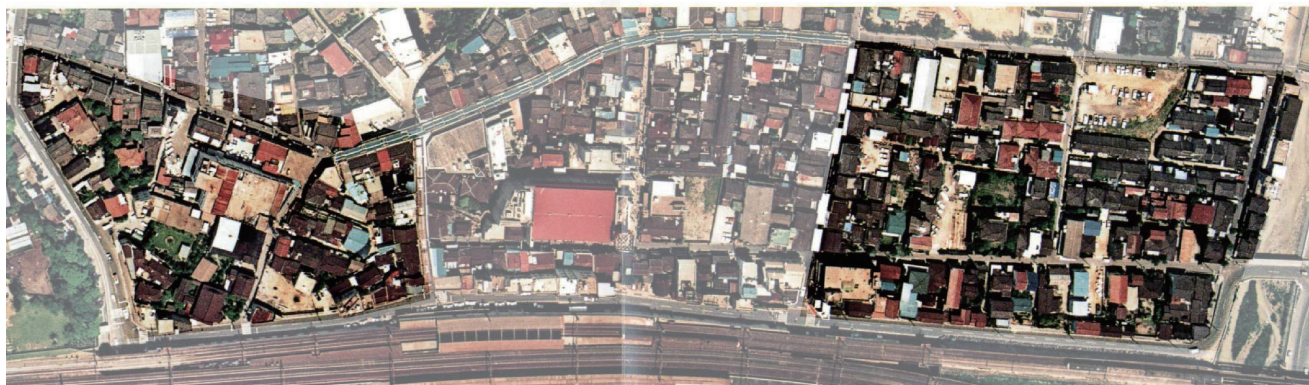
現在は4地区において事業中（市施行2地区、民間施行2地区）で、神戸の都心部である、三宮エリアの再整備にむけた取り組みも進んでいるところです。

●神戸市施行による市街地再開発事業の一例

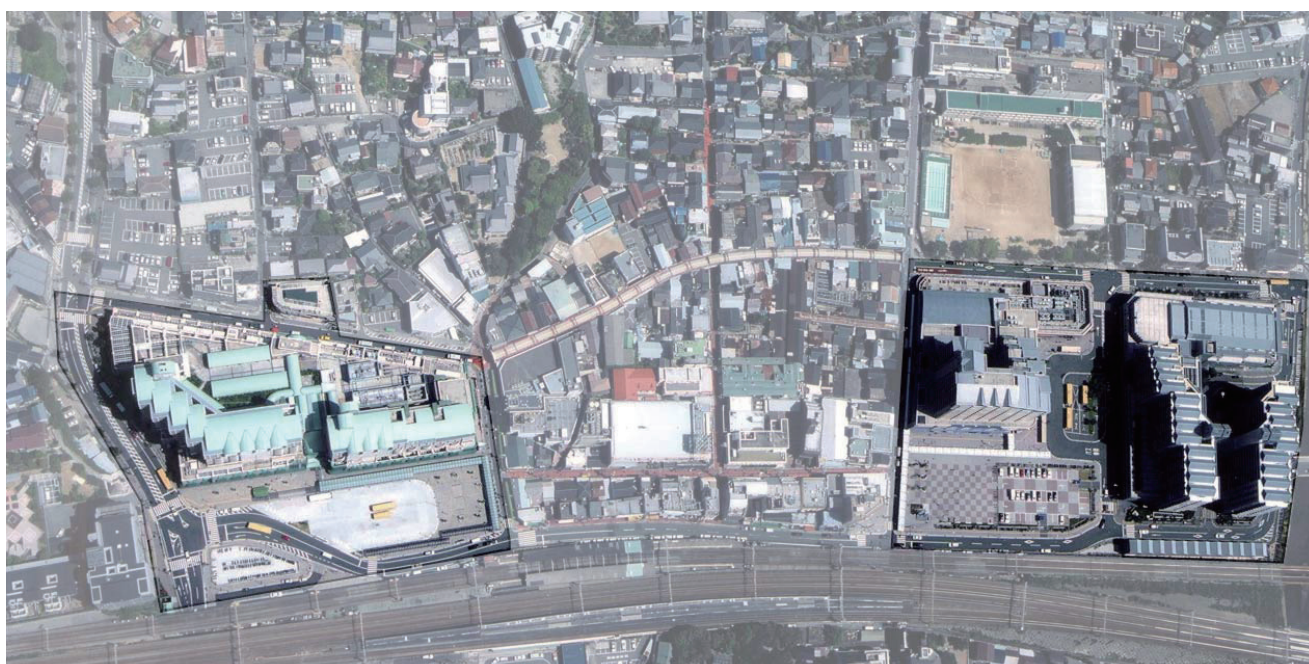
(1) 垂水駅東・西地区（震災復興関連事業・完了済） ＜地区の概要＞

J R及び山陽電鉄「垂水駅」北側に位置し、中央部の商業区域を挟んで相対する地区です。

当時の乗降客数は1日約10万人で、三宮・神戸に次ぐターミナル駅にもかかわらず、駅前広場な



垂水駅東・西地区（従前）



垂水駅東・西地区（従後）

どの公共施設が未整備で、交通が非常に混雑していました。また、住商混在の密集市街地であり、木造建物も多く、居住環境の悪化と地区内人口の減少、高齢化が進んでいました。

<整備の概要>

事業により、公共施設として東西地区で計約16,300㎡の駅前広場整備を行ったほか、計約990㎡の駐輪場、都市計画街路の整備を行っています。

低層部に商業施設・高層部に住宅を設けた再開発ビルを5棟整備し、東地区には公共公益施設として、区役所を配置しました。

事業名：垂水駅東地区／垂水駅西地区第二種市街地再開発事業

施行者：神戸市

地区面積：約3.18ha／約1.96ha

事業費：約517億円／約388億円

2地区3棟／2工区2棟

住宅数：313戸／171戸

施行期間：昭和59年～平成12年
／昭和59年～平成11年

(2) 鈴蘭台駅前地区（施行中）

<地区の概要>

神戸電鉄鈴蘭台駅は、神戸市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点に位置付けています。しかし、駅周辺は区役所などの公共施設が集積する北区の玄関口でありながら、駅前広場や駅への



鈴蘭台駅前地区（従前）



鈴蘭台駅前地区（従後）

発基本計画に基づき、戦災復興区画整理事業と民間再開発事業の合併施行による整備を目指していました。



旭通4丁目地区（従前）



旭通4丁目地区（従後）南面全景

アクセス道路が未整備となっているため、駅前は人と車が錯綜し、危険な状況にありました。

<整備の概要>

神戸電鉄の線路と幹線道路に挟まれた敷地で、再開発ビル敷地と駅前広場をそれぞれ確保することが困難であったことから、立体都市計画制度を活用し、約2700㎡の駅前広場を整備したほか、駅前の幹線道路を整備し、駅へのアクセス性を改善しています。

事業名：鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業

施行者：神戸市

地区面積：約1.05ha

事業費：約157億円

商業・業務施設、駅前広場

施行期間：平成23年～

●民間による市街地再開発事業の一例

(1) 旭通4丁目地区（完了済）

<地区の概要>

当地区は、昭和50年に策定した三宮東地区再開

三度の火災による建物の消失や、権利関係の複雑さ、バブル経済の崩壊、阪神・淡路大震災等により時間を要しましたが、再開発準備組合の粘り強い取り組みにより、事業化に至った地区です。

<整備の概要>

住宅棟、商業施設棟、駐車場棟の3棟からなる建物で、638戸の住宅供給と、ホテル、店舗の複合商業施設の整備に加えて、歩道等の整備を行っています。

事業名：旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業

施行者：旭通4丁目地区市街地再開発組合

地区面積：約0.8ha

事業費：約248億円

住宅棟：638戸

商業施設棟：店舗、ホテル

駐車場棟：180台（来客用）

施行期間：平成19年～平成26年

3. 震災復興のあゆみ

3-1. 震災復興事業

高度成長期以降、六甲山以北・以西の郊外部と臨海部の都市開発により、神戸の都市基盤は飛躍的に拡大しました。一方で六甲山南麓の旧市街地、特に老朽家屋が密集する地域では人口・産業の域外流出、高齢化が進み、都市の空洞化いわゆるインナーシティ問題が顕在化しました。これに対し、まちづくり協議会など地域住民を主体とする土地地区画整理事業や密集改良事業などの事業に市をあげて取り組み、新しいまちづくりを進めていた矢先、平成7年（1995年）1月17日未明、阪神・淡路大震災が発生しました。神戸市は、市域、特に旧市街地に甚大な被害を受け、それまでのまちづくりで積み重ねてきた成果の多くを失う結果となりました。

国内大都市地域が被った戦後最大の災害であるこの震災を受け、神戸市は、都市機能の復旧とともに将来の新たな都市機能の充実を含む復興まちづくりのため、事業手法と主要な公共施設の枠組みのみの都市計画を決定、具体的なまちづくりについては、その後住民との細部の調整を経て地区計画等の都市計画を変更するという、二段階で都市計画を決定する手法により、一刻も早い震災復興事業着手を目指す事を決定しました。

これにより、震災2週間後の2月1日には地区計画、区画整理事業、市街地再開発事業の予定区域に対する建築制限と旧市街地のほぼ全域に当たる約5,887haの震災復興促進区域を指定、更に住宅と市街地の整備に関する神戸市震災復興緊急整備条例を定め、建築制限期限の3月17日には、区画整理事業5地区（約124.6ha）、市街地再開発事業2地区（約25.9ha）の都市計画と重点復興地域24地域（約1,225ha）を決定、復興まちづくり事業に着手しました。

市街地再開発事業を実施する六甲道駅南、新長田駅南の2地区は、①JR駅舎が崩壊するなど最も被害が大きかった地域、②マスタープランで副都心に位置付けられた高度利用を図るべき地域、③土地利用が細分化し権利関係が複雑、高齢化が進んだ地域、④公園（避難広場）を含む防災支援拠点を整備すべき地域、⑤広域かつ被災者への早期住宅供給が急務である地域にあり、事業化については、段階的な施行が可能で被災権利者にとって税制上有利な、第二種市街地再開発によることを早い段階で決定していました。にもかかわらず、両地区は第二種再開発事業の不良住宅、公共施設に関する採択要件を具備しておらず、要件緩和、国庫補助拡充等に係る国の法・制度改正の手續と並行して都市計画決定の作業を行うことになり、都市計画決定手續開始の直前に都市再開発法の改正及び被災市街地復興特別措置法の公布・施行にこぎつけ、2地区での第二種市街地再開発事業が実現することになりました。

震災復興市街地再開発事業地区の被災率

地区名	施行面積	被災前棟数	被災（半壊以上）棟数	被災率
六甲道駅南	約5.9ha	217棟	152棟	70.0%
新長田駅南	約20.1ha	800棟	591棟	73.9%

しかし、一連の作業とともに、後段の都市計画決定に向けた住民参加と公民協働によるまちづくりのために、①協議調整の市民組織となるまちづくり協議会の組織化、②地元まちづくり活動の場となる現地相談所の設置、③コンサルタント派遣の事業にも着手していましたが、震災後の限られた時間の中で、これらの整備中途での都市計画決

定となったことから、復興事業の枠組みを一方的に押し付けられた、との住民の強い反発が沸き起こり、それからの話し合いによるまちづくりに、多くの課題を残す結果となりました。

●六甲道駅南地区（完了）

事業名：六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業



六甲道駅南地区（航空写真）

施行者：神戸市

地区面積：約5.90ha

事業費：約892億円

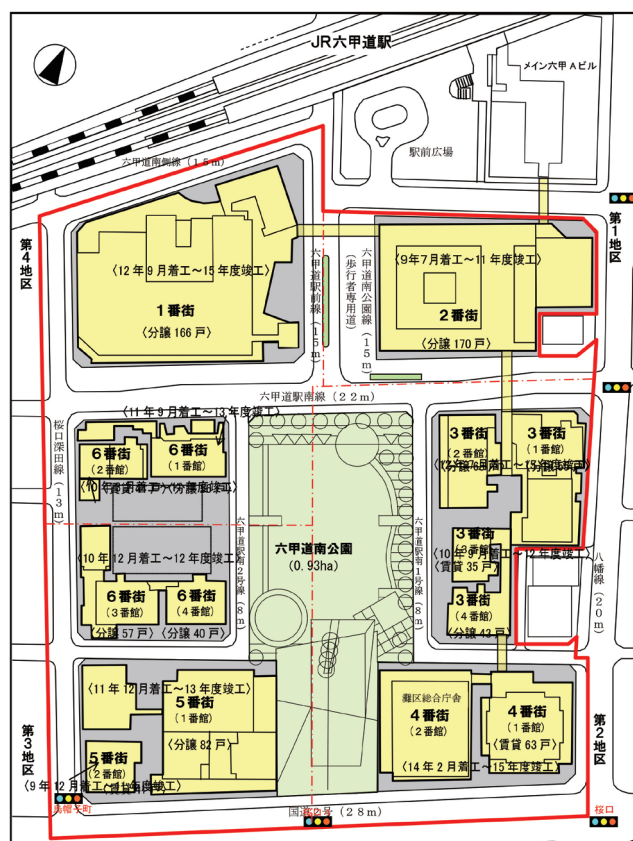
4地区10工区13棟

住戸数：915戸（権利床293戸、特建床63戸、保留床590戸（分譲439戸、賃貸120戸））

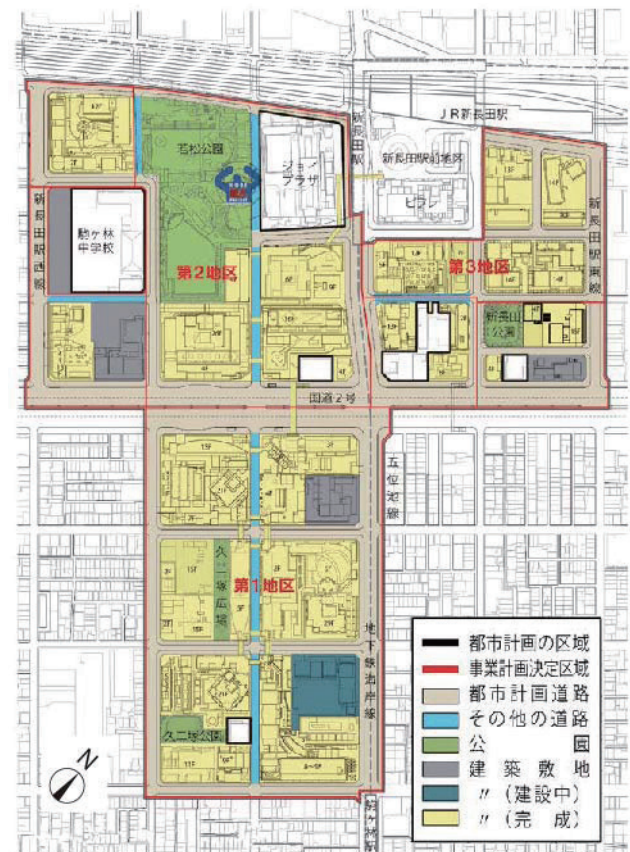
施行期間：平成7年度～平成17年度



新長田駅南地区（航空写真）



六甲道駅南地区全体図



新長田駅南地区全体図（H30.11時点）

市街地再開発事業（震災復興関連事業）一覧

地区名	施行者	事業種別	地区面積	総事業費	住戸	都市計画 決定	事業計画 決定	管理処分／ 権利変換 認可	工事完了
			(ha)	(百万円)	(戸)				
垂水駅東第2地区	神戸市	第二種	1.66	29,000	106	3/16/1984	4/12/1994	4/10/1996	3/16/2000
垂水駅西地区（A工区）	神戸市	第二種	1.96	38,894	97	3/16/1984	3/16/1991	2/16/1993	10/29/1996
垂水駅西地区（B工区）	神戸市	第二種			74	3/16/1984	3/16/1991	1/20/1997	11/12/1999
新長田駅前地区	神戸市	第一種	1.46	33,803	142	3/8/1991	3/22/1993	8/1/1994	9/1/1998
舞子駅前地区	神戸市	第一種	0.72	19,464	135	3/21/1992	11/21/1996	9/8/1997	3/9/2001
桜口町3丁目地区	組合	第一種	0.64	9,984	145	3/21/1992	2/16/1993	3/14/1995	8/22/1997
湊川中央周辺地区	組合	第一種	0.54	6,694	147	11/5/1996	9/5/1997	3/31/1998	4/4/2000
J R住吉駅南地区	組合	第一種	0.9	16,231	241	3/17/1995	12/10/1996	3/12/1998	1/7/2002
新開地2丁目第2ブロック地区	組合	第一種	0.23	3,497	111	3/21/1992	12/6/1996	12/30/1997	1/29/2000
新開地6丁目東地区	組合	第一種	0.28	4,905	146	3/26/1996	12/6/1996	3/21/1997	6/30/1999
弓木町4丁目地区	組合	第一種	0.57	5,528	158	2/28/1997	12/9/1997	8/19/1998	10/31/2000
舞子公園駅北地区	組合	第一種	0.82	4,274	161	1/12/1998	2/2/1999	1/24/2000	1/4/2002
J R住吉駅東地区	都市整備公団※	第一種	1.39	18,724	181	3/26/1996	9/25/1996	4/25/1997	12/17/1999
総計			7.55	123,104	1844				

優良建築物等整備事業（震災復興関連事業）一覧

	地区名	建物名（従後）	地区面積	住戸数	総事業費	事業年度		建物用途
			(ha)	(戸)	(百万円)	(始)	(至)	
マンション建替タイプ			12.08	3,200	78,759			
	三宮第5	中山手コーポ	0.18	66	1,974	1995	1998	住宅・店舗
	住吉第9	東灘スカイマンション	0.47	166	3,686	1997	1998	住宅・店舗
	神戸東第1	深江駅前ビル	0.2	120	2,949	1995	1998	住宅・店舗
	六甲第2	六甲桜丘ハイツ	0.31	86	1,993	1995	1997	住宅
	灘第3	アムール六甲	0.06	20	442	1996	1998	住宅
	六甲第5	グレイスビュー六甲山手	0.93	170	4,631	2004	2008	住宅
	三宮第1	グランドメゾン三宮	0.16	73	2,587	1995	1997	住宅
	三宮第2	グランシティ三宮	0.26	120	2,594	1995	1997	住宅・店舗
	垂水第1	神陵台東住宅53号棟	0.35	35	725	1995	1996	住宅
	三宮第4	レーベン三宮	0.17	77	1,585	1996	1998	住宅・店舗
	住吉第6	メゾン新御影	0.22	79	1,874	1995	1996	住宅
	兵庫・長田第4	ローレルハイツ神戸	0.99	306	6,994	1996	1999	住宅
	兵庫・長田第5	グランメゾン神戸	0.05	20	352	1996	1998	住宅・店舗
	兵庫・長田第3	花コーポ・神戸東山館	0.26	91	2,627	2005	2007	住宅
	兵庫・長田第1	ウイング神戸	0.51	147	3,218	1995	1998	住宅・店舗
	兵庫・長田第2	ビバーチェ長田	0.18	59	2,161	1995	1997	住宅・店舗
	本山第1	甲南コーポラス	0.1	34	1,023	1995	1997	住宅
	須磨第1	須磨一の谷グリーンハイツA棟	0.22	45	1,483	1995	1997	住宅
	三宮第3	花隈コーポラス	0.14	12	254	1995	1996	住宅
	深江第1	ドルチェ東灘	0.11	42	585	1995	1996	住宅
	本山第2	岡本サンハイツ	0.27	82	2,369	1995	1998	住宅・店舗
	本山第3	本山マンション	0.07	16	661	1995	1997	住宅・店舗
	本山第4	本山アーバンライフ	0.4	127	3,971	1995	1998	住宅・店舗
	本山第6	トゥール・モンド本山	0.18	55	651	1995	1996	住宅
	本山第7	本山ロイヤルマンション	0.7	18	332	1995	1996	住宅
	本山第8	ハイツ本山	0.26	90	2,444	1996	1999	住宅・店舗
	本山第9	アビタ本山	0.05	15	359	1997	1998	住宅
	住吉第8	ルルベ御影	0.36	99	1,903	1996	1998	住宅
	六甲第3	ディセツト渦森	0.29	71	1,665	1996	1997	住宅
	住吉第7	岡本ローズガーデン	0.08	16	325	1995	1996	住宅
	深江第2	セレーノ見附	1.14	250	4,866	1996	1998	住宅
	深江第3	コスモ芦屋川西	0.36	111	1,778	1996	1997	住宅

	住吉第1	エナ御影	0.33	80	1,533	1995	1997	住宅
	住吉第2	フォルザ住吉	0.47	125	4,993	1995	1997	住宅・店舗
	住吉第3	ドマーニ住吉	0.24	57	1,861	1995	1998	住宅・店舗
	住吉第4	グリーンハイツ住吉	0.08	29	584	1995	1996	住宅
	住吉第5	アコード魚崎	0.17	55	851	1995	1996	住宅
	須磨第2	須磨一の谷グリーンハイツB棟	0.3	57	1,970	1996	1997	住宅
	六甲第1	渦森団地14号館	0.35	40	899	1995	1996	住宅
	兵庫・長田第6	シャトレレスポワール	0.11	39	1,007	1997	2000	住宅
共同化タイプ			6.98	1,856	47,691			
	宮川町4丁目	ルネ神戸宮川町さくら坂	0.45	108	3,765	1995	1997	住宅
	田中町5丁目	ネオ・ウイング	0.29	6	188	1995	1996	住宅
	下山手通8丁目	ブリックロード山の手	0.36	114	2,493	1996	1998	住宅
	御旅センター市場	ワコーレグランディール御旅	0.14	71	1,354	1995	1998	住宅・店舗
	御旅市場	ファミール兵庫	0.24	111	3,340	1996	1998	住宅
	浜中町1丁目	ネオシティ御崎公園	0.29	44	1,092	1997	1999	住宅・店舗
	金平市場	キャナルシティ御崎公園	0.3	86	2,472	1997	1999	住宅・店舗
	吉田町2丁目	ウイングシティ御崎公園	0.21	38	1,059	2000	2002	住宅・店舗
	二宮町1丁目	アリアドーネ	0.04	10	444	1995	1997	住宅
	浜山第5	エクセルスクエア御崎公園	0.23	52	1,129	2004	2005	住宅・店舗
	下山手通7丁目	ワコーレ山手フラッツ	0.15	22	463	1996	1996	住宅・店舗
	四番町1丁目	ビエント上沢	0.17	52	1,459	1996	1998	住宅・店舗
	長田総合ビル	ワコーレ長田総合ビル	0.19	49	1,040	1995	1997	住宅・店舗
	二番町1丁目	ツイン大開1号館	0.32	109	2,008	1996	1998	住宅・店舗
	五番町8丁目	ヴィラ・ラ・サンク	0.1	63	1,011	1997	1999	住宅・店舗
	大谷町3丁目	ライブタウン西代	0.38	78	2,102	1999	2000	住宅
	戎町3丁目	アネスト恵比須	0.1	30	603	1995	1998	住宅・店舗
	潮見町5丁目	アンベールビュー須磨	0.15	24	783	2001	2003	住宅
	市役所前Ⅱ期	カサハラFR3	0.13		390	1996	1998	店舗・事務所
	浜山第4	エクセルヴュー御崎公園	0.15	28	776	2003	2004	住宅・店舗
	森南町3丁目東	マルカール森南	0.16	31	640	1998	1999	住宅・店舗
	住吉駅第4ブロック	東急ドエルアルス住吉駅前	0.15	56	1,381	1995	1997	住宅・店舗
	保久良	ヴィルヌーブ本山中町	0.2	55	1,393	1996	1997	住宅
	新甲南市場	リヴロ新甲南	0.3	73	1,961	1995	1997	住宅・店舗
	須磨第3	すまでらコーポ	0.09	22	556	1996	1997	住宅・店舗
	魚崎市場	フェニーチェ魚崎	0.07	12	245	1996	1998	住宅・店舗
	本山中町3丁目	メゾン本山中町	0.33	61	1,693	1995	1997	住宅・店舗
	甲南市場	オーベルジュ甲南	0.05	26	432	1997	1998	住宅
	甲南町3丁目	グランディール甲南	0.1	38	1,103	1996	1998	住宅・店舗
	森南町3丁目西	セレッソコート甲南森南町	0.17	29	1,104	1999	2000	住宅・店舗
	深江北町4丁目	ワコーレ深江駅前ハーモニーガーデン	0.18	83	2,429	1999	2001	住宅・店舗
	深江北町4丁目東	ワコーレ深江駅前ハーモニープレイス	0.13	55	1,572	2000	2001	住宅・店舗
	青木市場	ピアフェスタ青木駅前	0.23	54	1,775	2005	2007	住宅・店舗
	西灘	レジオン王子公園エルコート	0.14	57	1,115	1998	1999	住宅
	和田市場	ワコーレアーバンアベニュー灘	0.11	67	1,094	1999	2000	住宅
	本山中町2丁目	メゾン本山中町EAST	0.18	42	1,227	1995	1997	住宅・店舗
市街地環境形成タイプ			2.67	523	52,020			
	海岸ビル	新海岸ビル	0.28		3,819	1995	1997	店舗・事務所
	本山第5	本山センチュリー	0.25	117	2,570	1995	1996	住宅
	明海ビル	明海ビル	0.23		3,482	1995	1997	店舗・事務所
	神戸国際会館	神戸国際会館	0.87		29,000	1995	1999	店舗・事務所
	三角マーケット	北野フェニックス	0.14	39	2,116	1996	1998	住宅・店舗
	長田中央市場	カサベルセントラルプラザ長田	0.24	79	2,389	1996	1998	住宅・店舗
	灘第1	大石川サニーハイツ	0.13	47	967	1995	1997	住宅
	三宮第6	東町江戸町ビル	0.3	100	4,611	1996	1998	住宅・店舗
	灘第2	ミオス西灘	0.13	96	2,081	1996	1998	住宅
	六甲第4	セトルコート山御影	0.1	45	985	1995	1998	住宅
総計			21.73	5,579	178,470			

●新長田駅南地区（施行中）

事業名：新長田駅南地区震災復興第二種市街地
再開発事業

施行者：神戸市

地区面積：約20.1ha

全体事業費：約2,710億円

施行期間：平成5年度（二葉五丁目地区）～令
和3年度（予定）

整備内容：公共施設 幹線道路7路線2,270m、
区画道路9路線2,560m、特殊道路1路線90m

近隣公園1箇所16,080m²

街区公園2箇所2,680m²

施設建築物 8地区42工区44棟

住戸数（計画）：約3,000戸

（既供給）2,674戸

（分譲1,783戸、賃貸床891戸）

3-2. 震災復興関連事業

復興プランでは、震災復興事業として都市計画決定された事業とは別に、重点復興地域を中心に様々な震災復興関連事業を実施することになり、再開発関連事業としては、計画中であった市街地再開発事業12地区（約7.55ha、1,344戸）の事業を促進するとともに、マンション建替タイプ40地区、共同化タイプ36地区、市街地環境形成タイプ10地区、計86地区の優良建築物等整備事業（約21.73ha、5,579戸）を実施、これにより、当初住民の合意形成や資金調達難の難しさから、実現が危ぶまれていた被災マンションの建替や被災地域の不燃共同化を早期に多数実現することができました。

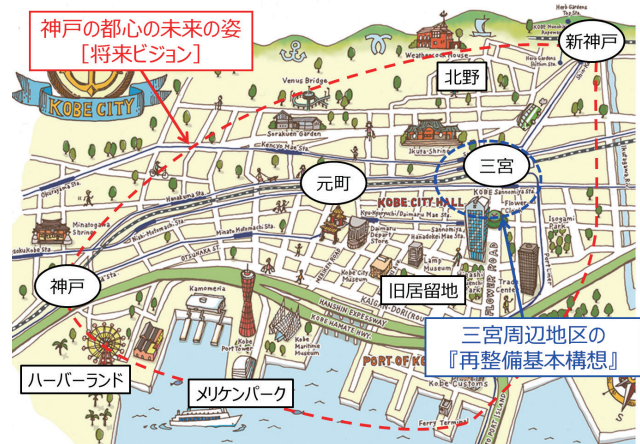
4. 都心・三宮の再整備

～「人が主役のまち」「居心地の良いまち」～

4-1. 将来ビジョンと再整備基本構想

震災復興を経て、これからの神戸の都心部が目指すべき姿として、平成27年9月、神戸の都心にあたる新神戸から三宮、元町、神戸・ハーバーランドまでを対象とした、神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]と、三宮周辺地区の『再整備基本構想』を策定しました。

このうち再整備基本構想は、三宮駅を中心とした半径500m程度の範囲を対象として、概ね30年



基本構想・将来ビジョン（範囲）

後を見据えた段階的な再整備を前提に、「美しき港町・神戸の玄関口“三宮”」を目指し、心地良さとクリエイティビティあふれる駅周辺の空間創出を目指しています。これは、大きな波及効果が期待できることから、神戸のまちや経済全体を活性化するうえで不可欠な取り組みであり、民間活力の導入を図りつつ、魅力的で風格ある都市空間を実現していきたいと考えています。

4-2. 「えき～まち空間」

神戸の玄関口である三宮エリアにはJR、私鉄、地下鉄など6つの駅とバス乗降場がありますが、「乗り換え動線がわかりにくい」「駅から周辺のまちへのつながりが弱い」などの課題があります。

そこで、「えき」と「まち」が行き来しやすく、6つの駅とバス乗降場をあたかも1つの大きな「えき」となるような空間、「えき～まち空間」の創出を基本構想に位置づけ利便性、回遊性を高め、交通結節点として大幅な機能強化を図ることで、国際都市神戸を象徴する新たな玄関口の創出を目指しています。

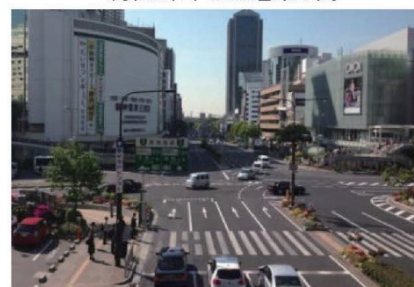
4-3. 人と公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」の創出

「えき～まち空間」の核として、三宮交差点を中心に既存の車中心の幹線道路空間を人と公共交通優先の空間に大胆に変え、「三宮クロススクエア」という新たな駅前空間を創出したいと考えています。

三宮クロススクエアは、駅周辺に不足していた滞留スペースや広場などを新たに生み出し、誰も



現状：車中心の道路空間



人と公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」



「えき≈まち空間」と「三宮クロススクエア」のイメージ

が移動しやすく誰もが憩い集える居心地のよい場所として、多くの人々が神戸を訪れたいという魅力的な空間としていく予定です。具体の整備は、実際の交通状況を見据え必要な対策を実施するなど、段階的に進めることになります。

4-4. 新たな中・長距離バスターミナルの整備

三宮駅周辺は1日約1700便もの中・長距離バスが発着しており、兵庫県内だけでなく中国、四国地方といった西日本の主要都市と神戸を結んでいます。しかし、乗降場が三宮駅周辺の6箇所に分散し、利便性や交通弱者に対する配慮が十分でないという課題を抱えています。

そこで、平成30年3月に「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、これらの乗降場を雲井通5・6丁目エリアに集約して中・長距離バス移動の新たな拠点を整備し、交通結節点としての大幅な機能強化を図ることで、人の移動のみならず情報や文化交流等を受発信する新たな玄関口を創出することとしました。

加えて、このエリアは「特定都市再生緊急整備地域」として、都市の国際競争力強化を図る拠点としての役割が期待されていることから、土地の高度利用により、バスターミナルをはじめオフィスやホテルといった昼夜問わず賑わいを創出す

る都心にふさわしい機能を導入し、神戸ならではの魅力を生かした新たな都市機能の集積を図るため、市街地再開発事業の手法を用いて当該エリアの再整備を段階的に進めていきます。

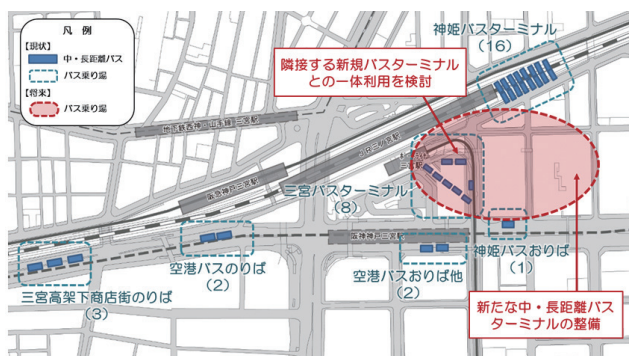
この基本計画に基づき、まず雲井通5丁目地区の事業化に向けて、平成30年5月に地元地権者の出資により再開発会社が設立されました。その後選定された事業協力者グループとともに、令和元年9月に都市計画提案を行い、令和元年度内の都市再生特別地区と第一種市街地再開発事業の都市計画決定を目指し、作業を進めています。

4-5. 民間の取り組み

都心・三宮の再整備では、周辺の民間施設とも連携し、神戸の玄関口として魅力的な駅前空間となるよう、協議・検討を進めています。

現在、阪神・淡路大震災以後長らく仮設であった神戸阪急ビル東館の建替工事が進み、令和3年春の完成が予定されています。駅ビルと駅の整備を一体的に行うことで公共的空間を創出、駅間の乗り換え利便性が向上し、神戸の玄関口として新たなランドマークとなることが期待されています。また、JR三宮ターミナルビルの解体工事も始まり、三宮駅周辺が変わりつつあることが実感できるようになってきました。

三宮の再整備は、行政だけで実現できるもので



バスターミナル集約のイメージ



新たなバスターミナルの整備を含んだ
雲井通5・6丁目の再整備イメージ

※このイメージは事業協力者が作成したもので、
そのまま実現されると決まったものではありません。

はなく、民間事業者や地域の方々、広く市民の理解と協力を得ながら、官民が連携し、様々な取り組みを進めていきます。

5. おわりに

ようやく都心・三宮の再整備に着手することになり、今後、三宮の様子は大きく変わっていくこととなりますが、その一方で、総務省が令和元年7月10日に発表した平成31年1月1日現在の住民

基本台帳に基づく人口動態調査において、神戸市に住む日本人の人口減少数が、対前年比で全国の市区町村でワースト1になるなど急速な人口減少、高齢化といった課題が進行しています。

これまでも、鉄道駅を中心に生活利便施設を配置し、その周辺に住宅地が広がる比較的コンパクトな都市構造を構成し、安全・安心・快適に住み続けられるまちづくりを進めてきましたが、民間の生活利便施設やサービス維持、行政サービスの持続性といった観点からも、人口減少に対応した更なるコンパクトなまちづくりを行っていく必要があります。そのため、『50年先も心地よく健やかに住み続けられるまち』を目指し、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の内容も含んだ「神戸市都市空間向上計画」を令和元年度中に策定する予定となっています。

この「神戸市都市空間向上計画」を推進していくためには、市内の主要な鉄道駅において、昭和から平成にかけて整備してきた再開発ビルにおいて、今後、空き床・空き店舗の増加や老朽化等が課題になることが予想され、再開発ビルのリニューアルや再々開発事業により、計画を見据えた駅前施設の整備を行っていかなければなりません。

しかしながら、再開発ビルのリニューアルに関する支援制度がないことや再々開発事業を施行しようにも、既に敷地の共同化や共同施設の整備が完了しており、都市再開発法第3条第3号に定める要件に合致させることが難しいこと、あるいは高容積である再開発ビルの除却に多額の費用がかかるなど、法制度の見直しや新たな支援制度の確立など、課題は多くあります。

再開発ビルは、区分所有の建物であることから、今後の再開発ビルのリニューアルや再々開発事業については、区分所有者をはじめとした民間主導で行っていくこととなりますので、行政としては、地区の特性に応じた柔軟な対応や新たな支援策等を模索しながら、官民一体となって『50年先も心地よく健やかに住み続けられるまち』を目指して行きたいと思っています。