雲井通５丁目地区周辺のまちづくり

1972(S47)頃　三の宮駅東問屋街

1965 昭和40年

1977(S52)頃　雲井通5丁目の全景

1977 昭和52年

・S52.2 三宮駅東地区雲井五再開発準備組合結成
・S54.3 雲井通５丁目地区市街地再開発組合設立

1979(S54)頃　雲井通5丁目地区の全景

1979(S54)頃　雲井通5丁目地区内建物

1981(S56).10　旧サンパル完成
（雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業）

1981 昭和56年

1980(S55).4 旧勤労会館開館

1980(S55).12 旧中央区役所開所

1985(S60)頃 雲井通6丁目周辺

1990(H2).4 サンシティ開業
（雲井通6丁目地区第一種市街地再開発事業）

1995(H7).1.17　阪神・淡路大震災

2006(H18).1 旧東横イン開業

2006 平成18年

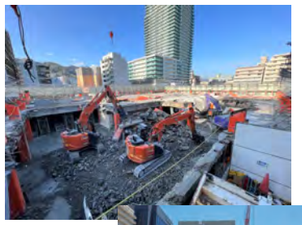
2015(H27).9
三宮周辺地区の『再整備基本構想』策定

2018(H30).3
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 策定

2018(H30).5
雲井通5丁目再開発株式会社 設立

2018 平成30年

2020(R2).3　都市計画決定告示
2020(R2).12　特定事業参加者及び
特定業務代行者決定
2021(R3).3　施行認可
（2022(R4).3　変更認可）
2022(R4).5　権利変換計画認可



2022 令和4年

●既存建物地上解体工事 2022(R4).6.1～

●地下解体及び新築工事 2023(R5).7.14～
2023(R5).9～　新築工事本格着工

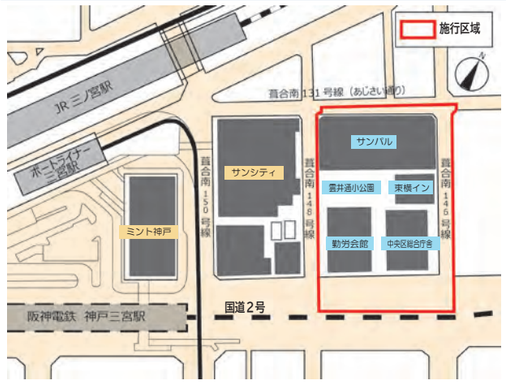
2027(R9).12　竣工（予定）

2027 令和9年

■従前地区の概要（施行認可時点）

主な公共施設　国道2号(中央幹線)　50m（25m）
市道葺合南146号線 10m（10m）
市道葺合南131号線　8m（4m）　（ ）は区域内の幅員
雲井通小公園
従前建物　サンパル、中央区総合庁舎、勤労会館、東横イン等
従前権利者数　土地所有者　31名　借地権者1名　借家人45名

■施行地区概要



施行区域　神戸市中央区雲井通５丁目地内
施行区域面積　約1.3ha
主な都市計画　防火地区、特定都市再生緊急整備地域（神戸都心・臨海地域）、都市再生特別地区・第一種市街地再開発事業、景観計画区域、駐車場整備地区
容積率　105/10
建蔽率　10/10

■計画概要

敷地面積　約8,230㎡
建築面積　約7,650㎡
延べ面積　約99,000㎡
建物高さ　GL+約163m
階数　地下3階、地上32階、塔屋2階
構造　鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
用途　商業、バスターミナル、図書館、ホール、オフィス
ホテル、駐車場
施行者　雲井通５丁目再開発株式会社
事業ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ　㈱再開発評価、㈱東畑建築事務所
設計者等　㈱大林組、㈱坂茂建築設計、㈱東畑建築事務所、
㈱三菱地所設計
特定事業参加者　三菱地所㈱、三菱倉庫㈱、TC神鋼不動産㈱
特定業務代行者　㈱大林組
その他保留床取得者　国土交通省、神戸市など

■上位・関連計画

・三宮周辺地区の『再整備基本構想』
・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
・国道２号等神戸三宮駅前空間整備事業計画
・(仮称)新三宮図書館基本計画
・新・神戸文化ホール整備基本計画(案)

■お問い合わせ

雲井通５丁目再開発株式会社
電話：078-891-3650　FAX：078-891-3651
メール：contact@kumoi-redevelopment.jp
ウェブ：https://kumoi-redevelopment.jp/

本資料のパースはイメージであり、現在検討中のものを含んでおり、変更の可能性がございます。

2023(令和5)年9月

神戸三宮雲井通５丁目地区第一種市街地再開発事業

神戸を世界とつなぐ、未来へつなぐ、次世代の都心創造プロジェクト

三宮駅周辺地域の交通結節機能の強化

・三宮駅周辺に分散する中・長距離バス停を集約した新バスターミナルを本施設の低層部分に整備し、利用者の乗り換え利便性向上やバス待合環境の改善等を図ります。
・新たに整備される歩行者デッキと本施設の屋外歩廊空間が２階レベルでスムーズにつながることで、賑わいと回遊性を創出します。

国際競争力を高める都市機能の導入

・低層部は、店舗やバスターミナル、ホール、図書館が複合的に配置され、来訪者がさまざまなアクティビティを楽しめるとともに、２階から 10 階をつなぐバーティカルパッサージュを介して、各機能をスムーズに回遊できます。
・高層部には、海と山を一望できるラグジュアリーホテルとハイグレードオフィスを導入し、神戸に新たな魅力・活力を生み出します。

商業店舗／ B1 ～３階

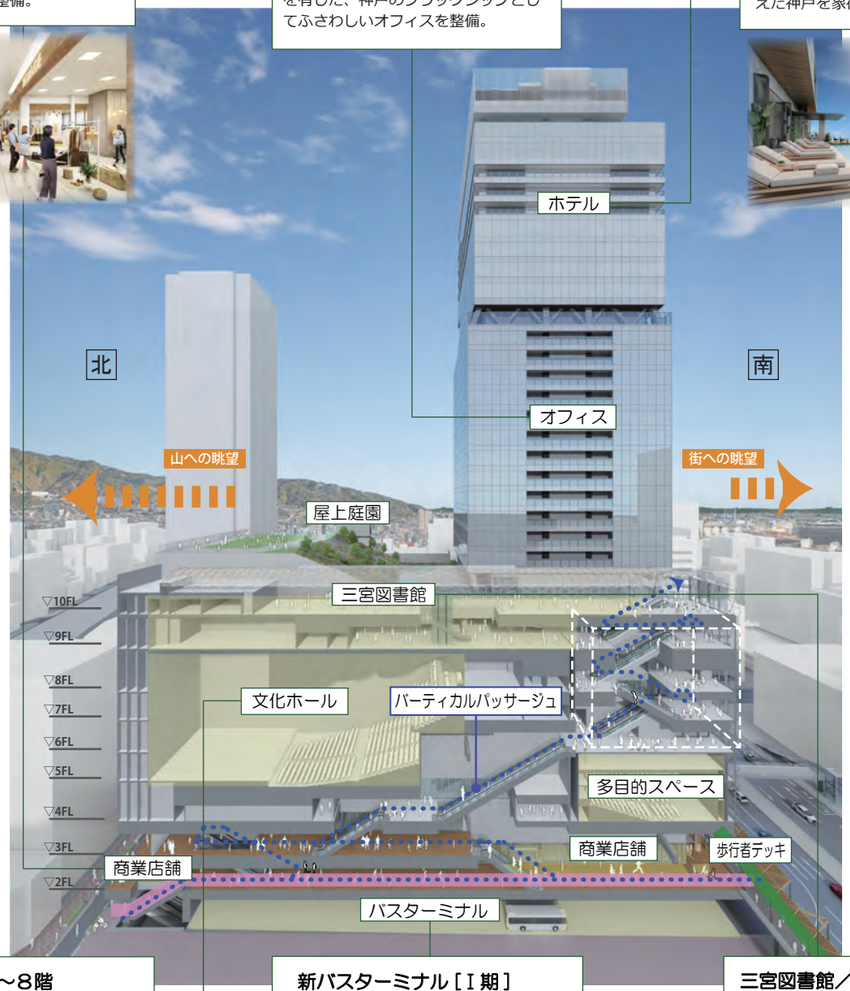
あじさい通りの賑わいを継承する路面型店舗、地域の魅力と賑わいを向上する新たな商業機能を整備。

オフィス／ 11 ～ 22 階

三宮エリア内で最大級の規模となるフロアプレート (約 350 坪) ・無柱空間を有した、神戸のフラッグシップとしてふさわしいオフィスを整備。

ホテル／ 24 ～ 32 階

最上階のプールのほか、眺望を活かしたレストラン・チャペルやバンケットを備えた神戸を象徴するホテルを整備。



文化ホール／４～８階

現文化ホールの機能を継承しながら進化する技術・ニーズにも対応する「大ホール」(1,800 席程度)、区民ホール利用にも対応する「多目的スペース」を整備。

新バスターミナル [Ⅰ期] ／ B2・１～３階

中・長距離バスの乗降場（1 階）、バス待合空間（2・3 階）、車寄せやカーシェアリング（B2 階）などを複合した集約型公共交通ターミナルを整備。

三宮図書館／９～ 10 階

「知と情報のゲートウェイ」として屋上庭園と一体になった美しく快適な読書空間を整備。ICT 技術の活用や他機能との連携により図書館サービスの利便性を向上。

屋上庭園
10階屋上部分を活用し、まちと山が接する神戸らしいロケーションを形成

ペデストリアンデッキ（建物南西から望む）
ビル2階の南側を駅方面からの歩行者デッキに接続させ回遊性を向上

商業店舗
ビル2階外周に屋外歩廊空間を設け、南北に通り抜けができる、開放的な店舗空間を形成

バーティカルパッサージュ
立体歩行者動線として、各用途間の回遊性を向上

建物外観（建物北西から望む）
あじさい通りに面して路面店や歩行者デッキを配置し、低層部の北側外壁は、竹籠をモチーフにした２重の外装デザインで構成