

第2号議案 神戸国際港都建設計画都市再開発の方針の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画都市再開発の方針の変更（神戸市決定）

都市再開発の方針を次のように変更する。

1. 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第1項の規定に基づき、神戸都市計画区域内の市街化区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をはかるため、市街地の再開発に係る方針等を示すものである。

2. 都市再開発の方針

本都市計画区域内の市街化区域では、社会経済情勢の変化により、低・未利用地の発生や超高層マンションの立地などこれまでにない土地利用転換が見られている。また、都心域などでは、これから更新時期を迎える商業・業務施設が増えている。

経済のグローバル化が進む中、神戸が国際的な都市間競争に負けない選ばれる都市として、持続的に発展していくため、低・未利用地の有効活用や施設の計画的な更新など、既存ストックを活かした市街地整備により質の高い都市空間へと再編を進める。

特に、「市街地整備の先導エリア」として、新神戸から三宮、元町を経て神戸、ハーバーランドに至る区域に、世界に誇れる“港都・神戸”を創造するウォーターフロントを含んだ「都心・ウォーターフロント」、知の集積・交流により新たな価値を創造する「ポートアイランド」、産業・歴史・文化を活かして再生する「市街地西部（兵庫南部・長田南部）」を戦略的に整備する。

また、老朽木造住宅の密集市街地や、まちの活力低下が懸念される成熟したニュータウンなどでは、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成をはかるため、地域特性に応じた住環境の整備改善を進める。

なお、都市空間の再編・住環境の整備改善にあたっては、地域の特性を活かしながら、わがまちの魅力を磨き、新たな活力を生み出すため、協働と参画によるわがまち空間づくりを推進する。

- (1) 都心域では、商業・業務施設の機能強化をはかるため、民間の資金やノウハウなどの導入を促し、低・未利用地の有効活用を誘導しながら都市基盤の再整備を進める。

三宮周辺では、神戸の玄関口にふさわしい風格ある都市空間を形成するため、高度に都市機能を集積するとともに、公共交通機関の乗換えの円滑化や、人々が交流・融合するオープンスペースの確保、駅前広場の再整備とそれに伴うバスやタクシーの停留所の再配置などを推進する。また、歩行者の利便性の向上や安全で快適な歩行者空間の充実をはかるため、三宮駅周辺における地下、地上、デッキレベルの歩行者動線の3層ネットワーク化など、歩行者専用道路の整備を進める。

都心に近接したウォーターフロントでは、連続した海辺の親水空間の形成や、オープンスペースの適切な配置をはかり、回遊性に優れた歩行者動線のネットワークを形成す

- る。
- (2) 海上都市ポートアイランドでは、神戸医療産業都市をさらに推進し、ライフサイエンス分野、計算科学関連などの企業・研究機関・大学の知的人財が国内外から集積・交流する知識創造の場を形成するとともに、時代のニーズに対応した適切な土地利用を誘導しながら海・緑・水を活かした潤いと憩いのある魅力的なまちなみや質の高い都市空間づくりを進める。
- 神戸空港周辺では、神戸の空の玄関口としてふさわしい高質な拠点形成を進める。
- また、六甲アイランドの都市機能エリアでは、商業・住宅・文化・教育を適正に配置し、安全・快適で利便性の高い活力と魅力あふれる都市空間の形成をはかる。
- (3) 市街地西部では、地下鉄海岸線や兵庫運河、和田岬線を軸にして、数多くの歴史的資源の魅力を十分に活かし、世界に誇れるものづくり産業と調和したまちづくりを進める。更に、市民や観光客の回遊性の向上、歴史を活かした景観づくり、中央卸売市場跡地などの活用による新たな活力・魅力の創出、新長田周辺の市街地整備などを推進し、住み、働き、訪れる人にとって魅力的なまちに再生する。
- (4) 臨海部では、国際コンテナ戦略港湾である神戸港の機能を強化するとともに、臨海産業エリアにおける工場や流通業務施設の良好な操業環境の整備を進める。
- また、港湾機能の変化などにより生じている低・未利用地では、地域特性に応じた土地利用転換などを誘導し、港湾機能と産業機能や都市機能が調和した、魅力ある新たな市街地として再整備を進める。
- (5) 密集市街地では、防災性の向上を着実に進めるとともに、地域の特色を活かした暮らしやすさや地域の魅力向上をめざして、住環境の整備改善に取り組む。
- (6) 成熟したニュータウンでは、これまで取り組んできたオールドタウン化対策を継続しながら、地域の特徴・特性を活かした取り組みを実施し、子育て世代から高齢者まで多様な世代の人々が安全・安心で快適に住み続けられるまちをめざし、地域全体の居住機能を再生する。
- (7) 鉄道駅の周辺地域では、それぞれの駅の拠点性やポテンシャルに応じて、商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、駅前の利便性を活かして、居住機能についても集積を図り、地域の特性に応じたまちづくりを進める。

3. 計画的な再開発が必要な市街地（一号市街地）の整備

既存市街地等を地理的条件やまちの成り立ち、都市基盤の状況、まちの課題などの条件を整理したうえで、13 の市街地に区分し、「一号市街地」として、計画的な再開発を行うことにより、都市全体の機能の回復・向上をはかる。

また、一号市街地のうち、地区計画やまちづくり協定、景観形成市民協定などの地域のルールを定めている地区では、今後も地域の持続的な活動を更に促進していく。

なお、一号市街地の「再開発の目標」、「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」を資料1の別表1に示す。

4. 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（二号再開発促進地区）の整備

一号市街地のうち、①都市空間を再編するため事業を実施または概ね5年以内に事業の実施

を予定している地域、②民間による都市空間の再編を誘導しようとする地域を「二号再開発促進地区」とし、一体的かつ総合的に再開発を促進する。

なお、「二号再開発促進地区」の「整備又は開発の計画の概要」などを資料1の別表2に示す。

5. 「一号市街地」及び「二号再開発促進地区」一覧

一号市街地	二号再開発促進地区		面積
A 東灘山麓市街地 (約 451ha)	A-1	本山北町地区	約 44 ha
B 東灘市街地 (約 786ha)			
C 東部山麓市街地 (約 459ha)	C-1	灘北西部地区	約 44 ha
D 東部市街地 (約 506ha)			
E 都心市街地 (約 701ha)	E-1	三宮周辺地区	約 121ha
F 海上都市[六甲アイランド] (約 155ha)			
F 海上都市 [ポートアイランド・神戸空港島] (約 514ha)	F-1	ポートアイランド地区	約 271 ha
G 中部・西部・山麓市街地 (約 728ha)	G-1	兵庫北部地区	約 165 ha
H 西部市街地 (約 1,241ha)	H-1	真野地区	約 39 ha
	H-2	長田東部地区	約 18 ha
	H-3	長田南部地区	約 84 ha
I 須磨市街地 (約 568ha)	I-1	須磨駅前地区	約 11 ha
J 垂水市街地 (約 1,160ha)	J-1	塩屋地区	約 36 ha
	J-2	東垂水地区	約 77 ha
	J-3	垂水駅前地区	約 2 ha
K 鈴蘭台市街地 (約 193ha)	K-1	鈴蘭台駅周辺地区	約 12 ha
	K-2	西鈴蘭台駅周辺地区	約 4 ha
L 北鈴蘭台市街地 (約 64ha)	L-1	北鈴蘭台駅周辺地区	約 19 ha
M 拠点駅周辺市街地 (約 523ha)			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本市では、市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、「都市再開発の方針」を定めている。

前回の見直しから5年余りが経過し、人口減少・超高齢化の進行など、都市を取り巻く社会経済情勢の変化により、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、様々な課題が生じている。

このような状況に適切に対応し、神戸が国際的な都市間競争に負けない選ばれる都市として、持続的に発展していくため、低・未利用地の有効活用や施設の計画的な更新など、既存ストックを活かした市街地整備により質の高い都市空間への再編をはかるため、本案のとおり「都市再開発の方針」を変更するものである。

(参考) 都市再開発の方針の変更の概要

(1) 一号市街地

	変更前	変更後	増 減	備 考
地区数	12 市街地	13 市街地	1 市街地	神戸の空の玄関口としての拠点形成を進めていくことから、「F 海上都市」に神戸空港島を追加。
面積	約 7,321ha	約 8,049ha	約 728ha	郊外拠点駅における駅前再整備を進めていくことから、「M 拠点駅周辺市街地」に郊外拠点駅（岡場、谷上、名谷、学園都市、西神中央）周辺を追加。

(2) 二号再開発促進地区

	変更前	変更後	増 減	備 考
地区数	17 地区	15 地区	△ 2 地区	[追加する地区] 本山北町地区、西鈴蘭台駅周辺地区
面積	約 1,034ha	約 947ha	約△87ha	[削除する地区(理由:事業完了)] 神戸駅周辺地区、明舞団地、浜山地区 [削除する地区(理由:具体的な取組み未定)] 六甲アイランド地区

第3号議案 神戸国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神戸市決定）

住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

1. 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法第4条第1項の規定に基づき、神戸都市計画区域において住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る方針等を示すものである。

2. 住宅市街地の開発整備の目標

本都市計画区域は、山と海が近接し、山の手、市街地、臨海部、ニュータウンなど住宅市街地として多様な選択肢がある。

一方、山麓部など生活基盤上の課題がある住宅市街地や、防災面・住環境面で課題を抱える老朽木造住宅の密集市街地、高齢化の進行、空き家の増加、生活利便施設の撤退などによる活力の低下が懸念される成熟したニュータウンなど、住宅市街地では様々な課題を抱えている。

また、社会経済情勢の変化に伴い、高齢世帯、単身世帯、夫婦のみの世帯など家族形態の多様化が進んでいる。さらに、耐震性・防災性の確保やユニバーサルデザイン、低炭素社会への対応など、住環境に対する関心は高まっている。

こうした状況をふまえ、多様な地域特性を活かしたきめ細やかな住宅市街地の整備改善を進め、住環境の多様性など神戸が持つ優位性をより高めるとともに、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成を図り、今後も「住みたい・住み続けたい街」として選ばれる街をめざす。

3. 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

日常生活圏内に必要な都市機能が集約された都市構造への転換を念頭に置き、コミュニティ形成や生活支援施設などと住宅を一体的に整備するなど住生活を支えるサービスが提供される環境の整備、良好な景観形成や緑化推進などの環境対策、防犯性の向上などに配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の提供を促進し、地域が育んできた多様な資源や魅力をまもり、活かしながら、地域特性に応じたきめ細やかな住宅市街地の整備改善を進める。

(1) 六甲山系南側の既成市街地においては、多様な都市の魅力を発揮するよう土地利用を誘導するとともに、地区計画やまちづくり協定などを活用し、良質な住宅市街地を確保する。

また、低・未利用地の有効活用や土地利用転換などに重きを置きながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、老朽住宅などの建替えと公共施設の整備を一体的に推進する。

(2) 六甲山系の北側、西側の地域においては、引き続き計画的な住宅及び住宅地の提供を促進し、近郊緑地の保全、農業の振興などとの調和に配慮した良好なまちづくりを進める。

また、まちの活力低下が懸念される成熟したニュータウンでは、老朽化した団地の建替

え等により、居住環境の向上をはかり、子育て世代から高齢者まで多様な世代の人々が安全・安心で快適に住み続けられるまちをめざし、地域全体の居住機能を再生する。

4. 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき相当規模の地区(重点地区)

兵庫県住生活基本計画に定める重点供給地域のうち、事業を実施または概ね5年以内に事業の実施を予定している地域及び良好な住宅市街地の形成をはかるため、今後、市として重点供給地域の位置づけを検討していく地域を「重点地区」とし、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備する。

なお、重点地区の「整備又は開発の計画の概要」を資料1の別表に示す。

5. 「重点地区」一覧

重点地区	面積
1 本山北町地区	約 44 ha
2 灘北西部地区	約 44 ha
3 兵庫北部地区	約 165 ha
4 真野地区	約 39 ha
5 長田東部地区	約 18 ha
6 長田南部地区	約 84 ha
7 須磨駅前地区	約 11 ha
8 塩屋地区	約 36 ha
9 東垂水地区	約 77 ha
10 垂水駅前地区	約 2 ha
11 鈴蘭台駅周辺地区	約 12 ha
12 北鈴蘭台駅周辺地区	約 19 ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本市では、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るため、「住宅市街地の開発整備の方針」を定めている。

前回の見直しから5年余りが経過し、人口減少・超高齢化の進行など、社会経済情勢の変化により、これまでの人口増加を前提とした都市の拡大成長から、成熟した社会構造へと転換が進み、今後は、既存ストックを有効活用した住環境づくりが求められている。

このような状況に適切に対応し、多様な地域特性を活かしたきめ細やかな住宅市街地の整備改善を進め、住環境の多様性など神戸が持つ優位性をより高めるとともに、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成をはかるため、本案のとおり「住宅市街地の開発整備の方針」を変更するものである。

(参考) 住宅市街地の開発整備の方針の変更の概要

(1) 重点地区

	変更前	変更後	増減	備考
地区数	14 地区	12 地区	△ 2 地区	[追加する地区] 本山北町地区、鈴蘭台駅周辺 [削除する地区(理由:事業完了)] 神戸駅周辺地区、浜山地区、西神住宅第二団地
面積	約 1,131 ha	約 551 ha	約 △580ha	[削除する地区(理由:神戸市都市空間向上計画との整合)] 多井畑西地区

第4号議案 神戸国際港都建設計画防災街区整備方針の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画防災街区整備方針の変更（神戸市決定）

防災街区整備方針を次のように変更する。

1. 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び密集市街地における防災街区の整備に関する法律第3条第1項の規定に基づき、神戸都市計画区域内の市街化区域において、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用をはかるため、防災街区の整備に係る方針等を示すものである。

2. 防災街区整備の方針

本都市計画区域では、阪神・淡路大震災の復興の取り組みとして、土地区画整理事業や市街地再開発事業を進めてきた。阪神・淡路大震災では、密集市街地において特に集中して被害が発生したことから、「まちの防災面の向上」がより重視されるようになった。今後も震災の経験をふまえ、市民の暮らしをまもるため、一歩ずつ着実にまちの防災面の向上をはかる。

老朽木造住宅の密集市街地においては、これまで育んできた多様な資源や魅力がある一方、火災時に燃え広がりやすいことや、狭い道路が多く避難や消火が困難なこと、建替えが困難なため空き家や空き地が増えてまちの活力低下が懸念されることなど、様々な課題を抱えている。

密集市街地を安全・安心なまちとして再生していくため、「燃え広がりにくいまち」をめざし、老朽木造住宅の除却の促進、共同建替や建物のルールづくりなどによる不燃化の促進、一定規模以上の空き地・道路の整備などを進める。

また、道路が狭く避難や消火が困難な密集市街地では、「建物が倒壊せず、避難が可能なまち」をめざし、建物の耐震化の促進や狭い道路の拡幅整備などを進める。

さらに、密集市街地の整備改善を着実に進めていくため、防災面の向上とあわせて、地域の価値を高めることにより、地域の協力や民間の参入を促し、建替えを促進する。そのため、市民・事業者・行政の協働と参画の取り組みにより、地域の特色やコミュニティを活かし、暮らしやすさや地域の魅力の向上をはかり、子どもや高齢者など誰もが「住みたい・住み続けたい街」として再生する。

3. 防災再開発促進地区の整備

密集市街地において、老朽住宅などの建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上などをはかるため、事業を実施または概ね5年以内に事業の実施を予定している地域を「防災再開発促進地区」とし、一体的かつ総合的に住宅市街地の再生・整備をはかる。

なお、防災再開発促進地区の「整備又は開発に関する計画の概要」を資料1の別表1に示す。

4. 防災公共施設の整備

防災再開発促進地区内の都市計画道路及び都市計画公園を「防災公共施設」とし、特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において、延焼防止及び避難上確保されるべき機能）を確保するため、整備する。

なお、「防災公共施設の整備に関する計画の概要」を資料1の別表2に示す。

5. 「防災再開発促進地区」一覧

防災再開発促進地区	面積
1 本山北町地区	約 44 ha
2 灘北西部地区	約 44 ha
3 兵庫北部地区	約 165 ha
4 真野地区	約 39 ha
5 長田東部地区	約 18 ha
6 長田南部地区	約 70 ha
7 須磨駅前地区	約 11 ha
8 塩屋地区	約 36 ha
9 東垂水地区	約 77 ha
10 鈴蘭台駅周辺地区	約 9 ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本市では、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、「防災街区整備方針」を定めている。

前回の見直しから5年余りが経過したが、老朽木造住宅の密集市街地では、火災時に燃え広がりやすいことや、避難や消火が困難なこと等、様々な課題を抱えている。

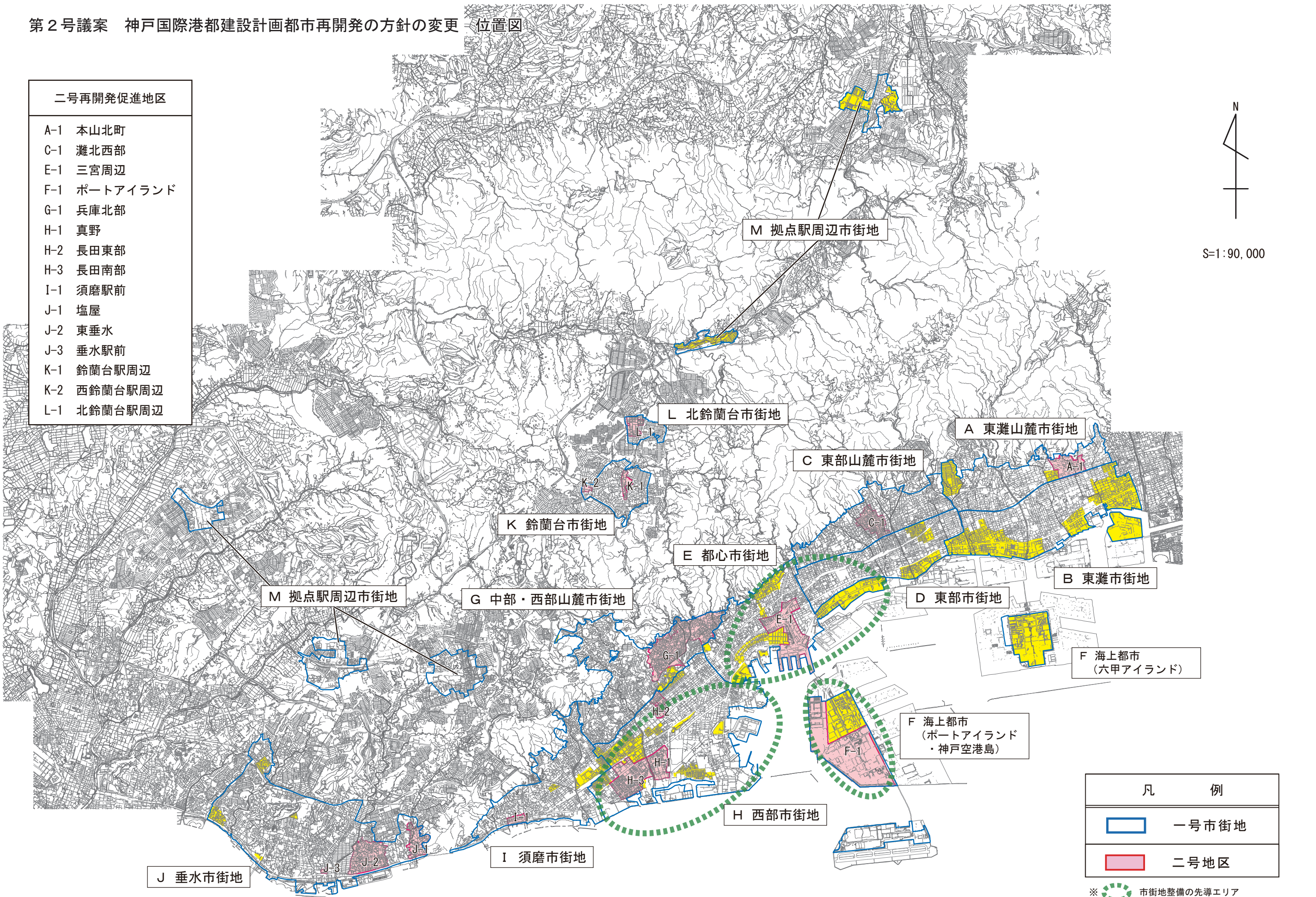
このような状況に適切に対応し、今後も震災の経験をふまえ、市民の暮らしをまもるべく、一歩ずつ着実にまちの防災面の向上をはかるため、本案のとおり「防災街区整備方針」を変更するものである。

(参考) 防災街区整備方針の変更の概要

(1) 防災再開発促進地区

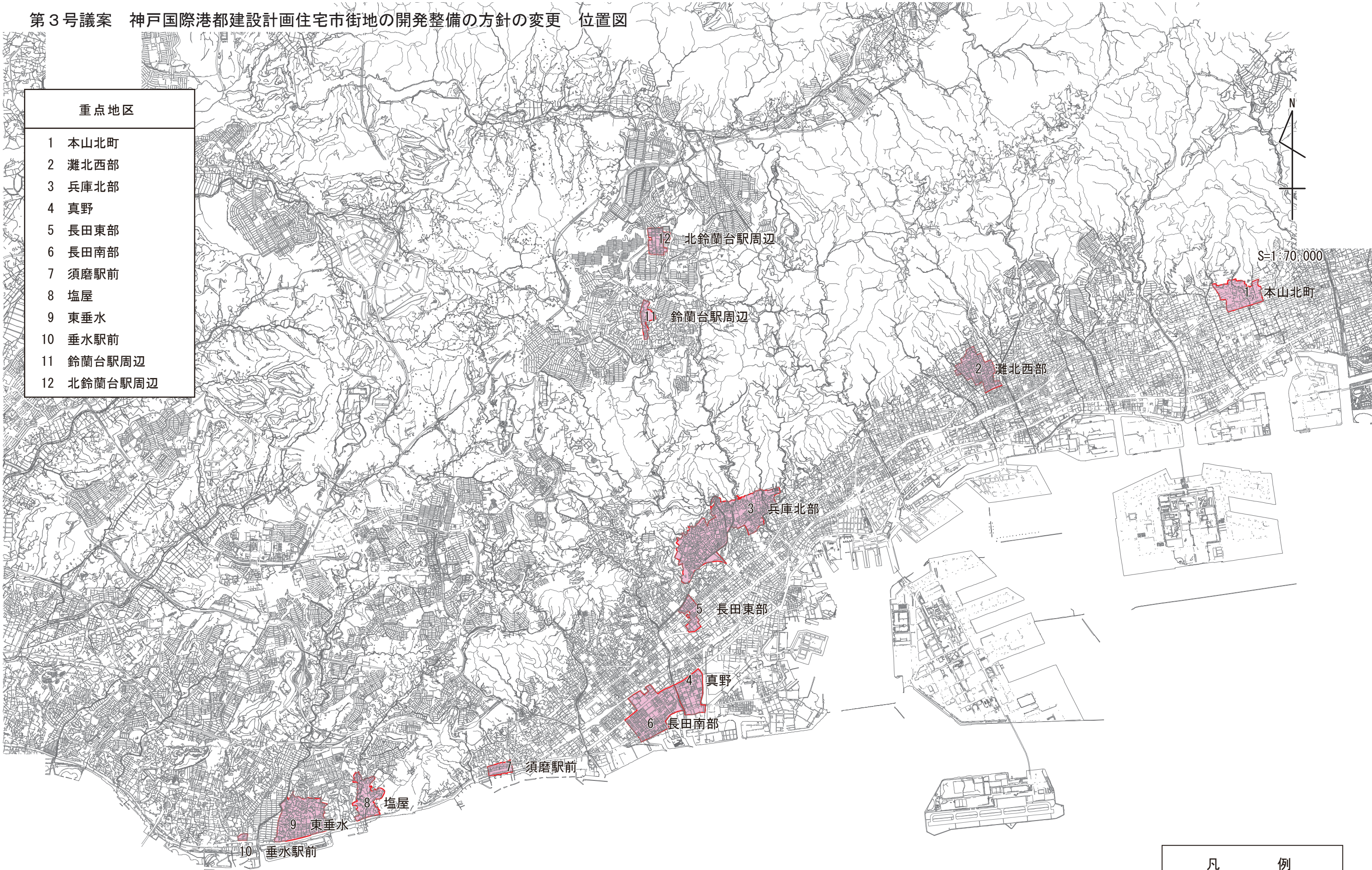
	変更前	変更後	増減	備考
地区数	10 地区	10 地区	—	[追加する地区] 本山北町地区、鈴蘭台駅周辺地区
面積	約 609 ha	約 513 ha	約 △96 ha	[削除する地区(理由:事業完了)] 神戸駅周辺地区、浜山地区

二号再開発促進地区	
A-1	本山北町
C-1	灘北西部
E-1	三宮周辺
F-1	ポートアイランド
G-1	兵庫北部
H-1	真野
H-2	長田東部
H-3	長田南部
I-1	須磨駅前
J-1	塩屋
J-2	東垂水
J-3	垂水駅前
K-1	鈴蘭台駅周辺
K-2	西鈴蘭台駅周辺
L-1	北鈴蘭台駅周辺




凡 例	
	一号市街地
	二号地区

- ※ 市街地整備の先導エリア
- ※ 一号市街地内で地域のルールを定めている地域



- | 重点地区 | |
|------|---------|
| 1 | 本山北町 |
| 2 | 灘北西部 |
| 3 | 兵庫北部 |
| 4 | 真野 |
| 5 | 長田東部 |
| 6 | 長田南部 |
| 7 | 須磨駅前 |
| 8 | 塩屋 |
| 9 | 東垂水 |
| 10 | 垂水駅前 |
| 11 | 鈴蘭台駅周辺 |
| 12 | 北鈴蘭台駅周辺 |

凡 例	
	重点地区

第4号議案 神戸国際港都建設計画防災街区整備方針の変更 位置図

