

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

既成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