

都市再生整備計画(第1回変更)

こうべさくら みやしゅうへんちく
神戸桜の宮周辺地区

ひょうご こうべし
兵庫県 神戸市

令和2年4月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

都道府県名	兵庫県	市町村名	神戸市	地区名	神戸桜の宮周辺地区	面積	20.4 ha
計画期間	令和 1 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	令和 1 年度 ~ 令和 3 年度				

目標

- (大目標) 神戸電鉄北鈴蘭台駅の西側に広がる桜の宮周辺地区において、公的賃貸住宅の再整備に合わせて、若年・子育て世代から高齢者まで誰もが安全・安心にいきいきと暮らせるまちとするために都市機能の再生を図る。
- 地域の拠点である神戸電鉄北鈴蘭台駅周辺において、駅及び駅周辺施設の利用者の安全・利便の向上を図るため、公的空間を整備する。
 - 良好な住環境の形成に合わせ、幅広い世代が利用できる安全・安心で快適な公共空間を確保する。
 - 住環境の整備と都市機能の整備を一体的に行うことにより、魅力ある地域を創出し、若年層・子育て世代の定着を図る。

目標設定の根拠

- 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
- 本市では、50年先も心地よく健やかに住み続けられるまちをめざし、「コンパクト・プラス・ネットワーク」「様々な分野との連携」といった観点で取り組みを進める。
- コンパクト・プラス・ネットワーク
 - ・人口減少や多様なライフスタイルに対応した都市計画制度等の適切な運用をすべく、原則として住宅開発等による市街化区域の拡大を抑制し、良好な既存ストックを有効に活用する。
 - ・広域型都市機能の維持・充実・強化として、広い範囲をサービスの対象とする広域型都市機能を、都市の中心となる拠点や生活の中心となる拠点に誘導する。
 - ・便利で快適・効率的な人と物の移動環境の確保として、市域を越える広域交通ネットワークと連携を図りながら、総合的な交通環境の形成をめざし、鉄道やバスなどの公共交通を中心とした交通ネットワークの維持・形成を推進する。
 - 様々な分野との連携
 - ・都市計画だけでなく住宅、公共施設、医療・福祉、子育て、教育などまちづくりに関する様々な分野と連携を図りながら施策を推進する。
 - ・市街化区域においては、地域の課題に応じて「生活関連サービスの確保」「良好な地域コミュニティの維持」「安定した雇用の創出・子育て環境の向上」など関連する施策を推進する。
 - ・市街化調整区域においては市街化区域と「連携」しながら施策を推進し、防災上課題のある箇所についても市民の命を守るための施策に取り組む。

まちづくりの経緯及び現況

- ・本地区は、昭和40年代に神戸電鉄が開発した郊外住宅地のほぼ中央、神戸電鉄有馬・三田線北鈴蘭台駅の西側に位置し、市営桜の宮住宅が地区の大部分を占める。
 - ・市営桜の宮住宅は、中層棟60棟からなる神戸市内最大の市営住宅団地であり、隣接する公社桜の宮住宅と共に建設から40数年が経過、共に老朽化が進み、耐震性も不足している。
 - ・本地区を含め周辺は、山間部を造成して開発された住宅地のため全体に起伏が大きく、歩道を含め急勾配の道路が多い。加えて各施設の敷地内の高低差もほとんど階段での処理され、地域全体のバリアフリー化が遅れている。
 - ・北鈴蘭台駅周辺には、学習塾などの教育施設や銀行などの業務施設が複数立地し、駅周辺道路では日常的に鉄道利用者及び駅周辺施設利用者の送迎車両の路上駐車が多く発生している。
 - ・市営住宅・公社住宅は65歳以上の高齢者世帯が過半を占め、空家も増加、居住者の更新も進んでいない。そのため、地域全体で少子高齢化、人口減少が進行し、特に若年層・子育て世帯が減少傾向にある。
- <空住戸状況(空住戸数/全住戸数:平成29年末時点)>
- | | | | |
|------------------------|------------|-------|---------------------------|
| 市営桜の宮住宅(1期:解体済320戸を除く) | 91戸/640戸 | 高齢化率: | — |
| 市営桜の宮住宅(2期) | 720戸/1659戸 | 高齢化率: | 59.2% |
| 公社桜の宮住宅 | 72戸/105戸 | 高齢化率: | 約70%(入居世帯の1/3が65歳以上の単身世帯) |
- ・平成26年度に、市、公社、民間事業者で構成する「神戸市桜の宮周辺地区関係事業者連絡会」が「地域居住機能再生計画書」を策定、これに基づき、「地域居住機能再生推進事業」の活用による市営桜の宮住宅建替え事業、「市街地再開発事業」による公社桜の宮住宅・コープこうべの再整備事業が進められている。
- <「地域居住機能再生計画」に定める、地域の居住機能再生に向けた取り組みの方針>
- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ① 公的賃貸住宅の再整備及び入居者の円滑な住み替え | ⑥ 駅前にふさわしい機能向上 |
| ② 若年・子育て世代から高齢者までいきいきと住めるまち | ⑦ 地域コミュニティの形成支援 |
| ③ 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち | ⑧ 市、公社、コープこうべ、神戸電鉄などの多様な主体の連携 |
| ④ 誰もが安全・安心に暮らせるまち | ⑨ 住民や地域団体等との連携 |
| ⑤ 既存ストックの有効活用 | ⑩ 地域のニーズにあわせた持続可能なすまい・まちづくり |

課題

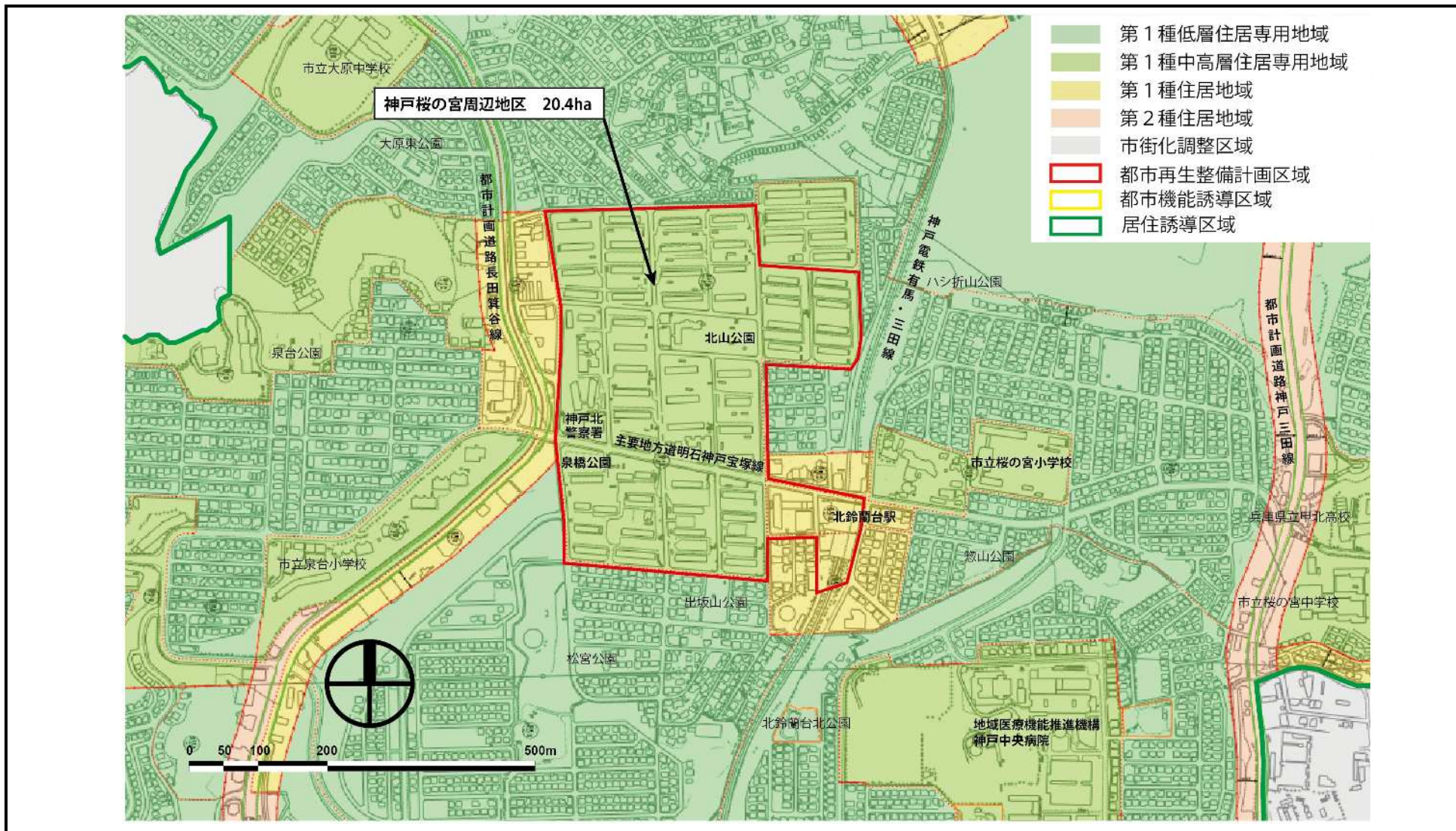
- 【人口減少、少子高齢化に対応した、バリアフリー化などの安全・安心な道路環境・幅広い世代にとって快適な住環境の形成が課題である。】
- ・地域のほとんどを占める老朽化住宅の更新と、若年層・子育て世代から高齢者まで幅広い世代の住ニーズに対応する住宅の整備。
 - ・道路・公園などの公共施設におけるバリアフリー化など、安全・安心な歩行環境・生活環境の形成。
 - ・駅周辺道路への路上駐車及び渋滞の日常的な発生に対する、駅周辺における車両交通の処理に必要なスペースの確保。
 - ・居住する高齢者への支援や子育て世帯の呼び込み・支援を行う施設等の整備。
 - ・良好な住環境の形成に際し必要な、地域の居住機能の再生、駅周辺の利便性向上、公共施設整備における、神戸市、神戸すまいまちづくり公社、民間事業者及び地域団体等の連携。

将来ビジョン(中長期)

- 神戸2020ビジョン
- 【計画的開発団地のリノベーション】
- 地域住民主体による、団地の活性化に向けた取り組み・方策の検討等に対する支援等により、さまざまなライフサイクルに応じた、高齢者の住み替えや若年・子育て世帯の流入を促進する。
- 新たなニーズに対応するため、公共施設の再配置などで団地内道路や身近な公園を再整備するとともに、子育て世帯向け住宅の供給や子育て・高齢者支援施設の導入などの機能転換に組み込み、計画的開発団地のリノベーションを進める。
- 区別計画(北区)
- 【まちづくりの目標】 ① 人が集うまち ② 安心して暮らせるまち ③ 魅力あふれるまち

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業																		
<p>整備方針1(安全・安心で快適な都市空間の創造) 市営桜の宮住宅及び公社桜の宮住宅の更新に連携し、計画区域内の道路・公園等の公共空間について、若年層・子育て世代から高齢者までの幅広い世代にとって安全・安心で快適な施設に再整備する。 ・既存の公園を、幅広い世代が利用しやすく、周辺からの視認性も高い、安全・安心で快適な公園に再整備する。 ・道路の拡幅、歩道の新設、敷地内での公的空間(屋外エレベータを含む)の確保等により、快適な歩行者ネットワーク動線を確保する。</p>	<p>【基幹事業】公園事業(公園再整備(歩行者空間整備を含む):北山公園) 【関連事業】市営桜の宮住宅建替事業(1期) (泉橋公園再整備、敷地内回遊路・段差解消エレベータ整備) 【関連事業】市営桜の宮住宅建替事業(2期)(一部道路拡幅、歩道整備) 【関連事業】北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業 (一部道路拡幅、歩行者空間・段差解消エレベータ整備)</p>																		
<p>整備方針2(駅周辺の交通利便性の向上) 道路拡幅等の公共空間の再整備にあわせ、特に北鈴蘭台駅及び駅周辺の交通利便性、交通結節機能の向上・充実を図る。 ・北鈴蘭台駅西側に、鉄道利用者等の送迎車両のキス&ライドを可能とする、ロータリーを含む駅前広場を整備する。</p>	<p>【基幹事業】地域生活基盤施設(広場整備:駅前広場(北鈴蘭台駅西側)) 【関連事業】北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業 (駅前広場対面道路拡幅・駅前広場対側に歩行者空間整備)</p>																		
<p>その他</p> <p>※都市再生整備計画区域の事業別面積内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>市営住宅桜の宮住宅建替事業(1期)</td> <td>4.3ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市営住宅桜の宮住宅建替事業(2期)</td> <td>10.0ha</td> <td>(公園事業区域を含む)</td> </tr> <tr> <td>北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業</td> <td>0.5ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>都市再生整備計画事業(公園・地域生活基盤施設)</td> <td>0.4ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他(道路・警察署・保育所・他公共施設等)</td> <td>5.2ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>20.4ha</td> <td></td> </tr> </table> <p>※駅前広場(北鈴蘭台駅西側)整備:間接補助事業主体について補足 【神戸電鉄株式会社】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設立:大正15年3月27日(神戸有馬電気鉄道株式会社) ・設立目的:鉄道・バス事業 ・活動内容:①鉄道事業(営業キロ69.6km)・バス事業 ②不動産事業(土地建物の販売、賃貸および仲介)、賃貸ビル、駐車場・駐輪場の経営 ③介護サービス事業 ④保育サービス事業 他 <p>※関連事業の事業概要</p> <p>①市営桜の宮住宅建替事業(1期) 区域面積:4.3ha 事業方式:PFI事業(BT方式) 事業内容:市営住宅、一般住宅(戸建)、道路拡幅、公園再整備、等 管理戸数:(既存)市営住宅640戸(建設)市営住宅450戸 事業期間:平成26年度~令和1年度</p> <p>②市営桜の宮住宅建替事業(2期) 区域面積:14.0ha 事業方式:PFI事業(BT方式) 事業内容:市営住宅、一般住宅(戸建)、道路拡幅、公園再整備、生活支援施設、沿道利便施設、等 管理戸数:(既存)市営住宅1,659戸、保育所、児童館他(建設)市営住宅約800戸 事業期間:平成29年度~令和7年度</p> <p>③北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業 地区面積:0.5ha 施行者:北鈴蘭台駅前再開発株式会社 事業内容:分譲住宅、公社賃貸住宅、大規模店舗(コープこうべ)、店舗、駐車場、道路拡幅等 整備内容:延べ面積 約14,280㎡ 共同住宅(103戸)、商業業務(約2,980㎡)、鉄筋コンクリート造地下1階地上10階 事業期間:平成30年度~令和4年度</p>		市営住宅桜の宮住宅建替事業(1期)	4.3ha		市営住宅桜の宮住宅建替事業(2期)	10.0ha	(公園事業区域を含む)	北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業	0.5ha		都市再生整備計画事業(公園・地域生活基盤施設)	0.4ha		その他(道路・警察署・保育所・他公共施設等)	5.2ha		計	20.4ha	
市営住宅桜の宮住宅建替事業(1期)	4.3ha																		
市営住宅桜の宮住宅建替事業(2期)	10.0ha	(公園事業区域を含む)																	
北鈴蘭台駅前地区第1種市街地再開発事業	0.5ha																		
都市再生整備計画事業(公園・地域生活基盤施設)	0.4ha																		
その他(道路・警察署・保育所・他公共施設等)	5.2ha																		
計	20.4ha																		

神戸桜の宮周辺地区(兵庫県神戸市)	面積	20.4 ha	区域	北区甲栄台1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部、4丁目の一部
-------------------	----	---------	----	-------------------------------



神戸桜の宮周辺地区(兵庫県神戸市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標 神戸電鉄北鈴蘭台駅の西側に広がる桜の宮周辺地区において、公的賃貸住宅の再整備に合わせて、若年・子育て世代から高齢者まで誰もが安全・安心にいきいきと暮らせるまちとするために都市機能の再生を図る。 ○ 地域の拠点である神戸電鉄北鈴蘭台駅周辺において、駅及び駅周辺施設の利用者の安全・利便の向上を図るため、公的空間を整備する。 ○ 良好な住環境の形成に合わせ、幅広い世代が利用できる安全・安心で快適な公共空間を確保する。 ○ 住環境の整備と都市機能の整備を一体的に行うことにより、魅力ある地域を創出し、若年層・子育て世代の定着を図る。	代表的な指標	40歳未満 地域内人口構成率 (%)	24% (H28年度) → 30% (R3年度)
		駅周辺道路送迎車両台数 6:00~22:00(16時間) (台)	1382台 (H26年度) → 1000台 (R3年度)

