

平成30年度 第3回
神戸市都市計画審議会

都市計画の案に係る参考意見の要旨の集約及び神戸市の考え方

第1号議案 神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について

都市計画の案に係る参考意見の要旨の集約及び神戸市の考え方 目次

1. 都市計画変更案に関する意見	… 1
------------------	-----

1. 都市計画変更案に関する意見

参考意見の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>・地区設定の根拠が恣意的である。市役所は、市民でさえほとんど行かない場所であり、そこを「賑わいを創出する中心地区」にする意味がわからない。市役所跡地に「賑わいを創出する」ものを誘致し、また三宮駅を京都や札幌のように巨大な駅ビルにすべき。</p>	<p>新神戸から三宮、元町を経て神戸・ハーバーランドに至る神戸の都心の商業地域は、神戸市都市計画マスタープランで「高度商業・業務地」として、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能を高度に集積させるべきエリアに位置づけられています。</p> <p>特に、三宮駅周辺は「えきまち空間」として、神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行っていくエリアであるため、「えきまち空間」の範囲をベースに特別用途地区（都心機能高度集積地区）を指定します。</p> <p>その他の都心の商業地域においては、都市の活力とにぎわいを創出するために、特別用途地区（都心機能活性化地区）を指定します。</p>
<p>・建築物の敷地面積が1,000㎡未満である場合は、「住宅等の用途に供する容積率の上限400%」の建築制限を適用しないことにより、現在進行形のペンシルマンションの増加を進行させるのではないかと懸念する。</p>	<p>都心の商業地域では、商業業務の高度な集積を図るために、他のエリアより高い容積率を指定していますが、その高容積率を活用した居住機能の増加により、商業、業務などの都市機能の立地阻害や小学校など子育て関連施設の不足などの課題が顕在化してきています。</p> <p>敷地面積1,000㎡以上のマンションは、戸数の多い大規模なものになる傾向があり、土地利用に大きなインパクトを与えることから、都心機能活性化地区においては、住宅等に使用できる容積率に上限（400%）を設定するものです。</p> <p>実際の建築計画は、敷地面積だけでなく敷地形状や接道条件など様々な条件をふまえて検討されるため、本案の制限によりペンシルマンションの増加が進行するとは一概には言えないと考えています。</p> <p>また、商業・業務等に対する容積率緩和の拡大を含む総合設計制度の要領改正など都市機能の活性化施策にもあわせて取り組むこととしており、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していきます。</p>