

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・更新を促進するため、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・住環境など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・空き地の増加、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、人口減少や少子高齢化の更なる進行等の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が多様化するほか、夫婦で就労する世帯の増加や生活様式の変化などライフスタイルや価値観についても多様化が進んでいる。さらに、耐震性や法適合など安全確保、バリアフリー性能や環境性能など、質の向上が求められている。

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する。また、地域の状況に応じた既存住宅の建て替え等による住宅ストックの流通促進など、既存の住宅ストックを最大限に活用する。あらゆる関係者と連携したこれらの取り組みを通じて、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、スポンジ化リスクの高いニュータウンでは、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たいと感じるまちをめざし、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10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 164 ha
4 真野地区	約 39 ha
5 長田南部地区	約 70 ha
6 須磨駅前地区	約 11 ha
7 塩屋地区	約 36 ha
8 東垂水地区	約 77 ha
9 垂水駅前地区	約 2 ha
10 鈴蘭台駅周辺地区	約 12 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。

前回の見直しから約5年が経過し、人口減少・少子高齢化の更なる進行等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化により、今後もさらに、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	12地区	10地区	△2地区	[削除する地区(理由:事業完了)] 長田東部地区、北鈴蘭台駅周辺地区
面積	約 551 ha	約 499 ha	約 △52ha	

別表 重点地区

番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						備考
		地区の整備又は 開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	概ね10年以内に 実施予定の事業	概ね10年以内に 決定(変更) 予定の都市計画	
1	本山北町 (約44ha)	○住宅市街地総合整備 事業による、居住環 境の改善と良好な住 宅の供給	○低層住宅を中心 とした住宅市街 地	○身近な生活道路 の整備	○基盤整備の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		
2	灘北西部 (約44ha)	○住宅市街地総合整備 事業・密集市街地総 合防災事業による、 居住環境の改善と良 好な住宅の供給	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○都市計画道路 (阪急沿線)の整 備 ○身近な生活道路 の整備	○建替促進事業の 推進 ○細街路整備事業 の推進 ○まちなか活用 空地事業の推進 ○密集市街地建物 除却事業の推進 ○身近な環境改善 事業の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		○地震時等 に著しく 危険な密 集市街地 ○まちづく り協定
3	兵庫北部 (約164ha)	○住宅市街地総合整備 事業による、良質な 住宅の供給と地域の 活性化	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○都市計画道路 (東山菊水線・ 湊町線)の整備 ○身近な生活道路 の整備	○細街路整備事業 の推進 ○まちなか活用 空地事業の推進 ○密集市街地建物 除却事業の推進 ○身近な環境改善 事業の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中) ○防災街区整備事 業(事業中)		○地震時等 に著しく 危険な密 集市街地

別表 重点地区

番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						備考
		地区の整備又は 開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	概ね10年以内に 実施予定の事業	概ね10年以内に 決定(変更) 予定の都市計画	
4	真野 (約39ha)	○住宅市街地総合整備 事業による、共同建 替え等老朽住宅の更 新	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○都市計画道路 (新湊川左岸 線)・ 区画道路の整備 ○身近な生活道路 の整備	○身近な生活道路 整備の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		○地区計画 ○まちづくり 協定
5	長田南部 (約70ha)	○住宅市街地総合整備 事業による、土地の 有効高度利用と商業 ・業務施設と併存し た住宅の供給	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○都市計画道路 (都市高速道路 2号線)・区画 道路等の整備 ○身近な生活道路 の整備 ○新長田駅駅前広 場再整備	○細街路整備事業 の推進 ○近隣住環境計画 の策定 ○まちなか活用 空地事業の推進 ○密集市街地建物 除却事業の推進 ○身近な環境改善 業の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		○地震時等 に著しく 危険な密 集市街地 ○地区計画
6	須磨駅前 (約11ha)	○駅前の拠点性強化 ○密集市街地の住環境 改善と防災性の向上	○商業・住宅	○都市計画道路 (浜手幹線・交通 広場・湾岸線) の整備	○住宅市街地総合 整備事業の検討			

別表 重点地区

番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						備考
		地区の整備又は 開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	概ね10年以内に 実施予定の事業	概ね10年以内に 決定(変更) 予定の都市計画	
7	塩屋 (約36ha)	○密集市街地の住環境 改善と防災性の向上	○商業・住宅	○都市計画道路 (塩屋多井畑線・ 交通広場)の整備 ○身近な生活道路 の整備	○身近な生活道路 整備の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		
8	東垂水 (約77ha)	○住宅市街地総合整備 事業による、木造賃 貸住宅等の更新と居 住環境の改善	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○身近な生活道路 の整備	○細街路整備事業 の推進 ○まちなか活用 空地事業の推進 ○密集市街地建物 除却事業の推進 ○身近な環境改善 事業の推進	○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		○地震時等 に著しく 危険な密 集市街地
9	垂水駅前 (約2ha)	○市街地再開発事業等 による、土地の有効 高度利用と商業・ 業務施設と併存した 住宅供給	○中層集合住宅と 商業業務施設等 が融合した住宅 市街地	○市街地再開発 事業等による 都市基盤の整備	○市街地再開発 事業の推進	○市街地再開発 事業(事業中)		

別表 重点地区

番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						備考
		地区の整備又は 開発の目標	土地利用の計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	概ね10年以内に 実施予定の事業	概ね10年以内に 決定(変更) 予定の都市計画	
10	鈴蘭台駅周辺 (約12ha)	○土地区画整理事業・ 住宅市街地総合整備 事業による、居住環 境の改善と良好な住 宅の供給	○低層住宅と中層 集合住宅が融合 した住宅市街地	○都市計画道路 (鈴蘭台幹線・ 鈴蘭台環状線) の整備 ○都市計画公園 (鈴蘭台北町北 公園・鈴蘭台北 町1丁目公園) の整備 ○土地区画整理事 業による都市基 盤の整備	○土地区画整理 事業の推進 ○建替促進事業の 推進	○土地区画整理事 業(事業中) ○住宅市街地総合 整備事業 (事業中)		○地区計画