

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の変更（神戸市決定）

都市計画新長田駅南・西地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	新長田駅南・西地区地区計画
	位 置	神戸市長田区日吉町1丁目、日吉町2丁目、若松町5丁目、若松町6丁目、若松町7丁目、大橋町5丁目、大橋町6丁目及び大橋町7丁目
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 8.9ha
	地区計画の目標	当地区は JR 新長田駅の南側で五位池線以西、国道 2 号以北に位置し、住・商の機能が混在する地域である。本計画は、ターミナル機能を生かして商業軸の活性化を図るとともに、地域拠点にふさわしい魅力ある生活環境の実現、医療・防災機能の向上や高齢者等にやさしい市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>当地区を「商業・業務活性化地区」、「住・商協調地区」、「住宅地区」、「医療地区」に区分し、魅力ある生活環境を創出する。また、公園の整備を核とした防災支援拠点の整備により、防災機能の向上を図るとともに、病院を整備し、西部市街地の医療機能の向上を図る。さらに、街角広場や広場、歩行者デッキ、歩行者通路、歩道状空道を適正に配置することにより、安全かつ快適な空間を創出する。</p> <p>1.商業・業務活性化地区 複数の交通の結節点である JR 新長田駅から久二塚地区を結ぶ商業軸の賑わいを演出するため、商業・業務・公共公益施設等の集積を図る。あわせて、公園をこれらの施設と一体的に利用できる多目的なオープンスペースとして整備することにより、街の魅力の創出を図る。また、土地の高度利用を図るため、あわせて都市型住宅を配置し、複合的土地利用を促進する。</p> <p>2.住・商協調地区 地域の活性化を図るため商業・業務施設等を適正に配置するとともに、土地の高度利用を図るため、あわせて都市型住宅を配置し、複合的土地利用を促進する。</p> <p>3.住宅地区 周辺環境と調和した良好な都市型住宅を配置するとともに、あわせて生活利便施設等も配置し、主に住環境に配慮した土地利用を促進する。</p> <p>4.医療地区 安全で質の高い医療を提供するため、西部市街地の中核を担う医療機能を配置する。</p>
	地区施設の整備方針	街角広場は地下鉄連絡通路など主要な場所に配置し、シンボル空間として整備する。広場は、平時は地区住民のやすらぎや憩いの場とするため、うるおいのある空間として整備する。また、あわせて災害時に防災支援拠点を補完する機能も確保する。歩行者デッキ及び歩行者通路は、高齢者等に配慮し、歩行者の安全かつ快適な動線の確保と利便性の向上のため、道路上空及び建物内等を連続的に結ぶ歩行者空間として整備する。歩道状空地は、快適な歩行者空間を確保するため、ゆとりある空間として整備する。
	建築物等の整備方針	<p>建築物は、山や海からの眺望や山並みとの調和など神戸らしい景観形成に寄与するものとし、あわせて周辺環境との調和にも配慮する。</p> <p>1.商業・業務活性化地区 主に商業活動を活性化させる環境を整備する地区であり、低層部を中心に集客力の強化と回遊性を演出するため商業・業務・公共公益施設等の集積を図るとともに、中高層部には住宅を配置するなど建築物等の用途に留意して整備を行う。</p> <p>2.住・商協調地区 主に住宅と商業が共存する環境を整備する地区であり低層部を中心に商業・業務施設等、中高層部に住宅を配置し、住環境を保全するため建築物等の用途に留意して整備を行う。</p> <p>3.住宅地区 主に住宅を中心とした環境を整備する地区であり、低層部に生活利便施設等、中高層部に住宅を配置し、良好な住環境を確保するため建築物等の用途に留意して整備を行う。</p> <p>4.医療地区 地域医療の中核を担う病院を整備する地区であり、良好な医療環境が形成されるよう、建築物等の用途に留意して整備を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	街角広場 3ヶ所 面積 計 約0.06ha (計画図表示のとおり) 広場 1ヶ所 面積 約0.13ha			
		その他の公共空地	歩行者デッキ 幅員 約6.0m 延長 約39m 歩行者デッキ 幅員 約3.0m 延長 約470m 歩行者通路 幅員 約6.0m 延長 約80m 歩行者通路 幅員 約3.0m 延長 約140m (計画図表示のとおり) 歩道状空地 幅員 約3.0m 延長 約35m 歩道状空地 幅員 約1.5m 延長 約250m			
建築物等に関する事項	地区の細区分(細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	商業・業務活性化地区	住・商協調地区	住宅地区	医療地区
		面積	約4.7ha	約1.1ha	約2.2ha	約0.9ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 準住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 3 1階部分に、住戸(他の用途を兼ねるものを除く。)又はその一部を設けるもの	準住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 5 事務所、店舗その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 病院 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物
用途地域		商業地域 近隣商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域	商業地域	

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、地区の細区分は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

新長田駅南・西地区は、JR 新長田駅の南側に位置しており、ターミナル機能を生かした商業軸の活性化を図るとともに、魅力ある生活環境の実現、防災機能の向上、高齢者等にやさしい市街地の形成を目指し、平成 12 年に地区計画を決定し、平成 14 年、17 年に変更を行ってきた。

このたび、神戸市立医療センター西市民病院の再整備により、今後の医療需要への対応や新興感染症や災害時などの機能確保を図るとともに、地域拠点へ都市機能を集積することによる拠点性の強化、更なる賑わいを創出するため、本案のとおり地区計画を変更するものである。