

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、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より、低・未利用地の発生や大規模マンションの立地などの土地利用転換が見られているほか、都心において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。

このような中、長期的な視点に立ち、未来にわたって持続可能なまちづくりを進めるため、低・未利用地の有効活用や都市機能の増進、施設の計画的な更新など、戦略的な市街地整備や都心・既成市街地・ニュータウンの再生を推進する。

具体的には、都心・ウォーターフロントやポートアイランド等では、神戸全体のまちや経済を活性化し、都市の国際競争力を高めるため、建築物などの整備、更新に合わせた多様な都市機能の導入や、官民連携によるエリア特性を活かした質の高い都市空間の形成など、面的な再整備を推進する。また、市街地西部（兵庫南部・長田南部）などの既成市街地の商業エリアや、老朽木造住宅の密集市街地、魅力ある住環境形成が必要なニュータウンでは、地域に愛着を持ち、安全で快適な暮らしを実現するため、地域の特性や課題に応じて、空き家・空き地や公共施設などの既存ストックを有効活用した、まちのリノベーションを進める。

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、12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 10 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 215ha
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 386 ha
G 中部・西部・山麓市街地 (約 728ha)	G－1	兵庫北部地区	約 164 ha
H 西部市街地 (約 1,241ha)	H－1	真野地区	約 39 ha
	H－2	長田南部地区	約 70 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 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、施設等の老朽化や空き家・空き地の増加などによる都市のスポンジ化等、様々な課題が生じている。

このような状況に対応し、低・未利用地の有効活用や都市機能の増進、施設の計画的な更新など、都心・既成市街地・ニュータウンの再生に取り組み、未来にわたって持続可能なまちづくりを進めていくため、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	1 3 市街地	1 2 市街地	△ 1 市街地	事業完了により、「北鈴蘭台市街地」を削除。
面積	約 8, 049ha	約 7, 985ha	約△64ha	

（２）二号再開発促進地区

	変更前	変更後	増 減	備 考
地区数	1 5 地区	1 3 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 947ha	約 1, 104ha	約 157ha	