

第3号議案 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について

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	