

第3節

市街地・住環境の整備

1. 現状と課題

産業構造の変化などにより、臨海部を中心に低・未利用地が発生しています。また、都心域などは、これから更新時期を迎える商業・業務施設が増えています。

経済のグローバル化が進むなか、神戸が国際的な都市間競争に負けない選ばれる都市として、持続的に発展していくためには、低・未利用地の有効活用などによる戦略的な都市空間の再構築に取り組み、活力と魅力ある市街地へと転換をはかる必要があります。

また、古い木造住宅が密集し道路や公園が不足している密集市街地には、これまで育んできた多様な資源や魅力がある一方、木造の建物が多く燃え広がりやすいことや、狭い道路が多く避難や消火が困難なこと、建替が困難なため空き家や空き地が増えてまちの活力が低下するおそれがあることなど、様々な課題があります。

このような密集市街地や、共同住宅の老朽化や店舗などの利便施設の衰退が見られるニュータウンなど、住環境の課題が生じている地域では、着実に整備改善を進める必要があります。

2. 基本方針

神戸経済の活性化をはかるため、低・未利用地の有効活用や施設の計画的な更新など、既存ストックを活かした戦略的な市街地整備による都市空間の再構築を進めるとともに、工場などの操業環境と住環境が調和した市街地の整備を進めます。

また、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、協働と参画により、

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、「神戸市住生活基本計画」などと連携して、住宅の改修・建替や、特に密集市街地における近な生活道路の拡幅整備などの取り組みを地域特性に応じて効果的に組み合わせ、きめ細やかな住環境の整備改善を着実に進めます。

3. 施策の方針

(1) 戦略的な市街地整備による都市空間の再構築

①都心域における市街地の整備

都心域では、都心拠点を中心に商業・業務施設の機能強化をはかるため、都市基盤の再整備を進めます。再整備にあたっては、民間の資金やノウハウ等の導入を促し、敷地整序型の区画整理手法等の活用による街区の再編や公共施設の再配置を行うことにより、低・未利用地の有効活用を誘導します。

また、三宮駅周辺の都心核では、集積している公共交通機関の乗り換え利便性や、市民や来訪者等の回遊性の向上をはかるため、快適な歩行者ネットワークの整備を進めます。

都心に近接したウォーターフロントでは、連続した心地よい親水空間を形成するため、オープンスペースを適切に配置します。また、都心とのネットワークを形成するため、まちのにぎわいと一体となった整備を進めます。特に、新港突堤西地区では、芸術・文化機能を中心とした複合的な都心機能を導入し、新たな創造産業拠点「ウォーターフロント都心」を形成します。

②臨海部における市街地の整備

臨海部では、国際コンテナ戦略港湾としての神戸港の機能を強化するとともに、臨海産業エリアにおける工場や流通業務施設の良好な操業環境の整備を進めます。

また、港湾機能の変化等により生じている低・未利用地では、地域特性に応じて、用途転換による既存施設の有効活用や適切な土地利用転換を誘導し、港湾機能や産業機能と都市機能とが調和した、魅力ある新たな市街地として再整備を進めます。

③既存ストックをいかした既成市街地の再整備

既成市街地では、これまで整備を進めてきた道路や公園などの公共施設や地域の資源について、それぞれの機能の連携・強化をはかり、良好な既存ストックをいかした市街地の再整備に取り組みます。

特に、兵庫南部・長田南部では、地下鉄海岸線や兵庫運河、和田岬線を軸にして、数多くの歴史資源の魅力を十分にいかし、世界に誇れるものづくり産業と調和したまちづくりを進めます。さらに、新長田周辺地区において、人が集い、交流する、賑わいのあるまちづくりを進め、地域全体としての魅力を向上します。

④地域拠点・連携拠点の整備

地域拠点・連携拠点では、建物や施設の更新時期にあわせて、民間資金の導入を促し、商業・業務・文化機能等が集積した再整備を誘導します。

特に、鈴蘭台駅周辺では、駅前広場等の交通結節機能の整備改善とともに、共同化ビルの建設を進め、区役所の駅前移転にも取り組みます。

⑤神戸の産業を支える拠点等の整備

ポートアイランドでは、「知識創造エリア」にふさわしい都市基盤の整備を進め、医療産業都市構想をさらに推進します。

神戸複合産業団地では、「内陸新産業エリア」の拠点にふさわしい、広域交通便利性に優れた工業団地・流通業務団地として着実な整備を進めます。

また、新長田駅南地区の再開発事業や浜山地区、学園南地区の土地区画整理事業を着実に推進することにより、良好な市街地を整備します。

(2) 多様な地域特性を活かしたきめ細やかな住環境の整備改善

①老朽木造住宅の密集市街地

防災性の向上を着実に進めるとともに、地域の特色を活かした暮らしやすさや地域魅力の向上をめざして、広範囲に延焼が拡大する恐れがある密集市街地から順次、住環境の整備改善に取り組みます。

ア. 建物の不燃化・耐震化

老朽木造住宅の除去促進や、建物の防火性能に関するルールづくりとあわせた建替や改修の支援により、建物の不燃化・耐震化を促進します。

イ. 身近な生活道路の拡幅整備

幅員4m未満の生活道路を拡幅整備するため、道路中心線を確定する取り組みを支援します。

特に、狭い道路が多く避難が困難な密集市街地では、路線ごとの沿道地権者等の合意による拡幅整備や、建物の建替にあわせた敷地後退部分の確実な道路空間としての確保を進めます。

<野田北部地区の細街路整備>



また、地区計画などに位置づけられた街区の骨格となる道路は、多様な整備手法を活用して、重点的な支援を行います。

一方、地区計画や近隣住環境計画において、「幅員4m未満の路地として活用する」と位置づけられた道路については、沿道の防火規定の強化とあわせて前面道路の幅員条件を緩和します。

ウ. 共同・協調建替の誘導

商店街・小売市場や老朽住宅などの更新にあわせた共同・協調建替について、地域のまちづくりを支援し、連携して誘導します。

<浜山地区 金平市場の共同建替>



②山麓部の低層住宅地

緑豊かな魅力あるまちなみをまもり、育てながら、安全・安心に住み続けられるまちをめざして、道路空間の確保に向けたルールづくりや、建物の不燃化・耐震化、住環境やまちなみの保全に向けたルールづくりなどに取り組みます。

<緑豊かな山麓部の低層住宅地>



③成熟したニュータウン

緑豊かで良好な住環境が保全され、多様な世代の人々が安全・安心で快適に住み続けられるまちをめざして、住環境保全のルールづくりや、周辺緑地の保全、子育て世帯など若い世代の転入を促す住み替えの促進、管理組合などによる共同住宅のリフォーム・建替等の支援などに取り組みます。

④身近に商店街・小売市場があるまち

徒歩圏内で買いまわりのできる便利さを活かし、にぎわいや魅力のあふれるまちをめざして、住宅と店舗の調和をはかる計画的な建物の規制誘導のルールづくりや、共同建替・協調建替の支援、歩道・自転車道・駐輪場の整備、屋外広告物のルールづくりなどに取り組みます。

⑤住宅と工場が共存するまち

住環境と工場の操業環境との調和がはかられ、住宅と工場が共存する地域の特性が活かされたまちをめざして、計画的な建物の規制誘導や、新たな緑の創出、歴史あるまちなみや産業的な景観の保全・育成などに取り組みます。

＜まちなみルールづくりによる

酒蔵の景観の保全＞



⑥農村地域

都市近郊農業の活性化や自然環境との共生、都市と農村との交流などをめざして、無秩序な開発の抑制による緑の保全や、地域の日常生活を支える交通手段の確保、新田園コミュニティの形成、良好な農村景観や伝統的農家住宅の保全、看板や資材置き場などの景観的配慮などに取り組みます。

⑦共同住宅の管理・修繕・建替

分譲マンションに対しては、「すまいるネット」を活用して、適切な管理・修繕・建替のための情報提供・相談体制や、管理組合を支えるしきみを充実します。

民間賃貸住宅に対しては、耐震化やバリアフリー化などを支援します。

また、共同住宅の住民が地域のコミュニティ活動に取り組むきっかけを広げていきます。

⑧ライフスタイルの多様化への対応

ライフスタイルの変化に応じて住まいや住まい方を選択できるよう、バリアフリー化や、子供の独立にあわせた住み替えなど、リフォームや住み替えがしやすい環境づくりを進めます。

また、良質な空き家を住み替え先として活用することや、子育て世帯に適した住宅供給の支援、多様な高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、公的施設の機能転換などを支援します。



市街地・住環境整備方針図

凡 例	
市街地整備	臨海産業エリア
	内陸新産業エリア
市街地整備	知識創造エリア
	都心域
市街地整備	都心核
	都心拠点
	市街地整備の先導エリア
	地域拠点
	連携拠点
住環境整備	密集市街地
	山麓部の低層住宅地
施行中地区	成熟したニュータウン
	土地区画整理事業
まちのゾーン	市街地再開発事業
	住宅市街地総合整備事業
まちのゾーン	

