

## 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、社会経済情勢の変化により、低・未利用地の発生や超高層マンションの立地などこれまでにない土地利用転換が見られている。また、都心域などでは、これから更新時期を迎える商業・業務施設が増えている。

経済のグローバル化が進む中、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、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市街地整備により都市空間の再編を進める。

特に、「市街地整備の先導エリア」として、新神戸から三宮、元町を経て神戸、ハーバーランドに至る区域に、世界に誇れる“港都・神戸”を創造するウォーターフロントを含んだ「都心・ウォーターフロント」、知の集積・交流により新たな価値を創造する「ポートアイランド」、産業・歴史・文化を活かして再生する「市街地西部（兵庫南部・長田南部）」を戦略的に整備する。

また、老朽木造住宅の密集市街地や、まちの活力低下が懸念される成熟したニュータウンなどでは、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、地域特性に応じた住環境の整備改善を進める。

なお、都市空間の再編・住環境の整備改善にあたっては、地域の特性を活かしながら、わがまちの魅力を磨き、新たな活力を生み出すため、協働と参画によるわがまち空間づくりを推進する。

(1) 都心域では、商業・業務施設の機能強化をはかるため、民間の資金やノウハウなどの導入を促し、低・未利用地の有効活用を誘導しながら都市基盤の再整備を進める。

三宮周辺では、神戸の玄関口にふさわしい風格ある都市空間を形成するため、公共交通機関の乗換えの円滑化や、人々が交流・融合するオープンスペースの確保、駅前広場の再整備とそれに伴うバスやタクシーの停留所の再配置などを推進する。また、歩行者の利便性の向上や安全で快適な歩行者空間の充実をはかるため、三宮駅周辺における地下、地上、デッキレベルの歩行者動線の3層ネットワーク化など、歩行者専用道路の整備を進める。都心に近接したウォーターフロントでは、連続した海辺の親水空間の形成や、オープンスペースの適切な配置をはかり、回遊性に優れた歩行者動線のネットワークを形成する。

(2) 海上都市ポートアイランドでは、神戸医療産業都市やスーパーコンピュータ「京」の利活用などをさらに推進し、ライフサイエンス分野、計算科学関連などの企業・研究機関・大学の知的人財が国内外から集積・交流する知識創造の場を形成するとともに、時代のニーズに対応した適切な土地利用を誘導しながら海・緑・水を活かした潤いと憩いのある魅力

的なまちなみや質の高い都市空間づくりを進める。

また、六甲アイランドの都市機能エリアでは、商業・住宅・文化・教育を適正に配置し、安全・快適で利便性の高い活力と魅力あふれる都市空間の形成をはかる。

- (3) 市街地西部では、地下鉄海岸線や兵庫運河、和田岬線を軸にして、数多くの歴史的資源の魅力を十分に活かし、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る。更に、市民や観光客の回遊性の向上、歴史を活かした景観づくり、中央卸売市場跡地などの活用による新たな活力・魅力の創出、新長田周辺の市街地整備などを推進し、住み、働き、訪れる人にとって魅力的なまちに再生する。
- (4) 臨海部では、国際コンテナ戦略港湾である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る。  
また、港湾機能の変化などにより生じている低・未利用地では、地域特性に応じた土地利用転換などを誘導し、港湾機能と産業機能や都市機能が調和した、魅力ある新たな市街地として再整備を進める。
- (5) 密集市街地では、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の魅力向上をめざして、住環境の整備改善に取り組む。
- (6) 成熟したニュータウンでは、老朽化した団地の建替えにより、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られるまちをめざし、地域全体の居住機能を再生する。

今後、人口減少・超高齢化の更なる進行が予想される中、これからの神戸の都市づくりにあたっては、都市空間全体の観点から、居住機能、商業・業務機能、医療・福祉機能、文化・教育機能などの都市機能の立地、公共交通の充実をはかることにより、現在の都市構造を活かしながら、きめ細やかに都市空間の質を高め、マネジメントしていくことで、都市空間を再編し、自然環境と都市機能が調和したコンパクトで持続可能な都市づくりを進める。

### 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5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)			
B 東灘市街地 (約 800ha)			
C 東部山麓市街地 (約 459ha)	C-1	灘北西部地区	約 141 ha
D 東部市街地 (約 506ha)			
E 都心市街地 (約 696ha)	E-1	三宮周辺地区	約 96 ha
F 海上都市[六甲アイランド] (約 138ha)	F-1	六甲アイランド地区	約 15 ha
F 海上都市[ポートアイランド] (約 386ha)	F-2	ポートアイランド地区	約 271 ha
G 中部・西部・山麓市街地 (約 728ha)	G-1	兵庫北部地区	約 194 ha
H 西部市街地 (約 1,241ha)	H-1	神戸駅周辺地区	約 14 ha
	H-2	浜山地区	約 31 ha
	H-3	真野地区	約 39 ha
	H-4	長田東部地区	約 18 ha
	H-5	長田南部地区	約 83 ha
I 須磨市街地 (約 560ha)	I-1	須磨駅前地区	約 11 ha
J 垂水市街地 (約 1,117ha)	J-1	塩屋地区	約 20 ha
	J-2	東垂水地区	約 77 ha
	J-3	垂水駅前地区	約 2.4 ha
	J-4	明舞地区	約 1.3 ha
K 鈴蘭台市街地 (約 175ha)	K-1	鈴蘭台駅前地区	約 1.1 ha
L 北鈴蘭台市街地 (約 64ha)	L-1	北鈴蘭台駅周辺地区	約 19 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、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5年余りが経過し、社会経済情勢の変化により、低・未利用地の発生や成熟したニュータウンのまちの活力低下等、様々な課題が生じている。

これらの状況に適切に対応するとともに、平成23年3月に策定した「神戸市都市計画マスタープラン」及び「土地利用誘導方針」に基づいたまちの将来像の実現を目指すため、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	10市街地	12市街地	2市街地	土地利用誘導方針と整合を図るため、「E 都心市街地」と「F 海上都市(ポートアイランド)」に分割。
面積	約6,990ha	約7,321ha	約331ha	大規模未利用地を活用し、地域の再生を進めようとしている「F 海上都市(六甲アイランド)」を追加。 大規模団地等の再生の取り組みを進めている「L 北鈴蘭台市街地」を追加。

#### (2) 二号再開発促進地区

	変更前	変更後	増 減	備 考
地区数	48地区	17地区	△31地区	[追加する地区] 六甲アイランド, 塩屋, 北鈴蘭台駅周辺  [区域を統合する地区] 灘北西部(灘西部と摩耶・福住), ポートアイランド(ポートアイランド西とポートアイランド南), 長田南部(長田南部と新長田駅南)  [削除する地区(理由:事業完了)] 魚崎郷, 阪神御影駅北, 東灘山手, 東部新都心, 東部新都心北, 吾妻, ハーバーランド, 神戸駅・大倉山, 新開地周辺, 尻池北部, 大道南, 新長田駅北, 板宿南, 鷹取駅東, 野田北部, 鷹取駅北, 大道北
面積	約1,998.1ha	約1,033.8ha	約△964.3ha	[削除する地区(理由:選定基準変更)] 深江, 青木南, 住吉呉田, 岡本, 新在家南, 大石南, 北野山本通, 栄町通, 南京町, トアロード, ポートアイランド東, ポートアイランド中央, 中央卸売市場, 会下山