

魅力と活気あふれる都心づくりをめざして

～ 都心の土地利用誘導施策(素案)～

平成30年11月
神戸市住宅都市局都市計画課

美しい港と緑豊かな六甲山に囲まれた神戸の都心は、開港以来、人・物・情報が集まる国際色豊かな港町の中心地として発展してきました。

近隣市はもとより国内外から多くの人々が、働き、楽しみ、観光など様々な目的で訪れる都心部には、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能が集積しています。

一方で、ライフスタイルの変化などをうけて

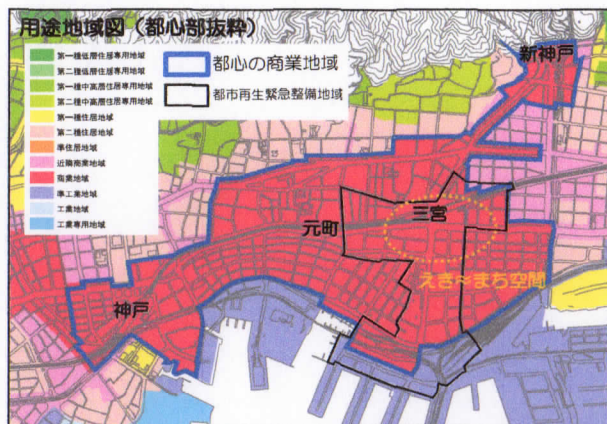
神戸の都心は、居住地としてのニーズも高まっています。

これからも神戸が国内外から選ばれるまちであるため、多様な都市機能と居住機能とのバランスのとれた魅力と活気あふれる都心づくりをめざして、都心の土地利用誘導施策(素案)をとりまとめましたので、市民の皆さまの意見を募集します。

■都心の現状

神戸の都心の商業地域は、神戸市都市計画マスタープラン*1で「高度商業・業務地」に位置づけられており、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能を高度に集積させるため、市内の他のエリアと比べて高い容積率を指定しています。

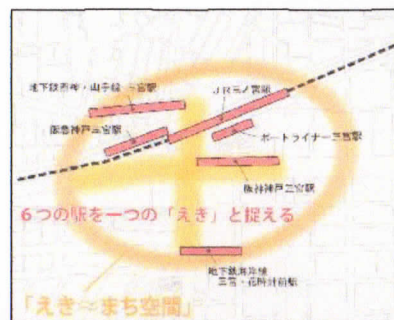
しかし、近年、都市機能の充実や交通利便性の高さなどから、高容積率を活用した大規模マンションが多く建設されています。



都市の活力とにぎわいを創出するためには、働く場とともに一定の定住人口が必要であり、都心においても同様です。しかし、過度に居住機能が増加すると、以下のような課題も懸念されます。

- ・商業、業務などの都市機能の立地阻害
- ・小学校など子育て関連施設の不足
- ・災害時の避難場所・備蓄のさらなる確保
- ・商店街など歩いて楽しむ回遊ルートでの建物低層部のにぎわい連続性の阻害 など

特に、三宮駅周辺は「えき～まち空間*2」として神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行うため、人と公共交通優先の公共空間の再整備や景観形成、多様な都市機能の集積に官民が連携して取り組んでいくこととしています。



そこで、都市機能を活性化するとともに、土地利用に大きなインパクトを与える大規模な居住機能を一定抑制するため、都心の土地利用誘導施策(素案)(裏面p.3)をとりまとめました。

■これまでの検討経緯

市民、事業者と作り上げた「将来ビジョン」の実現に向けて、有識者会議等を開催しながら、都心・商業地域の土地利用誘導施策や、神戸の玄関口のあり方(えき～まち空間*2)について検討してきました。

| | |
|---------------------|---|
| 平成27年9月 | 「神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]」策定 |
| 平成28年7月 | 「都心の将来ビジョンの実現に向けた土地利用の誘導に関する基本的な考え方」公表 |
| 平成29年8月～ 平成30年3月 | 「都心の土地利用のあり方に関する有識者会議」の開催 (平成30年3月 報告書とりまとめ) |
| 平成30年9月 | 「神戸三宮「えき～まち空間」基本計画」策定 |

■市民意見の募集について

都心の土地利用誘導施策(素案)(裏面p.3)について、市民の皆さまの意見を募集します。

- 意見募集期間
平成30年11月1日(木)～平成30年11月30日(金)
- 提出方法
郵送・FAX・電子メール・持参・神戸市ホームページ(意見募集)上の意見送信フォーム
いずれかの方法により書面で提出してください。
※電話などによる口頭での意見提出は受付できません。
※提出者の住所、氏名、電話番号を記載ください。
- 提出および問い合わせ先
〒650-8570 神戸市住宅都市局計画部都市計画課
TEL : 078-322-5480 FAX : 078-322-6095
電子メール : keikakuka_tochiryou@office.city.kobe.lg.jp

■相談所を開設します

| | 日時 | 場所 |
|--------|---|------------------|
| 平日(夜間) | 11/5(月)～9(金) 18:00～20:00 | センタープラザ西館 6階4号室 |
| 平日(昼間) | 11/6(火) 9:30～11:30 11/8(木) 14:00～17:00 | センタープラザ西館 6階15号室 |
| 土曜日 | 11/3(土) 10:00～12:00 13:00～16:00 | |
| 日曜日 | 11/11(日) 10:00～12:00 13:00～16:00 | |

■都心の土地利用誘導施策（素案）の内容

都心の商業地域において、都市機能の活性化とバランス良い都心居住を誘導します。

①都市機能の活性化にむけた施策

- ・民間事業による商業や業務をはじめとした都市機能の誘導、活性化を促進します。
- ・特に、三宮駅周辺は「えき～まち空間*2」として神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行うエリアであり、多様な都市機能の集積を高めていきます。

○総合設計制度*3による容積率緩和の拡大（住宅等をのぞく）を行います。

※住宅等：住宅・兼用住宅・共同住宅、寄宿舎又は下宿、老人ホーム、福祉ホーム

○民間事業者に対して、都市再生事業の認定など都市再生緊急整備地域*4内における支援措置の活用を促します。

○その他、企業誘致施策の拡充や附置義務駐車場の隔地*5の要件緩和等について検討します。

②バランス良い都心居住の誘導策

- ・大規模な居住機能を一定抑制して、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導します。

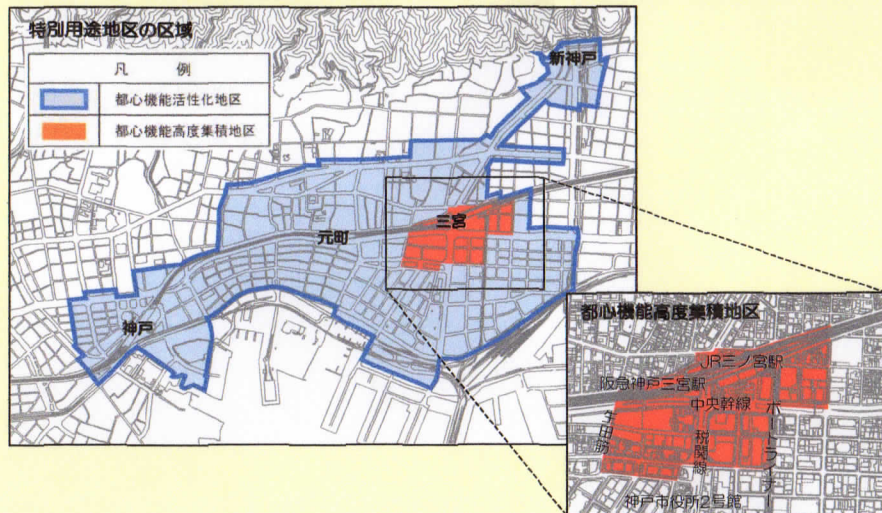
○特別用途地区*6の指定（現在指定している容積率は変わりません）

- ・都心の商業地域（三宮駅周辺をのぞく）に特別用途地区（都心機能活性化地区）を指定し、敷地面積1,000㎡以上に限り、住宅等に使用できる容積率に上限（400%）を定めます。
- ・三宮駅周辺は、多様な都市機能の集積を高めるエリアとして、特別用途地区（都心機能高度集積地区）の指定により住宅等の立地は原則禁止します。ただし、民間事業者から都市計画提案制度*7を活用して、SOHO（オフィス兼用住宅）やホテルレジデンス（ホテルサービス付き住戸）など駅前の業務機能の高度な集積に一定寄与すると考えられる用途を含む事業提案があった場合は、一部導入を認めています。
- ・一定の条件を満たした既存不適格建築物に対しては、緩和措置を検討します。

○総合設計制度*3を見直し、上記の特別用途地区の区域で住宅等への適用を除外します。

③回遊ルートでのにぎわい創出にむけた取り組み

商店街など歩いて楽しむ回遊ルートでは、地域との協働のまちづくりにより、建物低層部に店舗などを誘導する地区計画の活用など、にぎわい創出にむけた取り組みを進めていきます。

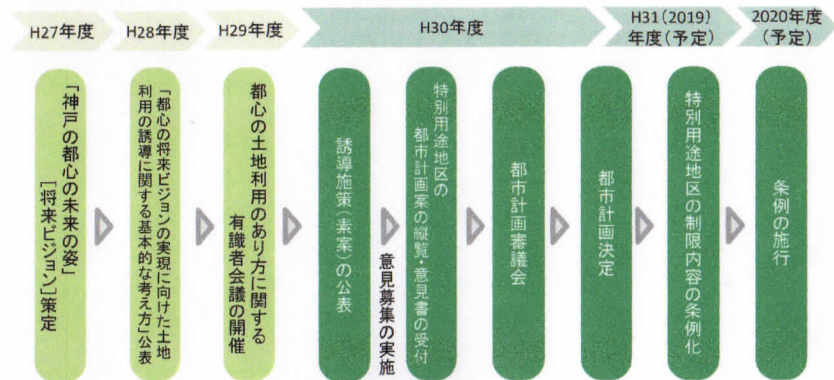


■今後のスケジュール

施策①,③については、検討状況に応じて随時実施します。

施策②については、下記スケジュールで手続きを進めていく予定です。

なお、総合設計制度の要領改正は条例の施行にあわせる予定です。



用語の説明

*1 神戸市都市計画マスタープラン

都市空間づくりに関する部門別計画として、神戸市総合基本計画と連携・相互補完しながら、目標年である平成37年（2025年）に向けた都市計画の取り組みの方向性（市全域を対象としたまちづくりの指針（整備方針））を示したものです。

*2 「えき～まち空間」

三宮周辺地区において、「えき」（6つの駅とバス乗降場）と「まち」をつなぐ空間を、「えき～まち空間」と名付け、誰にとっても使いやすい、神戸の玄関口にふさわしい空間として整備します。

*3 総合設計制度

建築基準法に基づく制度で、敷地内に広場や緑地などの公開空地を設け、市街地環境の向上に寄与する建築物について、容積率や高さ制限の緩和を行い、土地の有効活用を図りながら、良好なまちなみや市街地環境の形成を誘導する制度です。

*4 都市再生緊急整備地域

都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域です。神戸市では「神戸三宮駅周辺・臨海地域」等が都市再生緊急整備地域に指定されています。この指定地域内では、都市計画の特例が受けられるほか、国の認定事業に対して税制・金融支援などが受けられます。

*5 附置義務駐車場の隔地

駐車場法に基づく地方公共団体の条例により、一定の地区内において、一定の規模以上の建築物を新築等する場合は、敷地内に駐車施設を設けることが義務付けられています。ただし、一定の要件を満たす場合は、別の敷地（隔地）に駐車施設を確保することで替えられます。

*6 特別用途地区

都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい土地利用の増進等を図るため、用途地域を補完して定める地域地区で、区域のみを都市計画決定し、具体的な制限内容は地方公共団体が別に条例で定めます。

*7 都市計画提案制度

都市再生特別措置法に基づき、都市再生事業を行う者が、当該事業を行うために必要な都市計画の決定や変更を提案できる制度です。