

- ✓ 地域整備方針を整理する前に、神戸都心の商業地域において、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導するために特別用途地区（都心機能誘導地区）を定めた背景の整理が必要
- ✓ 地域整備方針では、特別用途地区（都心機能誘導地区）で神戸市がめざす方向性を入れたほうが良い
- ✓ 同じく地域整備方針では、神戸らしさ（景観やまちなみ、海と山など）や神戸都心の魅力（ウォーカブルな空間づくり、個性あるエリアの連携など）を表現してはどうか
- ✓ ウォーターフロント再開発と各種計画との整理とともに持続的な発展への取り組み、アクセスについて整理が必要

都心の土地利用誘導施策の経緯

背景

※平成29年度に「都心の土地利用のあり方に関する有識者会議」にて検討

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面的に指定しています。

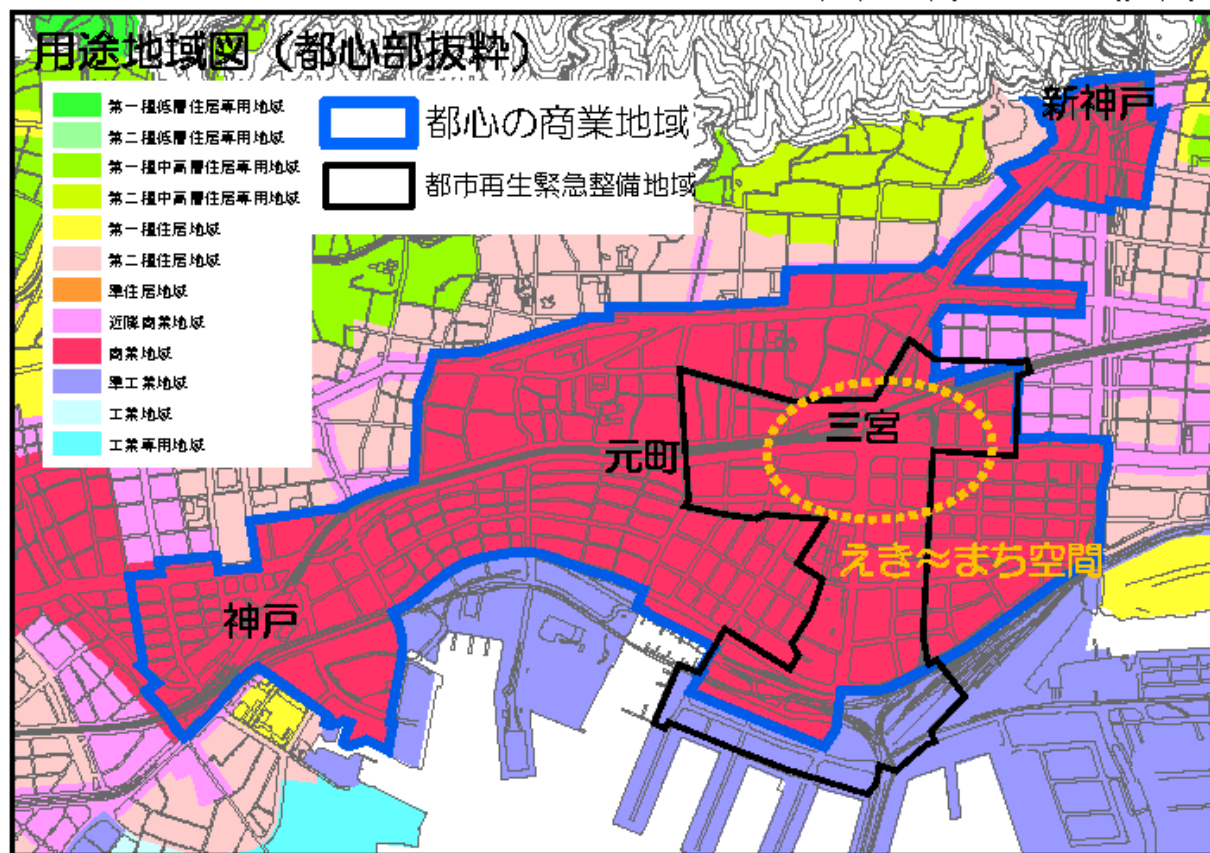
R1.7.4 用途地域図（抜粋）

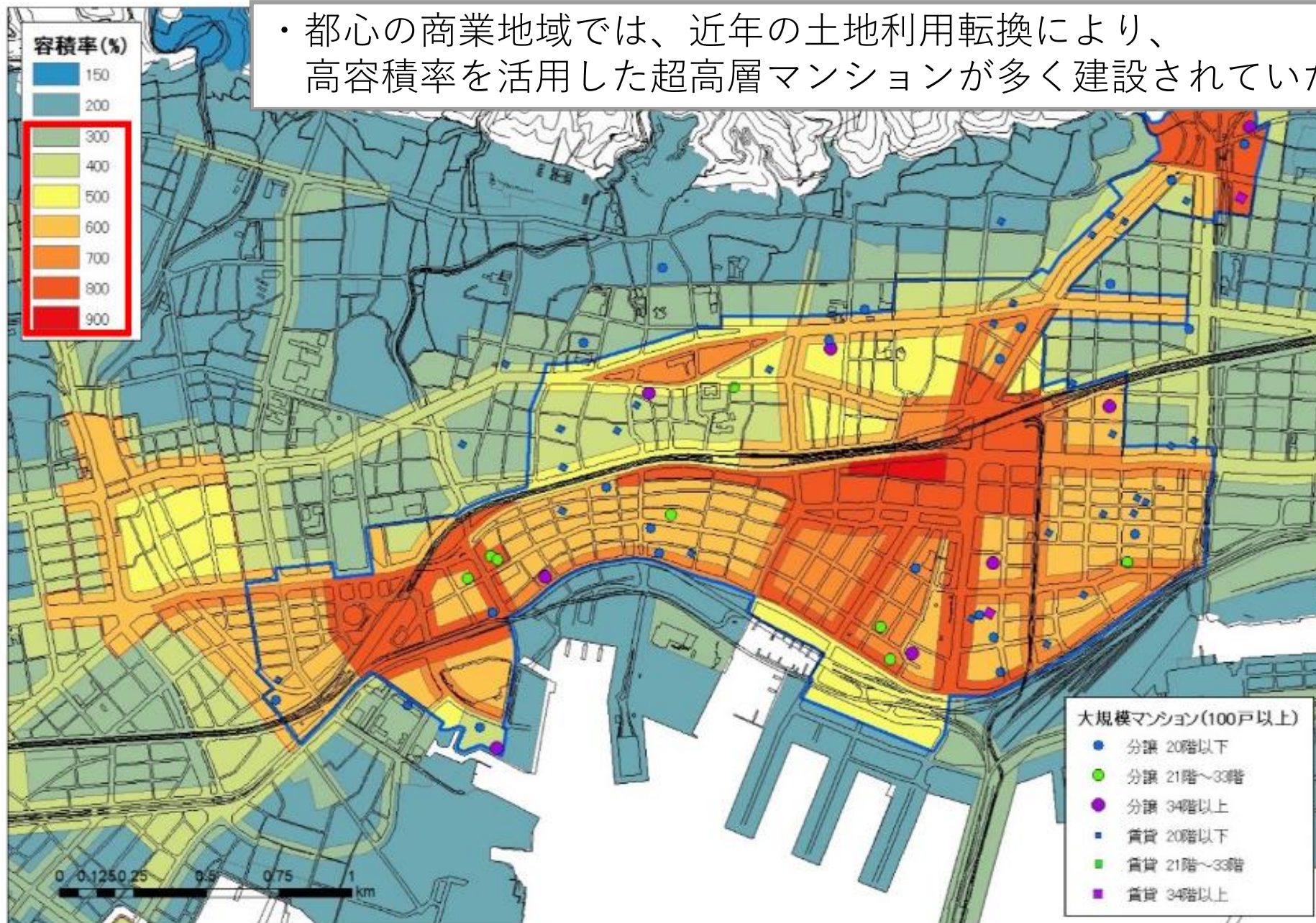
しかし、近年、都市機能の充実や交通利便性の高さなどから、高容積率を活用した大規模マンションが多く建設され、人口は震災前（平成2年）の約1.6倍に増加しています。

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、商業・業務などの
都市機能の立地阻害や小学校な

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などの課題が懸念されるため、
都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していく必要があります。

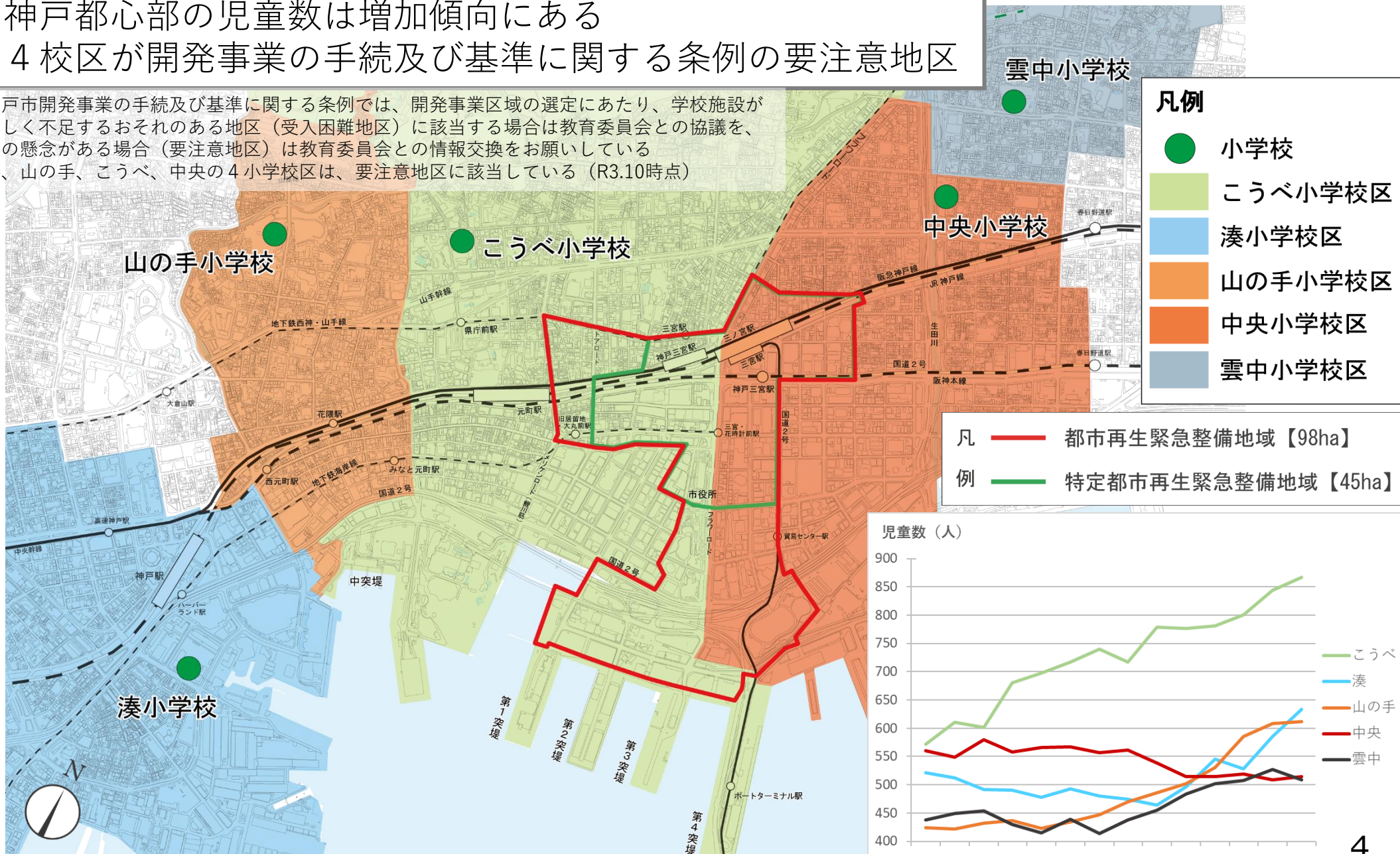




資料 ～都心部の学校区と児童数の推移～

- ・ 神戸都心部の児童数は増加傾向にある
- ・ 4校区が開発事業の手續及び基準に関する条例の要注意地区

※神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例では、開発事業区域の選定にあたり、学校施設が著しく不足するおそれのある地区（受入困難地区）に該当する場合は教育委員会との協議を、その懸念がある場合（要注意地区）は教育委員会との情報交換をお願いしている
 ※湊、山の手、こうべ、中央の4小学校区は、要注意地区に該当している（R3.10時点）






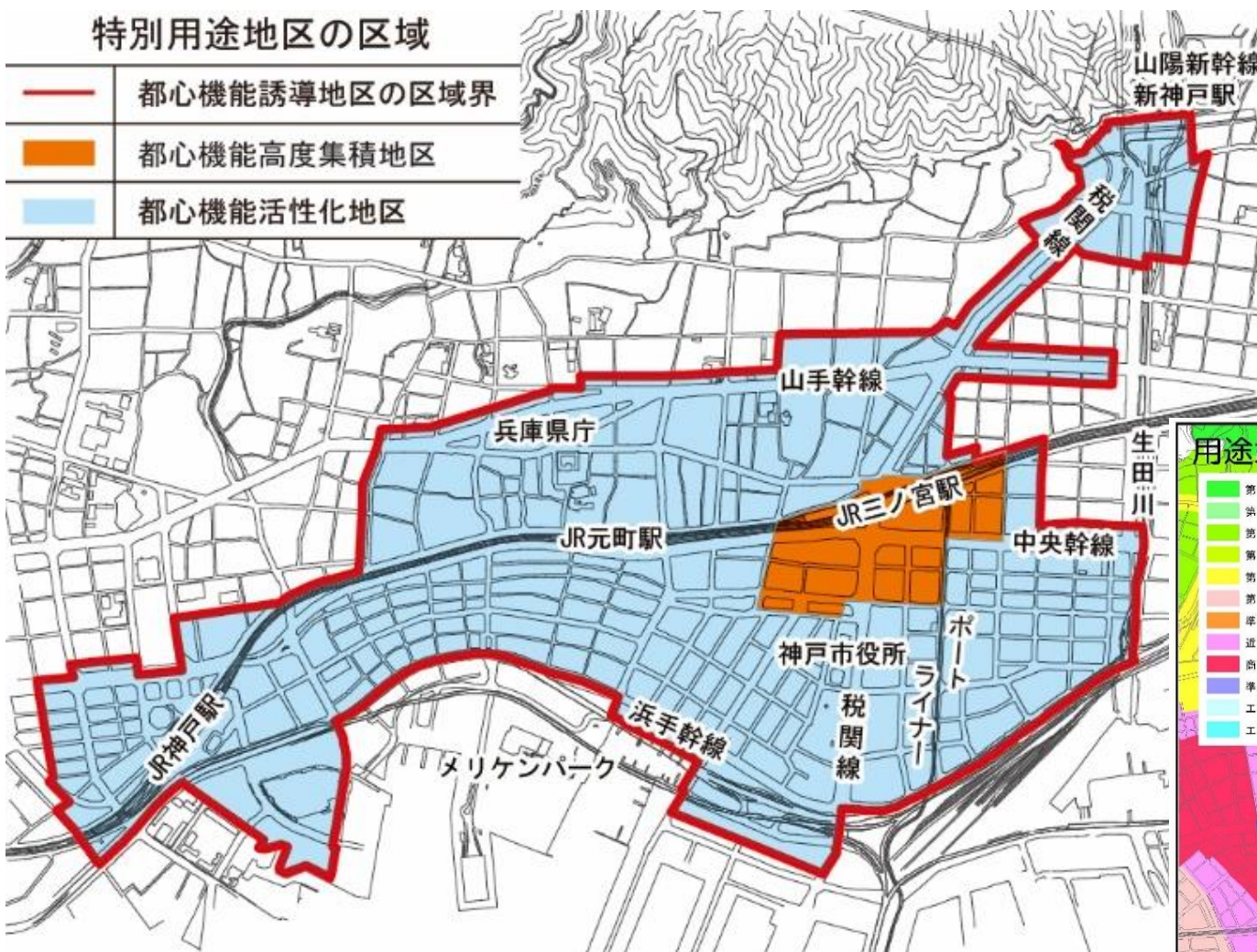
(出典) 神戸市HP (<https://www.city.kobe.lg.jp/kosodate/education/gakkoen/index.html>) より作成

特別用途地区（都心機能誘導地区）

- 都心の商業地域において、多様な都市機能の集積とバランスのとれた都心居住を誘導するため、大規模な居住機能の抑制を図る（令和2年7月1日～）

特別用途地区の区域

	都心機能誘導地区の区域界
	都心機能高度集積地区
	都心機能活性化地区

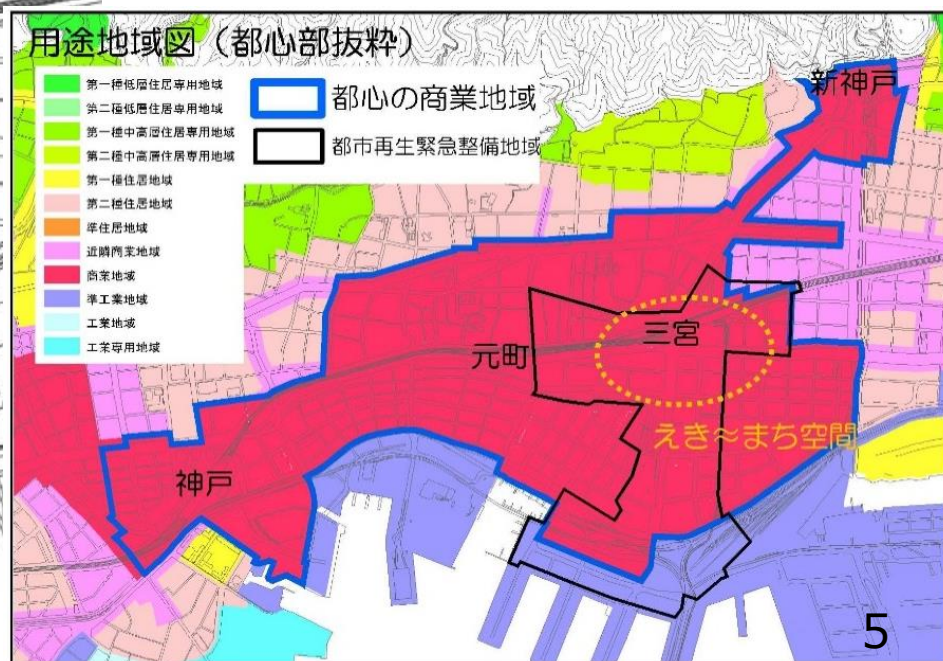


都心機能高度集積地区

住宅等の建築を禁止

都心機能活性化地区

住宅等の用途に供する容積率の上限を400%とする
ただし、敷地面積1,000㎡未満は適用除外



地域整備方針の素案について

1. 都市再生緊急整備地域の拡大に伴う更新

(1) 拡大エリアに係る方針を追加

- ・兵庫県庁周辺地区、中突堤周辺地区、新港突堤西地区、磯上公園周辺地区

(2) 居住機能の誘導に係る市の方針を反映

- ・特別用途地区（都心機能誘導地区）と同様に、多様な都市機能の集積とバランスのとれた都心居住を誘導

2. 新たな視点による更新

(1) 感染症対策

- ・広く豊かな滞留空間の整備などにより感染症を意識したまちづくり

(2) ウォーカブルなまちづくり

- ・沿道建築物と一体となった屋外空間や安全で居心地の良い歩行者空間の創出

3. その他の更新

- ・神戸の目指すまちの姿を示す「神戸2025ビジョン」に掲げるテーマ[※]を反映

※ テーマ「海と山が育むグローバル貢献都市」

海や山、里山・農村などの豊かな自然環境、国際性や多様性、芸術文化といった神戸の強みを磨き、活かすとともに、環境保全など世界に貢献し、市民一人ひとりが安心安全で心豊かに幸せを実感できる持続可能なまち

(参考) 地域整備方針について

地域整備方針 (法15条1項)

都市再生本部が、都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して定める、当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針

都市再生事業 (法20条1項)

都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であって、当該都市再生緊急整備地域の**地域整備方針**に定められた都市機能の増進を主たる目的とする

⇒都市再生緊急整備地域内のメリットである下記事項に関わる都市再生事業の内容は、**地域整備方針**に沿う必要がある

- ・民間都市再生事業計画の認定

(建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する計画が、地域整備方針に適合)

- ・都市再生特別地区に係る計画提案

(提案制度により、地域整備方針に沿った都市再生事業を行う者による提案が可能)

各種計画におけるウォーターフロント再開発の方向性

「港都 神戸」
グランドデザイン
[2011年3月]

- ・新港突堤西地区等において、新たな都市機能の導入を図り、魅力と賑わいのある空間を創出していく。
- ・港・海を身近に感じるオープンスペースや水際プロムナードを設ける。
さらに、都心とウォーターフロントの一体化を図る中で、有機的な関連性を持つ回遊性ネットワークの構築を図るとともに、イベントなど賑わいを生むさまざまな仕掛けづくりを積極的に展開し、「港都 神戸」の創生をめざす。

神戸港将来構想
[2017年7月]

- ・新港突堤西地区や中突堤地区を中心に、新たな都市機能や文化・集客施設等の整備さらにはクルーズターミナルの再整備により、神戸港のウォーターフロントが、歴史・文化と新たな魅力が共存・融合する集客エリアとして、より一層発展することを旨とする。

2025ビジョン
[2021年4月]

- ・まちづくりの観点では中心市街地や駅前、ウォーターフロントなど、神戸のまちの「顔」となるエリアの魅力を高める。
- ・官民が連携して、土地利用誘導から将来的なエリアマネジメントを見据えた取り組みを推進し、持続的で魅力と活力のあるウォーターフロントの形成を図る

魅力的で持続性のあるウォーターフロントへ / 交流人口を増加させ、神戸経済の活性化を目指す

KWD（神戸ウォーターフロント開発機構）の役割

再開発事業

- ・マーケティング調査、分析
- ・施設の運営事業者や新たな施設の誘致（企業誘致）

神戸市

KWD

進出希望者

ポートタワー
新港西（水域、土地）など

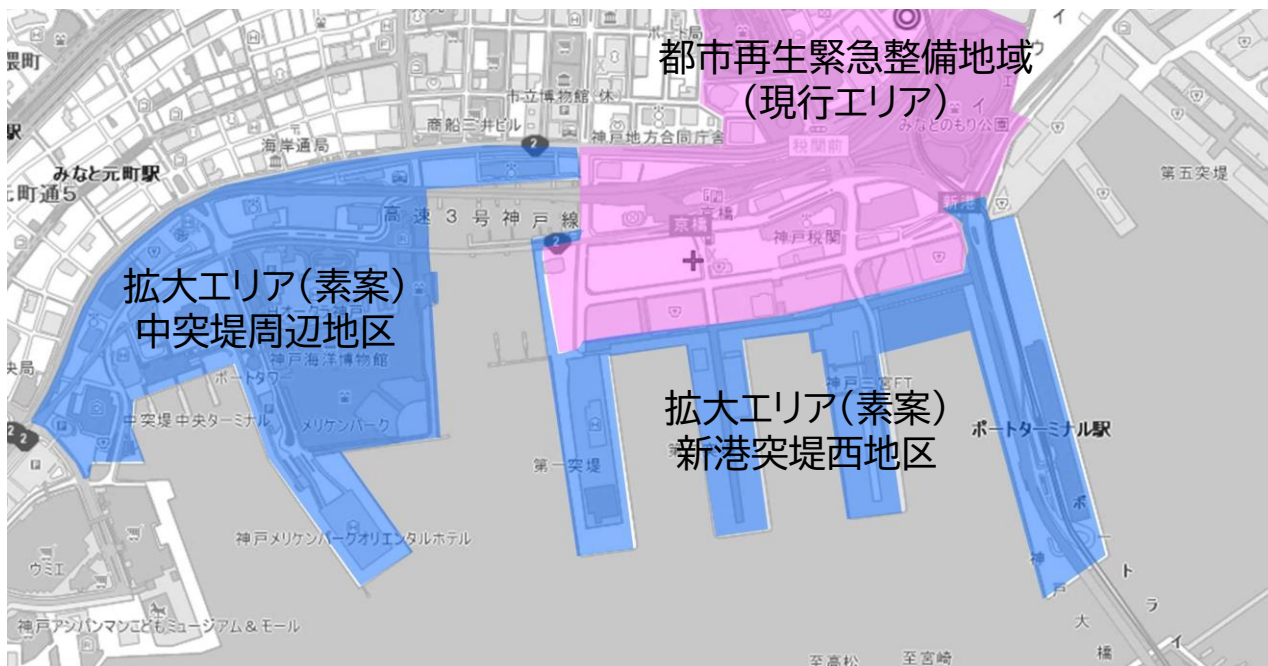
進出企業

商業施設、ホテル
遊覧船、飲食店 など

まちづくり団体

まちづくり事業、公共空間活用事業

- ・まちのビジョン、景観ルールの策定
- ・エリアマネジメント ・地域イベントの企画、調整



(株) 神戸ウォーターフロント開発機構

～ Kobe Waterfront Development, Inc. ～

設立 R3.5.31

事業概要

神戸市のまちづくり方針を踏まえつつ、民間と行政との橋渡しの役割や、マーケット分析から民間投資の誘発、事業化支援、さらには再開発後のエリアマネジメントまでを官民連携のもと、一元的に担う。

R3.8.2 「都市再生推進法人」に指定

ウォーターフロントへのアクセス

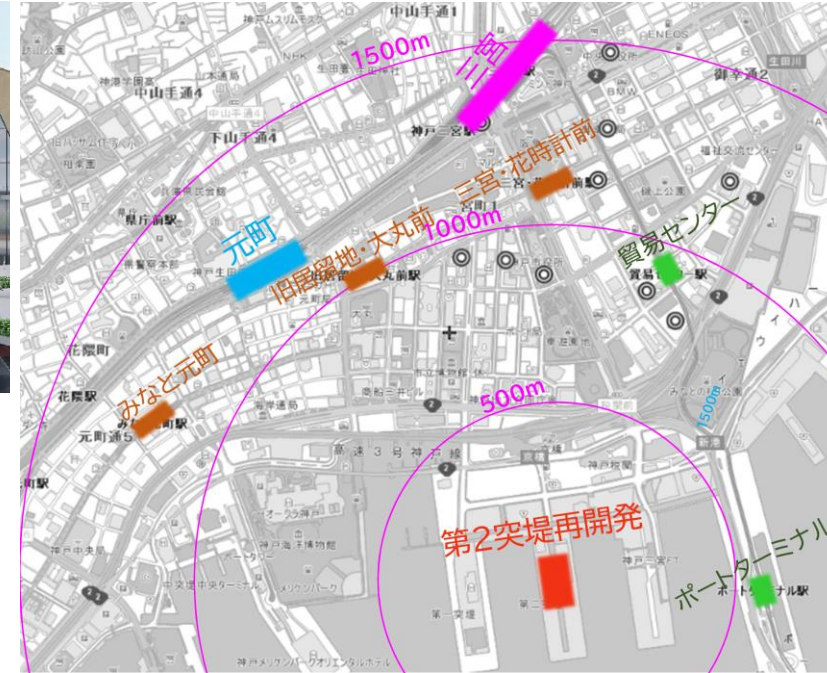
アリーナの立地・アクセス

三宮駅 約 1.5 km (徒歩15~20分)

ポートループ/路線バス (約7分)

ポートループ (増便)

2編成 → 4編成 (R3.10.29)



税関前歩道橋リニューアル



2023年夏完成予定

こども本の森 神戸

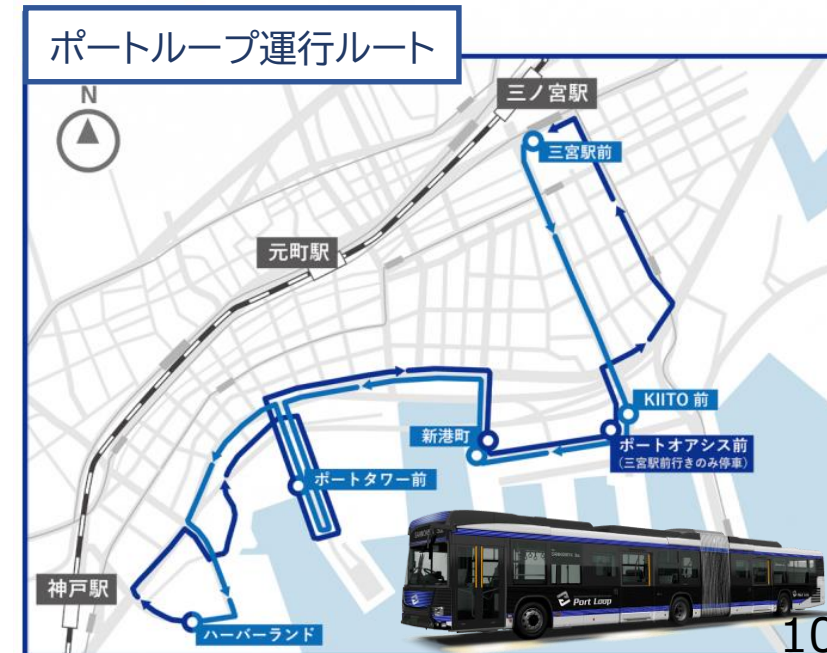


2022年春OPEN予定

東遊園地再整備



2023年秋全体完成予定



ポートループ運行ルート

