

第6号議案 神戸国際港都建設計画第二種市街地再開発事業の変更について
 (新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業)

計 画 書

神戸国際港都建設計画第二種市街地再開発事業の変更 (神戸市決定)

都市計画新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業を次のように変更する。

名 称		新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業						
面 積		約 19.9ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3.1.1	浜手幹線		50m (50 m)	約 550m	都市計画道路 ()内は区域内の幅員
			3.3.23	五位池線		27m (27 m)	約 260m	
				"		22m (22 m)	約 340m	
			3.4.87	新長田駅東線		17m (17 m)	約 210m	
			3.4.88	新長田駅西線		17m (17 m)	約 280m	
			3.5.4	新長田南側線		15m (15 m)	約 320m	
		3.5.70	新長田駅須磨線		15m (7.5m)	約 310m		
		区画街路	7.5.15	新長田駅南1号線		13m (13 m)	約 100m	()内は区域内の幅員
			7.5.16	新長田駅南2号線		13m (13 m)	約 140m	
			7.5.17	新長田駅南3号線		13m (13 m)	約 290m	
			7.5.18	腕塚線		13m (13 m)	約 190m	
			7.5.19	久保線		13m (13 m)	約 190m	
			7.5.20	二葉線		13m (13 m)	約 530m	
7.6.69	新長田駅南4号線		8m (8 m)	約 70m				
7.6.72	新長田駅南5号線		8m (8 m)	約 100m				
7.6.70	新長田駅南7号線		9m (9 m)	約 100m				
	区画道路1号線		8.5m(8.5m)	約 90m				
	区画道路2号線		8 m(8 m)	約 90m				
	区画道路3号線		8 m(8 m)	約 80m				
	区画道路4号線		8.5m(8.5m)	約 260m				
	区画道路5号線		8.5m(8.5m)	約 330m				
特殊街路	8.5.2	若松公園線		15 m(15m)	約 90m	都市計画道路 自転車歩行者道 ()内は区域内の幅員		
公 園 及び 緑 地	種 別	名 称		面 積	備 考			
	近隣公園	3.3.22	若松公園	約 1.6ha	都市計画公園			
	街区公園	久二塚公園		約 0.14ha				
新長田公園		約 0.15ha						
下水道								
その他の公共施設		久二塚広場 (約 0.15ha)						

建 築 物 の 整 備	街 区 番 号	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考		
		建築面積	延べ面積	建築面積 の 割 合	延べ面積 の 割 合		(参考) 高度利用地区の制限内容等	駐車 台数	
物 の 整 備	1	約 4,200 m ²	約 20,900 m ² (約 17,800 m ²)	約 7/10	約 29/10	住 宅 駐 車 場	容積率の最高限度	20/10 30/10 35/10 40/10 45/10 50/10 55/10 70/10	約 1,900 台
	3	約 3,900 m ²	約 25,000 m ² (約 22,000 m ²)	約 6/10	約 32/10	店 舗 事 務 所 住 宅 駐 車 場	容積率の最低限度	7/10	
	4	約 6,000 m ²	約 43,600 m ² (約 31,400 m ²)	約 8/10	約 41/10	店 舗 事 務 所 住 宅 駐 車 場		10/10 15/10 20/10 25/10	
	6	約 8,300 m ²	約 50,800 m ² (約 43,100 m ²)	約 8/10	約 43/10	店 舗 事 務 所 住 宅 ホ テ ル 駐 車 場	建ぺい率の最高限度	5/10 6/10 7/10 8/10	
	7	約 3,600 m ²	約 18,100 m ² (約 13,700 m ²)	約 8/10	約 30/10	店 舗 事 務 所 住 宅 駐 車 場	建築面積の最低限度	200 m ²	
	8	約 2,200 m ²	約 11,800 m ² (約 10,700 m ²)	約 6/10	約 31/10	店 舗 事 務 所 住 宅 駐 車 場	※建築物の延べ面積の欄の () 内は、容積率の算定 の基礎となる延べ面積で、 共用の廊下又は階段の用 に供する部分の床面積は、 算入していない。		
	9	約 3,400 m ²	約 20,400 m ² (約 16,400 m ²)	約 7/10	約 34/10	店 舗 事 務 所 住 宅 駐 車 場			
	10	約 2,100 m ²	約 14,800 m ² (約 10,700 m ²)	約 7/10	約 37/10	店 舗 住 宅 駐 車 場			

建 築 物 の 整 備	街 区 番 号	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考	
		建築面積	延べ面積	建築面積 の 割 合	延べ面積 の 割 合		(参考) 高度利用地区の制限内容等	駐 車 台 数
	11	約 2,100 m ²	約 11,000 m ² (約 9,600 m ²)	約 9/10	約 40/10	事務所 住 宅 駐 車 場		
	13	約 2,600 m ²	約 18,300 m ² (約 14,600 m ²)	約 7/10	約 37/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	14	約 1,700 m ²	約 11,000 m ² (約 9,000 m ²)	約 10/10	約 50/10	事務所 住 宅 駐 車 場		
	15	約 5,800 m ²	約 35,400 m ² (約 27,700 m ²)	約 8/10	約 37/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	16	約 5,300 m ²	約 24,900 m ² (約 20,600 m ²)	約 8/10	約 31/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	17	約 6,500 m ²	約 33,000 m ² (約 28,200 m ²)	約 8/10	約 34/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	18	約 7,100 m ²	約 42,300 m ² (約 34,200 m ²)	約 9/10	約 43/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	19	約 8,100 m ²	約 57,400 m ² (約 42,800 m ²)	約 9/10	約 48/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		
	20	約 9,900 m ²	約 53,500 m ² (約 42,700 m ²)	約 9/10	約 37/10	店 舗 事務所 住 宅 駐 車 場		

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約 6,100 m ²	五位池線，二葉線，新長田駅南3号線，若松公園線沿いに1.5mまたは2.0mの壁面後退を行い，歩行者空間を確保する。				
3	約 6,800 m ²						
4	約 7,700 m ²						
6	約 10,000 m ²						
7	約 4,600 m ²						
8	約 3,500 m ²						
9	約 4,800 m ²						
10	約 2,900 m ²						
11	約 2,400 m ²						
13	約 3,900 m ²						
14	約 1,800 m ²						
15	約 7,400 m ²						
16	約 6,600 m ²						
17	約 8,400 m ²						
18	約 8,000 m ²						
19	約 9,000 m ²						
20	約 11,600 m ²						
計	約 105,500 m ²						
住宅建設の目標		戸数				備考	
		約 2,800 戸				約 256,000 m ²	約 63 m ² /戸

「施行区域，公共施設の配置及び街区の配置は，計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業は、震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災拠点の構築，良質な住宅の供給，都心拠点にふさわしい都市機能の整備を図るため，平成7年3月に都市計画決定した。

これまでの事業進捗により，道路や公園等，まちの防災性向上に資する公共施設の整備が概ね完了するなど，震災復興としての目的は概ね達成されたところであるが，事業区域を取り巻く状況の変化を勘案し，この度，当事業の見直しを行う。

新長田駅西線及び二葉線の道路隔切りのうち，震災以前と土地利用の状況が変わらない一部の区域については，民間建築物の収用を伴う当事業の整備から建替え更新にあわせた整備へと変更することとし，事業区域から除外する。

また，駒ヶ林中学校（事業区域外）におけるプール整備や校区再編（拡張）に対応すべく，同中学校の教育環境の拡充を図るため，隣接する第2街区を事業区域から除外する。

そして，事業全体における建築物の整備計画の精査も行い，本案のとおり変更するものである。

（参考）変更の概要

1. 施行区域の変更

- ・道路隔切り2ヶ所および第2街区の除外

施行区域：計画図表示のとおり

	変更前	変更後	増減
面積	約 20.1ha	約 19.9ha	約△0.2ha

2. 事業の進捗に伴って建築物の整備内容を精査するもの

- ・建築物の主要用途

10 街区について「店舗・事務所・住宅・駐車場」から「店舗・住宅・駐車場」へ変更

11 街区について「店舗・事務所・住宅・駐車場」から「事務所・住宅・駐車場」へ変更

14 街区について「店舗・事務所・住宅・駐車場」から「事務所・住宅・駐車場」へ変更

- ・建築敷地面積（総計），住宅建設の目標（戸数）

第2街区の区域除外に伴い変更

	変更前	変更後	増減
建築敷地面積	約 107,700 m ²	約 105,500 m ²	約△2,200 m ²
住宅建設の目標	約 3,000 戸	約 2,800 戸	約△200 戸