

◆ 西側跡地利用計画の検討のまとめ（案）

・ 望まれる跡地利用の考え方

中央卸売市場と兵庫運河という立地特性をいかし、
兵庫区南部地域の賑わいと活性化をリードする

兵庫区南部地域の賑わいと活性化に資する利用

- ・ 兵庫区南部地域の賑わいと活性化のためのリーディングプロジェクトとなるとともに、地下鉄海岸線沿線地域の集客、活性化拠点のネットワークを促進するような土地利用の誘導を図る。

特色を際立たせ、集客機能を発揮する

- ・ 兵庫運河・中央卸売市場など、立地特性を最大限いかすとともに、地域が持つ歴史・伝統、固有の魅力といった付加価値を盛り込む。神戸ブランドなど特色あるものを表に出し、三宮周辺やハーバーランドなど、他の商業・観光地域と連携、補完しながら集客機能を発揮する。

[跡地の概要]

所在地	神戸市兵庫区中之島2丁目
面積	約3.8ha
用途地域	商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地区、臨港地区
地区計画	中之島地区地区計画
立地特性	中央卸売市場と兵庫運河に隣接

[跡地利用の基本方針図]



・具体的な導入機能の考え方

食文化関連機能

「中央卸売市場と連携した食文化関連機能の導入」

- ・新鮮な食、安全な食への関心は、今日特に注目される新しいテーマである。神戸の食の中心である中央卸売市場に隣接する立地をいかし、食文化関連機能をコア機能として導入すべきである。
- ・食文化関連機能は、中央卸売市場の特色ある製品を提供するなど、食の安全・安心をうたい、さらに、こうべ旬菜など地産・地消をアピールする内容のものが望ましい。
- ・中央卸売市場で扱う食材を用いた店舗や飲食店など、市場直結のコンテンツを導入するのの一つの方法である。

「観光的要素の導入と神戸の食文化のアピール」

- ・洋菓子、スイーツ、パン、神戸ビーフなど、神戸が持っているブランド性の高い食文化のイメージを前面に出し、神戸の観光振興を図るべきである。
- ・いかなご、はも、鯛など、神戸近郊の食材を扱った店舗や飲食店を導入し、扱う内容に幅を拡げることも重要である。
- ・三宮周辺、ハーバーランドなど、他の商業・観光地域との連携、補完を意識した計画とすることが望ましい。
- ・観光客が滞留できる憩いの場や、観光バスの駐車場など、観光客の利便性を向上させる機能の導入が望まれる。

非日常性のある集客施設

「賑わいを生み出す商業・業務施設の誘導」

- ・兵庫区南部地域全体の活性化や市民の利便性向上につながり、また、賑わいを生み出す非日常性のある集客施設等の誘導を図るべきである。
- ・商業・業務等集客機能のある土地利用形態は、集客効果を最大限発揮できるものとし、敷地全体を一体化した複合機能として整備することが望ましい。

「買回り品に比重を置き広域からの集客を期待」

- ・買回り品に比重を置き、魅力的な専門店街・モールを形成するなど、広域からの集客を期待しつつ、日常利用の最寄り品とのバランスを取り、常時、賑わいと活力のある商業・業務施設等の導入を図ることが望ましい。
- ・広域からの観光客には「ついで買い」をさせる仕掛け、中域からの人は「目的買い」を促す目的型の魅力施設を導入することも一つの方法である。
- ・商業・業務施設等の導入にあたり、施設内容、ボリューム、立地特性といったマーケティングを適切に行う必要がある。

兵庫運河の活用

「兵庫運河をいかした神戸らしい水面利用」

- ・兵庫運河は、当地区の全体的価値を高める重要な要素である。かつて繁栄を極めた兵庫津をイメージさせるウォーターフロント空間として運河をいかし、当計画地施設との相乗効果をもたらすよう検討すべきである。また、兵庫運河魅力再発見プロジェクト等に配慮した計画とすべきである。
- ・地域の方々に愛され、利用される空間づくりが運河活用の重要な目的である。一方で、広域からの集客に期待したくつろぎ空間としての利用も考えられる。

- ・ 集客施設を起点とした連続性・回遊性を重視した空間として整備を図ることが望ましい。また、運河を巡る屋形船、水上バスとの結節点の機能も考えられる。

居住機能

「中央卸売市場や教育環境等に配慮した計画」

- ・ 当地区を売却するにあたり、土地の処分性を考慮すると、住宅の導入を視野に入れる必要がある。
- ・ 一方、周辺人口の増加に伴い、現在計画地が属する小学校は、施設的に余裕がないこと、さらに、居住機能は、中央卸売市場の稼働状況と居住者の生活環境に配慮した配置が望まれることから、こうした状況をふまえて検討する必要がある。

「立地特性に見合った居住機能」

- ・ インナーシティの活性化における課題として、人口の減少・少子高齢化があげられる。より良い人口構成とするために、ファミリー世帯を中心に、多様な世代の定着を図ることが重要である。
- ・ 高齢者で、西部インナーエリアに地縁のある方が戻って来られる住まいづくり、高齢者に配慮した居住形態も、重要な視点である。
- ・ 住宅はユニバーサルデザインを前提とすべきであり、運河沿いの良好な立地を活かした特色のあるものが望ましい。

その他

「受容されない機能・施設の排除」

- ・ パチンコ店、ゲームセンター、その他の遊興施設など、風営法に関係するような機能・施設については、近隣のコミュニティの意向にも配慮して、許容・規制する内容を検討することが望ましい。

．空間づくりの考え方

運河の活用

「市民利用できる空間として開放性・回遊性を誘導」

- ・運河沿いは、兵庫津をイメージさせるウォーターフロント空間として、市民利用できる開放性のある空間構成とすることが望ましい。神戸市民や広域からの観光客に対しての憩いの空間、滞留空間としての機能が期待される。
- ・施設は、チャナルプロムナード沿いからの利用が出来る形態・配置とし、オープンカフェや来街者へのサービス施設など、運河への開放性を有し、賑わいを演出する施設を誘導することが望ましい。
- ・地区内の施設と運河をつなぐ回遊動線を整備するなど、運河を中心とした回遊性の誘導を図ることが望ましい。

「イベントなどの開催による地域活性化」

- ・運河・水際空間を活用した、様々なイベントなどを通して、地域の世代間の交流、来街者との交流を誘導することが望ましい。
- ・地域、事業者、行政がイベントに積極的に関わり、地域の活性化を促すような体制・関係を構築するよう努める。

歴史空間の誘導

「近代に至る神戸の歴史をふまえる」

- ・当地区周辺は、いにしえより兵庫津と呼ばれる良好な港であり、兵庫城など様々な歴史と伝統を受け継ぐ地区であり、このような背景をふまえることが必要である。

「周辺の歴史資源との連携」

- ・兵庫津の道など、周辺の歴史資源へ誘導する仕掛けが重要であり、それら資源を指し示す案内看板の設置や、歴史的雰囲気や由来を伝えるような小広場など憩いの場の整備は、その一つの方策である。

潤いとゆとりの空間誘導

「潤いとゆとりを感じさせる開放的な空間の誘導」

- ・地区内には、兵庫運河と高松線に開いた回遊動線を配置し、通り沿いの賑わいを誘導するとともに、広場空間や緑化などにより、潤いのある魅力的空間の形成を目指す必要がある。
- ・特に、チャンネルプロムナード沿いは、運河・水際空間に対して開放性を持たせ、プロムナードと店舗やオープンスペースが一体となった、親水性の高い、快適で魅力的な空間として整備することが望ましい。

「地区の顔づくり」

- ・地区の東側に中央卸売市場があるので、市場との関連をイメージさせる施設は高松線に面するなど、中央卸売市場に近い配置が望ましい。
- ・兵庫区南部地域の顔として、周辺市街地に潤いを与え、都市イメージを向上させる仕掛けが必要である。幹線道路である高松線に面して閉鎖的にならないよう施設配置上の配慮が必要である。
- ・また、地下鉄海岸線からの地区内へのアクセス向上のため、地下鉄出入口へのアプローチに工夫を凝らすよう検討することが望ましい。

・その他配慮すべき事項

南側第2期用地の土地利用なども見据えた計画

- ・本計画地のみではなく、第2期用地の土地利用計画の検討や周辺の開発動向も踏まえ、当該地区の土地利用の検討を行うことが必要である。

周辺とも連携した活性化の推進

- ・市場や運河といった立地特性をいかすためには、周辺地域、市場とのソフト面での連携が必要であり、そのための仕組みづくりが必要である。