

六甲アイランド都市機能ゾーン まちの将来像を考える

～六甲アイランドまちづくり協議会～

目次

- I. 土地利用パターン別 将来人口の推計
- II. 2030年 まちの将来像に関するワークショップ
- III. 六甲アイランド都市機能ゾーン 将来像の考え方

I. 土地利用パターン別 将来人口の推計

六甲アイランドまちづくり協議会 2012.07.14

六甲アイランド（都市機能ゾーン）の将来像についての議論をするにあたり、その基礎資料となる将来人口を下に示すような方法で推計します。

六甲アイランド（都市機能ゾーン）では1988年3月にW4での入居が開始されて以来20年以上が経過します。当初は人口3万人を目標に住宅建設が進められてきましたが、現在でも未利用地は南部を中心に残されており、また一世帯当りの人員が年々減少している現象の影響も大きく、2010年時点で1万8千人弱の人口に留まっています。

0. 将来人口推計の考え方

将来人口の推計にあたっては、現在は低未利用な土地（参考図①に示すように、7つのまとまりの土地を仮に抽出しました。）に住宅が各々建設された場合を想定して算出します。これらの土地が将来活用されるにあたっては、住宅のみでなく商業施設等として高度に利用されることもあり得ますし、反対に緑地など建物が建たないというケースも可能性としては考えられますが、ここでは将来の望ましい土地利用を検討するにあたっての基礎的資料とするために、住宅のみが建設されるケースを前提条件に推計したものです。

具体的には、今後建設されるであろう住宅の単位面積当りの戸数密度を仮定し、これに各土地の面積を乗じることによって新規建設住宅戸数を推計します。そしてこれと現在の住宅戸数の和が将来の住宅戸数ということになりますが、これを基に、空き家が発生することも勘案した上で、将来の世帯当り人員を乗じて人口推計をしようとするものです。

なお、ここでの将来とは概ね20年後の2030年を想定しています。

◆将来人口推計の方法

《将来：2030年（18年後）と設定》

$$\diamond \text{将来人口} = \text{将来住宅戸数} \times \underbrace{(1 - \text{空き家率})}_{(\text{入居世帯数})} \times \text{世帯当り人員}$$

$$\diamond \text{将来住宅戸数} = \text{現況住宅戸数} + \text{新規建設戸数}$$

$$\diamond \text{新規建設戸数} = \text{住宅地として活用すべき土地面積} \times \text{戸数密度}$$

1. 新規建設住宅の戸数密度

六甲アイランド（都市機能ゾーン）における現況の戸数密度は、下表に示すように住宅の建て方によって大きく異なります。ここでは、これまでも最も一般的であった「分譲共同住宅」の建設を前提に、現況と同程度の戸数密度200戸/haを採用します。

◆現況の住宅戸数と戸数密度

（参考資料-1 を参照ください）

	敷地面積 (ha)	戸数	戸数密度 (戸/ha)	備考
分譲共同住宅	31.3	6,460	206.4	
賃貸共同住宅	5.6	2,036	363.6	
戸建て	6.6	229	34.7	
平均	43.5	8,725	200.6	

⇒ 将来値として分譲共同住宅の建設を前提に 200戸/ha を採用

2. 空き家率

現況の空き家率と同程度としますが、居住形態が特殊な街区は含まない8.40%を採用します。

◆空き家率

(参考資料-1 を参照ください)

	戸 数	世帯数 (2010年国調)	推計空き家率	備 考
向洋町中 計	7,829	7,112	9.16%	
1・3・5・6丁目の計	5,678	5,201	8.40%	

2丁目:住宅以外の居住、4丁目:カネディアン寮、7丁目:学生会館、8・9丁目(居住なし)

⇒ 将来値として 8.40% を採用

3. 将来の世帯当り人員

過去20年間、世帯当り人員は確実に減少しています。この傾向をトレンドして20年後の値を推計します。

このとき、阪神・淡路大震災時の応急仮設住宅への入居者による特殊値を排除するために1995年の値は実績値には含まないこととしました。また向洋町7丁目は女子学生会館の影響から非常に低い値となりますので、これも除外しました。

トレンドにあたっては指数予測による値を採用し、2030年において2.24人/世帯と設定しました。

(参考資料-3 を参照ください)

◆世帯当り人員

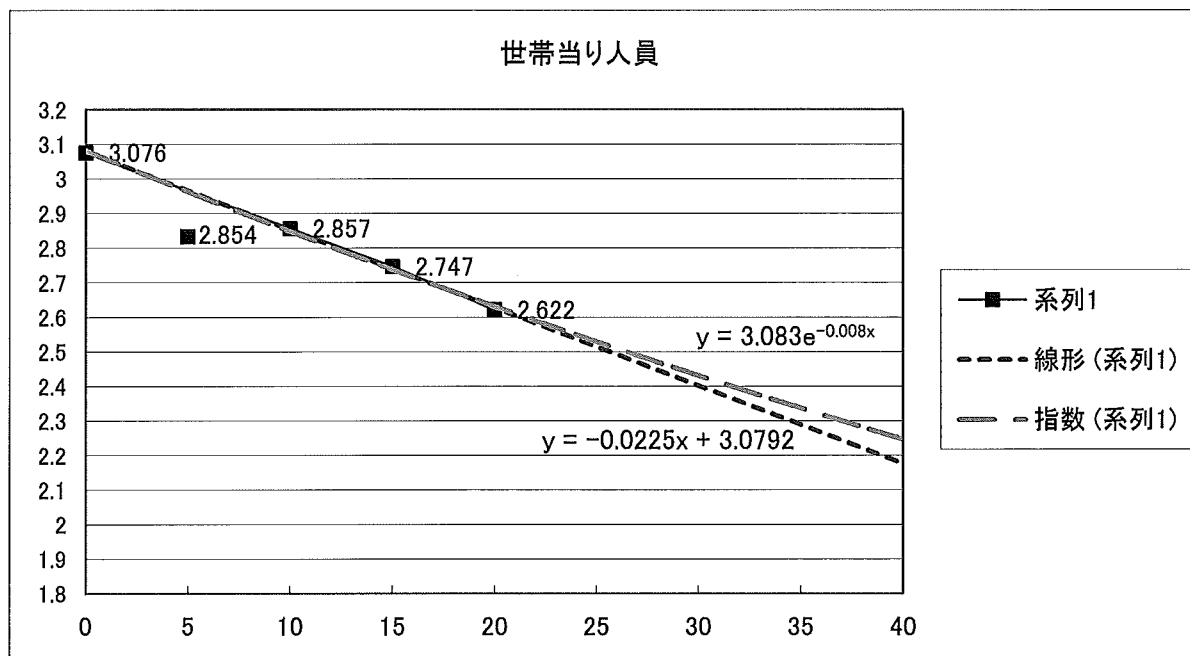
年	経過年数	世帯当り人員(実績値)	線形予測による人数	指数予測による人数
1990	0	3.076		
2000	10	2.857		
2005	15	2.747		
2010	20	2.622		
2015	25		2.517	2.524
2020	30		2.404	2.425
2025	35		2.292	2.330
2030	40		2.179	2.239

実績値は1～6丁目の平均、1995年値は不採用

※1995年：震災時の応急仮設住宅の建設による影響大

※向洋町7丁目：学生会館の影響大

※向洋町8丁目、9丁目：震災時の仮設住宅を除いては居住者なし



⇒ 将来値として 2.24人/世帯 を採用

4. 土地利用パターン別 2030年の人口推計

以上の検討から導きだされた値を用いて、土地利用パターン別に2030年における六甲アイランド（都市機能ゾーン）の人口を推計した結果が下表です。

即ち、参考図－①に示す7つの低未利用地のうちで住宅地として活用されるものを次の3パターンに分けて仮定し、積算した結果です。

・パターン1：7つの土地全てに住宅が建てられると仮定した場合

（約22,600人）

・パターン2：7つの土地のうち、現在のイベント広場以外の土地に住宅が建てられると仮定した場合

（約22,500人）

・パターン3：南部の2つの土地（⑥および⑦）にのみ住宅が建てられると仮定した場合

（約20,500人）

		面積(ha)	住宅戸数	入居世帯数	人口
既設住宅	一般住宅	43.0	7,954	7286	16,320
	学生会館	0.5	771	706	706
	小計	43.5	8,725	7,992	17,026
新規建設住宅	パターン1	①	80	73	164
		②	40	37	82
		③	380	348	780
		④	140	128	287
		⑤	400	366	821
		⑥	200	183	410
		⑦	1,500	1,374	3,078
		小計	2,740	2,510	5,622
	パターン2	②	40	37	82
		③	380	348	780
		④	140	128	287
		⑤	400	366	821
		⑥	200	183	410
		⑦	1,500	1,374	3,078
		小計	2,660	2,437	5,458
	パターン3	⑥	200	183	410
		⑦	1,500	1,374	3,078
		小計	1,700	1,557	3,488
合計	パターン1	57.2	11,465	10,502	22,648
	パターン2	56.8	11,385	10,429	22,484
	パターン3	52.0	10,425	9,549	20,514

《参考》現況(2010年)	43.5	8,725	7,112	17,676
---------------	------	-------	-------	--------

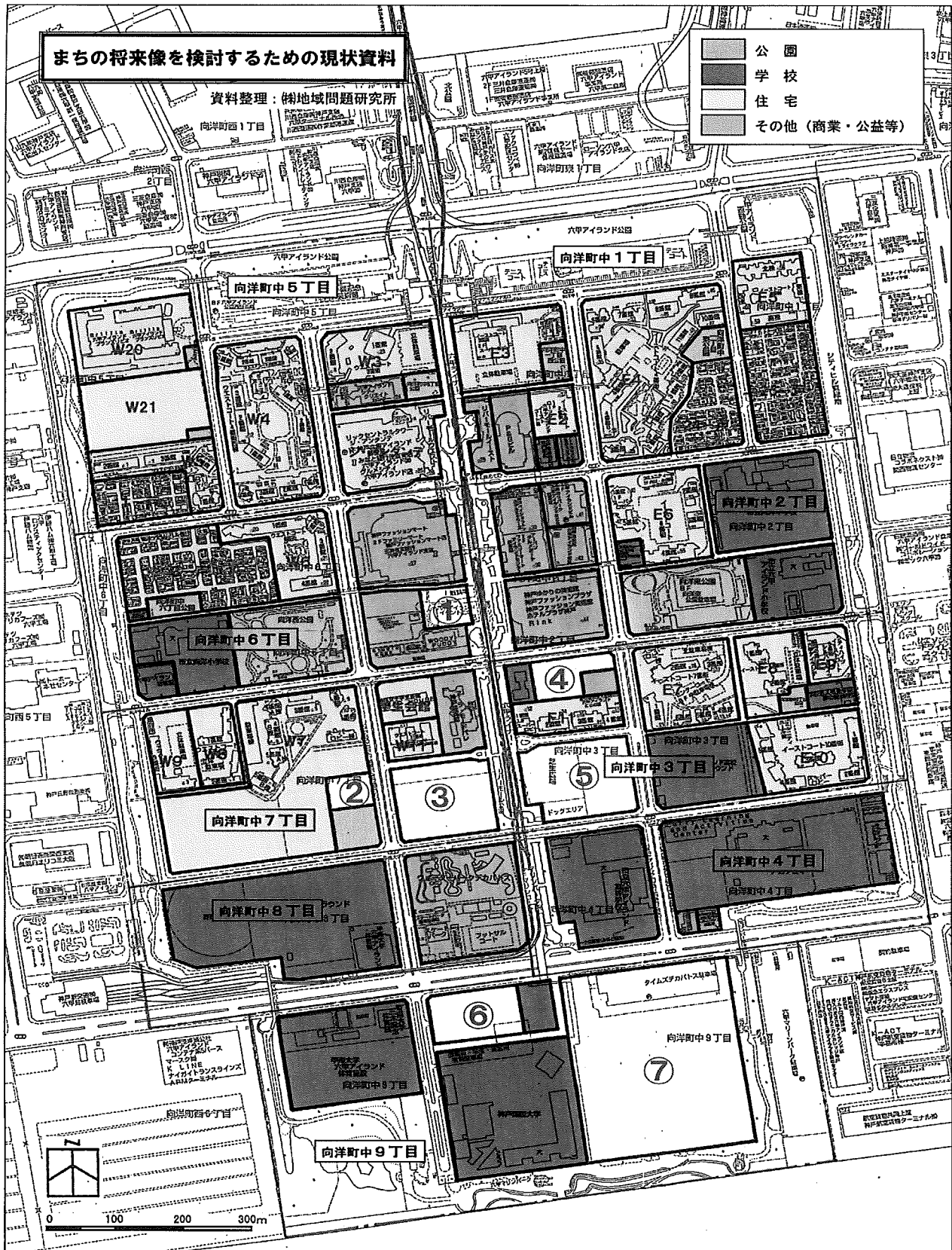
仮定

※空き家率：8.4%

※2030年における世帯当り人員：2.24人／世帯（ただし学生会館は1人）

※新規住宅建設戸数：全て分譲共同住宅とし 200戸／ha

参考図-①



2012年6月時点での資料です。

(参考資料-1) 現況の戸数密度

街区	建物名	敷地面積 (ha)	戸数			戸数密度 (戸/ha)	備考
			分譲共同	賃貸共同	戸建て		
1	W20	2.2	495			225.0	
	W21	1.8	455			252.8	
	W5	1.2	221			184.2	
	戸建	1.0			32	32.0	
2	W4	3.4	748			220.0	
3	W6	1.4	286			204.3	
	戸建	2.5			88	35.2	
5	W8	1.0		260		260.0	住公
	W9	0.7		200		285.7	市営
6	W7(Ⅰ期)	2.4	322			134.2	
	W7(Ⅱ期)	3.3	441			133.6	
9	W3	1.4	362			258.6	
10	ジ・アンダンテ	1.8		163		90.6	
13	W11	0.4		250		625.0	
	学生会館	0.5		771		1,542.0	
17	E3	1.8	465			258.3	
18	E2	0.5		262		524.0	特定業務用住宅
21	E11	1.0	407			407.0	
24	E4	4.0	729			182.3	
	戸建	1.2			41	34.2	
25	E5	1.1	192			174.5	
	戸建	1.9			68	35.8	
26	E6	1.8	348			193.3	
29	E7	1.9	400			210.5	
30	E8	0.8	202			252.5	住公
	E9	0.7		130		185.7	市住
31	E10	1.8	387			215.0	
計		43.5	6,460	2,036	229	200.6	
(分譲共同)計		31.3	6,460			206.4	
(賃貸共同)計		5.6		2,036		363.6	
(内、市住、住公のみ)		2.4		590		245.8	
(戸建て)計		6.6			229	34.7	

(参考資料-2) 空き家率の推計

住所	街区	建物名	戸数	国調・世帯数 (2010年)	(a-b)／a (推計空き家率)	備考	
			a	b			
向洋町中	1丁目	17	E3	465			
		18	E2	262			特定業務用住宅
		24	E4	729			
			戸建	41			
		25	E5	192			
			戸建	68			
		計		1,757	1,632	7.11%	
	2丁目	19					
		20					
		26	E6	348			
		27					
		28					
		計		348	353	-1.44%	？
	3丁目	21	E11	407			
		22					
		29	E7	400			
		30	E8	202			住公
			E9	130			市住
		31	E10	387			
		計		1526	1369	10.29%	
	4丁目	23					
		32					
		計		0	15		？
	5丁目	1	W20	495			
			W21	0			2010年時点
			W5	221			
			戸建	32			
		2	W4	748			
		9	W3	362			
		10	ジ・アンダンテ	163			
		計		2021	1835	9.20%	
	6丁目	3	W6	286			
			戸建	88			
		4					
		11					
		12					
	計		374	365	2.41%		
	7丁目	5	W8	260			住公
			W9	200			市営
		6	W7(Ⅰ期)	322			
			W7(Ⅱ期)	0			2010年時点
		13	W11	250			
			学生会館	771			？
		計		1803	1543	14.42%	
	8丁目	7					
		15					
		計		0	0		
	9丁目	8					
		16					
		計		0	0		
総計			7,829	7,112	9.16%		
1・3・5・6丁目の合計			5,678	5,201	8.40%		

(参考資料－３) 人口・世帯数と世帯当り人員の推移

(国勢調査)

	人口				
	1990年 H. 2	1995年 H. 7	2000年 H. 12	2005年 H. 17	2010年 H. 22
向洋町中 1	2,438	4,488	4,334	4,229	3,991
2	0	1,161	1,042	1,033	981
3	0	518	2,330	3,681	3,566
4	79	85	50	50	53
5	2,602	4,012	4,053	4,063	4,981
6	0	836	856	1,072	1,032
小計	5,119	11,100	12,665	14,128	14,604
7	0	987	2,137	3,313	3,072
8	x	596	2	0	0
9	0	0	0	0	0
小計	0	1,583	2,139	3,313	3,072
合計	5,119	12,683	14,804	17,441	17,676

	世帯数				
	1990年 H. 2	1995年 H. 7	2000年 H. 12	2005年 H. 17	2010年 H. 22
向洋町中 1	784	1,612	1,583	1,612	1,632
2	0	383	348	353	353
3	0	279	800	1,369	1,369
4	15	34	21	16	15
5	865	1,313	1,386	1,432	1,835
6	0	268	295	361	365
小計	1,664	3,889	4,433	5,143	5,569
7	0	536	804	1,690	1,543
8	1	323	1	0	0
9	0	0	0	0	0
小計	1	859	805	1,690	1,543
計	1,665	4,748	5,238	6,833	7,112

	世帯当り人員 【人／世帯】				
	1990年 H. 2	1995年 H. 7	2000年 H. 12	2005年 H. 17	2010年 H. 22
向洋町中 1	3.110	2.784	2.738	2.623	2.445
2		3.031	2.994	2.926	2.779
3		1.857	2.913	2.689	2.605
4	5.267	2.500	2.381	3.125	3.533
5	3.008	3.056	2.924	2.837	2.714
6		3.119	2.902	2.970	2.827
小計	3.076	2.854	2.857	2.747	2.622
7		1.841	2.658	1.960	1.991
8		1.845	2.000		
9					
小計		1.843	2.657	1.960	1.991
計	3.074	2.671	2.826	2.552	2.485

※1995年：震災時の応急仮設住宅の建設による影響大

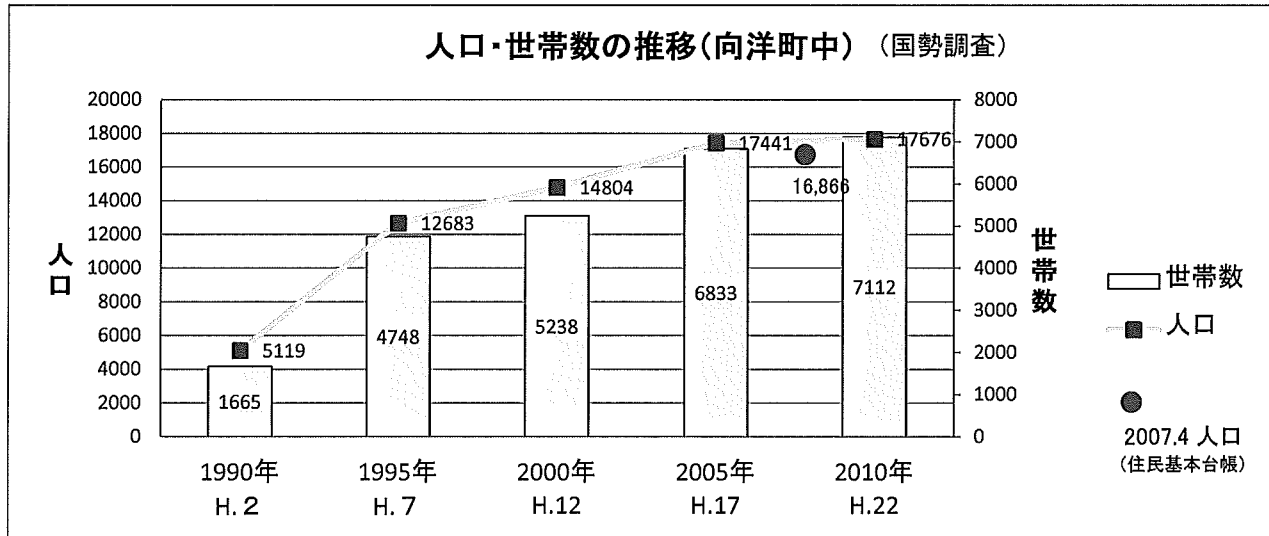
※向洋町 7 丁目：学生会館の影響大

※向洋町 8 丁目、9 丁目：震災時の仮設住宅を除いては居住者なし

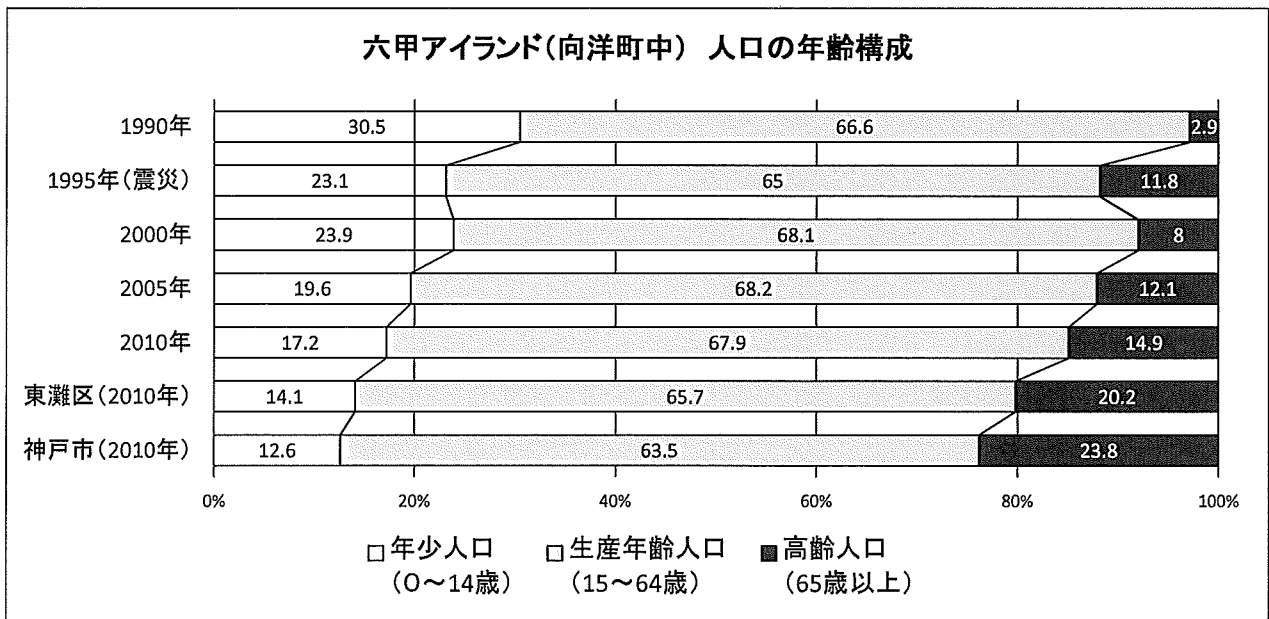
5. 六甲アイランドのこれまでの人口動向

六甲アイランドの人口推移を国勢調査からみると、1988年の第一次入居以来、その後の住宅建設に伴って着実に増加してきました。

しかしくぶん詳細にみますと、2005年から2007年で一旦減少し、2010年で再び増加に転じています。これはW20（プリリア）への入居がはじまった結果ですが、新たな住宅建設がない限り、各戸の世帯人員の減少に伴って人口は減少するということを示しています。

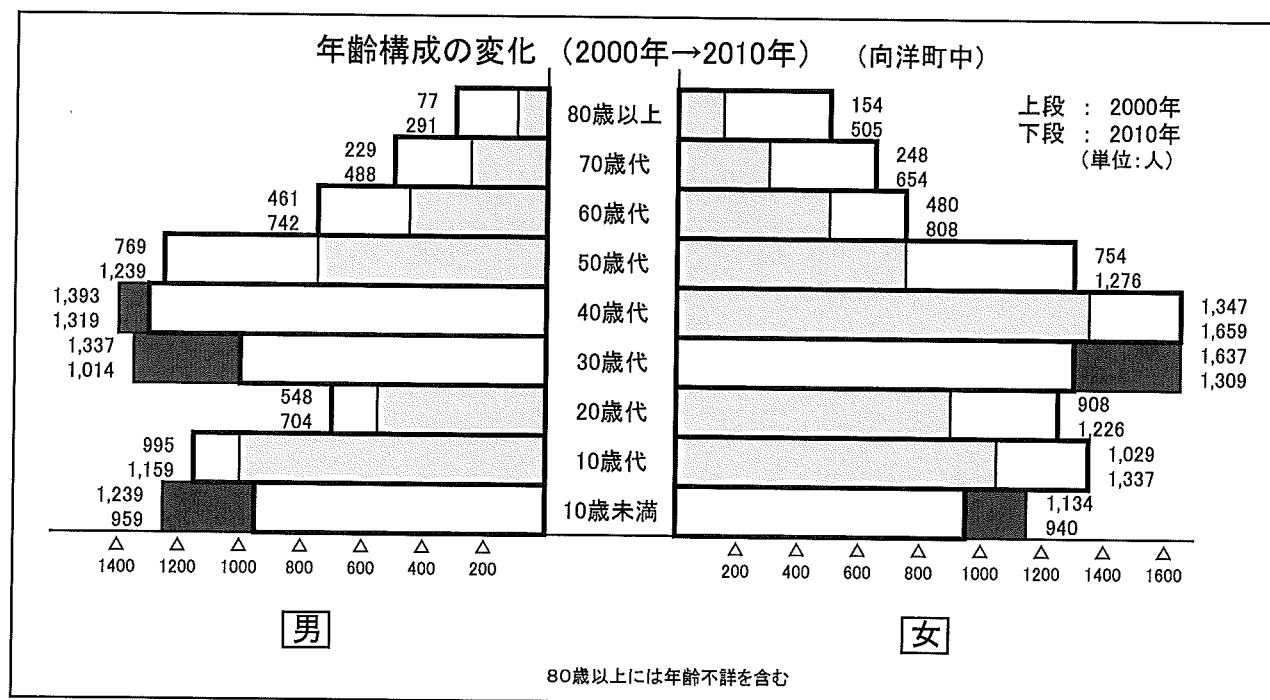


居住人口の年齢構成をみますと、着実に高齢化が進んでいることが伺えます。（1995年は震災仮設住宅への入居があり、異常値を示していますが。）今のところ神戸市平均や東灘区平均に比べると低率ですが、今にも追いつきそうな勢いです。



下のグラフは10歳階級別・男女別人口の10年間の推移をみたものです。これからわかることは、高齢者が増える傾向にある一方、2000年時での20歳代・30歳代の男性と20歳代の女性の転出で多いことです。つまり、親と同居していた第二世代の人達が独立して出ていかれた結果といえます。

なお、2010年時での10歳代・20歳代女性が特に増えているのは、女子学生会館への入居に起因すると考えられます。



Ⅱ. 2030 年 まちの将来像に関するワークショップ

～ 転換可能地の土地利用のあり方～

六甲アイランドまちづくり協議会 2012.08.11

将来人口の推計結果を基に、まちのあるべき将来像について4班に分かれてワークショップをしました。
その結果をご紹介します。

第1班

将来の姿

街のブランド力UP

・ブランド力が高い、他からあこがられるまち

良好な住環境

・住環境が1番 / ・自然が多い町 / ・緑の多い落ち着いた街
・ゆったりとした緑豊かなまち

文化に育まれた街

・文化に育まれた街
・教育施設が整った街

コミュニティ豊かな街

・住民どうしが身近に交流しあえる町づくり
・世代間のバランスがとれている / ・年輩の人と子どもたちが元気な街
・様々な年代の方々が住み、にぎやかな街

将来の姿への方策

⑦に住宅を集約

・⑦に100～200階建ての住宅を建てて人口を増やす

商業・業務の活性化

・六甲アイランドの中だけで生活全てがまかなえる街
・イオンモール等の大型商業施設の誘致

第2班

⑥⑦に住宅建設

・⑥戸建て ⑦マンション
・ライナー（車輛）の都合 / ・+⑤の1/2 / ・商業施設・戸建
・ゆったりとした住空間 / ・ライフワークにあった住み替え / ・量より質
・人口はそんなに多く必要ない。にぎわいは他の方法で考えよう。住居タイプの組替策
・但し②③④⑤の将来像をもっと明確にしてゆく必要あり（例えば集客施設 etc）

②③④⑤⑥⑦に住宅建設

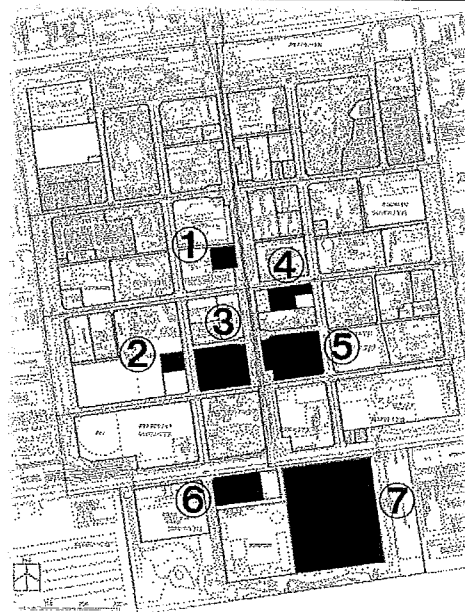
・②③④：高齢者向け ⑥⑦：ファミリー
・人口の4人に1人→3人に1人 高齢者 / ・結婚しない単身者増 小住宅が必要

街の活性化

・アイランド住民増も大事であるが、外部からの人も集められる施設の増強も必要
・街を活かすには街の中心に商業施設の充実が必要→現状は逆だが
・商業施設 アンパンマンミュージアム（ハーバーランド）に対応できるような施設（人を集める為に）
・南島の開発

第3班

①	イベント広場	・イベント広場そのまま / ・広場（公園）大木のある ・イベント広場 今よりももっとりっぱな / ・イベント等が行えるよう現状でよい
②	広場	・公園 広場 / ・花を植える
③	住宅／福祉施設／公園	・マンション サッカー場を⑦へ移設（大きくして） ・複合住宅 低層：福祉施設（EWの統合）、図書館分館 高層：住宅 ・子供達が遊べる遊具を設置（集約）
④	住宅／福祉施設	・複合住宅 低層：公共施設 高層：住宅 ・シルバー福祉施設 にじの家の増床
⑤	住宅／公園	・マンション / ・高級マンション・住宅 ・住宅（高層） 高校グラウンドの代わり / ・高校グラウンドの移設 ・現状通り公園
⑥	文教施設	・教育・文化施設 / ・教育施設 / ・学校の拡張 / ・甲南大の学部 ・公立体育館 / ・専門学校
⑦	スポーツ・レジャー施設	・スポーツ施設（フットボールスタジアムなど）Golf 練習場 / ・ゴルフの打ち放し ・整備し、野球等が出来るようグラウンドにすればよい / ・サッカー場 ・アウトレットモール / ・アウトレットストア ・フィッシャーマンズワーフ（市場＋公園） ・北側：中層住宅 南側：公園・マリーナ施設



第4班

①：現状維持

- ・イベント広場のまま残しましょう / ・イベント広場は残す
- ・住宅地には不適切

②：公園に…

- ・公園にしましょう（狭小のため） / ・小公園にしましょう（狭いから）
- ・住宅戸数が82 想定となり少数。コミュニティ作りが難しい？
- ・保育園等 / ・多目的な施設（野菜市等のイベント広場）

③④⑤：住民を増やそう！

- ・早くマンションを / ・マンションに！ / ・住居とする / ・住戸にしましょう
- ・⑥高校のグラウンド（現在のグラウンドは高層住宅）

⑥⑦：まちを元気に！

⑥＝文教施設

⑦＝開発計画

- ⑥
・文教施設を誘致する / ・文教施設に！ / ・学校の誘致

- ⑦
・ハアイのシンボルになるもの / ・地域開発の再計画が必要
- ・敷地内道路の再配を考慮して後に超高層住宅を
- ・津波対策をした高級リゾート風マンションを

Ⅲ. 将来像の考え方

《六甲アイランドまちづくり協議会委員会(2012.12.08)での検討まとめ》

ワークショップの結果を基に、さらに様々な意見を出し合い、まちの将来像についての考え方を整理・統一しました。

1. まちづくりの基本方向

六甲アイランドまちづくり協議会では、かねてより次の3点を「まちづくりの基本方向」と定め、協議会内外に提案するとともに、これに基づいた活動を展開しています。

- ①住民を増やそう！
- ②景観・環境を守ろう！
- ③まちを元気にしよう！

そしてこのまちの昨今の現状からみると、このような安全で美しく、活気あるまちづくりを推進するためには、低未利用地の活用促進は重要であると考えます。

2. 土地利用面での対応

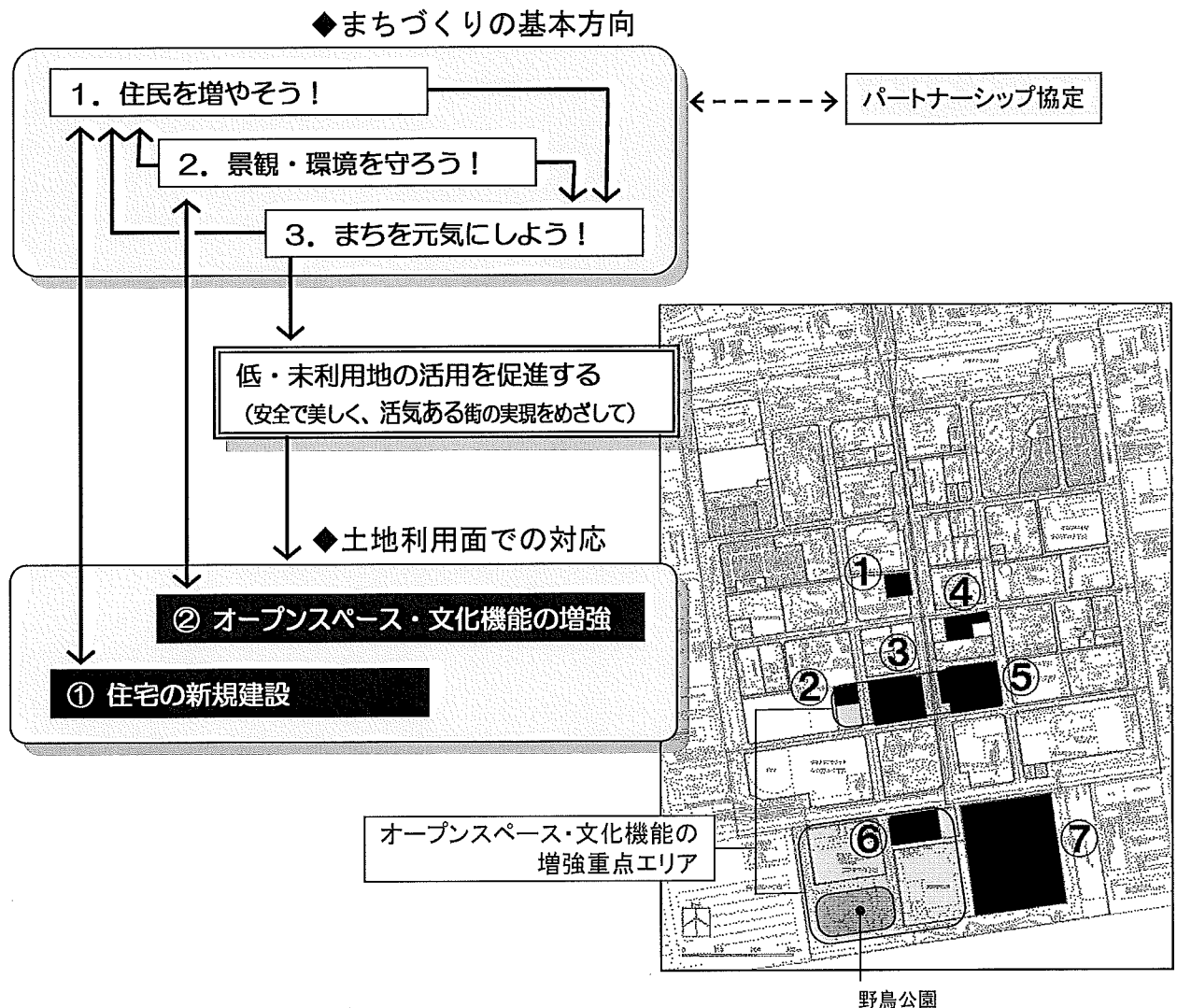
まちづくりの基本方向を具現化するための当面の土地利用面での整備方向として、大きくは次の2つの項目に意見集約しました。

- ①住宅の新規建設
- ②オープンスペース・文化機能の増強

3. 低未利用地の活用方針

上の2項目を展開する上での視点として、六甲アイランド(都市機能ゾーン)の中部や南部の一部を「オープンスペース・文化機能の増強重点エリア」と位置づけた上で、次の6点を抽出するとともに、各々に対処すべき具体の適地を探りました。

- A. 既存施設を充実させる
 - 《候補地》①(イベント広場を維持する)
- B. 住宅の新規建設を進める
 - 《候補地》④ ⑦
- C. オープンスペースを確保する
 - 《候補地》② ③ ⑤
- D. 文化・教育・福祉・スポーツ等の機能を導入する
 - 《候補地》④ ⑥ ⑦
- E. 将来に向けたリザーブ用地を用意する
 - 《候補地》③ ⑤ (商業・業務施設や住宅等の高度利用、六甲アイランド高校グラウンドの移転用地など、多様な可能性を残す)
- F. 野鳥公園を保全・補強する
 - (地域の財産として、神戸市と連携しながら維持し続ける)



◆低・未利用地の活用方針

A. 既存施設を充実させる

《候補地》①（イベント広場を維持する）

B. 住宅の新規建設を進める

《候補地》④ ⑦

C. オープンスペースを確保する

《候補地》② ③ ⑤

D. 文化・教育・福祉・スポーツ等の機能を導入する

《候補地》④ ⑥ ⑦

E. 将来に向けたリザーブ用地を用意する

《候補地》③ ⑤ （商業・業務施設や住宅等の高度利用、六甲アイランド高校グラウンドの移転用地など、多様な可能性を残す）

F. 野鳥公園を保全・補強する

（地域の財産として、神戸市と連携しながら維持し続ける）