

第2号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について

(三宮中央通り沿道地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の変更(神戸市決定)

都市計画三宮中央通り沿道地区地区計画を次のように変更する。

名 称	三宮中央通り沿道地区地区計画	
位 置	神戸市中央区三宮町1丁目, 2丁目, 3丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約5.8ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都市計画道路税関線（フラワーロード）と都市計画道路鯉川線（メリケンロード）を東西に連絡する都市計画道路三宮裏線（三宮中央通り）の沿道に位置し、北側の三宮駅南地区・三宮西地区と南側の旧居留地地区に挟まれた地区である。</p> <p>地区の東区間は、市内最大のターミナルである三宮駅周辺の広域商業・業務等の都心機能の集積が図られてきたゾーンにあり、西区間は、元町駅に近接する都心商業地であり、商業の集積度は高いが、敷地の細分化などにより土地の高度利用が図られていないゾーンにある。</p> <p>本計画は、都心にふさわしい商業・文化・交流拠点を充実し、三宮と元町をつなぐ都心の新たなメインストリートの形成を図ることを目標とする。地区のうち、東区間では、ターミナル機能の防災化の推進と避難動線の確保など災害に強く安全なまちづくりを推進するとともに、西区間では、避難路の確保や狭小ビルの解消等による安全で魅力的な広域交流拠点の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	三宮駅・元町駅のターミナル機能を補完・支援するため商業・文化・交流機能を拡充し、土地の高度利用を図るとともに、都心商業地にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地下・地上・上部空間レベルの多層的な歩行者ネットワークを構築するなど、都心交通ターミナル機能の充実と災害時の避難機能の強化を図る。</p> <p>また、三宮中央通りの広幅員歩道を生かした快適な歩行者動線ネットワークを構築し、都心の回遊性の向上を図るとともに、健全な土地利用の増進と安全で良好な地区環境を形成するため、狭隘道路の解消や広場の確保に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>神戸都心の東西目抜き通りであり都心商業地にふさわしく、安全かつ健全で洗練された魅力ある都市環境を形成するため、建築物等の用途・配置・規模及び形態・意匠等に留意して整備を行うとともに、電線類の地中化を推進する。</p> <p>安全なまちづくりを進めるため、建築物の共同化等により狭小ビルの解消を図るとともに、耐震性を強化するなど防災に配慮した建築物の建設に努める。</p> <p>すべての人にやさしいまちづくりを行うため、高齢者や障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備に努める。</p>

	地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	商業・文化・交流地区A	商業・文化・交流地区B	
		面積	約3.0ha	約2.8ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1. 住宅・兼用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿（他の用途を併存又は併設する場合を含む。）の住戸又は住室の用途に供する部分を1階部分に設けるもの 2. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの 3. カラオケボックスその他これらに類するもの 4. キャバレー・料理店その他これらに類するもの 5. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 6. ヌードスタジオ・のぞき劇場・ストリップ劇場・専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設・専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの			
	建築物の容積率の最低限度	10分の30（幅員5メートル以下の道路のみに面する敷地を除く。） ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 1. 倉庫その他これに類するもの 2. 自動車車庫・自動車修理工場 3. 巡査派出所・公衆便所・公共用歩廊その他これらに類する建築物 4. 危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物 5. 公園・広場・道路・川その他これらに類するもののある建築物 6. 駅舎（他の用途を併存又は併設する場合を含む。）			
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡			200㎡
	壁面の位置の制限	計画図表示の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 1. 計画図表示の道路の路面の中心から高さが2.5m以上の部分 2. 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物			1. 計画図表示の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1m以上とする。 ただし、計画図表示の道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分についてはこの限りでない。 2. 計画図表示の区画道路の中心線から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。 3. 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物については、前2項の規定は適用しない。
	建築物等の高さの最低限度	都市計画道路税関線に面する敷地における建築物については20m。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 1. 倉庫その他これに類するもの 2. 自動車車庫、自動車修理工場 3. 巡査派出所・公衆便所・公共用歩廊その他これらに類する建築物 4. 危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物 5. 公園・広場・道路・川その他これらに類するもののある建築物 6. 駅舎（他の用途を併存又は併設する場合を含む。）			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外装材及び窓ガラスについては、落下防止の措置を講じること。 建築物等の意匠（形態・材料・色彩等）は、地域の景観形成に配慮されたものとする。ただし、防火上又は防犯上やむをえない場合にはこの限りではない。 日除けテントは、地盤面からの高さが2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けないこと。			
	垣又はさくの構造の制限	計画図表示の道路境界線から1m以内の部分に、門・へい・かき及びさくを設置してはならない。			
備考	用途地域	商業地域			

注) ・「商業・文化・交流地区A」
地区計画の決定の際に、現に存する建築物又は建築・修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築・改築・移転・修繕又は模様替する場合は、壁面の位置の制限・延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度・高さの最低限度の規定は適用しない。（ただし、壁面の位置の制限の規定については、増築・移転する場合は、その部分が当該規定に適合すること。）

・「商業・文化・交流地区B」
地区計画の決定の際に、現に存する建築物又は建築・修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築・改築・移転・修繕又は模様替する場合は、壁面の位置の制限の規定は適用しない。（ただし、増築・移転する場合は、その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。）

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

三宮中央通り沿道地区は、都市計画道路税関線（フラワーロード）と都市計画道路鯉川線（メリケンロード）を東西に連絡する都市計画道路三宮裏線（三宮中央通り）の沿道に位置しており、平成7年に地区計画を定めた、三宮駅南地区及び三宮西地区のそれぞれに含まれていた地区である。

平成13年にまちづくり協議会を設立し、景観形成市民協定に基づき神戸の都心にふさわしい目抜き通りの形成と、新たな賑わいの創出を目標にまちづくり活動を行っている。

このたび、建築物の容積率の最低限度に関して、狭小な道路のみに面する敷地に関する取扱いを明確にするため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

(参考)三宮中央通り沿道地区地区計画の変更の概要

1. 建築物の容積率の最低限度の変更

10分の30

⇒10分の30（幅員5メートル以下の道路のみに面する敷地を除く。）