

《位置》神戸市中央区加納町4・5丁目、雲井通7・8丁目、小野柄通7・8丁目、御幸通7・8丁目、布引町4丁目、琴ノ緒町5丁目、旭通5丁目、北長狭通1丁目、三宮町1丁目

《面積》約15.5ha

《決定年月日》平成7(1995)年4月28日、平成20(2008)年3月4日(変更)

《地区計画の目標》

当地区は、JR、阪神、阪急などの三宮駅が立地する神戸の玄関口であるとともに、広域商業・中枢管理業務等の都心機能の集積が図られてきた地区である。

本計画は、ターミナル機能を中核とした都心拠点にふさわしい商業・文化・交流拠点を充実し、神戸の玄関口にふさわしい顔づくりを進めるとともに、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ことを目標とする。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

土地利用の方針	当地区は、ターミナル機能を中核として、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、都心にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化を図るものとする。
地区施設の整備の方針	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。 また、安全なまちづくりを進めるために、防災に配慮した駅前広場等の公共空間の充実を図るとともに、神戸の玄関口にふさわしい都市空間の形成に努める。
建築物等の整備の方針	神戸の玄関口にふさわしい、安全で洗練された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。 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。 すべての人にやさしいまちづくりを行うため、お年寄りや身障者などの利用にも配慮した建築物等の整備に努める。

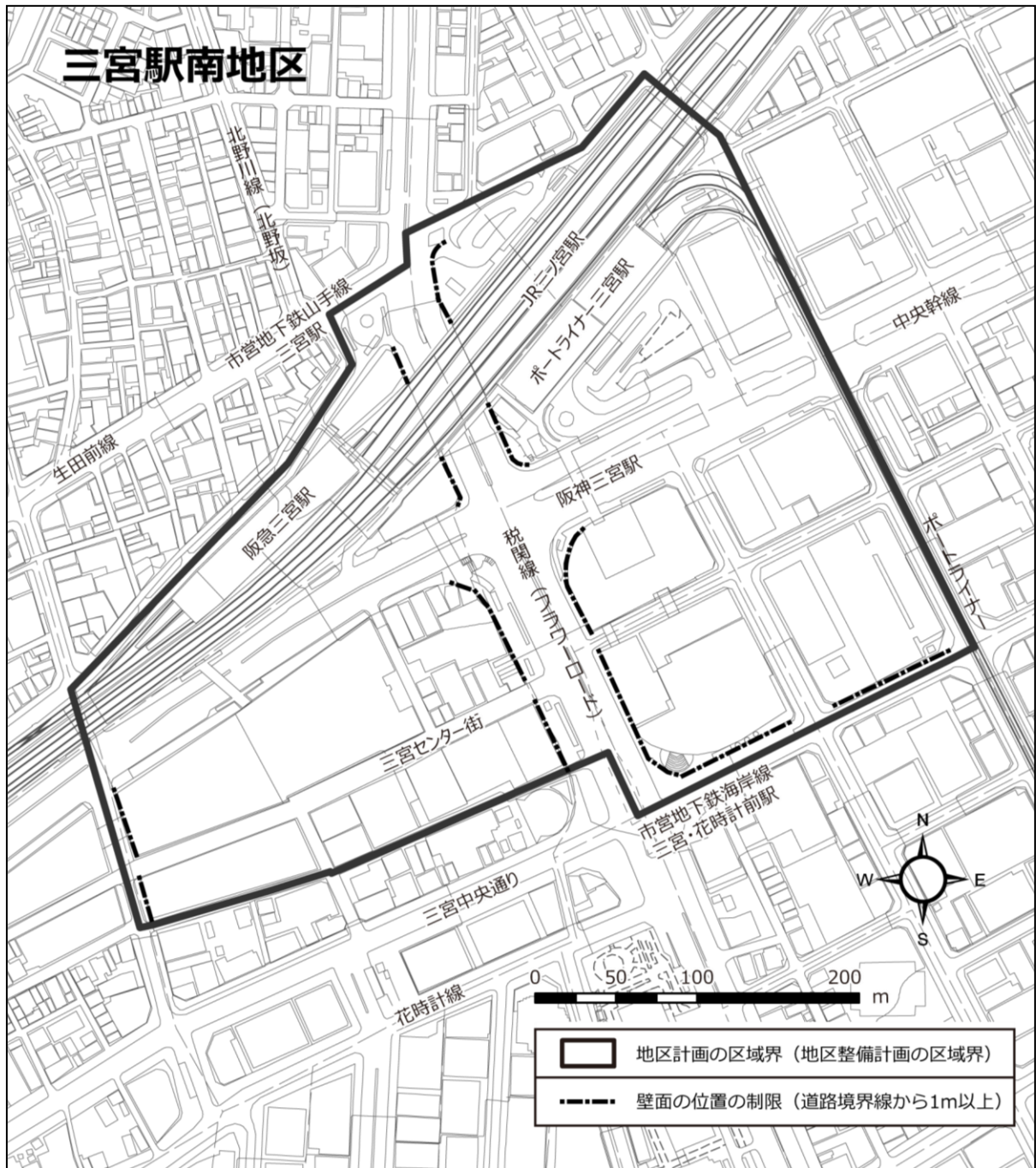
《地区整備計画の概要》

◇建築物等に関する事項

用途の制限	住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、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階部分に建築してはならない。
容積率の最低限度	10分の30（注1）
敷地面積の最低限度	500㎡
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。（注2）
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（注1）
建築物等の形態又は意匠の制限	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ずること。 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。 店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。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。

（注1）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内にある建築物（6）駅舎（他の用途を併存又は併設する場合を含む。）

（注2）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用の用途に供する建築物



建築物の用途

- 住宅の禁止(1階)

容積率

- 300%以上

敷地面積

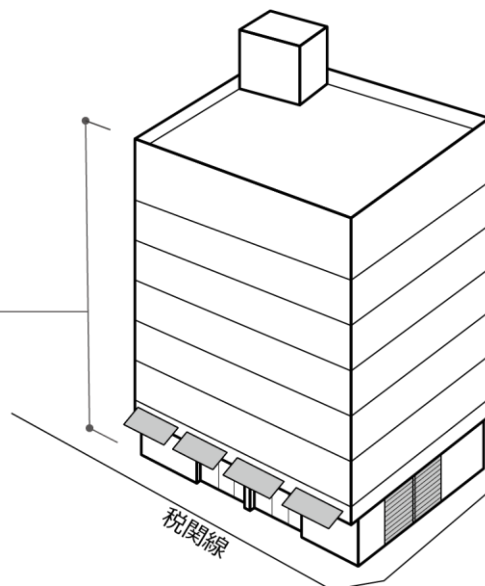
- 500㎡以上

建築物の高さ

- 税関線に面する建物は20m以上

日除けテント

- 高さ2.5m以上
- 支柱は設けない



建築物の形態・意匠

- 外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる
- 景観形成に寄与する建築物とする
- シースルーシャッターとする

壁面後退

- 図示する道路の境界線から1m以上(高さ2.5m未満の部分)

かき・さく

- 壁面位置制限を受ける部分に設置しない