

《位置》神戸市中央区加納町6丁目、磯上通8丁目、八幡通4丁目、磯辺通4丁目、浜辺通6丁目

《面積》約11.2ha

《決定年月日》平成7(1995)年4月28日

《地区計画の目標》

当地区は、新神戸駅・三宮・ポートアイランドを結ぶ神戸のシンボルロードである税関線に面し、行政中枢機能・中枢管理業務機能の集積している地区である。

本計画は、都心業務・行政機能の強化を進め、市民が交流する安全な歩行者空間の充実を図るとともに、シンボルロードにふさわしい風格ある都市景観の形成をすることにより、安全で快適な都心業務地の形成を図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、市の行政機能を核として、都心業務機能を充実し、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	当地区の健全な土地利用の推進と安全で良好な地区環境の形成をするため、海・山・陸の交通拠点を結ぶ税関線を中心として歩行者空間の拡充・魅力アップを図るとともに、東遊園地と一体となった避難地としての機能を充実する。
建築物等の整備の方針	シンボルロードにふさわしい安全でにぎわいと風格の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。 安全なまちづくりを進めるため、建築物の共同化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。

《地区整備計画の概要》

◇建築物等に関する事項

用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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階部分に設けるもの 2 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（マージャン屋は除く。） 3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4 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 5 ノードスタジオ、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
容積率の最低限度	1 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、10分の30 2 その他の道路に面する敷地（前項に掲げるものを除く。）における建築物については、10分の20 3 次の各号の一に該当するものは前各項の規定を適用しない。 (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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 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 (5) 危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物 (6) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物
敷地面積の最低限度	200 m ²

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>2 計画図表示の区画道路の中心線から外壁等の面までの距離は3m以上とする。</p> <p>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。</p>
高さの最低限度	都市計画道路税関線に面する敷地の建築物については20m（注1）
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、防犯上やむをえない場合にはこの限りでない。</p> <p>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。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>計画図表示の区画道路の中心線から3m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。</p>

（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）神社、寺院、教会その他これらに類するもの（4）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（5）危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物（6）公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物

容積率

- 税関線に面する敷地 300%以上
- その他の敷地 200%以上

敷地面積

- 200㎡以上

建築物の高さ

- 税関線に面する建物は20m以上

壁面後退①

- 図示する道路の境界線から1m以上（高さ2.5m未満の部分）

日除けテント

- 高さ2.5m以上
- 支柱は設けない

かき・さく

- 壁面位置制限を受ける部分に設置しない

建築物の用途

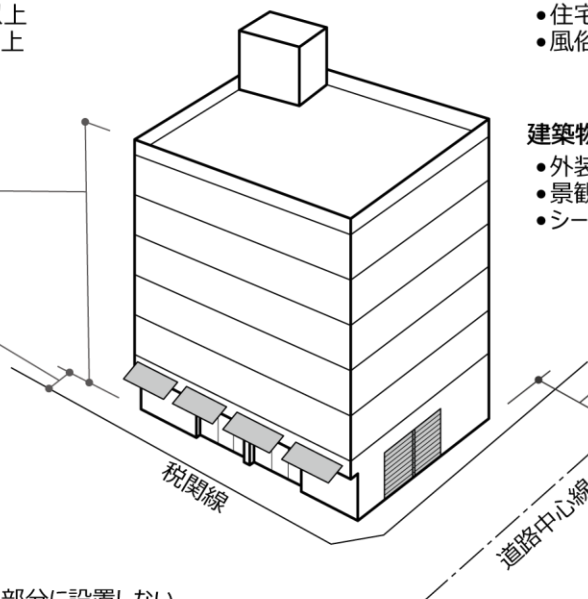
- 住宅の禁止（1階）
- 風俗営業禁止

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②

- 図示する道路の中心線から3m以上（高さ2.5m未満の部分）



税関線沿道南地区



- 地区計画の区域界 (地区整備計画の区域界)
- 壁面の位置の制限① (道路境界線から1m以上)
- 壁面の位置の制限② (区画道路中心線から3m以上)

