

《位置》神戸市中央区三宮町 1～3 丁目

《面積》約 5.8ha

《決定年月日》平成 20（2008）年 3 月 4 日、平成 30（2018）年 3 月 1 日（変更）

《地区計画の目標》

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。

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。

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。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

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	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、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。
建築物等の整備の方針	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。 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、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。

《地区整備計画の概要》

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	商業・文化・交流地区 A (約 3.0ha)	商業・文化・交流地区 B (約 2.8ha)
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 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	
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10 分の 30（幅員 5m 以下の道路のみに面する敷地は除く。）（注 1）	—
敷地面積の最低限度	500 m ²	200 m ²

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)	<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建築物の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>
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。(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。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。	計画図表示の区画道路の中心から 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。

(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の中にある建築物(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 2.5 メートル以上の部分(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)
- 風俗営業禁止

容積率

- 300%以上(商業・分化・交流地区 A)

敷地面積

- 500 m²以上(商業・分化・交流地区 A)
- 200 m²以上(商業・分化・交流地区 B)

建築物の形態・意匠

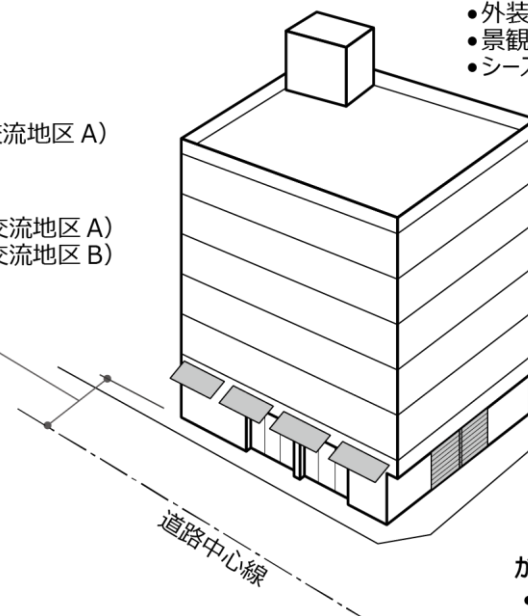
- 外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる
- 景観形成に寄与する建築物とする
- シースルーシャッターとする

壁面後退②

- 図示する区画道路の中心線から 3m 以上

日除けテント

- 高さ 2.5m 以上
- 支柱は設けない



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)

かき・さく

- 壁面位置制限を受ける部分に設置しない

