

《位置》神戸市中央区磯上通 7・8 丁目、八幡通 3・4 丁目、磯辺通 3・4 丁目、浜辺通 5・6 丁目

《面積》約 11.5ha

《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、近年建築活動が進行しているが、駐車場等低利用地が存在するなど今後土地の有効高度利用を進める必要がある地区である。

本計画は、業務サービス機能の強化を進めるとともに、商業・文化機能の充実による都心機能の拡充を行い、併せてオープンスペースの確保による市民交流、避難空間を創出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	にぎわいのある都心業務地を形成するため、業務サービス機能や商業・文化機能の拡充による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図るため、地区内にオープンスペースを確保するなど都心業務地にふさわしい都市空間形成を図る。
建築物等の整備の方針	都心商業地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 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 スノードスタジオ、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	10 分の 20（注 1）
敷地面積の最低限度	500 ㎡
壁面の位置の制限	1 計画図表示の道路の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 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、防犯上やむをえない場合にはこの限りでない。 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、自動車修理工場その他これらに類するもの (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 (7)駅舎(他の用途を併存又は併設する場合を含む。)

建築物の用途

- 住宅の禁止(1階)
- 風俗営業禁止

容積率

- 200%以上

敷地面積

- 500㎡以上

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

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



