

第1号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(神戸ハーバーランド地区地区計画)

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)

都市計画神戸ハーバーランド地区地区計画を次のように変更する。

名 称	神戸ハーバーランド地区地区計画
位 置	神戸市中央区東川崎町1丁目及び海岸通6丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約18.5ha
地区計画の目標	当地区は、都心の西の拠点であり、周辺の神戸文化軸、ウォーターフロント等の軸が交差する「扇の要」となる地区である。 本計画は、このような広域的な位置づけのもとに交通の利便性、大規模再開発による複合的機能の整備などその有利性を活かしながら、神戸文化軸の魅力の向上、商業・業務機能の拡充、教育施設と有機的な関係をもった都心型住宅地の形成、避難地としての有効性の確保等により、都心の核にふさわしい市街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 当地区を「文化・商業・業務地区」、「複合利用地区」及び「住宅・教育地区」に区分し、重層的な土地利用による高度利用を図るとともに、新しい機能を備えた施設の配置により、都心にふさわしい都市空間、都市機能の実現を図るものとする。 1「文化・商業・業務地区」 神戸駅から港に向けての軸線上は、情報施設、文化施設及び情報文化に係わる商業業務施設を配置し、神戸文化軸にふさわしい地区とし、地区の北部は神戸駅から元町・三宮へと続く都心業務商業軸との連続性をふまえて、業務施設が集積する地区とする。 2「複合利用地区」 水際に近い立地を活かした商業業務施設や良好な都心型住宅等の複合的な土地利用とし、周辺環境と調和した快適で良好な都市環境を形成する地区とする。 3「住宅・教育地区」 新開地・東川崎地区との連続性を考慮しつつ、良好な都心型住宅及び教育施設を配置することにより、安全で快適な居住環境と教育環境を形成する地区とする。
	地区施設の整備方針 当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、都心型の商業業務施設、住宅施設の機能を増進し、歩行者の安全性と快適性の確保を図るため、幹線道路に囲まれた地域内には、歩車分離の区画道路を配置する。
	建築物等の整備方針 1「文化・商業・業務地区」 都市計画道路神戸ハーバーランド線沿いには、神戸文化軸にふさわしい賑わいというおいのある環境を形成するため、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。 2「複合利用地区」 周辺環境と調和した快適で良好な都市環境の形成を図るとともに、都市計画道路ハーバーランド線沿いには、神戸文化軸にふさわしい賑わいというおいのある環境を形成するため、建築物等の用途、規模、配置及び意匠等に留意して整備を行う。 3「住宅・教育地区」 良好な居住環境及び教育環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模及び配置等に留意して整備を行う。 4都市計画道路浜手幹線沿いについては、地区の良好な環境を維持する緩衝地帯としての役割を果たすため、建築物の位置及び形態等に留意して整備を行う。 5美しいおいのある環境づくりのため、垣・柵は生垣にするなど、敷地内の緑化に配慮する。また、無電柱化を図ることにより、良好な景観形成に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路 幅員 12.0m 延長 262m (計画図表示のとおり)		
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	文化・商業・業務地区	複合利用地区	住宅・教育地区	
		面積	約 10.6ha	約 1.8ha	約 6.1ha	
	建築物等の用途の制限		1 階及び 2 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (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建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1 階及び 2 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 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 自動車教習所 4 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 5 第二種中高層住居専用地域に建築してはならない工場	
	建築物の建ぺい率の最高限度		10 分の 8			
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ² ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。	2,500 m ²	2,500 m ²	
	壁面の位置の制限		1 計画図表示の敷地境界線①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 2 m 以上とする。 ただし、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この限りでない。 2 計画図表示の敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 3 m 以上とする。 ただし、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この限りでない。 3 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が出入口その他これらに類する用途に供し、外壁等の中心線の長さの合計が 8 m 以下であるものについては、前項の規定にかかわらず、都市計画道路神戸ハーバーランド線境界線から外壁等の面までの距離は 1 m 以上とする。	1 計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 2 m 以上とする。 ただし、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この限りでない。 2 計画図表示の敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 3 m 以上とする。ただし、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この限りでない。	計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 2 m 以上とする。 ただし、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この限りでない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 都市計画道路神戸ハーバーランド線に面する建築物等の 1 階又は 2 階部分のシャッターは透視可能なものとする。 ただし、防火上やむを得ない場合はこの限りでない。 2 都市計画道路神戸ハーバーランド線に面して車の出入口を設けてはならない。	都市計画道路神戸ハーバーランド線に面する建築物等の 1 階又は 2 階部分のシャッターは透視可能なものとする。 ただし、防火上やむを得ない場合はこの限りでない。		
	かき又はさくの構造の制限		1 都市計画道路神戸ハーバーランド線に面する部分に門、へい、かき及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止のためにやむを得ず設置するもの及び当該道路境界線より 3 m 以上後退し透視可能なもの場合はこの限りでない。 2 その他の都市計画道路、都市計画広場その他公共施設に面する部分の門、へい、かき及びさく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得ない場合はこの限りでない。	都市計画道路、都市計画広場、その他公共施設に面する部分に門、へい、かき及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止のためにやむを得ず設置するもの及び都市計画道路神戸ハーバーランド線に面しては、道路境界線より 3 m 以上、その他の都市計画広場その他公共施設に面しては、敷地境界線より 2 m 以上後退し透視可能なもの場合はこの限りでない。	都市計画道路、都市計画広場、都市計画公園その他公共施設に面する部分の門、へい、かき及びさく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得ない場合はこの限りでない。	
	備考	用途地域	商業地域	商業地域	第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域	

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、地区の細区分及び壁面の位置の制限に係る境界線は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

神戸ハーバーランド地区は、「海につながる文化都心の創造」をテーマに、都心の西の拠点として、水際に近い立地を活かし、神戸文化軸にふさわしい複合的機能と良好な居住環境を備えた街づくりを行ってきた。

このたび、時代の潮流や商環境の変化を捉えた多様な土地利用を誘導することにより、神戸ハーバーランド地区に新たな魅力と活力を創出し、地区全体の活性化を図るため、本案のように地区計画を変更するものである。