

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)

都市計画ポートアイランド東地区地区計画を次のように変更する。

名 称		ポートアイランド東地区地区計画
位 置		神戸市中央区港島中町6丁目及び7丁目
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 27.4ha
地区計画の目標		神戸の豊かな国際的感覚と近代的感覚にあふれた独創的な文化を生かし、神戸らしさに満ちた神戸の新しい都市形成の核としてまちづくりを行う。 1 国内外の交流の機能と市民に開かれた日常的な魅力を有する、経済・情報・文化の拠点を構成し、世界への窓口を果たす。 2 暮らしと連続した付加価値の高い多様な生活文化の創造の場とする。 3 街全体が独創的な景観を構成する。 このため、地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持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	国際性、情報性、文化性等の多様な土地利用を誘導する。 1 「コンベンション業務地区」 国際交流施設・宿泊施設をはじめとするコンベンション関連施設等の業務・商業施設を集積した地区とする。 2 「生活文化創造地区（A）」 多様な業務施設、働く人・暮らす人の利便性を高める生活関連施設、それらと共存し、職住近接の環境を創造する都市型住宅など、業務を中心とした中に商業・居住等の多様な機能が集積した複合地区とする。 3 「生活文化創造地区（B）」 多様な業務・商業に加え、生活文化を支える軽工業を中心とした工場施設を集積した複合地区とする。 4 「生活文化産業併存住宅地区」 多様な業務・商業施設と高層住宅が併存し、にぎわいと快適さ（アメニティ）をもった地区とする。
	地区施設の整備の方針	1 都心型の多様な機能が集積する地区を、機能的で魅力ある緑豊かな街並みに創造するために、円滑な業務機能を主体とした道路と安全で快適な歩行者空間をネットワークした道路を整備する。 2 市民の憩いと交歓の場として、市民広場と緑豊かな公園を効果的に配置し整備する。

建築物等の整備方針	健全な都市機能の確保と維持を図るため、建築物等の規制・誘導を行う。 1 「コンベンション業務地区」 国際交流施設・宿泊施設をはじめとするコンベンション関連施設等の業務・商業施設を適正に配置し、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積及び配置に留意して整備を行う。 2 「生活文化創造地区（Ａ）」 多様な業務施設、働く人・暮らす人の利便性を高める生活関連施設、それらと共存し、職住近接の環境を創造する都市型住宅など、業務を中心とした中に商業・居住等の多様な機能の集積を図るため、建築物等の用途、面積及び配置に留意して整備を行う。 3 「生活文化創造地区（Ｂ）」 多様な業務・商業に加え、生活文化を支える軽工業を中心とした工場施設を適正に配置し、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積及び配置に留意して整備を行う。 4 「生活文化産業併存住宅地区」 多様な業務・商業施設と高層住宅が併存した施設を適正に配置し、にぎわいと快適さ（アメニティ）をもった、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積、高さ及び配置に留意して整備を行う。
------------------	--

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		市民広場	1 箇所 面積約 1.1ha（計画図表示のとおり）			
	建築物等に関する事項	地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	コンベンション業務地区	生活文化創造地区（A）	生活文化創造地区（B）	生活文化産業併存住宅地区
			面積	約 6.2ha	約 13.7ha	約 4.1ha	約 2.3ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅又は下宿 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 キャバレー、料理店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 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅又は下宿で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 キャバレー、料理店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 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅又は下宿 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 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 建築基準法施行令第130条の2の2第二号に掲げる処理施設（産業廃棄物処理施設）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿で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 キャバレー、料理店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 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
		建築物の容積率の最低限度					10 分の 10
		建築物の敷地面積の最低限度		800 m ²			
		建築物の建築面積の最低限度					300 m ²
		壁面の位置の制限		1 計画図表示の道路境界線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 5m 以上とする。 2 上記以外の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 3m 以上とする。ただし、市民広場に接する部分についてはこの限りではない。 3 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。ただし、市民広場に接する部分についてはこの限りではない。	1 計画図表示の道路境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 5m 以上とする。 2 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 4m 以上とする。 3 上記以外の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 3m 以上とする。ただし、市民広場に接する部分についてはこの限りではない。 4 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。ただし、市民広場に接する部分についてはこの限りではない。	1 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 4m 以上とする。 2 上記以外の道路境界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 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。	1 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 4m 以上とする。 2 上記以外の道路境界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 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。
		建築物等の高さの最低限度					建築物の各部分の高さの最低限度は 9m とする。 ただし、当該建築物のうち高さが 9m 以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の 3 分の 1 以上である場合においては、当該建築物の他の部分についてはこの規定は適用しない。
		かき又はさくの構造の制限		生垣とする。			
	備 考			商業地域		準工業地域	商業地域

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

ポートアイランド東地区は、海上都市ポートアイランドの東部に位置し、神戸の豊かな国際的感覚と近代的感覚にあふれた独創的な文化を生かし、神戸らしさに満ちた神戸の新しい都市形成の核としてまちづくりを進めてきた地区である。

このたび、社会経済情勢の変化を踏まえ、「コンベンション機能」や生活文化産業などの「業務・商業機能」と共存した職住近接による若い世代の居住を促進するとともに、柔軟な土地利用を推進し、地区全体の利便性向上や恒常的な賑わい創出を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。