

第 10 号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画の変更について
(三宮西地区地区計画)

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)

都市計画三宮西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	三宮西地区地区計画	
位 置	神戸市中央区三宮町 2 丁目, 三宮町 3 丁目, 北長狭通 2 丁目及び北長狭通 3 丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 4.5 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は, J R・阪神の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地区である。</p> <p>本計画は, 広域商業機能の拡充・強化を図るとともに, 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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>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ものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>当地区の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。</p>
	建築物等の整備方針	<p>都心商業地にふさわしい安全かつ魅力ある都市環境を形成するため建築物等の用途, 配置及び形態・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、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階部分に建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
		壁面の位置の制限	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。 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色彩その他の意匠の制限	建築物等の外装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。
備考	用途地域	商業地域	

注) 地区計画の決定（平成7年4月28日告示第31号）の際に、現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築、改築、移転、修繕又は模様替する場合は、壁面の位置の制限の規定は適用しない。（ただし、増築、移転する場合は、その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。）

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

三宮西地区は、JR・阪神の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地区であったため、広域商業機能の拡充・強化を図るとともに、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に、平成7年4月に地区計画を定めた地区である。

このたび、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）の間を東西につなぐ三宮中央通り沿道において、新たに地区計画区域を定めることに伴い、本案のとおり当該地区の区域及び面積を変更するものである。

（参考）地区計画の変更の概要

三宮中央通り沿道地区の決定に伴い、三宮西地区の区域及び面積を変更する。

（変更前後対照表）

変 更 前		変 更 後		備 考
地 区 名	面 積	地 区 名	面 積	
三 宮 駅 南 地 区	約 18.5ha	三 宮 駅 南 地 区	約 15.5ha	約△3.0ha
		三宮中央通り沿道地区	約 5.8ha	新規決定
三 宮 西 地 区	約 7.3ha	三 宮 西 地 区	約 4.5ha	約△2.8ha