

第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画)

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)

都市計画六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画を次のように変更する。

名 称	六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画
位 置	神戸市東灘区向洋町中1丁目, 向洋町中2丁目, 向洋町中3丁目, 向洋町中4丁目, 向洋町中5丁目, 向洋町中6丁目, 向洋町中7丁目, 向洋町中8丁目及び向洋町中9丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約138.0ha
地区計画の目標	<p>当地区は, ポートアイランドに続く第2の海上文化都市として位置づけられている六甲アイランドの中央部に位置し, 民間の自由な発想, 創意工夫, 実行力等を最大限に活かしながら魅力ある多機能都市をめざしている地区である。</p> <p>本計画は, ゆとりある快適な都市空間を確保し, 未来都市にふさわしい魅力ある都市景観の形成を進めるとともに, 事業効果の維持増進を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>当地区を「業務・商業地区」, 「住宅地区」, 「文化・レクリエーション地区」及び「複合利用地区」に区分し, 新たな海上文化都市をめざして業務・商業機能, 住機能及び文化・レクリエーション機能等を備えた魅力と活力ある多機能都市づくりを行う。</p> <p>1. 「業務・商業地区」</p> <p>当地区の核として地区中央部に配置し, サービス産業や情報関連産業等の新しい産業の育成とコンベンション機能の充実を図ることを目標に, 業務施設, 情報通信施設, 常設展示場等が複合した新しい業務空間の創造をめざす。</p> <p>また, 業務施設との調和を図りながら, 市民が集い, 憩い, 楽しめるショッピングゾーンや住機能を導入し, にぎわいのある街区形成を図る。</p> <p>2. 「住宅地区」</p> <p>戸建住宅, 中高層住宅, 学校等を適正に配置し, 多様な規模, 形式の住宅供給を行い, バランスのとれたコミュニティの形成を図るとともに, 良好な居住環境を備えたアメニティの高い地区を形成する。</p> <p>3. 「文化・レクリエーション地区」</p> <p>文化活動, レクリエーション活動の場として, 文化, 教育, スポーツ, レジャー等の施設を適正に配置し, 整備を行う。</p> <p>4. 「複合利用地区」</p> <p>住宅や文化, 教育, スポーツ, 福祉等の施設を適正に配置し, 整備を行う。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	<p>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、地区内に道路、公園、緑地等を適正に配置する。</p> <p>特に特色ある地区環境を演出するため、街角広場、せせらぎ等を効果的に配置し、整備を行う。</p> <p>また、業務・商業地区においては、地区内の有機的な歩行者動線のネットワーク化を図るために、シティモール（空中歩廊）を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「業務・商業地区」 魅力とにぎわいあふれる環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 2. 「住宅地区」 良好な居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 3. 「文化・レクリエーション地区」 ゆとりとうるおいのある環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 4. 「複合利用地区」 ゆとりある快適な環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等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	緑地	せせらぎ 5ヶ所 計 約0.50ha 計画図表示のとおり				
		広場	街角広場 33ヶ所 計 約0.38ha 計画図表示のとおり				
		その他の公共空地	シティモール 幅員 約2～6m 延長 約1,200m 計画図表示のとおり (シティモールから地上の公共空間に接続する部分を適宜配置するものとする。)				
	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）	業務・商業地区	戸建住宅地区	中高層住宅地区	文化・レクリエーション地区	複合利用地区
		建築物等の用途の制限	一戸建の住宅は建築しては ならない。	第一種低層住居専用地域 内で建築できる建築物（共同 住宅及び公衆浴場を除く。） 以外の建築物は建築しては ならない。	一戸建の住宅は建築しては ならない。	一戸建の住宅は建築して 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. 一戸建の住宅 2. 自動車教習所 3. 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 4. 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 5. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他こ れに類するもの
	建築物の容積率の 最高限度	10分の10					
	建築物の敷地面積の 最低限度	170㎡					
	壁面の位置の制限	1 計画図表示の境界線から 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3m以上とす る。 2 前項に規定する距離に満 たない距離にある建築物又は 建築物の部分（以下「建築物等 」という。）が、次の各号の 一に該当する場合は、同項の規 定にかかわらず境界線から外 壁等の面までの距離は1m以上 とする。 (1) 車庫, 物置その他これらに 類する用途（以下「車庫等の 用途」という。）に供し, 軒の高さが 2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの 合計が5m以下であるもの	1 敷地境界線から建築物 の外壁等の面までの距離は 1m以上とする。 2 前項に規定する距離に 満たない距離にある建築物 等が、次の各号の一に該当す る場合は、同項の規定は適用 しない。 (1) 車庫等の用途に供し, 軒 の高さが 2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さ の合計が3m以下であるも の	1 敷地境界線から建築物の 外壁等の面までの距離は次の 各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路境界線からは3m (2) 隣地境界線からは2m 2 前項に規定する距離に満 たない距離にある建築物等が、 次の各号の一に該当する場合 は、同項の規定にかかわらず境 界線から外壁等の面までの距 離は1m以上とする。 (1) 車庫等の用途に供し, 軒の 高さが 2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの 合計が5m以下であるもの	1 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。 2 前項に規定する距離に 満たない距離にある建築物 等が、次の各号の一に該当す る場合は、同項の規定にかか らず境界線から外壁等の面 までの距離は1m以上とす る。 (1) 車庫等の用途に供し, 軒 の高さが2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さ の合計が5m以下であるも の	1 敷地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。 2 前項に規定する距離に満たない距離に ある建築物等が、次の各号の一に該当す る場合は、同項の規定にかかわらず境界線 から外壁等の面までの距離は1m以上とす る。 (1) 車庫等の用途に供し, 軒の高さが 2.3m 以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下 であるもの	
	建築物の高さの 最高限度	10m以下かつ建築物の各部分 から前面道路の反対側の 境界線または隣地境界線ま での真北方向の水平距離に 1.25を乗じて得たものに5m を加えたもの以下とする。					
	かき又はさくの構造の 制限	道路, 公園, 緑地その他の公共施設に面する部分のへいは, 生垣または透視可能なフェンスとする。ただし, 高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。					

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

六甲アイランド都市機能ゾーンは、六甲アイランドの中央部に位置し、地域での都市活動や文化活動を支える「地域拠点」と位置づけ、国際性を活かした拠点づくりを進めている地区である。

昭和 63 年に良好な街並みの形成を図るため地区計画を決定し、その後、事業の進捗に合わせて地区整備計画を拡大するなど、地区計画の変更を行ってきた。まち開きから 25 年が経過し、まちの成熟が進むなか、地域との協働により、六甲アイランドのさらなる活性化に向けた未利用地の活用について、検討を進めてきた。

このたび、地区の南端部を複合利用地区とし、住宅や文化、教育、スポーツ、福祉等の施設を適正に配置し、魅力と活力ある多機能都市づくりを行うため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

(参考) 六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画の変更の概要

1. 細区分の名称の変更

- ・「文化・レクリエーション地区 A」 ⇒ 「文化・レクリエーション地区」
- ・「文化・レクリエーション地区 B」 ⇒ 「複合利用地区」

2. 「複合利用地区」における建築物等の用途の制限の追加

- ・「文化・レクリエーション地区 B」における建築物等の用途の制限に加え、「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」及び「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」を制限する。