

第 18 号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (東部新都心地区地区計画)

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)

都市計画東部新都心地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東部新都心地区地区計画
位 置	神戸市中央区脇浜海岸通, 脇浜海岸通 1 丁目, 2 丁目, 3 丁目, 4 丁目, 真砂通 1 丁目, 2 丁目, 南本町通 1 丁目, 2 丁目, 3 丁目, 4 丁目, 灘区摩耶海岸通 1 丁目, 2 丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約73.4ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、都心の東に位置しており、都心との連続性、ウォーターフロントの立地を生かした、神戸の新たな拠点形成が計画されている地区である。</p> <p>本計画は、このような位置づけのもとに、21世紀の神戸の飛躍を見据えた国際的な業務・研究機能の充実、ウォーターフロントを介して世界とつながる立地を生かした文化的魅力の向上、震災復興における住宅の大量供給及び東部インナーシティ活性化の先導的役割を担う都心型住宅地の形成、災害発生時の主要な防災拠点の確保、福祉・保健機能の一体的整備等により、「新都心」にふさわしい市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関 する 方針	<p>土地利用の方 針</p> <p>当地区を「業務・研究街区」、「文化・交流街区」及び「住宅街区」に区分し、当地区にふさわしい機能を複合的に構成することにより、国際都市神戸の経済・文化・生活・福祉を先導する新都心の形成を図るものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「業務・研究街区」 当地区の核として地区中央部に配置し、21世紀における神戸の国際的拠点を形成する中枢業務機能、神戸を支える新しい産業の育成や健康に関する研究機能並びに震災復興及びインナーシティ活性化の拠点となる種々の機能の導入を図り、神戸経済及び福祉を先導する業務・研究施設等が集積する街区とする。 2. 「文化・交流街区」 文化的拠点にふさわしい豊かでうるおいのある空間の創出と、ウォーターフロントという立地と相まって地域全体の魅力を高めるため、文化集客施設等が集積する街区とする。 3. 「住宅街区」 震災復興に向けた住宅の大量供給及び東部インナーシティ活性化の施策の一環として、良好な中高層住宅地の形成を図るとともに、いつまでも安心して住み続けられるうるおいのあるまちを形成するため住宅関連施設の誘致を図る街区とする。
	<p>地区施設の 整備の方針</p> <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、地区内に当地区のシンボルとなるような緑地・広場等を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の 整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「業務・研究街区」 にぎわいとうるおいのある豊かな空間形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び高さ等について留意して整備を行う。 2. 「文化・交流街区」 美しい風格のある空間と良好な教育環境の形成を図るため、建築物等の用途及び配置等について留意して整備を行う。 3. 「住宅街区」 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、建築物等の用途、規模及び配置等について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	公共緑地 4ヶ所 幅20m 延長約1,300m 計画図表示のとおり				
		広場	街角広場 8ヶ所 計約0.6ha 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）	業務・研究街区A	業務・研究街区B	文化・交流街区	住宅街区A	住宅街区B	
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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ものを含む。）の住戸又は住室の用途に供する部分を1階及び2階部分に設けるもの</p> <p>2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>3 計画図表示の敷地境界線①からの距離20m以内に，住戸または住室の用途に供する部分を設けるもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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ものを含む。）</p> <p>2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>3 商業地域内に建築してはならないもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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ものを含む。）</p> <p>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</p> <p>3 工場（パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造の用途に供するものを除く。）で，作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）を除く。）</p> <p>4 近隣商業地域内に建築してはならないもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 工場（パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造の用途に供するものを除く。）で，作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）を除く。）</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 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</p> <p>5 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6 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</p> <p>7 計画図表示の敷地境界線①からの距離20m以内に，住戸または住室の用途に供する部分を設けるもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 工場（パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造の用途に供するものを除く。）で，作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）を除く。）</p>	

建築物の容積率の最高限度						<p>1 建築物の全部を住宅の用途に供する場合は、用途地域に関する都市計画で定められた数値(以下「指定容積率」という。)に10分の13を乗じて得た数値とする。</p> <p>2 建築物の全部を住宅以外の用途に供する場合は、指定容積率とする。</p> <p>3 住宅の用途に供する部分と、住宅以外の用途に供する部分を含む建築物については、次の算定式により求められる数値とする。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度に定めるただし書きの適用を受ける建築物にあっては、指定容積率とする。 $C = 1.3A - 0.3B$ かつ、$A > B$ A：指定容積率 B：住宅以外の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合(以下「非住宅容積率」という。) C：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p> <p>4 住宅関連施設(店舗、飲食店、診療所及び集会所の用途に供する建築物)の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合は、10分の5、かつ、指定容積率から非住宅容積率を減じて得た数値の1/2倍を限度として、前項における非住宅容積率から減じて、同項の規定を適用する。</p>
建築物の容積率の最低限度	<p>10分の20 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>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 3 診療所 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>	<p>10分の15 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>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 3 診療所 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>				<p>10分の7 ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 自動車車庫 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 幼稚園 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度					<p>2,500㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 自動車車庫 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 幼稚園 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>	<p>2,500㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 自動車車庫 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 幼稚園 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>

壁面の位置の制限	<p>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2m以上とする。</p> <p>2 計画図表示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、バルコニー、開放廊下等を有する建築物の外壁等（エントランスホール及びエレベーターホール等の外壁等を除く）の面までの距離は5m以上とする。</p> <p>3 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3m以上とする。</p>	<p>計画図表示の道路境界線及び敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。</p>	<p>1 計画図表示の道路境界線及び敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。</p> <p>2 計画図表示の敷地境界線③から建築物（休憩所、公衆便所を除く。）の外壁等の面までの距離は20m以上とする。</p>	<p>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2m以上とする。</p> <p>2 計画図表示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、バルコニー、開放廊下等を有する建築物の外壁等（エントランスホール及びエレベーターホール等の外壁等を除く）の面までの距離は5m以上とする。</p> <p>3 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3m以上とする。</p>	<p>1 計画図表示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、バルコニー、開放廊下等を有する建築物の外壁等（エントランスホール及びエレベーターホール等の外壁等を除く）の面までの距離は5m以上とする。</p> <p>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3m以上とする。</p>
建築物の高さの最低限度	<p>15m ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>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 3 診療所 4 公益上必要な建築物 5 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの</p>				
垣又はさくの構造の制限	<p>へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止上、防火上又は防犯上やむを得ず設置する場合は、この限りでない。</p>	<p>へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止上、防火上又は防犯上やむを得ず設置する場合は、この限りでない。</p>	<p>へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止上、防火上又は防犯上やむを得ず設置する場合は、この限りでない。</p>	<p>へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止上、防火上又は防犯上やむを得ず設置する場合は、この限りでない。</p>	<p>へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、危険防止上、防火上又は防犯上やむを得ず設置する場合は、この限りでない。</p>

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

都市緑地法等の一部を改正する法律に基づく用途地域の追加に伴い、建築基準法別表第2に条項のずれが生じるため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。