

第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について

(ポートアイランド中央地区地区計画)

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)

都市計画ポートアイランド中央地区地区計画を次のように変更する。

名 称	ポートアイランド中央地区地区計画
位 置	神戸市中央区港島中町2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目, 6丁目及び8丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約84.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は、神戸の都市機能を充実させる新しい都市空間を創造するために建設されたポートアイランド内に位置し、住宅、国際交流施設、教育施設、業務施設等が複合的に機能した都市整備が進められてきた。</p> <p>本計画は、良好な都市環境を維持増進し、さらに健全で神戸らしい魅力が溢れる市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区を「商業・業務地区」、「複合用途地区」及び「住居地区」に区分し、居住機能と商業・業務機能が充実し調和した土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「商業・業務地区」 地区の中心部に位置し、国際交流施設やサービス施設、業務施設を集積する地区とする。 「複合用途地区」 周辺環境と調和し地域全体の魅力を高めるため、多様な機能が集積する地区とする。 「住居地区」 都市型住宅、教育施設が適正に配置された、良好な居住環境を備えたアメニティの高い地区とする。
	<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、地区内に道路及び公園等を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「商業・業務地区」 賑わいとゆとりある環境の形成を図るため、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。 「複合用途地区」 周辺環境との調和とゆとりある環境の形成を図るため、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。 「住居地区」 良好な居住環境を備えたアメニティの高い環境の形成を図るため、建築物等の規模、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	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	商業・業務地区	複合用途地区A	複合用途地区B	住居地区	
			面積	約 29.7ha	約 27.8ha	約 5.7ha	約 21.5ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 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>2* 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>3 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</p> <p>4 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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 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>2* 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>3 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）</p> <p>4 計画図表示の道路境界線からの距離 20m 以内に，住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供する部分を設けるもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 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>2 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）</p>			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし，巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りではない。					
		壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1m 以上とする。					
かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分は生垣または透視可能なフェンスとする。							
備考	用途地域	商業地域	準工業地域	工業地域	第一種住居地域			

※(参考)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号」に規定する営業に係る建築物

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

ポートアイランド中央地区は、海上文化都市ポートアイランドの中央部に位置し、住宅、国際交流施設、教育施設及び業務施設等の質の高い都市機能の整備を図ってきた地区である。

このたび、ポートアイランド南公園周辺において、多様な都市機能としての土地利用を適切に誘導することにより、良好な都市環境を維持増進し、健全で神戸らしい魅力あふれる市街地を形成するため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

(参考) ポートアイランド中央地区地区計画の変更の概要

1. 位置、区域の変更

港島中町8丁目の追加

2. 面積の変更

(変更前) 約 68.2ha → (変更後) 約 84.7ha 約 16.5ha 増

3. 地区整備計画の変更

追加する区域を「複合用途地区」とし、用途地域にあわせて、地区の細区分を「複合用途地区A」と「複合用途地区B」に区分