

第9号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(旧居留地地区地区計画)

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)

都市計画旧居留地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	旧居留地地区地区計画	
位 置	神戸市中央区西町、明石町、播磨町、浪花町、京町、江戸町、伊藤町、東町、前町及び海岸通	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 22.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、西日本を代表する中枢管理業務機能の集積している地域であるとともに、兵庫開港に伴って設けられた旧居留地時代の歴史的環境と調和した重厚な街並みを形成している地区である。</p> <p>本計画は、中枢管理業務機能の強化を図るとともに、歴史的環境に配慮した風格ある都市景観の形成や防災機能を強化した安全な地区環境の整備を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>にぎわいのある都心業務地を形成するため、中枢管理業務機能の集積や商業・文化機能の拡充による土地の高度利用を図るとともに都心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>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区の健全な土地利用の推進と安全で良好な地区環境の形成を図るため、既存の都市基盤施設を活用しながら、歩道と一体となったオープンスペースや街角広場を設けるなど、安全で快適な都市空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>歴史的景観を有した中枢管理業務地にふさわしい風格ある都市環境を形成するため、建築物等の用途、配置、規模及び形態・意匠等に留意して整備を行うとともに、歴史的建築物等を保全・活用しながら壁面線を整えるなど街並みの連続性にも配慮する。</p> <p>安全なまちづくりを進めるため、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	地区施設の配置及び規模	広場	街角広場 12か所 計 約0.24ha 計画図表示のとおり ただし、はり下7m以上のピロティ等の建築物によって覆われた部分を含む。
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 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階及び2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、ナイトクラブ、ダンスホール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 最高限度	<p>1 計画図表示の区域において建築する場合</p> <p>(1) 敷地面積が 900 m²未満のものについては、都市計画において定められた延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（以下「指定容積率」という。）から 10 分の 10 を減じた数値</p> <p>(2) 敷地面積が 900 m²以上のものについては、次に掲げる数値とする。</p> <p>①以下に定める要件全てに適合する日常一般に開放された空地（はり下 7m以上のピロティ等の建築物によって覆われた部分も含むものとし、以下「公開空地」という。）の面積が敷地面積の 10 の 0.5 未満のものについては、指定容積率から 10 分の 10 を減じた数値</p> <p>ア 歩行者が日常自由に歩行し、または利用できること</p> <p>イ 全周の 3 分の 1 以上が道路に接していること</p> <p>ウ 地盤と当該空地に接する道路の路面との高低差が 0.3 m以内のもの</p> <p>②公開空地の面積が敷地面積の 10 分の 0.5 以上 10 分の 1 未満のものについては、指定容積率から 10 分の 5 を減じた数値</p> <p>2 次に掲げる建築物の全部又は一部を保存して建築する建築物（以下「重要保存建築物」という。）は、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）の規定により指定を受けた景観重要建造物</p> <p>(2) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）の規定により指定を受けた重要文化財、又は登録された有形文化財</p> <p>(3) 兵庫県文化財保護条例（昭和 39 年 4 月兵庫県条例第 58 号）の規定により指定を受けた兵庫県指定有形文化財、又は登録された有形文化財</p> <p>(4) 神戸市都市景観条例（令和 3 年 12 月条例第 25 号）の規定により指定を受けた神戸市指定景観資源</p> <p>(5) 神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例（平成 9 年 3 月条例第 50 号）の規定により指定を受けた神戸市指定有形文化財、又は登録された神戸市登録文化財</p>
	建築物の容積率の 最低限度	<p>10 分の 20</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 倉庫その他これに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、自動車修理工場</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物</p> <p>(5) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物</p>
	建築物の敷地面積の 最低限度	900 m ²

	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁等の面から計画図表示の道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる建築物の部分の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とすること。</p> <p>(1) 建築物（新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの（一部の移転にあつては、その部分））のうち、高さ31m以下の部分（計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地にあつては高さが20m以下の部分） 1m （重要保存建築物又は計画図表示の道路境界線③若しくは道路境界線④に面する敷地における建築物であつて、かつ、神戸市景観計画（平成18年2月1日決定）の壁面の位置の制限の基準に適合するものを除く。）</p> <p>(2) 建築物（新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの（一部の移転にあつては、その部分））のうち、高さ31mを超える部分（計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地にあつては高さが20mを超える部分） 5m</p> <p>2 前項の規定は、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は適用しない。</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の(1)又は(2)に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める高さ以下とすること。</p> <p>(1) 計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地に存する建築物 90m</p> <p>(2) (1)以外の敷地に存する建築物 120m</p>
	建築物の高さの最低限度	<p>20m</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 倉庫その他これに類するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、自動車修理工場</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物</p> <p>(5) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の外装材および窓ガラスについては、落下防止の措置を講じること。</p> <p>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。</p> <p>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、防犯上やむを得ない場合にはこの限りでない。</p> <p>日よけテントは、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。</p> <p>建築物等の屋上部分に広告塔、看板その他これらに類するものは設置しないこと。また、壁面からの突き出し広告も設置しないこと。</p>

	かき又はさくの構造の制限	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。
備考	その他	当地区整備計画は、都市計画法第 12 条の 10 に規定する地区整備計画であり、建築基準法第 68 条の 5 の 5 の規定により当地区整備計画の区域内に建築される建築物については、建築基準法第 52 条第 2 項および同法第 56 条の規定を適用しない。

注) 地区計画の変更の際に、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、建築物の容積率の最低限度、高さの最低限度の規定は適用しない。(ただし、壁面の位置の制限の規定については、増築、移転する場合は、その部分が当該規定に適合すること。)

理 由

旧居留地地区は、明治の開港以降、外国人居留地として整備され、その後、都心の中核業務地として発展してきた地域である。

平成 7 年に中枢管理業務機能の強化を図り、歴史的環境に配慮した風格ある都市景観の形成や防災機能を強化したまちづくりを進めるため、地区計画を決定した。

このたび、より一層、近代建築物を生かした街並み形成を進めるため、また、神戸市都市景観条例改正に合わせるため、本案の通り地区計画を変更するものである。