

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

(ポートアイランド東地区地区計画)

(変更前名称：ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区地区計画)

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・インターナショナルスクエア東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	ポートアイランド東地区地区計画
位 置	神戸市中央区港島中町6丁目及び7丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 27.1ha
地区計画の目標	<p>神戸の豊かな国際的感覚と近代的感覚にあふれた独創的な文化を生かし、神戸らしさに満ちた神戸の新しい都市形成の核としてまちづくりを行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 国際的な取引と交歓活動の機能を充実し、経済・情報・文化の拠点を構成し、世界への窓口を果たす。</li> <li>2 付加価値の高い多様なファッション産業の展開の場や、生活文化の創造の場とする。</li> <li>3 街全体が独創的なファッションを構成する。</li> </ol> <p>このため、地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持す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>土地利用の方針</p> <p>国際性、情報性、文化性及びファッション性等の多様な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「ファッション・コンベンション業務地区」 服飾をはじめ装身具・靴・家具等の多様なファッション関連産業及び国際交流施設・宿泊施設等のコンベンション関連産業等、業務・商業施設を集積した地区とする。</li> <li>2 「ファッション業務地区」 服飾をはじめ装身具・靴・家具等の多様なファッション関連産業や洋菓子等の製造工場等、業務・商業・工場施設を集積した地区とする。</li> <li>3 「ファッション業務併存住宅地区」 ファッション関連施設等と高層住宅が併存し、にぎわいと快適さ(アメニティ)をもった地区とする。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 都心型の多様な業務地区を、機能的で魅力あるファッションナブルで快適な街並みを創造するために、円滑な業務機能を主体とした道路と安全で快適な歩行者空間をネットワークした道路を整備する。</li> <li>2 市民の憩いと交歓の場として、市民広場と緑豊かな公園を効果的に配置し整備する。</li> </ol>
	<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"> <li>1 「ファッション・コンベンション業務地区」 ファッション関連産業及びコンベンション関連産業等の業務・商業施設を適正に配置し、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積、高さ及び配置に留意して整備を行う。</li> <li>2 「ファッション業務地区」 ファッション関連産業等の業務・商業・工場施設を適正に配置し、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積、高さ及び配置に留意して整備を行う。</li> <li>3 「ファッション業務併存住宅地区」 ファッション関連施設等と高層住宅が併存した施設を適正に配置し、にぎわいと快適さ(アメニティ)をもった、健全で合理的な土地利用とゆとりある都市環境空間との調和を図るため、建築物等の用途、面積、高さ及び配置に留意して整備を行う。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	市民広場	1箇所 面積約1.1ha（計画図表示のとおり）	
		地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	ファッション・コンベンション業務地区	
			面積	約20.7ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅，共同住宅又は下宿 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低限度	10分の10		
		建築物の敷地面積の最低限度	800㎡		
		建築物の建築面積の最低限度	300㎡		
		壁面の位置の制限	1 計画図表示の道路境界線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5m以上とする。 2 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は4m以上とする。 3 上記以外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，市民広場に接する部分についてはこの限りではない。 4 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は2m以上とする。ただし，市民広場に接する部分についてはこの限りではない。		
		建築物等の高さの最低限度	建築物の各部分の高さの最低限度は9mとする。 ただし，当該建築物のうち高さが9m以上の建築物の部分この規定は適用しない。		
		かき又はさくの構造の制限	生垣とする。		
備考	用途地域	商業地域			

理由

別添理由書のとおり

ファッション業務地区	ファッション業務併存住宅地区
約 4.0ha	約 2.4ha
<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅, 共同住宅又は下宿</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4 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)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅, 共同住宅, 寄宿舎又は下宿で住戸又は住宅の用途に供する部分を1階部分に設けるもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は4m以上とする。</li> <li>2 上記以外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。</li> <li>3 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は2m以上とする。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は4m以上とする。</li> <li>2 上記以外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。</li> <li>3 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は2m以上とする。</li> </ol>
<p>の水平投影面積の合計が建築面積の3分の1以上である場合においては, 当該建築物の他の部分については</p>	
準工業地域	商業地域

## 理 由 書

ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区は、海上都市ポートアイランドの東部に位置し、これまで国際交流やファッション関連産業施設の集積を図るなど、良好な環境と景観を保全しながら、まちづくりを進めてきた地区である。

このたび、一部に土地利用の転換が始まるなどの地区の変化をふまえ、港島自治連合協議会及び神戸ファッションタウン協議会から、ポートアイランドにふさわしい土地利用の誘導を求める要望書が提出された。これを受け、健全な都市環境の形成や保全を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

また、当該地区周辺の地区計画の策定に伴い、地区の名称をポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区からポートアイランド東地区に変更するものである。

### (参考) 地区計画の変更の概要

#### 1. 地区の名称

	変 更 前	変 更 後
地区の名称	ポートアイランド・インターナショナルスクエア東地区	ポートアイランド東地区

#### 2. 地区の面積

	変 更 前	変 更 後	備 考
地区の面積	約 25.2ha	約 27.1ha	約 1.9ha 増

#### 3. 地区施設の配置及び規模

	変 更 前	変 更 後	備 考
地区の配置及び規模	—	市民広場：1箇所 面積約 1.1ha	約 1.1ha 増

4. 地区の細区分の名称と建築物等の用途の制限内容

変 更 前		変 更 後		備考
細区分の名称	主な建築物の制限の概要	細区分の名称	主な建築物の制限の概要	用途地域
コンベンション街区	住宅，共同住宅の禁止	<u>ファッション・コンベンション業務地区</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅，共同住宅，<u>下宿の禁止</u></li> <li>キャバレー，<u>マージャン屋，ぱちんこ屋，ゲームセンター，個室付浴場業に係る公衆浴場などの風俗営業関連施設の禁止</u></li> </ul>	商業地域
ファッション業務街区	住宅，共同住宅の禁止			
余暇関連街区	住宅，共同住宅の禁止			
ファッション業務工場街区	住宅，共同住宅の禁止	<u>ファッション業務地区</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅，共同住宅，<u>下宿の禁止</u></li> <li>キャバレー，<u>マージャン屋，ぱちんこ屋，ゲームセンター，個室付浴場業に係る公衆浴場などの風俗営業関連施設の禁止</u></li> <li>産業廃棄物処理施設の禁止</li> </ul>	準工業地域
ファッション業務併存住宅街区	1階部分について，住宅，共同住宅，寄宿舍，下宿の禁止	<u>ファッション業務併存住宅地区</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階部分について，住宅，共同住宅，寄宿舍，<u>下宿の禁止</u></li> <li>キャバレー，<u>マージャン屋，ぱちんこ屋，ゲームセンター，個室付浴場業に係る公衆浴場などの風俗営業関連施設の禁止</u></li> </ul>	商業地域

下線部分は変更箇所