

1. 各地域の現状

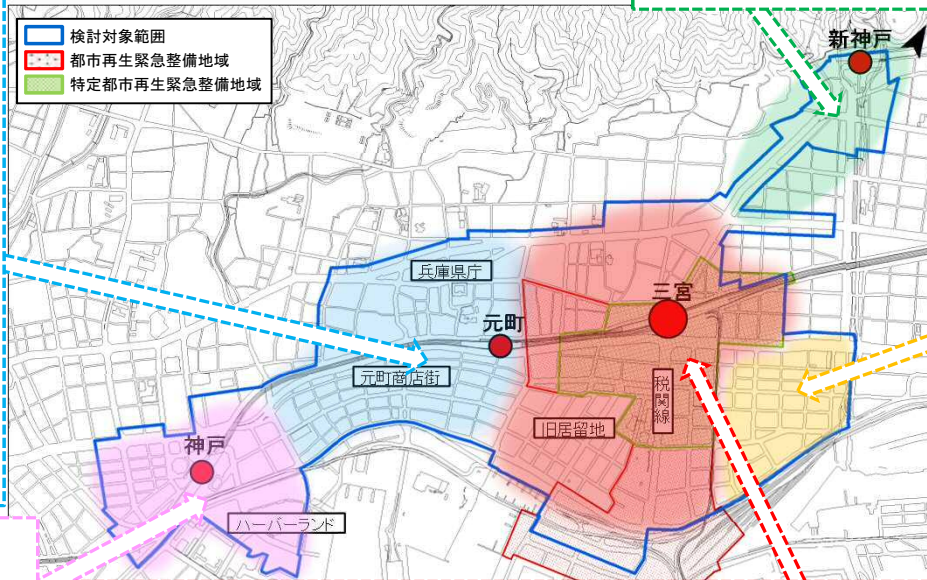
【各地域の経緯・現状】 ※土地利用の現状や歴史的経緯をふまえて、地域を区分

【元町】

- ◇明治7年に神戸～大阪間の鉄道が開通し、同時に三ノ宮駅（現在の元町駅）が開業。
- ◇神戸港の繁栄とともに、商店・銀行・商社・官庁およびサービス諸業が誘引され、元町商店街をはじめとした商業集積地を形成している。
- ◇駅の北側は、兵庫県庁や兵庫県警本部などの行政施設が集積。古くから一定の居住機能の立地も見られる。
- ◇神戸の一大金融街であった栄町通も、マンション街に変わりつつあり、居住人口が大幅に増加している。



元町商店街



【新神戸】

- ◇昭和47年に新神戸駅が開業し、それ以来広域交通拠点として機能している。
- ◇北野や六甲山麓などと近く、これらの観光拠点への玄関口となっている。
- ◇近年、フラワーロード（税関線）沿道を中心に、居住機能が増加傾向にある。



【磯上】

- ◇オフィスやホテル、マンションなどが混在する地区となっている。
- ◇近年、マンション建設が進み、居住人口が増加している。
- ◇オフィスの空室率は比較的高い数値（約10%）で推移しているが、外資系企業の本社ビルが新たに建設中である。



【神戸】

- ◇明治7年に神戸駅が開業したのに伴い、貨物駅を中心とする海陸の物流拠点として栄えた。
- ◇昭和57年に旧国鉄湊川貨物駅が廃止され、跡地は、商業・業務施設、住宅教育施設も含めた複合機能都市「ハーバーランド」として、平成4年にまちびらきを行った。
- ◇ハーバーランドは、主要テナントの撤退が続いたが、平成25年4月に「umie」として再オープン、活況を呈している。
- ◇近年、駐車場等の遊休地であったところに、大規模マンションが立地。



ハーバーランド

【三宮・旧居留地】

- ◇阪神電鉄三宮駅の開業（明治38年）、省線三ノ宮駅の移転（昭和6年）、阪急電鉄乗り入れ（昭和11年）により、ターミナル化。
- ◇戦後、新聞会館や国際会館の完成、市役所の三宮移転、さんセンタープラザ完成などにより、神戸の玄関口として発展を遂げてきた。
- ◇三宮駅の北側は繁華街として賑わい、南側はそごうや三宮センター街などの商業集積地として機能。
- ◇旧居留地は、神戸開港により外国人居留地として形成。海運、商社、銀行等が進出し、古くから中枢業務地として繁栄している。昭和50年代以降、歴史的景観を保全する景観形成の取組も進められている。
- ◇平成14年10月に、三宮駅南側が都市再生緊急整備地域に指定され、平成25年7月にウォーターフロントまで拡大指定された。平成28年11月には、三宮駅周辺が特定都市再生緊急整備地域に指定された。
- ◇平成27年9月に、三宮周辺地区の『再整備基本構想』を策定し、神戸の玄関口にふさわしい都市の魅力と風格を感じさせる顔づくりを図ることとし、阪急ビル東館の建替をはじめとし、大規模な再整備プロジェクトが進行しつつある。
- ◇旧居留地では、近年、高度な業務機能に加えて、ハイブランドな店舗も多数立地し、地区としてのブランドを再構築している。



三宮センター街



フラワーロードから北を望む



旧居留地（京町筋）



1. 各地域の現状

【各地域の強み・課題】

	地域の現状	強み	課題
三宮・旧居留地	<p>■神戸の都心核</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三宮は、多くの公共交通機関が集積する神戸の玄関口であり、神戸の都心核として、商業・業務機能が集積。 <p>■業務機能の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧居留地では、高度に業務機能が集積。 <p>■居住機能の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税関線東側や旧居留地東側において、居住機能が增加。 <p>■再整備基本構想の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神戸の玄関口にふさわしい都市の魅力と風格を感じさせる顔づくりをめざし、再整備基本構想を策定。 	<p>■神戸の玄関口としての賑わい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能が集積し、神戸の玄関口として賑わいがある。 <p>■旧居留地のブランド</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧居留地では、高度な業務機能に加えて、ハイブランドな店舗も多数立地し、地区としてのブランドを構築している。 <p>■(特定)都市再生緊急整備地域の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(特定)都市再生緊急整備地域に指定され、民間投資の誘発が期待される。 	<p>■魅力的な駅前空間の再整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・えきまちな空間における建物更新の促進と商業・業務機能の集積の高度化。 <p>■居住機能の増加への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務の中心地としての機能をふまえた、居住機能の増加への対応。
元町	<p>■古くからの商業集積地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元町商店街や乙仲通、南京町などの個性的な店舗が集まる古くからの商業集積地。 <p>■居住人口の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅北側に加えて、栄町通などで大規模マンションの立地が進み、居住人口が増加している。 <p>■景観形成への取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・栄町通、元町商店街、ハーバーロードにおいて、景観形成市民協定が締結されるなど、景観形成への取組みが進んでいる。 	<p>■商業集積地としての賑わい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古くからの商業集積地として多くの人が訪れ、賑わう地区。南京町は観光地としても賑わう。 <p>■風格ある都市景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・栄町通、元町商店街、ハーバーロードにおける、風格ある都市景観の形成。 	<p>■商業・業務機能と居住機能の調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住機能の増加を踏まえた、商業・業務機能と居住機能の調和。
神戸	<p>■都心の西の拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能と居住機能が混在する複合機能地。神戸を代表する観光拠点のハーバーランドを有している。 <p>■大規模マンションの立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年、大規模マンションが立地。 	<p>■神戸を代表する集客・観光資源</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハーバーランドは、多くの観光客で賑わう。 	<p>■複合的機能の維持・充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心の西の拠点として、文化、商業、業務等の複合的機能の維持・充実。
新神戸	<p>■広域交通拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新神戸駅を有し、広域交通拠点として機能。 <p>■居住機能の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フラワーロード沿道を中心に居住機能が增加している。 	<p>■広域交通拠点として機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域交通拠点として、多くの来街者が行きかう。 <p>■観光拠点への玄関口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北野や六甲山麓などの観光拠点に近い。 	<p>■業務機能と居住機能の調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住機能の増加を踏まえた、業務機能と居住機能の調和。
磯上	<p>■業務機能と居住機能が混在</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務機能と居住機能が混在する地区。オフィスの空室率は高い数値で推移。 <p>■居住機能の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模マンションの立地が進み、居住機能は増加傾向。 	<p>■多様な用途の混在</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィスやホテル、マンションなど多様な用途が混在する地区。 	<p>■業務機能と居住機能の調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住機能の増加を踏まえた、業務機能と居住機能の調和。

2. 三宮・旧居留地地区の現状

【主な施策】

えき～まち空間



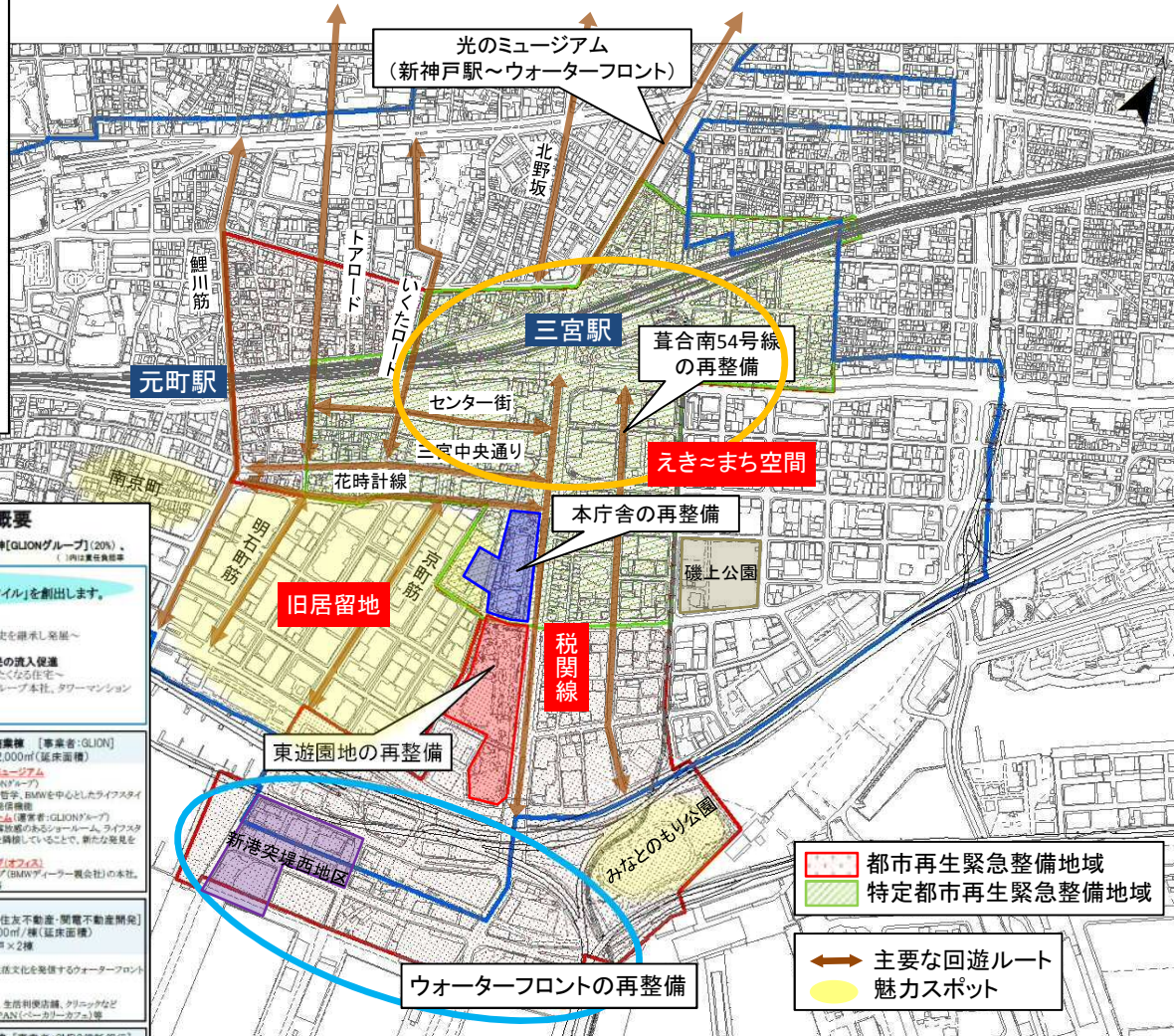
《都市再生緊急整備地域における整備の目標》

■都市再生緊急整備地域

- ・商業、業務、文化など様々な都市機能の集積を図り、広域のかつ多様な都市拠点の形成
- ・デザイン都市神戸にふさわしい風格と賑わい、活力のある都市空間を創造しつつ、安全、快適で災害に強い市街地を形成
- ・臨海部における港湾としての緑地やプロムナードの充実等によるウォーターフロント空間の高質化、水際線沿いの回遊性の向上

■特定都市再生緊急整備地域

- ・国内外から多様でクリエイティブな人材・企業の集積を進め、これらの交流・融合による技術革新や新たな産業の創出を促進することで、文化・経済が持続的かつグローバルに発展し、世界に貢献する未来創造都市のリーディングエリアを形成



新港突堤西地区

新港突堤西地区(第1突堤基部)再開発事業 事業計画提案の概要

優先交渉権者【代表企業】住友不動産株式会社(51%) 【構成員企業】株式会社SMBC信託銀行(18%)、株式会社モトレンゾ(三井住友グループ)20%、株式会社フジシモ(9%)、関西不動産開発株式会社(4%) (※18は任意員)

海・港から生まれるニュー神戸ライフスタイル 日本・アジア・世界へ発信
専門知識と感性を有するチームコラボレーションで、第1突堤基部の再開発を契機に「海・港・ニュー神戸ライフスタイル」を創出します。

＜コンセプト1＞海との共生
～新港のアイコンとなる新スポットを創出～
⇒アクアリウム「AQUATIC」

＜コンセプト2＞港都神戸のレガシーの継承・発展
～旧居留地に代表される西洋文明拠点としての歴史を継承し発展～
⇒ウエディング・クラシックコミュニティ

＜コンセプト3＞瀬戸内観光へのGATE・拠点性強化
～神戸と瀬戸内をつなぐ基盤、中国・四国観光の拠点へ～
⇒海・陸・空の多様なモビリティ拠点

＜コンセプト4＞ニュー神戸ライフスタイルの創造と新住民の流入促進
～クリエイティブ産業の集積とハブ化、新港に住みたくなる住宅～
⇒ファッション・クリエイティブ・GLIONグループ本社、タワーマンション

【総事業費】約460億円 【集客効果】約150万人(初年度)

① 文化施設棟
【事業者】SMBC信託銀行
約8,000㎡(延床面積)
AQUATIC(水・空・緑)を融合したアクアリウム(運営者:カキヨの事業体)
アートや植物を融合し、日本の3000年を配した大人向けアクアリウム。大規模建設が特徴的であるAQUATICの運営コンセプト

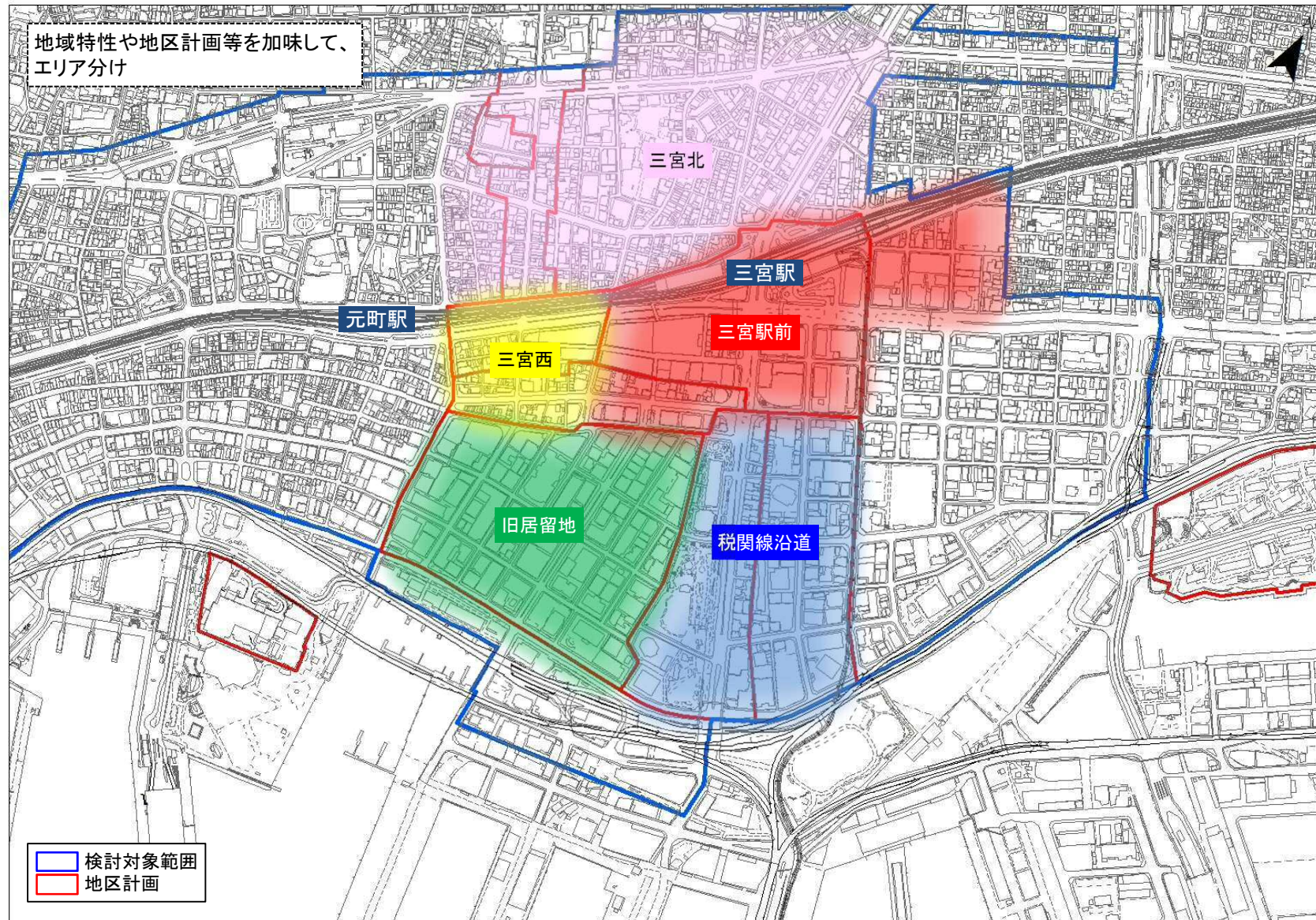
② 商業・商業棟
【事業者】フジシモ
約8,600㎡(延床面積)
クリエイティブカネ(運営者:フジシモ)
クリエイティブ・ファッション・ホテル・観光施設など、一般利用可能な施設を含む

③ 業務・商業棟【事業者】GLION
約12,000㎡(延床面積)
BMWワールドミュージアム(運営者:GLIONグループ)
BMWの歴史や哲学、BMWを中心としたライフスタイル・サービスを提供

④ 住宅棟
【事業者】住友不動産・関西不動産開発
約36,000㎡/棟(延床面積) 約950㎡×2棟
新たな神戸の生活文化を発信するウォーターフロントの高質な住宅

⑤ 駐車場棟【事業者】SMBC信託銀行
約6,000㎡ 約1,250㎡(延床面積)
BMWと連携、BMW車のレンタカー・カーシェアサービスを実施。(運営者:タイムズ24)

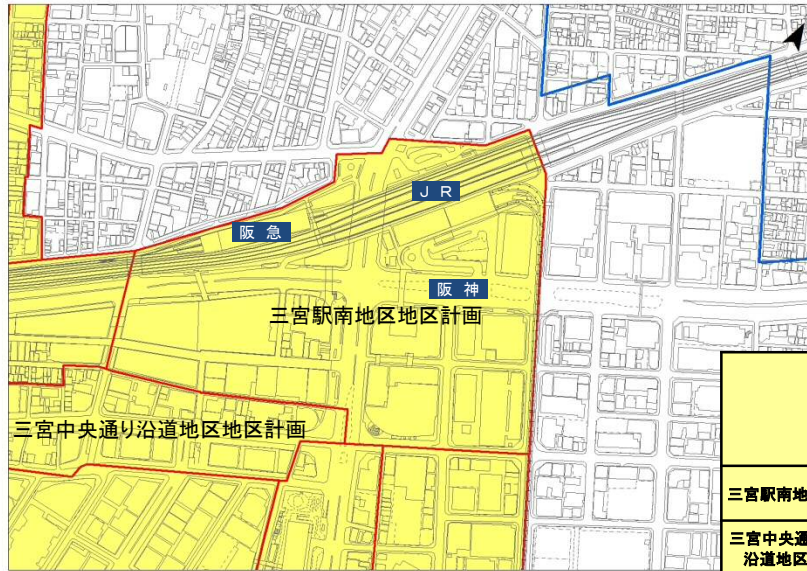
3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性
【エリア分け】



3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

①三宮駅前

【地区計画・景観規制の概要】



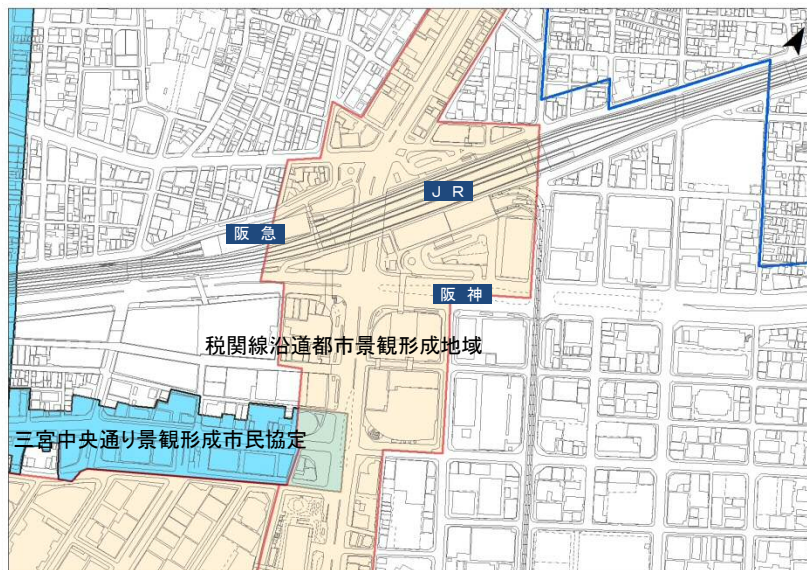
《三宮駅南地区地区計画(H7.4決定)》

- (地区計画の目標)
- ターミナル機能を中核とした商業・文化・交流拠点の充実
 - 神戸の玄関口にふさわしい顔づくり
 - ターミナル機能の防災化の推進と避難動線の確保
- (土地利用の方針)
- 商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
- 歩行者動線の3層ネットワークの構築
 - 防災に配慮した駅前広場等の公共空間の充実
- (建築物等の整備方針)
- 神戸の玄関口にふさわしい安全で洗練された都市環境を形成
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

《三宮中央通り沿道地区地区計画(H20.3決定)》

- (地区計画の目標)
- 都心にふさわしい商業・文化・交流拠点の充実
 - 三宮と元町をつなぐ都心の新たなメインストリートの形成
- (土地利用の方針)
- 商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
- 歩行者動線の3層ネットワークの構築
 - 三宮中央通りの広幅員歩道を生かした安全・快適な歩行者ネットワークの構築
 - 狭隘道路の解消や広場の確保
- (建築物等の整備方針)
- 神戸都心の東西目抜き通りであり都心商業地にふさわしい都市環境の形成
 - 電線類の地中化推進
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

	建築物の用途の制限		その他建築物に関する制限			
	風俗営業施設の禁止	低層階の住宅禁止	容積率の最低限度	敷地面積の最低限度	高さの最高限度 最低限度	壁面の位置
三宮駅南地区	×	○(1階)	○(300%)	500㎡	最低(20m) ※税関線沿道	1m
三宮中央通り沿道地区	○	○(1階)	○(300%) ※一部の区域	500㎡ 200㎡	最低(20m) ※税関線沿道	1m,3m



《税関線沿道都市景観形成地域(S56.6指定)》

- (良好な景観の形成に関する方針)
- 神戸のメインストリート及び都心の拠点にふさわしい建築物の規模の確保
 - 建築物・工作物の意匠を当地域の位置づけにふさわしい質の高いものの誘導
- (制限内容)
- 道路からの外壁の後退 1階部分において1.0m以上
 - 建築物等の高さ及び幅 20m以上
 - 意匠 地域の都市景観の形成に配慮
 - 駐車場等の出入口の位置 景観形成道路(税関線)に面して設置しない
 - 共同住宅の出入口の位置 景観形成道路に面して設置しない

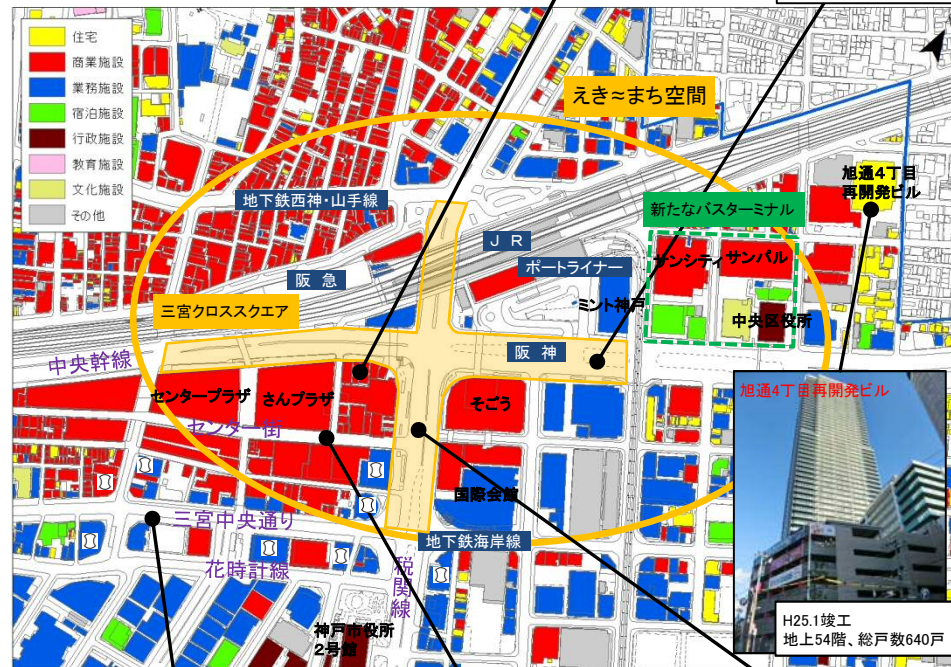
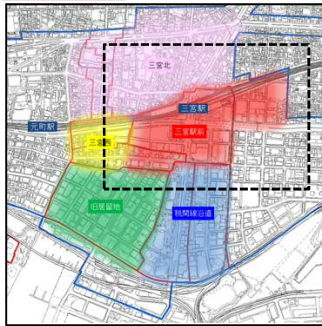
《三宮中央通り景観形成市民協定(H15.9認定)》

- (まちの将来像)
- 人が集い、賑わいのある楽しい街のメインストリート
 - 周辺のまちをつなぐ歩行者ネットワーク・プラザ
 - 伝統と新しさを感じさせる個性あるまちなみ
- (まちなみづくりの基本方針)
- 緑の木陰など自然のうおいをかもし、歩道と民間敷地・建物が一体となって賑わいの演出に努めたまちなみづくり
 - 明るく開放感のあるまちなみづくり
 - 神戸を代表するファッションブルタウンをめざし、交差点・ゲートは、東西南北方向のまちをつなぐアクセントとなるプラザづくり
 - ものづくりとルールづくりの両面から、住民・企業・行政が協働した個性あるまちなみづくり

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

①三宮駅前

【現状】



大規模な業務ビルが立地

えき=まち空間

旭通4丁目再開発ビル

旭通4丁目再開発ビル

H25.1竣工
地上54階、総戸数640戸



都心の道路のリデザインの一環で、憩いや賑わい創出の新たな取り組み「KOBEパークレット」の設置



路面型店舗が集積
平日・休日問わず人通りが絶えない



百貨店や銀行が立地

【強み】

- 6つの駅が集まるターミナル機能を有する神戸の玄関口。
- センター街などに路面型店舗が集積し、にぎわいがある。

【課題】

- 乗り換え動線がわかりにくい。
- 建物の老朽化が進み、まちの機能更新が図られていない。
- 神戸経済を先導する機能集積が十分でない。
- 玄関口にふさわしい特色ある景観がない。

【エリアの将来像】

- ターミナル機能を中核として、商業・業務、観光、文化などの多様な都市機能の高度な集積による広域のかつ多様な都市拠点
- 国際港都神戸の玄関口として、時代とともに機能更新し続ける都心核
- 人と公共交通優先の公共空間「三宮クロススクエア」と一体となった魅力的なまちなみ景観とにぎわいにより、非日常性を感じさせるえき=まち空間



三宮クロススクエア イメージ



魅力的なまちなみ景観の形成

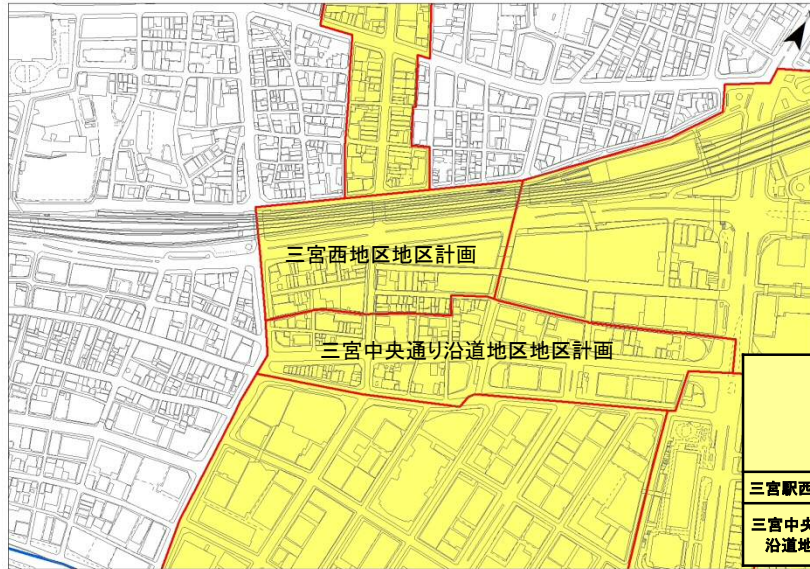
【土地利用の誘導の方向性】

- 建物更新を促進し、商業・業務機能の集積の高度化を図る。
(誘導施策例)
・商業・業務系の建築物に対する容積率の緩和
・附置義務駐車場の見直し
・経済インセンティブの拡充(補助金、起業家支援など)
・都市再生緊急整備地域における税制支援の活用 など
- 建築物の低層部において「神戸の玄関口にふさわしい洗練された」にぎわい用途の誘導を図る。
(誘導施策例)
・建築物低層部における用途を「神戸の玄関口にふさわしい洗練された」にぎわい用途に限定 など
- 商業・業務の中心地としての機能をふまえた居住機能の抑制を図る。
(誘導施策例)
・住居系の建築物に対する容積率の規制 など
- 神戸らしさを感じられるような一体感のあるまちなみ形成を図る。
(誘導施策例)
・景観デザインコードの設定による建築物のデザイン誘導 など

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

②三宮西

【地区計画・景観規制の概要】



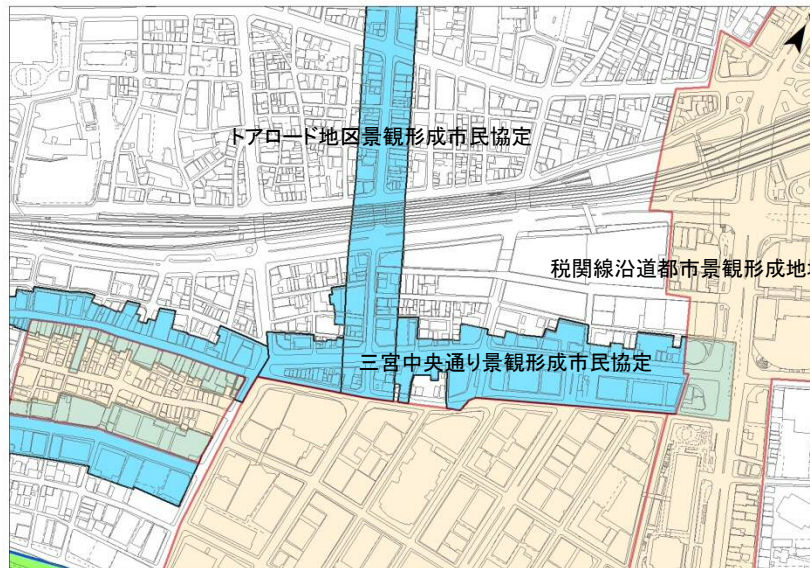
《三宮西地区地区計画(H7.4決定)》

- (地区計画の目標)
- 広域商業機能の拡充・強化
 - 避難路の確保や狭小ビルの解消等による 安全で魅力的な広域交流拠点の形成
- (土地利用の方針)
- 商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
- 狭隘道路の解消や広場の確保
- (建築物等の整備方針)
- 都心商業地にふさわしい建築物等の整備
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

《三宮中央通り沿道地区地区計画(H20.3決定)》

- (地区計画の目標)
- 都心にふさわしい商業・文化・交流拠点の充実
 - 三宮と元町をつなぐ都心の新たなメインストリートの形成
- (土地利用の方針)
- 商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
- 歩行者動線の3層ネットワークの構築
 - 三宮中央通りの広幅員歩道を生かした安全・快適な歩行者ネットワークの構築
 - 狭隘道路の解消や広場の確保
- (建築物等の整備方針)
- 神戸都心の東西目抜き通りであり都心商業地にふさわしい都市環境の形成
 - 電線類の地中化推進
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

	建築物の用途の制限		その他建築物に関する制限			
	風俗営業施設の禁止	低層階の住宅禁止	容積率の最低限度	敷地面積の最低限度	高さの最高限度 最低限度	壁面の位置
三宮駅西地区	×	○(1階)	×	200㎡	×	1m,3m
三宮中央通り沿道地区	○	○(1階)	○(300%) ※一部の区域	500㎡ 200㎡	最低(20m) ※税関線沿道	1m,3m



《トアロード地区景観形成市民協定(H14.7認定)》

- (まちの将来像)
- 品格と魅力があり、花と緑のあふれる美しいまち
 - 国際性をもつファッションブルなまち
 - 世代をこえてつどえるまち
- (まちなみづくりの基本方針)
- 商業機能、文化・情報・交流機能、居住機能が調和しつつ共存する中で、複合的・総合的な環境向上
 - 歴史や立地条件等の地域特性に配慮したまちなみづくり
 - ものづくりとルールづくりの両面から、住民・企業・行政が協働した個性あるまちなみづくり

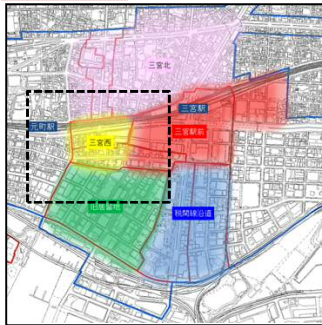
《三宮中央通り景観形成市民協定(H15.9認定)》

- (まちの将来像)
- 人が集い、賑わいのある楽しい街のメインストリート
 - 周辺のまちをつなぐ歩行者ネットワーク・プラザ
 - 伝統と新しさを感じさせる個性あるまちなみ
- (まちなみづくりの基本方針)
- 緑の木陰など自然のうおいをかもし、歩道と民間敷地・建物为一体となって賑わいの演出に努めたまちなみづくり
 - 明るく開放感のあるまちなみづくり
 - 神戸を代表するファッションブルタウンをめざし、交差点・ゲートは、東西南北方向のまちをつなぐアクセントとなるプラザづくり
 - ものづくりとルールづくりの両面から、住民・企業・行政が協働した個性あるまちなみづくり

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

②三宮西

【現状】



個性的な飲食店や雑貨店が集積
神戸都心夜景10選



ファッション系の店舗が集積



出典：バルコHP



元町や大丸にも近く、人通りが多い



歴史ある三宮神社



【強み】

- 三宮本通やセンターサウスに個性的な店舗が集積する魅力ある空間。
- センター街や三宮中央通りは、三宮と元町をつなぐメインストリートとしてにぎわう。

【課題】

- 建物の老朽化が進み、まちの機能更新が図られていない。

【エリアの将来像】

- 三宮と元町、旧居留地の雰囲気融合した伝統と新しさを感じさせる個性と魅力あるまち
- えきまちなみ空間と元町や旧居留地をつなぐ、回遊性の高いにぎわいのある空間の創出



センターサウスの夜景



三宮中央通りオープンカフェ

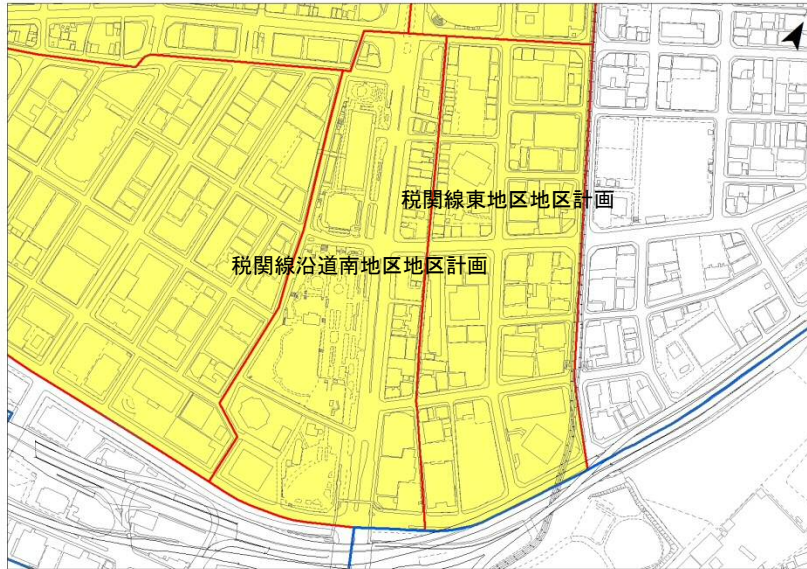
【土地利用の誘導の方向性】

- まちの魅力を残しつつ、狭小ビルの建替更新によるまちの防災性の向上を図る。
(誘導施策例)
・形態規制の緩和による建替更新の誘導 など
- 建築物の低層部において「個性的で魅力ある」にぎわい用途の誘導を図る。
(誘導施策例)
・建築物低層部における用途を「個性的で魅力ある」にぎわい用途に限定 など
- 商業・業務機能と居住機能のバランスをふまえて、居住機能のボリュームをコントロール。
(誘導施策例)
・住居系の建築物に対する容積率の規制 など

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

③税関線沿道

【地区計画・景観規制の概要】



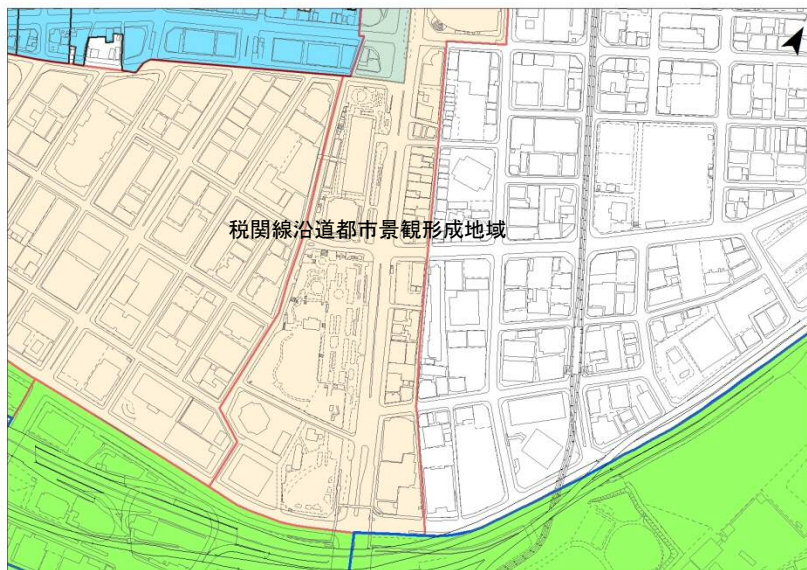
《税関線沿道南地区地区計画(H7.4決定)》

- (地区計画の目標)
 - 都心業務・行政機能の強化
 - 市民が交流する安全な歩行者空間の充実
 - シンボルロードにふさわしい風格ある都市景観の形成
 - 安全で快適な都心業務地の形成
- (土地利用の方針)
 - 市役所を核とした都心業務機能の充実による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
 - 海・空・陸の交通拠点を結ぶ税関線を中心とした歩行者空間の拡充・魅力アップ
 - 東遊園地と一体となった避難地としての機能強化
- (建築物等の整備方針)
 - シンボルロードにふさわしい安全でにぎわいと風格のある都市環境の形成
 - 電線類の地中化推進
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

《税関線東地区地区計画(H7.4決定)》

- (地区計画の目標)
 - 業務サービス機能の強化
 - オープンスペースの確保による市民交流、避難空間の創出
 - 安全で快適な都心業務地の形成
- (土地利用の方針)
 - 業務サービス機能や商業・文化機能の拡充による土地の高度利用
- (地区施設の整備方針)
 - オープンスペースの確保
- (建築物等の整備方針)
 - 都心業務地にふさわしい安全でにぎわいと風格のある都市環境の形成
 - 電線類の地中化推進
 - 建築物の共同化促進
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

	建築物の用途の制限		その他建築物に関する制限			
	風俗営業施設の禁止	低層階の住宅禁止	容積率の最低限度	敷地面積の最低限度	高さの最高限度 最低限度	壁面の位置
税関線沿道南地区	○	○(1階)	○ (200,300%)	200㎡	最低(20m) ※税関線沿道	1m, 3m
税関線東地区	○	○(1階)	○(200%)	500㎡	×	1m,3m



《税関線沿道都市景観形成地域(S56.6指定)》

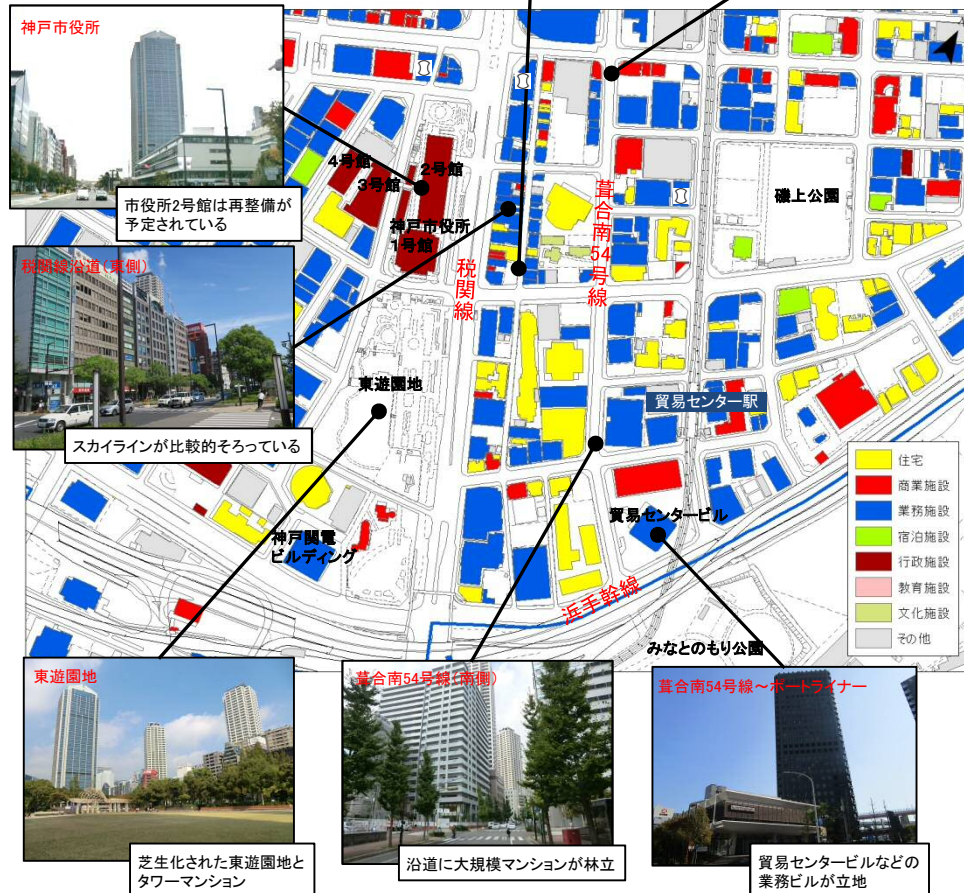
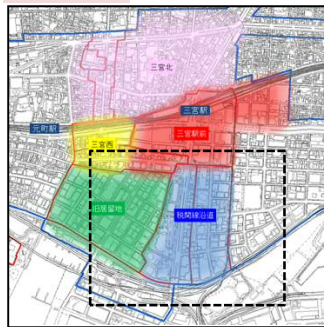
- (良好な景観の形成に関する方針)
 - 神戸のメインストリート及び都心の拠点にふさわしい建築物の規模の確保
 - 建築物・工作物の意匠を当地域の位置づけにふさわしい質の高いものの誘導
- (制限内容)

○道路からの外壁の後退	1階部分において1.0m以上
○建築物等の高さ及び幅	20m以上
○意匠	地域の都市景観の形成に配慮
○駐車場等の出入口の位置	景観形成道路(税関線)に面して設置しない
○共同住宅の出入口の位置	景観形成道路に面して設置しない

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

③税関線沿道

【現状】



【強み】

- 税関線や葦合南54号線は、えき=まち空間とウォーターフロントをつなぐ重要な動線。
- 行政施設やオフィスが多数立地するエリア。

【課題】

- えき=まち空間とウォーターフロント、みなとのもり公園をつなぐ歩行者動線の機能向上とあわせて、民間建築物の低層部におけるにぎわいの連続性を創出する必要がある。
- 大規模マンションの立地が進んでおり、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要がある。

【エリアの将来像】

- えき=まち空間とウォーターフロントを結ぶ重要な動線である税関線沿道は、シンボルロードとして、市役所や東遊園地と一体で回遊性の高い、にぎわいや憩いあふれる空間の創出
- 商業・業務、住宅を含む様々な機能がバランスのとれた都市空間



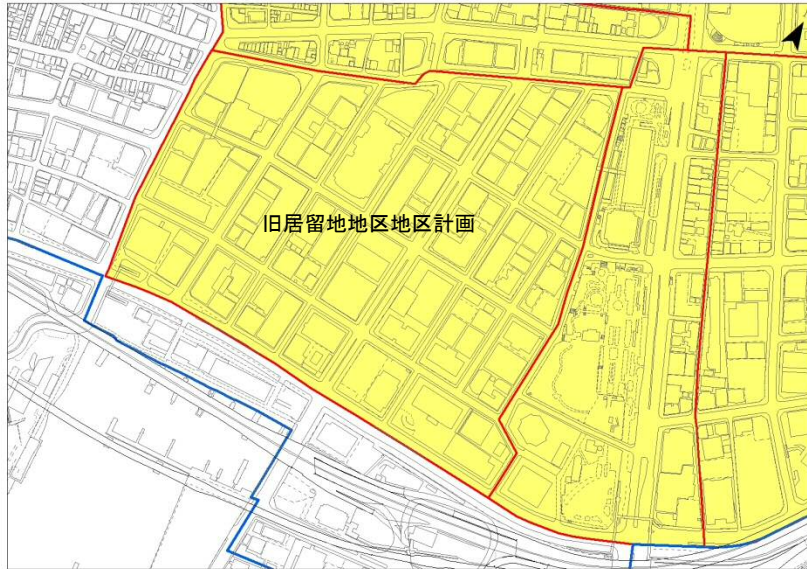
【土地利用の誘導の方向性】

- 建築物の低層部において「歩いて楽しい」にぎわい用途の誘導を図る。
(誘導施策例)
・ 建築物低層部における用途を「歩いて楽しい」にぎわい用途に限定 など
- 商業・業務機能と居住機能のバランスをふまえて、居住機能のボリュームをコントロール。
(誘導施策例)
・ 住居系の建築物に対する容積率の規制 など
- 市役所、東遊園地、税関線を一体の公共空間として、回遊性やにぎわい、滞留機能などの強化を図る。

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

④旧居留地

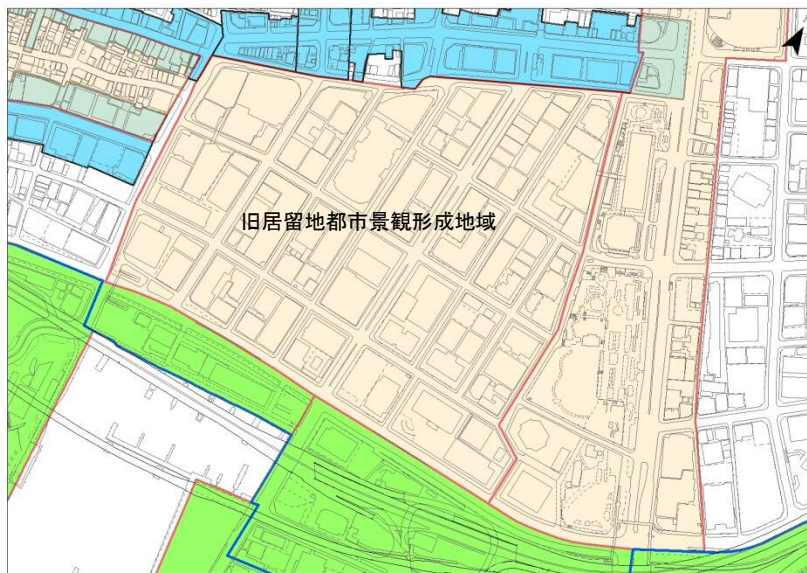
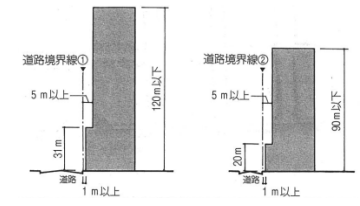
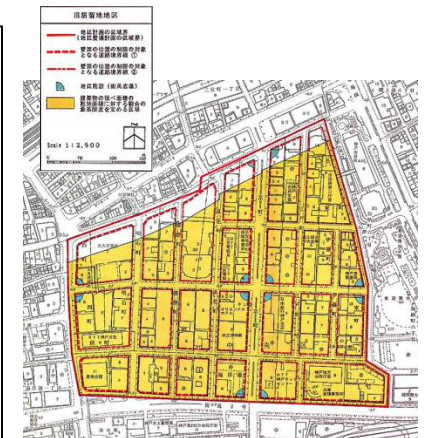
【地区計画・景観規制の概要】



《旧居留地地区地区計画(H7.4決定)》

- (地区計画の目標)
- 中枢管理業務機能の強化
 - 歴史的環境に配慮した風格ある都市景観の形成
 - 防災機能の強化
- (土地利用の方針)
- 中枢管理業務機能の集積と商業・文化機能の拡充による土地の高度利用
 - 都心にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化
- (地区施設の整備方針)
- 歩道と一体となったオープンスペースや街角広場の設置
 - 安全で快適な都市空間の創出
- (建築物等の整備方針)
- 歴史的環境を有した中枢管理業務地にふさわしい都市環境の形成
 - 歴史的建築物の保全・活用
 - 壁面線を整えることによる連続感のある街並みの形成
 - 耐震性を強化した建築物等の建設
 - 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

建築物の用途の制限		その他建築物に関する制限			
風俗営業施設の禁止	低層階の住宅禁止	容積率の最低限度	敷地面積の最低限度	高さの最高限度 最低限度	壁面の位置
○	○(1,2階)	○(200%)	900㎡	最高 (120,90m) 最低(20m)	1m, 5m



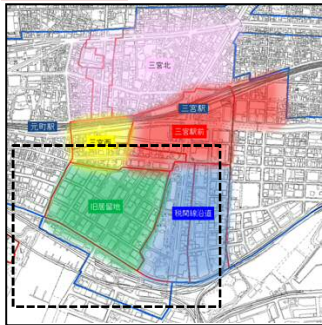
《旧居留地都市景観形成地域(S58.6指定)》

- (良好な景観の形成に関する方針)
- 建築物・工作物の意匠を当地区の特色ある景観にふさわしい、質の高い風格のあるものに誘導
 - 都心業務地にふさわしい建築物の規模を確保
 - 道路と建築物が一体となったゆとりとおいのある道路軸景観を形成
- (制限内容)
- 建築面積 500㎡以上
 - 有効空地 建築物の敷地内に有効空地を次の基準で確保
 - ① 敷地が角地である場合は7/100以上
 - ② 敷地が角地でない場合は5/100以上
 - 道路からの外壁の後退 中低層部(道路1に面する敷地:31m以下の部分、道路2に面する敷地:20m以下の部分)においては、おおむね1.0mで壁面線を整える
 - 意匠 地域の景観に配慮
 - にぎわいへの配慮 地域の景観とにぎわいに配慮(可能な限り、建築物の1階・地階部分での商業施設の配置や、文化的機能の導入に努める)
 - 駐車場の出入口の位置 景観形成道路に面して設置しない

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

④旧居留地

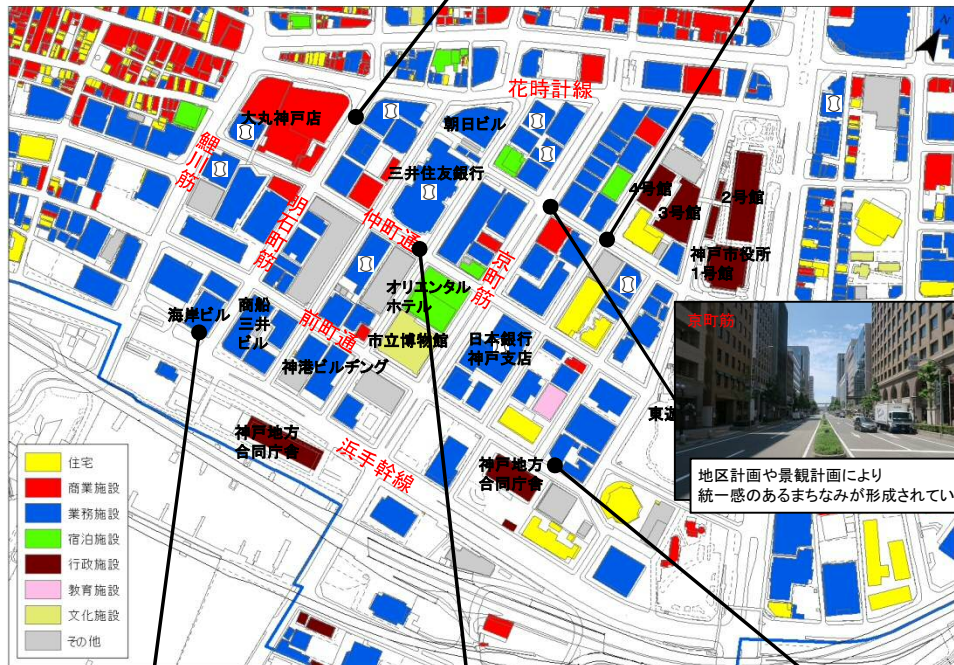
【現状】



広い歩道が確保され、沿道には歴史的建築物が建ち並ぶ



地区西側と比較して、人通りが少ない



地区計画や景観計画により統一感のあるまちなみが形成されている



歴史的建築物が多数立地し、風格ある都市景観が形成されている



高級ブランド店が多数立地



大規模マンションの立地が進む

【強み】

- 高度な業務機能に加えて、ハイブランドな店舗も多数立地し、地区としてのブランドを構築している。

【課題】

- 地区計画による規制が、にぎわい用途の誘導につながない。
・ 1,2階住宅禁止の規制があるが、共同住宅のエントランスや駐車場としての利用がされている事例が見られる。
- 大規模マンションの立地が進んでおり、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要がある



1階が共同住宅の駐車場として使われている事例

【エリアの将来像】

- 国際港都神戸の歴史と文化を体験できるにぎわいと風格ある中枢業務地



旧居留地の夜間景観



明石町筋のにぎわい

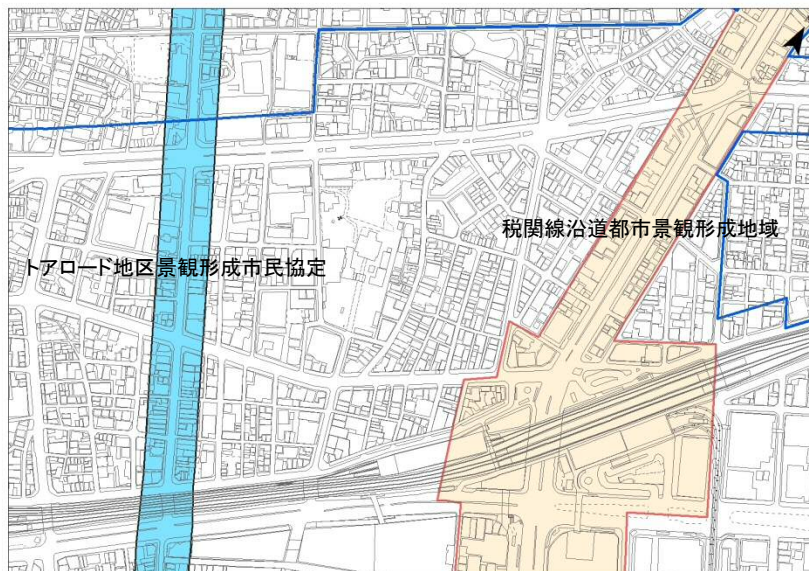
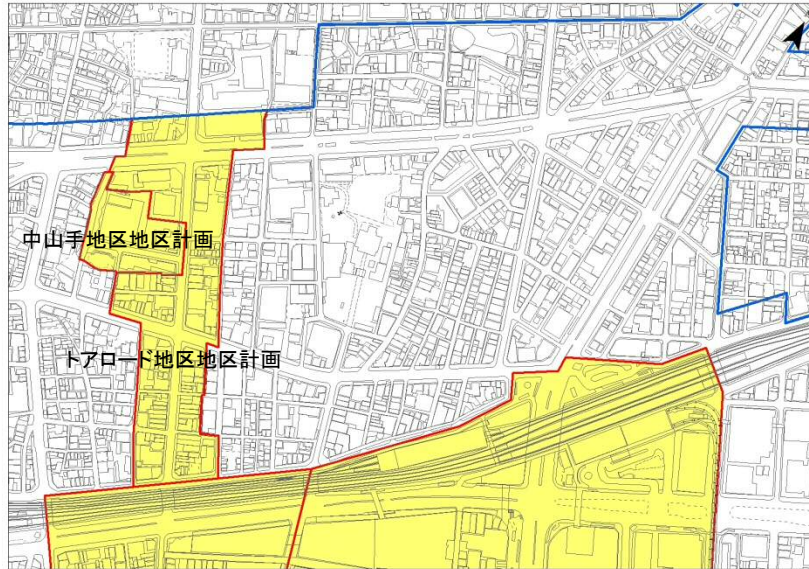
【土地利用の誘導の方向性】

- 建築物の低層部において「上質な」にぎわい用途の誘導を図る。
(誘導施策例)
・ 建築物低層部における用途を「上質な」にぎわい用途に限定 など
- 商業・業務機能と居住機能のバランスをふまえて、居住機能のボリュームをコントロール。
(誘導施策例)
・ 住居系の建築物に対する容積率の規制 など

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

⑤三宮北

【地区計画・景観規制の概要】



《トアロード地区地区計画(H24.7決定)》

- (地区計画の目標)
 - 長期にわたって個性とにぎわいのある良好な景観や環境が維持され、持続的に発展するまちの形成
- (土地利用の方針)
 - 商業・業務機能と居住機能の調和のとれた、魅力ある良好な景観や環境を整備し、神戸らしい海と山を感じる坂道として、沿道の土地利用の誘導
- (地区施設の整備方針)
 - 海や山への眺望や沿道建物との調和に配慮した、安全で魅力ある快適な道路空間を創出
- (建築物等の整備方針)
 - 商業・業務施設を整備するとともに、まちなか居住を誘導し、にぎわいと潤いのある緑あふれる景観環境を形成するため、建築物等の用途及び形態・意匠に留意して整備

《中山手地区地区計画(H15.2決定)》 ※中山手地区第一種市街地再開発事業とあわせて決定

- (地区計画の目標)
 - 低未利用地の一体的整備により、魅力あふれる都市空間の形成を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を適切に誘導
- (土地利用の方針)
 - 商業業務機能の集積及び都心居住の推進により、都心にふさわしいまちの賑わいを創出するとともに、快適で魅力あふれる都市空間の形成
- (公共施設等の整備方針)
 - 略
- (建築物等の整備方針)
 - 建築物の低層部に商業業務施設を配置し、地上レベルでの賑わいを創出するとともに、中高層部に都市型住宅を配置し、周辺地域との調和を図りながら、良好な住環境を創出
 - 敷地内に歩道状空地を道路と一体的に配置することによって、安全で快適な都市空間を確保

《税関線沿道都市景観形成地域(S56.6指定)》

- (良好な景観の形成に関する方針)
 - 神戸のメインストリート及び都心の拠点にふさわしい建築物の規模の確保
 - 建築物・工作物の意匠を当地域の位置づけにふさわしい質の高いものの誘導
- (制限内容)

○道路からの外壁の後退	1階部分において1.0m以上
○建築物等の高さ及び幅	20m以上
○意匠	地域の都市景観の形成に配慮
○駐車場等の出入口の位置	景観形成道路(税関線)に面して設置しない
○共同住宅の出入口の位置	景観形成道路に面して設置しない

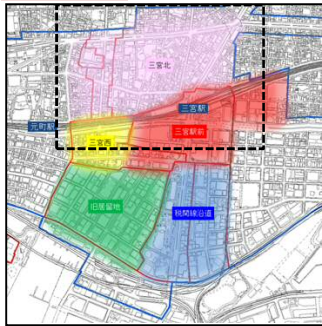
《トアロード地区景観形成市民協定(H14.7認定)》

- (まちの将来像)
 - 品格と魅力があり、花と緑のあふれる美しいまち
 - 国際性をもつファッションブルなまち
 - 世代をこえてつどえるまち
- (まちなみづくりの基本方針)
 - 商業機能、文化・情報・交流機能、居住機能が調和しつつ共存する中で、複合的・総合的な環境向上
 - 歴史や立地条件等の地域特性に配慮したまちなみづくり
 - ものづくりとルールづくりの両面から、住民・企業・行政が協働した個性あるまちなみづくり

3. 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

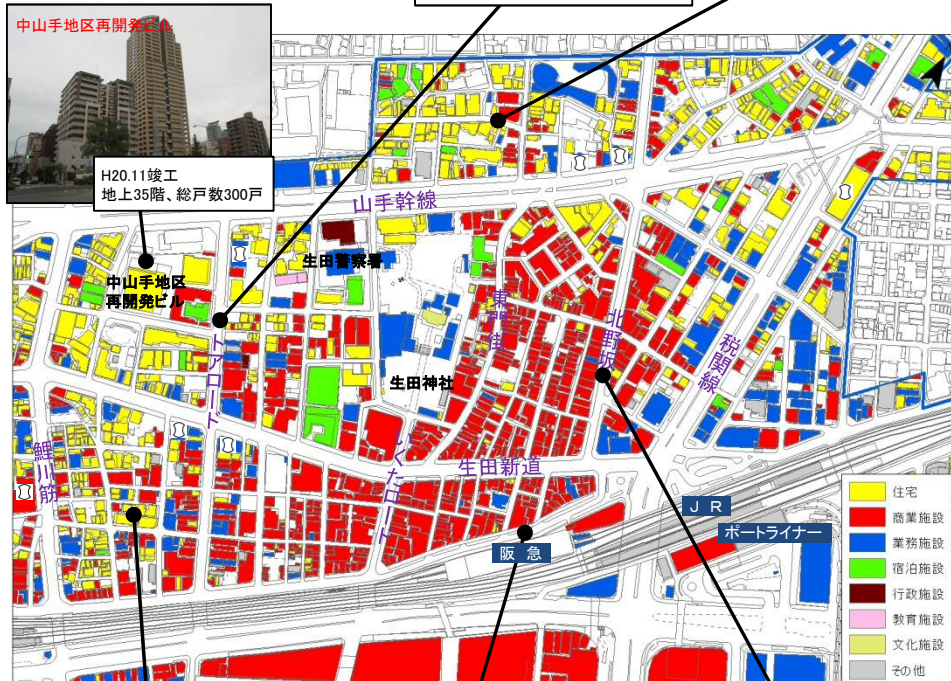
⑤三宮北

【現状】



地区計画や景観形成市民協定により、魅力あるまちなみづくりの取り組みがされている

北野に近い、住宅が中心のエリア



【強み】

- 居酒屋などの飲食店が集積し、神戸一の繁華街としてにぎわっている。
- えき=まち空間と観光拠点である北野をつなぐエリア

【課題】

- 北野方面への回遊性が低い。
- 狭小ビルが多く立地し、建物の老朽化が進んでいる。

【エリアの将来像】

- 界索性や猥雑性に富んだ、にぎわいと魅力ある神戸一の繁華街
- トアロードや北野坂において、えき=まち空間と観光拠点である北野をつなぐ、個性とにぎわいのある良好な景観や環境が維持された空間の創出



【土地利用の誘導の方向性】

- トアロードなどの主要な回遊ルートについて、建築物の低層部において「個性的で魅力ある」にぎわい用途の誘導を図る。
(誘導施策例)
・建築物低層部における用途を「個性的で魅力ある」にぎわい用途に限定
- 狭小ビルの建替更新によるまちの防災性の向上を図る。
(誘導施策例)
・形態規制の緩和による建替更新の誘導