

《位置》神戸市中央区中山手通3丁目・下山手通3丁目

《面積》約1.1ha

《決定年月日》平成15年2月17日

#### 《地区計画の目標》

当地区は、神戸の都心に位置し、都市計画道路東亜筋線に面しており、地区内には、狭小な敷地が多く、老朽化した木造建物が密集している。

本計画は、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することを目的とする。

#### 《区域の整備・開発及び保全の方針》

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を目指す。
公共施設等の整備方針	1 都市計画道路山手幹線と東亜筋線を接続する地区内道路を拡幅整備することにより、地区内交通の円滑な処理と歩行者空間の充実化を図る。 2 地区内道路に歩道を設置するとともに、敷地内に歩道状空地を配置し、居住者や来訪者の安全で快適な歩行者空間の形成を図る。 3 地区南西部に、居住者や来訪者の憩いの場となる公園を配置する。
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する。 また、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する。

#### 《再開発等促進区》

◇区域面積 約1.1ha

#### ◇主要な公共施設等の配置及び規模

道路	幅員 約10m、延長 約210m
公園	面積 約1,000㎡
歩道状空地	幅員 約2m、約4m、約6m、延長 約260m

#### 《地区整備計画の概要》

#### ◇地区施設の配置及び規模

その他の公共空地	歩道状空地 幅員約1.5m、延長約100m（計画図表示のとおり）
----------	----------------------------------

#### ◇建築物等に関する事項

用途の制限	個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものは建築してはならない。
容積率の最高限度	500%
容積率の最低限度	200%
建ぺい率の最高限度	80%
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	計画図表示の敷地境界線から建築物の各部分（地盤面下の部分は除く。）までの距離は4m以上とする。
高さの最高限度	計画図表示の区域においては、20m、30m



### 中山手地区

- 地区計画の区域界
- - - 壁面の位置の制限 (4m以上)
- 主要な公共施設等 (道路)
- 主要な公共施設等 (公園)
- 主要な公共施設等 (歩道状空地)
- 地区施設 (歩道状空地)
- 建築物の高さの最高限度 (20m)
- 建築物の高さの最高限度 (30m)