

第 20 号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (兵庫貨物駅跡地地区再開発等促進区地区計画)

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)

都市計画兵庫貨物駅跡地地区再開発地区計画を次のように変更する。

名 称	兵庫貨物駅跡地地区再開発等促進区地区計画
位 置	神戸市兵庫区駅南通 5 丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約7.4ha
地区計画の 目 標	<p>当地区はJR兵庫駅の南側に位置し、住・商・工の機能が混在する西部住商工複合市街地に位置し、人口の減少、高齢化等の課題を解決するとともに、住・商・工が調和共存した活気ある市街地として再生することが求められている。</p> <p>本計画は、生活都心機能の充実及び良好な都市型住宅地の形成をめざし、周辺地域への波及効果を考慮しつつ、インナーシティ地域における人口定着及び地域活性化の核となる市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関する 方針	<p>当地区を「東地区」、「中地区」及び「西地区」に区分し、商業業務・文化・福祉施設等の地域拠点施設と良好な都市型住宅が複合した活力ある市街地の形成を図る。</p> <p>1. 「東地区」 生活都心にふさわしい福祉、教育、商業業務等の地域拠点施設を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良好な都市型住宅をあわせて配置し、複合的土地利用を促進する。</p> <p>2. 「中地区」 生活都心にふさわしい商業業務施設、健康増進施設等の地域拠点施設を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良好な都市型住宅をあわせて配置し、複合的土地利用を促進する。</p> <p>3. 「西地区」 様々な住宅需要に対応した多様な住宅を、土地の高度利用を図ることにより大量に供給し、あわせて歩行者通路沿いのにぎわいを演出するため商業施設等を配置する。また、地域文化の形成に貢献する文化施設を整備し、生活文化都心の核とする。</p> <p>4. 駅前に広場を、地区西側に公園を配置し、これらを東西歩行者通路、公開空地等で有機的に連携させることにより、豊かなオープンスペース、快適な歩行者空間を生みだし、生活都心としての魅力を高める。</p>

	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用の転換に伴い新たに発生する交通を処理するとともに周辺地域とのネットワークの充実を図るため、兵庫駅南線と兵庫駅鷹取線とを連絡する地区幹線道路を整備する。またJR和田岬線は地区幹線道路と立体交差するよう必要な改築を行う。 2. 地区内外の歩行者動線の強化を図るため、JR山陽本線の南北を連絡する南北歩行者通路を適切な位置に配置する。 3. 広場は、地区のシンボル空間を形成し、にぎわいの場、駅利用者の憩いの場となるよう整備する。 4. 公園は、地区内外の居住者の安らぎの場として、自然的環境にあふれたものとなるよう整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「東・中地区」 生活都心にふさわしい賑わいを備えた空間を生み出すため低層部に施設を配置し、良好な住環境を確保するため主に中高層部を住宅とするなど、建築物等の配置、規模に留意して整備を行う。 2. 「西地区」 地上レベルでの賑わいを演出するため、低層部に商業施設等を配置するとともに豊かな居住環境の形成を図るため、建築物の配置、規模に留意して整備を行う。 3. 建築物の足元空間を賑わいと潤いあふれるものとするため、東西方向の歩行者通路や公開空地を機能的、有機的に配置する。 4. 中・西地区の東西歩行者通路には水路を設けるなど、地区住民の潤いの場となるよう配慮する。 5. 道路、広場と建築物の敷地が有機的に調和した街並みとなるよう、基層部については適切なセットバックを行う。 6. 魅力ある都市景観を創造するため、建築物の高さ、配置、外観等については、山や海からの眺望や山並みとの調和などの神戸の景観特性に十分配慮する。このため東・中地区では塔状の住棟を配置する一方、西地区では塔状の住棟を含む配置を行い、全体として変化のあるスカイラインを形成させる。 7. 西地区の兵庫駅南線沿いの住棟は、道路と調和した景観を形成する高さとなるよう配置する。 8. 建築物は景観的な配慮を行うため、基層部、中間部、頂部の3層構成とし、それぞれ特色あるデザインとする。
再開発等促進区	面積	約7.4ha
	主要な公共施設の配置及び規模	道 路 幅員 16m, 延長 約140m
		広 場 面積 約3,000㎡
	その他の公共空地 南北歩行者通路 幅員 10m, 延長 約20m	

地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域面積		約6.0ha			
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	東西歩行者通路1号(幅員 5m, 延長 約270m) 計画図表示のとおり			
			東西歩行者通路2号(幅員 8m, 延長 約150m) 計画図表示のとおり			
			東西歩行者通路3号(幅員 5m, 延長 約300m) 計画図表示のとおり			
			東西歩行者通路4号(幅員 3m, 延長 約320m) 計画図表示のとおり			
			プレイロット1号(面積 約500㎡) 計画図表示のとおり			
			プレイロット2号(面積 約500㎡) 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	西地区	中地区	東地区	
		面積	約3.8ha	約1.6ha	約0.6ha	
建築物等に関する事項	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 工場(パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造の用途に供するものを除く。))で, 作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては, その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。)を除く。 2 ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類する運動施設 3 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 4 準住居地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2 商業地域内に建築してはならないもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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		
	建築物の容積率の最高限度	10分の35	10分の50	10分の45		
	壁面の位置の制限	1 計画図表示の道路境界線(以下「道路境界線」という。)①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3m以上とする。 ただし, 公共の用に供する歩行者デッキ, 階段その他これらに類するものについてはこの限りではない。 2 道路境界線②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5m以上とする。	道路境界線③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8m以上とする。	1 道路境界線②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5m以上とする。 2 計画図表示の敷地境界線④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2m以上とする。		

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

都市緑地法等の一部を改正する法律に基づく用途地域の追加に伴い、建築基準法別表第2に条項のずれが生じるため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。