

《位置》

神戸市東灘区向洋町中1～9丁目

《面積》

約138, Oha

《決定年月日》

昭和63年 6月21日

平成 3年 3月 8日(変更)

平成 元年 3月24日(変更)

平成 5年 3月16日(変更)

平成 2年 3月13日(変更)

平成 8年 2月13日(変更)

平成23年12月13日(変更)

《地区の整備・開発及び保全の方針》

地区計画の目標	<p>当地区は、ポートアイランドに続く第2の海上文化都市として位置づけられている六甲アイランドの中央部に位置し、民間の自由な発想、創意工夫、実行力等を最大限に活かしながら魅力ある多機能都市をめざしている地区である。</p> <p>本計画は、ゆとりある快適な都市空間を確保し、未来都市にふさわしい魅力ある都市景観の形成をすすめるとともに、事業効果の維持増進を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>当地区を「業務・商業地区」、「住宅地区」及び「文化・レクリエーション地区」に区分し、21世紀の新たな海上文化都市をめざして業務・商業機能、住機能及び文化・レクリエーション機能を備えた魅力ある多機能都市づくりを行う。</p> <p>1. 「業務・商業地区」 当地区の核として地区中央部に配置し、サービス産業や情報関連産業等の新しい産業の育成とコンベンション機能の充実を図ることを目標に、業務施設、情報通信施設、常設展示場等が複合した新しい業務空間の創造をめざす。 また、業務施設との調和を図りながら、市民が集い、憩い、楽しめるショッピングゾーンや住機能を導入し、にぎわいのある街区形成を図る。</p> <p>2. 「住宅地区」 戸建住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置し、多様な規模、形式の住宅供給を行い、バランスのとれたコミュニティの形成を図るとともに、良好な居住環境を備えたアメニティの高い地区を形成する。</p> <p>3. 「文化・レクリエーション地区」 文化活動、レクリエーション活動の場として、文化、教育、スポーツ、レジャー等の施設を適正に配置し、整備を行う。</p>
地区施設の整備の方針	<p>当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路、公園、緑地等を適正に配置する。</p> <p>特に特色ある地区環境を演出するため、街角広場、せせらぎ等を効果的に配置し、整備を行う。</p> <p>また、業務・商業地区においては、地区内の有機的な歩行者動線のネットワーク化を図るために、シティモール(空中歩廊)を適正に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1. 「業務・商業地区」 魅力とにぎわいあふれる環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「住宅地区」 良好な居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 「文化・レクリエーション地区」 ゆとりと潤いのある環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p>

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置・規模

緑地	せせらぎ	5ヶ所	計 約0.50ha	(計画図表示のとおり)
広場	街角広場	33ヶ所	計 約0.38ha	(計画図表示のとおり)
その他の公共空地	シティモール 幅員 約2~6m 延長 約1,200m (計画図表示のとおり) (シティモールから地上の公共空間に接続する部分を適宜配置するものとする)			

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	業務・商業地区	戸建住宅地区	中高層住宅地区	文化・レクリエーション地区 A	文化・レクリエーション地区 B
用途の制限	戸建専用住宅は建築してはならない。	第1種低層住居専用地域内で建築できる建築物(共同住宅及び公衆浴場を除く)以外の建築物は建築してはならない。	戸建専用住宅は建築してはならない。	戸建専用住宅は建築してはならない。	戸建専用住宅、自動車教習所、個室付浴場は建築してはならない。
容積率の最高限度		100%			
敷地面積の最低限度		170㎡			
壁面の位置の制限	図面表示の境界線から外壁等の面までの距離は3m以上とする。ただし、下記のものについては1m以上とする。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定距離未満にある外壁等で、中心線の長さの合計が5m以内のもの	敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。ただし、下記のものについてはこの限りでない。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定距離未満にある外壁等で、中心線の長さの合計が3m以内のもの	道路境界線から外壁等の面までの距離は3m以上、隣地境界線からは2m以上とする。ただし、下記のものについては1m以上とする。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定距離未満にある外壁等で、中心線の長さの合計が5m以内のもの	道路境界線から外壁等の面までの距離は3m以上とする。ただし、下記のものについては1m以上とする。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定距離未満にある外壁等で、中心線の長さの合計が5m以内のもの	敷地境界線から外壁等の面までの距離は3m以上とする。ただし、下記のものについては1m以上とする。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定距離未満にある外壁等で、中心線の長さの合計が5m以内のもの
高さの最高限度		10m 以下かつ建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25 を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。			
垣・柵の構造の制限	道路、公園、緑地その他の公共施設に面する部分の塀は生垣または透視可能なフェンスとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。				