

第1号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画用途地域の変更(神戸市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積(ha)	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 935	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 2,326	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 57	10/10 以下	5/10 以下	1.5m	—	10m	
	約 32	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 2,487	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 637	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,474	—	—	—	—	—	31.7%
第二種 低層住居 専用地域	約 3.2	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 2.7	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.7	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 8.5	—	—	—	—	—	0.0%
第一種 中高層住居 専用地域	約 302	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,779	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 26	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 4,107	—	—	—	—	—	20.1%
第二種 中高層住居 専用地域	約 134	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 38	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 172	—	—	—	—	—	0.8%
第一種 住居地域	約 2,078	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 139	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,217	—	—	—	—	—	10.9%

第二種 住居地域	約 1,190	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 219	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,409	—	—	—	—	—	7.0%
準住居地域	約 107	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 41	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 148	—	—	—	—	—	0.7%
近隣商業 地	約 73	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 357	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 344	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 775	—	—	—	—	—	3.8%
商業地域	約 15	20/10 以下	—	—	—	—	
	約 297	40/10 以下	—	—	—	—	
	約 96	50/10 以下	—	—	—	—	
	約 183	60/10 以下	—	—	—	—	
	約 65	70/10 以下	—	—	—	—	
	約 75	80/10 以下	—	—	—	—	
	約 2.5	90/10 以下	—	—	—	—	
小計	約 734	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 2,403	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 284	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,687	—	—	—	—	—	13.2%
工業地域	約 604	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 24	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 628	—	—	—	—	—	3.1%
工業専用 地	約 1,046	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 1,046	—	—	—	—	—	5.1%
合計	約 20,405	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

本市では、昭和48年に用途地域を指定し、その後、都市を取り巻く社会経済情勢等に応じて、概ね5年毎に全市的な見直しを行い、市街地の土地利用の規制・誘導を行っている。

今回の見直しにあたっては、土地利用の動向や公共施設の整備状況等をふまえたうえで、①住宅地における建築物の用途や形態を適切に誘導することにより、安全・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図る、②土地利用転換に伴い、住環境に影響を与えるような建物用途の混在を抑制し、まとまった範囲で住宅地化が進んでいる商業地や工業地においては、住宅・商業・工業の調和と秩序ある土地利用の形成を図る、③都市計画道路の変更・廃止を受けて沿道周辺環境との調和を図る、④指定の根拠が不明確となっている用途地域の境界を整理する、の4点を基本的な考え方とし、本案のとおり都市計画を変更する。

(参考) 用途地域の変更前後対照表

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	面積 (ha)		
				変更前	変更後	増減
第一種低層住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	約 929	約 935	約 6
	8/10 以下	4/10 以下	—	約 2,313	約 2,326	約 13
	10/10 以下	5/10 以下	1.5m	約 57	約 57	約 0
	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	約 32	約 32	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	約 2,491	約 2,487	約 △4
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 634	約 637	約 3
小計	—	—	—	約 6,456 (31.6%)	約 6,474 (31.7%)	約 18
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	—	約 3.2	約 3.2	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	約 2.7	約 2.7	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 2.7	約 2.7	—
小計	—	—	—	約 8.5 (0.0%)	約 8.5 (0.0%)	—
第一種中高層住居専用地域	15/10 以下	6/10 以下	—	約 302	約 302	約 0
	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3,764	約 3779	約 15
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 26	約 26	—
小計	—	—	—	約 4,092 (20.0%)	約 4,107 (20.1%)	約 15
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 137	約 134	約 △3
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 38	約 38	—
小計	—	—	—	約 175 (0.9%)	約 172 (0.8%)	約 △3
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,093	約 2,078	約 △15
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 139	約 139	約 0
小計	—	—	—	約 2,232 (10.9%)	約 2,217 (10.9%)	約 △15
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,203	約 1,190	約 △13
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 219	約 219	約 △0
小計	—	—	—	約 1,422 (7.0%)	約 1,409 (7.0%)	約 △13

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	面積 (ha)		
				変更前	変更後	増減
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 107	約 107	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 41	約 41	約 0
小計	—	—	—	約 148 (0.7%)	約 148 (0.7%)	約 0
近隣商業地	20/10 以下	8/10 以下	—	約 74	約 73	約 △1
	30/10 以下	8/10 以下	—	約 357	約 357	約 △0
	40/10 以下	8/10 以下	—	約 344	約 344	約 △0
小計	—	—	—	約 775 (3.8%)	約 775 (3.8%)	約 △0
商業地域	20/10 以下	—	—	約 15	約 15	—
	40/10 以下	—	—	約 297	約 297	約 △0
	50/10 以下	—	—	約 96	約 96	—
	60/10 以下	—	—	約 183	約 183	—
	70/10 以下	—	—	約 65	約 65	—
	80/10 以下	—	—	約 75	約 75	—
	90/10 以下	—	—	約 2.5	約 2.5	—
小計	—	—	—	約 734 (3.6%)	約 734 (3.6%)	約 △0
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,405	約 2,403	約 △2
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 285	約 284	約 △1
小計	—	—	—	約 2,689 (13.2%)	約 2,687 (13.2%)	約 △2
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 604	約 604	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 24	約 24	—
小計	—	—	—	約 628 (3.1%)	約 628 (3.1%)	—
工業専用地	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,046	約 1,046	—
	—	—	—	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	—
合計	—	—	—	約 20,405 (100.0%)	約 20,405 (100.0%)	—

※増減欄の「—」は変更なしを示す