

第2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 757	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	100 m ²	10m	
	約 1,932	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	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 139	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	100 m ²	10m	
	約 374	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	
	約 2,377	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 614	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,282	—	—	—	—	—	30.7%
第二種低層住居専用地域	約 0.6	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	10m	
	約 26.6	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 15.2	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	
	約 2.7	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 45.0	—	—	—	—	—	0.2%
第一種中高層住居専用地域	約 289	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,555	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 22	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 3,866	—	—	—	—	—	18.9%
第二種中高層住居専用地域	約 6	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 414	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 5	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 425	—	—	—	—	—	2.1%
第一種住居地域	約 2,065	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 181	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,246	—	—	—	—	—	11.0%

第二種 住居地域	約 1,094	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 221	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,315	—	—	—	—	—	6.4%
準住居地域	約 203	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 42	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 245	—	—	—	—	—	1.2%
近隣商業 地	約 71	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 356	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 344	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 771	—	—	—	—	—	3.8%
商業地域	約 15	20/10 以下	—	—	—	—	
	約 299	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 736	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 1,986	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 250	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 504	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,740	—	—	—	—	—	13.4%
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 1,130	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,130	—	—	—	—	—	5.5%
合計	約 20,430	—	—	—	—	—	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。

このたび、神戸複合産業団地南地区において、事業計画が具体化し、工業・流通業務地を主体とする計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことから、良好な市街化を図るため、区域区分の変更に合わせて、本案のとおり、用途地域を変更するものである。

(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	建築物の敷地面積の最低限度	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	100 m ²	約 757	約 757	—
	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	約 1,932	約 1,932	—
	10/10 以下	5/10 以下	1.5m	—	約 57	約 57	—
	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	約 32	約 32	—
	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	100 m ²	約 139	約 139	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	約 374	約 374	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	—	約 2,377	約 2,377	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	—	約 614	約 614	—
小計	—	—	—	約 6,282 (30.9%)	約 6,282 (30.7%)	—	
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	—	—	約 0.6	約 0.6	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	—	約 26.6	約 26.6	—
	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	約 15.2	約 15.2	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	—	約 2.7	約 2.7	—
小計	—	—	—	約 45.0 (0.2%)	約 45.0 (0.2%)	—	
第一種中高層住居専用地域	15/10 以下	6/10 以下	—	—	約 289	約 289	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 3,555	約 3,555	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 22	約 22	—
小計	—	—	—	約 3,866 (19.0%)	約 3,866 (18.9%)	—	
第二種中高層住居専用地域	15/10 以下	6/10 以下	—	—	約 6	約 6	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 414	約 414	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 5	約 5	—
小計	—	—	—	約 425 (2.1%)	約 425 (2.1%)	—	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 2,065	約 2,065	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 181	約 181	—
小計	—	—	—	約 2,246 (11.0%)	約 2,246 (11.0%)	—	
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 1,094	約 1,094	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 221	約 221	—
小計	—	—	—	約 1,315 (6.5%)	約 1,315 (6.4%)	—	

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	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 203	約 203	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 42	約 42	—
小計	—	—	—	—	約 245 (1.2%)	約 245 (1.2%)	—
近隣商業地	20/10 以下	8/10 以下	—	—	約 71	約 71	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	約 356	約 356	—
	40/10 以下	8/10 以下	—	—	約 344	約 344	—
小計	—	—	—	—	約 771 (3.8%)	約 771 (3.8%)	—
商業地域	20/10 以下	—	—	—	約 15	約 15	—
	40/10 以下	—	—	—	約 299	約 299	—
	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 736 (3.6%)	約 736 (3.6%)	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 1,986	約 1,986	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 250	約 250	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	約 453	約 504	約 51
小計	—	—	—	—	約 2,689 (13.2%)	約 2,740 (13.4%)	約 51
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%)	—
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 1,077	約 1,130	約 53
小計	—	—	—	—	約 1,077 (5.3%)	約 1,130 (5.5%)	約 53
合計	—	—	—	—	約 20,326 (100.0%)	約 20,430 (100.0%)	約 104

※増減欄の「—」は変更なしを示す