

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 928	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	100 m ²	10m	
	約 2,502	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 2,453	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 634	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,606	—	—	—	—	—	32.1%
第二種低層住居専用地域	約 3.2	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	10m	
	約 2.7	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 2.6	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 311	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,758	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 26	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 4,095	—	—	—	—	—	19.9%
第二種中高層住居専用地域	約 137	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 38	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 175	—	—	—	—	—	0.8%
第一種住居地域	約 2,123	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 139	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,262	—	—	—	—	—	11.0%
第二種住居地域	約 1,212	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 220	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,432	—	—	—	—	—	6.9%

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 358	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 294	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 730	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 2,395	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 284	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,679	—	—	—	—	—	13.0%
工業地域	約 605	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 24	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 629	—	—	—	—	—	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 20,586	—	—	—	—	—	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、昭和 57 年、63 年、平成 8 年、13 年、19 年に全市的な見直しを行ってきた。また、まちづくりが具体化した区域では、良好な市街地形成をめざして必要に応じて用途地域を変更し、適切に土地利用の規制・誘導を行ってきた。

このたび、西神第 2 地区における土地利用計画の変更にあわせて、良好な市街地形成と合理的な土地利用の推進を図るため、本案のとおり変更するものである。

(参考) 変更の概要

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 928	約 928	—
	8/10 以下	4/10 以下	—	約 2,502	約 2,502	—
	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	—	約 2,438	約 <u>2,453</u>	約 15
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 634	約 634	—
小計	—	—	—	約 6,591 (32.0%)	約 <u>6,606</u> (<u>32.1%</u>)	約 15
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 2.6	約 2.6	—
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 311	約 311	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3,747	約 <u>3,758</u>	約 11
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 26	約 26	—
小計	—	—	—	約 4,084 (19.8%)	約 <u>4,095</u> (<u>19.9%</u>)	約 11
第二種 中高層住居 専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 152	約 <u>137</u>	約 △15
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 38	約 38	—
小計	—	—	—	約 190 (0.9%)	約 <u>175</u> (<u>0.8%</u>)	約 △15
第一種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,123	約 2,123	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 139	約 139	—
小計	—	—	—	約 2,262 (11.0%)	約 2,262 (11.0%)	—

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
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,223	約 <u>1,212</u>	約 △11
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 220	約 220	—
小計	—	—	—	約 1,443 (7.0%)	約 <u>1,432</u> (6.9%)	約 △11
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	—
小計	—	—	—	約 148 (0.7%)	約 148 (0.7%)	—
近隣商業地	20/10 以下	8/10 以下	—	約 73	約 73	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	約 358	約 358	—
	40/10 以下	8/10 以下	—	約 344	約 344	—
小計	—	—	—	約 775 (3.8%)	約 775 (3.8%)	—
商業地域	20/10 以下	—	—	約 15	約 15	—
	40/10 以下	—	—	約 294	約 294	—
	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 730 (3.6%)	約 730 (3.6%)	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,395	約 2,395	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 284	約 284	—
小計	—	—	—	約 2,679 (13.0%)	約 2,679 (13.0%)	—
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 605	約 605	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 24	約 24	—
小計	—	—	—	約 629 (3.1%)	約 629 (3.1%)	—
工業専用地	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,046	約 1,046	—
小計	—	—	—	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	—
合計	—	—	—	約 20,586 (100.0%)	約 20,586 (100.0%)	—

下線部分は変更箇所