

計 画 書

神戸国際港都建設計画高度地区の変更(神戸市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度または最低限度
高度地区 (第一種)	約 6,527 ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第二種)	約 291 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。)は、15メートル以下とする。
高度地区 (第三種)	約 568 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。)は、20メートル以下とする。
高度地区 (第四種)	約 3,479 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第五種)	約 4,056 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。
小計	約 14,921 ha	

1. 制限の緩和措置

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面，線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面，線路敷その他これらに類するものに接する場合においては，当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面，線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は，当該水面，線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さを算定するとき限り，建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては，当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては，当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては，その建築物の敷地の地盤面は，当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては，その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定を受けた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可を受けた建築物に対するこの規定の適用については，これらの建築物は，同一敷地内にあるものとみなす。

2. 適用の除外

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第3項に規定する改良地区内に建築される建築物についてはこの限りでない。
- (2) この規定の適用の際，現に存する建築物又は現に建築，修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては，当該部分についてはこの限りでない。

3. 準工業地域又は工業地域内における高度地区（第五種）の認定による特例

次の各号の一に該当する建築物で市長が安全上，防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては，この限りでない。

- (1) 工場（建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。）
- (2) 倉庫（建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。）
- (3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。）
- (4) 前各号に掲げる建築物を主たる用途とするもの
- (5) 前各号に掲げる建築物に附属するもの

4. 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め，建築審査会の同意を得て許可した場合においては，この限りでない。

- (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物
- (2) その他公益上やむを得ないと認められるもの

高度地区 (第六種)	約 31 ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。
ただし	<p>1. 適用の除外</p> <p>次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 階数が2以下であり、かつ、延べ面積が100平方メートル未満の建築物</p> <p>(2) 建築物に附属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(3) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(4) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない場合において、次の 及び に定める範囲の増築又は改築に係る建築物</p> <p style="padding-left: 2em;">工事の着手がこの規定の適用以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、50平方メートルをこえず、かつ、適用の際における当該建築物の延べ面積の合計をこえないこと</p> <p style="padding-left: 2em;">増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルをこえないこと</p> <p>(5) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(6) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>2. 許可による特例</p> <p>その他の建築物で市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可した場合には、この限りでない。</p>	
計	約 14,952 ha	

「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 年に高度地区を指定し、その後、用途地域の変更にあわせて見直しを行ってきている。

このたび、区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に編入する西区伊川谷町潤和において、新たに高度地区を指定し、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) 高度地区の変更前後対照表

種類	面積 (ha)		
	変更前	変更後	増減
第一種高度地区	約 6,517	約 6,527	約 9.8
第二種高度地区	約 291	約 291	-
第三種高度地区	約 568	約 568	-
第四種高度地区	約 3,479	約 3,479	-
第五種高度地区	約 4,056	約 4,056	-
第六種高度地区	約 31	約 31	-
合 計	約 14,942	約 14,952	約 9.8