

第6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 ² | 10m | |
| | 約 2,326 | 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 2,427 | 10/10 以下 | 5/10 以下 | — | — | 10m | |
| | 約 637 | 15/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | 10m | |
| 小計 | 約 6,414 | — | — | — | — | — | 31.6% |
| 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 2.7 | 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 3,739 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 26 | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 4,067 | — | — | — | — | — | 20.0% |
| 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 2,067 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 139 | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 2,206 | — | — | — | — | — | 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 74 | 20/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 353 | 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 2,405 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 284 | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| 小計 | 約 2,689 | — | — | — | — | — | 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 1,077 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | |
| | 約 1,077 | — | — | — | — | — | 5.3% |
| 合計 | 約 20,326 | — | — | — | — | — | 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うとともに、区域区分の見直し等とあわせて用途地域を見直し、市街地の土地利用の規制・誘導を行ってきた。

このたび、区域区分の見直しに伴い、市街化区域に編入する区域では、良好な市街地形成と合理的な土地利用の推進を図るとともに、市街化調整区域に編入する区域では、農村地域や森林地域を計画的に保全・育成するため、用途地域を本案のとおり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 | 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 935 | 約 935 | — |
| | 8/10以下 | 4/10以下 | — | 約 2,312 | 約 2,326 | 約 14 |
| | 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 2,500 | 約 2,427 | 約 △73 |
| | 15/10以下 | 6/10以下 | — | 約 637 | 約 637 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 6,473 (31.7%) | 約 6,414 (31.5%) | 約 △59 |
| 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 | — |
| | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 3,780 | 約 3,739 | 約 △41 |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 26 | 約 26 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 4,108 (20.1%) | 約 4,067 (20.0%) | 約 △41 |
| 第二種 中高層住居 専用地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 134 | 約 134 | — |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 38 | 約 38 | — |
| | 小計 | — | — | — | 約 172 (0.8%) | 約 172 (0.8%) |
| 第一種 住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 2,078 | 約 2,067 | 約 △11 |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 139 | 約 139 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 2,217 (10.9%) | 約 2,206 (10.9%) | 約 △11 |
| 第二種 住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | — | 約 1,190 | 約 1,190 | — |
| | 30/10以下 | 6/10以下 | — | 約 219 | 約 219 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 1,409 (7.0%) | 約 1,409 (7.0%) | — |

| 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 |
| 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 域 | 20/10 以下 | 8/10 以下 | — | 約 74 | 約 74 | — |
| | 30/10 以下 | 8/10 以下 | — | 約 357 | 約 353 | 約 △4 |
| | 40/10 以下 | 8/10 以下 | — | 約 344 | 約 344 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 775 (3.8%) | 約 771 (3.8%) | 約 △4 |
| 商 業 地 域 | 20/10 以下 | — | — | 約 15 | 約 15 | — |
| | 40/10 以下 | — | — | 約 297 | 約 299 | 約 2 |
| | 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 736 (3.6%) | 約 2 |
| 準工業地域 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | 約 2,403 | 約 2,405 | 約 2 |
| | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | 約 284 | 約 284 | — |
| 小計 | — | — | — | 約 2,687 (13.2%) | 約 2,689 (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 域 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | 約 1,077 | 約 1,077 | — |
| | — | — | — | 約 1,077 (5.3%) | 約 1,077 (5.3%) | — |
| 合計 | — | — | — | 約 20,436 (100.0%) | 約 20,326 (100.0%) | 約 △110 |