

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 1,928	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 6,278	—	—	—	—	—	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 2,064	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 181	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,245	—	—	—	—	—	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 域	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 域	約 1,130	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	
小計	約 1,130	—	—	—	—	—	5.5%
合計	約 20,425	—	—	—	—	—	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、社会経済情勢の変化に対応するため、必要な見直しを行い、市街地の土地利用の規制・誘導を行っている。

このたび、区域区分の見直しに伴い、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	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 1,928	約 △3.7
	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	約 △0.1
	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 (30.7%)	約 6,278 (30.7%)	約 △3.8
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	約 △0.2
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 22	約 22	—
小計	—	—	—	—	約 3,866 (18.9%)	約 3,866 (18.9%)	約 △0.2
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 2,064	約 △0.7
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 181	約 181	—
小計	—	—	—	—	約 2,246 (11.0%)	約 2,245 (11.0%)	約 △0.7
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 (6.4%)	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 域	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 504	約 504	—
小計	—	—	—	—	約 2,740 (13.4%)	約 2,740 (13.4%)	—
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 1,130	約 1,130	—
小計	—	—	—	—	約 1,130 (5.5%)	約 1,130 (5.5%)	—
合計	—	—	—	—	約 20,430 (100.0%)	約 20,425 (100.0%)	約 △4.7

※増減欄の「—」は変更なしを示す