

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 2,407	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 2,487	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 634	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,544	—	—	—	—	—	31.9%
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 304	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,764	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 26	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 4,094	—	—	—	—	—	20.0%
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 2,107	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 139	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,246	—	—	—	—	—	10.9%
第二種 住居地域	約 1,212	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 219	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,431	—	—	—	—	—	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 357	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 295	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 731	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 2,394	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 285	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,678	—	—	—	—	—	13.1%
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 1,046	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 1,046	—	—	—	—	—	5.1%
合計	約 20,504	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、安全・快適で、暮らしやすい住環境の維持・形成を図るため、昭和48年に用途地域を定めた後、概ね5年毎に全市的な見直しを行ってきた。また、土地利用計画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・誘導を行ってきている。

妙法寺駅東地区地区計画区域内において、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、このたび、区域内の土地利用計画の変更に対応し、地区計画の変更と併せて、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 928	約 928	—
	8/10以下	4/10以下	—	約 2,407	約 <u>2,407</u>	約 <u>0</u>
	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 2,487	約 <u>2,487</u>	約 <u>0</u>
	15/10以下	6/10以下	—	約 634	約 634	—
小計	—	—	—	約 6,544 (32.0%)	約 <u>6,544</u> (31.9%)	約 <u>0</u>
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 304	約 304	—
	20/10以下	6/10以下	—	約 3,764	約 <u>3,764</u>	約 <u>0</u>
	30/10以下	6/10以下	—	約 26	約 26	—
小計	—	—	—	約 4,094 (20.0%)	約 <u>4,094</u> (20.0%)	約 <u>0</u>
第二種 中高層住居 専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 137	約 137	—
	30/10以下	6/10以下	—	約 38	約 38	—
	小計	—	—	—	約 175 (0.8%)	約 175 (0.8%)
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 2,107	約 2,107	—
	30/10以下	6/10以下	—	約 139	約 139	—
	小計	—	—	—	約 2,246 (10.9%)	約 2,246 (10.9%)
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 1,212	約 1,212	—
	30/10以下	6/10以下	—	約 219	約 219	—
	小計	—	—	—	約 1,431 (7.0%)	約 1,431 (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
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 74	約 74	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	約 357	約 357	—
	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 295	約 295	—
	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 731 (3.6%)	約 731 (3.6%)	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,394	約 2,394	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 285	約 285	—
小計	—	—	—	約 2,678 (13.1%)	約 2,678 (13.1%)	—
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	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,046	約 1,046	—
	—	—	—	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	—
合計	—	—	—	約 20,504 (100.0%)	約 20,504 (100.0%)	—