

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 <sup>2</sup>	10m	
	約 2,503	8/10以下	4/10以下	-	100 m <sup>2</sup>	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 6,607	-	-	-	-	-
第二種 低層住居 専用地域	約 3.2	8/10以下	4/10以下	-	100 m <sup>2</sup>	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	-	-	-	
小計	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、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・誘導を行ってきた。

このたび、桜が丘地区において良好な市街地環境の維持増進を図ることを目的に、地区計画の決定にあわせて、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 2,502	約 <u>2,503</u>	約 1
	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 2,453	約 2,453	-
	15/10 以下	6/10 以下	-	約 634	約 634	-
小計	-	-	-	約 6,606 (32.1%)	約 <u>6,607</u> ( <u>32.1%</u> )	約 1
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 3,758	約 <u>3,758</u>	約 0.5
	30/10 以下	6/10 以下	-	約 26	約 26	-
小計	-	-	-	約 4,095 (19.9%)	約 <u>4,095</u> ( <u>19.9%</u> )	約 0.5
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 2,123	約 <u>2,123</u>	約 0.5
	30/10 以下	6/10 以下	-	約 139	約 <u>139</u>	-
小計	-	-	-	約 2,262 (11.0%)	約 <u>2,262</u> ( <u>11.0%</u> )	約 0.5

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 1,212	約 1,212	-
	30/10以下	6/10以下	-	約 220	約 220	-
小計	-	-	-	約 1,432 (6.9%)	約 1,432 (6.9%)	-
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	-
	-	-	-	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