

第2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<br>後退距離の<br>限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 備考    |
|----------------------|---------|----------|----------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------|
| 第一種<br>低層住居<br>専用地域  | 約 928   | 8/10 以下  | 4/10 以下  | 1.0m               | 100 m <sup>2</sup>    | 10m               |       |
|                      | 約 2,400 | 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 2,469 | 10/10 以下 | 5/10 以下  | —                  | —                     | 10m               |       |
|                      | 約 634   | 15/10 以下 | 6/10 以下  | —                  | —                     | 10m               |       |
| 小計                   | 約 6,519 | —        | —        | —                  | —                     | —                 | 31.8% |
| 第二種<br>低層住居<br>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 2.7   | 15/10 以下 | 6/10 以下  | —                  | —                     | 10m               |       |
| 小計                   | 約 8.5   | —        | —        | —                  | —                     | —                 | 0.0%  |
| 第一種<br>中高層住居<br>専用地域 | 約 311   | 15/10 以下 | 6/10 以下  | —                  | —                     | —                 |       |
|                      | 約 3,752 | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —                  | —                     | —                 |       |
|                      | 約 26    | 30/10 以下 | 6/10 以下  | —                  | —                     | —                 |       |
| 小計                   | 約 4,089 | —        | —        | —                  | —                     | —                 | 20.0% |
| 第二種<br>中高層住居<br>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   | —        | —        | —                  | —                     | —                 | 0.9%  |
| 第一種<br>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<br>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 345    | 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 285    | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — |        |
| 小計    | 約 2,679  | —        | —       | — | — | — | 13.1%  |
| 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 20,491 | —        | —       | — | — | — | 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。

鈴蘭台は、神戸市都市計画マスタープランにおいて、地域での都市活動や文化活動を支える「地域拠点」に位置づけられており、公共交通機関の結節機能の強化や商業・業務・文化機能などの集積を図ることとしている。

このたび、その中にある鈴蘭台駅前地区において、市街地再開発事業の施行をふまえ、駅前にふさわしいにぎわいを創出し、健全で良好な土地の高度利用を図り、商業・業務機能などを集積させることを目的に、本案のとおり用途地域を変更する。

(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<br>後退距離の<br>限度 | 面積(ha) |       |        |
|-------|----------|----------|--------------------|--------|-------|--------|
|       |          |          |                    | 変更前    | 変更後   | 増減     |
| 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 358  | 約 357 | 約 △0.9 |
|       | 40/10 以下 | 8/10 以下  | —                  | 約 344  | 約 345 | 約 0.9  |
| 小計    | —        | —        | —                  | 約 775  | 約 775 | —      |