

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 2,400	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 2,459	10 / 10 以下	5 / 10 以下	-	-	10m	
	約 634	15 / 10 以下	6 / 10 以下	-	-	10m	
小計	約 6,509	-	-	-	-	-	31.8%
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 2.7	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 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	-	-	-	-	-	0.9%
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 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 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 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	-	-	-	
	約 1,046	-	-	-	-	-	
小計	約 1,046	-	-	-	-	-	5.1%
合計	約 20,481	-	-	-	-	-	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、区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入する区域では、新たに用途地域を指定し、市街化調整区域に編入する区域では、用途地域を廃止するほか、妙法寺駅東地区地区計画区域の一部における土地利用計画の変更にあわせて、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、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 <u>928</u>	約 0.0
	8/10 以下	4/10 以下	-	約 2,504	約 <u>2,400</u>	約 103.9
	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 <u>2,459</u>	約 6.0
	15/10 以下	6/10 以下	-	約 634	約 <u>634</u>	約 0.1
小計	-	-	-	約 6,607 (32.1%)	約 <u>6,509</u> (31.8%)	約 98.1
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 2.7	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 311	約 311	-
	20/10 以下	6/10 以下	-	約 3,758	約 <u>3,752</u>	約 5.8
	30/10 以下	6/10 以下	-	約 26	約 26	-
小計	-	-	-	約 4,095 (19.9%)	約 <u>4,089</u> (20.0%)	約 5.8
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	-	約 137	約 <u>137</u>	約 0.1
	30/10 以下	6/10 以下	-	約 38	約 38	-
小計	-	-	-	約 175 (0.8%)	約 <u>175</u> (0.9%)	約 0.1
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	-	約 2,123	約 <u>2,123</u>	約 0.1
	30/10 以下	6/10 以下	-	約 139	約 139	-
小計	-	-	-	約 2,262 (11.0%)	約 <u>2,262</u> (11.0%)	約 0.1

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 <u>1,212</u>	約 0.5
	30/10以下	6/10以下	-	約 219	約 219	-
小計	-	-	-	約 1,432 (7.0%)	約 <u>1,431</u> (7.0%)	約 0.5
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 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 (3.5%)	約 730 (3.6%)	-
準工業地域	20/10以下	6/10以下	-	約 2,395	約 <u>2,395</u>	約 0.1
	30/10以下	6/10以下	-	約 285	約 285	-
小計	-	-	-	約 2,679 (13.0%)	約 2,679 (13.1%)	約 0.1
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 <u>20,481</u> (100.0%)	約 104.2

下線部分は変更箇所