

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 929	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 2,313	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 2,491	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 634	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,456	—	—	—	—	—	31.6%
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 302	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 4,092	—	—	—	—	—	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 2,093	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 139	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,232	—	—	—	—	—	10.9%
第二種住居地域	約 1,203	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 219	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,422	—	—	—	—	—	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 297	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 734	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 2,405	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 285	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,689	—	—	—	—	—	13.2%
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 20,405	—	—	—	—	—	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、都市を取り巻く社会経済情勢等に応じて、概ね 5 年毎に全市的な見直しを行い、市街地の土地利用の規制・誘導を行っている。また、土地利用計画が具体化した地区では、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、東岡場地区において、流通業務施設用地の需要など社会経済状況の変化に対応し、広域幹線道路を活かした業務施設の立地を適切に誘導するため、地区内の土地利用計画の変更に対応し、本案のとおり用途地域を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 929	約 929	—
	8/10 以下	4/10 以下	—	約 2,313	約 2,313	—
	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 2,491	約 2,491	—
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 634	約 634	—
小計	—	—	—	約 6,456 (31.6%)	約 6,456 (31.6%)	—
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 302	約 302	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3,764	約 3,764	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 26	約 26	—
小計	—	—	—	約 4,092 (20.0%)	約 4,092 (20.0%)	—
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 (0.9%)	約 175 (0.9%)	—
第一種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,098	約 2,093	約 △5
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 139	約 139	—
小計	—	—	—	約 2,237 (11.0%)	約 2,232 (10.9%)	約 △5
第二種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,203	約 1,203	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 219	約 219	—
小計	—	—	—	約 1,422 (7.0%)	約 1,422 (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	増減
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 297	約 297	—
	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 734 (3.6%)	約 734 (3.6%)	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,399	約 2,405	約 5
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 285	約 285	—
小計	—	—	—	約 2,684 (13.1%)	約 2,689 (13.2%)	約 5
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%)	—
小計	—	—	—	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	—
合計	—	—	—	約 20,405 (100.0%)	約 20,405 (100.0%)	—

※増減欄の「—」は変更なしを示す