

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 928	8/10以下	4/10以下	1.0m	100 m ²	10m	
	約 2,400	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 2,469	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 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 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	-	-	-	-	-	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。

このたび、西区伊川谷町潤和における土地利用計画の具体化にあわせて、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域について新たに用途地域を指定するなど、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 928		
	8/10以下	4/10以下	-	約 2,400	約 2,400		約 0.1
	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	約 10.0	
	10/10以下	5/10以下	-	約 2,459	約 2,469		
	15/10以下	6/10以下	-	約 634	約 634		
小計	-	-	-	約 6,509 (31.8%)	約 6,519 (31.8%)	約 9.8	
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 3,752	約 3,752		
	30/10以下	6/10以下	-	約 26	約 26		
小計	-	-	-	約 4,089 (20.0%)	約 4,089 (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 2,123	約 2,123		
	30/10以下	6/10以下	-	約 139	約 139		
小計	-	-	-	約 2,262 (11.0%)	約 2,262 (11.0%)		
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 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 285	約 285	
小計	-	-	-	約 2,679 (13.1%)	約 2,679 (13.1%)	
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%)	
小計	-	-	-	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	
合計	-	-	-	約 20,481 (100.0%)	約 20,491 (100.0%)	約 9.8