

第3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 2,407	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 2,487	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 634	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,544	—	—	—	—	—	32.0%
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 304	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 4,094	—	—	—	—	—	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 2,107	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 139	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,246	—	—	—	—	—	10.9%
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 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 295	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 731	—	—	—	—	—	3.5%
準工業地域	約 2,394	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 285	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,678	—	—	—	—	—	13.1%
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 20,504	—	—	—	—	—	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、安全・快適で、暮らしやすい住環境の維持・形成を図るため、昭和48年に用途地域を定めた後、概ね5年毎に全市的な見直しを行っているほか、新たに市街化区域に編入された場合などにおいては、良好な市街地形成をめざして用途地域を指定し、適切に土地利用の規制・誘導を行ってきている。

このたび、須磨区車地区において事業計画が具体化し、住宅地を主体とする計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことから、良好な市街地形成を図るため、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 2,407	約 2,407	—
	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 2,478	約 2,487	約 9
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 634	約 634	—
小計	—	—	—	約 6,535 (31.9%)	約 6,544 (32.0%)	約 9
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 304	約 304	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3,760	約 3,764	約 4
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 26	約 26	—
小計	—	—	—	約 4,090 (20.0%)	約 4,094 (20.0%)	約 4
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 2,107	約 2,107	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 139	約 139	—
小計	—	—	—	約 2,246 (10.9%)	約 2,246 (10.9%)	—
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 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 295	約 295	—
	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 731 (3.6%)	約 731 (3.5%)	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,394	約 2,394	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 285	約 285	—
小計	—	—	—	約 2,678 (13.1%)	約 2,678 (13.1%)	—
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	—
小計	—	—	—	約 1,046 (5.1%)	約 1,046 (5.1%)	—
合計	—	—	—	約 20,491 (100.0%)	約 20,504 (100.0%)	約 13