

第1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 757	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 1,932	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 139	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 374	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 2,377	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 614	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,282	—	—	—	—	—	30.9%
第二種 低層住居 専用地域	約 0.6	8/10 以下	4/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 26.6	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 15.2	10/10 以下	5/10 以下	—	100 m <sup>2</sup>	10m	
	約 2.7	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 45.0	—	—	—	—	—	0.2%
第一種 中高層住居 専用地域	約 289	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,555	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 22	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 3,866	—	—	—	—	—	19.0%
第二種 中高層住居 専用地域	約 6	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 414	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 5	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 425	—	—	—	—	—	2.1%
第一種 住居地域	約 2,065	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 181	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2,246	—	—	—	—	—	11.0%

第二種 住居地域	約 1,094	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 221	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,315	—	—	—	—	—	6.5%
準住居地域	約 203	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 42	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 245	—	—	—	—	—	1.2%
近隣商業 地 域	約 71	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 356	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 344	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 771	—	—	—	—	—	3.8%
商業地域	約 15	20/10 以下	—	—	—	—	
	約 299	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 736	—	—	—	—	—	3.6%
準工業地域	約 1,986	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 250	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 453	30/10 以下	8/10 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 域	約 1,077	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 1,077	—	—	—	—	—	5.1%
合計	約 20,326	—	—	—	—	—	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。

今回の見直しにあたっては、昨今、進展する人口減少・少子高齢化への対応や、新型コロナウイルスなどによる生活様式の変化などライフスタイルや価値観の多様化を背景に、職場、生活利便施設等と居住地が近接した持続可能な生活圏の確保や、民間投資を誘発しながら神戸経済を支えるまちづくりなどが求められていることから、以下の 3 点を基本的な考え方とし、本案のとおり都市計画を変更する。

- ① 都市構造を支える各拠点や暮らしの拠点において、魅力や活力、利便性の向上を図る。
- ② 住宅地において、安全・安心・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図る。
- ③ 幹線道路沿道や臨海産業エリア、内陸新産業エリアなどにおいて、周辺住宅地の利便性向上や経済の活性化を図る。

(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	建築物の敷地面積の最低限度	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	100㎡	約 935	約 757	約 △178
	8/10以下	4/10以下	—	100㎡	約 2,326	約 1,932	約 △394
	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	1.0m	100㎡	—	約 139	139
	10/10以下	5/10以下	—	100㎡	—	約 374	374
	10/10以下	5/10以下	—	—	約 2,427	約 2,377	約 △50
	15/10以下	6/10以下	—	—	約 637	約 614	約 △23
小計	—	—	—	約 6,414 (31.6%)	約 6,282 (30.9%)	約 △132	
第二種低層住居専用地域	8/10以下	4/10以下	—	—	約 3.2	約 0.6	約 △2.6
	10/10以下	5/10以下	—	—	約 2.7	約 26.6	約 23.9
	10/10以下	5/10以下	—	100㎡	—	約 15.2	約 15.2
	15/10以下	6/10以下	—	—	約 2.7	約 2.7	—
小計	—	—	—	約 8.5 (0.0%)	約 45.0 (0.2%)	36.5	
第一種中高層住居専用地域	15/10以下	6/10以下	—	—	約 302	約 289	約 △13
	20/10以下	6/10以下	—	—	約 3,739	約 3,555	約 △184
	30/10以下	6/10以下	—	—	約 26	約 22	約 △4
小計	—	—	—	約 4,067 (20.0%)	約 3,866 (19.0%)	約 △201	
第二種中高層住居専用地域	15/10以下	6/10以下	—	—	—	約 6	約 6
	20/10以下	6/10以下	—	—	約 134	約 414	約 280
	30/10以下	6/10以下	—	—	約 38	約 5	約 △33
小計	—	—	—	約 172 (0.8%)	約 425 (2.1%)	約 253	

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	外壁の後退距離の限度	面積(ha)		
					変更前	変更後	増減
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	約 2,067	約 2,065	約 △2
	30/10以下	6/10以下	—	—	約 139	約 181	約 42
小計	—	—	—	—	約 2,206 (10.9%)	約 2,246 (11.0%)	約 40
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	約 1,190	約 1,094	約 △96
	30/10以下	6/10以下	—	—	約 219	約 221	約 2
小計	—	—	—	—	約 1,409 (7.0%)	約 1,315 (6.5%)	約 △94
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	約 107	約 203	約 96
	30/10以下	6/10以下	—	—	約 41	約 42	約 1
小計	—	—	—	—	約 148 (0.7%)	約 245 (1.2%)	約 97
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	—	約 74	約 71	約 △3
	30/10以下	8/10以下	—	—	約 353	約 356	約 3
	40/10以下	8/10以下	—	—	約 344	約 344	—
小計	—	—	—	—	約 771 (3.8%)	約 771 (3.8%)	0
商業地域	20/10以下	—	—	—	約 15	約 15	—
	40/10以下	—	—	—	約 299	約 299	—
	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 736 (3.6%)	約 736 (3.6%)	—

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	外壁の後退距離の限度	面積(ha)		
					変更前	変更後	増減
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 2,405	約 1,986	約 △419
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	約 284	約 250	約 △34
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 453	約 453
小計	—	—	—	—	約 2,689 (13.2%)	約 2,689 (13.2%)	0
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%)	—
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	約 1,077	約 1,077	—
	—	—	—	—	約 1,077 (5.3%)	約 1,077 (5.3%)	—
合計	—	—	—	—	約 20,326 (100.0%)	約 20,326 (100.0%)	—

※増減欄の「—」は変更なしを示す