

第2号議案 神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更（神戸市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面積 (ha)	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対する 割合の 最高限度	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対する 割合の 最低限度	建築物の 建築面積 の敷地面 積に対する 割合の 最高限度	建築物の 建築面積 の 最低限度	備 考
高度利用地区 (三宮2丁目地区)	約0.33	$\frac{80}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市中央区三宮町2 丁目の一部
高度利用地区 (板宿A地区)	約0.31	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市須磨区前池町2 丁目及び3丁目の一部
	約0.44	$\frac{40}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市須磨区菊池町2 丁目並びに前池町3丁 目の各一部
計	約0.75					
高度利用地区 (雲井通5丁目 地区)	約0.78	$\frac{65}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{7}{10}$	200 m ²	神戸市中央区雲井通5 丁目の一部（北側）
	約0.50	$\frac{70}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市中央区雲井通5 丁目の一部（南側）
計	約1.28					
高度利用地区 (六甲道駅前地区)	約1.31	$\frac{70}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市灘区永手町4丁 目及び5丁目並びに森 後町2丁目及び3丁目 の各一部
高度利用地区 (旭通1丁目地区)	約0.71	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市中央区旭通1丁 目の一部（南側）
高度利用地区 (長田町1・2 丁目地区)	約0.93	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区長田町1 丁目及び2丁目並びに 大塚町1丁目及び2丁 目の各一部
高度利用地区 (雲井通6丁目 地区)	約1.24	$\frac{75}{10}$	$\frac{25}{10}$	$\frac{7}{10}$	300 m ²	神戸市中央区雲井通6 丁目の全部及び7丁目 の一部
高度利用地区 (垂水駅東地区)	約3.23	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市垂水区日向1丁 目，日向2丁目，神田 町及び川原5丁目の各 一部
高度利用地区 (垂水駅西地区)	約2.06	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市垂水区天ノ下町 及び神田町の各一部
	約0.04	$\frac{40}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市垂水区天ノ下町 の一部
計	約2.10					

高度利用地区 (雲井通1丁目地区)	約0.50	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市中央区雲井通1丁目の一部
	約0.39	$\frac{60}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	
	計	約0.89				
高度利用地区 (長田商店街1丁目東地区)	約0.30	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区大塚町1丁目の一部
	約0.08	$\frac{20}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{6}{10}$	200 m ²	
	計	約0.38				
高度利用地区 (平田町2丁目地区)	約0.53	$\frac{60}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市須磨区平田町2丁目の一部
高度利用地区 (森南町1丁目地区)	約1.03	$\frac{45}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市東灘区森南町1丁目の一部
高度利用地区 (新長田駅前地区)	約1.29	$\frac{70}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町4丁目及び5丁目並びに松野通1丁目の各一部
	約0.04	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町4丁目の一部
	約0.13	$\frac{40}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町3丁目及び4丁目の各一部
	計	約1.46				
高度利用地区 (舞子駅前地区)	約1.83	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市垂水区東舞子町並びに舞子台1丁目及び2丁目の各一部
高度利用地区 (新開地2丁目第2ブロック地区)	約0.23	$\frac{60}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市兵庫区新開地2丁目及び福原町の各一部
高度利用地区 (桜口町3丁目地区)	約0.28	$\frac{55}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	180 m ²	神戸市灘区桜口町3丁目及び友田町3丁目の各一部
	約0.48	$\frac{45}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	180 m ²	
	計	約0.76				
高度利用地区 (JR住吉駅南地区)	約0.90	敷地面積 500 m ² 以上 $\frac{55}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市東灘区住吉宮町3丁目及び住吉宮町4丁目の各一部
		敷地面積 500 m ² 未満 $\frac{50}{10}$				

高度利用地区 (六甲道駅南地区)	約 1.95	$\frac{70}{10}$	$\frac{25}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市灘区深田町 4 丁目の全部, 深田町 5 丁目, 備後町 4 丁目及び備後町 5 丁目の各一部
	約 0.63	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市灘区備後町 4 丁目及び桜口町 4 丁目の各一部
	約 3.10	$\frac{40}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市灘区深田町 5 丁目, 備後町 4 丁目, 備後町 5 丁目, 桜口町 4 丁目, 桜口町 5 丁目, 友田町 4 丁目, 友田町 5 丁目, 烏帽子町 1 丁目及び琵琶町 1 丁目の各一部
	約 1.22	$\frac{30}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市灘区備後町 5 丁目, 桜口町 5 丁目及び琵琶町 1 丁目の各一部
	計 約 6.90					
高度利用地区 (新長田駅南地区)	約 0.10	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	$\frac{6}{10}$	200 m ²	神戸市長田区日吉町 3 丁目, 若松町 8 丁目及び大橋町 8 丁目の各一部
	約 2.95	$\frac{30}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{6}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 6 丁目及び日吉町 1 丁目の各一部, 若松町 7 丁目の全部並びに日吉町 2 丁目の全部
	約 1.54	$\frac{30}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 2 丁目, 若松町 3 丁目, 若松町 6 丁目, 大橋町 7 丁目, 腕塚町 7 丁目, 久保町 7 丁目, 二葉町 7 丁目及び駒ヶ林町 3 丁目の各一部
	約 0.33	$\frac{35}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{7}{10}$	200 m ²	神戸市長田区大橋町 6 丁目及び大橋町 7 丁目の各一部
	約 4.71	$\frac{40}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 3 丁目, 大橋町 2 丁目, 大橋町 3 丁目, 大橋町 7 丁目, 大橋町 8 丁目, 久保町 6 丁目, 二葉町 6 丁目及び駒ヶ林町 2 丁目の各一部

	約 5.90	$\frac{45}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{7}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 4 丁目, 若松町 5 丁目, 若松町 6 丁目, 大橋町 4 丁目, 大橋町 5 丁目, 大橋町 6 丁目, 大橋町 7 丁目, 久保町 5 丁目, 久保町 6 丁目, 二葉町 5 丁目, 二葉町 6 丁目, 腕塚町 5 丁目, 腕塚町 6 丁目, 腕塚町 7 丁目, 駒ヶ林町 1 丁目及び駒ヶ林町 2 丁目の各一部
	約 0.64	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区大橋町 2 丁目及び大橋町 3 丁目の各一部
	約 4.72	$\frac{55}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 4 丁目, 若松町 5 丁目, 大橋町 4 丁目, 大橋町 5 丁目, 大橋町 6 丁目, 久保町 4 丁目, 久保町 5 丁目, 二葉町 4 丁目, 二葉町 5 丁目, 腕塚町 4 丁目, 腕塚町 5 丁目, 腕塚町 6 丁目, 駒ヶ林町 1 丁目及び庄田町 4 丁目の各一部
	約 1.09	$\frac{70}{10}$	$\frac{25}{10}$	$\frac{8}{10}$	200 m ²	神戸市長田区若松町 5 丁目の一部
計	約 21.98					
高度利用地区 (新開地 6 丁目 東地区)	約 0.28	$\frac{70}{10}$	$\frac{30}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市兵庫区新開地 6 丁目の一部
高度利用地区 (JR 住吉駅東 地区)	約 0.46	$\frac{40}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市東灘区住吉東町 5 丁目の一部
	約 0.94	$\frac{50}{10}$	$\frac{20}{10}$	$\frac{5}{10}$	200 m ²	神戸市東灘区住吉東町 5 丁目及び住吉東町 2 丁目の各一部
計	約 1.40					
高度利用地区 (湊川中央周辺 地区)	約 0.54	$\frac{45}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{7}{10}$	200 m ²	神戸市兵庫区荒田町 2 丁目及び荒田町 4 丁目の各一部
高度利用地区 (弓木町 4 丁目 地区)	約 0.60	$\frac{40}{10}$	$\frac{15}{10}$	$\frac{4}{10}$	200 m ²	神戸市灘区弓木町 4 丁目の一部

高度利用地区 (旭通4丁目 地区)	約 1.07	敷地面積 500㎡以上 $\frac{75}{10}$	$\frac{20}{10}$	敷地面積 500㎡以上 $\frac{5}{10}$	敷地面積 500㎡以上 200㎡	神戸市中央区旭通4丁目 の一部
		敷地面積 500㎡未満 $\frac{60}{10}$		敷地面積 500㎡未満 $\frac{8}{10}$	敷地面積 500㎡未満 100㎡	
高度利用地区 (居住小山地区)	約 8.50	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	$\frac{6}{10}$	160㎡	神戸市西区玉津町居 住, 小山及び田中並び に平野町慶明の各一部
高度利用地区 (狩口地区)	約 16.35	$\frac{20}{10}$	$\frac{7}{10}$	$\frac{6}{10}$	160㎡	神戸市垂水区狩口台6 丁目, 狩口台7丁目, 西舞子6丁目及び西舞 子7丁目の各一部
(注) 1 ただし, 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は, 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10, 同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。						
(注) 2 ただし, 居住小山地区及び狩口地区においては, 都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第12条第1項第6号に基づく住宅街区整備事業で定める施行区域外の建築物及び, 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年7月16日法律第67号)第33条第1項に基づく住宅街区整備事業の事業計画で定められた同法第35条第1項に規定する施設住宅区以外の建築物については, 上記の数値を下まわることができる。						
(注) 3 ただし, 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は, 建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については, これを超えることができる。						
(注) 4 ただし, 高度利用地区内の建築物の敷地が, 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度が異なる区域にわたる場合においては, その敷地の過半が属する区域の数値を適用する。						
合 計	約 77.51					

「位置, 区域及び壁面の位置の制限は, 計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

旭通4丁目地区は、JR三ノ宮駅の東約300mに位置し、都市計画道路都賀川三宮線に面する区域である。平成16年に都市計画決定している「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針」で位置付けている都心地域の一部にあり、商業、業務、住宅機能などの集積や土地の高度利用を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保した都市開発事業を促進する地域である。

また、当地区を含む三宮東地区では、再開発基本計画（サンシティ計画）を定めた昭和50年以降、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、都心機能の充実と地域環境の向上を推進してきており、このたび、旭通4丁目地区において事業着手に向けた計画がまとまったため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に併せて、本案のとおり高度利用地区を変更するものである。

(参考) 変更の概要

1. 高度利用地区の追加

(1) 旭通4丁目地区の内容

種類	面積 (ha)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (旭通4丁目地区)	約 1.07	敷地面積 500 m ² 以上 $\frac{75}{10}$	$\frac{20}{10}$	敷地面積 500 m ² 以上 $\frac{5}{10}$	敷地面積 500 m ² 以上 200 m ²	神戸市中央区 旭通4丁目の 一部
		敷地面積 500 m ² 未満 $\frac{60}{10}$		敷地面積 500 m ² 未満 $\frac{8}{10}$	敷地面積 500 m ² 未満 100 m ²	

(2) 変更前後対照表

	変更前	変更後
地区数	計 26 地区	計 27 地区
面積	約 76.44ha	約 77.51ha

2. 注意書きの変更及び追加

(1) 「(注)1」の変更

平成13年の建築基準法の一部改正により、同法第53条の中に新たに条文が追加され、従前の第4項が第5項に変更されたため、高度利用地区の注意書きについても同様に変更する。

(注)1 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

(_____ 部は変更する箇所)

(2) 「(注)4」の追加

建築物の敷地が、「容積率の最低限度」が異なる区域にまたがる場合の取扱いについて、基準を定める。

(注)4 ただし、高度利用地区内の建築物の敷地が、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度が異なる区域にわたる場合においては、その敷地の過半が属する区域の数値を適用する。

(_____ 部は追加する箇所)