

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 2,407	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 2,478	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 634	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 6,535	—	—	—	—	—	31.9%
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 304	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 3,760	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 26	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 4,090	—	—	—	—	—	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	—	—	—	—	—	0.8%
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	—	—	—	—	—	3.6%
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	—	—	—	
小計	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い、市街地の土地利用の規制・誘導を図ってきた。

前回の見直しから 5 年余りが経過し、高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化など都市を取り巻く社会経済情勢の変化に伴い、住宅地における建築物の用途・形態の混在など、新たな課題が生じていることから、これらに適切に対応するとともに、平成 23 年 3 月に策定した「神戸市都市計画マスタープラン」や「土地利用誘導方針」に基づいたまちの将来像の実現を目指すため、用途地域の見直しを行う。

今回の見直しにあたっては、土地利用の動向や公共施設の整備状況等をふまえたうえで、①住宅地における建築物の用途や形態を適切に誘導することにより、安全・快適で、暮らしやすい住環境の維持・形成を図る、②都市計画道路の変更・廃止に伴い沿道周辺環境との調和を図る、③指定の根拠が不明確となった地域の境界を整理する、の 3 点を基本方針とし、本案のとおり都市計画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 928	約 928	約 0
	8/10 以下	4/10 以下	—	約 2,400	約 2,407	約 7
	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 2,469	約 2,478	約 9
	15/10 以下	6/10 以下	—	約 634	約 634	約 0
小計	—	—	—	約 6,519 (31.8%)	約 6,535 (31.9%)	約 16
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 304	約 △7
	20/10 以下	6/10 以下	—	約 3,752	約 3,760	約 8
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 26	約 26	約 0
小計	—	—	—	約 4,089 (20.0%)	約 4,090 (20.0%)	約 1
第二種 中高層住居 専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 137	約 137	約 0
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 38	約 38	—
小計	—	—	—	約 175 (0.9%)	約 175 (0.8%)	約 0 —
第一種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,123	約 2,107	約 △16
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 139	約 139	約 0
小計	—	—	—	約 2,262 (11.0%)	約 2,246 (10.9%)	約 △16
第二種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 1,212	約 1,212	約 0
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 219	約 219	約 0
小計	—	—	—	約 1,431 (7.0%)	約 1,431 (7.0%)	約 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	約 0
	30/10 以下	8/10 以下	—	約 357	約 357	約 0
	40/10 以下	8/10 以下	—	約 345	約 344	約 △1
小計	—	—	—	約 775 (3.8%)	約 775 (3.8%)	約 0
商業地域	20/10 以下	—	—	約 15	約 15	—
	40/10 以下	—	—	約 294	約 295	約 1
	50/10 以下	—	—	約 96	約 96	—
	60/10 以下	—	—	約 183	約 183	約 0
	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 731 (3.6%)	約 1
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 2,395	約 2,394	約 △1
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 285	約 285	—
小計	—	—	—	約 2,679 (13.1%)	約 2,678 (13.1%)	約 △1
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 605	約 604	約 △1
	30/10 以下	6/10 以下	—	約 24	約 24	—
小計	—	—	—	約 629 (3.1%)	約 628 (3.1%)	約 △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%)	—
合計	—	—	—	約 20,491 (100.0%)	約 20,491 (100.0%)	—

※増減欄の「—」は変更なし、「0」は微小な変更を示す

第3号議案 神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更（神戸市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 920 ha	
準 防 火 地 域	約 5,943 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、昭和49年に防火地域及び準防火地域を指定し、その後、用途地域の見直しにあわせて、昭和57年、63年、平成8年、13年、19年に見直しを行い、市街地における火災の危険の防除を図っている。

このたび、用途地域の見直しに応じた防火地域及び準防火地域の指定を行なうため、本案のとおり都市計画を変更するものである。

（参考）防火地域及び準防火地域の変更前後対照表

種 類	面積 (ha)		
	変更前	変更後	増減
防火地域	約 920	約 920	約 0
準防火地域	約 5,942	約 5,943	約 1