

第8号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画高度地区の変更(神戸市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度または最低限度
高度地区 (第一種)	約 6,423 ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第二種)	約 297 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に規定するものをいう。以下同じ。)は、15メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第三種)	約 2,203 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第四種)	約 1,862 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第五種)	約 4,617 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第六種)	約 230 ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。
高度地区 (第七種)	約 554 ha	建築物の高さは、45メートル以下とする。

小計	約 16,186 ha	
ただし	<p>1. 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さを算定するときに関し、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定をうけた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可をうけた建築物に対するこの計画書の規定(以下「本規定」という。)の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>2. 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内に建築される建築物、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区の区域内に建築される建築物及び同法第12条の8に規定する地区整備計画の区域内に建築される建築物並びに住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第3項に規定する改良地区内に建築される建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(2) 都市計画法第12条の4に規定する地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている区域内に建築される建築物で、当該地区計画等に適合している建築物については絶対高さ制限(高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(1)、高度地区(第六種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第七種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」をいう。以下同じ。)は適用しない。</p> <p>(3) 本規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りでない。</p> <p>(4) 神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区に係る神戸市都市景観条例(昭和53年10月条例第59号)第20条第1項の保存計画において定められた同条第2項第2号の伝統的建造物が本規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りではない。</p> <p>3. 準工業地域又は工業地域内における高度地区(第五種)の認定による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 工場(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>(2) 倉庫(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>(4) 前各号に掲げる建築物を主たる用途とするもの</p> <p>(5) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>	

4. 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

- (1) 建築基準法第3条第2項の規定により、本規定の適用を受けない建築物等の建替えて、本規定に適合させることが困難で、かつ次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当するもの。ただし、「1. 制限の緩和(4)」の規定は(カ)を除き適用しない。
 - (ア) 建替え後の敷地面積及び形状は、基準時(法第3条第2項の規定により本規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き本規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)等における敷地面積及び形状と同一であること。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - (イ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の各階(絶対高さ制限の位置が、当該階の床面と上階の床面の間にある場合、その当該階を含む。以下(イ)において同じ。)の床面積の合計は、基準時等におけるその部分の各階の床面積の合計をこえないこと。
 - (ウ) 建替え後の建築物の延べ面積は、基準時等における建築物の延べ面積をこえないこと。
 - (エ) 建替え後の建築物の高さは、基準時等における建築物の高さをこえないこと。
 - (オ) 建替え後の主たる用途は、基準時等における主たる用途と同一であること。
 - (カ) 斜線型高さ制限(高度地区(第一種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(2)をいう。)に適合していること。
- (2) 公益上やむを得ないと認められるもの
- (3) 環境配慮又はバリアフリーの観点からやむを得ないと認められるもの
- (4) 建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物でやむを得ないと認められるもの

高度地区 (第八種)	約 31 ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。
ただし	<p>1. 適用の除外</p> <p>次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 階数が2以下であり、かつ、延べ面積が100平方メートル未満の建築物</p> <p>(2) 建築物に附属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(3) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(4) 本規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない場合において、次の①及び②に定める範囲の増築又は改築に係る建築物</p> <p>① 工事の着手が本規定の適用以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、50平方メートルをこえず、かつ、適用の際における当該建築物の延べ面積の合計をこえないこと。</p> <p>② 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルをこえないこと。</p> <p>(5) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(6) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>2. 許可による特例</p> <p>その他の建築物で特定行政庁が公益上又は用途上やむを得ないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。</p>	
計	約 16,217 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、市街地環境の維持や土地利用の増進を図るため、昭和48年に高度地区を指定し、その後、都市を取り巻く社会経済情勢等に応じて、用途地域の変更とあわせて高度地区を見直し、地域特性に応じた建築物の高さの誘導を行ってきた。

このたび、区域区分の見直しに伴う用途地域の変更にあわせて、高度地区を本案のとおり変更するものである。

(参考) 高度地区の変更前後対照表

種類	面積 (ha)		
	変更前	変更後	増減
第一種高度地区	約 6,481	約 6,423	約 △58
第二種高度地区	約 297	約 297	—
第三種高度地区	約 2,211	約 2,203	約 △8
第四種高度地区	約 1,896	約 1,862	約 △34
第五種高度地区	約 4,628	約 4,617	約 △11
第六種高度地区	約 234	約 230	約 △4
第七種高度地区	約 554	約 554	—
第八種高度地区	約 31	約 31	—
合計	約 16,332	約 16,217	約 △115

※増減欄の「—」は変更なしを示す