

1. 趣旨

「用途地域」は、住居、商業、工業など市街地の土地利用についての大枠を定めた都市計画制度であり、建築物の用途や形態（建ぺい率、容積率、高さ）等の規制・誘導により、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールです。

本市では、昭和 48 年に当初指定を行い、その後、都市を取り巻く社会経済情勢の変化に応じて、概ね 5 年ごとに全市的な「用途地域」の見直しを行ってきました。

昨今では、進展する人口減少・少子高齢化への対応に加え、夫婦で就労する世帯の増加や新型コロナウイルス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ます。

これらの背景を踏まえ、この度本市では、現在の都市構造を支える都心や各拠点それぞれの特性を強化しつつ、日常生活を支える暮らしの拠点やその周辺住宅地においては、住環境に配慮しながら民間の資金やノウハウなども導入し、都市機能の更新や空き家・空地など既存ストックの活用促進、生活利便施設等の立地誘導をすることにより、安全・安心・快適で、活力と魅力ある持続可能な都市空間の形成を図るために用途地域の見直しを行います。

2. 用途地域等の見直し方針

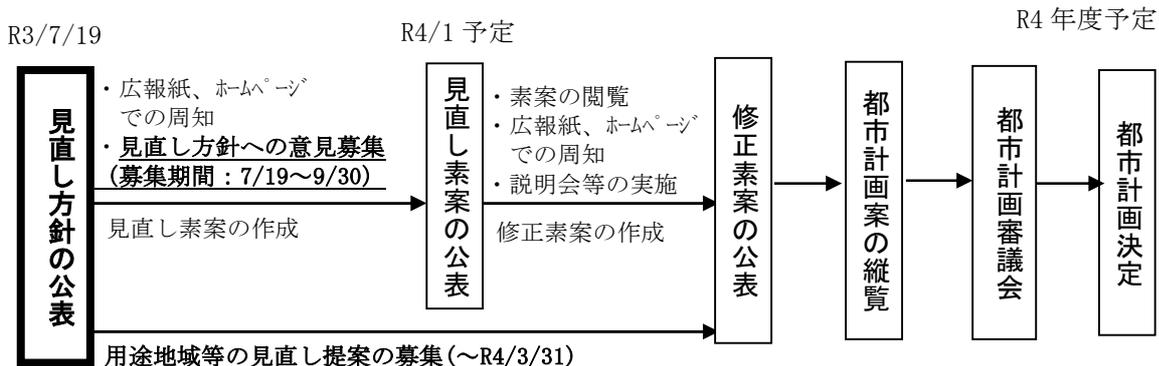
土地利用の動向や公共施設の整備状況も勘案のうえ、以下の方針により「用途地域」の見直しを行います。あわせて、「高度地区」や「防火地域・準防火地域」等の見直しも行います。

- ①都心や各拠点、暮らしの拠点においては、それぞれのポテンシャルに応じて、地域住民・事業者等・行政との連携によるリノベーションを促進するよう、建物の用途や形態を適切に誘導し、商業・業務など多様な都市機能と居住機能の更新などによって、拠点の魅力や活力、利便性の向上を図ります。
- ②住宅地においては、住環境や都市基盤の整備状況、地域のまちづくり方針に配慮しながら、生活利便施設や業務施設等の立地を適切に誘導し、住宅の建替えや公共施設を含めた既存ストックの利活用を促進することにより、安全・安心・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図ります。
- 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都市基盤が整備された区域においては、周辺環境に配慮しながら建物の用途や形態を適切に誘導し、利便施設や業務施設の立地と機能強化を促進することにより、周辺住宅地の利便性向上や経済の活性化を図ります。
- ④都市計画道路の見直し等を受けて、周辺の市街地環境に調和するよう、境界を調整します。

3. 用途地域等の見直し提案の募集

今回の用途地域等の見直しでは、市による見直し案に加え、「地域特性に応じたまちづくりの実現」に向けて、別紙のとおり用途地域等の見直し提案を募集し、変更案を検討します。

4. 今後のスケジュール



「地域特性に応じたまちづくりの実現」に向けた 用途地域等の見直し提案の募集

1. 趣旨

今回の用途地域等の見直しでは、地域住民やまちづくり団体などから変更の提案を受付け、地域の特性に応じた効果的な土地利用の規制と誘導を行うことで、都市の魅力や活力、利便性のさらなる向上、ならびに秩序あるまちづくりを進めます。

用途地域等の見直し方針の趣旨に沿って次の条件を満たすものについて、以下の判断基準により都市計画の決定等の必要性を判断して見直し案を検討します。

2. 提案の条件

以下に掲げる事項で、いずれにも該当するものとします。

- ①提案する面積が一団の土地で1,000㎡以上であるもの
- ②区域境界の根拠が明確であるもの（道路、河川などの地形地物に拠る明示）
- ③変更箇所について、関係権利者（所有者等）の同意が得られる見込みのあるもの

3. 必要性の判断基準

以下に掲げる事項などについて検討を行い、総合的に判断します。

- ①本市のまちづくり方針^{*}や当見直し方針との整合性
- ②計画提案の周辺環境への配慮の状況
- ③提案対象区域及びその周辺の住民との調整の状況

※本市のまちづくり方針とは以下に掲げるものです。

- ①新・神戸市基本構想
- ②神戸市基本計画
- ③都市計画法第6条の2第1項の規定による都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ④都市計画法第7条の2第1項の規定による都市再開発方針等
- ⑤神戸市都市計画マスタープラン（重点的取り組みの方針である①土地利用誘導方針、②都市計画道路整備方針、③密集市街地再生方針を含む。）
- ⑥その他の神戸市基本計画の部門別計画 など

4. 提案のイメージ例

(方針①のイメージ例)

例①：都心や各拠点における拠点性向上

都心や各拠点において、まちの質・暮らしの質を一層高め、都市ブランドの向上や人口誘引につながる建物の立地、更新などにより拠点性向上に寄与するもの

例②：暮らしの拠点における拠点性向上

暮らしの拠点において、周辺住環境に配慮しつつ、日常生活を支える生活利便施設の立地誘導や機能更新などにより拠点性向上に寄与するもの

(方針②のイメージ例)

例①：計画的開発団地のリノベーション

人口減少や高齢化、施設の老朽化など様々な課題が顕在化してきているニュータウンにおいて、課題解決に向けたリノベーションに寄与するもの

例②：住環境保護を目的とした用途制限の強化

緑豊かでゆとりのある低層住宅地において、安全・快適な住環境の保護に寄与するもの

例③：既存ストックの活用

公共施設跡地を含む空き家や空地において、周辺の住環境等との調和に配慮しながら、利活用することにより、地域の賑わいや利便性の向上に寄与するもの

(方針③のイメージ例)

例①：幹線道路沿道への生活利便施設の誘導

宅地化された幹線道路沿道において、後背地の住環境に配慮しながら、生活利便施設の立地を促進することにより、周辺住宅地の利便性に寄与するもの

例②：工業・流通業務地における機能強化

既存の産業団地において、製造業の国内回帰や EC（電子商取引）の増加などに伴う物流業の高度化などを背景に、今後見通される産業用地の需要や産業構造の変化に対応すべく機能強化を促進することにより、神戸経済の活性化や雇用の増加などに寄与するもの