



神 都 都 1359 号
令和 4 年 8 月 22 日

各関係団体 代表者 様

神戸市都市局長

修正した用途地域等の見直し案の公表と市民意見の募集について

日頃は、本市の都市計画行政にご理解、ご協力賜り、厚く御礼申し上げます。

本市では、おおむね5年ごとに、「用途地域」「高度地区」等（以下：用途地域等）の全市的な見直しを行っており、現在、令和4年度の用途地域等の見直しの実施に向けて検討を行っているところです。

このたび、令和4年3月の「用途地域等の見直し案」を修正しましたので、公表いたします。
あわせて8月22日から9月30日までの間、市民のみなさまからのご意見を募集しておりますこと、お知らせいたします。

ついては、今後の参考までに、貴団体の会員あて、本件に関する周知をお願いいたします。

【添付資料】

- ・（資料1）修正した用途地域等の見直し案について、市民の皆さまのご意見をお伺いします。
- ・（資料2）個別説明会について
- ・（参考）用途地域等による土地利用制限について

担当：都市局都市計画課 松崎、西馬
TEL 595-6701（内線 952-4526）



修正した用途地域等の見直し案について、市民の皆さまのご意見をお伺いします

「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。

このたび、令和 4 年 3 月に公表した用途地域等の見直し案にいただいたご意見を参考に、一部の地域で見直し案を修正しましたので、市民の皆さまのご意見を募集します。

1. 用途地域等の見直し案の公表

① 図書の閲覧

・ 期間

令和 4 年 8 月 22 日（月曜）から令和 4 年 9 月 30 日（金曜）まで

・ 場所

神戸市都市局都市計画課（三宮国際ビル 6 階）

市政情報室（市役所 1 号館 18 階）

各区役所まちづくり課

北須磨支所市民課、北神区役所、玉津支所

※平日 8 時 45 分～12 時、13 時～17 時半

※土・日曜、祝日の閉庁日は除きます。

② ホームページ

https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/youtominaoshi/shuusei_soan.html

※市のホームページは、市政情報室（市役所 1 号館 18 階）のパソコンでもご覧いただけます。

2. 市民意見の募集

今回の見直し案に対する意見がございましたら下記の方法でご提出をお願いいたします。

・ 提出期間

令和 4 年 8 月 22 日（月曜）から令和 4 年 9 月 30 日（金曜）まで

・ 提出方法

① 問合せフォーム

https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/youtominaoshi/shuusei_soan_toiawase.html

② 郵送（令和 4 年 9 月 30 日（金曜）の消印有効）

③ ファックス 078-595-6802

④ 電子メール youto_minaoshi@office.city.kobe.lg.jp

⑤ 持参

（平日 8 時 45 分～12 時、13 時～17 時半 土・日曜、祝日の閉庁日は除きます。）

・ 様 式

書面で提出してください。（口頭での提出はできません）

書式は自由ですが、必ず提出者の住所、氏名及び連絡先と見直し案に対する意見であることを記載してください。(法人等は所在地、名称、代表者を記載)

・提出先

神戸市都市局都市計画課 都市づくり係

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 6階

・いただいたご意見の取り扱い

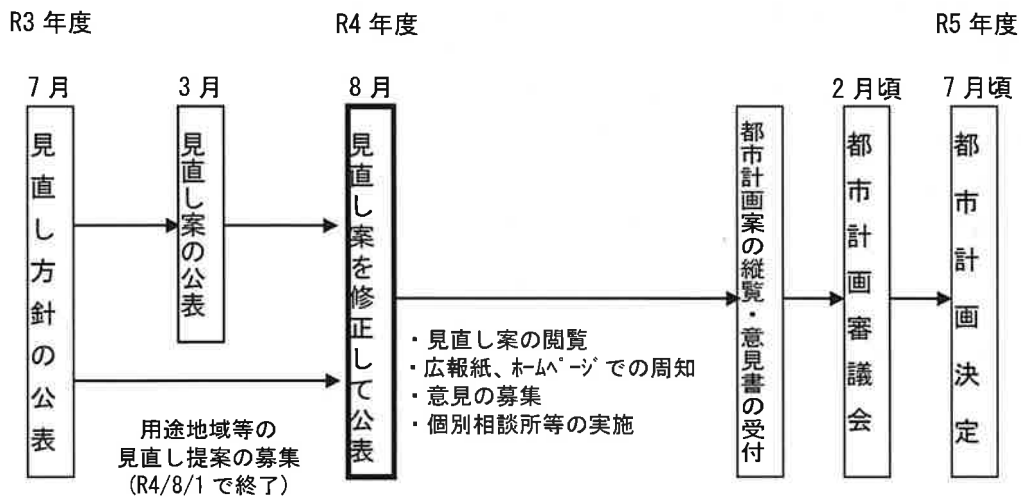
- (1) 個人情報を除いた概要を公表し、ホームページで改めて一括して市の考え方を公表させていただきます。なお、個別の回答はいたしませんので、あらかじめご了承ください。
- (2) ご意見、氏名、住所、電子メールアドレス等については、神戸市個人情報保護条例に基づき、他の目的に利用、提供しないととも適正に管理いたします。

3. 個別相談所の開催

見直し案に関する個別相談所を開設します。日時、場所については別紙をご覧ください。

4. 今後のスケジュール

皆様より頂いたご意見を踏まえて、都市計画案を作成し、案の縦覧と意見募集を行い、都市計画決定の手続きを進めていく予定です。



(別紙)

令和4年8月
神戸市都市局都市計画課

用途地域等の見直し案に関する個別相談所について

下記の日程で、見直し案について個別相談所を開設します。

開催日時		場所		
9月4日	(日)	9:30 - 11:30	センタープラザ (中央区三宮町2丁目11-1)	西館6階4号室
		13:30 - 16:30		
9月5日	(月)	9:30 - 11:30	須磨区役所	4階403号室
		13:30 - 16:30	西区役所	4階401大会議室
9月6日	(火)	9:30 - 11:30	垂水区文化センター	3階会議室4
9月7日	(水)	9:30 - 11:30	北神区役所	5階会議室
9月8日	(木)	9:30 - 11:30	灘区役所	4階A・B会議室
		13:30 - 16:30	東灘区役所	3階31・32会議室
9月9日	(金)	13:30 - 16:30	西区役所	4階401大会議室
9月10日	(土)	13:30 - 16:30	北須磨文化センター	3階中会議室・小会議室5
9月11日	(日)	9:30 - 11:30	垂水区文化センター	3階会議室4
		13:30 - 16:30	北区文化センター	本館4階会議室すずらん・のじぎく
9月12日	(月)	9:30 - 11:30	UNITY	2階北ゾーンセミナー室3
		13:30 - 16:30	北区役所	7階大会議室1・2
9月13日	(火)	13:30 - 16:30	灘区役所	5階501会議室
9月14日	(水)	9:30 - 11:30	兵庫区役所	2階大会議室
		13:30 - 20:30	センタープラザ (中央区三宮町2丁目11-1)	西館6階4号室
9月15日	(木)	9:30 - 11:30	長田区役所	7階大会議室
		13:30 - 16:30	北須磨支所(名谷センタービル)	5階501会議室・502
9月16日	(金)	13:30 - 16:30	西神文化センター(鉄工団地南側) (西区伊川谷町潤和1058)	多目的室201号室
9月17日	(土)	9:30 - 11:30	センタープラザ (中央区三宮町2丁目11-1)	西館6階4号室
		13:30 - 16:30		
9月19日	(月)	9:30 - 11:30	西区文化センター	2階会議室2、3
9月20日	(火)	9:30 - 11:30	東灘区役所	3階31・32会議室
		13:30 - 16:30	垂水区文化センター	3階会議室4

- 参加自由、予約不要です。
- 会場へは公共交通機関をご利用ください。
- 参加者ごとにブースで個別に職員が説明を行います。参加される場合は、実施日時の間に、ご都合のよい会場までお越しください。混雑した場合、順番にご案内しますので長時間お待ちいただく場合がございます。ご了承ください。
- 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場内ではマスクの着用をお願いします。また、来場前には、体温を測定いただき、体調不良の場合は、来場をお控えください。
- 緊急事態宣言等が発出された場合は開催を中止する場合がございます。詳しくはホームページをご覧ください。
- もしご都合がつかない場合は、都市計画課でもご説明いたします。電話等でご予約の上、都市計画課までお越しください。

用途地域等による土地利用制限について

用途地域による制限の概要

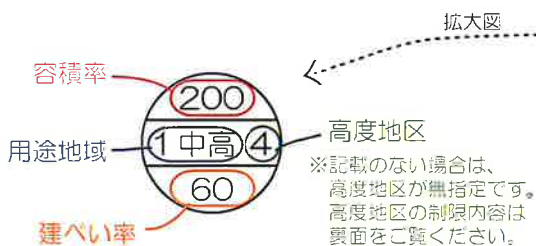
※この表による建築物の用途制限は、主なものを表したもので、すべての制限について掲載したものではありません。
○：建てられる用途 △：面積、階数等の制限あり ×：建てられない用途

用途地域の種類	略称	特徴	用途地域による建築物の用途制限の概要									
			小規模の兼用住宅・	学校	保育所・診療所	病院	店舗	事務所	ホテル・旅館	劇場・映画館	風俗施設	工場
1 第一種低層住居専用地域	1低専	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅などは建てられる。	○	△	○	×	×	×	×	×	×	×
2 第二種低層住居専用地域	2低専	主に低層住宅のための地域。小規模な店舗などが建てられる。	○	△	○	×	△	×	×	×	×	△
3 第一種中高層住居専用地域	1中高	中高層住宅のための地域。一定の店舗などが建てられる。	○	○	○	○	△	×	×	×	×	△
4 第二種中高層住居専用地域	2中高	主に中高層住宅のための地域。一定の利便施設が建てられる。	○	○	○	○	△	△	×	×	×	△
5 第一種住居地域	1住居	住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事務所などは制限される。	○	○	○	○	△	△	△	×	×	△
6 第二種住居地域	2住居	主に住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事務所なども建てられる。	○	○	○	○	△	○	○	×	×	△
7 準住居地域	準住居	道路の沿道において、自動車関連施設などと調和した住居の環境を守るための地域。	○	○	○	○	△	○	○	△	×	△
8 田園住居地域	田住居	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の住環境を保護する地域。	○	△	○	×	△	×	×	×	×	△
9 近隣商業地域	近商	近隣住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や小規模の工場も建てられる。	○	○	○	○	○	○	○	○	×	△
10 商業地域	商業	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
11 準工業地域	準工	主に工場やサービス施設等が立地する地域。環境悪化の大きい工場は建てられない。	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△
12 工業地域	工業	どんな工場でも建てられる地域。学校、病院などは建てられない。	○	×	○	×	△	○	×	×	×	○
13 工業専用地域	工専	工場のための地域。住宅、店舗、学校、病院などは建てられない。	×	×	○	×	△	○	×	×	×	○

<用途地域図の見かた>

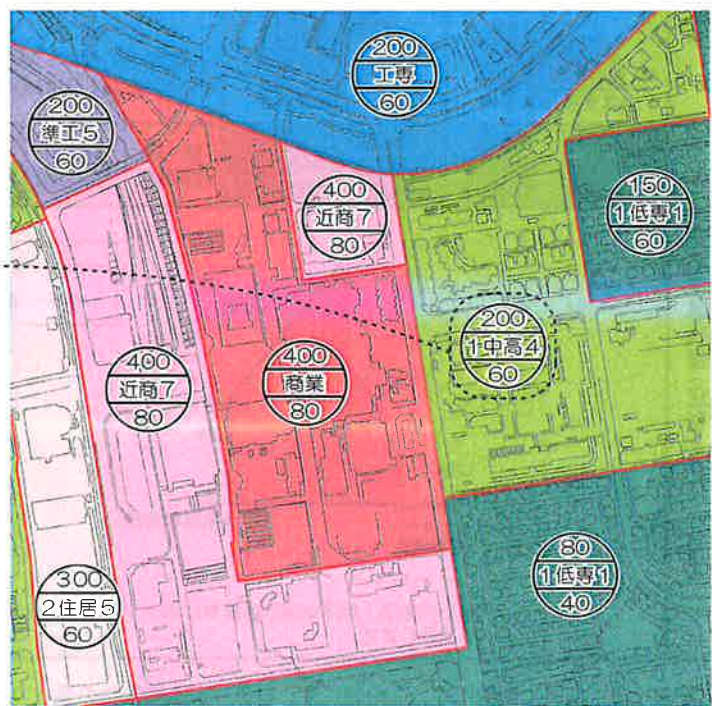
市役所の窓口やインターネットで、用途地域などを調べてみると、右のような図が表示されます。

用途地域を13色で表しているほか、次のような内容を表示しています。



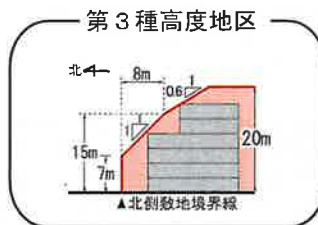
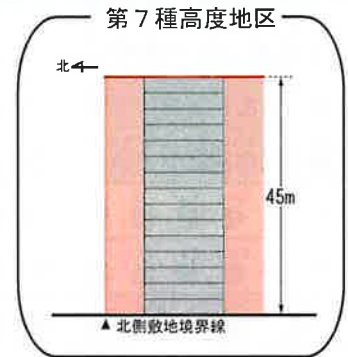
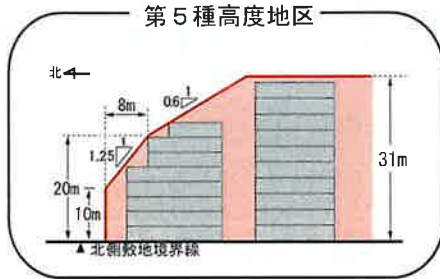
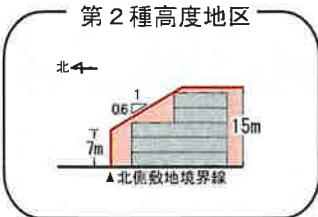
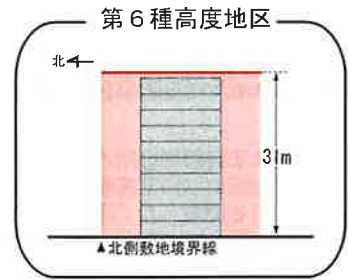
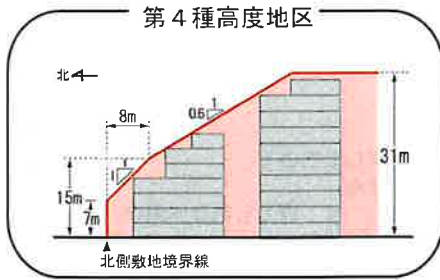
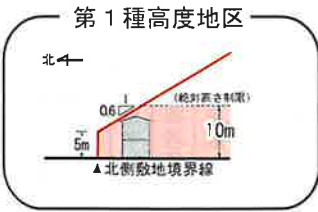
上記の例では、


用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が200%、建ぺい率が60%、高度地区が第4種高度地区 となります。



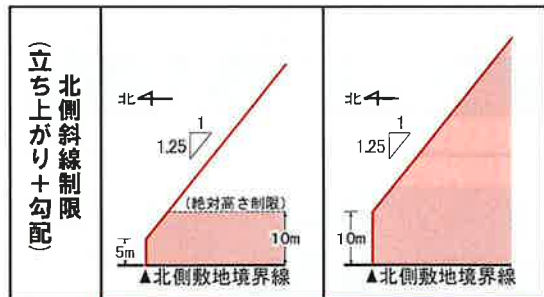
高度地区の制限内容


日照や採光、通風など、良好な住環境を確保するため、建物の高さの最高限度を決めたもの



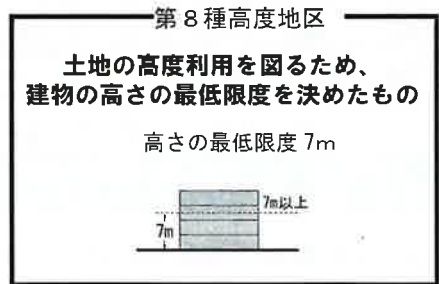
北側の敷地境界線からの立ち上がり、一定の傾きによって、高さを制限しています。
建物が建てられるのは、 の範囲です。

用途地域別の建築物の形態規制 (建築基準法に基づく一般的な制限)

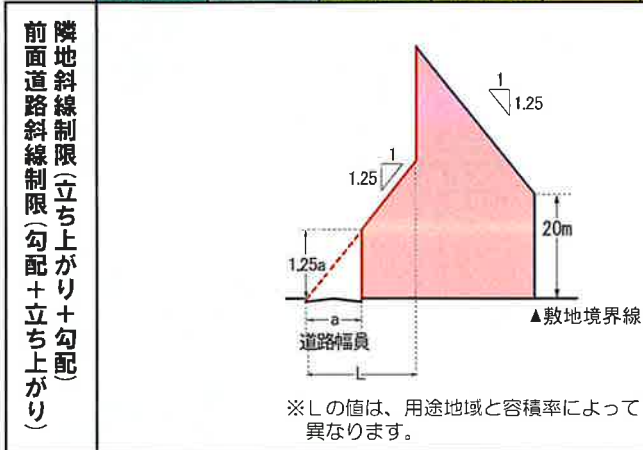


建物が建てられるのは、 の範囲です。

※敷地の位置や、建築物の計画内容により、斜線の制限が変わることがあります。

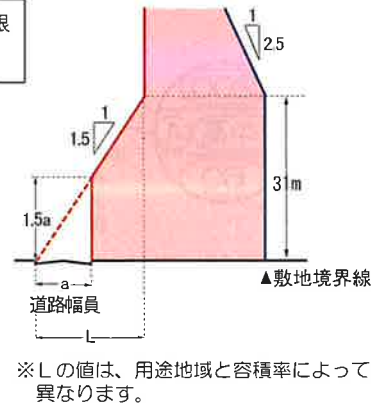


第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域
---------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-------------	-------------	-----------	------------	----------	-----------	----------	------------



— 前面道路斜線制限
— 隣地斜線制限

※Lの値は、用途地域と容積率によって異なります。



* 建築基準法に基づく制限には、この他にも、日影による建築物の高さの制限などがあります。