
用途地域等の見直し方針及び都心の将来ビジョンの実現に向けた 土地利用の誘導に関する基本的な考え方

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ある。

神戸市では、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「用途地域」の見直しを行っており、このたび、7回目の全市見直しを行う。

今回の見直しにあたっては、平成 28 年 3 月に見直しを行った神戸市都市計画区域マスタープランに即し、第5次神戸市基本計画に示されたまちの将来像の実現に向けて、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目指していく。

また、都心においては、平成 27 年 9 月に策定した「神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン]」に示す神戸の都心像の実現を図るとともに、三宮周辺においては、同時に策定した「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」に示す魅力的で風格ある都市空間の実現を図る。

2. 「用途地域」「高度地区」「防火地域・準防火地域」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」の見直しを行う。あわせて、「高度地区」及び「防火地域・準防火地域」の見直しも行う。

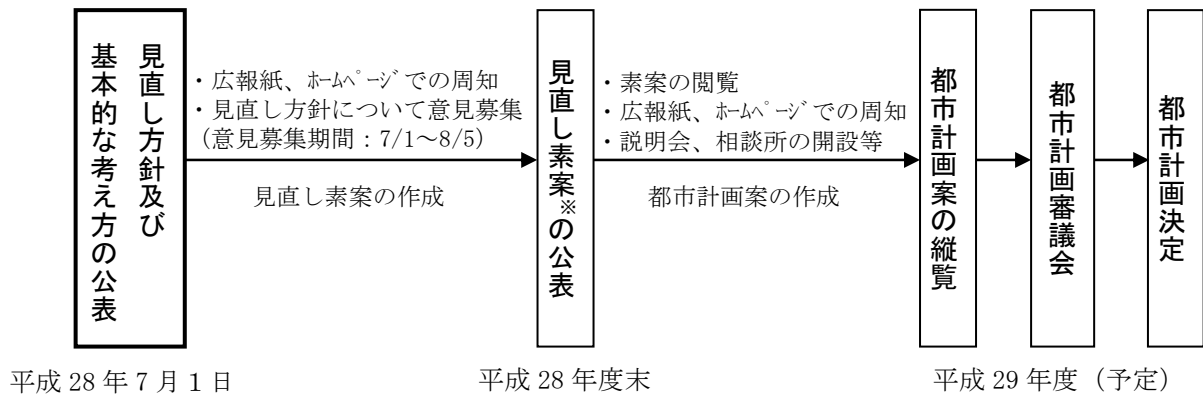
- ①住宅地における建築物の用途や形態を適切に誘導することにより、安全・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図る。
- ②土地利用転換に伴い、住環境に影響を与えるような建物用途の混在を抑制し、まとまった範囲で住宅地化が進んでいる商業地や工業地においては、住宅・商業・工業の調和と秩序ある土地利用の形成を図る。
- ③幹線道路等の沿道地域においては、日常生活を支える利便施設等の立地を誘導するなど道路の機能に応じた「用途地域」を指定しており、都市計画道路の見直しを受けて周辺の市街地環境に調和するように見直す。

3. 都心の将来ビジョンの実現に向けた土地利用の誘導に関する基本的な考え方

以下の基本的な考え方に基づき、都心における土地利用の誘導に関して検討する。

- ①三宮駅周辺では、商業・業務機能の集積を促進し、都市の魅力と風格を感じさせる『顔』づくりを目指すため、一定のエリアで住宅の制限について検討する。
- ②都心部全体としては、商業・業務の集積とバランス良い都心居住を推進するため、住宅のボリュームの抑制について検討する。
- ③歩いて楽しんでいただく回遊ルートでは、非日常的な空間を創出するため、建築物の低層部においては住宅の制限について検討するとともに、賑わいを生む空間や施設の誘導を図る。
- ④瀬戸内海、六甲山に囲まれた美しいまちを守り育て、神戸らしい景観を維持するために、建築物の高さ制限について検討する。

4. 今後の進め方



※ 都心の土地利用に関する素案については、検討状況に応じて順次公表していく。