

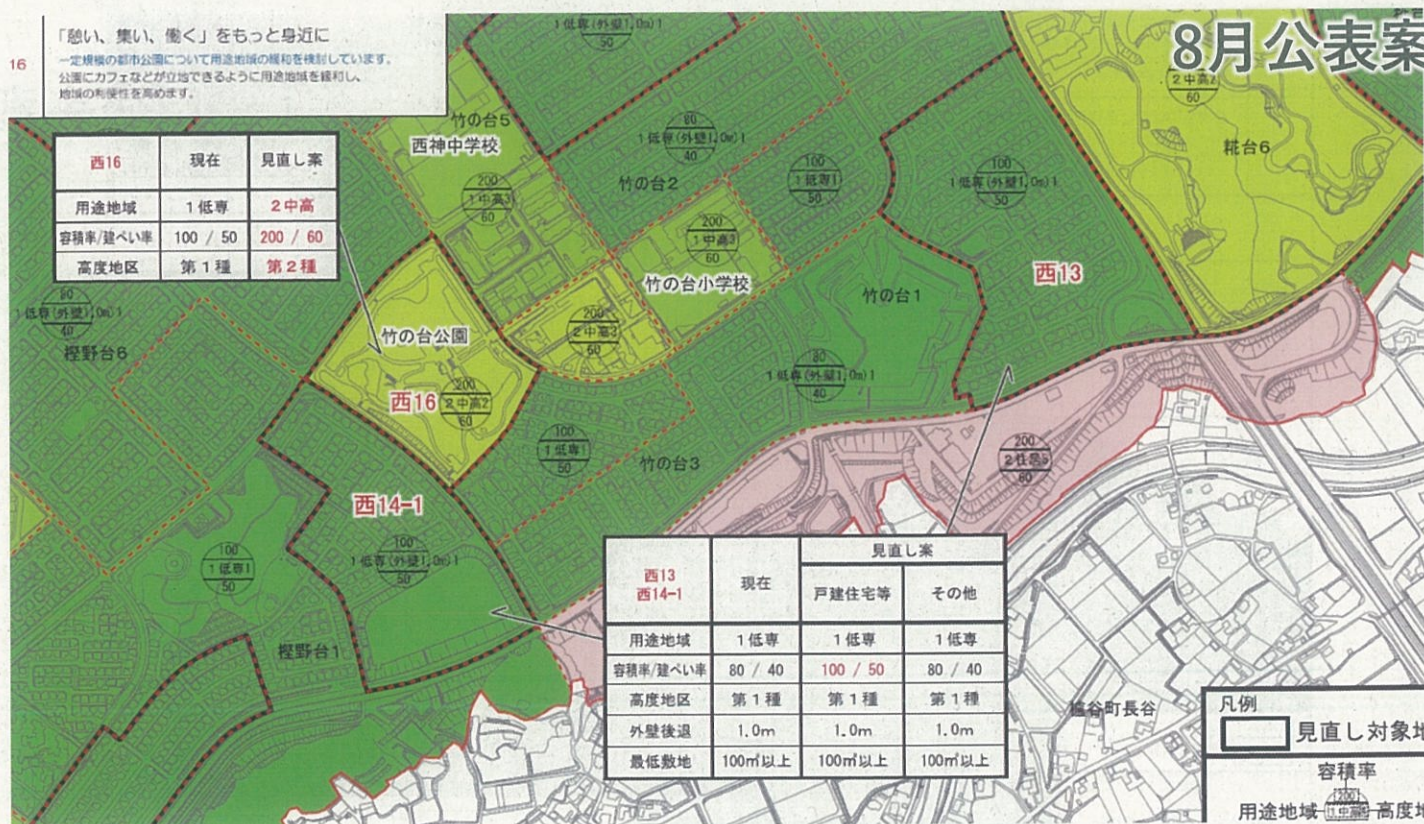
# これからの神戸のまちづくり ～ポストコロナを見据えた用途地域の見直し～

1

16

「憩い、集い、働く」をもっと身近に  
一定規模の都市公園について用途地域の緩和を検討しています。  
公園にカフェなどが立地できるように用途地域を緩和し、  
地域の利便性を高めます。

8月公表案



2

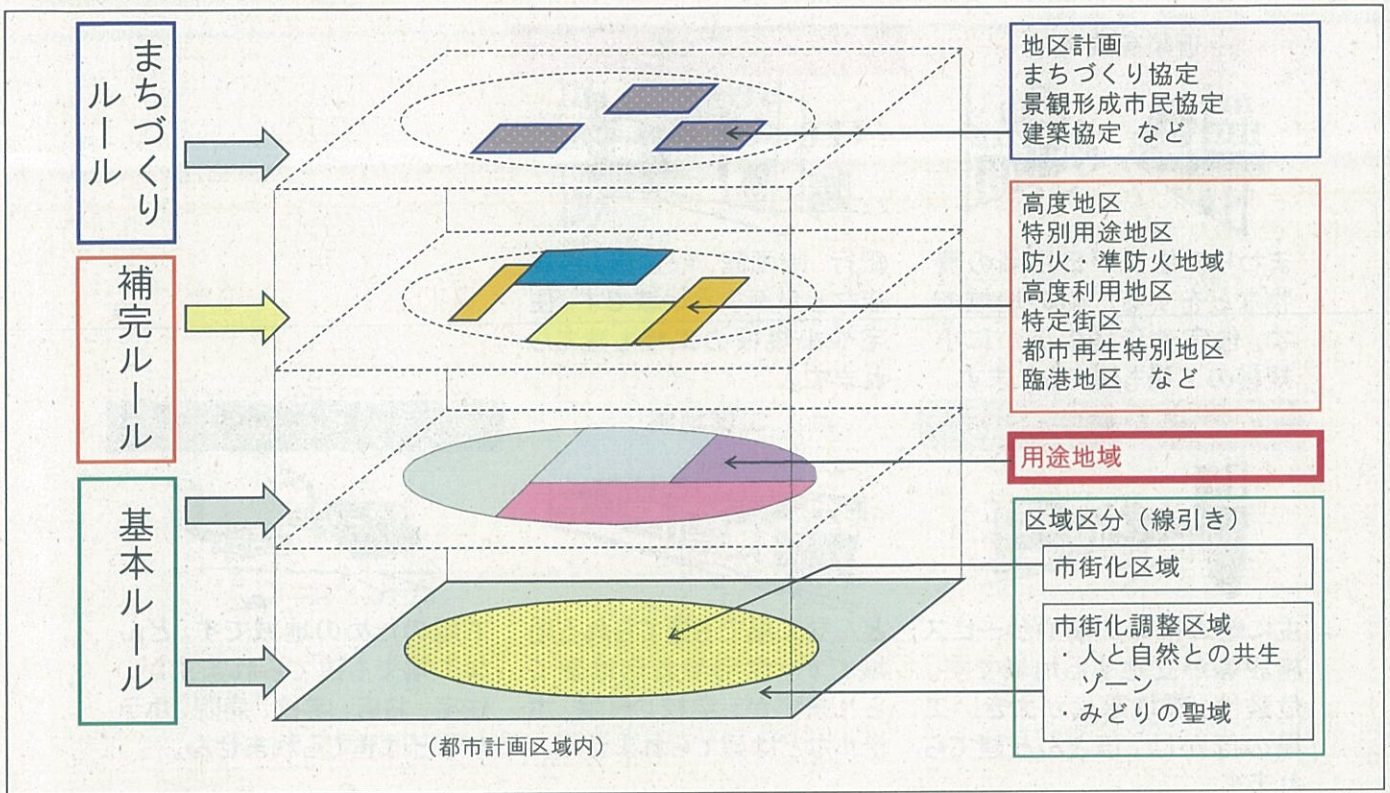
櫛谷中



|     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |  |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 表 2 | 表 3 | 表 4 | 表 5 | 表 6 | 表 7 | 表 8 | 表 9 | 表 10 | 表 11 | 表 12 | 表 13 | 表 14 | 表 15 | 表 16 | 表 17 | 表 18 | 表 19 | 表 20 | 表 21 | 表 22 | 表 23 | 表 24 | 表 25 | 表 26 | 表 27 | 表 28 | 表 29 | 表 30 | 表 31 | 表 32 | 表 33 | 表 34 | 表 35 | 表 36 | 表 37 | 表 38 | 表 39 | 表 40 | 表 41 | 表 42 | 表 43 | 表 44 | 表 45 | 表 46 | 表 47 | 表 48 | 表 49 | 表 50 | 表 51 | 表 52 | 表 53 | 表 54 | 表 55 | 表 56 | 表 57 | 表 58 | 表 59 | 表 60 | 表 61 | 表 62 | 表 63 | 表 64 | 表 65 | 表 66 | 表 67 | 表 68 | 表 69 | 表 70 | 表 71 | 表 72 | 表 73 | 表 74 | 表 75 | 表 76 | 表 77 | 表 78 | 表 79 | 表 80 | 表 81 | 表 82 | 表 83 | 表 84 | 表 85 | 表 86 | 表 87 | 表 88 | 表 89 | 表 90 | 表 91 | 表 92 | 表 93 | 表 94 | 表 95 | 表 96 | 表 97 | 表 98 | 表 99 | 表 100 | 表 101 | 表 102 | 表 103 | 表 104 | 表 105 | 表 106 | 表 107 | 表 108 | 表 109 | 表 110 | 表 111 | 表 112 | 表 113 | 表 114 | 表 115 | 表 116 | 表 117 | 表 118 | 表 119 | 表 120 | 表 121 | 表 122 | 表 123 | 表 124 | 表 125 | 表 126 | 表 127 | 表 128 | 表 129 | 表 130 | 表 131 | 表 132 | 表 133 | 表 134 | 表 135 | 表 136 | 表 137 | 表 138 | 表 139 | 表 140 | 表 141 | 表 142 | 表 143 | 表 144 | 表 145 | 表 146 | 表 147 | 表 148 | 表 149 | 表 150 | 表 151 | 表 152 | 表 153 | 表 154 | 表 155 | 表 156 | 表 157 | 表 158 | 表 159 | 表 160 | 表 161 | 表 162 | 表 163 | 表 164 | 表 165 | 表 166 | 表 167 | 表 168 | 表 169 | 表 170 | 表 171 | 表 172 | 表 173 | 表 174 | 表 175 | 表 176 | 表 177 | 表 178 | 表 179 | 表 180 | 表 181 | 表 182 | 表 183 | 表 184 | 表 185 | 表 186 | 表 187 | 表 188 | 表 189 | 表 190 | 表 191 | 表 192 | 表 193 | 表 194 | 表 195 | 表 196 | 表 197 | 表 198 | 表 199 | 表 200 | 表 201 | 表 202 | 表 203 | 表 204 | 表 205 | 表 206 | 表 207 | 表 208 | 表 209 | 表 210 | 表 211 | 表 212 | 表 213 | 表 214 | 表 215 | 表 216 | 表 217 | 表 218 | 表 219 | 表 220 | 表 221 | 表 222 | 表 223 | 表 224 | 表 225 | 表 226 | 表 227 | 表 228 | 表 229 | 表 230 | 表 231 | 表 232 | 表 233 | 表 234 | 表 235 | 表 236 | 表 237 | 表 238 | 表 239 | 表 240 | 表 241 | 表 242 | 表 243 | 表 244 | 表 245 | 表 246 | 表 247 | 表 248 | 表 249 | 表 250 | 表 251 | 表 252 | 表 253 | 表 254 | 表 255 | 表 256 | 表 257 | 表 258 | 表 259 | 表 260 | 表 261 | 表 262 | 表 263 | 表 264 | 表 265 | 表 266 | 表 267 | 表 268 | 表 269 | 表 270 | 表 271 | 表 272 | 表 273 | 表 274 | 表 275 | 表 276 | 表 277 | 表 278 | 表 279 | 表 280 | 表 281 | 表 282 | 表 283 | 表 284 | 表 285 | 表 286 | 表 287 | 表 288 | 表 289 | 表 290 | 表 291 | 表 292 | 表 293 | 表 294 | 表 295 | 表 296 | 表 297 | 表 298 | 表 299 | 表 300 | 表 301 | 表 302 | 表 303 | 表 304 | 表 305 | 表 306 | 表 307 | 表 308 | 表 309 | 表 310 | 表 311 | 表 312 | 表 313 | 表 314 | 表 315 | 表 316 | 表 317 | 表 318 | 表 319 | 表 320 | 表 321 | 表 322 | 表 323 | 表 324 | 表 325 | 表 326 | 表 327 | 表 328 | 表 329 | 表 330 | 表 331 | 表 332 | 表 333 | 表 334 | 表 335 | 表 336 | 表 337 | 表 338 | 表 339 | 表 340 | 表 341 | 表 342 | 表 343 | 表 344 | 表 345 | 表 346 | 表 347 | 表 348 | 表 349 | 表 350 | 表 351 | 表 352 | 表 353 | 表 354 | 表 355 | 表 356 | 表 357 | 表 358 | 表 359 | 表 360 | 表 361 | 表 362 | 表 363 | 表 364 | 表 365 | 表 366 | 表 367 | 表 368 | 表 369 | 表 370 | 表 371 | 表 372 | 表 373 | 表 374 | 表 375 | 表 376 | 表 377 | 表 378 | 表 379 | 表 380 | 表 381 | 表 382 |  |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|



## 土地利用計画制度のイメージ図



5

## 用途地域のイメージ図

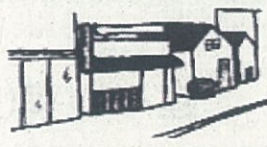
### 用途地域のイメージ図

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建近てられます。

#### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

#### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

#### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

#### 田園住居地域



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良好な環境を保護するための地域です。

6

## 用途地域のイメージ図

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

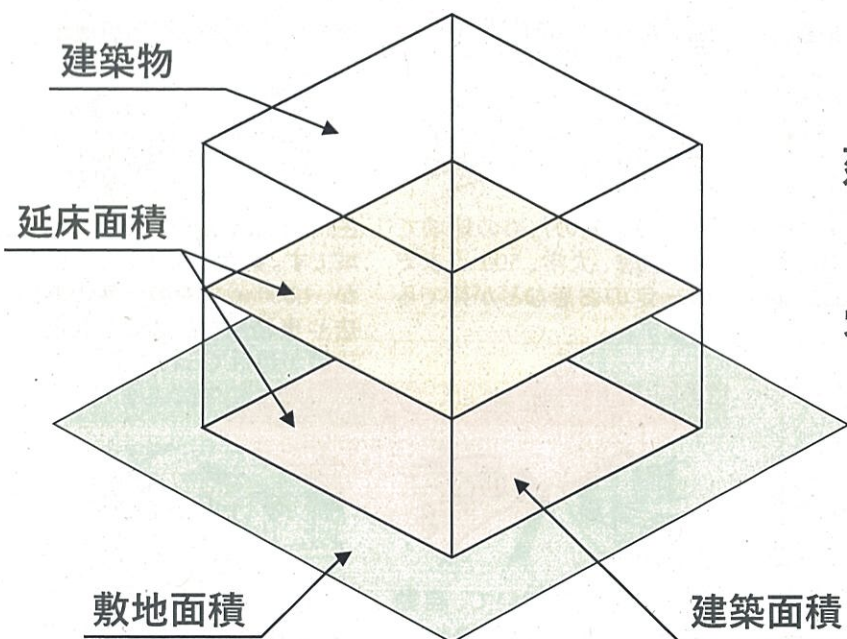


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

7

## 建ぺい率と容積率

BE KOBE

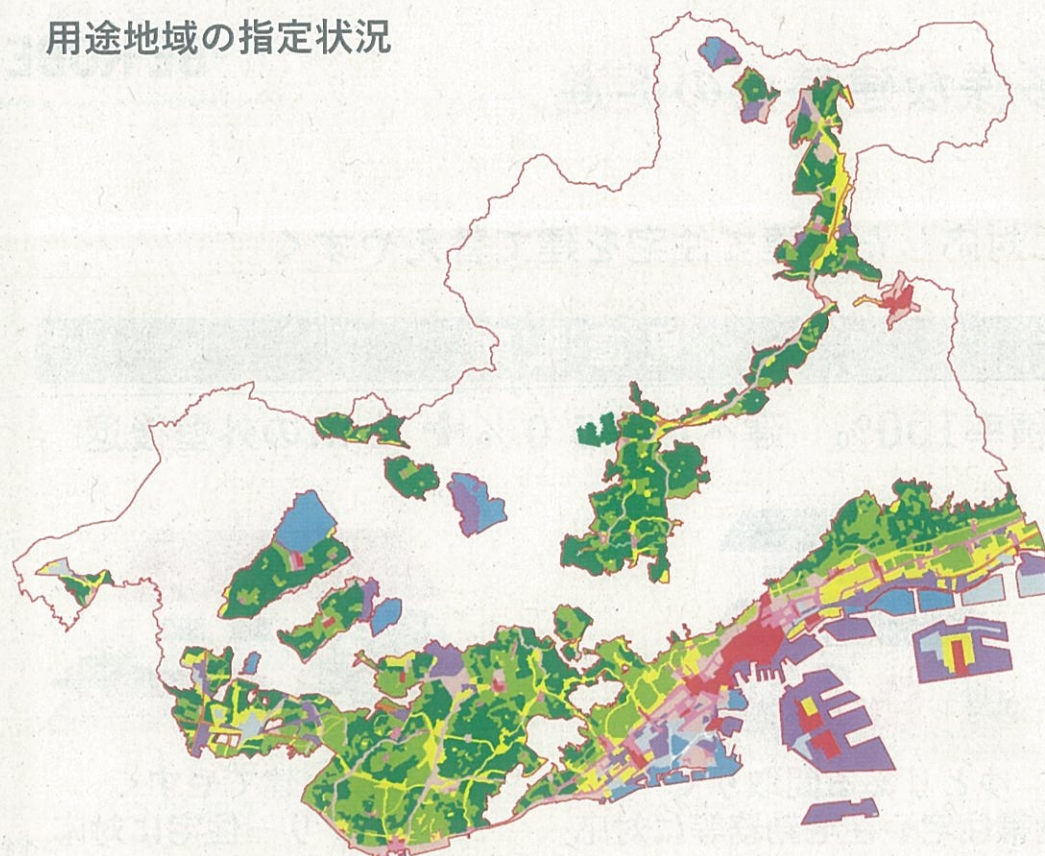


$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}}$$

8

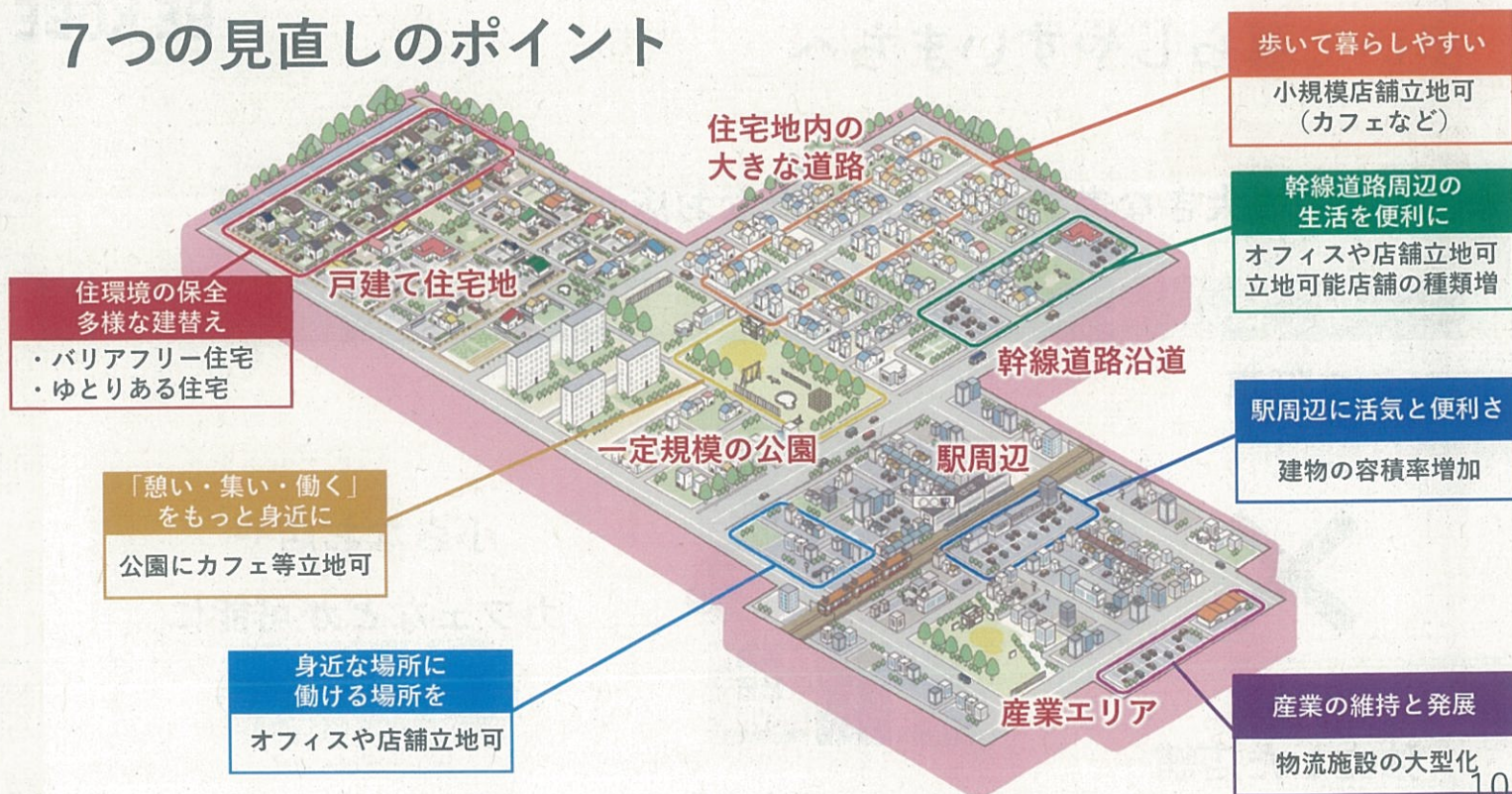
## 用途地域の指定状況



- 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

9

## 7つの見直しのポイント



10

## 住環境の保全と多様な建替えの促進

### 容積率・建ぺい率の変更

社会や働き方の変化に対応した戸建て住宅を建て替えやすく

現 在

容積率80%  
建ぺい率40%



見直し案

容積率100% 建ぺい率50% + 1mの外壁後退



ゆとりある間取りで  
二世帯住宅や在宅勤務等に対応



平屋が建てやすく  
バリアフリー住宅に対応

11

## 歩いて暮らしやすいまちへ

### 用途地域の変更

住宅地内の大きな道路沿いに小規模なお店が立地可能に

現 在

1 低専



独立した店舗

見直し案

2 低専



小さなお店や  
カフェなどが可能に  
(150㎡まで)

# 「憩い、集い、働く」をもっと身近に

## 用途地域の変更

公園に、カフェなどの立地を可能とすることで地域の魅力・利便性向上



13

# 幹線道路周辺の生活を便利に

## 用途地域の変更

幹線道路周辺で建てられる生活利便施設や業務施設の幅を広げる



14

## 身近な場所にも働ける場を

### 用途地域の変更

制限が厳しい駅周辺の用途地域を緩和し、職住近接の環境づくり



15

## 駅周辺に活気と便利さを

### 容積率の変更

容積率が比較的低い駅周辺などで緩和を行い、駅周辺の利便性が向上



16

## 産業の維持と発展をめざして

### 容積率・建ぺい率の変更

産業エリアでの容積率・建ぺい率の緩和、物流施設の建替え更新促進



17

## 用途地域見直しのスケジュール

|      |     |                  |
|------|-----|------------------|
| 令和3年 | 7月  | 見直し方針の公表         |
| 令和4年 | 3月  | 見直し案の公表・意見募集     |
| 令和4年 | 8月  | 見直し案を修正して公表・意見募集 |
| 令和4年 | 11月 | 都市計画案の縦覧・意見書の受付  |
| 令和5年 | 2月頃 | 都市計画審議会          |
| 令和5年 | 7月頃 | 都市計画決定           |

18

