

都市計画案の縦覧と意見書の受付について

1. 都市計画案について

趣旨

神戸市では、昭和48年に「用途地域」の当初指定を行い、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きました。このたび、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、8回目の全市見直しを行います。なお、今回の見直しにあたっては、令和3年7月に「見直し方針」、令和4年3月に「見直し案」、令和4年8月に「修正見直し案」を公表しております。

概要

用途地域の見直しにあたっては、土地利用の動向や公共施設の整備状況等をふまえたうえで、令和3年7月に公表した基本方針に基づいた「7つの見直しのねらい」に沿って都市計画案を作成しました。

	見直しのねらい	具体の施策
用途地域等の見直し (修正見直し案) 令和4年8月公表 (見直し案) 令和4年3月公表	①住環境の保全と多様な建替えの促進	用途地域の変更 (容積率・建ぺい率) 特別用途地区の指定 都市計画決定 (区域) 住環境条例の改正 (制限内容)
	②歩いて暮らしやすいまちへ	用途地域の変更
	③「憩い、集い、働く」をもっと身近に	
	④幹線道路周辺の生活を便利に	
	⑤身近な場所にも働ける場を	
	⑥駅周辺に活気と便利さを	用途地域の変更 (容積率・建ぺい率)
	⑦産業の維持と発展を目指して	

<都市計画案の内容>

- ・用途地域の変更 (容積率・建ぺい率の変更を含む)
- ・用途地域の見直しに応じた高度地区の見直し
- ・戸建て住宅等を対象とした用途や外壁後退の確保を誘導する特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」の区域を指定 (制限内容については住環境条例 (※) で制定)

(※) 条例の改正 (案) の概要については (別紙1) をご確認ください。

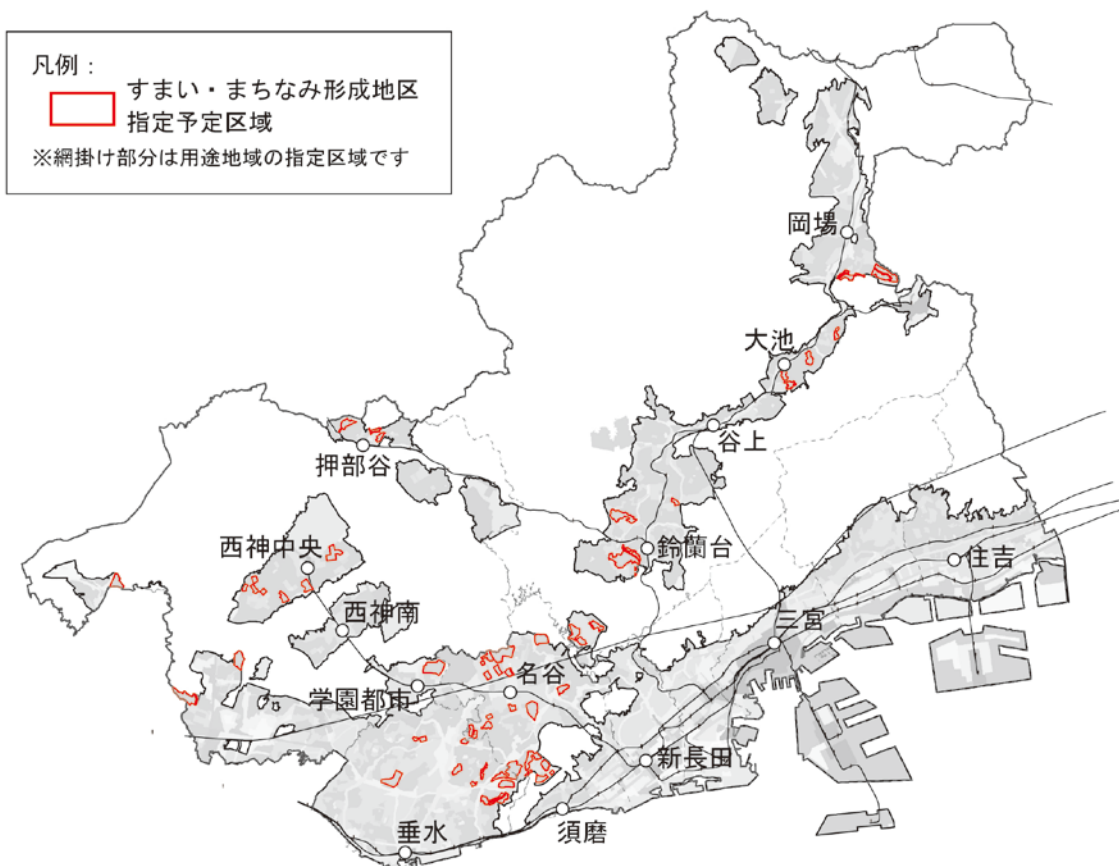
2. 特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」について

趣旨

これからの神戸のまちづくりにおいては、進展する人口減少や少子・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を背景に、ライフスタイルや価値観の多様化に対応したまちづくりが求められています。

このことから、今後住宅の建替え等が順次進んでいくことが見込まれる計画的に開発された住宅団地において、高齢者が住みやすいバリアフリー住宅や二世帯住宅、在宅勤務等に対応したゆとりのある間取りを備えた住宅など多様な住まい方を選択しやすくするとともに持続可能な住環境の形成を図ることを目的とした特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」を指定します。

対象とする区域



区域指定の考え方

容積率80%・建ぺい率40%の指定がされている一定規模で開発された第1種・第2種低層住居専用地域の住宅団地のうち、地区計画等の地域ルールのある区域を除いて、現在、主に戸建て住宅が立地している区域を選定しました。

用途地域の変更（容積率・建ぺい率の緩和）

今回の都市計画案では、「すまい・まちなみ形成地区」を指定する区域の用途地域等について、現状の容積率80%・建ぺい率40%から容積率100%・建ぺい率50%へ変更をします。

（併せて条例（※）により、戸建て住宅等を対象とした用途や外壁後退の制限を設けます。）

（※）条例の改正（案）の概要については（別紙2）をご確認ください。

3. 今後の予定と意見の提出方法

都市計画案について

都市計画案（「すまい・まちなみ形成地区」の区域の指定を含む）は、広報紙KOBÉ11月号で周知したうえで、令和4年11月8日から22日まで都市計画案の縦覧と意見書の受付を行います。その後都市計画審議会を経て、来年度7月頃の都市計画決定をめざして手続きを進めてまいります。

都市計画案の縦覧と意見書の受付

・縦覧期間

令和4年11月8日（火）～令和4年11月22日（火）

（ただし、土、日、祝は除きます。）

※縦覧期間満了の日までに意見書を提出することができます。

・縦覧場所

都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）

・意見書の提出方法

次のいずれかの方法により書面でお願いします。

（電話などによる口頭での意見提出はできませんので、ご了承ください。）

（1）郵送による提出

〒651-0083神戸市中央区浜辺通2-1-30三宮国際ビル6階

神戸市都市局都市計画課宛

（令和4年11月22日（火）消印有効）

（2）ファクシミリによる提出

078-595-6802 神戸市都市局都市計画課宛

（3）電子メールによる提出

アドレス： tokei_keikaku@office.city.kobe.lg.jp

（4）持参による提出

神戸市都市局都市計画課宛

（三宮国際ビル6階、神戸市中央区浜辺通2-1-30）

平日の8時45分～12時、13時～17時30分の間にご持参ください。

（参考）これまでの経緯

（1）見直し方針の周知状況

1)見直し方針の公表

・広報紙KOBÉ8月号 11面・おしらせ欄にて神戸市の住民に周知（約84万部）

2)個別説明会の開催

・個別説明会（見直し提案の説明も含む）

期 間：令和3年9月4日から17日まで（参加者数：6名）

概 要：区役所等で平日と休日に計18回開催

3)その他の周知

建築関係団体や不動産関係団体等の会員専用ページやメーリングリスト等により変更内

容等を周知

4) 意見募集の結果（令和3年7月19日から令和3年9月30日まで）

- ・意見書の提出 19通／24件

(2) 見直し案の周知状況

1) 見直し案の公表

- ・広報紙KOBÉ4月号挟み込みにて神戸市の住民に周知（約85万部）
- ・用途地域の見直し対象地区の住民へ個別のチラシを配布し、見直し案の内容、相談所の日程、意見募集の旨を周知（約5万部）
- ・用途地域の見直し対象地区の不在権利者に個別のチラシを郵送し、見直し案の内容、相談所の日程、意見募集の旨を周知（約7000部）
- ・各自治会に、ご希望があれば出前トークを行うというチラシを送付（計10回実施）

2) 個別説明会の開催

- ・個別説明会

期 間：令和4年4月3日から19日まで（参加者数：約220名）

概 要：区役所等で平日と休日に計26回開催

3) その他の周知

建築関係団体や不動産関係団体等の会員専用ページやメーリングリスト等により変更内容等を周知

4) 意見募集の結果（令和4年3月17日から令和4年5月2日まで）

- ・意見書の提出 115通／249件

(3) 修正見直し案の周知状況

1) 修正見直し案の公表

- ・広報紙KOBÉ9月号挟み込みにて神戸市の住民に周知（約85万部）
- ・用途地域の見直し対象地区の住民へ個別のチラシを配布し、見直し案の内容、相談所の日程、意見募集の旨を周知（約5万部）
- ・用途地域の見直し対象地区の不在権利者に個別のチラシを郵送し、見直し案の内容、相談所の日程、意見募集の旨を周知（約5000部）

2) 個別説明会の開催

- ・個別説明会

期 間：令和4年9月4日から20日まで（参加者数：67名）

概 要：区役所等で平日と休日に計25回開催

3) その他の周知

建築関係団体や不動産関係団体等の会員専用ページやメーリングリスト等により変更内容等を周知

4) 意見募集の結果（令和4年8月22日から令和4年9月30日まで）

- ・意見書の提出 86通／129件