

魅力と活気あふれる都心づくりをめざして

～ 特別用途地区(都心機能誘導地区)の指定にむけた手続き(お知らせ)～

多様な都市機能と居住機能とのバランスのとれた魅力と活気あふれる都心づくりをめざして、平成30年11月に都心の土地利用誘導施策(素案)をとりまとめました。このたび、素案に対していただいた市民意見等をふまえ、特別用途地区(都心機能誘導地区)の指定にむけた手続きを進めていきますので、お知らせいたします。



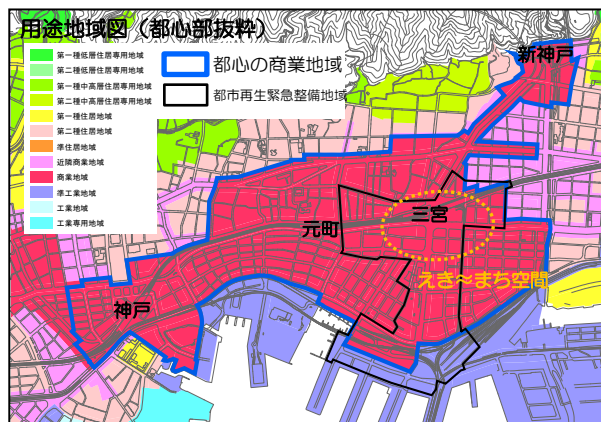
■背景

神戸の都心の商業地域は、神戸市都市計画マスタープランで「高度商業・業務地」に位置づけられており、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能を高度に集積させるため、市内の他のエリアと比べて高い容積率を面的に指定しています。

しかし、近年、都市機能の充実や交通利便性の高さなどから、高容積率を活用した大規模マンションが多く建設され、人口は震災前(平成2年)の約1.6倍に増加しています。

都市の活力とにぎわいを創出するためには、働く場とともに一定の定住人口が必要であり、都心においても同様です。

しかし、過度に居住機能が增加すると、商業・業務などの都市機能の立地阻害や小学校など子育て関連施設の不足、災害時の避難場所・備蓄のさらなる確保などの課題が懸念されるため、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していく必要があります。



都心の土地利用誘導施策(素案)の市民意見募集でいただいた主な意見

Q1. 都心で住宅規制したら、市外への人口流出が加速するのでは？

A1. 都心では、都市機能の集積とバランス良い都心居住を誘導し、魅力・活力を向上させることが、来街者の増、市全体の人口増につながるものと考えています。

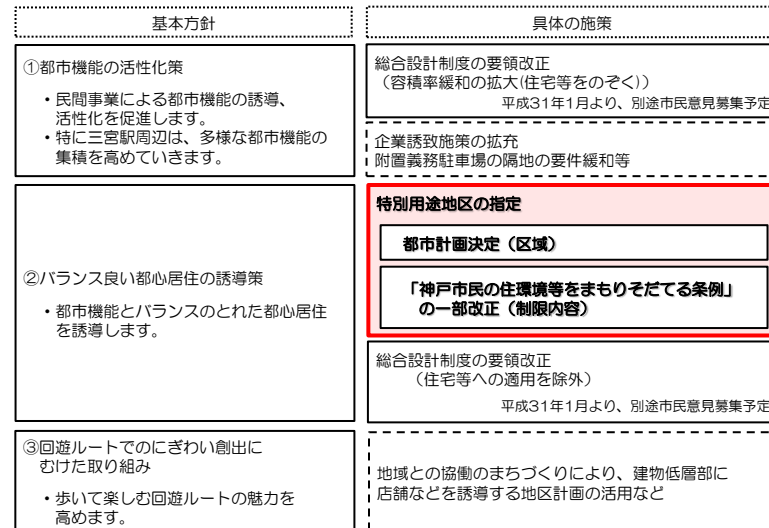
また、人口増加に向けた取り組みは、都心だけではなく、地域特性に応じて全市的に取り組んでいくものであり、地域拠点の駅前再整備や魅力づくりも進めていきます。

Q2. 神戸の都心のポテンシャルが低下しているので、活性化策を先行すべきでは？

A2. 都市機能の活性化は重要であり、素案でお示した活性化策のうち、商業・業務等に対する容積率緩和の拡大を含む総合設計制度の要領改正について、平成31年1月より市民意見募集を実施する予定です。

その他の活性化策についても検討を進めており、とりまとめ次第、随時、公表・実施していきます。

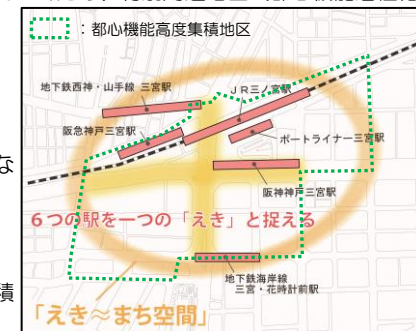
■都心の土地利用誘導施策の体系図



■特別用途地区の指定

・定住人口が急激に増加している都心の商業地域(p.1用途地域図参照)の現状をふまえて、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していくため、特別用途地区(都心機能活性化地区)を指定します。

・なかでも、三宮駅周辺は「えき～まち空間」として、人と公共交通優先の公共空間の再整備や景観形成、多様な都市機能の集積に官民が連携して取り組み、神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行っていくエリアです。このため、「えき～まち空間」の範囲をベースに、商業・業務などの都市機能に特化した土地利用を誘導していくため、特別用途地区(都心機能高度集積地区)を指定します。



・特別用途地区の制限内容は、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例(以下、住環境条例)」に定める予定です。⇒制限内容は裏面p.3、p.4をご覧ください。

「特別用途地区」とは？

都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい土地利用の増進等を図るため、用途地域を補完して定める地域地区で、区域のみを都市計画決定し、具体的な制限内容は地方公共団体が別に条例で定めます。

(問い合わせ先)

神戸市住宅都市局計画部都市計画課土地利用係

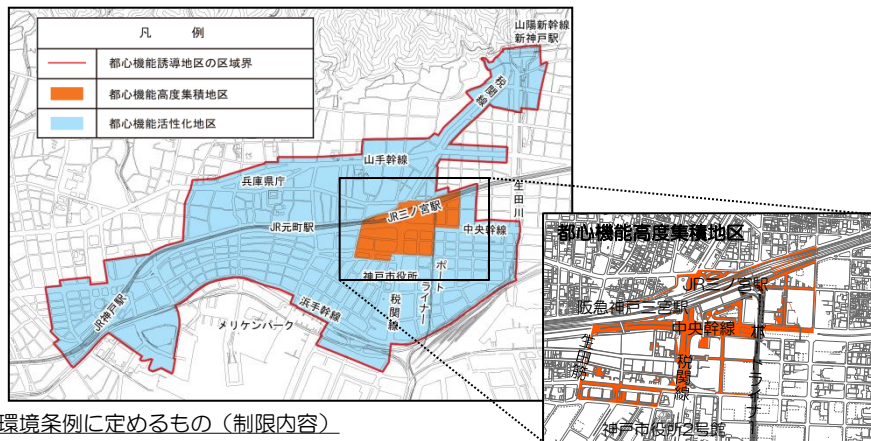
TEL : 078-322-5480

■特別用途地区の内容

都市計画に定めるもの（区域のみ）

都心の商業地域に「特別用途地区（都心機能誘導地区）」を指定します。

※用途地域や指定容積率等の変更はありません。



住環境条例に定めるもの（制限内容）

(1) 建築制限の内容

都心機能高度集積地区	都心機能活性化地区
住宅等*の建築を禁止	住宅等の用途に供する容積率の上限を400%とする

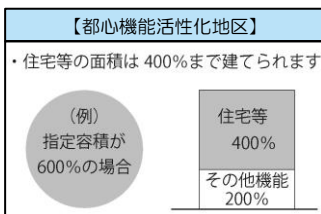
※住宅等

① 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号に掲げる建築物

住宅・兼用住宅・共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 建築基準法第52条第3項に規定する老人ホーム等

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び厚生保護施設）



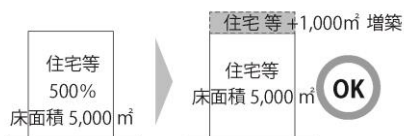
(2) 都心機能活性化地区内の建築制限

建築物の敷地面積が1,000㎡未満である場合は、(1)で規定する「住宅等の用途に供する容積率の上限400%」の建築制限を適用しません。

(3) 既存不適格建築物の緩和

① 既存不適格建築物（建築基準法第3条第2項に規定する既存の建築物）が、一定の範囲内（床面積1.2倍以内）で増築等を行えます。

【増築例】 基準容積率が600%（敷地面積1,000㎡）の場合



基準時床面積 5,000㎡ × 1.2倍
= 6,000㎡ (5,000㎡ + 1,000㎡)
まで増築可能

② 既存不適格建築物が存する敷地において、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が増加しない建築物の新築を行えます。

【建替え例】 基準容積率が600%（敷地面積1,000㎡）の場合



(4) 都市計画（都市再生特別地区）による適用除外

都心機能高度集積地区については、民間事業者から都市計画提案制度を活用してSOHO（オフィス兼用住宅）やホテルレジデンス（ホテルサービス付き住戸）など駅前の業務機能の高度な集積に一定寄与すると考えられる用途を含む事業提案があった場合は、その必要性を判断したうえで、都市再生特別地区の指定により一部導入を認めていきます。

■都市計画案の縦覧と意見書の受付および住環境条例の一部改正に係る市民意見募集

都市計画案の縦覧と意見書の受付

- 縦覧期間 平成31年1月8日（火）～平成31年1月22日（火）
※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 住宅都市局計画部都市計画課（市役所2号館4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ひします。 ※電話などによる口頭での意見提出は受付できません。
 - (1) 郵送 〒650-8570（住所記載不要）神戸市住宅都市局計画部都市計画課
（平成31年1月22日（火）の消印有効）
 - (2) ファックス 078-322-6095 神戸市住宅都市局都市計画課
 - (3) 電子メール tokei_keikaku_iken@office.city.kobe.lg.jp
 - (4) 持参 住宅都市局計画部都市計画課

住環境条例の一部改正に係る市民意見募集

- 意見募集期間 平成31年1月4日（金）～平成31年2月4日（月）
- 閲覧場所
 - (1) 住宅都市局建築指導部建築安全課（市役所2号館1階）
 - (2) 住宅都市局計画部都市計画課（市役所2号館4階）
 - (3) 市政情報室（市役所2号館2階）
 - (4) 中央区役所まちづくり推進課
- 意見の提出方法
次のいずれかの方法により書面でお願ひします。 ※電話などによる口頭での意見提出は受付できません。
 - (1) 郵送 〒650-8570（住所記載不要）神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課
（平成31年2月4日（月）の必着）
 - (2) ファックス 078-322-6116 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課
 - (3) 電子メール kentikuanzen@office.city.kobe.lg.jp
 - (4) 持参 住宅都市局建築指導部建築安全課
 - (5) 神戸市ホームページ（意見募集）上の意見送信フォームによる提出

■今後の予定

特別用途地区（都心機能誘導地区）の区域の指定

平成30年度第3回神戸市都市計画審議会（平成31年2月開催予定）に付議予定

住環境条例の改正

平成31年第2回定例会（平成31年夏頃開催予定）に提案予定

公布後、一定の（周知）期間を経て施行予定（2020年度）