

都市再生特別措置法に基づく

立地適正化計画（神戸市都市づくりのマスタープラン）の 届出について

神戸市では、『50年先も心地よく健やかに住み続けられるまち』をめざし、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の内容を含む「神戸市都市づくりのマスタープラン(※)」を策定しています。

神戸市のめざす都市空間と、それに向けた取組みを市民や事業者と共有し、まちづくりに関する様々な施策と連携を図り、持続可能なまちづくりを進めるにあたり、特定の区域内で届出対象となる建築、開発等を行う場合や、休廃止が必要となる場合は、その動向を把握するため、届出が必要となります。

※2020年3月に策定した「神戸市都市空間向上計画」は、2026年10月に「神戸市都市づくりのマスタープラン」に統合しました。

- 1 都市再生特別措置法が神戸市全域に適用
- 2 地域特性/交通条件に応じて区域を設定
- 3 一定条件を満たす開発・建築等は届出必要
- 4 届出対象は重要説明事項への記載必要

※詳しくはリーフレットの他、ウェブサイトをご確認ください。お問い合わせ先は下記のとおりです。

神戸市ウェブサイト

立地適正化計画



電子での届出
(2024年2月開始)

e-KOBE 立地適正化計画



「手続き一覧(事業者向け)」⇒
「開発・都市計画」⇒「開発」

神戸市都市局都市計画課(住所:中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階)

- 計画について

TEL : 078-595-6703
FAX : 078-595-6802
MAIL : toshikukan@city.kobe.lg.jp

- 届出先について

● 市街化区域について
TEL : 078-595-6711
FAX : 078-595-6803
MAIL : shidoka@city.kobe.lg.jp

● 市街化調整区域について
TEL : 078-984-0385
FAX : 078-984-0384
MAIL : ruralcity@city.kobe.lg.jp

1 立地適正化計画（神戸市都市づくりのマスタープラン）について

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

神戸市においても、全国と同様に人口減少が進行しつつあります。これまでも、鉄道駅を中心に生活利便施設を配置し、その周辺に住宅地が広がる比較的コンパクトな都市構造を構成し、安全・安心・快適に住み続けられるまちづくりを進めてきましたが、人口減少が避けられない状況となっている中、民間の提供する生活利便施設やサービスの維持、行政サービスの持続性といった観点からも、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりを行っていく必要があります。

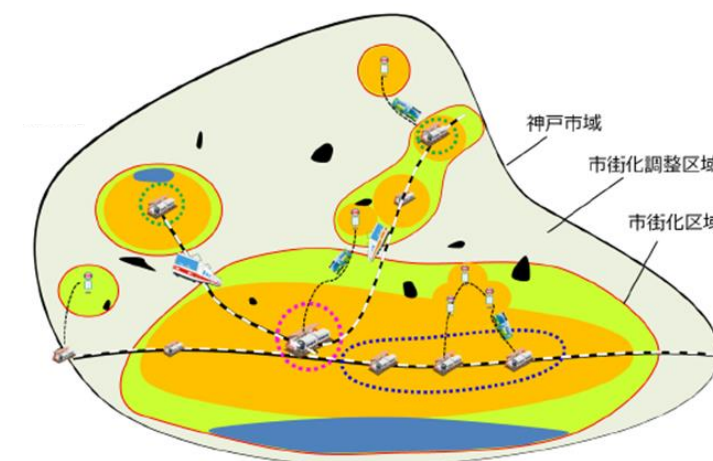
そこで、神戸市では、『50年先も心地よく健やかに住み続けられるまち』をめざし、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の内容も含んだ「神戸市都市空間向上計画」を2020年3月30日に策定しました。その後、神戸市都市空間向上計画は、2026年10月に策定した「神戸市都市づくりのマスタープラン」に統合を行いました。神戸市のめざす都市空間と、それに向けた取組みを市民や事業者と共有し、まちづくりに関する様々な施策と連携を図り、持続可能なまちづくりを進めます。

2 区域の設定について

50年先の生活利便施設やサービスの維持、行政サービスの持続性等の確保を検討していくため、「居住」、「都市機能」の観点から地域特性、交通条件をふまえた区域を設定しています。

居住	① 駅・主要バス停周辺居住区域 ●	目安：鉄道駅からの徒歩圏内、主要なバス停の利用圏内
	② 山麓・郊外居住区域 ●	目安：駅や主要なバス停から離れた区域
	③ ①・②から除く区域 ●	目安：工業専用地域、臨港地区、保安林など
	市街化調整区域 ●	—
都市機能	広域型都市機能誘導区域 ●	目安：拠点等の鉄道駅から概ね800mの経路が届く範囲
	広域型都市機能誘導区域外	目安：住居専用地域、工業専用地域、臨港地区など

市域の区域概念図



各区域の確認方法 神戸市ウェブサイト

神戸市情報マップ

[まちづくり] >> [立地適正化計画（神戸市都市づくりのマスタープラン）]を選択してください

神戸市情報マップ



3 届出について

- 居住の届出 - (届出制度の手引き P.3～P.6)

山麓・郊外居住区域や防災上課題のある箇所等において、一定規模以上の住宅（一戸建て の住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅）の開発・建築を行う場合、住宅開発等の動向把握のため、行為の種類や場所等について届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

※ご検討の敷地が、対象となる行為に該当し、対象となる区域内にある場合、届出が必要です。

◆対象となる区域（「駅・主要バス停周辺居住区域」を除く区域）

「山麓・郊外居住区域」
「駅・主要バス停周辺居住区域」、
「山麓・郊外居住区域」から除く区域
「防災上課題のある箇所」※
「市街化調整区域」

※防災上課題のある箇所とは？

「土砂災害特別警戒区域」「地すべり防止区域（概成済の箇所を除く）」「急傾斜崩壊危険区域（対策済の箇所を除く）」を
「防災上課題のある箇所」として設定しています。
詳細な区域については神戸県民センター神戸土木事務所
（078-737-2164）までご確認ください。

◆対象となる行為

開発行為	・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの
建築行為	・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

- 都市機能の届出 - (届出制度の手引き P.7～P.13)

広域型都市機能誘導区域内外での誘導施設（大・中規模ホール等）の整備や休廃止を行う場合、その動向把握のため、行為の種類や場所等について、届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項）

※ご検討の施設が、対象となる誘導施設で対象となる区域内にある場合、4 頁の届出確認表をご確認下さい。対象となる行為に該当する場合、届出が必要です。

◆対象となる誘導施設

- ・県庁、市役所、区役所 ・大・中規模ホール（概ね 700 座席以上を有するホール） ・バスターミナル
- ・県民会館、区民センター等（概ね 300 席以上のホールを有する県・市の施設） ・図書館（市が所有する図書館）
- ・大規模 MICE 施設（MICE 開催を主目的とした、概ね 3000 人以上を収容する機能を有する施設）

◆対象となる区域

「広域型都市機能誘導区域（都心）」
「広域型都市機能誘導区域（旧市街地型）」
「広域型都市機能誘導区域（郊外拠点型）」
「広域型都市機能誘導区域以外」

◆対象となる行為

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■ 都市機能誘導施設の届出必要有無 確認表 ※ 開建：開発行為・建築行為 休廃：休止・廃止

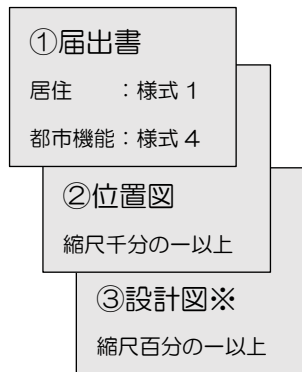
機能	施設	広域型都市機能誘導区域 （都市機能誘導区域）						左記以外の 区域	
		都心		旧市街地型		郊外拠点型			
		開建	休廃	開建	休廃	開建	休廃	開建	休廃
行政機能	県庁、市役所、区役所	不要	必要	不要	必要	不要	必要	必要	不要
教育 ・文化機能	大・中規模ホール	不要	必要	必要	不要	必要	不要	必要	不要
	県民会館、区民センター等	不要	必要	不要	必要	不要	必要	必要	不要
	図書館	不要	必要	不要	必要	不要	必要	必要	不要
MICE 機能	大規模 MICE 施設	不要	必要	必要	不要	必要	不要	必要	不要
交通結節機能	バスターミナル	不要	必要	不要	必要	不要	必要	必要	不要

4 届出に必要な書類について

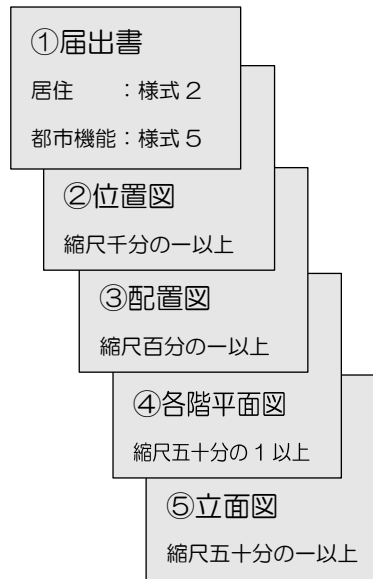
行為に着手する 30 日前までに届出 1 部が必要となります。

届出内容に変更が生じた場合は変更届（居住：様式 3、都市機能：様式 7）が必要となります。

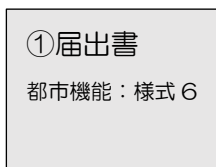
【開発行為】



【建築行為】



【誘導施設の休廃止】



※原則添付図書不要

※設計図：土地利用図（構造物、排水施設等が記載されたもの）

※なお、開発行為を行ったうえで建築行為を行う場合には、届出はそれぞれについて必要となります。

5 ご参考

■都市再生特別措置法とは？

「近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化」に都市を対応させるため、2002 年に制定された法律で、都市の再生、防災、都市再生緊急整備地域、交付金の交付等の措置を講じることを定めており、2014 年に立地適正化計画に基づく住宅、および都市機能増進施設の立地の適正化についても位置付けられました。

■重要事項説明の記載方法は？

宅地建物取引業法に基づく説明のため、兵庫県もしくは不動産協会等でご確認ください。