

1. 土地利用計画

土地利用計画は、都市の自然的条件や歴史的経緯を踏まえ、都市の規模や性格に応じて、適正な機能及び環境が維持できるように定め、規制と誘導を通じて計画的な土地利用の実現を図るものです。

神戸市では、市全域を都市計画区域に指定し、神戸市総合基本計画に基づき、市街化区域及び市街化調整区域、用途地域等の地域地区、地区計画等を定めることにより、宅地の造成や建築行為等に対し一定の制限を加え、計画的な土地利用の実現を推進しています。

■都市計画区域

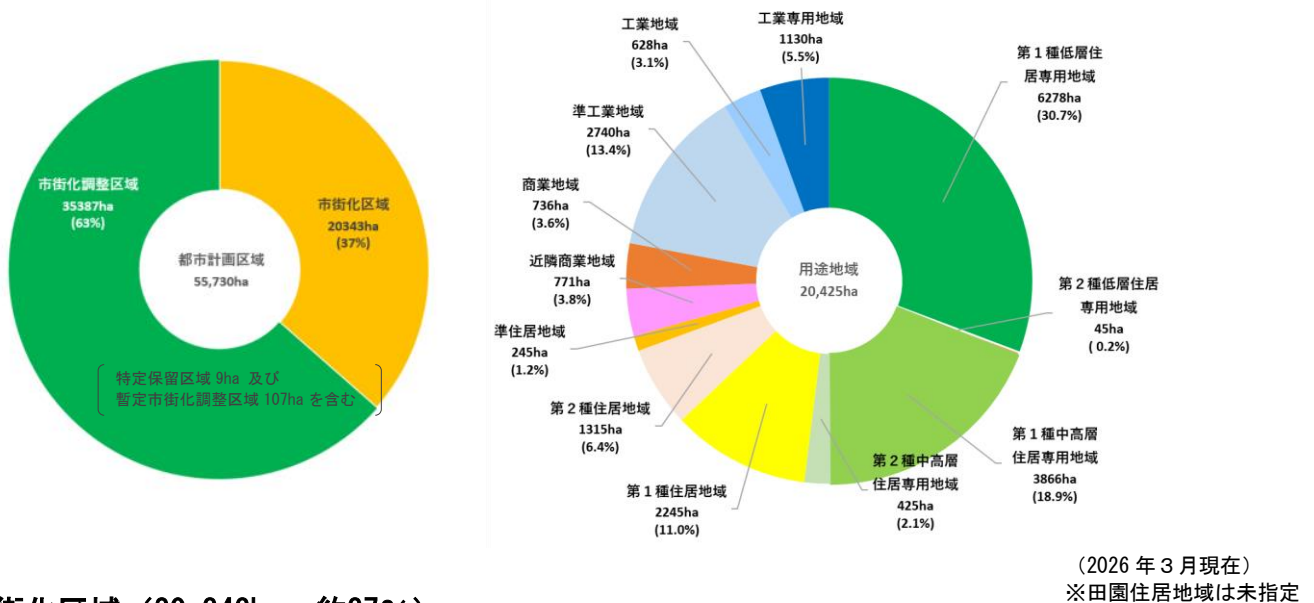
都市計画区域とは、自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量などの現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する必要がある区域のことで、この指定により、都市計画法の適用を受けることになります。

神戸都市計画区域・・・55,730ヘクタール（神戸市は、市全域が1つの都市計画区域）

■市街化区域と市街化調整区域（線引き）

線引きとは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することです。この制度を適正に運用することにより、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に実施するとともに、良質な市街地を形成することを誘導しています。

神戸市では、1970年に線引きの当初決定を行って以降、1980年、1985年、1991年、1998年、2004年、2009年、2016年、2022年に全市的な見直しを行っています。



●市街化区域（20,343ha、約37%）

すでに市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域のこと。

●市街化調整区域（35,387ha、約63%）

豊かな自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な土地利用を防ぐために、市街化を抑制する区域のこと。市街化調整区域内の緑地を「みどりの聖域」、農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」と位置づけ、条例による規制を行っています。

また、六甲山系の南側斜面では、土砂災害の防止、都市のスプロール化の防止及び良好な都市環境と風致景観の保全・育成などを図るため、「グリーンベルト整備事業」により、防災性の高い樹林帯として整備しています。

なお、市街化調整区域の中であって、神戸市総合基本計画などに位置づけがあり、計画的なまちづくりに向けて準備を進めている区域を「特定保留区域」、計画的なまちづくりを進めるには

時間がかかり、市街化区域のままでは無秩序な開発が進む恐れがあるため暫定的に市街化調整区域に編入している区域を「暫定市街化調整区域」と言います。

■ 地域地区

● 用途地域

まちの中には、住宅、店舗、工場などの生活・産業活動の場としてさまざまな建物が建っています。これらの建物が無秩序に建つと、快適性、安全性、利便性の悪化や交通、生活環境などの都市機能に影響を与え、住みにくいまちになってしまいます。

そこで、安全・安心で快適なまちづくりを進めるために、地域にあった住居系、商業系、工業系の用途を適正に区分することにより、土地利用に応じた環境の確保を図ることとしています。

用途地域とは、このような住居、商業、工業など市街化区域の土地利用の大枠を定めるもので、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどの形態を規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです。

神戸市では、1973年に用途地域の当初決定を行って以降、1982年、1988年、1996年、2001年、2007年、2013年、2018年、2023年に全市的な見直しを行っています。

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、150m²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、500m²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、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

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せん。

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。

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。

●その他地域地区

用途地域以外の地域地区として、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、臨港地区、特別緑地保全地区、生産緑地地区などを定め、土地利用の規制と誘導を行っています。

・高度地区

高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。神戸市では、2013年に高度地区の見直しを行い、8種類の高度地区を定めています。

・防火地域及び準防火地域 防火地域：922ha、準防火地域：5,942ha（2026年3月現在）

防火地域及び準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。防火地域とは、地域内の建築物を不燃化する地域で、主に耐火構造にする必要があります。また、準防火地域とは、防火地域に準ずる地域で、建築物などの防火性能を集団的に向上させ、火災の延焼拡大を抑制するため、一定の規模に応じて、耐火準耐火構造などが必要となります。

・風致地区 10地区、9,216ha（2026年3月現在）

風致地区とは、都市の風致を維持するため定める地区で、自然的環境の保全と開発の調和を図るものです。風致地区は、第1種・第2種・第3種の3種類に分けて指定されており、建築物等の新築・改築等や木竹の伐採などについて規制があります。

・臨港地区 2,103.5ha（2026年3月現在）

臨港地区とは、港湾を管理運営するため定める地区で、港湾施設や臨海工場など港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域などにおいて、港湾管理者が一定の規制を行うことによって、港湾の諸活動の円滑化を図り、港湾機能の確保ができるようにしています。

神戸市では、臨港地区内に「商港区」「工業港区」「マリーナ港区」「修景厚生港区」の4つの分区を設けて「神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」により、それぞれの分区の目的に合わない構築物の建設や用途の変更を禁止しています。

・特別緑地保全地区 32地区、2,625ha（2026年3月現在）

特別緑地保全地区とは、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地区のことで、建築物の新築・増築等や木竹の伐採などについて規制があります。

神戸市では、六甲山系グリーンベルト整備事業の推進に合わせ、六甲山腹の市街地に面する斜面を特別緑地保全地区として定めています。

・生産緑地地区 496地区、97.09ha（2026年3月現在）

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止等良好な生活環境を確保するためのオープンスペース、農林漁業と調和した都市機能の保全として役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る地区です。

生産緑地地区の指定後は、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が制限され、指定後30年経過した場合又は主たる従事者の死亡等の場合には、農地所有者が市長に対し買取りを申し出ることができます。

■地区計画

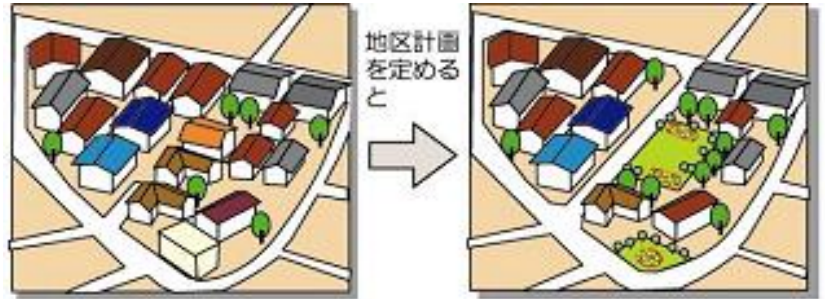
「地区計画」とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の整備と保全を図るために、その地域ごとに建物の用途や大きさなどの建て方のルールや、道路・公園などの地区施設を定める地区レベルの都市計画であり、身近な生活環境を整備したり、保全したりすることを支援する、きめ細やかなまちづくりの制度です。

「地区計画」により、用途地域に定められたルールを厳しくしたり、緩和することで、各地域にふさわしいまちづくりが実現できます。

「地区計画」は、地域の住民の方が主役となり、まちの将来像を話し合いながら、地区独自のまちづくりのルールを決めていきます。

(例)

道路が狭い、道路網が十分整備されていない、建物が密集しているなど、まちの防災面や住環境に課題がある地区では、地区計画を活用して、道路や公園などを計画するとともに、建物についてのルールをあわせて定めることで、安全で住み良いまちにすることができます。



●地区計画の指定状況

(2026年3月現在)

地区計画の種類		指定状況	
種類	内容	地区数	面積 (ha)
地区計画	建物の用途や形態、道路、公園などをきめ細かに定め、良好なまちづくりを進めます。	94	3,682.9
再開発等促進区 (旧再開発地区計画)	工場跡地などにおいて、基盤整備と併せて容積率などを緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導します。	(4)	(18.8)
防災街区整備地区計画	密集市街地において、建物構造の制限などにより沿道に耐火建築物を誘導するなど、防災機能の確保と土地の合理的な利用を図ります。	1	14.9
合計		95	3,697.8

●地区計画の作り方

地区計画は、地域のみなさんの合意がないと決めることができません。

みなさんで、地域の課題や、どんなことを決めるべきかを話し合っ決めていきます。

まちづくり支援制度もありますのでご相談ください。

