

# 「用途地域等の見直し方針」に対する

## 意見の概要及び神戸市の考え方

令和4年3月  
神戸市都市局都市計画課

「用途地域等の見直し方針」について、市民の皆さまのご意見を募集しました。貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。このたび、お寄せいただいたご意見の概要とそれに対する神戸市の考え方をまとめましたので、次のとおりお知らせいたします。

### 【市民意見募集の概要】

・ 市民意見募集期間

令和3年7月19日（月）～令和3年9月30日（木）

・ 意見の提出状況

提出方法	通数
文書・FAX・郵送	5通
Eメール	14通
計	19通 (件数は24件)

・ 意見の内訳

項目	件数
1. 用途地域等の見直し方針に関する意見	7件
2. 用途地域等の見直しに対する要望	5件
3. その他の意見	12件

※用途地域等の見直し方針に関する意見と用途地域等の見直しに対する要望以外のご意見はすべてその他の意見として分類しています。

## 1. 「用途地域等の見直し方針」に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>神戸の郊外は魅力が沢山あるのに用途地域、再建築不可に縛られて、放置の未活用物件が多すぎる。移住や二拠点生活の受け皿にして、人口増や地価の向上まで見込める本当の復興をして欲しい。</p> <p>住居専用地域でのワーキングの規制緩和をして欲しい。不動産活用の選択肢が広いことで人口増加に貢献できる。</p>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>今回の見直しでは、住環境等に配慮しながら、既存ストックの活用促進や生活利便施設等の立地誘導をすることにより、活力と魅力ある持続可能な都市空間の形成を図ることを方針の1つにしているところであり、地域特性に応じた柔軟な見直しを行うことにより、人口増や地域の魅力向上に寄与することを目指しております。</p> <p>なお、令和4年8月1日まで、用途地域等の見直し提案を募集しておりますので、ホームページ等をご確認の上、提案についてもご検討いただければと思います。</p>
<p>見直しはすべき。特に駅前エリアは魅力ある街づくりのため、自由度ある環境づくりが大切。</p>	<p>駅前エリアを含め、用途地域の変更により利活用の幅を拡げるなど、魅力あるまちづくりに資するよう検討してまいります。</p>
<p>用途地域の見直しは賛成。特に駅前などを中心に推進すれば、賑やかになる。</p>	
<p>用途地域の見直しは賛成。駅前に風情ある建物や便利な施設が揃えば住宅エリアも便利になりそう。</p>	
<p>用途地域等の見直し方針に反対します。 「大規模マンションやビルを建てやすいように用途地域を改悪」する提案は断固反対です。</p>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>今回の見直しでは、生活様式の変化などライフスタイルや価値観の多様化を背景に、住環境等に配慮しながら都市機能の更新や空き家・空地など既存ストックの活用促進、生活利便施設等の立地誘導をすることにより、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こととしており、大きな建物を建てること自体を目的としているものではございません。</p> <p>今後、住環境等に配慮しながら見直し素案を検討・公表し、市民の皆様からのご意見を踏まえて、見直し案を検討してまいります。</p>

<p>三宮では、景観面や経済規模、回遊性等を考えた場合、高さ制限や容積率制限は一定程度必要であるものの、生田筋より三宮町東エリアについて、コロナ禍においてライフスタイルが変わる中、単純に住居不可とはしない方が街の活力維持に繋がるのではないかと考えております。</p>	<p>持続可能な都市を形成していく上では、市全体でバランスのとれたまちづくりを長期的な視点で進めていく必要があります。都心の商業地域は、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能と居住機能のバランスを取りながら、現在の都市機能を維持・強化し、まちの活力の維持・向上に繋がっていききたいと考えております。</p> <p>特に、三宮駅周辺は、特別用途地区「都心機能誘導地区（都心機能高度集積地区）」を指定し、住機能を制限するとともに、オフィスビルの立地に対しては、一定の容積率緩和や税制優遇を行うなど、都市機能の立地誘導を進めているところです。</p> <p>いただいたご意見を参考にしながら、引き続き、土地利用動向等の把握に努めながら、三宮駅周辺を含め、市全体の健全な発展に資する土地利用誘導を行って参ります。</p>
<p>落合中央公園の活用の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公園管理事務所の空きスペースをスポーツ文化交流に活用</li> <li>② 北須磨文化センターをスポーツ文化ミュージアムへ拡大活用</li> <li>③ これらのため、クリーンセンター等駐車場スペースの拡張</li> </ul>	<p>今回の見直し方針では、住宅地においては、住環境や都市基盤の整備状況、地域のまちづくり方針に配慮しながら、生活利便施設や業務施設等の立地を適切に誘導し、住宅の建替えや公共施設を含めた既存ストックの利活用を促進することにより、安全・安心・快適で暮らしやすい住環境の維持・形成を図ることとしています。</p> <p>いただいたご意見については、具体的な施策を進めていくうえでのご意見として、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p>

## 2. 「用途地域等の見直し」に対する要望

意見の要旨	神戸市の考え方（案）
<p>ベランダや駐車場の屋根などの拡張ができるよう、建蔽率を緩和してほしい。</p>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>今回の見直しでは、住宅地において、住環境等に配慮しながら住宅の建替えを促進することなどを方針としており、建蔽率のあり方などについても検討が必要と考えております。</p> <p>ただ、建蔽率は敷地内に空地を確保することによって建築物の日照、通風、防火、避難等を確保するものであることから、慎重な検討が必要と考えています。</p>
<p>神戸市西区伊川谷 IC～神戸明石線に重なる南北の道路「永井谷線」の付近の用途変更を希望。用途変更により地域、街の活性化が目的です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊川谷町潤和の工業地域の範囲を広げるか、準工で企業誘致をしたい。</li> </ul>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>当該地については上記により、立地している施設等を踏まえ、工業地域を指定しております。工業地域と準工業地域では、その目的の違いから取り扱える危険物の貯蔵や処理の量が異なるため、土地利用の現況などを踏まえ判断をする必要があります。</p> <p>また、周辺の住居系用途地域へ工業系用途地域を拡げる場合、既存の住環境等への影響など考慮して判断する必要があります。</p> <p>いただいたご意見は今後見直しを検討する上での参考とさせていただきます。</p> <p>なお、令和4年8月1日まで、用途地域等の見直し提案を募集しておりますので、ホームページ等をご確認の上、提案についてもご検討いただければと思います。</p>

<p>フラワーロード容積率600%の区域を容積率800%とする事。</p>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>都心部や幹線道路沿道においては周辺とのバランスやそのポテンシャル等に応じて容積率の指定を行っています。</p> <p>いただいたご意見については、今後の見直しの参考とさせていただきます。</p> <p>なお、令和4年8月1日まで用途地域等の見直し提案を募集しておりますので、具体的な事業計画等がございましたら、ホームページ等をご確認の上、提案についてもご検討いただければと思います。</p>
<p>企業活動による柔軟な発想・設備投資による業容拡充・雇用創出を行う為にも、「第1種中高層住居専用地域」に指定されている当社周辺エリアを「準住居地域」または2種住居地域へ変更してほしい。改めて用途地域等の見直し提案も行う予定である。</p>	<p>本市では神戸市都市計画マスタープランに示すまちの将来像の実現に向けて、土地利用誘導方針を策定し、各地域における土地利用の基本方針及び制度の運用方針を示した上で、地域特性に応じた用途地域等を指定しています。</p> <p>今回の見直し方針では、幹線道路沿道など都市基盤が整備された区域においては、周辺環境に配慮しながら建物の用途や形態を適切に誘導し、利便施設や業務施設の立地と機能強化を促進することにより、周辺住宅地の利便性向上や経済の活性化を図ることとしているところです。</p> <p>いただいたご意見については今後の見直しの参考とさせていただきます。</p> <p>なお、見直し提案に際しては、本市まちづくり方針との整合性など、事前の協議が必要ですので、用途地域等の見直し提案のホームページ等をご確認のうえ、適宜ご相談いただければと思います。</p>

道場八多特定土地区画整理事業内の生産緑地である第1種低層住居専用地域の土地を事業用地として使用できるように変更してほしい。

生産緑地は生産緑地法に基づき指定日から30年間(特定生産緑地の場合は10年間)農地等として管理することを前提に税制優遇が受けられる制度であり、当該期間中は原則、生産緑地地区内において建築行為等が制限されております。

また、当該地を含む周辺一帯は、道場八多地区地区計画が指定されており、地域として土地利用のルールも定められております。

以上のことから、当該地における用途地域等の見直しには周辺一帯における生産緑地の解除や地区計画の今後のあり方など、地域の合意形成が不可欠となります。

これらのことを踏まえ地域として検討を進める等の意向があれば、改めてご相談をいただければと思います。

### 3. その他の意見

意見の要旨	神戸市の考え方（案）
<p>神戸市西区伊川谷 IC～神戸明石線に重なる南北の道路「永井谷線」の付近の区域区分の変更を希望。いずれも地域、街の活性化が目的です。</p> <p>① 南別府 4 丁目、5 丁目の市街化調整を住居系用途地域か準工へ変更</p> <p>② 伊川谷町 IC 北側の市街化調整地域を準工へ変更</p>	<p>今回の意見募集は用途地域等の見直し方針に関するものであることから、いただいたご意見については、今後区域区分の見直しを行う際、参考とさせていただきます。</p>
<p>市街化調整区域である所有地を市街化区域に入れてほしい。</p>	<p>神戸市は住宅宿泊事業法の趣旨に沿って、都市計画法に基づき、良好な住居の環境を保護するための地域として指定されている住居専用地域においては、生活環境の悪化を防止し、安全・安心・快適な市民生活を確保することで、神戸のまちの魅力を守る必要があると考えております。</p> <p>また、温泉観光地「有馬」においては、繁忙期の観光客による住民の生活環境の悪化を回避することが必要と考えております。</p> <p>以上のことから、住居専用地域や有馬においては、条例により民泊を規制しています。</p> <p>なお、現状規制されている箇所について、民泊を可能とするような用途地域等の見直しは、当条例の趣旨と合わないと考えています。</p>
<p>市の情報マップについて、有益性の向上のため、用途地域図にハザードマップ情報を反映、都市空間向上計画図にハザードマップ情報を反映、活断層情報がマップ化し用途地域図に反映、景観条例及び夜間景観ガイドライン情報をマップ化し用途地域図に反映、地域の耐震性把握のため建築物等の耐震性のマップ化、防災対策検討のため消防情報のマップ化を図る事。</p>	<p>神戸市情報マップは、インターネットを通じて行政情報や地域情報を公開・提供する地図サイトであり、現在、用途地域図、ハザードマップ、都市空間向上計画図、景観条例、消防署の位置図などを公開しているところです。</p> <p>頂いたご意見も参考にしながら、市民の皆様により分かりやすく情報をご提供出来るよう、引き続き当マップの改善に努めて参りたいと思います。</p>
<p>六甲アイランドに貸し農園やグランピング施設の設置により賑わいを戻して欲しい。</p>	<p>具体的な施策を進めていくうえでのご意見として、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p>
<p>花山駅前へ商業施設の立地し、歩道で花山中尾台とつないで欲しい。</p>	
<p>花山中尾台徒歩圏にスーパーマーケットがほしい。</p>	
<p>新神戸駅前の施設（コトノハコ）に品揃えの良いスーパーなどを入れて欲しい。</p>	

フラワーロード東側の「裏滝道」を北へ延伸し「布引の滝」のアクセスを改善する事。

三宮は物流導線が非常に悪く、荷捌きなどのエリア全体でその設置場所、導線を検討すべき。違法駐輪なども多く、駐車場、駐輪場の地下化を検討できないか。エネルギーのあり方も含め、都心エリアのビルに太陽光パネルの設置なども検討してはどうか。

磯上通の喫茶店は喫煙可能で子供と利用できない。この付近にスーパーマーケットができれば大変便利。