

神戸市 高度利用地区 制限内容一覧

令和7年4月現在

高度利用地区は、都市計画法第8条に規定されている「地域地区」のひとつです。小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進することを目的としています。

※壁面位置の制限内容については、参考図をご確認ください。

区	種類	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面位置 制限(※)	備考	
東灘	森南町1丁目地区	450%	200%	50%	200㎡	有	東灘区森南町1丁目の一部	
	JR住吉駅南地区	敷地面積 500㎡以上：550%	200%	50%	200㎡	有	東灘区住吉宮町3丁目及び4丁目の各一部	
		敷地面積 500㎡未満：500%	200%	50%	200㎡	有		
JR住吉駅東地区		400%	200%	50%	200㎡	有	東灘区住吉東町5丁目の一部	
		500%	200%	50%	200㎡	有	東灘区住吉東町5丁目及び2丁目の各一部	
灘	六甲道駅前地区	700%	300%	80%	200㎡	-	灘区永手町4丁目及び5丁目並びに森後町2丁目及び3丁目の各一部	
	桜口町3丁目地区	550%	200%	70%	180㎡	有	灘区桜口町3丁目及び友田町3丁目の各一部	
		450%	200%	70%	180㎡	有		
	六甲道駅南地区		700%	250%	80%	200㎡	有	灘区深田町4丁目の全部、深田町5丁目、備後町4・5丁目の各一部
			500%	200%	80%	200㎡	-	灘区備後町4丁目及び桜口町4丁目の各一部
			400%	150%	80%	200㎡	-	灘区深田町5丁目、備後町4・5丁目、桜口町4・5丁目、友田町4・5丁目、烏帽子町1丁目及び琵琶町1丁目の各一部
	弓木町4丁目地区		300%	100%	80%	200㎡	-	灘区備後町5丁目、桜口町5丁目及び琵琶町1丁目の各一部
400%			150%	40%	200㎡	有	灘区弓木町4丁目の一部	
中央	三宮2丁目地区	800%	300%	80%	200㎡	-	中央区三宮町2丁目の一部	
	旭通1丁目地区	500%	200%	50%	200㎡	有	中央区旭通1丁目の一部（南側）	
	雲井通6丁目地区	750%	250%	70%	300㎡	有	中央区雲井通6丁目の全部及び7丁目の一部	
	雲井通1丁目地区		500%	200%	50%	200㎡	有	中央区雲井通1丁目の一部
			600%	200%	80%	200㎡	有	
旭通4丁目地区	敷地面積 500㎡以上：750%	200%	敷地面積 500㎡以上：50%	敷地面積 500㎡以上：200㎡	有	中央区旭通4丁目の一部		
							敷地面積 500㎡未満：600%	敷地面積 500㎡未満：80%
兵庫	新開地2丁目第2ブロック地区	600%	200%	50%	200㎡	有	兵庫区新開地2丁目及び福原町の各一部	
	新開地6丁目東地区	700%	300%	50%	200㎡	有	兵庫区新開地6丁目の一部	
	湊川中央周辺地区	450%	150%	70%	200㎡	有	兵庫区荒田町2丁目及び4丁目の各一部	

区	種類	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面位置 制限(※)	備考
長田	長田町1・2丁目地区	500%	200%	80%	200㎡	有	長田区長田町1丁目及び2丁目並びに大塚町1丁目及び2丁目の各一部
	長田商店街1丁目東地区	500%	200%	80%	200㎡	有	長田区大塚町1丁目の一部
		200%	100%	60%	200㎡	有	
	新長田駅前地区	700%	300%	80%	200㎡	有	長田区若松町4丁目及び5丁目並びに松野通1丁目の各一部
		500%	200%	80%	200㎡	-	長田区若松町4丁目の一部
		400%	200%	80%	200㎡	-	長田区若松町3丁目及び4丁目の各一部
	新長田駅南地区	200%	70%	60%	200㎡	-	長田区日吉町3丁目、若松町8丁目及び大橋町8丁目の各一部
		300%	100%	60%	200㎡	-	長田区若松町6丁目及び日吉町1丁目の各一部、若松町7丁目の全部並びに日吉町2丁目の全部
		300%	100%	80%	200㎡	-	長田区若松町2・3・6丁目、大橋町7丁目、腕塚町7丁目、久保町7丁目、二葉町7丁目及び駒ヶ林町3丁目の各一部
		350%	150%	70%	200㎡	有	長田区大橋町6丁目及び7丁目の各一部
		400%	150%	80%	200㎡	有	長田区若松町3丁目、大橋町2・3・7・8丁目、久保町6丁目、二葉町6丁目及び駒ヶ林町2丁目の各一部
		450%	150%	70%	200㎡	有	長田区若松町4・5・6丁目、大橋町4・5・6・7丁目、久保町5・6丁目、二葉町5・6丁目、腕塚町5・6・7丁目、駒ヶ林町1・2丁目の各一部
		500%	200%	80%	200㎡	-	長田区大橋町2丁目及び3丁目の各一部
550%		200%	70%	200㎡	有	長田区若松町4・5丁目、大橋町4・5・6丁目、久保町4・5丁目、二葉町4・5丁目、腕塚町4・5・6丁目、駒ヶ林町1丁目及び庄田町4丁目の各一部	
700%	250%	80%	200㎡	-	長田区若松町5丁目の一部		
須磨	板宿A地区	500%	200%	80%	200㎡	-	須磨区前池町2丁目及び3丁目の一部
		400%	200%	80%	200㎡	-	須磨区菊池町2丁目並びに前池町3丁目の各一部
	平田町2丁目地区	600%	200%	80%	200㎡	-	須磨区平田町2丁目の一部
垂水	垂水駅東地区	500%	200%	80%	200㎡	-	垂水区日向1丁目及び2丁目、神田町及び川原5丁目の各一部
	垂水駅西地区	500%	200%	80%	200㎡	-	垂水区天ノ下町及び神田町の各一部
		400%	150%	80%	200㎡	-	垂水区天ノ下町の一部
	舞子駅前地区	500%	200%	80%	200㎡	-	垂水区東舞子町並びに舞子台1丁目及び2丁目の各一部
	狩口地区	200%	70%	60%	160㎡	-	垂水区狩口台6・7丁目、西舞子6・7丁目の各一部
西	居住小山地区	200%	70%	60%	160㎡	-	西区長畑町、玉津町居住・小山及び田中並びに平野町慶明の各一部

(注)1 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

(注)2 ただし、居住小山地区及び狩口地区においては、都市計画法第12条第1項第6号に基づく住宅街区整備事業で定める施行区域外の建築物及び、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第33条第1項に基づく住宅街区整備事業の事業計画で定められた同法第35条第1項に規定する施設住宅区以外の建築物については、上記の数値を下まわることができる。

(注)3 ただし、容積率の最高限度は、建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。

(注)4 ただし、高度利用地区内の建築物の敷地が、容積率の最低限度が異なる区域にわたる場合においては、その敷地の過半が属する区域の数値を適用する。

【問合せ先：神戸市都市局都市計画課（計画調整担当）】