

## 用途地域等の見直し方針の公表と市民意見の募集

### 1. 趣旨

「用途地域」は、住居、商業、工業など市街地の土地利用についての大枠を定めた都市計画制度であり、建築物の用途や形態（建ぺい率、容積率、高さ）等の規制・誘導により、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールです。

本市では、昭和48年に当初指定を行い、その後、都市を取り巻く社会経済情勢の変化に応じて、概ね5年ごとに全市的な「用途地域」の見直しを行ってきました。

昨今では、進展する人口減少・少子高齢化への対応に加え、夫婦で就労する世帯の増加や新型コロナウイルスによる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、職場、生活利便施設等と居住地が近接した持続可能な生活圏の確保や、民間投資を誘発しながら神戸経済を支えるまちづくりなどが求められています。

これらの背景を踏まえ、この度本市では、現在の都市構造を支える都心や各拠点それぞれの特性を強化しつつ、日常生活を支える暮らしの拠点やその周辺住宅地においては、住環境に配慮しながら民間の資金やノウハウなども導入し、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ために用途地域の見直しを行います。

### 2. 用途地域等の見直し方針

土地利用の動向や公共施設の整備状況も勘案のうえ、以下の方針により「用途地域」の見直しを行います。あわせて、「高度地区」や「防火地域・準防火地域」等の見直しも行います。

- ①都心や各拠点、暮らしの拠点においては、それぞれのポテンシャルに応じて、地域住民・事業者等・行政との連携によるリノベーションを促進するよう、建物の用途や形態を適切に誘導し、商業・業務など多様な都市機能と居住機能の更新などによって、拠点の魅力や活力、利便性の向上を図ります。
- ②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・形成を図ります。
- ③幹線道路沿道や臨海産業エリア、内陸新産業エリア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ります。
- ④都市計画道路の見直し等を受けて、周辺の市街地環境に調和するよう、境界を調整します。

### 3. 今後のスケジュール

