

# 市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）の見直し及び関連する都市計画の変更について（お知らせ）

2025年12月／神戸市都市局

神戸市では、無秩序な市街化を防止し、計画的なまちづくりを進めるため、市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる線引きを定めており、1970年の当初決定以降、定期的に全市的な見直しを行っています。

このたび、人口減少・少子高齢化の進行や自然災害の激甚化、ライフスタイルや価値観の多様化への対応など、都市を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえ、線引き等の変更素案を作成しましたのでお知らせいたします。

また、線引きの変更に関連して変更する用途地域、高度地区、防火・準防火地域、下水道、地区計画の変更素案もあわせてお知らせいたします。

※その他の個別地区等の詳細についてはホームページをご参照ください。

※「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発方針等」も変更素案を公表しています。あわせてご参照ください。

## 変更素案の閲覧

### ① 閲覧期間

2025年12月22日（月）～2026年2月27日（金）

### ② 閲覧場所

●神戸市都市局都市計画課  
（神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階）

●市政情報室  
（神戸市中央区加納町6-5-1市役所1号館18階）

●各区役所地域協働課、  
須磨区役所北須磨支所、  
西区役所玉津支所



### ③ ホームページ

右の二次元バーコードを読み取ってください。

※市のホームページは、市政情報室（市役所1号館18階）のパソコンでもご覧いただけます。

## 意見書の提出

### ① 提出期間 2025年12月22日（月）～2026年2月27日（金）

### ② 提出方法

●郵送／〒651-0083 中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階  
神戸市都市局都市計画課 意見募集あて  
（2026年2月27日（金）の消印有効）

●ファックス／078-595-6802  
都市局都市計画課 意見募集あて

●電子メール／  
keikakuka\_tochiriyou@city.kobe.lg.jp

●持参／都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）

●意見送信フォームによる提出

右の二次元バーコードを読み取ってください。

※書式については自由ですが、必ず提出者の住所、氏名、連絡先を記載してください。



## 個別相談所の開催

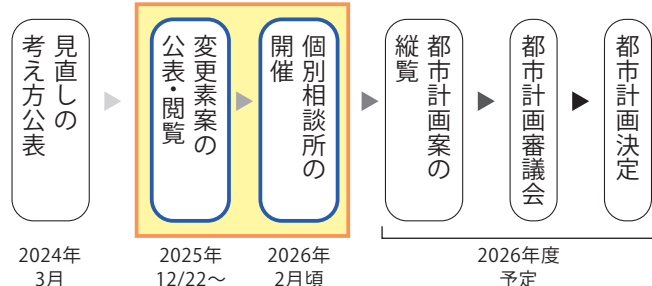
変更素案に関する個別相談所を開催します。

日時、会場については、神戸市ホームページ（上の二次元バーコードを読み取ってください）でご確認ください。

※参加自由、予約不要です。

※参加者ごとにブースで個別に職員が説明を行います。参加される場合は、実施日時及び会場をご確認の上お越しください。

## スケジュール



## 市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）の用語解説

### 市街化区域

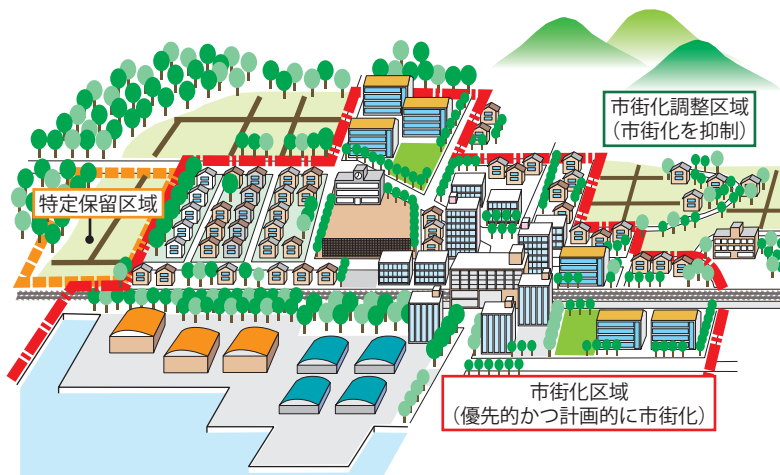
すでに市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先して計画的に市街化を図るべき区域

### 市街化調整区域

自然環境や農地などを保全するとともに、無秩序な開発を防ぐために、市街化を抑制すべき区域

### 特定保留区域

市街化調整区域の中にあつて、将来、計画的なまちづくりが行われる区域



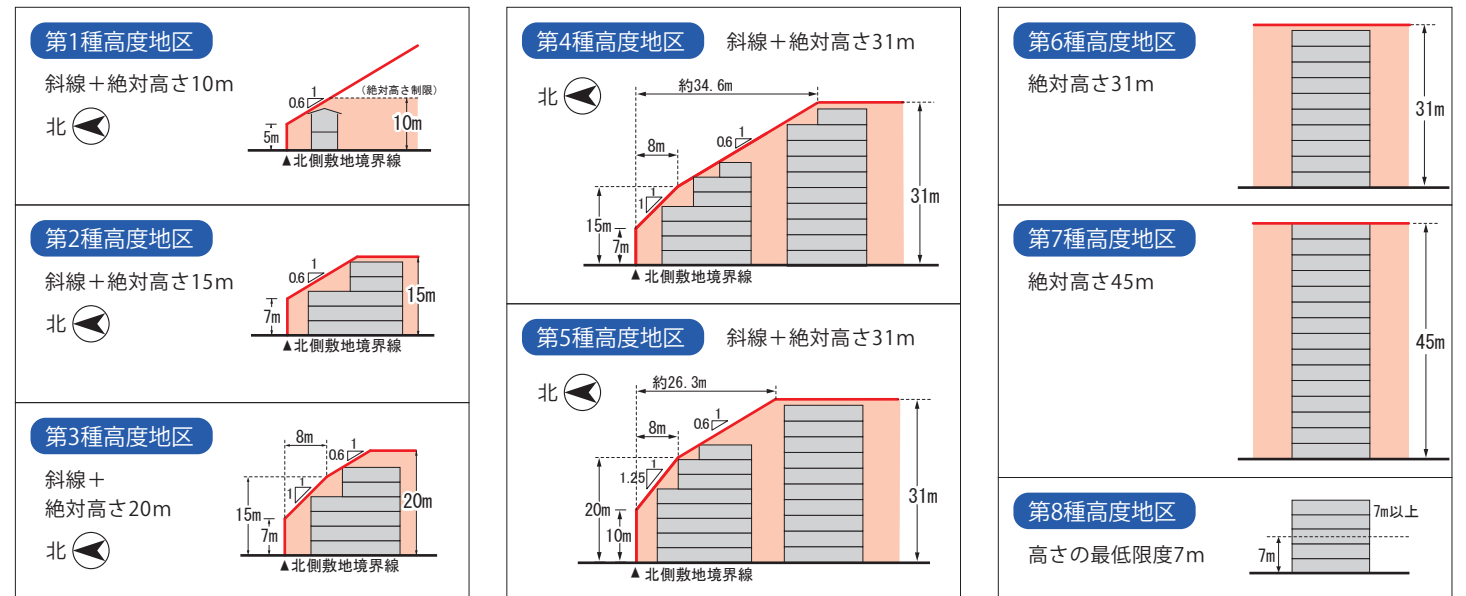
## 用途地域とは

用途地域は、建築物の使いみちや大きさを定めたルールです。神戸市では現在 12 種類の指定があり、地域によって建てることのできる建築物の用途や建ぺい率、容積率などが定められています。

	用途地域の種類	略 称	特 徴
1	第一種低層住居専用地域	1 低専	低層住宅のための地域。小規模な店舗・事務所をかねた住宅などは建てられる。
2	第二種低層住居専用地域	2 低専	主に低層住宅のための地域。小規模な店舗などが建てられる。
3	第一種中高層住居専用地域	1 中高	中高層住宅のための地域。一定の店舗などが建てられる。
4	第二種中高層住居専用地域	2 中高	主に中高層住宅のための地域。一定の便利施設が建てられる。
5	第一種住居地域	1 住居	住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事務所などは制限される。
6	第二種住居地域	2 住居	主に住居の環境を守るための地域。大規模な店舗・事務所なども建てられる。
7	準住居地域	準住居	道路の沿道において、自動車関連施設などと調和した住居の環境を守るための地域。
8	近隣商業地域	近商	近隣住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
9	商業地域	商業	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
10	準工業地域	準工	主に工場やサービス施設等が立地する地域。環境悪化の大きい工場は建てられない。
11	工業地域	工業	どんな工場でも建てられる地域。学校、病院などは建てられない。
12	工業専用地域	工専	工場のための地域。住宅、店舗、学校、病院などは建てられない。

## 高度地区とは

高度地区は、用途地域の種類に応じて日照や通風など住環境の維持・保全を図るため、建築物の高さの制限を行うものです。神戸市では、高度地区によって、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めています。最高限度は北側の敷地の境界線から一定の勾配で建築物の高さを制限する「斜線型高さ制限」と、建築物の高さの上限を制限する「絶対高さ制限」の2種類の制限で構成しています。



## 防火地域等とは

「防火地域」や「準防火地域」は、市街地において、火災に強いまちづくりを進めるために建築物の構造などを定めるものです。

## 下水道とは

下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設であることから、機能的な都市活動の確保及び良好な都市環境の形成及び保持のため、排水区域等を都市計画に定めています。

## 地区計画とは

各地域の特性に応じて、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ものです。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。

お 願 い

土地または建物を所有の方が別でいらっしゃる場合は、ご面倒をお掛けしますが、本チラシの内容についてお知らせください。

お問い合わせ先

神戸市都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）  
電話：078-595-6701／ファックス：078-595-6802  
（受付時間：平日の午前8時45分～12時・午後1時～5時30分）

神戸市 線引き

検索