

第5号議案	神戸国際港都建設計画	区域区分の変更
第6号議案	神戸国際港都建設計画	用途地域の変更
第7号議案	神戸国際港都建設計画	高度地区の変更
第8号議案	神戸国際港都建設計画	防火地域及び準防火地域の変更
第9号議案	神戸国際港都建設計画	地区計画の変更 (潤和山の手台地区地区計画)
第10号議案	神戸国際港都建設計画	下水道(神戸市公共下水道)の変更

市街化区域と市街化調整区域の区域区分

区域区分とは、

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

区分する制度。

市街化区域、市街化調整区域のイメージ



区域区分見直しの経緯

1970年12月28日	・ ・ ・ ・ ・	当初決定
1980年10月 3日	・ ・ ・ ・ ・	第1回見直し
1985年 7月19日	・ ・ ・ ・ ・	第2回見直し
1991年10月25日	・ ・ ・ ・ ・	第3回見直し
1998年 7月31日	・ ・ ・ ・ ・	第4回見直し
2004年 4月13日	・ ・ ・ ・ ・	第5回見直し
2009年 4月28日	・ ・ ・ ・ ・	第6回見直し
2016年 3月29日	・ ・ ・ ・ ・	第7回見直し
2022年 1月18日	・ ・ ・ ・ ・	第8回見直し
今回	・ ・ ・ ・ ・	第9回見直し

第9回線引き見直し方針

2024年 3月 第9回線引き見直し方針と
今後の都市計画の進め方について公表

1. 市による5年ごとの定期見直しから随時見直しへ
2. 市民・事業者発意の見直し促進のために
「都市計画提案制度」の面積要件緩和(0.5ha ⇒ 0.1ha)

2025年12月 変更素案の縦覧
個別相談所の設置
(市内14会場、延べ25日間)

2026年 6月 変更案の縦覧

区域区分見直しの考え方

1. 現行の市街化区域から市街化調整区域への編入について

農地や山林などの自然と調和したゆとりある土地利用を行う区域、市街地に隣接した山林などで自然環境の保護や都市の防災性の向上を図ることが望ましい区域は、「市街化調整区域」に編入します。

2. 用途地域、高度地区等の変更について

区域区分の変更に伴い、関連する都市計画を変更します。

議案図の凡例について

○表示および略号の説明

1. 変更区域及び変更内容

表 示	変 更 内 容
	区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域

2. 境界表示

表 示	内 容
	区域区分界
	用途地域界、容積率界、高度地区界、防火地域及び準防火地域界、特別用途地区界

議案図の凡例について

3. 用途地域等

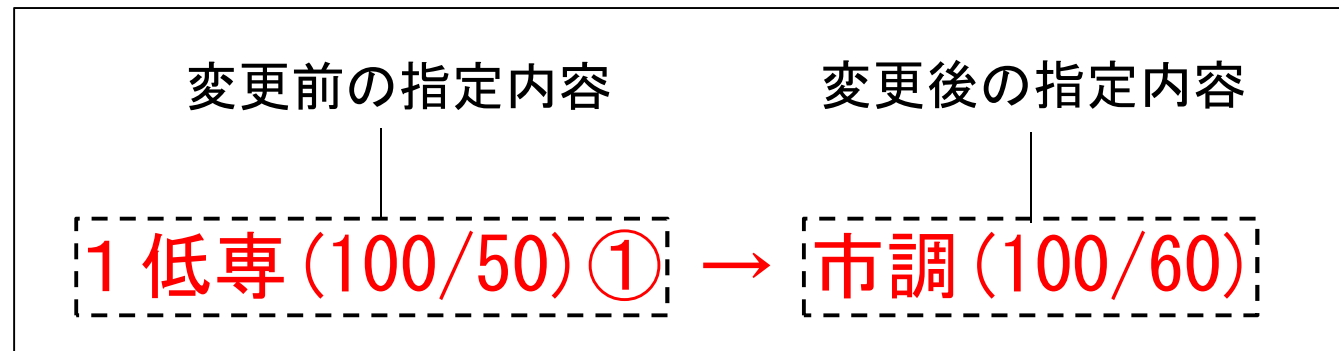
略 号	内 容	表 示
1 低専	第1種低層住居専用地域	(例) 1 中高 (200/60) ③ 準防火 用途地域 容積率(%) 建ぺい率(%) 高度地区 (記載のない場合は指定なし) 防火・準防火地域 (記載のない場合は指定なし) 市街化調整区域は「市調」で表示 ※変更後の用途地域の色を図面上に表示
2 低専	第2種低層住居専用地域	
1 中高	第1種中高層住居専用地域	
2 中高	第2種中高層住居専用地域	
1 住居	第1種住居地域	
2 住居	第2種住居地域	
準住居	準住居地域	
近 商	近隣商業地域	
商 業	商業地域	
準 工	準工業地域	
工 業	工業地域	
工 専	工業専用地域	

表 示	内 容	略 号
	防火地域	防火

表 示	内 容	略 号
	準防火地域	準防火

議案図の凡例について

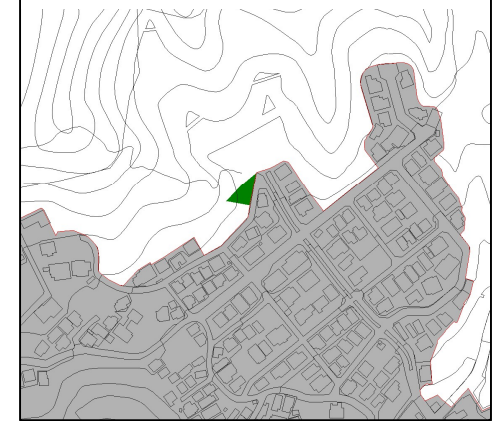
4. 変更内容の見方について



区域区分等の変更位置図

凡 例	
	市界・区域区分界
	市街化区域
	市街化調整区域に変更区域

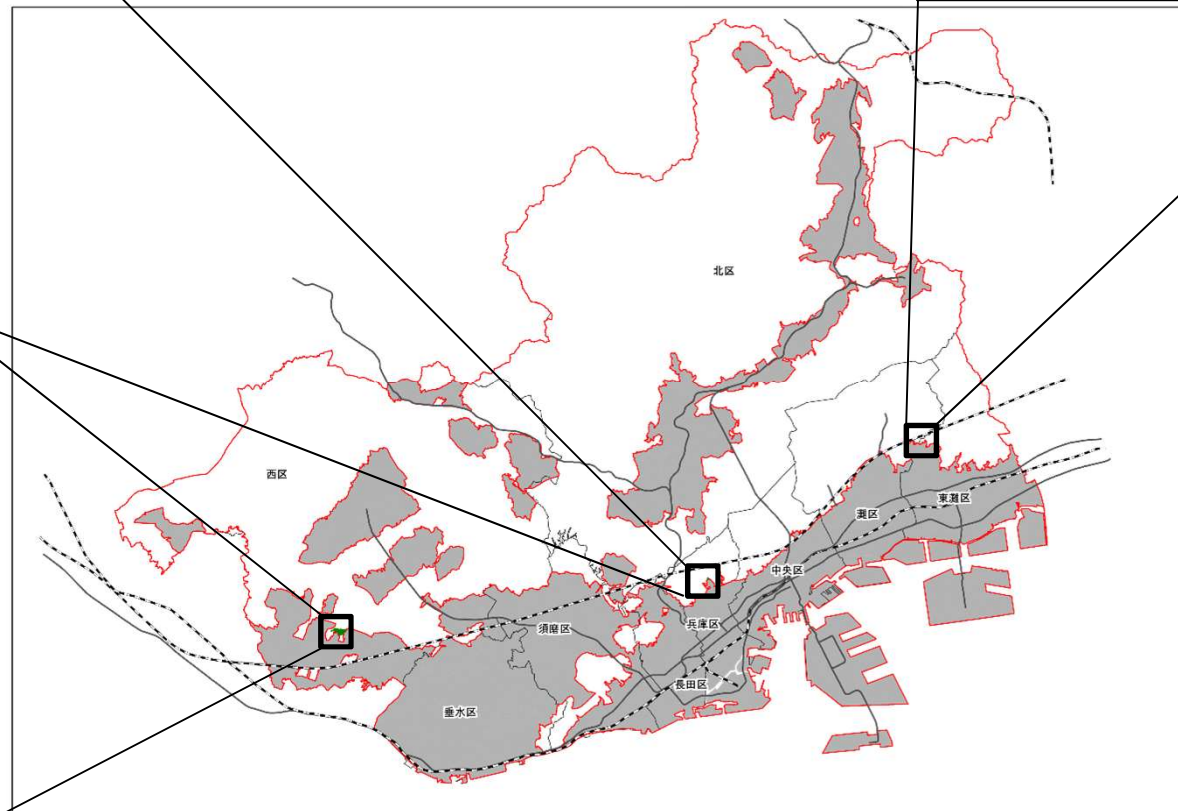
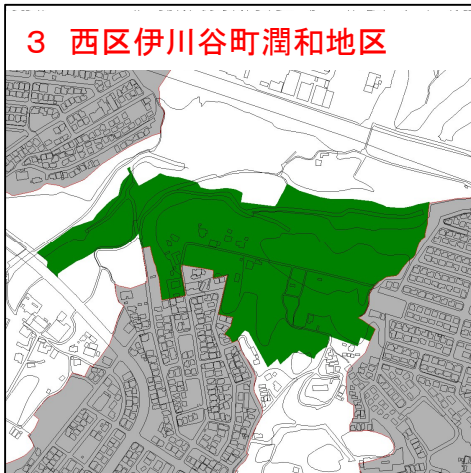
1 東灘区住吉山手9丁目地区



2 兵庫区天王町1丁目地区



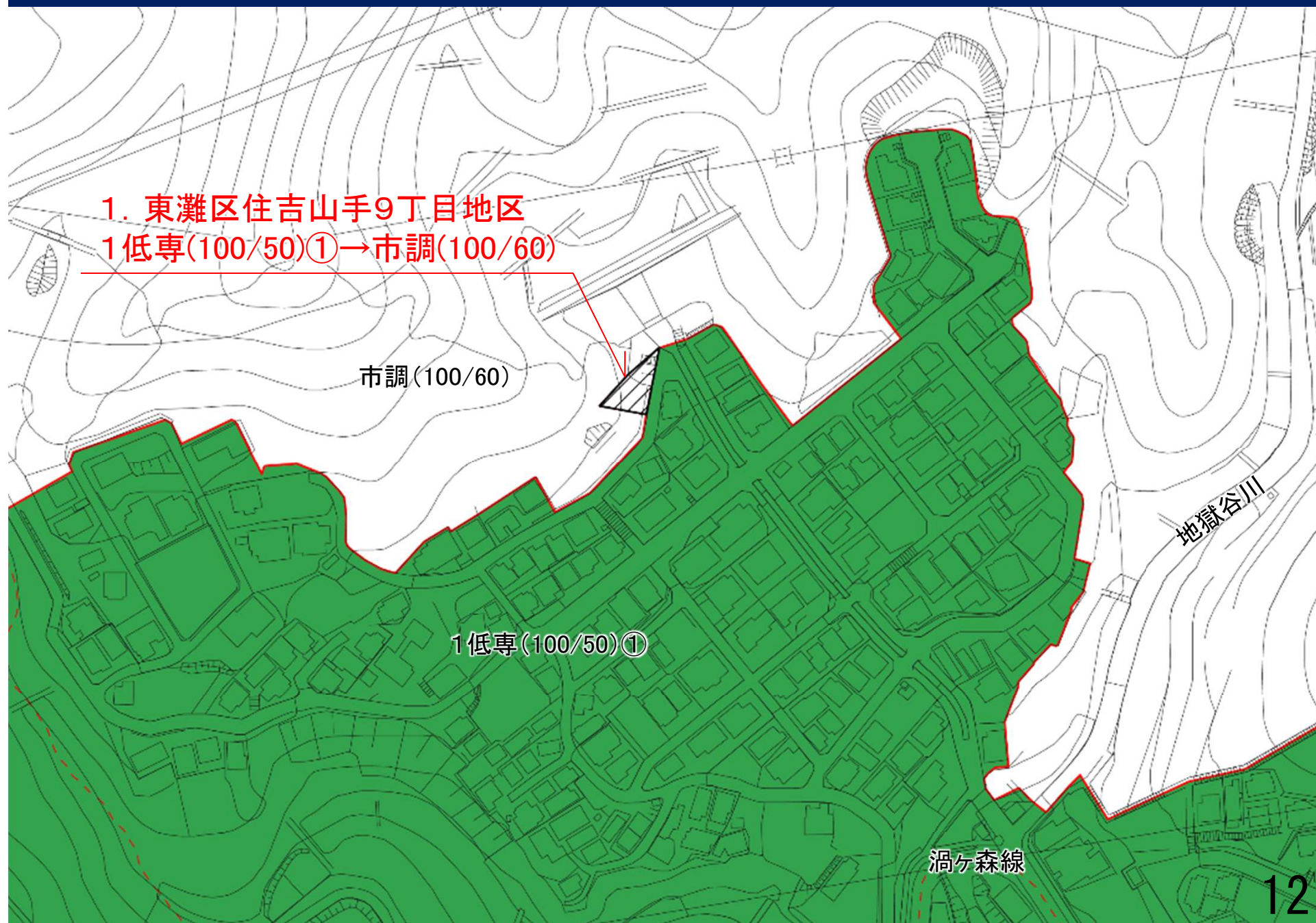
3 西区伊川谷町潤和地区



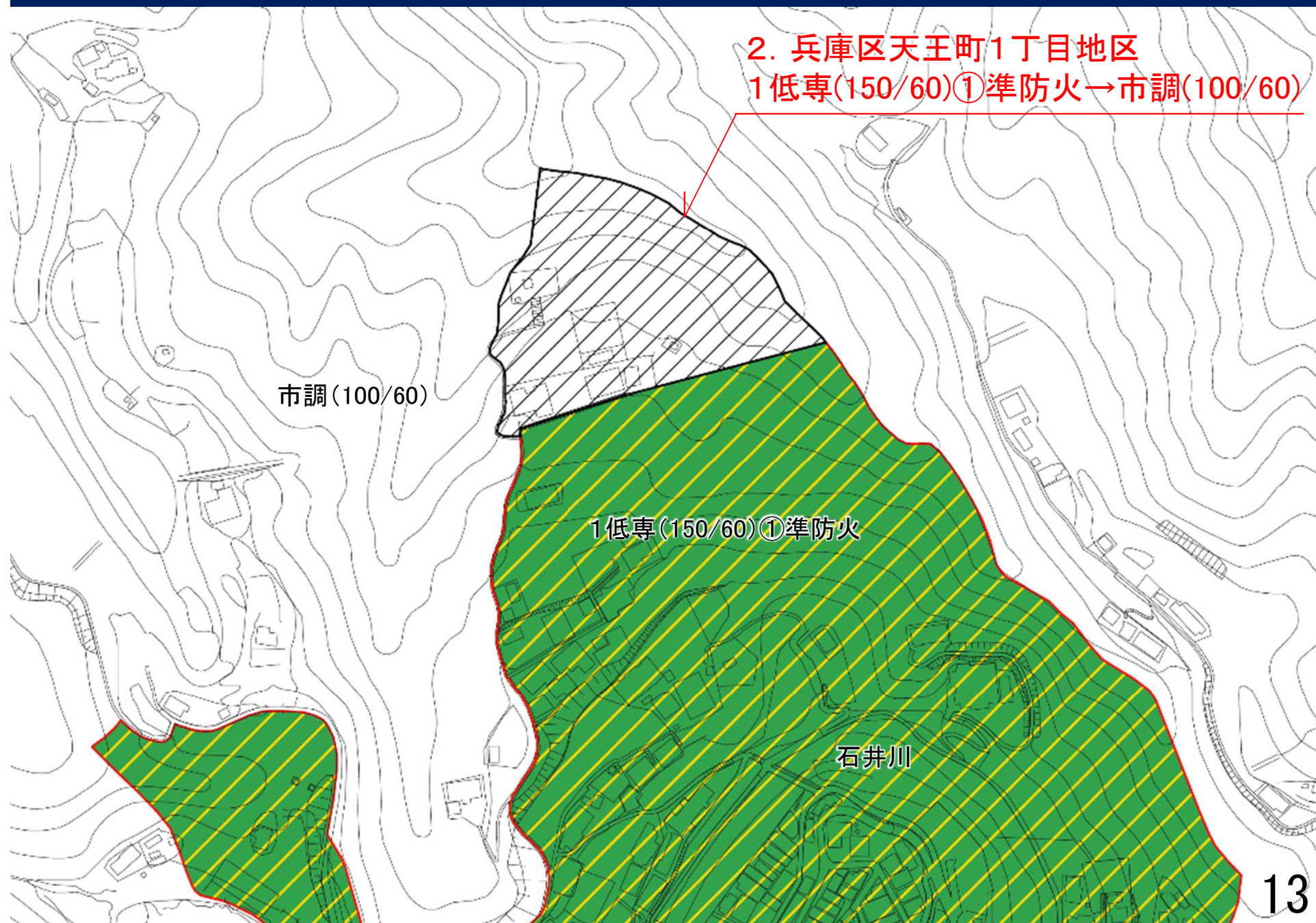
区域区分等の変更一覧

番号	地区名	面積 (ha)	区域区分	用途地域、高度地区、 防火・準防火地域	
				変更前	変更後
1	東灘区住吉山手 9丁目地区	0.03	市街化調整 区域へ編入	1低専(100/50)①	市調(100/60)
2	兵庫区天王町 1丁目地区	0.9		1低専(150/60)① 準防火	市調(100/60)
3	西区伊川谷町 潤和地区	9.4		1低専(100/50)①	市調(100/60)

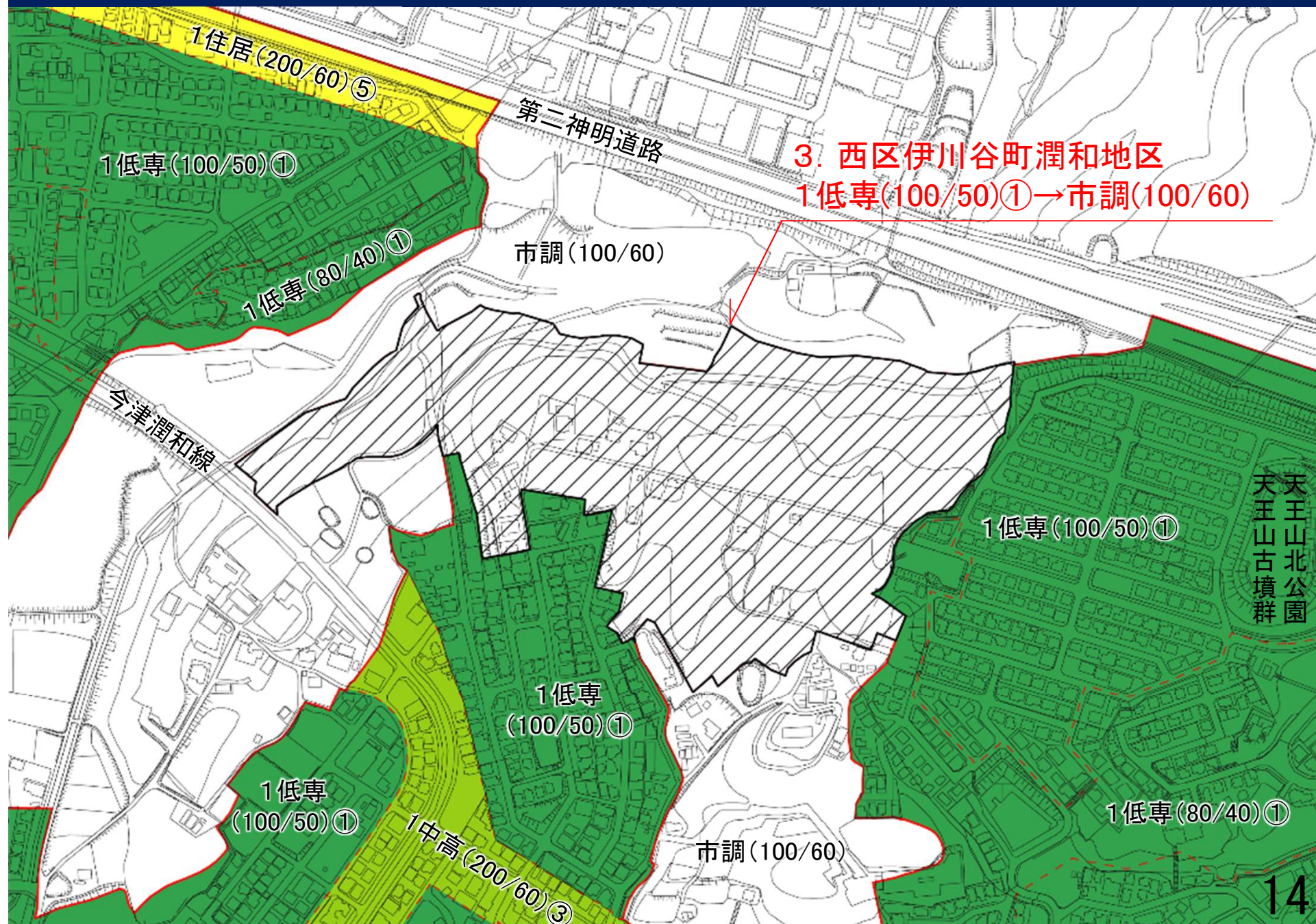
区域区分等の変更一般図(東灘区住吉山手9丁目地区)



区域区分等の変更一般図(兵庫区天王町1丁目地区)



区域区分等の変更一般図(西区伊川谷町潤和地区)

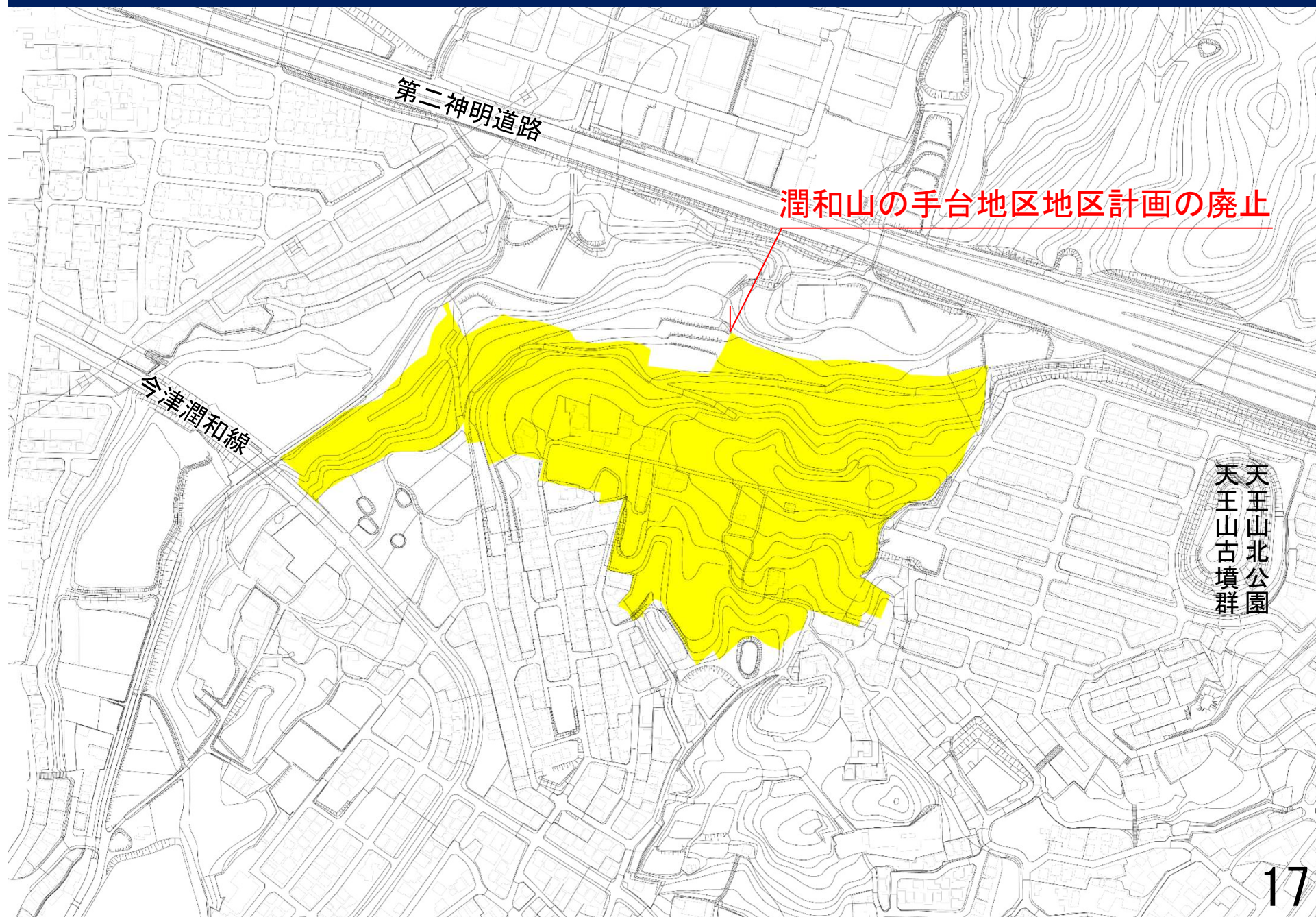


区域区分の変更前後対照表

種 類	変更前 (ha)	変更後 (ha)	増減 (ha)
都市計画区域	約 55,730	約 55,733	約 3
市街化区域	約 20,343	約 20,333	約 △ 10
市街化調整区域	約 35,387	約 35,400	約 13
特定保留区域	約 9	約 12	約 3
暫定市街化調整区域	約 107	約 107	—

**第 9 号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画の変更
（潤和山の手台地区地区計画）**

地区計画の変更一般図(西区伊川谷町潤和地区)



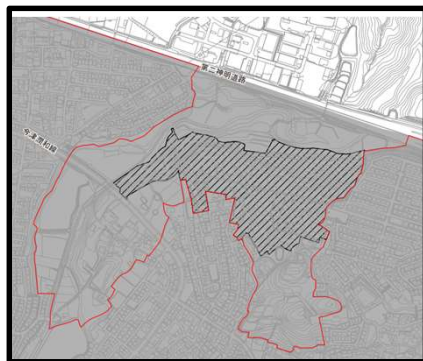
第10号議案 神戸国際港都建設計画 下水道(神戸市公共下水道)の変更

排水区域(汚水)の変更 位置図

凡 例	
	排水区域界
	市界・区域区分界
	既決定の区域
	廃止する区域
	市街化区域から市街化調整区域に変更する区域

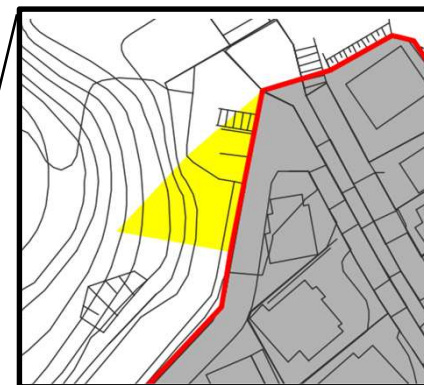
西区

伊川谷町潤和地区



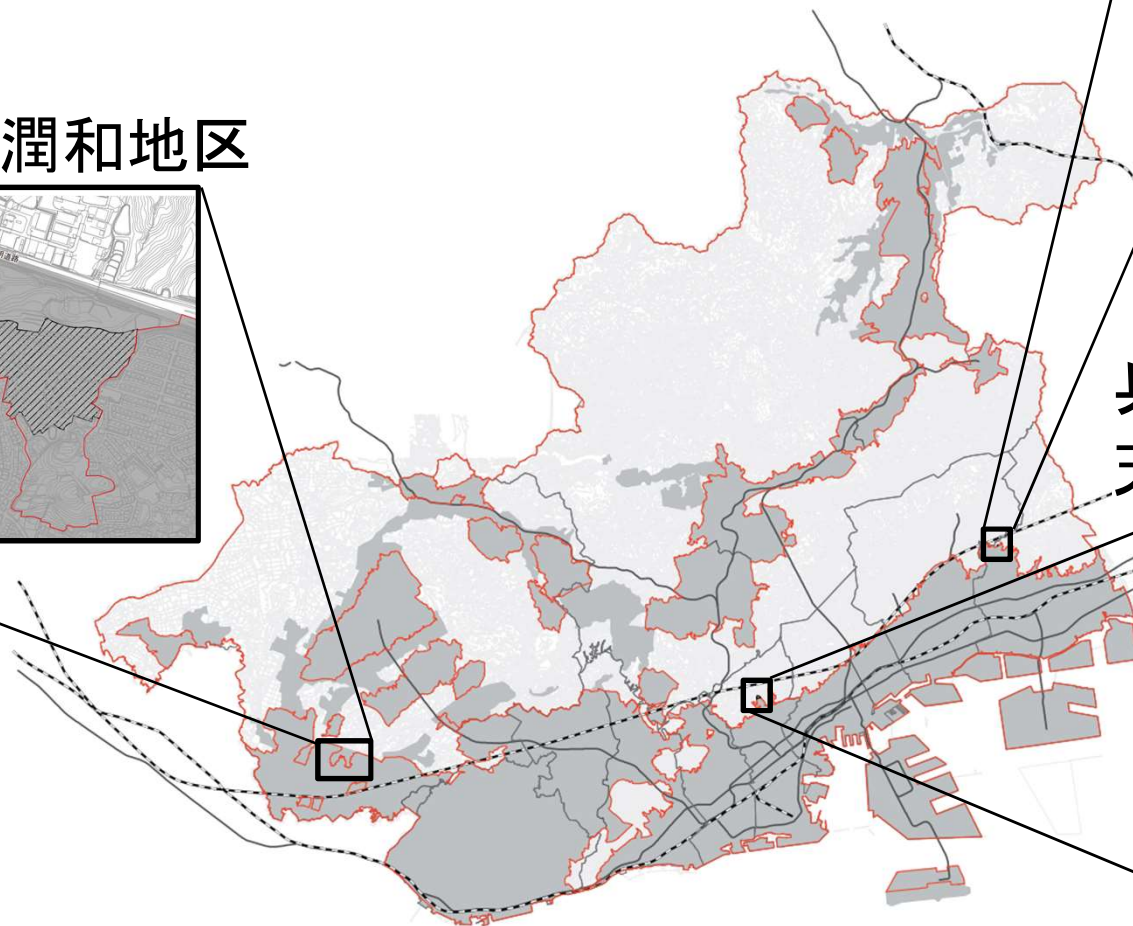
東灘区

住吉山手9丁目地区



兵庫区

天王町1丁目地区



排水区域(污水) 変更前後対照表

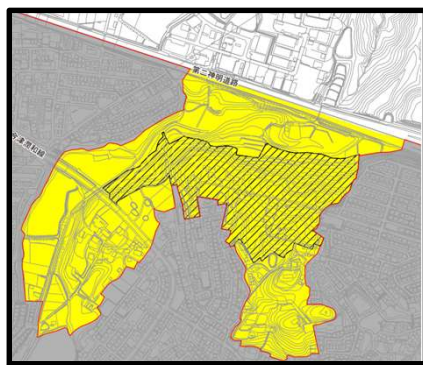
	変更前	変更後	増減
污水(面積)	約23,220ha	約23,219ha	約△ 1 ha

排水区域(雨水)の変更 位置図

凡 例	
	排水区域界
	市界・区域区分界
	既決定の区域
	廃止する区域
	市街化区域から市街化調整区域に変更する区域

西区

伊川谷町潤和地区



東灘区

住吉山手9丁目地区



兵庫区

天王町1丁目地区



排水区域(雨水) 変更前後対照表

	変更前	変更後	増減
雨水(面積)	約20,527ha	約20,495ha	約△32ha