

## 第4章 都市計画の方針

本章では、第3章に記載している「めざす2025年（平成37年）の都市空間」の実現に向けた都市計画の方針として、「土地利用」、「都市交通」、「市街地・住環境の整備」、「環境共生（緑・水・エネルギー）」、「都市の安全・安心」、「都市デザイン」の6つの分野ごとに、現状と課題、基本方針、施策の方針を示します。

## 第1節

# 土地利用

## 1. 現状と課題

### ①まちのゾーン

人口減少や超高齢化の進行、地球温暖化防止等の環境問題などに対応し、コンパクトで効率的な都市空間を形成するため、無秩序な住宅開発等による市街地の拡大を抑制し、都市内では、公共交通を中心に、歩いて暮らせる範囲に都市機能を集積することが求められています。

最近の土地利用の現状をみると、住宅地では、六甲山系の山麓部に広がる低層住宅地において、土地利用転換による規模の大きな中高層住宅の立地がみられ、周辺と調和した土地利用を誘導していく必要があります。

複合機能地では、工場跡地に大規模な住宅や商業施設の立地がみられ、既存の工場の操業環境に配慮した住宅・商業・工業の調和が求められています。

高度商業・業務地では、超高層マンションが多く建設されるようになり、魅力ある商業・業務施設の集積と都心居住との調和をはかっていく必要があります。

工業・流通業務地では、都市に活力をもたらす産業機能の一層の拡充・強化や、臨海部における低・未利用地の有効活用が求められています。

### ②田園のゾーン

食料自給率の向上や食の安全性が求められるなど、農業の重要性が再認識される一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、耕作放棄地や適切に管理されていない里山が増加するなど、良好な農村環境の維持が困難となっています。また、幹線道路沿いで資材置場や駐車場などの土地利用について適切な対応が必要となっています。

### ③みどりのゾーン

低炭素都市の実現をはじめ、緑地環境の保全、土砂災害の防止、良好な都市景観の形成などの観点から、これまで以上に重要性を増している緑地を適切に保全・育成していく必要があります。また、六甲山については、市民の憩い・レクリエーションの場として十分に活用することが求められています。

## 2. 基本方針

神戸の都市空間は、神戸港を中心として形成された既成市街地と、郊外に発展した市街地からなる「まちのゾーン」、農地・集落・里山などの「田園のゾーン」、六甲山系や帝釈・丹生山系などの「みどりのゾーン」の3つのゾーンで構成されています。今後も、原則としてこの3つのゾーンの区域を維持しながら、社会経済情勢の変化に対応し、地域特性を活かした適正な土地利用を誘導していきます。

### ①まちのゾーン

「まちのゾーン」では、現在の都市基盤を最大限に活かし、必要な機能更新を進めながら、様々な都市機能が十分に発揮され、それぞれが相互に調和するような土地利用の形成をはかり、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めざします。

特に、「鉄道などの公共交通を中心に都市機能がコンパクトにまとまった都市構造」をめざして、都市機能が高度に集積した市街地や、ゆとりのある市街地などを戦略的に形成するとともに、都心域を多様な都市機能が集積し複合した市街地とします。

住宅地では、きめ細やかな土地利用の誘導により、地域ごとの暮らしやすさや活力を向上し、安全・快適で利便性の高い、いつまでも住み続けることができる都市空間の形成をめざします。

複合機能地では、居住機能、商業・業務機能、文化・教育機能など多様な都市機能の強化をはかり、利便性の高い活力と魅力あふれる都市空間の形成をめざします。

高度商業・業務地では、特色ある商業・業務機能や文化・観光機能などの強化・連携をはかり、神戸の中心となる魅力あふれる都市空間の形成をめざします。特に都心部では、ウォーターフロントと一体となった新たなにぎわい空間の創出をめざします。

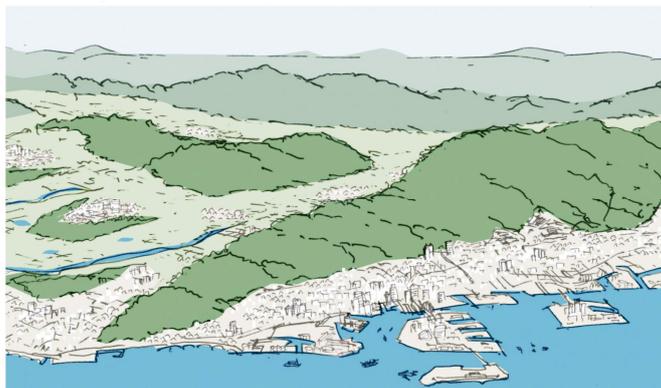
神戸経済を支える基幹産業が集積した工業・流通業務地や、知識創造型産業などが集積した「知識創造エリア」では、さらなる産業の集積などにより、神戸の活性化をめざします。

### ②田園のゾーン

「田園のゾーン」では、良好な農村環境を保全・育成するとともに、人口減少・超高齢化の進行に伴う担い手不足に対応するため、里づくりへの取り組みなど農村地域の活性化をめざします。

### ③みどりのゾーン

「みどりのゾーン」では、環境や景観、防災における長年の取り組みで形成してきた六甲山系などの良好な自然環境を保全・育成し、次世代へ継承することをめざします。



### 3. 施策の方針

#### (1) 市街化区域と市街化調整区域の区分

神戸の都市空間全体の総合的な整備・開発・保全をはかるため、市全域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）し、計画的なまちづくりを進めます。

市街化区域では、用途地域など土地利用のルールを定め計画的なまちづくりを進めます。これに「暫定市街化調整区域」や「特定保留区域」を含め、「まちのゾーン」として計画的なまちづくりを誘導することにより、安全・安心で快適な市街地の形成を進めます。

市街化調整区域では、無秩序な土地利用を防ぐことで、優良な農地が多く残る田園地域を「田園のゾーン」として、自然環境が豊かな森林を「みどりのゾーン」として計画的に保全します。

今後、人口減少や超高齢化の進行とともに、これまでの人口増加を前提とした都市の拡大成長から、成熟した社会構造へと転換が進むなか、環境への負荷を軽減しながら都市の持続的な発展を維持し、活力があり、快適で暮らしやすい都市空間の形成をめざしていく必要があります。

そこで、原則として住宅開発等による市街化区域の拡大を抑制し、既存の地域資源を有効に活用した機能的な都市の形成をこれまで以上に推進していきます。また、今後とも定期的に線引きの見直しを行い、社会経済情勢の変化等に対応しながら適切な土地利用を誘導していきます。

#### 【線引き見直しの基本方針】

市街化区域の規模は、将来の人口や産業の見通しなどを考慮し、開発と保全の均衡をはかりながら定めます。

#### ◆市街化区域から市街化調整区域への編入

- ・市街化区域内のまとまった農地や山林等で、計画的なまちづくりの見込みがない区域や、自然環境の保全及び都市の防災性向上をはかるために保全することが望ましい区域は、「市街化調整区域」に編入します。
- ・市街化区域内のまとまった農地や山林等で、計画的なまちづくりを進めるための条件整理に時間を要する区域は、その間の無秩序な開発を防止するため、「暫定市街化調整区域」に編入します。

#### ◆市街化調整区域から市街化区域への編入

- ・市総合基本計画や都市計画マスタープラン等に位置づけられ、計画的なまちづくりの実施が確実と認められる区域に限り、「市街化区域」に編入します。ただし、まちづくりの実現に時間を要する区域は「特定保留区域」に位置づけます。
- ・「暫定市街化調整区域」および「特定保留区域」については、計画的なまちづくりの実現が明らかになった段階で、「市街化区域」に編入します。

## (2) 市街化区域の土地利用

「まちのゾーン」を形成する市街化区域では、地域の特性に応じて、「住宅地」「複合機能地」「高度商業・業務地」「工業・流通業務地」に区分し、地域ごとにきめ細やかな土地利用を誘導します。

### ①住宅地

－ 地域特性に応じた住環境の保全 －

戸建住宅や共同住宅などの住宅を主体に、日常生活を支える生活利便施設が、必要に応じて立地した市街地を「住宅地」として位置づけます。

住宅地では、それぞれの地域の特性に応じて、きめ細やかに建物の高さや規模、用途などを誘導するとともに、生活環境に大きな影響を与える施設の立地を抑制し、快適で住みやすい良好な住環境を維持・保全します。

また、住宅地の緑化を引き続き促進し、緑豊かなまちなみを形成することにより、子育て世代から高齢者まであらゆる人々が快適に住み続けられる住環境の形成に取り組みます。特に、今後のさらなる高齢者の増加に対応するため、徒歩圏内に日常生活を支える商業、医療、福祉などの生活利便施設が立地した住宅地の形成をはかります。

古い木造住宅などが密集し、防災面などの改善が必要と考えられる住宅地では、防災性の向上と、住環境の改善を進めます。

六甲山系の山麓部などでは、空き地の活用などにより、隣接する「みどりのゾーン」と連続する緑地の創出や、緑豊かでゆとりのある低層住宅を中心とした住環境の形成を誘導します。

住宅地に残る身近な農地については、計画的な保全をはかり、農業と調和した、ゆとりある良好な都市環境を形成します。

多くの大学が立地している六甲山系の東山麓部では、「知識創造エリア」として研究機能の維持、強化をはかります。

### <西神ニュータウン>



### ②複合機能地

－ 多様な都市機能の集積と調和 －

都心域や、主要な鉄道駅の周辺など、住宅をはじめ商業・業務施設、文化・教育施設、産業施設など、様々な都市機能が集積している市街地を「複合機能地」として位置づけます。

複合機能地では、ここに集積する多様な都市機能を強化するとともに、地域の特性に応じてきめ細やかに土地利用を誘導していくことで、都市空間全体の魅力や活力、利便性のさらなる向上をはかります。

住宅・店舗・工場などが共存している地域では、高い利便性を活かし、暮らしやすい住環境

を形成するとともに、工場などの操業環境を守りながら、住宅などの適切な立地を誘導し、住宅・商業・工業の調和のとれた市街地を形成します。

大規模な工場跡地など、土地利用の転換が想定される地域では、地域の将来像を見すえうえで、無秩序な土地利用を防ぎ、地域にふさわしい土地利用を誘導します。

また、土地利用転換により住宅地化が進んでいる地域では、無秩序な土地利用の混在を抑制し、住環境を保全します。

主要な鉄道駅周辺に位置する「都心拠点」や「地域拠点」では、商業・業務、福祉・医療など多様な施設が、中高層の共同住宅と調和しながら集積した、利便性の高い都市環境の形成を進めます。

また、隣接市との連携機能を有する「連携拠点」では、ターミナル機能をはじめとした多様な機能の集積・強化をはかります。

### <複合機能地のイメージ>



### ③高度商業・業務地

— 高度な集積と魅力・活力の創出 —

神戸の中心地であり、商業・業務、文化、交流、行政などあらゆる機能が高度に集積している三宮周辺と、医療産業など知識創造型産業が集積しているポートアイランドを「高度商業・業務地」として位置づけます。

特に、多くの公共交通機関が集まり、多様な都市機能が高度に集積した三宮駅周辺は、「都心核」として神戸の中核管理機能、業務・商業機能などをさらに高度に集積させ、神戸の玄関口にふさわしい都市環境の形成を進めます。また、ウォーターフロントと一体となった新たなにぎわい空間の創出をめざし、戦略的に土地利用を誘導します。

ポートアイランドは、「知識創造エリア」として、医療・健康・環境など知識創造型産業の集積を強化します。

なお、高度商業・業務地における居住機能については、商業・業務施設の集積とのバランスがとれた適切な誘導をはかります。

### <旧居留地>



#### ④工業・流通業務地

－ 活力をもたらす産業エリアの機能強化 －

臨海部の工場集積地である「臨海産業エリア」や、内陸部の新産業団地などの「内陸新産業エリア」、神戸港の「港湾物流エリア」などを「工業・流通業務地」として位置づけます。産業機能のさらなる集積と機能拡充をはかり、神戸に活力をもたらす都市空間を形成します。

これまで神戸経済を支えてきた基幹産業が集積する臨海部などでは、産業構造の変化にも対応できる工業・流通業務地として、さらなる機能強化をはかります。

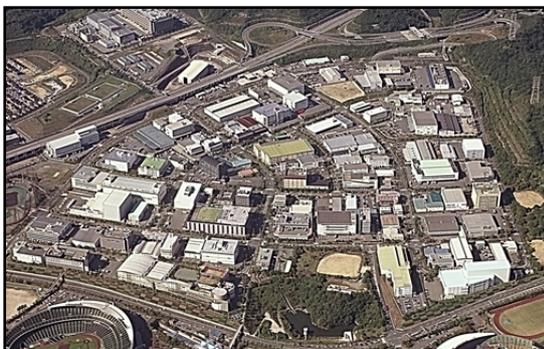
内陸部の新産業団地などでは、充実した広域交通ネットワークなどを活かし、産業機能の集積を引き続き強化します。

神戸港では、港湾物流の拠点としての機能を維持・強化するとともに、都心部に近いウォーターフロントの遊休地については、将来像をみすえた適切な土地利用を誘導します。

西神地域の新産業団地周辺は、「知識創造エリア」として医療・健康・環境など知識創造型産業の集積を誘導します。

将来、工場の移転などにより土地利用転換の動きがみられる場合は、新たな土地利用の動向を見すえ、既存工場などの操業環境の維持・保全に努めます。

＜神戸流通センター＞



＜東部第2工区から摩耶ふ頭＞



### (3) 市街化調整区域の土地利用

市街化調整区域では、原則として住宅開発等による市街化を抑制し、緑豊かな自然環境を維持・保全・活用しながら、快適で魅力にあふれる都市空間の実現をめざして、地域特性を活かした秩序ある土地利用を誘導します。

#### ①田園のゾーン

人と自然とが共生する農村地域の活性化をはかるため、人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例に基づき、協働と参画による里づくりに取り組みます。

地域住民が主体の里づくり協議会の活動において、住民の意向や地域の課題等を整理しながら、里づくり計画として、農業の振興や集落環境の整備の計画、農村景観の保全・形成や土地利用の計画等を策定し、その実現にむけた計画的な土地利用を進めます。

また、農業後継者の不足が深刻な農村地域においては、「新田園コミュニティ（既存の住民と新しい人々との融合をはかる新しいコミュニティ）」の形成などにより、集落活性化のための取り組みを進めます。

#### <神出神社から見る風景>



#### ②みどりのゾーン

豊かで多様性に富んだ緑地環境の保全と活用の調和をはかるため、緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例に基づき、みどりの聖域づくりを推進し、将来にわたって緑に恵まれた神戸の自然を守り育てます。

自然環境・景観に優れた六甲山系、帝釈・丹生山系など、都市の緑の骨格を形成する緑地については、良好な緑地環境や風致の保全をはかります。

特に、市街地に隣接する六甲山系の山麓部の緑地においては、樹林整備などを進めることで防災機能の強化をはかるとともに、神戸らしい都市環境や都市景観を形成している重要な都市近郊の緑地として、より一層の保全・育成を推進します。

#### <六甲山系>



神戸市全体の土地利用の分類

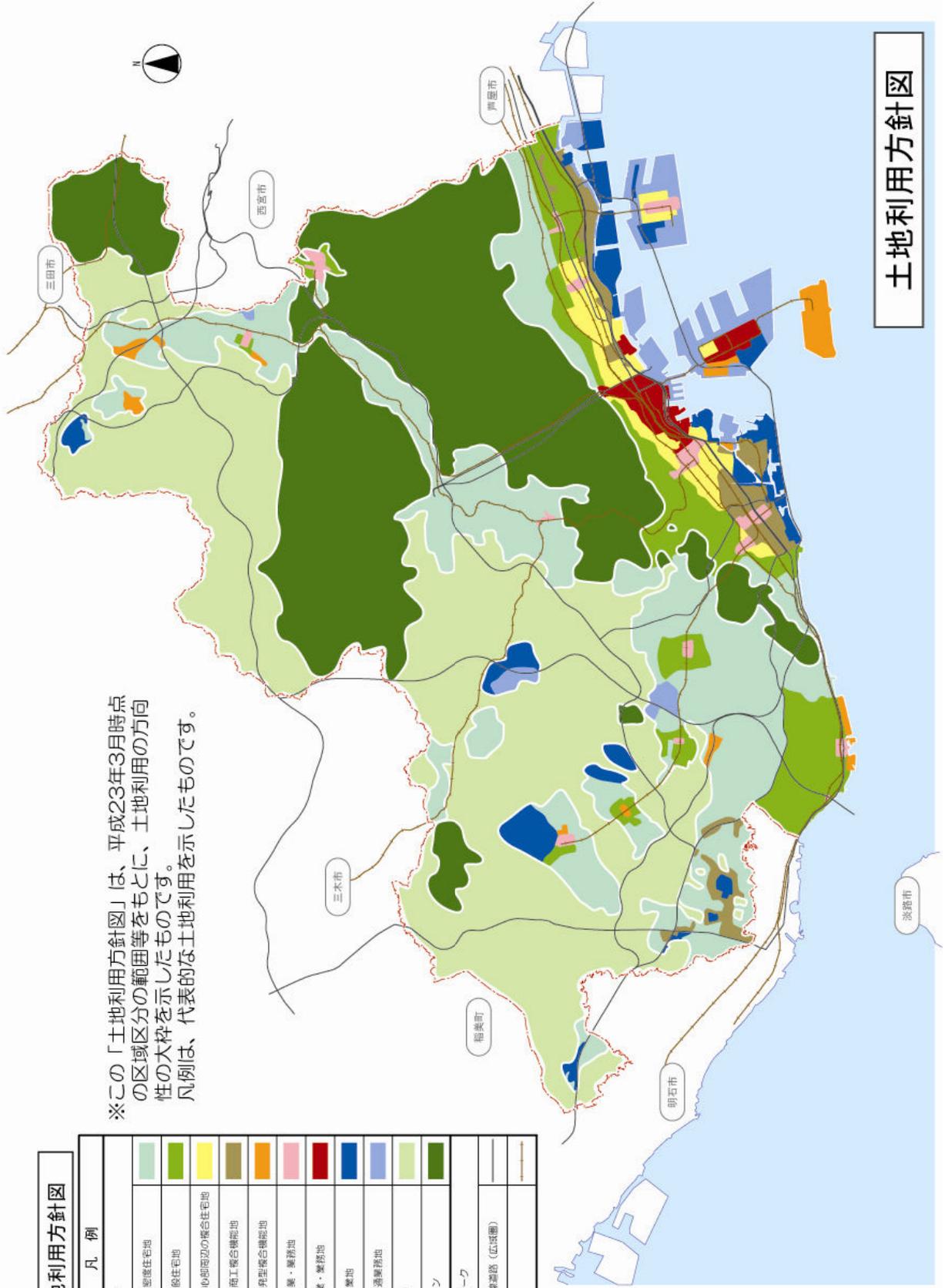
※「まちのゾーン」では、地域特性に応じて「住宅地」「複合機能地」「工業・流通業務地」をさらに分類し、きめ細やかに土地利用を誘導していきます。

ゾーン		土地利用の分類	
まちのゾーン	住宅地	低密度住宅地	既成市街地の山麓部や垂水・西北神の市街地などに位置し、戸建住宅を基本としながら、低層住宅地の良好な住環境に調和した共同住宅などが立地する、ゆとりのある住宅市街地
		一般住宅地	既成市街地の山麓部や垂水・西北神の市街地などに位置し、主に中層程度の共同住宅と、戸建住宅などが調和しながら立地する住宅市街地
	複合機能地	都心部周辺の複合住宅地	都心部の周辺に位置し、土地の高度利用をはかりながら、中高層の共同住宅と日常生活を支える商業施設などが共存する、利便性の高い住宅市街地
		住商工複合機能地	既成市街地東部の浜手側や、兵庫・長田に位置し、住宅、商業、工業など、多様な機能が調和し共存する市街地
		開発型複合機能地	臨海部や内陸部に位置し、多様な都市機能を複合的に集積させることを目的に、計画的に開発された市街地
	高度商業・業務地	商業・業務地	主要な鉄道駅の周辺など、地域生活の拠点となる商業・業務機能が集積した市街地
		高度商業・業務地	商業・業務機能が高度に集積した三宮周辺の都心部と、知識創造型産業の集積を進めるポートアイランドの市街地
	工業・流通業務地	工業地	臨海部の工場集積地や内陸部の新産業団地など、工業施設を中心とした市街地
		流通業務地	港湾物流の拠点である神戸港や内陸部に計画的に整備された物流団地など、流通業務施設を中心とした市街地
	田園のゾーン		
みどりのゾーン			都市の骨格を形成する六甲山系など、環境、防災、景観などに配慮し、豊かな自然環境を適正に保全・育成していく緑地の地域

## 土地利用方針図

凡 例	
まわりのゾーン	
住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>低密度住宅地</li> <li>一般住宅地</li> </ul>
複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市部周辺の複合住宅地</li> <li>住居工業複合地</li> <li>開拓型複合地</li> <li>商業・業務地</li> </ul>
高機能・業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>高機能・業務地</li> </ul>
工業・商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業地</li> <li>流通業務地</li> </ul>
田園のゾーン	
みどりのゾーン	
交通ネットワーク	
主要幹線道（広域圏）	
幹道	

※この「土地利用方針図」は、平成23年3月時点の区域区分の範囲等をもとに、土地利用の方向性の大枠を示したものです。凡例は、代表的な土地利用を示したものです。



土地利用方針図