

第1章 目的と位置づけ

(1) 策定の目的と位置づけ

①趣旨・目的

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、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域を分ける「区域区分」を定めるとともに、建築物の用途を適正に誘導するため、昭和48年に「用途地域」を指定しました。その後も社会経済情勢の変化に対応しながら、定期的に見直しを行い、適切な土地利用の規制・誘導をはかってきています。

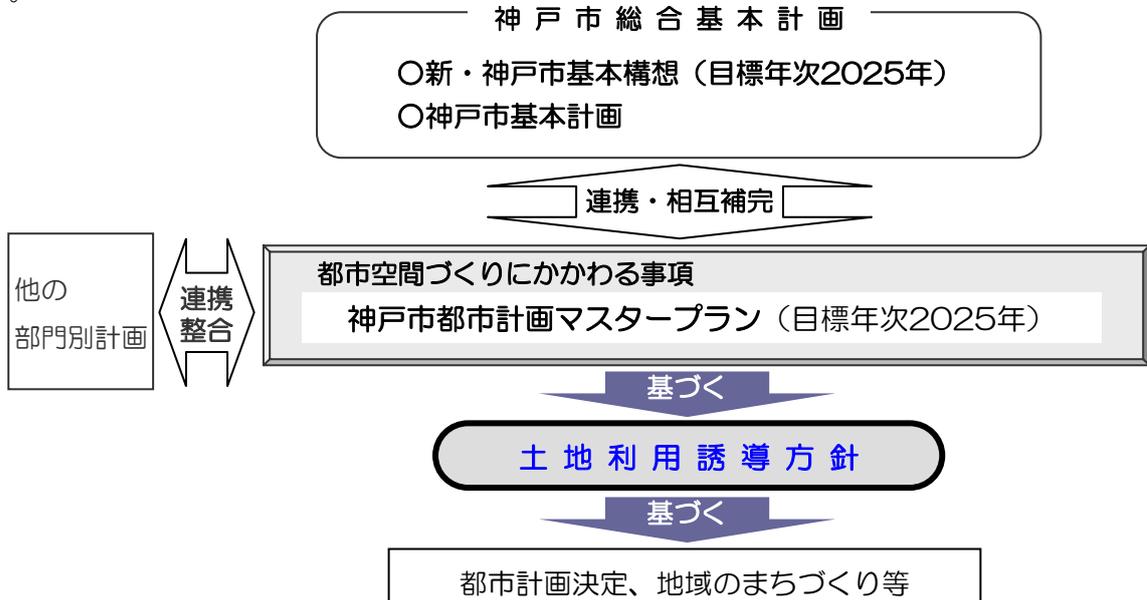
しかしながら、人口減少・超高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化、地球温暖化への取り組みなど都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しており、たとえば、商業地における超高層マンションの立地や、工業地における大規模店舗の立地、低層住宅地における高層マンションの立地など、これまでになかった土地利用が生じてきています。また、低炭素都市づくりを進めていくため、都市機能がコンパクトにまとまった都市構造としていく必要があります。

これらの状況に適切に対応するとともに、活力があり持続的に発展する神戸のまちの将来像を実現するためには、土地利用上の基本ルールである「区域区分」や「用途地域」に加え、それを補完する「高度地区」や「特別用途地区」、更にはよりきめ細やかに土地利用を誘導できる「地区計画」などの制度を積極的に活用して、土地利用を適正に誘導することにより、土地利用上の課題の発生を未然に防止していく必要があります。

そこで、都市計画マスタープランの実現に向け、土地利用の規制・誘導に関する「基本方針」と、基本方針に基づく土地利用計画制度の総合的な「運用方針」を、『土地利用誘導方針』としてまとめ、市民や事業者のみなさんにお示しします。

②位置づけ

「土地利用誘導方針」は、2025年（平成37年）の神戸の都市空間の将来像を示す「神戸市都市計画マスタープラン」の実現に向けた基本的な取り組みの方針として位置づけています。



(2) 神戸市都市計画マスタープランの概要

目的・目標年次

めざす都市空間の姿や、その実現に向けた都市計画の取り組みの方向性を明らかにし、協働と参画により、神戸の都市づくりを総合的・戦略的に推進していく。

【目標年次】2025年（平成37年） 【推計人口】約150万人

これからの都市計画に求められる視点

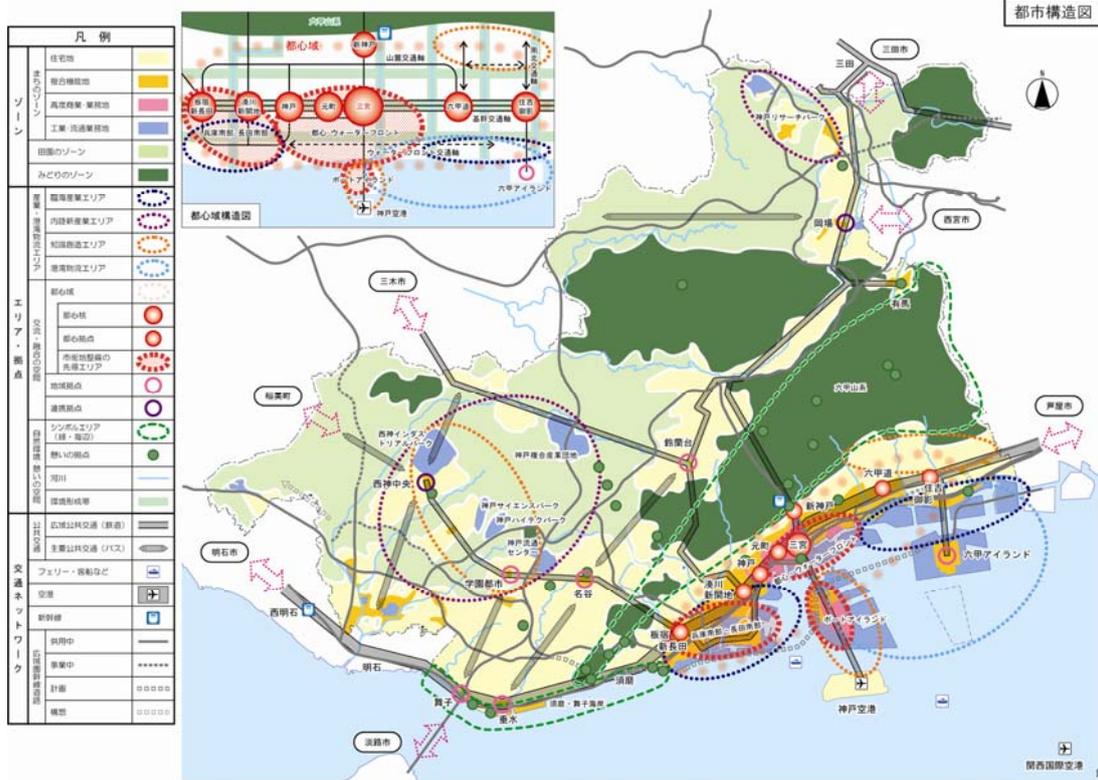
これからの神戸の都市計画は、安全・安心・快適で活力と魅力ある持続可能な都市づくりを実現するため、現在の都市空間の質を高め、マネジメントすることで、「都市空間を再編」していく役割へと転換することが求められています。

- ◆視点1「暮らしやすさ」 ◆視点2「まちの活力」 ◆視点3「環境との共生」
- ◆視点4「まちのデザイン」 ◆視点5「戦略性」 ◆視点6「柔軟性」 ◆視点7「協働と参画」

めざす都市空間を支える都市構造

- 都市機能がコンパクトにまとまった都市構造
- 神戸の重要な産業を支える都市構造
- 神戸の魅力を創造するエリアや拠点を戦略的に配置した都市構造
- 海や山などの豊かな自然環境と共生した都市構造
- 陸・海・空の総合的な交通ネットワークが効率よく機能する都市構造

神戸全体の都市空間を「まち」「田園」「みどり」の3つの基本ゾーンに大別し、この3つのゾーンの区域を原則として維持しながら、自然環境と都市機能が調和した都市空間づくりを推進します。



都市計画マスタープランの中で、『土地利用』については、

まちのゾーン

<現状と課題>

- 「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。

<基本方針>

- 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・快適で、活力があり持続的発展が可能な都市空間を形成
- 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する。



田園のゾーン

<現状と課題>

- 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。
- 幹線道路沿いでの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。

<基本方針>

- 良好な農村環境の保全・育成
- 協働と参画の里づくりによる農村地域の活性化



みどりのゾーン

<現状と課題>

- 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。
- 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。

<基本方針>

- 良好な自然環境の保全・育成
- 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良好な自然環境を、次世代へ継承

