

(1) 市街化区域と市街化調整区域

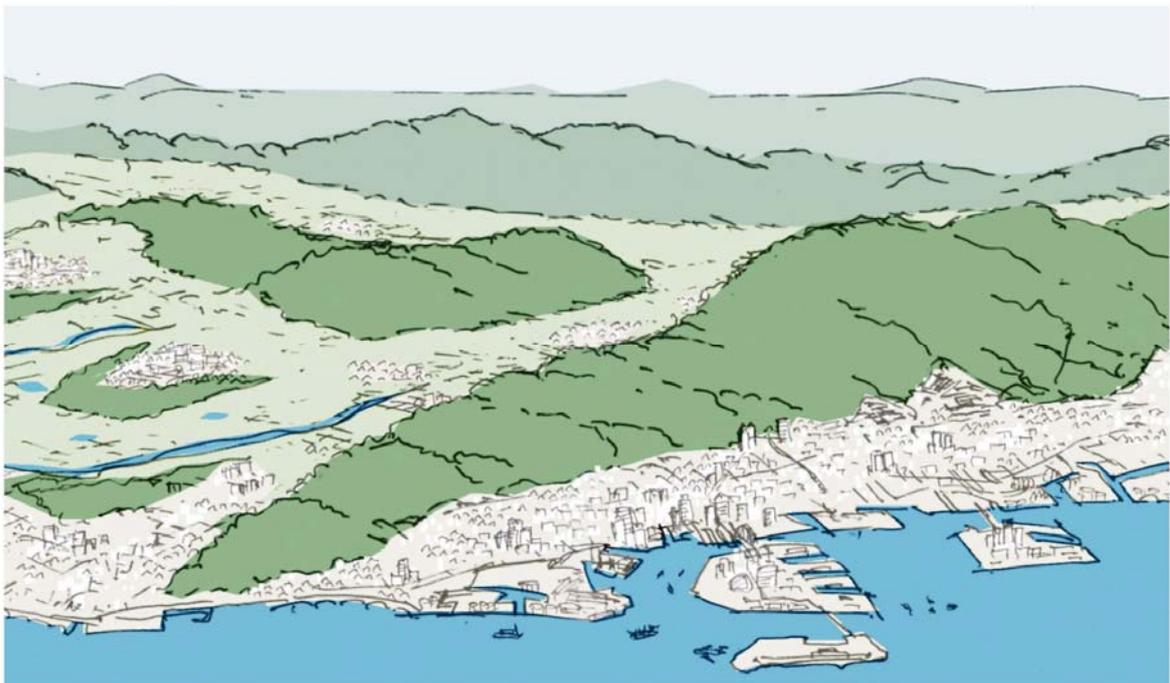
神戸の都市空間全体の総合的な整備・開発・保全をはかるため、市全域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）し、計画的なまちづくりを進めます。

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。



(2) 「まちのゾーン」の基本方針

「まちのゾーン」を、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、さらにきめ細やかに土地利用を誘導することにより、それぞれの都市機能の維持・強化をめざします。

また、各区分において、土地利用の方向性に応じてさらに分類したものを、『土地利用方針図』（※P. 10参照）に示します。

① 「住宅地」の土地利用方針

「住宅地」は、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、必要に応じて立地する市街地です。

《住宅地の基本方針》

- 地域の特性に応じて、きめ細やかに建物の高さや規模などを誘導し、快適で住みやすい良好な住環境を維持・保全します。
- 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より、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。
- 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、防災性の向上などを進めるとともに、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を計画的に保全し、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た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。

「住宅地」の土地利用方針を、地域の特性に応じてさらに分類します。

住宅地

◇低密度住宅地

主に既成市街地東部の山麓部や須磨・垂水の内陸部、西北神の市街地です。

「低密度住宅地」は、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や生活利便施設が立地する、ゆとりのある住宅市街地とします。

◇一般住宅地

主に既成市街地西部の山麓部や垂水の市街地、須磨・西北神のニュータウンの中心部などの市街地です。

「一般住宅地」は、主に中層程度の共同住宅と戸建住宅が調和しながら立地し、一定規模の店舗なども立地する、利便性を備えた良好な住宅市街地とします。

②「複合機能地」の土地利用方針

「複合機能地」は、六甲山系南側の既成市街地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です。

《複合機能地の基本方針》

- 多様な都市機能を強化するとともに、きめ細やかな土地利用の誘導により、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、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。
- 主要な鉄道駅周辺に位置する「都心拠点」「地域拠点」「連携拠点」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。

「複合機能地」の土地利用方針を、地域の特性に応じてさらに分類します。

複合機能地

◇都心部周辺の複合住宅地

既成市街地の都心部の周辺地や、ポートアイランド、六甲アイランドの居住機能を主体とした市街地です。

「都心部周辺の複合住宅地」は、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店舗、事務所などが共存する、利便性の高い住宅市街地とします。

◇住商工複合機能地

既成市街地東部の浜手側や、兵庫・長田などの住宅、店舗、工場などが共存する市街地です。

「住商工複合機能地」は、工場の操業環境に配慮しつつ、住宅などの適切な立地を誘導するなど、住宅・商業・工業の調和のとれた市街地とします。

また、工場跡地の土地利用転換により住宅地化が進むなど、地域ごとの土地利用の動向をふまえたうえで、適切な土地利用を誘導します。

◇開発型複合機能地

内陸部や臨海部において、様々な都市機能を複合させることを目的に、計画的に開発された新市街地です。

「開発型複合機能地」は、計画に沿った多様な都市機能の集積・強化をはかり、新たな市街地として秩序ある土地利用を誘導します。

◇商業・業務地

主要な鉄道駅周辺や規模が大きい商店街など、地域生活の拠点となる商業・業務機能などが集積している市街地です。

「商業・業務地」は、商業・業務、福祉・医療などの都市機能施設と、質の高い中高層の共同住宅などの複合化をはかり、地域のニーズに応じた利便性の高い市街地とします。

③ 「高度商業・業務地」の土地利用方針

「高度商業・業務地」は、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の市街地です。

《高度商業・業務地の基本方針》

- 三宮駅周辺の「都心核」は、神戸の中枢管理機能、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。
- 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。
- 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。

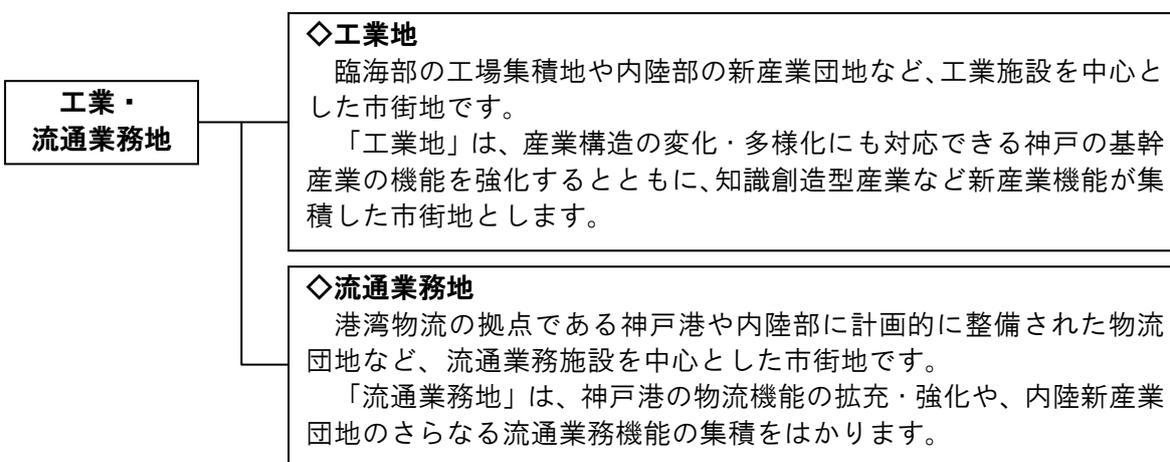
④ 「工業・流通業務地」の土地利用方針

「工業・流通業務地」は、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」などの市街地です。

《工業・流通業務地の基本方針》

- 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。
- 都心部に近いウォーターフロントの遊休地は、将来像をみすえた適切な土地利用を誘導します。
- 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。

「工業・流通業務地」の土地利用方針を、地域の特性に応じてさらに分類します。



(3) 「田園のゾーン」の基本方針

「田園のゾーン」では、「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、市街化調整区域内の農地・里山・集落を、人と自然との共生ゾーンとして指定するとともに、共生ゾーン内を農業保全区域、集落居住区域、環境保全区域、特定用途区域の4つの農村用途区域に区分し、地域との協働の里づくりの取り組みと有機的に結び付けて、秩序ある計画的な土地利用を推進します。

さらに、田園地域のもつ「農業」、「生活・文化」、「自然」の豊かさを保全・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を通して、農村地域の活性化をめざします。

《田園のゾーンの基本方針》

- 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。
- 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。

(4) 「みどりのゾーン」の基本方針

「みどりのゾーン」では、「緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例」に基づき、市街化調整区域内の緑地を、自然環境としての希少性や防災上の重要性、レクリエーション活用の可能性、景観形成に対する重要性などにより評価した緑地の重要度に応じて、緑地の保存区域、緑地の保全区域、緑地の育成区域の3つの区域に指定し、みどりの聖域として緑地に影響を及ぼす行為について一定の行為制限を行うとともに助成制度などを活用しながら、緑に恵まれた神戸の自然を守り育てます。

さらに、緑地の適正な保全と緑化の推進に関して定めている「グリーンコウベ 21 プラン（緑の基本計画）」と連携して、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・育成しながら、次世代へ継承することをめざします。

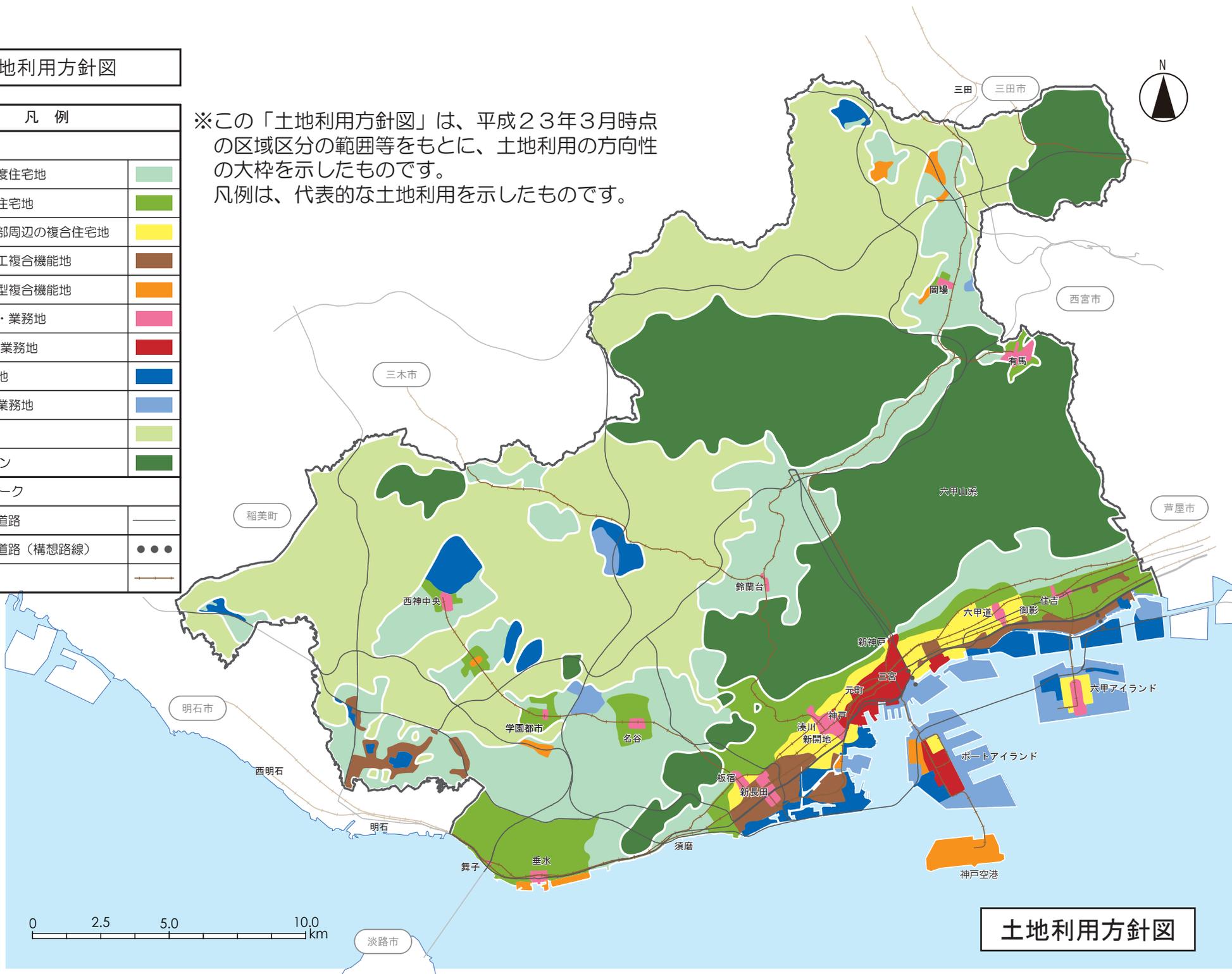
《みどりのゾーンの基本方針》

- 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。

土地利用方針図

凡 例		
まちのゾーン		
住宅地	低密度住宅地	
	一般住宅地	
複合機能地	都心部周辺の複合住宅地	
	住商工複合機能地	
	開発型複合機能地	
	商業・業務地	
高度商業・業務地		
工業・流通業務地	工業地	
	流通業務地	
田園のゾーン		
みどりのゾーン		
交通ネットワーク		
広域圏幹線道路		
広域圏幹線道路（構想路線）		
鉄道		

※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