

第4章 「土地利用誘導方針」の具体化に向けて

(1) 社会経済情勢の変化に対応した区域区分、用途地域などの定期的な見直し

土地利用計画制度の基本ルールである区域区分（いわゆる線引き）や用途地域などは、これまで概ね5年ごとに全市的な見直しを行い、秩序ある土地利用の規制・誘導を行ってきました。

今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っていくこととし、ここでは、見直しにあたっての基本的な考え方を示します。

①区域区分（線引き）の見直しについて

ア. 基本的な考え方

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。

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であり必要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。

イ. 見直しの時期

- 概ね5年ごとに全市的な見直しを行います。

②用途地域などの見直しについて

ア. 基本的な考え方

市内全域にわたる都市機能の配置と密度の構成を検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画マスタープランなどの上位計画に示される地域ごとのまちの将来像を実現させるものとします。

土地利用の大枠を決める用途地域などは、住環境の保全や業務の利便増進をはかるため、まちの特性に応じた建築規制を行うもので、基本的に、まちの将来像に対応した安定的なルールとして定めます。しかし、社会経済情勢の変化などにより、土地利用上の新たな課題が発生したり、まちの将来像の見直しなどが必要になる場合があります。

そこで、以下のような状況変化が生じた場合、土地利用上の課題に対応し、まちの将来像を実現させるため、適切な見直しを行います。

- 都市計画マスタープランなどの上位計画の変更により、めざすべきまちの将来像の見直しがあつた場合。
- 従来想定していた土地利用とは異なる用途の建物が、広範囲に立地するなどの動向が見られ、改めてまちの将来像を設定する必要がある場合。
- 大規模な低・未利用地などで、無秩序な土地利用を防止し、計画的な土地利用を実現する必要がある場合。
- 道路や駅前広場などの整備や面的な市街地整備により、都市基盤の状況が変わつた場合。
- 良好なまちづくりを進めるために、地区計画の決定にあわせて見直す必要がある場合。

また、用途地域の見直しにあわせて、補完する高度地区や防火地域などの諸制度の活用や見直しも行い、地域特性に応じたきめ細やかな土地利用を積極的に誘導します。

イ. 見直しの時期

- 概ね5年ごとに全市的な見直しを行います。
- 地区計画などによる良好なまちづくりや、計画的で優良な市街地整備については、その具体化に応じて、随時見直しを行います。

(2) 効果的な土地利用計画制度の積極的な活用

土地利用の基本ルール（区域区分、用途地域）を補完する各種の土地利用計画制度を積極的に活用し、それぞれの地域の課題解決と将来像の実現をめざします。

① 「高度地区」の制度拡充による住環境の保全

近年、商業系用途地域で、高い容積率を活用した高層マンションの立地が急増しています。また、低層住宅地に隣接した地域で、周辺と高さや規模が異なるマンションの立地をめぐって、建築紛争に発展するケースもあり、良好な住環境の保全が課題となっています。

このような課題にきめ細やかに対応するため、「高度地区」について斜線型の現行制限に加えて、新たに絶対高さ制限を追加するとともに、地域の特性に応じてきめ細やかに指定していくなど、良好な住環境の保全を図るための制度拡充を検討していきます。

なお、高度地区の運用にあたっては、総合設計制度などの建物の高さや容積率を緩和する諸制度と整合性をはかります。

② 「特別用途地区」を活用したきめ細やかな誘導

近年、三宮周辺の商業系用途地域で、超高層マンションの立地が進んでいます。

神戸の顔である商業・業務施設のさらなる集積を誘導するため、都心の賑わいを創出するための住居の立地を受け入れながら、きめ細やかな土地利用を誘導する必要があります。

また、工業系用途地域で、近年、工場跡地に大規模なマンションや商業施設が立地し、工場や住宅、商業施設などの建築物が無秩序に混在している地区や、まとまった範囲で住宅地化が進んでいる地区があり、住民間や周辺の工場等との紛争が懸念されます。

このような地域ごとの異なる課題に対応するため、用途地域の制限を補完する「特別用途地区」の活用を検討し、多様な土地利用をきめ細やかに誘導します。

(3) 制度運用の充実に向けた取り組み

今後、土地利用の規制・誘導に関する取り組みについては、この土地利用誘導方針に基づき、既定の制度の見直しや、都市計画手続き、まちづくりルールの締結などを進めていきます。

①土地利用誘導方針の検証・評価と反映

土地利用誘導方針は、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いるため、目標年次を都市計画マスタープランと同じ平成37年(2025年)としています。

しかし、都市を取り巻く社会経済情勢は、今後も大きく変化するものと予想されます。土地利用誘導方針を適正に運用していくため、都市計画基礎調査により定期的に土地利用の状況・動向を把握し、まちの将来像(基本方針)の実現に向けた制度の運用状況を検証・評価したうえで、土地利用誘導方針に反映していきます。

②景観形成や産業施策など関連分野との連携強化

適正な土地利用の誘導を充実させていくため、高度地区などによる建物規模の誘導と景観形成の関係や、産業施策、農業振興施策など土地利用に関わる様々な分野と、これまで以上に連携を強化し、施策の整合をはかるとともに、まちのデザインや低炭素都市づくりなど、多様化する都市づくりの新たなテーマにも対応しながら、総合的な土地利用計画制度の運用をさらに充実していきます。

③土地利用の規制・誘導に関する情報の共有化

地域特性に応じたきめ細やかな土地利用の誘導を進めていくには、地域の現状や課題、まちの将来像などを市民、事業者、行政が共有し、協働と参画により取り組んでいくことが重要です。

そこで、土地利用に関する情報を、市民、事業者のみなさんに、わかりやすく情報発信していくために、以下の取り組みを充実していきます。

- ・土地利用計画制度の指定基準を策定し、明確にすることで、地域でのまちづくりを進める一助とします。
- ・広報誌や都市計画ミニニュース、インターネットなどを有効に活用し、土地利用計画制度の紹介をはじめ、土地利用の規制・誘導に関する情報発信をこれまで以上に進めていきます。