

## 土地利用誘導方針（素案）の概要

平成 22 年 11 月 神戸市都市計画総局

### 1. 策定の趣旨・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、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しており、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。

今後、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、「高度地区」や「特別用途地区」、よりきめ細やかに土地利用を誘導できる「地区計画」などの制度を活用して、土地利用を誘導することにより、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. 土地利用の現状と課題

#### (1) 既存の市街地（まちのゾーン）

- ・低層住宅地において、規模の大きな中高層住宅の立地がみられます。
- ・工場跡地などの土地利用転換による大規模な住宅や商業施設の立地がみられます。
- ・都心部では、超高層マンションの立地が進んでいます。
- ・工業・流通業務地では、産業機能の一層の拡充・強化や、低・未利用地の有効活用が求められています。

#### (2) 農村地域（田園のゾーン）

- ・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えています。
- ・幹線道路沿いにおいて、資材置場や駐車場などの土地利用がみられます。

#### (3) 六甲山系などの緑地（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が求められています。
- ・六甲山は、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。

### 3. 土地利用の規制・誘導に関する「基本方針」

#### (1) 市街化区域と市街化調整区域

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。

#### (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」に区分したうえで、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。

<b>住宅地</b>	⇒・「低密度住宅地」は、戸建住宅を基本としたゆとりのある住宅市街地に、「一般住宅地」は、中層程度の共同住宅と戸建住宅、一定規模の店舗などが、調和しながら立地する利便性を備えた住宅市街地にします。
<b>複合機能地</b>	⇒・「都心部周辺の複合住宅地」は、中高層の共同住宅と店舗などが共存する利便性の高い住宅市街地に、「住商工複合機能地」は、工場の操業環境などに配慮した住宅・商業・工業の調和がとれた市街地に、「開発型複合機能地」は、計画に沿った多様な都市機能を集積させる市街地に、「商業・業務地」は、商業・業務、福祉・医療、住宅など多様な都市機能の複合化と質の高い市街地にします。
<b>高度商業・業務地</b>	⇒・「高度商業・業務地」は、商業・業務機能や知識創造型産業などをさらに高度に集積させ、神戸の玄関口や「知識創造エリア」としてふさわしい都市環境の形成を進めます。
<b>工業・流通業務地</b>	⇒・「工業地」は、産業構造の変化、多様化にも対応できる基幹産業の機能強化や、新産業機能が集積する市街地に、「流通業務地」は、神戸港の物流機能の拡充や、内陸部の産業団地などでのさらなる流通業務機能が集積する市街地にします。

### (3) 「田園のゾーン」の基本方針

人と自然とが共生した秩序ある計画的な土地利用を推進し、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。

### (4) 「みどりのゾーン」の基本方針

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。

## 4. 土地利用計画制度の総合的な「運用方針」

### (1) 制度運用にあたっての「基本的な視点」

- 都市計画マスタープランなどで示す都市の将来像の実現に向けた制度運用
- 土地利用の現状や動向をふまえた適切な制度運用
- 地域の特性に応じたきめ細やかな制度運用

### (2) 地域特性に応じた制度の運用方針

「基本的な視点」にもとづき、それぞれの土地利用計画制度の特徴をふまえ、土地利用の分類ごとの「運用方針」を定めます。

#### ① まちのゾーン

<b>住宅地</b>	⇒・高度地区や地区計画などの活用により、良好な住環境の保全と、地域に応じた建築物の高さや生活利便施設の立地を誘導。 ・風致地区や生産緑地地区などの活用により、緑豊かな住宅地の形成と、市街地に残る身近な農地を保全・活用。
<b>複合機能地</b>	⇒・特別用途地区や地区計画、高度地区などの活用による、多様な都市機能の集積と調和。 ・駅前地区などにおける建築物の更新にあたり、高度利用地区や特定街区なども活用し、都市機能の複合化と賑わい・魅力の創出を誘導。

**高度商業  
・業務地**

⇒・高度利用地区や特定街区などの効果的な活用により、都心にふさわしい質の高い都市空間を形成。  
・特別用途地区や地区計画などの活用により、商業・業務機能のさらなる集積と、快適で魅力的な都心づくりを誘導。

**工業・流通  
業務地**

⇒・特別用途地区や流通業務地区などの活用による、工業・流通業務機能のさらなる集積と強化。

**臨海部・  
ウォーターフロント**

⇒・臨港地区や地区計画などの活用による、港湾機能の強化やその他の都市機能との調和。  
・都心に隣接したウォーターフロントでは、地区計画などの活用により、新たなにぎわい空間を創出。

**幹線道路などの  
沿道地域**

⇒・道路機能に応じた用途地域の指定により、地域に応じた日常生活を支える利便施設を集積。  
・高度地区や地区計画などの活用による、沿道後背地の住環境との調和。

**②田園のゾーン**

- ・人と自然との共生ゾーン条例などに基づき、営農環境と調和した適正な土地利用を誘導。
- ・農業後継者の不足が深刻な農村地域では、新たな住民が適度に定住するために必要な住宅整備を実現する手法として、地区計画の活用などによる農村環境の保全と活性化。

**③みどりのゾーン**

- ・特別緑地保全地区や風致地区などの活用により、都市近郊に残る緑豊かな自然環境を保全・育成。

**(3)「地区計画」を活用したきめ細やかな制度運用**

市民のみなさんが主体となり、協働と参画により、「わがまち空間づくり」を進める中で、身近なまちの特性に応じた、きめ細やかな土地利用を実現するために、効果的な制度である「地区計画」の活用を積極的に推進していきます。

「地区計画」制度の運用にあたり、①地区計画で定めることができる内容や、②地区計画を定める範囲の考え方、③まちの目標・課題に応じた使い方、④市街化調整区域における地区計画制度の活用、⑤都市計画決定（変更）までの手続きの流れについて示します。

**5. 「土地利用誘導方針」の具体化に向けて**

**(1) 土地利用計画制度の定期的な見直しと効果的な制度の積極的な活用**

今後も、社会経済情勢の変化に対応しながら、「区域区分」や「用途地域」などの定期的な見直しを行います。また、「高度地区」の制度拡充をはかり、地域特性に応じた住環境の保全を進めるとともに、「特別用途地区」を活用したきめ細やかな誘導により、都心部における商業・業務機能の集積強化や、複合機能地における多様な都市機能の秩序ある土地利用をはかります。

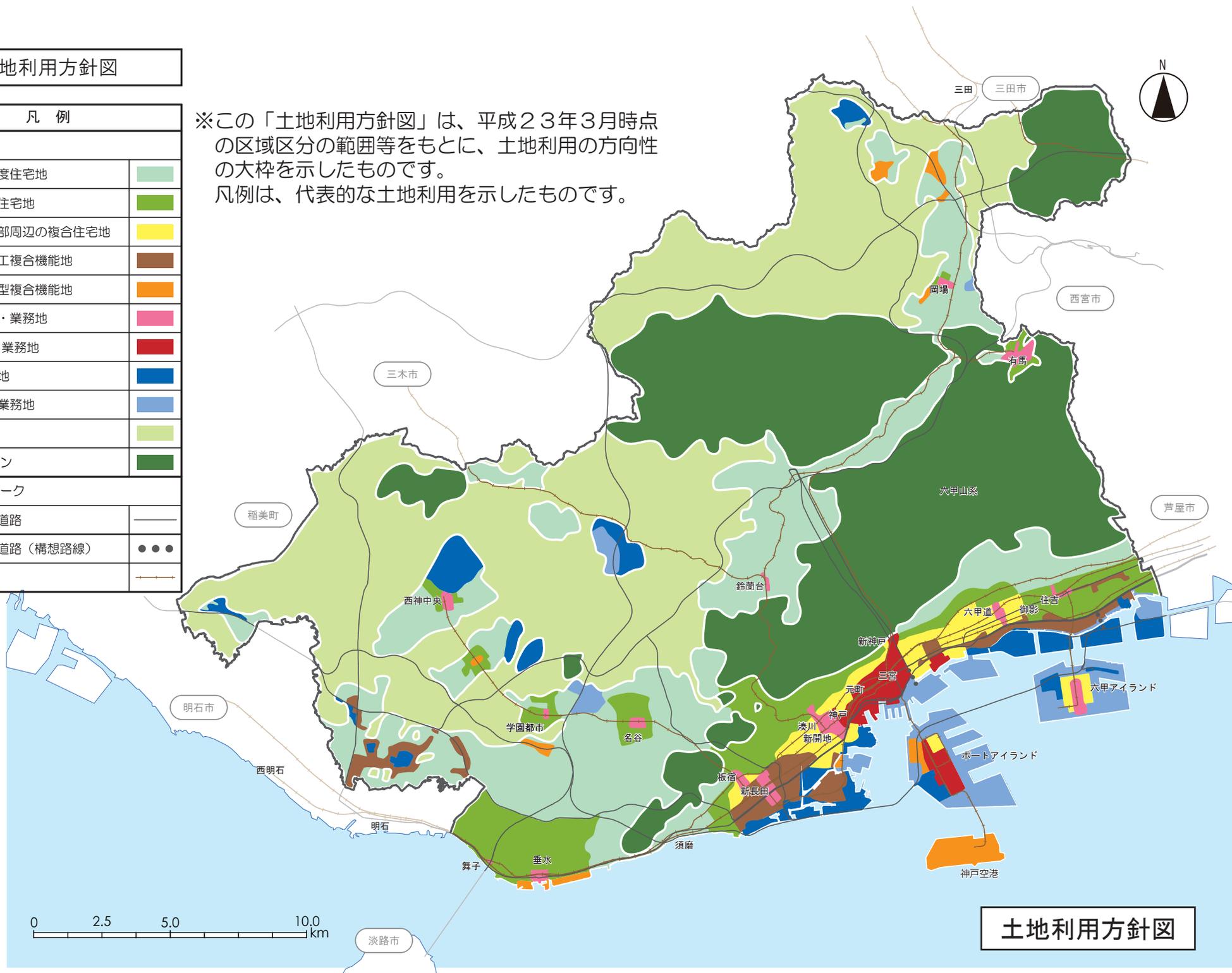
**(2) 制度運用の充実に向けた取り組み**

今後、まちの将来像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。また、これまで以上に関連分野との連携を強化するとともに、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きます。

# 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