

資料3

# 土地利用誘導方針

( 案 )

平成23年2月

神戸市 都市計画総局

# 目 次

<b>第1章 目的と位置づけ</b> . . . . .	1
(1) 策定の目的と位置づけ	
(2) 神戸市都市計画マスタープランの概要	
<b>第2章 土地利用の規制・誘導に関する「基本方針」</b> . . . . .	4
(1) 市街化区域と市街化調整区域	
(2) まちのゾーン	
(3) 田園のゾーン	
(4) みどりのゾーン	
◇ 土地利用方針図	
<b>第3章 土地利用計画制度の総合的な「運用方針」</b> . . . . .	11
(1) 土地利用計画制度について	
(2) 制度運用にあたっての「基本的な視点」	
(3) 地域特性に応じた制度の運用方針	
① 良好な住環境を保全するための制度運用	(住宅地)
② 多様な都市機能の集積と調和をはかるための制度運用	(複合機能地)
③ 神戸の活力・魅力を牽引するための制度運用	(高度商業・業務地)
④ 産業機能を保全・強化するための制度運用	(工業・流通業務地)
⑤ 港湾機能の維持とウォーターフロントの魅力向上をはかるための制度運用	(臨海部・ウォーターフロント)
⑥ 沿道の利便性向上と周辺環境との調和をはかるための制度運用	(幹線道路などの沿道地域)
⑦ 自然豊かな農村環境を保全し、共生していくための制度運用	(田園のゾーン)
⑧ 都市近郊に残る緑豊かな自然環境を保全・育成していくための制度運用	(みどりのゾーン)
(4) 「地区計画」を活用したきめ細やかな制度運用	
<b>第4章 「土地利用誘導方針」の具体化に向けて</b> . . . . .	33
(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	
(2) 効果的な土地利用計画制度の積極的な活用	
(3) 制度運用の充実に向けた取り組み	
<b>別表 地域別で見た「まちのゾーン」の土地利用の方向性</b> . . . . .	37
<b>参考 土地利用計画制度の解説</b> . . . . .	48

# 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。

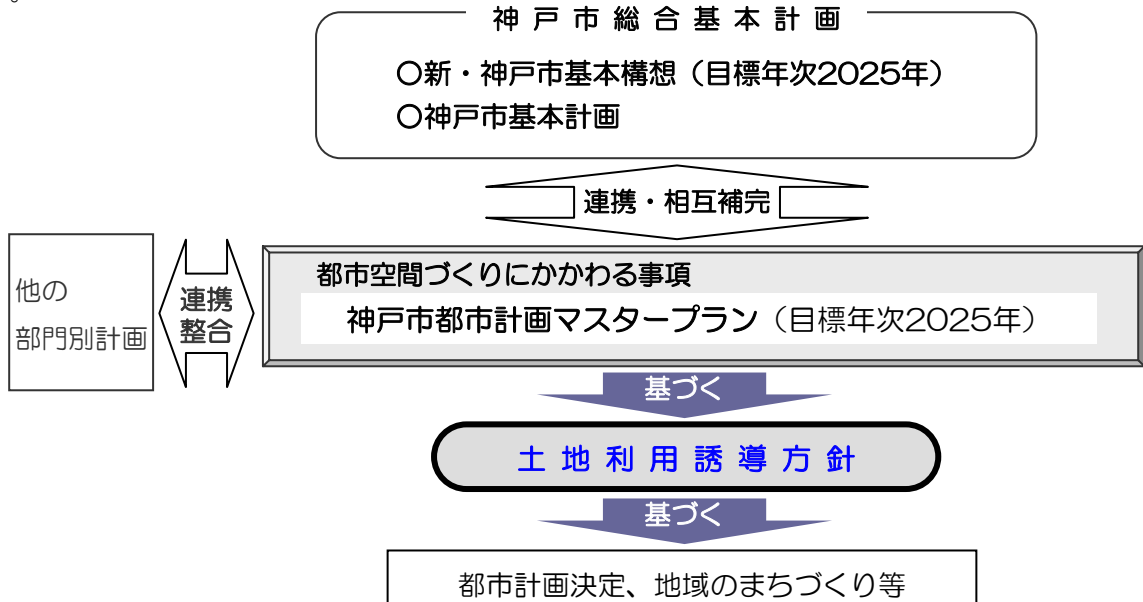
しかしながら、人口減少・超高齢化の進行、ライフスタイルや価値観の多様化、地球温暖化への取り組みなど都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しており、たとえば、商業地における超高層マンションの立地や、工業地における大規模店舗の立地、低層住宅地における高層マンションの立地など、これまでになかった土地利用が生じてきています。また、低炭素都市づくりを進めていくため、都市機能がコンパクトにまとまった都市構造としていく必要があります。

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」の実現に向けた重点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・戦略的に推進する。

【目標年次】2025年（平成37年） 【推計人口】約150万人

### これからの神戸の都市計画に求められる視点

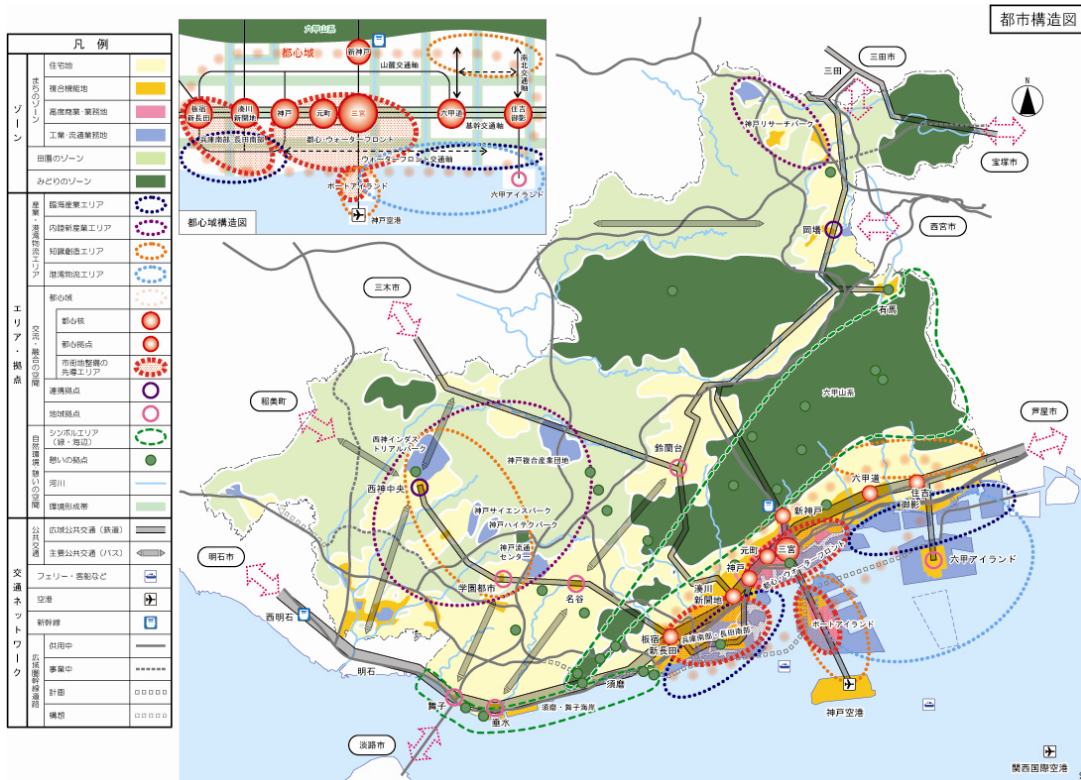
これからの神戸の都市計画は、現在の都市構造を活かして、きめ細やかに都市空間の質を高め、重点を絞ってつくり、有効に活かしながら、都市空間をマネジメントすることで、「都市空間を再編」していく役割が求められています。

- ◆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、臨海部における遊休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・安心・快適で活力と魅力ある持続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、多様な生物の生息環境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



### (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

「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。

#### 《住宅地の施策の方針》

- 地域の特性に応じて、きめ細やかに建物の高さや規模、用途などを誘導し、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により、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、六甲山系の山麓部などでは、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。

「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。

### 《複合機能地の施策の方針》

- 多様な都市機能を強化するとともに、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、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」や「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、利便性の高い都市空間の形成を進めます。

「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・業務地の施策の方針》

- 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空間の形成を進めます。
- 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。

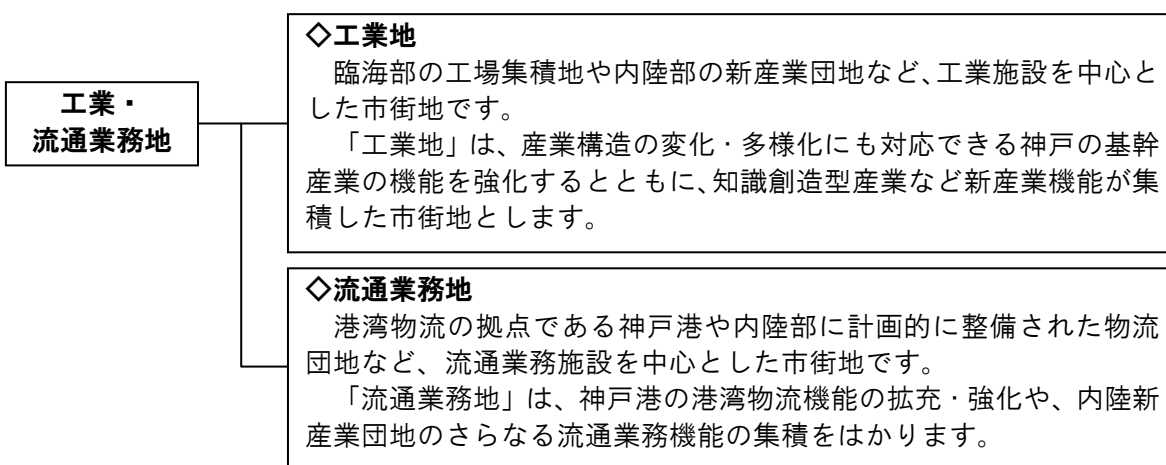
### ④ 「工業・流通業務地」の土地利用方針

「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・流通業務地の施策の方針》

- 産業・港湾物流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。
- 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みすえ、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

#### 《田園のゾーンの施策の方針》

- 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。

「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。

## (4) みどりのゾーン

### 《みどりのゾーンの施策の方針》















- 自然環境・景観に優れた六甲山系や帝釈・丹生山系、雄岡山・雌岡山周辺など、都市の骨格を形成する緑地については、「緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例」に基づき、みどりの聖域として、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。

「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。

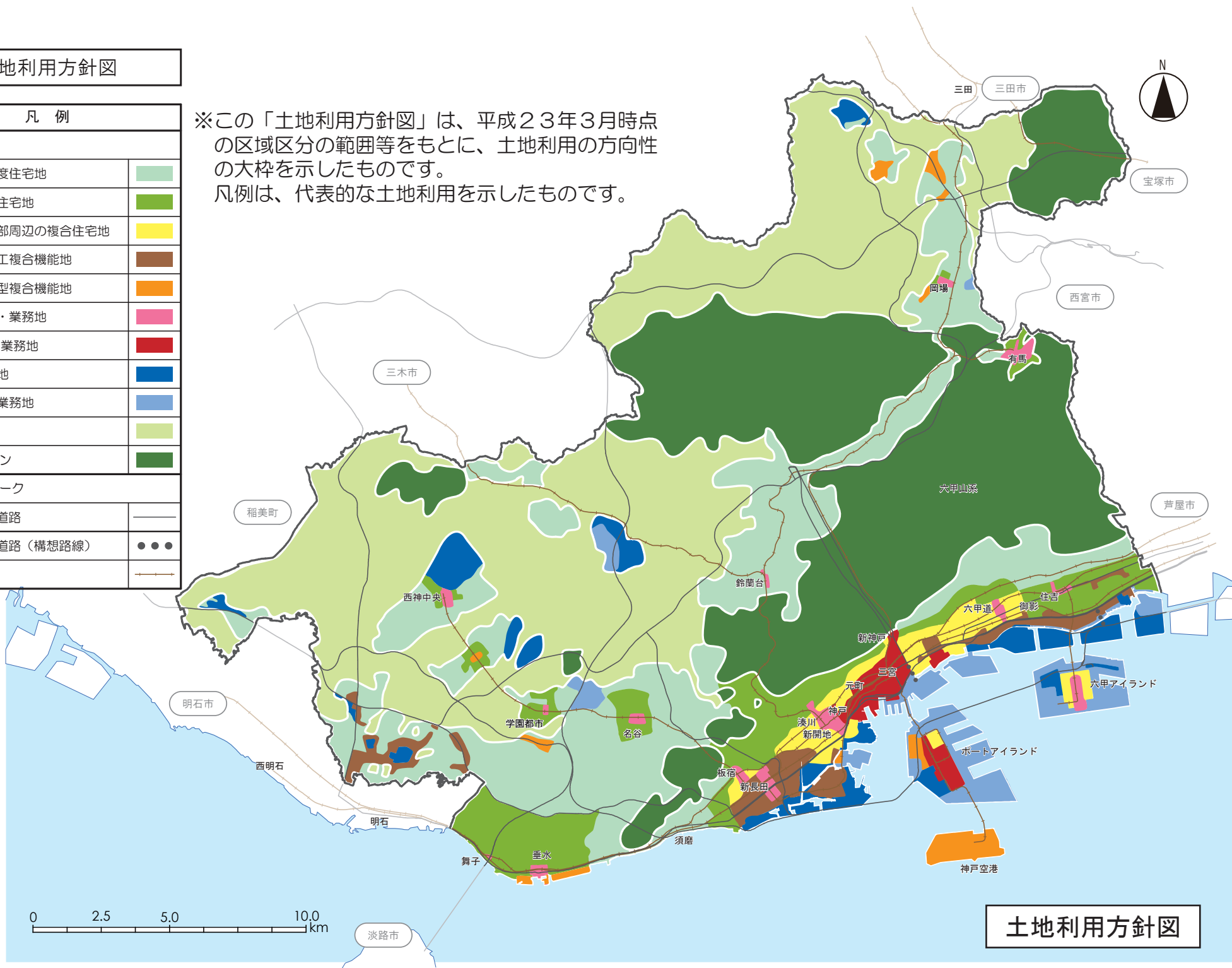
さらに、緑地の適正な保全と緑化の推進に関して定めている「グリーンコウベ 21 プラン（緑の基本計画）」と連携して、環境や景観、防災における長年の取り組みで形成してきた六甲山系などの良好な自然環境を保全・育成しながら、次世代へ継承することをめざします。

# 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

(1) 土地利用計画制度について

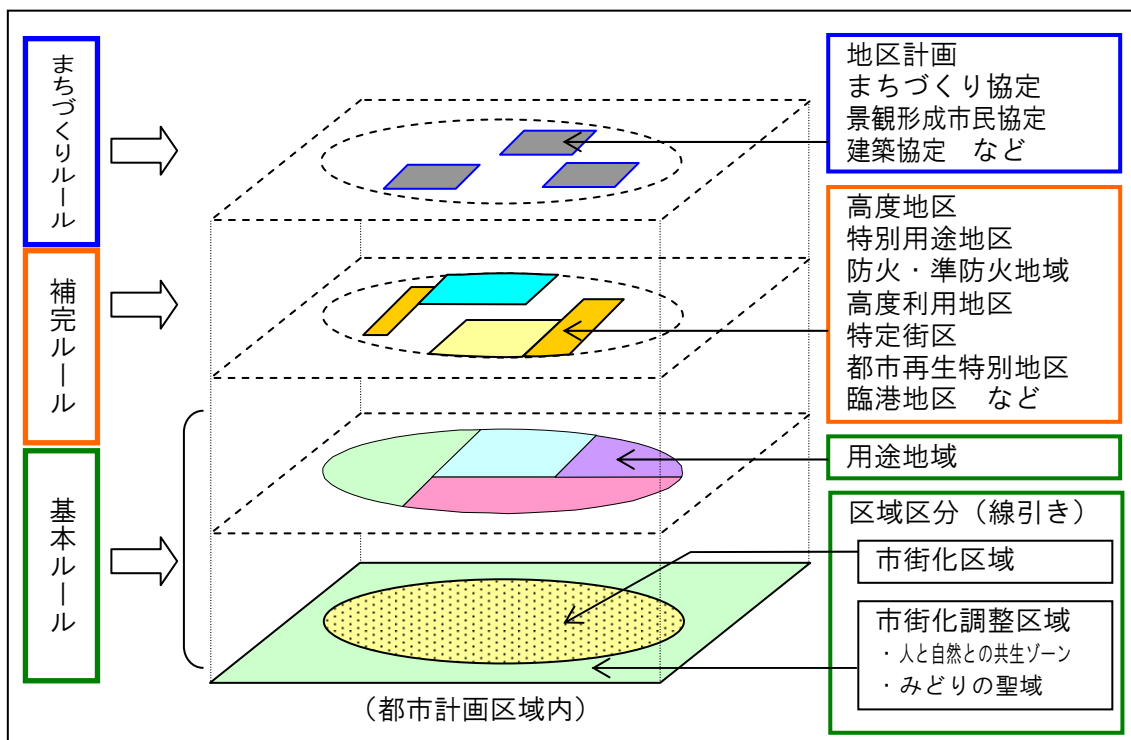
「土地利用計画制度」は、住宅や店舗、事務所、工場など様々な土地利用を秩序立て、良好な住環境の保全や効率的な都市活動の増進、特色あるまちなみの形成などを進めていくための、まちづくりのルールです。

現在の土地利用計画制度は、時代の変化に伴う、土地利用上の課題の多様化に対応するため、大枠を決める基本ルールから、きめ細やかなまちづくりを進めるためのルールまで、多様な制度があります。

地域の将来像を実現していくには、地域の目標に応じた土地利用計画制度の運用が必要です。

それぞれの制度の特徴をふまえ、効果的に組み合わせて活用することにより、地域の特性に応じた総合的な制度運用を進めます。

〔土地利用計画制度のイメージ〕



※それぞれの土地利用計画制度の内容は、参考「土地利用計画制度の解説」(P. 48参照)をご覧ください。

## (2) 制度運用にあたっての「基本的な視点」

多様な現在の土地利用計画制度を、地域の特性に応じてより効果的に運用するため、制度運用にあたっての「基本的な視点」を以下に示します。

### 《基本的な視点》

#### ①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運用

- ・「神戸市基本計画」や「都市計画マスタープラン」など上位計画に示されている土地利用に関する方針に整合し、めざすべき都市の将来像の実現に向けた運用とします。

#### ②土地利用の現状や動向をふまえた適切な運用

- ・道路、公園などの公共施設の整備や面的な市街地整備など、都市基盤の状況及び将来の見通しをふまえたうえで、それぞれの都市基盤のポテンシャルに応じた運用とします。
- ・各地域における土地利用の現状や動向をふまえた運用とし、地域に応じた秩序ある土地利用を誘導します。
- ・大規模な土地利用転換や既存施設の更新などの時期をとらえ、戦略的な市街地整備による都市空間の再構築に対応する運用とします。

#### ③地域の特性に応じたきめ細やかな運用

- ・土地利用計画制度の基本的なルールである「区域区分」や「用途地域」と、これを補完する各種制度を効果的に組み合わせ、地域の特性に応じたきめ細やかな運用とします。
- ・土地利用計画制度には、地域のみなさんが主体となったまちづくり活動の中で、「わがまち」の土地利用に関するルールづくりを支援する制度が用意されています。このような制度の情報提供と活用を積極的に進め、地域のまちづくりと連携しながらきめ細やかな土地利用の誘導を協働と参画で進めます。

### (3) 地域特性に応じた制度の運用方針

前項の「基本的な視点」をふまえ、第2章で示した各地域の土地利用の基本方針を実現していくために、効果的な土地利用計画制度の運用方針を以下の項目に分け、わかりやすく示します。

また、上記のほかに、神戸らしい地域の一つである「臨海部・ウォーターフロント」と、路線型の土地利用を誘導する「幹線道路などの沿道地域」における運用方針もあわせて示します。



## 「住宅地」における

### ① 良好な住環境を保全するための制度運用

住宅地においては、質の良い住環境を保ち、快適で魅力的な住宅地の形成をめざすため、土地利用計画制度の運用にあたって、地域ごとの特性を十分把握し、協働と参画による地域のまちづくりとも連携しながら、よりきめ細やかな制度運用を進めます。

#### ア. 良好な住環境の保全

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域、高度地区

低密度住宅地には、戸建住宅を主体とする、ゆとりを感じる良好な住環境が築かれています。また、一般住宅地には中層の共同住宅と戸建住宅が共存し、中規模店舗や事務所等が共存した適度な高度利用がはかられています。

今後もこれらの住環境を保全していく観点から、生活環境に大きな影響を与える施設の立地を抑制するなど、用途地域の制度を運用するとともに、必要に応じて高度地区の制度及び運用の見直しを行い、それぞれの地域に応じた建物の用途や高さを誘導します。



低密度住宅地（西区）

#### イ. 住宅地に調和した生活利便施設の誘導

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域、高度地区、地区計画など

低密度住宅地においては、現在の良好な住環境を維持・保全しながら、住民の徒歩圏内において、商業、医療、福祉などの日常生活を支える生活利便施設が、地域の生活環境に調和して立地できるよう、地区計画の活用や、用途地域の指定を行います。



生活利便施設兼用の戸建住宅（西区）



## ウ. 住環境に課題のある地区の改善

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 高度地区、地区計画など

山麓密集市街地では、古い木造住宅などが密集していることから、防災性の向上、住環境の改善が必要です。細街路の拡幅整備や、公園などのオープンスペースの整備など、地域単位のきめ細やかなまちづくりを地区計画等の活用により進めます。

開発されて長い年月が経過し成熟したニュータウンでは、開発当初に計画された土地利用が転換されることにより、その周辺の住環境が悪化する恐れがあることから、高度地区の強化及び地区計画による住環境の保全を進めます。



成熟した住宅団地の近隣センター（垂水区）

## エ. 空閑地等の活用による身近な緑化

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 地区計画など

花や緑と身近に触れ合える機会を通じて、住民相互の交流がより一層深まるよう、団地内の空き地や低未利用地等を有効活用して、地域の共有空間としてのコミュニティ花壇や菜園などの創出をはかるとともに、地域のまちなみ景観を形づくるガーデニングや玄関先、窓ぎわの緑化などを推進します。



空閑地の緑化（東灘区）

## オ. 市街地内に残る身近な農地の保全・活用

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 生産緑地地区

西区や北区などでは、市街地内に農地が多く残されています。

こうした市街地内の農地は、農業生産活動の基盤であるだけでなく、空閑地としての災害防止機能や、まちなかにうるおいを与える緑地機能などに加え、水田には周囲の気温上昇の緩和に寄与するクールスポットとしての機能を持つなど、都市環境の向上に大きな役割を果たしています。

今後も引き続き、生産緑地制度を活用して、市街地内の農地を計画的に保全するとともに、農業と調和した、ゆとりある良好な都市環境の形成を推進します。



生産緑地地区（西区）

## カ. 神戸らしい風致の保全・育成

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 風致地区など

東灘区や須磨区、長田区の山麓部の地域では、社寺林や屋敷林などの緑が多く集まる地域や、都市の緑の骨格を形成する六甲山系の森林と連続して木々の緑の中に家がとけこみ閑静なまちなみを形づくっている住宅地などがあります。

こうした、市街地内に残る貴重な緑と調和した住宅地などのまちなみ景観を、より一層保全・育成していくため、私有地の良好な緑については、風致地区による保全とあわせて、都市緑地法に基づく緑地保全配慮地区制度を活用して、地域住民による「緑をともに守り育てる」という共通認識の形成をはかります。あわせて、市民公園条例に基づくふれあい市民緑地などの制度により、市街地にある貴重な緑を土地所有者の理解のもと市民がまもり育てることで、快適な都市環境の保全・育成をはかります。



市街地の身近な緑の保全イメージ

## 「複合機能地」における

### ② 多様な都市機能の集積と調和をはかるための制度運用

「複合機能地」においては、様々な都市機能を集積させ、快適で魅力的な市街地の形成をめざすため、地域ごとの特性を十分把握し、個々の機能の維持、強化と、まち全体としての調和をはかるため、協働と参画による地域のまちづくりと連携しながら、よりきめ細やかな制度運用を進めます。

#### ア. 多様な都市機能の集積

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域

複合機能地では、住宅をはじめ日常生活を支える店舗・事務所や娯楽施設、神戸の地場産業を支える町工場など多様な都市機能が集積し、それぞれの機能が共存できる複合系の用途地域の指定を基本とします。

また、土地の高度利用をはかりながら、誰もが住みやすく質の高い中高層住宅や、その他の機能を集積させるため、中高密度の容積率、建ぺい率の指定を基本とします。

地域の生活圏の中心となる鉄道駅の周辺や、規模が大きな商店街などでは、商業・業務機能の集積をより高めるため、商業系の用途地域の指定と、高密度の容積率、建ぺい率の指定を基本とします。



複合機能地（長田から兵庫駅方面）

#### イ. 地域特性に応じた住環境への配慮

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 高度地区など

多様な都市機能を集積させながら、日照や採光、通風などの良好な住環境を確保していくため、高度地区などを効果的に活用し、地域の特性に応じたきめ細やかな建物高さの誘導を進めます。

また、建物高さの誘導にあたっては、複合機能地に隣接する住宅地の住環境保全にも配慮したものとします。



高度地区のイメージ

## ウ. 工場と他の土地利用との適切な共存

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 特別用途地区、地区計画など

ものづくりの基盤技術を持つ中小企業をはじめ、神戸を代表する地場産業が立地する地域では、用途地域による建物用途の誘導に加え、特別用途地区や地区計画を活用し、工場の操業環境の保全をはかります。

しかし、一部の地域では、工場跡地に大規模なマンション等が立地し、周辺の既存の工場の操業環境への影響や、これまでの良好な住環境への影響が懸念されます。無秩序な用途の混在を防ぎ、地域特性に応じた工場や住宅、店舗の適切な共存をきめ細かく誘導するために、地区計画などを活用します。

また、土地利用転換により、まとまった範囲で住宅地化が進むなど、既に用途の純化が進んでいる地域では、必要に応じて特別用途地区の活用や用途地域の変更等を行い、周辺市街地との調和をはかりながら、住環境を保全します。



工場・住宅・店舗が共存したまち（長田区）

## エ. 鉄道駅周辺などのにぎわい・魅力の創出

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 高度利用地区、特定街区、総合設計制度など

主要な鉄道駅の周辺や規模が大きな商店街などでは、地域の生活中心地にふさわしい質の高い都市空間の形成をめざします。特に駅前地区などでは、その利便性を活かし、共同住宅や店舗、子育て施設など地域での生活利便施設を一体的に整備するなど、居住機能と都市機能の複合化を進めます。そのため、これらの地域で建築物の更新や共同建替えなどが進められる場合、地域のニーズに対応しまちづくりに資する良好な建築物などを誘導するとともに、周辺環境に配慮した優良な整備については、建築物の容積率などを一定の範囲で緩和する諸制度も、必要に応じて活用します。

また、歩行者を主役とした快適で魅力的な空間づくりを進めるため、市民の憩いの場となるオープンスペースの創出やユニバーサルデザインの導入、まちなみの形成など地域のまちづくりと連携した各種制度の重層的な活用を進めます。



主要な鉄道駅周辺（灘区）

## オ. 計画に沿った適切な土地利用の誘導

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 地区計画など

計画的に開発された内陸部や臨海部の複合市街地では、交通の利便が良く、充実した都市基盤が整った環境を活かし、多様な機能を引き続き集積、維持していくため、現在の用途地域や地区計画を活用し、計画に沿った土地利用を誘導します。

一部の地域では、今後の社会経済情勢の動向や地域のまちづくりの動きなどをふまえ、必要に応じて、現行の用途地域や地区計画の見直しを行うなど、地域にふさわしい土地利用の誘導を計画的に進めます。

## カ. まちの防火性能の向上

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 防火・準防火地域

土地の有効、高度利用をはかる市街地として、道路、公園などの都市基盤の整備とともに、防火・準防火地域の指定により建物の防火・耐火性能を高め、まち全体を火災の危険を防除する市街地にしていきます。

## キ. 地域の個性を活かす土地利用計画制度の積極的な運用

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 地区計画、まちづくり協定など

六甲山系南側の複合機能地は、まちの歴史も古く、時代とともに様々な施設が集積、共存してきたため、個々の地域でわがまち空間の実情が異なります。現在も地域が主体となり個性と魅力あるまちづくりが進められていますが、今後も引き続き、地区計画やまちづくり協定などを積極的に活用し、協働と参画によるわがまち空間づくりを推進していきます。

## 「高度商業・業務地」における

### ③ 神戸の活力・魅力を牽引するための制度運用

高度商業・業務地では、商業・業務、文化、交流、行政などの多様な都市機能や、知識創造型産業の集積を進めます。特に、三宮駅周辺の「都心核」では、神戸の中核管理機能、商業・業務機能などが高度に集積した、都心にふさわしい都市空間の形成のための制度運用を進めます。

#### ア. 高度な都市機能と密度の配置

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域

都心では、鉄道駅などのターミナル機能を活かし、商業・業務、文化、交流、行政などの多様な都市機能や、知識創造型産業施設を集積させるため、現在の商業地域の用途地域の指定と、高い密度の容積率・建ぺい率の指定を基本的に維持します。



高度商業・業務地（中央区：三宮周辺）

#### イ. 都心活力の誘導

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 高度利用地区、特定街区、総合設計制度、地区計画など

都心にふさわしい質の高い都市空間の形成をめざすため、低・未利用地の活用や既存建築物の更新時などには、必要に応じて、緩和型の都市計画制度などを活用し、市街地の整備改善に役立つ良質な建築物の立地を積極的に誘導します。

なお、都心の商業・業務地では高い容積率が指定されており、現状の容積率の範囲でも一定の住居の立地が進んでいることから、商業・業務機能とのバランスを考慮し、居住機能の導入のみを目的とした建築物に対しては、容積率等の緩和を慎重に行います。



緩和型の都市計画制度を活用する事例  
（中央区：旭通4丁目地区）

## ウ. 都心核における商業・業務機能のさらなる集積

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 特別用途地区、都市再生特別地区、  
地区計画など

三宮駅周辺の「都心核」では、特別用途地区等を活用し、中枢管理機能、商業・業務機能などのさらなる集積を誘導します。

また、現在の商業地域の用途地域の指定と、高い密度の容積率・建ぺい率の指定を基本的に維持しつつ、都市再生の貢献度に応じて規制を緩和します。



都心核（中央区：三宮駅周辺）

## エ. 快適で魅力的な都心づくり

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 地区計画、景観計画区域など

神戸の玄関口にふさわしい都市空間づくりを進めるため、憩いの場となるオープンスペースの創出や、ユニバーサルデザインの導入、景観形成、都市緑化の推進など各種制度の重層的な活用を進めます。

また、地区計画や景観形成市民協定など、地域が主体となって定めるまちづくりルールを通して、地域の個性を活かした神戸らしい都市景観の形成を進めます。



景観に配慮したまちなみ  
（中央区：旧居留地）

## オ. まちの防火性能の向上

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 防火・準防火地域

土地の有効、高度利用を図る市街地として、これまでの防火地域の指定を維持し、建物の防火・耐火性能を高め、まち全体を火災の危険を防除する市街地にしていきます。

## 「工業・流通業務地」における

### ④ 産業機能を保全・強化するための制度運用

工業・流通業務地では、工場や物流関連施設の集積をはかり、さらなる機能の集積と拡充を進めることにより、産業構造の変化、多様化にも対応できる工業団地、流通業務団地を形成するための制度運用を進めます。

#### ア. 工業・流通業務機能の集積

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域、臨港地区、流通業務地区

工業・流通業務地では、集約的な土地利用をはかるため、工業系の用途地域の指定を基本的に維持します。

その中で、臨海部の港湾の管理運営を円滑に行う必要がある地区は、現在の臨港地区の指定を原則として維持します。

また、内陸部の流通業務地では、各都市へのアクセス性に富んだ高速道路のランプに近接する利便性を活かし、物流関連施設の集積を図る流通業務地として、今後も流通業務地区の指定を維持します。



工業団地  
(西区：西神インダストリアルパーク)



流通業務地区  
(須磨区：神戸流通センター)

#### イ. 産業機能のさらなる強化

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 特別用途地区、地区計画など

工場が集積している地域では、特別用途地区や地区計画を活用し、住宅や店舗等の無秩序な立地を制限することで既存工場の他の用途への土地利用転換を未然に防止します。また、未利用地には工場等を積極的に誘致し、産業機能のさらなる集積をはかります。

これにより、工場の操業環境が保全され、社会経済情勢の変化に対応できる工業地として、今後も産業機能のさらなる強化をはかります。



⑤ 港湾機能の強化とウォーターフロントの魅力向上をはかるための制度運用

臨海部では、港湾機能の強化や産業の集積をはかるため、神戸港の特性を活かした土地利用を誘導するとともに、社会経済情勢の変化などに伴う土地利用転換などに対して適切に対応し、港湾機能とその他の都市機能との調和をはかる制度運用を進めます。

また、須磨海岸や舞子海岸に代表される、神戸の特色あるウォーターフロントの自然環境の保全・創出をはかります。

ア. 港湾機能の強化と基幹産業の集積

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域、臨港地区

神戸経済を支える「港湾物流エリア」と「臨海産業エリア」において、港湾機能の強化と産業の集積をはかるため、現在の工業系用途地域の指定を原則として維持します。

また、港湾の管理運営を円滑に行うため、現在の臨港地区の指定を原則として維持するとともに、「神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」に基づき、建物、施設などが無秩序に混在することを防止します。



「港湾物流エリア」、「臨海産業エリア」  
(東部第2工区～摩耶埠頭)

イ. 港湾機能とその他の都市機能との調和

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域、臨港地区、地区計画

臨海部では、社会経済情勢の変化や港湾機能の集約化などに伴い、港湾の管理運営上必要としていた施設にくわえ、その他の都市機能を有する施設の立地が見られます。

このような中で、港湾機能とその他の都市機能の調和をはかるため、土地利用転換により発生した大規模跡地においては、必要に応じて、用途地域や臨港地区の見直しを行うとともに、地区計画を活用し、計画的な土地利用をはかります。

また、住宅地などに隣接した地区においては、地区計画を活用し、建築物の用途などをより適切に誘導することにより、周辺の環境と調和した土地利用をはかります。

## ウ. 都心に隣接したウォーターフロントの魅力の向上

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 地区計画、都市景観形成地域など

神戸の発展を牽引してきたハーバードから HAT 神戸にいたるウォーターフロントは、今後、社会経済のグローバル化が進行するなかで、神戸が国際的な都市間競争のなかで選ばれる都市として持続的に発展していくために、「デザイン都市・神戸」の具現化を図るリーディングエリアとして磨きをかけていく必要があります。



都心に隣接したウォーターフロント（中央区）

都心に隣接したウォーターフロントにおいては、都心と一体となった魅力と活力にあふれた新たなにぎわい空間を創出するため、地区計画制度などを活用し、建築物の用途・規模・形態の誘導によるまちなみの統一や、民有地を含む連続した空地进行を確保することなどにより、魅力あるウォーターフロントの整備をはかります。

## エ. ウォーターフロントの自然環境の保全と創出

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 風致地区、景観計画区域など

動植物の生息・生育環境を確保し、神戸らしい親しみが持てるウォーターフロントとするため、公園・緑地を適正に配置するとともに、民有地も含めた総合的な自然環境の保全・創出をはかります。



海辺のシンボルエリア（須磨区：須磨海岸）

特に、須磨海岸から舞子海岸にかけては、古くから美しい自然環境にめぐまれた白砂青松はくしゃせいしょうの景勝地として、市民に親しまれてきた地域であり、「海辺のシンボルエリア」として、海浜を保全するとともに良好な景観の形成をはかります。

## 「幹線道路などの沿道地域」における

### ⑥ 沿道の利便性向上と周辺環境との調和をはかるための制度運用

まちのゾーン全域に放射状、格子状に配置されている広い幅員を備えた道路沿いの地域などは、①から⑤までの面的に土地利用を誘導する地域とは異なり、道路を中心とした路線型の土地利用を誘導するため、ここでは「沿道地域」として土地利用計画制度の運用について示します。

沿道地域では、それぞれの道路の機能などに応じて、身近な商業・業務施設など日常生活を支える利便施設の集積をはかるとともに、隣接する良好な住宅地などの住環境の保全を目的とした制度運用を進めます。

#### ア. 利便性を活かした沿道サービス施設の集積

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 用途地域

沿道地域では、自動車利用者のサービス施設や、沿道の後背地に位置する住宅地の日常生活を支える商業・業務施設の立地など、地域の特性に応じた土地利用を促進するため、各地域のまちの将来像、現在の土地利用及び今後の動向、道路の機能（交通量など）や周辺の市街地環境などを考慮し、それぞれの地域にふさわしい用途地域を指定します。また、高架の道路や地形上の条件により沿道利用ができない地域についても、道路交通騒音による沿道環境への影響などを考慮した用途地域の指定とします。

沿道地域の密度については、中密度程度の土地利用を基本としたうえで、地域の特性に応じた容積率、建ぺい率を指定します。



沿道サービス施設（垂水区：垂水妙法寺線沿道）

## イ. 後背地の住環境への配慮

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 高度地区、地区計画など

幹線道路などの沿道は、その後背地に比べて建築の条件が良いことなどから、一般的に後背地より規模が大きい建築物が立地します。このため、沿道の商業・サービス施設の立地と後背地の住環境との調和をはかるため、用途地域による建物規模の誘導に加え、高度地区などを効果的に活用し、周辺の住環境に配慮した沿道建築物の規模を誘導します。



沿道の建築物と後背地（東灘区：国道2号沿道）

## ウ. 沿道地域の特性を活かした市街地の防災不燃化

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 防火・準防火地域など

市街地の防火帯として有効な広幅員道路の沿道地域においては、路線型の防火地域の指定などにより、耐火性能を有する建築物の立地を誘導し、市街地の防災不燃化を促進します。



沿道地域（東灘区：国道2号沿道）

## 「田園のゾーン」における

### ⑦ 自然豊かな農村環境を保全し共生していくための制度運用

田園のゾーンでは、良好な営農環境、生活環境及び自然環境を保全・育成し、より一層の人と自然との共生を推進していくため、周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図るとともに、農村集落の活性化を促進する制度運用を進めます。

#### ア. 営農環境と調和した適正な土地利用

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 開発許可など

地域の営農環境や生活環境、農村景観等の保全に影響を及ぼす恐れのある、道路沿いの資材置場や駐車場等の土地利用については、「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、地域との協働の里づくりの取り組みを通して、周辺環境との調和に配慮した土地利用が図られるよう計画的に誘導します。

あわせて、沿道サービス施設等の屋外広告物についても、周辺環境と調和したデザインへの規制誘導策を検討します。



資材置場（西区）



屋外広告物（西区）

## イ. 農村環境の保全と活性化

運用する土地利用計画制度の例

⇒ 開発許可、地区計画、  
農村景観保全形成地域など

市街化調整区域では、原則として住宅等の建築は制限されていますが、人口減少・超高齢化の進行などの社会経済情勢の変化により、農業の担い手不足などの課題が生じ始めています。

そこで、里づくり計画を策定して、地域ぐるみで活性化に取り組む集落への支援策の一つとして、農業や農村地域での暮らしに関心のある人を農村地域に受け入れ、既存住民と新たな住民が融合した新しいコミュニティの形成を地域と協働で行います。そして、新たな住民が農村地域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、地区計画制度の活用をはかります。

さらに、既存の集落で生活する市民の暮らしの安定・安心を確保するため、市街化調整区域における開発許可制度を活用して、医療施設や食料品・日用品の買い物施設など、基本的な生活サービスを提供する施設の適正な立地誘導について検討します。

また、農村地域では「農業」、「生活・文化」、「自然」の風景が混じり合い、調和して、個性ある農村景観が形づくられていることから、こうした景観をまもり、つくり、そだてる取り組みを通して、活力と魅力にあふれた豊かな里づくりを進めます。



祭りの風景（西区）



田植えの風景（北区）



神出神社から見る風景（西区）



棚田の風景（北区）

## 「みどりのゾーン」における

### ⑧ 都市近郊に残る緑豊かな自然環境を保全・育成していくための制度運用

都市近郊の緑地は、都市の環境や景観、防災など様々な面で市街地との関わりをもつとともに、生物多様性の保全の観点からも重要な役割を担っていることから、六甲山系をはじめとする都市近郊の緑地（みどりのゾーン）では、市街化を抑制するとともに、良好な緑地環境を引き続き保全・育成していくための制度運用を進めます。

#### ア. 都市の骨格を形成する緑地の保全・育成

運用する土地利用計画制度の例 ⇒ 特別緑地保全地区、風致地区など

生物多様性の保全や、保水力向上による水源の涵養、二酸化炭素の吸収源としての機能維持等の観点から、六甲山系や帝釈・丹生山系など、都市の骨格を形成する森林では、その保全・育成に著しい影響を及ぼす行為を規制します。また、樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観を維持するため、特別緑地保全地区や風致地区などの制度を活用して、都市内の貴重な自然環境を保全・育成します。

特に、緑のシンボルである六甲山系は、神戸を特徴づける貴重な資源であり、多くの市民や来街者がその豊かな自然からさまざまな恵みを楽しんでいます。一方で、市街地に接していることから、防災機能を強化する必要があるため、砂防工事や樹林整備を行うことによって、災害に強いまちづくりを進めます。



六甲山系（須磨浦公園から東方向）

## (4)「地区計画」を活用したきめ細やかな制度運用

身近なまちの個性を活かしつつ、様々なまちの課題を解決していくには、協働と参画によるわがまち空間づくりに積極的に取り組んでいくことが大切です。

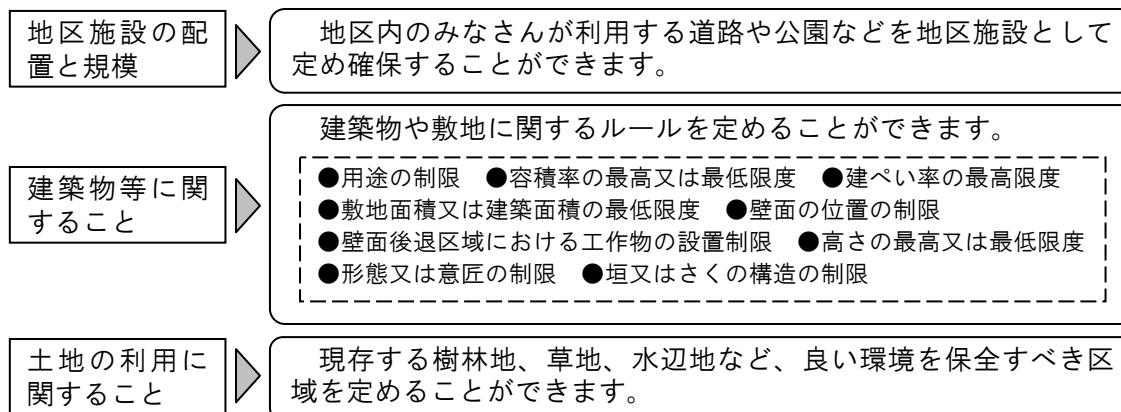
それぞれのまちの特性に応じた、きめ細やかな土地利用を実現していくために、効果的な制度として「地区計画」があります。

「地区計画」は、地域のまちづくりの目標にあわせ、道路や公園などの地区施設を定めたり、用途地域などで定められている建築ルールを、さらに厳しくしたり緩和したりしながら、地域の特性に応じたルールを定めることができる制度です。

本市では、地域特性に応じたきめ細やかな制度運用を実現していくため、「地区計画」制度の積極的な活用を推進していきます。

### ①地区計画でできること

地区計画で定めることができるメニューは以下のとおりです。



### ②地区計画を定める範囲（区域の設定）の考え方

地区計画を定める区域は、計画の合理性と、一体的な区域としてまとまりのある特性を持った範囲であることが必要です。したがって、個々の建物の敷地単位での区域設定はできません。

#### ア. 区域のとらえ方

同じような戸建住宅が並んでいる住宅地や幹線道路の沿道など、まちの形態や環境の特徴がある程度まとまった区域や、まちづくり活動が行われているまちづくり協議会、自治会などの範囲や町丁界などの行政上の区域などが考えられます。

#### イ. 区域の境界

区域の境界は、原則として道路、河川、その他の地形地物や、町丁界など土地の範囲を明らかにするのに適当なものにより定めます。また、できる限り整形となるようにします。



### ③まちの目標・課題などに応じた使い方

地区計画は、それぞれのまちの良いところを守る、課題を改善するなど、まちの実情に応じた様々な活用が考えられます。例えば、

◆現在の良好な住環境を守るため、住宅以外は建てられないようにしたい。
⇒ 住宅以外の用途の建物を制限する。
◆高層マンションが建って日当たりなどが悪くなるのを防ぎたい。
⇒ 建物の高さを制限する。
◆住宅と工場の混在を防ぎたい。
⇒ 地区内で住宅を建てるところと、工場を建てるところに分けて誘導する。
◆商業・業務地にふさわしい土地の有効利用をしたい。
⇒ 敷地の規模や容積率、高さの最低限度を決める。
◆工場跡地の大規模な未利用地の土地利用転換を行ない、新たな都市拠点を整備する。
⇒ 道路などの公共施設の位置、規模を決めたり、容積率や用途の制限を緩和し、土地の高度利用や業務機能などの集積をはかる。
◆新しい住民を受け入れ、既存集落の活性化をはかりたい。
⇒ 既存の集落環境などを損なわないように、新住民のための住宅の立地などを一定の範囲で認める。

### ④市街化調整区域における地区計画制度の活用

市街化調整区域では、原則として住宅開発等を規制し、豊かな自然環境を守るとともに、無秩序な土地利用を防止しています。

しかし、一方では、少子・超高齢化の進行や後継者の不足などにより、集落におけるコミュニティの維持・存続が危惧される地域もあり、地域活力の低下などへの対応も求められています。

そこで、市街化調整区域内では、山村地域や農村地域において、区域区分（線引き）制度の趣旨をふまえながら、自然と調和した多様な生活空間の創出により、人と自然が交流し合う魅力・活力あるまちづくりを進めるため、以下の4つの基本的な方針のもと、地区計画制度の活用をはかります。

- 区域区分制度の趣旨をふまえて、無秩序な市街化の誘発を防ぐ。
- 豊かな自然環境を保全・育成する。
- 新たな公共投資を極力、生じさせない。
- 地域特性を活かした魅力・活力を創出する。

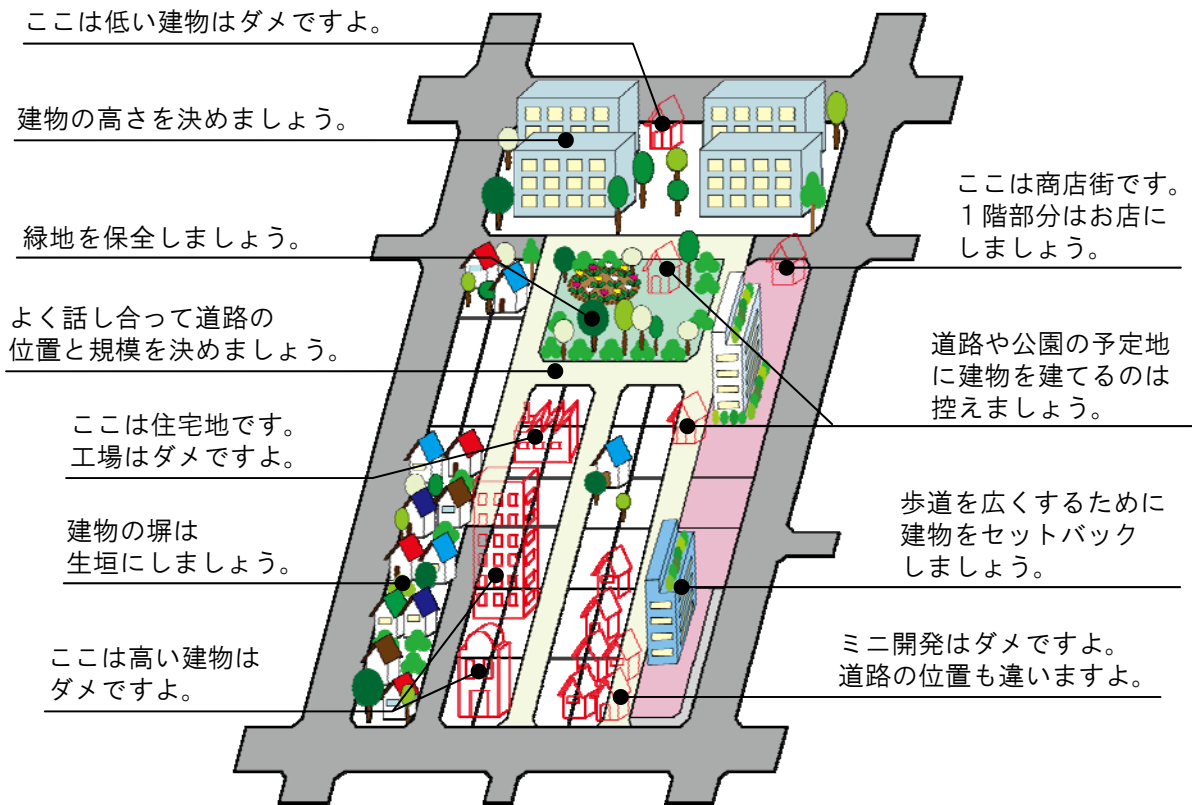
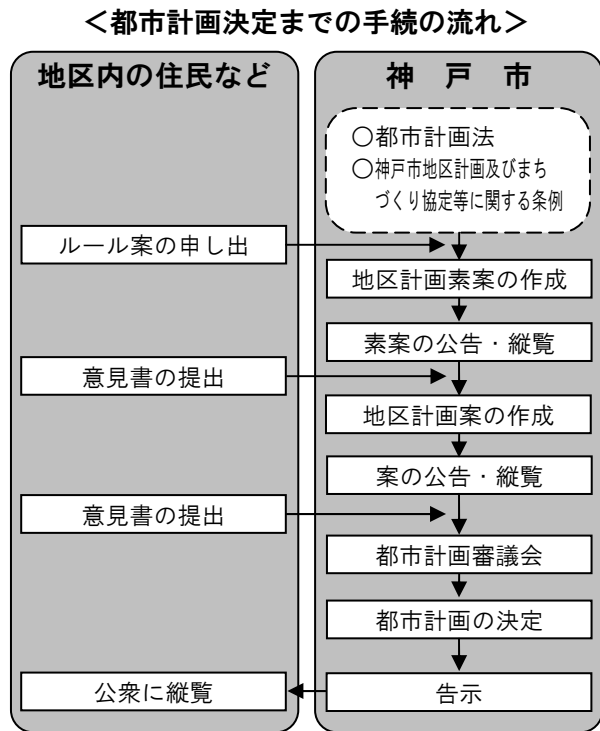
### ⑤都市計画決定（変更）までの手続の流れ

地域との協働と参画により「わがまち空間」のルールについて合意形成がはかれ、それが「地区計画」として決定、運用がされるまでには、神戸市の都市計画決定の手続が必要です。

都市計画決定までの手続の流れは、概ね右図のとおりです。

また、都市計画においても社会経済情勢の変化に対応することが求められているため、地区計画についても計画策定後の状況変化などにより、変更の必要性が生じることがあります。

変更を行う場合も、地域での合意形成や、都市計画決定の手続などは、新規策定時と同じ流れになります。



地区計画制度のイメージ

## 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うこととし、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った場合。
- 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った場合。
- 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、都心のにぎ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重点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。
- ・都市計画決定・変更などの手続きにあたっては、都市計画の案の縦覧や、相談所の開設などにより、今後も市民のみなさんへ周知し、ご意見を伺いながら進めます。
- ・広報紙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。

## 別表 地域別で見た「まちのゾーン」の土地利用の方向性

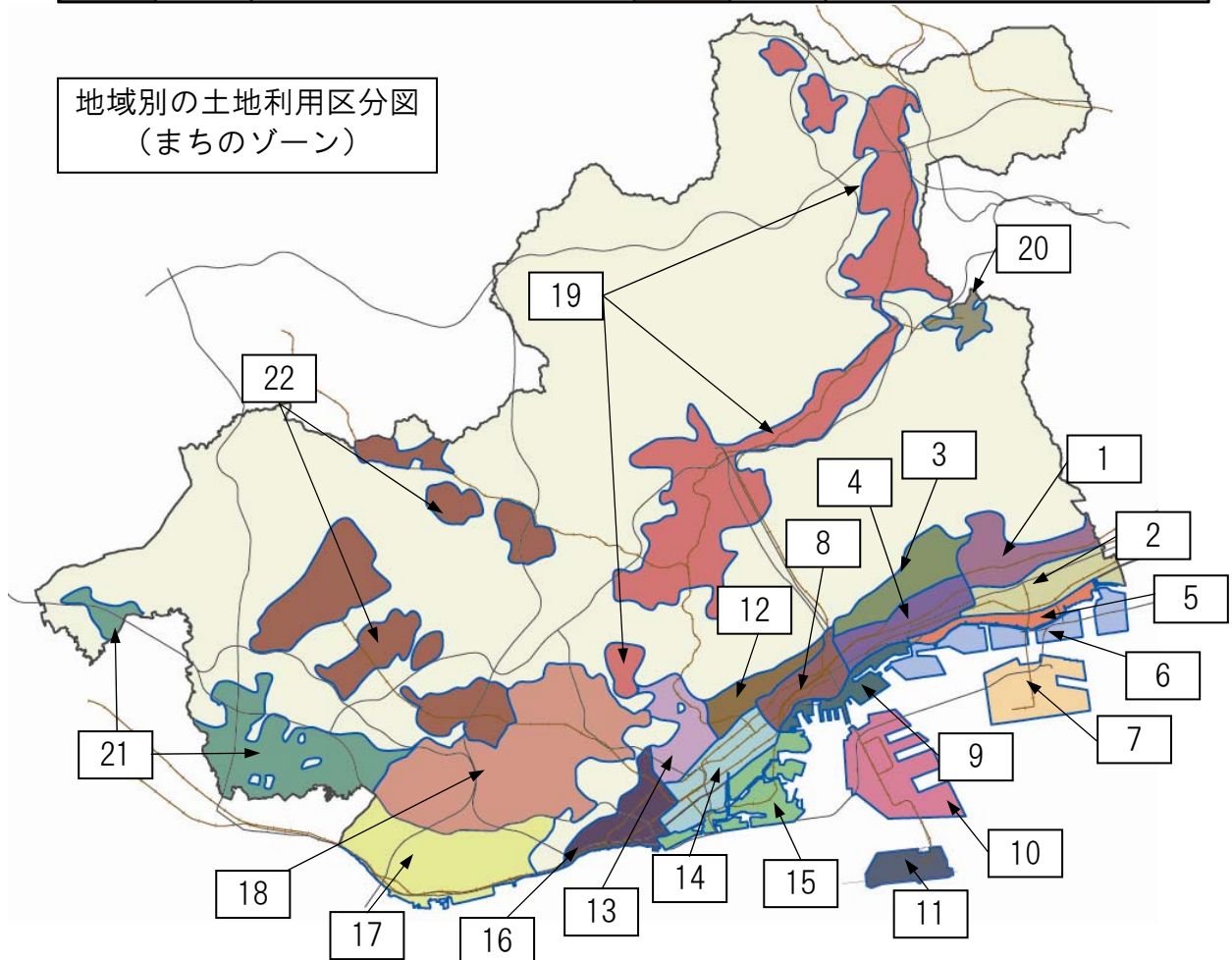
### ■地域別で見た「まちのゾーン」の土地利用の方向性

土地利用の状況が多様な「まちのゾーン」について、身近な地域の土地利用の方向性を、市民のみなさんと共有するため、地域別で見た「土地利用の方向性」としてまとめました。

この「土地利用の方向性」は、神戸市が全市的な視点で、地理的な条件やまちの成り立ち、都市基盤の状況、まちの課題などの条件を整理したうえで、「まちのゾーン」を22の地域に大枠で区分し、それぞれの方向性を提案しているもので、地域で「わがまち空間づくり」を進める時の参考となるものです。

記号	区分した地域の名称	記号	区分した地域の名称
1	東灘山麓市街地	12	中部山麓市街地
2	東灘市街地	13	西部山麓市街地
3	東部山麓市街地	14	西部市街地
4	東部市街地	15	西部臨海市街地
5	東部浜手市街地	16	須磨市街地
6	東部臨海市街地	17	垂水市街地
7	六甲アイランド	18	須磨・垂水内陸市街地
8	都心市街地	19	北市街地
9	都心臨海市街地	20	有馬市街地
10	ポートアイランド	21	西市街地
11	神戸空港島	22	西神内陸市街地

地域別の土地利用区分図  
(まちのゾーン)



<地域別の土地利用の方向性>

1 東灘山麓市街地		
現況・課題		<p>○低層住宅を中心とした緑豊かな低密度の住宅地である。</p> <p>○区域北部は、大学や美術館などの研究機能を持つ施設が立地する地域である。</p> <p>○六甲山麓や住吉川沿い、住宅敷地内に残る屋敷林等、多くの貴重な緑が残されている。</p> <p>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</p> <p>○JＲ住吉駅周辺は商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</p> <p>○六甲山系グリーンベルト整備事業が実施されている。</p>
土地利用の方向性		○文化・教育環境と調和した、緑豊かでゆとりある良好な住環境を有する市街地
土地利用区分	住宅地	<p>○低層住宅中心の緑豊かな住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。</p> <p>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</p> <p>○鉄道駅周辺においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</p>
	複合機能地	○JＲ住吉駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。
	その他	○土砂災害の防止、緑地の保全等の観点から、市街地と山林を適正に区分する。

2 東灘市街地		
現況・課題		<p>○区域の大半は、中層住宅を中心とした緑豊かな中密度の住宅地である。</p> <p>○震災復興の区画整理事業などにより、道路や公園などの都市基盤が整備されている。</p> <p>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</p> <p>○JＲ住吉駅、阪神御影駅周辺は、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</p> <p>○工場跡地や幹線道路沿道などにおいて中高層住宅の立地が進んでいる。</p>
土地利用の方向性		○良好な住環境を有する利便性の高い市街地
土地利用区分	住宅地	<p>○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</p> <p>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</p> <p>○鉄道駅周辺や商店街においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</p>
	複合機能地	<p>○JＲ住吉駅、阪神御影駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</p> <p>○工場跡地等で住宅地化が進行している地域については、今後の土地利用転換の方向性を見極めたうえで、計画的な土地利用を誘導する。</p>
	その他	○幹線道路沿道などにおける土地の高度利用にあたっては、周辺の住環境保全に配慮する。



3 東部山麓市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域南部は、中層住宅を中心とした緑豊かな中密度の住宅地である。</li> <li>○区域北部は、低層住宅を中心とした緑豊かな低密度の住宅地である。</li> <li>○神戸大学周辺は、複数の大学等が立地する地区である。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○六甲山系グリーンベルト整備事業が実施されている。</li> </ul>
土地利用の方向性		<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した良好な住環境を有する市街地</li> <li>○教育環境と調和した、緑豊かでゆとりのある良好な住環境を有する市街地</li> </ul>
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域南部は、低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○区域北部は、低層住宅中心の緑豊かな低密度住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土砂災害の防止、緑地の保全等の観点から、市街地と山林を適正に区分する。</li> </ul>

4 東部市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域東部は、低層住宅と中層住宅が調和した中密度の住宅地である。</li> <li>○区域西部は、住商または住工の機能が複合した区域で、大規模工場跡地等において、土地利用転換により、住宅地化が進行している。</li> <li>○震災復興の区画整理事業や再開発事業などにより、道路や公園などの都市基盤が整備されている。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○都心に近く、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> <li>○幹線道路沿道などにおいて、中高層住宅の立地が進んでいる。</li> </ul>
土地利用の方向性		<ul style="list-style-type: none"> <li>○中高層住宅を中心とした住宅地と商業・業務地が調和した市街地</li> </ul>
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○鉄道駅などにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○工場跡地等で住宅地化が進行している地域については、今後の土地利用転換の方向性を見極めたうえで、計画的な土地利用を誘導する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺や商店街においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> <li>○JR六甲道駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○幹線道路沿道などにおける土地の高度利用にあたっては、周辺の住環境保全に配慮する。</li> </ul>

5 東部浜手市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○日本有数の酒造地域である灘五郷のうちの「魚崎郷」「御影郷」「西郷」が立地する地域である。</li> <li>○住機能と製造業などの産業機能が混在する地域である。</li> <li>○臨港地区を除く区域は、工場跡地等の住宅地化が進行しており、住環境と工場の操業環境との調和が課題である。</li> </ul>
土地利用の方向性		○住機能と産業機能が調和した市街地
土地利用区分	複合機能地	○住機能と産業機能が無秩序に混在することを防ぐため、適正な土地利用を誘導し、住機能と産業機能の共存・調和を図る。
	工業・流通業務地	○物流や製造業などの産業機能の集積を図る。
	その他	○酒造地域の歴史、伝統を活かしたまちづくりを進める。

6 東部臨海市街地		
現況・課題		○神戸の産業を支える鉄鋼、食料品製造、物流などの産業機能が集積する地域である。
土地利用の方向性		○神戸の産業を支える鉄鋼、食料品製造、物流などの産業機能が集積する市街地
土地利用区分	工業・流通業務地	○鉄鋼、食料品製造、物流などの産業機能の集積を図る。

7 六甲アイランド		
現況・課題		○新たな海上文化都市をめざして、住機能、商業・業務機能、産業機能などを備えた魅力ある多機能都市として、都市型の集合住宅や低層の戸建住宅が立地する住宅地区、ファッションなどの生活産業やベンチャー企業などが集積する商業・業務地区、流通関連施設が立地する港湾地区などが計画的に整備された地域である。
土地利用の方向性		○ゆとりある快適な都市空間と多種多様な都市機能を備えた魅力ある市街地
土地利用区分	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中高層住宅が計画的に配置された都市型住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○地域拠点としてふさわしい、商業・業務機能の集積を図る。</li> </ul>
	工業・流通業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○臨海部の立地を活かした、産業機能の集積を図る。</li> <li>○国際コンテナ戦略港湾としての物流機能の強化を図る。</li> </ul>

8 都心市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○神戸を代表する中心市街地であり、商業・業務、文化、交流、行政などあらゆる機能の中核施設が高度に集積した地域である。</li> <li>○近年、都心居住の需要が高く、高容積率を利用した高層マンションが立地している。</li> <li>○旧居留地、南京町、元町など、地域固有の魅力をもつ地域である。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○高度な都市機能と良好な都市空間を有する神戸の顔となる市街地	
土地利用区分	複合機能地	○中高層の都市型住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。
	高度商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○三宮駅周辺を都心の核となる地区に位置づけ、商業・業務機能等の高度な集積を図る。</li> <li>○新神戸駅周辺、元町駅周辺、神戸駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都心臨海市街地と有機的に連絡し、都心の回遊性向上を図る。</li> <li>○神戸の顔となる良好な都市景観を形成する。</li> </ul>

9 都心臨海市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○みなと神戸の港湾機能の中心地として発展してきた歴史のある地域で、都心部に隣接した利便性の高い地域である。</li> <li>○神戸を象徴するウォーターフロントの拠点や商業・業務、教育、文化などの機能と都市型の住機能とが調和した地域として、計画的な土地利用転換が進んでいる。</li> <li>○今後も、新港突堤西地区や神戸港駅跡地周辺等での土地利用転換を誘導する動きがある。</li> <li>○区域東部は、物流機能が集積する地域である。</li> <li>○「デザイン都市・神戸」の拠点として歴史的建造物の活用及び周辺整備が進められている。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○都心に隣接したウォーターフロントとして、都市機能と住機能とが調和した市街地	
土地利用区分	複合機能地	○中高層住宅と教育施設が計画的に配置された都市型住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。
	高度商業・業務地	○神戸を象徴するウォーターフロントにふさわしい拠点としての機能の充実を図る。
	工業・流通業務地	○高い利便性を活かした物流機能の集積を図る。
	その他	○新港突堤西地区や神戸港駅跡地周辺等においては、今後示される「港都 神戸」グランドデザインを踏まえ、地域にふさわしい土地利用を誘導する。

10 ポートアイランド		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○国際的な交流、経済、情報、医療などの機能を備えた神戸を先導する多機能都市として、計画的に整備された地域である。</li> <li>○1期地区は、ファッションなどの生活産業や都市型の住宅が立地しているが、商業・業務の衰退による地域活力の低下が懸念されている地域である。また、一部の区域は、埠頭用地から大学等の都市的な土地利用への転換が進んでいる。</li> <li>○2期地区は、近年、医療産業都市構想の進展により、医療関連企業が集積する地域である。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○居住、商業・業務、物流など多種多様な都市機能を備えた神戸を先導する市街地	
土地利用区分	複合機能地	○中高層の都市型住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。
	高度商業・業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○複合的な都市としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>○医療関連企業のさらなる集積を図る。</li> </ul>
	工業・流通業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○臨海部の立地を活かした、産業機能の集積を図る。</li> <li>○国際コンテナ戦略港湾としての物流機能の強化を図る。</li> </ul>
	その他	○ウォーターフロントという立地を活用した都市機能の整備を推進する。

11 神戸空港島		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○空港および空港関連用地としての整備が進められており、今後も立地特性を活かして航空産業等を誘致する地域である。</li> <li>○人工海浜や環境創造型の護岸などの整備が進められている。</li> </ul>
土地利用の方向性		○人と物が集まり交流する神戸の空の玄関口
土地利用区分	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空港および空港関連用地としての土地利用を誘導する。</li> <li>○人工海浜や環境創造型の護岸などの整備により、親しみやすい水辺空間を創造する。</li> </ul>

12 中部山麓市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域の大半は、低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな中密度の住宅地である。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○商店街などの商業施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> <li>○北野町・山本通周辺は、異人館を中心とした独特の歴史的環境を有する地域である。</li> <li>○六甲山系グリーンベルト整備事業が実施されている。</li> </ul>
土地利用の方向性		○低層住宅と中層住宅が調和した良好な住環境を有する市街地
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○商店街などにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の整備を図る。</li> </ul>
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北野町・山本通周辺は、独特の歴史的環境を有する地域として、観光、交流、商業機能と住機能とが調和した良好な都市空間の整備・保全を図る。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○商店街などにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	その他	○土砂災害の防止、緑地の保全等の観点から、市街地と山林を適正に区分する。

13 西部山麓市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域の大半は、低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな中密度の住宅地である。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○六甲山系グリーンベルト整備事業が実施されている。</li> </ul>
土地利用の方向性		○低層住宅と中層住宅が調和した良好な住環境を有する市街地
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> </ul>
	複合機能地	○商店街などにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。
	その他	○土砂災害の防止、緑地の保全等の観点から、市街地と山林を適正に区分する。

14 西部市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域東部は、都心市街地と隣接する利便性の高い地域で、住機能と商業・業務機能が複合した地域である。また、兵庫駅南側の貨物駅跡地においては、計画的な土地利用転換により、商業・業務機能を備えた都市型の住宅地が形成されている。</li> <li>○区域西部は、神戸の代表的な地場産業であるケミカルシューズや機械金属工業などの中小製造業が立地する地域であり、職住の機能とそれを支える商業機能が一体となっている。</li> <li>○震災復興の区画整理事業や再開発事業などにより、道路や公園などの都市基盤が整備されている。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○湊川駅、新開地駅、新長田駅周辺は、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> <li>○幹線道路沿道などにおいて、中高層住宅の立地が進んでいる。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○産業機能と住機能および商業機能が調和した市街地	
土地利用区分	住宅地	○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良質な住環境を整備・保全する。
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業機能と住機能および商業機能が共存・調和した市街地環境の整備を図る。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺や商店街においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> <li>○新開地・湊川周辺、新長田駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> </ul>
	その他	○幹線道路沿道などにおける土地の高度利用にあたっては、周辺の住環境保全に配慮する。

15 西部臨海市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域北部から中央部は、神戸の産業基盤を支えてきた造船、鉄道車両などの輸送機械や電気機械などの製造業が立地する地域である。</li> <li>○区域南部は、運輸・倉庫などの流通業が集積する地域である。</li> <li>○区域西部は、石油化学工業などの大規模な工場が立地する地域である。</li> <li>○中央卸売市場周辺は、流通機能の拠点を形成している。</li> <li>○工業・流通業務地に隣接した地域は、職住の機能が複合した地域である。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○工場跡地や中央卸売市場の再整備などによる未利用地が生じており、今後、大規模な土地利用転換が想定される。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○産業機能と住機能および商業機能が調和した市街地 ○ものづくりの拠点として、国際的な競争力の向上に寄与する市街地	
土地利用区分	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業機能と住機能および商業機能が共存・調和した市街地環境の整備を図る。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺や商店街においては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> <li>○中央卸売市場の再整備に伴う跡地においては、地域の特色を活かした土地利用転換を誘導する。</li> </ul>
	工業・流通業務地	○神戸の産業を牽引するものづくりの拠点として、国際的な競争力の向上に寄与するよう、工業・流通業務地としてさらなる産業機能の集積を図る。
	その他	○兵庫運河周辺では、歴史を活かした景観づくりや、市民、観光客の回遊性の向上などによる新たな魅力・活力の創出を推進する。

16 須磨市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域の大半は、低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな住宅地である。</li> <li>○震災復興の区画整理事業などにより、道路や公園などの都市基盤が整備されている。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○板宿駅周辺は、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> <li>○幹線道路沿道などにおいて、中高層住宅の立地が進んでいる。</li> <li>○六甲山系グリーンベルト整備事業が実施されている。</li> </ul>
土地利用の方向性		○豊かな自然環境、眺望景観などを活かした、低層住宅と中層住宅が調和する市街地
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> </ul>
	複合機能地	○板宿駅周辺においては、都心拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○海辺のシンボルエリアである須磨海岸周辺においては、恵まれた自然環境を活かし、市民や来訪者が快適に過ごすことのできる海洋レクリエーション拠点としての機能を強化する。</li> <li>○土砂災害の防止、緑地の保全等の観点から、市街地と山林を適正に区分する</li> <li>○幹線道路沿道などにおける土地の高度利用にあたっては、周辺の住環境保全に配慮する。</li> </ul>

17 垂水市街地		
現況・課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域の大半は、低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな住宅地である。</li> <li>○比較的古くから開発された地域では、建築されてから年月が経過し、更新時期を迎える建物が見られる。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○垂水駅、舞子駅周辺は、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> </ul>
土地利用の方向性		○低層住宅と中層住宅が調和した良好な住環境を有する市街地
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○地域の活力を維持するため、更新時期を迎える建築物の計画的な建替え等を推進する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺や商店街、地区センターにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	複合機能地	○垂水駅周辺、舞子駅周辺においては、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。
	その他	○海辺のシンボルエリアである海岸沿いの地域においては、恵まれた海浜景観を活かした景観形成を図るとともに、市民や来訪者が快適に過ごすことのできる海洋レクリエーション拠点としての機能を強化する。

18 須磨・垂水内陸市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区域の大半は、低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな住宅地である。</li> <li>○比較的古くから開発された地域では、建築されてから年月が経過し、更新時期を迎える建物が見られる。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○低層住宅と中層住宅が調和した良好な住環境を有する市街地	
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○地域の活力を維持するため、更新時期を迎える建築物の計画的な建替え等を推進する。</li> <li>○鉄道駅周辺や地区センターにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○名谷駅周辺においては、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>○広域幹線道路沿道という立地条件を活かした土地利用を適正に誘導する。</li> </ul>

19 北市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○古くからの農村集落と新たに開発された地区が共存する、自然豊かでゆとりとうるおいのある、低層住宅を中心とした緑豊かな住宅地である。</li> <li>○比較的古くから開発された地域では、建築されてから年月が経過し、更新時期を迎える建物が見られる。</li> <li>○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。</li> <li>○藤原台地区、北神戸地区などにおいては、職住近接の自立型都市を目指した計画的な開発が行われている。</li> <li>○生産緑地を含む、市街化区域内農地が多く残されている。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○都市と農村とが共生する、自然豊かでゆとりとうるおいのある市街地	
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅中心の緑豊かな住宅地として、良好な住環境の整備・保全を図る。</li> <li>○地域の活力を維持するため、更新時期を迎える建築物の計画的な建替え等を推進する。</li> <li>○古い木造建築物が密集した地域では、防災性の向上と住環境の整備などを図る。</li> <li>○鉄道駅周辺や地区センターにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○鈴蘭台駅周辺においては、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>○岡場駅周辺においては、連携拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>○藤原台地区、北神戸地区の計画的複合地においては、良好な住環境と調和した都市機能の立地を推進する。</li> </ul>
	工業・流通業務地	○産業団地として、さらなる機能の集積を図る。
	その他	○隣接する三田市、西宮市との連携強化を推進する。

20 有馬市街地		
現況・課題		○有馬温泉は日本三大名湯のひとつであり、古くから保養地として発展してきた地域で、市内有数の観光地である。
土地利用の方向性		○歴史・文化・自然という3つの要素の調和、継承、発展を目指す、全国を代表する温泉地
土地利用区	住宅地	○全国を代表とする温泉地と一体となった住宅地として、良好な住環境を整備・保全する。
	複合機能地	○広域的な保養所、レクリエーションの拠点を形成する。

21 西市街地		
現況・課題		○都市近郊の農村地域として発展してきた緑豊かな地域である。 ○区画整理事業により、低層の戸建住宅を中心とした住宅地が整備されてきた一方で、ミニ開発によるスプロールが進行している。 ○生産緑地を含む、市街化区域内農地が多く残されている。 ○幹線道路沿道や高速道路のインターチェンジ付近では、広域的なアクセスの良さを活かした工場や沿道サービス関連施設などが立地している。
土地利用の方向性		○都市と農村とが共生する、自然豊かでゆとりとうるおいのある市街地 ○住機能と産業機能が調和した市街地
土地利用区分	住宅地	○低層住宅と中層住宅が調和した住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。 ○ミニ開発によるスプロールを防止し、計画的な開発を誘導する。 ○地区センターにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。
	複合機能地	○住機能と産業機能が無秩序に混在することを防ぐため、適正な土地利用を誘導し、住機能と産業機能の共存・調和を図る。
	工業・流通業務地	○物流や製造業などの産業機能の集積を図る。
	その他	○隣接する明石市と連携し、適正な都市機能分担を図る。



22 西神内陸市街地		
現況・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住む、働く、学ぶ、憩う、といった多様な都市機能を有する自立型の都市として計画的に開発された地域である。</li> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した緑豊かな住宅地である。</li> <li>○比較的古くから開発された地域では、建築されてから年月が経過し、更新時期を迎える建物が見られる。</li> <li>○西神中央駅、学園都市駅周辺は商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。</li> <li>○住宅地と近接して、産業団地が整備されている。</li> </ul>	
土地利用の方向性	○良好な住環境を有する住宅地を主体とした多様な都市機能を有する自立型の市街地	
土地利用区分	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層住宅と中層住宅が調和した住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。</li> <li>○地域の活力を維持するため、更新時期を迎える建築物の計画的な建替え等を推進する。</li> <li>○鉄道駅周辺や地区センターにおいては、地域の中心としてふさわしい商業機能の集積を図る。</li> </ul>
	複合機能地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○西神中央駅周辺においては、連携拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> <li>○学園都市駅周辺においては、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積を図る。</li> </ul>
	工業・流通業務地	○産業構造の変化、多様化にも対応できる産業団地として、さらなる機能の集積を図る。
	その他	○隣接する三木市などとの連携強化を推進する。

## ■土地利用計画制度の解説 (50音順)

### 【かいほつきよか開発許可】(都市計画法第29条)

良好な宅地水準を確保するため、開発事業者が、ある一定規模の宅地開発を行う場合に許可を受けなければならない制度。

### 【くいきくぶんせんび区域区分(線引き)】(都市計画法第7条)

無秩序な市街化を防ぐとともに、計画的なまちづくりを進めるため、市街化をすすめる区域(市街化区域)と抑制する区域(市街化調整区域)に区分する制度。

### 【けいかんけいかくいき景観計画区域】(景観法第8条)

景観法に基づき、良好な景観の形成に関する計画を定める区域。

### 【けいかんけいせいしみんきょうてい景観形成市民協定】(神戸市都市景観条例)

地域の実情に応じた都市景観の形成を図るため、都市景観の形成に必要な事項について取り決めた市民相互による協定。

### 【けんちくきょうてい建築協定】(建築基準法第69条)

将来にわたって地域の住環境を保全し、魅力ある個性的なまちづくりを進めるため、建築基準法で定められた建築物に関する基準に加えて、住民など自らが地域の特性などに基づく一定のルールを定めることができる協定。

### 【けんりつ建ぺい率】(建築基準法第53条)

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

### 【こうどちく高度地区】(都市計画法第9条)

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

### 【こうどりようちく高度利用地区】(都市計画法第9条)

建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定める地区。

### 【ざんていしがいかちょうせいいくいき暫定市街化調整区域】

市街化区域の中にあつて、計画的なまちづくりを進めるには時間がかかり、無秩序な開発が進むおそれがあるため、暫定的に市街化調整区域に編入している区域。

### 【しがいかくいき市街化区域】(都市計画法第7条)

すでに市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域。

### 【しがいかちょうせいいくいき市街化調整区域】(都市計画法第7条)

豊かな自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な土地利用を防ぐため、市街化を抑制する区域。

【せいさんりょくちちく生産緑地地区】（都市計画法第 8 条、生産緑地法第 3 条）

公害又は災害の防止や、農林漁業と調和した都市環境の保全など、良好な生活環境の確保に効用があるため、計画的に保全を図る市街化区域内の農地などに定める地区。

【そうごうせつけいせいど総合設計制度】（建築基準法第 59 条の 2）

土地の有効利用を図りながら、良好なまちなみや市街地環境の形成を誘導するため、敷地内に広場や緑地などの公開空地を設け、市街地環境の向上に役立つ建築物について、容積率の緩和や高さ制限の緩和を行う制度。

【ちくけいかく地区計画】（都市計画法第 12 条の 5）

※P. 30「第 3 章(4)「地区計画」を活用したきめ細やかな制度運用」参照。

【とくていがいく特定街区】（都市計画法第 9 条）

良好な環境や良質な建築物を整備し、土地の高度利用や有効な空地を確保することなどにより、市街地の整備改善を図るため、容積率と建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定める街区。

【とくていほりゆうくいき特定保留区域】

市街化調整区域の中であって、市総合基本計画などに位置付けがあり、計画的なまちづくりに向けて準備を進めている区域。

【とくべつようちちく特別用途地区】（都市計画法第 9 条）

特定の用途の利便の増進や環境の保護などの特別な目的の実現を図るため、用途地域を補完し、地区の特性や課題に応じて建築物の用途の規制の強化や緩和を行う地区。

【とくべつりょくちほぜんちく特別緑地保全地区】（都市計画法第 8 条、都市緑地法第 12 条）

都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地などの保全を図るために定める地区。

【としけいかんけいせいちいき都市景観形成地域】（神戸市都市景観条例）

景観計画区域以外の地域において、神戸市都市景観条例に基づき、良好な都市景観の形成を図るうえで重要な地域として市長が指定する地域。景観形成のための方針、建築物などのデザインについての基準を定める。

【としさいせいとくべつちく都市再生特別地区】（都市計画法第 8 条、都市再生特別措置法第 36 条）

都市再生緊急整備地域内において、国が定める地域整備方針に沿って、公共施設の整備を伴う都市開発事業などを迅速に実現し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、特別の用途、容積率、高さ、配列などの建築物の建築を誘導する必要があると認められる地区。

\* 都市再生緊急整備地域・・・都市再生特別措置法の規定に基づく、都市の再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。

【のうそんけいかんほぜんけいせいちいき農村景観保全形成地域】（人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例）

歴史的環境（神戸市民の環境をまもる条例第 2 条第 6 号に規定する歴史的環境をいう。）に係る景観や良好な自然環境に係る景観等の保全及び形成を図る必要がある区域。

【人と自然との共生ゾーン】（人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例）

良好な営農環境、生活環境及び自然環境の整備、保全及び活用を行うとともに、農業の振興、農村の活性化、農村を魅力あるものにする事及び農村における市民相互のふれあいを進めるべき区域。

【風致地区】（都市計画法第8条、風致地区内における建築等の規制に関する条例）

都市において水や緑などの自然的な要素に富み、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るために風致の維持が必要な地区。

【ふれあい市民緑地】（神戸市市民公園条例）

神戸市市民公園条例に基づく市民公園の一つであり、市街地やその周辺にある樹林などにおいて、土地所有者の協力のもとに、市民団体が里山の保全活動を行うことで、適切な維持管理を図るとともに、市民が身近な自然とふれあえる緑地。

【防火地域・準防火地域】（都市計画法第9条）

市街地における火災の危険を防除するため、建築物を構造などの面から規制する地域。

【まちづくり協定】（神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例）

条例に規定する神戸市独自のまちづくりルール。地域のみなさんの参加による住み良いまちづくりを推進するため、各地域のまちづくり協議会が、まちの将来像や方針などをまとめ、そのうち特にルールとして決めておくことが必要な事項について市長との間で結ぶ協定。

【みどりの聖域】（緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例）

豊かで多様性に富んだ緑地環境の保全と活用の調和を図るため、市街化調整区域内の緑について、重要度評価に基づいて「緑地の保存区域」「緑地の保全区域」「緑地の育成区域」に区分して指定した区域の総称。

【容積率】（建築基準法第52条）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

【用途地域】（都市計画法第8条、第9条）

建築物が無秩序に混在することを防ぐため、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めた、第一種低層住居専用地域など12種類の地域。用途地域ごとに、適用する建築物の容積率、建ぺい率などを合わせて都市計画に定める。

【流通業務地区】（都市計画法第8条、流通業務市街地の整備に関する法律第4条）

都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、流通業務に関連する施設以外の設置を規制する地区。

【緑地保全配慮地区】（都市緑地法第4条）

緑が大切であるという価値観を地域住民と共有するとともに、幅広く面的に緑をまもり育てるため、良好な緑が作り出されている住宅地や、風致地区及びその周辺のように社寺林・屋敷林などの緑が数多く集まったエリアを対象に指定する緑地保全に配慮すべき地区。

【臨港地区】（都市計画法第9条、港湾法第2条）

港湾の管理運営を円滑に行い、港湾機能を確保するため、港湾管理者が一定の規制を行うことにより、港湾施設などの整備を進める地区。