

土地利用誘導方針の基本的な考え方（案）

1. 趣旨・目的

社会経済情勢の変化にともない生じている、土地利用上の課題の発生を未然に防止し、望ましいまちの将来像を実現するため、土地利用の規制・誘導に関する基本方針と土地利用計画制度の総合的な運用方針を示した「土地利用誘導方針」を策定します。

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の「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、社会経済情勢の変化に対応しながら土地利用の規制・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、価値観・ライフスタイルの変化など都市を取り巻く状況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います。

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、「区域区分」や「用途地域」といった土地利用上の基本ルールに加え、「高度地区」、「特別用途地区」や、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た重点施策として、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」として策定し、市民や事業者のみなさんに体系的に事前に明示することにいたします。

2. 基本的な考え方

（1）適正な土地利用の誘導

神戸が豊かで活力ある持続可能な都市として発展していくためには、神戸のまちを構成している、神戸港を中心とする市街地の「まちのゾーン」や、農地・里山・農村集落などの「田園のゾーン」、六甲山系や帝釈・丹生山系などの「みどりのゾーン」の3つの地理的・自然的条件の枠組みのもと、これまでの都市の拡大成長から持続的成長への転換をはかり、「まちのゾーン」に様々な都市機能を集積させ、無秩序な市街地の拡散を抑制していく必要があります。

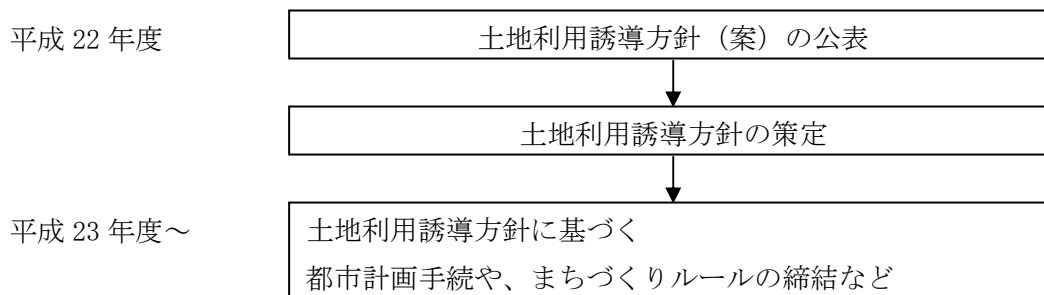
土地利用の規制・誘導の基本となる「区域区分」や「用途地域」については、今後も、社会経済情勢の変化に対応して定期的な見直しを行いますが、これだけでは対応がむずかしい土地利用上の課題については、地域の実状に応じて「地区計画」や「まちづくり協定」、「建築協定」などのまちづくりに関するルールを積極的に活用することにより、適正な土地利用を誘導いたします。

(2) 土地利用計画制度の総合的な運用

- ①市街地の計画的な規制・誘導と無秩序な市街地の拡散を抑制するために、市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度を維持します。
- ②各地域の地理的条件や土地利用の状況、都市基盤の整備状況などの特性をふまえて、土地利用上の課題を整理し、課題改善をはかるため、地域の望ましい将来像とその実現に向けた土地利用の規制・誘導に関する基本方針を示します。
- ③土地利用の規制・誘導に関する基本方針に基づき、各地域にふさわしい土地利用計画制度の総合的な運用方針を示します。
- ④地域の将来像を実現するために、効果的な都市計画制度等を積極的に活用することにより、秩序ある土地利用を誘導します。

区域区分	方針等	土地利用の規制・誘導に関する基本方針	運用する土地利用計画制度(例)
	ゾーン		
市街化区域	まちのゾーン	住居系用途地域の住環境の維持・保全	区域区分、用途地域、高度地区、特別用途地区、防火地域、高度利用地区、特定街区、臨港地区、風致地区、地区計画、総合設計制度、まちづくり協定、建築協定、景観計画等
		商業系用途地域の地域特性に応じた課題への対応	
		工業系用途地域の調和のとれた土地利用の規制・誘導	
		臨海部の港湾機能と調和した都市的な土地利用の誘導	
市街化調整区域	・田園のゾーン ・みどりのゾーン	農地・里山・農村集落や、みどりの保全・育成のための土地利用の規制・誘導	区域区分、地区計画、景観計画、風致地区、みどりの聖域、人と自然との共生ゾーン等

3. 今後の進め方



〔参考資料〕

土地利用の事例

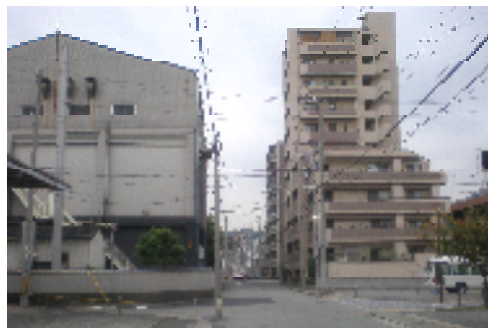
市街化区域



商業系用途地域に、超高層マンション等が立地している事例



幹線道路沿いに、超高層マンション等が立地している事例



工業系用途地域に、工場と住宅が隣接して立地している事例



郊外のニュータウンに、大規模な集客施設と低層住宅が隣接して立地している事例



臨海部の遊休地の事例

市街化調整区域



耕作放棄地の事例



資材置場の事例