

第3章 土地利用計画制度の総合的な「運用方針」

(1) 土地利用計画制度について

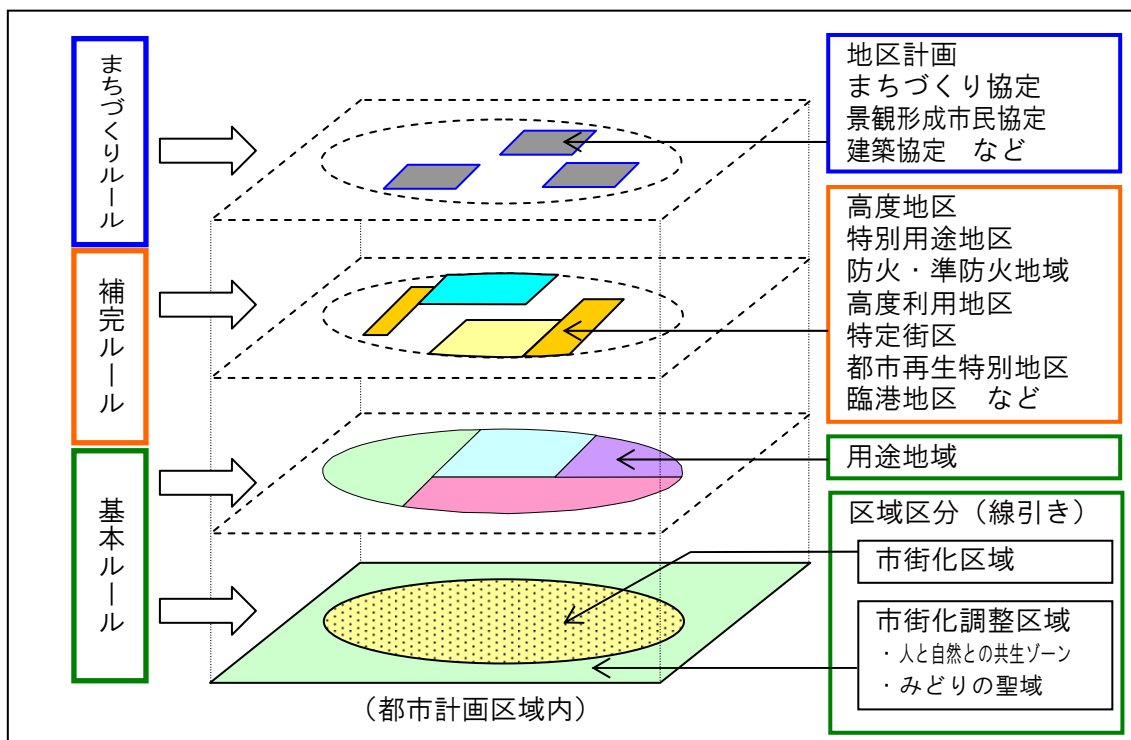
「土地利用計画制度」は、住宅や店舗、事務所、工場など様々な土地利用を秩序立て、良好な住環境の保全や効率的な都市活動の増進、特色あるまちなみの形成などを進めていくための、まちづくりのルールです。

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〕



(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制度運用

- ・「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制度運用とします。

②土地利用の現状や動向をふまえた適切な制度運用

- ・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制度運用とします。
- ・各地域における土地利用の現状や動向をふまえた制度運用とし、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制度運用とします。

③地域の特性に応じたきめ細やかな制度運用

- ・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制度運用とします。
- ・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混在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・西神住宅団地）

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。



床屋などの生活利便施設が付いた戸建住宅（西区・西神南住宅団地）

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。



昭和 40 年代に開発された住宅団地の近隣センター
(垂水区・多聞台団地)

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、窓ぎわの緑花などを推進します。



空閑地の緑化（東灘区：深江駅前花苑）

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、市街地内に水田や田畑などの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（西区玉津町）

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、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。



緑あふれる風致の保全イメージ

「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。



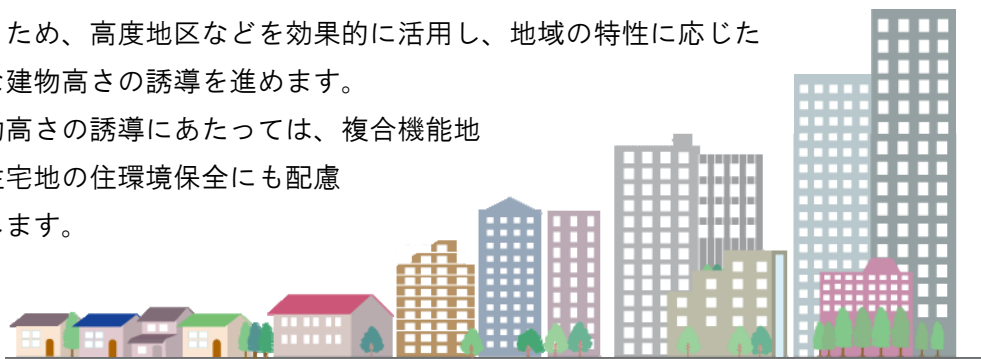
複合機能地（長田から兵庫駅方面）

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。



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：真野地区）

エ. 鉄道駅周辺などの賑わい・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：六甲道駅周辺）

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、現行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(三宮)

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、都市環境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。



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。



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、神戸らしい都市景観の形成を進めます。



旧居留地のまちなみ

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。

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。



神戸流通センター
(神戸流通業務地区)



西神インダストリアルパーク

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。



灘区、東灘区の臨海部

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



東灘区深江南町

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

⇒ 用途地域、臨港地区、地区計画
都市景観形成地域

神戸の発展を牽引してきたハーバーランドから 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

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

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。



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や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身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。



沿道地域（国道2号沿道）

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（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。



防災環境軸のイメージ（国土交通省 HP より）

[<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/bosaikankyojiku.htm>]

「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、道路沿いの駐車場や資材置場等の土地利用については、人と自然との共生ゾーン条例に基づき、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



屋外広告物

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。



棚田の風景



田植えの風景



神出神社から見る風景



祭りの風景

「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、都市の緑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

(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。

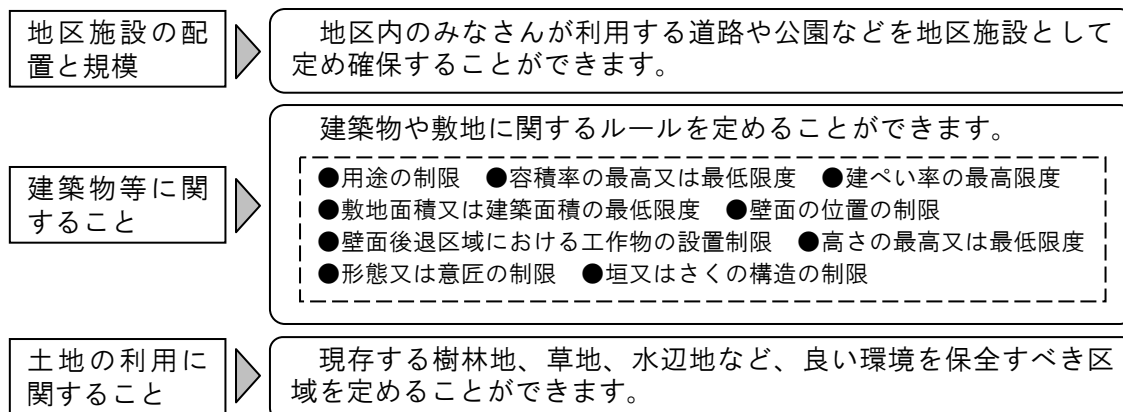
市民のみなさんが主体となり、それぞれのまちの特性に応じた、きめ細やかな土地利用を実現していくために、効果的な制度として「地区計画」があります。

「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。

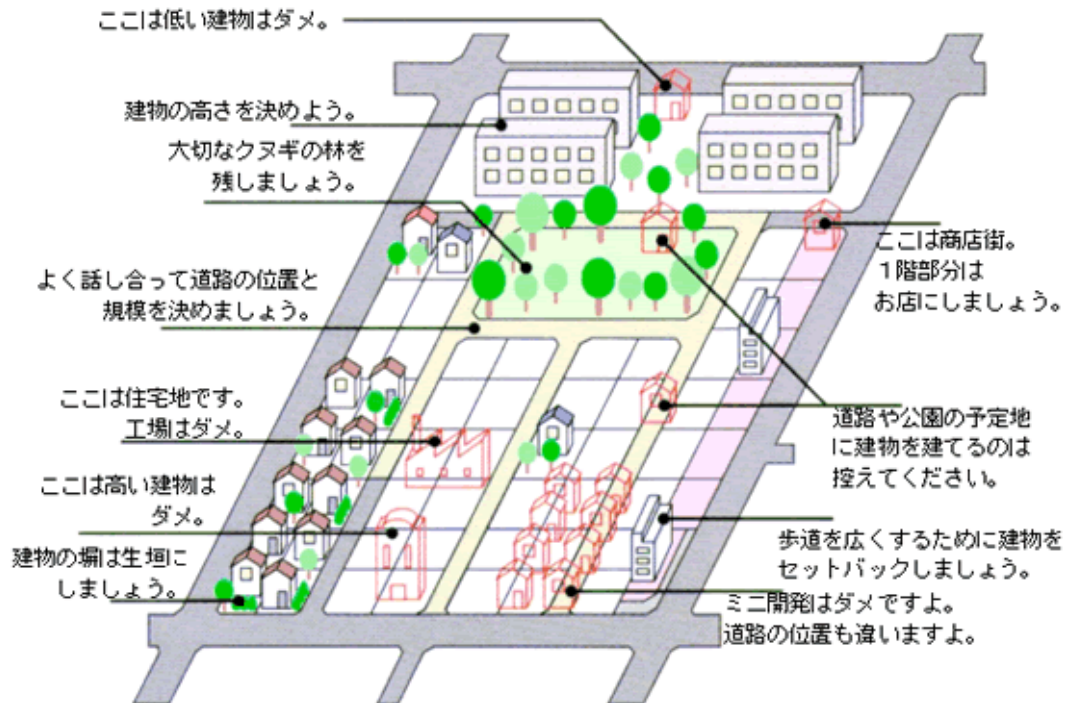
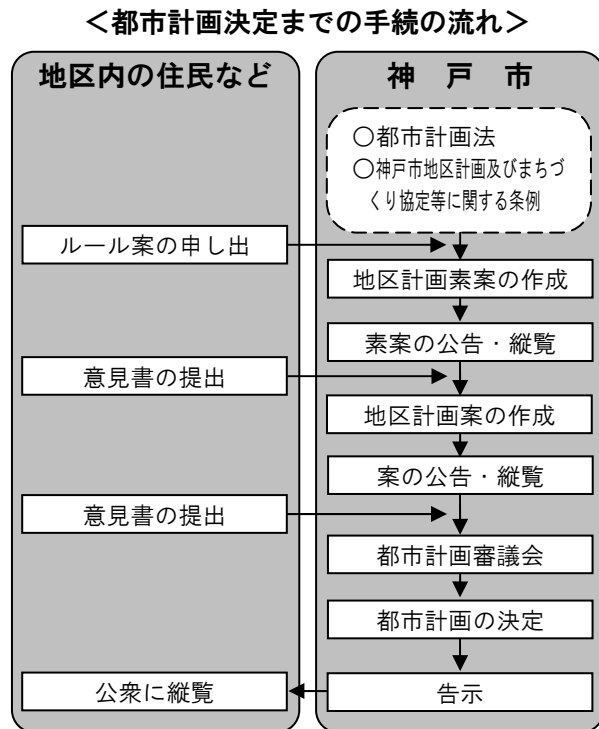
⑤都市計画決定（変更）までの手続の流れ

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。



国土交通省 HP より

[<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/chikukeikaku.html>]