

都市計画のお勉強

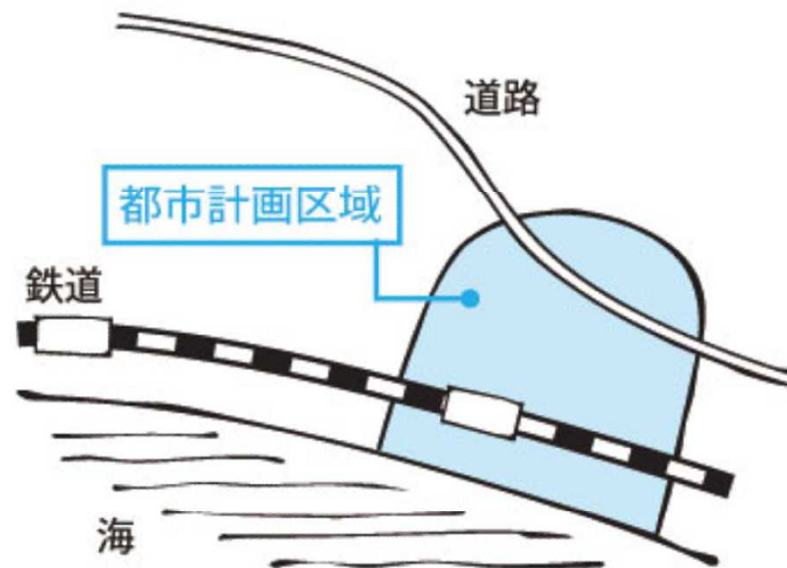
- 都市計画制度（一般、教科書的知識）
- 呉田地区の位置づけ

都市計画制度 キホンのキ

- 都市計画区域
- 都市計画法
- 都市計画区域マスタープランと市町都市計画マスタープラン
- 市街化区域と市街化調整区域／「線引き」
- 都市計画の内容（3つ）
 - 土地利用 規制と誘導
 - 都市施設 道路・公園・下水道… 都市計画道路
 - 市街地開発事業 土地区画整理事業・市街地再開発事業…
- 用途地域、特別用途地区
 - 用途制限
 - 形態制限 建築基準法／容積率・建ぺい率
- 地区計画・まちづくり協定・建築協定

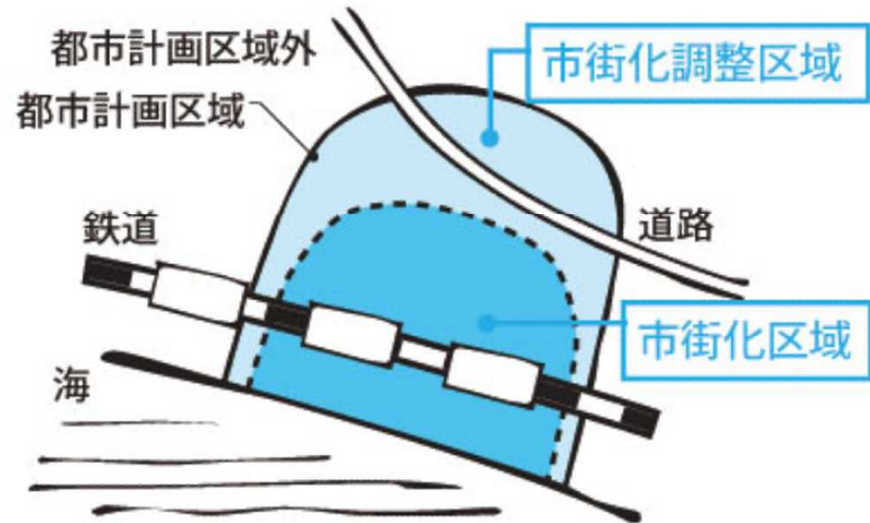
都市計画区域と市街化(調整)区域

図1 都市計画区域(都市計画法5条)



都市計画区域とは、市の区域または一定の町村（人口1万人以上、中心市街地人口3,000人以上等）で、一体の都市として総合的に整備・開発・保全すべき区域

図3 区域区分の概念(都市計画法7条)



①市街化区域

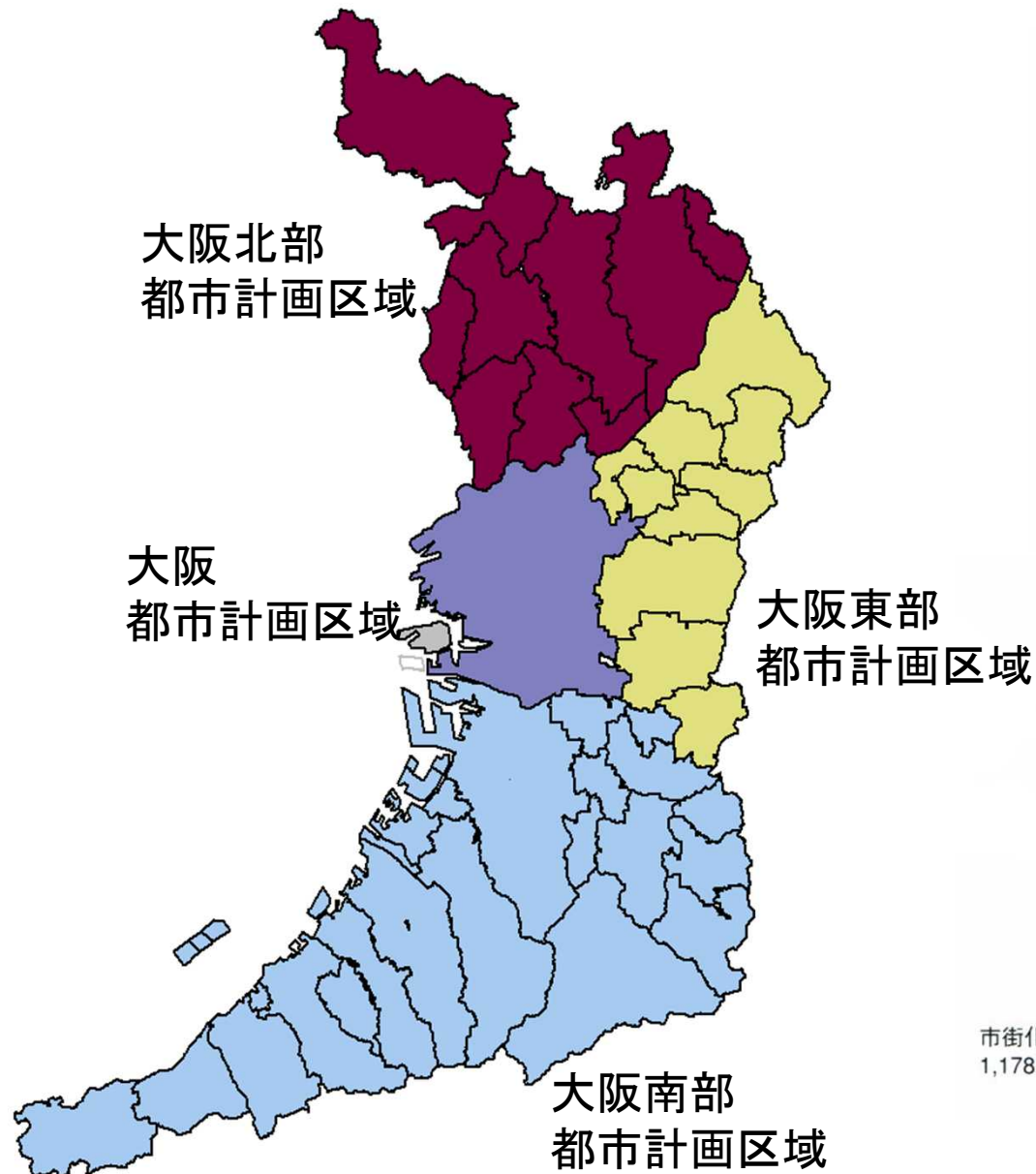
面積が50ha以下の区域ごとの人口密度が40人／ha以上であるものが連担し、当該区域内の人口が3,000人以上であるなど

②市街化調整区域

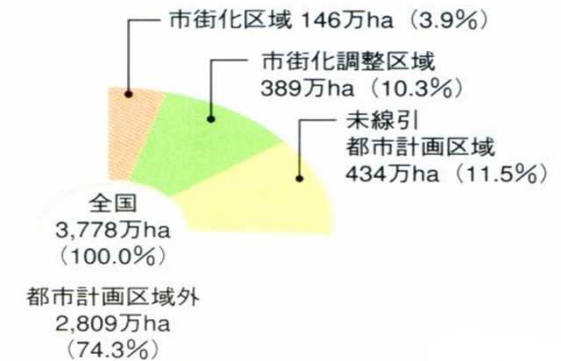
農用地としての保存や自然風景の維持を図るべき区域、災害の発生のおそれがある区域など

大阪府の都市計画区域

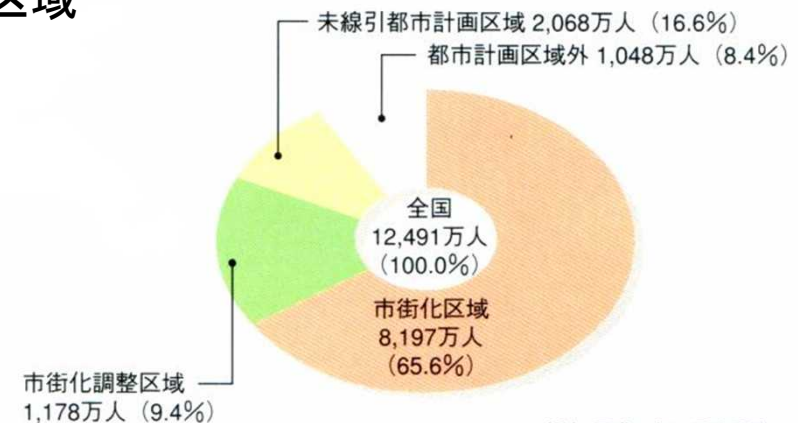
市街化区域等の面積と人口



面積



人口

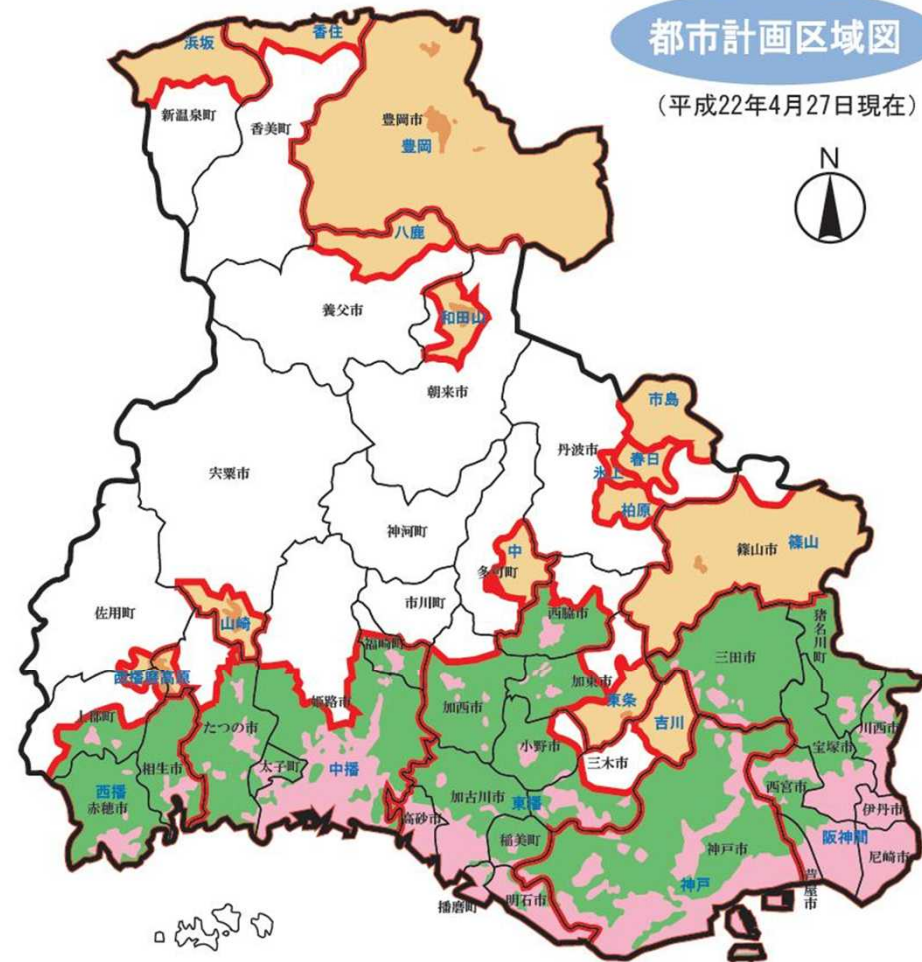


(注) 平成8年3月末現在。

[兵庫県]都市計画区域図

都市計画区域図

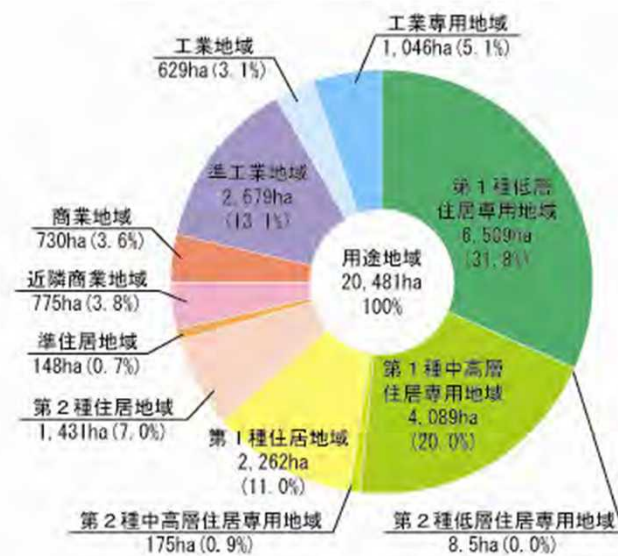
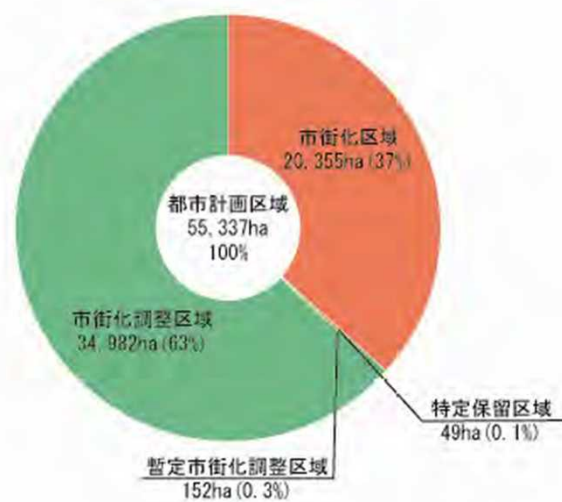
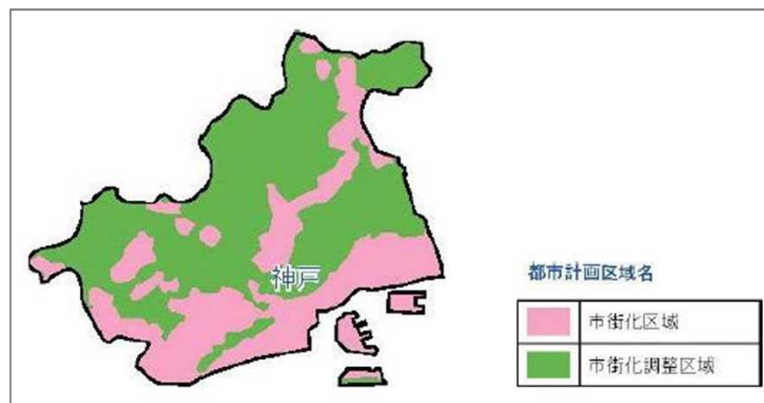
(平成22年4月27日現在)



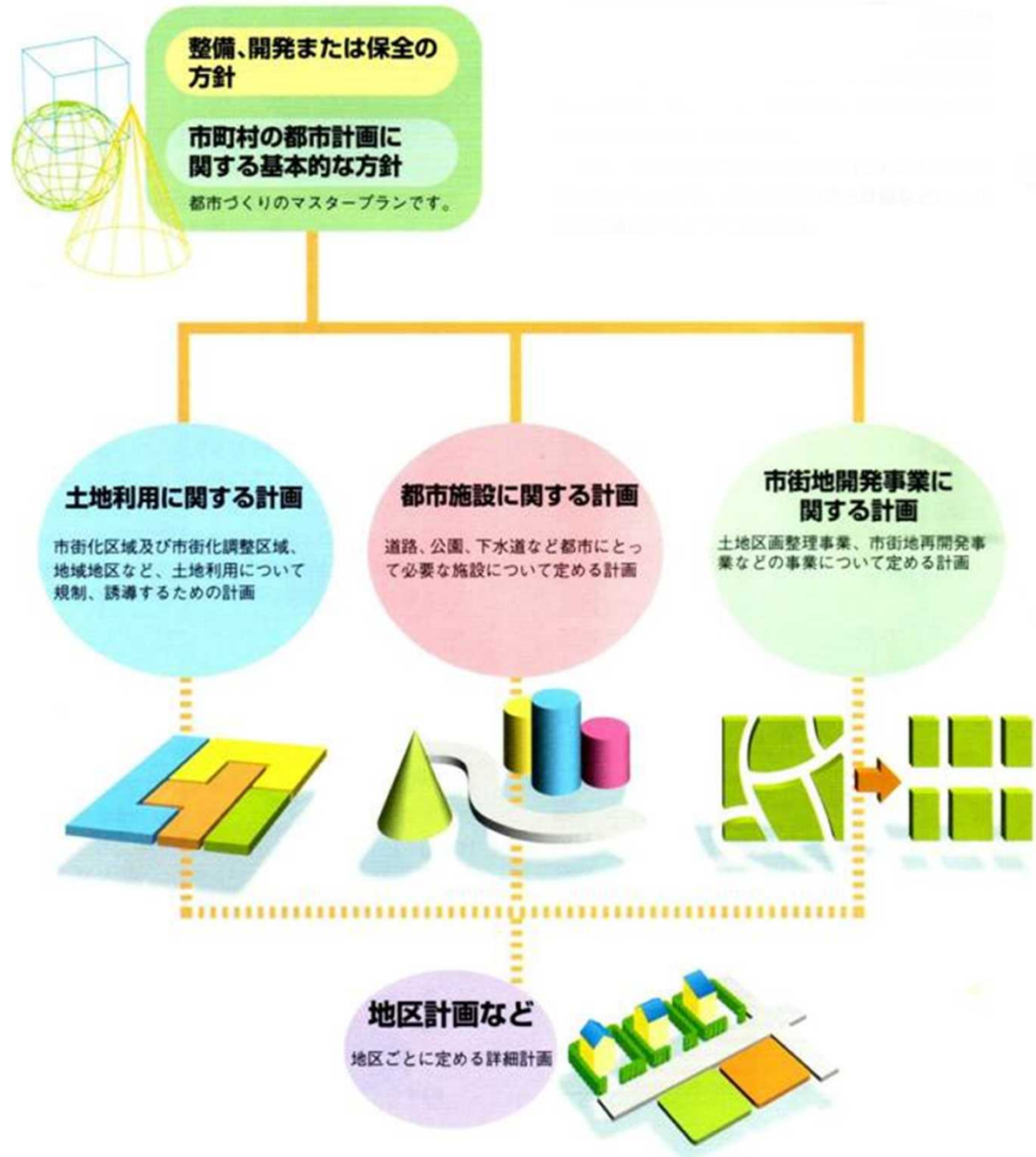
凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	市街化調整区域
	非線引き用途地域
	市街化区域及び市街化調整区域の区域区分のない都市計画区域



神戸都市計画区域



都市計画の内容

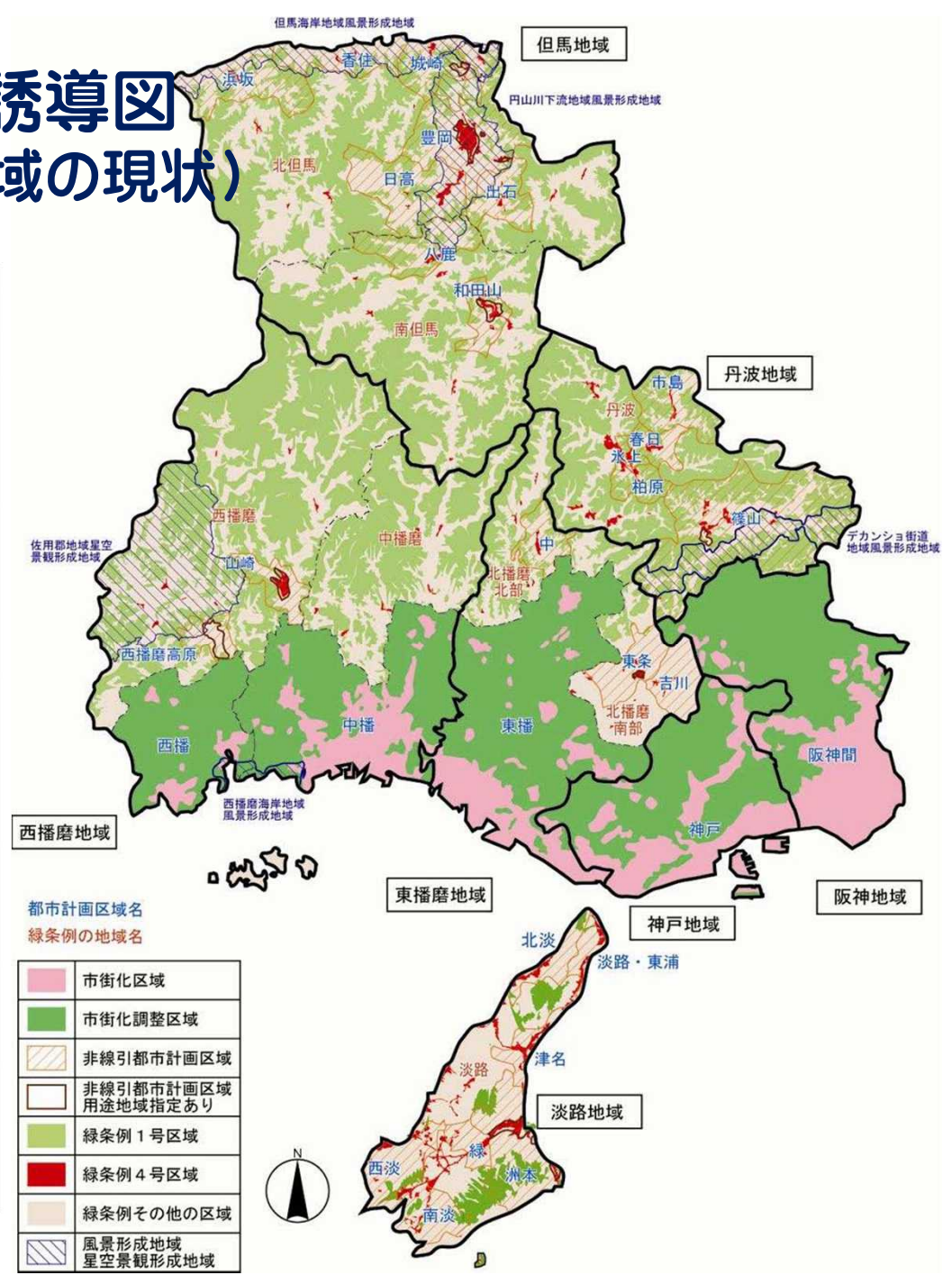


[兵庫県] 広域都市計画基本方針と各マスタープランの比較

	広域都市計画基本方針	都市計画区域 マスタープラン	市町都市計画 マスタープラン
目的	7つの地域ごとの、長期的視点に立った地域の都市づくりの目標を明確化するとともに、総合的、一体的な広域の都市計画の基本方針を示す。	一体の都市として整備、開発及び保全すべき地域について、一市町を越える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める。	各市町の区域について、都市計画区域マスタープランに即し、地域に密着した見地から、市町の定める都市計画の基本方針を定める。
位置付け	都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等の指針	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	市町の都市計画に関する基本的な方針
根拠法	なし（任意）	都市計画法第6条の2	都市計画法第18条の2
策定者	県	県	市町
策定範囲	21世紀兵庫長期ビジョンの7つの地域	それぞれの都市計画区域（30都市計画区域）	都市計画区域内の各市町の区域（39市町）
目標年次	平成27年 （おおむね10年後）	平成27年 （おおむね10年後）	各市町により異なる （おおむね10年後）
備考	複数の市町域や都市計画区域、都市計画区域の内外にわたり共通する広域的な課題への対応方針を記載	都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する事項を記載	市町の独自性に基づき、都市計画のみならずまちづくり全般にかかる方針についても記載

[兵庫県]土地利用規制・誘導図 (各地域の市町と都市計画区域の現状)

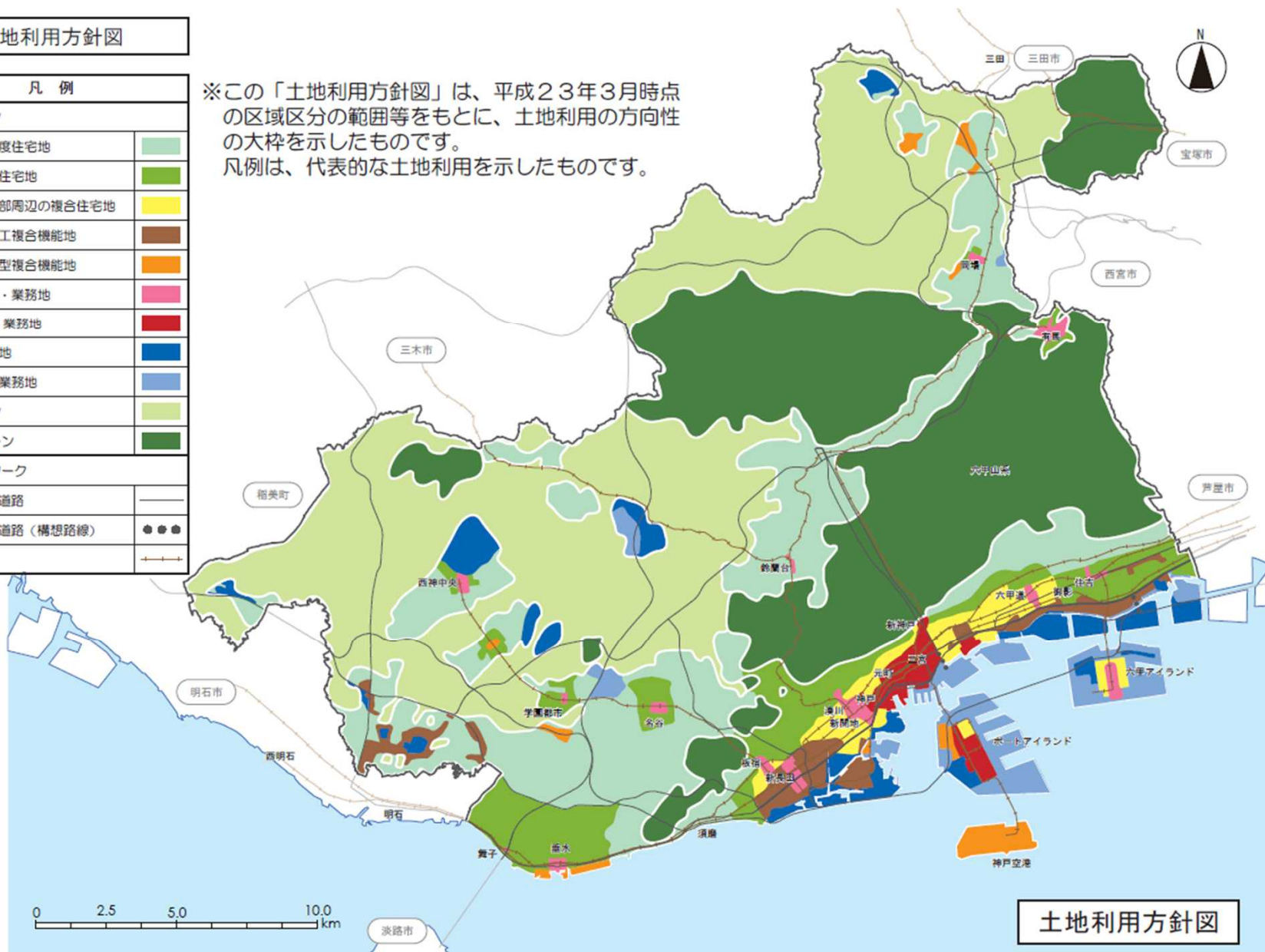
地域	市町	都市計画区域		
		線引き	非線引き (用途地域指定あり)	非線引き (用途地域指定なし)
神戸地域	神戸市	神戸国際港都建設計画 都市計画区域		
阪神地域	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町	阪神間都市計画区域		
東播磨地域	明石市、加古川市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加西市、加東市、多可町、稲美町、播磨町	東播磨都市計画区域	東条都市計画区域	吉川都市計画区域 中都市計画区域
西播磨地域	姫路市、相生市、赤穂市、宍粟市、たつの市、市川町、福崎町、神河町、太子町、上郡町、佐用町	中播磨都市計画区域 西播磨都市計画区域	西播磨高原都市計画区域 山崎都市計画区域	
但馬地域	豊岡市、養父市、朝来市、香美町、新温泉町		豊岡都市計画区域 城崎都市計画区域 和田山都市計画区域	日高都市計画区域 出石都市計画区域 八鹿都市計画区域 香住都市計画区域 浜坂都市計画区域
丹波地域	篠山市、丹波市		篠山都市計画区域	市島都市計画区域 春日都市計画区域 氷上都市計画区域 柏原都市計画区域
淡路地域	洲本市、南あわじ市、淡路市		洲本都市計画区域	北淡都市計画区域 淡路・東浦都市計画区域 津名都市計画区域 緑都市計画区域 西淡都市計画区域 南淡都市計画区域



[神戸市都市計画マスタープラン]土地利用方針図

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		

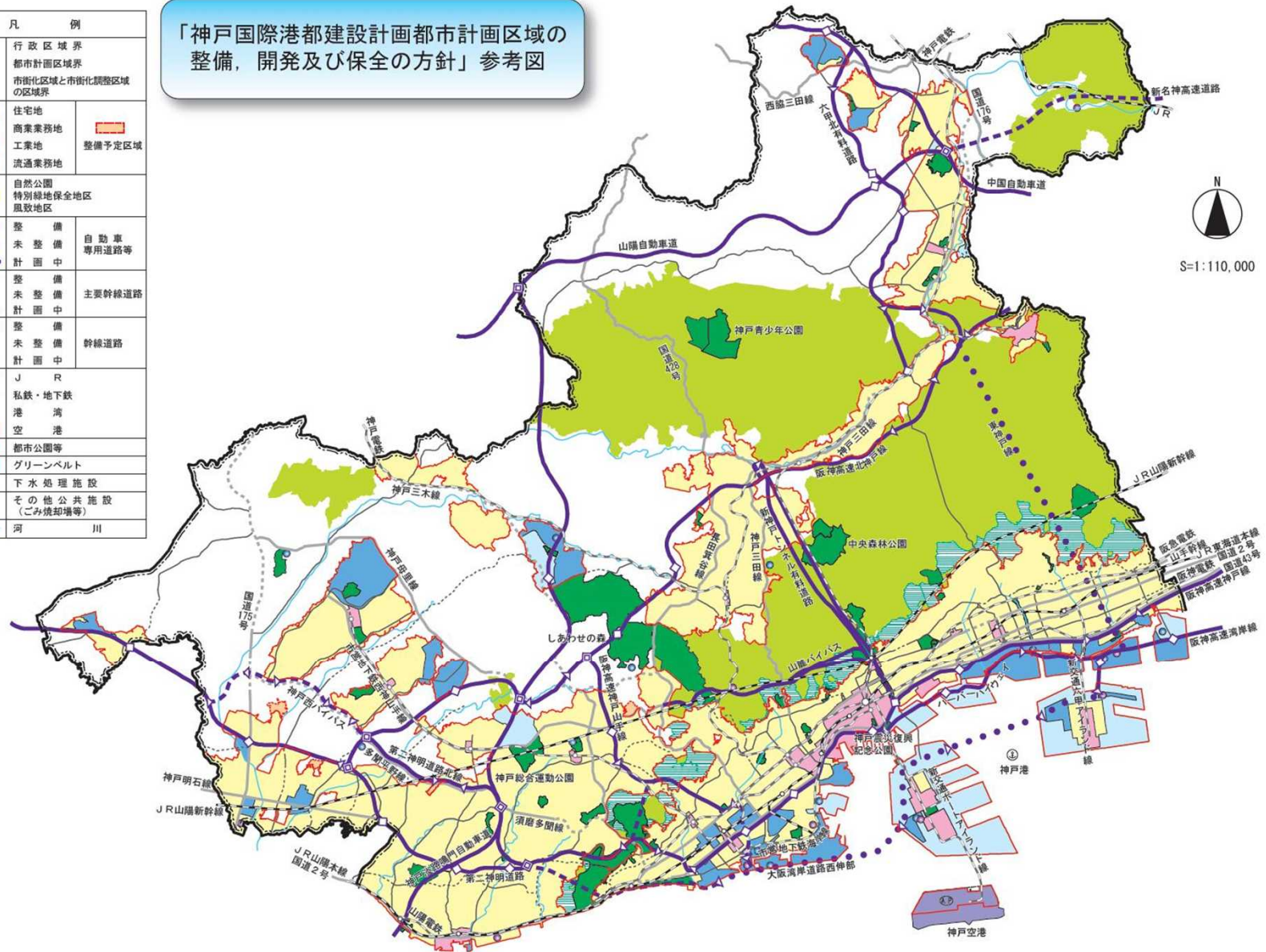
※この「土地利用方針図」は、平成23年3月時点の区域区分の範囲等をもとに、土地利用の方向性の大枠を示したものです。
凡例は、代表的な土地利用を示したものです。



[神戸市]整開保の方針 参考図

凡 例	
-----	行政区域界
———	都市計画区域界
———	市街化区域と市街化調整区域の区域界
土地 利用	住宅地 商業業務地 工業地 流通業務地 整備予定区域
自然 環境	自然公園 特別緑地保全地区 風致地区
交 通 施 設	整備 未整備 計画中 自動車専用道路等 整備 未整備 計画中 主要幹線道路 整備 未整備 計画中 幹線道路 J R 私鉄・地下鉄 港 湾 空 港 都市公園等 グリーンベルト 下水処理施設 その他公共施設 (ごみ焼却場等) 河 川

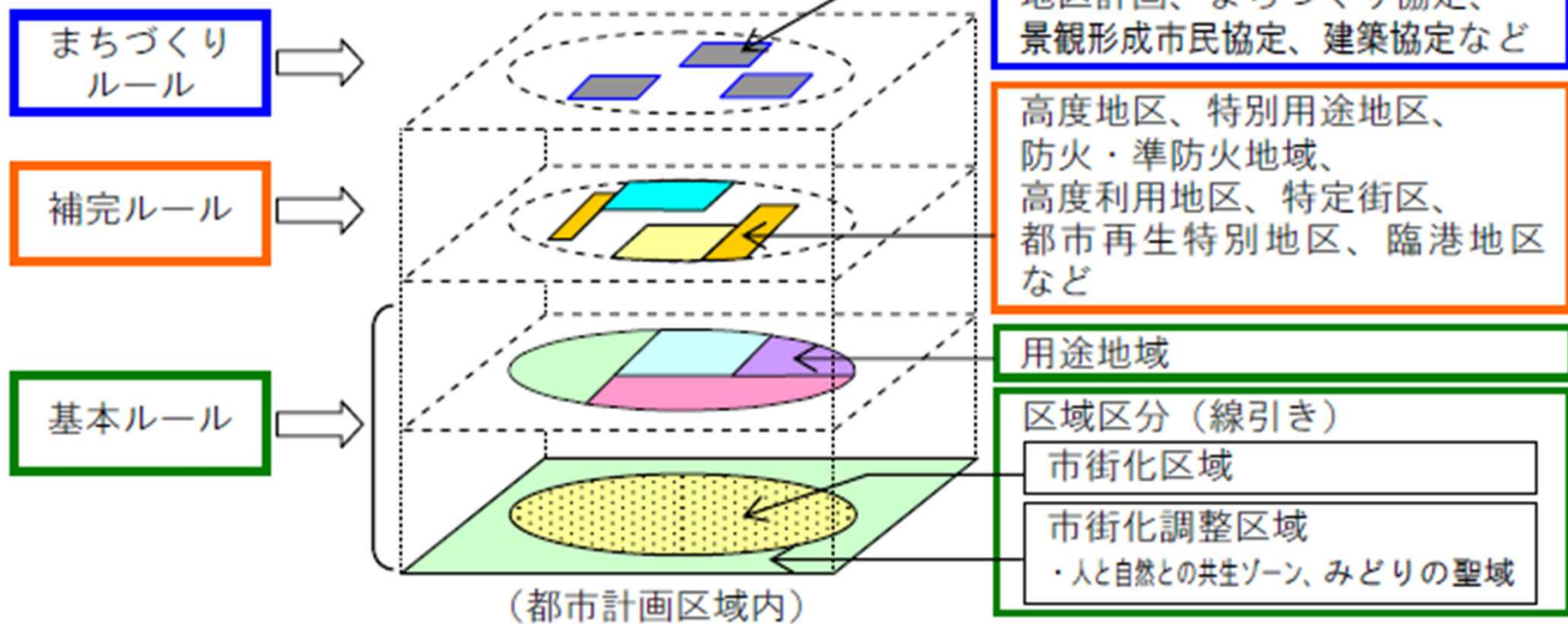
「神戸国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」参考図



交通施設の整備状況については、平成20年3月31日を基準として作成しています。

土地利用計画制度のイメージ

【土地利用計画制度のイメージ】



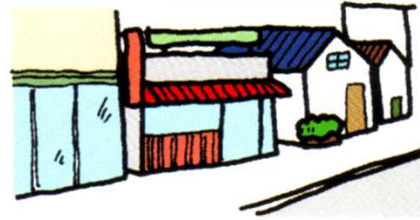
12種類の 用途地域の イメージ図

第一種低層住居専用地域



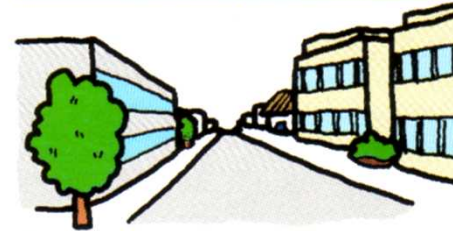
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



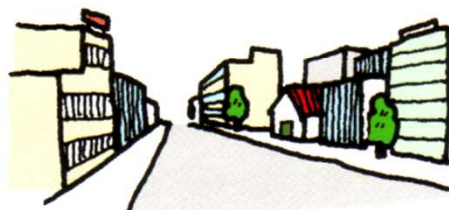
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



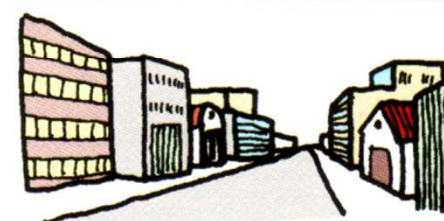
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



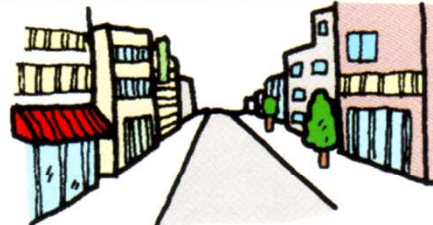
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



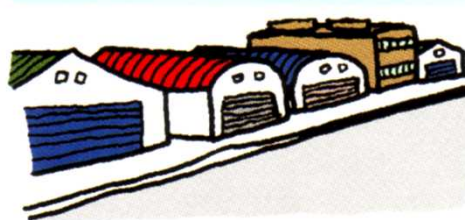
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



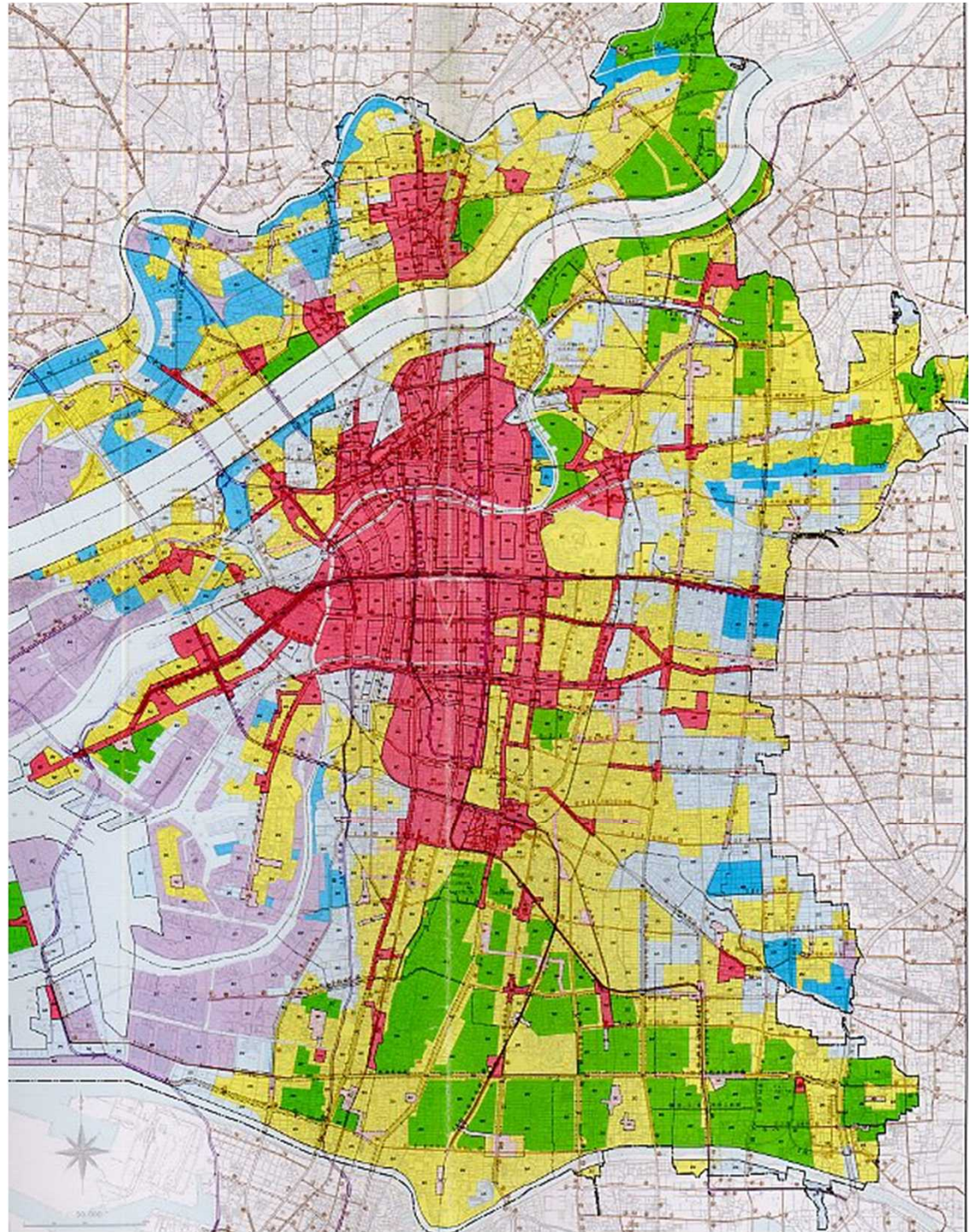
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



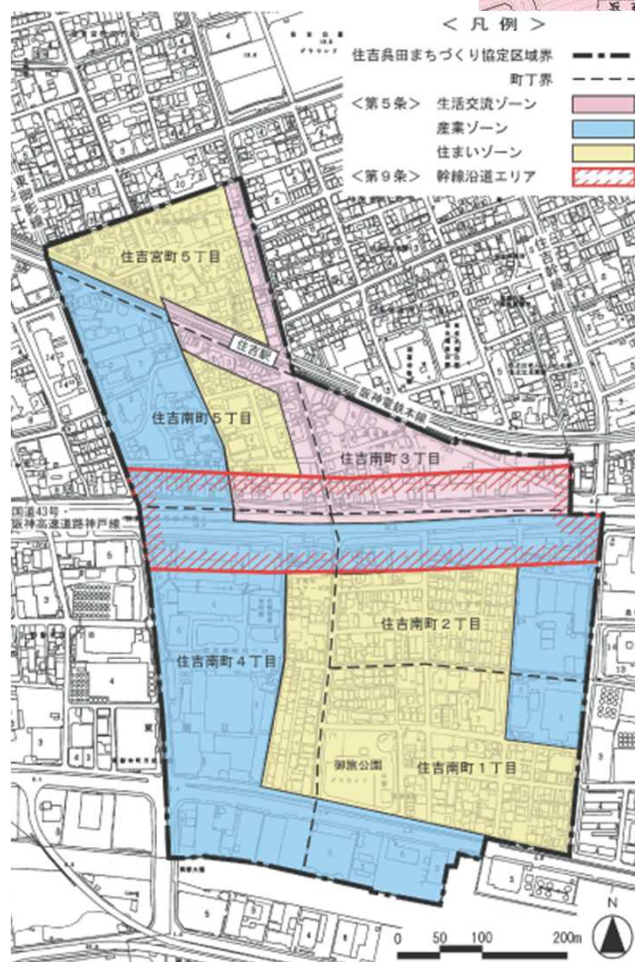
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

大阪市の用途地域



[東灘区]住吉周辺





用途制限

●用途地域内の建築物の主な用途制限

建てられるもの
 通常建てられないもの

例	示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、小規模の兼用住宅													
幼稚園、小・中・高等学校													
神社、寺院、教会、診療所													
病院、大学													
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店													※
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店													※
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店					☆	★							
上記以外の事務所等					☆	★							
ホテル、旅館						★							
カラオケボックス													
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫													
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫													
劇場、映画館								◇	◇				
自動車修理工場								△	▲				
危険性・環境悪化の恐れがやや多い工場													
危険性・環境悪化が大きい工場													

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を越えるものは建てられない。

★印については、3,000㎡を越えるものは建てられない。

◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。

※印については、物品販売店舗、飲食店が建てられない。

△印については、150㎡を越えるものは建てられない。

▲印については、300㎡を越えるものは建てられない。

- 建築物の用途規制(建築基準法第48条、別表第2)

形態制限 (その1)

①容積率

②建ぺい率

●容積率と建ぺい率の考え方

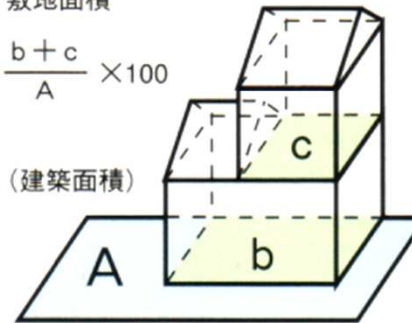
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

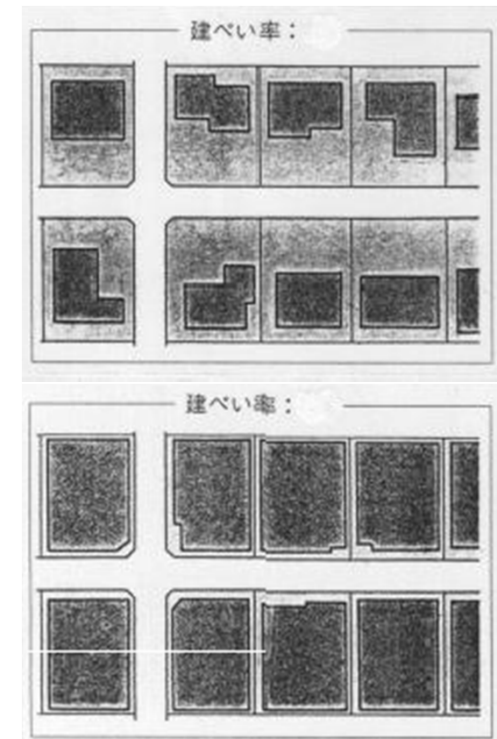
A = 敷地面積
b = 1階床面積 (建築面積)
c = 2階床面積



●容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300	30 40 50 60
第一種住居地域	200 300 400	60
第二種住居地域	200 300 400	60
準住居地域	200 300 400	60
近隣商業地域	200 300 400	80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000	80
準工業地域	200 300 400	60
工業地域	200 300 400	60
工業専用地域	200 300 400	30 40 50 60

クイズ：
これらの建物の建ぺい率は？



形態制限 (その2)

- ③ 外壁の後退距離 (建基法第54条)
 - 必要な場合に限り、1.5mまたは1.0m
- ④ 敷地最低面積 (建基法第54条の2)
 - 必要な場合に限り。ただし、200㎡を超えてはならない。
- ⑤ 建築物の高さの限度 (建基法第55条)
 - 10mまたは12mのいずれかを限度とする(どちらかを選択)。
- ⑥ 建築物の高さの斜線制限
 - 3種類
 - ・ 前面道路斜線
 - ・ 隣地斜線
 - ・ 北側斜線

※斜線の勾配等の内容は建築基準法によって規定(都市計画で定めるものではない)

低層住居専用地域に関して



●用途地域による建築物の形態についての規制

【斜線制限】

- ・ 道路や隣地に係る日照や採光等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

【道路幅員による容積率低減】

- ・ 狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率(住居系用途地域:0.4、その他:0.6)を乗じた容積率に制限します。

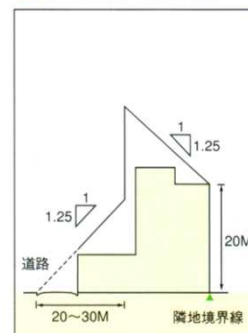
【日影規制】

- ・ 住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

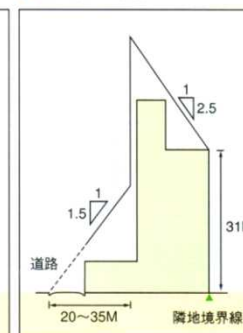
○「街並み誘導型地区計画」を活用し、セットバックと高さ制限を定めることにより、斜線制限、道路幅員による容積率低減を適用除外とすることができます。

〔斜線制限〕

●住居系用途地域の場合



●その他の場合



高度地区と高度利用地区

【高度地区】〈都市計画法9条16項〉

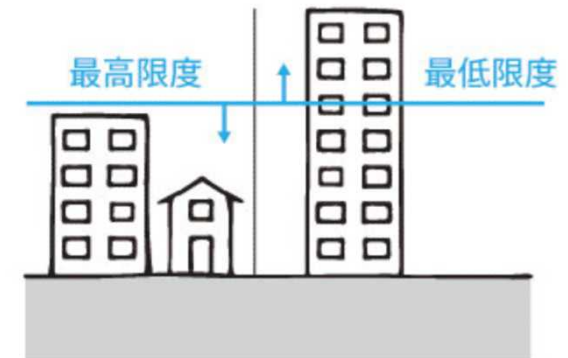
用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために建築物の高さの**最高限度**または**最低限度**を定める地区をいう。地区内の建築物の高さ制限は都市計画で定められ、**最低限度高度地区**と**最高限度高度地区**の2種類がある。

【高度利用地区】

〈都市計画法9条17項〉

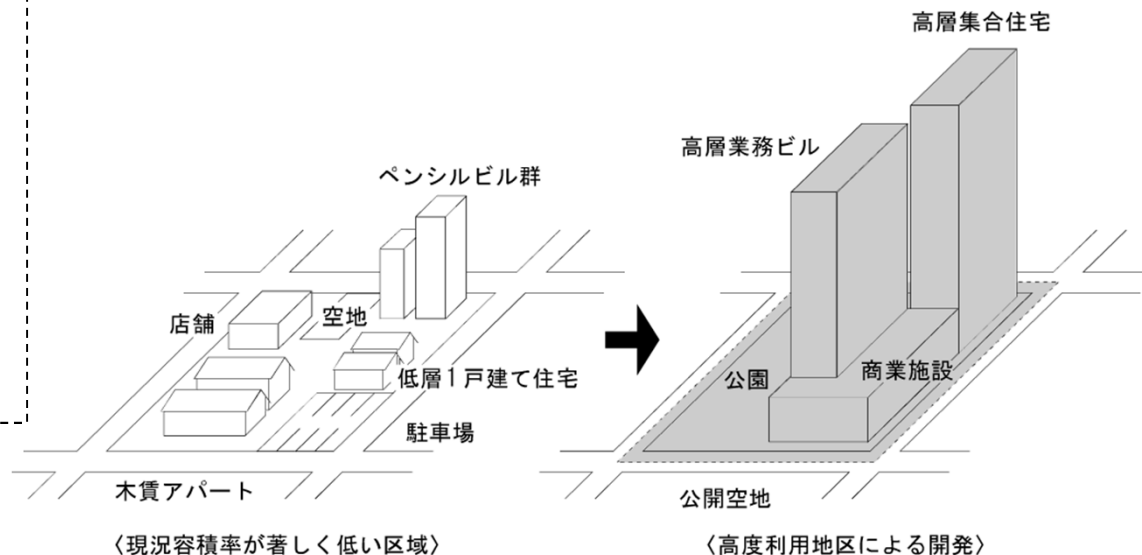
用途地域内で、容積率の最高限度または最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区をいう。移転・除却が容易な木造やS造の2階建て建築物や学校などの公益的施設は免除されている。市街地開発事業に関する都市計画は、高度利用地区内で行われることになっている。

図6 高度地区(都市計画法9条16項)



高度地区には以下の2種類ある。

- ①最高限度高度地区：環境を守るため建築物の高さの最高限度が定められている
- ②最低限度高度地区：土地の有効利用を図るため、建築物の高さの最低限度が定められている



『大阪市の総合設計制度』

総合設計制度とは

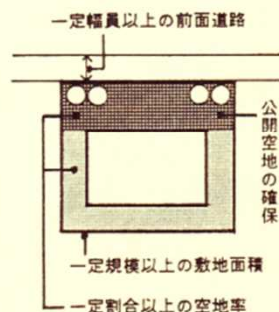
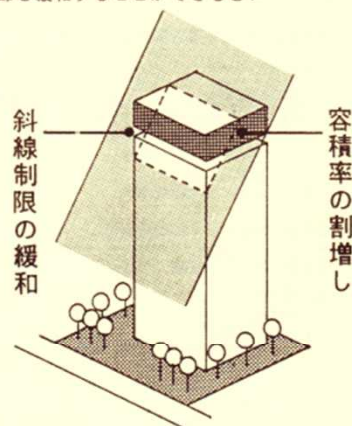
敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるという許可制度です。

総合設計制度を適用すると

- ◎容積率の割増しを受けられます
指定容積率や前面道路幅員により決まる基準容積率を超えて計画することが可能になります。
- ◎斜線制限の緩和を受けられます
道路斜線や隣地斜線などによる建物の高さに関する形態の制限が緩和され、すっきりとした建物の計画が可能になります。

総合設計制度を適用するためには

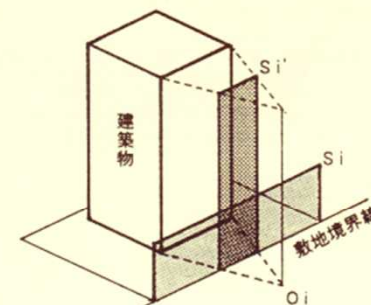
- ◎一定以上の敷地面積があること
用途地域や適用しようとする総合設計制度の種類により、敷地面積の最低規模が定められています。
- ◎敷地内に一定割合以上の空地を確保すること
容積率の割増しや斜線制限の緩和について、それに応じた空地面積の割合が定められています。
- ◎一定以上の幅員の道路に接すること
用途地域や適用しようとする総合設計制度の種類により、敷地が接する前面道路の最低幅員が定められています。
- ◎公開空地を確保すること
一般に開放された公開空地の量に応じて容積率の割増し量が決まります。また、一の公開空地の面積は一定規模以上であることが必要となります。



斜線制限の緩和

敷地周辺の採光、通風、開放感等を保つため、道路斜線や隣地斜線により建物の高さの形態が制限されていますが、一般の高さ制限による場合の天空視界の遮蔽量（ある地点から見た建物の見付け面積のようなもの）を超えない計画について、斜線制限の緩和が受けられます。

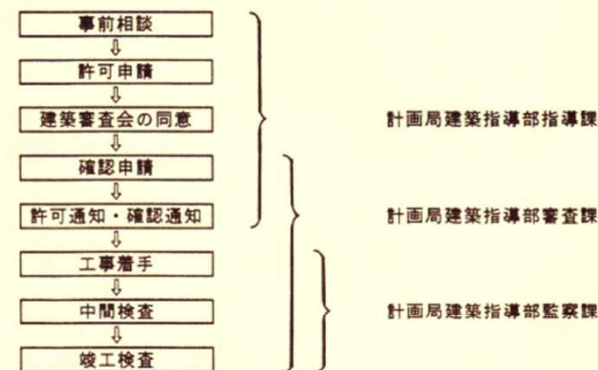
また、大阪市の場合、斜線緩和のみの場合にも一定割合以上の公開空地が必要です。



S_i' が一般規制による最大立面面積 S_i を超えない範囲であれば緩和できます

※その他詳しい内容については「大阪市総合設計許可取扱要綱」を参照して下さい。

手続



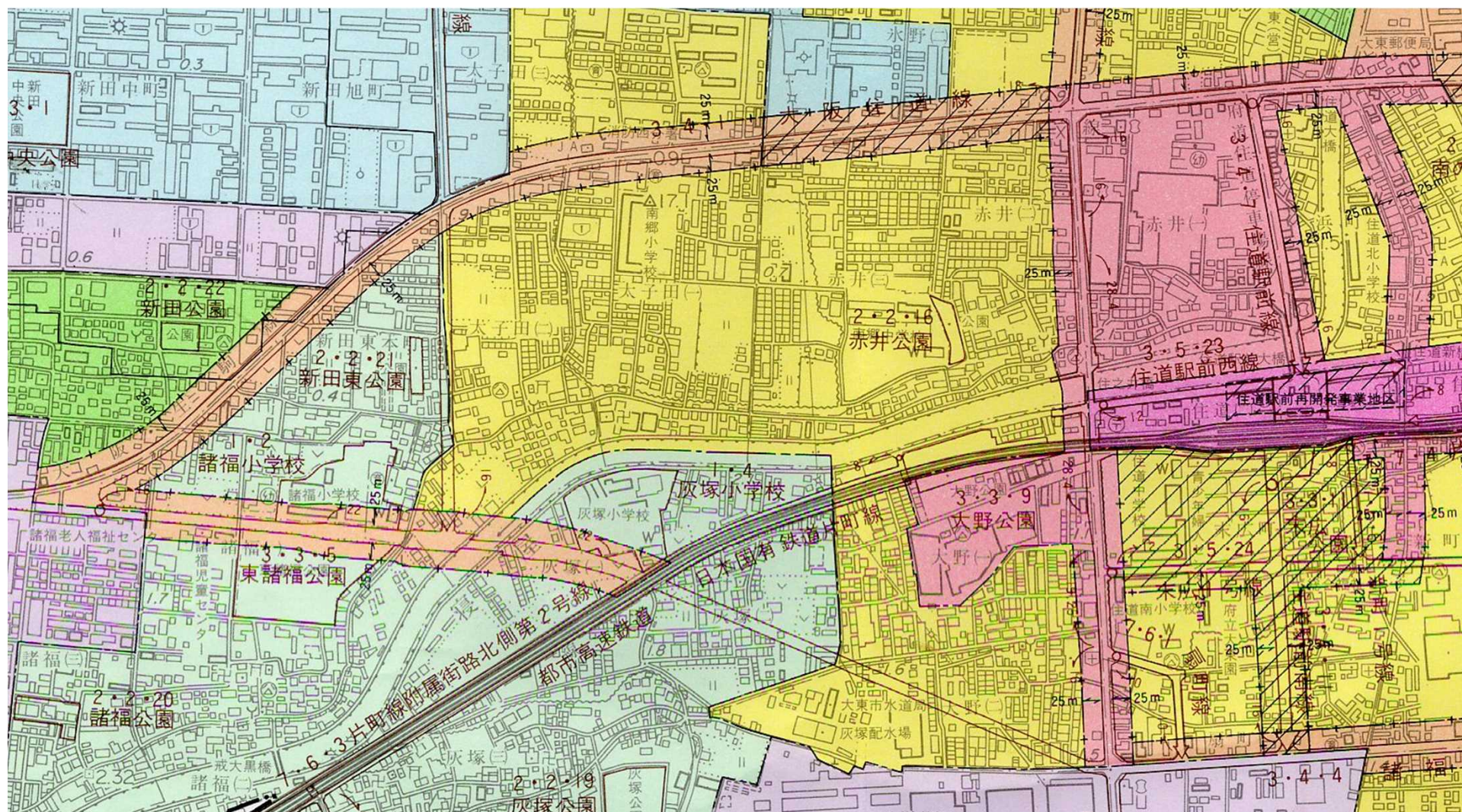
お問い合わせは

大阪市計画局建築指導部指導課指導係

〒530 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所3階

☎06-208-9284

都市計画道路の指定



都市計画道路の見分け方





(平成22年4月現在)

都市計画道路整備方針(案)に基づく都市計画道路見直し(素案)-東瀬



土地区画整理事業の方式

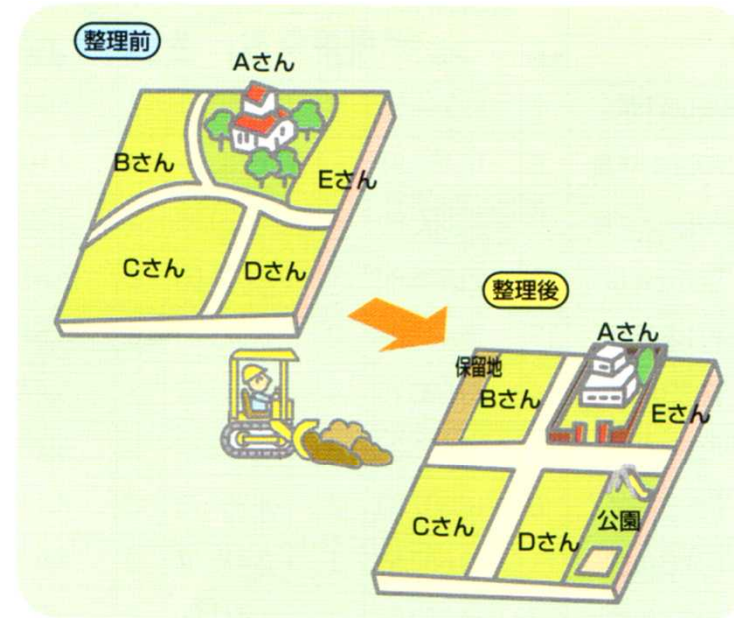
土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、市街区域内の未整備地区を健全な市街地にするため、不規則な従来の土地を割りかえて整然とした宅地とし、さらに、土地所有者が日常生活に密着した道路、公園等の公共施設の用地を公平に負担することにより、土地の利用価値の増進を図る事業です。

土地区画整理事業は、その施行者によって、①個人施行②組合施行③地方公共団体施行④行政庁施行⑤公団施行(住宅都市整備公団、地域振興整備公団)⑥公社施行(地方住宅供給公社)の6つに分類されます。

本市においては、用途地域内は全体的に地形が傾斜で入り組んでおり、面的整備は難しく、事業の推進が遅れています。しかし近年、市街地周辺では、公共施設が未整備の状態で*スプロール化しつつあり、このような状況をこのまま放置しておく、無秩序市街地が形成される恐れがあります。

そこで、土地区画整理事業により、まち全体を考え、総合的な計画により、道路、公園、下水道等を、個々の宅地まで含めて整備し、健全な市街地の造成を行うことが必要となります。



当市においては事業の施行例はありませんが、現在、駒場、手賀野地区の一部(中津川西)で組合施行の事業が計画されています。

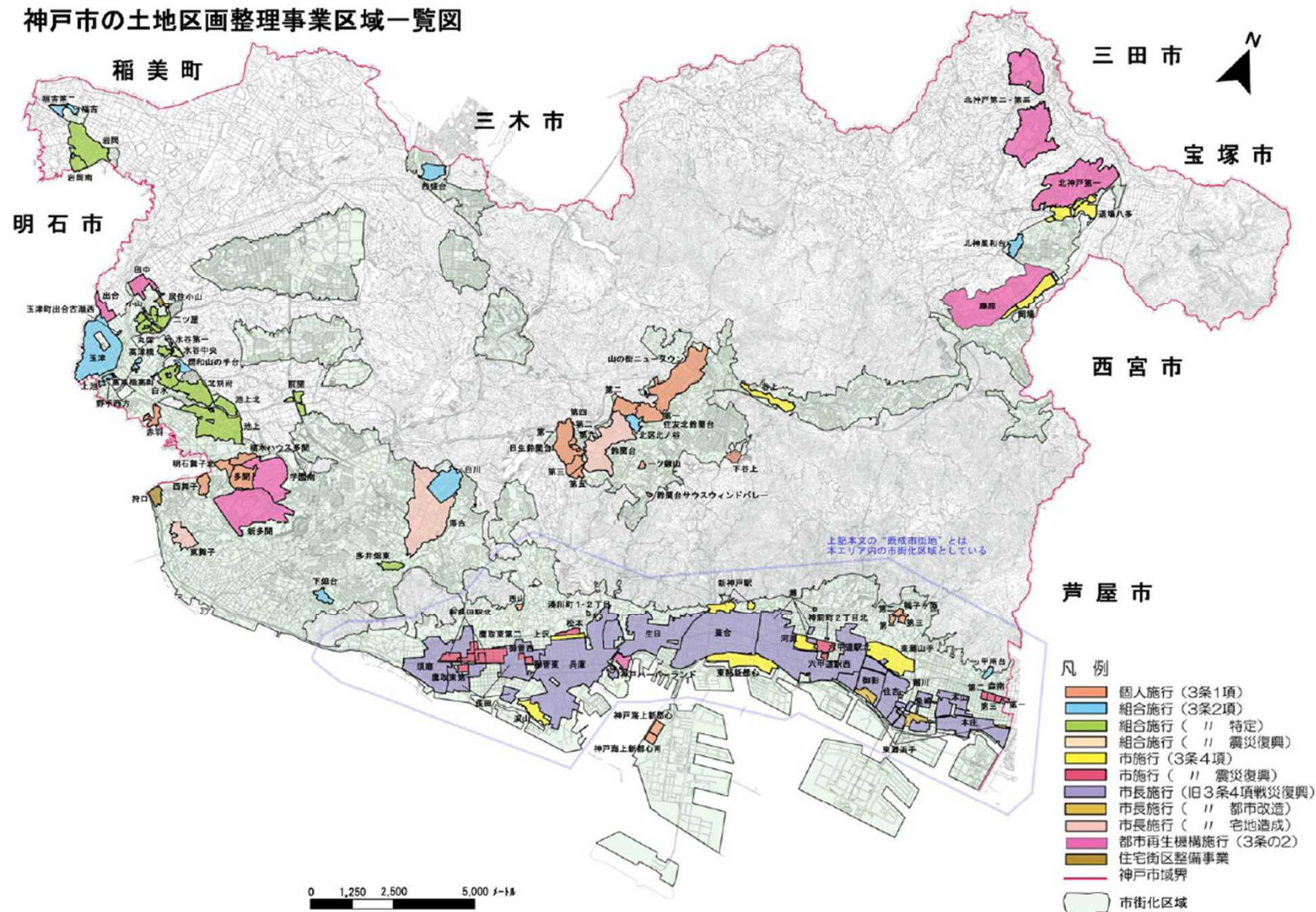
また、他地区においても、スプロール化の予想されるところがあり、当事業手法による面的都市基盤の整備が望まれています。

*スプロール

市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成することを「スプロール」と言います。そのような無秩序な市街地の拡大に対しては、道路、公園、下水道の整備や小・中学校の建設などが追いつけなくなってしまいます。また、十分な道路などがつくられることなく、小規模な住宅地が密集して形成されることから、防災や衛生という面からも問題があります。

神戸市の土地区画整理事業区域

神戸市の土地区画整理事業区域一覧図



神戸市の土地区画整理事業の歩み

●三宮駅周辺●

震災からの復興

兵庫県南部地震は、阪神・淡路地域に未曾有の被害をもたらしました。特に、建築物の被害状況に着目すると、昔からの古い木造住宅が密集した地域において、大規模な家屋の倒壊・火災が発生しました。神戸市では、これらの地域をこのまま放置するのではなく、震災の教訓を生かし防災性に優れた安全・安心でかつ快適なまちづくりを目指した「復興」のまちづくりを行うこととしました。

そこで、被害程度が大きく、かつ今後、道路・公園の整備などにより、都市機能の更新を図るべき区域において、建築基準法第84条に基づく建築制限を6箇所(約233ha)に適用し、地震発生から2ヵ月の間、無秩序な建築行為を制限しました。そして、その建築期限の切れる3月17日に土地区画整理事業の施行区域124.6ha、市街地再開発事業の施行区域25.9haの決定を行いました。

しかし、震災直後、地区住民や権利者の方々は、避難所等での生活を余儀なくされる状況であったため、震災から2ヵ月という期間では、計画内容を周知説明し、理解を得るには十分な期間であるとは言えませんでした。そのため、3月17日時点では、施行区域や骨格となる道路・公園などを決定するにとどめ、その後、住民の皆さんとの話し合いによる合意形式を得たうえで、身近な生活道路や公園等について決定を行うことにより、事業を進めることとしました。

その後、区画整理区域は、1996年(平成8年)11月5日にJR鷹取工場跡地(18.6ha)を加え、11地区、143.2haで事業を進め、そのうち8地区については、事業を完了しています。

神戸駅前などで都市改造事業がスタートし、また西北神地域においてスプロール化の防止と良好な宅地の供給を図るため、住宅・都市整備公団(現 都市再生機構)施行及び組合施行の新事業が次々とスタートしました。

●六甲町線せせらぎ
(六甲道駅北地区)



●大規模防災公園(千歳公園)●
(鷹取東第二地区)

現況



曳家(ひきや)を行った例

3500t 18mお引っ越し

住民運動で取り壊しを免れたJR奈良駅(奈良市三条本町)の旧駅舎の引っ越し作業が、11日午前始まったII写真。周辺線路の高架化に先立つて仮設線路を敷く用地を確保するため、曳家と呼ばれる工法で、4日間かけて北へ18m移動させる。

JR奈良駅・旧駅舎

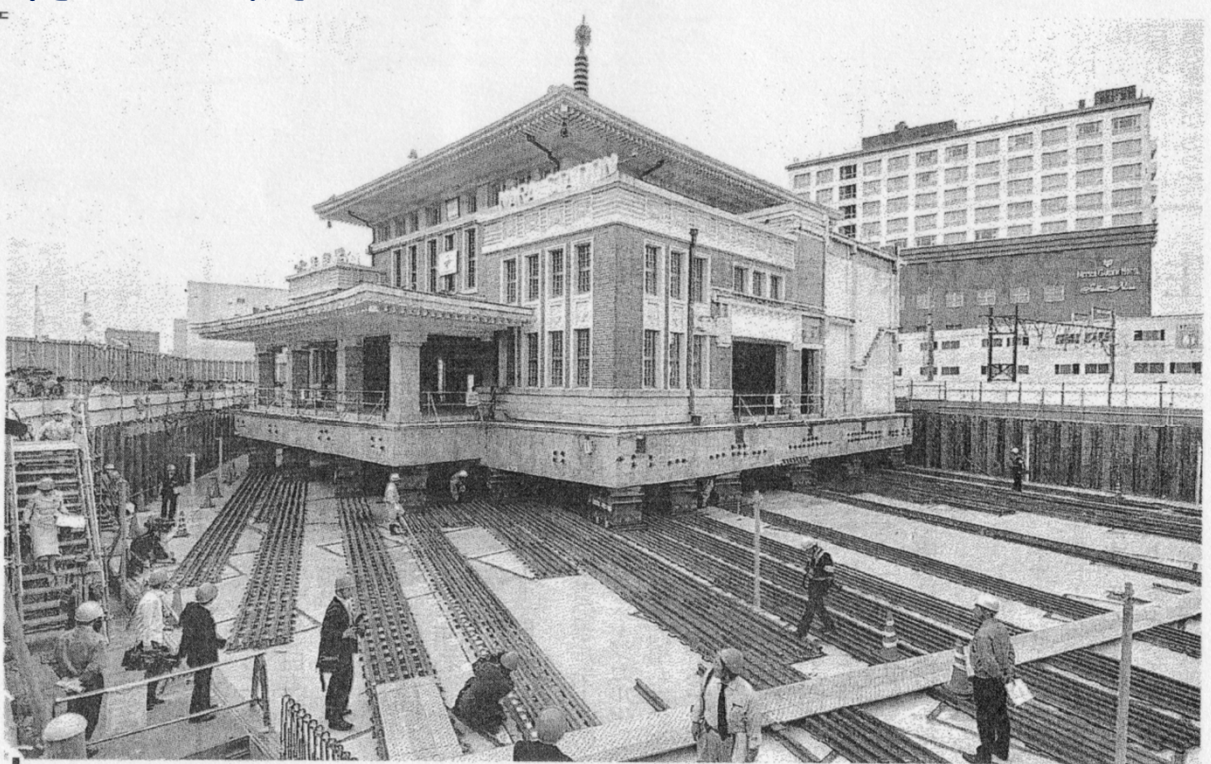
A040c11

レールで4日かけ移動

旧駅舎は2代目として34年に完成し、昨年9月に仮駅舎ができるまで使われた。高さ21m、床面積600平方m、重さ3500ト。レールに乗った47基の台座で支え、油圧ジャッキで1時間に2・4m移動する案が浮上している。

る。4億円の工費は国や奈良県などが負担する。JR西日本は当初取り壊す方針だったが、平等院鳳凰堂(京都府宇治市)などを参考に造られた和洋折衷の外観を惜しむ市民らが98年から反対運動を展開。01年に県などが保存を決めた。観光案内などに活用する案が浮上している。

見学に来た奈良市の主婦太田克子さん(65)は「蒸気機関車の時代から利用してきた。奈良の景観に合った建物なので保存されてよかった」と喜んでた。曳家工事では、昨秋に2万トの旧首相官邸を50m動かしたのが国内最大規模とされる。90年にJR二条駅(京都市)の旧駅舎(300ト)を13m移動させた例もある。

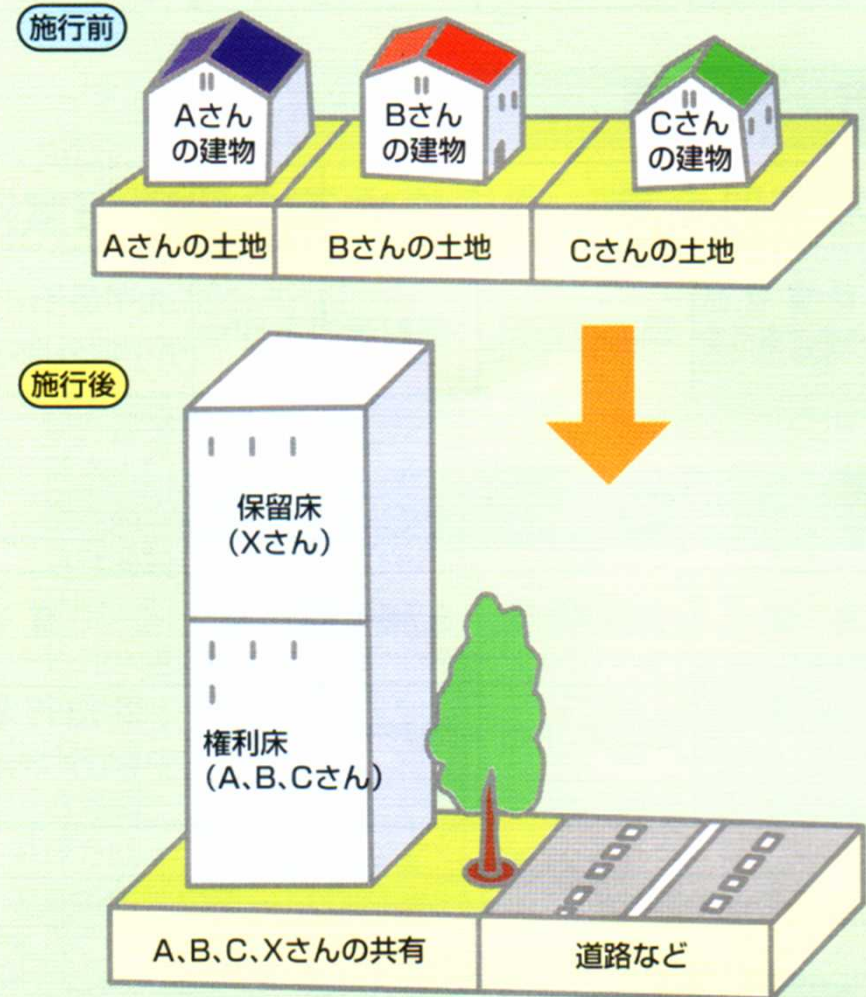


市街地再開発事業の手法

市街地再開発事業

市街地再開発事業は低層の木造家屋密集地区において、細分化された土地の統合と密集した建築物の不燃化・共同化及び公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的、総合的に行う事業です。市街地再開発事業は、重点の置き方により、①幹線街路や駅前広場の整備と駅前地区などの整備を主目的とするもの、②既成市街地内に良好な住宅を供給し、地区内の住環境の改善を主目的とするもの、③商店街の近代化を主目的とするもの、④県や市の公益施設の整備を主目的とするものの4つに大別されます。

また、再開発事業は事業の内容等により、従前の権利を一括処理する「権利変換方式」による第一種市街地再開発事業と、「用地買収方式」により地域の土地を一括買収し、事業施行時に従前の権利の譲り受け希望をとって「管理处分計画」により、床の配分を決める第二種市街地再開発事業の2つに区分されます。第二種市街地再開発事業は、安全上、防災上きわめて危険である地域、あるいは災害時の避難広場など、重要な公共施設の整備に限られ、施行者も地方公共団体、地方住宅供給公社及び公団に限られています。



神戸市の市街地再開発事業

施 行 者	施 行 済		施 行 中		合 計	
	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
市 施 行 (うち震災復興地区)	7 (5)	15.6 (13.3)	1 (1)	20.1 (20.1)	8 (6)	35.7 (33.4)
組 合 施 行 (うち震災復興地区)	15 (7)	9.6 (4.0)	1 —	1.0 —	16 (7)	10.6 (4.0)
個 人 施 行	3	0.6	—	—	3	0.6
都市基盤整備公団施行 (うち震災復興地区)	1 (1)	1.4 (1.4)	— —	— —	1 (1)	1.4 (1.4)
合 計	26	27.2	2	21.1	28	48.3

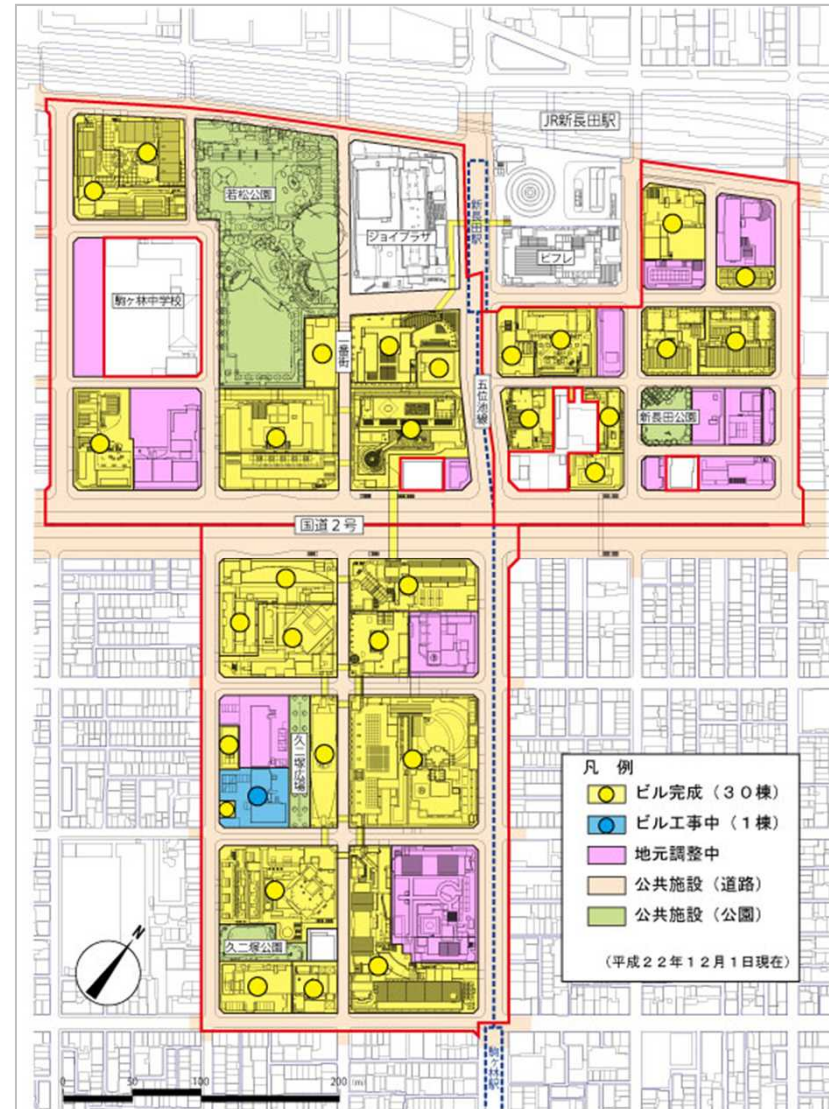


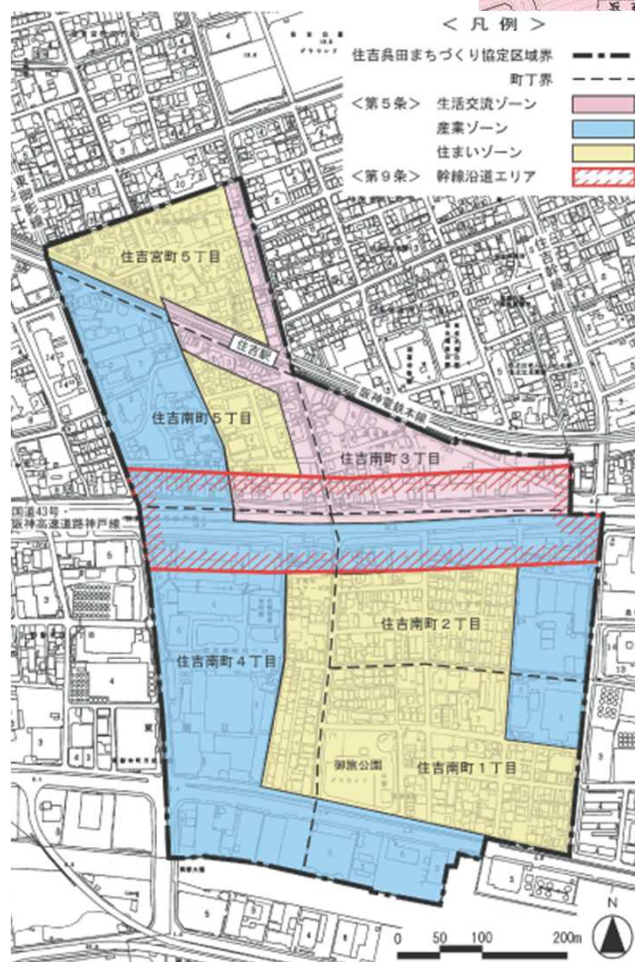
震災復興市街地再開発事業

• 六甲道南地区



• 新長田駅南地区



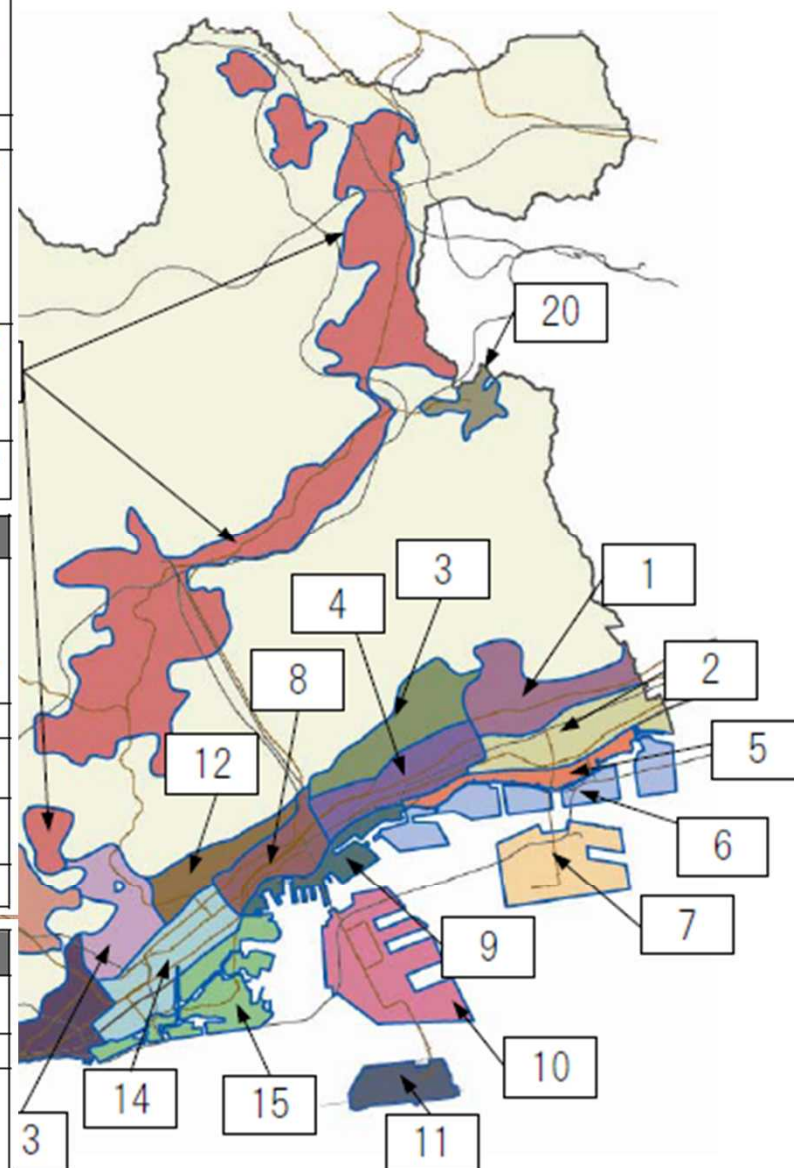


2 東灘市街地		
現況・課題		○区域の大半は、中層住宅を中心とした緑豊かな中密度の住宅地である。 ○震災復興の区画整理事業などにより、道路や公園などの都市基盤が整備されている。 ○一部の地域では、古い木造建築物が密集しており、防災面や住環境などに課題がある。 ○JR住吉駅、阪神御影駅周辺は、商業・業務施設が適度に立地する、利便性の高い地域である。 ○工場跡地や幹線道路沿道などにおいて中高層住宅の立地が進んでいる。
土地利用の方向性		○良好な住環境を有する利便性の高い市街地
土地利用区分	住宅地	○低層住宅と中層住宅が調和した中密度住宅地として、周辺環境に配慮した良好な住環境を整備・保全する。 ○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。 ○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。
	複合機能地	○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。 ○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。
	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。

5 東部浜手市街地		
現況・課題		○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。 ○住機能と製造業などの産業機能が混在する地域である。 ○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。
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。

域別土地利用の方向性



第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田地区

凡 例 >



- 中心部 → 「1住居」60/200
- 周辺 → 「準工」60/200
- 住吉駅周辺 → 「近商」80/200

- R43沿い → 「準工」60/300
- (北東部分 → 「準住居」60/300)

例 示	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域
住宅、小規模の兼用住宅								
幼稚園、小・中・高等学校								
神社、寺院、教会、診療所								
病院、大学								
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店								※
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店								※
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	★							
上記以外の事務所等	★							
ホテル、旅館	★							
カラオケボックス								
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫								
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫								
劇場、映画館			◇	◇				
自動車修理工場			△	▲				
危険性・環境悪化の恐れがやや多い工場								
危険性・環境悪化が大きい工場								

地区計画

■地区計画

「地区計画」とは、建物の用途や大きさ、身近な生活環境を「地区計画」により実現できます。「地区計画」は、決めていきます。

(例)

道路が狭い、道路建物が密集している境に課題がある地区、道路や公園など、いてのルールを、住み良いまちにする

■地区計画の作り方

地区計画は、地域のみなさんの合意がないと決めることができません。みなさんで、地域の課題や、どんなことを決めるべきかを話し合っ決めていきます。まちづくり支援制度もありますのでご相談ください。



地区計画決定までのおおまかな流れはこんな感じです。

まちづくり組織をつくる

勉強会などを行う

地区計画の案をつくる

都市計画法に基づく手続き

地区計画決定

... 地域のみなさんが行うこと
... 市が行うこと

■地

地

再開発等促進区 (旧再開発地区計画)	まちづくりを進めます。 工場跡地などにおいて、基盤整備と併せて容積率などを緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導します。	(4)	(18.8)
再開発等促進区 (旧住宅地高度利用地区計画)	市街化区域内農地などにおいて、基盤整備と併せて容積率などを緩和することにより、良好な中高層住宅地を誘導します。	(1)	(21.0)
防災街区整備地区計画	密集市街地において、建物構造の制限などにより沿道に耐火建築物を誘導するなど、防災機能の確保と土地の合理的な利用を図ります。	1	14.9
合計		80	3440.3

まちづくり協定とは？

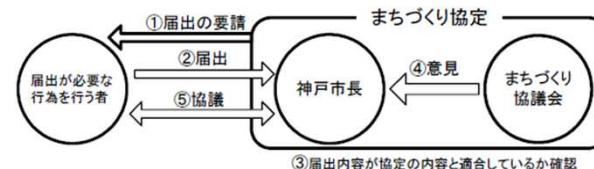
- ・住み良いまちづくりを推進するため、地域で定めるまちづくりのルールです。
- ・まちづくり条例（正式名称：神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例）に基づき、まちづくり協議会と神戸市長との間で締結します。



「まちづくり協定」を締結すると？

- ・まちづくり協定の区域内で届出の必要な建築行為等を行う者に対し、まちづくり協議会及び神戸市長から行為の届出を要請します。
- ・届出の内容が協定に適合していない場合、神戸市長が届出者と協議します。

対象	内容
建築物	新築、増築、改築
工作物	用途の変更
土地	区画形質の変更 用途の変更
その他	市長が良好な居住環境の維持に有効であると認める木竹の伐採



③届出内容が協定の内容と適合しているか確認

⑩西二郎地区(H10年12月)

西二郎地区まちづくり協議会（面積約21ha）

いちごで有名な二郎地区。恵まれた緑と景観の保全さらに子供や孫に受けわたせるまちづくりを実現するため、「壁面等の後退」や「建築物の用途の制限」、「敷地内の緑化の推進」などを定め、調和のとれたまちづくりを推進しています。

⑪下唐櫃地区(H16年6月)

下厩橋まちづくり協議会(面積約16ha)

「豊かな自然と歴史を活かし、誇りをもって暮らし続けられるまちづくり」を基本理念に「主要道路に面する敷地での外壁後退」や「建築物の用途の制限」、「屋外広告物の制限」などのルールを定め、住み良いまちづくりを推進しています。

⑫道場八多地区(H17年7月)

道場八多連合まちづくり協議会（面積約59ha）
 区画整理事業によるまちづくりが行われた道場八多地区。「ゆとりと活力あのある環境共創都市」をめざし、すでに決定していた地区計画では定められない「門灯の設置」「深夜の営業マナー」などよりきめ細かなルールを定めています。



道場八多地区まちづくり協会の活動写真

（上左）「ゆとりと活力あのある環境共創都市」をめざし、すでに決定していた地区計画では定められない「門灯の設置」

（上右）「ゆとりと活力あのある環境共創都市」をめざし、すでに決定していた地区計画では定められない「深夜の営業マナー」

（下左）「ゆとりと活力あのある環境共創都市」をめざし、すでに決定していた地区計画では定められない「門灯の設置」

（下右）「ゆとりと活力あのある環境共創都市」をめざし、すでに決定していた地区計画では定められない「深夜の営業マナー」

①岡本地区(S63年5月)

美しい街岡本協議会（面積約11ha）
阪神間の良好な住宅地として発展し、一方で商店街、学生街の賑わいをみせている岡本地区。「うるおいと調和のある美しいまち」を目標に、まちなみ形成のルールを定めています。

⑨北須磨団地(H2年6月)

北須磨まちづくり推進会（面積約102ha）

すでに形成されている良好な環境を保全するため、『友愛と信義』のもとに「うるおいあふれる住みよいまちづくり」を行う』ことをまちづくりの目標として、住宅を建て替える際のルールを定めています。

⑧真野地区(S57年10月)

真野地区まちづくり推進会（面積約39ha）

「人口の定着」「住宅と工場の共存・共栄」「うるおいのある住環境の確保」を目標に、「ルーづくり」「ものづくり」の2本柱による活動が行われています。「用途の制限」及び「立面位置の制限」等により、協定の効果が出ています。

⑦大石南町(H13年6月)

大石南町まちづくり協議会（面積約11ha）

古くは御影石の積み出し港として栄えた大石。「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」を目標に、歴史的特性をいかし、緑豊かで人と人とのつながりを大切にするまちづくり活動が行われています。

⑥新在家南地区(H8年6月)

新在家まちづくり委員会（面積約 27ha）

旧西国浜街道が通り、古くから酒蔵のまちとして栄えた新在家。このような特性をいかし、「清潔で住み良く働き良い街への再生」を目標に、歴史や資源を大切に、魅力あるまちの実現をめざしています。



⑤住吉畠田(H19年3月)

住吉呉田まちづくりの会（面積約32ha）
古くは瀬戸内海に面した白砂青松の美しい漁村として栄えた住吉呉田地区。「美しい環境の回復と次世代に引き継ぐことのできる安全で住みよい連携と交流のまちづくり」を目標に、活動が行われています。

④青木南地区(H15年2月)

青木南地区まちづくり協議会（面積約 23ha）
海が近くて見晴らしがよく、震災前まで青木フェリーが立地した青木南地区。住・商・工の複合地域という環境の中にあつて海と潤いとお文化のある安全・安心で魅力あるまち」を目標に、まちづくり活動が行われています。

「まちづくり協定」で定めるルール(例)

※地区によって異なります

- ・建築物等の用途の制限
- ・壁面等の位置の制限
- ・敷地の緑化（垣・柵）
- ・荷さばきなど駐車用地の設置
- ・ファミリー形式住戸の奨励
- ・建築物等の意匠の配慮
- ・風俗営業等の規制
- ・周辺環境への配慮

これまでの

まちづくり
協 定



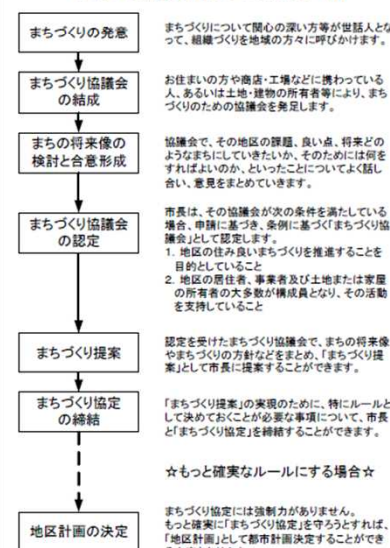
②深江地区(H7年11月)

深江地区まちづくり協議会（面積約 170ha）
 国道 43 号や埋立地もある広大なエリアで阪神大震災の年に協定を締結した深江地区。復興とともに歩みながら「庶民的で住み良い街づくり」をめざし、まちづくり活動が行われています。

③森南町1丁目地区(H13年12月)

森南町1丁目まちづくり協議会（面積約8ha）
 区画整理事業によりまちづくりが行われた森南町1丁目地区。神戸の東の玄関口にふさわしい「良好な住宅地と活気のあるまちが両立する、健全で魅力的なまち」を目標に、まちづくり活動が行われています。

「まちづくり協定」締結までの流れ(一例)



□問い合わせ 都市計画総局地域支援室

電話(078)322-5483

神戸市都市計画総局ホームページ

<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/>