

令和 6 年 3 月

市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）の見直し方針と今後の都市計画の進め方について

1. 概要

神戸市では、都市空間の総合的な整備・開発・保全を図るため、市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を定めています。昭和 45 年に線引きの当初決定を行って以降、社会経済情勢の変化に応じて概ね 5 年ごとに全市的な見直しを行い、市街化区域では計画的なまちづくりを進める一方、市街化調整区域では無秩序な土地利用を防ぐことで、良好な都市空間を形成してきました。

今後は、人口減少・少子高齢化が進行する中、生活関連サービス、行政サービスを維持していくことや、激甚化する自然災害への対応などの観点から、市街地の無秩序な拡大を抑制し、計画的なまちづくりを進めるため、第 9 回目の線引き見直しを行います。

また、このような社会経済情勢に対応し、今後は地域の特徴・特性を活かしながら、地域ごとの空間の質を高めていく柔軟でスピーディなまちづくりが求められています。そのため、線引き及び用途地域等について、これまでの概ね 5 年ごとの全市見直しをとりやめ、都市計画提案制度等を活用しながら随時変更していくこととします。

2. 第 9 回線引き見直し方針

(1) 見直しの考え方

①市街化区域の規模の設定

市街化区域は、人口及び産業の将来の見通しに基づき、市街地として必要と見込まれる適正な規模とします。

②市街化区域への編入

計画的なまちづくりの実施が確実で、必要と認められる区域は、都市計画区域マスタープランの位置づけとあわせて、市街化区域に編入します。

③市街化調整区域への編入

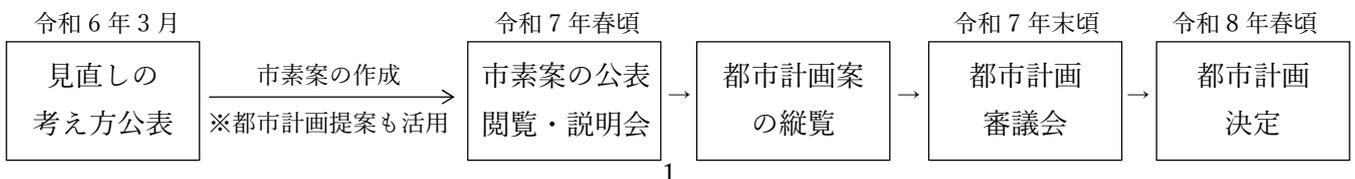
農地や山林等の自然と調和したゆとりある土地利用を行う区域、市街地に隣接した山林等で自然環境の保護や都市の防災性の向上を図ることが望ましい区域は、市街化調整区域に編入します。

なお、計画的なまちづくりの実現に時間を要する区域は、「特定保留区域^{※1}」及び「暫定市街化調整区域^{※2}」、に位置づけ、その間の無秩序な開発を防止し、開発計画等が具体化した段階で市街化区域に編入します。

※ 1 特定保留区域：市街化調整区域の中であって、将来計画的なまちづくりが行われる区域。

※ 2 暫定市街化調整区域：計画的なまちづくりを進めるには時間がかかり、市街化区域のままでは無秩序な開発が進む恐れがあるために、暫定的に市街化調整区域に編入する区域。

(2) 見直しのスケジュール



3. 今後の都市計画の見直しの進め方

(線引き)

今後のまちづくりでは、人口減少・少子高齢化の進行及びライフスタイルや価値観の多様化への対応に加え、都市と自然の連携による循環型社会の形成などSDGsの考え方を取り入れ、「まちの質」「暮らしの質」を一層高めることが重要です。このような背景からも、地域のニーズをとらえ、民間事業者の需要に対応できる柔軟でスピーディなまちづくりが一層求められることから、第9回線引き見直し以降は、これまでの概ね5年ごとの全市見直しをとりやめ、都市計画提案制度等を活用しながら随時変更していくこととします。

(用途地域などの都市計画)

用途地域についても同様に、これまでの概ね5年ごとの全市見直しをとりやめ、都市計画提案制度等を活用しながら随時変更していくこととします。

また、用途地域以外の都市計画についても、都市計画提案制度等を活用し、地域の魅力や課題を一番よく知る市民、事業者等の皆様からアイデアをいただきながら見直しを行い、地域単位での安全・安心・快適で活力と魅力あるまちづくりを進めていきます。

<参考> 都市計画提案制度について（都市計画法第21条の2に規定）

土地の所有者等の一定の同意を得ることで、まちづくりの方針を除くすべての都市計画について提案が可能な制度

○提案者の資格

土地の所有者等、まちづくりNPO法人等、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等

○提案の要件

- ・神戸市のまちづくりの方針に合致していること
- ・対象区域の土地所有者等の2/3以上の同意が得られること
- ・区域の面積が0.1ha以上のまとまった土地であること