

第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について

(鈴蘭台駅前地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の決定 (神戸市決定)

都市計画鈴蘭台駅前地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鈴蘭台駅前地区地区計画	
位 置	神戸市北区鈴蘭台北町1丁目及び鈴蘭台東町1丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 1.2ha	
地区計画の 目 標	本計画は、神戸電鉄鈴蘭台駅前の交通安全の確保と、北区の玄関口にふさわしいにぎわいづくりを図るため、駅前広場と鈴蘭台幹線・鈴蘭台環状線の整備により駅前の交通結節機能を改善するとともに、共同化ビルの整備により駅前の健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全・快適で活力と魅力ある駅前空間を構築することを目標とする。	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	土地利用の 方 針  A地区 駅前にはふさわしいにぎわいを創出するため、建築物の共同化により、健全で良好な土地の高度利用を図る。 地区内の歩行者動線の強化を図り、回遊性の高い安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、ゆとりとうるおいのある空間を創出する。  B地区 周辺と調和した、駅前にふさわしい良好な環境の形成を図る。	
	地区施設の 整備の方針	1. 駅前広場及び道路に面する部分に歩道状空地を配置し、ゆとりのある歩行者空間を整備する。 2. 線路沿いの南北道路と駅前広場をつなぐ歩行者空間を配置することにより、回遊性の向上を図る。
	建築物等の 整備の方針	A地区 交通結節機能の向上に合わせて、駅前にふさわしい高度利用を図るため建築物の共同化を推進し、低層階に商業・業務施設等を配置するとともに、上層階に公益施設を配置し、利便性の向上を図る。 また、敷地内に歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。  B地区 既存の高度利用が図られている敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模（地区施設の配置は計画図表示のとおり）	その他の公共空地	歩道状空地 幅員 約4m ・ 延長 約20m 幅員 約2m ・ 延長 約160m	
	地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	A地区	B地区
		面積	約1.1ha	約0.1ha
	建築物等の用途の制限	マージャン屋，ばちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するものは建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度	10分の50	—	
	建築物の容積率の最低限度	10分の20		
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の7 ただし，建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	150㎡ ただし，この地区計画の決定の際，現に建築物の敷地として使用されている土地について，その全部を一の敷地として使用する場合においては，この限りではない。	
	建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	—	
	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から計画図表示の道路境界線①までの距離は，4m以上とする。 2. 建築物の外壁等の面から計画図表示の道路境界線②までの距離は，2m以上とする。		—
備考	用途地域	近隣商業地域		

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

鈴蘭台は、神戸市都市計画マスタープランにおいて、地域での都市活動や文化活動を支える「地域拠点」に位置づけられており、公共交通機関の結節機能の強化や商業・業務・文化機能などの集積を図ることとしている。

その中にある鈴蘭台駅前地区は、神戸電鉄鈴蘭台駅前に位置し、都市計画道路鈴蘭台幹線及び鈴蘭台環状線に面する地区である。

当地区では、道路及び駅前広場の整備や共同化ビルを建設することにより、バリアフリー化に寄与する市街地再開発事業の施行が予定されている。

このたび、当地区における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、北区の玄関口にふさわしい安全・快適でにぎわいと魅力のあるまちづくりを実現するため、本案のとおり地区計画を決定する。