



鈴蘭台駅北地区

まちづくりニュース

25号

発行：令和5年9月

編集：鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会



まちづくりルールについて、みんなで考えてみませんか？

土地区画整理事業が、少しずつですが、目に見える形で進んできています。建物が解体された空地、兵商跡地への工事用道路ができあがる中、まちづくり協議会は、遠くない将来を見据えて、よりよいまちづくりの実現をめざして情報発信に取り組んでいきたいと思っています。

これから事業が進んで行けば、さらに多くの建物が建替えられていきます。みなさん新たな住まいへの不安や期待が入り交じっていると思いますが、同時に多くの建物が建つことで、一体どんな街並みに変わるのか、なかなか想像できない不安や心配もあると思います。

土地区画整理事業では、宅地や道路は神戸市が整備しますが、建物を建替えるのは私たち自身です。これまで同様、閑静で落ち着いた住環境を基本としながら、鈴蘭台駅周辺の商業のにぎわいと調和した、暮らしやすい鈴蘭台駅北地区であってほしいと思います。



一体、どんな街並みに変わる可能性があるのでしょうか？

昨年から、まちづくりニュースで「まちづくりルール」に関する情報発信を行ってきましたが、改めて、これからどんなことが心配されるのか、考える必要があるのか、おさらいしていきたいと思っています。

住宅以外に、お店とか、工場とかもできるの？



建物に関する法律「建築基準法」の規定があるので、何でも建てられるわけではありません。鈴蘭台駅北地区では、住宅以外にも、お店も工場も建てられます。ただし、3種類の用途地域が定められており、その区域ごとに建てられる業種や建物の規模等が決まっています。

例えば、コープくらいの規模のスーパーが建てられる区域と建てられない区域があります。

現在建っていない種類の建物も、実は法律上は建てられるものがたくさんあります。クイズ形式で細かく見ていきましょう。

裏面へ！

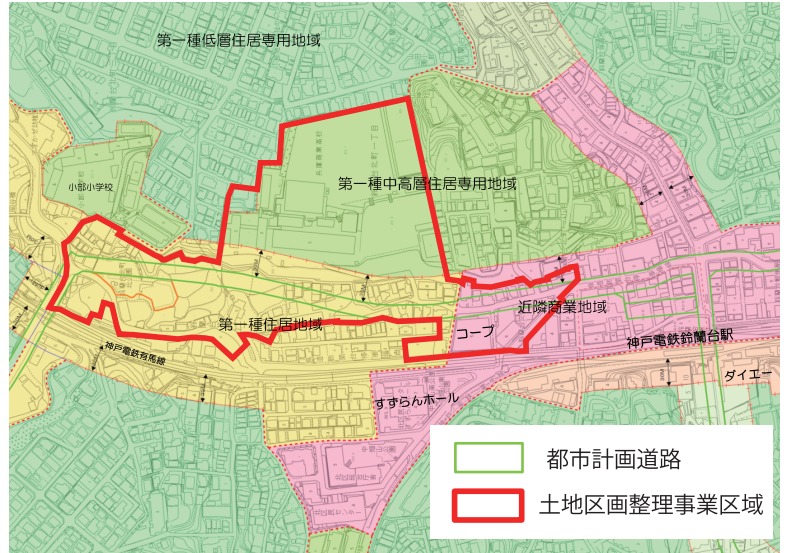


鈴蘭台駅北地区には、主に次の3種類の用途地域が定められています。

用途地域ごとに次のような街なみが想定されています（国土交通省HPより）。

用途地域	街なみのイメージ
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。床面積3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。
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、延床面積500㎡までの一定のお店などが建てられます。
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。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。

- 第一種住居地域
：コープ鈴蘭台東店の北側
- 第一種中高層住居専用地域
：概ね兵庫商業高校跡地
- 近隣商業地域
：コープ鈴蘭台東店含む南側



問1. 戸建て住宅は、鈴蘭台駅北地区のどこでも建てられるでしょうか？



ヒント：戸建て住宅が制限される用途地域はほとんどありません。

問2. 神鉄変電所あたりの場所でも、コンビニエンスストアを開業できるでしょうか？



ヒント：コンビニエンスストアの延床面積は、概ね200㎡前後です。

問3. ホテルを建てられるのは、駅周辺の近隣商業地域だけでしょうか？



ヒント：ホテルの規模によっても異なります。

問4. ペットを飼育して販売する店舗を開業できるでしょうか？



ヒント：3つの用途地域によって、開業の可否が異なります。

※関連する法律や条例等の規定で、答えと異なる場合もあります。

- 問1. どこでも建てられます。ちなみに、住宅が建てられないのは、工業専用地域のみです。
問2. 開業できます。鈴蘭台駅北地区では、500㎡未満のコンビニエンスストアでも開業可能です。
問3. 第一種住居地域（黄色）では、3,000㎡未満であればホテルが建てられます。
問4. 近隣商業地域（ピンク）は可能、第一種住居地域（黄色）は3,000㎡未満ならば可能です。