

《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

《面積》 約1.2ha

《決定年月日》 平成23年9月6日、令和元年6月25日（変更）

《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	1 「A地区」・・駅前に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。 2 「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。
地区施設の整備方針	1 駅前広場及び道路に面する部分に歩道状空気を配置し、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。
建築物等の整備方針	1 「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、敷地内に歩道状空気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。 2 「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。

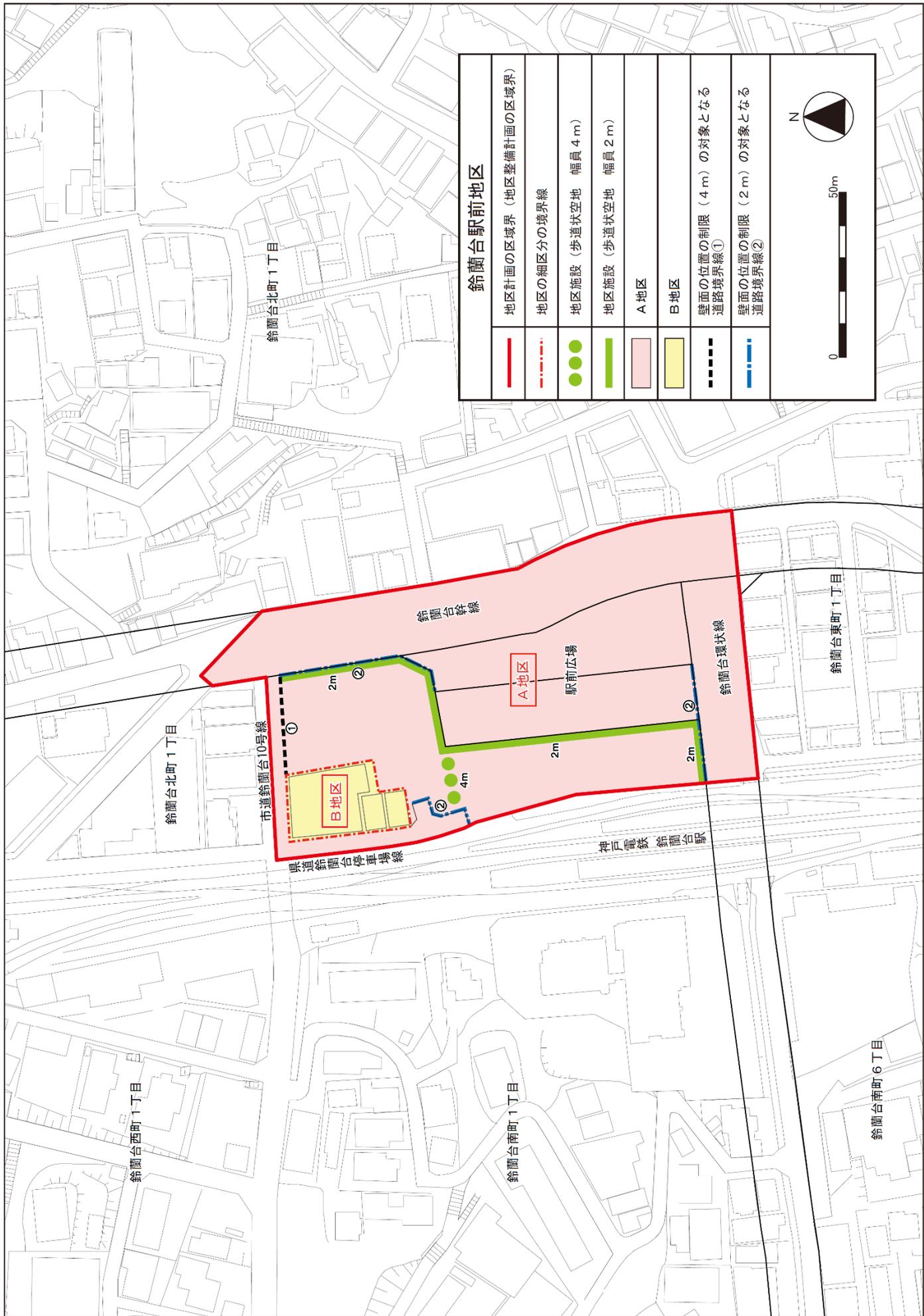
《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

その他の公共空地	歩道状空地 幅員 約 4 m 延長 約 20 m (計画図表示のとおり)
	幅員 約 2 m 延長 約 160 m (計画図表示のとおり)

◇建築物等に関する事項

地区の細区分（面積）	A地区（約1.1ha）	B地区（約0.1ha）
用途の制限	マージャン屋、ぱちんこ屋、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。	
容積率の最高限度	500%	
容積率の最低限度	200%	
建ぺい率の最高限度	70% ただし、建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物のうち耐火建築物にあっては90%とする。	
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は、この限りではない。
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。	
用途地域	近隣商業地域	



鈴蘭台駅前地区	
	地区計画の区域界 (地区整備計画の区域界)
	地区の細区分の境界線
	地区施設 (歩道状空地 幅員 4 m)
	地区施設 (歩道状空地 幅員 2 m)
	A 地区
	B 地区
	壁面の位置の制限 (4 m) の対象となる 道路境界線①
	壁面の位置の制限 (2 m) の対象となる 道路境界線②

