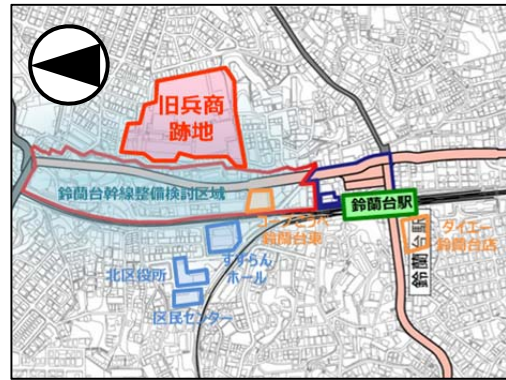


～旧兵庫商業高校跡地に関する調査結果について～

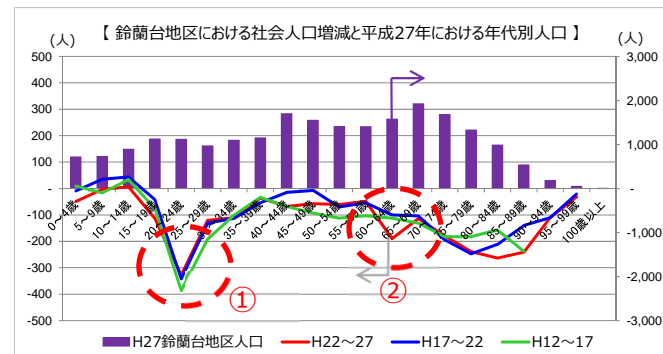
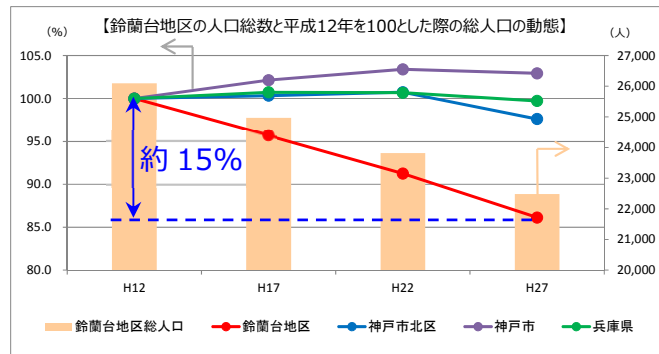
1. 旧兵庫商業高校跡地の概要及び鈴蘭台地区の現状

◆位置・敷地概要



所在	神戸市北区鈴蘭台北町 1-17-1
敷地面積	36,258 m ² (公簿)
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200 / 60

◆鈴蘭台地区における人口動態及び社会人口増減※



※社会人口増減：該当年代における地域外からの流入・流出した人口を表す。

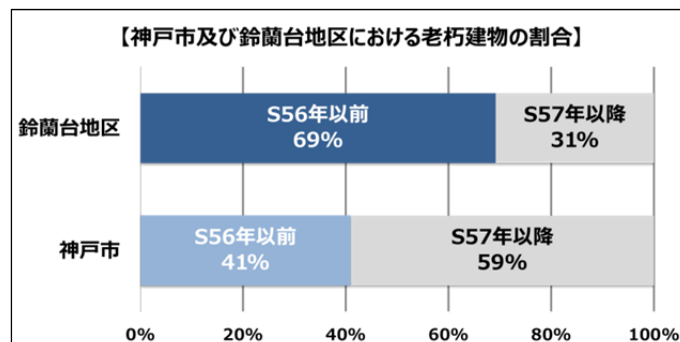
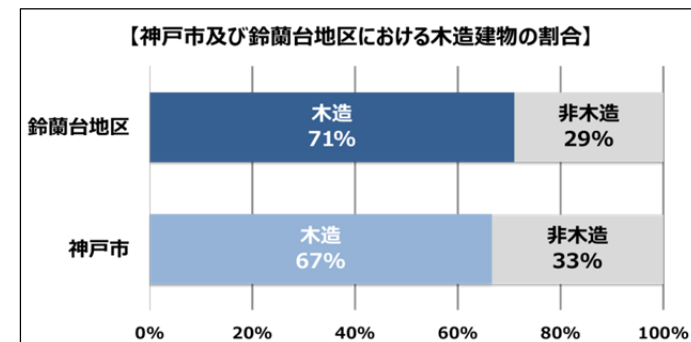
◆鈴蘭台地区における人口動態の傾向（市全体との比較）とその原因

① 20代前半（特に20～24歳）で人口流出が顕著に表れている。（市全体も同様の傾向）
⇒高校・大学卒業後の就職先が少ない、就職先が自宅から通勤できない場所にある。

② 過去5年間における60～64歳での人口流出が大きい。
⇒会社などを退職した後、より利便性の高い地域などへ移住している。

●以上の内容が過去15年間で人口が約15%減少している主な原因と考えられます。（市全体では最近5年間は減少しているが、過去15年間では2～3%程度上昇）

◆木造建物割合・老朽建物割合



⇒鈴蘭台地区では老朽化している建物の割合が多く、建物の更新が進んでいない状況

<鈴蘭台地区の課題解消に向けた対策>

・新たな住宅地の確保、市内での雇用の確保、高齢者の生活利便性向上、建物更新の促進

2. 周辺住民の主な意見

（北区民まちづくり会議、鈴蘭台幹線周辺まちづくりに関するアンケート、鈴蘭台幹線北区间について考える勉強会）

- ・雇用創出につながる民間活力の活用や福祉・文化など複合的な利用ができる施設
- ・高齢化が進み活気が少ないので、若者にも高齢者にも魅力的な活用方法にしてほしい。
- ・道路整備での移転により、当該跡地に移転することはできるのか。
- ・民間のマンションを建設して、子育て世帯を増やしたらよいのでは。

3. 周辺住民・通勤者・通学者へのアンケート調査結果及び分析

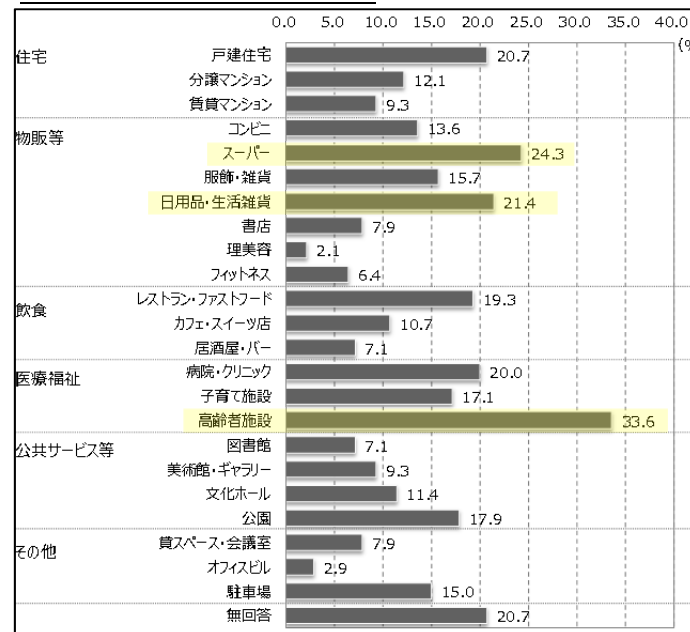
① 実施概要

調査目的	旧兵庫商業高校跡地をどのように活用していくのが望ましいかについて、鈴蘭台駅周辺を利用している通勤・通学者及び周辺住民の意向を把握する。
調査対象	旧兵庫商業高校跡地をどのように活用していくのが望ましいかについて、鈴蘭台駅周辺を利用している通勤・通学者及び周辺住民の意向を把握する。
実施時期	平成30年1月中旬～2月中旬
調査方法	企業・学校・団体等を通じて配布・回収

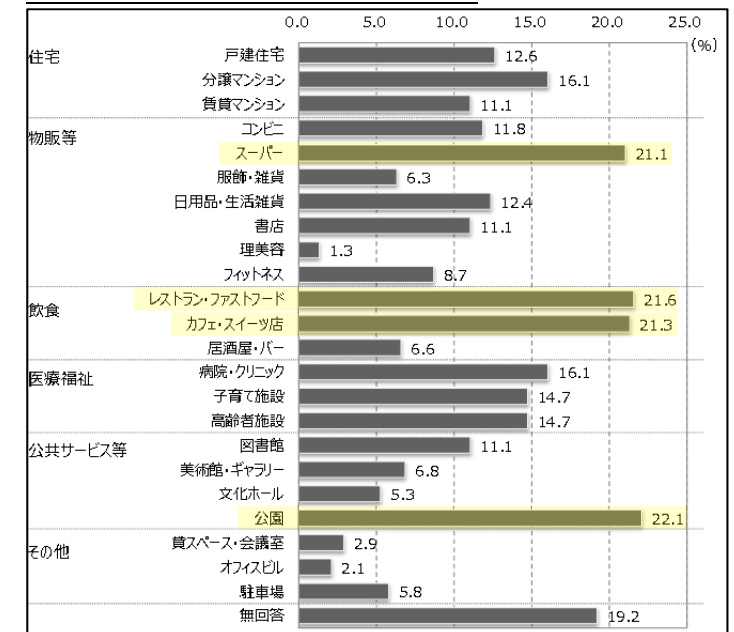
② 調査結果

【設問】当該跡地に欲しいと思う施設または利用したいと思う施設について（複数回答）

<住民：回答数 140>



<通勤・通学者：回答数 380>



<住民の主な意見>

高齢者施設などの福祉施設、スーパーや生活雑貨などの物販施設
⇒日常生活における利便性に関する施設を求めている傾向にある。

<通勤・通学者の主な意見>

公園、飲食店などの休憩できるスペース、スーパーなどの物販施設
⇒来訪時における利便性に関する施設を求めている傾向にある。

4. 民間事業者へのヒアリング結果

(大手デベロッパー・ゼネコン/地元企業/医療法人/銀行等 計 18 社にヒアリング)

(1) 立地評価 (鈴蘭台地区における開発の視点からの評価)

- ・駅前再開発事業により駅前周辺の立地評価は向上すると思われるが、道路ネットワークが脆弱で坂道も多いことが課題



(2) 土地利用の方向性

① 商業施設

- ・大規模商業施設の立地は難しいが、鈴蘭台幹線の沿道であれば、小規模な生活サービス機能の導入は検討できる。



② 住宅

- ・戸建住宅を中心に開発することが適切である。
- ・小、中規模程度 (50~100 戸程度) の集合住宅であれば需要はあるが、高低差を解消するバリアフリー対策などが必要である。



③ その他の施設

- ・周辺で高齢化が進んでいることから、医療・福祉施設の立地が考えられ、小規模な医療施設であれば、誘致可能である。
- ・福祉施設については、医療施設を併設するなど、多様な福祉サービスを提供できる施設が有効である。
- ・その他、子育て支援施設については、神戸親和女子大学が保育・幼児教育に力を入れているため、同大学と連携することができれば、検討は可能である。

(3) 跡地活用の課題

- ・開発を行うには造成本が必要となり、民間事業者単独で開発事業に取り組むことは難しい。
- ・当該跡地内における道路などの基盤整備については、神戸市との役割分担が必要である。
- ・用途地域の変更や容積率の緩和を検討してほしい。
- ・北区役所の跡地や老朽化した公共施設も含めて、鈴蘭台地区全体で地域と協働し、まちづくりの視点で跡地活用を考えることも必要である。



5. 跡地利用の方向性 (案)

～ 住宅系を中心に地域の付加価値を高めるような機能を導入 ～

- 鈴蘭台地区における人口減少や周辺の土地利用状況との調和などを踏まえて、住宅 (戸建・集合住宅) 系を中心に、跡地利用することを基本とします。
- ただし、土地が広大であることから、当該跡地内で利用用途を区分して、複合的用途で活用する方向で、今後、跡地利用の具体化を進めたいと考えております。
- 住宅系以外の用途については、高齢社会への対応や若年世帯の流出など、鈴蘭台地区が抱える課題に対応し、地域の付加価値を高めるような機能を導入したいと考えております。
- 住宅系以外の具体的な利用方法については、当該跡地の供用開始時期を見据えながら、今後の社会情勢、本市の状況及び地域住民のみなさまや民間事業者のご意見などを踏まえ、柔軟に対応したいと考えております。なお、現状で考えられる具体的な利用方法としては、高齢者支援施設、子育て支援施設、医療施設、公園などが考えられます。

6. 処分方針 (案)

- 道路などの基盤整備方法や利用用途などの条件を設定したうえで、公募による売却処分を行うこととします。
- 今後は、参画意欲のある民間事業者に対して、本市の跡地利用に関する考え方を示したうえで、民間事業者のアイデア、ノウハウを提案してもらうため、ヒアリングによる市場調査 (サウンディング型市場調査[※]) を行います。

※サウンディング型市場調査：市有地等の有効活用に向けた検討を行うにあたり、その活用方法について、民間事業者から広く意見・提案を求め、対話を通じて市場性を把握する調査

7. 今後の予定

現在、鈴蘭台では駅前において再開発事業を中心にまちづくりを進めてきており、平成32年3月末までに駅前広場を整備し、駅前の再開発事業に引き続いて鈴蘭台幹線を整備する予定となっております。

鈴蘭台駅北地区教育施設 (兵庫商業高校) 跡地については、今後、サウンディング型市場調査を実施し、事業者の公募を行うなどの手続きを経て、跡地の活用を図って予定で

担当：住宅都市局市街地整備部市街地整備課 中村・森下
Tel：078-322-5525 (内線：4717)