

神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

事業計画書
(第 2 回変更)

令和 7 年 1 2 月 2 日

神 戸 市

神戸国際港都建設事業鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

事業計画変更（第2回）理由書

令和6年3月5日付神戸市公告第3849号により決定した事業計画について、当地区における事業の円滑化を図るため、次の内容により変更を行うものである。

1. 施行地区の変更
2. 設計の概要の変更
3. 事業施行期間の変更
4. 資金計画の変更

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	1
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第 2	施行地区	1
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(イ)	地区の性格	2
(ロ)	地区内人口・人口密度	2
(ハ)	土地利用状況	2
(ニ)	街路及び宅地の状況	2
(ホ)	地勢	2
(ヘ)	排水施設	3
(ト)	供給処理施設	3
(チ)	その他	3
(3)	設計の方針	4
(イ)	土地利用計画	4
(ロ)	人口計画	4
(ハ)	公共施設計画	4
(4)	整理施行前後の地積	5
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ)	減歩率計算表	6
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	7
(イ)	都市計画との関連	7
(ロ)	都市計画道路	7
(ハ)	区画道路及び特殊道路	7

(ニ) 公園	7
(ホ) 公共施設別調書	8
(7) 法第2条第2項に規定する事業の概要	9
(イ) 上水道	9
(ロ) 下水道	9
(ハ) ガス	9
2 設計図	9
第4 事業施行期間	9
第5 資金計画書	9
1 収 入	9
2 支 出	10
3 年度別歳入歳出資金計画表	11
第6 参考図書	11

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

神戸市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、神戸市の都心三宮から北西へ約6km、神戸電鉄鈴蘭台駅から北へ約300mに位置し、地区北部及び中央部を県道鈴蘭台停車場線、地区南部を市道鈴蘭台10号線、地区東部を旧兵庫商業高等学校跡地（地区内に含む）に囲まれた区域である。

(2) 施行地区位置図

別添、「施行地区位置図」のとおり（縮尺1/10,000）

(3) 施行地区の区域

本地区に含まれる区域の名称は、次のとおりである。

神戸市北区鈴蘭台北町1丁目、2丁目及び3丁目並びに山田町小部字西ノ岡谷の各一部

(4) 施行地区区域図

別添、「施行地区区域図」のとおり（縮尺1/1,000）

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、神戸市北区の玄関口であり地域拠点として位置づけられている神戸電鉄鈴蘭台駅の北側に位置している。

現在、鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業により、鈴蘭台駅前へ北区役所が移転するとともに、駅前広場が整備され、交通結節機能が強化されたが、都市計画道路鈴蘭台幹線が未整備であることから、周辺幹線道路から鈴蘭台駅へのアクセス確保、通学路の安全確保、旧兵庫商業高等学校跡地の有効活用などに課題がある。

このため、土地区画整理事業により都市計画道路鈴蘭台幹線や生活道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格

本地区を含む、その周辺においては、神戸電鉄鈴蘭台駅が整備された昭和３年から避暑地として宅地開発されてきた。

また、本地区周辺は昭和３０年代より住宅市街地としての開発が計画的に進められ、ベッドタウンとして大きく発展してきている。

一方本地区内においては、周辺の団地開発から４０年以上経過している中、部分的なミニ開発による無秩序な整備により、住宅市街地が形成されている。

居宅の更新による建て替えは進んでいるものの、地域住民の高齢化などの原因により、賑わいが失われつつある。

地区内を通過する都市計画道路鈴蘭台幹線は、昭和３９年に都市計画決定がされており、平成２３年の都市計画変更を経て、鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業において、一部整備されているが、概ね未整備となっている。

(ロ) 地区内人口・人口密度

令和３年４月現在、地区内に約１５０世帯、約３００人が居住しており、地区内人口密度は約４０人/haである。

(ハ) 土地利用状況

神戸電鉄鈴蘭台駅に近い地区の南部は主に商業地、地区東部は旧兵庫商業高等学校跡地、地区中央部は低層の集合住宅を含む住宅地、地区北部は低層の集合住宅や公園、農地、駐車場などが混在している。土地利用の割合は宅地が約８８％、公共用地が約１２％となっている。

(ニ) 街路及び宅地の状況

本地区の北部から南部にかけて、幹線道路として県道鈴蘭台停車場線（幅員約５～約１２ｍ）が通過している。

生活道路は、地区内を（幅員約２ｍ～約８.５ｍ）が整備されているが、駅周辺の市街地としては脆弱な道路構成になっている。

宅地の状況は、地区南部は商業地として高度利用が図られている宅地があり、地区中央部から地区北部にかけて、戸建住宅、低層集合住宅及び神戸電鉄（株）の変電所施設がある。

(ホ) 地勢

本地区は、兵庫商業高等学校跡地を除いて標高が約２７７ｍ～２８６ｍとなっており、地区北部から南部に向けて緩やかな傾斜をもつ概ね平坦な地勢である。

旧兵庫商業高等学校跡地は、敷地内の標高が約２９７ｍ～３１４ｍ、進入路入り口が約２８６ｍとなっており、急峻な地形となっている。

(ハ) 排水施設

本地区には、準用河川烏原川が県道鈴蘭台停車場線の地下部分に整備されている。

(ト) 供給処理施設

上水道、下水道、都市ガス、電気等は整備されている。

(チ) その他

旧兵庫商業高校跡地周辺の北東部、南東部及び南西部の一部において、土砂災害警戒区域に指定されている。

(3) 設計の方針

(イ)土地利用計画

地区南部には、鈴蘭台駅前の商業施設と地区内の住宅地が協調するような商業地として計画し、それ以外の部分については、集合住宅、戸建てなどの住宅地として計画する。

(ロ)人口計画

地区内の計画人口は、約600人、人口密度は約80人/haを予定する。

(ハ)公共施設計画

1) 道路計画

都市計画道路鈴蘭台幹線を幹線道路とし、街区の規模・形状に合わせて、適宜区画道路を接続する。

また、既存の地区外道路との接続や歩行者交通の安全性及び利便性を確保するために特殊道路を適宜配置する。

2) 公園・緑地計画

本計画では、地区住民のレクリエーション、憩いの場、地区外との交流拠点として、機能を十分に発揮できるよう公園を2箇所、配置する。

3) 排水及び供給処理施設

・ 排水処理施設

排水処理施設は、「兵庫県総合治水条例」及び「神戸市開発事業に関する技術基準」に基づき、適切に計画する。

また、雨水排水については、基本的には道路側溝に排水し、下流に放流するものとする。

汚水排水は、各道路に污水管を敷設し、流末に供給されている公共下水道に接続するものとする。

・ 供給処理施設

公共施設整備に合わせ、宅地の利用増進のため、基盤整備として上水道、電気、都市ガス等の移設及び新設を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ)土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積(㎡)	割合(%)	筆数 (筆)	地 積(㎡)	割合(%)	
公共用地	国有地	道 路	—	—		—	—	
		河 川	—	—		—	—	
		水 路	—	—		—	—	
		計	—	—		—	—	
	地方公 共団体 所有地	道 路	4,974.80	6.59		24,961.02	33.10	
		公 園 ・ 緑 地	2,827.00	3.75		2,300.00	3.05	
		河 川 ・ 水 路	1,620.74	2.15		1,712.68	2.27	
		計	9,422.54	12.49		28,973.70	38.42	
合 計			9,422.54	12.49		28,973.70	38.42	
宅地	民有地	田	5,498.00	7.29	8	46,442.81	61.58	
		畑	17.25	0.02	2			
		宅 地	19,584.43	25.97	102			
		雑 種 地	4,058.00	5.38	10			
		公 衆 用 道 路	310.00	0.41	4			
		民 有 地 計	29,467.68	39.07	126			
	公有地	国 有 地	—	—	—			
		県 有 地	58.23	0.08	1			
		市 有 地	36,418.84	48.29	2			
		公 有 地 計	36,477.07	48.37	3			
合 計			65,944.75	87.44	129	46,442.81	61.58	
測 量 増 減			49.22	0.07	—	—	—	
総 計			75,416.51	100.00	—	75,416.51	100.00	

減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後 宅地地積	差引減歩地積 (公共減歩地積)	減歩率 (公共減歩率)
m ²	m ²	m ²	m ²	%
65,944.75	65,993.97	46,442.81	19,551.16	29.63

※減価補償金相当額をもって、整理前の宅地を買収し、減歩を緩和する計画である。

(5) 保留地の予定地積

該当なし

公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関連

事 項			年 月 日	備 考
市 街 化 区 域			昭和45年12月28日	兵庫県告示 第1704号
地域地区	用途地域	近 隣 商 業 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第 一 種 住 居 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第一種中高層住居専用地域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第一種低層住居専用地域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
	その他の地域地区	準 防 火 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第712号
		生 産 緑 地 地 区	平成 4年10月 6日	神戸市告示 第181号
都市施設	道 路	3. 4. 14 鈴 蘭 台 幹 線	平成23年 9月 6日	神戸市告示 第318号
		3. 4. 39 鈴 蘭 台 環 状 線	平成23年 9月 6日	神戸市告示 第318号
	公 園	2. 2. 246 鈴 蘭 台 北 町 北 公 園	令和 3年 3月16日	神戸市告示 第848号
		2. 2. 350 鈴 蘭 台 北 町 1 丁 目 公 園	令和 3年 3月16日	神戸市告示 第848号
市 街 地 開発事業	神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業		令和 3年 3月16日	神戸市告示 第847号

(ロ)都市計画道路

周辺幹線道路から鈴蘭台駅へのアクセス性の向上や、通学路の安全確保を図るため、都市計画道路鈴蘭台幹線(幅員16～20m)を整備する。

(ハ)区画道路及び特殊道路

都市計画道路の整備計画に適合して配置するとともに、健全な市街地の整備を図るために、生活道路として幅員2～12mの区画道路や特殊道路を整備する。

(ニ)公園

公園は2カ所、約2,300㎡を整備する。

(木)公共施設別調書

区分		名 称	街路	形 状 寸 法			整備計画	適 要	
			種別	幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)			
道 路	幹線道路	3.4.14 鈴蘭台幹線	◇	16.0～20.0	547.9	9,140.69	3.5－9.0－3.5 4.5－11.0－4.5 街路灯、車道舗装、歩道舗装、植樹、境界ブロック、街渠	平成23年 9月 6日 神戸市告示第318号	
		3.4.39 鈴蘭台環状線	◇	16.0	50.0	378.72	3.0－10.0－3.0 街路灯、車道舗装、歩道舗装、境界ブロック、街渠	平成23年 9月 6日 神戸市告示第318号	
		小 計		－		597.9	9,519.41		
	区画道路	幅 員12. 0m			12.0	20.4	64.39	街路灯、舗装、街渠	
		幅 員9. 5m			9.5	708.9	7,091.84	街路灯、舗装、街渠	
		幅 員6. 0～8. 5m			6.0～8.5	214.5	2,053.91	防犯灯、舗装、街渠	
		幅 員8. 0m			8.0	179.4	1,063.55	街路灯、舗装、街渠	
		幅 員6. 0m			6.0	536.8	2,307.50	防犯灯、舗装、街渠	
		幅 員4. 7m			4.7	13.7	33.04	防犯灯、舗装、街渠	
		幅 員4. 5m			4.5	58.7	304.66	防犯灯、舗装、街渠	
		道路付帯地			－	－	660.98	舗装、車止め、フェンス	
		小 計			－	1,732.4	13,579.87		
		特殊道路	幅 員2. 0-4. 0m			2.0～4.0	140.2	914.44	防犯灯、舗装
	幅 員4. 0m			4.0	132.4	947.30	防犯灯、舗装		
	小 計			－	272.6	1,861.74			
	計			－	2,602.9	24,961.02			
	公園・緑地	2.2.350 鈴蘭台北町1丁目公園			－	－	1,000.00	整地、植栽、フェンス、遊具等	令和 3年 3月16日 神戸市告示第848号
		2.2.246 鈴蘭台北町北公園			－	－	1,300.00	整地、植栽、フェンス、遊具等	令和 3年 3月16日 神戸市告示第848号
		小 計			－	－	2,300.00		
		計			－	－	2,300.00		
河川・水路	河川			6.0～12.0	260.6	1,690.27		烏原川	
	小 計			－	－	1,690.27			
	水路			1.3	17.8	22.41			
	小 計			－	17.8	22.41			
	計			－	17.8	1,712.68			
合 計				－	－	28,973.70			

(6) 法第2条2項に規定する事業の概要

(イ)上水道

本地区に給水するために必要な施設としては、配水管(φ75～150mm、延長約1,560m)を設ける。

(ロ)下水道

下水道は、神戸市公共下水道計画との整合を図り整備する。雨水排水施設は、街渠または側溝から雨水管渠にて、「兵庫県総合治水条例」及び「神戸市開発事業に関する技術基準」に基づき、適切に下流へ放流する。汚水排水施設は、汚水管(φ200～400mm、延長約1,750m)を設置し、下流の汚水幹線へ接続する。

(ハ)ガス

ガス供給事業者より供給を受け、本事業において、これに要する費用の一部を負担する。

2 設計図

別添、「設計図」のとおり(縮尺1/1,000)

第4 事業施行期間

自 令和 4 年 3 月 9 日 (事業計画決定の公告日)
至 令和 12 年 3 月 31 日

第5 資金計画書

1 収 入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
国 庫 負 担 金	3,645,000	
市 町 村 分 担 金	3,645,000	
そ の 他	0	
計	7,290,000	
市 単 独 費	647,000	
合 計	7,937,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費 (千 円)	摘 要
住宅市街地総合整備事業	442,600	令和3年度～令和11年度

2 支 出

事 項				単位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要
公 共 施 設 整 備	築	道 築 造 費	幹 線 街 路	m	597.9	528,915	
			区 画 街 路	m	1,732.4	1,048,779	
			特 殊 街 路	m	272.6	206,441	
	造	電 線 共 同 溝 費		m	1,807.9	735,013	
		水 路 築 造 費		式	1	5,517	
		公 園 施 設 費		m²	2,300.0	104,828	
		計				2,629,493	
	移 転	建 物 移 転 費		式	1	1,966,439	
		計				1,966,439	
	移 設	上 水 道 移 設 費		式	1	114,755	
		下 水 道 移 設 費		式	1	244,960	
		ガ ス 移 設 費		式	1	39,723	
		計				399,438	
該法 当2 事業 費項	上 水 道		式	1	105,305		
	下 水 道		式	1	194,152		
	ガ ス		式	1	77,365		
整 地 費			式	1	518,773		
工 事 雑 費			式	1	75,584		
調 査 設 計 費			式	1	459,222		
工 事 費 計					6,425,771		
減 価 補 償 費			式	1	1,511,229		
計					7,937,000		
事 務 費			式	-	-		
合 計					7,937,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

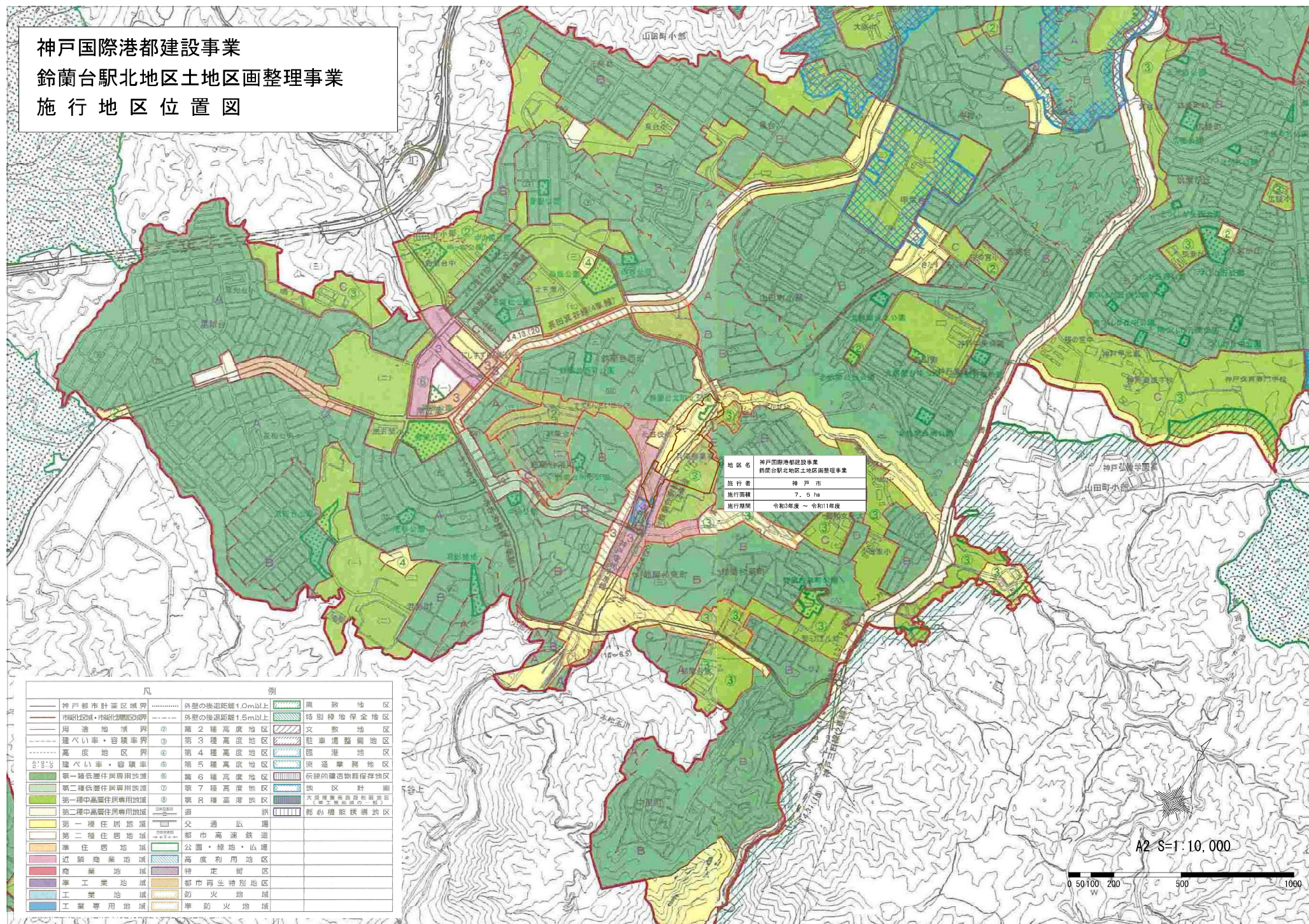
(単位:千円)

区 分		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	計	摘要
歳 出	工 事 費	-	76,316	151,227	367,198	435,912	753,709	864,185	983,582	427,765	4,059,894	
	補 償 費	0	0	173,913	739,735	1,115,059	706,291	602,804	476,939	62,365	3,877,106	
	事 務 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	計	-	76,316	325,140	1,106,933	1,550,971	1,460,000	1,466,989	1,460,521	490,130	7,937,000	
	国 費	-	35,370	150,241	534,877	775,486	730,000	625,000	625,000	169,028	3,645,000	
歳 入	市 費	-	35,370	150,241	534,877	775,486	730,000	625,000	625,000	169,028	3,645,000	
	そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	計	-	70,739	300,481	1,069,754	1,550,971	1,460,000	1,250,000	1,250,000	338,055	7,290,000	
	市単独費	-	5,577	24,659	37,179	0	0	216,989	210,521	152,075	647,000	
	計	-	76,316	325,140	1,106,933	1,550,971	1,460,000	1,466,989	1,460,521	490,130	7,937,000	
	差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

第6 参考図書

- (1) 現況図（縮尺1/1，000）
- (2) 市街化予想図（縮尺1/1，000）
- (3) 新旧対象図（縮尺1/1，000）

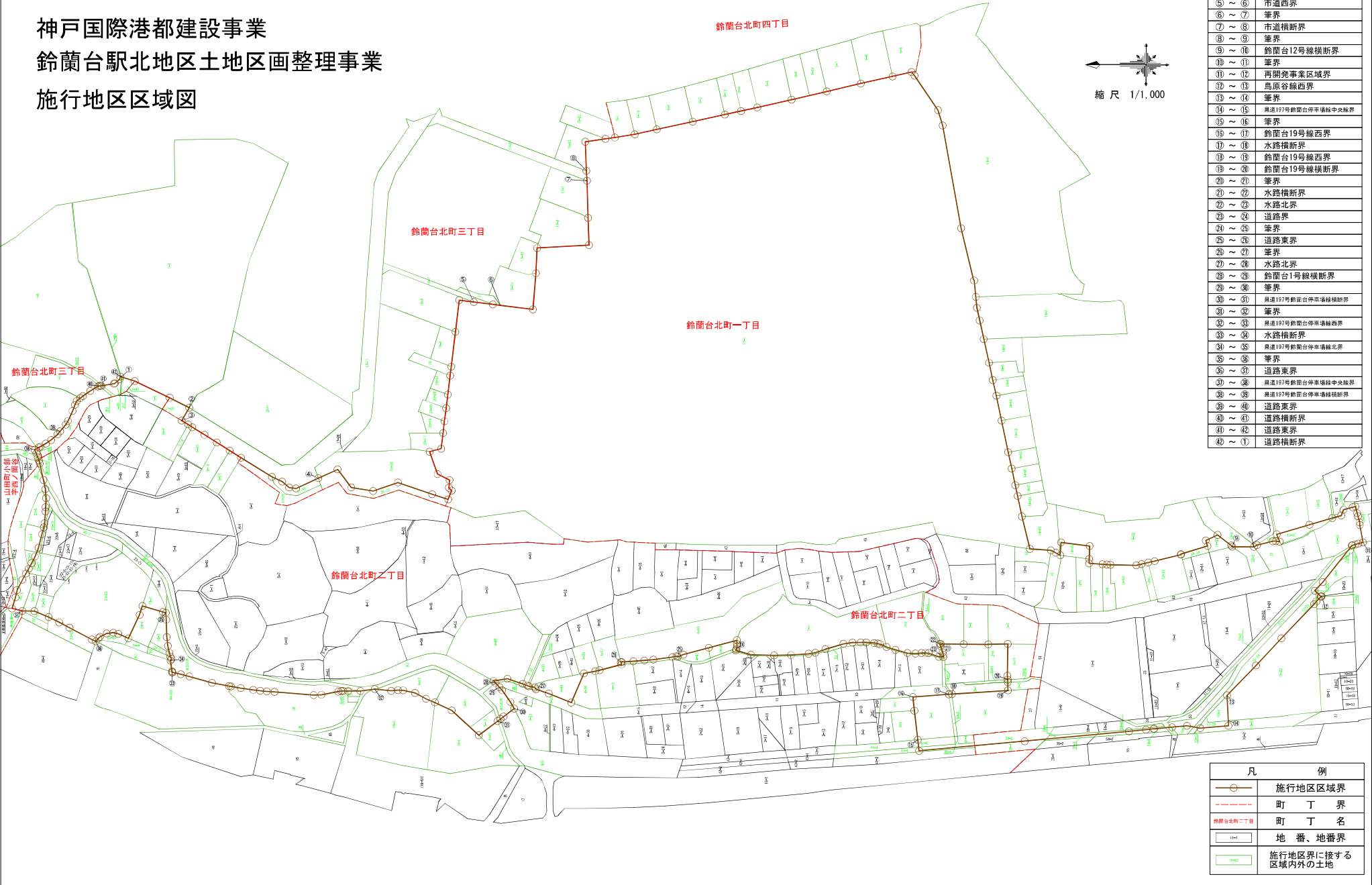
神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
施行地区位置図



神戸国際港都建設事業

鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

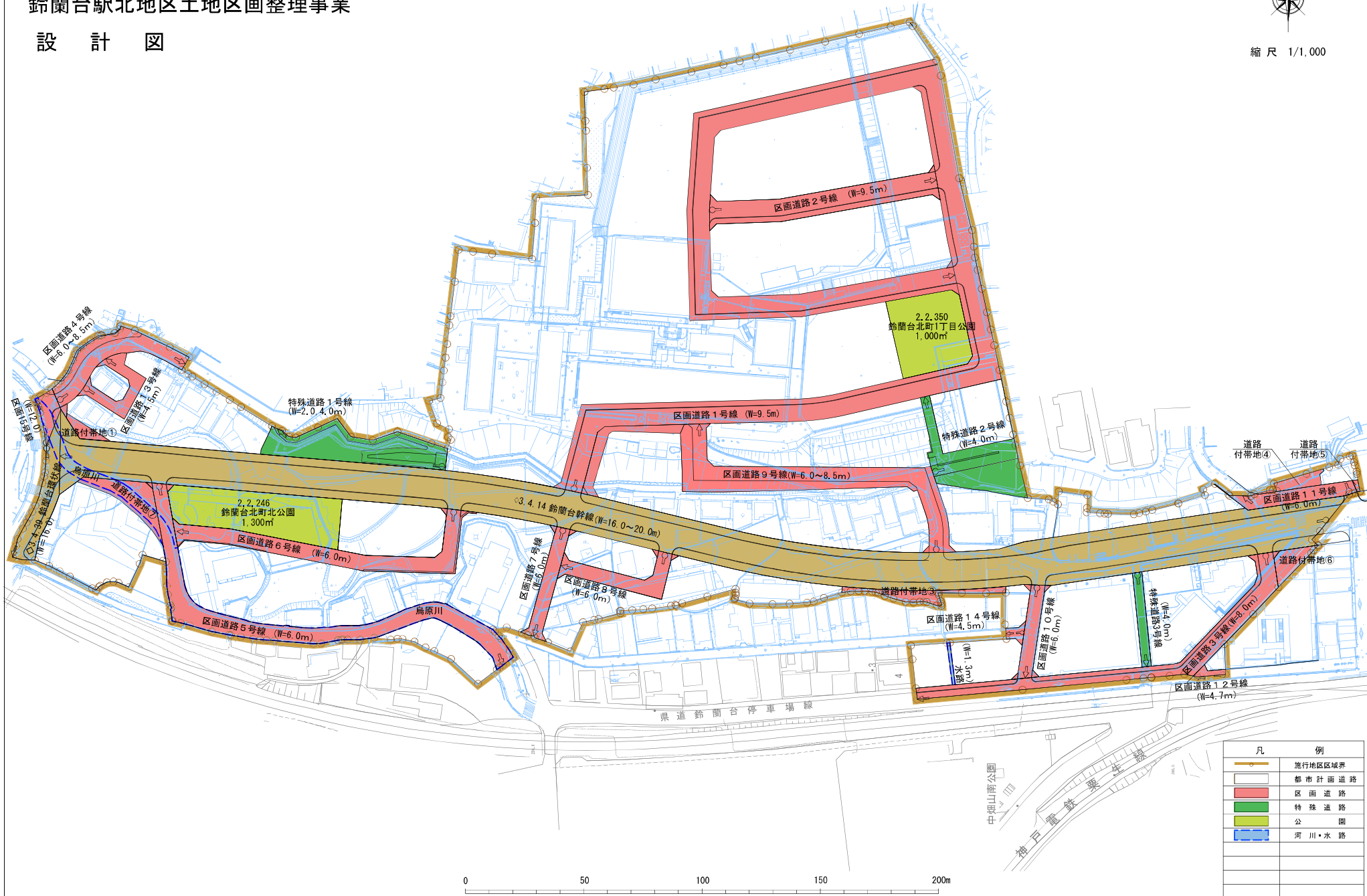
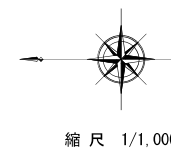
施行地区区域図



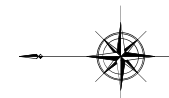
番 号	区 域 界
① ～ ②	鈴蘭台31号線東界
② ～ ③	鈴蘭台31号線横断界
③ ～ ④	鈴蘭台31号線西界
④ ～ ⑤	筆界
⑤ ～ ⑥	市道西界
⑥ ～ ⑦	筆界
⑦ ～ ⑧	市道横断界
⑧ ～ ⑨	筆界
⑨ ～ ⑩	鈴蘭台12号線横断界
⑩ ～ ⑪	筆界
⑪ ～ ⑫	再開発事業区域界
⑫ ～ ⑬	鳥原谷線西界
⑬ ～ ⑭	筆界
⑭ ～ ⑮	県道197号鈴蘭台停車場線中央線界
⑮ ～ ⑯	筆界
⑯ ～ ⑰	鈴蘭台19号線西界
⑰ ～ ⑱	水路横断界
⑱ ～ ⑲	鈴蘭台19号線西界
⑲ ～ ⑳	鈴蘭台19号線横断界
㉑ ～ ㉒	筆界
㉒ ～ ㉓	水路横断界
㉓ ～ ㉔	水路北界
㉔ ～ ㉕	道路界
㉕ ～ ㉖	筆界
㉖ ～ ㉗	道路東界
㉗ ～ ㉘	筆界
㉘ ～ ㉙	水路北界
㉙ ～ ㉚	鈴蘭台1号線横断界
㉚ ～ ㉛	筆界
㉛ ～ ㉜	県道197号鈴蘭台停車場線横断界
㉜ ～ ㉝	筆界
㉝ ～ ㉞	県道197号鈴蘭台停車場線西界
㉞ ～ ㉟	水路横断界
㊱ ～ ㊲	県道197号鈴蘭台停車場線北界
㊲ ～ ㊳	筆界
㊳ ～ ㊴	道路東界
㊴ ～ ㊵	県道197号鈴蘭台停車場線中央線界
㊵ ～ ㊶	県道197号鈴蘭台停車場線横断界
㊶ ～ ㊷	道路東界
㊷ ～ ㊸	道路横断界
㊸ ～ ㊹	道路東界
㊹ ～ ㊺	道路横断界

凡 例	
—○—	施行地区区域界
- - - -	町 丁 界
鈴蘭台北町二丁目	町 丁 名
(1+1)	地 番、地番界
(1+2)	施行地区界に接する 区域内外の土地

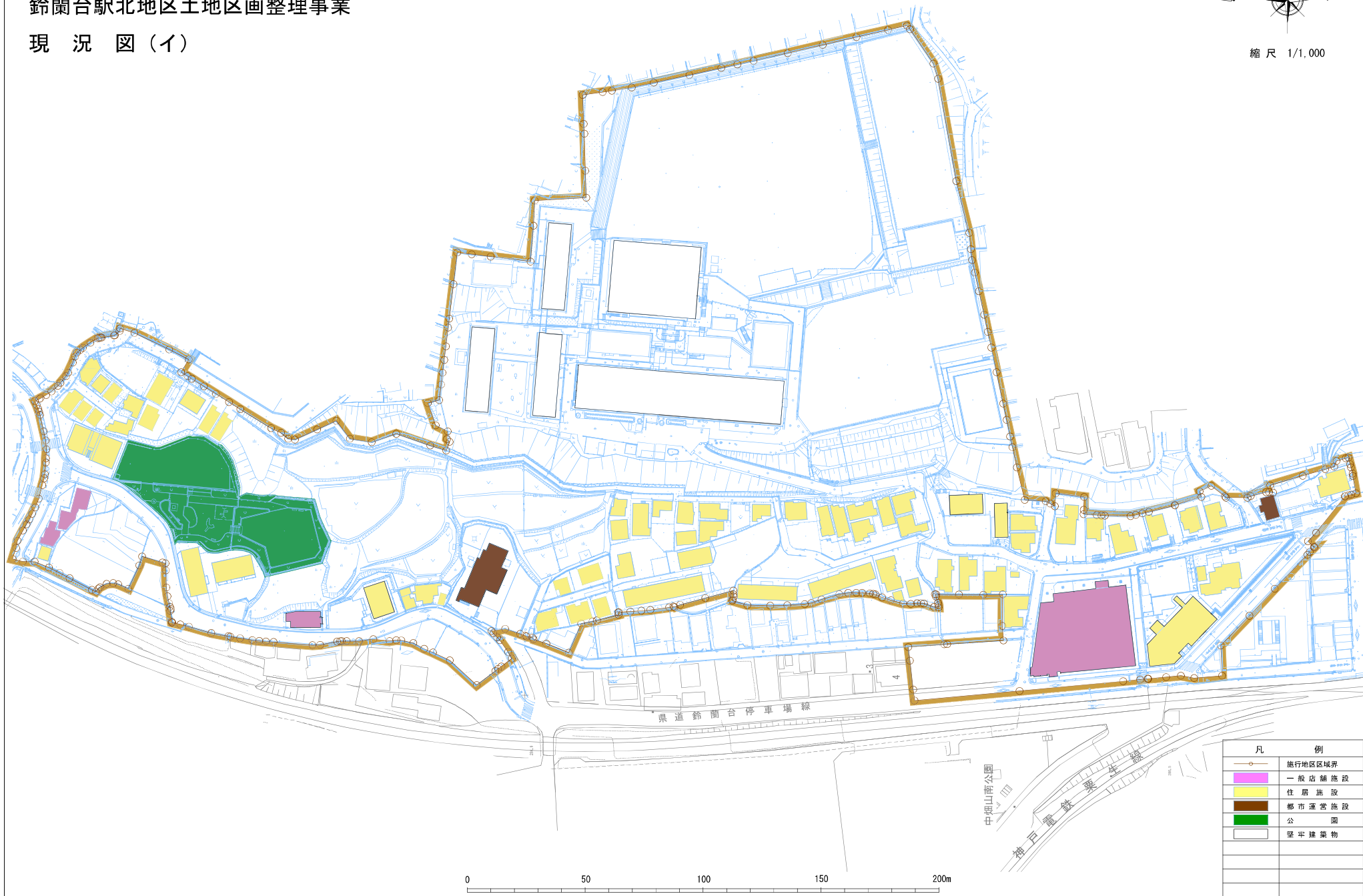
神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
設計図



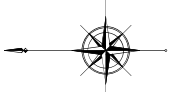
神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
現 況 図（イ）



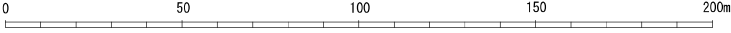
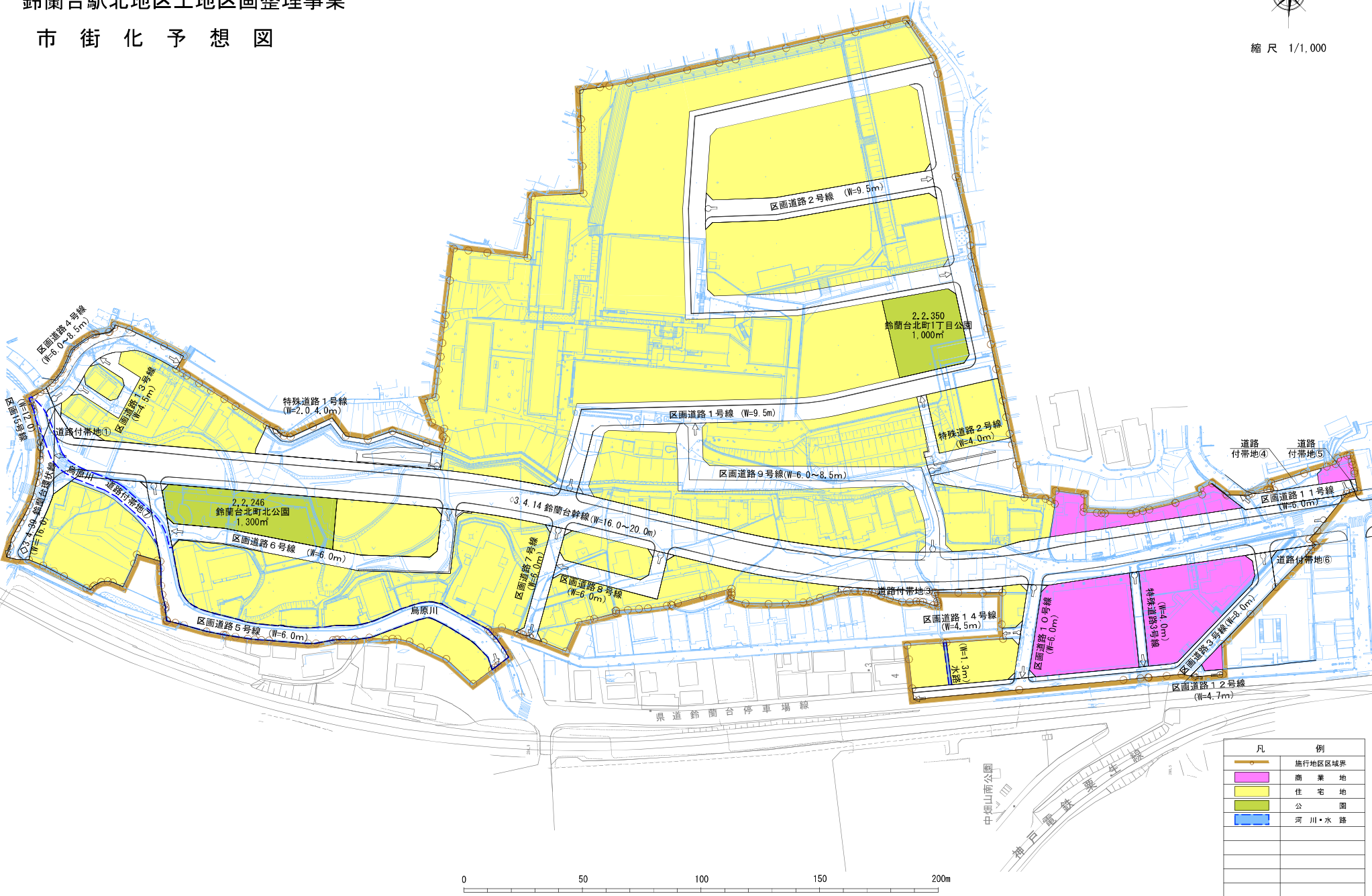
縮尺 1/1,000



神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
市街化予想図

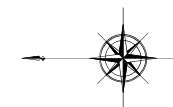


縮尺 1/1,000



凡	例
	施行地区区域界
	商業地
	住宅地
	公園
	河川・水路

神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
新旧対照図



縮尺 1/1,000

