



鈴蘭台駅北地区

まちづくりニュース

14号

発行：令和2年12月

編集：鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会



まちづくり勉強会「まちづくりルール」を開催しました

12月3日（木）と5日（土）、北区文化センター・多目的ホールにて「まちづくりルール」に関する勉強会を開催しました。11月に神戸市が行った「土地区画整理事業(案)の説明会」におけるご質問等の補足もしつつ、「まちづくり構想」で掲げた鈴蘭台駅北地区の将来像の実現に向け、まちづくりルールの必要性、現在の建築物に関する規制、まちづくりルールのイメージ、まちづくりルールの定め方、今後の予定などについてまちづくりコンサルタントから説明を受けました。**主な説明内容を、内面に**掲載しています。参加できなかった方も、ぜひご一読ください。土地区画整理事業によるまちづくりが円滑に進むことが優先ですが、参加された方からは、「よりよいまちづくりを目指す上で大切なことだと思う」という声がありました。

神戸市の説明会については、別紙でご報告しています。



木戸会長の開会のあいさつ



まちづくりルールの説明の様子

●土地区画整理事業に関するお問い合わせ等は

神戸市都市局 市街地整備部 都市整備課(鈴蘭台幹線担当) 弓場・明定

電話:078-595-6766(※電話番号が変わっています)

●鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会に関するお問い合わせ等は、会長:木戸まで



土地区画整理事業(案)についての補足説明

- 説明会では神戸市より細かいスケジュールが説明されたが、かいつまむと、令和2年度は土地区画整理事業によるまちづくりの範囲（外枠）と大きな公共施設（鈴蘭台幹線と公園）の配置を決めるところまで。区画道路（生活道路）の配置は、令和3年度に決めていくこととなっています。
- ただし、公共施設（道路と公園）が新たにできることで、宅地が動くことも考えられるので、範囲に含まれる＝土地区画整理事業の影響があることを認識してほしい。
- 移転先や引っ越しの時期など、いろいろ決まるのは令和4年度以降の予定ですが、現時点でのお考えは随時神戸市に伝えてほしい。みなさんの意向を聞いて全体を整えていくので、先に伝えただけからといって決まるわけではないし、法律に基づくルールによってできること、できないこともあります。もちろん変更は可能なので、最新の正しい情報を確認することも含めて、現地相談所の定期開設をうまく活用してほしい。



まちづくりルールの必要性について

- 神戸市が予定している「土地区画整理事業」は、土地の配置換えと道路や公園などの公共施設を整備する事業です。その際に必要な建物の移転は、神戸市が行う調査で算出された移転補償金によって個々に建物を建て替えることとなります。
- すなわち、建物は個々の事情で建てたいものを自由に建てることとなります。都市計画法や建築基準法により、建物に関する一定のルールはありますが、全国一律の最小限の規制となっています。規制内容を確認した上で、個々に自由に建物を建てることで、まちづくり構想で掲げた鈴蘭台駅北地区の将来像にとって望ましくないことが起こる可能性があるならば、地域独自のルールを考えることが必要となります。



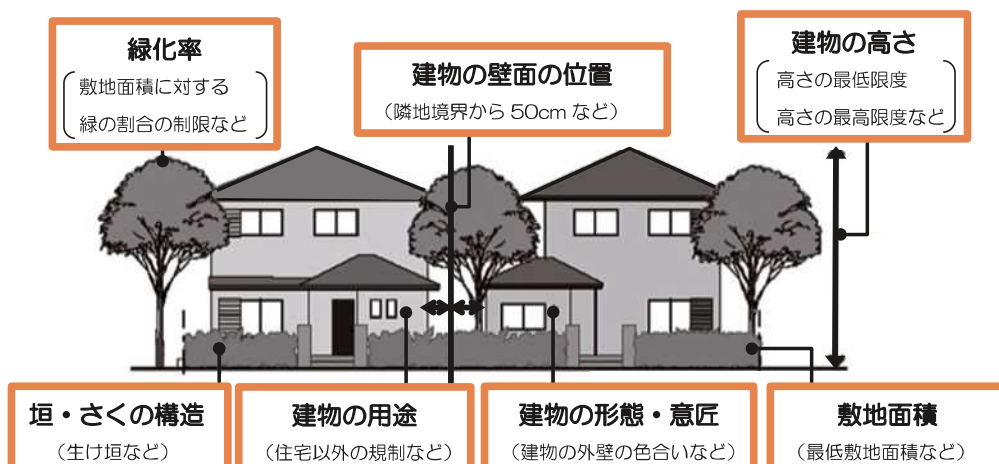
現在の建築物に関する規制について

- 鈴蘭台駅北地区のみなさんのお住まいのところは、都市計画法により、駅に近い範囲(コープまで)が**近隣商業地域**、それ以外は**第一種住居地域**に指定されています。「**近隣商業地域**」は、周辺の住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。
「**第一種住居地域**」は、住居の環境を守るための地域です。ただし3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。コープ鈴蘭台東店の規模は約1,800㎡です。
- 住宅はいずれの用途地域でも建築できます。店舗等併用住宅、事務所、工場、倉庫、畜舎、自動車車庫などについては面積等の制限が異なりますが建てることは可能です。
- 建物の内容以外に、規模（建坪や延床面積）についての規制や形態（高さなど）についても、道路や隣接地との境界線から「斜線制限や高さの最高限度」により規制されています。
- 詳しくは、神戸市のホームページをご覧ください。現地相談所でもお気軽にお問い合わせください。



まちづくりルールのイメージ

- **現在の法規制にプラスして、まち独自のルール**を定めているところは、神戸市はもちろん全国にたくさんあります。
- 他地区がどのようなまちを目指して、どのようなルールをプラスしているのか参考にすることも考えられます。
- 一般的にまちづくりのルールを追加して定めるポイントを下図で紹介します。1つだけ採用する、複数を組み合わせる、全部決めるなど、検討の幅はとても広いです。





まちづくりルール の 定め方

- まちづくりルール の 定め方 には 大きく 3 つ の 方法 が あり、神戸市まちづくり条例に基づき手続きを進めることとなります。

- ① 地区計画…都市計画法、神戸市まちづくり条例に基づく
- ② 建築協定…建築基準法、神戸市まちづくり条例に基づく
- ③ まちづくり協定…神戸市まちづくり条例に基づく

- それぞれ、定められる事に差異があり、手続きも規制の強さも異なります。
- 定めたいルールによって方法を選択したり、組み合わせることも可能です。



まちづくりルール に関する 予定

令和2年度：まずは、まちづくりルール入門編の勉強会

入門編のおさらいとして、アンケート調査（予定）

令和3年度：土地区画整理事業の進捗をみながら、他地区のまちづくりルールなどの紹介採用するルールの可能性を探るアンケート調査（予定）

令和4年度以降：土地区画整理事業の進捗をみながら、まちづくりルール(案)の検討（予定）

※もちろん、定めないという結果もあります。

【参加者からの質問】



兵庫商業跡地にも移転先を整備すると聞いてるけど、建築物の規制は同じですか？

兵庫商業跡地は、現在第一種中高層住居専用地域に指定されています。第一種住居地域より住居中心の区域の位置づけがされていますので、住宅を建築する上では同じですが、住宅以外の用途は制限が厳しくなるので、希望する際は建てたいものが可能か確認が必要です。

【コンサルタントの説明】



※まちづくりルールに関して、ご質問などがありましたら、気軽にまちづくり協議会、または現地相談所にお問い合わせください！