



発行：令和4年4月

編集：鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会



今回は「用途地域」について勉強します！



3月に土地区画整理事業の事業計画が決定され、事業区域内のみなさんには、神戸市から「区画整理NEWS」が配布されました。すでにお読みいただいているかと思いますが、2ページ目の全体スケジュールでは「建物などの移転工事」が令和5年度頃から順次始まることとなっています。

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、移転が必要になった場合の新たな建物に関すること等は、私たち自身で考える必要があります。

このため当協議会では、まちづくり構想に掲げた「住環境と調和する店舗等が立地する住宅中心の土地利用」を目指す上で、地域独自の建物の建て替えに関するルール（まちづくりルール）が必要か、建物工事が本格化する前に考えておこうと、勉強をはじめているところです。

昨年11月には、同じ北区にある「道場八多地区」のまちづくりルールの勉強、実地視察を行い、この内容は、前回のまちづくりニュース第17号でお知らせしましたが、その後、12月の役員会では、建築基準法等に規定されている「用途地域」について勉強会を行いました。今回のまちづくりニュース第18号では、この内容をお伝えすることで、将来のまちなみ形成イメージについて、少しずつでもみなさんと共有できればと思います。

用途地域って？

一つの地域に、例えば住宅、お店、工場など様々な用途が立ち並ぶと、便利な面もありますが業種や営業内容によっては、お互いに営みにくく、共存が難しくなる場合もあります。こうした状況を避けるため、都市計画法や建築基準法の規定に基づく「用途地域」が指定され、建てられる建物の用途が全国一律に定められています。

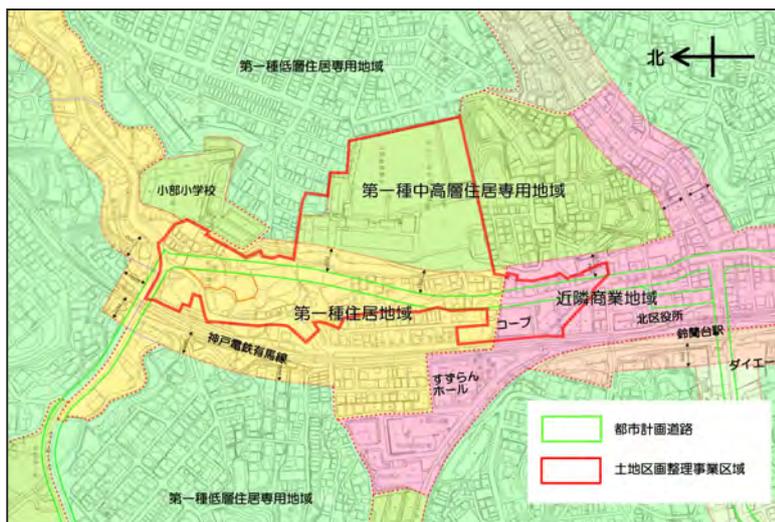


鈴蘭台駅北地区はどんな用途地域になっているの？



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

- 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



第一種住居地域では、どんな建物が建てられるの？



第一種住居地域は、鈴蘭台駅北地区ではコープ鈴蘭台東店の北側から、小部小西交差点までの広いエリア（裏面地図の黄色部分）で指定されています。

戸建住宅、共同住宅のほか、一定規模以下の店舗などが建てられます。



店舗はどんなものが建てられるの？



店舗の床面積は、3,000㎡以下に制限されています。コープ鈴蘭台東店は約1,800㎡、ダイエー鈴蘭台店は5,000㎡ですので目安としてイメージしてみてください。

あとは営業内容です。製造販売するパン屋さんのように、機器を動かすために動力が必要な場合は、その出力に制限があるなど騒音や振動などで住環境を阻害しないよう配慮されています。



そのように制限されてるなら、何も心配いらないのかな？



現在、鈴蘭台駅北地区には立地していませんが、第一種住居地域では、例えば畜舎やホテルなども建てられます（ホテルのなかには、実態としてラブホテルのように使われている事例もあります）。



まちづくりの機会に、しっかり考えた方がよさそうですね



ルールを作る、作らないに関わらず、考えてみることは大切ではないでしょうか。

次回は、あと2つの用途地域について説明しますね。

