



発行：令和4年5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！（その2）

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、昨年からはじめるところです。

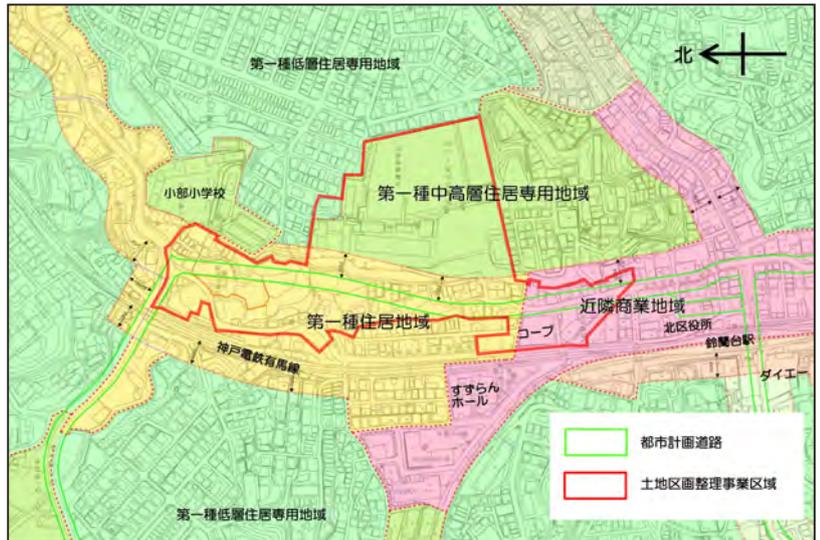
前回のニュース第18号では、12月の役員会で行った「用途地域」の勉強会のうち、「第一種住居地域」についてお伝えしましたが、今回のニュース第19号では「第一種中高層住居専用地域」「近隣商業地域」を取り上げます。前号とあわせてお読みいただくと、より理解しやすいと思います。

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



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。(国土交通省HPより)



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。(国土交通省HPより)

第一種中高層住居専用地域は、前回のニュースの第一種住居地域と比べて何が違うの？



店舗の床面積が500㎡以下に制限されている、畜舎やホテルは建てられないなど、第一種住居地域と比べて、住宅以外の建物が建ちにくくなっています。



近隣商業地域は、店舗ばかり？



住宅も建てられますが、店舗の面積に制限が無いほか、畜舎、ホテル、遊戯施設なども建てられます。



用途地域の制限って、わりと緩いんですね



用途地域は全国一律の規制で、13種類の区分しかないので、日本全国の様々なまちの、個性ひとつひとつに適応できるものではありません。

このため他の地区では、まちの個性や特徴を守り育てるため、地域のみなさんが話し合って合意形成し、独自のまちづくりルールを定めて運用されている地区があります。もちろん、地域のみなさんが話し合う中で、最終的にはルールを定めなかった地域もあります。



鈴蘭台駅北地区ではどうするの？



鈴蘭台駅北地区では、これから土地区画整理事業が進められるなかで、建物が建て替わるなど、まちなみが大きく変わる可能性があります。このタイミングでまちづくりルールを定めておくのか、それともルールは定めず自然体でいくのか、いずれの選択をするにしても、地域全体で情報を共有し、しっかり意見交換を重ねて自分たちのまちの将来像を考えることが大切だと思います。

まちづくりのルールは他にも様々あります。引き続き勉強会を重ねて、みなさんに情報発信していきます。



【最近の鈴蘭台】

区役所移転のほか、駅舎や駅前広場が整備されて利用しやすくなった鈴蘭台駅前。時々キッチンカーも出現するなど、にぎわい形成の取り組みも進められています。一度ご利用されてはいかがでしょうか？（新聞でも紹介された“材料やスパイスにこだわったカレー”だそうです。）