



まちづくりルールの特例視察に行ってきました！

当協議会の「まちづくり構想」の実現を図る一環として、本年3月に鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業が都市計画決定され、現在は事業計画決定に向けた手続きが進められているところです。

将来の街なみを考えてみませんか？



当協議会では、まちづくり構想に掲げた「よりよいまちづくり」「戸建て住宅、低層の集合住宅中心の閑静なまち」を目指す上で、地域独自の街なみをつくるルール（まちづくりルール）が必要か、昨年からは勉強をはじめるところです。

将来の街なみについて、みなさんと少しずつでもイメージを共有できればと思い、今後もニュースなどでお伝えしていきます。

道場八多地区のまちづくりルール



将来の街なみを考える一助になればと、このたび役員有志一同で「道場八多地区」へ事例視察に行ってきました。同じ北区にある道場八多地区（最寄駅：神鉄道場南口駅）は、わが鈴蘭台駅北地区と同様に土地区画整理事業により整備されたまちで、地域独自のまちづくりルールとして『地区計画』と『まちづくり協定』が定められています。



※事例視察の様子

※鈴蘭台駅から神鉄有馬線にて約35分で道場南口駅に到着します。お散歩がてらに行かれてみてはいかがでしょうか。

【地区計画及びまちづくり協定】とは

建物は、建築基準法や都市計画法などの基準に合わせて建てられますが、これらは最低限の基準を全国一律に定めたものです。

地区計画やまちづくり協定は、建物を建てる際に、地域の状況や希望を反映させて、よりよい住環境、魅力的なまちづくりにつなげることが出来るよう、地域独自のルールとして定めるものです。

道場八多地区のまちづくりルールと現地の状況



道場八多地区では、『地区計画』で用途の制限、壁面の位置の制限、かき・さくの構造の制限等が、また『まちづくり協定』で業種の制限、建築物や広告物の意匠、垣・柵等の形式と門灯の設置などが、それぞれまちづくりルールとして定められています。

●地区計画、まちづくり協定に沿った建物例

門灯の設置

生垣の設置



建物壁面の
後退

●壁面後退部分の有効利用

- ・建物の壁面を道路境界から後退して建築しています。
- ・後退部分は植栽やエアコンの室外機スペースに利用されています。



- ・共同住宅も道路境界から1 m以上後退して建築しています。
- ・後退部分の植栽が連続すると、通り（歩道）に潤いが生まれ落ち着いた景観に感じられます。



●垣・柵(塀など)の構造に関するルール

- ・ブロック積みは低く、ネットフェンス中心になっています。
- ・通りへの圧迫感がなく、明るくすっきりした印象です。
- ・ただし、居間など大きな窓が直接面する位置には目隠しとなるフェンスを設置している建物もあります。



道場八多地区の視察の感想



壁面が後退している場所では、空間的なゆとりが感じられたほか、フェンスや生垣も含め緑が連続していると、すっきりと美しい街なみだと感じました。一方、開放的すぎると感じる場所もあり、一長一短があると思いました。

今後は、鈴蘭台駅北地区のまちが現在どのような状況か、また法令に基づく制限にはどのようなものがあるか、十分に理解したうえで、ルールの必要性や、適したルールが何かを、引き続き勉強していきたいと思えます。

●お問い合わせ等は、鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会会長：木戸まで

●過去のニュース等は、神戸市ホームページにも掲載していただいています⇒
<https://www.city.kobe.lg.jp/a29387/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/suzurandai/suzurandaikansen.html>

