

鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業

兵庫県神戸市／平成30年竣工

建築敷地の面積等が限られた条件のもとで、交通広場の上部に建物が張り出す立体的な空間利用により小規模な駅前空間整備を実現した市街地再開発事業です。

従前の鈴蘭台駅周辺は、交通広場や駅へのアクセス道路が未整備の状況で、交通広場を含む都市計画道路は街路事業により整備が進められていましたが、用地買収を進める過程で、事業実施後も駅前で商売を継続したいという意向の権利者が多いこと等により、従前土地の権利や使用形態を存続させることができる市街地再開発事業が適用されました。全員同意による管理処分により交通広場部分の立体都市計画の範囲に区分地上権を設定し、隣接する公共施設の交通広場部分と一体的に活用されています。

交通広場部分の区分地上権者である神戸市・神戸電鉄（共有）とバス会社等の交通事業者により「交通広場協議会」を設立し、協議会全員によって費用負担（事業者は無償で交通広場を使用）し、維持管理が行われています。

事業概要

所在地	神戸市北区鈴蘭台北町1丁目
土地面積	約4,470㎡
事業主体	神戸市
管理運営主体	大和リース株式会社
主要施設	神戸市北役所（4-7F）、商業・業務施設、駐車場、交通広場
事業スキーム	市街地再開発事業、街路事業 市街地再開発補助金、公共施設管理者負担金 など

取組のポイント

- 小規模な建物と狭隘な道路が密集する駅前において市街地再開発事業と立体都市計画制度を組み合わせることで安全な交通広場空間を確保している
- 立体都市計画制度の活用により再開発ビル敷地内に区分地上権に基づく交通広場を整備し、公共施設である交通広場と一体的な運用を実現した
- 交通広場の区分地上権者と交通事業者が協議会を設立して全員で維持管理費用を負担している

