

神戸国際港都建設事業
鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

事業計画書
(第1回変更)

令和6年3月5日

神 戸 市

変更理由

令和4年3月9日付神戸市公告第1272号により決定した事業計画について、当地区における事業の円滑化を図るため、次の内容により変更を行うものである。

1. 設計の概要の変更
2. 資金計画の変更

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	1
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第 2	施行地区	1
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(イ)	地区の性格	2
(ロ)	地区内人口・人口密度	2
(ハ)	土地利用状況	2
(ニ)	街路及び宅地の状況	2
(ホ)	地勢	2
(ヘ)	排水施設	3
(ト)	供給処理施設	3
(チ)	その他	3
(3)	設計の方針	4
(イ)	土地利用計画	4
(ロ)	人口計画	4
(ハ)	公共施設計画	4
(4)	整理施行前後の地積	5
(イ)	土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ)	減歩率計算表	6
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	7
(イ)	都市計画との関連	7
(ロ)	都市計画道路	7
(ハ)	区画道路及び特殊道路	7

(ニ) 公園	7
(ホ) 公共施設別調書	8
(7) 法第2条第2項に規定する事業の概要	9
(イ) 上水道	9
(ロ) 下水道	9
(ハ) ガス	9
2 設計図	9
第4 事業施行期間	9
第5 資金計画書	9
1 収入	9
2 支出	10
3 年度別歳入歳出資金計画表	11
第6 参考図書	11

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

神戸市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、神戸市の都心三宮から北西へ約6 km、神戸電鉄鈴蘭台駅から北へ約300 mに位置し、地区北部及び中央部を県道鈴蘭台停車場線、地区南部を市道鈴蘭台10号線、地区東部を旧兵庫商業高等学校跡地（地区内に含む）に囲まれた区域である。

(2) 施行地区位置図

別添、「施行地区位置図」のとおり（縮尺1/10,000）

(3) 施行地区の区域

本地区に含まれる区域の名称は、次のとおりである。

神戸市北区鈴蘭台北町1丁目、2丁目、及び3丁目の各一部

(4) 施行地区区域図

別添、「施行地区区域図」のとおり（縮尺1/1,000）

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、神戸市北区の玄関口であり地域拠点として位置づけられている神戸電鉄鈴蘭台駅の北側に位置している。

現在、鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業により、鈴蘭台駅前へ北区役所が移転するとともに、駅前広場が整備され、交通結節機能が強化されたが、都市計画道路鈴蘭台幹線が未整備であることから、周辺幹線道路から鈴蘭台駅へのアクセス確保、通学路の安全確保、旧兵庫商業高等学校跡地の有効活用などに課題がある。

このため、土地区画整理事業により都市計画道路鈴蘭台幹線や生活道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ)地区の性格

本地区を含む、その周辺においては、神戸電鉄鈴蘭台駅が整備された昭和3年から避暑地として宅地開発されてきた。

また、本地区周辺は昭和30年代より住宅市街地としての開発が計画的に進められ、ベッドタウンとして大きく発展してきている。

一方本地区内においては、周辺の団地開発から40年以上経過している中、部分的なミニ開発による無秩序な整備により、住宅市街地が形成されている。

居宅の更新による建て替えは進んでいるものの、地域住民の高齢化などの原因により、賑わいが失われつつある。

地区内を通過する都市計画道路鈴蘭台幹線は、昭和39年に都市計画決定がされており、平成23年の都市計画変更を経て、鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業において、一部整備されているが、概ね未整備となっている。

(ロ)地区内人口・人口密度

令和3年4月現在、地区内に約150世帯、約300人が居住しており、地区内人口密度は約40人/haである。

(ハ)土地利用状況

神戸電鉄鈴蘭台駅に近い地区の南部は主に商業地、地区東部は旧兵庫商業高等学校跡地、地区中央部は低層の集合住宅を含む住宅地、地区北部は低層の集合住宅や公園、農地、駐車場などが混在している。土地利用の割合は宅地が約88%、公共用地が約12%となっている。

(ニ)街路及び宅地の状況

本地区の北部から南部にかけて、幹線道路として県道鈴蘭台停車場線（幅員約5～約12m）が通過している。

生活道路は、地区内を（幅員約2m～約8.5m）が整備されているが、駅周辺の市街地としては脆弱な道路構成になっている。

宅地の状況は、地区南部は商業地として高度利用が図られている宅地があり、地区中央部から地区北部にかけて、戸建住宅、低層集合住宅及び神戸電鉄（株）の変電所施設がある。

(ホ)地勢

本地区は、兵庫商業高等学校跡地を除いて標高が約277m～286mとなっており、地区北部から南部に向けて緩やかな傾斜をもつ概ね平坦な地勢である。

旧兵庫商業高等学校跡地は、敷地内の標高が約297m～314m、進入路入り口が約286mとなっており、急峻な地形となっている。

(ハ)排水施設

本地区には、準用河川烏原川が県道鈴蘭台停車場線の地下部分に整備されている。

(ト)供給処理施設

上水道、下水道、都市ガス、電気等は整備されている。

(チ)その他

旧兵庫商業高校跡地周辺の北東部、南東部及び南西部の一部において、土砂災害警戒区域に指定されている。

(3) 設計の方針

(イ)土地利用計画

地区南部には、鈴蘭台駅前の商業施設と地区内の住宅地が協調するような商業地として計画し、それ以外の部分については、集合住宅、戸建てなどの住宅地として計画する。

(ロ)人口計画

地区内の計画人口は、約600人、人口密度は約80人/haを予定する。

(ハ)公共施設計画

1) 道路計画

都市計画道路鈴蘭台幹線を幹線道路とし、街区の規模・形状に合わせて、適宜区画道路を接続する。

また、既存の地区外道路との接続や歩行者交通の安全性及び利便性を確保するために特殊道路を適宜配置する。

2) 公園・緑地計画

本計画では、地区住民のレクリエーション、憩いの場、地区外との交流拠点として、機能を十分に発揮できるよう公園を2箇所、配置する。

3) 排水及び供給処理施設

・ 排水処理施設

排水処理施設は、「兵庫県総合治水条例」及び「神戸市開発事業に関する技術基準」に基づき、適切に計画する。

また、雨水排水については、基本的には道路側溝に排水し、下流に放流するものとする。

汚水排水は、各道路に污水管を敷設し、流末に供給されている公共下水道に接続するものとする。

・ 供給処理施設

公共施設整備に合わせ、宅地の利用増進のため、基盤整備として上水道、電気、都市ガス等の移設及び新設を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前			施 行 後		備 考		
			地 積(m ²)	割 合(%)	筆 数 (筆)	地 積(m ²)	割 合(%)			
公共用地	国有地	道 路	—	—		—	—			
		河 川	—	—		—	—			
		水 路	—	—		—	—			
		計	—	—		—	—			
	地方公 共団体 所有地	道 路	4,972.33	6.59		25,027.09	33.19			
		公 園・緑 地	2,827.00	3.75		2,300.00	3.05			
		河 川・水 路	1,623.21	2.15		1,712.68	2.27			
		計	9,422.54	12.49		29,039.77	38.51			
合 計			9,422.54	12.49		29,039.77	38.51			
宅地	民有地	田	5,498.00	7.29	8	46,376.74	61.49			
		畑	17.25	0.02	2					
		宅 地	19,584.43	25.97	102					
		雑 種 地	4,058.00	5.38	10					
		公衆用道路	310.00	0.41	4					
		民有地計	29,467.68	39.07	126					
	公有地	国 有 地	—	—	—					
		県 有 地	58.23	0.08	1					
		市 有 地	36,418.84	48.29	2					
		公有地計	36,477.07	48.37	3					
	合 計			65,944.75	87.44	129	46,376.74		61.49	
	測 量 増 減			49.22	0.07	—	—		—	
総 計			75,416.51	100.00	—	75,416.51	100.00			

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積を (測量増減を 加減したもの)	整理後 宅地地積	差引減歩地積 (公共減歩地積)	減歩率 (公共減歩率)
m ²	m ²	m ²	m ²	%
65,944.75	65,993.97	46,376.74	19,617.23	29.73

※減価補償金相当額をもって、整理前の宅地を買収し、減歩を緩和する計画である。

(5) 保留地の予定地積

該当なし

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関連

事 項		年 月 日	備 考	
市 街 化 区 域		昭和45年12月28日	兵庫県告示 第1704号	
地域地区	用 途 地 域	近 隣 商 業 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第 一 種 住 居 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第一種中高層住居専用地域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
		第一種低層住居専用地域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第711号
	その他の地域地区	準 防 火 地 域	平成25年 3月 5日	神戸市告示 第712号
		生 産 緑 地 地 区	平成 4年10月 6日	神戸市告示 第181号
都市施設	道 路	3. 4. 14 鈴 蘭 台 幹 線	平成23年 9月 6日	神戸市告示 第318号
		3. 4. 39 鈴 蘭 台 環 状 線	平成23年 9月 6日	神戸市告示 第318号
	公 園	2. 2. 246 鈴 蘭 台 北 町 北 公 園	令和 3年 3月16日	神戸市告示 第848号
		2. 2. 350 鈴 蘭 台 北 町 1 丁 目 公 園	令和 3年 3月16日	神戸市告示 第848号
市街地開発事業	神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業	令和 3年 3月16日	神戸市告示 第847号	

(ロ)都市計画道路

周辺幹線道路から鈴蘭台駅へのアクセス性の向上や、通学路の安全確保を図るため、都市計画道路鈴蘭台幹線(幅員16～20m)を整備する。

(ハ)区画道路及び特殊道路

都市計画道路の整備計画に適合して配置するとともに、健全な市街地の整備を図るために、生活道路として幅員2～12mの区画道路や特殊道路を整備する。

(ニ)公園

公園は2カ所、約2,300㎡を整備する。

(ホ)公共施設別調書

区分	名称	街路 種別	形状寸法			整備計画	適要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
道路	幹線道路	3.4.14 鈴蘭台幹線	◇	16.0～ 20.0	547.9	9,140.69	3.5-9.0-3.5 4.5-11.0-4.5 街路灯、車道舗装、歩道舗装、植樹、 境界ブロック、街渠	平成23年 9月 6日 神戸市告示第318号
		3.4.39 鈴蘭台環状線	◇	16.0	50.0	378.72	3.0-10.0-3.0 街路灯、車道舗装、歩道舗装、境界ブ ロック、街渠	平成23年 9月 6日 神戸市告示第318号
		小計	—	—	597.9	9,519.41		
	区画道路	幅員12.0m		12.0	20.4	64.39	街路灯、舗装、街渠	
		幅員9.5m		9.5	708.9	7,019.54	街路灯、舗装、街渠	
		幅員6.0～8.5m		6.0～ 8.5	66.1	582.64	防犯灯、舗装、街渠	
		幅員8.0m		8.0	179.4	1,063.55	街路灯、舗装、街渠	
		幅員6.0m		6.0	685.4	3,980.43	防犯灯、舗装、街渠	
		幅員4.7m		4.7	13.7	33.04	防犯灯、舗装、街渠	
		幅員4.5m		4.5	58.7	304.66	防犯灯、舗装、街渠	
		道路付帯地		—	—	597.69	舗装、車止め、フェンス	
	小計		—	—	1,732.6	13,645.94		
	特殊道路	幅員2.0-4.0m		2.0～ 4.0	140.2	914.44	防犯灯、舗装	
		幅員4.0m		4.0	132.4	947.30	防犯灯、舗装	
		小計		—	—	272.6	1,861.74	
	計		—	—	2,603.1	25,027.09		
	公園・緑地	2.2.350 鈴蘭台北町1丁目公園		—	—	1,000.00	整地、植栽、フェンス、遊具等	令和 3年 3月16日 神戸市告示第848号
		2.2.246 鈴蘭台北町北公園		—	—	1,300.00	整地、植栽、フェンス、遊具等	令和 3年 3月16日 神戸市告示第848号
		小計		—	—	2,300.00		
		計		—	—	2,300.00		
河川・水路	河川		6.0～ 12.0	260.6	1,690.27		鳥原川	
	小計		—	—	1,690.27			
	水路		1.3	17.8	22.41			
	小計		—	—	17.8	22.41		
	計		—	—	17.8	1,712.68		
合計		—	—	—	29,039.77			

(7) 法第2条2項に規定する事業の概要

(イ)上水道

本地区に給水するために必要な施設としては、配水管(φ75～150mm、延長約1,560m)を設ける。

(ロ)下水道

下水道は、神戸市公共下水道計画との整合を図り整備する。雨水排水施設は、街渠または側溝から雨水管渠にて、「兵庫県総合治水条例」及び「神戸市開発事業に関する技術基準」に基づき、適切に下流へ放流する。汚水排水施設は、汚水管(φ200～400mm、延長約1,750m)を設置し、下流の汚水幹線へ接続する。

(ハ)ガス

ガス供給事業者より供給を受け、本事業において、これに要する費用の一部を負担する。

2 設計図

別添、「設計図」のとおり(縮尺1/1,000)

第4 事業施行期間

自 令和 4年 3月 9日 (事業計画決定の公告日)
至 令和 9年 3月 31日

第5 資金計画書

1 収入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
国 庫 負 担 金	3,514,500	
市 町 村 分 担 金	3,514,500	
そ の 他	0	
計	7,029,000	
市 単 独 費	711,156	
合 計	7,740,156	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費 (千 円)	摘 要
住宅市街地総合整備事業	21,758	令和3年度～令和7年度

2 支 出

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要
公 共 施 設 整 備	築 造	幹 線 街 路	m	597.9	528,915	
		区 画 街 路	m	1,732.6	704,031	
		特 殊 街 路	m	272.6	206,441	
		電 線 共 同 溝 費	m	2,408.1	978,949	
		水 路 築 造 費	式	1	5,517	
		公 園 施 設 費	m ²	2,300.00	104,828	
		計			2,528,681	
		建 物 移 転 費	式	1	1,904,916	
		計			1,904,916	
		移 設				
	上 水 道 移 設 費	式	1	114,755		
	下 水 道 移 設 費	式	1	244,960		
	ガ ス 移 設 費	式	1	39,723		
	計			399,438		
該 法 2 条 2 項 費 用		上 水 道	式	1	105,305	
		下 水 道	式	1	194,152	
		ガ ス	式	1	77,365	
	整 地 費	式	1	472,827		
	工 事 雜 費	式	1	75,604		
	調 査 設 計 費	式	1	459,222		
	工 事 費 計			6,217,510		
	減 価 補 償 費	式	1	1,522,646		
	計			7,740,156		
	事 務 費	式	-	-		
	合 計			7,740,156		

3 年度別歳入歳出資金計画表

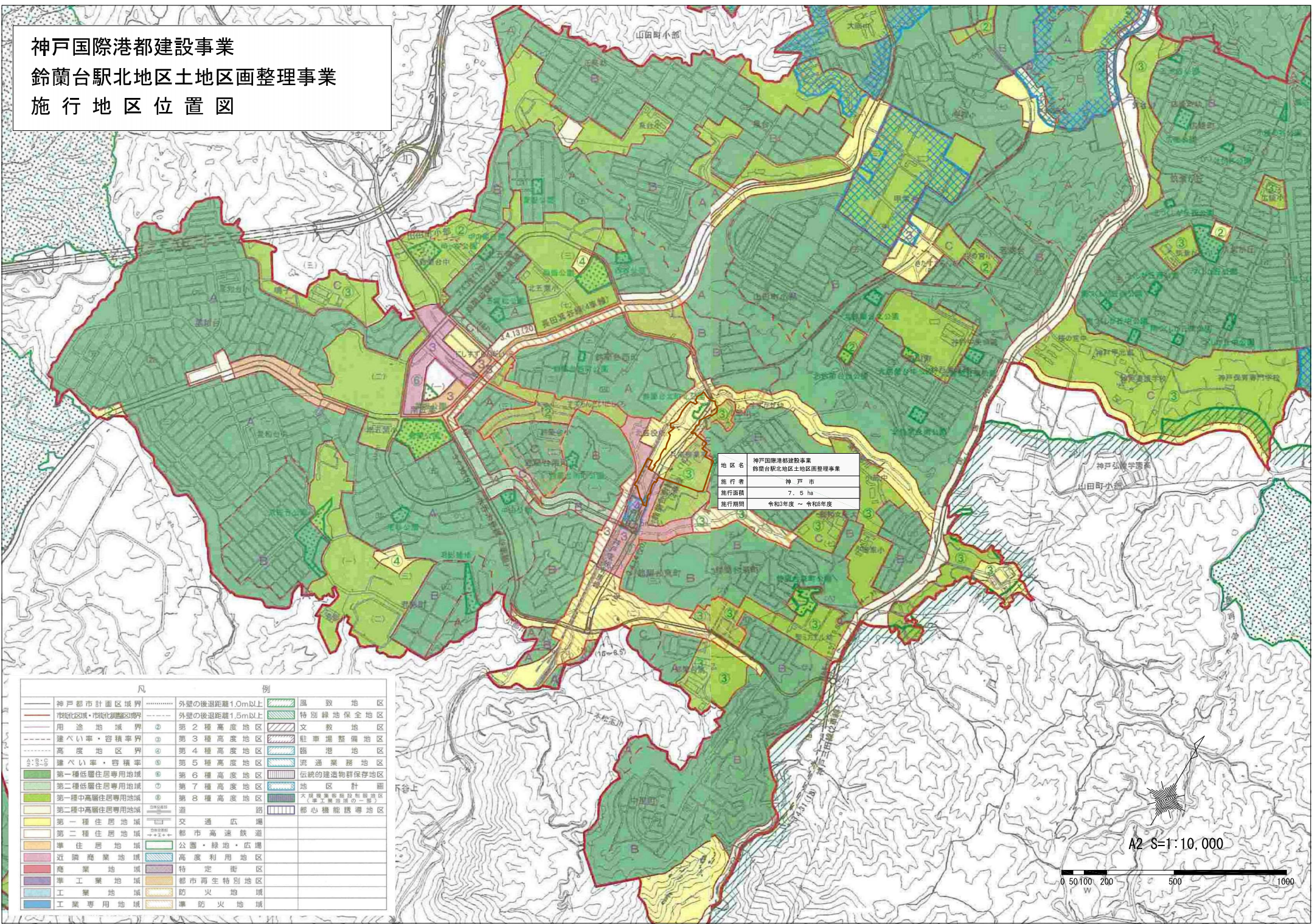
(単位:千円)

区 分	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	計	摘要
歳 出	工 事 費	17,007	165,977	167,246	1,781,884	1,425,707	355,335	3,913,156
	補 償 費	0	0	336,775	1,744,000	1,396,000	350,225	3,827,000
	事 務 費	0	0	0	0	0	0	0
	計	17,007	165,977	504,021	3,525,884	2,821,707	705,560	7,740,156
歳 入	国 費	8,000	69,500	166,171	1,637,942	1,310,854	322,034	3,514,500
	市 費	8,000	69,500	166,171	1,637,942	1,310,854	322,034	3,514,500
	そ の 他	-	-	-	-	-	-	-
	計	16,000	139,000	332,342	3,275,884	2,621,707	644,067	7,029,000
	市 単 独 費	1,007	26,977	171,679	250,000	200,000	61,493	711,156
	計	17,007	165,977	504,021	3,525,884	2,821,707	705,560	7,740,156
差引過不足	0	0	0	0	0	0	0	
借入金	0	0	0	0	0	0	0	

第6 参考図書

- (1) 現況図 (縮尺 1/1, 000)
- (2) 市街化予想図 (縮尺 1/1, 000)
- (3) 新旧対象図 (縮尺 1/1, 000)

神戸国際港都建設事業
 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
 施行地区位置図



地区名	神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
施行者	神戸市
施行面積	7.5 ha
施行期間	令和3年度～令和6年度

凡		例	
神戸都市計画区域界	外壁の後退距離1.0m以上	風致地区	
市街化区域・市街化調整区域界	外壁の後退距離1.5m以上	特別緑地保全地区	
用途地域界	第2種高度地区	文教地区	
建ぺい率・容積率界	第3種高度地区	駐車場整備地区	
高度地区界	第4種高度地区	臨港地区	
建ぺい率・容積率	第5種高度地区	流通業務地区	
第一種低層住居専用地域	第6種高度地区	伝統的建造物群保存地区	
第二種低層住居専用地域	第7種高度地区	地区計画	
第一種中高層住居専用地域	第8種高度地区	大規模商業施設整備地区	
第二種中高層住居専用地域	道路	都心機能誘導地区	
第一種住居地域	交通広場		
第二種住居地域	都市高速鉄道		
準住居地域	公園・緑地・広場		
近隣商業地域	高度利用地区		
商業地域	特定街区		
準工業地域	都市再生特別地区		
工業地域	防火地域		
工業専用地域	準防火地域		

A2-S-1:10,000

0 50 100 200 500 1000
 W

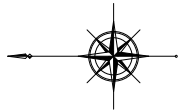
神戸国際港都建設事業 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業 施行地区区域図



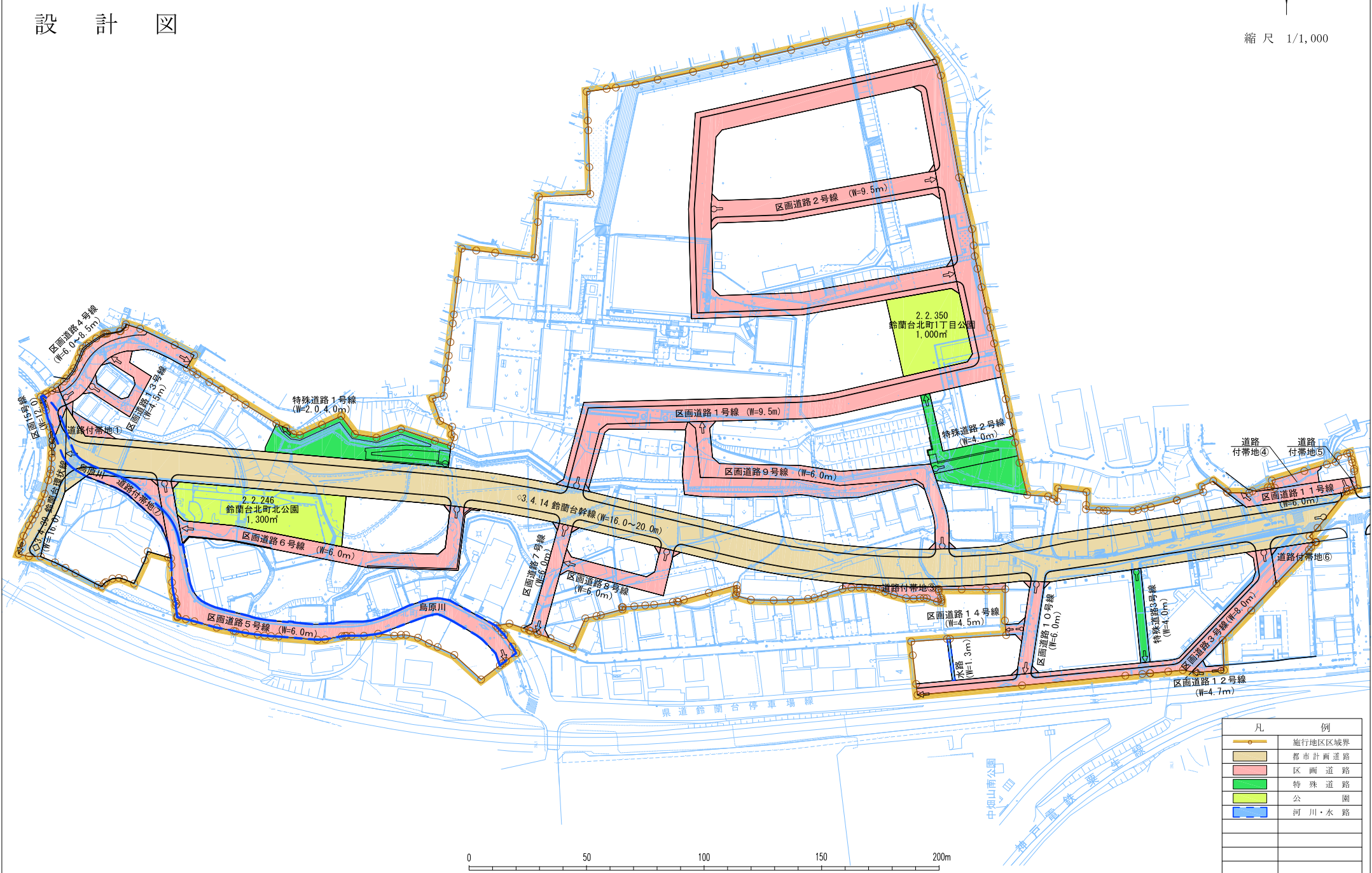
番号	区域界
①～②	鈴蘭台31号線東界
②～③	鈴蘭台31号線横断界
③～④	鈴蘭台31号線西界
④～⑤	筆界
⑤～⑥	市道西界
⑥～⑦	筆界
⑦～⑧	市道横断界
⑧～⑨	筆界
⑨～⑩	鈴蘭台12号線横断界
⑩～⑪	筆界
⑪～⑫	両開港事業区域界
⑫～⑬	鳥原谷線西界
⑬～⑭	筆界
⑭～⑮	県道197号鈴蘭台停車場線中央線界
⑮～⑯	筆界
⑯～⑰	鈴蘭台19号線西界
⑰～⑱	水路横断界
⑱～⑲	鈴蘭台19号線西界
⑲～⑳	鈴蘭台19号線横断界
㉑～㉒	筆界
㉒～㉓	水路横断界
㉓～㉔	水路北界
㉔～㉕	道路界
㉕～㉖	筆界
㉖～㉗	道路東界
㉗～㉘	筆界
㉘～㉙	水路北界
㉙～㉚	鈴蘭台1号線横断界
㉚～㉛	筆界
㉛～㉜	県道197号鈴蘭台停車場線横断界
㉜～㉝	筆界
㉝～㉞	県道197号鈴蘭台停車場線西界
㉞～㉟	水路横断界
㊱～㊲	県道197号鈴蘭台停車場線北界
㊳～㊴	筆界
㊴～㊵	道路東界
㊵～㊶	県道197号鈴蘭台停車場線中央線界
㊷～㊸	県道197号鈴蘭台停車場線横断界
㊹～㊺	道路東界
㊻～㊼	道路横断界
㊽～㊾	道路東界
㊿～①	道路横断界

凡 例	
	施行地区区域界
	町 丁 界
	町 丁 名
	地 番、地番界
	施行地区界に接する 区域内外の土地

神戸国際港都建設事業
 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
 設計図

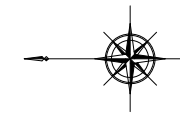


縮尺 1/1,000

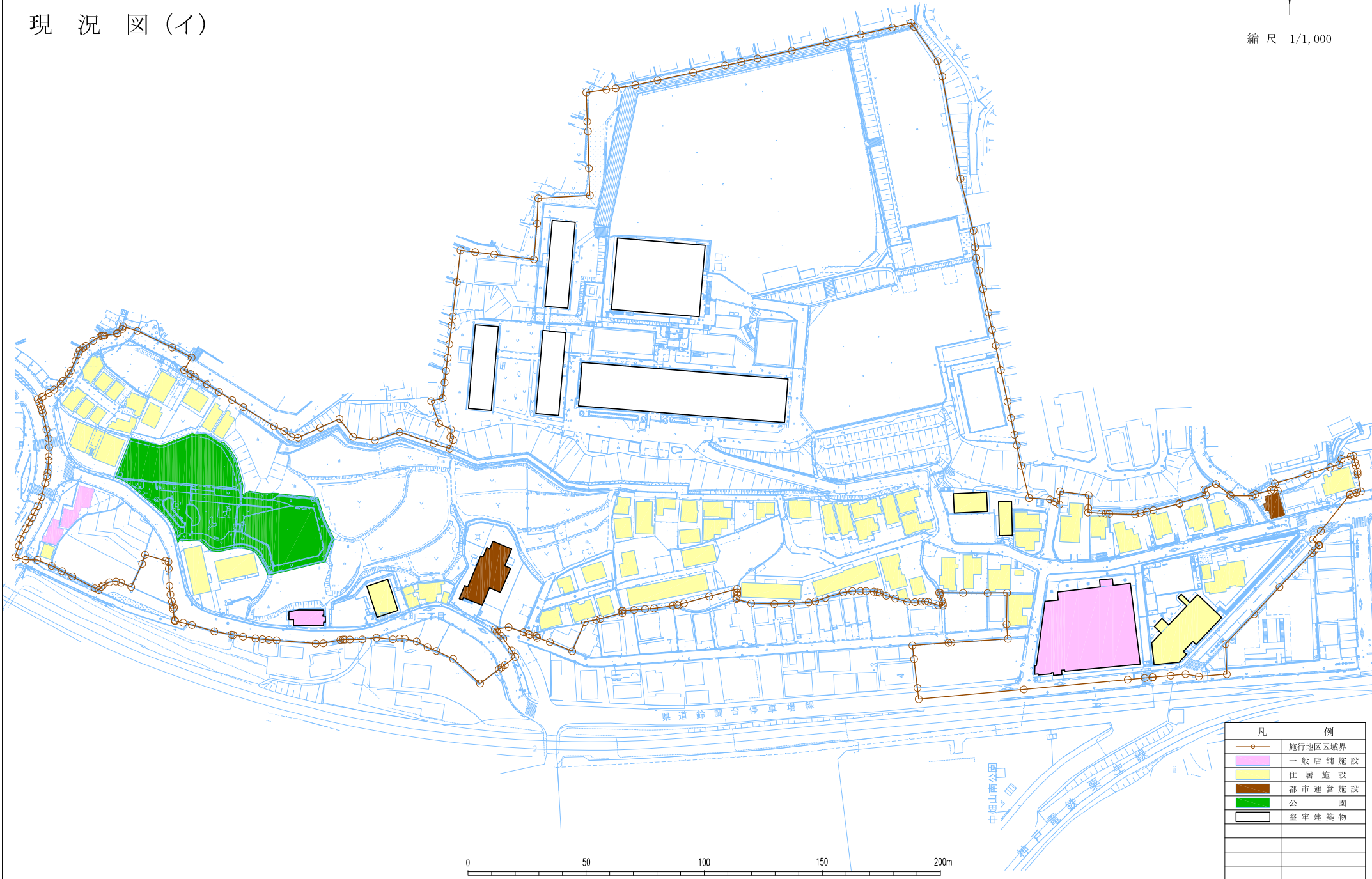


凡	例
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	公園
	河川・水路

神戸国際港都建設事業
 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
 現況図(イ)

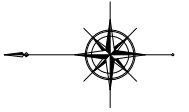


縮尺 1/1,000

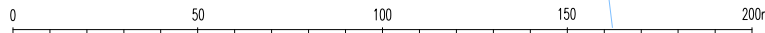
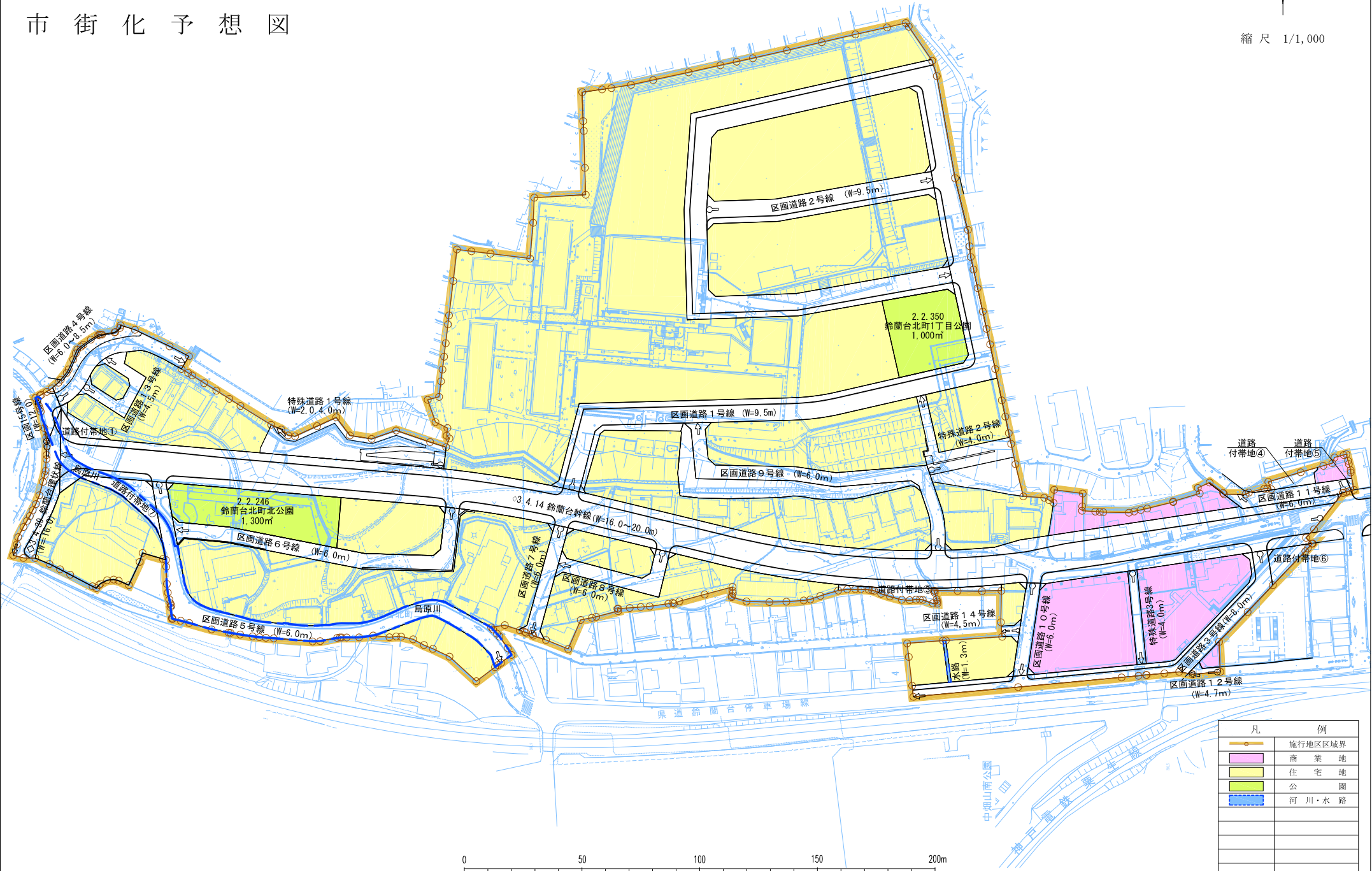


凡	例
	施行地区区域界
	一般店舗施設
	住居施設
	都市運営施設
	公園
	堅牢建築物

神戸国際港都建設事業
 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
 市街化予想図

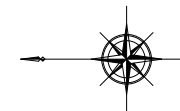


縮尺 1/1,000

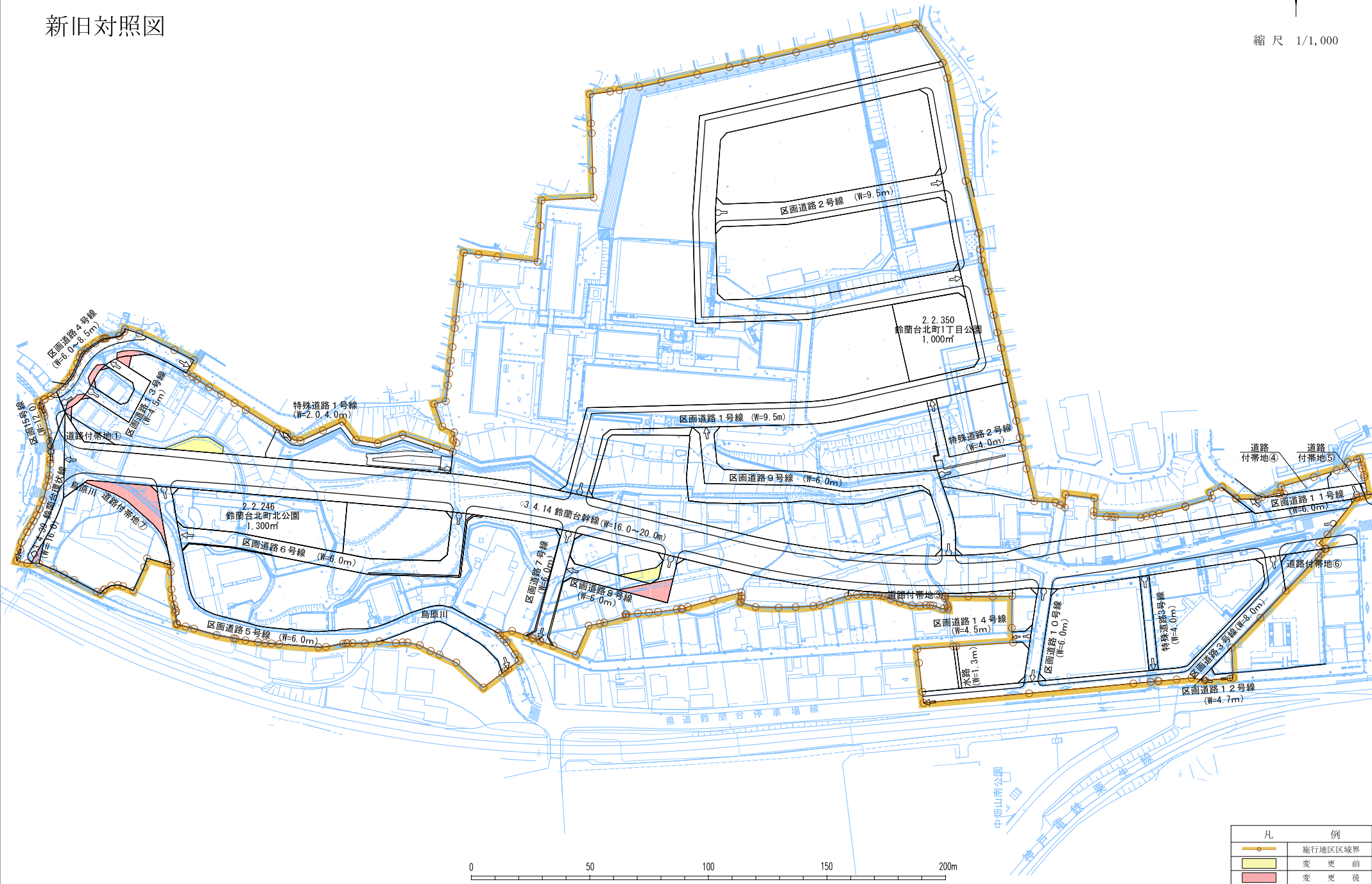


凡	例
	施行地区区域界
	商業地
	住宅地
	公園
	河川・水路

神戸国際港都建設事業
 鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業
 新旧対照図



縮尺 1/1,000



凡 例	
	施行地区区域界
	変更前
	変更後