

第3号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について  
(桜が丘地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の決定(神戸市決定)

都市計画桜が丘地区地区計画を次のように決定する。

名 称	桜が丘地区地区計画	
位 置	神戸市西区桜が丘東町1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目及び6丁目, 桜が丘中町1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目及び6丁目並びに桜が丘西町1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目及び6丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 133.5ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は, 神戸電鉄栄駅の南約1 kmに位置する, 民間事業により開発された大規模住宅団地で, 地域独自のルールにより緑ゆたかでゆったりとした, 落ち着いた住宅地が形成されてきた地区である。</p> <p>本計画は, 現在の住みよい住環境と美しい街並みを守り育てるとともに, 幹線道路や緑道, 公園等により守られた安全で安心な環境を維持・保全し, また, 学校などの公共公益施設や生活利便のための店舗等とも調和した, 良好な市街地形成を目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	土地利用の 方 針	<p>戸建住宅を主体とした良好な市街地環境を維持保全するため, 当地区を「戸建住宅地区」「住宅地区」「公共公益地区」「生活利便地区」「近隣商業地区」に区分し, 適正な土地利用を誘導する。</p> <p>小学校, 幼稚園, 集会施設, 消防施設, 水道施設等の公共公益施設については, 周辺環境との調和を図りながら, 適正に維持・保全する。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の安全で安心な環境を守るため, 住宅地と生活利便施設及び公共公益施設を結ぶ幹線道路や緑道, 公園等の機能を適正に維持・保全する。</p>
	建築物等の 整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「戸建住宅地区」 低層の戸建専用住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに, 美しい街並みの形成を図るため, 建築物等の用途, 配置, 規模等に留意して整備を行う。</li> <li>2. 「住宅地区」 周辺環境との調和した地区環境の維持・保全を図るため, 建築物等の配置等に留意して整備を行う。</li> <li>3. 「公共公益地区」 地区住民等の利便とコミュニティ機能を充実させるとともに, 周辺環境との調和を図るため, 建築物等の用途, 配置, 規模等に留意して整備を行う。</li> <li>4. 「生活利便地区」 地区住民等の日常生活における利便を図るとともに, 周辺環境との調和を図るため, 建築物等の用途, 配置, 規模等に留意して整備を行う。</li> <li>5. 「近隣商業地区」 まちのにぎわいを高め, 商業機能等の維持増進を図るとともに, 周辺環境との調和を図るため, 建築物等の用途, 配置, 規模等に留意して整備を行う。</li> </ol>

地区整備計画	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	戸建住宅地区 A	戸建住宅地区 B	住宅地区
		面積	約 95.2ha	約 15.0ha	約 10.2ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 一戸建の住宅 2. 診療所 3. 一戸建の住宅で、調剤薬局の用途を兼ねるもの 4. 前各号の建築物に付属するもの			
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> ただし、この地区計画決定の際、現に存する敷地の全部を一			
	壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又はバルコニーの手すり壁その他これに類するもの(以下、「外壁等」という。)の面までの距離は1.5m以上とする。	敷地境界線から外壁等の面までの距離は1 m以上とする。	敷地境界線から外壁等の面までの距離は1.5m以上とする。	
		ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分 (1) 車庫の用途に供するもの (2) 物置その他これに類する用途(車庫を除く。)に供し、 (3) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの また、地区計画の決定の際に、現に存する建築物又は建築、 場合はこの限りでない。(ただし、増築、移転する場合は、そ			
	建築物等の高さの最高限度	軒の高さ7 m以下とする。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 計画図表示の道路境界線に面して車の出入口を設けてはならない。 2. 計画図表示の緑道に面して主たる玄関口(勝手口を除く。)を設けてはならない。			
備考	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	

理 由

別添理由書のとおり

公共公益地区 A	公共公益地区 B	生活利便地区	近隣商業地区
約 1.1ha	約 9.5ha	約 0.2ha	約 2.3ha
<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 一戸建の住宅</p> <p>2. 学校(大学, 高等専門学校, 専修学校及び各種学校を除く。), 図書館その他これらに類するもの</p> <p>3. 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p> <p>4. 老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5. 巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>6. 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 学校(大学, 高等専門学校, 専修学校及び各種学校を除く。), 図書館その他これらに類するもの</p> <p>2. 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p> <p>3. 老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4. 巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>5. 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 一戸建の住宅</p> <p>2. 診療所</p> <p>3. 店舗, 飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち第一種中高層住居専用地域で建築できるもの</p> <p>4. 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するものは建築してはならない。</p>

の敷地として使用する場合はこの限りではない。

敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1.5m 以上とする。	敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1 m 以上とする。		
についてはこの限りでない。			
軒の高さが 2.3m 以下で, かつ, 床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以下であるもの			
修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築, 改築, 移転, 修繕又は模様替すの部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。)			
		10 m 以下かつ軒の高さ 7 m 以下とする。	
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域

## 理 由 書

桜が丘地区は、神戸電鉄栄駅の南約1 kmに位置し、昭和46年から民間事業により開発された大規模住宅団地で、これまで、任意の取り決めである建築時遵守事項を地域独自のルールとして運用することで、緑ゆたかでゆったりとした、落ち着いた住宅地が形成されてきた。

しかし、開発から30年以上が経過し、周辺緑地が宅地化されるなど、地区を取りまく状況が変化の中で、土地や建物等を適正に規制・誘導していく必要が生じた。

このたび、桜が丘地域協定委員会から、地区計画による住みよいまちづくりの実現に向けた提案書が提出されたため、良好な市街地環境の維持増進を図ることを目的に、本案のとおり地区計画を決定するものである。