

「市営桜の宮住宅建替事業基本方針更新案作成」他業務

仕 様 書

1 業務の目的

本市では、「市営桜の宮住宅建替事業基本方針（平成26年4月策定。以下「基本方針」という。）」及び「市営桜の宮住宅建替事業（2期）基本計画案」に基づき、市営桜の宮住宅建替事業の2期建替事業を実施している。

本業務は、2期建替事業の余剰地において、地域が必要とする都市機能施設の調査・検討を行い、基本方針を更新するとともに、これに沿った地区計画の変更案を作成するものである。

2 神戸市担当課

神戸市建築住宅局住宅整備課（以下「住宅整備課」という。）

3 調査・検討対象

旧市営桜の宮住宅9～16、25～35、41、42号棟跡（以下「検討対象地」という。）および周辺地域（別添2 参照）

4 業務委託期間

契約の翌日より令和8年3月31日まで。

ただし、予算繰り越し決議の上は令和8年10月31日までとする。

5 委託業務の内容

受託者は、以下の業務を遂行し、関連する諸課題に関して住宅整備課の求めに応じて助言、提言、情報提供を行うほか、関連書類、文書等を作成する。

（1）土地利用計画の検討

周辺環境などを鑑みれば検討対象地（41、42号棟跡を除く）においては、主として戸建て住宅の用途が想定されるものであるが、計約3.5ha以上という大規模な用地を活用するにあたって、これと複合的に整備される可能性のある都市機能施設（商業・教育・医療・福祉・文化・スポーツ・行政等の施設）の有無について検討を行う。

検討にあたっては、検討対象地周辺の施設と調和がとれ、地域が必要とする又は地域に不足していると思われる都市機能施設の具体的な検討を行い、その必要性和課題を整理する。

※以下の番号は業務手順の一例を示すものであり、詳細な進め方は提案書及び住宅整備課との協議による（（3）においても同様）。

- ① 都市機能施設の現況及び課題の整理
- ② 地域意見の収集
- ③ 都市機能施設の具体的な業種、規模等の検討
- ④ 都市機能施設を整備・運営する事業者へのヒアリングの実施及び参画条件の整理
- ⑤ 都市機能施設の必要性及び整備にあたっての課題の整理
- ⑥ ①～⑤の結果を踏まえた土地利用計画パターンの作成及び比較検討（業種分類、施設規模など）

（2）基本方針更新案の作成

（1）を基に、基本方針（別添3）の更新案を作成する。

（3）都市計画案の作成

市営桜の宮住宅建替事業の事業区域は地区計画「北鈴蘭台駅西地区」を定めているが、検討

対象地は現在も計画空白地となっており、具体的な地区計画の内容が定められていない。(別添 5 参照)

そこで、(2) にて作成した基本方針更新案を実現するために、検討対象地において必要な建築物の用途、形態等の規制・規制緩和の内容を検討し、検討対象地における地区計画案を作成する。

なお、建築物の用途、形態等の規制・規制緩和のため、地区計画以外の都市計画的手法を要する場合はその都市計画案も作成する。

- ① 戸建て住宅業者へのヒアリング
- ② 既定の都市計画との整合、周辺環境への影響・課題を踏まえた建築物の用途、形態等の規制・規制緩和の検討
- ③ 都市計画案（地区計画案を含む）及び本市都市計画所管課との協議資料の作成

(4) 周知資料案の作成

(2)、(3) について、地域に周知する資料を作成する。(別添 6 参照)

6 成果品

提出物：以下の案とその検討経緯をまとめた報告書

- ・「市営桜の宮住宅建替事業基本方針（平成26年4月）」更新案
- ・地区計画「北鈴蘭台駅西地区」変更案
- ・地区計画以外の都市計画案（地区計画以外の都市計画的手法を要する場合）
- ・地域への周知資料案

提出部数及び方法：電子データ一式と原紙1部を住宅整備課へ提出し、報告を行う。

7 業務執行体制

受託者は、本業務を遂行するに当たって、住宅整備課の意図及び目的を十分理解したうえで、経験豊富で業務内容に精通したものを業務責任者に定め、かつ適正な人員を配置し、正確・丁寧にこれを行わなければならない。

また、多岐にわたる専門的な業務内容を考慮し、建築・都市計画・まちづくりに関する知識と経験を有する職員を配置するとともに、その協力体制を整えなければならない。

8 その他

- (1) 受託者は、本業務の遂行にあたり疑義が生じた場合には、その都度速やかに住宅整備課と協議したうえで、その指示に従わなければならない。
- (2) 受託者は、本業務の遂行において知り得た事項を、住宅整備課の承認を得ることなく第三者に開示してはならない。
- (3) 受託者は、住宅整備課と協議及び調整のうえ、業務工程表を作成すること。また、工程が変更となる場合は逐次修正を加え、工程管理を適切に行うこと。
- (4) 業務の実施にあたっては、この仕様書に基づくとともに、住宅整備課と緊密に連絡をとりながら履行すること。また、打ち合わせや協議の際には業務責任者を必ず出席させるとともに、連絡事項や協議事項を記録した打合せ記録を作成し、住宅整備課に提出すること。

9 提供資料

別添1：市営桜の宮住宅建替え事業 位置図

別添2：市営桜の宮住宅建替事業 周辺配置図

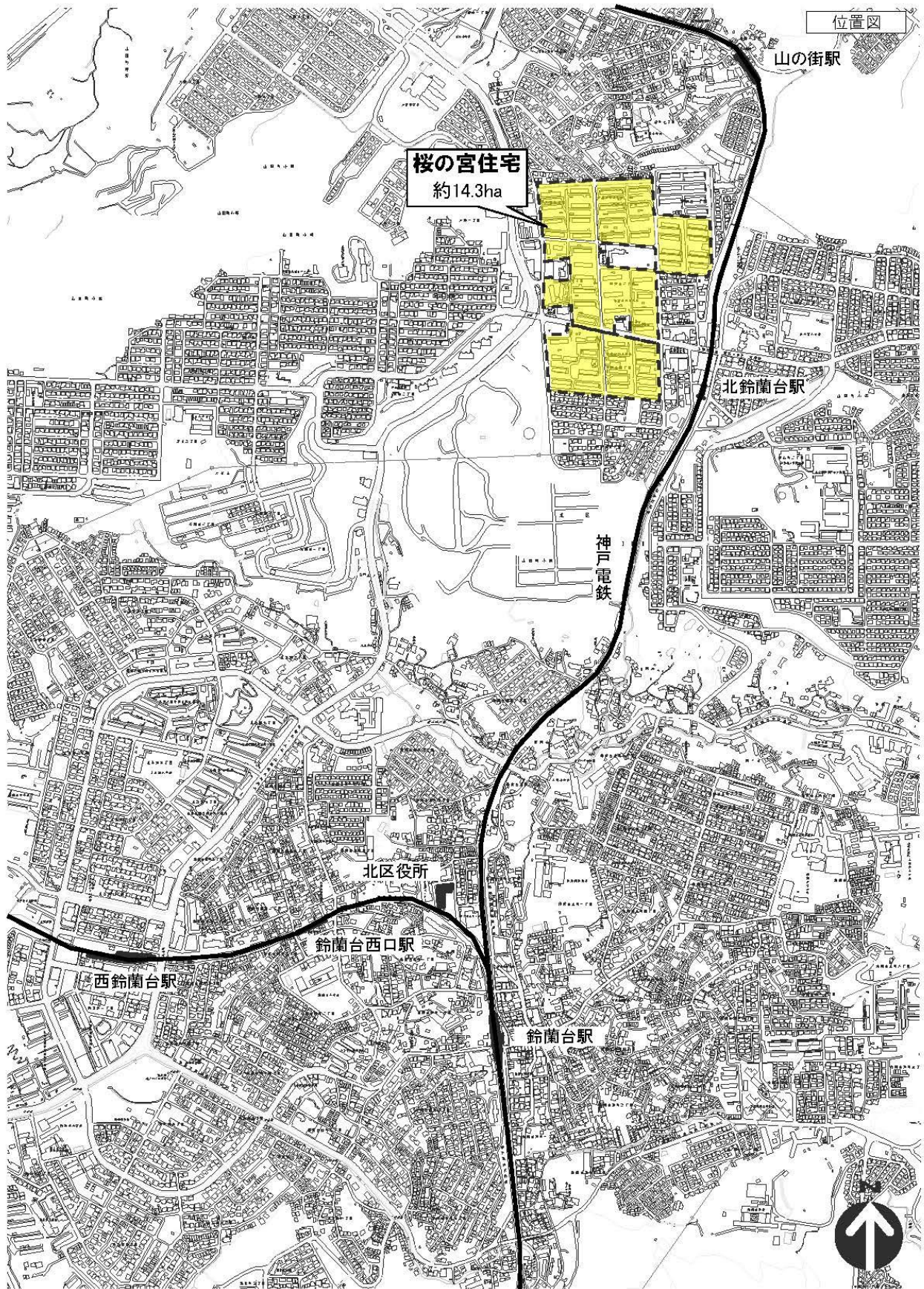
別添3：市営桜の宮住宅建替事業基本方針（平成26年4月）

別添4：市営桜の宮住宅建替事業（2期）基本計画案

別添5：地区計画「北鈴蘭台駅西地区」

別添6：さくらのみやニュース

市営桜の宮住宅建替事業 位置図



市営桜の宮住宅建替事業 周辺配置図



市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（平成26年4月）

まちづくりの3つの目標像

- 1 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち**
 - 子育て世代とお年寄りが支えあい、交流するふれあいのまち
 - 子育て世代の入居を促進し、子供達の声があふれる活気あるまち
 - お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
 - 幹線道路沿道に生活利便施設を誘致するなど、にぎわいのあるまち
- 2 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち**
 - 道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
 - 省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
 - 周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち
- 3 誰もが安全・安心に暮らせるまち**
 - 住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
 - 子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち

ゾーン配置の基本的な考え方

① 市営住宅ゾーン

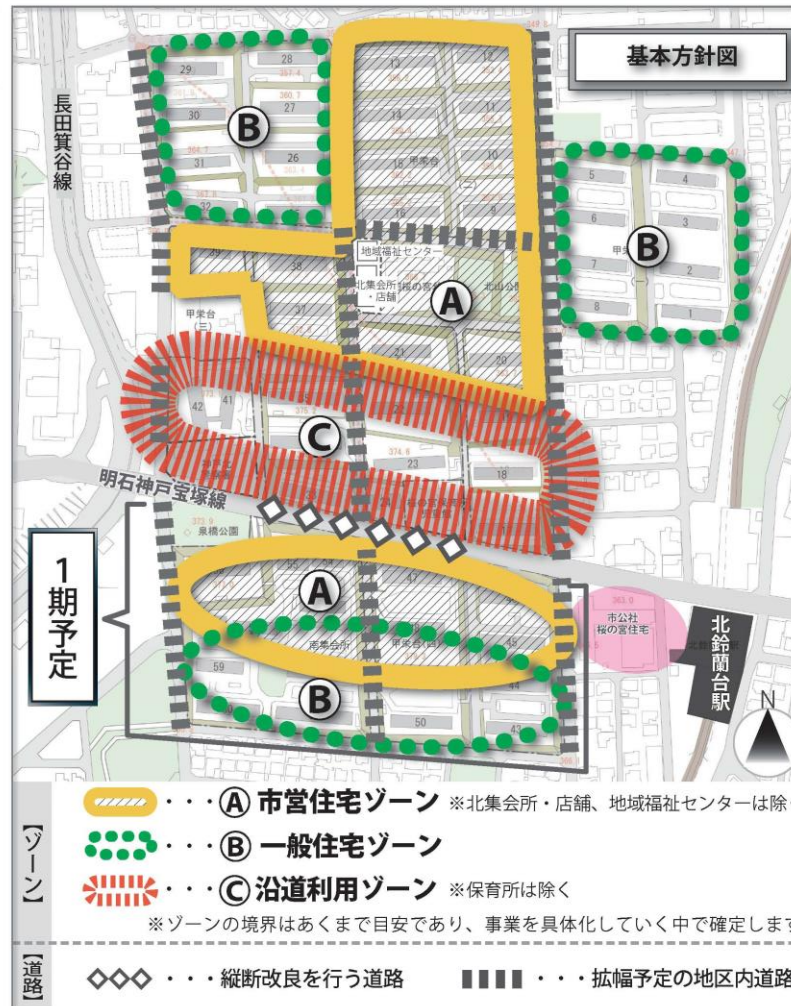
今おすまいの住宅から、大きく離れないように、市営住宅を適切に集約し、入居者移転の負担を軽減します。

② 一般住宅ゾーン

周辺との調和が求められるゾーンに、低層住宅を中心に計画しつつ、駅の近くなどについては、立地にふさわしい利用を計画します。

③ 沿道利用ゾーン

市営住宅にお住まいの方や地域の方々にとって利用しやすい明石神戸宝塚線沿道については、にぎわいづくり、利便性、福祉の向上につながる利用を計画します。



【道路・公園についての基本的な考え方】

道路の整備について

- 主要な地区内道路は、通過交通の抑制に配慮しつつ拡幅し、土地利用を踏まえて道路の集約を図ります。
- 新たな住宅や施設の入口を整備する道路には、歩道を設置し安全を確保します。

公園の整備について

- 周辺との段差が大きい現在の公園は、周辺の土地利用とあわせ、誰もが使いやすいゆとりと自然豊かな空間をめざします。

【ゾーンについての基本的な考え方】

① 市営住宅ゾーン

- 既存の市営住宅は、全て新しく建替え、入居状況を踏まえつつ、単身用からファミリー用まで様々なタイプの住戸を整備します。
- 大規模な団地のため、建替えは段階的に実施します。1期は明石神戸宝塚線以南を予定しています。
- 地域の活動やいこいの中心となる集会所や広場を整備し、良好なコミュニティとゆとりある空間をめざします。
- 良好なコミュニティの育成にむけて、子育て世代にも入居しやすい仕組みをめざします。
- 太陽光発電など、低炭素社会に配慮した、環境に優しい住宅を整備します。
- お年寄りや、障がいをもつ方も安心して暮らせるよう、エレベーターを設置し、住戸内外の段差がないバリアフリー住宅を整備します。
- 団地周辺の戸建住宅と隣接する部分については、配置や規模等を工夫し、圧迫感に配慮します。

② 一般住宅ゾーン

- 子育て世代の入居を促進する魅力ある住宅
- 省エネや創エネ技術を積極的に取り入れたスマートハウス
- 景観など周辺の住環境や自然環境を配慮した住宅
- 子育て世代に魅力のある戸建住宅や、お年寄りの方にとってもやさしいバリアフリー化された集合住宅など、それぞれの立地にふさわしい民間住宅
- 団地周辺の戸建住宅と隣接する部分については、配置や規模等を工夫し、圧迫感に配慮します。

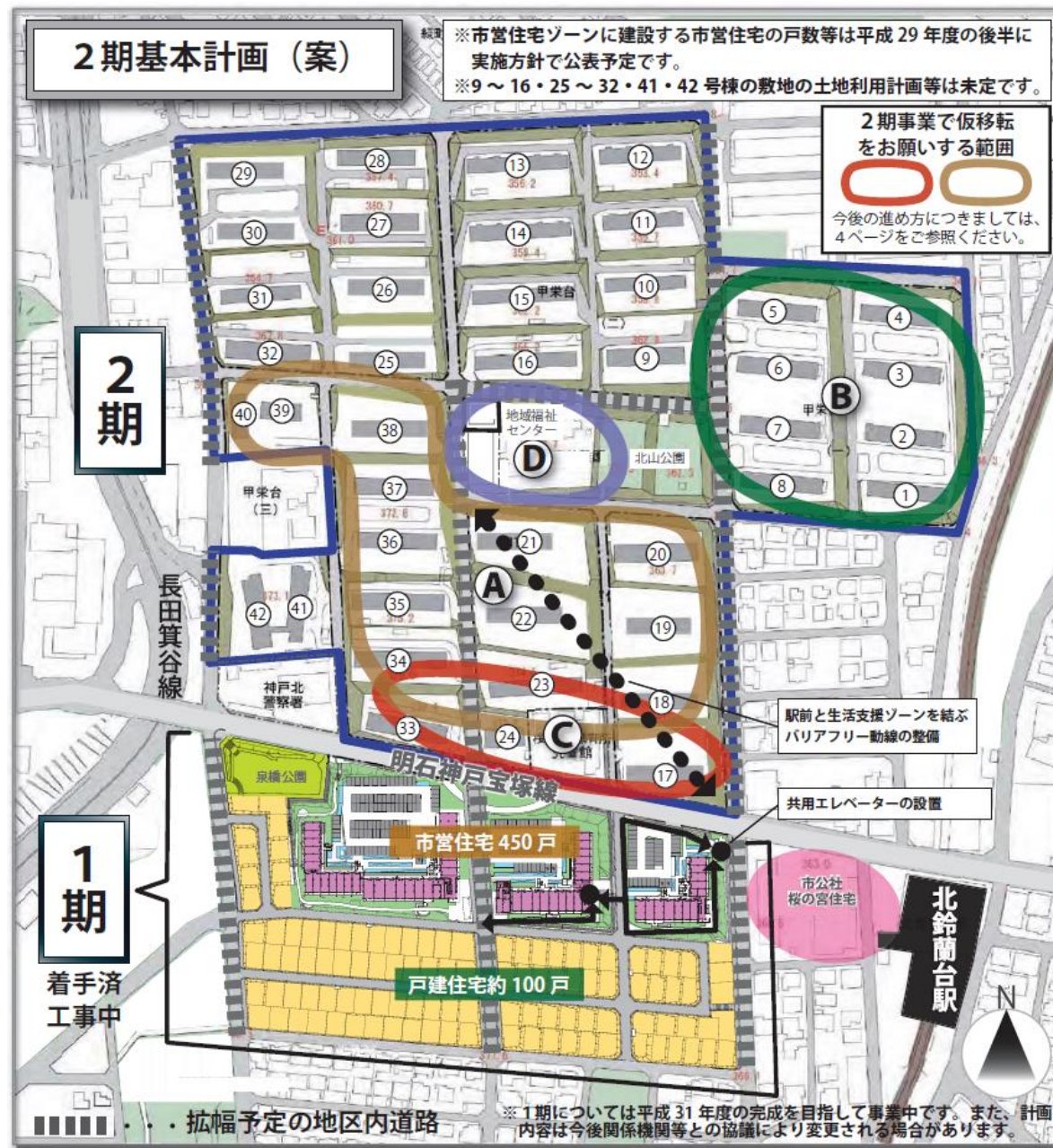
③ 沿道利用ゾーン

- 地域の魅力を向上させる生活利便施設などのにぎわい施設
- 地域の方々の安心な暮らしのための子育て世代やお年寄りを支援する施設

・・・駅前について

～駅前にふさわしい機能向上を検討～

- 桜の宮住宅建替事業を進めていく一方で、駅前の機能向上の可能性について、関係者と相談していきます。



ゾーン配置の基本的な考え方

別紙 2

① 市営住宅ゾーン

今お住まいの住宅から、大きく離れないように、市営住宅を適切に集約し、入居者移転の負担を軽減します。

② 一般住宅ゾーン

周辺と調和が求められるゾーンに、低層住宅を中心に計画しつつ、駅の近くなどについては、立地にふさわしい利用を計画します。

③ 沿道利用ゾーン

市営住宅にお住まいの方々や地域の方々にとって利用しやすい明石神戸宝塚線沿道は、にぎわいづくりと利便性の向上につながる施設を計画します。

④ 生活支援ゾーン

桜の宮保育所・児童館の移転を計画します。また、高齢者向け福祉施設の誘致等により、地域福祉センターも含め、生活支援の拠点となる整備を図ります。

高低差の少ないバリアフリー動線（歩行者空間）を計画します。

・・・ 駅前について

～駅前にふさわしい機能向上を検討～

駅前の機能向上の可能性について、関係者と相談していきます。

市営桜の宮住宅建替事業基本方針による 3つのまちづくりの目標像（平成26年4月策定）

- 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち
 - 子育て世代とお年寄りが支えあい、交流するふれあいのまち
 - 子育て世代の入居を促進し、子供達の声があふれる活気あるまち
 - お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
 - 幹線道路沿道に生活利便施設を誘致するなど、にぎわいのあるまち
- 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち
 - 道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
 - 省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
 - 周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち
- 誰もが安全・安心に暮らせるまち
 - 住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
 - 子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち

86

北鈴蘭台駅西地区地区計画

86

【位置】神戸市北区甲栄台1丁目、2丁目、3丁目、4丁目

【面積】約18.9ha

【決定年月日】平成30年6月29日、令和6年3月5日（変更）

【地区計画の目標】

当地区は、神戸電鉄有馬線北鈴蘭台駅の西側に位置する公営の大規模住宅団地で、建物の老朽化に伴う建替え等が進められている。

当地区の大部分を占める市営住宅の宮住宅については、「市営住宅の宮住宅建替事業基本方針」を策定し、駅前を含めたまちづくりの観点による建替え整備を進めている。また、旧神戸すまいまちづくり公社様の宮住宅についても、建替えとあわせた駅へのアクセス改善を行ってきた。

本計画は、公営住宅の建替えと余剰地の一体的な整備を行うのに際し、上記基本方針に掲げる「若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち」、「環境に配慮したゆとりとおいのあるまち」、「誰もが安心・安全に暮らせるまち」の実現に向けて、駅に近接する立地を活かした賑わいの創出や駅西側の交通環境の改善を図るとともに、良好な住宅市街地の形成を目標とする。

【区域の整備・開発及び保全の方針】

土地利用の方針	当地区を「低層住宅地区」、「中高層住宅地区」、「駅前地区」、「沿道利用地区」、「生活支援地区」に区分し、市営住宅の適正な集約化とともに、若年・子育て世代の呼び込みや賑わいづくり、利便性、福祉の向上を図り、周辺のまちなみと調和したゆとりとおいのあるまちの形成を目指す。 「低層住宅地区」 低層住宅を中心に、子育て世代の入居を促進し、周辺の戸建住宅と調和した住宅地の形成を図る。 「中高層住宅地区」 周辺の既存住宅との調和に配慮した住宅の高度利用により、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。 「駅前地区」 駅前の立地を活かした賑わいを創出するとともに、生活利便性を向上するため、駅へのアクセス性に配慮した健全で良好な土地の高度利用を図る。 「沿道利用地区」 地域の魅力を向上させるため、幹線道路沿道に賑わい施設や生活利便施設等の集積を図る。 「生活支援地区」 多世代間の交流を促進するため、保育所、児童館、高齢者向け福祉施設等を集積し、子育て世代やお年寄りの生活支援の拠点の形成を図る。
地区施設の整備の方針	市営住宅の建替え等とあわせて整備される道路、公園等を活かすとともに、住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、誰もが安全・安心に暮らせる市街地の形成を目指し、地区施設を適切に配置する。
建築物等の整備の方針	土地利用の区分に応じた適切な建築物の用途や配置・規模を誘導するとともに、周辺との景観や環境に配慮した建築物等の整備を推進する。 「低層住宅地区」 子育て世代の入居を促進する魅力ある住宅地の形成を図るため、宅地規模、建築物の配置及び形態等を工夫し、景観やゆとりある住環境へ配慮して整備を行う。 「中高層住宅地区」 お年寄りや障がいをもつ人も安心して暮らせるバリアフリー住宅を整備するとともに、配置や規模等を工夫し、周辺への圧迫感や景観、住環境へ配慮して整備を行う。 また、地域の活動や憩いの中心となる集会所や広場をあわせて整備することで、良好なコミュニティとゆとりある空間を創出する。 「駅前地区」 駅前にふさわしい魅力ある環境を形成し、周辺地域と調和のとれた高度利用を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。 「沿道利用地区」 地域の魅力の向上のため、建築物等の用途に留意するほか、沿道利用地区内における一体的な賑わいの空間の形成や幹線道路からの景観に工夫して整備を行う。 「生活支援地区」 多世代間の交流を促進するため、子育て世代やお年寄りの生活支援の拠点として、建築物等の用途に留意して整備を行う。

【地区整備計画の概要】

◇区域面積 約13.6ha

◇地区施設の配置・規模

区画道路	幅員 約8.5m、延長 約60m（計画図表示のとおり）
街区公園	2ヶ所 面積 約0.5ha（計画図表示のとおり）
広場	1ヶ所 面積 約0.1ha（計画図表示のとおり）
その他の公共空地	歩行者専用通路A：幅員 約3m、延長 約60m（昇降機能を含む）
	歩行者専用通路B：幅員 約2m、延長 約60m（昇降機能を含む）
	（計画図表示のとおり）
	幅員 約1.5m、延長 約60m（計画図表示のとおり）

◇建築物等に関する事項

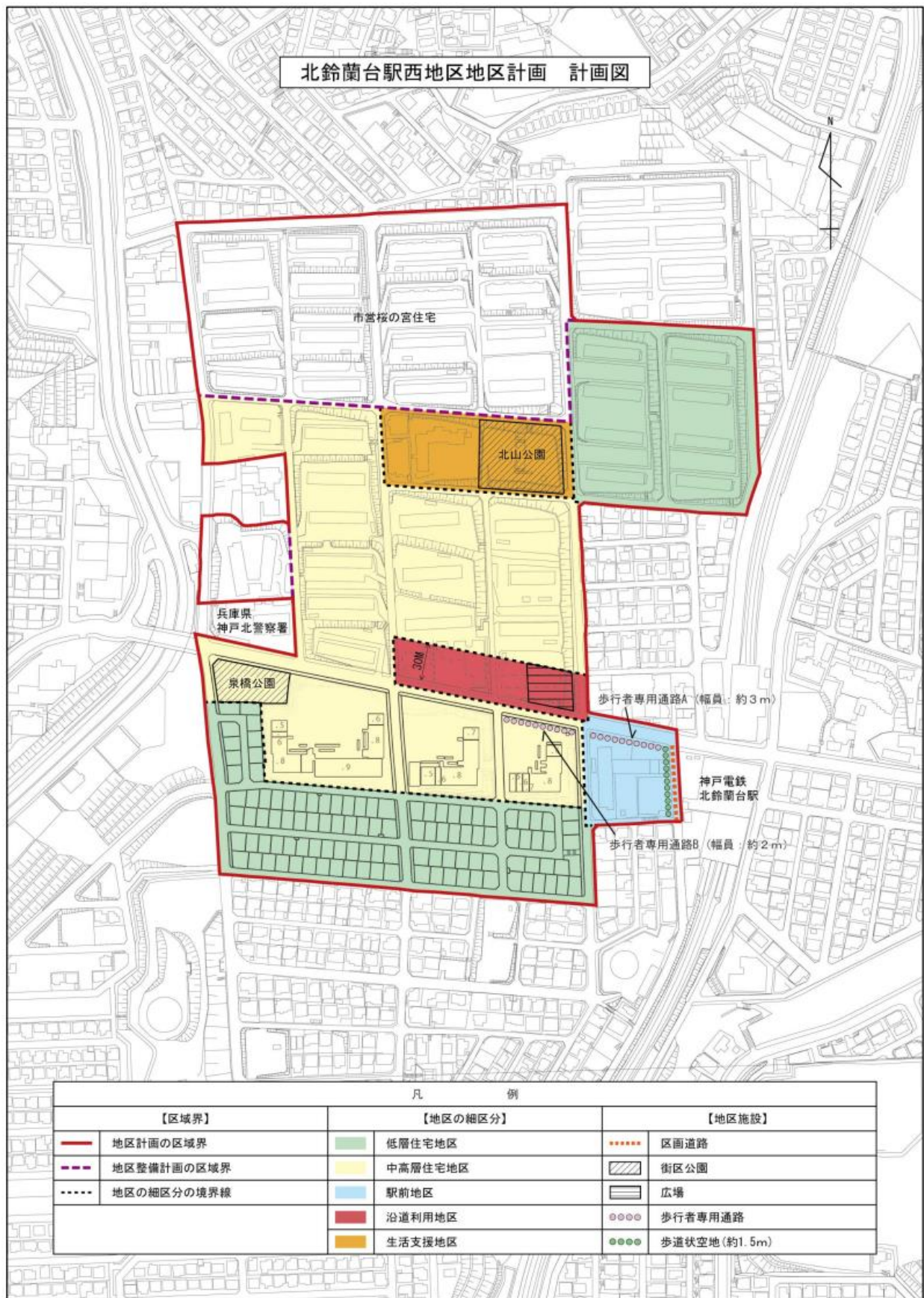
地区の細区分（面積）	低層住宅地区（約4.9ha）	中高層住宅地区（約6.6ha）	駅前地区（約0.6ha）	沿道利用地区（約0.6ha）	生活支援地区（約0.9ha）
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物以外の建築物 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 公衆浴場	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 共同住宅（他の用途を併存し、又は併設するものを含む。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 自動車教習所 3 床面積が15㎡を超える畜舎 4 自動車修理工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は兼用住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は兼用住宅 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場
容積率の最高限度			300%		
容積率の最低限度			100%		
建ぺい率の最高限度			60%		
敷地面積の最低限度	150㎡				
建築面積の最低限度			1,000㎡		
高さの最高限度	10m				
壁面位置の制限	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1m以上とする。 （注1）		道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1.5m以上とする。		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	
その他			1 建蔽率の最高限度について、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とする。 2 当細区分に係る地区整備計画は、都市計画法第12条の8に規定する地区整備計画であり、神戸国際港都建設計画高度地区のただし書第2項(1)の規定により、当細区分の区域内に建築される建築物については当該高度地区を適用しない。		

注1 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。

(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

(2) 物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの

北鈴蘭台駅西地区地区計画 計画図



凡 例		
【区域界】	【地区の細区分】	【地区施設】
— 地区計画の区域界	低層住宅地区	区画道路
- - - 地区整備計画の区域界	中高層住宅地区	街区公園
..... 地区の細区分の境界線	駅前地区	広場
	沿道利用地区	歩行者専用通路
	生活支援地区	歩道状空地 (約1.5m)

都市計画手続きの流れ

素案の縦覧

素案縦覧

- 縦覧期間 2023年10月10日(火)～24日(火)
- 縦覧場所 神戸市 都市局 都市計画課 (三宮国際ビル6階)

意見書の提出

素案に対してご意見がある方は、意見書を提出することができます。

- 提出期間 2023年10月10日(火)～31日(火)
- 提出方法
 - ・郵送 | 〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル6階
 - ・持参 | 神戸市 都市局 都市計画課
 - ・電子メール | tokei_keikaku_ken@office.city.kobe.lg.jp
 - ・ファックス | 078-595-6802
 (口頭での意見提出はできません)
- 記載事項
 - ①日付
 - ②宛先(「神戸市長」と記載してください)
 - ③件名(「北鈴蘭台駅西地区地区計画」と記載してください)
 - ④提出人の氏名・住所・電話番号
 - ⑤意見の内容

- ウェブページ くわしくは神戸市のウェブページ(「北鈴蘭台駅西地区地区計画素案の縦覧」)をご覧ください。

神戸市 北鈴蘭台 縦覧 検索



問合せ

- 都市計画の手続きについて
神戸市 都市局 都市計画課 都市づくり係 ☎078-595-6701
- 地区計画や建替事業の内容について
神戸市 建築住宅局 住宅整備課 事業計画担当 ☎078-595-6509

案の縦覧

2023年12月頃を予定。くわしい時期が決まりしだい広報紙 KOBE 等でお知らせします。

都市計画審議会

2024年2月頃を予定。市会議員や学識経験者等によって審議されます。

都市計画決定

2024年2～3月頃を予定。

条例改正

2024年6月頃を予定。これ以降に建てる建築物について中面のルールが適用されます。

神戸市のホームページで「さくらのみやニュース」をご覧ください



桜の宮住宅

検索

桜の宮住宅建替事業についてお知らせする、「さくらのみやニュース」をホームページに掲載しています。バックナンバーもぜひご覧ください。

さくらのみやニュース

発行：神戸市建築住宅局
令和5年10月

第8号

市営桜の宮住宅の建替事業について

地区計画の変更手続きを始めます

日頃から、神戸市政に御理解・御協力をいただき、ありがとうございます。

2018年に決定した「北鈴蘭台駅西地区地区計画」に市営桜の宮住宅建替事業(2期)の内容を反映させるため、変更の素案を作成しました。今月実施する「素案の縦覧」を皮切りに、変更に向けた手続きを進めていきます。

- ★ 変更の素案の概要については >>> 中面
- ★ 都市計画手続きの流れについては >>> 裏面 をご覧ください。



なお、桜の宮住宅建替事業に関するお問い合わせは、下記までご連絡ください。

桜の宮住宅についてのお問い合わせは

神戸市建築住宅局 住宅整備課

事業計画担当 みょうが さいとう 茗荷、齋藤

電話：078-595-6509

北鈴蘭台駅西地区地区計画（変更） 素案の概要

北鈴蘭台駅の西側では、「市営桜の宮住宅建替事業」（以下、「建替事業」といいます）として、市営住宅等の建替えやその余剰地の一体的な整備を進めています。

2018年には「北鈴蘭台駅西地区地区計画」を決定し、地区全体の目標のほか、1期建替事業や駅前の再開発事業の範囲について整備方針やルールを定めました。このたび、2期建替事業の内容を反映させるため、変更の素案を作成しましたので、変更点を中心に紹介します。

主な変更点 1 地区整備計画を定める範囲を拡大

現在の地区計画では、明石神戸宝塚線の南側にのみ定めていた「地区整備計画」を、今回の変更により、同線の北側の範囲にも定めます。

計画図で色が塗られている部分が「地区整備計画」を定める範囲で、その色ごと（細区分）にそれぞれルールを定めることができます。各細区分に建てられる建築物のルールの概要は右図のとおりです。



主な変更点 2 新たな細区分「沿道利用地区」「生活支援地区」を追加

沿道利用地区

地域の魅力を向上させるため、幹線道路沿道に賑わい施設や生活利便施設等の集積を図ります。

生活支援地区

多世代間の交流を促進するため、保育所、児童館、高齢者向け福祉施設等を集積し、子育て世代やお年寄りの生活支援の拠点の形成を図ります。

主な変更点 3 北山公園・広場を地区施設として位置づけ

建替事業にあわせて再整備された「北山公園」と、沿道利用地区内に新たに整備した広場を「地区施設」に追加します。

※「将来活用地」の今後の活用方法については現在検討中です。
検討が進みしたら、改めて住民のみなさまにお知らせする予定です。

現行の地区計画は
こちらからチェック



変更素案は
こちらからチェック



※10/10～10/24のみ閲覧可

地区計画とは？

それぞれの地区にふさわしいまちづくりのために定めることができる、地区単位の都市計画のことです。

目標や方針のほか、建築物の用途や大きさなどのルールや、その地区に必要な道路や公園（＝「地区施設」）をくわしく定める「地区整備計画」で構成されます。

