

《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桜の宮住宅については、「市営桜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桜の宮住宅についても、建替えとあわせて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うるおいのあるまち」、「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	<p>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うるおいのある市街地の形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「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	<p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「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)
	歩道状空地 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っては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

