

《位置》

神戸市西区 桜が丘東町1～6丁目
桜が丘中町1～6丁目
桜が丘西町1～6丁目

《面積》

約133.5ha

《決定年月日》

平成20年12月16日

《地区計画の目標》

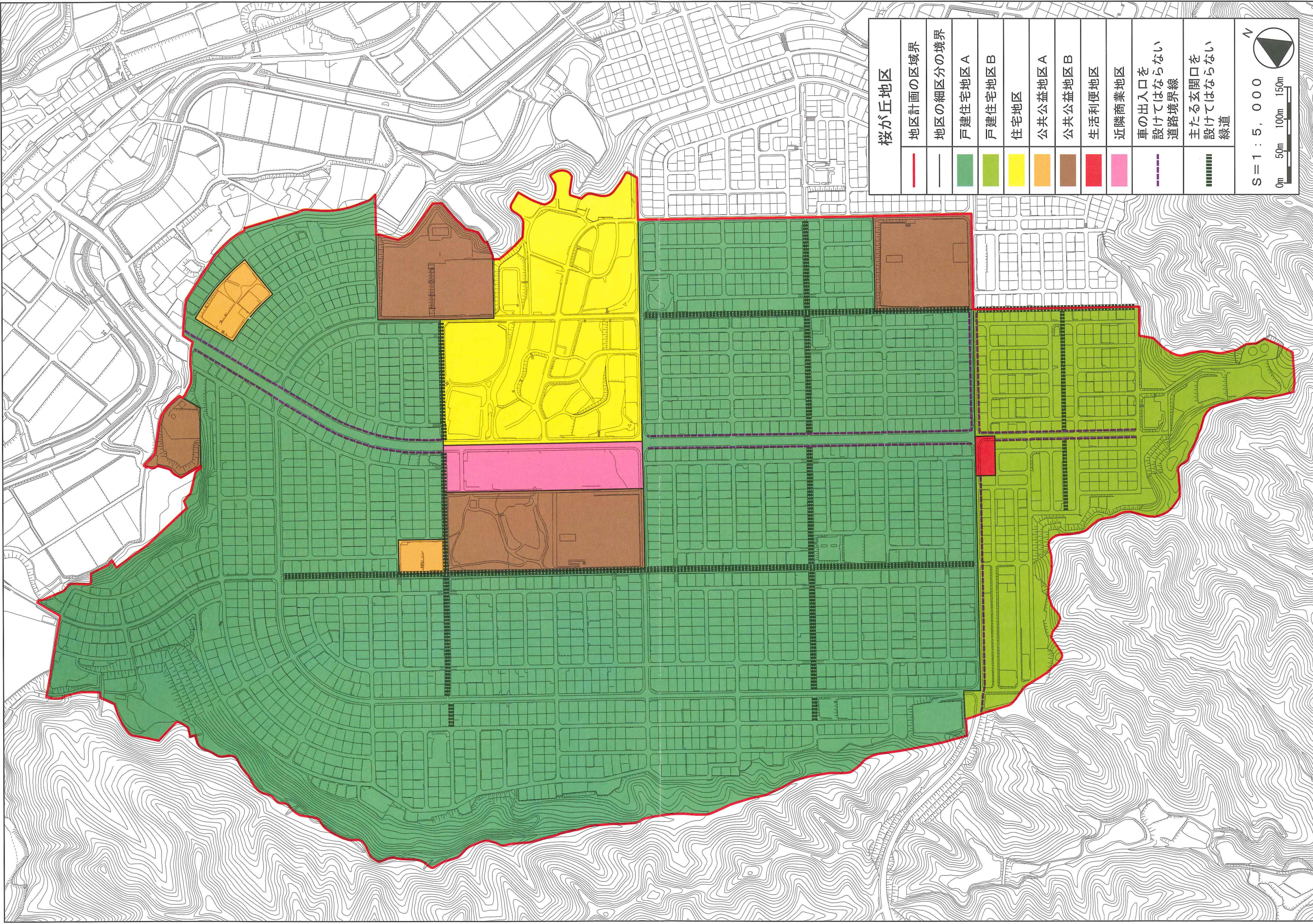
当地区は、神戸電鉄栄駅の南約1kmに位置する、民間事業により開発された大規模住宅団地で、地域独自のルールにより緑ゆたかでゆったりとした、落ち着いた住宅地が形成されてきた地区である。
本計画は、現在の住みよい住環境と美しい街並みを守り育てるとともに、幹線道路や緑道、公園等により守られた安全で安心な環境を維持・保全し、また、学校などの公共公益施設や生活利便のための店舗等とも調和した、良好な市街地形成を目標とする。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

| | |
|-----------|--|
| 土地利用の方針 | 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。 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。 |
| 地区施設の整備方針 | 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び幹線道路や緑道、公園等の機能を適正に維持・保全する。 |
| 建築物等の整備方針 | 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。 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。 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。 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。 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。 |

《地区整備計画の概要》
◇建築物等に関する事項

| 地区の細区分 | 戸建住宅地区A 約95.2ha | 戸建住宅地区B 約15.0ha | 住宅地区 約10.2ha | 公共公益地区A 約1.1ha | 公共公益地区B 約9.5ha | 生活利便地区 約0.2ha | 近隣商業地区 約2.3ha | |
|-----------|--|------------------------------|------------------------------|---|--|---|---|---|
| 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 戸建の住宅 2 診療所 3 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 | | | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 戸建の住宅 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 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 5 巡回派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 6 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 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 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 4 巡回派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 戸建の住宅 2 診療所 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの 4 中高層住居専用地域で建築できるもの 5 前各号の建築物に付属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 戸建の住宅 2 診療所 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの 4 中高層住居専用地域で建築できるもの 5 前各号の建築物に付属するもの | マージャン屋、ばちんこ屋、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。 |
| 敷地面積の最低限度 | 200㎡ | | | | | | | |
| 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1.5m以上とする。 | 敷地境界線から外壁等の面までの距離は1.5m以上とする。 | 敷地境界線から外壁等の面までの距離は1.5m以上とする。 | 敷地境界線から外壁等の面までの距離は1.5m以上とする。 | 敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 | 敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 | |
| 高さの最高限度 | 軒の高さ7m以下とする。 | | | | | | | |
| 形態又は意匠の制限 | 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についてはこの限りでない。 (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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの (3) 外壁等の中心線の長さの合計が3m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、修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築、改築、移転、修繕又は模様替する場合はこの限りでない。(ただし、増築、移転する場合は、その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。) | | | | | | | |
| 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 | 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 | |



| 桜が丘地区 | |
|-------|---------------------|
| | 地区計画の区域界 |
| | 地区の細区分の境界 |
| | 戸建住宅地区 A |
| | 戸建住宅地区 B |
| | 住宅地区 |
| | 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 |
| | 車の出入口を設けてはならない道路境界線 |
| | 主たる玄関口を設けてはならない緑道 |

S = 1 : 5,000

0m 50m 100m 150m

N