

# 桜が丘地区の まちづくり構想 と まちづくりルール



神戸市  
桜が丘地域協定委員会



# 桜が丘のまちづくり

## ～緑ゆたかでゆったりと 落ち着いたまち～



桜が丘地区は、神戸電鉄栄駅の南に位置し、緑ゆたかでゆったりとした、落ち着いたまちです。1971（S46）年から民間業者により開発が始められた大規模な住宅団地で、開発当初の土地や建物等についてのルール「西神戸ニュータウンのしおり」（建築時遵守事項）が、住民主体で検討された新しいまちづくりルールに引き継がれて土地や建物等を適正に規制・誘導してきました。

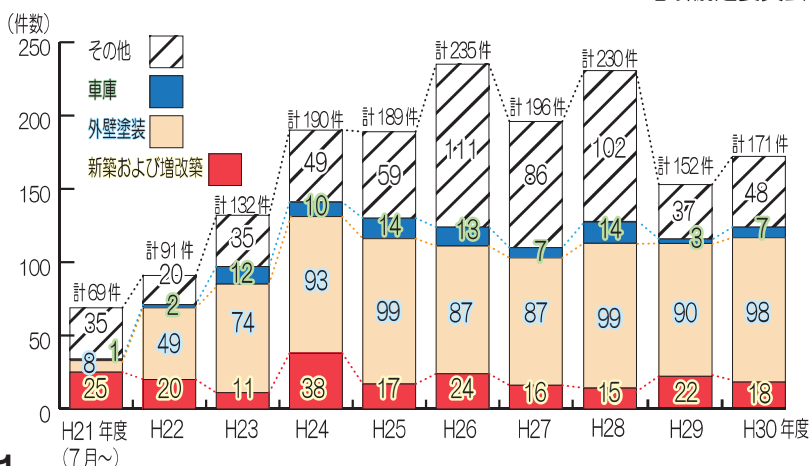
これからも住民みなさんの力で住みよい住環境と美しい街なみ等を守り育て、次の世代へと引き継いでいきたいと考えています。

### これまでの活動

- |              |  |
|--------------|--|
| 昭和46年（1971年） | 民間事業により開発（地区独自のルールを事業者により運営）                                     |
| 平成18年（2006年） | 事業者の撤退を契機に地元でまちづくりの勉強会開始   |
| 〃            | 8月 桜が丘地域協定委員会発足、新たなまちづくりルールの検討開始<br>アンケート調査、意見交換会、説明会等を開催        |
| 平成20年（2008年） | 4月 地域協定委員会総会にて「新まちづくりルール（案）」の承認                                  |
| 〃            | 5月 まちづくり協議会を市長が認定、まちづくり提案を市へ提出                                   |
| 〃            | 12月 桜が丘地区地区計画の都市計画決定告示   |
| 平成21年（2009年） | 6月 桜が丘地区まちづくり協定締結（神戸市公報第3118号公告掲載）<br>地域協定委員会においてまちづくり協定の運用開始    |
| 平成29年（2017年） | 4月 桜が丘地区のまちづくり構想およびまちづくりルールの見直しについて検討開始<br>アンケート調査、意見交換会、説明会等を開催 |
| 平成30年（2018年） | 4月 地域協定委員会総会にて「まちづくり構想（案）」および「まちづくり協定更新」を承認                      |
| 令和元年（2019年）  | 6月 桜が丘地区まちづくり協定更新（神戸市公報第3614号公告掲載）                               |

### これまでの届出実績

まちづくりルールは建築行為等の際に届出を提出していただき、地域協定委員会で適正に運営を図ってきました。



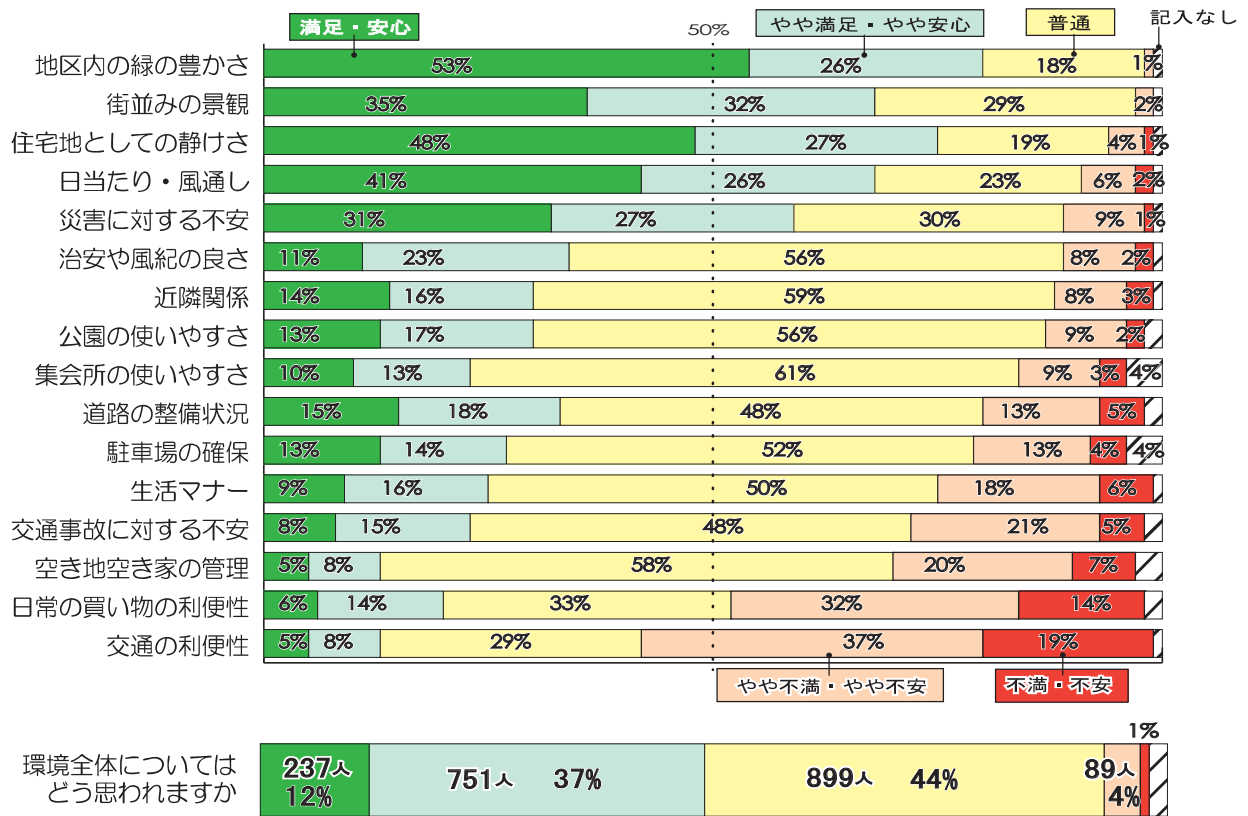
地域協定委員会（役員会）のもよう

## 桜が丘地区の現況と課題

アンケートや意見交換会においてお聞きした住環境についての感想や桜が丘の課題、意向調査の結果などをまとめました。

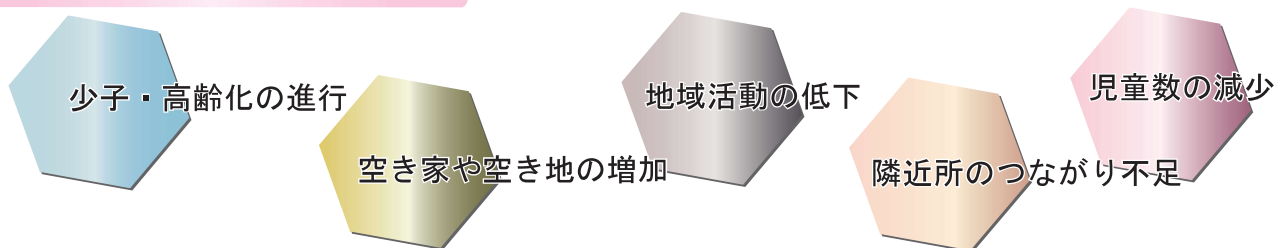
### 【現在の環境について、どう感じておられますか】

アンケート調査結果から



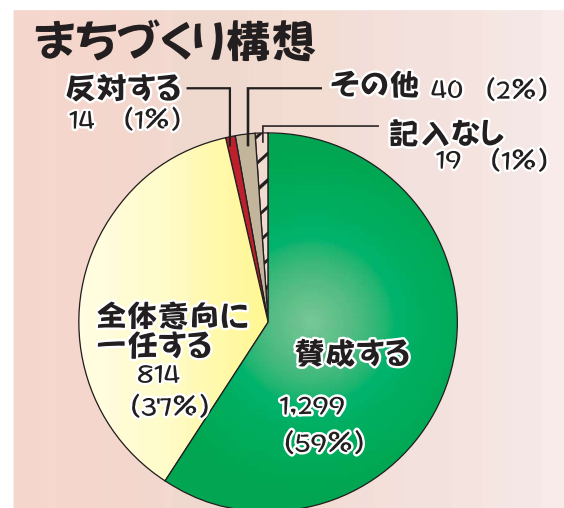
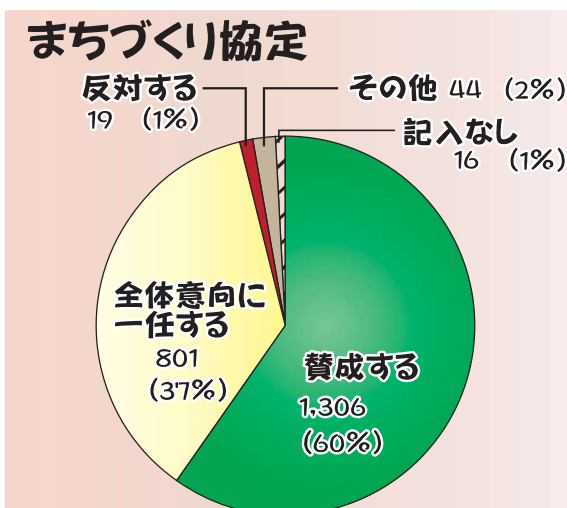
### 【今後、想定される課題は？】

意見交換会等のご意見から



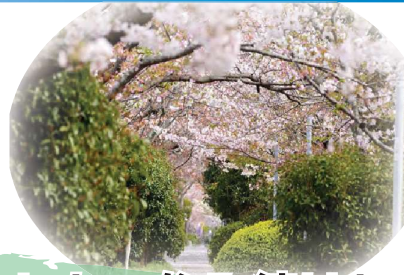
### 【まちづくり構想やまちづくりルールについての意向】

意向調査結果から



## 桜が丘 まちづくり構想（まちの将来像）

### まちづくりの目標



～ 緑豊かで、ゆったりとした、住み続けたい、まち ～



### まちづくりの方針

**1.** 快適で人に優しい住環境と美しい街並みの保全

閑静な環境に恵まれた桜が丘の立地条件、特長を生かしたまちづくりを進めます。また、敷地内植栽の適正な管理や生活マナーを守るための申し合わせルールの検討など、快適な環境づくり、人に優しいまちづくりをめざします。

**2.** 安全で安心、利便性と活力の向上をめざしたまちの形成

緑道や公園に恵まれた環境を維持・保全するとともに関係機関と連携した防災・防犯活動、中心商業地域の活性化、交通の利便性を高めるための働きかけを強めます。また、多様な世代が住みやすいまち、店舗や生活利便施設が立地しやすいまちをめざした「まちづくりルール」について、住民等の意向を踏まえながら検討します。

**3.** 豊かな交流と助け合いのまちづくり

高齢者や子どもをはじめ、多様な世代が参加・交流・ふれあう場づくりや機会づくり、住民や関係機関の協働によって身近なところで高齢者を見守り・助け合うまち、子どもを育み・見守るまちづくりをめざします。





# 桜が丘のまちづくりルール概要 (戸建住宅地区A、Bの制限です)

## 地区計画

- 1 建築物等の用途制限**  
地区内で建てられるのは、
- ・ 一戸建の住宅 (調剤薬局併用住宅を含む)
  - ・ 医院 (診療所)

## 地区計画

- 2 建築物の敷地面積の最低限度**  
200㎡ (約60坪) 以上

## まちづくり協定

- 7 建築物等の色彩の配慮**  
屋根や外壁の色彩は、周囲の環境に調和し、良好な住宅地にふさわしいものとするよう配慮する

## 地区計画

- 3 壁面の位置の制限**  
1～5丁目は1.5m以上  
6丁目は1m以上

## まちづくり協定

- 11 2世帯住宅の定義**

## 地区計画

- 4 建築物等の高さの制限**  
軒高さは7m以下

## まちづくり協定

- 6 地盤高さの制限**  
現況宅地の地盤高の変更は、原則として禁止

## まちづくり協定

- 9 車庫の構造の制限**

開放性のない建物状の車庫を設置する場合は、隣地境界、道路境界からいずれも1.5m (6丁目は1m) 以上後退

## 地区計画

## まちづくり協定

- 5 出入口の制限**
- ・ 南北中央幹線、西神1号線 (中町5丁目、西町5丁目は除く) に面して車の出入口を設置してはならない
  - ・ 緑道に面して、主たる玄関口を設けてはならない

## まちづくり協定

- 8 屋外広告物の制限**  
表示面積の合計は1㎡以下、枚数は3枚以下、高さは3m以下

## 10 車両の出入口の制限

- ・ 隅切りや角地の交点より5m以内には、車の出入口は原則、設置できない

## まちづくりルールの枠組み

### I. 地区計画

都市計画法等に基づき決定されました

建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画で、地区の実状に応じて必要なルールを決めます。

- |                  |     |
|------------------|-----|
| 1. 建築物等の用途の制限    | …P6 |
| 2. 建築物の敷地面積の最低限度 | …P6 |
| 3. 壁面の位置の制限      | …P7 |
| 4. 建築物等の高さの制限    | …P7 |
| 5. 出入口の制限        | …P7 |

### II. まちづくり協定

条例に基づき市長と締結しました

住民と行政が協働して進める、地区ごとのまちづくりルールです。

- |               |     |
|---------------|-----|
| 6. 地盤高さの制限    | …P8 |
| 7. 建築物等の色彩の配慮 | …P8 |
| 8. 屋外広告物の制限   | …P8 |
| 9. 車庫の構造の制限   | …P9 |
| 10. 車両の出入口の制限 | …P9 |
| 11. 2世帯住宅の定義  | …P9 |

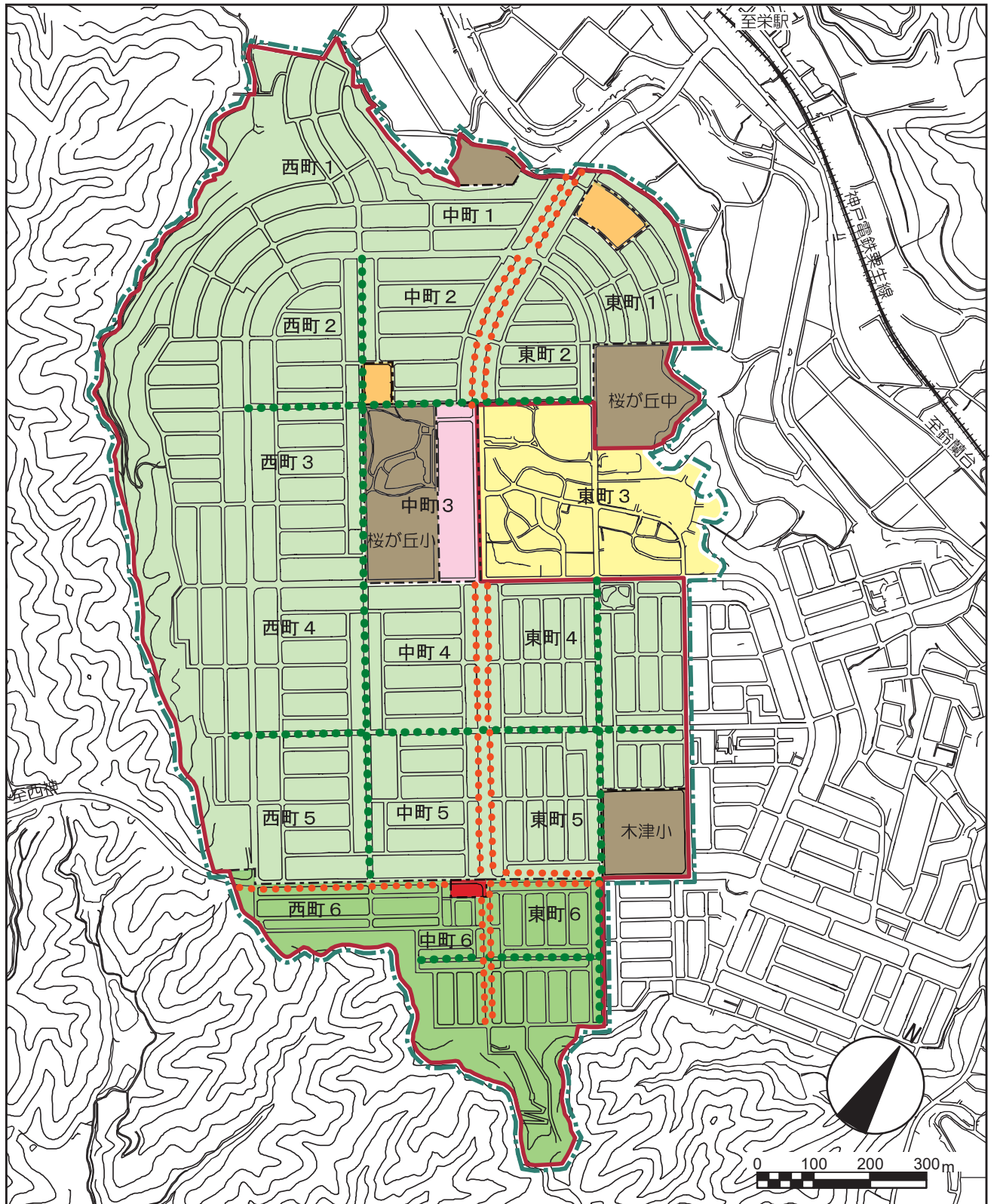
### III. まちの申し合わせ

みんなで守っていきます

地区計画やまちづくり協定と合わせて「まちの申し合わせ」を定めて、みんなで守っていきます。

- |               |     |
|---------------|-----|
| 12. 宅地の駐車場の活用 | …P9 |
| 13. 空き地の管理    | …P9 |
| 14. 宅地の植栽     | …P9 |
| 15. 塀および柵     | …P9 |
| 16. 着工届と完了届   | …P9 |
| 17. 住宅建築上のマナー | …P9 |

# 桜が丘地区まちづくりルール区域図



凡例	
	戸建住宅地区A
	戸建住宅地区B
	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
	住宅地区
	車両の出入口を設けてはならない道路境界線（歩道）
	主たる玄関口を設けてはならない緑道
	桜が丘地区まちづくり協定区域
	桜が丘地区地区計画区域

# 地区計画

都市計画法に基づく、土地や建物に関する制限です。  
建築行為等を行う際には、事前に神戸市へ届出が必要です。

## 1 建築物等の用途の制限

以下に掲げる建築物のみ建築できます。（それ以外は建築できません。）

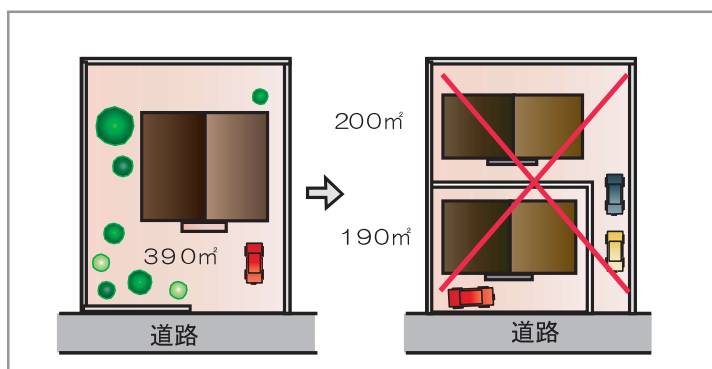
戸建住宅地区 A	1. 一戸建の住宅、2. 診療所、3. 一戸建の住宅で調剤薬局の用途を兼ねるもの、4. 前各号の建築物に付属するもの
戸建住宅地区 B	
公共公益地区 A	1. 一戸建の住宅、2. 学校（大学、高等専門学校等を除く）、図書館等、3. 神社、寺院、教会等、4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等、5. 巡査派出所他公益上必要な建築物、6. 前各号の建築物に付属するもの
公共公益地区 B	1. 学校（大学、高等専門学校等を除く）、図書館等、2. 神社、寺院、教会等、3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等、4. 巡査派出所他公益上必要な建築物、5. 前各号の建築物に付属するもの
生活利便地区	1. 一戸建の住宅、2. 診療所、3. 店舗、飲食店等、4. 前各号の建築物に付属するもの

以下に掲げる建築物は建築できません。

近隣商業地区	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
--------	--

## 2 建築物の敷地面積の最低限度

新たな造成や敷地を分割する場合は、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡とします。  
ただし、地区計画決定時（平成20年12月）において上記数値に満たない敷地については、そのままの敷地規模で新築、建て替えができます。

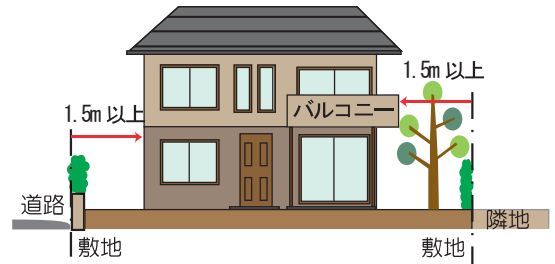


分割を行う場合は、  
400㎡以上の敷地が必要です。

### 3 壁面の位置の制限

- 戸建住宅地区 A
- 住宅地区
- 公共公益地区 A
- 公共公益地区 B

敷地境界線から外壁等の面までの距離は **1.5m 以上**とします。

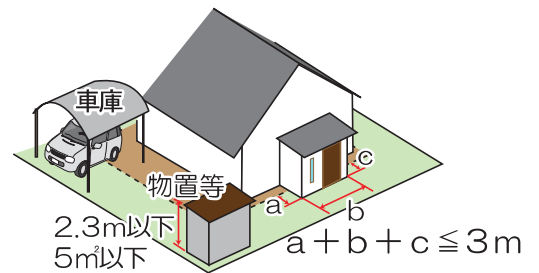


- 戸建住宅地区 B
- 生活利便地区

敷地境界線から外壁等の面までの距離は **1m 以上**とします。

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はありません。

- (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

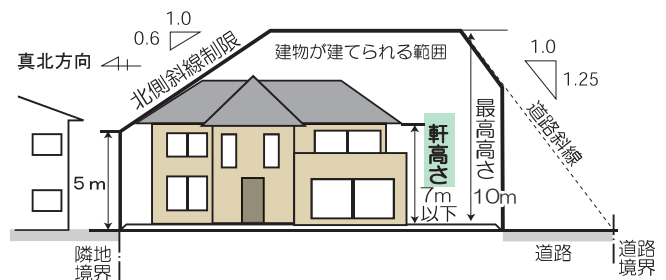


また、地区計画の決定の際に、現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築、改築、移転、修繕又は模様替する場合はこの限りではありません。（ただし、増築、移転する場合は、その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。）

### 4 建築物等の高さの制限

- 戸建住宅地区 A
- 戸建住宅地区 B

軒の高さ **7m 以下**とします。



- 生活利便地区

**10m 以下**かつ軒の高さ **7m 以下**とします。

### 5 出入口の制限

- 戸建住宅地区 A
- 戸建住宅地区 B

1. 5 ページの区域図に表示の道路境界線 ●●●●●● に面して車の出入口は設置できません。
2. 5 ページの区域図表示の緑道 ●●●●●● に面して主たる玄関口（勝手口を除く。）は設置できません。



# まちづくり協定

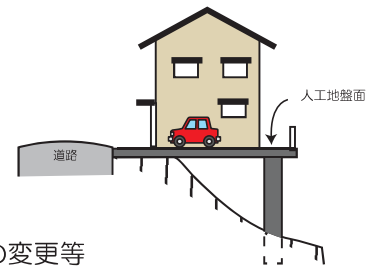
「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例（まちづくり条例）」に基づく、土地や景観などに関する制限です。建築行為等を行う際には、事前に神戸市や桜が丘地域協定委員会へ届出が必要です。

## 6 地盤高さの制限

- 戸建住宅地区 A
- 戸建住宅地区 B
- 生活利便地区

- 現況宅地の地盤高の変更は、原則として禁止します。
- 新たな造成等による宅地の地盤面（人工地盤の場合は、その人工地盤面）は、前面道路の高さに合わせます。

\*ただし、上記の規定にかかわらず、必要最低限度の変更等については、委員会及び市長と協議してください。



## 7 建築物等の色彩の配慮

- 戸建住宅地区 A
- 戸建住宅地区 B
- 公共公益地区 A
- 公共公益地区 B
- 生活利便地区

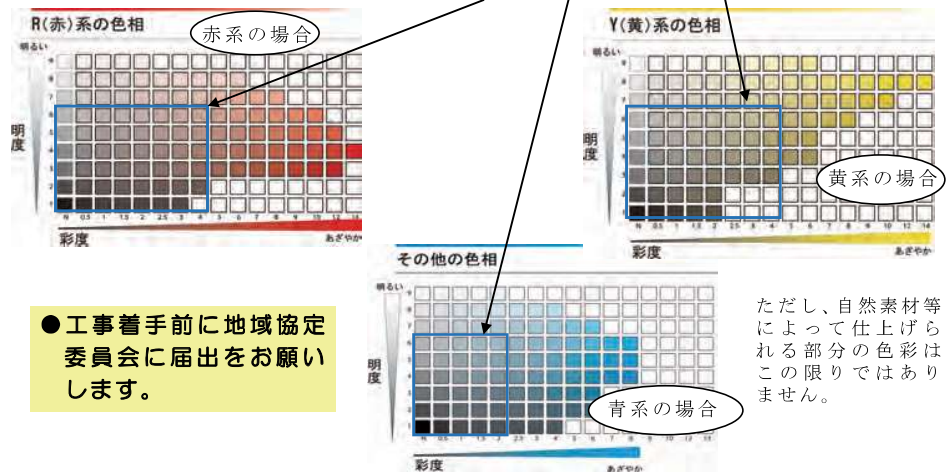
- 建築物等の外壁や屋根等の色彩は、周囲の環境に調和し、良好な住宅地にふさわしいものとするよう配慮します。

### 近隣商業地区

- 建築物等の外壁や屋根等の色彩は、原色などのけばけばしい色はさけ、周囲の環境に調和したものとするよう配慮します。

同じ色相の赤や黄色でも明度・彩度によって、印象が変わってきます。

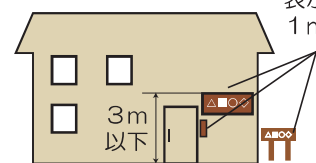
桜が丘地域協定委員会で推奨する外壁の色彩の明度、彩度



## 8 屋外広告物の制限

- 戸建住宅地区 A
- 戸建住宅地区 B

- 屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、その高さは3m以下とします。ただし、別途定める適用除外広告物については、この限りではありません。



3枚以下  
表示面積の合計は  
1㎡以下

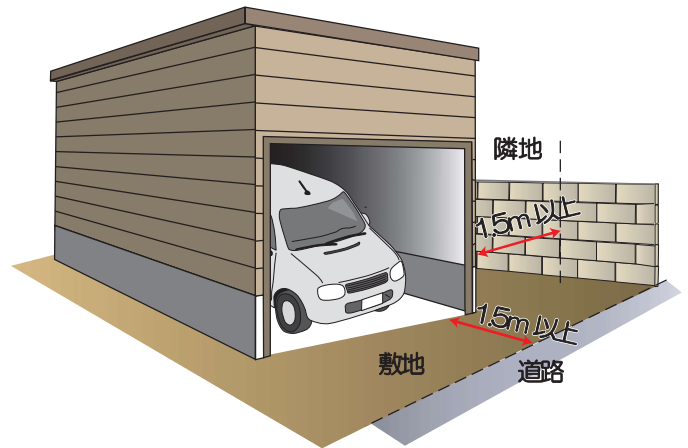
- 公共公益地区 A
- 公共公益地区 B
- 生活利便地区

- 屋外広告物の表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、その高さは5m以下とします。ただし、別途定める適用除外広告物については、この限りではありません。

# 9

## 車庫の構造の制限

- 制限距離内に車庫を設置する場合は、簡易カーポートなど、外壁を有しない開放性の高い構造のものとしてします。

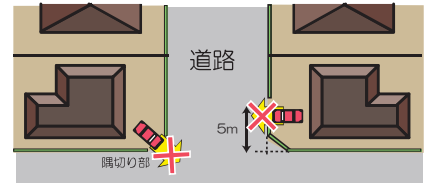


- 開放性のない建物状の車庫を設置される場合は、隣地境界、道路境界からいずれも1.5m（6丁目は1m）以上後退させてください。

# 10

## 車両の出入口の制限

- 隅切りの交点及び角地の交点（別図に示す緑道との交点を除く。）より5m以内には、車両の出入口は原則、設置できません。ただし、やむを得ない場合で、見通しを良くするなどの、安全上必要な措置を講じたものについては、この限りではありません。



# 11

## 2世帯住宅の定義

- 2世帯住宅を建築する場合は、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ため、戸建住宅地の街並みに配慮し、外観上長屋・共同住宅とは見えない意匠とし、建築物の内部に2戸間を連絡できる通路を設けてください。



## まちの申し合わせ

建築工事等を行う際には、事前に桜が丘地域協定委員会に届出を行い、申し合わせに適合した工事となるよう協力をお願いしています。

- **12 宅地の駐車場の活用について** 空き地を土地の所有者や権利者が駐車場として活用する場合は、周辺に迷惑のかからない対策を講じるなどして、近隣の了解を得た上で、地域協定委員会審査会に諮るものとする。
- **13 空き地の管理について** 空き地および空き家の所有者や権利者が責任をもって1年に2回の草刈りをする等、近隣に迷惑をかけないように、管理に努めることとする。
- **14 宅地の植栽について** 樹木の枝が近隣宅地の空間や路上にはみ出さないように剪定につとめることとする。
- **15 塀および柵について** 宅地と道路境界の塀や柵は、極力見透しの良いものとする。
- **16 「着工届」および「完了届」について** 新築および増改築等に際して、着工時には「着工届」を竣工時には「完了届」を地域協定委員会に届出ることとする。
- **17 住宅建築上のマナーについて** 住宅施工（増改築を含む）に当たっての施工業者および施主に対する注意事項を定める。

# 桜が丘地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と桜が丘地域協定委員会（以下「委員会」という。）は、桜が丘地区の住みよい住環境と美しい街並み等を今後も守り育てていくため、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」（昭和56年12月条例第35号）第9条の規定に基づき、次のとおりまちづくり協定（以下「協定」という。）を締結する。

## （名称）

第1条 この協定は、「桜が丘地区まちづくり協定」と称する。

## （地区の位置及び区域）

第2条 この協定の対象となる地区（以下「地区」という。）の位置は次のとおりとし、区域は桜が丘地区まちづくり協定区域図（以下「別図」という。）に示すとおとする。  
神戸市西区桜が丘東町1丁目（一部を除く。）、2丁目、4丁目～6丁目、中町1丁目（一部を除く。）、2丁目～6丁目、西町の全域  
2. 地区は、戸建住宅地区A、戸建住宅地区B、生活利便地区、公共公益地区A、公共公益地区B、近隣商業地区に区分する（別図のとおり。）。

## （用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び同法施行令に定めるところによる。

## （市長と委員会の役割）

第4条 委員会はこの協定により、次条に定めるまちづくりの目標を実現するため積極的に行動し、市長はこの協定に基づき、委員会に対し必要な助言及び指導に努めるものとする。

## （まちづくりの目標）

第5条 地区の特性を活かし、健全で住みよい地区環境の形成を図るため、「緑ゆたかでゆったりと落ち着いたまち」を基本理念に、次のとおりまちづくりの目標を定める。

- 1) 快適で住みよい住環境と美しい街並みの保全  
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。
- 2) 安全で安心できる、利便性の高い市街地の形成  
幹線道路や緑道、公園等により守られてきた安全で安心できる環境を維持・保全し、学校などの公共公益施設や生活利便のための店舗等と連携した、良好な市街地形成を図る。

## （土地利用の方針）

第6条 土地利用の方針は、次のとおりとする。

- 1) 戸建住宅地区A、Bは、良好な低層の戸建専用住宅を中心とする地区として利用する。
- 2) 生活利便地区は、地区住民等の日常生活における利便を図る地区として利用する。
- 3) 公共公益地区A、Bは、地区住民等の利便とコミュニティ機能を充実させる公共公益機能を担う地区として利用する。

## （地盤高さの制限）

第7条 「戸建住宅地区A、B」及び「生活利便地区」においては、現況宅地の地盤高の変更を原則、禁止する。  
2. 新たな造成等による宅地の地盤（人工地盤の場合は、その人工地盤面をいう。）は、前面道路の高さに合わせる。  
3. ただし、前2項の規定にかかわらず、必要最低限度の変更等については、委員会及び市長と協議する。

## （建築物等の色彩の配慮）

第8条 「戸建住宅地区A、B」「生活利便地区」及び「公共公益地区A、B」においては、建築物等の外壁や屋根等の色彩は、周囲の環境に調和し、良好な住宅地にふさわしいものとするよう配慮する。

2. 「近隣商業地区」においては、建築物等の外壁や屋根等の色彩は、原色などのけばけばしい色はさけ、周囲の環境に調和したものとするよう配慮する。

## （屋外広告物の制限）

第9条 「戸建住宅地区A、B」においては、屋外広告物の表示面積の合計は1㎡以下、3枚以下とし、その高さは3m以下とする。ただし、別途定める適用除外広告物については、この限りでない。  
2. 「生活利便地区」及び「公共公益地区A、B」においては、表示面積の合計は5㎡以下、3枚以下とし、その高さは5m以下とする。ただし、別途定める適用除外広告物については、この限りでない。

## （車庫の構造の制限）

第10条 「戸建住宅地区A」及び「公共公益地区A、B」においては、敷地境界線より1.5m、「戸建住宅地区B」及び「生活利便地区」においては、敷地境界線より1m以内に位置する車庫の当該部分については、外壁を有しない開放性の高い構造のものとする。

## （車両の出入口の制限）

第11条 隅切りの交点及び角地の交点（別図に示す緑道との交点を除く。）より5m以内には、車両の出入口は原則、設置できない。ただし、やむを得ない場合で、見通しを良くするなどの、安全上必要な措置を講じたものについては、この限りでない。

## （2世帯住宅の定義）

第12条 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ため、「戸建住宅地区A、B」「公共公益地区A」及び「生活利便地区」において2世帯住宅（多世帯住宅を含む。）を建築する場合、以下に掲げる要件を全て満たし、委員会及び市長と協議した場合に限り、建築することができる。  
(1) 戸建住宅地の街並みに配慮し、外観上長屋・共同住宅とは見えない意匠とする。  
(2) 2世帯住宅と長屋・共同住宅を区分し、建築物の内部に2戸間を連絡できる通路を有するものとする。

## （その他の制限）

第13条 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、及び建築物等の形態又は意匠の制限については、第2条の2に定めた地区ごとに、別途地区計画で定める。

## （協定の有効期間）

第14条 この協定の有効期間は、締結日から起算して10年とする。更新する際は、市長及び委員会が協議の上で行う。

## （補則）

第15条 この協定の運用にあたっては、協定の適正かつ公正な運用を図るため、まちづくり協定運用細則を別に定める。  
2. この協定に疑義が生じた場合、又は協定に定めない事項については、市長と委員会が協議するものとする。  
3. この協定に改訂の必要が生じた場合は、市長と委員会が協議のうえ、改訂するものとする。

以上のとおり協定を締結した証として、本書2通を作成し、市長と委員会は、それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和元年6月30日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市長

久元 喜造

神戸市西区桜が丘中町3丁目3番

桜が丘地域協定委員会委員長

杉込 紀久男

# 建築行為などには、届出が必要です

桜が丘地区内で、建て替えなどを行う場合は、ルールを守るとともに、事前に届出が必要です。

## 届出が必要となる行為

- 建築物の建築（新築・増築・改築・移転）
- 建築物の用途の変更
- 土地の区画形質・用途の変更
- 建築物等の形態または意匠の変更（出入口の変更等）
- 工作物の建設または変更（広告物の設置等）

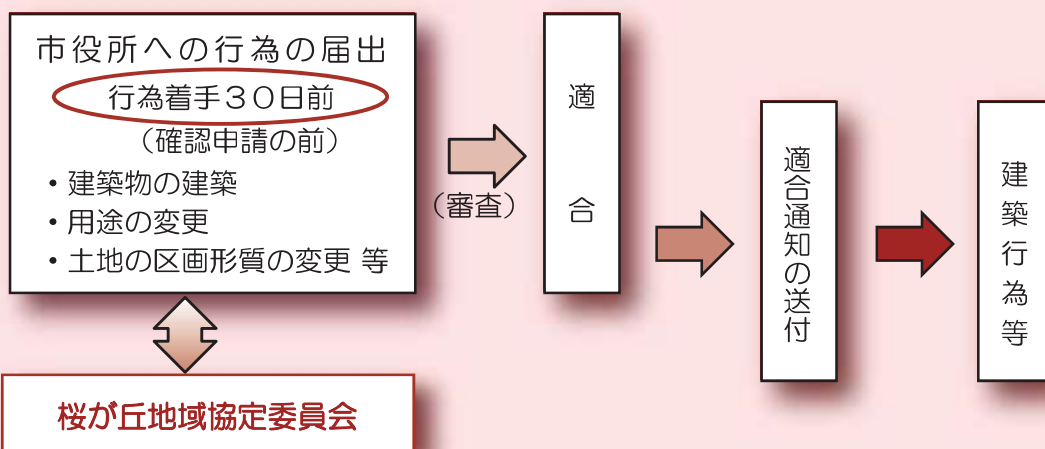
## 届出の方法

- 届出先／神戸市 都市局 まち再生推進課
- 期限／工事に着手する日の30日前までに届出
  - 建築確認申請を要する場合は、申請の前に届出を行ってください。
- 届出に係る行為が、地区計画・まちづくり協定に適合していると認められる時は、適合通知書を送付します。
- 別途、桜が丘地域協定委員会へ資料（下記概要書等）の提出をお願いします。

## 届出書類

- 地区計画の区域内における行為の届出書（1部）
  - まちづくり協定に係る地区内における行為の届出書（1部）
  - 桜が丘地区まちづくり協定に係る地区内における行為の概要書（1部）
  - 添付図面（位置図、配置図、平面図、立面図、外構図、その他必要な図面、書類）
- ※書類は届出先または、神戸市のHPから取得してください。

## 届出の流れ



桜が丘地区まちづくりルールについての問い合わせは下記まで

- 桜が丘地域協定委員会（桜が丘自治会館内） 078-994-2381
- 神戸市 都市局 まち再生推進課 078-595-6732（直通）
- 神戸市 西区役所 地域協働課 078-994-1001（代表）



United Nations  
Educational, Scientific and  
Cultural Organization

City of Design  
KOBЕ

Member of the UNESCO  
Creative Cities Network  
since 2008

リサイクル適性

この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。

令和元年7月発行  
編集・発行：神戸市 都市局 まち再生推進課  
神戸市広報印刷物登録 令和元年度 第219号  
広報印刷物規格 B-1類