



団地全体の計画決定段階

基本方針(案)の説明

地域の目標像である、建替えの基本方針(案)についてご説明します。



基本方針の確定

説明会などでいただいたご意見を参考にして、基本方針を確定します。



地区計画案の説明・縦覧

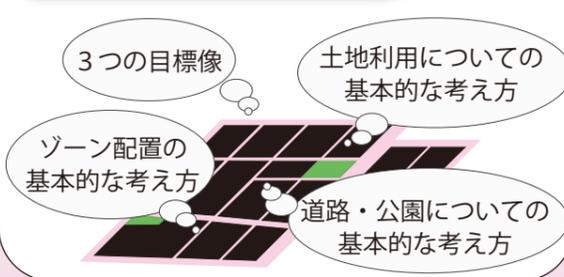
基本方針をもとに、地域の建物や道路・公園などの具体的なルールである「地区計画」の案を作成し、みなさまのご意見を募集します。



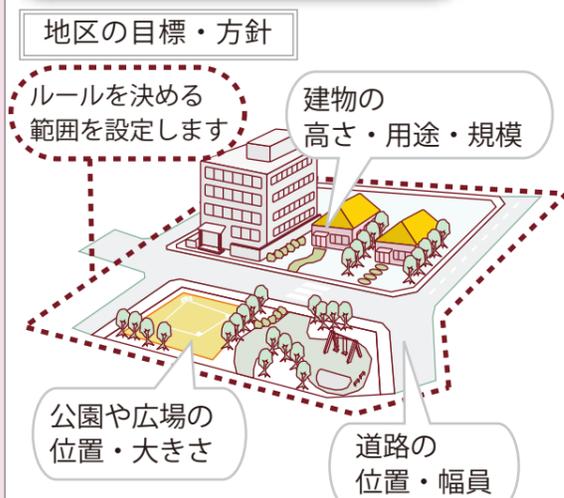
地区計画の都市計画決定

地域のみなさまのご意見をふまえ、「地区計画」を決定します。

基本方針：地域の目標像



地区計画で決めるルールの例



「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針(案)」をお知らせします

「桜の宮住宅建替事業とは」

神戸市では、平成 22 年度に「第 2 次市営住宅マネジメント計画」を策定し、順次、耐震改修や建替などを実施しています。

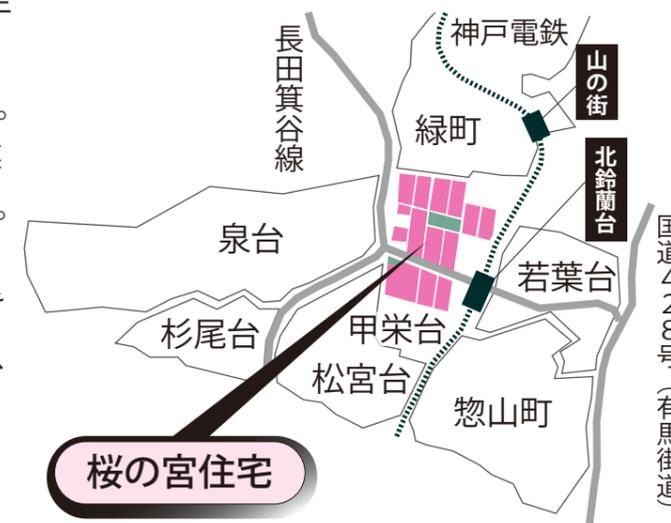
桜の宮住宅は、管理戸数が 2,299 戸と市内最大規模の市営住宅団地ですが、建設が昭和 44～47 年で老朽化が進んでおり、「建替えを行う住宅」に位置づけ、建替え条件の整理を進めてまいりました。

このたび、神戸市は「市営桜の宮住宅建替事業基本方針(案)」を作成しましたのでお知らせします。(2～3 ページをご覧ください)

今後は、地域のみなさまからご意見をお聞きしながら、事業化に向けて取り組んで参りますので、ご協力のほどよろしくお願ひします。

＜桜の宮住宅 概要＞

所在地：神戸市北区甲栄台 1～4 丁目
敷地面積：14.3 ha
建設年度：昭和 44～47 年
階数・棟数：5 階建 58 棟
7 階建 2 棟
管理戸数：2,299 戸
入居戸数：1,501 戸(平成 25 年 1 月末現在)



基本方針(案)を順次ご説明してまいります。

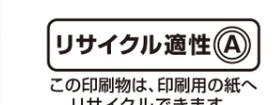
基本方針(案)については、3 月より桜の宮住宅に入居のみなさまにご説明し、引き続き、周辺におすまいのみなさまにもご説明します。

基本方針(案)など、桜の宮住宅建替事業に関するお問い合わせは、下記までご連絡下さい。

お問い合わせは

神戸市都市計画総局 住宅部 住宅整備課

事業計画係 担当：丹下、平田 たんげ ひらた
電話：078-322-6412



事業実施段階 (第 1 期)

① 住みかえ意向アンケート

仮移転や本移転に関して、市営住宅に入居のみなさまの意向をお聞きします。

② 事業説明会【事業着手】

建替事業の詳しい説明をします。建替事業スタートです。

③ 仮移転

建替え敷地にお住まいの方は、一時的に別の住戸へお引越しいたします。

④ 解体工事

仮移転完了後、既存住宅を解体します。

⑤ 建設工事

解体完了後の敷地に新しい住宅を建設します。

⑥ 本移転

完成した新しい住宅に、入居していただきます。

⑦ 余剰地の活用

民間事業者と連携し、活用します。

事業期間は、1 期あたり、事業説明会から本移転まで、概ね 3 年から 4 年程度を想定しています。

桜の宮住宅建替は、全体を 3 期程度に分けて事業を実施する予定です。

※事業の進捗に応じて、期間は変わることがあります

2 期以降①からくりかえし

市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（案）

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、エネルギーの自給自足を推進するスマートタウン
- ・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。

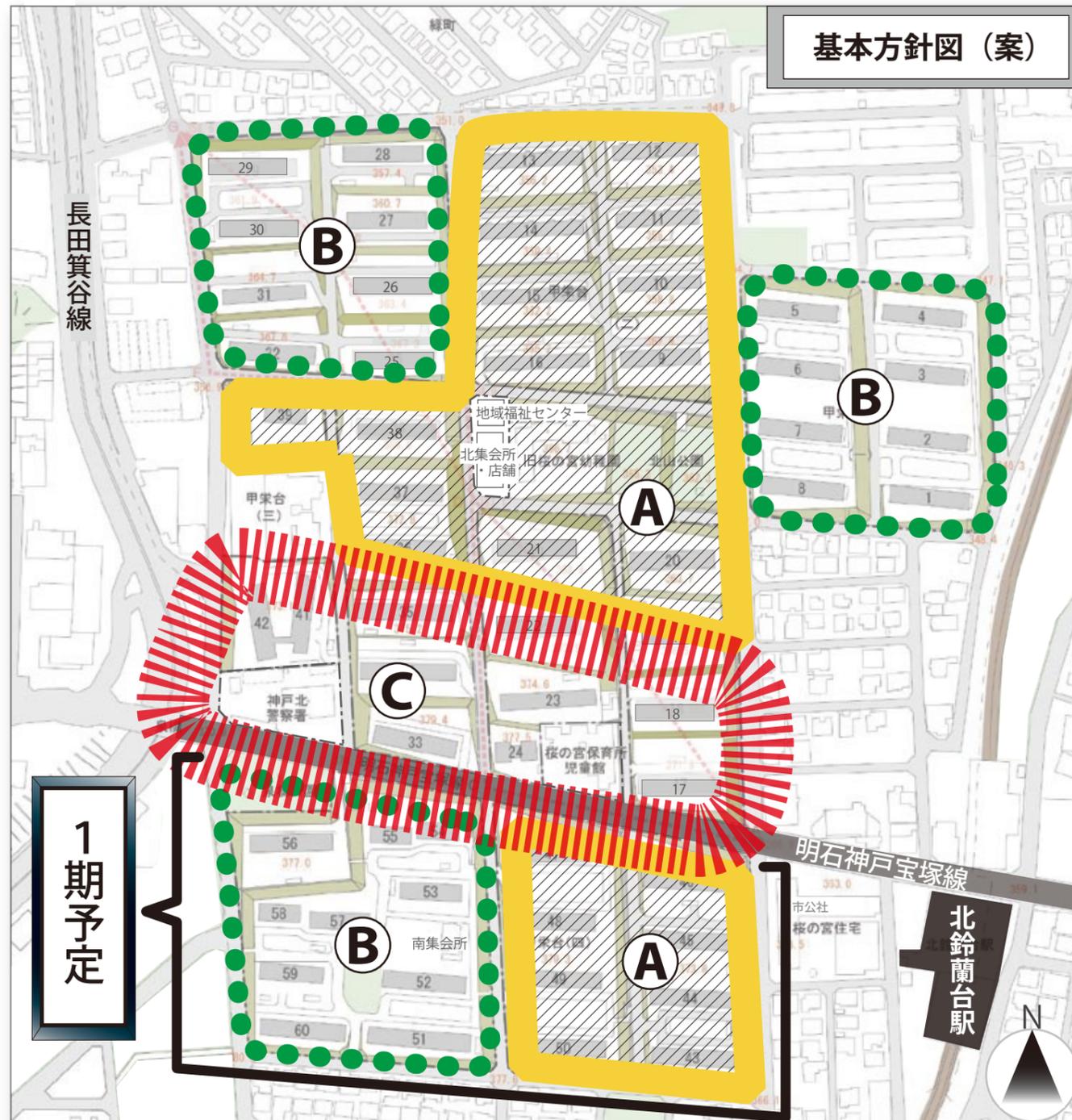
② 一般住宅ゾーン

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。

基本方針図（案）



- ① 市営住宅ゾーン（※北集会所店舗、地域福祉センターは除く）
- ② 一般住宅ゾーン
- ③ 沿道利用ゾーン（※保育所は除く）

今後、検討を進めていく中で、計画を変更することがあります。

【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します。
- 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、誰もが使いやすい場所への配置を検討し、ゆとりと自然豊かな空間をめざします。

【土地利用についての基本的な考え方】

市営住宅の整備について

① 市営住宅ゾーン

～地域にひらかれたコミュニティの中心～

- 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。

市営住宅以外の整備について

市営住宅の建替えにより生み出される余剰地は、民間事業者等と連携して以下の活用をめざします。

② 一般住宅ゾーン

～子育て世代に魅力のある住宅～

- 戸建住宅を中心とした低層住宅地
- 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

③ 沿道利用ゾーン

～にぎわいと安心を生み出す地域の中心～

- 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