

# 雲雀丘地区まちづくりルール

平成 19 年 11 月 1 日

第 1 号

雲 雀 丘 自 治 会

宝塚市 都市産業活力部 開発指導課

## ● 雲雀丘地区まちづくりルールとは ●

### 地区計画・景観形成基準・地区まちづくりルールの比較

雲雀丘地区では、都市計画法、建築基準法に基づく全国一律の制限に加えて、平成14年8月には地区計画、景観形成地域の指定が行われ、雲雀丘地区の特性に応じた建築や開発の基準が定められています。今回定める「雲雀丘地区まちづくりルール」は、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成地域の基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

「雲雀丘地区まちづくりルール」は、住民の総意により策定し、市長がこのルールを認定すると、市長は開発事業に対してこのルールに配慮するよう必要な指導や助言を行うこととなります。

区分 項目	既定のルール		今回定めるルール
	雲雀丘地区計画	雲雀丘地域景観形成基準	雲雀丘地区まちづくりルール
自然環境 ・安全	<input type="checkbox"/> 建物の容積率 ・共同住宅の地階の住宅部分の床面積を算入	<input type="checkbox"/> 既存樹木の保全 ・既存樹木の保全、やむを得ない場合は移植又は代替の植栽 <input type="checkbox"/> 建物（階段状斜面住宅）の高さ ・1棟の階段状斜面住宅の地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下	■自然環境及び景観への配慮（第5条） (4) 交通安全に配慮した駐車場の出入口の位置 (5) 地形と調和した宅地造成 ■雨水排水対策（第7条）
景観	<input type="checkbox"/> 垣・柵の構造 ・道路に面する垣・柵は、生垣・植栽を併設した塀等、周辺環境と調和する <input type="checkbox"/> 敷地面積の最低限度 ・200㎡以上	<input type="checkbox"/> 擁壁の構造・位置 ・道路から見える擁壁は、景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和する ・道路に面する高さ2mを超える擁壁は、道路境界に60cm以上の植栽帯を設ける <input type="checkbox"/> 建築物・工作物・建築設備などの形態や意匠 ・建築物等の形態・意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたもの	■自然環境及び景観への配慮（第5条） (1) 道路に面する部分の圧迫感の緩和、歴史的景観との調和 (2) 景観と調和した共同住宅等の附属施設等の配置や形態
緑化		<input type="checkbox"/> 緑化の推進 ・道路に面して樹木を植栽 ・緑地率を20%以上確保、確保できない場合、緑被率又は緑視率を30%以上確保	■自然環境及び景観への配慮（第5条） (3) 特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置 ■敷地内緑化の推進（第6条）
根拠法令	都市計画法 建築基準法	宝塚市都市景観条例	宝塚市開発まちづくり条例

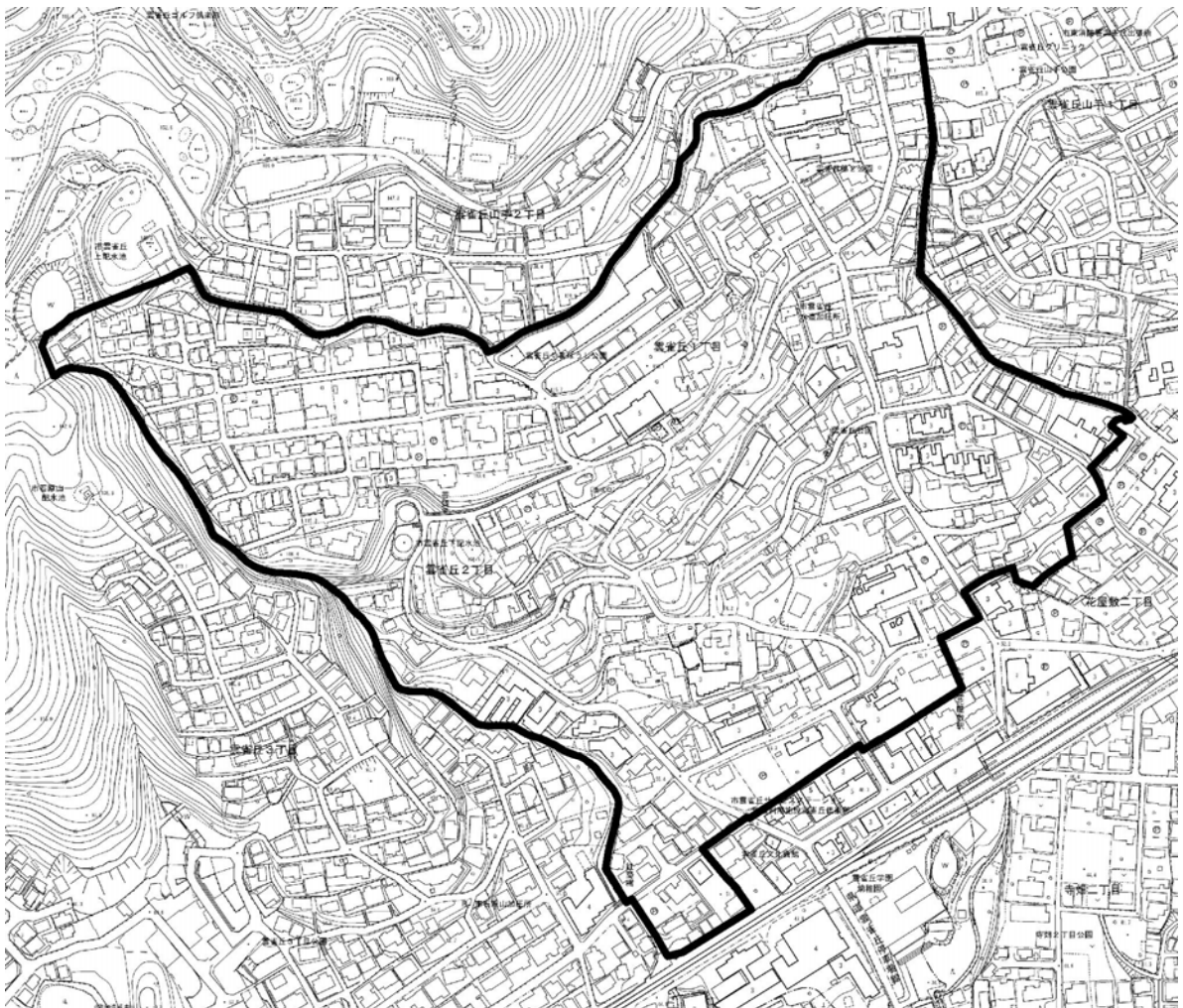
## 雲雀丘地区まちづくりルール

このルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されますので、現在の建物等がこのルールに適合していない場合でも、直ちに改善を行う必要はありませんが、よりよい地区のまちづくりを推進するために、各自が可能な範囲で積極的に取り組んでいきましょう。

### まちづくりルールを適用する区域

雲雀丘地区まちづくりルールを適用する区域は、雲雀丘1丁目及び2丁目のうち、都市計画により「第一種低層住居専用地域」に指定されている区域とします。これは、「雲雀丘地区計画」及び「雲雀丘都市景観形成地域」と同じ区域です。

【 雲雀丘1丁目2番（一部）・3～14番、雲雀丘2丁目2・3番（一部）、4～12番 】



## (目的)

**第1条** 雲雀丘地区は、長尾山系の山並みを背景とした緑豊かな傾斜地に、大正から昭和初期にかけて自然との調和や私地公景（土地は私有地であってもその土地の景観は公のものであるという考え方）という理念のもとに開発され、現在も、季節ごとに移り変わる木々や花々の色や香りが住民に安らぎを与えている。

雲雀丘地区まちづくりルールは、こうした開発理念を継承し優れた自然環境や歴史的景観の維持・保全に努めるとともに、斜面地という地形や樹木の持つ保水・大気浄化などの作用を考慮した安全で快適な住宅地の形成を図ることを目的として定める。

**2** 市、市民及び開発事業者は、雲雀丘地区まちづくりルール、雲雀丘地区地区計画（平成14年8月29日計画決定）、雲雀丘地域景観形成基準（平成14年8月29日施行）及び開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（以下「開発まちづくり条例」という。）に規定するそれぞれの責務を誠実に遂行することにより前項の目的を達成するものとする。

## (定義)

**第2条** このルールにおける用語は、開発まちづくり条例の定義による。

【解説】 このルールに関連する主な用語は次のとおりです。

- ・ 開発事業 : 土地の区画形質の変更（開発行為、宅地造成）、建築物の新築、増築、改築又は用途変更
- ・ 特定開発事業 : 開発事業区域の面積が500㎡以上
- ・ 住民 : 地区内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
- ・ 開発事業者 : 開発事業を行おうとする者

## (開発事業情報の提供)

**第3条** 住民及び市は、互いに開発事業に関する情報を提供して、開発事業が適正に行われるよう協力するとともに、積極的に協働のまちづくりの推進に努めるものとする。

## (ルールの周知)

**第4条** 土地所有者、建物所有者及び開発事業者は、土地・建物の売却等を行う際、土地及び建物の所有権等を新たに取得する者に対し、このルールを周知しなければならない。

(自然環境及び景観への配慮)

第5条 開発事業者は、開発事業区域内の開発事業にあたっては、雲雀丘地区の自然環境や歴史的景観等の維持・保全、安全で快適な住宅地の形成のために、付図に示す具体的指針にもとづいて、次の点に配慮するものとする。

- (1) 道路に面する部分の圧迫感の緩和、歴史的景観との調和
- (2) 景観と調和した共同住宅等の附属施設の配置や形態
- (3) 特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置
- (4) 交通安全に配慮した駐車場の出入口の位置
- (5) 地形と調和した宅地造成

【付図】 具体的指針

(1) 道路に面する部分の圧迫感の緩和、歴史的景観との調和

○道路に面する外壁や塀は圧迫感を緩和させることができるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努める。



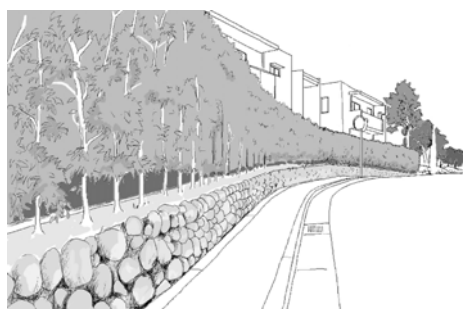
○道路に面する2mを超える擁壁は、圧迫感を与えないように60cm以上後退し、植栽帯の設置や擁壁面の緑化に努める。



○共同住宅の玄関アプローチの通路の両側や道路に面する部分には花壇や植え込みを設け、緑の確保に努める。



○既存の石垣や生垣は、できる限り活用するように努める。



## (2) 景観と調和した共同住宅等の附属施設の配置や形態

○給水槽、機械室、機械式駐車場、ごみステーションなどの共同住宅等の附属施設は、景観に配慮した配置や形態に努める。



○共同住宅の駐車場（平面駐車場及び機械式駐車場）の周囲は緑化に努め、目立たないように配慮する。



## (3) 特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置

○特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置は、地域住民の利用の便に配慮するよう努める。



## (4) 交通安全に配慮した駐車場の出入口の位置

○共同住宅の駐車場の出入口は交通安全に配慮し、交差点付近に配置しないように努める。

## (5) 地形と調和した宅地造成

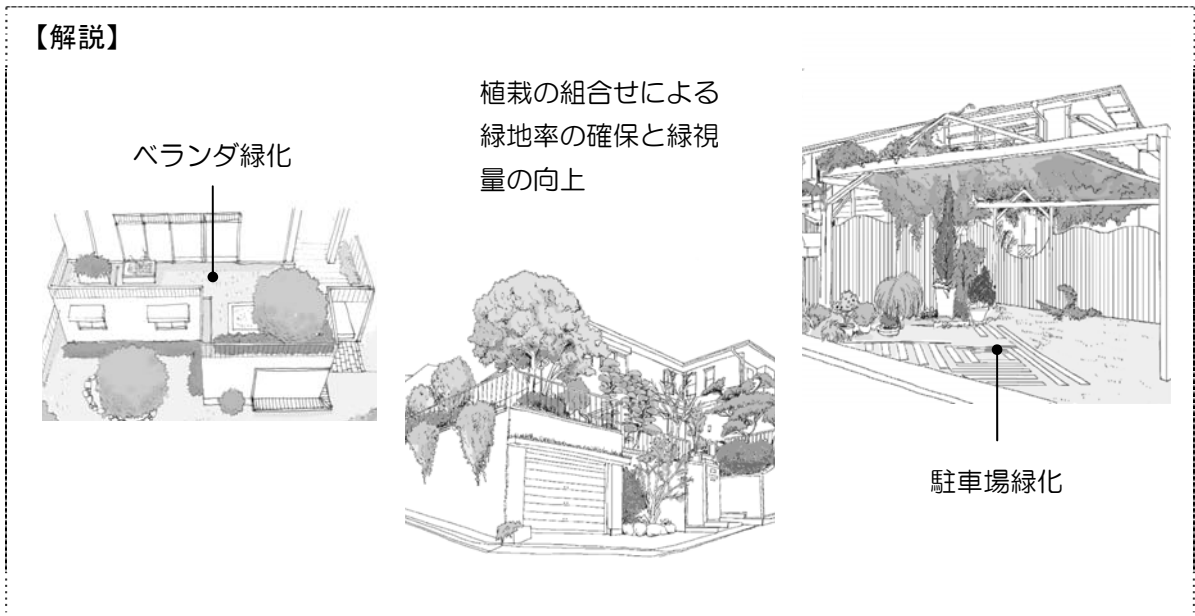
○宅地の造成にあたっては、隣接地への圧迫感、地区の景観や安全性に配慮し、できる限り、擁壁を小さくするなど、周辺の地形等との調和を図るよう努める。



(敷地内緑化の推進)

第6条 開発事業者は、開発事業の計画にあたっては、接道部緑化、駐車場緑化、街角緑化、生垣緑化、ベランダ緑化、壁面緑化、法面緑化、屋上緑化等により、できる限り敷地の緑地率や緑視量の向上に努めるものとする。

2 道路に面した部分には中高木を植栽するよう努めるものとする。



(雨水排水対策)

第7条 開発事業者は、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を整備するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努めるものとする。

