

中山桜台七丁目の まちづくりルール



当地区は、周囲の山なみの緑に恵まれた大きな敷地から構成される良好な低層戸建住宅地区です。
現在の閑静でゆとりのある良好な住環境や緑豊かな快適でうるおいのある街並み景観などを守り育てていくため、3つの制度（地区計画、景観計画特定地区、地区まちづくりルール）を組み合わせ「中山桜台七丁目のまちづくりルール」を定めています。



地区計画

景観計画特定地区

地区まちづくりルール



宝 塚 市

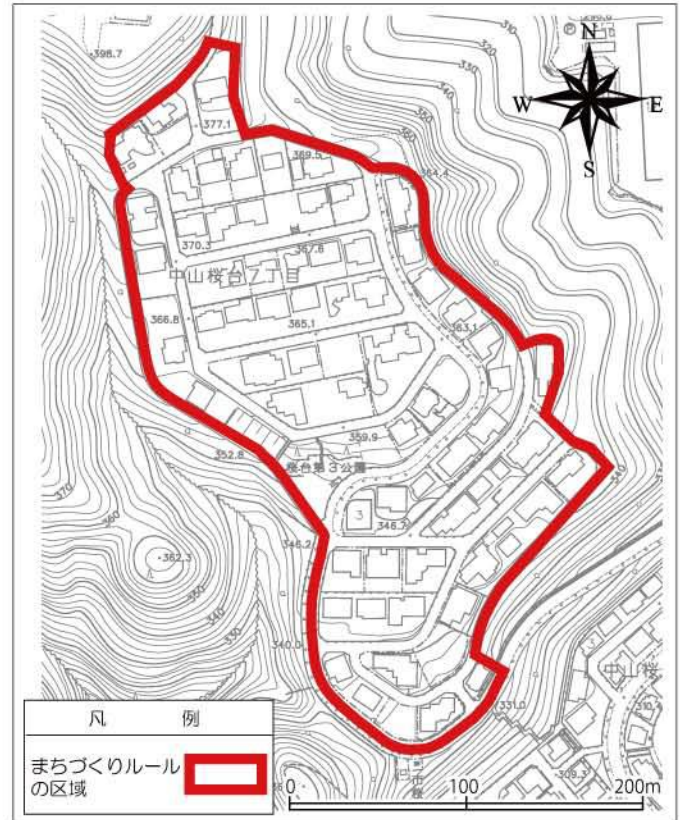
中山桜台七丁目まちづくりルール検討委員会

中山桜台七丁目自治会



まちづくりルールのか組みと区域図

地区計画	(1) 建築物等の用途の制限	…P2
	(2) 建築物の建ぺい率の最高限度	…P2
	(3) 建築物の敷地面積の最低限度	…P2
	(4) 建築物等の高さの最高限度	…P2
景観計画特定地区	(5) 軒、庇等の基準	…P3
	(6) 建築物等の色彩の基準	…P3
	(7) 擁壁、石積みの基準	…P3
	(8) 擁壁からのはね出し制限	…P4
	(9) 垣、柵の構造の制限	…P4
	(10) 門扉の道路内への突出禁止	…P5
	(11) 広告看板等の基準	…P5
	(12) 緑化の基準	…P5
地区まちづくりルール	(13) 地形と調和した宅地造成の配慮	…P6
	(14) 道路等との敷き際の配慮	…P6
	(15) 自然環境・景観への配慮	…P6
	(16) 隣地に対する配慮	…P6



まちづくりルール決定までの活動経緯

- 平成13 (2001) 年12月 分譲時の建築協定期限切れにより地区計画へ移行
- 平成21 (2009) 年12月 宝塚市のまちづくりアドバイザー派遣をうけ
地区計画見直し等の勉強会開始
- 平成22 (2010) 年 4月 まちづくりルール検討委員会設立
9月 「まちづくりルールに関するアンケート調査」実施
アンケート説明会及び意見交換会開催



- 平成23 (2011) 年 4月 まちづくりルール検討委員会総会開催
12月 まちづくりルール（素案）についての意見交換会開催
- 平成24 (2012) 年 2月 まちづくりルール（委員会案）提案、第2回アンケート調査実施及び説明会開催
4月 まちづくりルール検討委員会総会において地元案の承認
5月 まちづくりルール決定に係る要望書を市へ提出
6月 宝塚市によるまちづくりルール案の説明会
10月 地区計画の都市計画決定告示
10月 景観計画特定地区の指定
12月 地区まちづくりルールの認定、
景観計画特定地区の届出開始





地区計画

(都市計画法に基づく)

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) 建築物等の用途制限

当地区内で建築できるのは、
戸建て専用住宅と公益上必要な施設のみとします。

ただし、地区計画決定時において、現に存する上記以外の建築物（事務所兼用住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所の用に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの）については、同用途かつ同敷地での新築、建て替えができます。

(2) 建築物の建ぺい率の最高限度

建ぺい率は50%以下で、角地等の緩和規定なしとします。

※建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、400㎡以上（約120坪）とします。

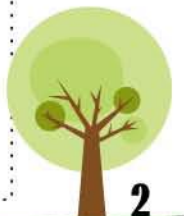
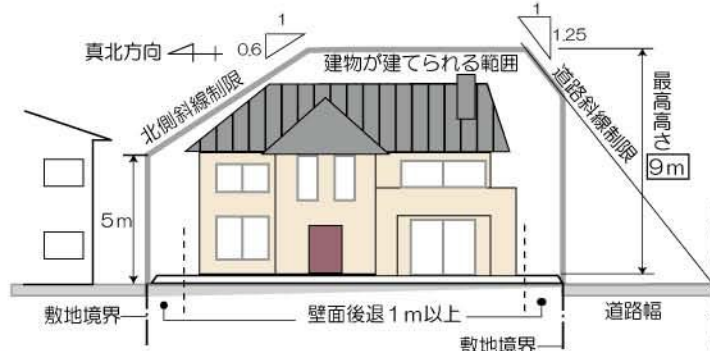
ただし、地区計画決定時において上記の数値未達の敷地については、そのままの敷地規模で新築、建て替えができます。

(4) 建築物等の高さの最高限度

地盤面から建物の最高部（突出部分を含む）までの高さは9m以下とします。

◎上記の制限のほかに、

- ☆北側斜線
(北側の日照を守る)
- ☆道路斜線
(道路周囲の空間の確保)
- ☆壁面の位置の制限
などが定められています。





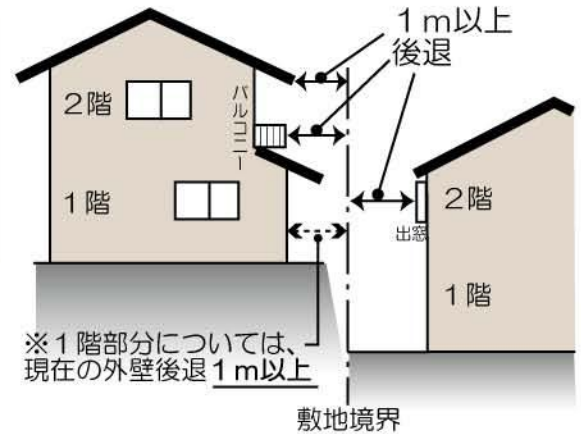
景観計画特定地区

(景観法・宝塚市都市景観条例に基づく)

地区における景観形成方針及び景観形成基準を定めて、良好な景観の形成を図ります。

(5) 軒、庇等の基準

2階以上に建築する建築物の部分（軒、庇、バルコニー、出窓）は、隣地との敷地境界から1 m以上後退させます。



(6) 建築物等の色彩の基準

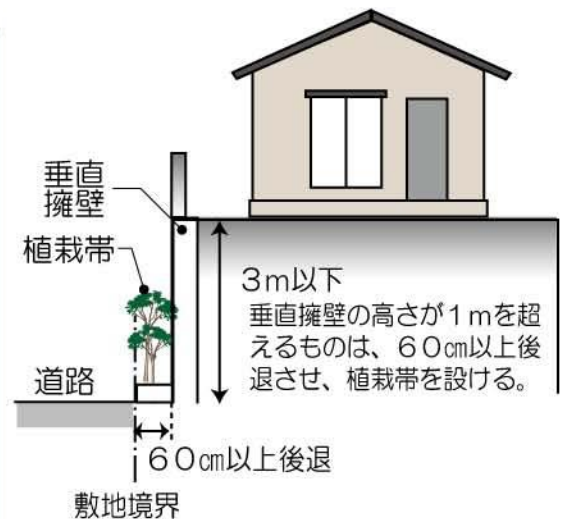
建築物の屋根及び外壁の色彩等は、周辺環境と調和した落ち着いたものとしします。

(7) 擁壁、石積みの基準

- ① 擁壁は、原則として、勾配擁壁（練積造）とし、景観に配慮した仕上げとします。
- ② ただし、3m以下の擁壁（自動車車庫等のコンクリート壁も含む。）は、垂直擁壁とすることができ、その高さが1mを超えるものは、敷地境界から60cm以上後退させます。また、道路側の後退部分は、植栽をします。

ただし、

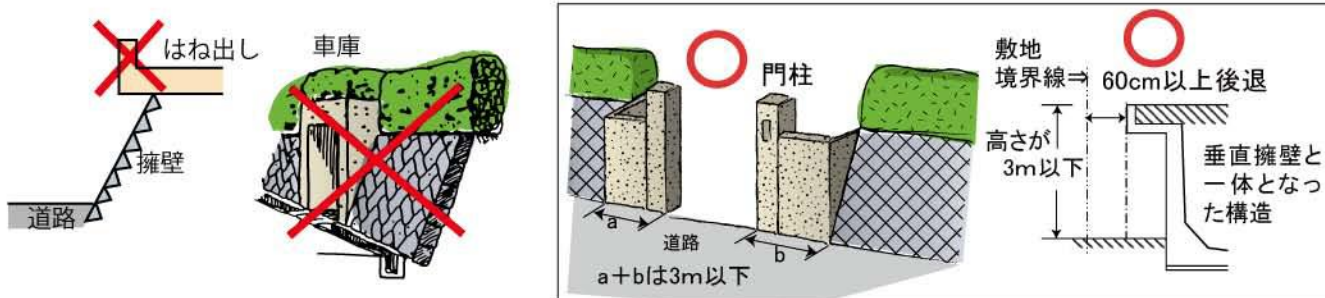
- ① ルール決定の際、400㎡未満の敷地については、垂直擁壁の後退は、適用しません。
- ② 安全上、防災上支障があると市長が認めた場合、上記の垂直擁壁の構造に関する制限を適用しません。



(8) 擁壁からのはねだし制限

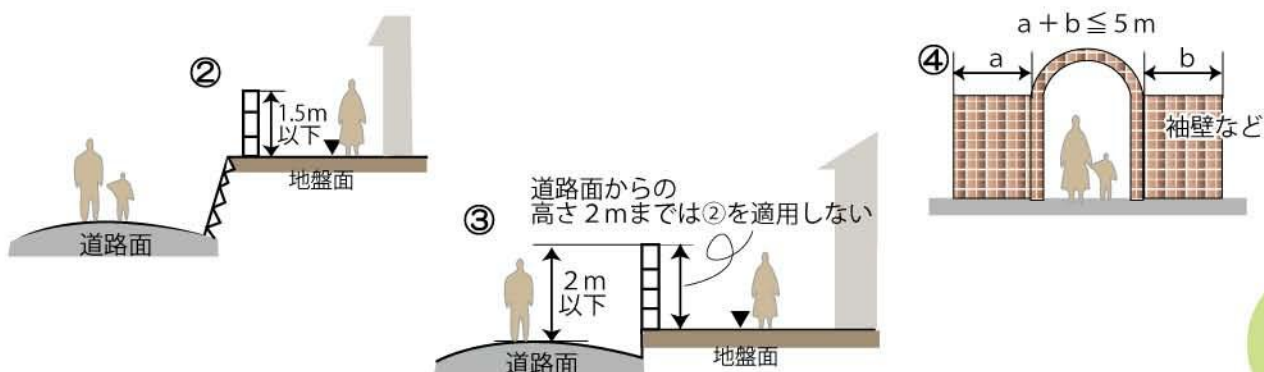
敷地内の擁壁のはねだし（自動車車庫のコンクリート壁を含む）等は造ってははいけません。

ただし、一つの道路に面する門柱及びこれに類する塀で、その延長の合計が3m以下のものや、垂直擁壁と一体となった構造で、敷地境界から60cm以上後退したもの（高さ3m以下の部分に限る）はこの限りではありません。



(9) 垣、柵の構造の基準

- ①垣又は柵の構造は、周辺環境と調和したものとします。
- ②道路に面する垣又は柵は、生垣、又は植栽を併設した塀あるいはフェンス等とし、敷地地盤面からの塀の高さは1.5m以下とします。
- ③ただし、道路面からの塀の高さが2mまでの場合は、②項の高さ制限を適用しません。
- ④また、門柱及びこれに類する塀で延長の合計が5m以下のものを除きます。





景観計画特定地区

(10) 門扉の道路内への突出禁止

門扉（自動車車庫の扉を含む）は、開放時に道路境界線を越えてはいけません。

(11) 広告看板等の基準

広告看板等は、周辺的美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積が1㎡以下で、地上からの高さが3m以下とします。

（法令の規定より表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。）

(12) 緑化の基準

①敷地内では、道路に面して樹木を植栽します。

②緑視率⁽¹⁾ 30%以上を道路側において確保します。

③ただし、敷地の状況により、緑視率30%以上が確保できない場合、緑被率⁽²⁾を20%以上確保します。

参考

(1)緑視率（りょくしりつ）とは、

道路から見た外壁の面積に対する緑の割合

$$\text{緑視率} = \frac{\text{緑の面積}}{\text{建物の外壁の面積}}$$

●緑視率：40%
(40㎡/100㎡)

緑被面積：40㎡
・高木20㎡(10㎡×2本)
・中木20㎡(5㎡×4本)
壁面積 100㎡

道路からみた
緑視率のイメージ



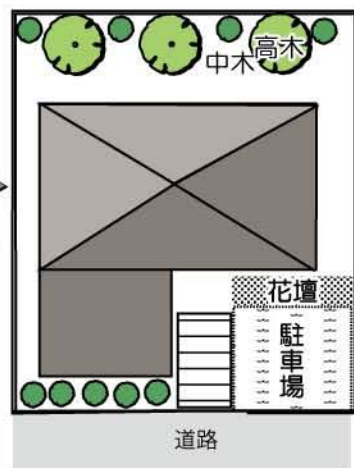
(2)緑被率（りょくひりつ）とは、

上から見た敷地面積に対する緑の割合

$$\text{緑被率} = \frac{\text{緑の面積}}{\text{敷地面積}}$$

●緑被率：20.7%
(83㎡/400㎡)
緑被面積：83㎡
・高木30㎡(10㎡×3本)
・中木27㎡(3㎡×9本)
・花壇6㎡
・駐車場緑化ブロック
20㎡(40㎡×1/2)
敷地面積 400㎡

上から見た
緑被率のイメージ





地区まちづくりルール

宝塚市開発まちづくり条例に基づく

地区まちづくりルールは、地区計画や景観形成基準を補完する地区独自のルールで、新たに開発事業を行う場合に適用されます。

(13) 地形と調和した宅地造成の配慮

- ①敷地の地盤高さはできる限り保全し、防災面に配慮するとともに、擁壁の高さはできるだけ低くするなど、景観にも配慮するよう努めます。
- ②宅地造成においては、圧迫感や景観、安全性に配慮し、造成時の地盤高さを上げないなど、周辺の地形などとの調和を図るよう努めます。

(14) 道路等との敷き際の配慮

- ①既存の石垣や生垣は、できる限り活用するよう努めます。
- ②道路に面する外壁や塀は、圧迫感を緩和させるようできるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努めます。

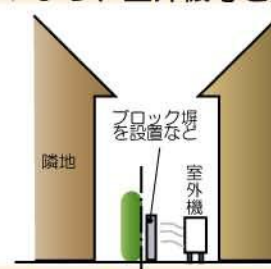
(15) 自然環境・景観への配慮

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設置するなど、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ます。

(16) 隣地に対する配慮

エアコン室外機・給湯室外機・換気扇など、隣地に騒音や振動及び悪臭の影響をおよぼす恐れのある設備については、隣地の迷惑にならないよう、室外機等を隣地側に向けないよう配慮します。

ただし、室外機等の前にブロック塀等を設置するなど、隣地に影響をおよぼさないよう配慮した場合は除きます。

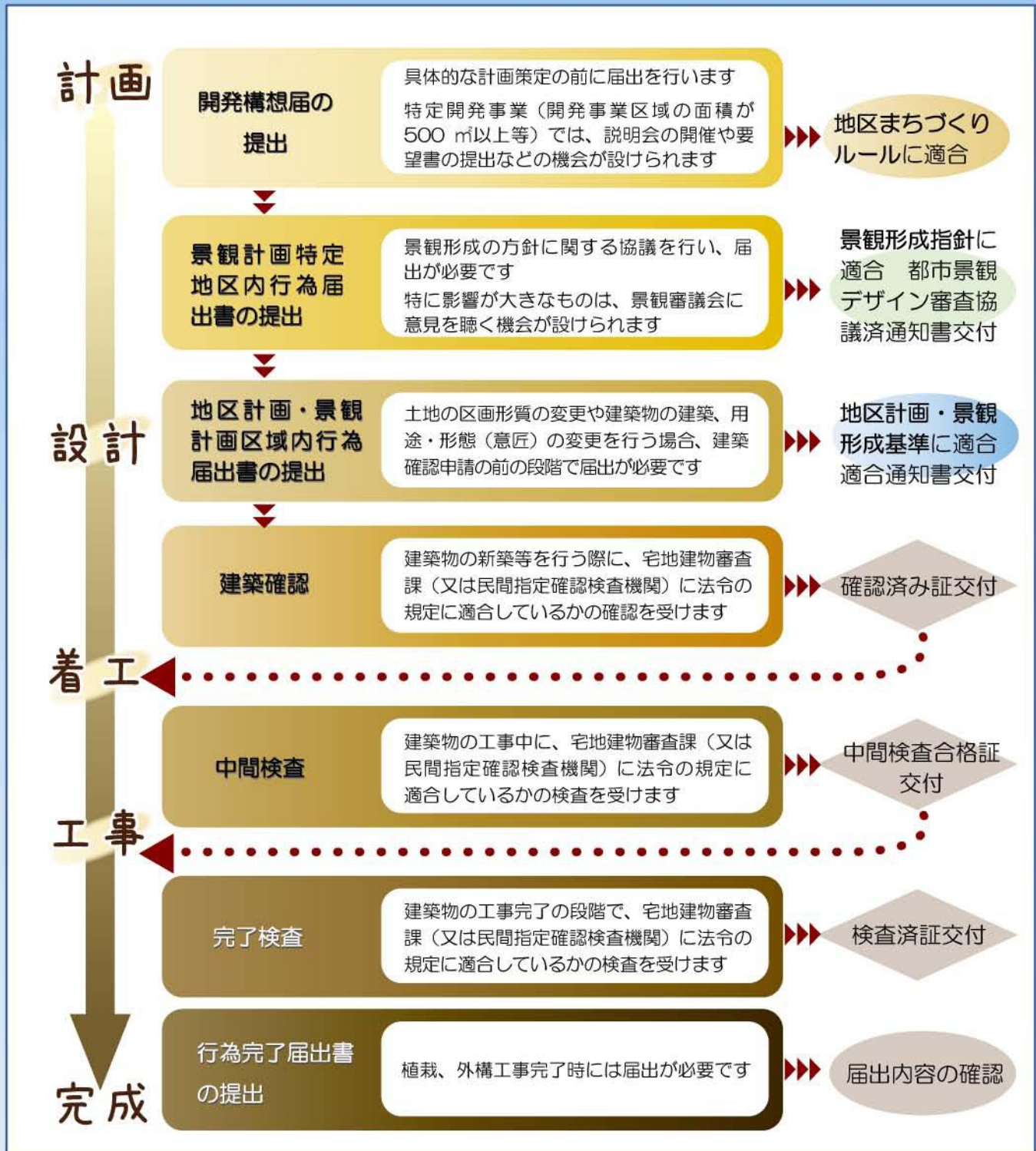


建て替えや増改築等を行う際の手続き

建て替えや増改築等を行う際には、次の各段階において、以下のような手続き（申請・届出等）が必要になります。手続きの内容や対象となる行為など詳細な点については、宝塚市役所にお問い合わせください。



必要となる手続き（申請・届出等）



お問い合わせ先（宝塚市役所 都市整備部 都市整備室の担当窓口）

- 地区計画・都市景観条例については……都市計画課 ☎ 0797-77-2088
- 開発まちづくり条例については……開発指導課 ☎ 0797-77-2081
- 建築確認申請などについては……宅地建物審査課 ☎ 0797-77-2082