

# 野上地区のまちづくり

緑いっぱい 夢いっぱい 住み続けたいまちに



地区計画

都市景観形成地域

地区まちづくりルール



宝塚市

野上地区まちづくりルール検討委員会・宝南自治会

# 野上地区では、まちづくりルールを定めています

野上地区では、「快適で住み続けられるまちづくり」を基本理念に、“閑静で緑ゆたかな、落ち着いた住みよい”住環境を維持し、野上らしさを残していくため、3つの制度（地区計画、都市景観形成地域、地区まちづくりルール）を組み合わせ、野上地区のまちづくりルールを定めています。

## まちづくりの経緯

平成18年（2006年）	12月	野上地区まちづくりルール検討委員会の発足，勉強会を開始
平成19年（2007年）	6月	野上まちづくりニュース創刊号発行
”	8月	まちづくり活動団体に認定
”	9月	野上地区の住環境に関する第1回アンケート調査
”	12月	アンケート結果報告とまちづくりルールについて意見交換会
平成20年（2008年）	5月	まちづくりルール（委員会案）の提案，説明会の開催 野上地区のまちづくりルールに関する第2回アンケート調査
”	10月	アンケート結果報告と第3回意見交換会
”	12月	まちづくりルール（地元案）についての最終意見交換会
平成21年（2009年）	2月	まちづくり提案を市へ提出
”	3月	宝塚市によるまちづくりルール案の説明会
”	9月30日	地区計画の都市計画決定告示
”	”	都市景観形成地域の指定
”	”	地区まちづくりルールの決定（認定2号）

## まちづくりの目標

### 基本理念 「快適で住み続けられるまちづくり」

- (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、緑ゆたかで落ち着いた美しい街並みの形成を図ります。
- (2) 安全で安心して暮らせるまちづくり  
新たな宅地開発が周辺環境と調和・融合し、道路や公園などの生活基盤のととのったまちの形成を図ります。



市、市民、開発事業者は、野上地区の地区まちづくりルール、地区計画及び景観形成基準等を遵守し、協力してまちづくりの目標の実現を図ります。

# まちづくりルールのか組みと区域

## I. 地区計画

住みよい住環境を  
守り育てるまちづくり

現在の住みよい住環境を守り育てるため、日照や通風の確保、延焼の防止、プライバシーの確保などを実現するとともに、周辺と調和した建物の意匠や、美観などに配慮した垣や柵となるよう、土地や建物等のルールを定めています

- ① 建築物等の用途制限
- ② 敷地面積の最低限度
- ③ 壁面の位置の制限
- ④ 建築物の高さの最高限度
- ⑤ 建築物等の色彩の制限
- ⑥ 垣、柵の構造の制限
- ⑦ 屋外広告物の制限

## II. 都市景観形成地域

落ち着いた街並みや緑ゆたかな美しいまちづくり

良好な住環境の維持・保全や優れた自然環境の保全など特色のある地域景観の形成を図ります

- ⑧ 石積み、擁壁等の基準
- ⑨ 緑化の基準

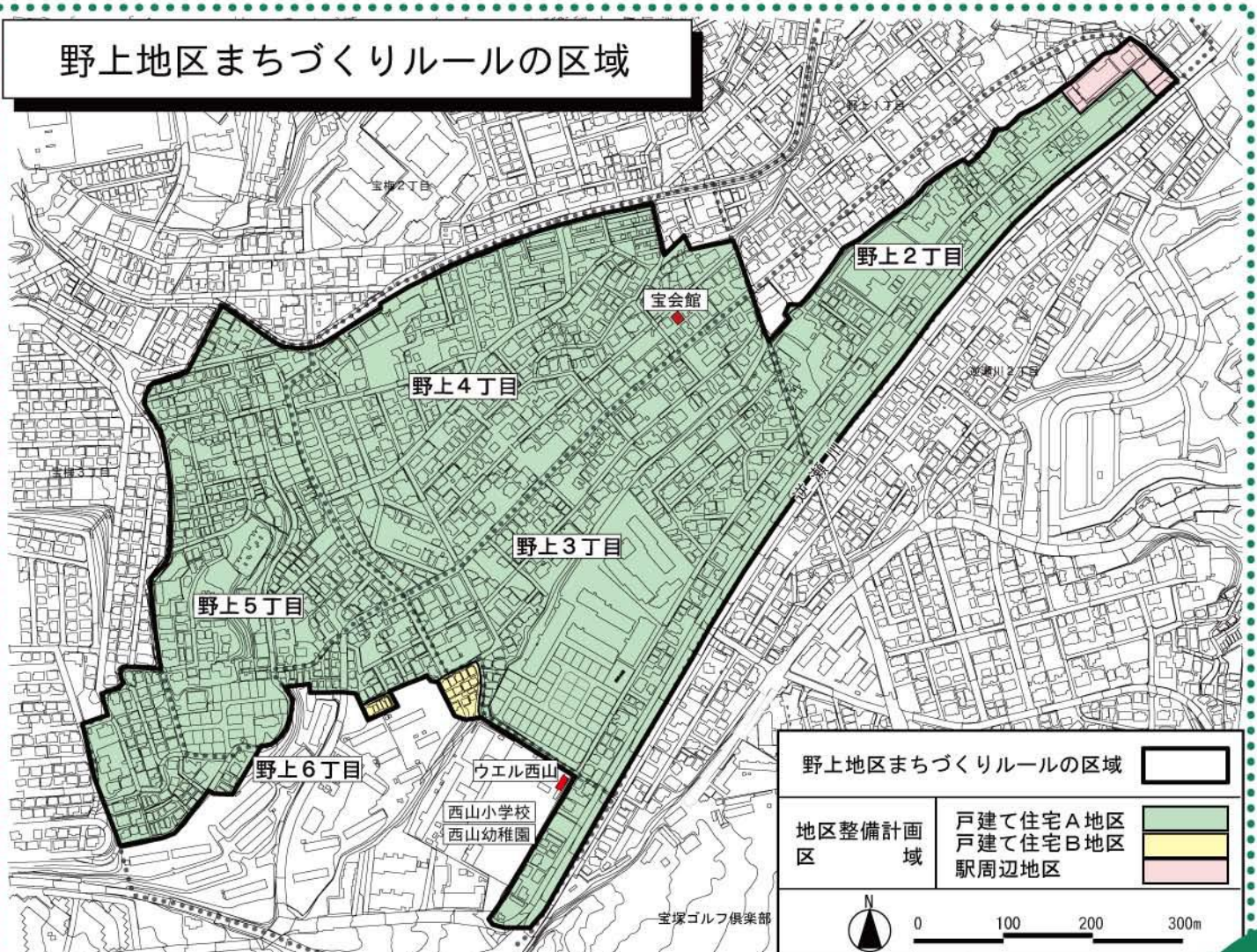
## III. 地区まちづくりルール

周辺環境と調和・融合するまちづくり

地区まちづくりルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されます

- ⑩ 道路等との敷き際における配慮
- ⑪ 共同住宅における周辺への配慮
- ⑫ 自然環境・景観への配慮

### 野上地区まちづくりルールの区域



# 野上地区 地区計画

## ①建築物等の用途制限

以下に掲げる建築物以外の建築物は建築できません。

戸建て住宅A地区	戸建て住宅B地区	駅周辺地区
1 住宅(戸建住宅、長屋建住宅)		1 住宅(戸建住宅、長屋建住宅)
2 兼用住宅(50㎡以下の一定の用途)		2 兼用住宅(50㎡以下の一定の用途)
3 共同住宅(1戸の住戸床面積が30㎡以上の住戸の数が住戸総数の2分の1以上)、寄宿舍、下宿		3 共同住宅(1戸の住戸床面積が30㎡以上の住戸の数が住戸総数の2分の1以上)、寄宿舍、下宿
4 幼稚園、小・中・高校		4 幼稚園、小・中・高校・大学 等
5 神社、寺院、教会 等		5 神社、寺院、教会 等
6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 等		6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設 等
7 公衆浴場		7 公衆浴場
8 診療所		8 診療所、病院
9 巡査派出所、公衆電話所 等		9 店舗、飲食店 等
10 これらに附属するもの (第1種低層住居専用地域内に建築できるものに限る)		10 車庫
		11 巡査派出所、公衆電話所 等
		12 これらに附属するもの

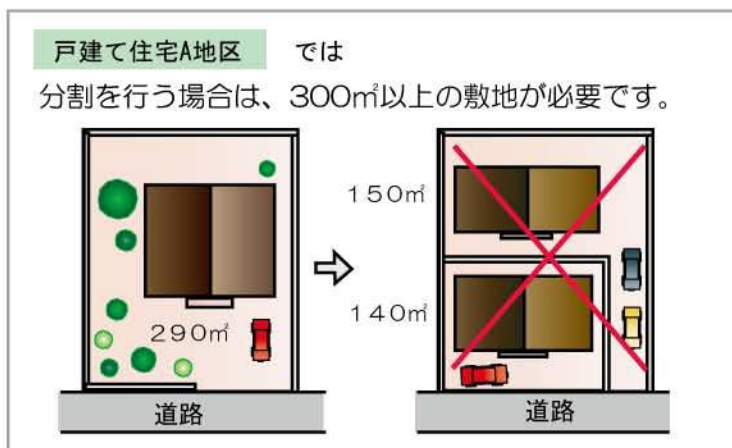
※本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

## ②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以下のとおりとします。

戸建て住宅A地区	戸建て住宅B地区	駅周辺地区
150㎡ (約45.5坪)	100㎡ (約30坪)	

※ただし、地区計画決定日(平成21年9月30日)において、上記数値に満たない敷地については、そのままの敷地面積で新築、建て替えができます。



### ③壁面の位置の制限

戸建て住宅A地区	戸建て住宅B地区	駅周辺地区
軒高さが7mを超える建物については、敷地面積が500㎡以上1000㎡未満の場合、外壁等から敷地境界線までの距離は、1.5m以上、1000㎡以上の場合は2m以上		開発ガイドラインどおり (0.5m以上)

### ④建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、以下のとおりとします。

戸建て住宅A地区	戸建て住宅B地区	駅周辺地区
第1種低層住居専用地域の高さ制限規定どおり	建築物の高さの最高限度は10m	第1種中高層住居専用地域の高さ制限規定どおり

### ⑤建築物等の色彩の制限

建築物等の屋根や外壁の色彩は、周辺環境と調和したものとします。  
(駅周辺地区は除く)

### ⑥垣、柵の構造の制限

道路に面して設ける垣または柵の構造は、生垣または植栽を併設した塀やフェンス等とし、周辺環境や景観に配慮したものとします。



### ⑦屋外広告物の制限

戸建て住宅A地区	戸建て住宅B地区	駅周辺地区
<p>広告看板等のうち、自家用広告物については、表示面積の合計は10㎡以下で1つの表示面の面積は5㎡以下、地上からの高さ5m以下とします。</p> <p>ただし、その他の制限や自家用広告物以外の広告物は、兵庫県屋外広告物条例の第1種禁止地域の制限を適用します。</p>		県の屋外広告物条例どおり

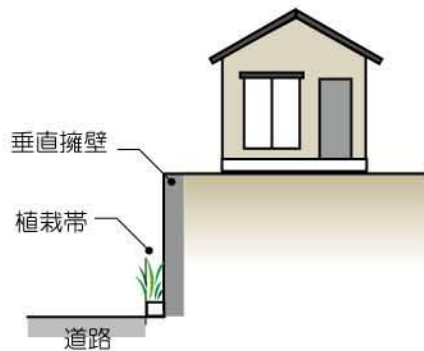
# 野上都市景観形成地域の景観形成基準

## ⑧石積、擁壁等の基準

(A) 道路に面する擁壁（ようへき）は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとすよう努めます。

(B) ただし、やむを得ずコンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁とする場合は、道路境界から後退し、植栽帯を設けるよう努めます。

(C) なお、擁壁等を後退することができない場合は、擁壁面に緑化すよう努めます。



## ⑨ 緑化の基準

- 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すよう努めます。
- 緑視率<sup>(1)</sup> 30%以上を道路側において確保すよう努めます。
- ただし、敷地の状況により、緑視率<sup>(1)</sup> 30%以上が確保できない場合、緑被率<sup>(2)</sup>を20%以上確保すよう努めます。

(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

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

右図の場合

● 緑視率は、30%です（15㎡/50㎡）

緑の面積：15㎡

- ・ 高木10㎡（10㎡×1本）
- ・ 中木5㎡（5㎡×1本）

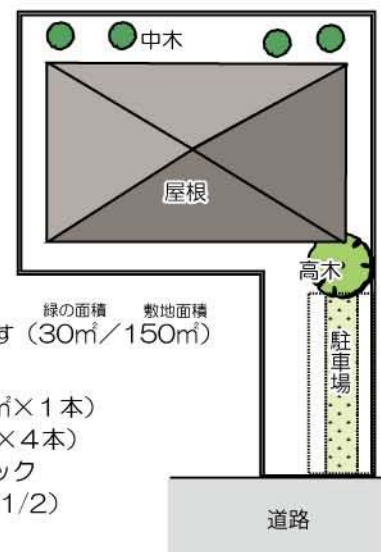
壁面積 50㎡



(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

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



右図の場合

● 緑被率は、20%です（30㎡/150㎡）

緑被面積：30㎡

- ・ 高木10㎡（10㎡×1本）
- ・ 中木12㎡（3㎡×4本）
- ・ 駐車場緑化ブロック

8㎡（16㎡×1/2）

敷地面積 150㎡

# 野上地区まちづくりルール

## ⑩道路等との敷き際の配慮

- (1) 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。
- (2) 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るとともに、擁壁や柵、塀には垂直緑化を施すなど、緑の確保に努めます。
- (3) 既存の石垣や生垣は、できる限り活用するように努めます。



## ⑪共同住宅における周辺への配慮

- (1) 共同住宅の給水槽、機械室、機械式駐車場、ごみステーションなどの附属施設は、景観に配慮した配置や形態となるよう努めます。
- (2) 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します。
- (3) 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ます。
- (4) 共同住宅の屋外照明等は、周辺に過剰な光害を与えないよう配慮します。

## ⑫自然環境・景観への配慮

- (1) 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ます。
- (2) 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ます。
- (3) 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。

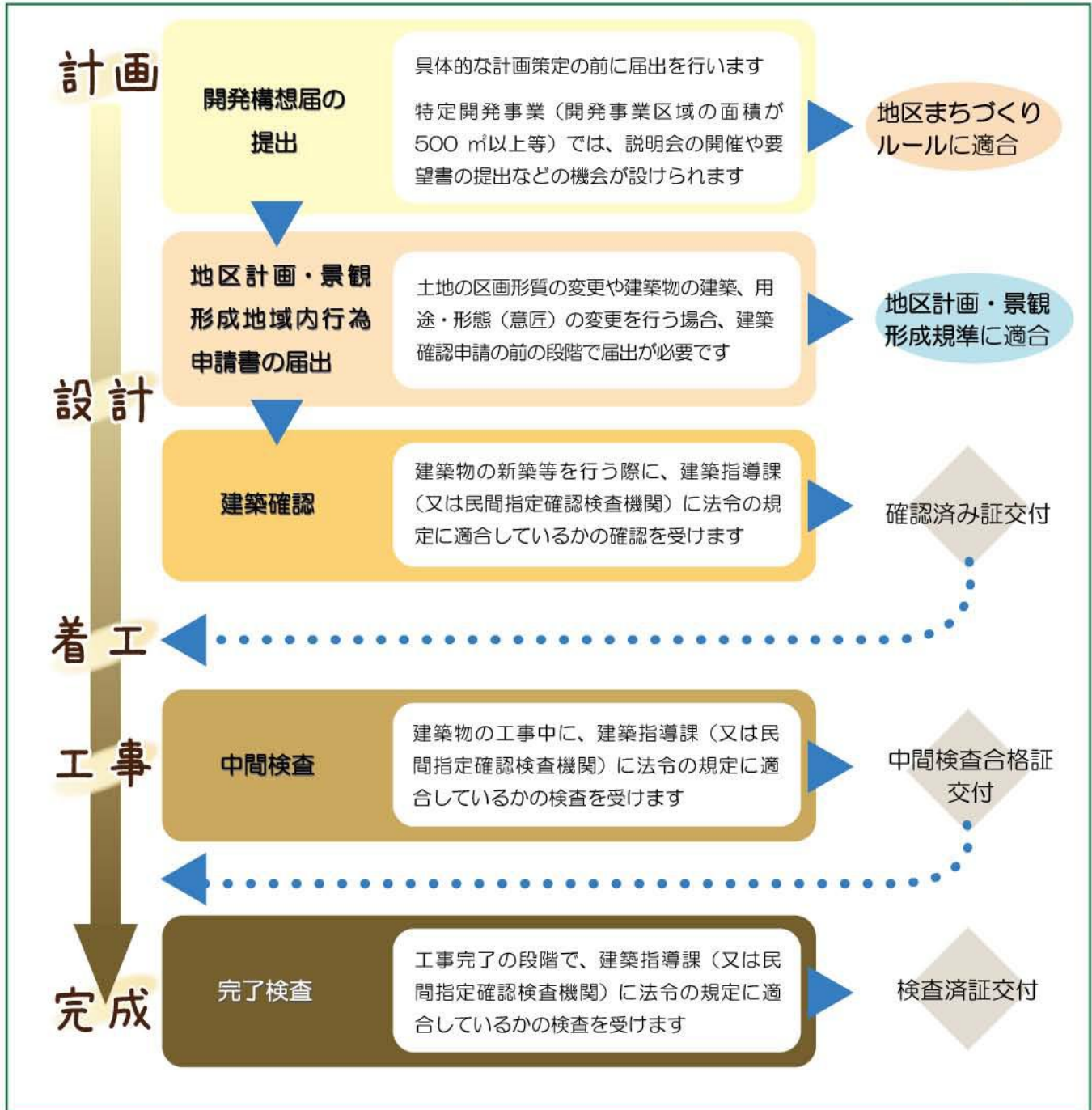


# 建て替えや増改築等を行う際の手続き

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 都市産業活力部の担当窓口）



- 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……建築指導課 ☎0797-77-2082