

千種地区のまちづくりルール

地区計画 景観計画特定地区 地区まちづくりルール

ゆとりのある
良好な住環境



CHIGUSA-GA-OKA

緑豊かで
美しい
まちなみ景観



NISHI-SAKASEGAWA

CHIGUSA



質の高い
安全で
快適な住宅地



宝塚市

千種地区まちづくりルール検討会



千種地区のまちづくりルール

当地区は、阪急今津線小林駅の西側に位置し、閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地です。

今後も良好な居住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成することを目標として、まちづくりルール（地区計画、景観計画特定地区、地区まちづくりルール）を定めています。

まちづくりルールの検討にあたっては、千種ヶ丘自治会、千種自治会、西逆瀬川自治会が連携・協力し活動がすすめられました。

これまでの活動

平成12（2000）年 11月 千種地区地区計画決定（平成13年9月一部変更）

平成22（2010）年 9月 3自治会（千種ヶ丘自治会、千種自治会、西逆瀬川自治会）
合同のまちづくりルール検討会設立
アンケート調査報告会・意見交換会開催

平成23（2011）年 4月 まちづくりルール検討会総会開催
12月 まちづくりルール（素案）の意見交換会開催

平成24（2012）年 2月 役員会案の提案及び説明会開催、「第3回アンケート調査」
5月 まちづくりルール検討会総会において地元案の承認
6月 まちづくりルール決定に係る要望書を市へ提出
7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
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





まちづくりルールの枠組みと区域図

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. 建築物等の用途の制限 …P3
- 2. 建築物の敷地面積の最低限度 …P3
- 3. 建築物の壁面の位置の制限…P3

II. 景観計画特定地区

景観法及び宝塚市都市景観条例に基づく

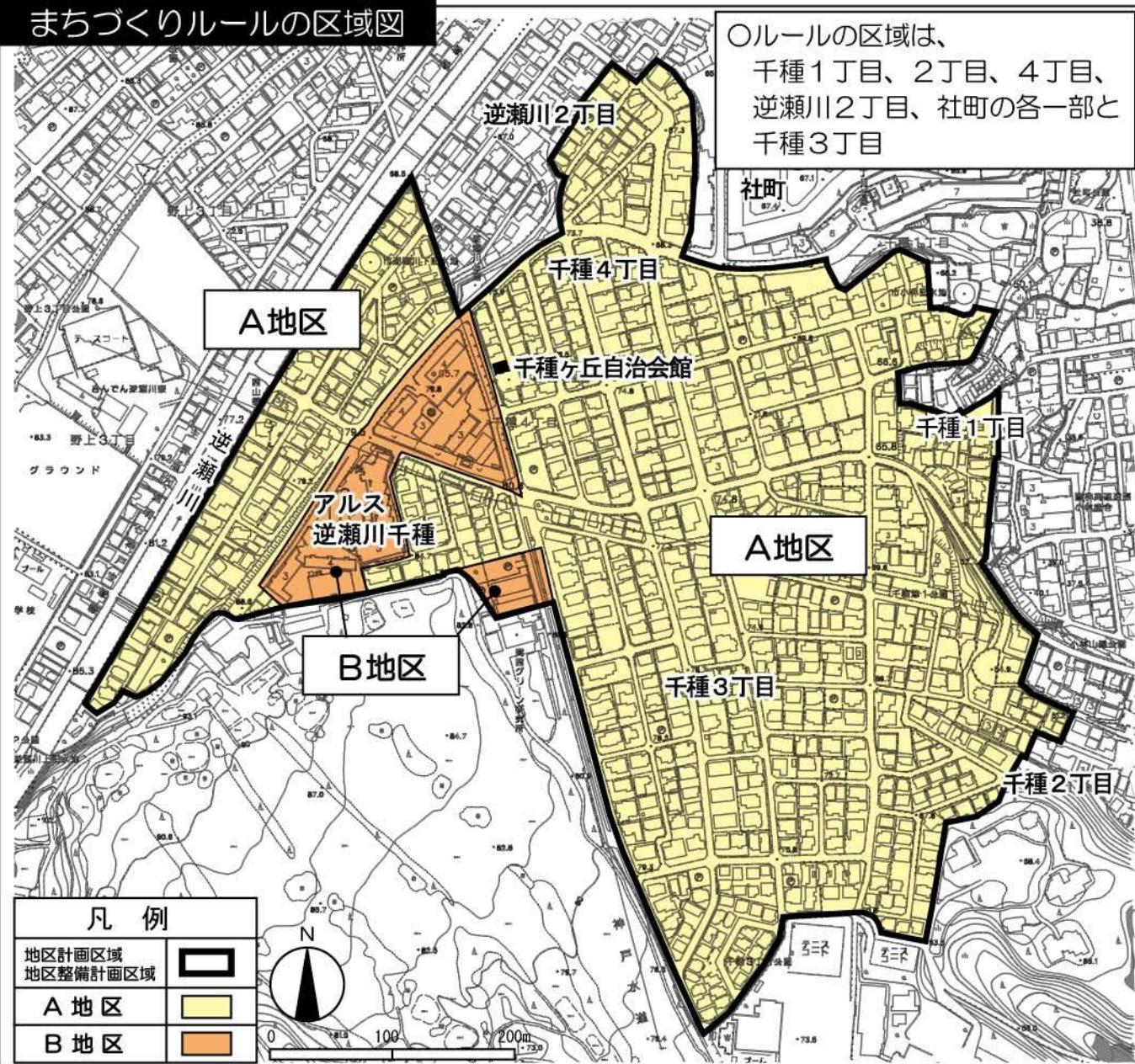
- 地区における景観形成方針及び景観形成基準を定めて、良好な景観の形成を図ります。
- 4. 建築物の形態意匠の制限…P4
- 5. 垣、柵の構造の制限 …P4
- 6. 屋外広告物の制限 …P4
- 7.擁壁、石積み等の制限 …P5
- 8. 緑 化 …P5

III. 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。
- 9. 道路等との敷き際の配慮 …P6
- 10. 共同住宅における周辺への配慮 …P6
- 11. 自然環境・景観への配慮…P6

まちづくりルールの区域図





地区計画

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。)

A地区	B地区
1 住宅（戸建住宅、2戸までの長屋建住宅）	1 住宅（戸建住宅、2戸までの長屋建住宅）
2 幼稚園、小・中・高校	2 共同住宅、寄宿舎、下宿
3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 等	3 幼稚園、小・中・高校
4 診療所	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、公衆電話所 等	5 診療所
6 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）	6 巡査派出所、公衆電話所 等
	7 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）

2

建築物の敷地面積の最低限度

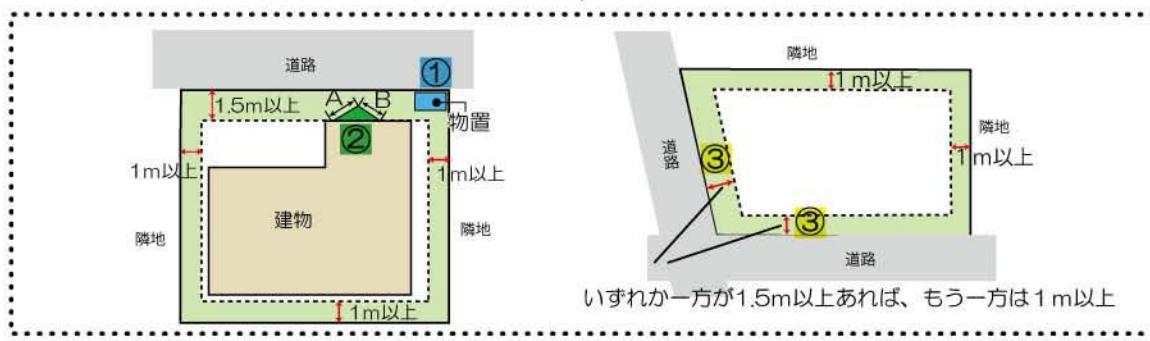
新たな造成や敷地を分割する場合は、建築物の敷地面積の最低限度を150m²とします。

ただし、ルール決定時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。

3

建築物の壁面の位置の制限

A地区	B地区
1 建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とします。 ただし、敷地面積が150m ² 未満の敷地、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない敷地又は道路境界線から奥行きが10m未満の敷地の部分は除きます。	1 建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とします。 2 軒高さが7mを超える建物で、敷地面積が500m ² ～1000m ² の場合、外壁等から敷地境界線までの距離は1.5m以上、1000m ² 以上の場合は2m以上とします。
①物置などの建築物で、軒の高さが2.3m以下、床面積の合計が5m ² 以下 ②壁面の長さの合計が3m以下（A+B≤3m） ③角地等でいずれか一方の道路側の壁面後退距離が1.5m確保しているもの	①物置などの建築物で、軒の高さが2.3m以下、床面積の合計が5m ² 以下 ②壁面の長さの合計が3m以下（A+B≤3m）





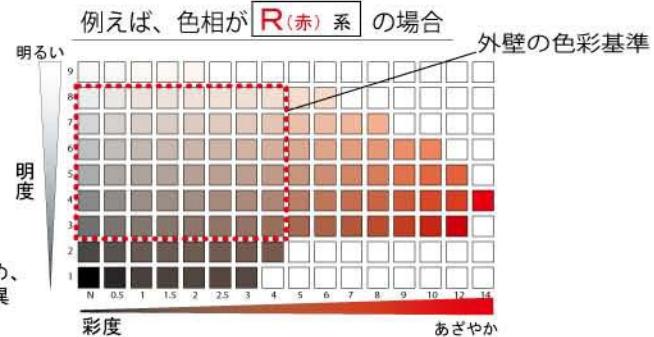
4

建築物の形態意匠の制限（屋根や外壁の色彩）

建築物の屋根や外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとし、次の範囲内の数値としてください。（無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分および各壁面の見付面積の1/4以下の部分は除きます。）

屋根	色相	明度	彩度
R(赤)系			
YR(橙)系		6以下	4以下
Y(黄)系			
その他の色相			2以下
無彩色の色相		8以下	—

外壁等	色相	明度	彩度
R(赤)系			
YR(橙)系		3~8.5	4以下
Y(黄)系			
その他の色相			2以下
無彩色の色相			—



5

垣、柵の構造の制限

道路に面して設ける垣又は柵の構造は、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。

垣・柵の色彩は、建築物の外壁の色彩基準に準ずるものとします。



6

屋外広告物の制限

広告看板の表示面積は5m²以内、高さは5m以下とします。

広告看板の地色に彩度の高い色（彩度7以上）を使用してはいけません。



景観計画特定地区

7

擁壁、石積み等の制限

- 1 道路に面する擁壁は、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ること。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽（高さが2mを超えるものについては、植栽帯を設置）すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。
- 2 道路に面する石積上からはねだし（車庫等のコンクリート壁を含む。）等の構造物は造ってはならない。



8

緑化

- 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。

(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

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

●緑視率は、30%です
 緑の面積 壁面積
 $(15m^2 / 50m^2)$

緑の面積：15m²

- ・高木 10m² (10m² × 1本)
- ・中木 5 m² (5m² × 1本)

壁面積 50m²

中木は、
1本5m²
とみなす

例えば下図では

道路から見た
緑視率のイメージ

高木は、
1本10m²
とみなす



(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

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

上から見た
緑被率のイメージ

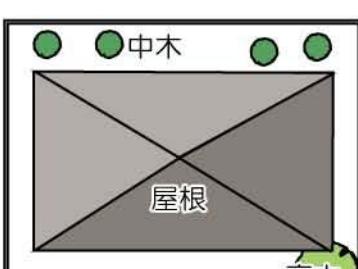
右図の場合

●緑被率は、20%です (30m² / 150m²)

緑被面積：30m²

- ・高木 10m² (1本10m²とみなす)
- ・中木 12m² (1本3m²とみなす×4本)
- ・駐車場緑化ブロック
 $8m^2 (16m^2 \times 1/2)$

敷地面積 150m²



道路



地区まちづくりルール

9

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に努めます。
- ②道路に面する埠は、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。



10

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に努めます。
- 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。

11

自然環境・景観への配慮

- ①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。
- ②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。



必要な手続き（申請・届出等）

計画

開発構想届の提出

具体的な計画策定の前に届出を行います
特定開発事業（開発事業区域の面積が500 m²以上等）では、説明会の開催や要望書の提出などの機会が設けられます

地区まちづくりルールに適合

景観計画特定地区内行為届出書の提出

景観形成の方針に関する協議を行い、届出が必要です
特に影響が大きなものは、景観審議会に意見を聞く機会が設けられます

景観形成指針に適合
都市景観デザイン審査協議済通知書交付

設計

地区計画・景観計画区域内行為届出書の提出

土地の区画形質の変更や建築物の建築、用途・形態（意匠）の変更を行う場合、建築確認申請の前の段階で届出が必要です

地区計画・景観形成基準に適合
適合通知書交付

建築確認

建築物の新築等を行う際に、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの確認を受けます

確認済み証交付

着工

中間検査

建築物の工事中に、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの検査を受けます

中間検査合格証交付

工事

完了検査

建築物の工事完了の段階で、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの検査を受けます

検査済証交付

完成

行為完了届出書の提出

植栽、外構工事完了時には届出が必要です

届出内容の確認

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………都市計画課

☎ 0797-77-2088

● 開発まちづくり条例について………開発指導課

☎ 0797-77-2081

● 建築確認申請などについて………宅地建物審査課

☎ 0797-77-2082