

保存版

青葉台地区のまちづくりルール



行者山から眺望した青葉台地区



青葉台地区のまちなみ



西山第1公園



青葉台第1公園

宝 塚 市
青葉台地区まちづくりルール検討委員会

まちづくりの目標

阪急逆瀬川駅の西に位置する青葉台地区は、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある、誰もが安全で安心して暮らせるまち、温もりと交流のあるまちをめざして、良好な住環境を維持していくことを目標とします。

“ゆとり”と
“うるおい”
のあるまち

“安全・
安心”に
暮らせるまち

“温もり”と
“交流”
のあるまち

まちづくりルール策定の歩み

青葉台地区のまちづくりルールは、住民・権利者により「青葉台地区まちづくりルール検討委員会」を設立（2013年10月）し、行政や専門家のアドバイスを得ながら役員会で検討を重ね、住民意向調査、意見交換会、ニュースの発行を行いながら、2015年4月の総会において住民の総意として決定し、市長に要望したものです。宝塚市では、この要望に基づき、地区計画の決定、景観計画特定地区の指定、地区まちづくりルールの認定を行いました。

2012年7月 まちづくり検討準備委員会設立（自治会）

- ・勉強会（9回）

2013年4月 まちづくり検討委員会設立（自治会総会）

- ・ニュース1号発行（2013年7月）

7月 第1回アンケート調査実施
（回収率81%（地区内90%）。ルールが必要と79%が回答）

- ・ニュース2号発行（2013年9月）

10月 まちづくりルール検討委員会設立総会
（規約、役員、事業計画、予算の承認）

- ・役員会の開催（第1、2回）
- ・ニュース3号発行（2013年11月）
- ・役員会の開催（第3～6回）

2014年4月 まちづくりルール検討委員会第2回総会
（活動報告、決算、監査、活動計画、予算、まちづくり構想、役員補充の承認）
第1回意見交換会

- ・ニュース4号発行（2014年5月）
- ・役員会の開催（第7～15回）
- ・ニュース5号発行（2014年11月）

11月 第2回意見交換会
（まちづくりルール（素案）に関する意見交換）

- ・役員会の開催（第16回）
- ・ニュース6号発行（2014年12月）

12月 第2回アンケート調査実施（回収率86%（地区内95%）。80～96%がルール案に賛成）

- ・役員会の開催（第17～21回）
- ・ニュース7号発行（2015年2月）

2015年4月 まちづくりルール検討委員会第3回総会
（活動報告、決算、監査、活動計画、予算、地区まちづくりルール地元案、役員の承認）

- ・ニュース8号発行（2015年5月）

5月 市長要望

- ・ニュース9号発行後援（2015年7月）
- ・役員会の開催（第22～30回）

2015年12月25日 地区計画の決定
景観計画特定地区の指定
地区まちづくりルールの認定



まちづくりルールの構成

まちづくりの目標の実現に向けた取り組みの一環として、当地区では、都市計画法や建築基準法による建築規制に加えて、

- ・ 地区計画（都市計画法）
- ・ 景観形成基準（景観法及び宝塚市都市景観条例）
- ・ 地区まちづくりルール（宝塚市開発まちづくり条例）

による建築規制を設けています。ルールの詳細はP3～P6をご覧ください。

地区計画

1 建築物等の用途の制限

2-2 敷地面積の最低限度

景観形成基準

3 建築物等の形態や意匠

4 垣、さくの構造の制限

5 擁壁の構造、位置

6 緑化の推進

地区まちづくりルール

2-1 区画の分割の制限

7 交通安全対策(門扉等の構造)

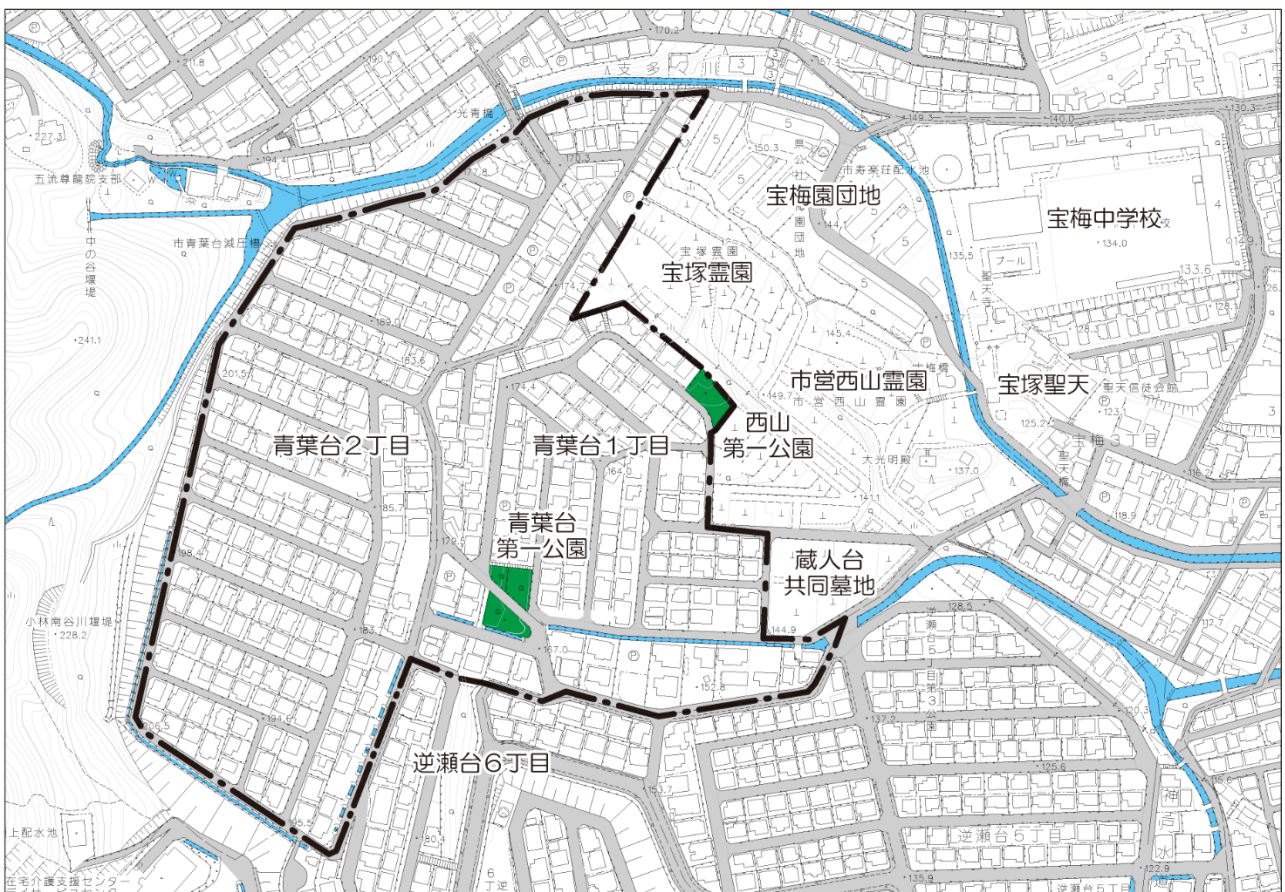
8 防災対策(擁壁からのはね出し等の制限)

9 防災対策(雨水排水の適切な処理)

10 防犯対策(門灯等の設置と夜間の照明)

まちづくりルールの対象区域

(青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部、約10.9ha)



まちづくりルールの内容

ルール

1

建築物等の用途の制限【地区計画】

戸建住宅中心で閑静でゆとりのある良好な住環境を維持するため、高密度の建物や地区外から多くの人や車が往来するおそれのある建物用途の建築を制限します。

■建築できる用途

当地区で建築できる用途は、以下のとおりとする。

- 住宅（一戸建住宅）（注1）
- 兼用住宅（50㎡以下の一定の用途）（注2）
- 公民館、集会所
- 診療所
- 公益上必要な建築物（巡査派出所等）
- これらに付属するもの

注1：一戸建住宅の範囲内で二世帯住宅を建築することは可能です。

注2：兼用住宅とは、居住部分の床面積を1/2以上確保し、50㎡以下の下記の用途を兼ねる住宅をいいます。

- ①事務所
- ②物販店舗・食堂・喫茶店
- ③理髪店・美容院・クリーニング取次店・貸衣装屋等
- ④洋服店・自転車店・家庭電気器具店等（原動機出力0.75kW以下）
- ⑤パン屋・菓子屋等（原動機出力0.75kW以下）
- ⑥学習塾・華道教室・囲碁教室等
- ⑦アトリエ・工房等（原動機出力0.75kW以下）

ルール

2

区画の分割の制限【地区まちづくりルール】

建築物の敷地面積の最低限度【地区計画】

ゆとりある住環境を維持するため、現在の敷地や区画の維持を原則とし、新たな造成や敷地を分割する場合には、敷地面積の最低限度を「宝塚市開発まちづくり条例」に基づく「開発ガイドライン」の基準である150㎡とします。

■区画の分割の制限

現在の敷地や区画を分割することを制限する。

ただし、住環境の維持・向上が認められる場合には、この限りではない。（注1）

■建築物の敷地面積の最低限度

やむを得ず新たな造成や敷地を分割する場合には、敷地面積の最低限度を150㎡（約45坪）とする。（注2）

注1：3区画を合筆して2区画に分割する場合などが考えられます。

注2：現在の敷地面積が150㎡未満であっても、敷地を分割しない限り新築・建替えや売買はできます。

ルール

3

建築物等の形態及び意匠【景観形成基準】

良好な街並みの景観の形成を図るため、建築物等の形態及び意匠について、周辺との調和を著しく欠く建築物等を制限するルールを定めます。

■建築物等の形態及び意匠

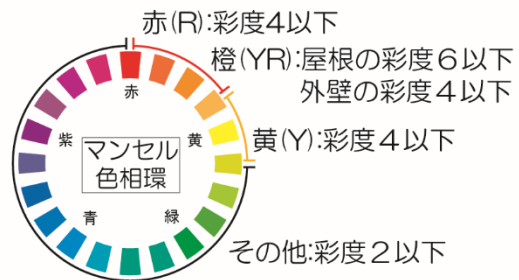
建築物の屋根や外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとなるよう努める。

【屋根及び外壁の色彩の取り扱い】

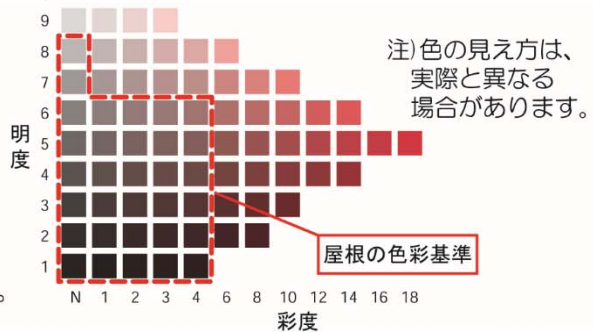
景観形成基準等の取扱いでは、「基調となる色は、けばけばしくならないように努め、その範囲を次のとおり（マンセル表色系（色相・明度・彩度からなる客観的に色彩を表す尺度）による）としています。

	色相	明度	彩度
屋根	橙(YR)	6程度以下	6以下
	赤(R)・黄(Y)		4以下
	その他		2以下
外壁	赤(R)・橙(YR)	3~8.5	4以下
	黄(Y)		2以下
	その他		

なお、無彩色の場合には、屋根は明度8程度以下、外壁は明度3~8.5。



例えば、色相が赤(R)系の場合



ルール

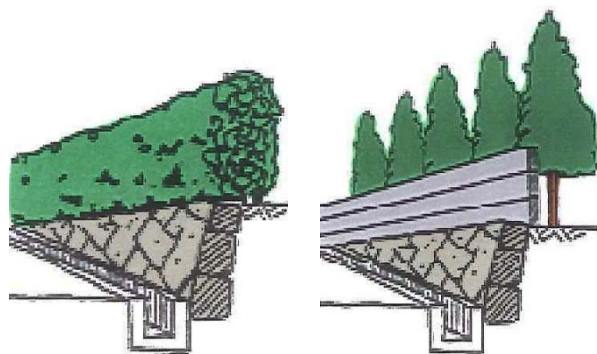
4

垣及びさくの構造【景観形成基準】

緑豊かで安全な住環境や良好な街並み景観を形成するため、垣及びさくの構造に関するルールを定めます。

■垣及びさくの構造

道路に面する垣及びさくは、生垣、植栽を併設した塀又はフェンスなど周辺環境と調和したものとなるよう努める。



まちづくりルールの内容

ルール 5

擁壁の構造・位置【景観形成基準】

当地区は斜面地であり、造成の際には擁壁が必要となる敷地が多くあります。緑豊かで安全な住環境や良好な街並み景観の形成を図るために、新たな擁壁の設置にあたっては、無機質でなく、また、圧迫感を与えないよう配慮することが必要であると考え、擁壁に関するルールを定めます。

■擁壁の構造・位置

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よう努める。

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設置する場合は、道路から後退するなどとし、植栽（高さが2mを超える垂直擁壁は植栽帯の設置）に努める。

なお、道路から後退することができない場合は、擁壁面を緑化するよう努める。



ルール 6

緑化の推進【景観形成基準】

緑豊かな住環境を形成するためには、個々の住民や土地所有者等が緑を大切に育てる努力を積み重ねていく必要があると考え、緑化の基準をルールとして定めます。

■道路に面して樹木の植栽

敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努める。（注1）

■緑量の確保

敷地面積150㎡以上の場合は、道路に面して緑視率20%以上又は緑被率20%以上を確保するよう努める。

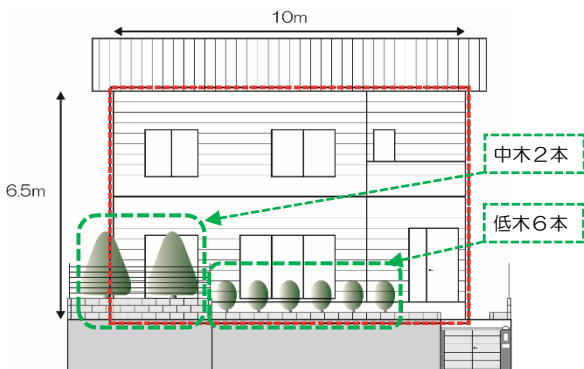
（注2）

注1：道路に面する樹木は、適切に管理を行い人や車の通行に支障のないよう努めてください。

注2：緑視率とは、樹木等植栽の立面投影面積の建築物の立面投影面積に対する割合をいい、緑被率とは、緑被面積の敷地面積に対する割合をいいます。

※緑化の方法には、生垣や樹木植栽、駐車場緑化ブロック、花壇等の植栽スペース、屋上緑化、バルコニー緑化、壁面緑化等が考えられますが、芝生や植木鉢、移動可能な仮設的な植木は含まれません。

＜緑視率の算出イメージ＞



樹木等の立面投影面積：16㎡

・中木 2本×5㎡/本=10㎡

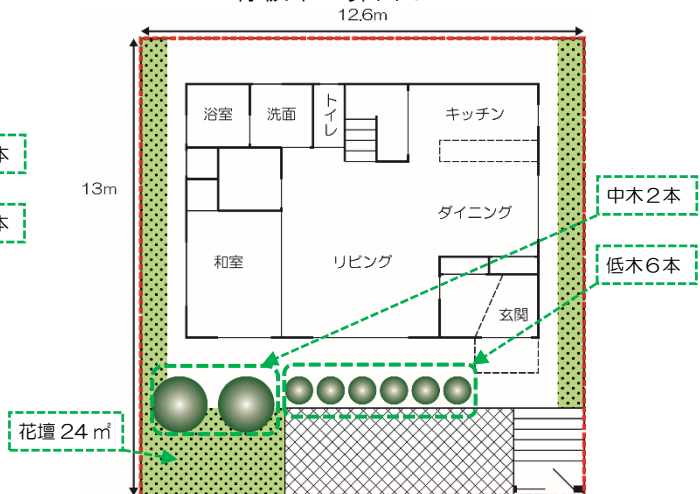
・低木 6本×1㎡/本= 6㎡

$\frac{16}{65} \times 100 = \text{緑視率} 24.6\%$

建築物の立面投影面積：65㎡

・ヨコ10m×高さ6.5m=65㎡

＜緑被率の算出イメージ＞



緑被面積：33㎡

・中木 2本×3㎡/本 = 6㎡

・低木 6本×0.5㎡/本= 3㎡

・花壇等 24㎡

$\frac{33}{163.8} \times 100 = \text{緑視率} 20.1\%$

敷地面積：163.8㎡

ルール

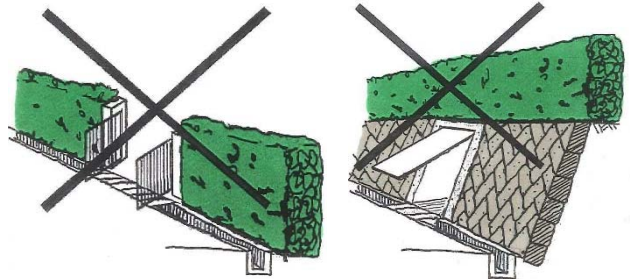
7

交通安全対策（門扉等の構造）【地区まちづくりルール】

道路交通の安全性を確保するために、門扉やガレージ扉は開放時に道路にはみ出さないよう努めることとします。

■門扉等の構造

門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出しない構造となるよう努める。



道路にはみ出した門扉をつくることはできません。

道路にはみ出したガレージ扉をつくることはできません。

ルール

8

防災対策（擁壁からはね出し等の制限）【地区まちづくりルール】

擁壁からはね出した構造物は、地震時等に安全性の確保に不安があるため、構造上の安全性が確保できていない場合には設置しないよう努めることとします。

■擁壁からはね出し等の制限

敷地内の石積上から構造物をはね出してつぐらないよう努める。
ただし、建築物と一体であるなど構造上の安全性が確保できる場合にはこの限りでない。



石積みからはね出した柵をつくることはできません。

ルール

9

防災対策（雨水排水の適切な処理）【地区まちづくりルール】

集中豪雨などに備えて、敷地内の雨水排水の処理が適切に行われるように、道路側溝や敷地境界の排水路の適切な整備や維持管理に努めることとします。

■雨水排水の適切な処理

道路側溝や敷地間の排水路等の整備や維持など、雨水排水処理を適切に行うよう努める。

ルール

10

防犯対策（門灯等の設置と夜間の照明）【地区まちづくりルール】

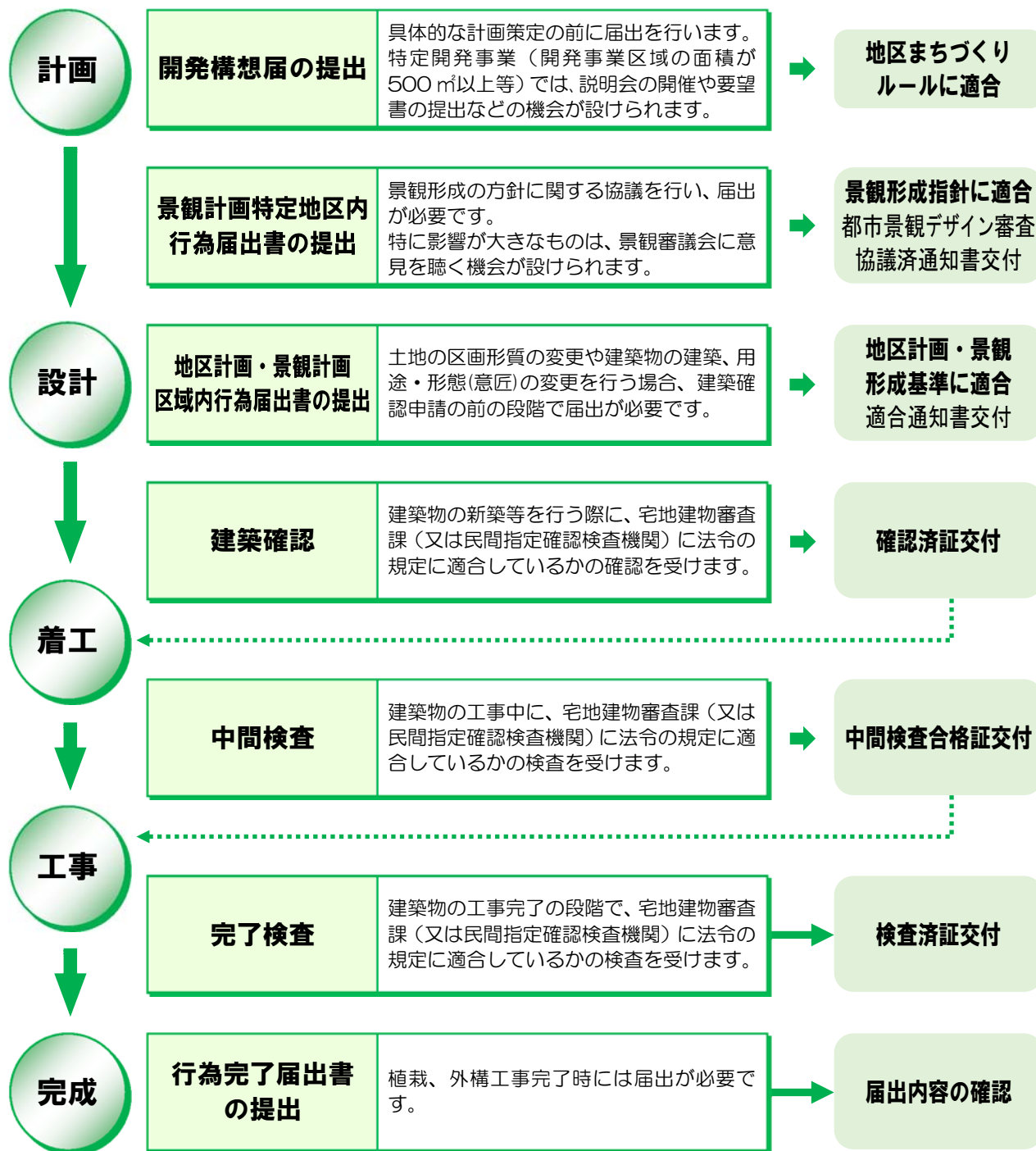
地区内の街灯はほぼ整備されていますが、夜間の安全性をより高めるために、道路に面して門灯の設置など、夜間の照明に努めることとします。

■門灯等の設置と夜間の照明

道路に面して門灯や庭園灯を設置するなど、夜間の照明に努める。

皆さんが建替えや増改築等を行う際の主な手続きの流れ

建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。



■お問合せ先（宝塚市役所の担当窓口）

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