

仁川月見ガ丘地区のまちづくりルール



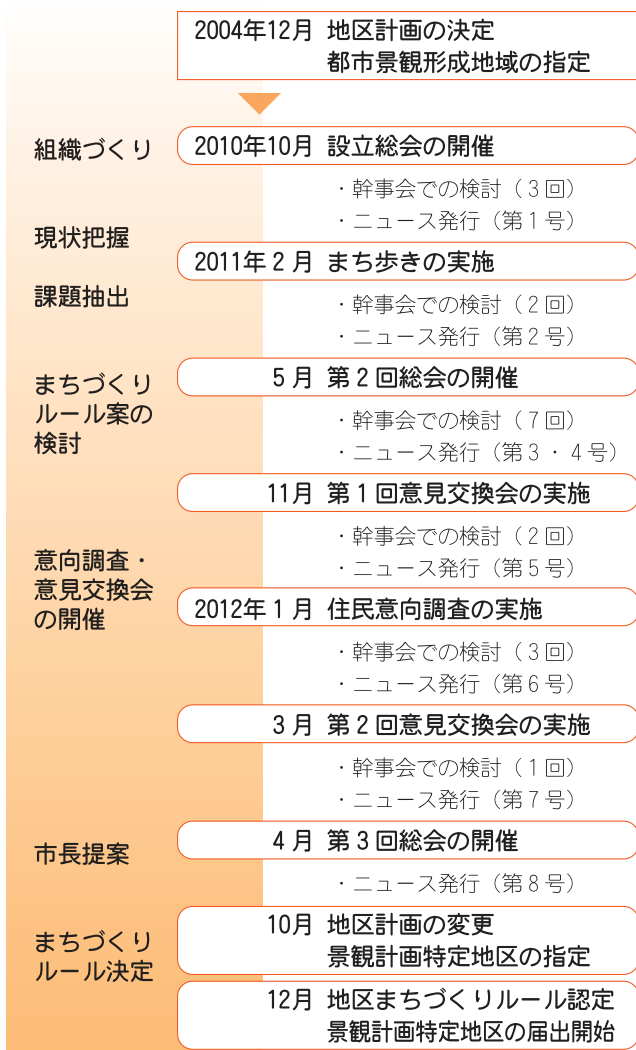
まちづくりの目標

当地区は、六甲山地と一体となった比較的なだらかな丘陵ベルト地形のふもとに位置しています。隣接する弁天池には水鳥が飛来するなど自然に恵まれ、阪急仁川駅から徒歩圏にあるなど日常生活の利便性も高い地区です。また、戸建て住宅を主体として、共同住宅が適度に調和し、全体として世代の多様性があり、閑静な中にも活気がある住宅地です。

この幅広い世代の住民のため、緑豊かで安全で安心なゆとりある住環境の形成、維持、増進をめざし、住民が主体となって住みやすいまちを積極的に「守り」「育て」「つくる」ことをまちづくりの目標とします。

○仁川月見ガ丘地区におけるまちづくりルール検討の経過

仁川月見ガ丘のまちづくりルールは、住民・権利者により「仁川月見ガ丘地区まちづくりルール検討委員会」を設立（2010年10月）し、行政や専門家のアドバイスを得ながら幹事会で検討を重ね、住民意向調査、意見交換会、ニュースの発行を行いながら、2012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、地区計画の変更、景観計画特定地区の指定（都市景観形成地域は廃止）、地区まちづくりルールの認定を行いました。



まちづくりルールについて

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、

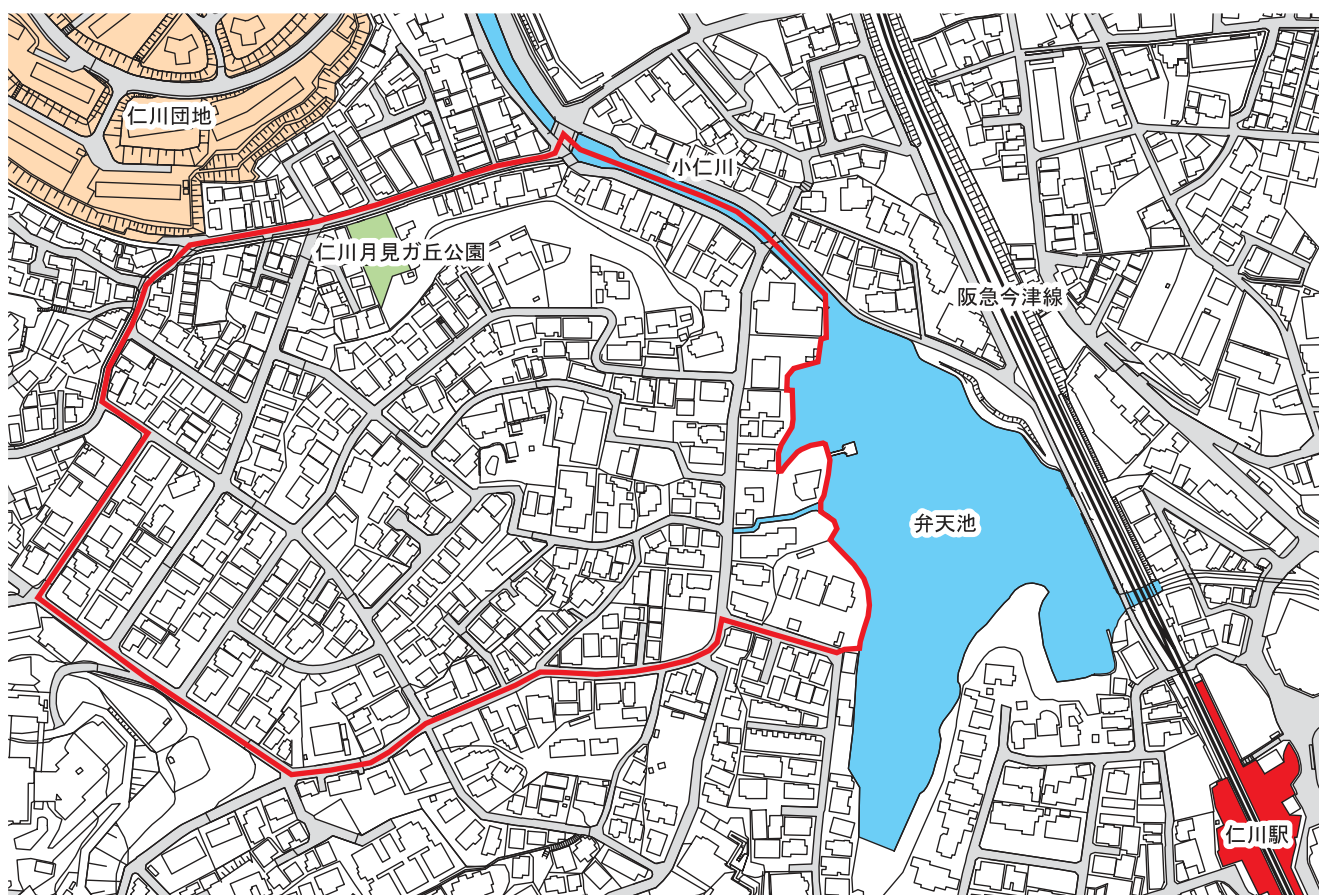
- ・地区計画（都市計画法）
- ・景観形成基準（景観法及び宝塚市都市景観条例）
- ・地区まちづくりルール（宝塚市開発まちづくり条例）

による建築規制を設けています。ルールの詳細はP 3～P 6をご覧ください。

<まちづくりルールの構成>

地区計画	景観形成基準	地区まちづくりルール
1 建築物等の用途の制限	5 建築物等の形態や意匠	10 緑の配置
2 容積率の最高限度	6 垣、さくの構造の制限	11 雨水排水対策
3 敷地面積の最低限度	7 擁壁の構造	12 防犯対策
4 壁面の位置の制限	8 階段状斜面住宅	
	9 緑の保全、緑の量の確保	

対象となる区域（仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部、約10.6ha）



まちづくりルールの内容（ルール1～7）

1 建築物等の用途の制限【地区計画】

次の建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 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）
- ③共同住宅※、寄宿舍、下宿
- ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
- ⑤診療所
- ⑥公民館、集会所
- ⑦巡査派出所、公衆電話所等
- ⑧これらに付属するもの

※共同住宅については以下のものとする。

- ・1戸当たり住戸専用床面積は25㎡以上
- ・10戸以上の共同住宅は1戸当たり住戸専用床面積が40㎡以上の住戸を5割以上

2 容積率の最高限度【地区計画】

（共同住宅における地下室緩和の適用除外）

共同住宅の地下の住宅部分の床面積は容積率に算入する。
（建築基準法第52条第3項の地下室緩和の適用をしない）。

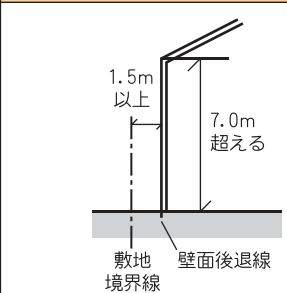
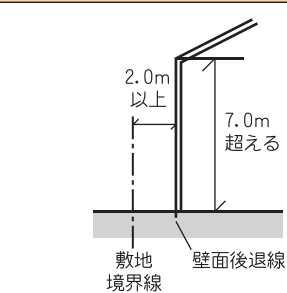
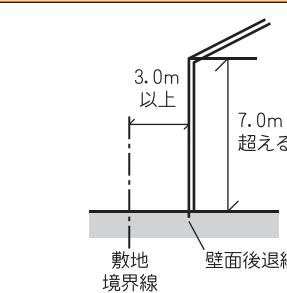
3 敷地面積の最低限度【地区計画】

建築物の敷地面積の最低限度を「150㎡（約45坪）」とする。

4 壁面の位置の制限【地区計画】

（軒高7mを超える建物は敷地面積に応じて壁面を後退）

建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は1m以上とする。
軒高が7mを超える建築物については、以下の通りとする。

500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上
 <p>敷地境界線 壁面後退線</p>	 <p>敷地境界線 壁面後退線</p>	 <p>敷地境界線 壁面後退線</p>
1.5m以上後退	2.0m以上後退	3.0m以上後退

5 建築物等の形態や意匠【景観形成基準】

(建築物等の形態や意匠の周辺環境との調和)

建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

(擁壁からのはね出し等の禁止)

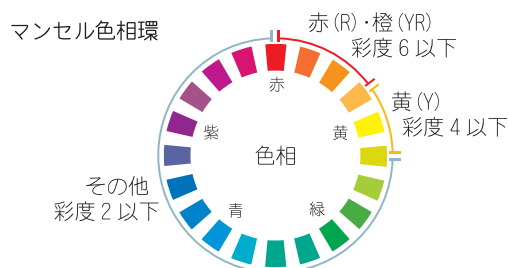
敷地内の石積上からのはねだし（車庫等のコンクリート壁を含む）等の構造物は造ってはならない。ただし、一定規模の門柱等は除く。

屋根及び外壁の色彩の取り扱い

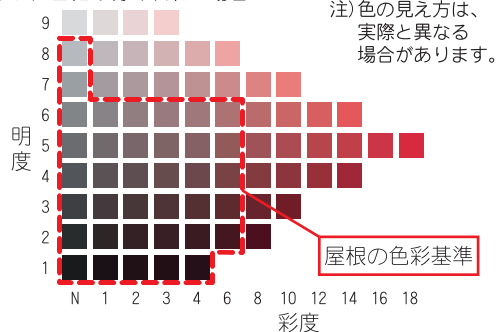
市の運用時の取り扱いとして、「基調となる色は、けばけばしくならないように努め、その範囲を次のとおり（マンセル表色系（色相・明度・彩度からなる客観的に色彩を表す尺度）による）としています。

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

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とする。



例えば、色相が赤(R)系の場合



注) 色の見え方は、実際と異なる場合があります。

6 垣、さくの構造の制限【景観形成基準】

(垣、さくの周辺環境との調和)

・道路に面する垣又はさくは、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。

(門扉等の道路突出の禁止)

・門扉（自動車車庫の扉を含む）は、その一部が開放時に道路境界線を超えないようにしなければならない。

7 擁壁の構造【景観形成基準】

- ・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。
- ・道路に面する2 m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。

まちづくりルールの内容（ルール8～12）

8 階段状斜面住宅【景観形成基準】

（階段状斜面住宅の分節化）

- ・ 1棟の階段状斜面住宅（斜面住宅）が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。

9 緑の保全、緑の量の確保【景観形成基準】

（既存樹木の保全）

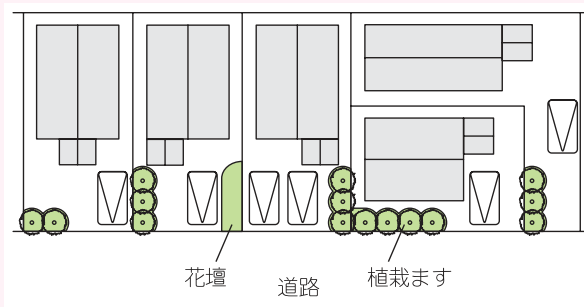
- ・ 敷地内の既存樹木の保全に努める。やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をするよう努める。

（緑の量の確保）

- ・ 緑地面積の敷地面積に対する割合（緑地率）を20%以上確保するよう努める。敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保、又は樹木等の立面投影面積に対する割合（緑視率）を道路側において30%以上確保するよう努める。

10 緑の配置【地区まちづくりルール】

- ・ 道路に接する部分に、ブロック等により区画された植栽ますや花壇を設けるよう努める。



11 雨水排水対策【地区まちづくりルール】

- ・ 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。
- ・ 道路側溝及び敷地間の排水路は、その機能を維持するよう努める。

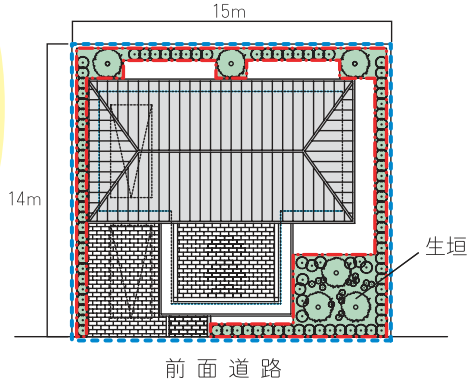
12 防犯対策【地区まちづくりルール】

- ・ 道路に面して門灯を設置し、夜間の点灯に努める。

緑地率20%以上のイメージ

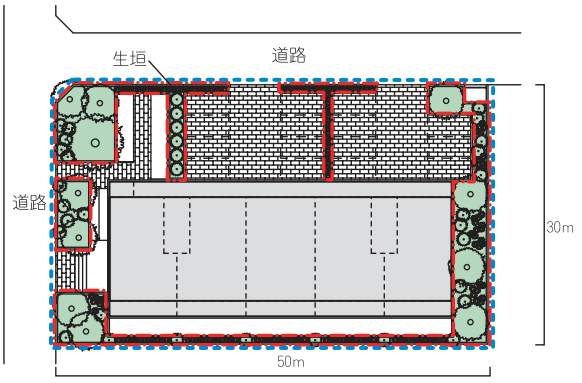
緑地率 = 緑地面積  / 敷地面積 

戸建住宅の場合



敷地面積 210㎡ (14m×15m) 緑地面積 50㎡
 建築面積 92㎡ (建ぺい率43%)
 延床面積 140㎡ (容積率66%) 緑地率=50㎡/210㎡
 壁面後退 1.0~1.5m =23%

共同住宅の場合

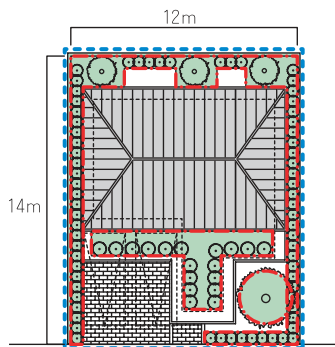


敷地面積 1,500㎡ (30m×50m) 緑地面積 325㎡
 建築面積 600㎡ (建ぺい率40%)
 延床面積 1,341㎡ (容積率89%) 緑地率=325㎡/1,500㎡
 壁面後退 3.0~6.0m =21%

緑被率30%以上のイメージ

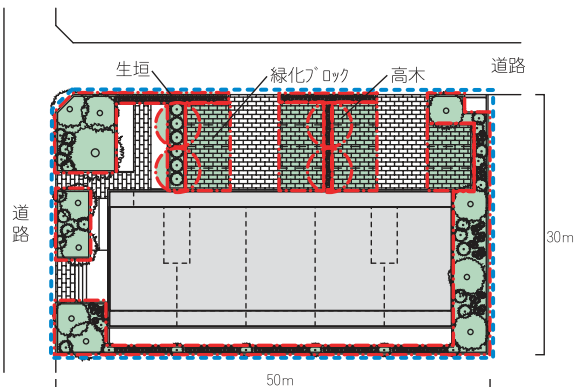
緑被率 = 緑被面積  / 敷地面積 

戸建住宅の場合



敷地面積 168㎡ (14m×12m) 緑被面積 51㎡
 建築面積 64㎡ (建ぺい率38%)
 延床面積 115㎡ (容積率68%) 緑被率=51㎡/168㎡
 壁面後退 1.0~1.5m =30%

共同住宅の場合

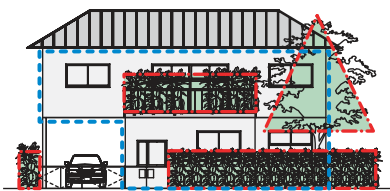


敷地面積 1,500㎡ (30m×50m) 緑被面積 525㎡
 建築面積 600㎡ (建ぺい率40%)
 延床面積 1,341㎡ (容積率89%) 緑被率=525㎡/1,500㎡
 壁面後退 3.0~6.0m =35%

緑視率30%以上のイメージ

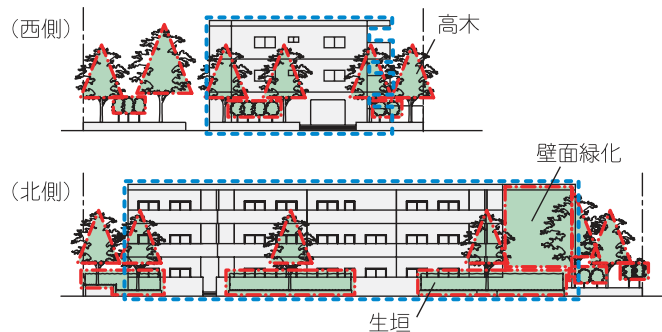
緑視率 = 緑の立面投影面積  / 建物の立面投影面積 

戸建住宅の場合



建物の立面投影面積 = 62㎡ 緑視率 = 24㎡ / 62㎡
 植栽の立面投影面積 = 24㎡ = 39%

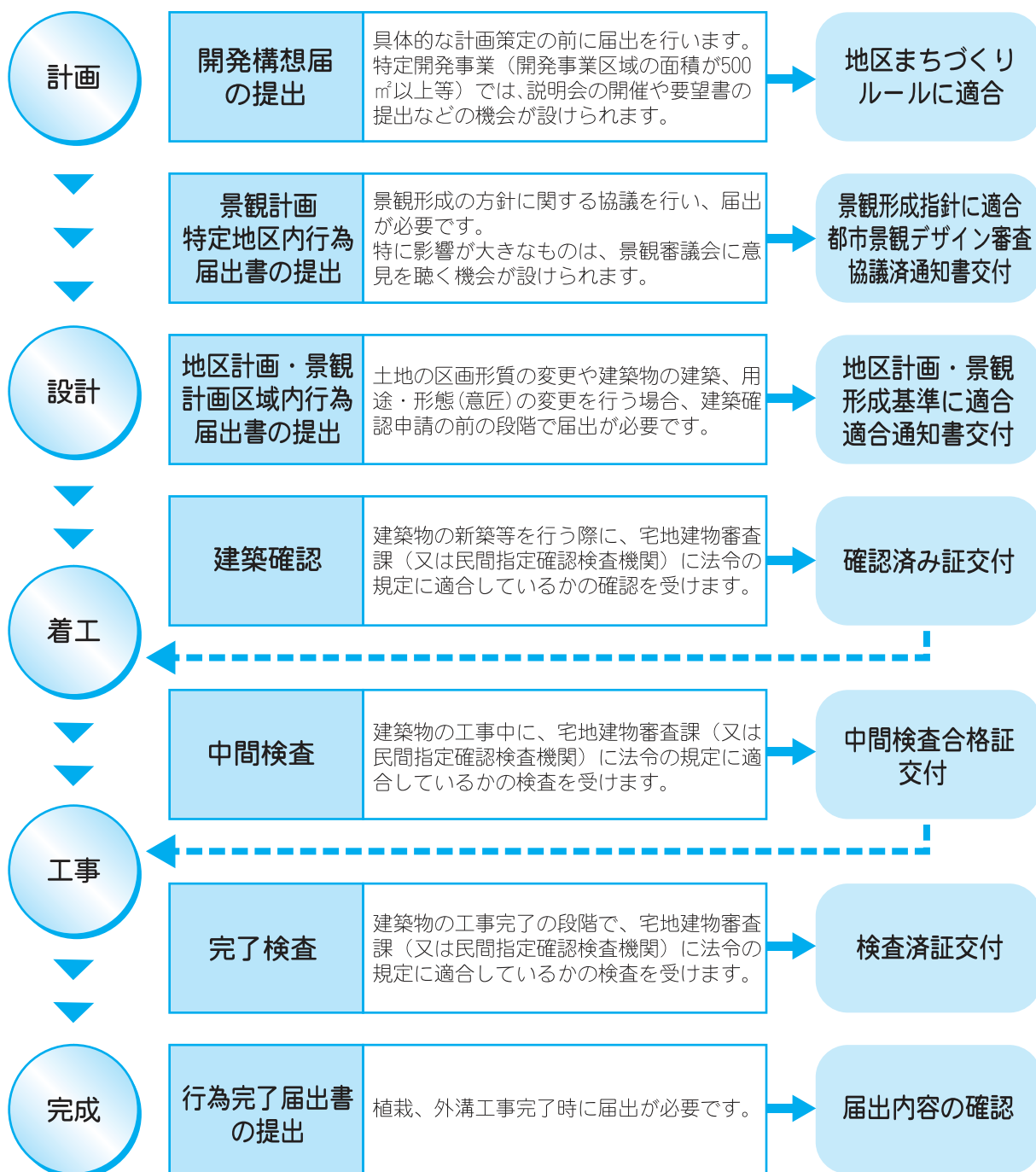
共同住宅の場合



建物の立面投影面積 (西側) 149㎡, (北側) 400㎡
 植栽の立面投影面積 (西側) 86㎡, (北側) 147㎡
 緑視率 = 86㎡ / 149㎡, 147㎡ / 400㎡ = (西側) 57%, (北側) 36%

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）