

宝生ヶ丘地区 まちづくり協定

2019

「住みたい」

を繋ごう宝生ヶ丘



発行：宝生ヶ丘地区まちづくり協議会

概要

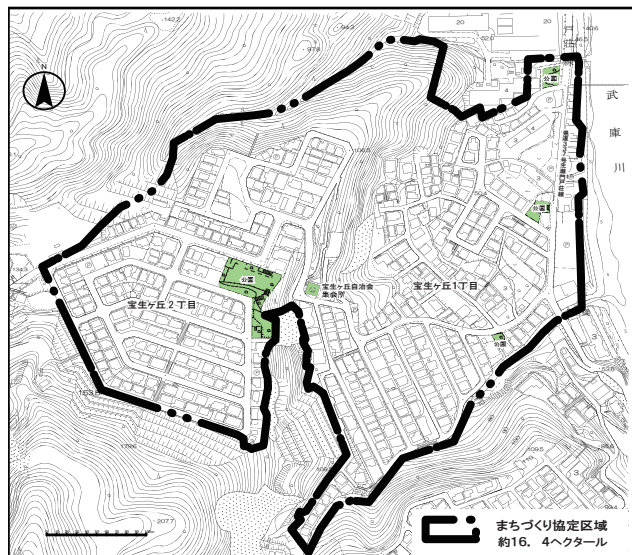
宝生ヶ丘地区まちづくり協議会では、まちづくり協定を作成し、「西宮市まちなみまちづくり基本条例」に基づく市長の認定を受けました。この協定は「住みたい」を繋ぐために地区計画を補完するルールとして建築行為等を行う際のまちなみ住環境などへの配慮方法を定めたものです。

まちづくりの方針

当地区では4つのまちづくりの方針を定めています。

- 1 暮らしやすさ
- 2 まちの魅力・活力
- 3 環境との共生
- 4 まちのデザイン

区域図



まちづくり協定に係る協議について

以下の協議対象行為を行う場合は、事前にまちづくり協定運営団体との協議が必要です。

1. 協議対象行為

- (1) 開発事業等におけるまちづくりに関する条例第2条第5号に規定する開発事業及び同上第6号に規定する小規模開発事業
- (2) 建築確認申請が必要な建築物の用途の変更
- (3) 宅地造成等規制法第8条の申請が必要な土地の造成

2. 協議に必要な書類

- (1) 位置図
- (2) 配置図
- (3) 建築物の平面図、立面図
- (4) 土地の造成断面図
- (5) 外構計画図
- (6) その他協議会が必要と認めるもの

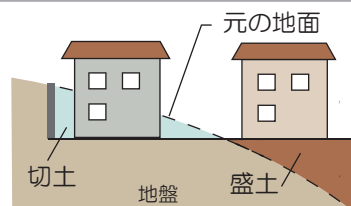
3. 協議の時期

開発事業等におけるまちづくりに関する条例の各種計画書の提出までに行ってください。ただし、各種計画書の提出を必要としない場合は次の各号に定める申請より前に行ってください。

- (1) 宅地造成等規制法第8条第1項の許可申請
- (2) 建築確認申請

※宅地造成等規制法第8条の申請が必要な土地の造成とは、

- ①切土の場合で、高さが2mを超える崖ができるもの
- ②盛土の場合で、高さが1mを超える崖ができるもの
- ③切土と盛土を合わせて高さ2mを超える崖ができるもの



まちづくり協定で定めている事項について

まちなみの保全及び向上に関する事項（まちなみガイドライン）

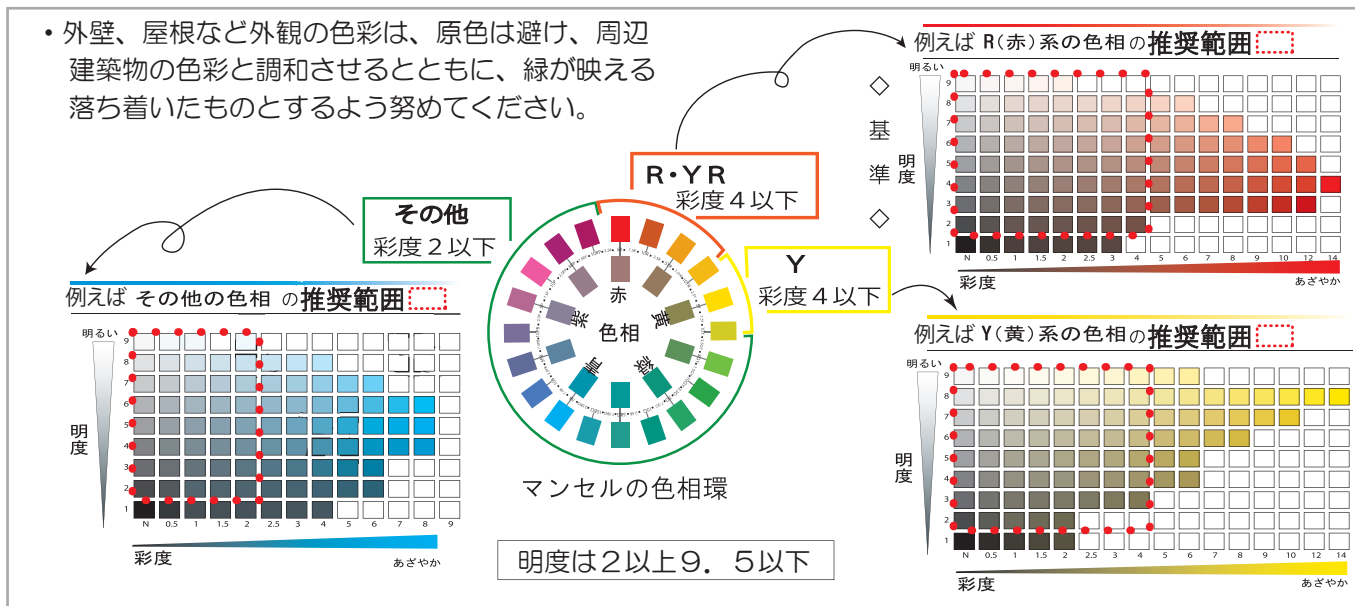
以下の1～3の項目は、事前にまちづくり協定運営団体と協議し、その協議内容を市へ報告しなければなりません。また、市へ提出する報告書の写しをまちづくり協議会にも提出して下さい。

1. 建築物の色彩

- (1) 外壁、屋根など外観の色彩は、原色は避け、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとするよう努めて下さい。

(2) 建築物に使用する色彩の範囲は、以下のとおりとするよう努めてください。

- 外壁、屋根など外観の色彩は、原色は避け、周辺建築物の色彩と調和させるとともに、緑が映える落ち着いたものとするよう努めてください。

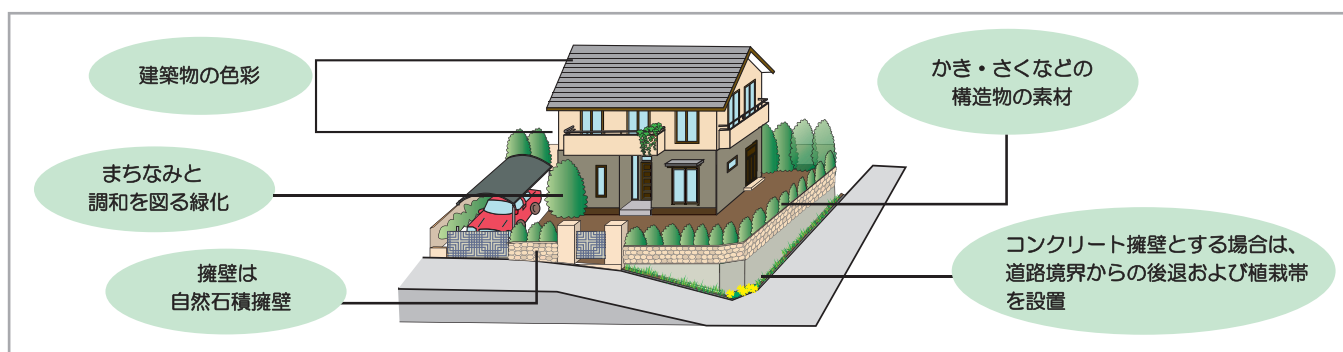


2. まちなみと調和を図る緑化

- 樹木の皆伐を避けるとともに、景観上大切な既存樹木は可能な限り保存するよう努めて下さい。
- 緑ゆたかなまちなみ景観を創出するため、高木を一本以上、道路から見える位置に植栽するよう努めて下さい。

3. かき・さくなどの構造物の素材

- かき又はさくを設置する場合は、自然素材を基調とした意匠や生垣とするよう努めて下さい。
- 擁壁を設置する場合は原則として、自然石積擁壁とするよう努めて下さい。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等の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て下さい。なお、擁壁等を後退することができない場合は、擁壁面に緑化するよう努めて下さい。



生活環境の保全及び向上に関する事項

以下の項目は、事前にまちづくり協定運営団体と協議し、配慮する必要があります。

1. 開口部に関する配慮

窓やドア等の開口部を設ける場合には周辺住民のプライバシーに配慮した計画となるよう努めて下さい。

2. 騒音や悪臭等の防止

騒音や振動さらに悪臭等の防止に努めること。また、換気扇や室外機等それらの原因となる可能性のあるものを新たに設ける場合は、周辺的生活環境に配慮した計画となるよう努めて下さい。

3. 安全の確保

交通安全の確保に努めること。特に車両の出入口を設ける場合は、歩行者の安全への十分な配慮に努めて下さい。

4. 周辺住民への説明

工事に着手する前に周辺の住民に対して資料配布又は戸別訪問若しくは説明会等の方法により、計画及び工事内容の説明を行って下さい。



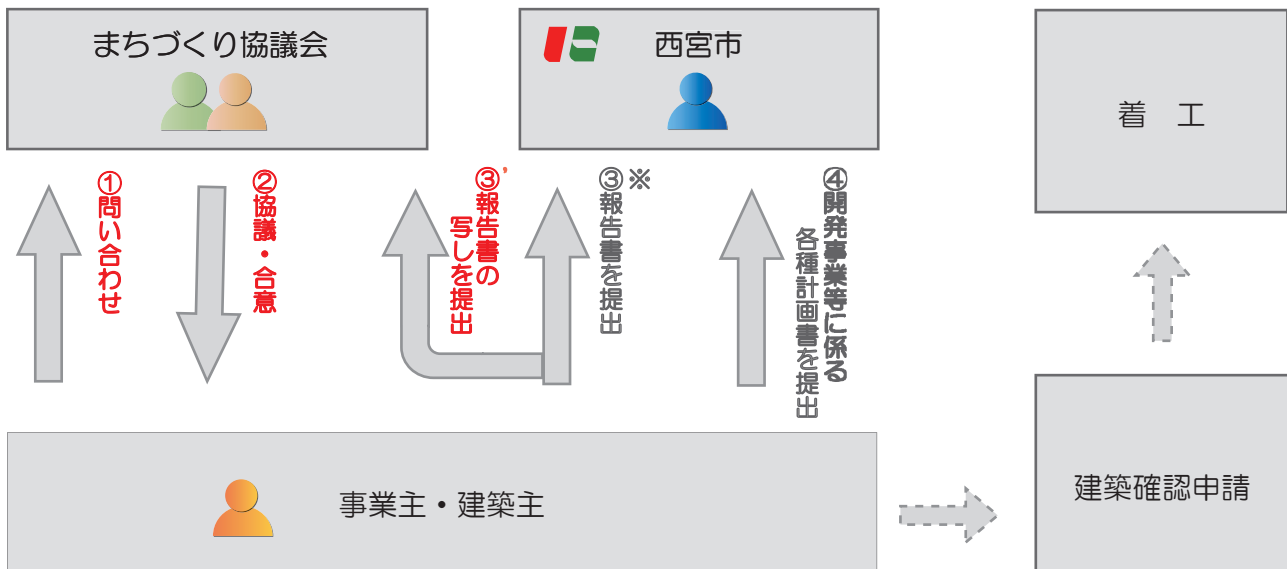
5. 工事に関する措置

- (1) 当該工事において、トラブルを回避するため、次の各号に定める内容を遵守するよう努めて下さい。
①安全の管理 ②周辺に対する騒音や振動等の低減 ③路上駐車禁止 ④規律・風紀管理の徹底
- (2) 「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」第2条第1項第5号に基づく開発事業を行う場合は、当該工事に着手する前に、協議会との間で工事協定を締結するよう努めて下さい。やむを得ない理由により工事協定を締結できない場合も、周辺の住民からの苦情や要望に対する処理など、誠実な対応に努めて下さい。

※「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」第2条第1項第5号に基づく開発事業とは
①敷地面積500㎡以上の建築物の建築 ②換算戸数10以上の建築物の建築
③土地の面積が500㎡以上の宅地造成
のいずれかに該当する事業をいいます。

協議内容の報告について

協議フロー図



※ P1「まちづくり協定に係る協議について」の1の(2)(3)の行為を行う場合は、協議内容を市へ報告する必要がありません。

※ 西宮市役所都市デザイン課で協議内容報告書の確認を受けた後、開発指導課へ提出して下さい。

「まちづくり協定」についてのお問い合わせ

◆宝生ケ丘地区まちづくり協議会 会長 葛西 孝亮

宝生ケ丘自治会集会所（宝生ケ丘1丁目10-2）
MAIL: hoshougakamati@gmail.com



◆市連絡先：西宮市役所 都市デザイン課 地区まちづくり支援チーム
TEL: 0798-35-3688