

1・2 中山桜台A地区地区計画・中山桜台B地区地区計画

平成5年10月20日決定・平成8年2月13日変更

◆地区の概要

名 称	中山桜台A地区地区計画	中山桜台B地区地区計画
位 置	宝塚市中山桜台1丁目の一部	宝塚市中山桜台2・3・4・5・6丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約1.4ha	約37.0ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、長尾山系の南斜面に開発された大規模な計画的住宅地「中山台」の中央部に位置し、周囲の山なみの緑に恵まれた良好な低層住宅地区である。 本計画は、建築協定によって形成された良好な緑あふれる、低層住宅地区としての環境を維持するとともに、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成の適正な誘導を図ることを目標とする。
土地利用の方針	これまでの低層住宅地としての土地利用を進め、1戸建住宅地としての良好な居住環境を維持するとともに、緑に囲まれた地区環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、敷地内の緑化、生垣の設置等により緑あふれるまち並みの形成を図る。 また、閑静なゆとりある1戸建住宅地区として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制及び誘導を図る。

◆地区整備計画

	中山桜台A地区地区計画	中山桜台B地区地区計画
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
地区整備計画の区域面積	約1.4ha	約37.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める住宅で、戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所の用途を兼ねるもの(患者の収容施設を有するものを除く。) (3) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に定める建築物 (4) 前3号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部(突出部分を含む。)までの高さの最高限度は、9mとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根の形態は、勾配屋根など周辺環境と調和したものとする。また、その色彩についても、周辺環境と調和したものとする。 2 建築物の外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和したものとする。 3 敷地内の石積上からのほねだし(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。また、石積は、これを造りかえる場合、周辺と調和したものとする。
		4 工作物は、幹線道路に面する法面部分に築造してはならない。ただし、防犯のためのフェンスを境界線内に設置する場合は、この限りでない。 5 自動車の出入口は、桜台第1公園の北側道路及び幹線道路に面した場所に設けてはならない。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、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。

◆計画図



山麓部市街地地域の景観形成基準

景観形成基準【建築物の建築等】

屋根及び外壁の色彩

- 1 外壁、屋根など外観に使用する明度・彩度は、下表マンセル表色系による数値の範囲内とする。（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及び各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

	屋 根		外 壁	
色 相	明度 (以下)	彩度 (以下)	明度	彩度 (以下)
N	8 程度		3～8.5	
R	6 程度	4		4 ^(※1)
YR		6		4 ^(※1)
Y		4		4
その他		2		2

(※1) 第1種低層住居専用地域以外の地域は6まで緩和する

- 2 外壁色の明度は、できる限り6～8とする。
大きな壁面を有する建築物の外壁色の明度は、6～8を遵守する。

届出に係る取り扱いについて（中山桜台 A 地区・中山桜台 B 地区）

※基本的な取り扱いを示しており、敷地状況等によってはこの限りではありません。

下記ケースに該当しない場合は担当者と協議を行ってください。

なお、宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定されている事項については、建築基準法上の取り扱いが適用されます。

建築物の色彩に係る規制

【対象について】

- 対象は、建築基準法第 2 条第 1 項に規定する建築物における外壁部分及び屋根部分の全てです。

※ カーポートや駐輪場、物置等の小規模な建築物にも基準が適用されます。

- 以下の部分についても基準の対象となりますので、マンセル値をご確認ください。

「外壁部分」に含まれるもの（一例）

- ・バルコニー腰壁
- ・ルーバー
- ・車庫のシャッター
- ・カーポートや駐輪場の柱

「屋根部分」に含まれるもの（一例）

- ・陸屋根
- ・太陽光パネル
- ・カーポートや駐輪場の屋根

【数値基準について】

- 屋根及び外壁の色彩における「周辺環境と調和したもの」とは、景観計画における景観形成基準（【別紙】参照）に準ずるものとします。
- 立面図又はパース等に外壁部分及び屋根部分のマンセル値を全て記載してください。
- 同一建築物において複数の色彩を採用する場合については、立面図等への着色又はハッチ等の記載によって、各色彩の着色範囲を明示してください。

【色彩基準の適用除外】

- 木材やガラス、漆喰等の自然素材については、無着色のもののみ適用除外となります。
- 木調のプリントは適用除外となりませんので、マンセル値をご確認ください。
- 見付面積の 1/4 以内となる部分の算定について
 - ・見付面積の算定は合算ではなく、各壁面それぞれで 1/4 以内となるようにしてください。
 - ・ルーバー部分の見付面積は面として算定し、部材間についてもルーバーがあるものと見なします。

【大きな壁面を有する建築物について】

- 「大きな壁面を有する建築物」とは、長辺約 31m・短辺約 10mを超えるものを目安とします。

擁壁に係る規制

【規制されるはねだしの構造物について】

■ 「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」とは、敷地内の石積擁壁面から突出するはねだし又は構造上の安全性若しくは周辺の石積との連続性を阻害する構造物を指します。

■ 規制の対象となる構造物の例

- ・ はねだしスラブ構造物（片持ち出しスラブ等）
 - ・ 車庫の壁
 - ・ 門柱（幅の合計が 3m 以下のものを除く）又はへい
 - ・ バルコニー など
- （※建築物の軒や庇については対象外）

■ 既存石積擁壁の一部を撤去する際の小口部分についても、石積擁壁面から突出することがないようにし、「既存小口合わせ」とする旨を明記してください。

【石積を造りかえる際の仕様について】

■ 「周辺と調和したもの」の擁壁の例

- ・ 周辺の既存の石積と高さ、勾配、仕上げなどを揃えたもの
- ・ 造りかえる前の石積の面を超えないもの など

■ 図面上に擁壁の仕上げを明記又は仕様の分かるカタログを添付してください。

道路に面するかき又はさくに係る規制

【植栽を併設したへい又はフェンス等について】

■ 「植栽を併設」とは、道路に面して中木（植栽時 2m 以上）を 2 本以上植栽することとしています。

■ 樹木等の前面に透過性のない塀などがある場合は、樹木等の高さの約 1/4 以上が道路から視認できるもののみを算定対象とします。

■ 計画図には、樹木の種別（高木・中木等）又は高さを明記してください。