

10 川面3丁目地区地区計画

平成10年12月8日決定・平成30年4月1日変更

◆地区の概要

名 称	川面3丁目地区地区計画
位 置	宝塚市川面3丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約5.5ha

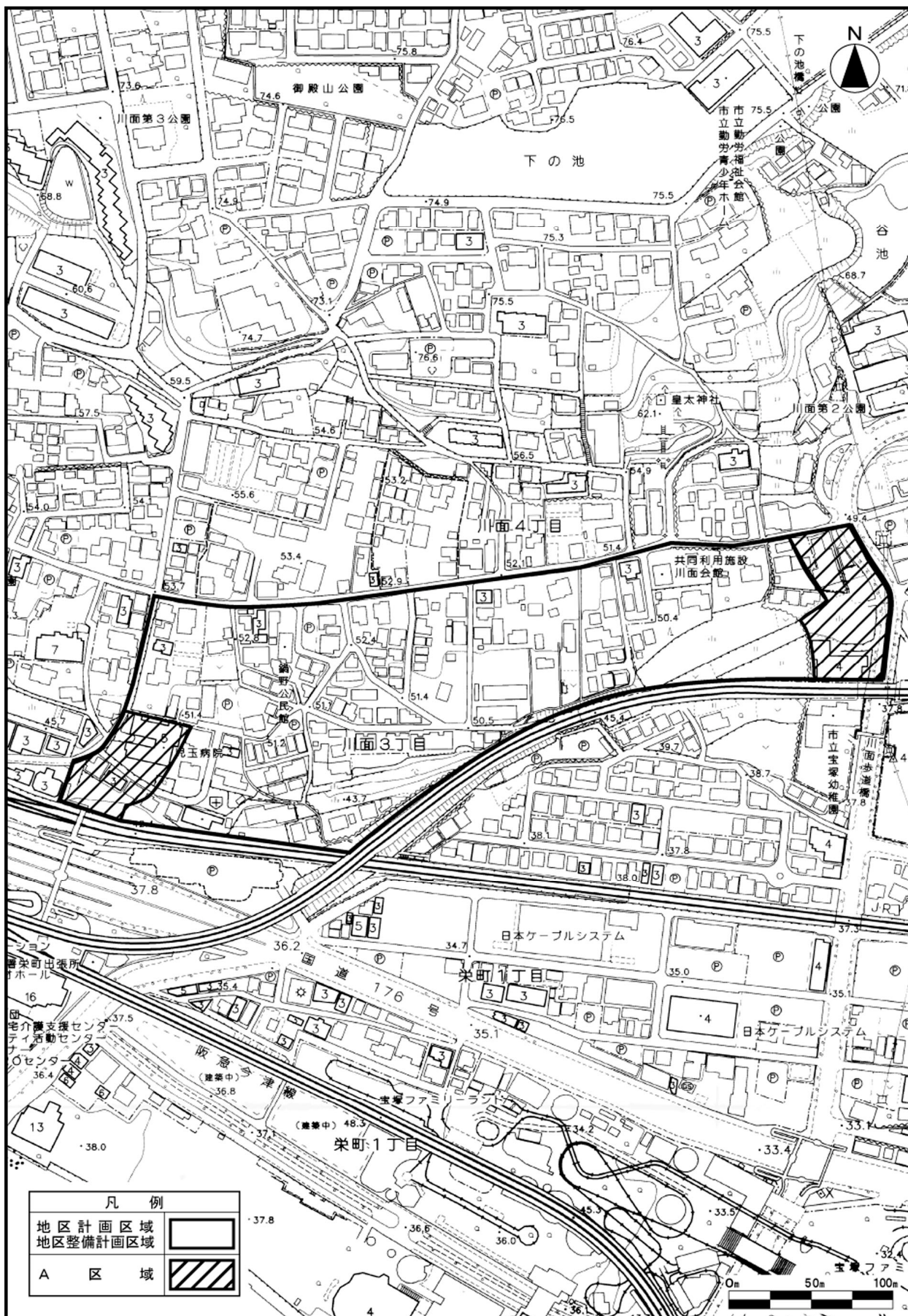
◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、長尾山系の西麓にあり、かつJR・阪急宝塚駅の北東に位置した至近利便の地域であり、戸建住宅を中心としつつ低層の共同住宅が立地するとともに、地区の両端地域には総合病院や中高層の共同住宅が立地している。本計画は、低層住宅を中心とした居住環境を維持するとともに、総合病院や中高層の共同住宅が相互に環境の調和を図り、もってゆとりとうるおいのある住宅市街地の形式を図ることを目標とする。
土地利用の方針	地区の大部分の区域においては、低層住宅地が形成されており、引き続き良好な居住環境を維持する。 また、西端の近隣商業地域に隣接した一部区域には地域医療の中心となる総合病院が位置し、東端の都市計画道路に面した一部区域には、中高層の共同住宅が位置し、利便な住居の提供と沿道地域の緩衝地帯としての役割を果たしている。今後、それぞれの地域の特性を活かすことにより良好な居住環境を形成し維持することとする。
建築物等の整備の方針	地区内の地域特性に配慮のうえ、ゆとりとうるおいのある住環境を維持し、良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途や高さの最高限度について規制及び誘導を図る。

◆地区整備計画

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5.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため建築してはならない建築物（建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。） (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、スキー場及びバッティング練習場 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下で建築物に附属するものを除く。） (6) 危険物（建築基準法別表第2（る）項第1号（1）から（3）まで、（11）又は（12）の物品）の貯蔵又は処理に供する建築物（建築物に附属するものを除く。）
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は10mとする。ただし、計画図に表示するA区域については、これを17mとする。

◆計画図



都市計画課

電話 0797-77-2088
FAX 0797-74-8997

URL <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp>
E-mail m-takarazuka0073@city.takarazuka.lg.jp



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。