１７ 大岩谷地区地区計画

平成14年12月20日決定

◆地区の概要

名　　称	大岩谷地区地区計画
位　　置	宝塚市玉瀬字大岩谷の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約３．５ｈａ

◆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、農地や山林などの豊かな自然が広がる本市の北部に位置し、昭和４０年代に開発された閑静な住宅団地である。本計画は、今後もこの良好な住環境の維持・増進を図り、良好な戸建て住宅地の形成を図ることを目標とする。
土地利用の方針	日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、これまでの低層住宅地としての土地利用を継続することにより、一戸建住宅地としての良好な住環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	閑静で快適な一戸建住宅地としての良好な住環境を保全し、形成するため、建築物等の用途の制限、及び住空間の確保に係る容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置、建築物等の最高限度の制限を行う。 併せて、うるおいのある住環境を形成するため、建築物等の形態又は意匠、垣又はさくの構造を制限する。

◆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３．５ｈａ
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 （１）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、日用品の販売を主たる目的とする店舗を兼ねるもの（この用途に供する部分の床面積の合計が５０㎡を超えるものを除く。） （３）診療所 （４）テニス場のクラブハウス（この地区計画について都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２０条に規定する都市計画の告示があった日において現に存し、かつ、その日における敷地内において新築するものに限る。） （５）近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの （６）別表第１に掲げる公益上必要な建築物 （７）前各号の建築物に附属するもの(別表第２に掲げるものを除く。)
	建築物の容積率の最高限度	１０／１０
	建築物の建ぺい率の最高限度	５／１０

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	１５０㎡
	建築物の壁面の位置の制限	１　建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、１ｍ以上とする。 ２　前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。 （１）　外壁等の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの （２）　物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	１　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。 ２　建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに５ｍを加えたもの以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	１　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つきのあるものとする。 ２　敷地内の擁壁上からのはねだし等の構造物は、造ってはならない。ただし、一の道路に面する門柱及びこれに類するへいでその延長の合計が３ｍ以下のものについては、この限りでない。
	垣又はさくの構造の制限	１　道路に面する垣又はさくの構造は、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。 ２　門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。

別表第１

（地区整備計画区域内に建築することができる公益上必要な建築物）

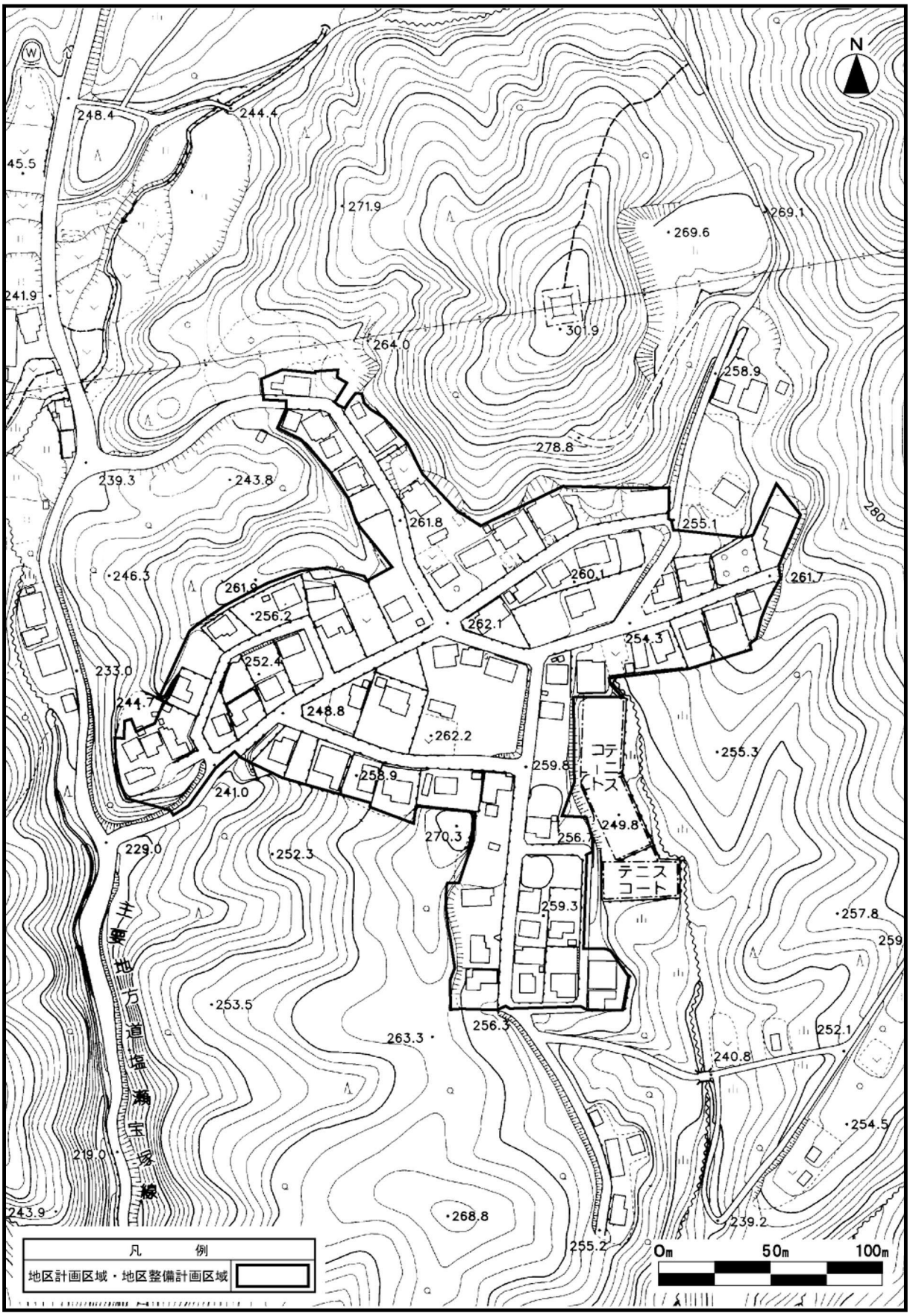
１　巡査派出所
２　公衆電話所
３　郵便局で延べ面積が　５００㎡以内のもの
４　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が６００㎡以内のもの
５　近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
６　路線バスの停留所の上家
７　次の（１）から（７）までの一に掲げる施設である建築物
（１）第１種電気通信事業者がその事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が７００㎡以内のもの
イ　電気通信交換所
ロ　電報業務取扱所
（２）電気事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
イ　開閉所
ロ　変電所（電圧１７０，０００ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量９００，０００ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）
（３）ガス事業の用に供する次のイからハまでに掲げる施設である建築物
イ　バルブステーション
ロ　ガバナーステーション
ハ　特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が３．５トン以下のものに限る。）
（４）液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が３．５トン以下のものに限る。）
（５）水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分６立方ﾒｰﾄﾙ以下のものに限る。）である建築物
（６）公共下水道の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
イ　合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒　２．５立方ﾒｰﾄﾙ以下のものに限る。）
ロ　分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒１立方ﾒｰﾄﾙ以下のものに限る。）
（７）都市高速鉄道の用に供する次のイからハまでに掲げる施設である建築物（イに掲げる施設である建築物にあっては、執務の用に供する部分の床面積の合計が２００㎡以内のものに限る。）
イ　停車場又は停留場
ロ　開閉所
ハ　変電所（電圧１２０，０００ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量４０，０００ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）

別表第２

（地区整備計画区域内に建築してはならない附属建築物）

１　自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が５０㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が６００㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が６００㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
２　公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
イ　自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が２，０００㎡を超えるもの
ロ　自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
３　自動車車庫で２階以上の部分にあるもの
４　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎
５　主として住居の環境を保護するため建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（と）項第４号に掲げるもの）

◆計画図


N
248.4
244.4
45.5
271.9
269.1
269.6
241.9
301.9
264.0
258.9
278.8
239.3
243.8
261.8
255.1
280
246.3
260.1
261.7
261.9
256.2
262.1
254.3
233.0
252.4
244.7
248.8
262.2
255.3
259.8
コテニートス
258.9
241.0
249.8
270.3
256.7
229.0
252.3
テニスコート
259.3
257.8
259
主要地方道塩瀬宝塚線
253.5
256.3
263.3
252.1
240.8
254.5
219.0
243.9
268.8
239.2
255.2
凡　例
地区計画区域・地区整備計画区域
0m
50m
100m

北部田園・集落地域の景観形成基準

景観形成基準**【建築物の建築等】**

<table>
<tr><td>屋根及び外壁の色彩</td><td>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１０分の１以下の部分は除く）
<table>
<tr><td></td><td colspan="2">屋　根</td><td colspan="2">外　壁</td></tr>
<tr><td>色 相</td><td>明度
(以下)</td><td>彩度
(以下)</td><td>明度</td><td>彩度
(以下)</td></tr>
<tr><td>N</td><td>8 程度</td><td></td><td rowspan="5">3～8.5</td><td></td></tr>
<tr><td>R</td><td rowspan="4">6 程度</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>YR</td><td>6</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Y</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table>
2　外壁色の明度は6～8とし、色相PB、B、BGはできる限りベース色に用いない。
　大きな壁面を有する建築物の外壁色は、上記規定を遵守する。</td></tr>
</table>

建築物の建築に係る景観形成基準の取り扱いについて

※宝塚市の景観形成基準における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。

【対象となる建築物】

■ 対象となる建築物は、建築基準法第 2 条第 1 項に規定する建築物です。
※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。

屋根及び外壁の色彩

【色彩基準】

■ 対象範囲は、外壁部分及び屋根部分全てです。

■ 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

【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。

【地区計画での基準について】

■ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限等において「周辺環境に調和したもの」とは、景観計画における景観形成基準に準ずるものとします。

【届出書の提出に係る留意事項】

■ 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。