

19 高司5丁目地区地区計画

平成15年12月5日決定

◆地区の概要

名称	高司5丁目地区地区計画
位置	宝塚市高司5丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約1.9ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	<p>当地区は、長年製造工場の敷地として利用されてきたが、社会情勢及び経済情勢が急激に変化していく中で、近年住宅団地として土地利用が図られることとなった。</p> <p>たからづか都市計画マスタープランにおいては複合利用ゾーンに位置付けており、住・工・スポーツ・リゾート機能などの複合型の土地利用を進めることとしていることから、この住宅団地の開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、良好な住環境を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	近隣住宅地との環境調和を図り、一戸建住宅地として良好な住環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	ゆとりとうるおいのある一戸建住宅地を形成するため、建築物の用途、建築物の高さ、敷地の最低面積等に係る制限を行い、良好なまち並みの形成を図る。

◆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1.9ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(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、別表第1に掲げる用途を兼ねるもの（これら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。）</p> <p>(3) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</p> <p>(4) 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、集会場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（別表第3に掲げるものを除く。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
	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。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、周辺環境と調和したものとする。

別表第1

(地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅)

- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）

別表第2

(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ボルト未満で、かつ、容量900,000キロボルトアンペ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ボルト未満で、かつ、容量40,000キロボルトアンペア未満のものに限る。)

別表第3

(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)

平野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	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	6		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				

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。