

## 2 1 仁川高台地区地区計画

平成16年3月31日決定

### ◆地区の概要

名 称	仁川高台地区地区計画
位 置	宝塚市仁川高台1丁目、2丁目及び仁川北3丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約17.7ha

### ◆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、阪急仁川駅西の六甲山系東側山麓に位置し、緑豊かで閑静な低層住宅地で、周囲の山並みの緑に囲まれた自然環境に恵まれた地区である。このことから、今後も閑静で自然環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の維持・増進を図り、緑豊かで良好な住宅地を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>敷地の細分化を防止するとともに、共同住宅の規模等を制限し、ゆとりある住居を確保することで、良好な住環境の形成を図り、緑豊かな自然環境と調和した市街地の形成と保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある低層住宅地として住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、共同住宅については、ゆとりのある住居の床面積を確保し、また、容積率の算定の基礎となる延べ面積に地階の住宅部分の床面積を加えた容積率の最高限度の制限を行う。併せて、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、閑静で緑豊かな住環境の形成と保全を図る。</p>

### ◆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17.7ha
建築物等に関する事項	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅</li> <li>(2) 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</li> <li>(3) 共同住宅（次の各号のいずれかに該当するものを除く。）             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ア) 1戸当たりの住戸の床面積が18㎡未満のもの</li> <li>(イ) 住戸数が10以上の場合で、1戸当たりの住戸の床面積が37㎡以上である住戸の数が、住戸の総数の2分の1未満であるもの</li> </ol> </li> <li>(4) 寄宿舍、下宿</li> <li>(5) 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(8) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（個室付浴場業）に係るものを除く。）</li> <li>(9) 診療所</li> <li>(10) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物</li> <li>(11) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>10/10</p> <p>なお、共同住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積を算入する。また、建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用しない。</p> <p>ただし、当該規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物がこの規定に適合しないものにあつては、この規定の適用の際の延べ面積の範囲で、かつ、同一敷地内で再度新築される建築物については、この限りでない。</p>
	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	<p>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、次の各号に掲げる敷地面積の区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。ただし、軒の高さが7 m以下の建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 500㎡以上1,000㎡未満 1.5 m</p> <p>(2) 1,000㎡以上3,000㎡未満 2.0 m</p> <p>(3) 3,000㎡以上 3.0 m</p> <p>2 前各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いずれかに該当する場合は、同項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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着いたものとする。</p> <p>2 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3 m以下のものについては、この限りではない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>2 門扉（自動車車庫の扉を含む）は、その一部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。</p>

## 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)

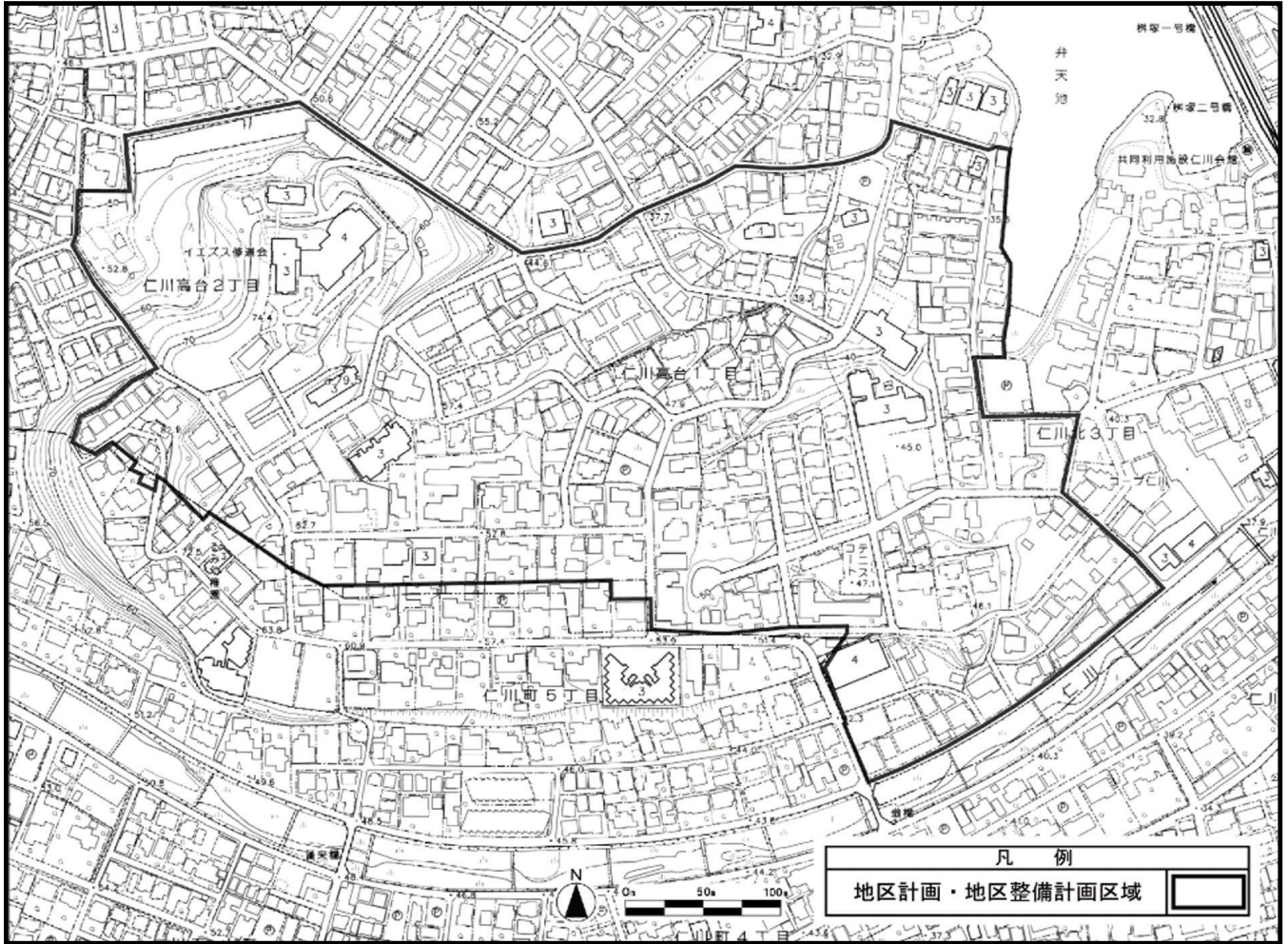
- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、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

## 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) 認定電気通信事業者が認定電気通信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) 都市高速鉄道のため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。）

◆ 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。					

## 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。

## 敷地の緑化

### 【基準の優先順位について】

- 各景観形成基準での記載の順によらず、緑視率の基準の適用を優先します。（市内一律）
- 敷地形状等において緑視率の適用が困難であると認められる場合（旗竿地等）のみ、道路際の景観への配慮をした上で、緑被率（又は緑地率）の基準を適用します。

### 【道路に面する植栽について】

- 対象となる道路は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路です。
- 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けている場合には、道路から計画敷地までの空地についても、原則対象となる道路とみなします。
- 「道路に面して」とは、可能な限り道路際で植栽するものとし、原則道路から車 1 台分程度（約 5m）の範囲内のものを算定対象とします。

### 【緑視率の算定】

- 対象となる道路及び算定対象となる植栽の範囲は、【道路に面する植栽について】に準ずるものとし、  
とします。
- 建築物の立面投影面積には、地上面より上にある基礎（及び深基礎）を含みます。  
道路より地盤レベルが下がっている場合でも、敷地内の地上面より上部については原則として面積に含むこととします。
- 移動可能な鉢（プランター等）に植えられた植栽については算定対象外です。
- 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。
- 一カ所に複数の樹木等が密に計画されている場合についても、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。  
例) 道路から見た際に縦並びに同じ高さの樹木等が計画されている場合においては、前方の樹木等のみが算定対象となり、後方の樹木等については算定対象外となります。
- 敷地の形状や利用形態等により緑視率の確保が困難な場合については、個別で状況を確認した上で算定可能範囲を判断しますので、都市計画課と協議をお願いします。

### 【緑被率の算定】

- 駐車場緑化ブロックは、実際の駐車スペース部分が算定可能な範囲となります。
- 芝生については算定対象外です。
- 花壇等の植栽スペースは、現実的に管理行為が可能となるような見切りや管理用通路を設けるものとし、実際に植栽可能な範囲のみを算定対象とします。

### 【緑地率の算定】

- 主に花壇等の植栽スペースについての面積算定となるため、樹木別での面積算定は行いません。（緑視率及び緑被率の算定時とは異なります。）
- 芝生及び植栽スペースについての取り扱い、【緑被率の算定】に準ずるものとし、

### 【届出書の提出に係る留意事項】

- 緑化の計画図には、樹木等の高さや植栽スペースの寸法等を明記してください。
- 緑視率等の算定については、添付書類のいずれかに根拠となる計算式を記載してください。