

## 23 高松・末成地区地区計画

平成17年3月23日決定・平成19年4月19日変更

### ◆地区の概要

名称	高松・末成地区地区計画
位置	宝塚市高松町、末成町の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約7.3ha

### ◆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、南部武庫川沿いの住商工施設が複合する市街地であるが、近年は住宅地としての土地利用の純化が進行するとともに、道路等の都市基盤が脆弱で緊急車両の進入が困難な箇所が多数存在し、また接道不良宅地が集積していたことから、現在住宅市街地総合整備事業により災害に強いまちづくりが進められているところである。</p> <p>本計画は、住商工複合の市街地から、住宅市街地への純化が進行していく中で、「安全・安心で、親しみのあるまち」の形成を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区の現状及び特性を考慮し、当地区を3地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区（A） 戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地であり、この良好な住環境の維持、増進を図る。</li> <li>2 住宅地区（B） 現状は中低層住宅を主体とした店舗、作業所が複合する地区であり、この土地利用の維持、増進を図る。</li> <li>3 住宅地区（C） 幹線道路沿いに位置するとともに、住宅と店舗その他業務施設が複合する地区であり、この土地利用の維持増進を図る。</li> </ol>
地区施設の整備方針	安全、安心な市街地の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業等により、主要生活道路、生活道路、側溝、水路、街区公園、並びに緑地等の整備を促進する。
建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。

### ◆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7.3ha		
地区の細区分の名称	住宅地区(A)	住宅地区(B)	住宅地区(C)
地区の細区分の区域	計画図表示のとおり		
地区の細区分の面積	約0.6ha	約6.2ha	約0.5ha
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> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 住宅で延べ面積2分の1以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（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。）</p> <p>ア 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。）</p> <p>イ 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表第1に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの</p> <p>(2) 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（ハ）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1,500㎡を超えるもの。）</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>(5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>
建築物等の用途の制限			

地区の細区分名称		住宅地区（A）	住宅地区（B）	住宅地区（C）
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限（つづき）	<p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所又は病院</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>(9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち別表第1に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分はその用途に供するものを除く。）</p> <p>(10) 別表第2及び別表第3に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(11) 前各号の建築物に附属するもの</p>	(6) 葬儀を主たる目的とする建築物	
	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。	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、12mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 広告物は美観を著しく害さないものとする。</p>		
	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、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。		

## 別表第1

### (住宅地区(A)及び(B)の地区整備計画区域内に掲げる店舗、飲食店等)

- 1 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
- 2 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
- 3 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
- 4 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 5 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 6 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

## 別表第2

### (住宅地区(A)の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他家
- 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。）

## 別表第3

### (住宅地区(A)の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 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（別表第2に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
- 2 次の(1)から(3)までに掲げる施設である建築物（別表第2に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
  - (1) 認定電気通信事業者がその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 電気通信交換所
    - ロ 電報業務取扱所
    - ハ イ及びロに掲げる施設以外の施設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1,500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
  - (2) 電気事業の用に供する変電所である建築物（電圧300,000ボルト未満で、かつ、容量1,100,000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ガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの



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。