

25 雲雀丘3丁目地区地区計画

平成18年3月31日決定

◆地区の概要

名 称	雲雀丘3丁目地区地区計画
位 置	宝塚市雲雀丘3丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約8.7ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、阪急雲雀丘花屋敷駅北西の長尾山系南側丘陵部に位置し、周囲の山並みの緑に囲まれ、自然環境に恵まれた閑静な低層住宅地である。 今後も緑に囲まれた自然環境と調和した閑静でゆとりとうるおいのある住環境の維持・増進を図り、安全で安心して暮らせる良好な住環境を形成することを目標とする。
土地利用の方針	敷地の細分化を防止するとともに、住宅等を主体とした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。
建築物等の整備の方針	緑豊かで安全で安心して暮らせる閑静な住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態や意匠の制限を行うとともに、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等に制限する。

◆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8.7ha
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) 住宅 (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（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。） (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿 (4) 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 (5) 診療所 (6) 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 (7) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
	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着いたものとする。 2 敷地内の石積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、車庫等、門柱及びこれらに類するへいは除く。
	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、その一部が開放時に道路境界線を超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)

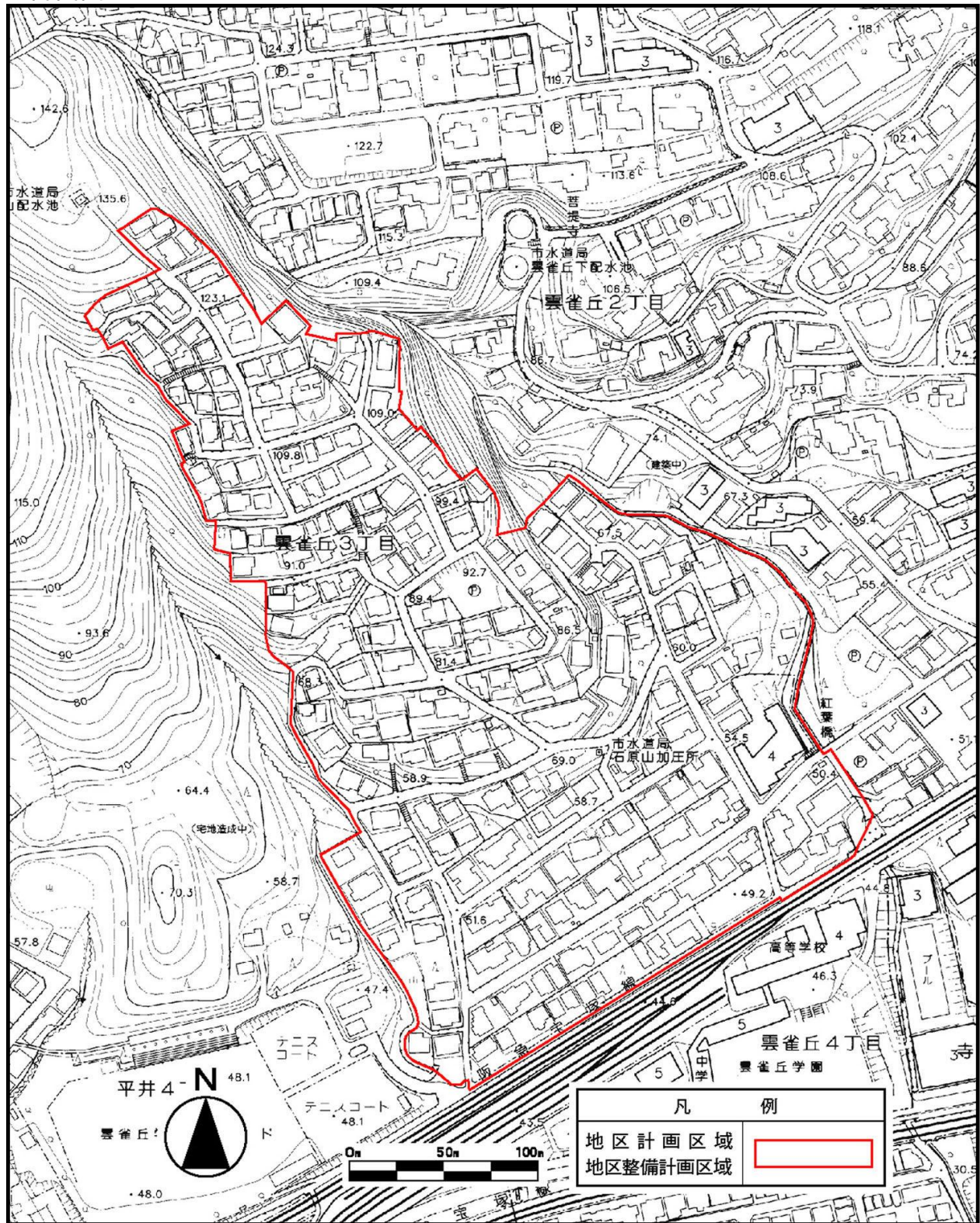
- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、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

◆計画図

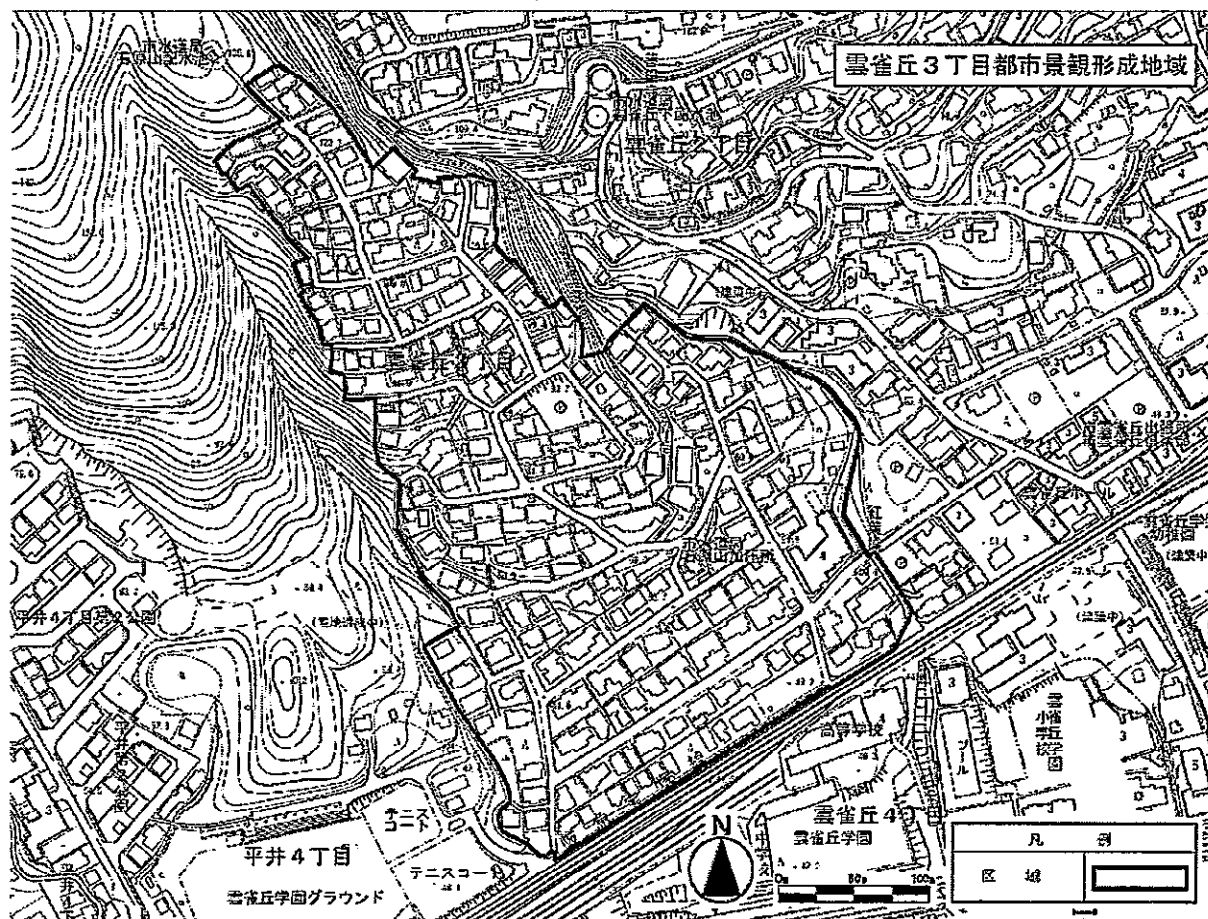


地域指定書

都市景観形成地域の指定

都市景観形成地域を次のように指定する。

- 1 名称
雲雀丘3丁目都市景観形成地域
- 2 位置
宝塚市雲雀丘3丁目の一部
- 3 区域
別図指定図表示のとおり
- 4 面積
約8.7 ha



雲雀丘3丁目地域景観形成基準

1 地域の名称 雲雀丘3丁目地域

2 基本方針

当地域は阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北西、長尾山系南側丘陵部に位置し、周囲の山並みの緑に囲まれ、自然環境に恵まれた閑静な低層住宅地である。

今後も地域の街並みの景観を保全・育成し、地域の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、市民と市が協働してまちづくりを進める。

3 事項別基準

基本方針に基づき、以下の事項別基準を定める。

(1) 緑化の推進に関する事項

敷地内において、道路から見える位置に高木1本以上又は中木2本以上の植栽をするよう努めること。

ただし、敷地の状況により、道路から見える位置に植栽することが困難な場合は、敷地内で同等の植栽をするよう努めること。

(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。

ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等の圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽をするよう努めること。

附則

(施行期日)

1 この基準は、平成18年 3月31日から施行する。

(委任)

2 この基準に定めるものの運用については、別に定める。

地域景観形成基準運用指針

1 目的

この運用指針は、雲雀丘3丁目地域景観形成基準の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。

2 事項別基準の取扱いは、次によるものとする。

(1) 緑化の推進に関する事項

敷地内において、道路から見える位置に高木1本又は中木2本以上の植栽をするよう努めること。ただし、敷地の状況により、道路から見える位置に植栽することが困難な場合は、敷地内で同等の植栽をするよう努めること。

敷地の状況により、道路から見える位置に植栽することが困難な場合とは、道路から見える敷地又は、敷地の部分の土地利用が通行上の通路などに利用される場合などで、高木1本又は中木2本が植栽できないと判断される場合をいう。

その場合は、その敷地内で高木1本又は中木2本を植栽するよう努めること。

- ・ 高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
(例：シャラノキ、エゴノキ、シラカシ、サザンカ他)
- ・ 中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
(例：ムクゲ、ローバイ、ツバキ、ソテツ、アジサイ他)

上記の樹種については、あくまで例として掲げたもので、推奨するものではありません。

(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。

ただし、やむを得ずコンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁（道路面からの高さ2mを超える擁壁に限る）は道路から後退するなどし、後退した部分を利用した植栽をするよう努めること。

なお、擁壁を後退することが出来ない場合は、擁壁面に緑化をするよう努めること。

届出に係る取り扱いについて（雲雀丘3丁目地区）

※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。

なお、宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定されている事項については、建築基準法上の取り扱いが適用されます。

建築物の色彩に係る規制（地区計画）

【対象について】

- 対象は、建築基準法第2条第1項に規定する建築物における外壁部分及び屋根部分の全てです。

※ 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。

- 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

【数値基準について】

- 屋根及び外壁の色彩における「周辺環境と調和した落ち着いたもの」とは、景観計画における景観形成基準（【別紙】参照）に準ずるものとします。
- 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。

【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。

擁壁に係る規制（地区計画）（都市景観形成地域）

【規制されるはねだしの構造物について】

- 「敷地内の石積上からのはねだし等の構造物」とは、敷地内の石積み面から突出する構造物の内、はねだしスラブ構造物（片持ち出しスラブ、柵類など柱付を含む）等を指します。

【道路に面する擁壁の仕様について】

- 「景観に配慮した構造又は仕上げ」の擁壁の例
- ・石積擁壁、間知ブロック積擁壁（凹凸のあるもの）
 - ・石貼等の自然素材による仕上げの擁壁
 - ・リブ等凹凸のあるブロック積擁壁 など
- 図面上に擁壁の仕上げを明記又は仕様の分かるカタログを添付してください。

道路に面する垣又はさくに係る規制（地区計画）

【植栽を併設したへい又はフェンス等について】

- 「植栽を併設」とは、道路に面して中木（植栽時 2m 以上）を 2 本以上植栽することとしています。
- 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。
- 計画図には、樹木の種別（高木・中木等）又は高さを明記してください。

敷地の緑化に係る規制（都市景観形成地域）

【植栽について】

- 「道路から見える位置」とは、可能な限り道路際に植栽するものとし、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。
- 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。
- 緑化の計画図には、樹木等の位置や高さ、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。

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。