

# 43 安倉上池地区地区計画

令和4年12月22日決定

## ◆地区の概要

名称	安倉上池地区地区計画
位置	宝塚市安倉北3丁目及び5丁目の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約9.5ha

## ◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

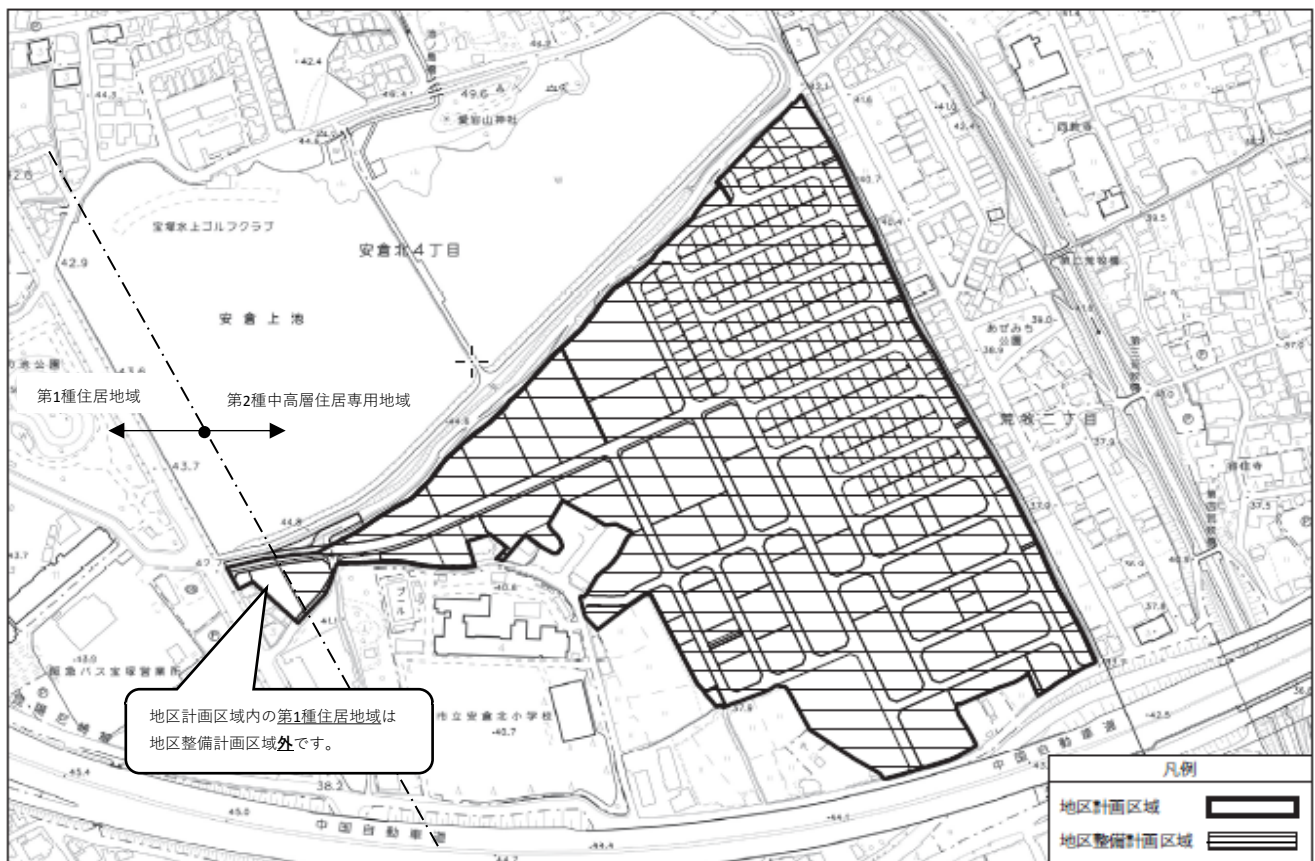
地区計画の目標	<p>当地区は、中国自動車道宝塚インターチェンジの北東に位置し、生産緑地が広がる地域であるとともに、土地区画整理事業が施行され、計画的なまちづくりが推進されているところである。</p> <p>この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、営農環境と住環境が調和した良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>生産緑地の営農環境への配慮を行うとともに、中低層住宅地としての良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>周辺地域の住環境との調和を図るために建築物等の用途を制限するとともに、生産緑地への日照の配慮や緑豊かな長尾山地の眺望を保全するために建築物の高さの最高限度、ゆとりがある良好なまちなみ景観を形成するために建築物の壁面の位置、色彩その他の意匠、垣又は柵の構造について制限を行う。</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9.4ha
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</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</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、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（個室付浴場業）に係るものを除く。）</p> <p>(9) 診療所、病院</p> <p>(10) 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2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㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(11) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(12) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）で床面積の合計が90㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>
建築物等の用途の制限	

	(13) 別表第3、別表第4に掲げる公益上必要な建築物 (14) 前各号の建築物に附属するもの（別表第5に掲げるものを除く。）
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。）の面から道路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いずれかに該当する場合は、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	地盤面から建築物の高さの最高限度は、15mとする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。
垣又は柵の構造の制限	1 垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ2.2m以下のもの 2 前項の規定は、電気事業、ガス事業、水道事業その他これらに類する事業の用に供する公益上必要な建築物の保安を確保するため設置する垣又は柵については適用しない。

#### ◆計画図



## 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以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）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店舗、飲食店等の建築物)

- 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3

(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 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が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)までのいずれか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17万V未満で、かつ、容量90万kVA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 3.5t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3.5t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 m<sup>3</sup>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 2.5m<sup>3</sup>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 m<sup>3</sup>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200m<sup>2</sup>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12万V未満で、かつ、容量 4 万kVA未満のものに限る。）

#### 別表第 4

（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、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（別表第 3 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)までのいずれかに掲げる施設である建築物（別表第 3 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認定電気通信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1,500m<sup>2</sup>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30万V未満で、かつ、容量110万kVA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1,500m<sup>2</sup>以内のもの

#### 別表第 5

（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300m<sup>2</sup>以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が3,000m<sup>2</sup>（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3,000m<sup>2</sup>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 1 万 m<sup>2</sup>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 3 階以上の部分にあるもの
- 4 床面積の合計が15m<sup>2</sup>を超える畜舎
- 5 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）項第四号に掲げるもの）

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。