４　真池地区地区計画

平成8年2月13日決定

◆地区の概要

名　　称	真池地区地区計画
位　　置	宝塚市売布東の町の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約３．１ｈａ

◆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、本市の南部市街地の武庫川左岸地区中央に位置し、阪急電鉄中山駅、売布神社駅及びJR中山寺駅から５００ｍ以内の区域にあり、また、本市の幹線道路が地区内を通過するなど、交通至便な地区である。 このように、当地区は、立地条件の有利さと相まって、本市武庫川左岸地区の中核的商業地区としての発展が期待されている。 しかしながら、同地区の北側には、大規模な計画的住宅地「中山台」がひかえるなど、住宅地と近接しており、商業施設の立地を誘導するに際しては、良好な環境の確保に配慮する必要がある。 本計画は、当地区において、近隣の住宅地との調和を図りつつ、武庫川左岸地区の中核的商業地区にふさわしいアメニティ高い空間を確保し、健全で魅力ある商業施設の集積を図ることを目的とする。
土地利用の方針	近隣の住宅地との調和を図りつつ、武庫川左岸地区の中核的商業地区にふさわしい商業施設を適切に配置し、健全で魅力ある市街地の形成を図る。
建築物等の整備の方針	健全で魅力ある商業地区を形成し、快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置等の制限等を行う。 また、敷地内緑化、生垣の設置等により、緑あふれるまち並みの形成を図る。

◆地区整備計画

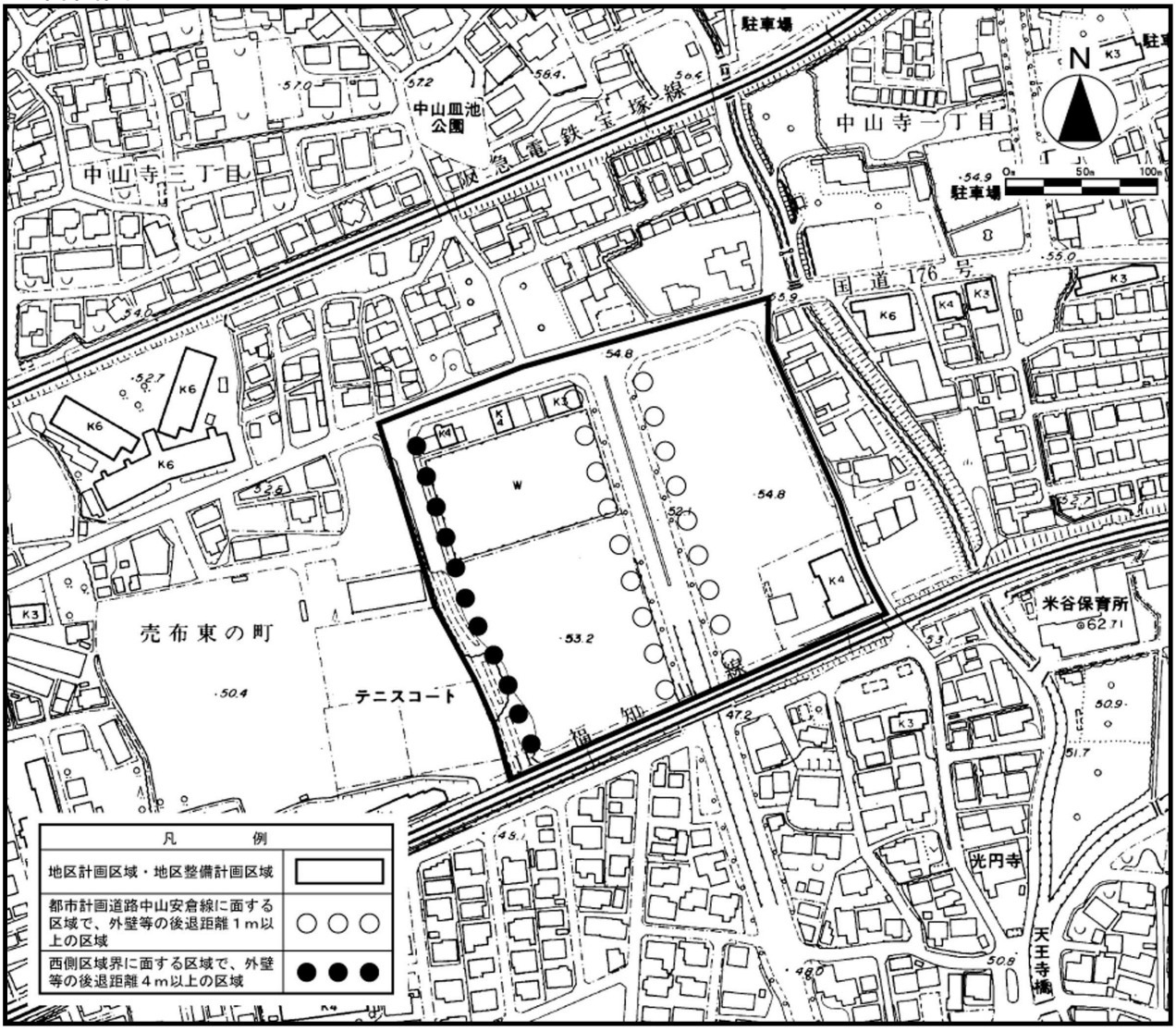
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり
地区整備計画の区域面積		約３．１ｈａ
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（１階又は２階のいずれかの床面積の２分の１以上の部分を事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものを除く。） （２）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （３）倉庫業を営む倉庫 （４）原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が５０㎡を超えるもの （５）別表に掲げる事業を営む工場 （６）主として住居の環境を保護するため建築し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（都市再開発法等の一部を改正する法律（平成７年法律第１３号）による改正後の建築基準法をいう。）別表第２（と）項第４号に掲げるもの）
	建築物の壁面の位置の制限	１　計画図に表示する都市計画道路中山安倉線に面する区域内の建築物の敷地については、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から当該道路境界線までの距離は、１ｍ以上とする。ただし、道路の上空に設けられる渡り廊下については、この限りではない。 ２　計画図に表示する西側区域界に面する区域内の建築物の敷地については、外壁等の面から当該区域界に接する隣地境界線までの距離は、４ｍ以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。
	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、生垣、植栽を併設したへい又はフェンスその他これらに類するものとする。ただし、高さ１ｍ以下の垣又はさくについては、この限りでない。

別表（「地区整備計画」欄中の「建築物等の用途の制限」欄の（５）関係）

（地区計画区域内で営むことが出来ない事業）

１　容量１０リットル以上３０リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
２　印刷用インキの製造
３　出力の合計が０．７５キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
４　原動機を使用する魚肉の練製品の製造
５　原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
６　コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの
７　厚さ０．５㎜以上の全属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
８　印刷用平版の研磨
９　糖衣機を使用する製品の製造
１０　原動機を使用するセメント製品の製造
１１　ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が０．７５キロワットを超える原動機を使用するもの
１２　木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が０．７５キロワットを超える原動機を使用するもの
１３　製針又は石材の引割で出力の合計が１．５キロワットを超える原動機を使用するもの
１４　出力の合計が２．５キロワットを超える原動機を使用する製粉
１５　合成樹脂の射出成形加工
１６　出力の合計が１０キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
１７　めっき
１８　原動機の出力の合計が１．５キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機で原動機の出力の合計が７．５キロワット以下のものを使用する事業を除く。）
１９　原動機を使用する印刷
２０　ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
２１　タンブラーを使用する金属の加工
２２　ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業

◆計画図



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】**

<table>
<tr><td>屋根及び外壁の色彩</td><td>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）
<table>
<tr><td></td><td colspan="2">屋　根</td><td colspan="2">外　壁</td></tr>
<tr><td>色 相</td><td>明度
(以下)</td><td>彩度
(以下)</td><td>明度</td><td>彩度
(以下)</td></tr>
<tr><td>N</td><td>８程度</td><td></td><td rowspan="5">3～8.5</td><td></td></tr>
<tr><td>R</td><td rowspan="4">６程度</td><td>6</td><td>4 (*1)</td></tr>
<tr><td>YR</td><td>6</td><td>4 (*1)</td></tr>
<tr><td>Y</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table>
(*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</td></tr>
</table>

届出に係る取り扱いについて（真池地区）

※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

【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きのあるもの」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。

道路に面する垣又はさくに係る規制

【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。