

# 宝塚山手台のまちづくり

## （集合住宅地区Ⅰ）

宝塚山手台地区のまちづくりルール

地区計画



宝 塚 市

## 8 宝塚山手台地区地区計画

平成10年7月31日決定・令和8年4月1日変更

### ◆地区の概要

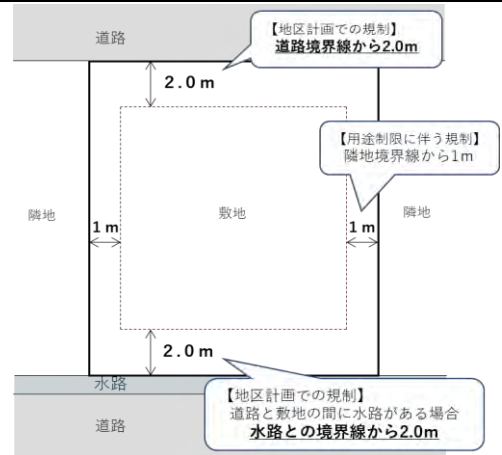
|     |                                                    |
|-----|----------------------------------------------------|
| 名 称 | 宝塚山手台地区地区計画                                        |
| 位 置 | 宝塚市山手台西1丁目・2丁目・3丁目・4丁目、山手台東1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目の各一部 |
| 区 域 | 計画図表示のとおり                                          |
| 面 積 | 約94.1ha                                            |

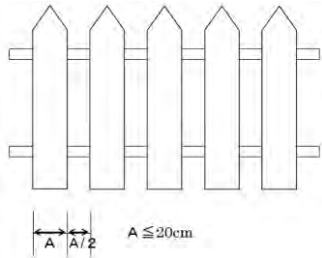
### ◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区計画の目標    | <p>当地区は、阪神間の平野が一望される長尾山系の丘陵地に位置し、周辺の緑との調和を図りながら、民間の宅地開発事業により住宅団地の整備が推進されている地区である。</p> <p>本計画は、この宅地開発事業を適正に誘導し、事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制及び誘導を行い、もって緑に恵まれたゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地利用の方針    | <p>地区の特性に応じて、当地区を、「独立住宅地区」、「集合住宅地区」及び「センター地区」の3地区に細区分する。</p> <p>「独立住宅地区」については、緑とうるおいのある良好な居住環境の低層住宅地を形成し、「集合住宅地区」については、集合住宅を中心とした適切な規模及び形式による住宅を配置し、「センター地区」については、商業業務、情報サービスその他の利便を供給する施設を配置し、もってそれぞれの地区が十分な都市機能を果たしつつ快適で整然とした市街地の形成を図る。</p> <p>また、コミュニティ街路を、当地区内の幹線道路と並行して戸建住宅地区内に設置し、公園及び緑地を適正に配置するなど、魅力と特色のある地区環境の形成を図る。</p> <p>さらに、狭小敷地による居住環境の悪化を防止し、良好なまち並みの景観を形成し、及び維持する。</p>                                                                                                                                               |
| 建築物等の整備の方針 | <p>1 独立住宅地区</p> <p>戸建専用住宅を中心とした閑静なゆとりのある居住環境の形成と住宅需要の多様化及び地区住民の利便を考慮し、店舗等の兼用住宅を適正に配置するため、建築物の用途、建築物の敷地面積等に係る制限を行うとともに、各敷地の道路に面する部分の植樹帯、生垣等による緑化を推進し、もって緑あふれるまち並みの景観を形成する。</p> <p>また、建築物の形態及び意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 集合住宅地区</p> <p>日照、通風、周辺の低層住宅地への影響等を考慮して、建築物の用途、建築物の壁面の位置、建築物の高さ等に係る制限を行うとともに、敷地内の緑化を推進する。</p> <p>また、建築物の形態及び意匠は、景観に配慮し、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>3 センター地区</p> <p>商業業務、情報サービスその他利便施設を適正に配置するとともに、歩行者通路、広場等を有機的に連絡させ、活気のある快適な空間を創出する。</p> <p>また、建築物の形態及び意匠については、景観に配慮し、周辺環境と調和したもので、地域の核としてふさわしい統一感のあるものとする。</p> |

## ◆地区整備計画

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|--|----|--|----|--|----|------------|------------|----|------------|---|---|--|--|--|---|---|---|-------|---|----|---|---|---|---|---|-----|---|---|
| 地区の細区分の名称            | 集合住宅地区Ⅰ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 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2.2ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 建築物等の用途の制限           | <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) 共同住宅</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 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>(4) 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>(5) 診療所又は病院</p> <p>(6) 別表第1及び別表第2に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 建築物の壁面の位置の制限         | <p>1 外壁等※1の面から道路境界線（敷地境界線と道路との間に水路がある場合は、その水路との境界線）までの距離は、2m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等※1の中心線の長さの合計が5m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 給水施設又はごみ置場</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 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、15mとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <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> <div><p>→ 景観計画における景観形成基準を準用する。</p><p>(規制概略)</p><p>外壁、屋根など外観に使用する明度・彩度は、右表マンセル表色系による数値の範囲内とする。</p><p>【適用除外】</p><ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・各壁面の見付面積の4分の1以下の部分</li></ul></div> <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<br/>(以下)</td><td>彩度<br/>(以下)</td><td>明度</td><td>彩度<br/>(以下)</td></tr><tr><td>N</td><td>8</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>R</td><td rowspan="4">6</td><td>4</td><td rowspan="4">3~8.5</td><td>6</td></tr><tr><td>YR</td><td>6</td><td>6</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> <p>2 次の各号に掲げる広告物※2以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。</p> <p>(1) 看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物</p> <p>(2) 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物</p> <p>3 前項の規定により表示し、又は設置する広告物は、形態、意匠及び表示方法が周辺的美観を損なわないものでなければならない。</p> <p>4 次に掲げる広告物については、前2項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 法令の規定により表示し、又は設置するもの</p> <p>(2) その他公共上又は公益上の必要に基づき表示し、又は設置するもの</p> |            |       |            |  | 屋根 |  | 外壁 |  | 色相 | 明度<br>(以下) | 彩度<br>(以下) | 明度 | 彩度<br>(以下) | N | 8 |  |  |  | R | 6 | 4 | 3~8.5 | 6 | YR | 6 | 6 | Y | 4 | 4 | その他 | 2 | 2 |
|                      | 屋根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            | 外壁    |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| 色相                   | 明度<br>(以下)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 彩度<br>(以下) | 明度    | 彩度<br>(以下) |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| N                    | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |       |            |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| R                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4          | 3~8.5 | 6          |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| YR                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6          |       | 6          |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| Y                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4          |       | 4          |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |
| その他                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2          |       | 2          |  |    |  |    |  |    |            |            |    |            |   |   |  |  |  |   |   |   |       |   |    |   |   |   |   |   |     |   |   |



|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>垣又はさくの構造の制限</p> | <p>1 道路に面する垣又はさく※<sup>3</sup>の構造は、次の各号に掲げるものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なさく又はネットフェンス</p> <div style="border: 1px dashed blue; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>→「透視可能なさく」について</p> <p>板と板との間隔（透視可能な部分）の寸法は、板面の見付幅（遮蔽的な部分）の2分の1以上とする。</p> <p>なお、1枚当たりの板面の見付幅は20cm以下とする。</p>  </div> <p>2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分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> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

※1 建築物の外壁又はこれに代わる柱をいう。

※2 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する広告物等をいう。

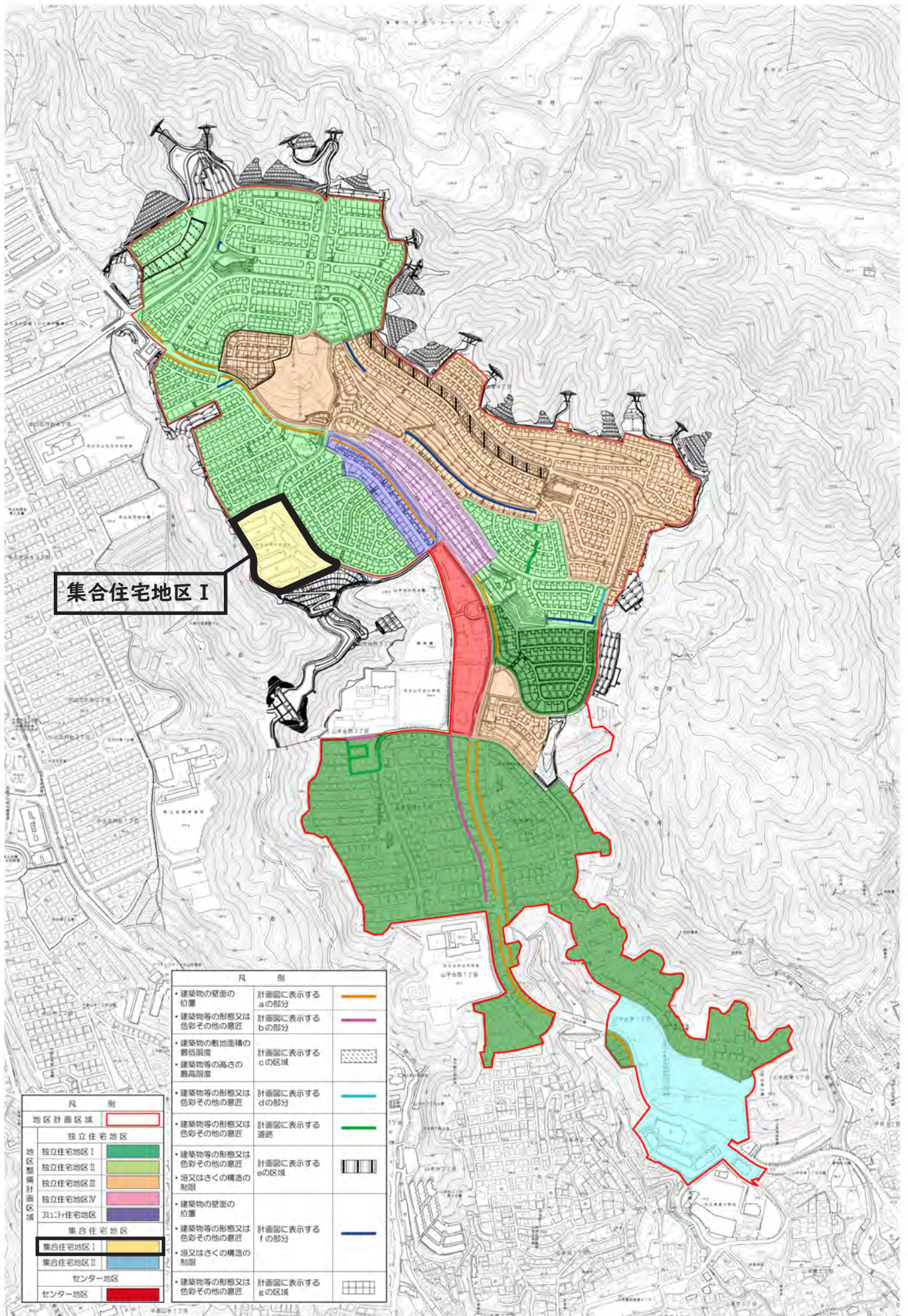
※3 門柱及びこれに附属する意匠上の部分を除く。

#### 別表第1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（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）</p> <p>1 巡査派出所</p> <p>2 公衆電話所</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>6 路線バスの停留所の上家</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>イ 電気通信交換所</p> <p>ロ 電報業務取扱所</p> <p>(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</p> <p>イ 開閉所</p> <p>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。）</p> <p>(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</p> <p>イ バルブステーション</p> <p>ロ ガバナーステーション</p> <p>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。）</p> <p>(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。）</p> <p>(5) 水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6㎡以下のものに限る。）である建築物</p> <p>(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</p> <p>イ 合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5㎡以下のものに限る。）</p> <p>ロ 分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1㎡以下のものに限る。）</p> <p>(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つては、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。）</p> <p>イ 停車場又は停留場</p> <p>ロ 開閉所</p> <p>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。）</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 別表第2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（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）</p> <p>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1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。）</p> <p>2 次の(1)から(3)までに掲げる施設である建築物（別表第1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。）</p> <p>(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</p> <p>イ 電気通信交換所</p> <p>ロ 電報業務取扱所</p> <p>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。）</p> <p>(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110kVA未満のものに限る。）</p> <p>(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</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



集合住宅地区 I

| 凡 例        |  |
|------------|--|
| 地区計画区域     |  |
| 独立住宅地区     |  |
| 独立住宅地区 I   |  |
| 独立住宅地区 II  |  |
| 独立住宅地区 III |  |
| 独立住宅地区 IV  |  |
| 公共住宅地区     |  |
| 集合住宅地区     |  |
| 集合住宅地区 I   |  |
| 集合住宅地区 II  |  |
| センター地区     |  |
| センター地区     |  |

| 凡 例               |                |
|-------------------|----------------|
| 建築物の壁面の位置         | 計画図に表示する a の部分 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠 | 計画図に表示する b の部分 |
| 建築物の敷地面積の最低限度     | 計画図に表示する c の区域 |
| 建築物等の高さの最高限度      | 計画図に表示する d の部分 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠 | 計画図に表示する e の部分 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠 | 計画図に表示する f の部分 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠 | 計画図に表示する g の区域 |

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<br>(以下) | 彩度<br>(以下) | 明度    | 彩度<br>(以下)       |
| N   | 8 程度       |            | 3～8.5 |                  |
| R   | 6 程度       | 4          |       | 4 <sup>(*)</sup> |
| YR  |            | 6          |       | 4 <sup>(*)</sup> |
| Y   |            | 4          |       | 4                |
| その他 |            | 2          |       | 2                |

(\*) 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。

## 届出に係る取り扱いについて（宝塚山手台地区）

※基本的な取り扱いを示しています。ご不明点等は担当者にお問い合わせください。

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。