

宝塚山手台のまちづくり

(コミュニティ住宅地区)

宝塚山手台地区のまちづくりルール

地区計画
(建築協定※)
(緑地協定※)



宝 塚 市

※ 各協定の区域等については、別途ご確認ください。

- 建築協定：建築指導課（宝塚市ホームページID：1003091）
- 緑地協定：公園河川課

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	コミュニティ住宅地区	
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1.8ha	
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) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>ア 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</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ 自家販売のための食品製造業（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</p> <p>オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>カ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>(3) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所の用途を兼ねるもの（患者の収容施設を有するものを除く。）</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 別表第1に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	190㎡	
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁等^{※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、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 計画図に表示するaの部分 2.0m</p> <p>(2) 計画図に表示するaの部分以外の部分 1.8m</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3m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>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さの最高限度は、9mとし、軒の高さの最高限度は、7mとする。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物は、次に各号に掲げる部分に建築し、又は築造してはならない。</p> <p>(1) オープンスペース^{※2}</p> <p>(2) 敷地内で、道路境界線から0.75m以内の部分^{※3}</p>	

- 2 工作物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、前項の規定については、適用しない。
- (1) 通路、植樹その他の軽微なもの^{※4}
 - (2) 擁壁の表面仕上げに係るもの^{※5}
 - (3) 広告物^{※6}（植樹帯及び植樹内に突出するものを除く。）
- 3 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。

→ 景観計画における景観形成基準を準用する。

(規制概略)

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。

【適用除外】

- ・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
- ・各壁面の見付面積の4分の1以下の部分

色相	屋根		外壁	
	明度 (以下)	彩度 (以下)	明度	彩度 (以下)
N	8			
R	6	4	3~8.5	4
YR		6		4
Y		4		4
その他		2		2

建築物等の
形態又は色彩
その他の
意匠の制限

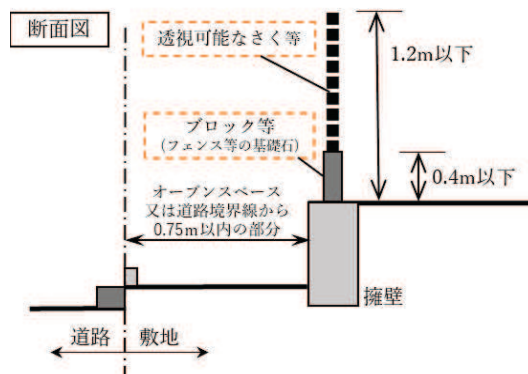
- 4 広告物^{※6}の表示面積^{※7}の合計は6㎡以下とし、次に掲げる広告物以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。
- (1) 看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物（次号及び第3号に規定する広告物を除く。）で、高さが4m以下、かつ、表示面積^{※7}が3㎡以下であるもの
 - (2) 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物で、表示面積^{※7}が3㎡以下であるもの^{※8}
 - (3) 区域内における建築物等の敷地又は建築物の販売に関する広告物
- 5 前項各号の広告物は、その形態、意匠及び表示方法が周辺的美観を損なわないものでなければならない。
- 6 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。
- (1) 法令の規定により表示し、又は設置するもの
 - (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
- 7 道路に面する擁壁は、その形態及び意匠が周辺の擁壁と調和したものとする。

→ 「周辺の擁壁と調和したもの」の例

- ・石積擁壁、間知ブロック積擁壁（凹凸のあるもの）
 - ・自然素材による仕上げの擁壁（石貼等）
 - ・リップ等凹凸のあるブロック積擁壁
- など

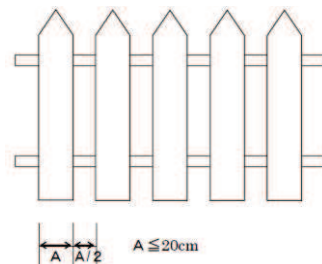
- 1 垣又はさくは、オープンスペース^{※2}に設置してはならない。ただし、計画図に表示するfの部分においては、この限りでない。
- 2 道路に面する垣又はさく（門柱及びこれに附属する意匠上の部分並びに天端高が0.4m以下の基礎石を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものでなければならない。
- (1) 生垣
 - (2) 透視可能なさく又はネットフェンスで、高さ1.2m以下のもの

垣又はさくの
構造の制限



→ 「透視可能なさく」について

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。なお、1枚当たりの板面の見付幅は20cm以下とする。

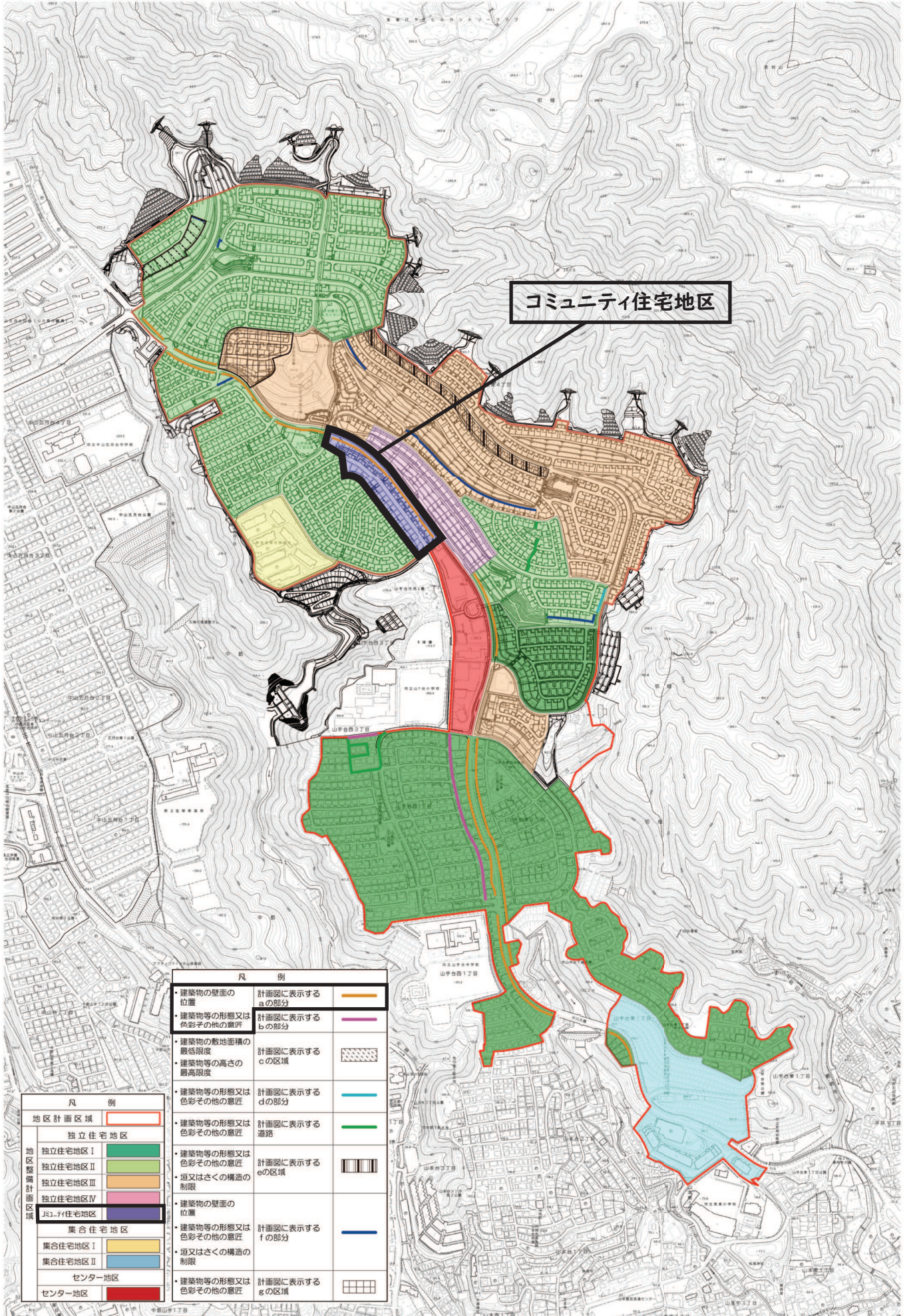


- 3 前2項の規定は、電気事業、ガス事業、水道事業その他これらに類する事業の用に供する公益上必要な建築物の保安を確保するため設置する垣又はさくについては、適用しない。
- 4 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。

- ※1 建築物の外壁又はこれに代わる柱をいう。
- ※2 その敷地内の擁壁（都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発行為により築造された擁壁をいう。）の天端の外縁を結ぶ線から道路境界線までの間の部分をいう。
- ※3 前号及び計画図に表示するaの部分を除く。
- ※4 道路境界線より0.75m以内の部分に築造し、高さ0.2m以下（斜面を有する部分に築造するものについては、高さ0.4m以下）のものに限る。
- ※5 自然石及びその疑似材料を用いる場合に限る。
- ※6 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。
- ※7 表示面が2以上ある場合においては、その表示面積の合計。
- ※8 その数量が1建築物の敷地につき1以下である場合に限り、オープンスペース※2内に突出するものを除く。

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>
--



コミュニティ住宅地区

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	
3.3-F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の区域
建築物等の壁面の位置	計画図に表示するg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hの区域

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。