１１　中筋ＪＲ南地区地区計画

平成12年3月21日決定

◆地区の概要

名　　称	中筋ＪＲ南地区地区計画
位　　置	宝塚市中筋４、５、８及び９丁目の各一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約１６．０ｈａ

◆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、ＪＲ宝塚線中山寺駅の南側に位置し、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。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、隣接する地域との調和を図りながら、緑豊かで良好な市街地を形成することを目標とする。
土地利用の方針	地区の現状及び土地区画整理事業の施行による事業効果を考慮し、当地区を次の４地区に細区分する。 ア　駅前利便施設地区 ＪＲ中山寺駅と都市計画道路の結節点にある地区の特性を生かし、地域の拠点機能及び生活利便の向上のための土地利用を図る。 イ　駅前住宅地区 ＪＲ中山寺駅前の利便性を生かし、良質な中高層集合住宅等を主体とした住宅地としての土地利用を図る。 ウ　沿道地区 隣接する住宅地区との調和を図りながら、駅前へのアクセスの沿道として、生活利便の向上と住機能が複合した土地利用を図る。 エ　住宅地区 生産緑地との調和を図りつつ、良好な中低層住宅地としての土地利用を図る。
建築物等の整備の方針	ア　駅前利便施設地区 生活利便施設を配置する地区として、健全で活気のある都市空間を創出し、良好な景観を誘導し、地域の拠点である駅前としての市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び壁面の位置の制限等を行う。 イ　駅前住宅地区 駅近傍の住宅地区として、良好な中高層集合住宅を主体とした居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び壁面の位置の制限等を行う。 ウ　沿道地区 隣接する住宅地区と調和した、生活利便施設及び住宅の適切な立地を促進するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限等を行う。 エ　住宅地区 中低層住宅地として、緑豊かなゆとりある居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限等を行う。

◆地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域面積</td><td colspan="4">約１６．０ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の区分の名称</td><td>駅前利便施設地区</td><td>駅前住宅地区</td><td>沿道地区</td><td>住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の区域</td><td colspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の面積</td><td>約１．９ｈａ</td><td>約２．１ｈａ</td><td>約５．５ｈａ</td><td>約６．５ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 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
(2) カラオケボックスその他これに類するもの
(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
(4) ホテル又は旅館
(5) 自動車教習所
(6) 倉庫業を営む倉庫
(7) 別表に掲げる事業を営む工場
(8) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第２(と)項第４号に掲げるもの）</td><td colspan="2">倉庫で床面積の合計が500㎡を超えるものは、建築してはならない。</td><td>店舗、飲食店、倉庫又は事務所その他これらに類するもの（建築基準法別表第２(は)項に掲げる建築物以外の建築物に限る。）の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるものは、建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡

ただし、この規定の適用の際、現に存する土地で、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合においては、この限りではない。</td><td>１５０㎡</td><td colspan="2">１２０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の壁面の位置の制限</td><td>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、計画図に表示する都市計画道路及びその他の道路に面する○印の部分については１．０ｍ以上でなければならない。
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（以下「建築物等」 という。）が次の各号の一に該当する場合は、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</td><td>１　外壁等の面から道路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。
(1) 計画図に表示する都市計画道路及びその他の道路に面する○印の部分
１．０ｍ
(2) 前号に規定する道路以外の道路に面する部分
０．５ｍ
２　前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、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</td><td colspan="2">１　外壁等の面から道路境界線までの距離は、０．５ｍ以上でなければならない。
２　前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、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</td></tr>
</table>

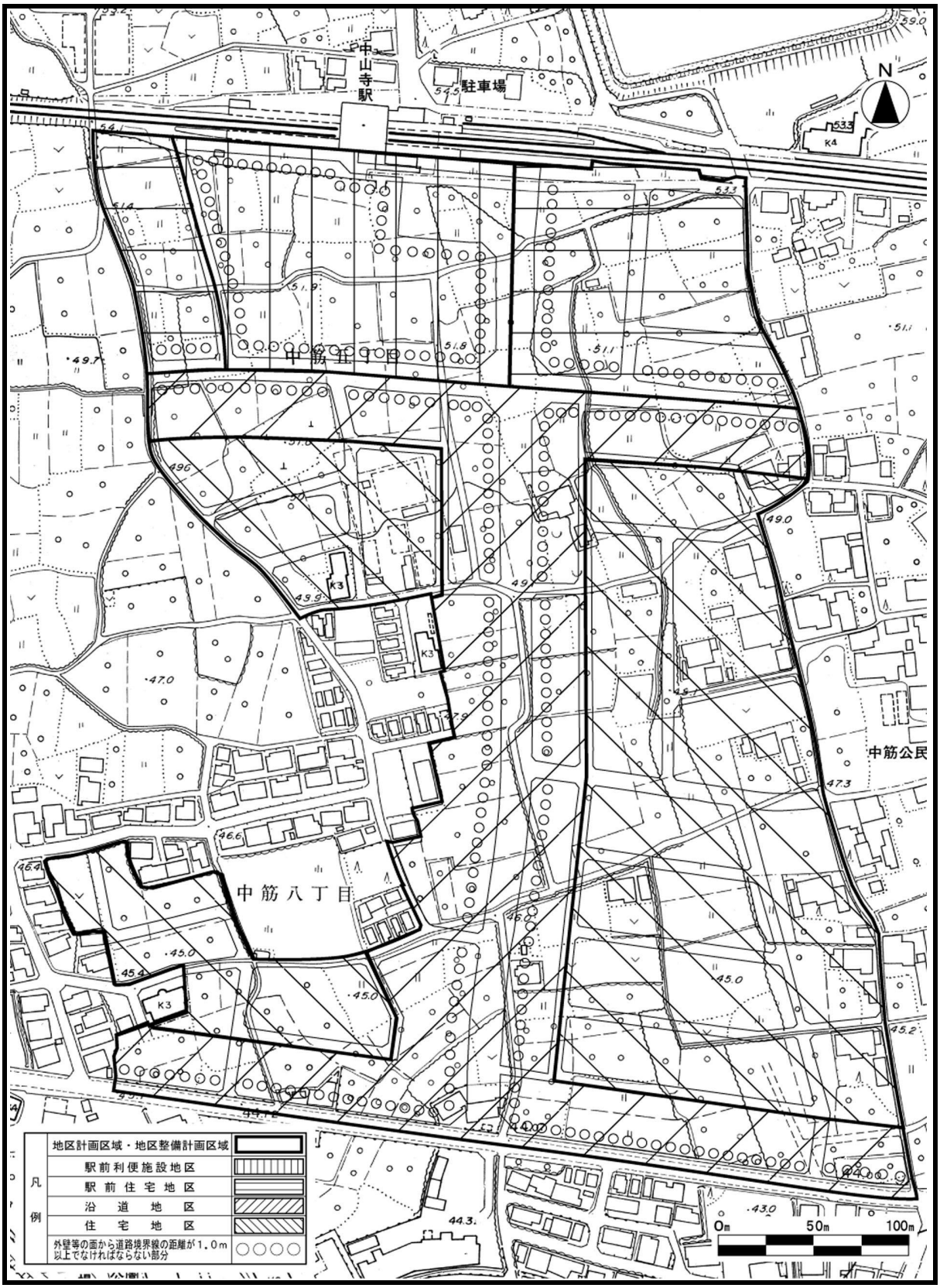
<table>
<tr><td colspan="2">地区の区分の名称</td><td>駅前利便施設地区</td><td>駅前住宅地区</td><td>沿道地区</td><td>住宅地区</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は１８ｍとし、軒の高さの最高限度を１５ｍとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築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。</td><td colspan="2">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。
また、屋根は勾配屋根など周辺環境と調和するものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">道路に面する垣・さくの構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。</td></tr>
</table>

別表（地区整備計画」欄中の駅前利便施設地区にかかる「建築物等の用途の制限」欄の（７）関係）

（駅前利便施設地区内で営むことができない事業）

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
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


中山寺駅
駐車場
中筋五丁目
中筋八丁目
中筋公民
N
凡例
地区計画区域・地区整備計画区域
駅前利便施設地区
駅前住宅地区
沿道地区
住宅地区
外壁等の面から道路境界線の距離が1.0m以上でなければならない部分
0m
50m
100m

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（中筋 JR 南地区）

※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。

建築物の屋根の意匠に係る規制

【勾配屋根について】（※沿道地区・住宅地区のみ）

■「勾配屋根など周辺環境と調和したもの」とは、原則として建築物の屋根は勾配屋根とすることとし、やむを得ず勾配屋根の採用が困難な場合は、下屋や庇を部分的に取り入れる等の工夫により、周辺との調和を図る計画としてください。

道路に面する垣又はさくに係る規制

【植栽を併設した塀や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。