

1 3 売布東の町地区地区計画

平成13年3月23日決定・平成22年3月29日変更

◆区域の概要

名 称	売布東の町地区地区計画
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 2.1 h a

◆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、阪急宝塚線売布神社駅及び中山駅の中間に存し、宝塚平井線にも接するなど、極めて交通至便な位置にある。また、西側及び南側には閑静な低層住宅地が隣接している。さらに、市の高齢者保健福祉・介護保険事業のマスタープランである「ゴールドプラン21宝塚」において「福祉コミュニティプラザ」として位置づけられ、ボランティア活動の支援、市民の福祉の向上及び幅広い市民の交流の促進に寄与する施設整備事業が計画・推進されている地区である。</p> <p>このことから、当計画は、当該事業の促進を図ると共に、隣接する低層住宅地との調和を図りつつ、良好な地域環境を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>ボランティア活動を支援し、福祉コミュニティを推進する拠点として、福祉コミュニティプラザ整備事業をはじめ、ボランティア活動の支援、市民の福祉の向上及び幅広い市民の交流の促進に寄与する施設の整備により、ゆとりと潤いのある地区の形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>隣接する低層住宅地との調和を図りつつ、当該事業効果の維持・増進を図るため、建築物の用途、容積率、壁面の位置の制限を行う。</p>

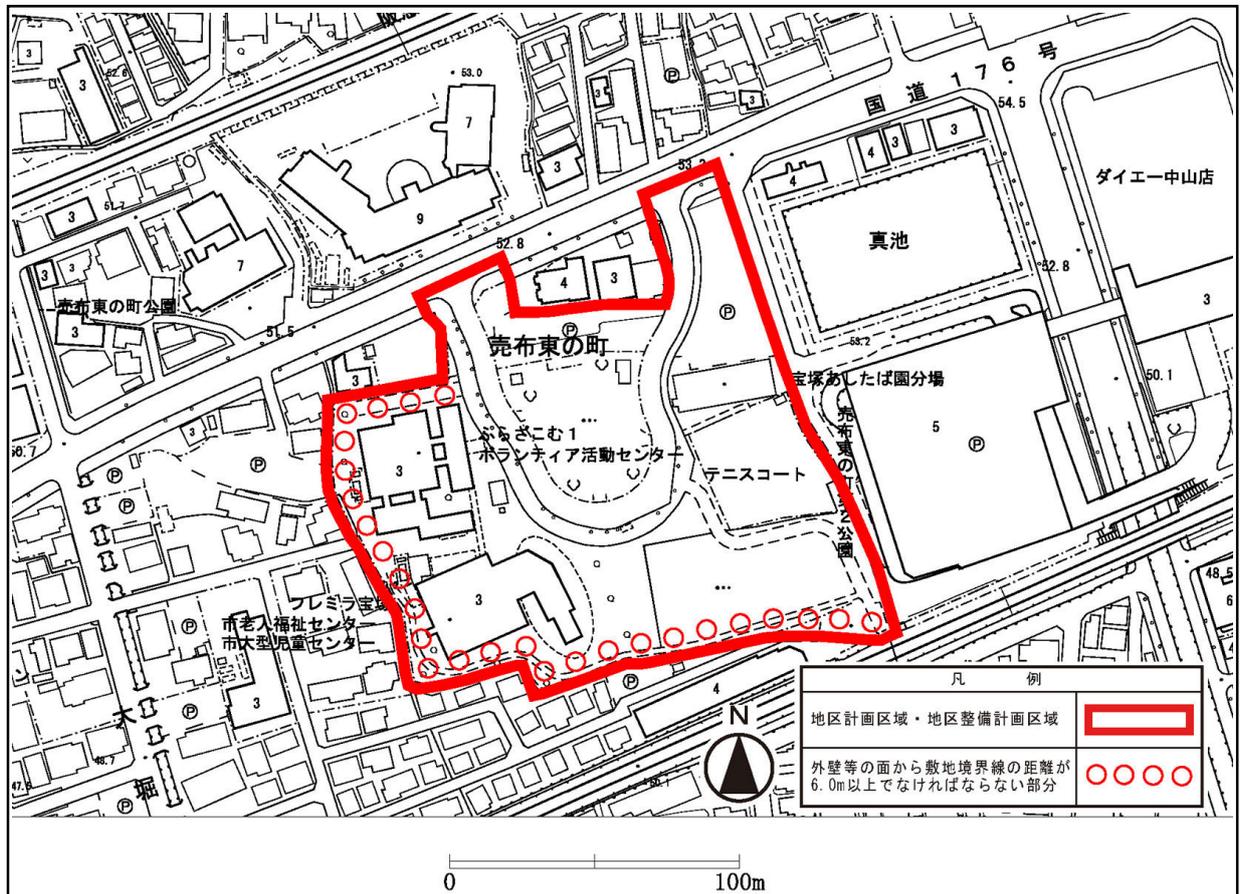
◆地区整備計画

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2.1 h a	
建築物等に関する事項	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> <ol style="list-style-type: none">(1) ボランティア支援施設(2) 老人福祉センター、大型児童センター(3) 障害福祉サービス事業の用に供する施設(4) 寄宿舍(5) 事務所(6) 巡査派出所、公衆電話所その他別表に掲げる公益上必要な建築物（第2号に掲げるものを除く。）(7) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	15/10
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図に表示する○印の部分については6m以上としなければならない。</p>

別表

- (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 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(郵便窓口業務の委託等に関する法律(昭和24年法律第213号)第2条に規定する郵便窓口業務を含む。)の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの
 - 2 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
 - 3 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
 - 4 路線バスの停留所の上家
 - 5 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170,000ボルト未満で、かつ、容量900,000キロボルトアンペア未満のものに限る。)
 - (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3.5トン以下のものに限る。)
 - (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3.5トン以下のものに限る。)
 - (5) 水道事業の用に供するポンプ施設(給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る。)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2.5立方メートル以下のものに限る。)
 - ロ 分流式のポンプ施設(排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る。)
 - (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。)
 - イ 停車場又は停留場
 - ロ 開閉所
 - ハ 変電所(電圧120,000ボルト未満で、かつ、容量40,000キロボルトアンペア未満のものに限る。)

◆ 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】

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					