

18 武庫山地区地区計画

平成15年12月5日決定・平成28年3月29日変更

◆地区の概要

名 称	武庫山地区地区計画
位 置	宝塚市武庫山1丁目及び2丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約19.2ha

◆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、阪急宝塚南口駅の西側に位置し、六甲山系東側山麓に開発された閑静な低層住宅地で、周囲の山並みの緑に囲まれた自然環境に恵まれた地区である。 このことから、今後も閑静で自然環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の維持・増進を図り、良好な住宅地を形成することを目標とする。
土地利用の方針	地区の現状及び特性を考慮し、当地区を4地区に細区分する。 1 南西地区 現状は閑静でゆとりある戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地が形成されていることから、引き続き、この良好な住環境の維持、増進を図る。 2 東地区 現状は概ね南西地区と同様であるが、土地利用の基本的な制限である用途地域が異なることから、これを踏まえつつ南西地区と調和した良好な住環境の維持、増進を図る。 3 北地区（戸建住宅地区） 新たに戸建て住宅団地として、南西地区と調和した良好な住環境の形成を図る。 4 北地区（集合住宅地区） 当地区は戸建住宅地区の北側に位置し、集合住宅が計画されている地区である。戸建住宅地区との環境調和を図る。
建築物等の整備の方針	1 南西地区 緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある低層住宅地としての住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 2 東地区 緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある中低層住宅地としての住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 3 北地区（戸建住宅地区） 緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある低層住宅地としての住環境を形成するため、南西地区と調和した制限を行う。 4 北地区（集合住宅地区） 戸建住宅地区との環境調和を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。

◆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19.2ha			
地区の細区分の名称		南西地区	東地区	北地区 (戸建住宅地区)	北地区 (集合住宅地区)
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15.0ha	約0.9ha	約2.4ha	約0.9ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 (続く)	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅（3戸以上の長屋を除く。） (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、別表第1に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (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、別表第1に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (3)共同住宅、寄宿舎、下宿	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)戸建専用住宅 (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、別表第1（第4号及び第5号を除く。）に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）	—

地区の細区分の名称		南西地区	東地区	北地区 (戸建住宅地区)	北地区 (集合住宅地区)
建築物等に関する事項	(続き) 建築物等の用途の制限	(3)共同住宅（この規定の施行の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、この規定の施行の際におけるその敷地内で新築するものに限る。） (4)学校 (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)診療所 (7)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 (8)別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (9)前各号の建築物に附属するもの	(4)学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)診療所 (7)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 (8)別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (9)前各号の建築物に附属するもの（別表第3に掲げるものを除く。）	(3)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 (4)別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (5)前各号の建築物に附属するもの	—
	建築物の敷地面積の最低限度	1 5 0 m ²	1 2 0 m ² ただし、分割により端数が生じた場合で、1 2 0 m ² 以上の区画を一以上確保する場合にあっては、2区画を限度とし、最低面積を1 0 0 m ² とする。	1 8 0 m ²	—
	建築物の壁面の位置の制限	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から隣地境界線までの距離は、次の各号に掲げる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)10m以下 0.5m (2)12m以下 1.0m (3)15m以下 2.0m 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物及び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。 (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5m ² 以内であるもの	—	—

地区の細区分の名称		南西地区	東地区	北地区 (戸建住宅地区)	北地区 (集合住宅地区)
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	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、9 mとする。	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、15 mとする。	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、10 mとする。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	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つきのあるものとする。 2 敷地内の石積上からのほねだし（自動車車庫等のコンクリート壁を含む。）等の構造物は、造ってはならない。ただし、一の道路に面する門柱及びこれに類するへいでその延長の合計が3 m以下のものについては、この限りでない。			
	垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。 2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部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。			

別表第 1

（地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅）

- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 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
- 3 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
- 4 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kW以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kW以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kW以下のものに限る。）

別表第 2

（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）

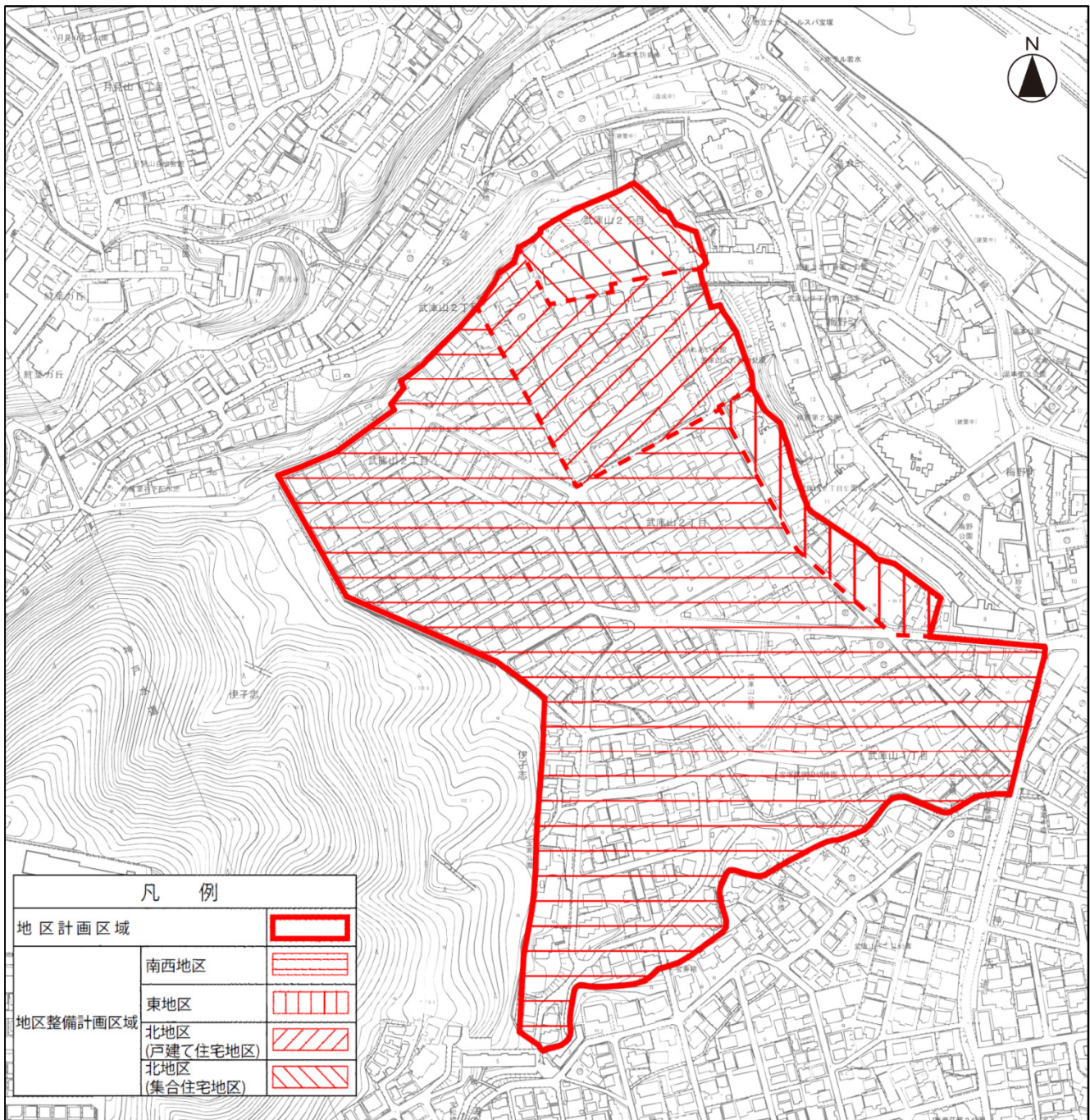
- 1 巡査派出所
- 2 公衆電話所
- 3 郵便局で延べ面積が 500 m²以内のもの
- 4 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600 m²以内のもの
- 5 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 6 路線バスの停留所の上家
- 7 次の（1）から（7）までの一に掲げる施設である建築物
 - （1）認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700 m²以内のもの
 - イ 電気通信交換所
 - ロ 電報業務取扱所
 - （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っては、執務の用に供する部分の床面積の合計が200 m²以下のものに限る。）
 - 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。）

別表第3

(地区整備計画区域内に建築してはならない附属建築物)

- 1 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減た値）を加えた値が600㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
- 2 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000㎡を超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 5 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（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第4号に掲げるもの）

◆計画図



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 (以下)	彩度 (以下)	明度	彩度 (以下)
N	8 程度		3～8.5	
R	6 程度	4		4 ^(*)
YR		6		4 ^(*)
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（武庫山地区）

※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つきのあるもの」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。

【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。

擁壁に係る規制

【規制されるはねだしの構造物について】

- 「敷地内の石積上からのはねだし（自動車車庫等のコンクリート壁を含む。）等の構造物」とは、敷地内の石積擁壁面から突出するはねだし又は構造上の安全性若しくは周辺の石積との連続性を阻害する構造物を指します。
- 規制の対象となる構造物の例
 - ・ はねだしスラブ構造物（片持ち出しスラブ等）
 - ・ 自動車車庫等の側壁や屋根
 - ・ 門柱（幅の合計が 3m 以下のものを除く）又はへい
 - ・ バルコニー など（※建築物の軒や庇については対象外）
- 既存石積擁壁の一部を撤去する際の小口部分についても、石積擁壁面から突出することがないようにし、「既存小口合わせ」とする旨を明記してください。

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る。
- 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。