

1・2 中山桜台A地区地区計画・中山桜台B地区地区計画

平成5年10月20日決定・平成8年2月13日変更

◆地区の概要

名 称	中山桜台A地区地区計画	中山桜台B地区地区計画
位 置	宝塚市中山桜台1丁目の一部	宝塚市中山桜台2・3・4・5・6丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約1.4ha	約37.0ha

◆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、長尾山系の南斜面に開発された大規模な計画的住宅地「中山台」の中央部に位置し、周囲の山なみの緑に恵まれた良好な低層住宅地区である。 本計画は、建築協定によって形成された良好な緑あふれる、低層住宅地区としての環境を維持するとともに、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成の適正な誘導を図ることを目標とする。
土地利用の方針	これまでの低層住宅地としての土地利用を進め、1戸建住宅地としての良好な居住環境を維持するとともに、緑に囲まれた地区環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、敷地内の緑化、生垣の設置等により緑あふれるまち並みの形成を図る。 また、閑静なゆとりある1戸建住宅地区として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制及び誘導を図る。

◆地区整備計画

		中山桜台A地区地区計画	中山桜台B地区地区計画
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 1.4ha	約 37.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2 (イ) 項第1号に定める住宅で、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、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。） (3) 建築基準法別表第2 (イ) 項第9号に定める建築物 (4) 前3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	150㎡	
	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、9mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根の形態は、勾配屋根など周辺環境と調和したものとする。また、その色彩についても、周辺環境と調和したものとする。 2 建築物の外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和したものとする。 3 敷地内の石積上からのほねだし（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。また、石積は、これを造りかえる場合、周辺と調和したものとする。	
		4 工作物は、幹線道路に面する法面部分に築造してはならない。ただし、防犯のためのフェンスを境界線内に設置する場合は、この限りでない。 5 自動車の出入口は、桜台第1公園の北側道路及び幹線道路に面した場所に設けてはならない。	
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。		

◆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 (*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

- 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。

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。

敷地の緑化

【基準の優先順位について】

- 各景観形成基準での記載の順によらず、緑視率の基準の適用を優先します。（市内一律）
- 敷地形状等において緑視率の適用が困難であると認められる場合（旗竿地等）のみ、道路際の景観への配慮をした上で、緑被率（又は緑地率）の基準を適用します。

【道路に面する植栽について】

- 対象となる道路は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路です。
- 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けている場合には、道路から計画敷地までの空地についても、原則対象となる道路とみなします。
- 「道路に面して」とは、可能な限り道路際で植栽するものとし、原則道路から車 1 台分程度（約 5m）の範囲内のものを算定対象とします。

【緑視率の算定】

- 対象となる道路及び算定対象となる植栽の範囲は、【道路に面する植栽について】に準ずるものとしします。
- 建築物の立面投影面積には、地上面より上にある基礎（及び深基礎）を含みます。
道路より地盤レベルが下がっている場合でも、敷地内の地上面より上部については原則として面積に含むこととします。
- 移動可能な鉢（プランター等）に植えられた植栽については算定対象外です。
- 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。
- 一カ所に複数の樹木等が密に計画されている場合についても、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。

例）道路から見た際に縦並びに同じ高さの樹木等が計画されている場合においては、前方の樹木等のみが算定対象となり、後方の樹木等については算定対象外となります。
- 敷地の形状や利用形態等により緑視率の確保が困難な場合については、個別で状況を確認した上で算定可能範囲を判断しますので、都市計画課と協議をお願いします。

【緑被率の算定】

- 駐車場緑化ブロックは、実際の駐車スペース部分が算定可能な範囲となります。
- 芝生については算定対象外です。
- 花壇等の植栽スペースは、現実的に管理行為が可能となるような見切りや管理用通路を設けるものとし、実際に植栽可能な範囲のみを算定対象とします。

【緑地率の算定】

- 主に花壇等の植栽スペースについての面積算定となるため、樹木別での面積算定は行いません。（緑視率及び緑被率の算定時とは異なります。）
- 芝生及び植栽スペースについての取り扱いは、【緑被率の算定】に準ずるものとしします。

【届出書の提出に係る留意事項】

- 緑化の計画図には、樹木等の高さや植栽スペースの寸法等を明記してください。
- 緑視率等の算定については、添付書類のいずれかに根拠となる計算式を記載してください。

垣又は柵の構造の制限（地区計画及び景観計画特定地区）

【植栽を併設した塀又はフェンスについて】

- 「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。
- 対象となる道路及び算定対象となる植栽の範囲は、【道路に面する植栽について】に準ずるもの
とします。
- 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。

【「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」について】

- 「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」とは、生垣または植栽を併設したへい又はフェンス
とすることとしています。
- 「植栽を併設」については、【植栽を併設した塀又はフェンスについて】に準ずるものとします。