

2 1 仁川高台地区地区計画

平成16年3月31日決定

◆地区の概要

名 称	仁川高台地区地区計画
位 置	宝塚市仁川高台1丁目、2丁目及び仁川北3丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約17.7ha

◆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、阪急仁川駅西の六甲山系東側山麓に位置し、緑豊かで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、緑豊かで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	敷地の細分化を防止するとともに、共同住宅の規模等を制限し、ゆとりある住居を確保することで、良好な住環境の形成を図り、緑豊かな自然環境と調和した市街地の形成と保全を図る。
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低層住宅地として住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、共同住宅については、ゆとりのある住居の床面積を確保し、また、容積率の算定の基礎となる延べ面積に地階の住宅部分の床面積を加えた容積率の最高限度の制限を行う。併せて、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、閑静で緑豊かな住環境の形成と保全を図る。

◆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17.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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) 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 (3) 共同住宅（次の各号のいずれかに該当するものを除く。） （ア）1戸当たりの住戸の床面積が18㎡未満のもの （イ）住戸数が10以上の場合で、1戸当たりの住戸の床面積が37㎡以上である住戸の数が、住戸の総数の2分の1未満であるもの (4) 寄宿舍、下宿 (5) 学校、図書館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 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 (8) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（個室付浴場業）に係るものを除く。） (9) 診療所 (10) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (11) 前各号の建築物に附属するもの

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10/10 なお、共同住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積を算入する。また、建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用しない。 ただし、当該規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物がこの規定に適合しないものにあつては、この規定の適用の際の延べ面積の範囲で、かつ、同一敷地内で再度新築される建築物については、この限りでない。
	建築物の敷地面積の最低限度	150 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。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる敷地面積の区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。ただし、軒の高さが7 m以下の建築物については、この限りでない。 (1) 500 m²以上1,000 m²未満 1.5 m (2) 1,000 m²以上3,000 m²未満 2.0 m (3) 3,000 m²以上 3.0 m 2 前各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。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの
	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着いたものとする。 2 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。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、この限りではない。
	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、植栽を併設したへい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)

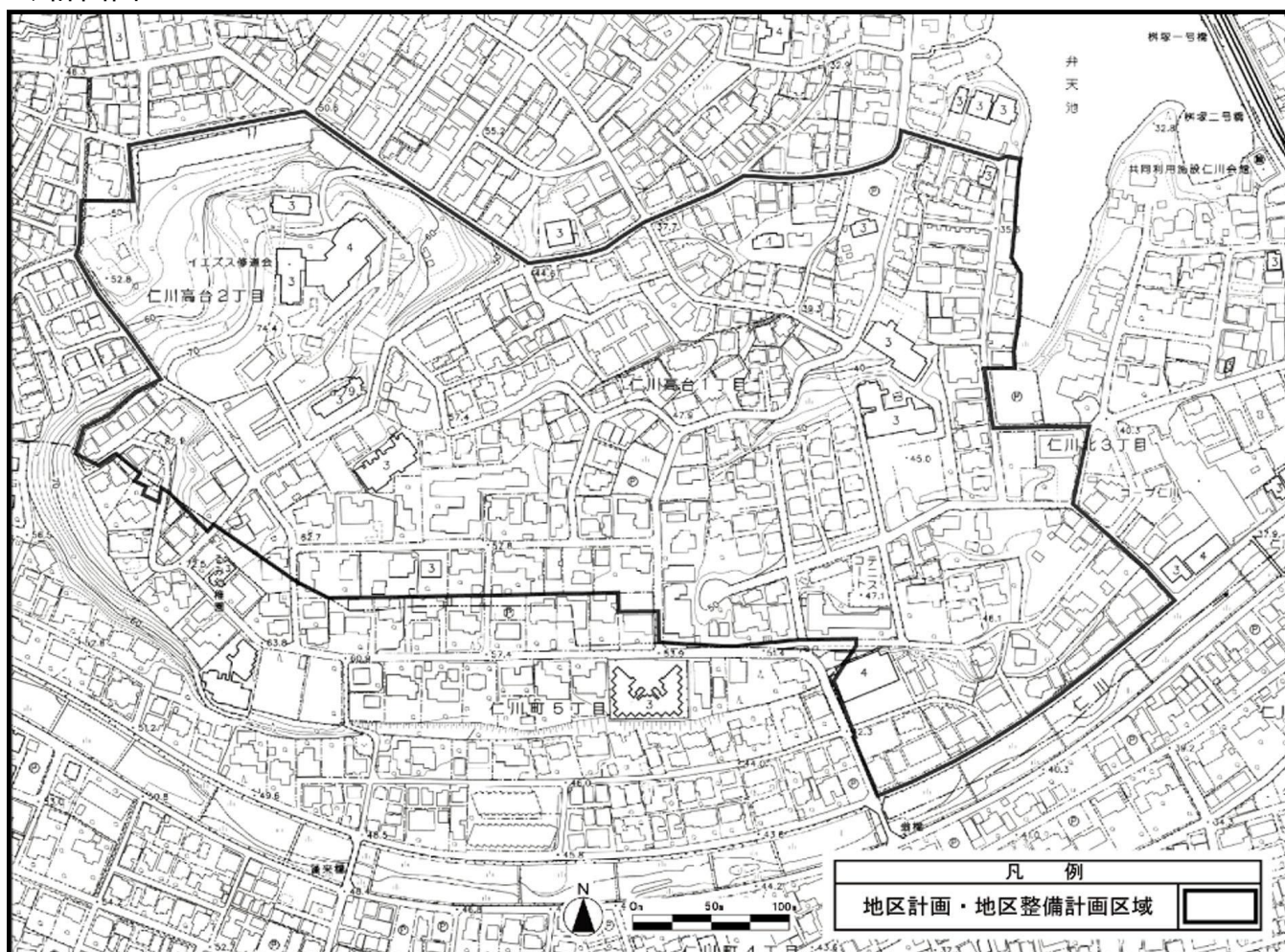
- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、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0.75kw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0.75kw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㎡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㎡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㎡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㎡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。）

◆計画図

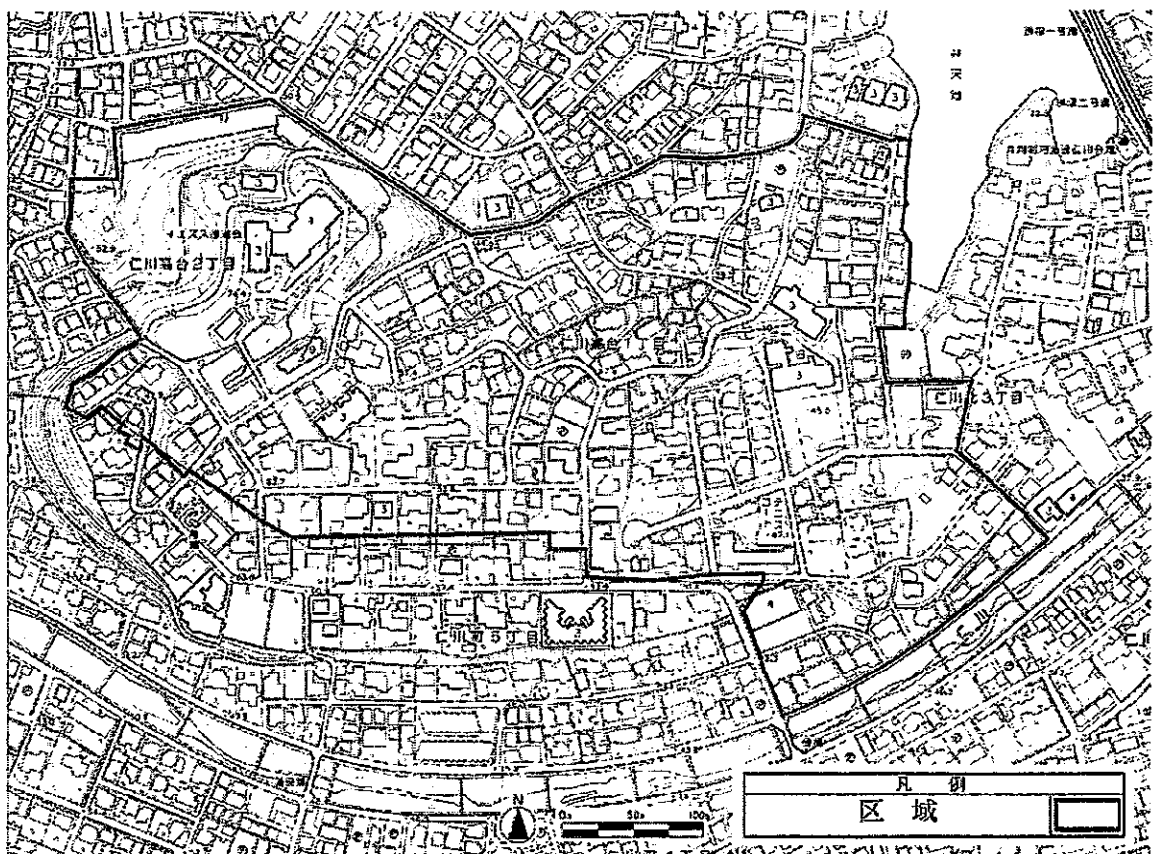


地域指定書

都市景観形成地域の指定

都市景観形成地域を次のように指定する。

- 1 名称
仁川高台都市景観形成地域
- 2 位置
宝塚市仁川高台1丁目、2丁目及び仁川北3丁目の各一部
- 3 区域
別図指定図表示のとおり
- 4 面積
約17.7ha



仁川高台地域景観形成基準

1 地域の名称 仁川高台都市景観形成地域

2 基本方針

当地域は阪急今津線仁川駅の西側、六甲山系東側の丘陵部に位置し、緑豊かで閑静な住宅地である。

今後も地域の街並みの景観を保全、育成し、地域の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持、増進を図るため、市民と市が協働してまちづくりを進める。

3 事項別基準

基本方針に基づき、以下の事項別基準を定める。

(1) 既存樹木の保全に関する事項

敷地内の既存樹木の保全に努めること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をするよう努めること。

(2) 緑化の推進に関する事項

① 敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努めること。

② 緑地面積の敷地面積に対する割合（緑地率）を20%以上確保するよう努めること。ただし、敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保し、又は樹木等の立面投影面積の建築物の立面投影面積に対する割合（緑視率）を道路側において30%以上確保するよう努めること。

(3) 擁壁の構造

道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。

(4) 建築物に関する事項

1 棟の階段状斜面地住宅（斜面住宅）が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。

ただし、当該基準の適用の際、現に存する斜面住宅又は現に建築の工事中の斜面住宅がこの基準に適合しないものにあっては、この基準の適用の際の従前の地盤面の高低差及び延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される斜面住宅については、この限りではない。

附則

(施行期日)

1 この基準は、平成16年 3月31日から施行する。

(委任)

2 この基準に定めるものの運用については、別に定める。

仁川高台地域景観形成基準運用指針

1 目的

この運用指針は、仁川高台地域景観形成基準の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。

2 事項別基準の取扱いは、次によるものとする。

(緑化の推進に関する事項)

緑被率又は緑視率の算定については、以下によるものとする。

○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積 ÷ 敷地面積 × 100

緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

・ 樹木別の樹冠投影面積

高木(高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本

中木(高さ2.0m以上の樹木) . . . 3㎡/本

低木(高さ0.4m以上の樹木) . . . 0.5㎡/本

・ 屋上緑化 . . . 屋上緑化面積 × 3/4

・ 駐車場緑化ブロック . . . 緑化ブロック面積 × 1/2

・ 生垣緑化 . . . 生垣幅 × 延長

・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

○ 緑視率の算定方法

緑視率(%) = 樹木等の立面投影面積 ÷ 建築物の立面投影面積(屋根部分の面積を除く) × 100

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

・ 樹木別の立面投影面積

高木(高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本

中木(高さ2.0m以上の樹木) . . . 5㎡/本

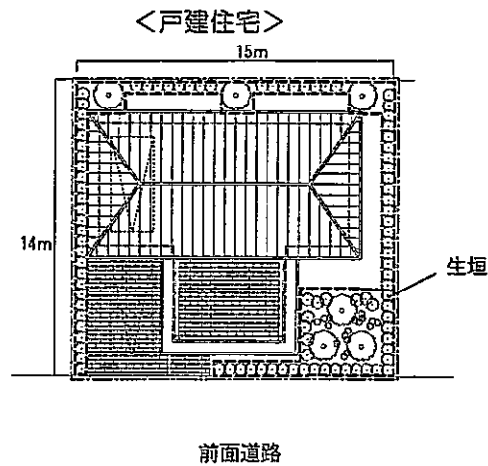
低木(高さ0.4m以上の樹木) . . . 1㎡/本

・ 生垣緑化 . . . 生垣高 × 延長

・ 壁面緑化 . . . 壁面緑化部分の面積 × 3/4

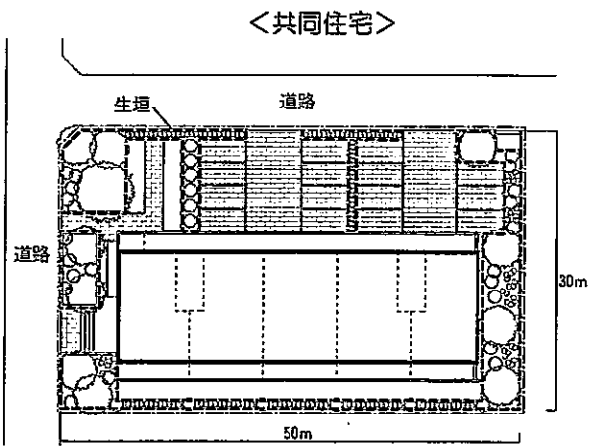
・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

■緑地率20%以上のイメージ



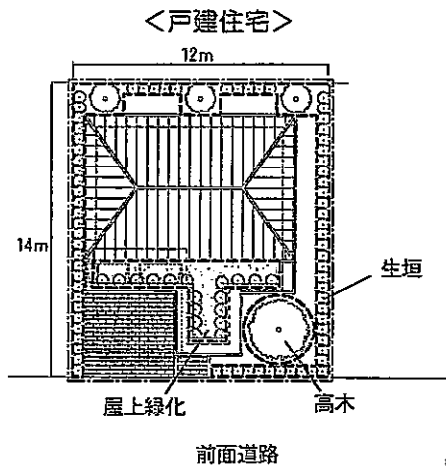
- 敷地面積 = 210㎡ (14m × 15m)
 - ・建築面積 92㎡ (43%)
 - ・延床面積 140㎡ (66%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑地面積 = 50㎡
- ◆緑地率 = 50㎡ / 210㎡ = 23%

$$\text{緑地率} = \frac{\text{緑地面積}}{\text{敷地面積}}$$



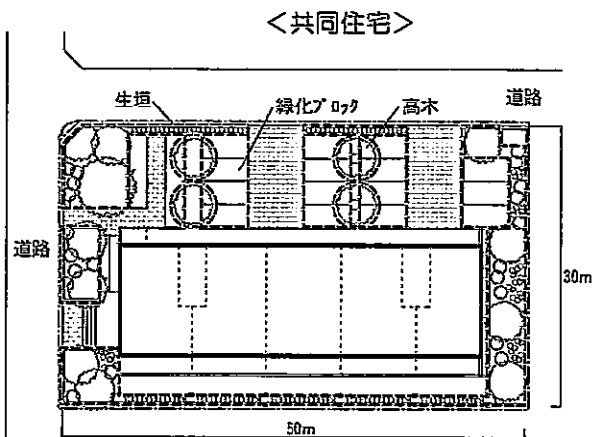
- 敷地面積 = 1,500㎡ (30m × 50m)
 - ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑地面積 = 325㎡
- ◆緑地率 = 325㎡ / 1,500㎡ = 21%

■緑被率30%以上のイメージ



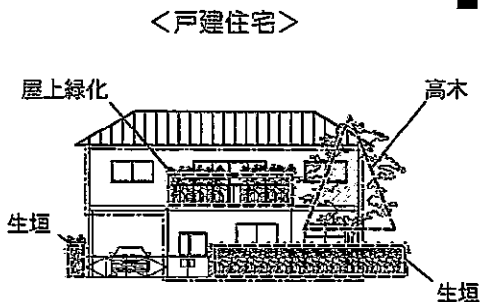
- 敷地面積 = 168㎡ (14m × 12m)
 - ・建築面積 64㎡ (38%)
 - ・延床面積 115㎡ (68%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑被面積 = 51㎡
- ◆緑被率 = 51㎡ / 168㎡ = 30%

$$\text{緑被率} = \frac{\text{緑被面積}}{\text{敷地面積}}$$



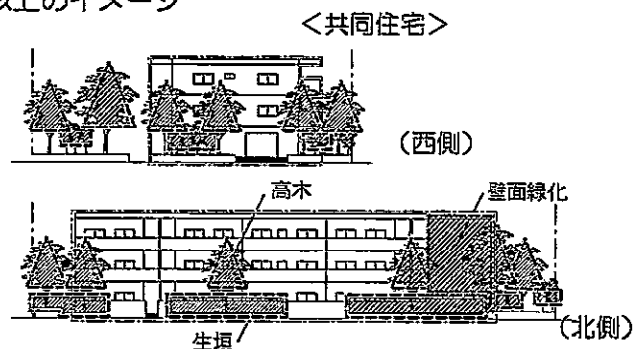
- 敷地面積 = 1,500㎡ (30m × 50m)
 - ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑被面積 = 525㎡
- ◆緑被率 = 525㎡ / 1,500㎡ = 35%

■緑視率30%以上のイメージ



- 建物の立面投影面積 = 78㎡
- 植栽の立面投影面積 = 30㎡
- ◆緑視率 = 30㎡ / 78㎡ = 38%

$$\text{緑視率} = \frac{\text{緑の立面投影面積}}{\text{建物立面投影面積}}$$



- 建物の立面投影面積 = 149㎡, 400㎡
- 植栽の立面投影面積 = 86㎡, 147㎡
- ◆緑視率 = 86㎡ / 149㎡, 147㎡ / 400㎡ = 57%, 36%

届出に係る取り扱いについて（仁川高台地区）

※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（地区計画）

【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いたもの」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（地区計画）（都市景観形成地域）

【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（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）
 - ・ 車庫の壁
 - ・ 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。

【道路に面する擁壁の仕様について】

- 「景観に配慮した仕上げ」の擁壁の例
 - ・ 石積擁壁、間知ブロック積擁壁（凹凸のあるもの）
 - ・ 石貼等による仕上げの擁壁
 - ・ リブ等凹凸のあるブロック積擁壁 など
- 図面上に擁壁の仕上げを明記又は仕様の分かるカタログを添付してください。

道路に面する垣又はさくに係る規制（地区計画）

【植栽を併設したへい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。

敷地の緑化に係る規制（都市景観形成地域）

【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。
- 緑化の計画図には、樹木等の位置や高さ、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。

【基準の優先順位について】

- 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。

【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】を参照してください。
- 建築物の立面投影面積には、地盤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、敷地内の地盤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。
- 建築物の立面投影面積は、算定根拠（計算式若しくは CAD 求積による旨）を記載してください。
- 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】（※旗竿地等の場合のみ）

- 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】（※旗竿地等の場合のみ）

- 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】を参照してください。

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。