２３　高松・末成地区地区計画

平成17年3月23日決定・平成19年4月19日変更

◆地区の概要

名　　称	高松・末成地区地区計画
位　　置	宝塚市高松町、末成町の各一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約７．３ｈａ

◆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、南部武庫川沿いの住商工施設が複合する市街地であるが、近年は住宅地としての土地利用の純化が進行するとともに、道路等の都市基盤が脆弱で緊急車両の進入が困難な箇所が多数存在し、また接道不良宅地が集積していたことから、現在住宅市街地総合整備事業により災害に強いまちづくりが進められているところである。 本計画は、住商工複合の市街地から、住宅市街地への純化が進行していく中で、「安全・安心で、親しみのあるまち」の形成を図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３地区に細区分する。 １ 住宅地区（A） 戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地であり、この良好な住環境の維持、増進を図る。 ２ 住宅地区（B） 現状は中低層住宅を主体とした店舗、作業所が複合する地区であり、この土地利用の維持、増進を図る。 ３ 住宅地区（C） 幹線道路沿いに位置するとともに、住宅と店舗その他業務施設が複合する地区であり、この土地利用の維持増進を図る。
地区施設の整備方針	安全、安心な市街地の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業等により、主要生活道路、生活道路、側溝、水路、街区公園、並びに緑地等の整備を促進する。
建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、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７．３ｈａ		
地区の細区分の名称		住宅地区(A)	住宅地区(B)	住宅地区(C)
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０．６ｈａ	約６．２ｈａ	約０．５ｈａ
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、共同住宅、寄宿舎又は下宿 （２）住宅で延べ面積２分の１以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（こ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。） ア 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。） イ 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キロワット以下のものに限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表第１に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡を超えるもの又は３階以上の部分をその用途に供するもの （２）中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため建築してはならない建築物（建築基準法別表第２(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が１，５００㎡を超えるもの。） （３）倉庫業を営む倉庫 （４）原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が５０㎡を超えるもの （５）床面積の合計が１５㎡を超える畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

<table>
<tr><th colspan="2">地区の細区分名称</th><th>住宅地区（A）</th><th>住宅地区（B）</th><th>住宅地区（C）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限（つづき）</td><td>（３）学校、図書館その他これらに類するもの
（４）診療所又は病院
（５）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（６）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
（７）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
（８）公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第６項第１号に該当する営業に係るものを除く。）
（９）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表第１に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
(10) 別表第２及び別表第３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</td><td>（６）葬儀を主たる目的とする建築物</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、１０ｍとする。</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、１２ｍとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">１ 建築物の外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。
２ 広告物は美観を著しく害さないものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

別表第１

（住宅地区(A)及び(B)の地区整備計画区域内に掲げる店舗、飲食店等）

１　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
２　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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
３　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(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。）
４　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
５　物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
６　銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

別表第２

（住宅地区(A)の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）

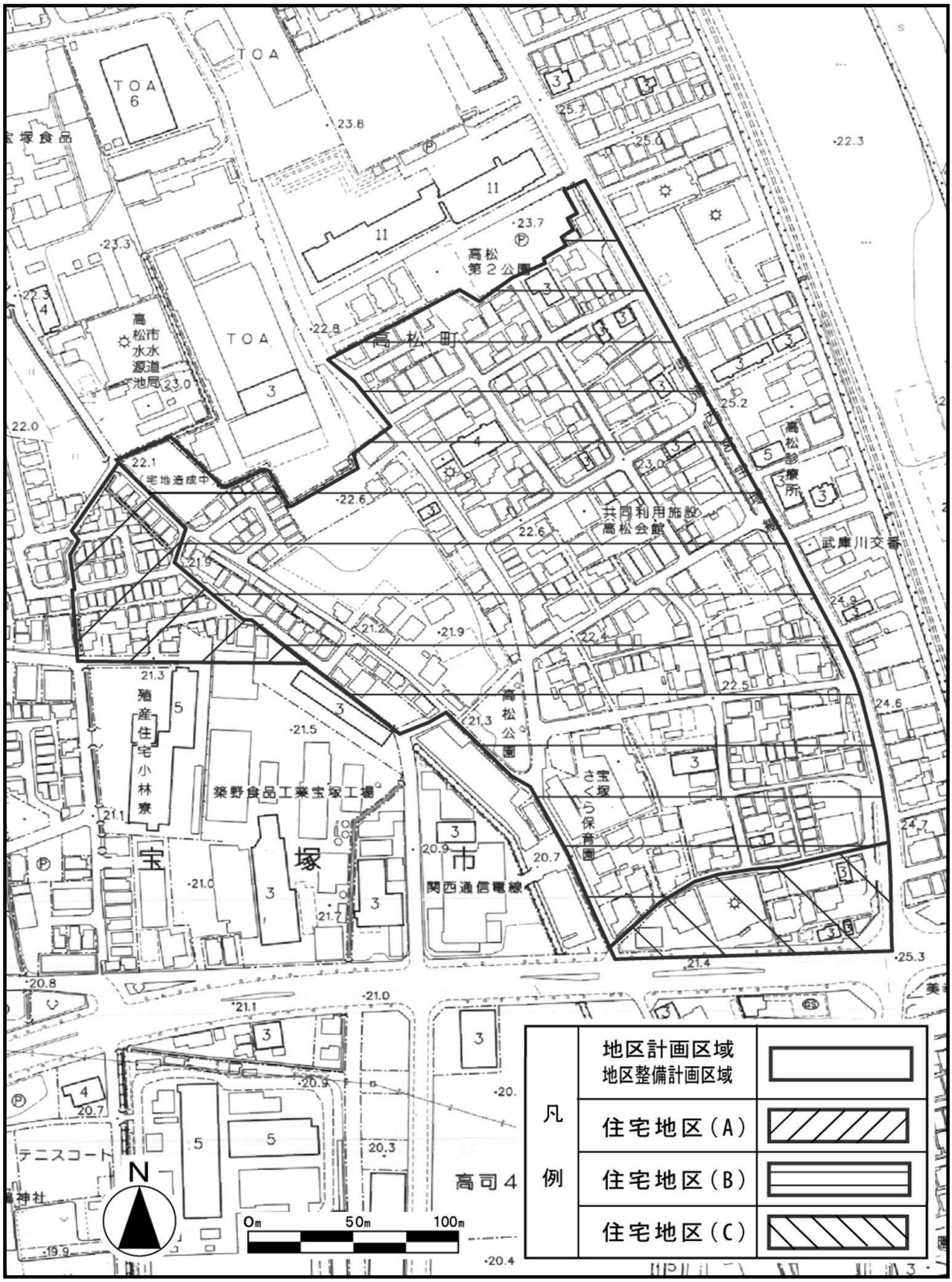
１　巡査派出所
２　公衆電話所
３　郵便局で延べ面積が 500㎡以内のもの
４　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
５　近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
６　路線バスの停留所の上家
７　次の（１）から（７）までの一に掲げる施設である建築物
（１）　認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が 700㎡以内のもの
イ　電気通信交換所
ロ　電報業務取扱所
（２）　電気事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
イ　開閉所
ロ　変電所（電圧170,000ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量900,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟ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ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量 40,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）

別表第３

（住宅地区(A)の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　税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（別表第２に掲げるもの及び５階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
２　次の（1)から(3)までに掲げる施設である建築物（別表第２に掲げるもの及び５階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
（１）　認定電気通信事業者がその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　電気通信交換所
ロ　電報業務取扱所
ハ　イ及びロに掲げる施設以外の施設の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡以下のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
（２）　電気事業の用に供する変電所である建築物（電圧300,000ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量1,100,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）
（３）　ガス事業の用に供するガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの

◆計画図


TOA
TOA 6
宝塚食品
高松第２公園
高松町
高松市水水源道池局
宅地造成中
共同利用施設 高松会館
高松診療所
武庫川交番
殖産住宅小林寮
築野食品工業宝塚工場
宝塚市
関西通信電線
高松公園
宝塚さくら保育園
テニスコート
高司４
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域
住宅地区（A）
住宅地区（B）
住宅地区（C）
N
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（高松・末成地区）

※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。

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。