

## 2 4 社町地区地区計画

平成17年9月30日決定・平成19年4月10日変更

### ◆地区の概要

|     |            |
|-----|------------|
| 名 称 | 社町地区地区計画   |
| 位 置 | 宝塚市社町の一部   |
| 区 域 | 計画図表示のとおり  |
| 面 積 | 約 5. 9 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、阪急今津線の西側、逆瀬川駅の近傍に位置する閑静な住宅地にあり、長年企業グラウンドとして利用されてきたが、社会情勢及び経済情勢が急激に変化していく中で、近年住宅団地として土地利用が図られることとなった。</p> <p>当地区は、開発事業により、戸建て住宅を主体とした住宅団地が形成されることから、開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、緑豊かで良好な市街地を形成することを目標とする。</p> |
| 土地利用の方針    | <p>近隣住宅地との環境調和を図るとともに、駅に近接した立地を考慮しつつ、戸建て住宅地として良好な市街地の形成を図る。</p>                                                                                                                                                 |
| 建築物等の整備の方針 | <p>ゆとりのある戸建て住宅地を形成するため、建築物の用途、敷地の最低面積等に係る制限を行い、併せて、生垣等による緑化を推進し、緑豊かなまち並みの形成を図る。</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 5. 9 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> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(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が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 別表2に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p> |
|              | 建築物の敷地面積の最低限度  | 150㎡                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>1 建築物及び工作物（花壇その他の緑化のための施設、道路区域内に設置するものその他軽微なものを除く。）は、計画図に示す道路の道路境界線までの距離が0.5m未満の部分に建築し、又は築造してはならない。</p> <p>2 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。</p>                                                                                                                     |
|              | 垣又はさくの構造の制限    | <p>道路に面して設け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。</p>                                                                                                                                                                                                                   |

## 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)

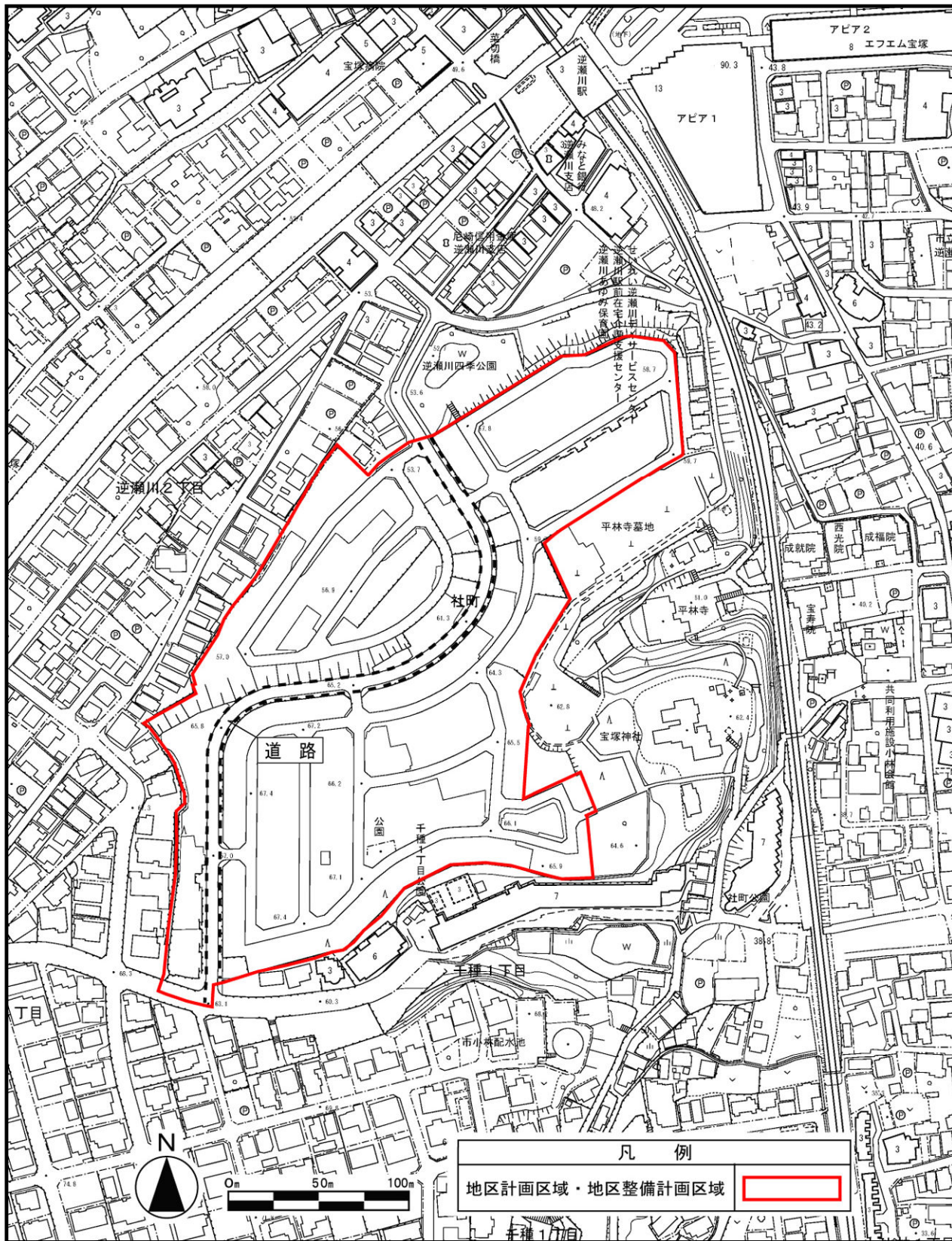
- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、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



## 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<br>(以下) | 彩度<br>(以下) | 明度    | 彩度<br>(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。

## 届出に係る取り扱いについて（社町地区）

※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。

### 道路に面して設ける垣又はさくに係る規制

#### 【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。