

29 北雲雀丘地区地区計画

◆地区の概要

名 称	北雲雀丘地区地区計画
位 置	宝塚市切畑字長尾山の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約4.9ha

◆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、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側、本市の市街地の飛地で、川西市の住宅市街地に面した位置にある。 当地区は、公益施設建設による開発事業効果の維持増進を図るとともに、背後の周辺斜面緑地及び川西市の住宅市街地との環境調和を図りつつ、良好な市街地を形成することを目標とする。
土地利用の方針	公益施設の土地利用を維持・促進するため、大学建設による事業効果の維持増進を図るとともに、建築物の用途、建築物の容積率、壁面の位置及び建築物の高さ等を制限し、背後の周辺斜面緑地及び川西市の住宅市街地と調和した良好な市街地環境の整備を図る。
建築物等の整備の方針	良好な市街地の環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他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

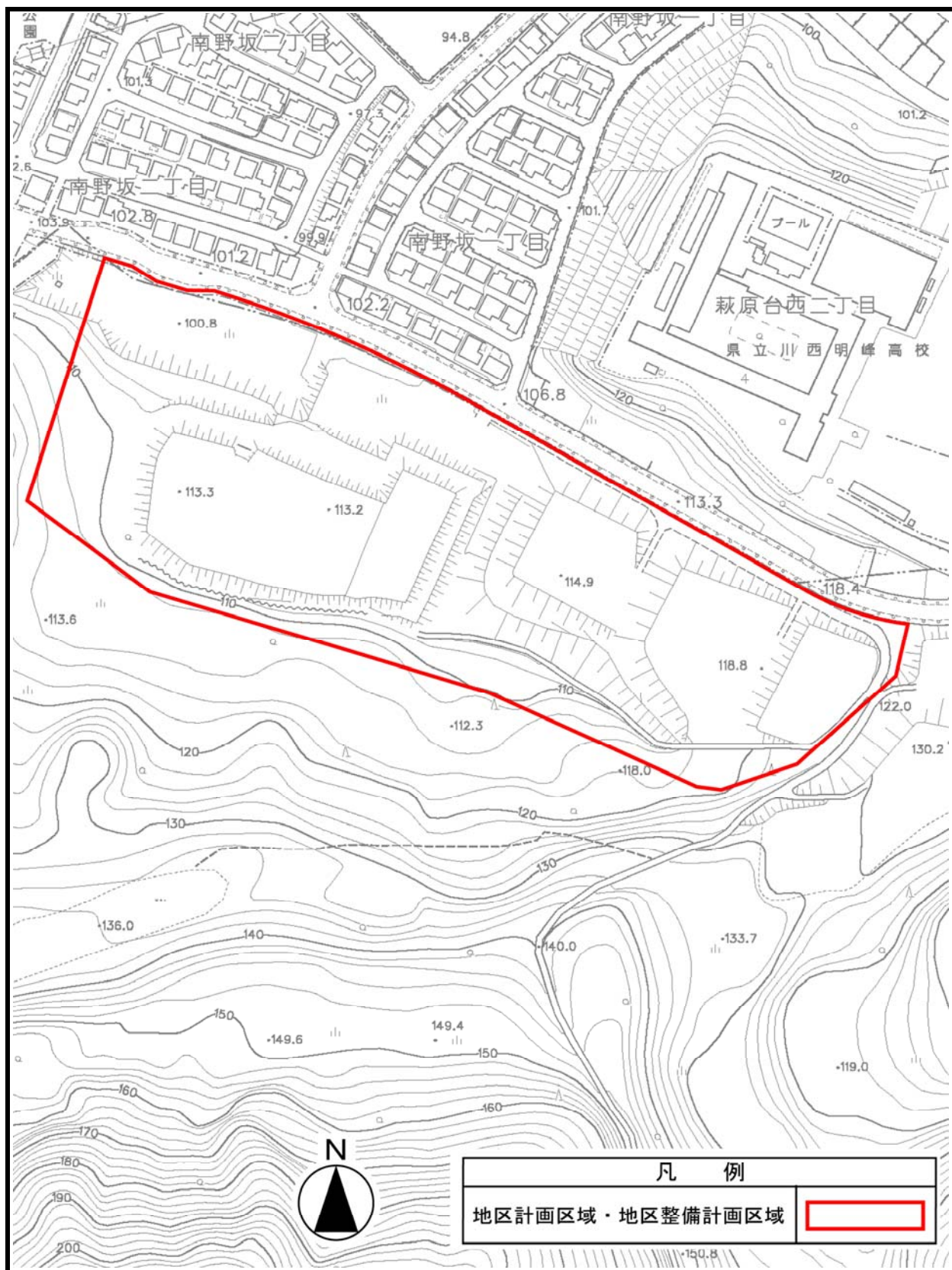
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり
地区整備計画の区域面積		約4.9ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (2) 診療所、病院 (3) 別表に掲げる公益上必要な建築物 (4) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	150%
	建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から川西市道1470号の道路境界線までの距離は、10m以上としなければならない。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、軒の高さが3m以下の附属建築物に該当する場合は、同項の規定は、適用しない。
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は18mとし、軒の高さの最高限度を15mとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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であるものとする。 また、屋根は勾配屋根など周辺環境と調和したものであるものとする。
	垣又はさくの構造の制限	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であるものとする。

別表

(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 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が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（6）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その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。）

◆計画図



都市計画デザイン課

電話 0797-77-2088 URL <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp>
FAX 0797-77-2171 E-mail tfsedign@city.takarazuka.lg.jp



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（北雲雀丘地区）

※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。

道路に面す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。