３６　清荒神駅南地区地区計画

平成24年3月30日決定

◆地区の概要

名　　称	清荒神駅南地区地区計画
位　　置	宝塚市清荒神１丁目の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約０．７ｈａ

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

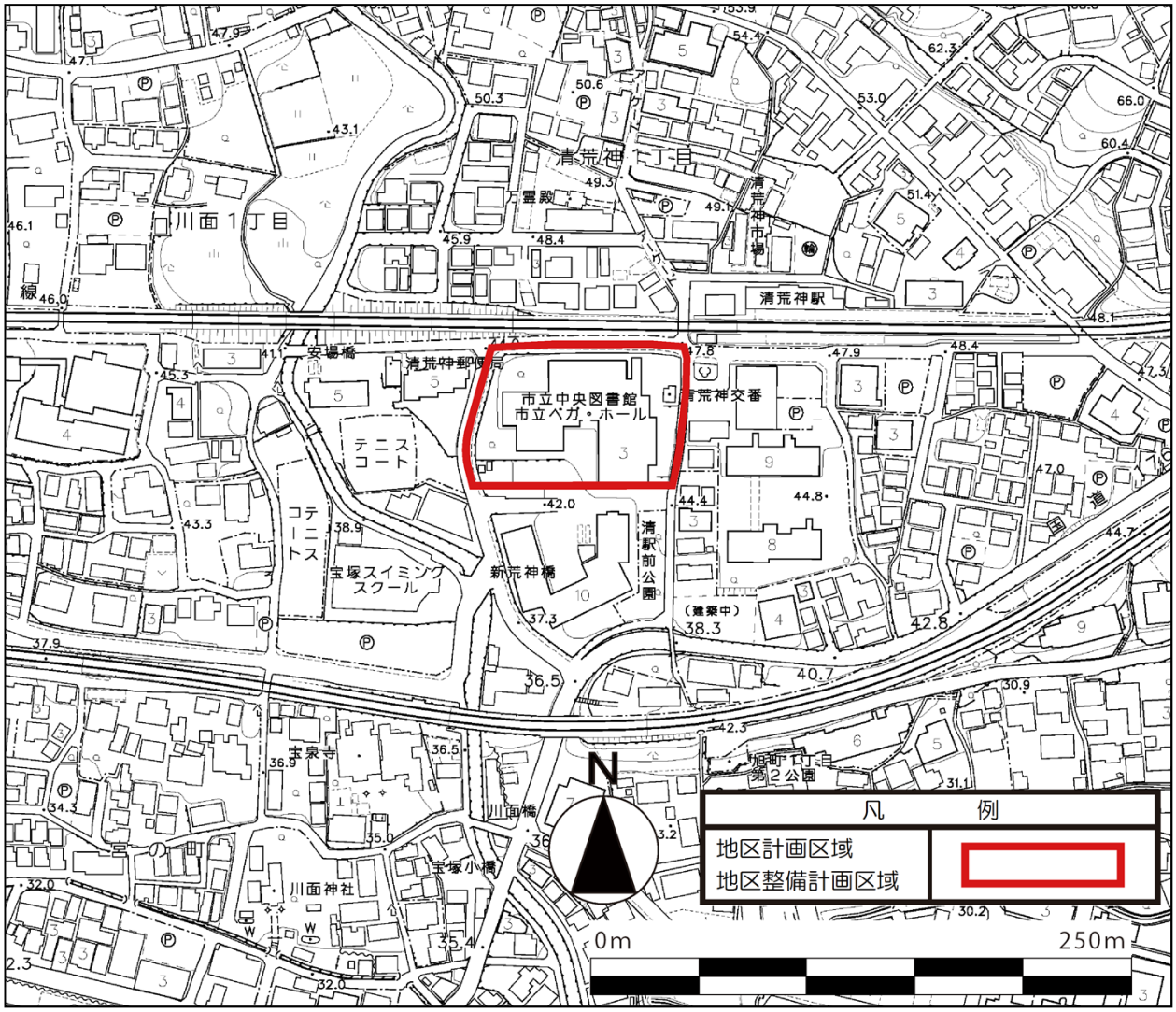
地区計画の目標	当地区は、阪急宝塚線清荒神駅の南側に位置し、国道１７６号に程近い交通利便性の高い地区である。また、周囲は中高層の住宅で構成される住宅地であり、緑豊かな良好な住環境を有している。 当地区は、市民文化を育むまちとして、ベガ・ホール、中央図書館を中心とした市民の文化活動や広域的な集客の拠点としての機能の充実に努めている。また、宝塚文化の創造・発信や芸術・文化都市に相応しいまちづくりを進め、戦略的な文化交流を展開するため、ベガ・ホールの施設の有効活用を掲げている地区としている。 このことから、当計画は、芸術・文化都市に相応しいまちづくりを進めるため、市民の文化活動や広域的な集客の拠点としての機能を有する文化施設や公共公益施設を適切に誘導し、周辺地域の住環境との調和を図ることを目標とする。
土地利用の方針	市民の文化活動や広域的な集客の拠点として、文化施設や公共公益施設の整備、機能の充実の促進を図る。また、周辺地域の良好な中高層の住宅地としての住環境との調和や良好な地域環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	文化施設や公共公益施設の整備・機能の充実や周辺地域の住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、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、良好な地域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０．７ｈａ
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （２）カラオケボックスその他これに類するもの （３）自動車車庫で床面積の合計が３００㎡を超えるもの又は３階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので別表第１で掲げるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） （４）倉庫業を営む倉庫 （５）危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げるもの） （６）工場（別表第２に掲げるものを除く。） （７）ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 （８）ホテル又は旅館 （９）自動車教習所 （１０）畜舎で床面積の合計が１５㎡を超えるもの

建築物の建ぺい率の最高限度	６／１０
建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以下の範囲内においては、当該水平距離に１．２５を乗じて得たものに５ｍを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が８ｍを超える範囲においては、当該水平距離から８ｍを減じたものに０．６を乗じて得たものに１５ｍを加えたもの以下としなければならない。
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及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。
垣又はさくの構造の制限	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。

◆計画図



都市計画課　電話 0797-77-2088　FAX 0797-74-8997　URL http://www.city.takarazuka.hyogo.jp　E-mail m-takarazuka0073@city.takarazuka.lg.jp

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>

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。