

3 ゆずり葉台地区計画

平成6年3月25日決定・平成10年7月31日変更

◆地区の概要

名 称	ゆずり葉台地区地区計画
位 置	宝塚市ゆずり葉台2・3丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約11.5ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

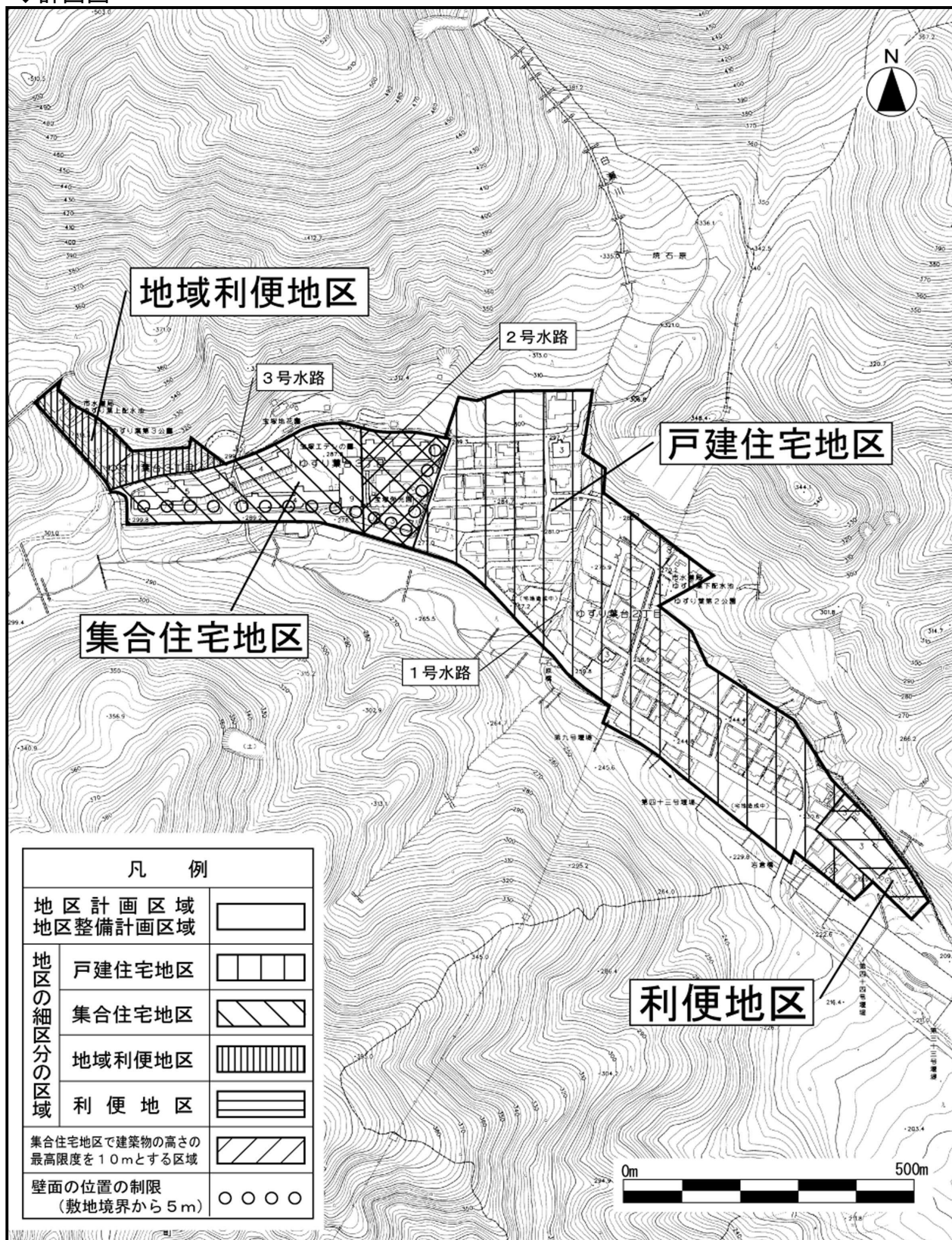
地区計画の目標	当地区は、本市の南部市街地の西端部に位置し、六甲山系の東山麓部に開発された市街地であり、その北西側の区域において自然公園区域が指定されていたことから、広い敷地を有する1戸建ての住宅と緑の多い空地が確保された老人ホーム等が立地し、緑豊かな周囲の山並みと調和して整然とした居住環境を形成している。また、従前から自然公園区域が指定されていなかった南東側の区域においては、建築協定により低層戸建住宅地としての良好な居住環境が維持されてきた。 本計画は、自然公園区域指定等によって形成されてきた当該地区の良好な居住環境を維持し保全するとともに、1戸建ての住宅地区、老人ホームの立地する地区、保養所の立地する地区及びこれらの地区の利便の向上等を担う地区の相互の居住環境の調和と、地区全体を育む周辺の良い自然環境との調和を図りつつ、ゆとりとうるおいのある市街地形成を推進することを目標とする。
土地利用の方針	当該地区を、地区の現状及び特性を考慮し、次の4地区に細区分する。 1 戸建住宅地区 現状は、広い敷地を有する低層の1戸建て住宅地であり、今後も、1戸建ての住宅地としての土地利用を進め、これまでの良好な居住環境を維持し保全する。 2 集合住宅地区 現状は、老人ホームに係る施設が立地している街区である。 当該老人ホームについては、本市の福祉施策及び高齢化社会に対応した諸施策上においても、今後も重要な施設となることが考えられることから、周辺の豊かな緑や戸建住宅地区との環境調和を図りつつ、集合住宅地としての現在の土地利用を維持し保全する。 3 地域利便地区 現状は、当該地の開発に伴い設置された公園と周辺地区への上水道供給施設等公共施設が立地し、また、老人ホームの附属施設、神社、開発当初から採掘され周辺地区へ供給している温泉採取施設がある。一部には小規模な未利用地も残存している等土地利用が特化されていない街区である。 しかし、他の街区へ利便を提供する施設又は地域性を特徴づける施設等が立地する街区であることから、地区全体の良好な市街地形成を維持し保全するため、周辺の自然環境及び居住環境への影響に配慮しつつ、現在の土地利用の継続を図る。 4 利便地区 現状は、保養所及びこれに附属する寄宿舍が立地している地区である。 今後も、保養所としての土地利用の継続を図るとともに、周辺の低層住宅地に配慮した将来の土地利用を図るものとする。
建築物等の整備の方針	地区の細区分の目的に応じて、建築物等の用途等の制限を次のとおり行う。 1 戸建住宅地区 1戸建ての住宅地として、建築物の用途の制限を行うとともに、居住空間の確保に必要な制限、敷地の細分化を防止するための制限を行い、また、敷地内の緑化を推進することにより、閑静でうるおいのある居住環境を形成し保全していく。 2 集合住宅地区 現状の老人ホーム等による住宅の集合化を基本とするとともに、市街地空間の確保に必要な制限を行い、また、敷地内の緑化を推進することにより隣接する低層住宅地の居住環境への影響を考慮しつつ、低層住宅地及び周囲の緑豊かな山並みと調和した良好な住宅環境を形成し保全する。 3 地域利便地区 当該地区の土地利用の方針を踏まえ、周辺の良好な自然環境及び住宅環境への影響を考慮した中で、建築物の用途の制限、緑地空間の確保に必要な制限等により、他の地区と調和した建築物の立地を誘導し、地区全体の市街地環境の形成を図る。 4 利便地区 保養所、寄宿舍及びこれらに類似した共同住宅等以外の建築物に係る建築物の用途の制限を行うとともに、壁面の位置の制限等を行い、周辺の低層住宅地と調和した居住環境の形成を図る。

◆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 1 1. 5 h a			
地区の細区分の名称		戸建住宅地区	集合住宅地区	地域利便地区	利便地区
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 7. 8 h a	約 2. 6 h a	約 0. 6 h a	約 0. 5 h a
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) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）法別表第 2（い）項第 1 号に掲げる住宅で、戸建専用住宅 (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、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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 ウ 診療所で床面積の合計が 5 0 m ² 以内のもの（患者の収容施設を有するものを除く。） (3) 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 (4) 法別表第 2（い）項第 9 号に掲げるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの	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) 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅（専ら居住の用に供するものに限る。） (2) 法別表第 2（い）項第 6 号、第 8 号及び第 9 号に掲げるもの (3) 前 2 号の建築物に附属するもの	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) 法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げるもの並びに第 3 号に掲げる共同住宅 (2) 法別表第 2（い）項第 5 号、第 6 号及び第 9 号に掲げるもの (3) 温泉を採取する事業を営む事務所及び工場（3 階以上の部分をその用途に供するもの及び原動機を使用する作業場の床面積の合計が 5 0 m ² を超えるものを除く。） (4) 給水施設 (5) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 5 各号に掲げるものを除く。）	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) 法別表第 2（い）項第 1 号に掲げる住宅で、戸建専用住宅 (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、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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 (3) 法別表第 2（い）項第 3 号に掲げる共同住宅又は寄宿舎 (4) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） (5) 保養所 (6) 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 (7) 法別表第 2（い）項第 9 号に掲げるもの (8) 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	—	—	1 5 / 1 0	1 0 / 1 0
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	5 / 1 0	5 / 1 0	5 / 1 0
	建築物の敷地面積の最低限度	2 5 0 m ²	—	—	2 5 0 m ²
	建築物の壁面の位置の制限	—	1 計画図に表示する戸建住宅地区との境の道路及び南側の道路に面する区域については、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から各前面道路の境界線までの距離は、5 m 以上とする。	1 外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1 m 以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。	1 外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1 m 以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。

地区の細区分の名称		戸建住宅地区	集合住宅地区	地域利便地区	利便地区
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限(つづき)		2 前項に規定する区域以外の区域については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。 3 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、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	(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	(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
	建築物等の高さの最高限度	—	計画図に表示する戸建て住宅地区との境の道路中心から2号水路の中心までの区域については、建築物の高さの最高限度は、10 mとする。	—	建築物の高さの最高限度は、12 m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良好な住宅地に調和したものとする。			

◆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 (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。

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。