

武田尾のまちづくり

武田尾地区のまちづくりルール

地区計画^注



宝 塚 市

注：平成28年12月27日に都市計画決定しました。

◆ 地区の概要

名 称	武田尾地区地区計画
位 置	宝塚市玉瀬字イヅリハ及び切畑字検見の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 1. 2 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、J R武田尾駅の北東約 0.5 k mに位置し、武庫川、僧川に沿った、田園地帯が広がる本市の北部地域の玄関口である。従前は、河川沿いに住宅、店舗及び駐車場などにより集落が形成されていた地区である。</p> <p>この度、武庫川の河川改修事業に伴う土地区画整理事業の施行により、既存の集落を整序し、計画的なまちづくりが推進されているところである。</p> <p>この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図るとともに、住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区の現状及び土地区画整理事業の施行による事業効果を考慮し、日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、これまでの住宅地としての土地利用を継続することにより、住環境の維持・保全に努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等に係る制限を行う。</p> <p>また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又は柵の構造を制限することにより、良好な地域環境の形成と保全を図る。</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1.2ha	
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) 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、別表第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の合計が50㎡を超えるものを除く。） (3) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） (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 (5) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (6) 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3に定め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。） (7) 前各号の建築物に附属するもの（別表第4に掲げるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	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（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、1m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又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	1 地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さの最高限度は、9mとする。 2 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に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する広告物等をいう。）の掲出にあっては、兵庫県屋外広告物条例に規定する第2種禁止地域の制限を満たすものとする。
	垣又は柵の構造の制限	1 道路に面する垣又は柵の構造は、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。 2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部が開放時に道路境界線を超えないようにしなければならない。

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 0.75 キロワット以下のものに限る。)
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 0.75 キロワット以下のものに限る。)
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 0.75 キロワット以下のものに限る。)

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 郵便法(昭和 22 年法律第 165 号)の規定により行う郵便の業務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(7)までのいずれか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) 都市高速鉄道線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。)
8 気象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

別表第3

(地区整備計画区域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

- 1 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
- 2 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
- 3 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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 4 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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

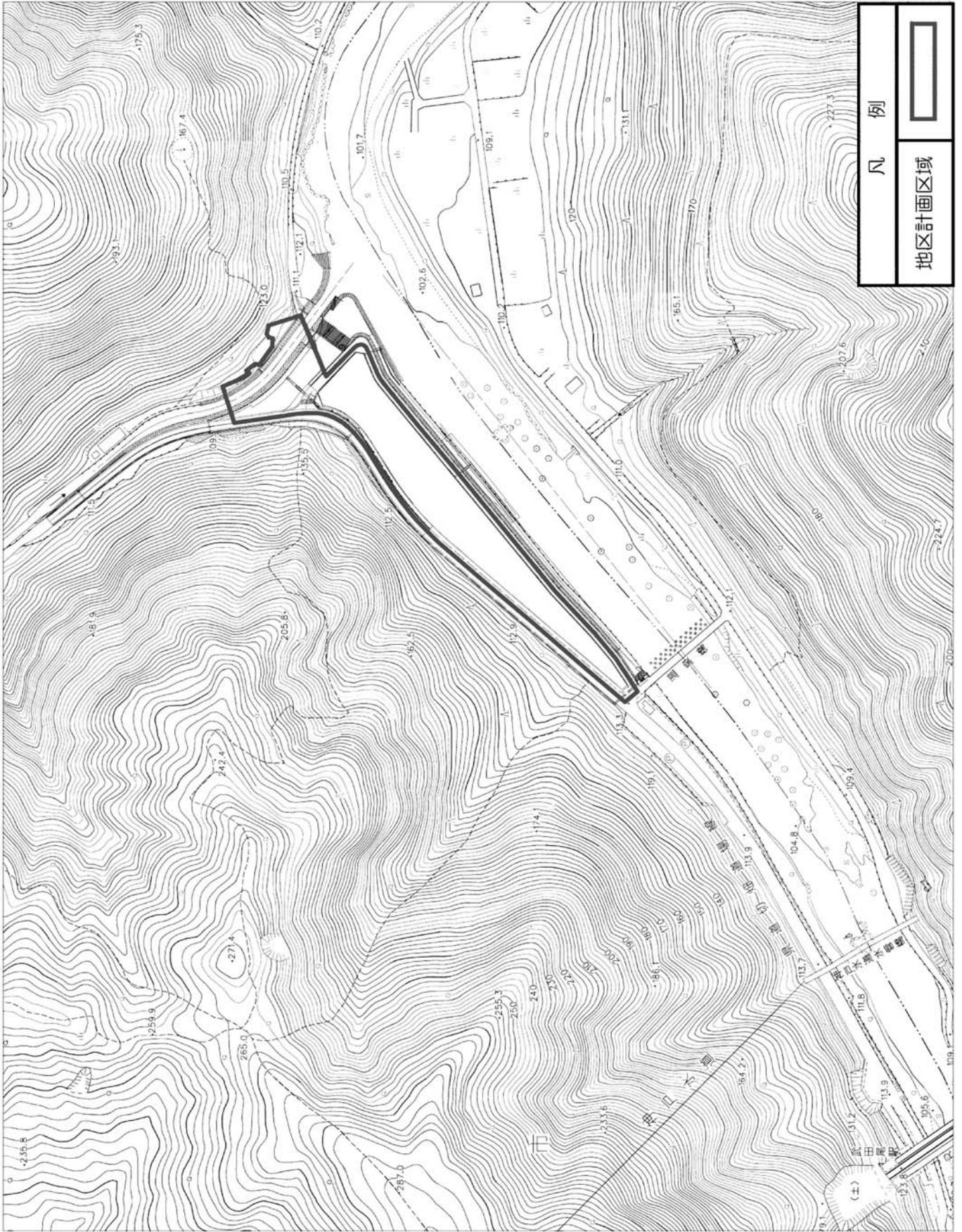
別表第4

(地区整備計画区域内に建築してはならない附属建築物)

- 1 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が600㎡(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)
- 2 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000㎡を超えるもの
ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 5 主として住居の環境を保護するため建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)項第4号に掲げるもの)



計画図



■お問合せ先(宝塚市役所の担当窓口)

- | | | |
|------------------|---|------------------------|
| ・地区計画、都市景観条例について | : | 都市計画課(電話 0797-77-2088) |
| ・開発まちづくり条例について | : | 開発指導課(電話 0797-77-2081) |
| ・建築確認申請などについて | : | 建築指導課(電話 0797-77-2082) |

北部田園・集落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	<p>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10分の1以下の部分は除く)</p>			
	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
<p>2 外壁色の明度は6~8とし、色相PB、B、BGはできる限りベース色に用いない。 大きな壁面を有する建築物の外壁色は、上記規定を遵守する。</p>				

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、【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】に準ずるものとしします。