

# 44 雲雀丘3丁目北地区地区計画

令和6年3月29日決定

## ◆地区の概要

名称	雲雀丘3丁目北地区地区計画
位置	宝塚市雲雀丘3丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約1.9ha

## ◆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、阪急雲雀丘花屋敷駅北西の長尾山系南側丘陵部に位置し、周囲の緑との調和を図りながら、民間の宅地開発事業により戸建住宅地として整備が行われる地区である。 本計画は、宅地開発事業を適正に誘導し、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりある地域を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。
土地利用の方針	住宅等を主体とした良好な住環境の形成を図り、緑豊かな自然環境と調和した市街地の形成と保全を図る。
建築物等の整備の方針	ゆとりある閑静な住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。

## ◆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1.9ha	
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) 住宅 (2) 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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 診療所 (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) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物及び工作物（それぞれ花壇その他の緑化のための施設その他軽微なものを除く。）は、道路境界線から0.5m以内の部分に建築し、又は築造してはならない。

## 別表第1

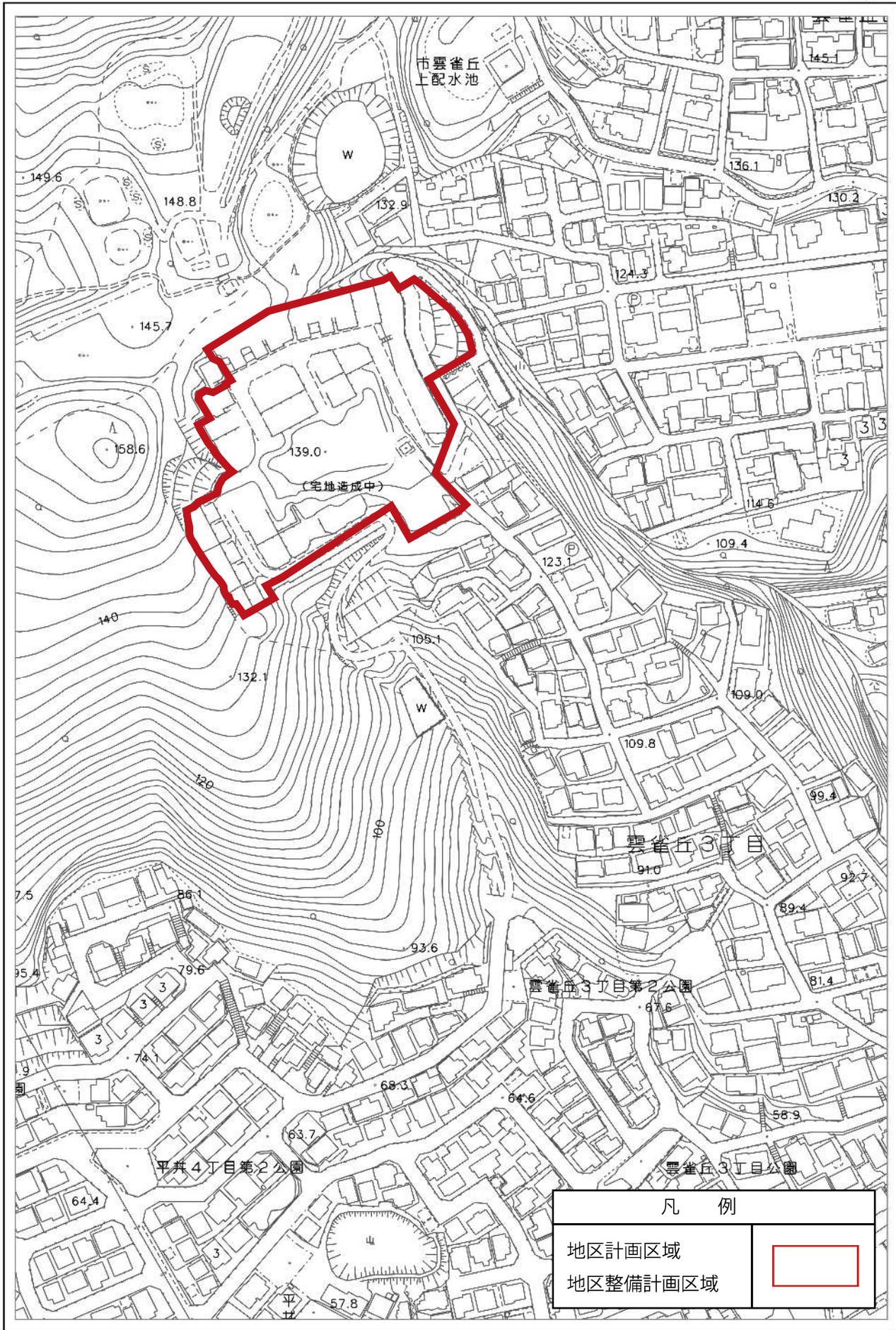
(地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅)

- 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0.75kW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。以下同じ。）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17万V未満で、かつ、容量90万kVA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3.5t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3.5t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㎡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㎡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㎡以下のものに限る。）
  - (7) 都市高速鉄道のため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12万V未満で、かつ、容量4万kVA未満のものに限る。）



市雲雀丘  
上配水池

(宅地造成中)

雲雀丘3丁目

雲雀丘3丁目第2公園

平井4丁目第2公園

雲雀丘3丁目公園

凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	



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。					