

4 真池地区地区計画

平成8年2月13日決定

◆地区の概要

名 称	真池地区地区計画
位 置	宝塚市売布東の町の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約3.1ha

◆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、本市の南部市街地の武庫川左岸地区中央に位置し、阪急電鉄中山駅、売布神社駅及びJR中山寺駅から500m以内の区域にあり、また、本市の幹線道路が地区内を通過するなど、交通至便な地区である。</p> <p>このように、当地区は、立地条件の有利さと相まって、本市武庫川左岸地区の中核的商業地区としての発展が期待されている。</p> <p>しかしながら、同地区の北側には、大規模な計画的住宅地「中山台」がひかえるなど、住宅地と近接しており、商業施設の立地を誘導するに際しては、良好な環境の確保に配慮する必要がある。</p> <p>本計画は、当地区において、近隣の住宅地との調和を図りつつ、武庫川左岸地区の中核的商業地区にふさわしいアメニティ高い空間を確保し、健全で魅力ある商業施設の集積を図ることを目的とする。</p>
土地利用の方針	<p>近隣の住宅地との調和を図りつつ、武庫川左岸地区の中核的商業地区にふさわしい商業施設を適切に配置し、健全で魅力ある市街地の形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>健全で魅力ある商業地区を形成し、快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置等の制限等を行う。</p> <p>また、敷地内緑化、生垣の設置等により、緑あふれるまち並みの形成を図る。</p>

◆地区整備計画

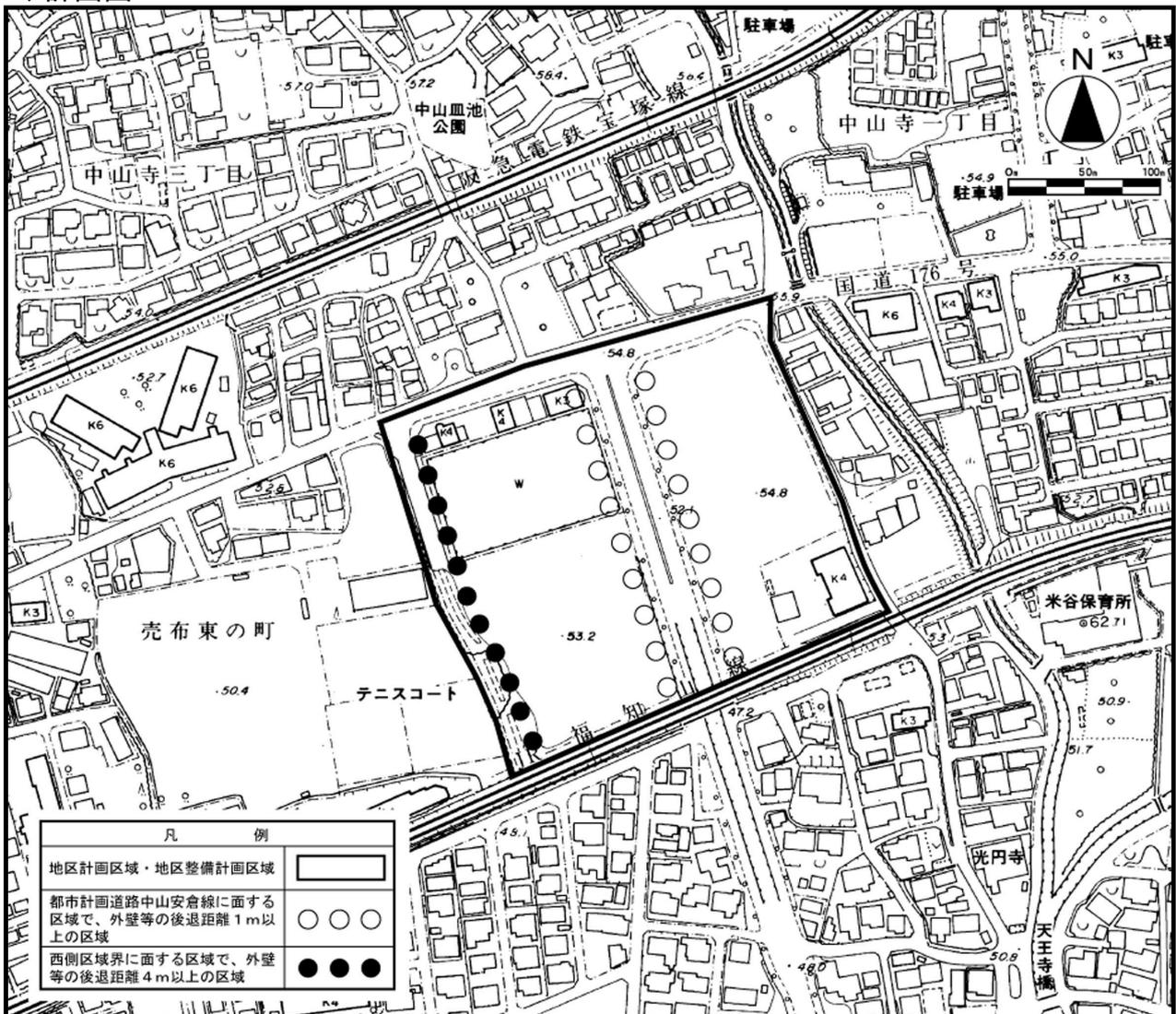
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
地区整備計画の区域面積	約3.1ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（1階又は2階のいずれかの床面積の2分の1以上の部分を事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものを除く。）</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>(5) 別表に掲げる事業を営む工場</p> <p>(6) 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（都市再開発法等の一部を改正する法律（平成7年法律第13号）による改正後の建築基準法をいう。）別表第2（と）項第4号に掲げるもの）</p>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 計画図に表示する都市計画道路中山安倉線に面する区域内の建築物の敷地については、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から当該道路境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、道路の上空に設けられる渡り廊下については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に表示する西側区域界に面する区域内の建築物の敷地については、外壁等の面から当該区域界に接する隣地境界線までの距離は、4m以上とする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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その他これらに類するものとする。ただし、高さ1m以下の垣又はさくについては、この限りでない。</p>

別表（「地区整備計画」欄中の「建築物等の用途の制限」欄の（５）関係）

（地区計画区域内で営むことが出来ない事業）

- 1 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- 2 印刷用インキの製造
- 3 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
- 4 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- 5 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
- 6 コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- 7 厚さ0.5mm以上の全属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- 8 印刷用平版の研磨
- 9 糖衣機を使用する製品の製造
- 10 原動機を使用するセメント製品の製造
- 11 ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- 12 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- 13 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
- 14 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉
- 15 合成樹脂の射出成形加工
- 16 出力の合計が10キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
- 17 めっき
- 18 原動機の出力の合計が1.5キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機で原動機の出力の合計が7.5キロワット以下のものを使用する事業を除く。）
- 19 原動機を使用する印刷
- 20 ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
- 21 タンブラーを使用する金属の加工
- 22 ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業

◆計画図



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。

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】

屋根及び外壁の色彩	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	6		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					