１１　中筋ＪＲ南地区地区計画

平成12年3月21日決定

◆地区の概要

名　　称	中筋ＪＲ南地区地区計画
位　　置	宝塚市中筋４、５、８及び９丁目の各一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約１６．０ｈａ

◆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、ＪＲ宝塚線中山寺駅の南側に位置し、土地区画整理事業が施行され、計画的なまちづくりが推進されているところである。この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、隣接する地域との調和を図りながら、緑豊かで良好な市街地を形成することを目標とする。
土地利用の方針	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、当地区を次の４地区に細区分する。 ア　駅前利便施設地区 ＪＲ中山寺駅と都市計画道路の結節点にある地区の特性を生かし、地域の拠点機能及び生活利便の向上のための土地利用を図る。 イ　駅前住宅地区 ＪＲ中山寺駅前の利便性を生かし、良質な中高層集合住宅等を主体とした住宅地としての土地利用を図る。 ウ　沿道地区 隣接する住宅地区との調和を図りながら、駅前へのアクセスの沿道として、生活利便の向上と住機能が複合した土地利用を図る。 エ　住宅地区 生産緑地との調和を図りつつ、良好な中低層住宅地としての土地利用を図る。
建築物等の整備の方針	ア　駅前利便施設地区 生活利便施設を配置する地区として、健全で活気のある都市空間を創出し、良好な景観を誘導し、地域の拠点である駅前としての市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び壁面の位置の制限等を行う。 イ　駅前住宅地区 駅近傍の住宅地区として、良好な中高層集合住宅を主体とした居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び壁面の位置の制限等を行う。 ウ　沿道地区 隣接する住宅地区と調和した、生活利便施設及び住宅の適切な立地を促進するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限等を行う。 エ　住宅地区 中低層住宅地として、緑豊かなゆとりある居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限等を行う。

◆地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域面積</td><td colspan="4">約１６．０ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の区分の名称</td><td>駅前利便施設地区</td><td>駅前住宅地区</td><td>沿道地区</td><td>住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の区域</td><td colspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の面積</td><td>約１．９ｈａ</td><td>約２．１ｈａ</td><td>約５．５ｈａ</td><td>約６．５ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>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) 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
(4) ホテル又は旅館
(5) 自動車教習所
(6) 倉庫業を営む倉庫
(7) 別表に掲げる事業を営む工場
(8) 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）</td><td colspan="2">倉庫で床面積の合計が500㎡を超えるものは、建築してはならない。</td><td>店舗、飲食店、倉庫又は事務所その他これらに類するもの（建築基準法別表第２(は)項に掲げる建築物以外の建築物に限る。）の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるものは、建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡

ただし、この規定の適用の際、現に存する土地で、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合においては、この限りではない。</td><td>１５０㎡</td><td colspan="2">１２０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の壁面の位置の制限</td><td>１　建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する都市計画道路及びその他の道路に面する○印の部分については１．０ｍ以上でなければならない。
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（以下「建築物等」 という。）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</td><td>１　外壁等の面から道路境界線までの距離は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。
(1) 計画図に表示する都市計画道路及びその他の道路に面する○印の部分
１．０ｍ
(2) 前号に規定する道路以外の道路に面する部分
０．５ｍ
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</td><td colspan="2">１　外壁等の面から道路境界線までの距離は、０．５ｍ以上でなければならない。
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</td></tr>
</table>

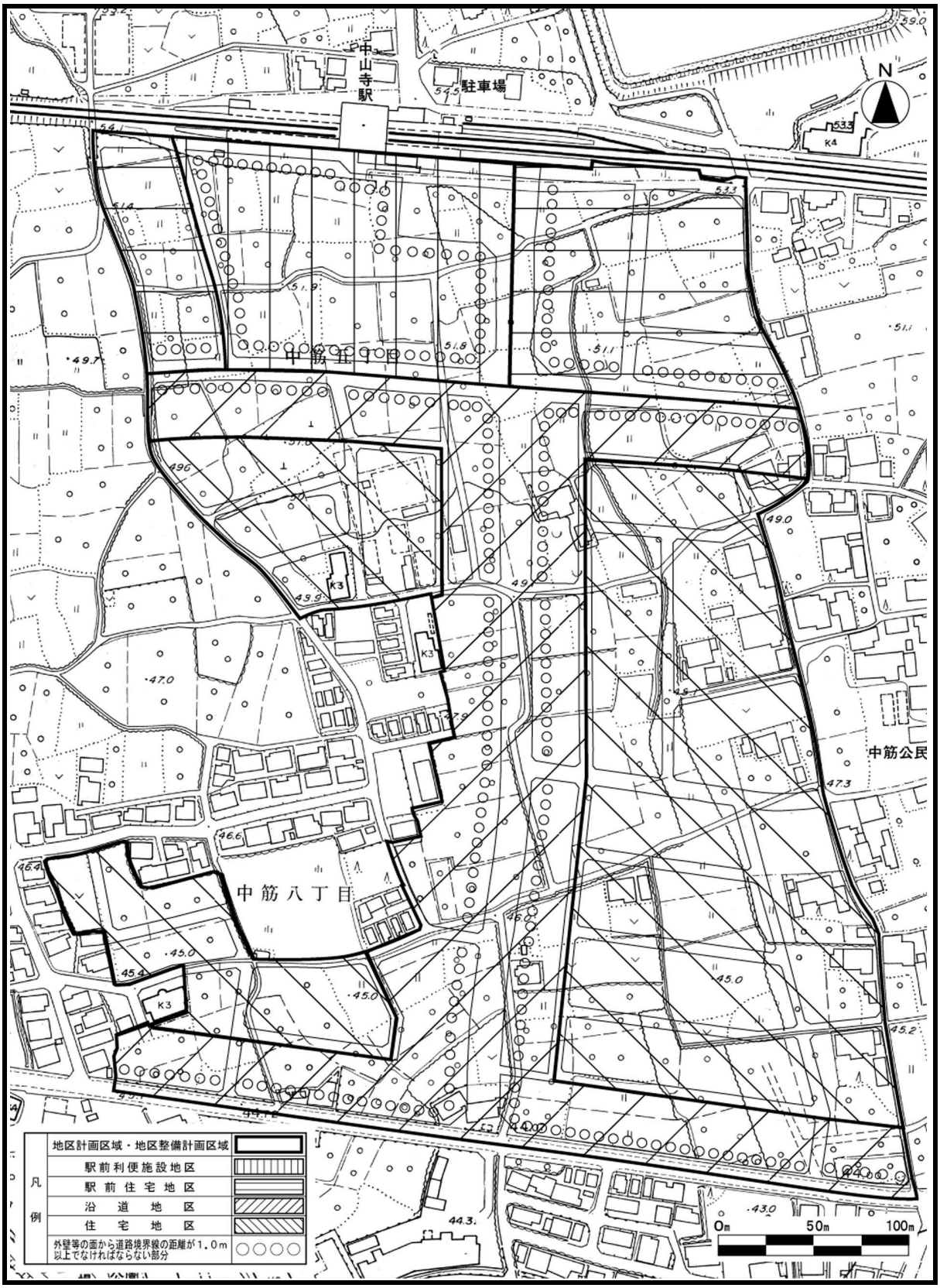
<table>
<tr><td colspan="2">地区の区分の名称</td><td>駅前利便施設地区</td><td>駅前住宅地区</td><td>沿道地区</td><td>住宅地区</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は１８ｍとし、軒の高さの最高限度を１５ｍとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。</td><td colspan="2">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きのあるものとする。
また、屋根は勾配屋根など周辺環境と調和するものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="4">道路に面する垣・さくの構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。</td></tr>
</table>

別表（地区整備計画」欄中の駅前利便施設地区にかかる「建築物等の用途の制限」欄の（７）関係）

（駅前利便施設地区内で営むことができない事業）

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、エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの
7　厚さ０．５㎜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　ワイヤー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
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


中山寺駅
駐車場
中筋五丁目
中筋八丁目
中筋公民
N
凡例
地区計画区域・地区整備計画区域
駅前利便施設地区
駅前住宅地区
沿道地区
住宅地区
外壁等の面から道路境界線の距離が1.0m以上でなければならない部分
0m
50m
100m

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。