# ２３　高松・末成地区地区計画

平成17年3月23日決定・平成19年4月19日変更

## ◆地区の概要

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 高松・末成地区地区計画 |
| 位　　置 | 宝塚市高松町、末成町の各一部 |
| 区　　域 | 計画図表示のとおり |
| 面　　積 | 約７．３ｈａ |

## ◆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、南部武庫川沿いの住商工施設が複合する市街地であるが、近年は住宅地としての土地利用の純化が進行するとともに、道路等の都市基盤が脆弱で緊急車両の進入が困難な箇所が多数存在し、また接道不良宅地が集積していたことから、現在住宅市街地総合整備事業により災害に強いまちづくりが進められているところである。<br>本計画は、住商工複合の市街地から、住宅市街地への純化が進行していく中で、「安全・安心で、親しみのあるまち」の形成を図ることを目標とする。 |
| 土地利用の方針 | 地区の現状及び特性を考慮し、当地区を３地区に細区分する。<br>１ 住宅地区（A）<br>戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地であり、この良好な住環境の維持、増進を図る。<br>２ 住宅地区（B）<br>現状は中低層住宅を主体とした店舗、作業所が複合する地区であり、この土地利用の維持、増進を図る。<br>３ 住宅地区（C）<br>幹線道路沿いに位置するとともに、住宅と店舗その他業務施設が複合する地区であり、この土地利用の維持増進を図る。 |
| 地区施設の整備方針 | 安全、安心な市街地の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業等により、主要生活道路、生活道路、側溝、水路、街区公園、並びに緑地等の整備を促進する。 |
| 建築物等の整備の方針 | 土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。 |

## ◆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７．３ｈａ | | |
| 地区の細区分の名称 | | 住宅地区(A) | 住宅地区(B) | 住宅地区(C) |
| 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０．６ｈａ | 約６．２ｈａ | 約０．５ｈａ |
| 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。<br>（１）住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿<br>（２）住宅で延べ面積２分の１以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（こ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。）<br>ア 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のための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。）<br>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（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。） | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>（１）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１に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡を超えるもの又は３階以上の部分をその用途に供するもの<br>（２）中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため建築してはならない建築物（建築基準法別表第２(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が１，５００㎡を超えるもの。）<br>（３）倉庫業を営む倉庫<br>（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<br>（５）床面積の合計が１５㎡を超える畜舎 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>（１）床面積の合計が１５㎡を超える畜舎 |

<table>
<tr><th colspan="2">地区の細区分名称</th><th>住宅地区（A）</th><th>住宅地区（B）</th><th>住宅地区（C）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限（つづき）</td><td>（３）学校、図書館その他これらに類するもの<br>（４）診療所又は病院<br>（５）神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>（６）老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの<br>（７）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<br>（８）公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第６項第１号に該当する営業に係るものを除く。）<br>（９）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１に掲げるもので、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。）<br>(10) 別表第２及び別表第３に掲げる公益上必要な建築物<br>(11) 前各号の建築物に附属するもの</td><td>（６）葬儀を主たる目的とする建築物</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、１０ｍとする。</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、１２ｍとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">１ 建築物の外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。<br>２ 広告物は美観を著しく害さないものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する垣又はさくの構造は、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。</td></tr>
</table>

別表第１

**（住宅地区(A)及び(B)の地区整備計画区域内に掲げる店舗、飲食店等）**

１　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
２　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っては、その出力の合計が0.75ｋｗ以下のものに限る。）
３　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っては、その出力の合計が0.75ｋｗ以下のものに限る。）
４　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
５　物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
６　銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

別表第２

**（住宅地区(A)の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）**

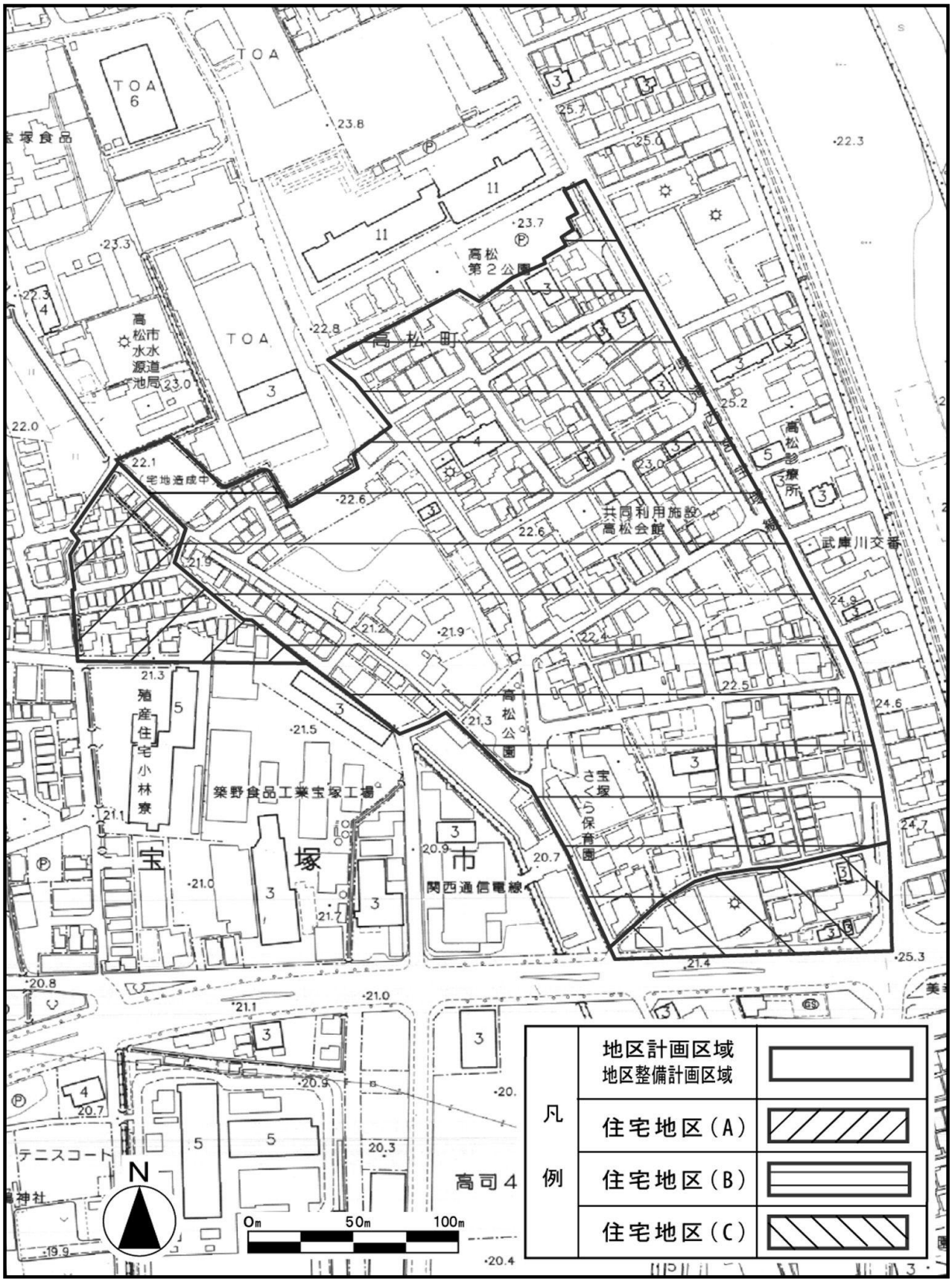
１　巡査派出所
２　公衆電話所
３　郵便局で延べ面積が 500㎡以内のもの
４　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
５　近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
６　路線バスの停留所の上家
７　次の（１）から（７）までの一に掲げる施設である建築物
（１）　認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が 700㎡以内のもの
イ　電気通信交換所
ロ　電報業務取扱所
（２）　電気事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
イ　開閉所
ロ　変電所（電圧170,000ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量900,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟ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ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量 40,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）

別表第３

**（住宅地区(A)の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　税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（別表第２に掲げるもの及び５階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
２　次の（1)から(3)までに掲げる施設である建築物（別表第２に掲げるもの及び５階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
（１）　認定電気通信事業者がその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　電気通信交換所
ロ　電報業務取扱所
ハ　イ及びロに掲げる施設以外の施設の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡以下のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
（２）　電気事業の用に供する変電所である建築物（電圧300,000ﾎﾞﾙﾄ未満で、かつ、容量1,100,000ｷﾛﾎﾞﾙﾄｱﾝﾍﾟｱ未満のものに限る。）
（３）　ガス事業の用に供するガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの

◆計画図


TOA
TOA 6
宝塚食品
高松第２公園
高松町
高松市水水源道池局
宅地造成中
共同利用施設 高松会館
高松診療所
武庫川交番
殖産住宅小林寮
築野食品工業宝塚工場
宝塚市
関西通信電線
高松公園
宝塚さくら保育園
テニスコート
高司４
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域
住宅地区（A）
住宅地区（B）
住宅地区（C）
N
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<br>(以下)</td><td>彩度<br>(以下)</td><td>明度</td><td>彩度<br>(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。