２７武庫川町地区地区計画

平成19年8月31日決定

◆地区の概要

名　　称	武庫川町地区地区計画
位　　置	宝塚市武庫川町の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約４．６ｈａ

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

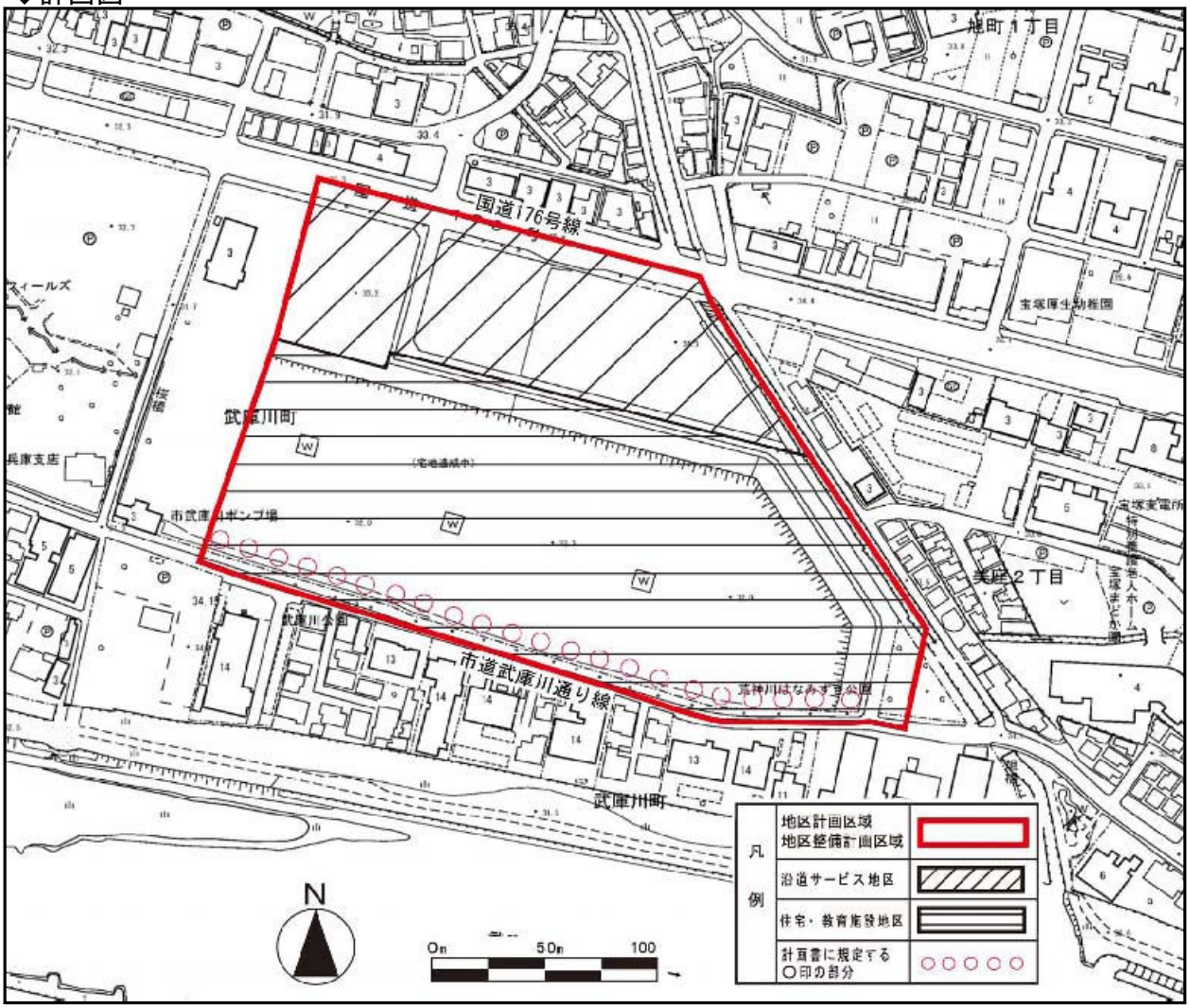
地区計画の目標	当地区は、商業、業務、観光、文化などの機能を有する中核的な都心シンボルゾーンの左岸最南に位置し、宝塚ファミリーランドの閉園にともない、当該跡地において民間の開発事業により、沿道サービス施設、共同住宅並びに教育施設等の整備が促進されている地区である。 本計画は、この開発事業を適正に誘導し、事業効果の維持増進を図るとともに、都心シンボルゾーンにふさわしい土地利用を促進するため、建築物等の規制及び誘導を行い、快適な市街地の形成を図ることを目標とする。
土地利用の方針	地区の特性に応じて、当地区を、「沿道サービス地区」、「住宅・教育施設地区」の２地区に細区分する。 「沿道サービス地区」については、国道１７６号に面する街区であり、沿道サービス施設を主体とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成を図る。 「住宅・教育施設地区」については、市道武庫川通り線を隔て武庫川沿いで既に住宅地に特化した地区と一体的な空間を形成することから、産業振興との調和に配慮しつつ、快適な都心居住地等にふさわしい土地利用と良好な街区の形成を図る。
建築物等の整備の方針	１　沿道サービス地区 幹線道路の沿道にふさわしいにぎわいとうるおいのある街区環境の形成を図るため、建築物の用途、建築物の壁面の位置等に係る制限を行う。 ２　住宅・教育施設地区 周辺環境との調和、住環境及び教育環境の形成を図るため、建築物の用途、建築物の壁面の位置等に係る制限を行う。

◆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４．６ｈａ	
建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	沿道サービス地区	住宅・教育施設地区
	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　１．５　ｈａ	約　３．１　ｈａ
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （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。） （２）　ホテル又は旅館 （３）　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 （４）　倉庫業を営む倉庫 （５）　キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１）　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。ただし、建築物に附属する自動車車庫はこの限りではない。）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１５００㎡を超えるもの （２）　沿道サービス地区の（２）から（５）までのもの

	地区の細区分の名称	沿道サービス地区	住宅・教育施設地区
建築物等に関する事項	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。）の面から道路境界線までの距離は、国道176号に面する部分については、２m以上としなければならない。 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	1　外壁等の面から市道武庫川通り線に面する水路境界線までの距離は、計画図に表示する○印の部分については、６m以上としなければならない。 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、高さ７m以下の附属建築物に該当する場合は、同項の規定は、適用しない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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きのあるものとする。 2　次の各号に掲げる広告物（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。以下同じ。）以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。 （1）看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物 （2）建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物 （3）この地区計画の区域内における建築物等の誘導に関する広告物 3　前項の規定により表示し、又は設置する広告物は、形態、意匠及び表示方法が周辺の美観を損なわないものでなければならない。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又は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。	

◆計画図



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。