

7 逆瀬台地区地区計画

平成10年3月20日決定

◆地区の概要

名 称	逆瀬台地区地区計画
位 置	宝塚市逆瀬台3丁目・4丁目の各一部、5丁目及び6丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約29.1ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、六甲山系の東山麓部に開発された住宅地「逆瀬台」の区域であり、大阪平野を臨み、眺望に優れ、かつ、周囲の山なみの緑に恵まれた住宅地である。当地区は、低層の戸建専用住宅の立地する戸建住宅地区のほか、バスセンター内に小規模な商業施設が立地するセンター地区及び低層集合住宅が立地するテラスハウス地区によって形成されている。 本計画は、用途地域等の都市計画制限、開発事業者が分譲時に制定した不動産販売契約中の「特約事項」等によって形成された良好な居住環境を維持するとともに、戸建住宅地区、センター地区及びテラスハウス地区が相互に環境の調和を図り、もってゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成の適正な誘導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、当地区を次の3地区に細区分する。 1 戸建住宅地区 現状は、良好な一戸建ての低層住宅地が形成されており、引き続き、戸建専用住宅を基調とする良好な居住環境を維持する。 2 センター地区 現状は、バスセンターと地域のサービスを提供する商業施設が立地する地区で、このほか、地区内公園には自治会館が立地している。今後も、隣接する戸建住宅地区との調和を図りながら、地域のサービスを提供する施設の適切な立地を図る。 3 テラスハウス地区 現状は、低層のテラスハウスと低層戸建住宅とが立地しており、今後も、隣接する戸建住宅地区との調和を図りながら、低層住宅地としての良好な居住環境を維持する。
建築物等の整備の方針	1 戸建住宅地区 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、一戸建ての低層住宅地として、周辺環境と調和した良好な居住環境を保全するよう、建築物等の用途等について規制及び誘導を図る。 2 センター地区 地域のサービスを提供する商業施設と戸建住宅地区とが調和した良好な居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、建築物等の用途等について規制及び誘導を図る。 3 テラスハウス地区 ゆとりとうるおいのある地区環境を形成し、戸建住宅地区と調和したまち並みを形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、建築物等の用途等について規制及び誘導を図る。

◆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29.1ha		
地区の区分の名称		戸建住宅地区	センター地区	テラスハウス地区
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27.9ha	約0.6ha	約0.6ha
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) 戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの ア 喫茶店（この地区計画について都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条に規定する都市計画の告示があった日において現存し、かつ、その日における敷地内において新築するものに限る。次のイにおいて同じ。） イ 家庭電器器具店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	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2の一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 (4) 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3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350㎡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。）	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) 共同住宅 (3) 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に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (4) 別表第1及び別表第4に掲げる公益上必要な建築物 (5) 前各号の建築物に附属するもの

地区の細区分の名称		戸建住宅地区	センター地区	テラスハウス地区
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限(続き)	エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 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に供する公民館、集会所その他これらに類するもの (4) 診療所(患者の収容施設を有するものを除く。) (5) 別表第1に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	(5) 学校(大学、高等学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (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 (7) 診療所(患者の収容施設を有するものを除く。) (8) 別表第1及び別表第4に掲げる公益上必要な建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の容積率の最高限度		10/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度		5/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	100㎡
	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。)の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 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 外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 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
	建築物等の高さの最高限度		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。	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。
	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いたものとする。 2 敷地内の石積等の擁壁上からのはねだし等の構造物は、造ってはならない。ただし、一の道路に面する門柱及びこれに類するへいでその延長の合計が3m以下のものについては、この限りでない。 3 敷地内の石積等の擁壁は、これを造りかえる場合、周辺と調和したものとする。 なお、最高部の高さが1mを超える石積等の擁壁を造りかえる場合、造りかえる前の石積等の面を越えて道路側に擁壁を造らないものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、良好な住宅地の居住環境に調和したものとする。		

別表第 1

(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) 第1種電気通信事業者がその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ボルト未満で、かつ、容量900,000キロボルトアンペ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ボルト未満で、かつ、容量40,000キロボルトアンペア未満のものに限る。)

別表第 2

(地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅)

- 1 事務所
- 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。)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 3

(地区計画地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

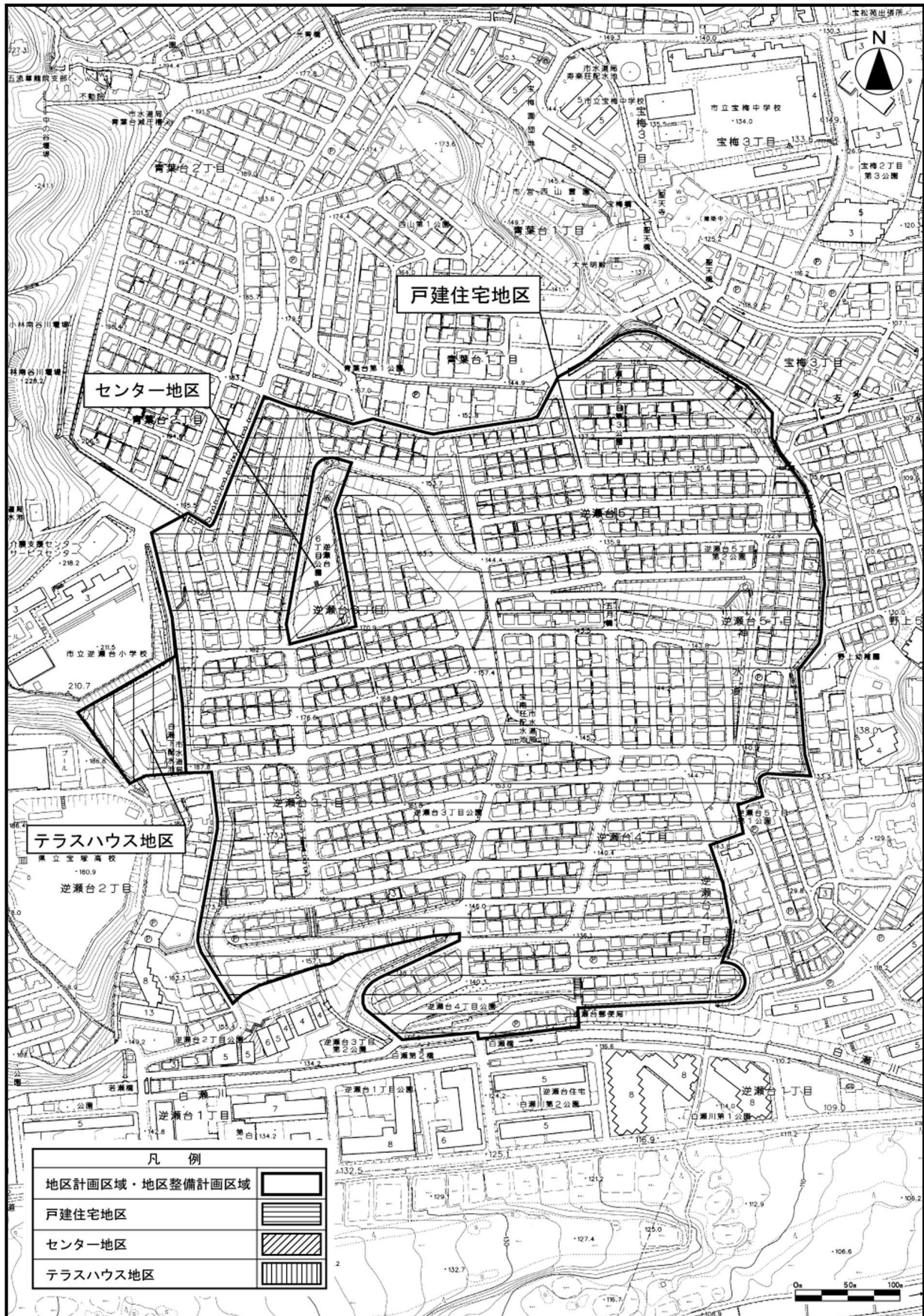
- 1 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 2 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- 3 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- 4 学習塾、華道教室、囲碁教室そ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 4

(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1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1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) 第1種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ボルト未満で、かつ、容量1,100,000キロボルトアンペ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



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。

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。