

**別紙** 景観計画特定地区に関する事項

## 景観計画特定地区の位置



### 景観計画特定地区の一覧

	景観計画特定地区の名称	指定年月日	告示番号
1	清荒神参道地区景観計画特定地区	平成24年10月15日	市告示第440号
2	仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区	平成24年10月15日	市告示第440号
3	中山桜台7丁目地区景観計画特定地区	平成24年10月15日	市告示第440号
4	千種地区景観計画特定地区	平成24年10月15日	市告示第440号
5	売布自由ガ丘地区景観計画特定地区	平成25年7月5日	市告示第300号
6	仁川団地景観計画特定地区	平成25年7月5日	市告示第300号
7	東洋町地区(市役所周辺)景観計画特定地区	平成27年12月25日	市告示第226号
8	青葉台地区景観計画特定地区	平成27年12月25日	市告示第225号
9	武庫川町西地区景観計画特定地区	平成28年7月22日	市告示第172号

(平成28年(2016)7月22日現在)

# 1 清荒神参道地区景観計画特定地区

## 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 清荒神参道地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市清荒神1丁目、3丁目、5丁目の各一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約3.2ha

## 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急清荒神駅から清荒神清澄寺山門まで北へ緩やかな上り坂が続く約1.2kmの参道沿いに位置し、長尾山系の豊かな自然を背景に商店や飲食店などが軒を連ね、県内外から多くの参詣者が訪れる清荒神清澄寺の門前町としてにぎわう商業地です。今後も千年以上の歴史を有する門前町の街並の景観を保全・育成し、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある、快適な参道空間の維持・増進を図ることを目標とします。

### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

千年以上の歴史を有する門前町の街並の景観を保全・育成し、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある、快適な参道空間の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

また、各敷地の参道に面する部分の参道側に設ける広告物は、癒しの空間ともいえる清荒神参道地区における門前町にふさわしい街並みに調和したものとする。掲出については、光源の使用を必要最小限とし、野立て看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩は街並みに調和したものとする。（景観形成基準等の解説2(1)参照）

## 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、清荒神参道地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
建築物の形態	屋根の形態は、勾配屋根を基本とする。ただし、やむを得ず勾配屋根に出来ない場合は、屋根飾りや下屋庇などを設けるなどの工夫により周辺との調和を図ること。
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。こと。（景観形成基準等の解説2(2)参照）

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
建築物の形態	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の建築物の形態に準じる。
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
垣、柵の構造又は位置	参道側に設ける垣又は柵は、和風を基調とし、木製等を用い高さは1.8 m以下とする。ただし、やむを得ず木製等に出来ない場合は、まちなみと調和したものとする。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、清荒神参道地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章 3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとします。

### (1) 広告物の掲出について

兵庫県屋外広告物条例に規定する許可地域においては、まちなみに調和しないネオンサイン等（ネオンサイン、LEDサイン、光ファイバー利用など）で、かつ光源の点滅するものは、第1種低層住居専用地域から視認できないものであっても設置しないこと。

兵庫県屋外広告物条例に規定する特定区域を除く許可地域において、自己敷地外に建植えする野立て看板は、表示面積の合計2㎡以下、数量1枚（基、個）以下、地上からの高さ3m以下とし、地色は、彩度の低い色彩とすること。

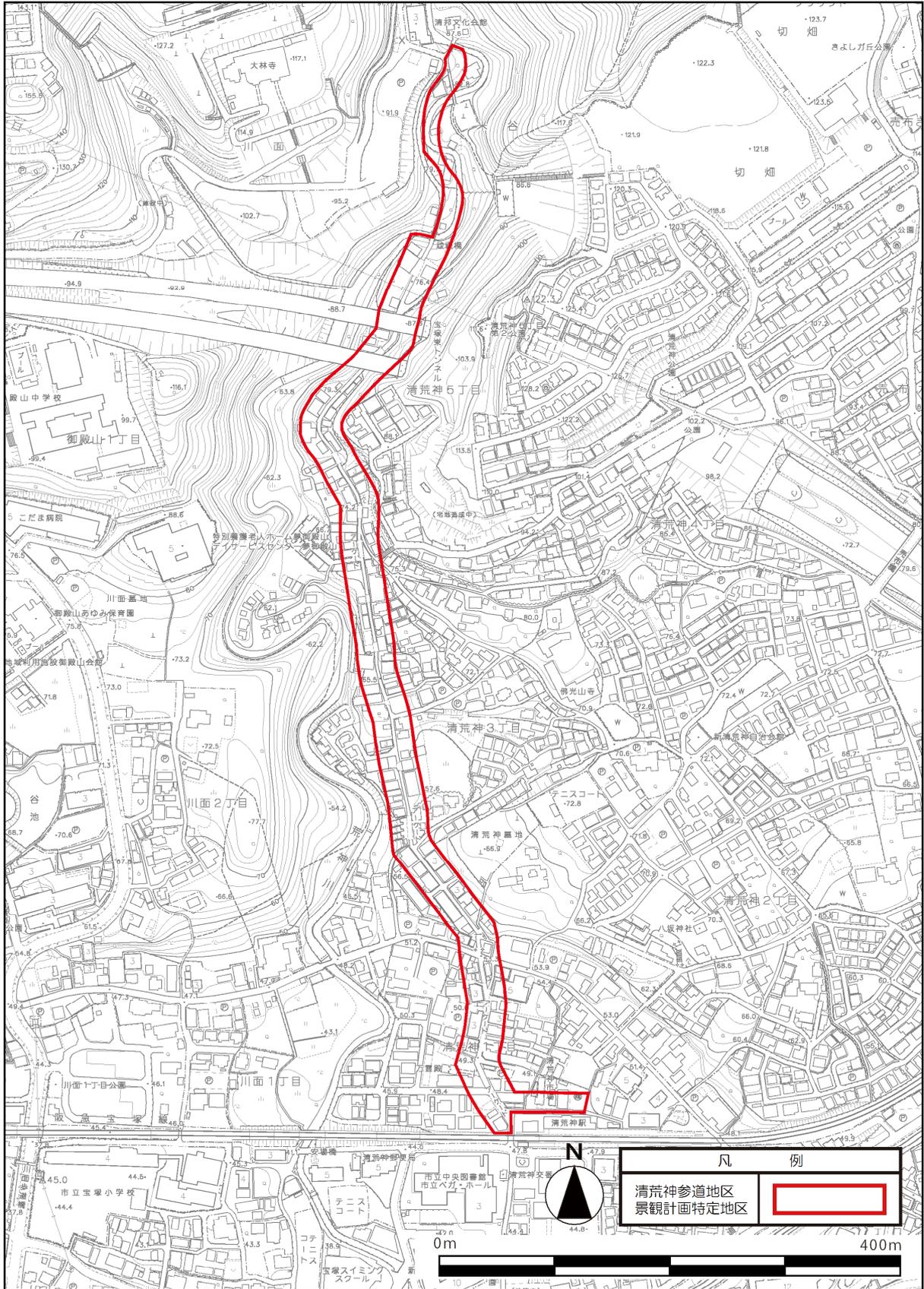
### (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	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		6
YR		4		4
Y		2		2
その他				

# 計画図



## 2 仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区

### 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約10.6ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急仁川駅の北西側に位置し、六甲山地と一体となった丘陵ベルトを構成する緑豊かで、戸建て住宅を主体として社宅等の共同住宅が適度に調和した閑静な住宅地です。今後も緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
建築物の形態	1 棟の階段状斜面住宅（斜面住宅）が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。ただし、当該基準を適用の際、現に存する斜面住宅又は現に建築の工事中の斜面住宅がこの基準に適合しないものにあつては、この基準の適用の際の従前の地盤面の高低差及び延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される斜面住宅については、この限りではない。
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。こと。（景観形成基準等の解説2(1)参照）
敷地の緑化	1 敷地内の既存樹木を保全すること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。
	2 緑地率を20%以上確保すること。ただし、敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被率を30%以上確保し、又は緑視率を道路側において30%以上確保すること。

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
擁壁の構造や位置	1 道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとする。
	2 道路に面する垂直擁壁で道路面からの高さが2 mを超えるものについては、道路境界から60 cm以上後退すること。なお、後退することができない場合は、植栽帯又は擁壁面に緑化すること。
	3 敷地内の石積上からのはねだし（車庫等のコンクリート壁を含む。）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らに類するへいでその延長の合計が3 m以下のものについては、この限りではない。
垣、柵の構造又は位置	1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。
	2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。
敷地の緑化	敷地内の既存樹木を保全すること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とします。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」(第3章3.3)に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとします。

### (1) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。(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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く)

色相	屋根		外壁	
	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		6
YR		4		4
Y		2		2
その他				

### (2) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

#### ○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積 ÷ 敷地面積 × 100

緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

- ・ 樹木別の樹冠投影面積
  - 高木(高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本
  - 中木(高さ2.0m以上の樹木) . . . 3㎡/本
  - 低木(高さ0.4m以上の樹木) . . . 0.5㎡/本
- ・ 屋上緑化 . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ・ 駐車場緑化ブロック . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ・ 生垣緑化 . . . 生垣幅 × 延長
- ・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

○ 緑視率の算定方法

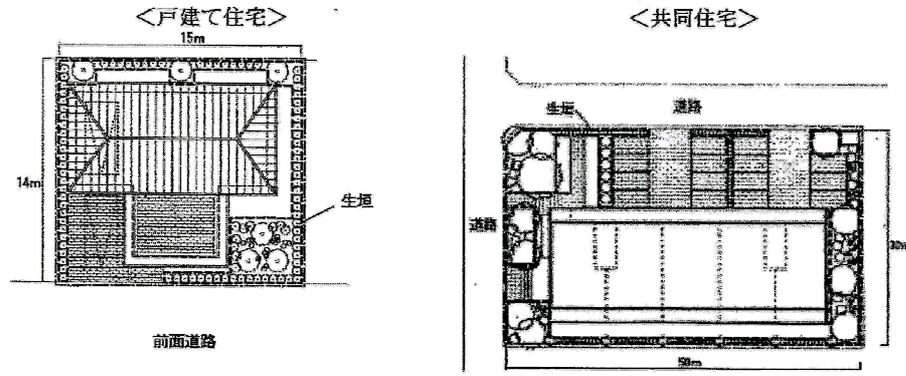
緑視率(%) = 樹木等の立面投影面積 ÷ 建築物の立面投影面積(屋根部分の面積を除く) × 100

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

- ・ 樹木別の立面投影面積
  - 高木(高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本
  - 中木(高さ2.0m以上の樹木) . . . 5㎡/本
  - 低木(高さ0.4m以上の樹木) . . . 1㎡/本
- ・ 生垣緑化 . . . 生垣高×延長
- ・ 壁面緑化 . . . 壁面緑化部分の面積×3/4
- ・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積×3/4

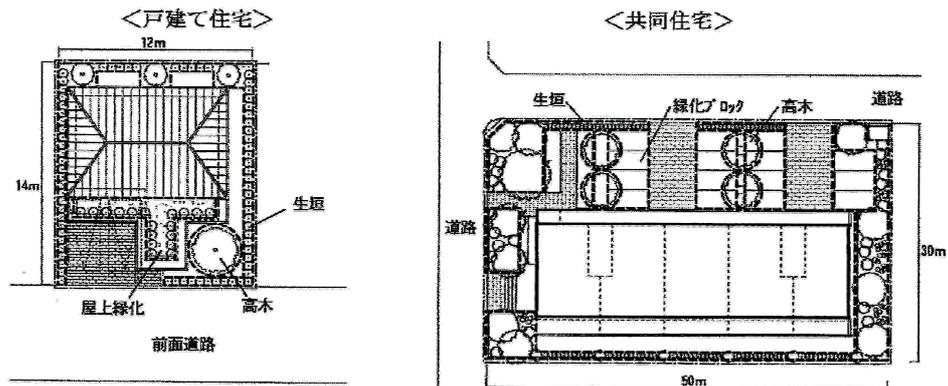
緑化の推進に関する事項のイメージ図(参考)

■ 緑地率: 緑地面積の敷地面積に対する割合 . . . 20%以上



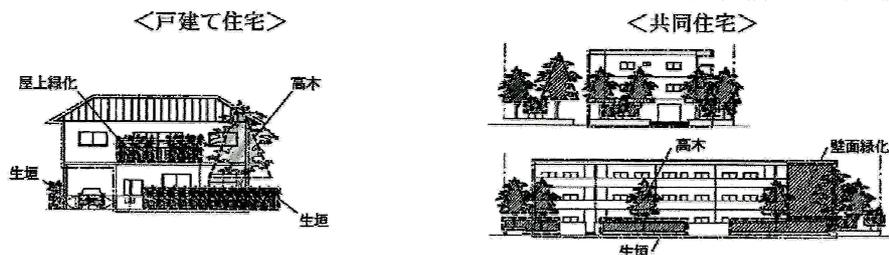
敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、次の基準によることができる。

■ 緑被率: 緑被面積の敷地面積に対する割合 . . . 30%以上

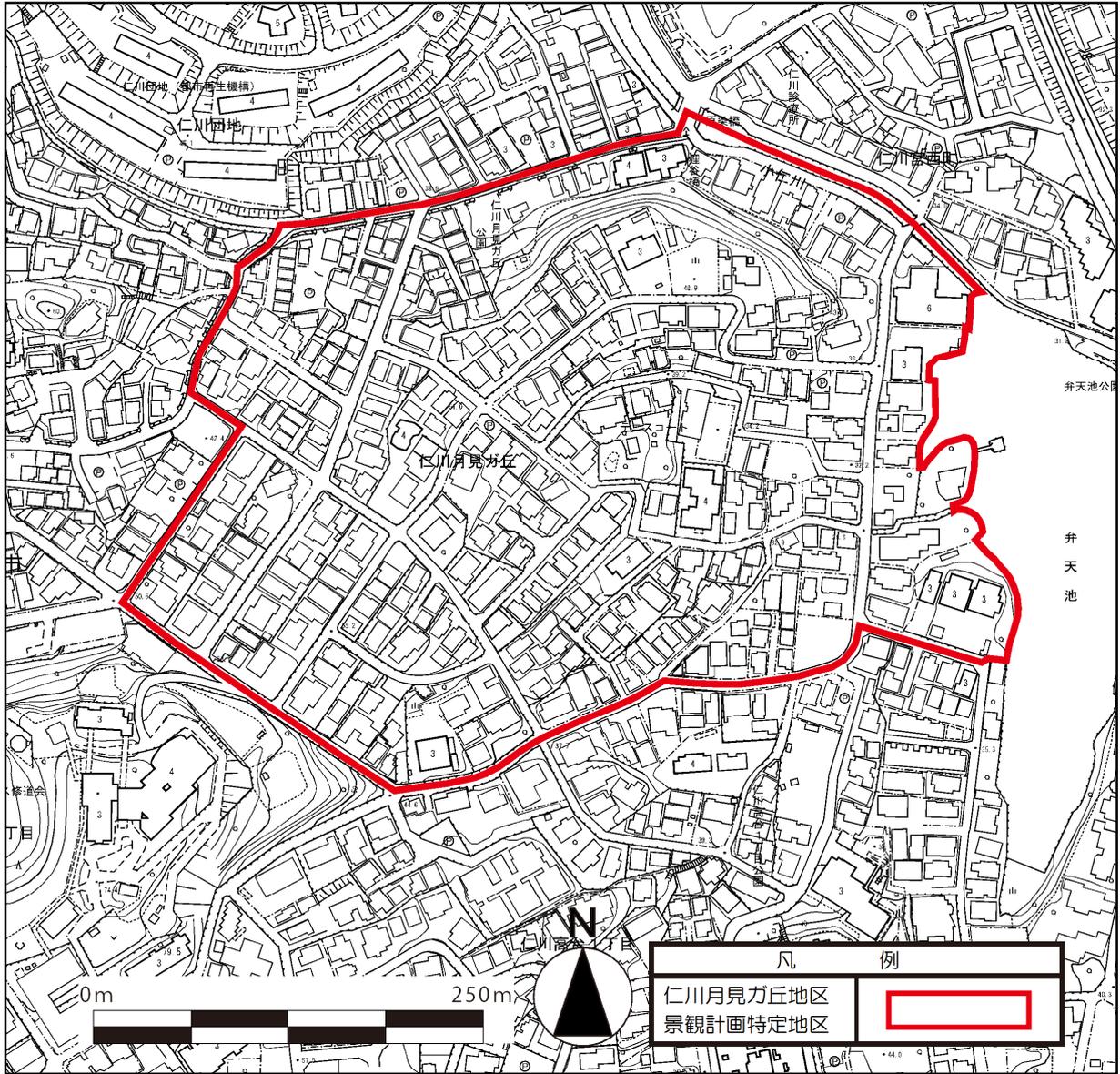


■ 緑視率: 樹木等の立面投影面積の建築物の立面投影面積に対する割合

. . . 道路側に於いて30%以上



# 計画図



### 3 中山桜台7丁目地区景観計画特定地区

#### 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 中山桜台7丁目地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市中山桜台7丁目の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約5.8ha

#### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

##### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、長尾山系の南斜面に開発された大規模な計画的住宅地「中山台」の北西部に位置し、周囲の山なみの緑に恵まれた大きな敷地から構成される良好な住宅地です。今後も緑に囲まれた自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、ゆとりとるおいのある住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

##### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

緑に囲まれた自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、ゆとりとるおいのある住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

また、広告看板等は、周辺的美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積及び高さは必要最小限とすること。ただし、法令の規定により表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。（景観形成基準等の解説2(1)参照）

#### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、中山桜台7丁目地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
建築物の形態	軒、庇、バルコニー、出窓、その他これらに類する外壁突出物の先端は、隣地境界線から1m以上後退すること。ただし、地階又は地上1階の部分は除く。
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。こと。（景観形成基準等の解説2(2)参照）
敷地の緑化	1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。 2 緑視率を30%以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率30%以上が確保できない場合は、緑被率を20%以上確保すること。

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
建築物の形態	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の建築物の形態に準じる。
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
擁壁の構造や位置	<p>1 擁壁は、間知石練積み造その他の勾配擁壁とし、景観に配慮した仕上げとすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する擁壁については、垂直擁壁にすることができる。</p> <p>(1) この規定の適用の際、敷地面積が400㎡未満の敷地</p> <p>(2) 高さが1m以下の擁壁(車庫等のコンクリート壁を含む。)</p> <p>(3) 高さが1mを超え3m以下の擁壁(車庫等のコンクリート壁を含む。)で、敷地境界線から60cm以上後退したもの(道路に面する部分にあつては、後退部分に植栽したものに限る。)</p> <p>(4) 敷地の安全上及び防災上必要な措置として市長が認めたもの</p>
	<p>2 敷地内の擁壁上からのはねだし(車庫等のコンクリート壁を含む。)等の構造物は造ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 一の道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 垂直擁壁と一体となった構造で、敷地境界線から60cm以上後退したもの(高さ3m以下の構造物に限る。)</p>
垣、柵の構造又は位置	<p>1 隣地及び道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等とし、周辺環境と調和したものとすること。</p>
	<p>2 道路に面する垣又は柵の高さは、1.5m以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面からの高さが2m以下のもの</p> <p>(2) 道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が5m以下のもの</p>
	<p>3 門扉(自動車車庫の扉を含む。)は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。</p>

表-4 景観形成基準<IV 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >の敷地の緑化に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、中山桜台7丁目地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とします。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」(第3章3.3)に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとします。

### (1) 広告物の掲出について

広告看板等は、周辺的美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積が1㎡以下、高さが3m以下とする。ただし、法令の規定により表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。

### (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。(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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く)

色相	屋 根		外 壁	
	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		6
YR		4		4
Y		2		2
その他				

### (3) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

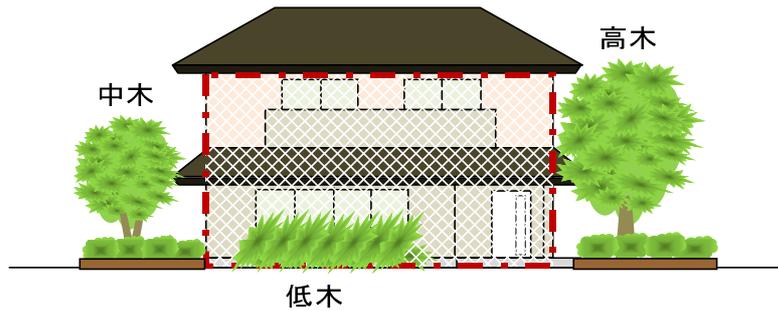
#### ○ 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \frac{\text{樹木等の立面投影面積}}{\text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)}} \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

#### 樹木別の立面投影面積

- ①高木 . . . . . 10㎡/本
- ②中木 . . . . . 5㎡/本
- ③低木 . . . . . 1㎡/本
- ④生垣緑化 . . . . . 生垣高×延長
- ⑤壁面緑化 . . . . . 壁面緑化部分の面積×3/4
- ⑥バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積×3/4



○ 緑被率の算定方法

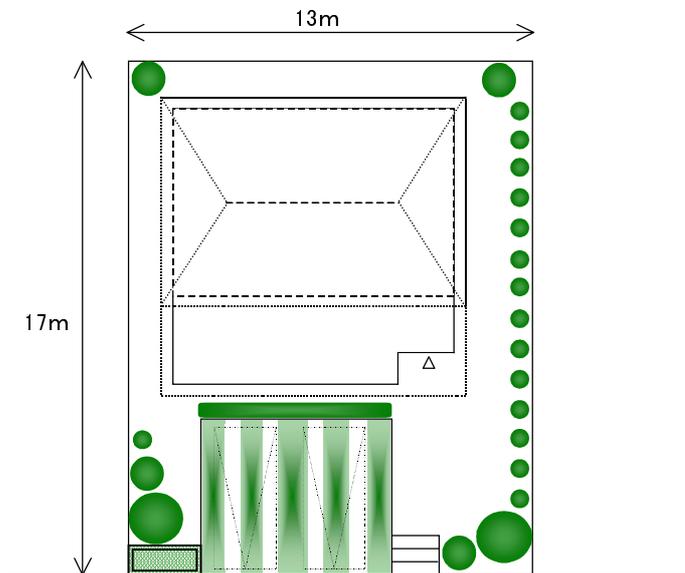
緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

樹木別の樹冠投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

植栽部分

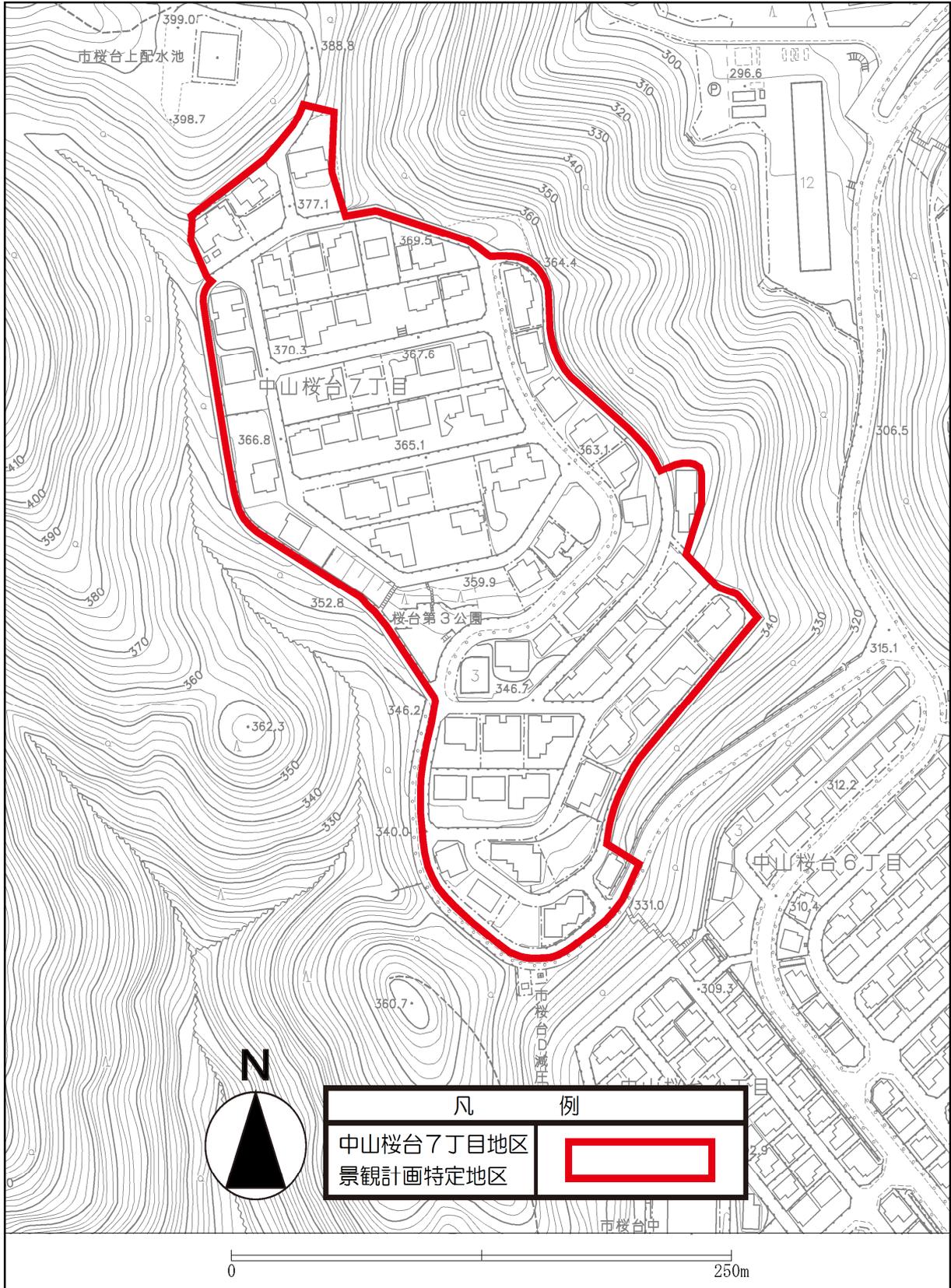
- ④屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



道路

- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

# 計 画 図



## 4 千種地区景観計画特定地区

### 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 千種地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市千種1丁目、2丁目、4丁目、逆瀬川2丁目及び社町の各一部並びに千種3丁目
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約27.7ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急今津線小林駅の西側に位置し、閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地です。今後も自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

また、広告物の掲出については、表示面の面積や地上からの高さは、必要最小限とし、色彩は街並みに調和したものとする。こと。（景観形成基準等の解説2(1)参照）

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、千種地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。こと。（景観形成基準等の解説2(2)参照）
敷地の緑化	1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。
	2 緑視率を30%以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率30%以上が確保できない場合は、緑被率を20%以上確保すること。

表-2 景観形成基準< II 建築物の修繕等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
擁壁の構造や位置	1 道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとする。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽(高さが2mを超えるものについては、植栽帯を設置)すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。
	2 道路に面する石積上からのはねだし(車庫等のコンクリート壁を含む。)等の構造物は造ってはならない。
垣、柵の構造又は位置	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、千種地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章 3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとする。

### (1) 広告物の掲出について

広告物\*1の掲出については、地上からの高さは5 m以下、1つの表示面の面積は5 m<sup>2</sup>以下とし、地色は、彩度の高い色（彩度7以上）を使用しないこと。

（\*1 広告物は、兵庫県屋外広告物条例に規定する自家用広告物及び管理用広告物とする。）

### (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋 根		外 壁	
	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
YR				
Y				
その他		2		2

### (3) 垣、柵の色彩について

対象行為：＜Ⅲ工作物の建設等＞ 建築物の屋根及び外壁の色彩基準に準ずる。

### (4) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

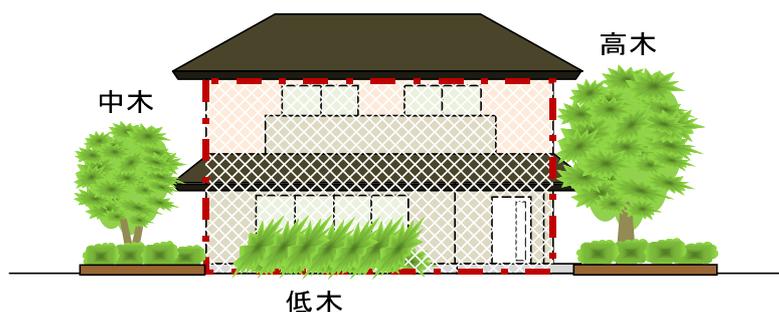
#### ○ 緑視率の算定方法

緑視率(%) = 樹木等の立面投影面積 ÷ 建築物の立面投影面積（屋根部分の面積を除く）  
× 100

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

#### 樹木別の立面投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 5 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 1 m<sup>2</sup>/本
- ④生垣緑化 . . . . . 生垣高×延長
- ⑤壁面緑化 . . . . . 壁面緑化部分の面積×3/4
- ⑥バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積×3/4



○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100

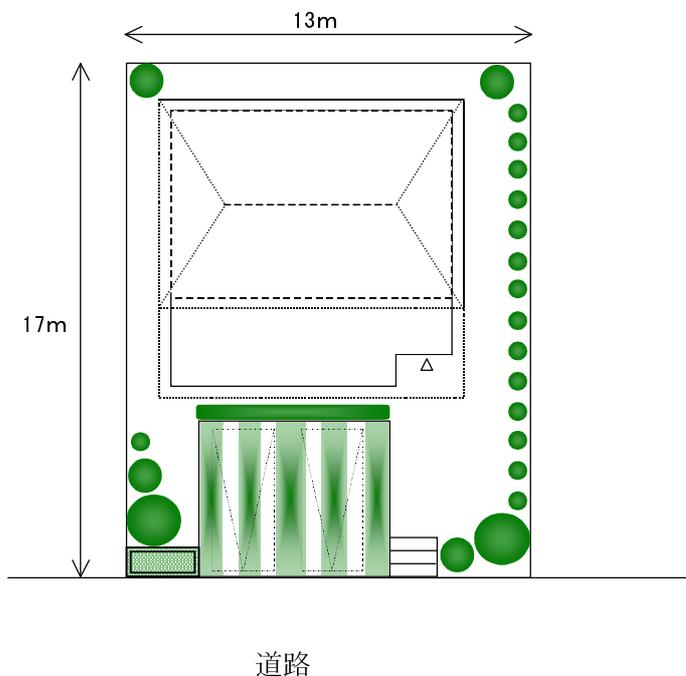
緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

樹木別の樹冠投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

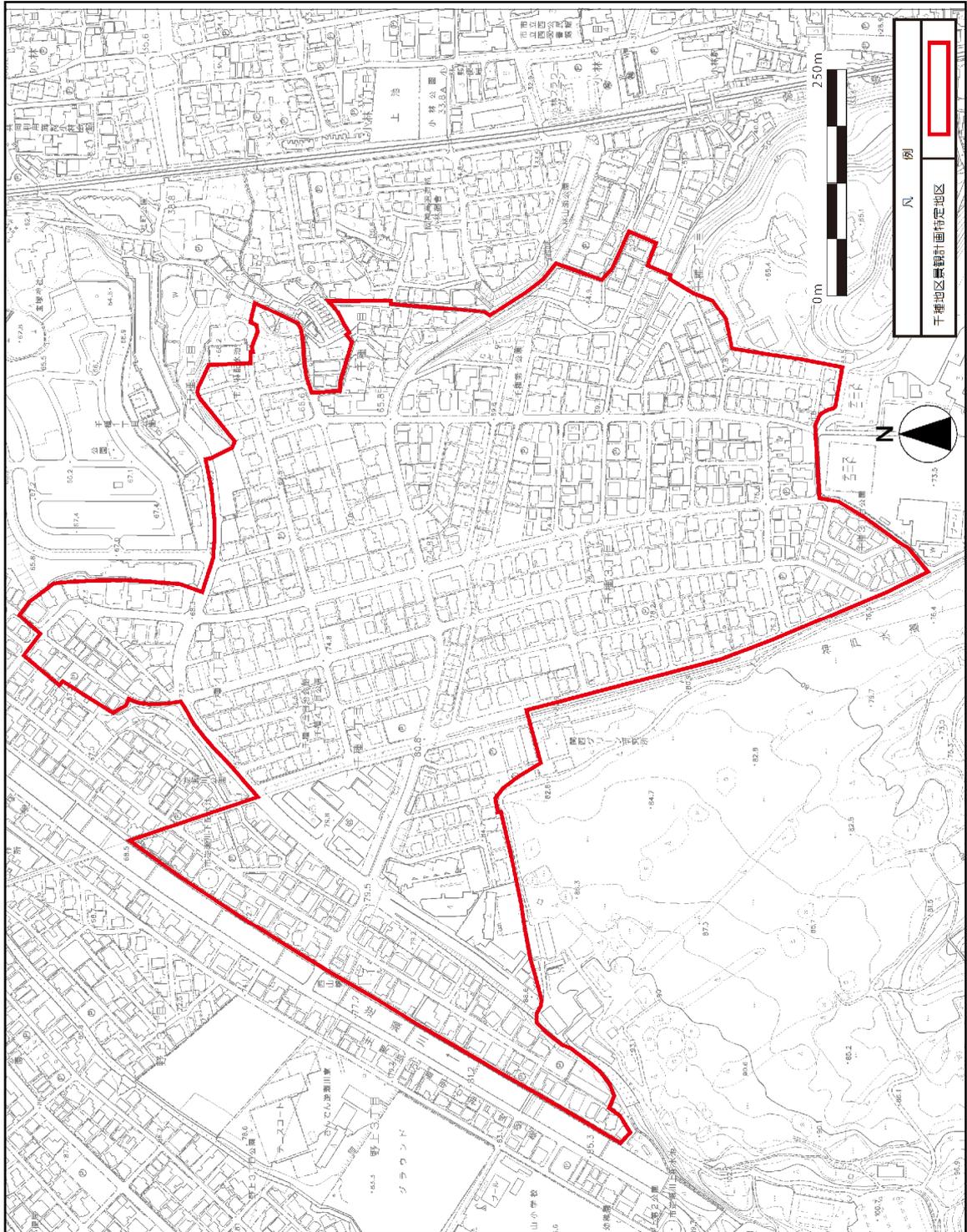
植栽部分

- ④屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

計画図



## 5 売布自由ガ丘地区景観計画特定地区

### 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 売布自由ガ丘地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市売布自由ガ丘の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約3.1ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急宝塚線売布神社駅と清荒神社との中間の北側に位置し、長年企業グラウンドとして利用されてきました。この度、当地区内の自然緑地やグラウンド等を活かし、複合型の土地利用が図られ、新たな居住ニーズにも対応した「自然」、「遊」及び「住」が共生する良好な都市環境を創造する地区として、現在民間開発事業が計画、推進されている。

この開発事業の施行による事業効果の維持増進を図り、今後も自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。 (景観形成基準等の解説2(1)参照)
建築物の位置	建築物は、計画図に示す住宅地区内の道路（以下「住宅地区内の道路」という。）の道路境界線より0.5m以内の部分に建築しないこと。
敷地の緑化	1 敷地内では、住宅地区内の道路の道路境界線から0.5mの範囲は緑化部分とする。ただし、人又は車両の出入口にかかる部分については、この限りではない。
	2 道路に面して樹木を植栽すること。
	3 緑視率を20%以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率20%以上が確保できない場合は、緑被率を20%以上確保すること。

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
建築物の位置	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の建築物の位置に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
工作物の位置	工作物は、住宅地区内の道路の道路境界線より0.5m以内の部分に築造しないこと。ただし、やむを得ず当該部分に築造する工作物は、通路、車椅子等のためのスロープ、植樹その他の軽微なもの（高さ0.2m以下のものに限る。）とすること。
擁壁の構造や位置	道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとする。
垣、柵の構造又は位置	1 垣又はさくは、住宅地区内の道路の道路境界線より0.5m以内の部分に設置しないこと。
	2 道路に面して設ける垣又はさく（門柱及びこれに附属する意匠上の部分並びに天端高が0.4m以下の基礎石を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものとする。 （1）生垣 （2）透視可能なさく又はネットフェンスで、高さ1.2m以下のもの
	3 門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出する構造としないこと。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章 3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとする。

### (1) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	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
YR		6		
Y		4		
その他		2		

### (2) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

#### 1) 「緑化部分」について

「緑化部分」は、住宅地区内の道路の道路境界線から0.5mの範囲とする。ただし、機能上必要な人又は車両の出入口にかかる部分は除外している。

接道部分の空間の確保として、中高木を植栽するのではなく、低木や地被類等での緑化に努めること。また緑量の確保のため、少なくとも接道部分の1/3程度は緑化するように努める。

#### 2) 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \frac{\text{樹木等の立面投影面積}}{\text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)}} \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

#### 樹木別の立面投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 5 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 1 m<sup>2</sup>/本
- ④生垣緑化 . . . . . 生垣高×延長
- ⑤壁面緑化 . . . . . 壁面緑化部分の面積×3/4
- ⑥バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積×3/4



3) 緑被率の算定方法

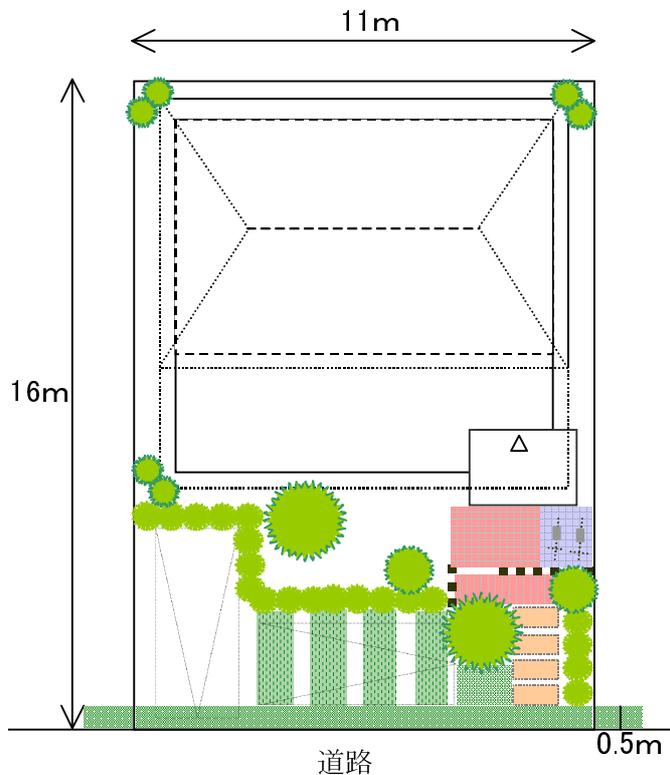
緑被率 (%) = 緑被面積 (樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

樹木別の樹冠投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

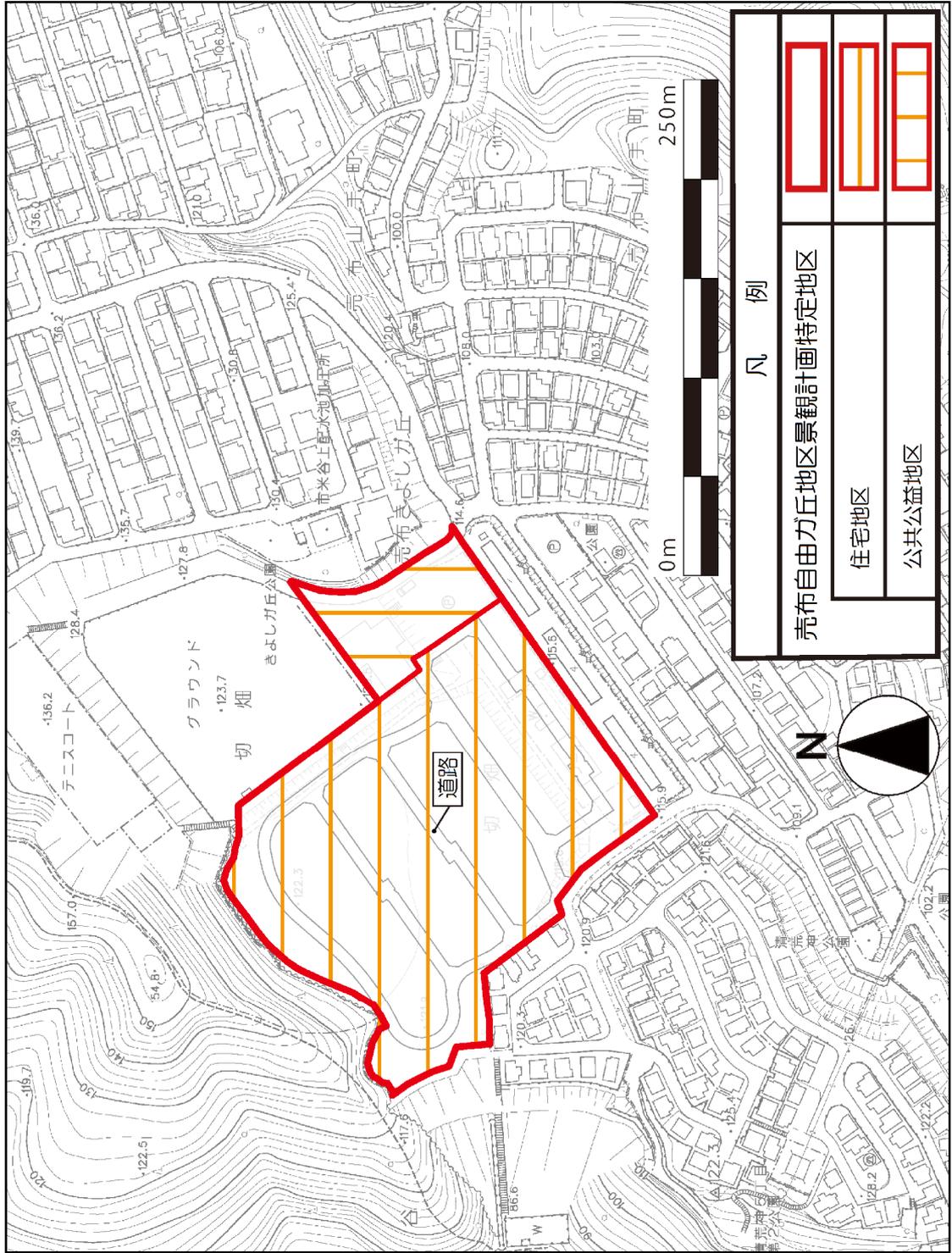
植栽部分

- ④屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

計画図



## 6 仁川団地景観計画特定地区

### 1 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 仁川団地景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市仁川団地の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約10.5ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第8条第3項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急今津線仁川駅の北西側に位置し、独立行政法人都市再生機構が所有する仁川団地です。六甲山系の東斜面の低層戸建て住宅地に囲まれ、団地創設時からの法面の緑や小仁川沿いのメタセコイヤの並木が地域景観を形成しています。

今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺住宅地の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第8条第2項第2号

景観形成の方針に基づき、仁川団地景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

原則として、都市計画道路等の都市基盤整備事業を行う場合にあっては、本項の規定の適用を除外する。また、この事業の影響により生じた造成を行う場合にあっては、表-4<IV 木竹の植栽又は伐採>木竹の植栽又は伐採及び表-5<V 開発行為、土地の形質の変更>の規定の適用を除外する。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
建築物の形態	建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮したものとし、特に建築物の上層部において、勾配屋根をはじめ、周辺環境と調和したものとすること。
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。 (景観形成基準等の解説2(1)参照)
敷地の緑化	1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。
	2 緑地率を中高層住宅地区においては30%以上確保すること。
	3 中低層住宅地区及び複合施設地区においては、次のいずれかを確保すること。
	a 緑視率 30%以上 b 緑地率 20%以上 c 緑被率 30%以上

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
工作物の位置	計画図に表示する並木の部分の敷地境界線から6mの範囲には、小仁川沿いの並木通りの快適な歩行者空間を維持するため、塀など通行の妨げになる工作物を設置してはならない。
擁壁の構造や位置	道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、地域周辺の環境と調和したものとする。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等の圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽をすること。
垣、柵の構造又は位置	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
木竹の植栽又は伐採	計画図に表示する区域及び並木の既存樹については、貴重な景観資源であることから、保全しなければならない。ただし、現在の住宅団地の解体工事を実施する場合で、やむを得ないときは、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。 その他の既存樹木についても保全に努め、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をしよう努めること。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-5 景観形成基準<Ⅴ 開発行為、土地の形質の変更>

項目	基準
開発、造成の計画	造成については、現在の仁川団地の特徴である地形を生かし法面を利用した造成が、法面の緑など良好な景観を形成していることから、周辺地形と調和したものとする。
木竹の植栽又は伐採	表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>の木竹の植栽又は伐採に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、仁川団地景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とします。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第2章 2.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとします。

### (1) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	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
YR		6		4
Y		4		4
その他		2		2

### (2) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

敷地の緑化の度合いを客観的に伝達するため、「緑視率」、「緑被率」、「緑地率」を用います。景観上効果的に緑を配置するため、各指標の使い分けをしています。

- 緑視率：道路側から建物の敷地を見て、立面的に草木などの緑が、建築物の壁面を覆う割合
- 緑被率：平面的に草木などの緑が、建物の敷地を覆う割合
- 緑地率：平面的な緑地面積が、建物の敷地面積に占める割合

#### ○ 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率}(\%) = \text{樹木等の立面投影面積} \div \text{建築物の立面投影面積} (\text{屋根部分の面積を除く}) \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

#### 樹木別の立面投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 5 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 1 m<sup>2</sup>/本
- ④生垣緑化 . . . . . 生垣高×延長
- ⑤壁面緑化 . . . . . 壁面緑化部分の面積×3/4
- ⑥バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積×3/4

○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

樹木別の樹冠投影面積

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

植栽部分

- ④屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

**■ 緑視率30%以上のイメージ**

<戸建住宅>

<共同住宅>

○建物の立面投影面積 = 78m<sup>2</sup>

○植栽の立面投影面積 = 30m<sup>2</sup>

◆緑視率 = 30m<sup>2</sup>/78m<sup>2</sup> = 38%

$$\text{緑視率} = \frac{\text{緑の立面投影面積} \square}{\text{建物立面投影面積} \square}$$

(西側) (北側)

○建物の立面投影面積 = 149m<sup>2</sup>, 400m<sup>2</sup>

○植栽の立面投影面積 = 86m<sup>2</sup>, 147m<sup>2</sup>

◆緑視率 = 86m<sup>2</sup>/149m<sup>2</sup>, 147m<sup>2</sup>/400m<sup>2</sup> = 57%, 36%

**■ 緑被率30%以上のイメージ**

<戸建住宅>

<共同住宅>

前面道路

○敷地面積 = 168m<sup>2</sup> (14m × 12m)

- ・ 建築面積 64m<sup>2</sup> (38%)
- ・ 延床面積 115m<sup>2</sup> (68%)
- ・ 壁面後退 1.0~1.5m

○緑被面積 = 51m<sup>2</sup>

◆緑被率 = 51m<sup>2</sup>/168m<sup>2</sup> = 30%

$$\text{緑被率} = \frac{\text{緑被面積} \square}{\text{敷地面積} \square}$$

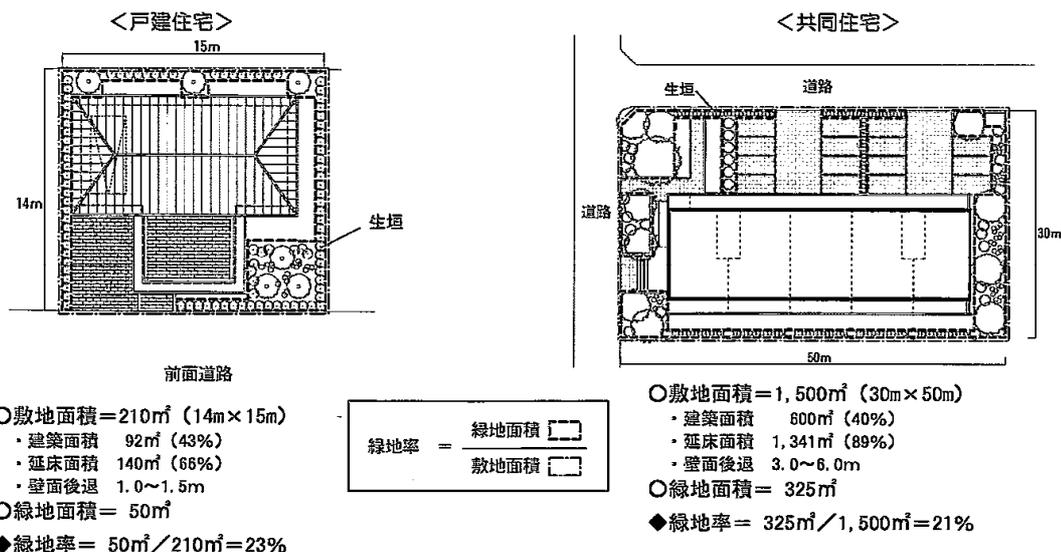
○敷地面積 = 1,500m<sup>2</sup> (30m × 50m)

- ・ 建築面積 600m<sup>2</sup> (40%)
- ・ 延床面積 1,341m<sup>2</sup> (89%)
- ・ 壁面後退 3.0~6.0m

○緑被面積 = 525m<sup>2</sup>

◆緑被率 = 525m<sup>2</sup>/1,500m<sup>2</sup> = 35%

■緑地率20%以上のイメージ



- ・ 高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・ 中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・ 低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

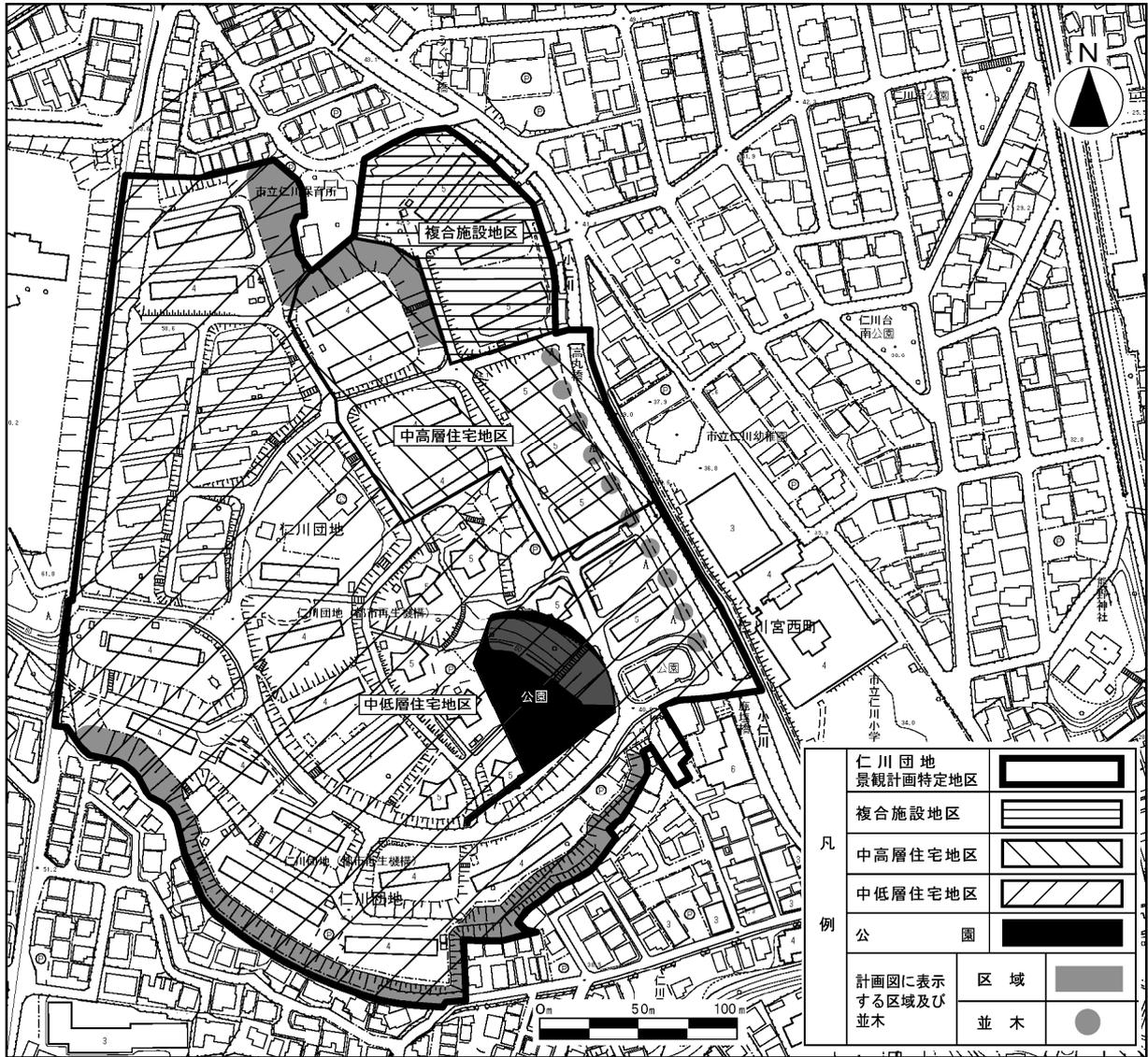
(3) 擁壁の構造や位置について

対象行為：<Ⅲ 工作物の建設等>

道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、周辺環境と調和したものとすること。

ただし、やむを得ずコンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁（道路面からの高さ2mを超える擁壁に限る。）は、道路から後退するなどし、後退した部分を利用した植栽をすること。また、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。

# 計画図



凡例	仁川団地 景観計画特定地区	
	複合施設地区	
	中高層住宅地区	
	中低層住宅地区	
公園		
計画図に表示 する区域及び 並木	区域	
	並木	

## 7 東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区

平成 27 年 12 月 25 日指定

### 1 景観計画区域（景観法第 8 条第 2 項第 1 号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市東洋町の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 10.9 ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第 8 条第 3 項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、今後もこの地区の景観を保全・育成し、武庫川河川敷緑地と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

武庫川河川敷緑地の景観を保全・育成し、緑豊かで良好な市街地環境や安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

広告物は、まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とし、建植え看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩はまちなみに調和したものとする。

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第 8 条第 2 項第 2 号

景観形成の方針に基づき、東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。 (景観形成基準等の解説 2 (2) 参照)
建築物の位置	建築物は、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に建築しないこと。
敷地の緑化	1 計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の範囲は緑化部分とする。ただし、人又は車両の出入口にかかる部分については、この限りではない。
	2 道路に面して樹木を植栽すること。
	3 敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。 (景観形成基準等の解説 2 (3) 参照)
	4 建築物の敷地が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合は、緑視率を 20% 以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率 20% 以上が確保できない場合は、緑被率を 20% 以上確保すること。

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
建築物の位置	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の建築物の位置に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
工作物の位置	工作物は、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に築造しないこと。ただし、通路等通行上必要なものや植樹等（斜面を有する部分に築造するもの）で高さ 1 m 以下のものはこの限りでない。
垣、柵の構造又は位置	1 垣又は柵は、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に設置しないこと。ただし、生垣はこの限りでない。
	2 戸建住宅地区については、道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境に調和したものとする。
	3 戸建住宅地区以外の地区（計画図で示す集合住宅地区内の a の部分を除く。）については、道路に面する垣又は柵の構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀又はフェンス等、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。こと。（景観形成基準等の解説 2 (4) 参照）
	4 門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出する構造としないこと。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

## 景観形成基準等の解説

### 1 目的

この解説は、東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

### 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとする。

#### (1) 広告物の掲出について

まちなみに調和しないネオンサイン等（ネオンサイン、LEDサイン、光ファイバー利用など）で、かつ、光源の点滅するものは、設置しないこと。

#### (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

##### 1) 外壁、屋根の色彩について

###### ① 戸建住宅地区

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	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
YR		4		
Y				
その他				

###### ② 戸建住宅地区以外

建築物の外壁は、市役所庁舎の外壁（10YR7.5/1.5）に調和した落着きのあるものとし、外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	明度(以下)	彩度(以下)	明度	彩度(以下)
N	8程度	—	3~8.0	—
R	6程度	6		4
YR		4		
Y				

**(3) 敷地の緑化について**

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

1) 「緑化部分」について

「緑化部分」は、緑道と調和した植栽計画となるように努めること。

2) 敷地内の緑化について

戸建住宅地区以外の敷地内の緑化については、サクラ、クロマツ、シラカシを基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。

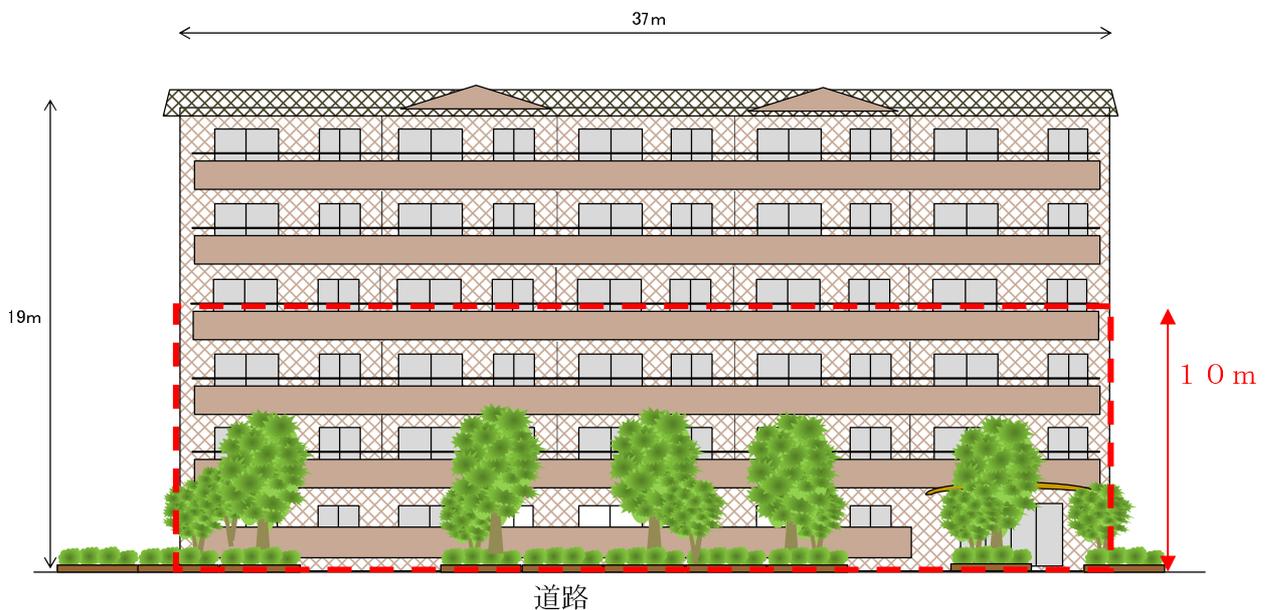
3) 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \frac{\text{樹木等の立面投影面積}}{\text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)}} \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

【樹木別の立面投影面積】	
①高木	10 m <sup>2</sup> /本
②中木	5 m <sup>2</sup> /本
③低木	1 m <sup>2</sup> /本
④生垣緑化	生垣高×延長
⑤壁面緑化	壁面緑化部分の面積×3/4
⑥バルコニーの緑化	バルコニーの緑化部分の面積×3/4

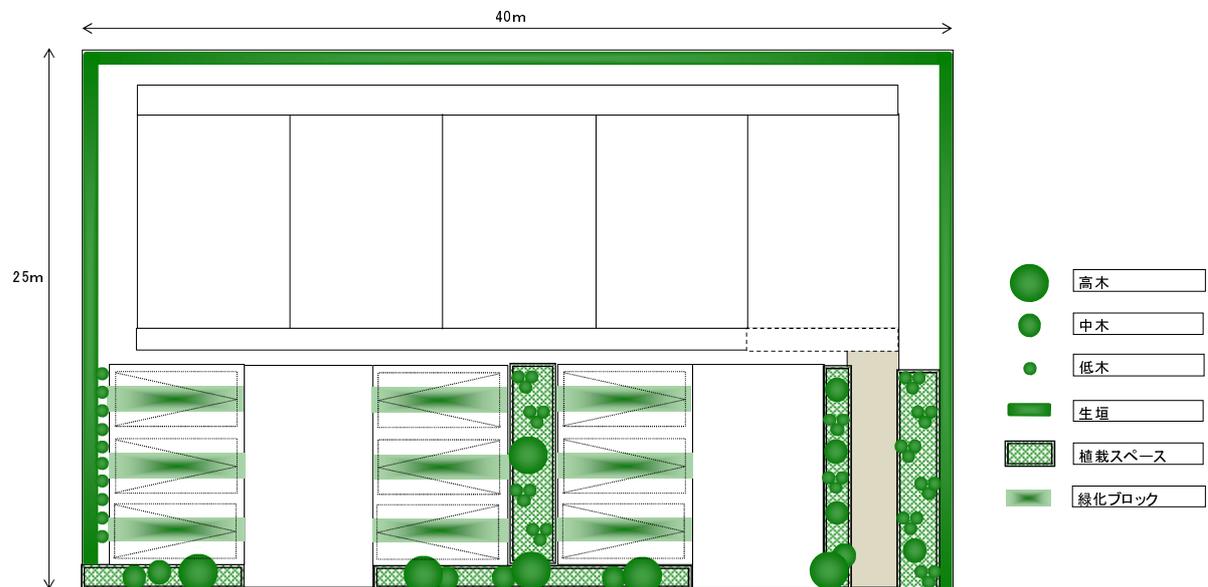
※ 緑道側の緑視率については、緑道の植栽を含んで算出することができるものとする。



4) 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

<b>【樹木別の樹冠投影面積】</b>	
①高木	10 m <sup>2</sup> /本
②中木	3 m <sup>2</sup> /本
③低木	0.5 m <sup>2</sup> /本
<b>【植栽部分】</b>	
④屋上緑化	屋上緑化面積 × 3/4
⑤駐車場緑化ブロック	緑化ブロック面積 × 1/2
⑥生垣緑化	生垣幅 × 延長
⑦花壇等の植栽スペース	花壇幅 × 延長
⑧バルコニーの緑化	バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



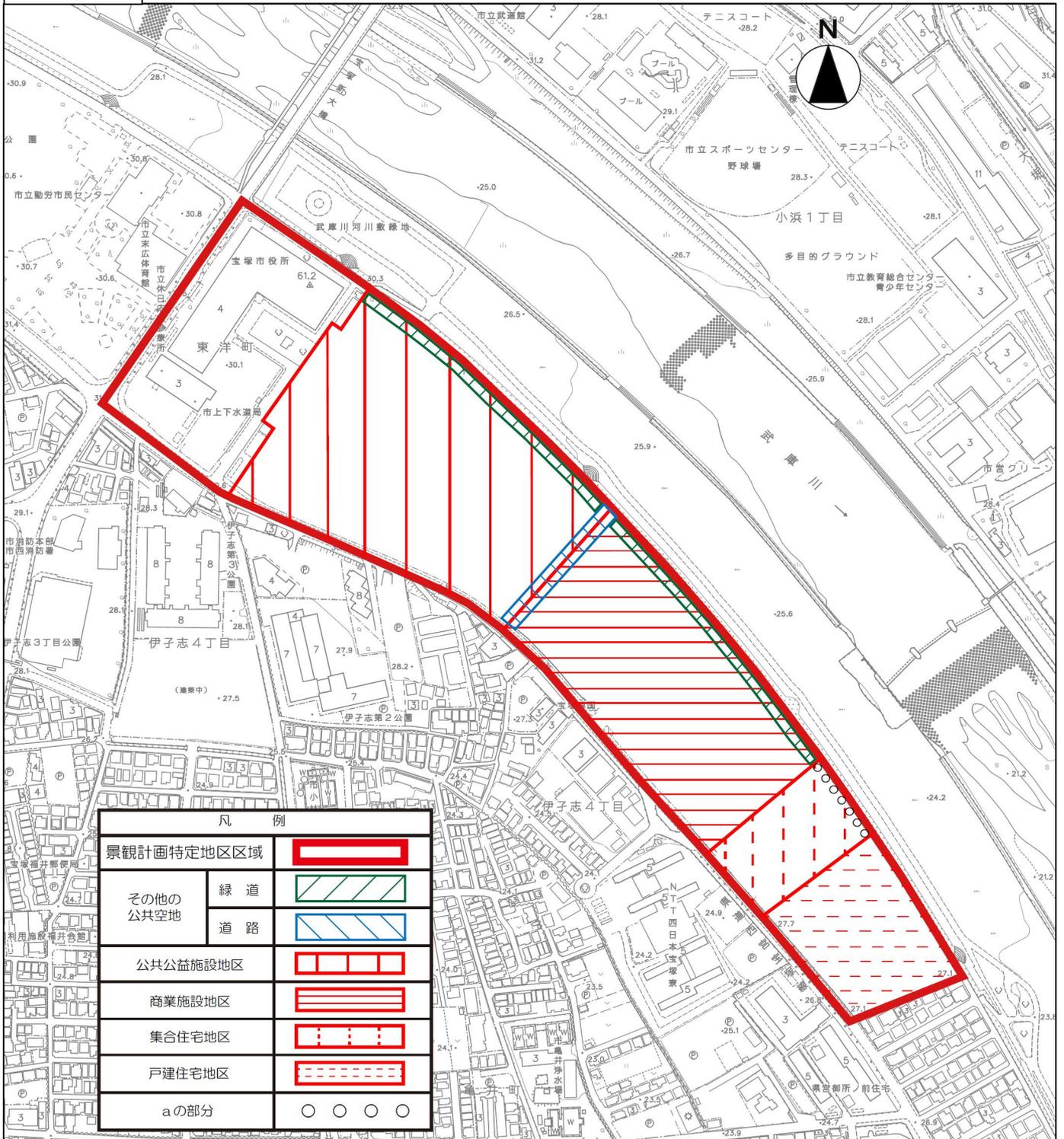
- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

(4) 垣、柵の構造又は位置について

対象行為：＜Ⅲ 工作物の建設等＞

道路に面する塀又はフェンス等に使用する色彩は、緑化の妨げにならないよう、かつ、統一感がでるよう茶系(色相は概ね5~10R.P.R.YRで、低明度、かつ、低彩度の色彩)を推奨する。

# 計画図



## 8 青葉台地区景観計画特定地区

平成 27 年 12 月 25 日指定

### 1 景観計画区域（景観法第 8 条第 2 項第 1 号）内における景観計画特定地区について

- (1) 名称 青葉台地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市青葉台 1 丁目、2 丁目及び逆瀬台 6 丁目の各一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 10.9 ha

### 2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第 8 条第 3 項

#### (1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針

当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

#### (2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針

周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第 8 条第 2 項第 2 号

景観形成の方針に基づき、青葉台地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。 (景観形成基準等の解説 2 (1)参照)
敷地の緑化	1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。
	2 敷地面積 150㎡以上の敷地においては、緑視率を 20% 以上道路側において確保し、又は緑被率を 20% 以上確保すること。

表-2 景観形成基準< II 建築物の修繕等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
擁壁の構造や位置	道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとする。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽（高さが2mを超える垂直擁壁については、植栽帯を設置）すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。
垣、柵の構造又は位置	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

## 景観形成基準等の解説

### 1 目的

この解説は、青葉台地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについての明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とします。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章 3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

### 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとします。

#### (1) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋 根		外 壁	
	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
YR		6		
Y		4		
その他		2		

#### (2) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

##### ○ 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \text{樹木等の立面投影面積} \div \text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)} \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

##### 【樹木別の立面投影面積】

①高木	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10 m <sup>2</sup> /本
②中木	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5 m <sup>2</sup> /本
③低木	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1 m <sup>2</sup> /本
④生垣緑化	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	生垣高×延長
⑤壁面緑化	・・・・・・・・・・・・・・・・	壁面緑化部分の面積×3/4
⑥バルコニーの緑化	・・・・・・・・	バルコニーの緑化部分の面積×3/4



○ 緑被率の算定方法

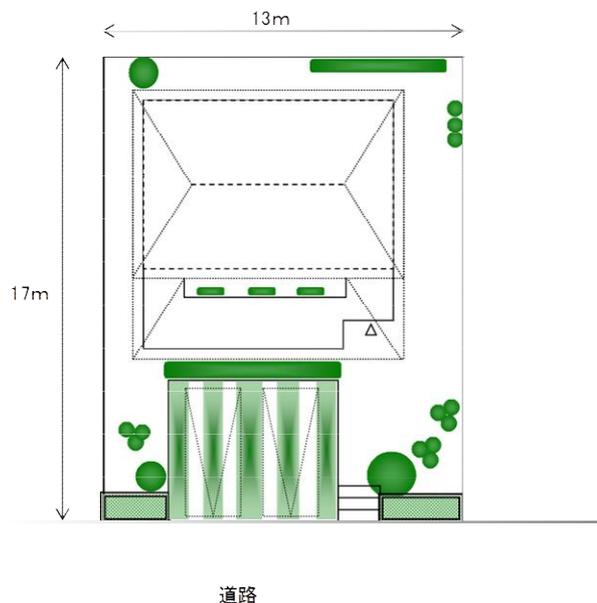
緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

【樹木別の樹冠投影面積】

- ①高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ②中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

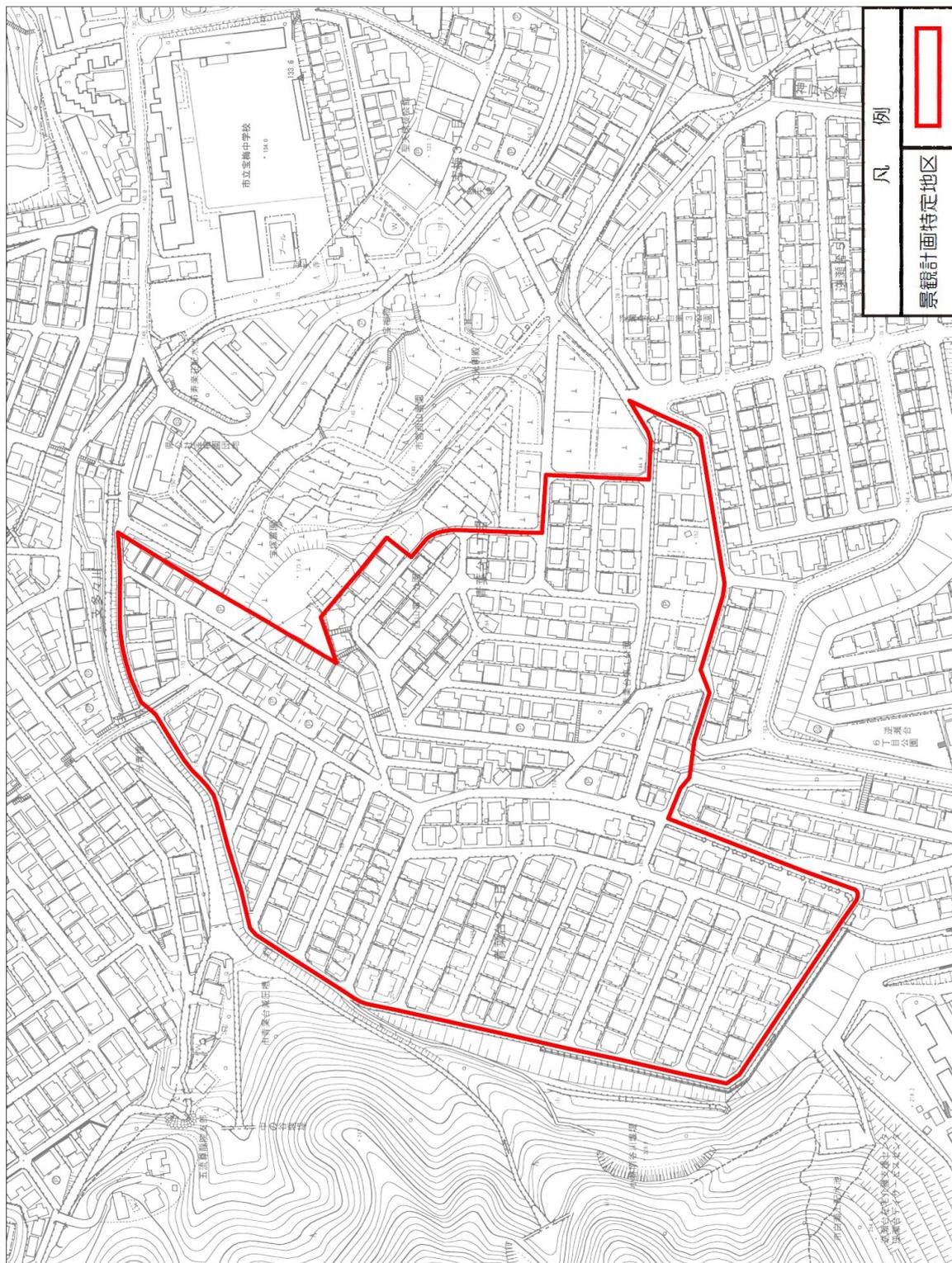
【植栽部分】

- ④屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

計画面



**1 景観計画区域（景観法第 8 条第 2 項第 1 号）内における景観計画特定地区について**

- (1) 名称 武庫川町西地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市武庫川町の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 3.8ha

**2 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針・・・景観法第 8 条第 3 項**

**(1) 景観計画特定地区の区域における景観形成の方針**

当地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置しています。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区です。

開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、中心市街地にふさわしい土地利用を促進するため、今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺市街地の雰囲気と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図ることを目標とします。

**(2) 景観計画特定地区の区域における景観形成の指針**

緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

広告物は、まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とすること。建植え看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩はまちなみに調和したものとすること。

**3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項・・・景観法第 8 条第 2 項第 2 号**

景観形成の方針に基づき、武庫川町西地区景観計画特定地区内について良好な景観の形成のための各行為に関する景観形成基準を次のとおり定めます。

表-1 景観形成基準< I 建築物の建築等 >

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	建築物の屋根及び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。 (景観形成基準等の解説 2 (2) 参照)
敷地の緑化	1 敷地内の既存樹木は、可能な限り保全する。ただし、やむを得ず既存樹木を保全できない場合は、可能な限り敷地内に移植し、伐採は必要最小限とすること。
	2 道路に面して樹木を植栽すること。
	3 敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとすること。 (景観形成基準等の解説 2 (3) 参照)
	4 建築物の敷地が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合は、緑視率を 20% 以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率が 20% 確保できない場合は、緑被率を 20% 以上確保すること。

表-2 景観形成基準<Ⅱ 建築物の修繕等>

項目	基準
屋根及び外壁の色彩	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の屋根及び外壁の色彩に準じる。
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

表-3 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>

項目	基準
垣、柵の構造又は位置	道路に面する垣又は柵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。こと。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
敷地の緑化	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の敷地の緑化に準じる。

# 景観形成基準等の解説

## 1 目的

この解説は、武庫川町西地区景観計画特定地区内の景観形成基準等の取扱いについて明確化を図るとともに、その適正な運用を確保することを目的とする。地区内の一定規模以上の行為の景観形成基準は、「景観計画区域内における景観形成基準」（第3章 3.3）に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合することが必要です。

## 2 景観形成基準等の取扱いは、次によるものとする。

### (1) 広告物の掲出について

- 1) 次に掲げる広告物以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。また兵庫県屋外広告物条例における許可地域で商業系地域以外の地域と同等の許可基準とする。
  - ア. 看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物
  - イ. 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物
  - ウ. この地区の区域内における建築物等の誘導に関する広告物
- 2) ネオンサイン等（ネオンサイン、LEDサイン、光ファイバー利用など）で、かつ、光源の点滅するものは、設置しないこと。

### (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞

外壁、屋根など外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度は、次の範囲内の数値とする。（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および各壁面の見付面積の4分の1以下の部分は除く）

色相	屋根		外壁	
	明度(以下)	彩度(以下)	明度	彩度(以下)
N	8程度	—	3~8.0	—
R	6程度	6		6
YR		4		4
Y		2		2
その他				

### (3) 敷地の緑化について

対象行為：＜Ⅰ建築物の建築等＞＜Ⅱ建築物の修繕等＞＜Ⅳ木竹の植栽又は伐採＞

#### 1) 敷地内の緑化について

敷地内の緑化については、区域内道路沿いはサクラ・カツラを、国道176号沿いは国道176号沿いの街路樹と同様の樹種を基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。

#### 2) 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \text{樹木等の立面投影面積} \div \text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)} \times 100$$

樹木等の立面投影面積は、次により算定した面積の合計とする。

【樹木別の立面投影面積】	
①高木	..... 10 m <sup>2</sup> /本
②中木	..... 5 m <sup>2</sup> /本
③低木	..... 1 m <sup>2</sup> /本
④生垣緑化	..... 生垣高×延長
⑤壁面緑化	..... 壁面緑化部分の面積×3/4
⑥バルコニーの緑化	..... バルコニーの緑化部分の面積×3/4



3) 緑被率の算定方法

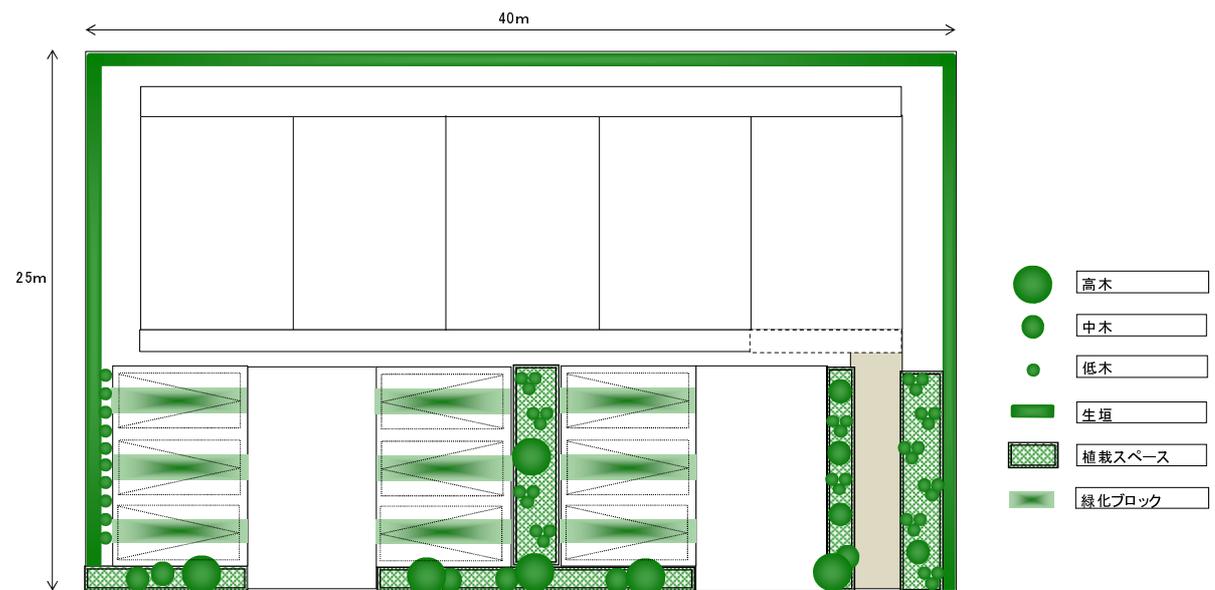
緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

【樹木別の樹冠投影面積】

- ① 高木 . . . . . 10 m<sup>2</sup>/本
- ② 中木 . . . . . 3 m<sup>2</sup>/本
- ③ 低木 . . . . . 0.5 m<sup>2</sup>/本

【植栽部分】

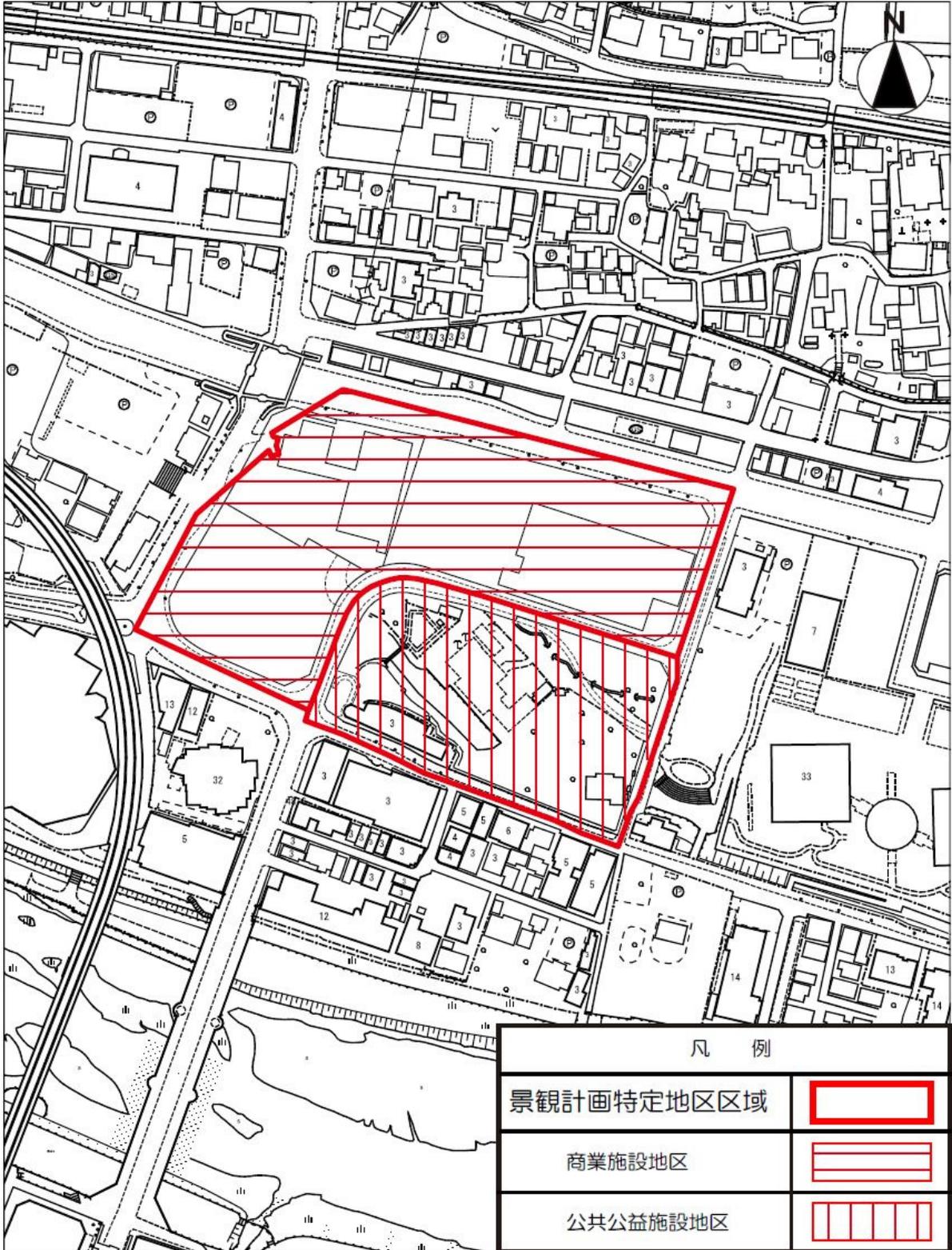
- ④ 屋上緑化 . . . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤ 駐車場緑化ブロック . . . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥ 生垣緑化 . . . . . 生垣幅 × 延長
- ⑦ 花壇等の植栽スペース . . . . . 花壇幅 × 延長
- ⑧ バルコニーの緑化 . . . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



- ・ 高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・ 中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・ 低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

# 計画図

2500



0 100m