保 存 版

売布自由ガ丘のまちづくり

売布自由ガ丘地区のまちづくりルール

地 区 計 画 注1

景観計画特定地区 注2

宝　塚　市

注１：**平成 24 年（2012 年）3 月 30 日に都市計画決定**しました。（北売布ガ丘地区地区計画）
　　平成 25 年（2013 年）7 月 5 日に変更しました。（地区計画の名称を売布自由ガ丘地区へ変更）
注２：**平成 25 年（2013 年）7 月 5 日に指定**しました。

売布自由ガ丘地区では、まちづくりルールを定めています

売布自由ガ丘地区は、阪急売布神社駅と清荒神駅との中間の北側、長尾山系南側山麓部に位置し、長年企業グランドとして利用されてきましたが、自然緑地やグランド等を活かし、複合型の土地利用が図られることとなりました。

当地区は、自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーションの場として広く市民に開放し、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推進されている民間開発事業の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、良好な地域環境を形成することを目標としています。

当地区では、平成２４年に（旧）北売布ガ丘地区地区計画を決定し、平成２５年に地区計画の変更（名称を売布自由ガ丘地区へ変更、その他ルールの整理）及び売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定を行いました。

まちづくりルールの枠組み

一般の都市計画法や建築基準法による建築規制に加えて、下記の表に示すように、２つの制度による１２項目の規定により、まちづくりの目標の実現を図っていきます。

各ルールの内容・区域については、３ページ以降をご覧下さい。

地区計画 **（都市計画法）**	**① 建築物等の用途の制限** **② 建築物の容積率の最高限度** **③ 建築物の建ぺい率の最高限度** **④ 敷地面積の最低限度** **⑤ 建築物の壁面の位置の制限** **⑥ 建築物等の高さの最高限度**
景観計画特定地区 **（景観法・宝塚市都市景観条例）**	**⑦ 屋根及び外壁の色彩** **⑧ 建築物の位置** **⑨ 工作物の位置** **⑩ 敷地の緑化** **⑪ 擁壁の構造や位置** **⑫ 垣、柵の構造又は位置**

※ 上記の規制は、決定日又は施行日以降に新たに建築される建築物等に適用されます。したがって、現存の建築物等が上記規制の内容に合致していない場合であっても、改善する必要はありません。

また、地区計画の中で、特に重要な事項については、市で「建築条例」を定めることができます。条例で定められた事項については、建築基準法上の制限となり、建築確認の審査対象となります。（当地区では、①～⑥の全ての事項について、建築条例として定めています。）

届出について

地区計画・景観計画特定地区の区域内で土地の区画形質の変更や建築物の建築、用途・形態（意匠）の変更などを行う場合は、市への届出が必要となります。（届出書の様式は、担当課窓口又は市のホームページから取得できます。）

市では、届出がまちづくりルールに適合しているかチェックし、適合していない場合は、設計変更などの必要な措置をとるよう指導等を行います。

建築確認その他手続きの流れについては、最終ページをご覧下さい。

植栽計画について

当地区では、景観計画特定地区のルールで、「敷地の緑化」が定められています。

一般的に植栽工事は、建築工事が終わってから行われますが、建築の計画段階に併せて植栽計画をする必要があります。

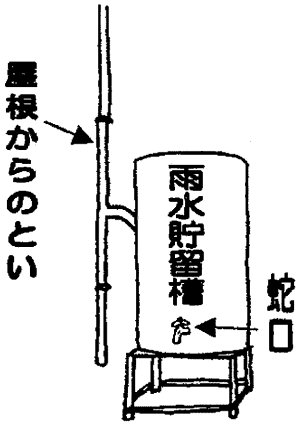
その際、緑は生き物ですので、日照などの条件はもちろんですが、敷地周囲の状況や軒先などで雨が当たらない部分などの条件に配慮した植栽計画となるよう、また、成長にあわせた植栽密度や管理体制にも配慮が必要です。

その他（助成制度）

① 生垣緑化推進助成金制度

市では、沿道緑化を推進し、緑豊かな街並みを形成していくため、生垣の新設・改良等の工事費の一部を助成しています。地区計画区域内においては、限度額が一般地区の２倍の額となっています。この制度の詳細については、公園緑地課（電話：0797-77-2021）（平成25年6月現在）までお問い合わせください。

② 雨水貯留施設設置助成金制度



市では、雨水貯留施設（雨水タンク）の設置費の一部を助成しています。

雨水貯留施設とは･･･屋根からの雨水を貯留することにより、川や水路へ雨水が流出するのを一時的に抑えたり、雨水の有効利用（花や植木への散水など）のための施設

この制度の詳細については、上下水道局下水道課（電話：0797-77-2023）（平成25年７月現在）までお問い合わせください。

37 売布自由ガ丘地区地区計画

平成24年3月30日決定・平成25年7月5日変更

◆ 地区の概要

名　　称	売布自由ガ丘地区地区計画
位　　置	宝塚市売布自由ガ丘の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約　６．１　ha

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

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、阪急売布神社駅と清荒神駅との中間の北側、長尾山系南側山麓部に位置し、長年企業グランドとして利用されてきた。この度、当地区内の自然緑地やグランド等を活かし、複合型の土地利用が図られることとなった。 当地区は、自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーションの場として広く市民に開放し、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。 このことから、当計画は、この開発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、良好な地域環境を形成す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「住宅地区」、「公共公益地区」及び「公園地区」の３地区に細区分し、さらに「公園地区」は「自然緑地地区」、「公園施設地区」の２地区に細区分する。 １　住宅地区 敷地の細分化を防止するとともに、３戸以上の長屋建住宅、共同住宅等の立地を制限し、戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、地区内の緑や背後の自然緑地が調和した緑豊かな地域環境の形成と保全を図る。 ２　公共公益地区 スポーツ・レクリエーション活動のための管理機能、地域のコミュニティ機能及び公共公益上必要な機能の向上のための土地利用を図る。 ３　公園地区 「公園施設地区」については、野球場やテニス場を中心としたスポーツ・レクリエーション機能を有し、また地域の防災機能の強化にも寄与する土地利用を図る。 「自然緑地地区」については、自然環境に恵まれた土地の保全に努める。
	建築物等の整備の方針	１　住宅地区 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戸建住宅を主体とした住環境の形成を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限を行う。 ２　公共公益地区 公共公益上必要な機能での土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を行う。また、周辺の低層住宅地と調和した地域環境の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 ３　公園地区 「公園施設地区」については、周辺の低層住宅地と調和した施設整備を図るため、建築物等の用途の制限を行う。 「自然緑地地区」については、自然環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限を行う。

◆ 地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="12">地区整備計画</td><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="2">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="2">約　６．１　ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分の名称</td><td>住宅地区</td><td>公共公益地区</td></tr>
<tr><td>地区の細区分の区域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>地区の細区分の面積</td><td>約　２．５　ｈａ</td><td>約　０．６　ｈａ</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td>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（３戸以上の長屋を除く。）
（２）住宅（３戸以上の長屋を除く。）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１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）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
（４）診療所
（５）別表第２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（別表第３に掲げるものを除く。）</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
（１）住宅
（２）共同住宅、寄宿舎又は下宿
（３）公衆浴場
（４）大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
（５）病院</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td></td><td>１０／１０</td></tr>
<tr><td>建築物の建ぺい率の最高限度</td><td></td><td>５／１０</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１５５㎡</td><td></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。）の道路境界線までの距離は、１．５m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又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項の規定は適用しない。</td><td>１　外壁等の面から敷地境界線までの距離は、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等が次の各号のいずれかに該当する場合は、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>

		建築物の壁面の位置の制限	（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		１　地盤面から建築物の高さの最高限度は、１０mとする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに５mを加えたもの以下とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	公園地区	
			公園施設地区	自然緑地地区
		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　２．５ｈａ	約　０．５　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 （２）共同住宅、寄宿舎又は下宿 （３）公衆浴場 （４）大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの （５）病院	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）別表第２に掲げる公益上必要な建築物 （２）前号の建築物に附属するもの（別表第３に掲げるものを除く。）

別表第１

（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（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駐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。）

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 0.75 ｷﾛﾜｯﾄ以下のものに限る。）

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 0.75 ｷﾛﾜｯﾄ以下のものに限る。）

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 0.75 ｷﾛﾜｯﾄ以下のものに限る。）

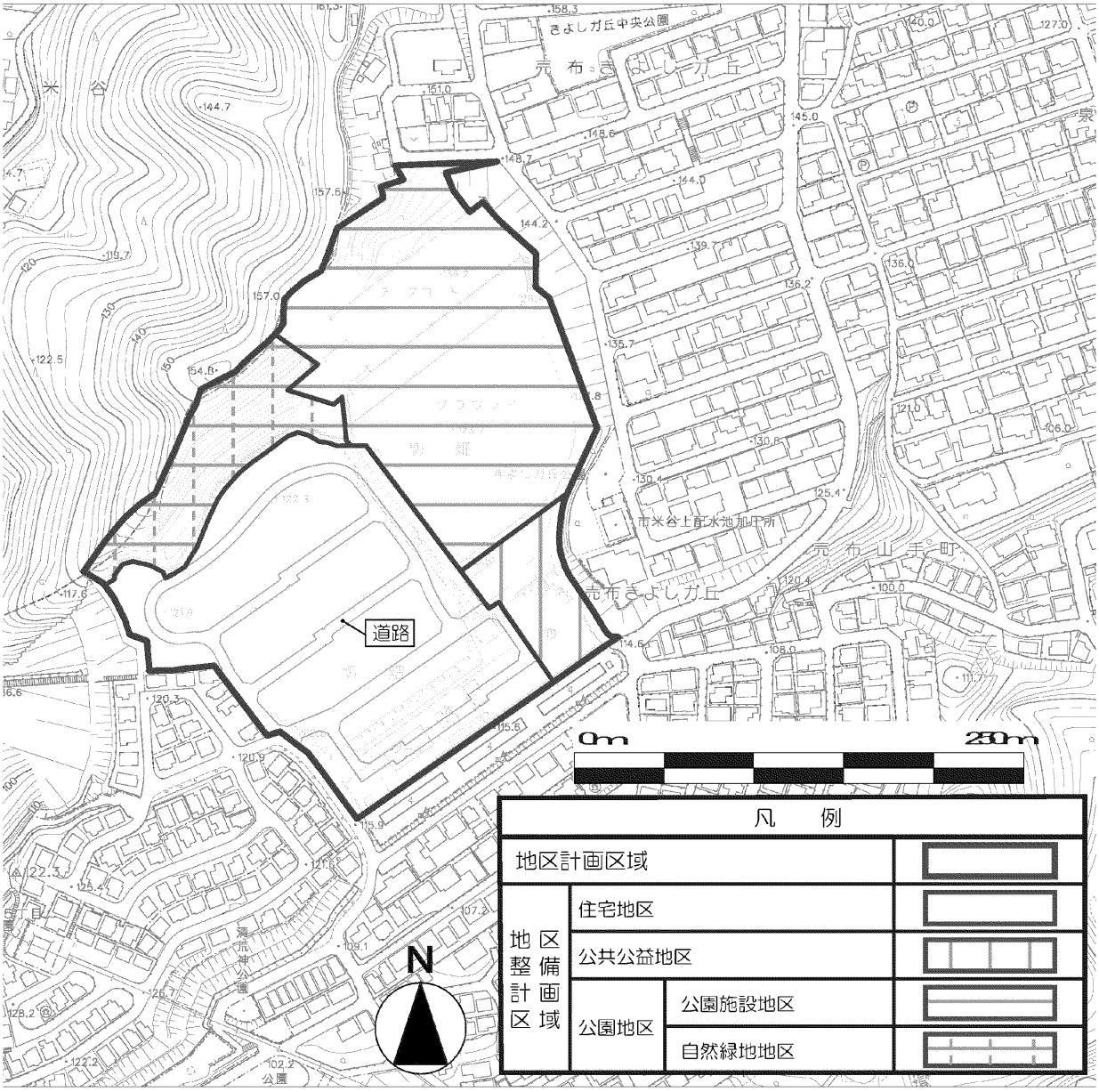
別表第２

（地区整備計画区域内に建築することができる公益上必要な建築物）
１　巡査派出所
２　公衆電話所
３　郵便法（昭和 22 年法律第 165 号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和 24 年法律第 213 号）第２条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が 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）までのいずれか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

（地区整備計画区域内に建築してはならない附属建築物）
１　自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が５０㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が６００㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が６００㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
２　公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
イ　自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が２，０００㎡を超えるもの
ロ　自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
３　自動車車庫で２階以上の部分にあるもの
４　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎
５　主として住居の環境を保護するため建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（と）項第４号に掲げるもの）

計画図


きよしガ丘中央公園
元布きよしガ丘
元布山手町
市米谷上配水池加圧所
道路
0m
250m
N
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域
住宅地区
公共公益地区
公園地区
公園施設地区
自然緑地地区

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駅との中間の北側に位置し、長年企業グラ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きのあるものとすること。（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、植桝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こと。
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こと。 （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）

<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>4</td><td rowspan="3">4</td></tr>
<tr><td>YR</td><td>6</td></tr>
<tr><td>Y</td><td>4</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table>

(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

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。

<u>樹木別の立面投影面積</u>

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

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㎡／本

②中木　・・・・・・・・・・・・・・・・３㎡／本

③低木　・・・・・・・・・・・・・・・０．５㎡／本

植栽部分

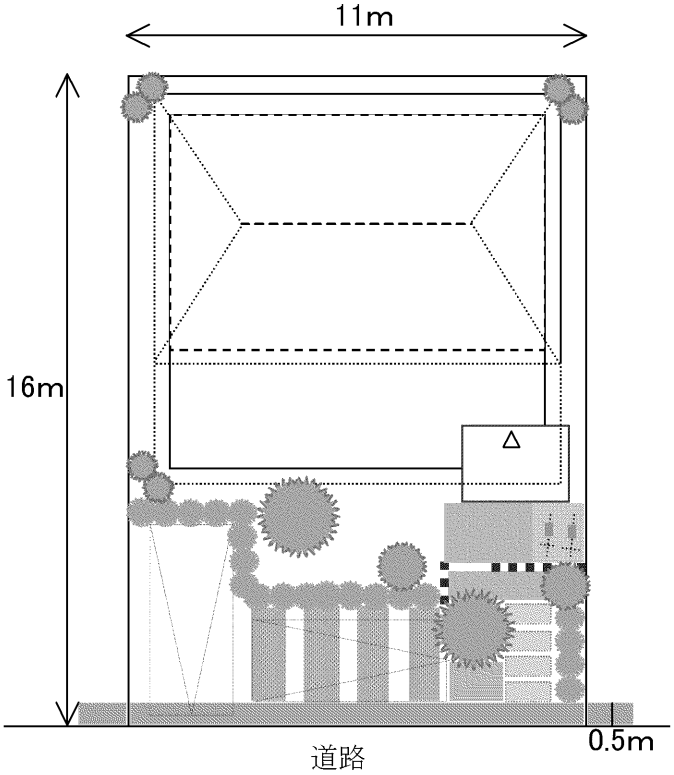
④屋上緑化　・・・・・・・・・・屋上緑化面積×３／４

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

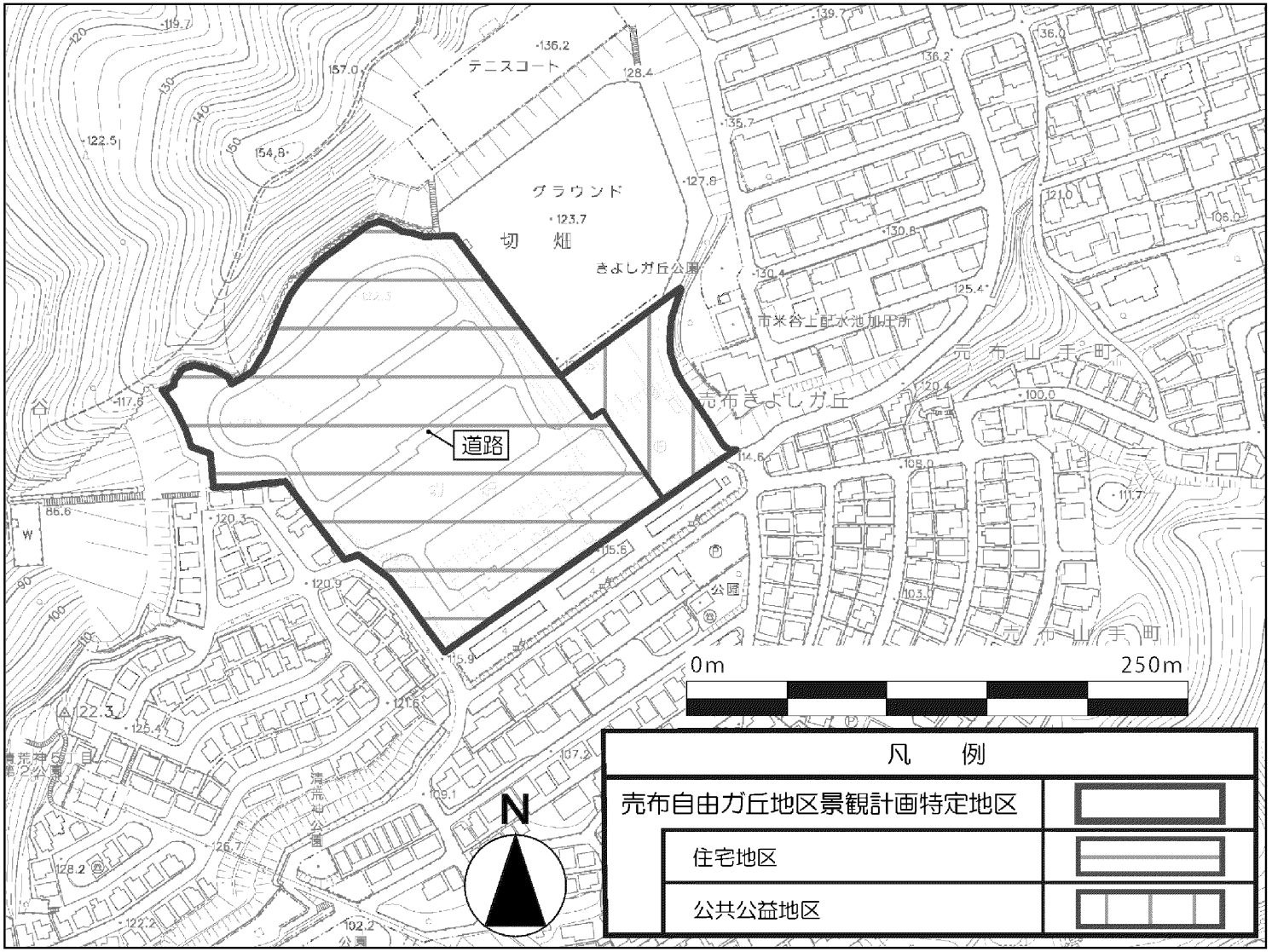
⑦花壇等の植栽スペース　・・・・・・・・・・・・・・花壇幅×延長

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


テニスコート
グラウンド
切 畑
きよしガ丘公園
市米谷上配水池加圧所
売布きよしガ丘
売布山手町
道路
0m
250m
N
凡 例
売布自由ガ丘地区景観計画特定地区
住宅地区
公共公益地区

皆さんが建替えや増改築等を行う際の主な手続きの流れ

建替えや増改築等を行う際には、次の各段階において、以下のような手続き（申請・届出等）が必要になります。手続きの内容や対象となる行為など詳細な点については、宝塚市役所にお問い合わせください。

計画	開発構想届の提出	具体的な計画策定の前に届出を行います。特定開発事業（開発事業区域の面積が500㎡以上等）では、説明会の開催や要望書の提出などの機会が設けられます。	地区まちづくりルールに適合
	景観計画特定地区内行為届出書の提出	景観形成の方針に関する協議を行い、届出が必要です。特に影響が大きなものは、景観審議会に意見を聴く機会が設けられます。	景観形成指針に適合 都市景観デザイン審査協議済通知書交付
設計	地区計画・景観計画区域内行為届出書の提出	土地の区画形質の変更や建築物の建築、用途・形態（意匠）の変更を行う場合、建築確認申請の前の段階で届出が必要です。	地区計画・景観形成基準に適合適合通知書交付
着工	建築確認	建築物の新築等を行う際に、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの確認を受けます。	確認済み証交付
工事	中間検査	建築物の工事中に、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの検査を受けます。	中間検査合格証交付
	完了検査	建築物の工事完了の段階で、宅地建物審査課（又は民間指定確認検査機関）に法令の規定に適合しているかの検査を受けます。	検査済証交付
完成	行為完了届出書の提出	植栽、外溝工事完了時に届出が必要です。	届出内容の確認

■お問合せ先（宝塚市役所の担当窓口）

・地区計画、都市景観条例について　：　都市計画課　（電話 0797-77-2088）
・開発まちづくり条例について　：　開発指導課　（電話 0797-77-2081）
・建築確認申請などについて　：　宅地建物審査課　（電話 0797-77-2082）

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】**

<table>
<tr><td>屋根及び外壁の色彩</td><td>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）
<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>4</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>
<tr><td></td><td>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。</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。