

# 宝塚市都市景観条例及び景観法に基づく届出の手引き (H25.12)

宝塚市では市民、事業者と協働して、都市景観の保全と「宝塚らしさを感じる」景観を形成していくため、平成24年(2012年)10月15日に宝塚市景観計画を策定しました。

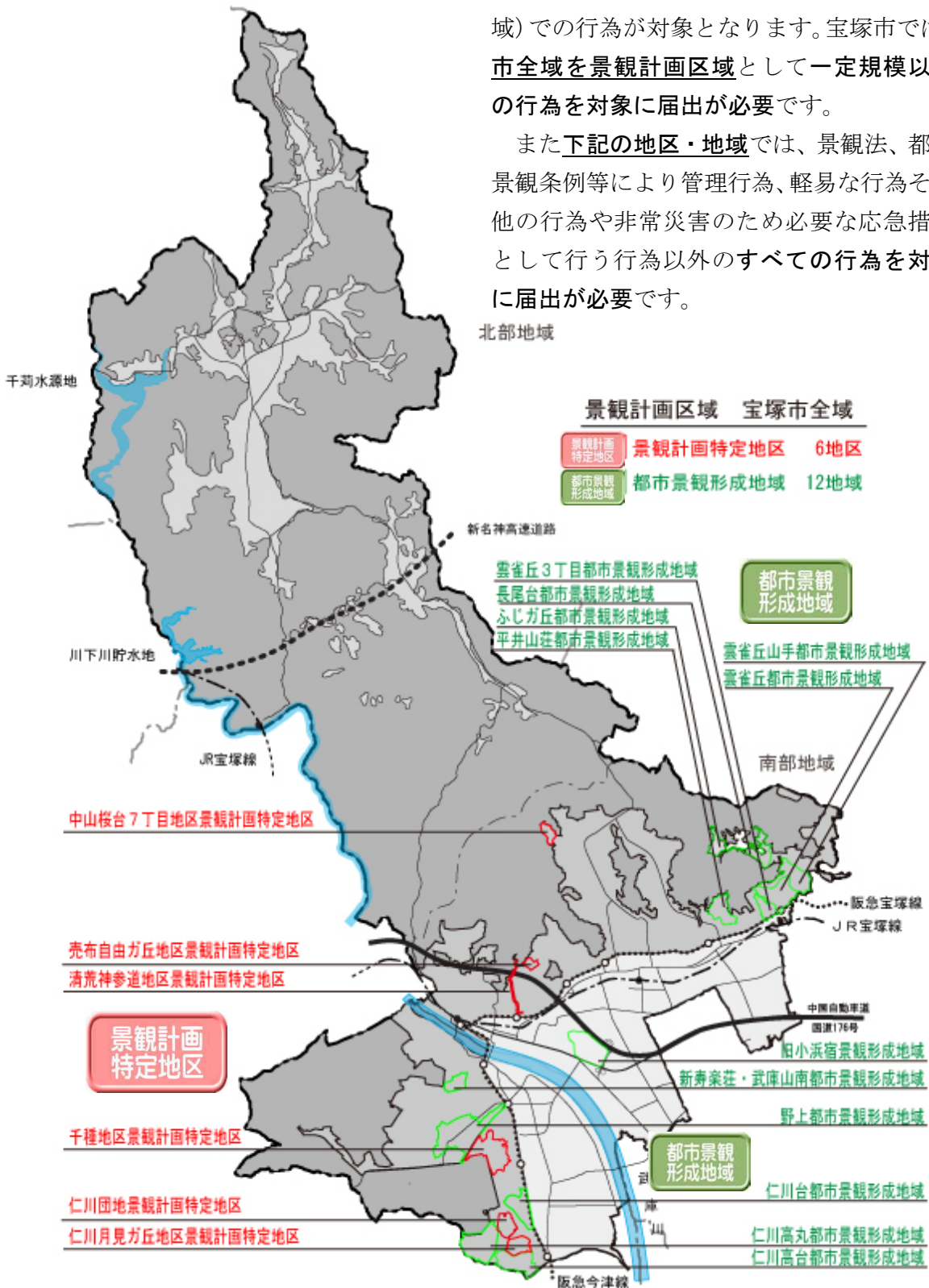
宝塚市景観計画に関する都市景観条例、景観法に基づく届出について以下に示します。

景観計画及び都市景観条例の趣旨をご理解のうえ、宝塚市の良好な景観の形成にご協力をお願いします。

## 1. 届出の対象となる区域

景観計画の対象となる区域（景観計画区域）での行為が対象となります。宝塚市では、市全域を景観計画区域として一定規模以上の行為を対象に届出が必要です。

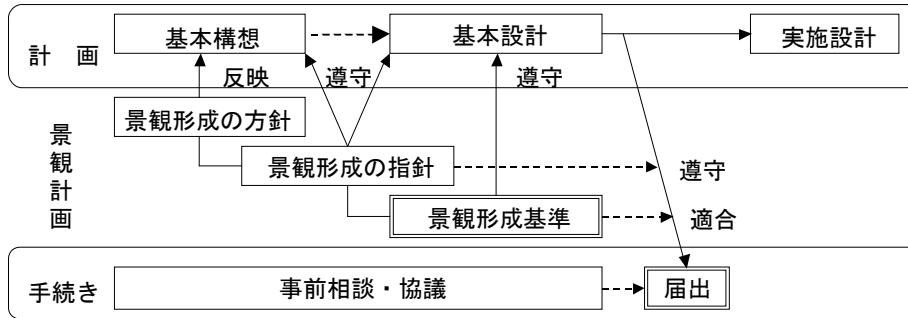
また下記の地区・地域では、景観法、都市景観条例等により管理行為、軽易な行為その他の行為や非常災害のため必要な応急措置として行う行為以外のすべての行為を対象に届出が必要です。



## 2. 景観計画区域内の制限

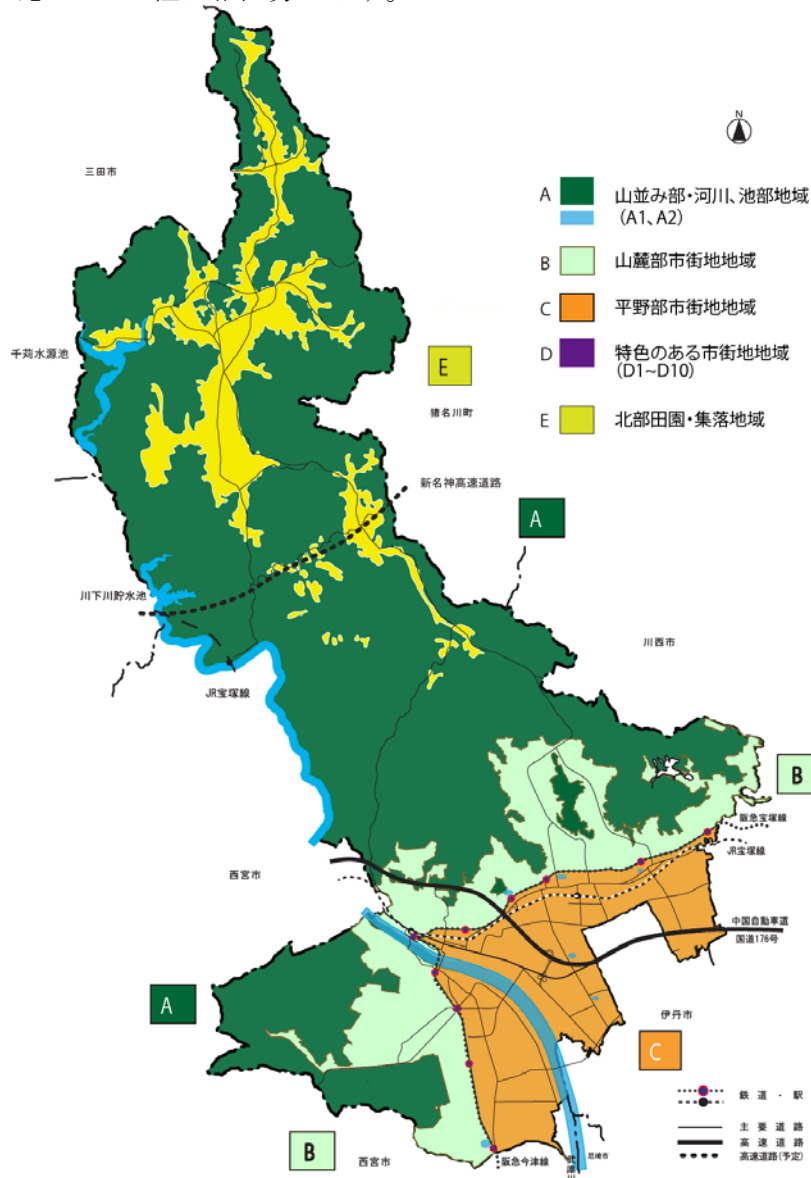
(具体的な内容は、宝塚市景観計画をご確認ください)

景観形成に当たっては、宝塚市景観計画において、市全域の「**景観形成の方針**」(第2章2.3)により本市の景観特性を踏まえ、地域ごとの「**景観形成の指針**」(第2章2.4)の具体的な項目を、遵守するように努めます。次に、「**景観形成基準**」(第3章3.3)の事項に適合するように設計・計画を行うことが必要です。

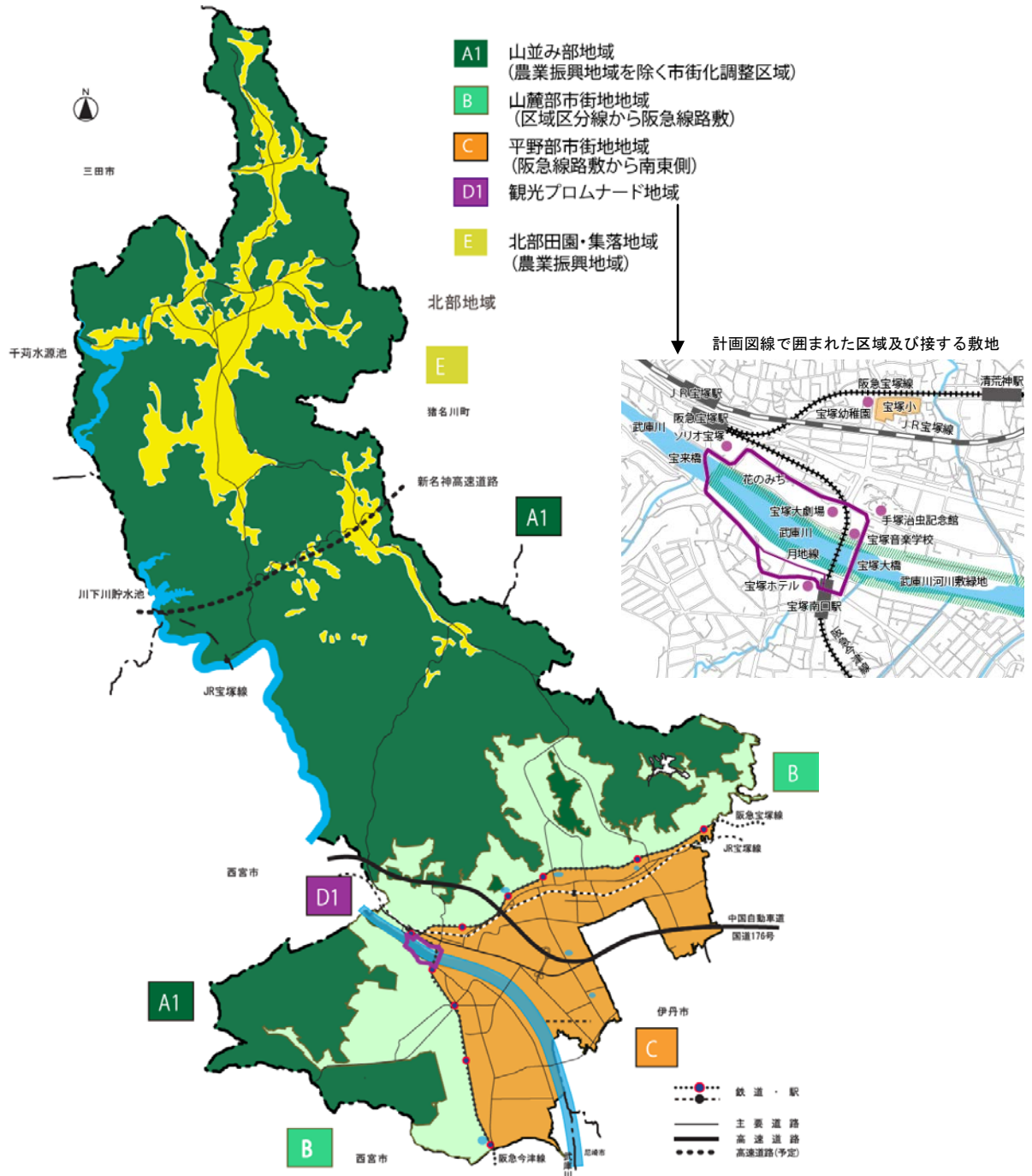


【図 3.1-1】設計・計画への反映について

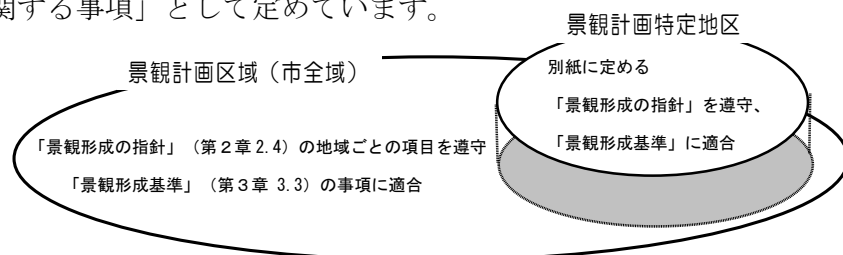
**景観形成の指針**は、市域を5つのゾーン分けして**遵守に努めるべき必要な事項を定めています**。また、「山並み部・河川、池部地域の景観形成」は山並み部と河川、池部の2区分に、「特色ある市街地地域の景観形成」は、観光プロムナード地域をはじめ、地域の特色に応じて10種に細区分します。



**景観形成基準**は、景観計画区域を5つに細区分して地域を定めています。届出が必要  
な一定規模以上の行為を行うときは、この基準に適合しなければなりません。



景観計画特定地区（第3章 3.4～3.6）については、地区の特性に応じて別紙「景観計画特定地区に関する事項」として定めています。



【図 3.1-2】 景観計画区域と景観計画特定地区の関係について

### 3. 届出の対象となる行為

宝塚市都市景観条例及び開発まちづくり条例における開発ガイドラインによる届出の対象となる行為を以下に示します。

#### <特定大規模の行為> (宝塚市全域)

開発ガイドライン 2-5

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、移転	(1) 開発事業区域面積が0.3ha以上の開発事業 (2) 次に掲げる区域内で行われる開発事業区域面積が0.1ha以上0.3ha未満の開発事業 ア 都市景観条例の規定に基づく景観計画特定地区、景観地区に指定された区域 イ 旧都市景観条例の規定に基づく都市景観形成地域に指定された区域 ウ 地区計画の区域 エ その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業 (ア) 武庫川マイタウン・マイリバー整備計画の区域 (イ) 中心市街地区域
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	(3) 建築物の高さが31mを超える開発事業 (4) 階段状斜面住宅で、2-11(2)の適用を受けようとする開発事業で、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認めるもの (5) その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業
<b>開発行為、土地の形質の変更</b>	

#### <一定規模以上の行為> (宝塚市全域)

都市景観条例第17条第1項

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、移転	開発事業区域面積が500㎡以上のもの 建築物の階数が3を超えるもの 建築物の高さが10mを超えるもの
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	建築物の階数が3を超えるもの 建築物の高さが10mを超えるもの (修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの)
<b>工作物の建設等</b> 工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが2mを超える擁壁 高さが4mを超える装飾塔、記念塔等 高さが6mを超える煙突 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等 観光用の乗用エレベーター又はエスカレーター 高架や回転運動をする遊戯施設 (修繕等にあつては、その修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるものに限る)
<b>開発行為、土地の形質の変更</b> (宅地造成等)	土地の区域の面積が500㎡以上のもの
<b>屋外広告物の建設等</b>	高さ4mを超える広告塔、広告板 高さ10mを超える建築物及び工作物に添架する屋外広告物(同一壁面面積の10分の1を超えるものの設置)

景観計画  
特定地区

#### <景観計画特定地区内の行為>

(景観計画特定地区の区域内)

都市景観条例第17条第2項

都市景観  
形成地域

#### <都市景観形成地域内の行為>

(都市景観形成地域の区域内)

旧条例第8条第1項

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、移転	仮設以外の建築物で、その行為に係る部分の高さが5mを超えるもの又は面積の合計が10㎡を超えるもの 塀で高さが1.5mを超える又は、長さが10mを超えるもの 門で、高さが2mを超えるもの
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	上に同じ
<b>工作物の建設等</b> 工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	垣、柵、塀、金網及び擁壁等で、高さが1.5mを超える又は長さが10mを超えるもの 日よけテントやアーケード等、アンテナ、鉄筋コンクリート造の柱及び鉄柱等、装飾塔、記念塔、物見塔及び電波塔等で高さが3mを超えるもの 高架水槽、冷却塔及びサイロ等、煙突、ごみ焼却施設及びごみ集積

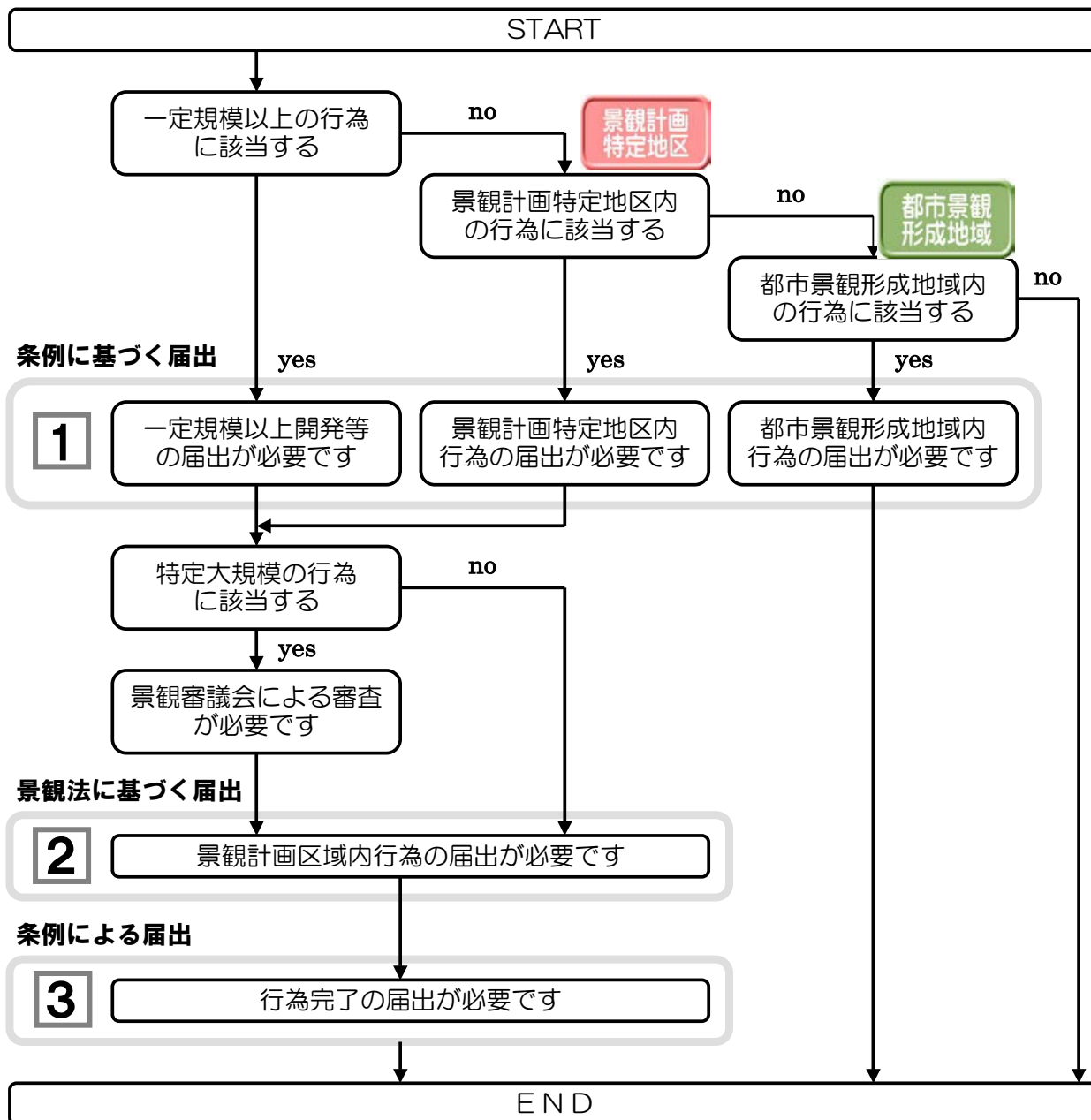


	施設（建築基準法第2条第3号に規定する建築設備に該当するものを除く）で、高さが5mを超える又は、面積が10㎡を超えるもの
<b>開発行為、土地の形質の変更</b>	すべての行為（注：上記管理行為、軽易な行為は除く）
<b>木竹の植栽又は伐採</b>	すべての行為（注：上記管理行為、軽易な行為は除く）
<b>屋外広告物の建設等</b>	すべての行為（注：上記管理行為、軽易な行為は除く）

※届出対象行為から除外するもの

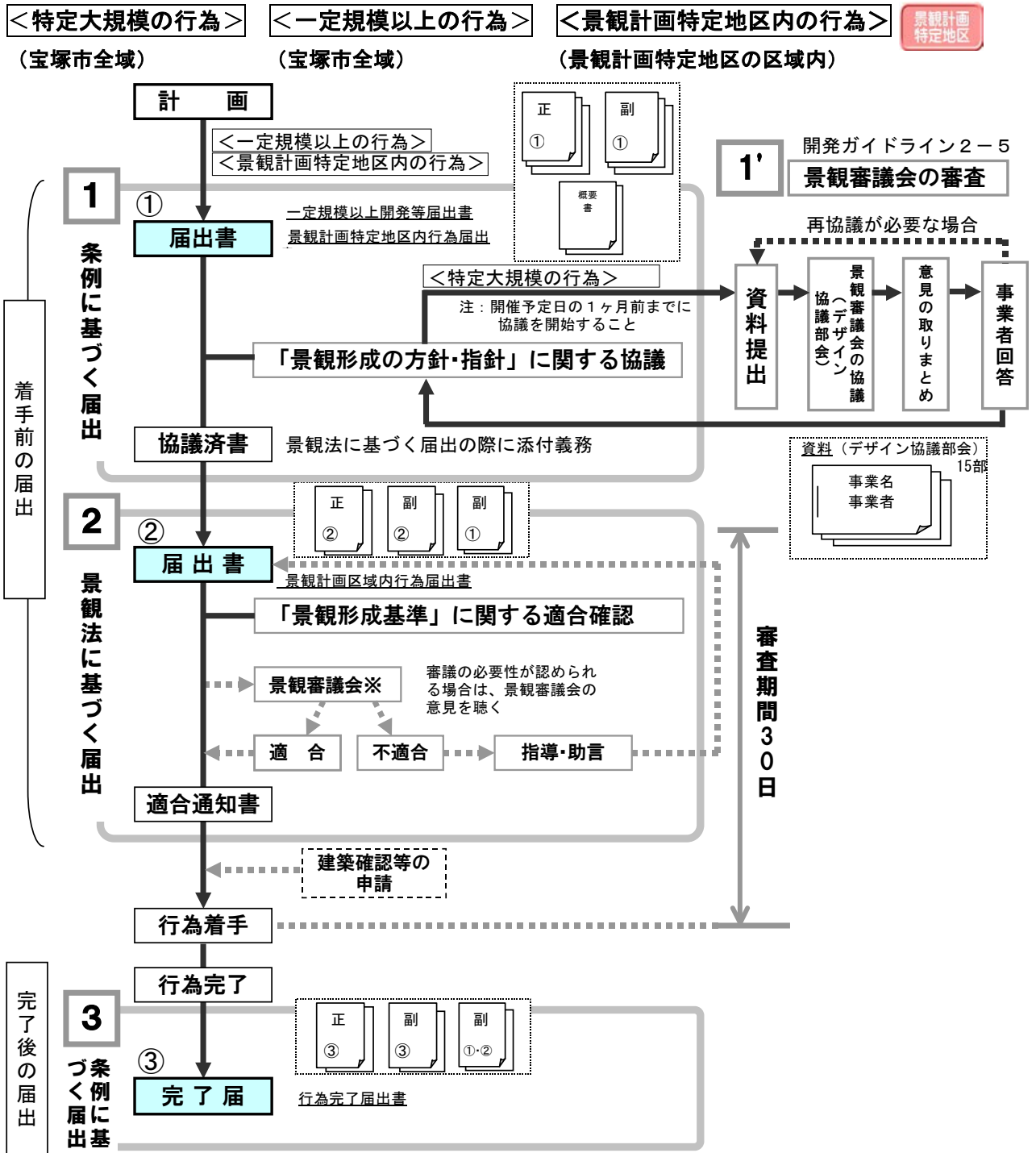
（景観法第16条第7項第1号～10号、景観法施行令第10条第1号から第3号）

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為や非常災害のため必要な応急措置として行う行為などは届出対象行為から除外します。



## 4. 届出の流れ

宝塚市都市景観条例、景観法に基づく届出の流れについて以下に示します。



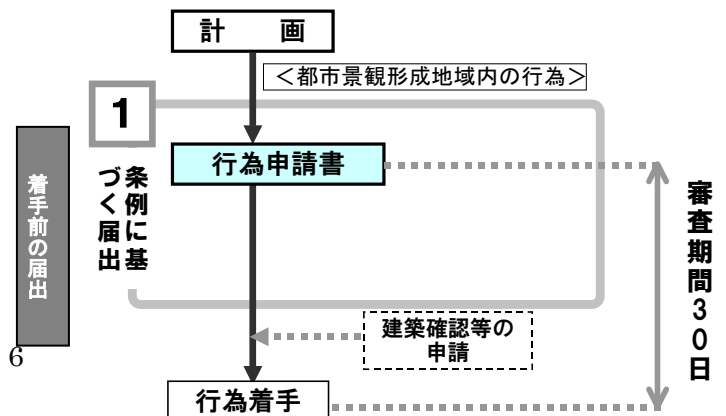
### <都市景観形成地域内の行為>

都市景観形成地域

(都市景観形成地域の区域内)

(特定大規模の行為、一定規模以上の行為を除く)

都市景観形成地域内の行為については、旧条例第8条に基づく届出の流れを右記に示します。



## 5. 届出の提出書類の内容

### 着手前の届出

#### 1 条例に基づく届出

宝塚市都市景観条例第17条第1項、第2項に基づき、「景観形成の方針・指針」に関する協議を行うための手続きです。

<一定規模以上の行為>

(宝塚市全域)

<特定大規模の行為>

(宝塚市全域)

<景観計画特定地区内の行為>

(景観計画特定地区の区域内)

景観計画  
特定地区

提出書類	<p>(1) 届出書(様式…共通) 正・副 2部</p> <p><input type="checkbox"/> (一定規模以上開発等の届出)</p> <p><input type="checkbox"/> (景観計画特定地区内行為の届出)</p> <p>→必要事項を記入・押印</p>	<p>いずれかにチェック</p> <p>同じ</p> <p>概要書</p> <p>処理後 返却</p>
	<p>(2) 添付図書 各2部</p> <p>→届出書2部のそれぞれに添付してください。</p> <p>(3) 委任状(任意様式)(代理人が手続きを行う場合)</p> <p>(4) 概要書 →必要事項を記入・添付図書</p> <p>(届出受理後、窓口にて公開します。)</p> <p>(条例第23条及び規則第26条)</p>	

上記に追加して、特定大規模の行為は景観審査会の審査(デザイン協議部会)のため、以下の書類が必要です。

<特定大規模の行為>

景観審査会の審査(景観デザイン協議部会)

(宝塚市全域)

A3横・短編とじ 15部

提出書類	<p>(1) 都市景観デザイン説明書(様式)</p> <p>(2) 付近見取り図</p> <p>(3) 現況資料</p> <p>a) 状況写真 周辺の景観(近景、中景、遠景) 図面に撮影方向示す</p> <p>b) 現況配置図 既存の状況を示す図面 以下の内容を示す</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存樹木の種類と大きさ・位置</li> <li>・ 既存建築物の規模・位置</li> <li>・ 敷地内通路の位置・幅員</li> </ul> <p>c) 現況断面図 既存建物を含む敷地全体</p> <p>(4) 計画資料(図面については縮尺を明示)</p> <p>a) 配置図 計画地盤高を明記</p> <p>b) 各階平面図 屋根伏せ図</p> <p>c) 立面図 4面以上 パースを省略する場合は着色、マンセル記号で表示</p> <p>d) 断面図 開発区域及び計画建物</p> <p>e) 植栽計画図 樹種、形状寸法、数量等明記、 既存樹木保全・移植、新規植樹の識別表示</p> <p>f) パース 色彩についてマンセル記号で表示</p> <p>g) 模型 傾斜地の場合</p> <p>h) その他 景観デザインの説明に適切と思われる資料</p>	<p>表紙添付</p> <p>ページ 記入</p>
------	--	-------------------------------

都市景観形成地域内の行為については、旧条例第8条に基づき、「地域景観形成基準」に関する申請を行うための手続きです。

**<都市景観形成地域内の行為>**

都市景観形成地域

(都市景観形成地域の区域内)

提出書類	<p>(1) 景観形成地区・地域内行為申請書 (様式第5号) 正・副 2部 →必要事項を記入・押印</p> <p>(2) 委任状 (任意様式) (代理人が手続きを行う場合)</p> <p>(3) 必要図書 (様式裏面参照) 各2部 →申請書2部のそれぞれに添付してください。</p>	
------	---	--

**2 景観法に基づく届出**

景観法第16条第1項に基づき、「景観形成基準」に関する適合確認を行うための手続きです。

**<特定大規模の行為>**

(宝塚市全域)

**<一定規模以上の行為>**

(宝塚市全域)

**<景観計画特定地区内の行為>**

(景観計画特定地区の区域内)

景観計画特定地区

提出書類	<p>(1) 届出書 (様式…共通) 正・副 2部 <input type="checkbox"/> 景観計画区域内行為届出書 にチェック →必要事項を記入・押印</p> <p>(2) 添付図書 各2部</p> <p>(3) 委任状 (任意様式) (代理人が手続きを行う場合) → [1]の届出から変更がない場合は不要</p> <p>(4) 協議済書 ([1]の届出後に交付するもの)</p> <p>(5) [1]の届出処理後返却した届出書 (副)</p>	
------	--	--

※地区計画と併せて指定されている地域については、「地区計画の区域内における行為の届出受理書」と図書を兼ねて1部とすることができます。

**完了後の届出**

**3 条例に基づく届出**

宝塚市都市景観条例第20条第1項に基づき、届出の対象となる行為が完了したときに届出を行うための手続きです。

**<特定大規模の行為>**

(宝塚市全域)

**<一定規模以上の行為>**

(宝塚市全域)

**<景観計画特定地区内の行為>**

(景観計画特定地区の区域内)

景観計画特定地区

提出書類	<p>(1) 行為完了届出書 (様式…共通) 正・副 2部 →必要事項を記入・押印</p> <p>(2) 添付図書 (完了後の現状カラー写真) 各2部</p> <p>(3) 委任状 (任意様式) (代理人が手続きを行う場合)</p> <p>(4) [1]、[2]の届出処理後返却した届出書 (副)</p>	
------	--	--

【届出先】 宝塚市役所 都市整備部 都市整備室 都市計画課  
〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号 宝塚市役所2階  
電話 0797-77-2123 (直通)