保存版

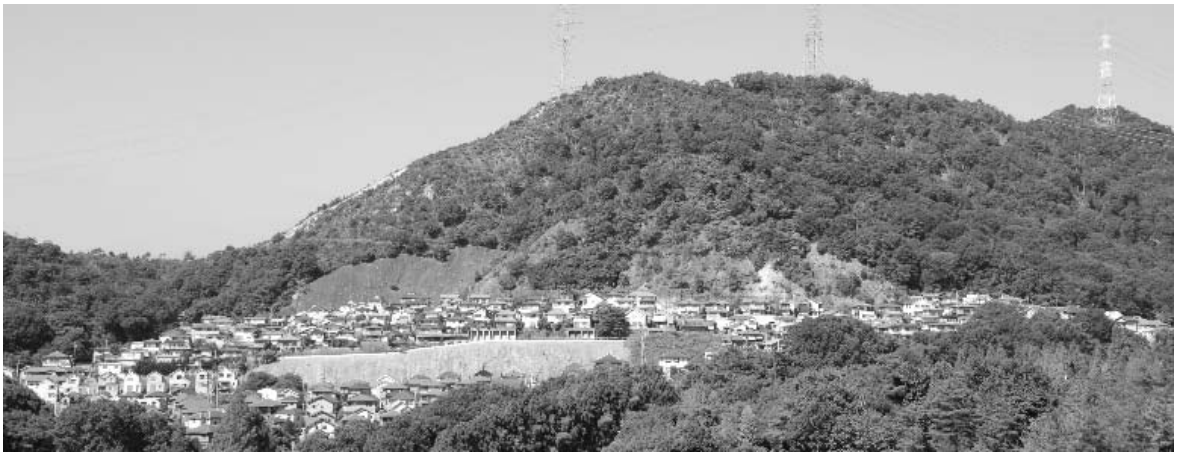
ふじガ丘のまちづくり

ふじガ丘地区のまちづくりルール

地 区 計 画

都市景観形成地域

地区まちづくりルール



宝　塚　市

ふじガ丘地区では、まちづくりルールを定めています

ふじガ丘地区は、長尾山系の丘陵地に位置し、低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かでうるおいのある良好な住環境を有しています。また、源氏ゆかりの祈願所とされる満願寺を中心にして隣接する長尾台地区及び川西市満願寺町地区とともに「満願の里」として豊かなコミュニティを形成している地区です。当地区の一部は、平成１０年にふじガ丘団地地区計画を決定し、良好な居住環境の形成に努めていました。今後も満願の里が一体となり、周辺の豊かな自然環境と、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境を守り育てていくことを目標に、３つの制度（地区計画・都市景観形成地域・地区まちづくりルール）を組み合わせて、地区の特性にあった「まちづくりルール」を定めています。

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、３つの制度による９項目の建築規制により、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、３～１４ページの計画書・地域指定書・地区まちづくりルールをご覧下さい。

地区計画 **（都市計画法）**	**① 建築物等の用途の制限** **② 敷地面積の最低限度** **③ 建築物等の高さの最高限度** **④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限** **⑤ 垣又はさくの構造の制限**
都市景観形成地域 **（宝塚市都市景観条例）**	**⑥ 緑化の推進** **⑦ 擁壁の構造**
地区まちづくりルール **（宝塚市開発まちづくり条例）**	**⑧ 玄関周りの工作物等の配慮** **⑨ 雨水の排水抑制や有効活用**

※ 上記の規制は、決定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建築物等の用途の制限」と「②敷地面積の最低限度」、「②建築物等の高さの最高限度」の３つを建築条例として定める予定です。）

届出について

地区計画・景観形成地域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、担当課窓口または市

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、１５ページをご覧下さい。

植栽計画について

当地区では、都市景観形成地域のルールで、「緑化の推進に関する事項」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。

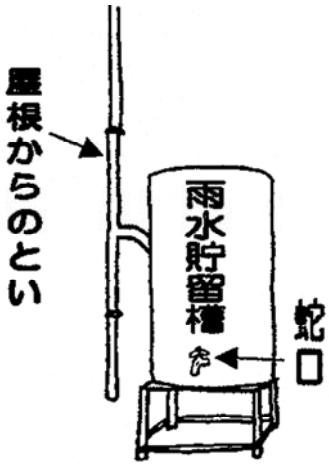
この制度の詳細については、公園緑地課（電話：0797-77-2021）（平成 22 年 12 月現在）までお問い合わせください。

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　下水道建設課（電話：0797-77-2023）（平成 22 年 12 月現在）までお問い合わせください。



９　ふじガ丘地区地区計画

平成10年7月31日決定・平成22年12月27日変更

◆地区の概要

名　　称	ふじガ丘地区地区計画
位　　置	宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約７．１ｈａ

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	本地区は、阪急雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置し、低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かでうるおいのある良好な住環境を有している。また、源氏ゆかりの祈願所とされる満願寺を中心にして隣接する長尾台地区及び川西市満願寺町地区とともに“満願の里”として豊かなコミュニティを形成している地区である。当地区の一部は、すでにふじガ丘団地地区計画を決定し、良好な居住環境の形成に努めてきた。今後も、満願の里が一体となり、周辺の豊かな自然環境という地域の特性を踏まえながら、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境の維持・増進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「住宅地区（Ｉ期）」、「住宅地区（グレースタウン）」の２地区に細区分する。 １　住宅地区（Ｉ期） 敷地の細分化を防止するとともに、新たな３戸以上の長屋建住宅、共同住宅等の立地及び住宅以外の用途の規模を制限し、戸建て住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、緑豊かな市街地の形成と保全を図る。 ２　住宅地区（グレースタウン） 敷地の細分化を防止するとともに、日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、低層住宅地としての土地利用を進め、一戸建住宅地としての良好な居住環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	１　住宅地区（Ｉ期） 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て住宅を主体とした住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、安心して暮らせる良好な住環境の形成と保全を図る。 ２　住宅地区（グレースタウン） 周辺の豊かな自然環境と調和した閑静で快適な一戸建住宅地としての良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度に係る制限を行うとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、安心して暮らせる良好な住環境の形成と保全を図る。

◆地区整備計画

<table>
<tr><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７．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の名称</td><td>住宅地区（Ｉ期）</td><td>住宅地区（グレースタウン）</td></tr>
<tr><td colspan="2">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 colspan="2">地区の細区分の面積</td><td>約４．９ｈａ</td><td>約２．２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><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）次に掲げる建築物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５００㎡未満のもの
ア　学校（大学、高等専門学校、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
イ　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
ウ　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
エ　公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第６項第一号に該当する営業（個室付浴場業）に係るものを除く。）
オ　診療所
（４）別表第２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</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）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、診療所の用途を兼ねるもの（患者の収容施設を有するものを除く。）
（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の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの
（４）別表第２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</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１５０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td></td><td>地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さの最高限度は、９ｍとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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。</td></tr>
</table>

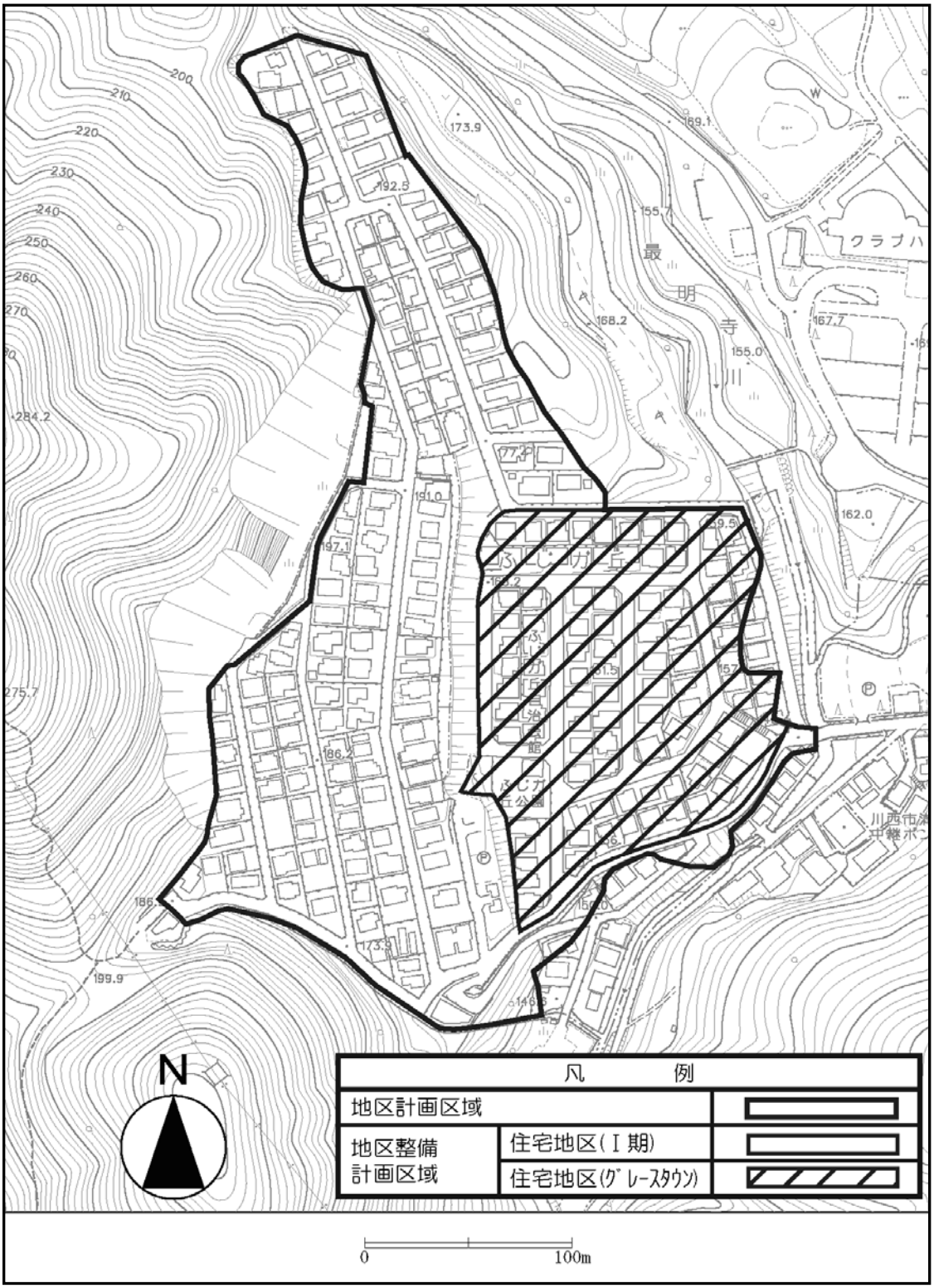
別表第１

（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。）

◆計画図



計画図に示す区域界線の一部は、宝塚市の都市計画図に表示する市の境界線です。区域界線の外側であっても、宝塚市の地番を有する土地については、ふじガ丘地区地区計画の区域として、ルールが適用されます。ただし、市街化区域に限られます。

都市計画課　電話 0797-77-2088　URL http://www.city.takarazuka.hyogo.jp
FAX 0797-74-8997　E-mail m-takarazuka0073@city.takarazuka.lg.jp

地域指定書

都市景観形成地域の指定

都市景観形成地域を次のように指定する。

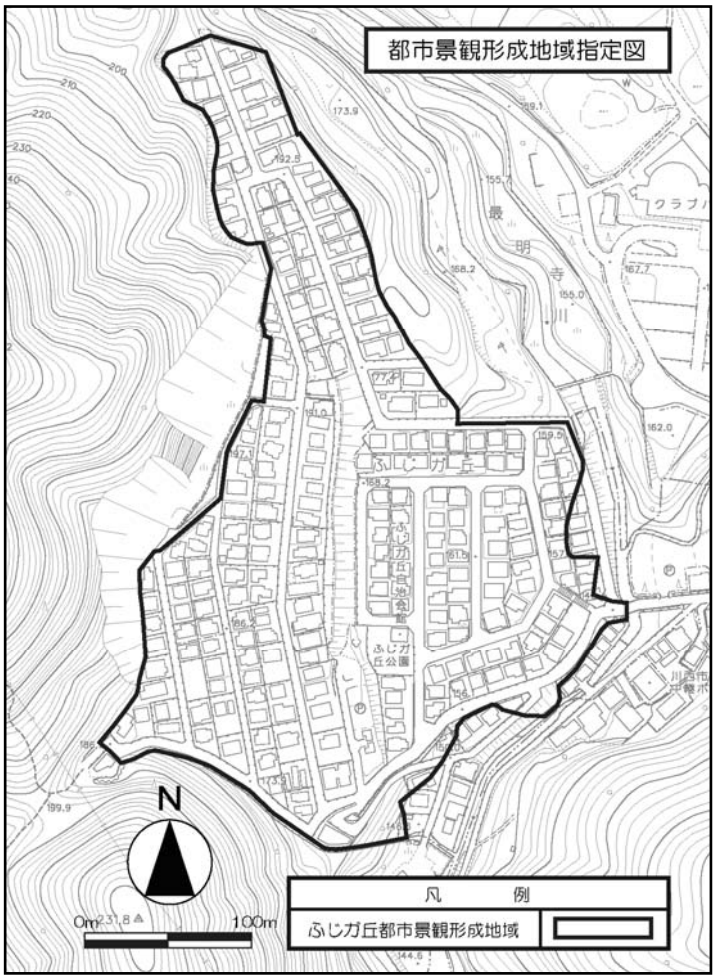
1　名称
　ふじガ丘都市景観形成地域

2　位置
　宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部

3　区域
　別図指定図表示のとおり

4　面積
　約７．１ha

5　地域景観形成基準
　次頁のとおり



指定図に示す区域界線の一部は、宝塚市の都市計画図に表示する市の境界線です。区域界線の外側であっても、宝塚市の地番を有する土地については、ふじガ丘地区地区計画の区域として、ルールが適用されます。ただし、市街化区域に限られます。

ふじガ丘地域景観形成基準

１　地域の名称　　ふじガ丘地域

２　基本方針

当地域は、阪急雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置し、低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かでうるおいのある良好な住環境を有している。また、源氏ゆかりの祈願所とされる満願寺を中心にして隣接する長尾台地区及び川西市満願寺町地区とともに“満願の里”として豊かなコミュニティを形成している地区である。当地区の一部では、すでにふじガ丘団地地区計画を決定し、良好な居住環境の形成に努めてきた。今後も、満願の里が一体となり、周辺の豊かな自然環境や歴史といった地域の特性を踏まえながら、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境の維持・増進を図るため、次の事項別基準の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進める。

３　事項別基準

基本方針に基づき、以下の事項別基準を定める。

（１）緑化の推進に関する事項

①　敷地内では、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、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（緑視率）を２０％以上道路側において確保し、又は緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を２０％以上確保すること。

（２）擁壁の構造に関する事項

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。

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。

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。

附則

（施行期日）

１　この基準は、平成２２年１２月２７日から施行する。

（委任）

２　この基準に定めるものの運用については、別に定める。

景観形成基準運用指針

1　目的

この運用指針は、ふじガ丘地域景観形成基準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。

2　事項別基準の取扱いは、次によるものとする。

(1) 緑化の推進に関する事項

緑視率又は緑被率の算定については、以下によるものとする。

○　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㎡／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㎡／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

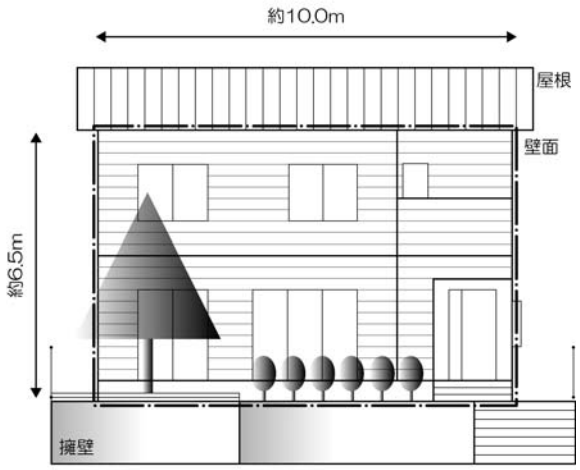
・高木とは、植栽時３．０m以上、成木時５．０m以上の樹木
・中木とは、植栽時２．０m以上、成木時３．０m以上の樹木
・低木とは、植栽時０．４m以上、成木時１．２m以上の樹木

(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁の構造等

コンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁とは、道路からの高さがおおむね２mを超えるものとする。

■緑視率２０%以上のイメージ

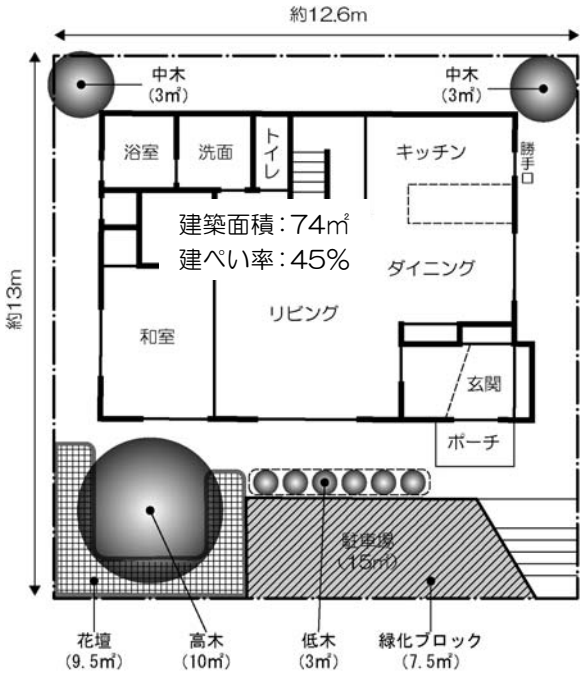


緑視率（%）＝
樹木等の立面投影面積／建築物の立面投影面積×100

●建築物の立面投影面積：　65 ㎡・・・①
●樹木等の立面投影面積：16.0 ㎡・・・②
　・高　木：10.0 ㎡（10.0 ㎡/本×1 本）
　・低　木： 6.0 ㎡（ 1.0 ㎡/本×6 本）
　※中 木 の 場 合 （ 5.0 ㎡/本）

●**緑 視 率**　：24.6 %（②／①×100）

■緑被率20%以上のイメージ



緑被率（%）＝緑被面積／敷地面積×100

●敷地面積：　164 ㎡・・・③
●緑被面積：36.0 ㎡・・・④
　・高　木：10.0 ㎡（10.0 ㎡/本×1 本）
　・中　木： 6.0 ㎡（ 3.0 ㎡/本×2 本）
　・低　木： 3.0 ㎡（ 0.5 ㎡/本×6 本）
　・花　壇： 9.5 ㎡
　・緑化ﾌﾞﾛｯｸ： 7.5 ㎡（駐車場面積の1/2）

●**緑 被 率**：21.9%（④／③×100）

ふじガ丘地区まちづくりルール

平成２２年１２月２７日

第　４　号

ふ じ ガ 丘 ま ち づ く り 検 討 委 員 会

宝 塚 市　都 市 産 業 活 力 部　開 発 指 導 課

ふじガ丘地区まちづくりルール

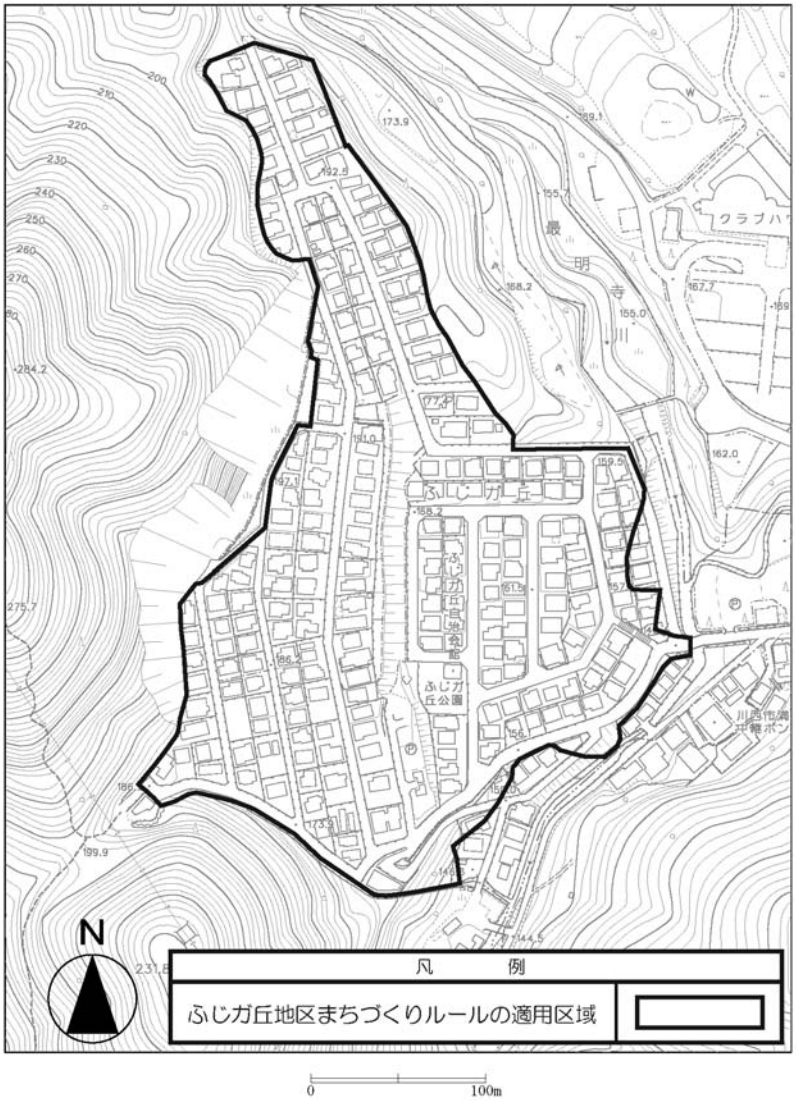
ふじガ丘地区まちづくりルールは、平成17年３月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成地域の基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

このルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されますので、現在の建物等がこのルールに適合していない場合でも、直ちに改善を行う必要はありませんが、よりよい地区のまちづくりを推進するために、各自が可能な範囲で積極的に取り組んでいきましょう。

＜まちづくりルールを適用する区域＞

ふじガ丘地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部です。

この区域は、「ふじガ丘地区地区計画」及び「ふじガ丘都市景観形成地域」と同じです。



（目標及び方針）

第１条　ふじガ丘地区は、阪急宝塚雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置しており、昭和４０年代以降に整備された敷地にゆとりある低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かで潤いのある良好な住環境を有している。今後も、周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことの出来る住環境の維持・増進を図ることを目標とする。

　　目標を達するため、市、市民、開発事業者は、ふじガ丘地区の地区まちづくりルール、地区計画及び景観形成基準等を遵守し、協力してまちづくりの目標の実現を図る。

（定義）

第２条　このルールにおける用語は、開発まちづくり条例の定義による。

このルールに関連する主な用語は次のとおりです。

・開 発 事 業　：土地の区画形質の変更（開発行為、宅地造成）、建築物の新築、増築、改築又は用途変更
・特定開発事業　：開発事業区域の面積が 500 ㎡以上
・住　　民　：地区内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
・開発事業者　：開発事業を行おうとする者

（開発事業情報の提供）

第３条　住民及び市は、互いに開発事業に関する情報を提供して、開発事業が適正に行われるよう協力するとともに、積極的に協働のまちづくりの推進に努めるものとする。

（ルールの周知）

第４条　土地所有者、建物所有者及び開発事業者は、土地・建物の売却等を行う際、土地及び建物の所有権等を新たに取得する者に対し、このルールを周知しなければならない。

（玄関周りの工作物等の配置）

第５条　開発事業者は、住宅等の建築計画にあたっては、住宅等の建築物に附属する門扉等の工作物や門灯・インターフォン・郵便受け等の設備を設置する際は、道路際に配置し、良好なコミュニテイの形成や安全性に配慮するものとする。

（雨水の排水抑制や有効活用）

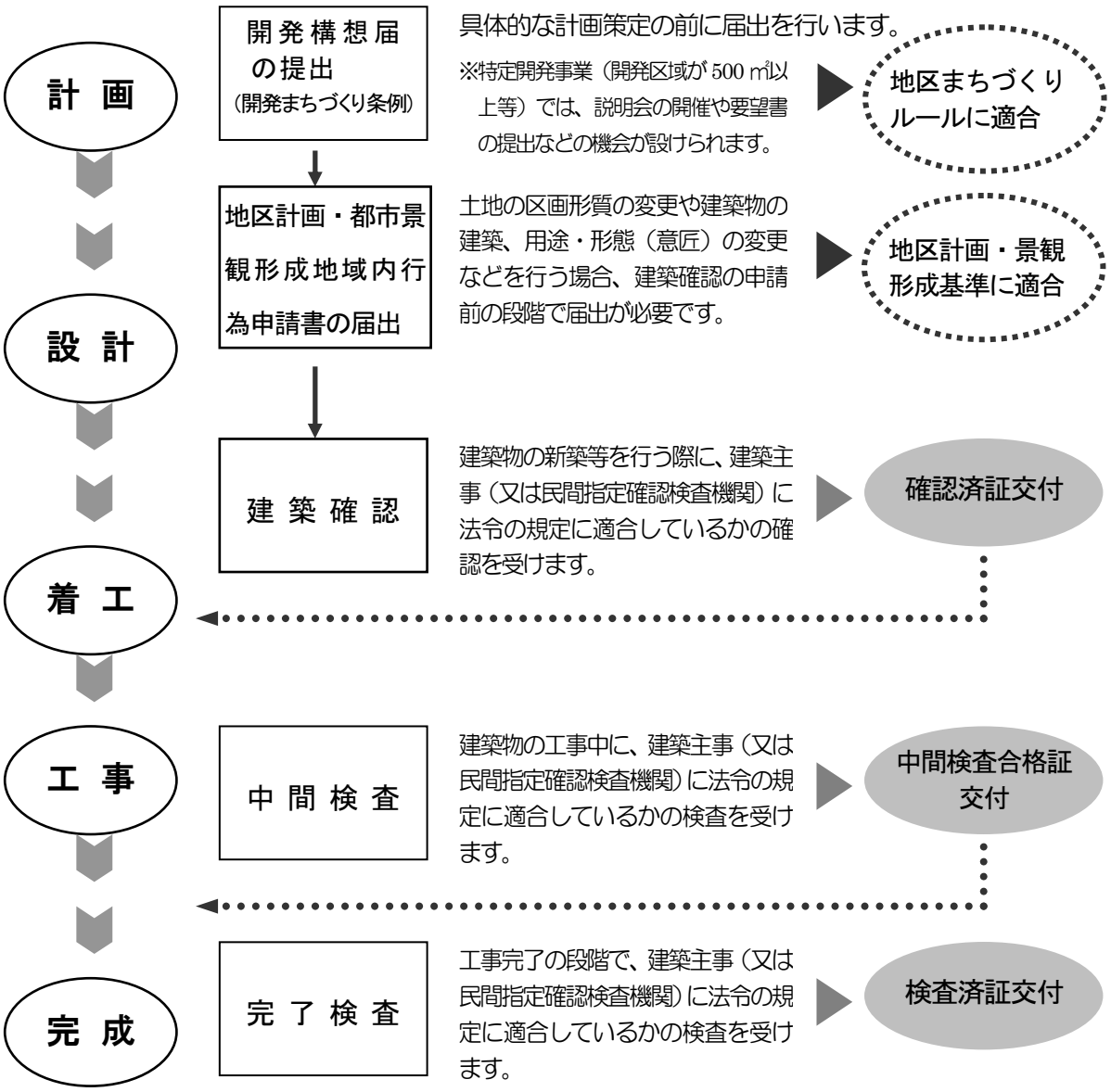
第６条　開発事業者は、開発事業計画にあたっては、雨水貯留施設等を設置するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加の抑制、雨水の有効活用に努めるものとする。

＜以上＞

建替えや増改築等を行う際の手続き

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）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、宝塚市役所の各担当課にお問い合わせ下さい。

必要となる手続き（申請・届出等）



お問い合わせ先（宝塚市役所の担当窓口）　（平成 22 年 12 月現在）

- ◇ 地区計画・都市景観条例については・・都市計画課　電話：0797－77－2088
- ◇ 開発まちづくり条例については　・・・開発指導課　電話：0797－77－2081
- ◇ 建築確認申請などについては　・・・・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。