

16 雲雀丘地区地区計画

平成14年8月29日決定

◆地区の概要

名 称	雲雀丘地区地区計画
位 置	宝塚市雲雀丘1丁目及び2丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約24.3ha

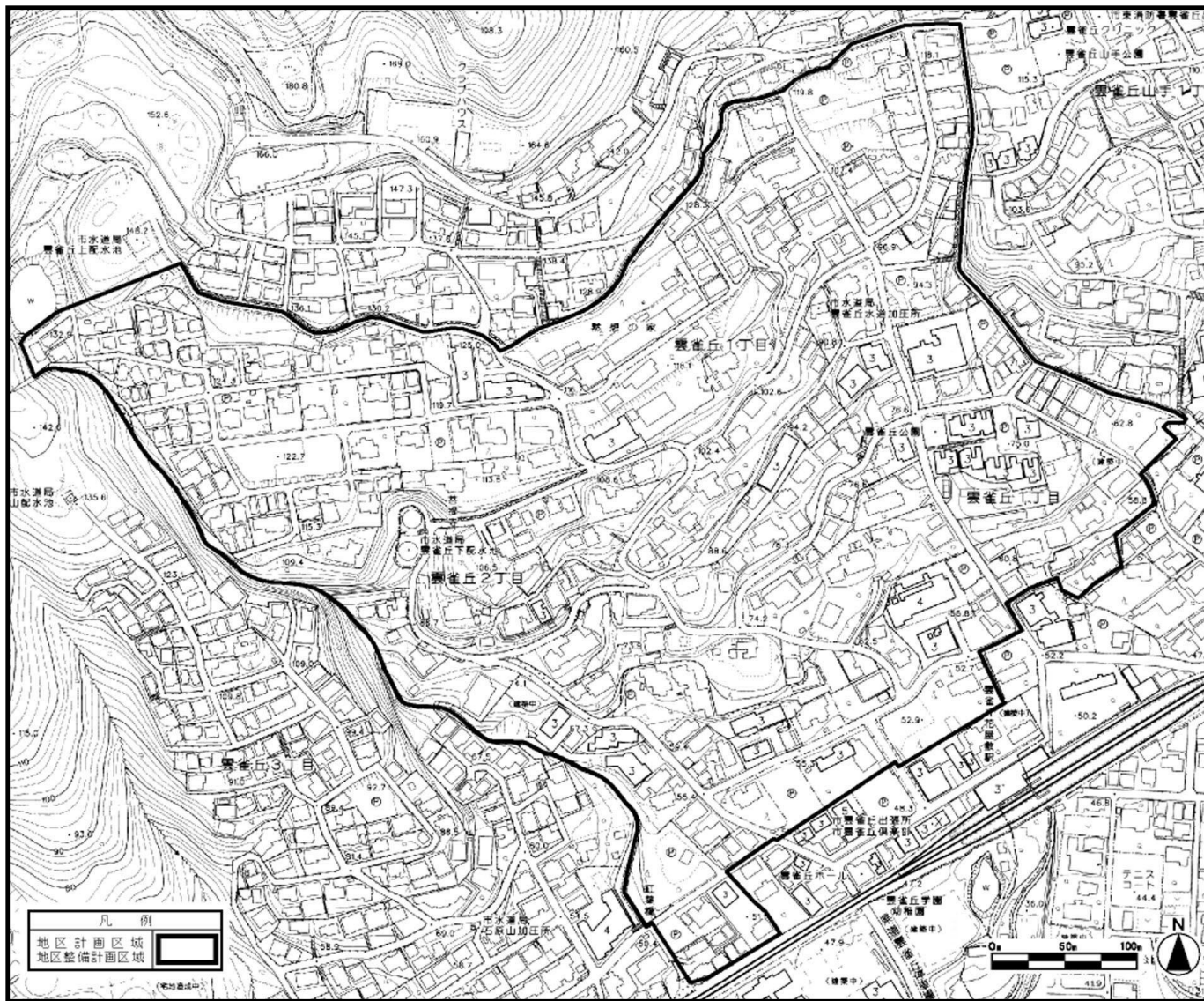
◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側の丘陵部に位置し、主に大正から昭和初期にかけて開発された閑静で緑豊かな歴史ある住宅地であり、今後もこの良好な住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成することを目標とする。
土地利用の方針	敷地の細分化を防止するとともに、斜面地等における共同住宅の規模等を制限することにより、現在の地区内の緑や背後の自然緑地と調和した住環境の形成と保全を図る。
建築物等の整備の方針	地区の特性に応じ建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、共同住宅については容積率の算定の基礎となる延べ面積に地下の住宅部分の床面積を加えた容積率の最高限度の制限を行う。併せて、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、閑静で緑豊かな住環境の形成と保全を図る。

◆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24.3ha
建築物等に関する事項	建築物の敷地の最低限度	200㎡
	建築物の容積率の最高限度	10/10 なお、共同住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積を算入する。また、建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用しない。 ただし、当該規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物がこの規定に適合しないものにあつては、この規定の適用の際の延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される建築物については、この限りではない。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。

◆計画図



雲雀丘地域景観形成基準

1 地域の名称 雲雀丘都市景観形成地域

2 基本方針

当地域は、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側の丘陵部に位置し、主に大正から昭和初期にかけて開発された閑静で緑豊かな歴史ある住宅地である。

このような歴史的、文化的な資源を継承しつつ、地域の街並みの景観を保全・育成し、地域の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、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) 既存樹木の保全に関する事項

敷地内の既存樹木の保全に努めること。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よう努めること。

(2) 緑化の推進に関する事項

- ① 敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努めること。
- ② 緑地面積の敷地面積に対する割合（緑地率）を20%以上確保するよう努めること。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、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保し、又は樹木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）を道路側において30%以上確保するよう努めること。

(3) 擁壁の構造、位置に関する事項

- 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よう努めること。また、道路に面しない擁壁であっても、道路から見える部分にあっては、これと同様とする。
- ② 道路に面する擁壁で、道路面からの高さが2mを超えるものについては、道路境界との間に60cm以上の植栽帯を設けるよう努めること。ただし、人又は車両の出入口にかかる部分については、この限りではないが、景観に配慮した舗装等とすること。

(4) 建築物等に関する事項

- ① 建築物等（工作物、建築設備を含む。）の形態・意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとするよう努めること。
- ② 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、当該基準の適用の際、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。

附則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成14年8月29日から施行する。

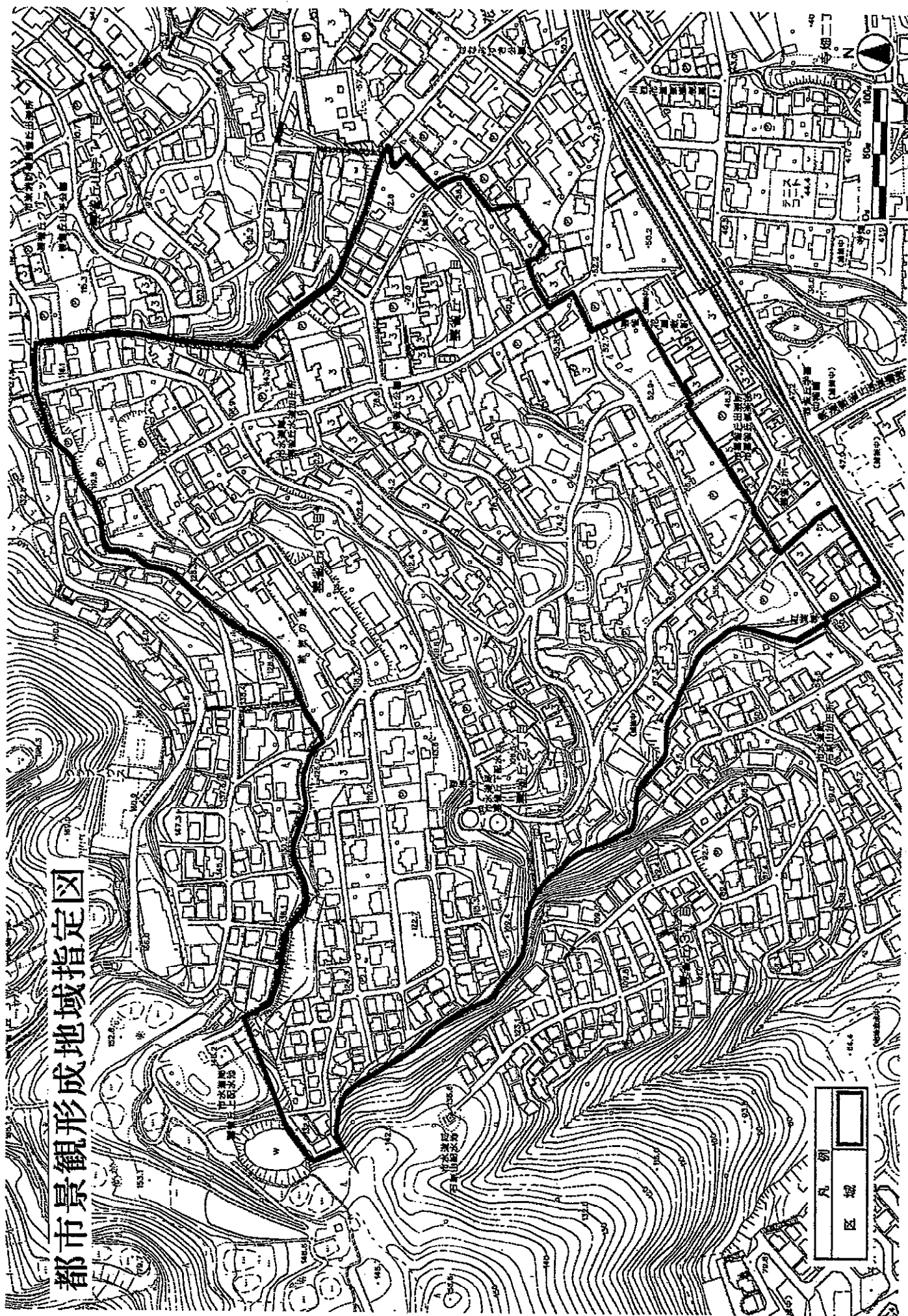
(経過措置)

- 2 この基準の施行の日以前に、宝塚市開発指導要綱（昭和49年告示第177号）第23条第2項の規定に基づく協議を終えた建築物については、本基準を適用しない。

(委任)

- 3 この基準に定めるものの運用については、別に定める。

都市景観形成地域指定図



雲雀丘地域景観形成基準運用指針

1 目的

この運用指針は、雲雀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

緑被率又は緑視率の算定については、以下によるものとする。

○緑被率の算定方法

$$\text{緑被率 (\%)} = \text{緑被面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

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

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

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。

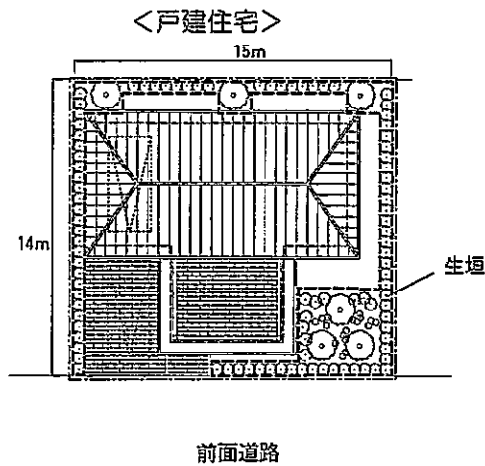
- ・ 樹木別の立面投影面積
 - 高木（高さ3.0m以上の樹木） … 10㎡/本
 - 中木（高さ2.0m以上の樹木） … 5㎡/本
 - 低木（高さ0.4m以上の樹木） … 1㎡/本
- ・ 生垣緑化 … 生垣高×延長
- ・ 壁面緑化 … 壁面緑化部分の面積×3/4
- ・ バルコニーの緑化 … バルコニーの緑化部分の面積×3/4

(2) 建築物等に関する事項

建築物等（工作物、建築設備を含む。）の形態・意匠は、次の項目に配慮するものとする。

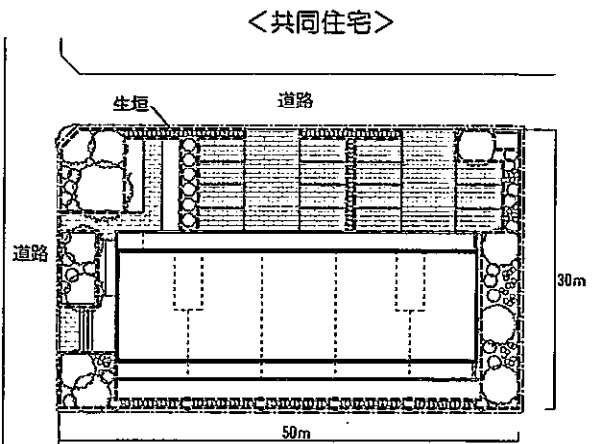
- ・屋外の空調設備、屋外階段、物干場は、道路側に設けないこと。
- ・高架水槽は、ルーバー等で囲うこと。
- ・機械式の駐車場は道路から見えにくい位置に設け、やむを得ず道路側に設ける場合は、生垣等により見えにくくすること。また、平面駐車場の場合も同様とし、緑化ブロックを使用するなどして緑を確保すること。

■緑地率20%以上のイメージ



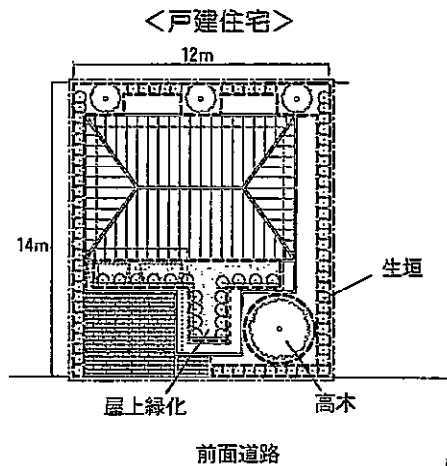
- 敷地面積=210㎡ (14m×15m)
- ・建築面積 92㎡ (43%)
 - ・延床面積 140㎡ (66%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑地面積= 50㎡
- ◆緑地率= 50㎡/210㎡=23%

$$\text{緑地率} = \frac{\text{緑地面積}}{\text{敷地面積}}$$



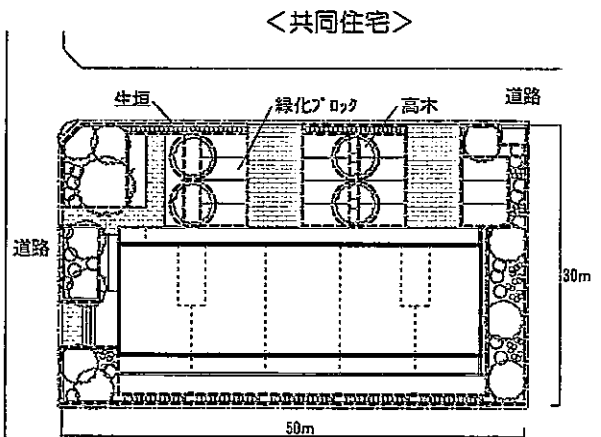
- 敷地面積=1,500㎡ (30m×50m)
- ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑地面積= 325㎡
- ◆緑地率= 325㎡/1,500㎡=21%

■緑被率30%以上のイメージ



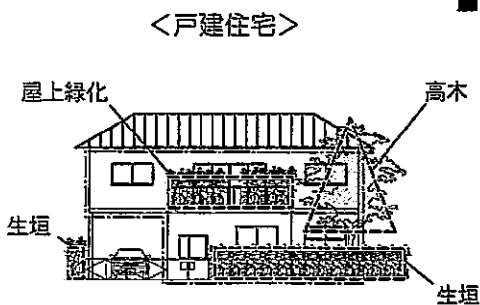
- 敷地面積=168㎡ (14m×12m)
- ・建築面積 64㎡ (38%)
 - ・延床面積 115㎡ (68%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑被面積= 51㎡
- ◆緑被率 = 51㎡/168㎡=30%

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



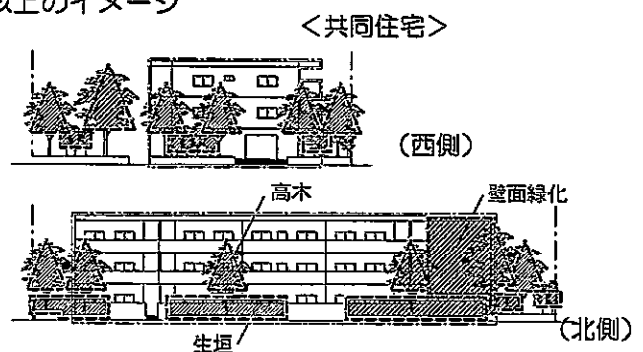
- 敷地面積=1,500㎡ (30m×50m)
- ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑被面積= 525㎡
- ◆緑被率 = 525㎡/1,500㎡=35%

■緑視率30%以上のイメージ



- 建物の立面投影面積=78㎡
- 植栽の立面投影面積=30㎡
- ◆緑視率=30㎡/78㎡=38%

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



- 建物の立面投影面積 = 149㎡, 400㎡
- 植栽の立面投影面積 = 86㎡, 147㎡
- ◆緑視率=86㎡/149㎡, 147㎡/400㎡= 57%, 36%

届出に係る取り扱いについて（雲雀丘地区）

※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。

なお、宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定されている事項については、建築基準法上の取り扱いが適用されます。

道路に面する垣又はさくに係る規制（地区計画）

【植栽を併設した塀又はフェンス等について】

- 「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。
- 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。
- 計画図には、樹木の種別（高木・中木等）又は高さを明記してください。

敷地の緑化に係る規制（都市景観形成地域）

【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。
- 緑化の計画図には、樹木等の位置や高さ、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。

【基準の優先順位について】

- 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。

【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】を参照してください。
- 建築物の立面投影面積には、地盤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、敷地内の地盤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。
- 建築物の立面投影面積は、算定根拠（計算式若しくは CAD 求積による旨）を記載してください。
- 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】(※旗竿地等の場合のみ)

- 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】(※旗竿地等の場合のみ)

- 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】を参照してください。

擁壁に係る規制 (都市景観形成地域)

【擁壁の仕様について】

- 「景観に配慮した仕上げ」の擁壁の例
 - ・石積擁壁、間知ブロック積擁壁 (凹凸のあるもの)
 - ・石貼等による仕上げの擁壁
 - ・リブ等凹凸のあるブロック積擁壁 など
- 図面上に擁壁の仕上げを明記又は仕様の分かるカタログを添付してください。

建築物等 (工作物、建築設備を含む。) の形態・意匠に係る規制 (都市景観形成地域)

【具体的な配慮事項について】

- 「周辺環境と調和した落ち着いたもの」については、「雲雀丘地域景観形成基準運用指針」を参照してください。

建築物の色彩に係る規制 (都市景観形成地域)

【対象について】

- 対象は、建築基準法第 2 条第 1 項に規定する建築物における外壁部分及び屋根部分の全てです。
※ 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。

- 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

【数値基準について】

- 屋根及び外壁の色彩における「周辺環境と調和した落ち着いたもの」とは、景観計画における景観形成基準（【別紙】参照）に準ずるものとします。
- 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。

【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。

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。