

清荒神参道のまちづくり

清荒神参道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

地区まちづくりルール 注3



宝 塚 市

注1：平成24年6月27日に都市計画決定しました。

注2：平成24年10月15日に指定しました。（改正都市景観条例の全部施行（平成24年12月28日）以降の届出受付から新しいルールを適用しています。）

注3：平成24年12月28日に認定しました。

清荒神参道地区では、まちづくりルールを定めています

清荒神参道地区は、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1.2 kmの参道沿いに位置しています。龍が天に昇る姿をかたちどって創られたと伝えられる参道は、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。

近年、商店の閉店などにより、千年以上の歴史を有する門前町の街並みが変化しつつあることから、今後も周辺のうるおいある豊かな自然環境と調和したゆとりある快適な参道空間の形成を図ることをまちづくりの目標としています。

当地区では、3つの制度【①地区計画・②景観計画特定地区・③地区まちづくりルール】を組み合わせ、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8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ページ以降をご覧ください。

地区計画 (都市計画法)	① 建築物の壁面の位置の制限 ② 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)	③ 建築物の形態 ④ 屋根及び外壁の色彩 ⑤ 垣、柵の構造又は位置 ⑥ 広告物
地区まちづくりルール (宝塚市開発まちづくり条例)	⑦ 建物の用途 ⑧ カーポート

※ 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、既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。

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、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、最終ページをご覧ください。

その他（助成制度）

① 店舗外装整備補助金制度

市では、清荒神参道地区内でまちづくりルールに基づいて店舗として利用する建築物等の通りに面した外装部分（ファサード）の新築、改装等工事を行う場合、その費用の一部を予算の範囲内で補助しています。

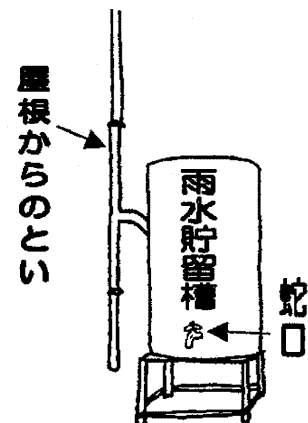
この制度の詳細については、商工勤労課商工担当（電話：0797-77-2011）（平成 25 年 2 月現在）までお問い合わせください。

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 25 年 2 月現在）までお問い合わせください。

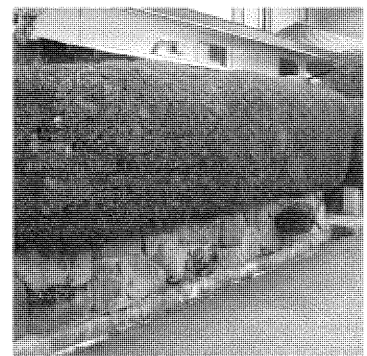


③ 生垣緑化推進助成金制度

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 2 月現在）までお問い合わせください。



38 清荒神参道地区地区計画

平成24年6月27日決定

◆ 地区の概要

名 称	清荒神参道地区地区計画
位 置	宝塚市清荒神1丁目、3丁目、5丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 3.2 ha

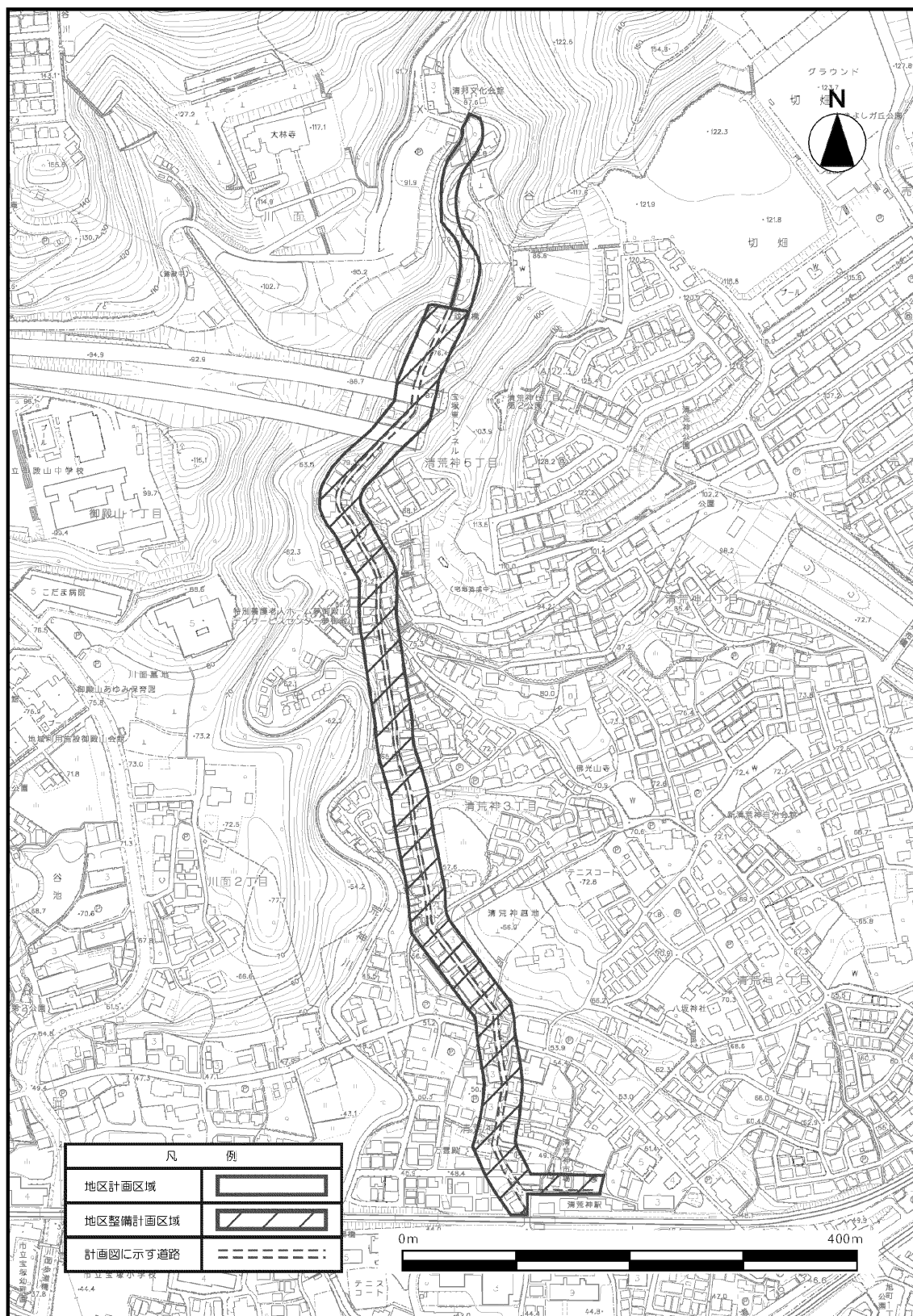
◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

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ある。 近年、商店の閉店などにより、千年以上の歴史を有する門前町の街並みに変化しつつあることから、今後も周辺のうるおいのある豊かな自然環境と調和したゆとりある快適な参道空間の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	参道沿いの建築物の壁面の位置を適切に誘導し、新たな高層建築物の立地を規制することで、緑豊かでゆとりとにぎわいのある参道空間の形成と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	商店を中心とした建築物が軒を連ねるにぎわいのある参道空間を形成するため、建築物の壁面の位置の制限を行う。また、建築物等の高さの最高限度を、前面道路の中心からの高さを基準に制限を行うことにより、自然環境と調和したゆとりある参道空間を形成する。

◆ 地区整備計画

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 3.0 ha
	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	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道路の道路境界線までの距離は、0.5m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）直接計画図に示す道路へ通ずる出入口のある階 （2）外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの （3）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 建築物の高さの最高限度は、前面道路の路面の中心から1.2mとする。 2 建築物の各部分の高さ（前面道路の路面の中心からの高さによる）は、当該部分から前面道路の道路境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たものに7mを加えたもの以下とする。

◆ 計画図



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いたものとする。 (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、次によるものとする。

(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。

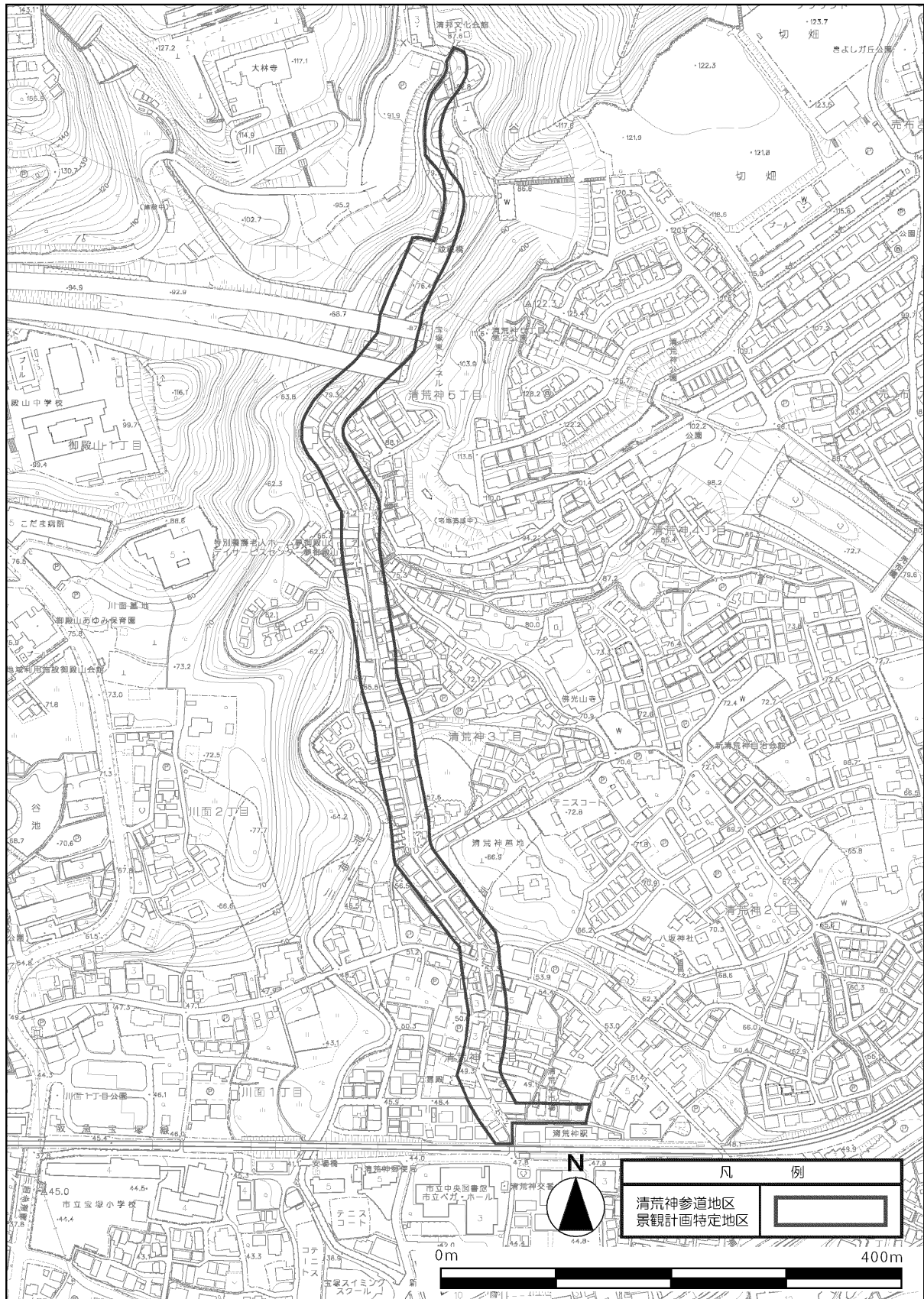
(2) 建築物の屋根及び外壁の色彩について

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）

	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	6		6
YR				
Y		4		4
その他		2		2

計 画 図



清荒神参道地区まちづくりルール

平成24年12月28日

第 6 号

清荒神参道地区まちづくりルール検討会

宝塚市 都市整備部 開発指導課

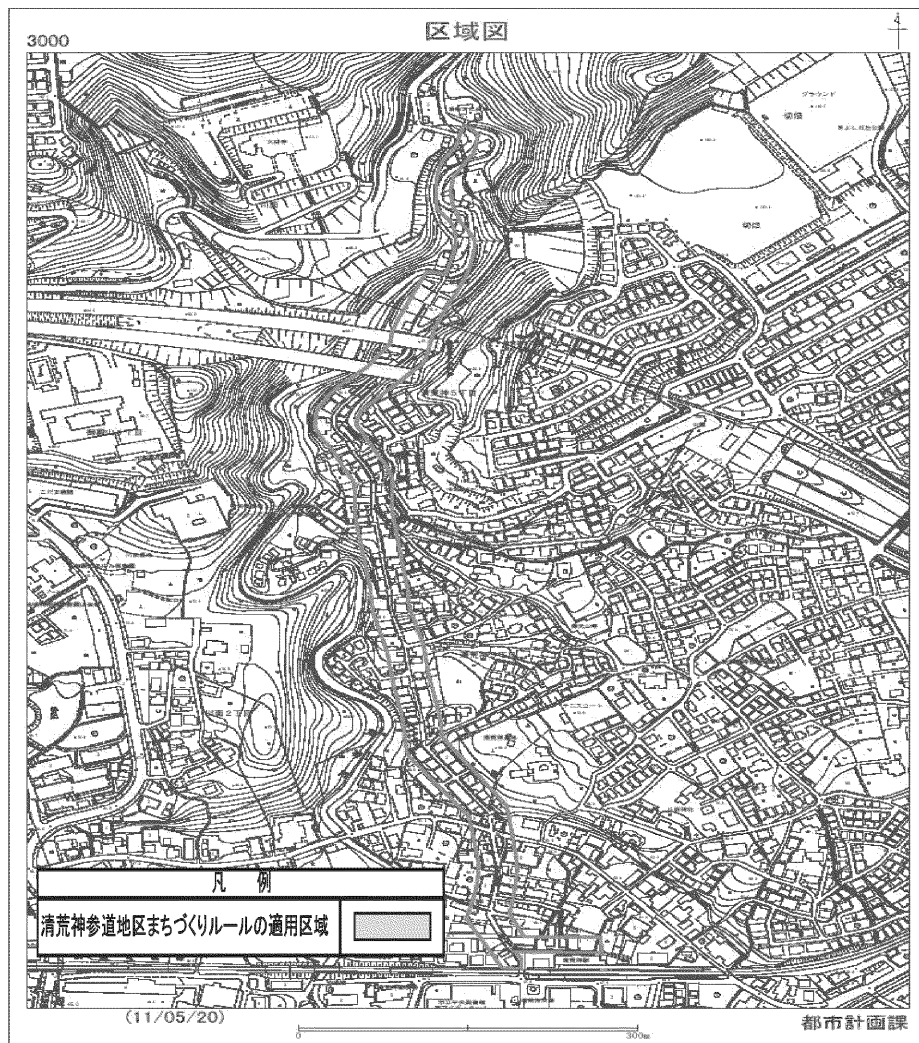
清荒神参道地区まちづくりルール

清荒神参道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＞

清荒神参道地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市清荒神一丁目、三丁目、五丁目の各一部です。この区域は、「清荒神参道地区地区計画」及び「清荒神参道地区景観計画特定地区」と同じです。



（目標及び方針）

第1条 清荒神参道地区は、阪急宝塚線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た商業地である。

参道沿いは、商店や飲食店などが軒を連ねており、清荒神清澄寺の門前町としてのにぎわいや雰囲気をかもし出している。この門前町にふさわしい街並みの保全、魅力的な参道の創出を推進するため次のまちづくりの目標及び方針を定める。

- I 自然を取り込んだ開放的な空間づくり
- II 心洗われる安らぎの空間づくり
- III 人を和ませるにぎわいの空間づくり

目標を達成するため、市、市民、開発事業者は、清荒神参道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
- ・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。

（建物の用途）

第5条 開発事業者は、建築物の建築計画にあたっては、建築物の直接参道へ通ずる階はできるだけ店舗とするよう努める。ただし、店舗とすることが出来ない場合は、景観ルールに十分に配慮しなければならない。

（カーポート）

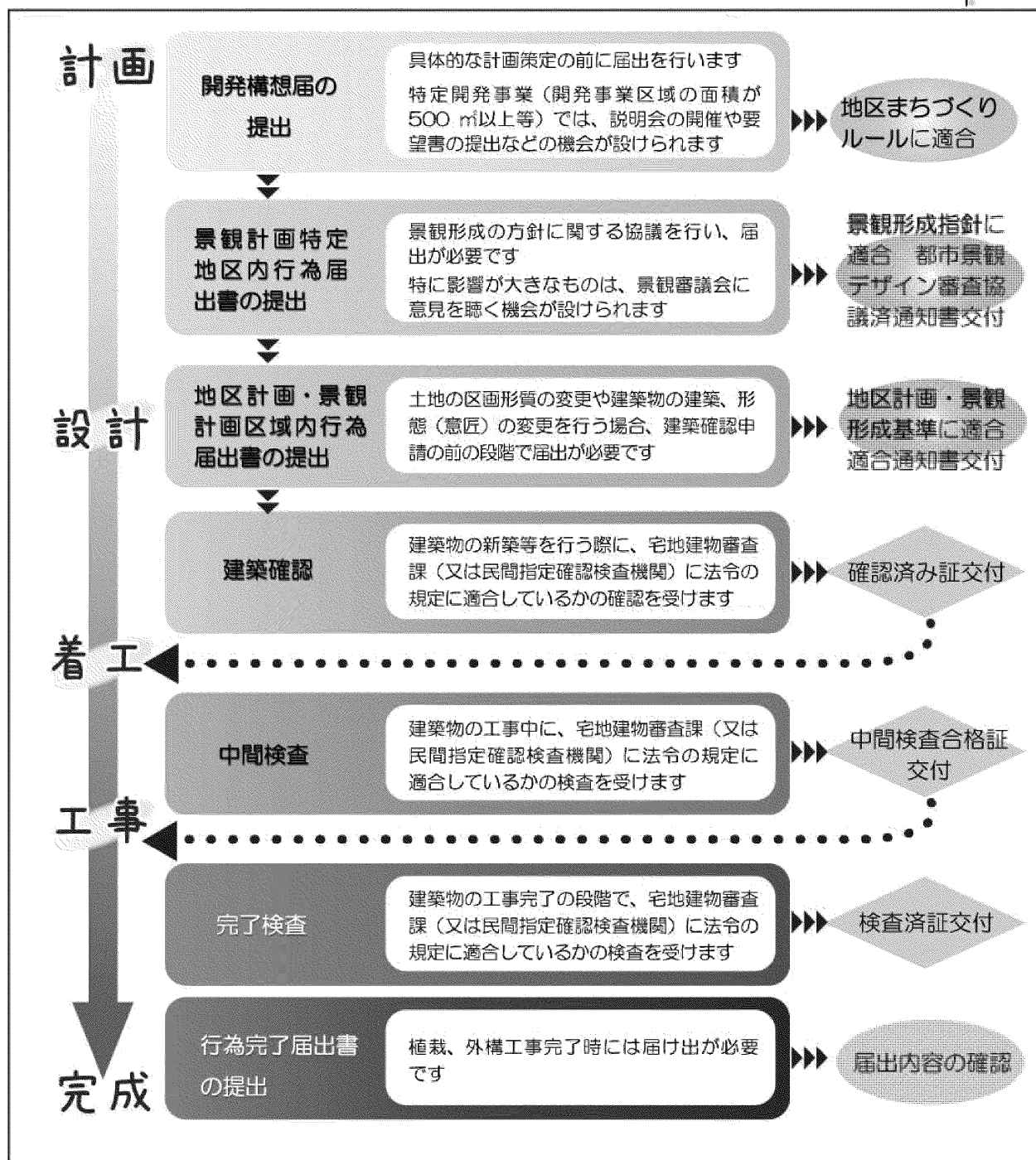
第6条 開発事業者は、開発事業の計画にあたっては、カーポートはできるだけ参道に面して設置しないよう努める。ただし、無理な場合は、景観ルールに十分に配慮しなければならない。

<以上>

建て替えや増改築等を行う際の手続き

建て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。

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 都市整備部 都市整備室 の担当窓口）

- | | |
|---------------------------|----------------|
| ● 地区計画・都市景観条例については……都市計画課 | ☎ 0797-77-2088 |
| ● 開発まちづくり条例については……開発指導課 | ☎ 0797-77-2081 |
| ● 建築確認申請などについては……宅地建物審査課 | ☎ 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】

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。

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。

垣又は柵の構造の制限（地区計画及び景観計画特定地区）

【植栽を併設した塀又はフェンスについて】

- 「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る。
- 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。
- 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。

【「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」について】

- 「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」とは、生垣または植栽を併設したへい又はフェンスとすることとしています。
- 「植栽を併設」については、【植栽を併設した塀又はフェンスについて】に準ずるものとします。