

東洋町のまちづくり

東洋町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30年4月1日に都市計画変更しました。

注2：平成27年12月25日に指定しました。

東洋町地区では、まちづくりルールを定めています

東洋町地区は、長年製造工場の敷地として利用されてきたが、市役所を含む中心市街地としての公共公益施設の整備や民間開発事業による土地利用が図られることとなりました。公共公益施設・商業・居住スペースなどの複合型の土地利用を進めることから、この開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、今後もこの地区の景観を保全・育成し、武庫川河川敷緑地と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図ることを目標とします。

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、2つの制度による10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 建築物等の用途の制限
	② 建築物の敷地面積の最低限度
	③ 建築物の壁面の位置の制限
	④ 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)	⑤ 屋根及び外壁の色彩
	⑥ 建築物の位置(集合住宅地区の河川側)
	⑦ 敷地の緑化
	⑧ 工作物の位置(集合住宅地区の河川側)
	⑨ 垣、柵の構造又は位置
	⑩ 広告物の掲出の制限

※ 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建築物等の用途の制限」と「②建築物等の敷地面積の最低限度」、「③建築物の壁面の位置の制限」、「④建築物等の高さの最高限度」の4つを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、届出された計画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。

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行う必要があります。

その際、植物は生き物ですので、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、公園河川課（電話：0797-77-2021）（平成30年3月現在）までお問い合わせください。

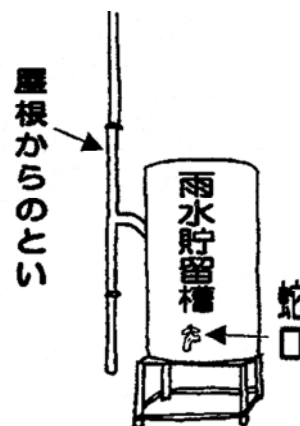


② 雨水貯留施設設置助成金制度

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、上下水道局施設部下水道課（電話：0797-77-2023）（平成30年3月現在）までお問い合わせください。



39 東洋町地区地区計画

平成 27 年 7 月 13 日決定・平成 30 年 4 月 1 日変更

◆ 地区の概要

名 称	東洋町地区地区計画
位 置	宝塚市東洋町の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約10.9ha

◆ 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、長年製造工場の敷地として利用されてきたが、市役所を含む中心市街地としての公共公益施設の整備や民間開発事業による土地利用が図られることとなった。公共公益施設・商業・居住スペースなどの複合型の土地利用を進めることから、この開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、周辺を含む住宅地の良好な住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、「公共公益施設地区」、「商業施設地区」、「集合住宅地区」、「戸建住宅地区」に細区分する。 また、河川側に緑道を設けて地区施設として定める。 1. 「公共公益施設地区」 市役所を中心とした市の中核となる施設を配置し、公共公益上必要な機能の向上に資する土地利用を図る。 2. 「商業施設地区」 商業施設を適正に配置するとともに、景観に配慮し、周辺環境の調和を図る。商業施設地区全体において店舗、飲食店その他これらに類する用途（以下「店舗等」という。）で店舗等に供する部分の総床面積の合計は、15,000㎡以下とする。 3. 「集合住宅地区」 集合住宅を中心とした適切な規模及び形式による住宅を配置し、周辺の中低層住宅を主体とする地域の土地利用の維持、増進を図る。 4. 「戸建住宅地区」 戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地を配置し、緑とうるおいのある良好な居住環境の低層住宅地を形成し周辺の住宅地の住環境の維持、増進を図る。
建築物等の整備の方針	1. 「公共公益施設地区」 公共公益上必要な機能の向上のための土地利用を図るため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 2. 「商業施設地区」 活気のある快適な空間を創出し、商業施設を適正に配置するため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 3. 「集合住宅地区」 集合住宅を中心とした適切な規模及び形式による住宅を配置し、周辺の中低層住宅を主体とする地域の土地利用の維持、増進を図るため、建築物等の用途、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。 4. 「戸建住宅地区」 戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地を配置し、緑とうるおいのある良好な居住環境の低層住宅地を形成し周辺の住宅地の住環境の維持、増進を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。

◆ 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10.9ha		
地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	名称	幅員	配 置
		緑道	3m	計画図表示のとおり
建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の細区分の名称	公共公益施設地区		商業施設地区
	地区の細区分の区域	計画図による		
	地区の細区分の面積	約6.2ha		約2.8ha
	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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 住宅 (4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号に規定する事業を営む工場） (4) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもので、その危険物の量がやや多い施設（建築基準法別表第2（ぬ）項第4号に規定する建築物） (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 店舗等で店舗等に供する部分の床面積の合計が、敷地面積15,000㎡未満の場合、5,000㎡を超えるもの (7) 住宅 (8) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の 最低限度			店舗等の敷地面積の最低限度は、7,500㎡とする。
	建築物等の高さの 最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、20mとする。（この規定の施行の際現に存する建築物を除く。）		地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、20mとする。

建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	集合住宅地区	戸建住宅地区
	地区の細区分の区域	計画図による	
	地区の細区分の面積	約0.8ha	約1.1ha
	建築物等の用途の制限	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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 図書館その他これに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの	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) 図書館その他これに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 診療所 (6) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (7) 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。）
	建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から計画図に表示するaの部分の道路境界線までの距離は、3m以上でなければならない。	
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、31mとする。	地盤面から建築物の最高部までの高さの最高限度は、10mとする。

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、家庭電器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)

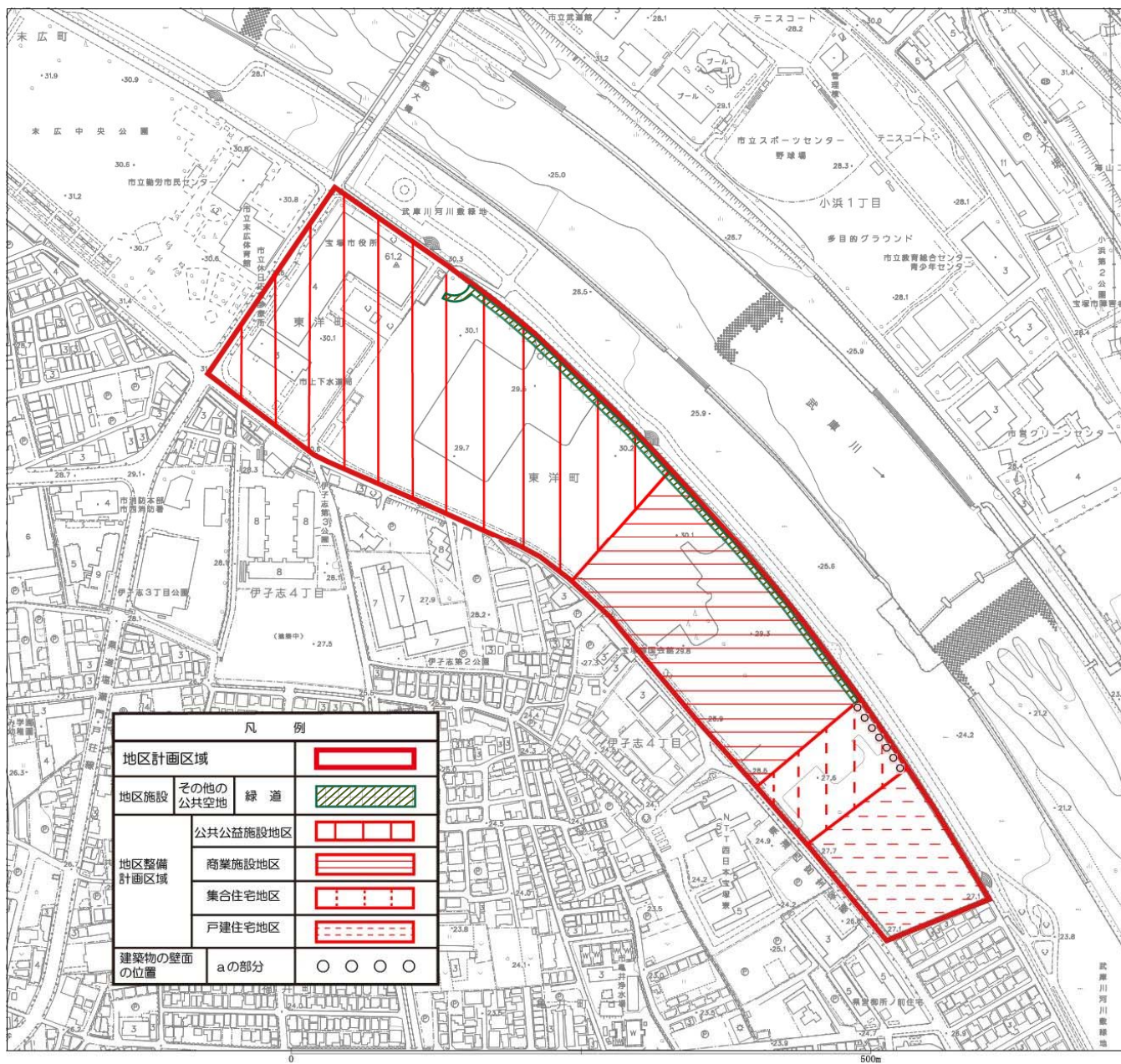
- 1 巡査派出所
- 2 公衆電話所
- 3 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの
- 4 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
- 5 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 6 路線バスの停留所の上家
- 7 次の（1）から（7）までのいずれかに掲げる施設である建築物
 - （1）認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が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ボルト未満で、かつ、容量900,000キロボルトアンペ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）都市高速鉄道のため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つては、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ボルト未満で、かつ、容量40,000キロボルトアンペ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



7 東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区

平成 27 年 12 月 25 日指定

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 東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市東洋町の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 10.9ha

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

開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、今後もこの地区の景観を保全・育成し、武庫川河川敷緑地と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・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

武庫川河川敷緑地の景観を保全・育成し、緑豊かで良好な市街地環境や安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・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。

広告物は、まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とし、建植え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、色彩はまちなみに調和したものとする。

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、東洋町地区（市役所周辺）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
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)
建築物の位置	建築物は、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に建築しないこと。
敷地の緑化	1 計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内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 敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。 (景観形成基準等の解説 2 (3) 参照)
	4 建築物の敷地が 1,000 m ² 以上の場合は、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、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に築造しないこと。ただし、通路等通行上必要なものや植樹等（斜面を有する部分に築造するもの）で高さ 1 m 以下のものはこの限りでない。
垣、柵の構造又は位置	1 垣又は柵は、計画図で示す集合住宅地区内の a の部分の道路境界線より 3.0 m 以内の部分に設置しないこと。ただし、生垣はこの限りでない。
	2 戸建住宅地区については、道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境に調和したものとする。
	3 戸建住宅地区以外の地区（計画図で示す集合住宅地区内の a の部分を除く。）については、道路に面する垣又は柵の構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀又はフェンス等、緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。こと。（景観形成基準等の解説 2 (4) 参照）
	4 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、東洋町地区（市役所周辺）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) 広告物の掲出について

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、設置しないこと。

(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＞

1) 外壁、屋根の色彩について

① 戸建住宅地区

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		4
YR		4		
Y				
その他				

② 戸建住宅地区以外

建築物の外壁は、市役所庁舎の外壁（10YR7.5/1.5）に調和した落着きのあるものとし、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	—	3～8.0	—
R	6 程度	6		4
YR		4		
Y				

(3) 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、緑道と調和した植栽計画となるように努めること。

2) 敷地内の緑化について

戸建住宅地区以外の敷地内の緑化については、サクラ、クロマツ、シラカシを基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。

3) 緑視率の算定方法

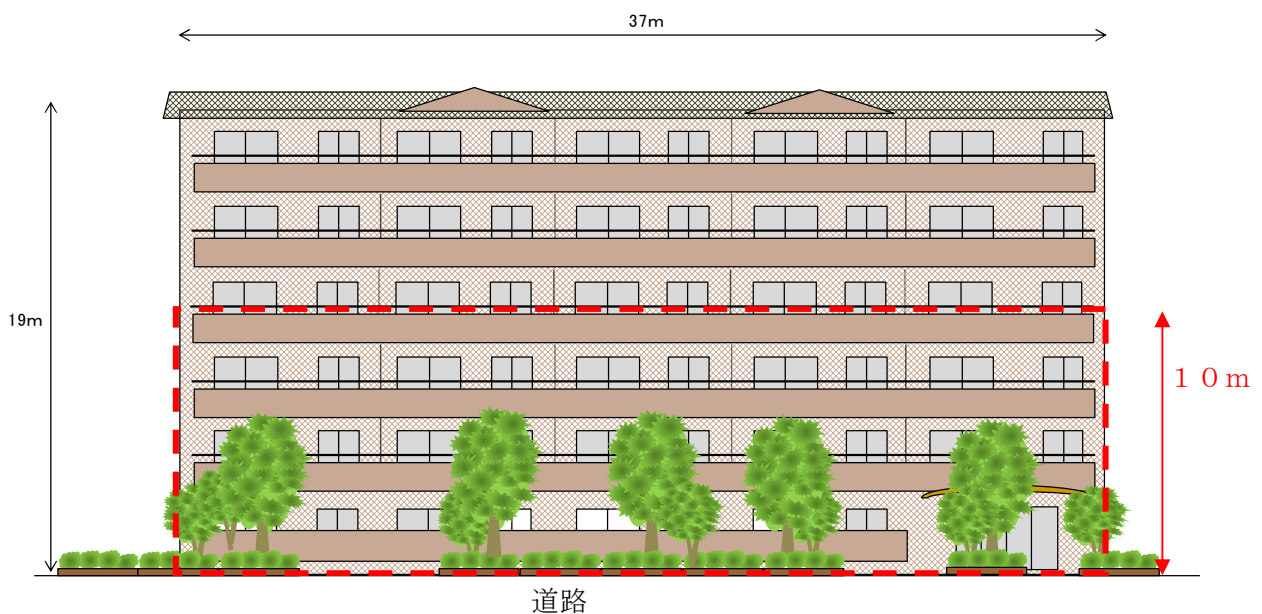
緑視率(%)＝樹木等の立面投影面積÷建築物の立面投影面積（屋根部分の面積を除く）
× 100

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 m ² /本
②中木	・ ・ ・ ・ ・ 5 m ² /本
③低木	・ ・ ・ ・ ・ 1 m ² /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

※ 緑道側の緑視率については、緑道の植栽を含んで算出することができるものとする。



4) 緑被率の算定方法

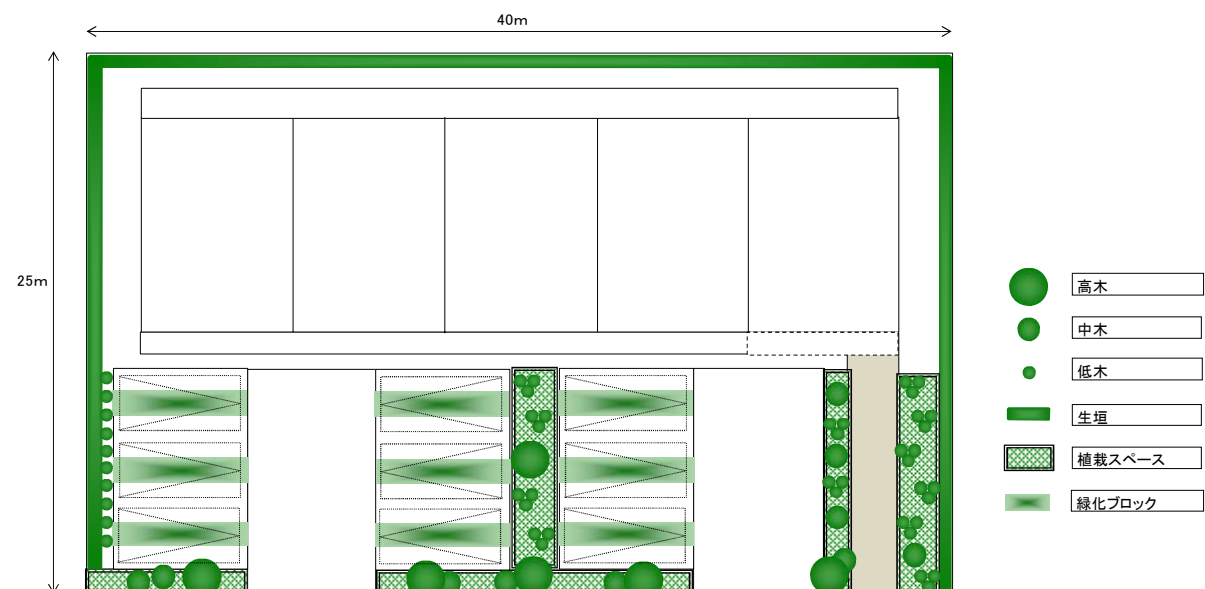
緑被率(%) = 緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

【樹木別の樹冠投影面積】

①高木	 10 m ² /本
②中木	 3 m ² /本
③低木	 0.5 m ² /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



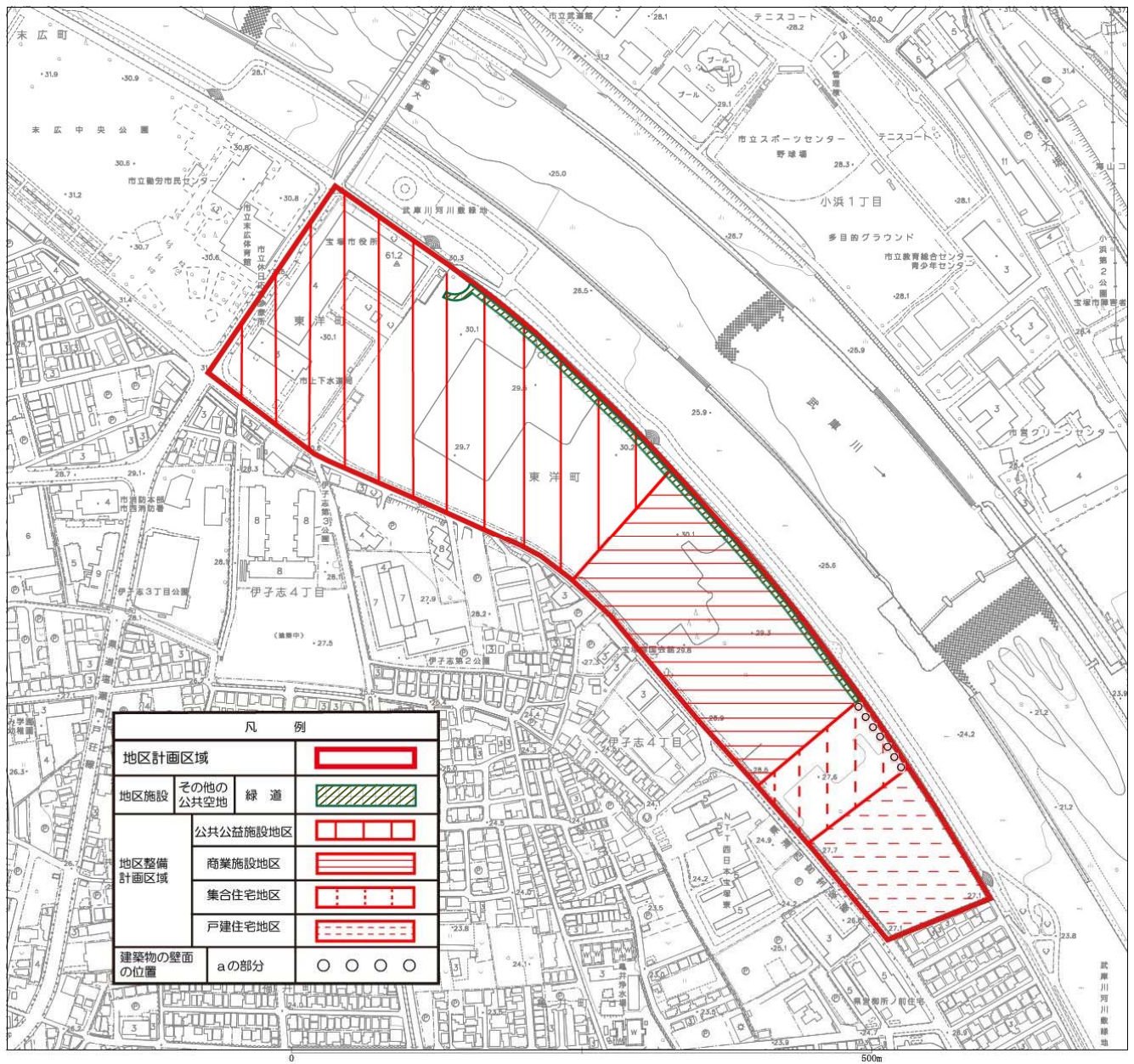
- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

(4) 垣、柵の構造又は位置について

対象行為：＜Ⅲ 工作物の建設等＞

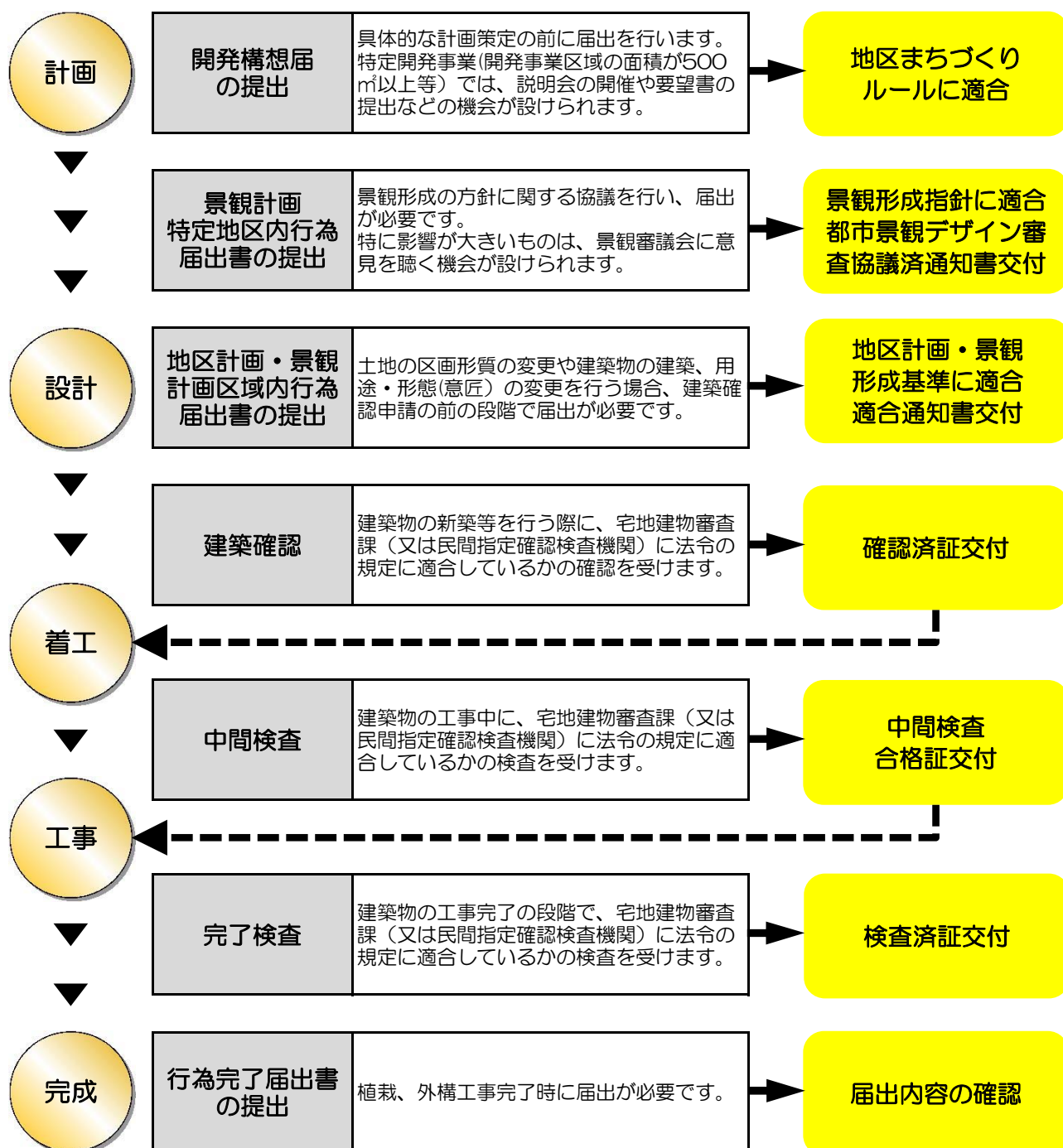
道路に面する塀又はフェンス等に使用する色彩は、緑化の妨げにならないよう、かつ、統一感がでるよう茶系(色相は概ね5~10RP. R. YRで、低明度、かつ、低彩度の色彩)を推奨する。

計画図



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。



■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：建築指導課（電話 0797-77-2082）

届出に係る取り扱いについて（東洋町地区）

※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。

建築物の色彩に係る規制（景観計画特定地区）

【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）及び東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区における「景観形成基準等の解説」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。

敷地の緑化に係る規制（景観計画特定地区）

【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】

- 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。

道路に面する垣又は柵に係る規制（景観計画特定地区）

【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。

平野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

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			
R	6 程度	6	3～8.5	4 ^(*)
YR		6		4 ^(*)
Y		4		4
その他		2		2

(*) 第1種低層住居専用地域以外の地域は6まで緩和する