

武庫川町西のまちづくり

武庫川町西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28年7月22日に都市計画決定しました。

注2：平成28年7月22日に指定しました。

武庫川町西地区では、まちづくりルールを定めています

武庫川町西地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置しています。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区です。

開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、中心市街地にふさわしい土地利用を促進し、良好な市街地環境の維持・増進を図ることを目標としています。

2つの制度【①地区計画・②景観計画特定地区】を組み合わせ、地区の特性にあった「まちづくりルール」を定めました。

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4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
景 観 計 画 特 定 地 区 (景 観 法 ・ 宝 塚 市 都 市 景 観 条 例)	② 屋根及び外壁の色彩 ③ 敷地の緑化 ④ 垣、柵の構造又は位置

※ 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」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。



41 武庫川町西地区地区計画

平成 28 年 7 月 22 日決定

◆ 地区の概要

名 称	武庫川町西地区地区計画
位 置	宝塚市武庫川町の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約3.8ha

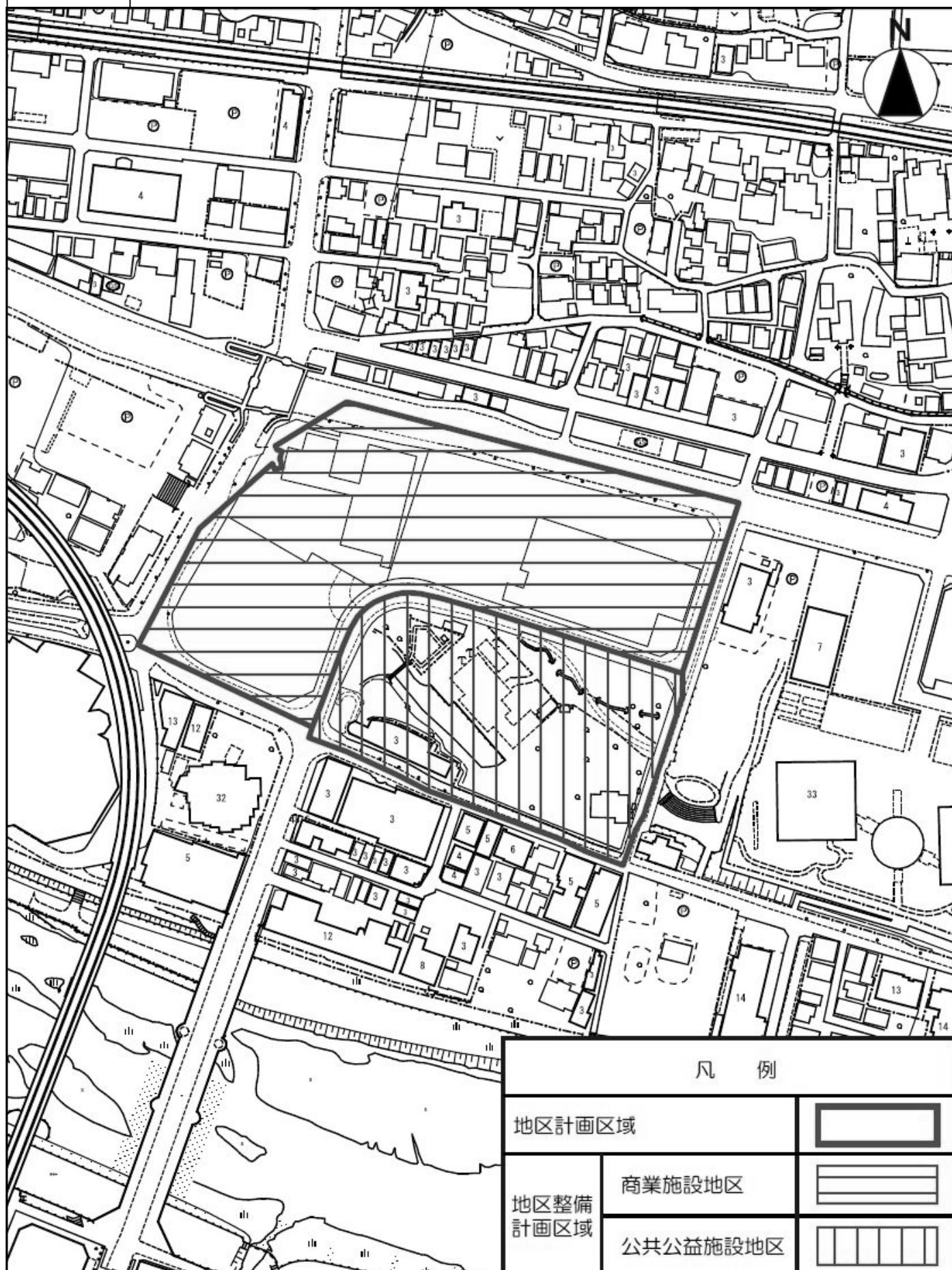
◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置している。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区である。 本計画は、この開発事業の施行による事業効果の維持増進を図るとともに、中心市街地にふさわしい土地利用を促進し、快適な市街地の形成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、「商業施設地区」、「公共公益施設地区」に細区分する。 1. 「商業施設地区」 国道176号、歌劇場前交差点、宝塚大劇場や花のみちに接した街区であり、幹線道路の沿道、近隣の商業・観光サービス施設等の活性化にふさわしい土地利用を図る。 2. 「公共公益施設地区」 手塚治虫記念館を含む緑豊かな庭園を主体とした施設を配置し、公共公益上必要な機能の向上に資する土地利用を図る。
建築物等の整備の方針	1. 「商業施設地区」 幹線道路の沿道、近隣の商業・観光サービス施設等の活性化にふさわしい土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を行う。 2. 「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 3. 8 h a	
建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	商業施設地区	公共公益施設地区
	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 2. 4 h a	約 1. 4 h a
	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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (3) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 5 0 m²を超えるもの (6) 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場（建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に規定する事業を営む工場） (7) 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、その危険物の量が少ない施設（建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に規定する建築物） (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (10) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

計画図



9 武庫川町西地区景観計画特定地区

平成 28 年 7 月 22 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 武庫川町西地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市武庫川町の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 3.8 ha

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、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置しています。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区です。

開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、中心市街地にふさわしい土地利用を促進するため、今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺市街地の雰囲気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

緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、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すること。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、武庫川町西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
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。こと。（景観形成基準等の解説 2 (2) 参照）
敷地の緑化	1 敷地内の既存樹木は、可能な限り保全する。ただし、やむを得ず既存樹木を保全できない場合は、可能な限り敷地内に移植し、伐採は必要最小限とすること。
	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。こと。（景観形成基準等の解説 2 (3) 参照）
	4 建築物の敷地が 1,000 ㎡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が 20%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。
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
垣、柵の構造又は位置	道路に面する垣又は柵の構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、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。

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、武庫川町西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

1) 次に掲げる広告物以外の広告物は、これを表示し、又は設置してはならない。また兵庫県屋外広告物条例における許可地域で商業系地域以外の地域と同等の許可基準とする。

- ア. 看板、立看板、広告塔その他これらに類する自家用広告物
- イ. 建築物の壁面に表示し、又は設置する自家用広告物
- ウ. この地区の区域内における建築物等の誘導に関する広告物

2) 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＞

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		6
YR		4		4
Y		2		2
その他		2		2

(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) 敷地内の緑化について

敷地内の緑化については、区域内道路沿いはサクラ・カツラを、国道176号沿いは国道176号沿いの街路樹と同様の樹種を基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。

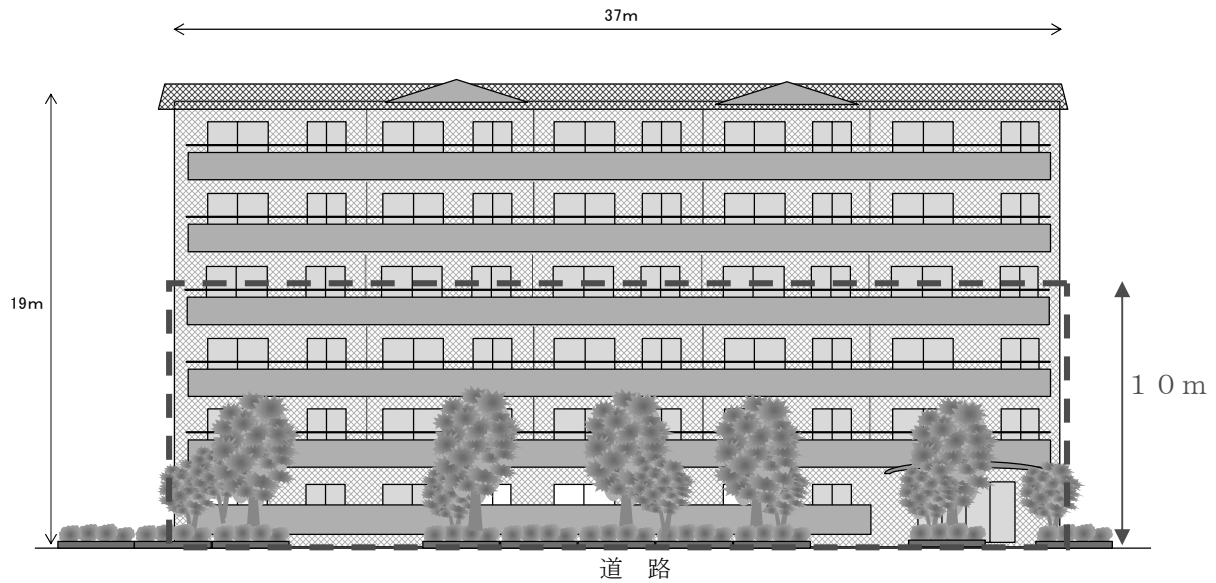
2) 緑視率の算定方法

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



3) 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

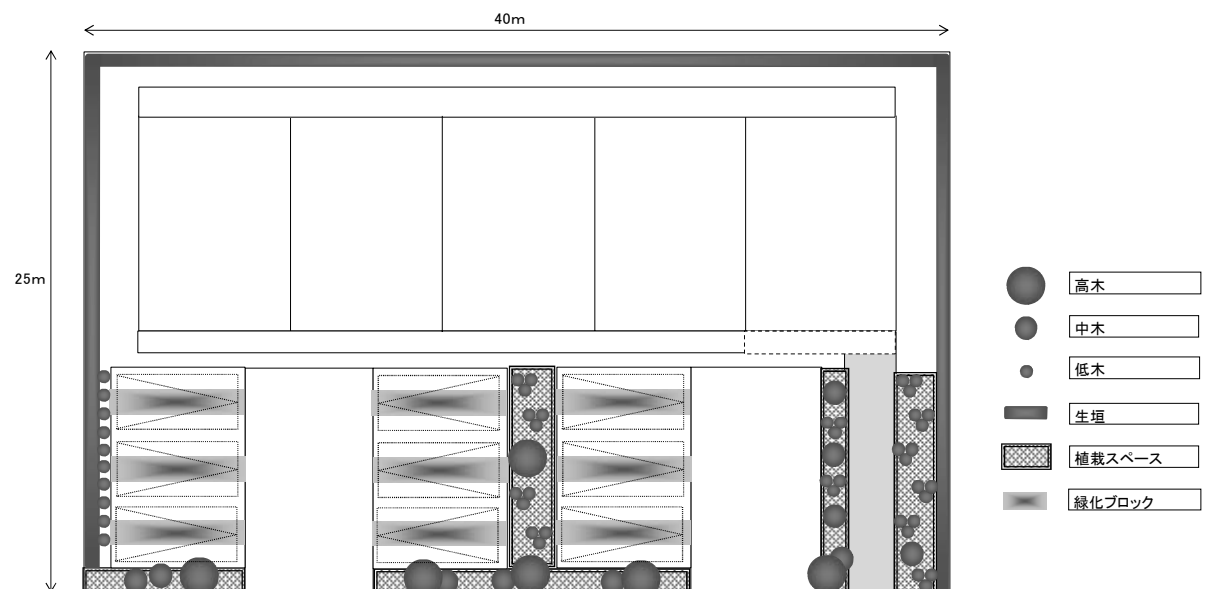
緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

【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 |

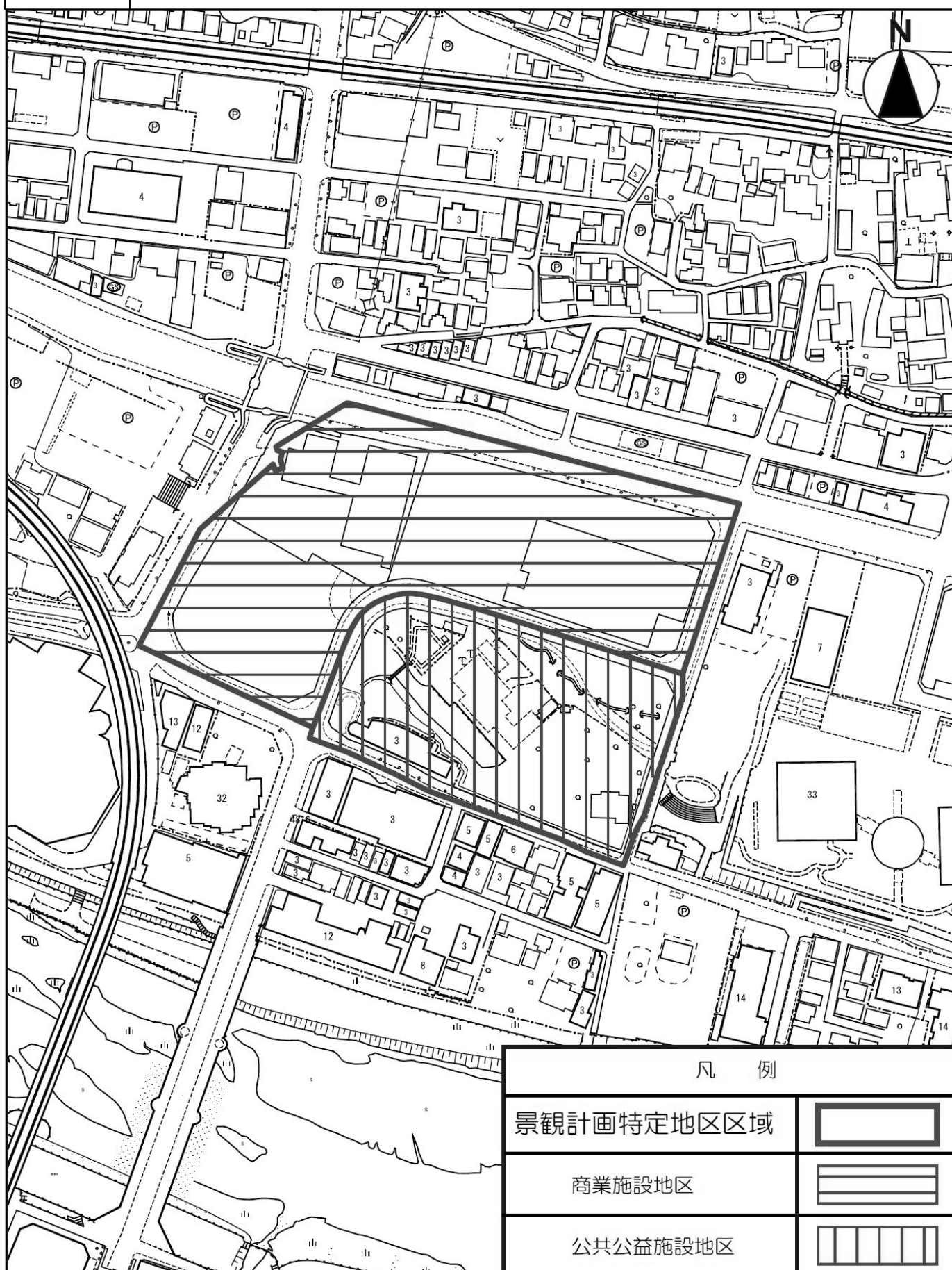
【植栽部分】

- | | |
|--------------|---------------------------|
| 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 |



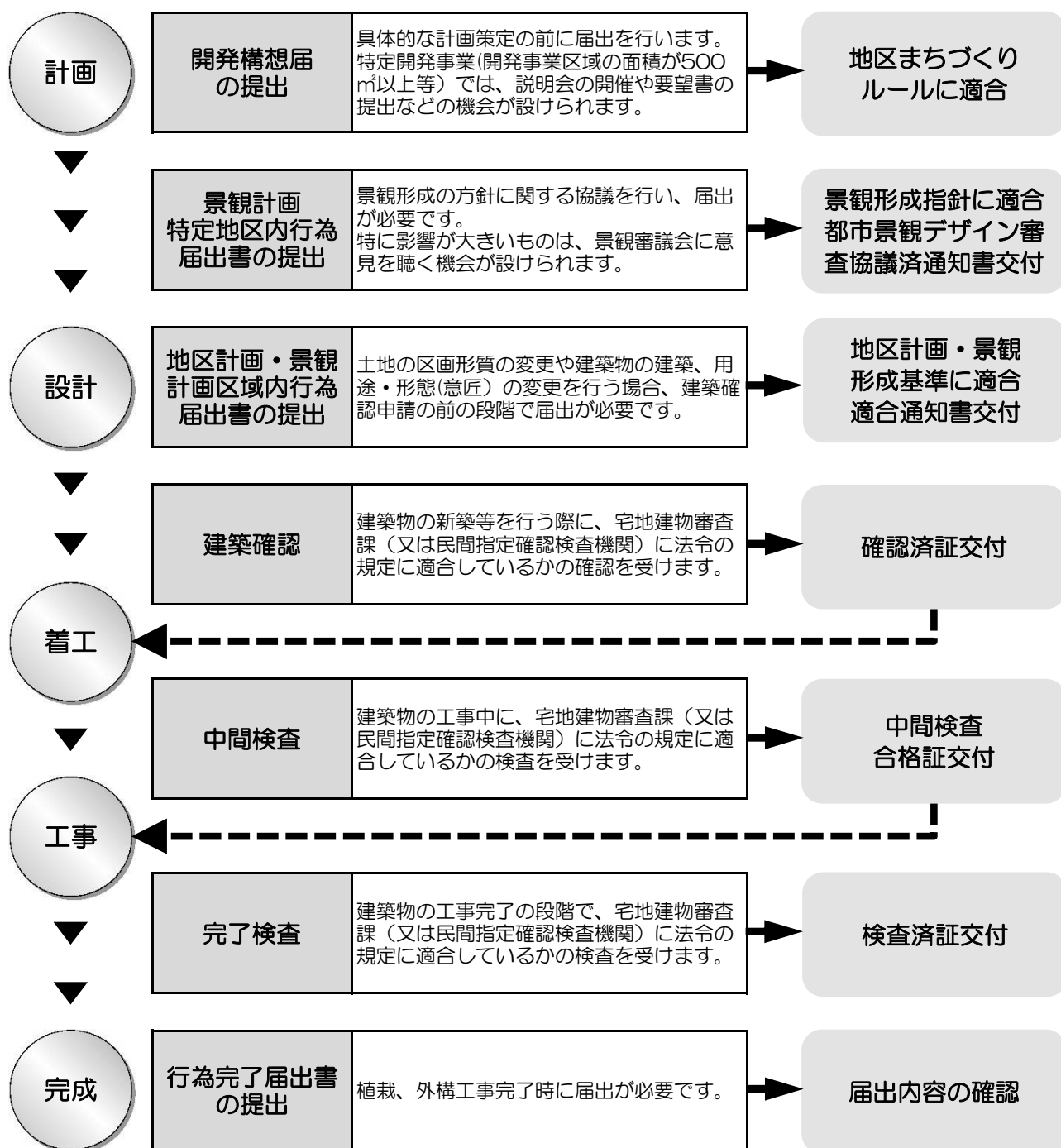
- ・ 高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木
- ・ 中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木
- ・ 低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木

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（武庫川町西地区）

※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）及び武庫川町西地区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）

【植栽を併設した塀や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。

