




## 宝塚市都市景観条例及び景観法に基づく届出の手引き (R8.4)

宝塚市では、市民や事業者と協働して、都市景観の保全と「宝塚らしさを感じる」景観を形成していくため、平成24年(2012年)10月15日に宝塚市景観計画を策定しました。

### 1. 景観に係る区域

宝塚市景観計画において、市全域を景観計画区域  に指定し、5つの地域に細区分して景観形成の指針及び基準を定めています。

また、景観計画特定地区  又は都市景観形成地域  を別途指定している地域もあります。

- ◆景観に係る該当区域の確認について(宝塚市地図情報「景観計画規制情報」)  
(URL) <https://www2.wagmap.jp/takarazuka/Portal>



(参考) 各地域・地区の概要

#### ●景観計画区域

→市全域を5地域に細区分。

- A.山並み部地域(農業振興地域を除く市街化調整区域)
- B.山麓部市街地地域(区域区分線から阪急線路敷)
- C.平野部市街地地域(阪急線路敷から南東側)
- D.観光プロムナード地域(宝塚駅～宝塚南口駅付近)
- E.北部田園・集落地域(農業振興地域)


#### ●景観計画特定地区

→清荒神参道地区景観計画特定地区等 計9地区を指定。



#### ●都市景観形成地域

→旧小浜宿景観形成地域等 計12地区を指定。

それぞれの地域・地区において建築等の行為を行う場合は、規模によらず、それぞれの景観形成基準の事項に適合するように設計・計画を行うことが必要です。

- ◆景観計画区域の景観形成基準について   
(宝塚市HP ID:1001354「景観計画区域について」)



- ◆景観計画特定地区及び都市景観形成地域の景観形成基準について    
(宝塚市HP ID:1003931「各地区ごとのまちづくりルールについて」)



## 2. 届出の流れ

※届出が必要となる行為の規模については、p3~4を参照ください。

### <特定大規模の行為>

(宝塚市全域)

景観計画  
区域

### <一定規模以上の行為>

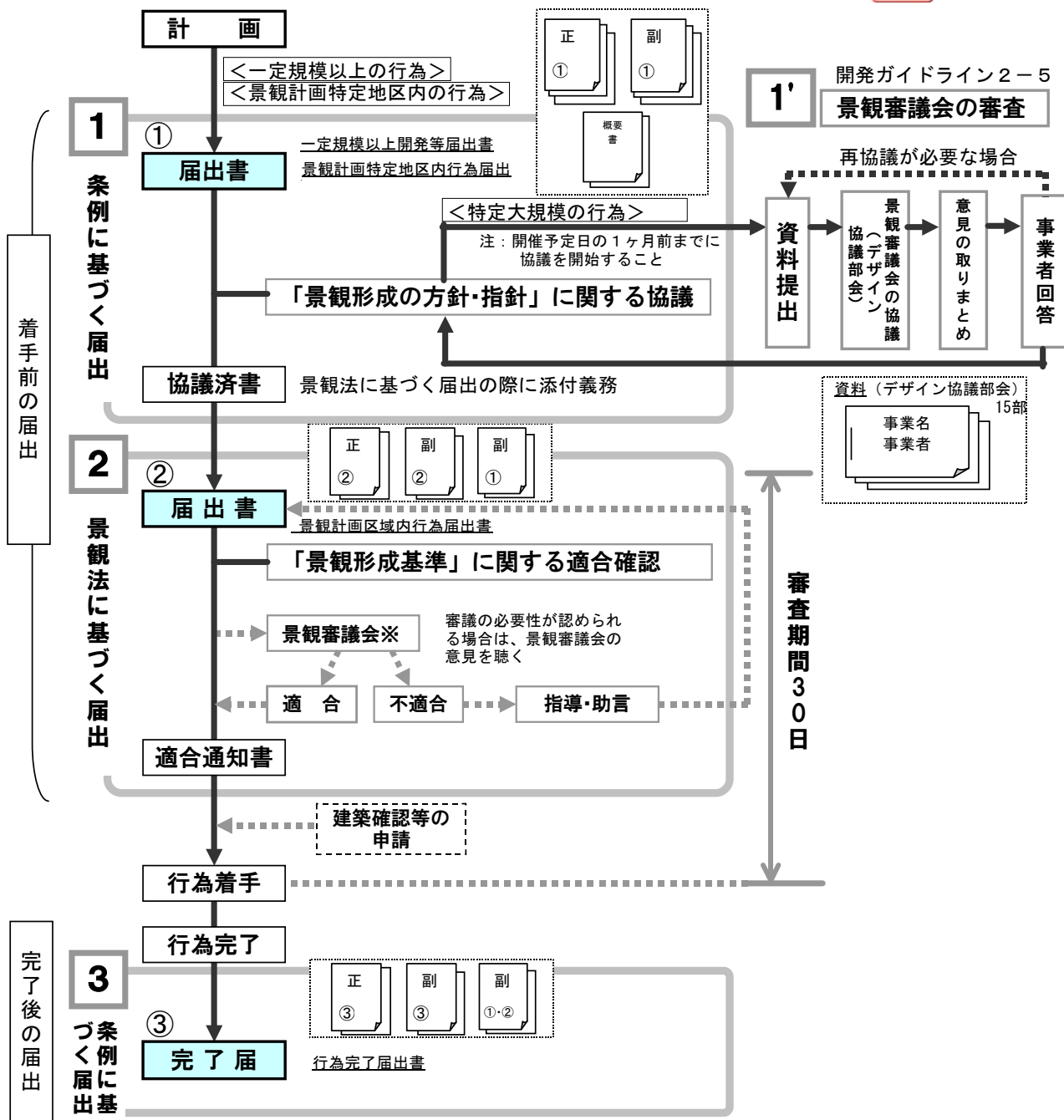
(宝塚市全域)

景観計画  
区域

### <景観計画特定地区内の行為>

(景観計画特定地区の区域内)

景観計画  
特定地区

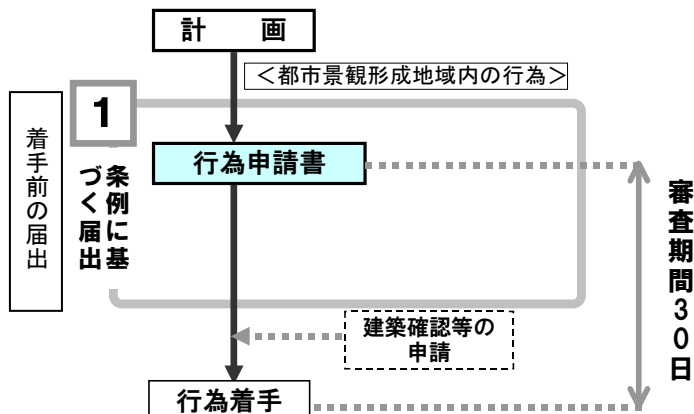


### <都市景観形成地域内の行為>

(都市景観形成地域の区域内)

都市景観  
形成地域

都市景観形成地域内の行為については、旧条例第8条に基づく届出の流れを右記に示します。



### 3. 届出が必要となる行為

#### ①景観計画区域（市全域）

→ 市全域において、以下に示す一定規模以上の行為を行う場合には届出が必要です。  
 また、特定大規模の行為については、さらに景観審議会デザイン協議部会での協議が必要です。（※景観審議会デザイン協議部会に係る手続きについては、完了まで概ね3カ月の期間を要するため、計画の際はお早めにご相談ください。）

景観計画  
区域

#### <一定規模以上の行為>

（宝塚市全域）

都市景観条例第17条第1項

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、移転	開発事業区域面積が500㎡以上のもの 建築物の階数が3を超えるもの 建築物の高さが10mを超えるもの
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	建築物の階数が3を超えるもの 建築物の高さが10mを超えるもの (修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの)
<b>工作物の建設等</b> 工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが2mを超える擁壁 高さが4mを超える装飾塔、記念塔等 高さが6mを超える煙突 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等 観光用の乗用エレベーター又はエスカレーター 高架や回転運動をする遊戯施設 (修繕等にあつては、その修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるものに限る)
<b>開発行為、土地の形質の変更</b>	土地の区域の面積が500㎡以上のもの
<b>屋外広告物の建設等</b>	高さ4mを超える広告塔、広告板 高さ10mを超える建築物及び工作物に添架する屋外広告物（同一壁面面積の10分の1を超えるものの設置）

景観計画  
区域

#### <特定大規模の行為>

（宝塚市全域）

開発ガイドライン 2-5

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、移転	(1) 開発事業区域面積が0.3ha以上の開発事業 (2) 次に掲げる区域内で行われる開発事業区域面積が0.1ha以上0.3ha未満の開発事業
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	ア 都市景観条例の規定に基づく景観計画特定地区に指定された区域 イ 旧都市景観条例の規定に基づく都市景観形成地域に指定された区域 ウ 地区計画の区域 エ その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業
<b>開発行為、土地の形質の変更</b>	(ア) 武庫川マイタウン・マイリバー整備計画の区域 (イ) 中心市街地 (3) 建築物の高さが31mを超える開発事業 (4) 階段状斜面住宅で、2-11(2)の適用を受けようとする開発事業で、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認めるもの (5) その他市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める開発事業

◆特定大規模の行為に係る宝塚市景観審議会（デザイン協議部会）での協議について  
 (URL) [https://www.city.takarazuka.hyogo.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/044/258/dezainkyougibukaidenokyugi.pdf](https://www.city.takarazuka.hyogo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/044/258/dezainkyougibukaidenokyugi.pdf)



②景観計画特定地区 景観計画  
特定地区 ・都市景観形成地域 都市景観  
形成地域

→景観計画特定地区又は都市景観形成地域においては、以下に示すとおり概ねすべての行為を対象に届出が必要です。

景観計画 特定地区	<b>&lt;景観計画特定地区内の行為&gt;</b>	(景観計画特定地区の区域内)	都市景観条例第17条第2項
都市景観 形成地域	<b>&lt;都市景観形成地域内の行為&gt;</b>	(都市景観形成地域の区域内)	旧条例第8条第1項

行為の種類	届出等対象規模
<b>建築物の建築等</b> 建築物の新築、増築、改築、 移転	仮設以外の建築物で、その行為に係る部分の高さが5mを超えるもの又は面積の合計が10㎡を超えるもの 塀で高さが1.5mを超える又は、長さが10mを超えるもの 門で、高さが2mを超えるもの
<b>建築物の修繕等</b> 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	上に同じ
<b>工作物の建設等</b> 工作物の新設、増築、改築、 移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	垣、柵、塀、金網及び擁壁等で、高さが1.5mを超える又は長さが10mを超えるもの 日よけテントやアーケード等、アンテナ、鉄筋コンクリート造の柱及び鉄柱等、装飾塔、記念塔、物見塔及び電波塔等で高さが3mを超えるもの 高架水槽、冷却塔及びサイロ等、煙突、ごみ焼却施設及びごみ集積施設(建築基準法第2条第3号に規定する建築設備に該当するものを除く)で、高さが5mを超える又は、面積が10㎡を超えるもの
<b>開発行為、土地の形質の変更</b>	すべての行為
<b>木竹の植栽又は伐採</b>	すべての行為
<b>屋外広告物の建設等</b>	すべての行為

※届出対象行為から除外するもの

(景観法第16条第7項第1号～10号、景観法施行令第10条第1号から第3号)

通常管理行為、軽易な行為その他の行為や非常災害のため必要な応急措置として行う行為などは届出対象行為から除外します。

◆景観に係る届出の手続きについて(宝塚市HP ID:1044258)  
(各届出に係る様式のリンク先も掲載しています。)



【参考】

景観計画全文(宝塚市HP ID:1059269「宝塚市景観計画について」)



【届出先】 宝塚市役所 都市整備部 都市計画課(景観担当)  
〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号 宝塚市役所3階  
電話 0797-77-2088(直通)