

三田市市街地周辺景観計画区域内における
良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項の運用基準

平成 30 年 7 月作成
平成 30 年 11 月改正
令和 2 年 7 月改正
令和 5 年 12 月改正

三田市 都市政策課

0. 本書の位置づけ

本書は、三田市市街地周辺景観計画に定められた良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（以下「景観形成基準」という）について、景観法第 16 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき行う届出に必要な事項を三田市行政手続条例（平成 9 年条例第 3 号）第 5 条の規定に基づき運用基準として定め、これを公表するものである。

1. 用語の定義

景観形成基準の各項目に記載のある用語の定義は、景観計画に定めるほか次のとおりとする。

(1) 商業施設

次の各号のいずれかの用途に供する建築物をいう。また、これらの用途に供することを目的としたテナントビルを含む。

- ①物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ②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
- ③洋服店、畳店、建具店、自転車店、電器店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業
- ⑦ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- ⑧ホテル又は旅館
- ⑨カラオケボックスその他これに類するもの
- ⑩劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ
- ⑪マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ⑫キャバレー、料理店その他これらに類するもの

(2) 工場等

兵庫県「環境の保全と創造に関する条例施行規則」第 4 2 条第 3 項に規定する工場等※1 をいう。

※1 工場等

- (1) 工場立地法第 2 条第 3 項に規定する製造業等に係る工場等（同法第 6 条第 1 項に規定する政令で定める業種に属するものを除く。）
- (2) 前項に規定するもののほか、県又は市町と公害の防止又は環境の保全に関する協定を締結している工場等

(1) 樹林地等（令和2年7月追加）

「樹林地」とは、当該土地の大部分について樹木（竹林含む）が生育している一団の土地であり、これらに類するものとして、屋敷林、庭園、街道の並木等も含まれる。なお、原則として農地は含まれない。

(2) 農地等（令和2年7月追加）

農地法第2条第1項に規定する「農地」「採草放牧地」をいう。※

※「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は畜養の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

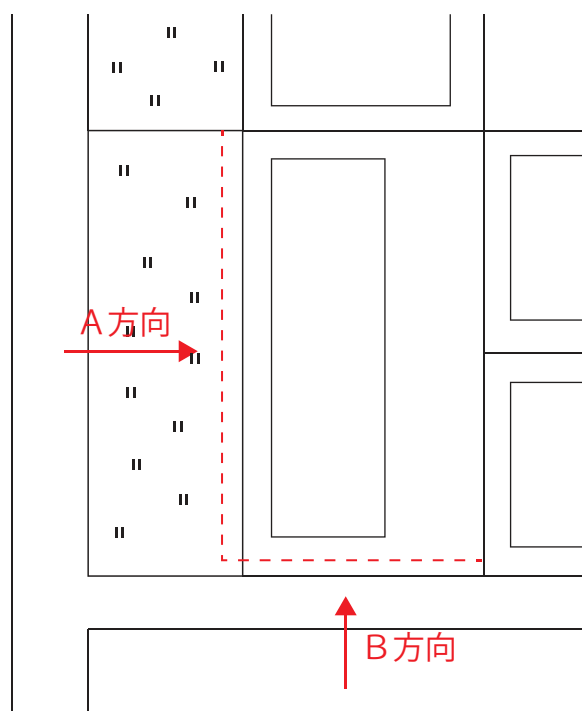
※土地登記上の地目が農地以外であっても、現況が農地、採草放牧地として利用されている場合は、これも「農地等」とする。

2. 景観形成基準（共通基準）「建築物の形態・意匠」項目における「長大な壁面」規定の取り扱い

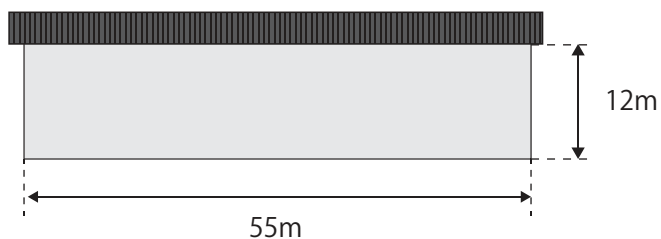
「長大な壁面」とは次のいずれかに該当するものをいう。

- ①道路や鉄道等の公共空間から当該建築物を見たときの鉛直投影面のうち、最大幅が50mを超える壁面
- ②道路や鉄道等の公共空間等から視認できる壁面の鉛直投影面積のうち、最大となる鉛直投影面積が2,000㎡を超える壁面

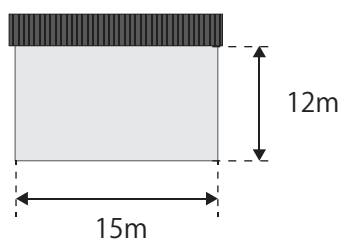
参考例)



A方向から見た場合



B方向から見た場合



視認できる壁面が上記の2方向からの場合、A方向から視認できる壁面は、①の要件に該当するため、「長大な壁面」となる。

3. 景観形成基準「建築物の壁面の色彩」項目における屋外広告物の取り扱いについて

壁面を利用して広告物を掲出する場合、広告物の地色は建築物の外壁の色彩基準を適用する。

4. 景観形成基準（共通基準）「建築物の全体計画」項目における「～配慮しなければならない」ことに関する適合判断について

景観形成基準の共通基準のうち、「建築物の全体計画」の項目（本編 P.18）にある「～配慮しなければならない」に関する適合判断は次のとおりとする。

（抜粋）良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

項目	対象	基準
建築物の全体計画	すべて	建築物の敷地が市街化調整区域に位置する場合は、当該敷地が位置する集落の形態に応じて、敷地周辺の地形や家並み、樹木と調和する建築物の配置や規模、形態・意匠、外構等とするよう配慮しなければならない。

別冊の「集落景観づくりの手引き」に示す 60 個のキーワードの中から、建築物の敷地が位置する集落の類型ごとに割り振られた所定の評価点の合計が一定以上になるように、キーワードを取り入れて建築物及び敷地のデザインを行うものとする。

評価点の合計が一定以上となるようにキーワードを取り入れたことをもって、前述の行為制限の項目「建築物の全体計画」にある「建築物の敷地が市街化調整区域に位置する場合は、当該敷地が位置する集落の形態に応じて…（中略）…配慮しなければならない」に適合した建築計画であると見なすこととする。

60 個のキーワードの中から、建築物の敷地が位置する集落の類型ごとに割り振られた所定の評価点の合計が一定以上になるように選択してください。
また、キーワードの選択にあたっては、できるだけ多くの具体的な対策の種別を網羅するように努めてください。

分類	キーワード	集落類型					具体的な対策の種別					
		平地集合	平地散在	山裾	斜面	市街(※)	配置規模	色彩	素材	形態意匠	外構緑化	付帯施設
大景観	1 谷あいの囲まれ感	○ 4	○ 8	○ 8	○ 8	2	○			○		
	2 市街地からの眺望	3	3	3	3	○ 12	○	○			○	
	3 アイスストップとなる山	○ 4	○ 4	○ 4	○ 4	○ 4					○	
	4 市街地周縁の斜面緑地	2	2	2	2	○ 8	○	○				
	5 広々とした眺め	4	○ 8	4	4	○ 8	○	○				

※次のいずれかに該当する区域をいう。


- ① 市街地周辺景観計画において、国道 176 号沿道地区に指定された土地の区域
- ② JR 相野駅周辺において集落整備法に基づく集落地域のうち、集落地区計画が定められる予定の区域

注) 上記適合判断における「集落景観づくりの手引き」の活用については、建築物の新築、増築、改築の際に用いることとし、単に外観の色彩変更や外構のみの改変にあっては、不要とする。

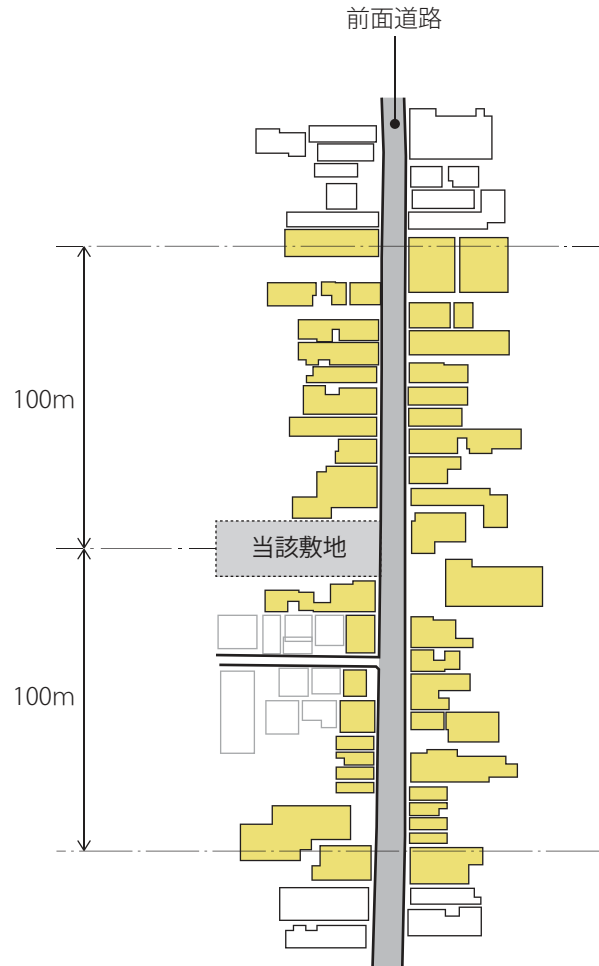
5. 景観形成基準（地区別基準）「建築物の配置」項目における「主に低層建築物により街並みが形成されている地域」の定義

景観形成基準の地区別基準のうち、「建築物の配置」の項目（本編 P.35）の中高層建築物を対象とした基準の文中にある「主に低層建築物により街並みが形成されている地域」の定義を次のとおりとする。

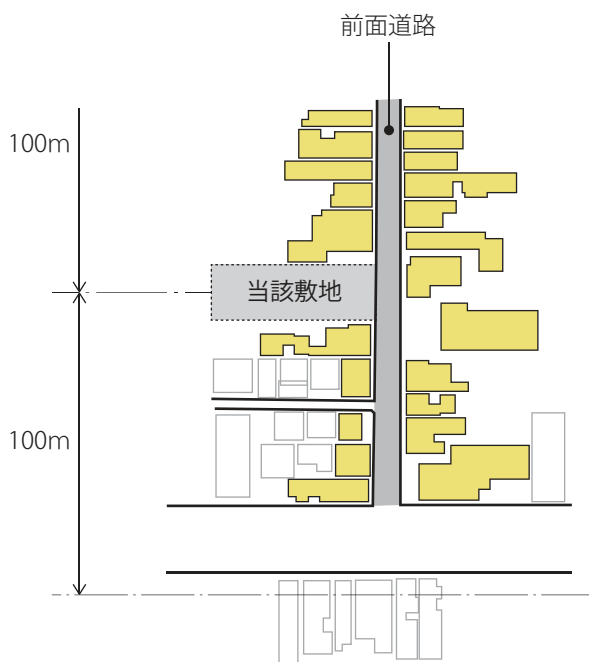
（定義）

建築等を行う当該敷地から、前面道路に沿って両方向に 100m以内の範囲の土地に存する建築物  のうち、低層建築物（高さ 10m以下の建築物）が占める割合が過半を超える地域を「主に低層建築物により街並みが形成されている地域」とする。

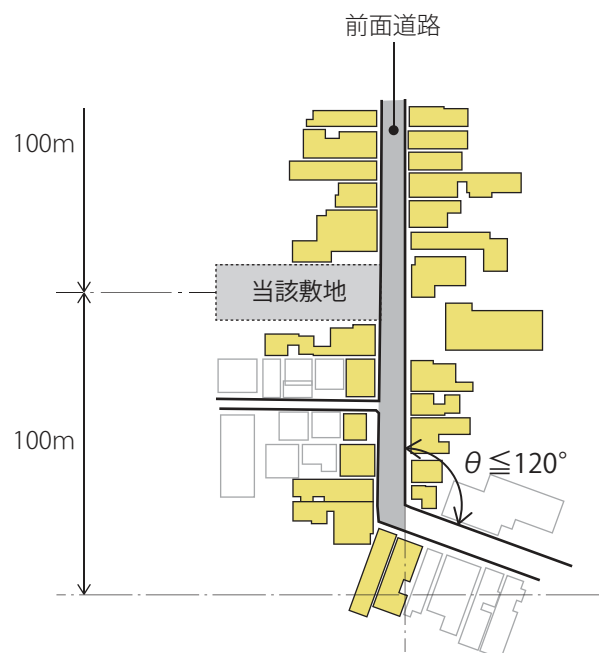
なお、当該敷地から前面道路に沿って 100m以内の範囲において、前面道路が行き止まり、または他の道路と交差（内角 120° 以内）するなど前面道路の起終点部が位置する場合、及び内角（ θ ） 120° 以内で折れ曲がっている場合は、「100m以内の範囲の土地に存する建築物」を「起終点部または折角部までの範囲の土地に存する建築物」とする。



（前面道路の起終点部が存する場合）



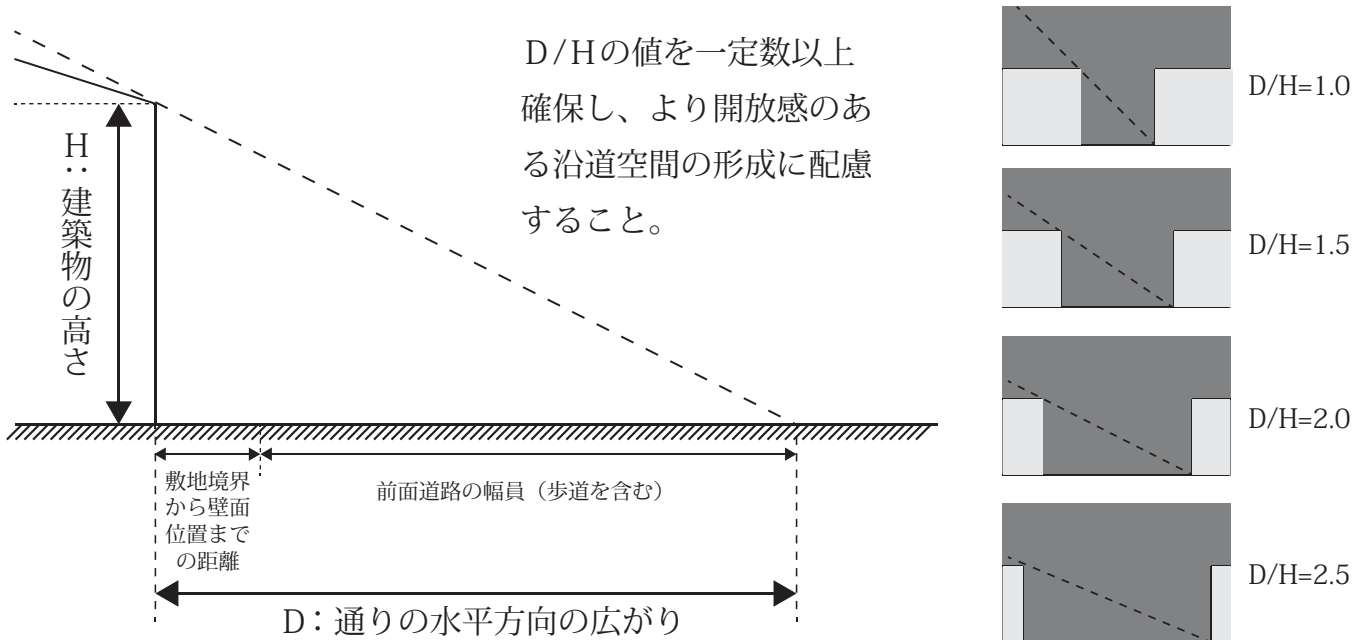
（前面道路の折角部が存する場合）



6. 景観形成基準（地区別基準）「建築物の配置」項目における「圧迫感を与えない距離」について
 （本編 P.40）

武庫川を軸に伸びやかに広がる田園と山並みの風景を望むことができる国道 176 号沿道では、背景の山並みや後背地の田園を感じられる開けた沿道景観を形成するため、国道 176 号と敷地の境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの望ましい距離は以下のとおりとする。

$$\frac{D \text{ (前面道路の幅員 + 敷地境界から壁面位置までの距離)}}{H \text{ (道路に面する部分の建築物の高さ)}} \geq 1.5$$



通りの水平方向の広がり（D）と沿道の建築物の高さ（H）の割合によって、通り空間の印象は変化する。D/Hの値が大きくなるほど開放感のある印象を強め、小さくなるほど囲まれ感のある印象が強まる。

そのため、主要な幹線道路として通行者に圧迫感を与えない沿道空間を形成するため、通りのプロポーシヨンの割合（D/H）は、概ね 1.5 以上を確保することが望ましい。

7. 景観形成基準（地区別基準）「建築物の付帯施設」項目における「駐車場」の取り扱いについて

景観形成基準の「建築物の付帯施設」の項目（本編 P.30・36・41）の文中にある「駐車場」とは、建築物の敷地内に設置される自動車を駐車するための施設を指すが、当該建築物が戸建住宅の場合で自家用車のための駐車スペースを設ける場合はこの限りでない。

8. 景観形成基準（地区別基準）「建築物の敷地の外構・緑化」項目における緑化率の算定方法

景観形成基準の共通基準のうち、「建築物の敷地の外構・緑化」の項目（本編 P.29・35）における緑化率の算定方法は次のとおりとする。なお、緑化率とは「敷地面積のうち、植栽によって緑化された部分の面積の割合をいう。ただし、屋上緑化による面積は含まない。」をいう。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{(2) に示す方法で計算された緑化面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

(1) 緑化率算出上の留意点

① 緑化面積は植物の水平投影面積

緑化面積は、樹木の樹幹や地被植物の地上部の水平投影面積とし、植樹柵や植栽帯など緑化に供する施設の面積とは異なる。

なお、緑化面積に算入できる植栽は概ね次のとおりである。

(ア) 樹木

(イ) 芝その他の地被植物

(ウ) 花壇その他これに類するもので育成される草木（容量 100 リットル以上のプランタ等含む）

(エ) 壁面緑化（ユニット型壁面緑化材を使用している場合に限る）

② 既存の樹林地等を含む

新たに植栽するものばかりでなく、敷地内で保全される既存の樹林地等も緑化面積の対象とすることができる。

③ 他法令による義務づけられる緑化面積を含む

工場立地法など他法令により最低限整備することが義務づけられている緑地の面積も緑化面積の対象とすることができる。

④ 空地面積

空地面積とは敷地面積から当該敷地面積に建ぺい率を乗じて得た面積を控除した面積とする。

$$\ll \text{空地面積} = \text{敷地面積} - \text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \gg$$

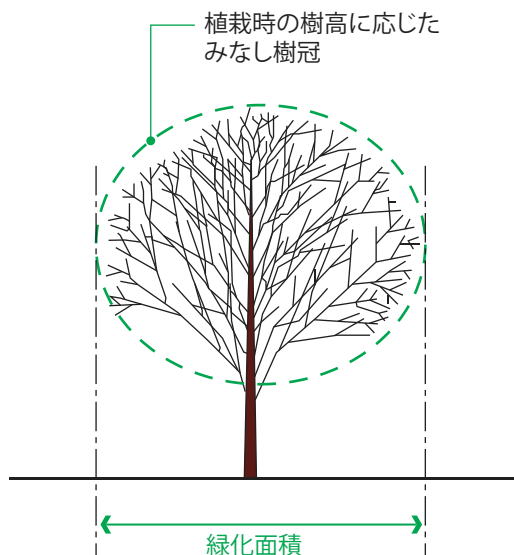
(2) 植栽種類別の緑化面積の算出方法

(7) 樹木

樹木の緑化面積は、次表の植栽時の樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積とする。ただし、植栽時の樹冠の半径がみなし樹冠の半径より大きい場合は、実寸を用いることができる。

(樹高に応じたみなし樹冠)

植樹時の樹高	みなし樹冠の半径
1m 未満	実寸を使用
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m 以上 4m未満	1.6m
4m以上	2.1m



※ 樹林地等の取り扱い

一定の密度以上で植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤（土壌その他資材）の水平投影面積を、緑化面積とすることができる。

(満たすべき植栽の密度)

$$A \leq 18 \times T1 + 10 \times T2 + 4 \times T3 + T4$$

A : 植栽基盤の水平投影面積

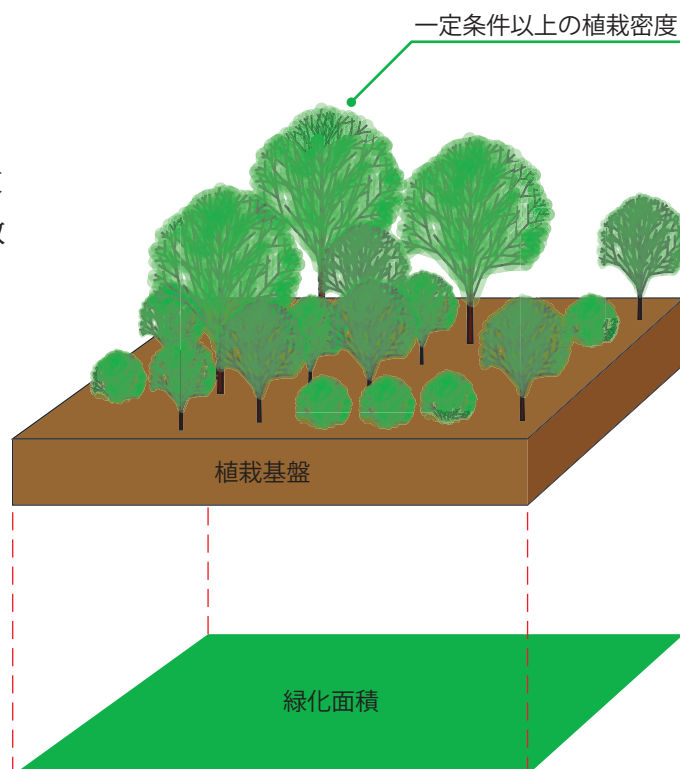
T1 : 高さ 4m以上の樹木の本数

T2 : 高さ 2.5m以上 4m未満の樹木の本数

T3 : 高さ 1m以上 2.5m 未満の樹木の本数

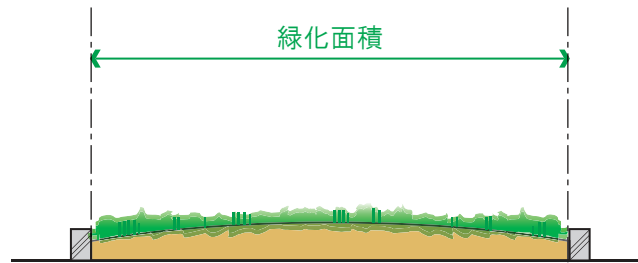
T4 : 高さ 1m 未満の樹木の本数

(樹高は植栽時のものとする)



(イ) 芝その他の地被植物

地被植物の緑化面積は、これらで表面が覆われた部分の水平投影面積とする。ただし、他の植物との重複部分を計上することはできない。なお、植生舗装材の取り扱いについては、下記(※)を参照すること。

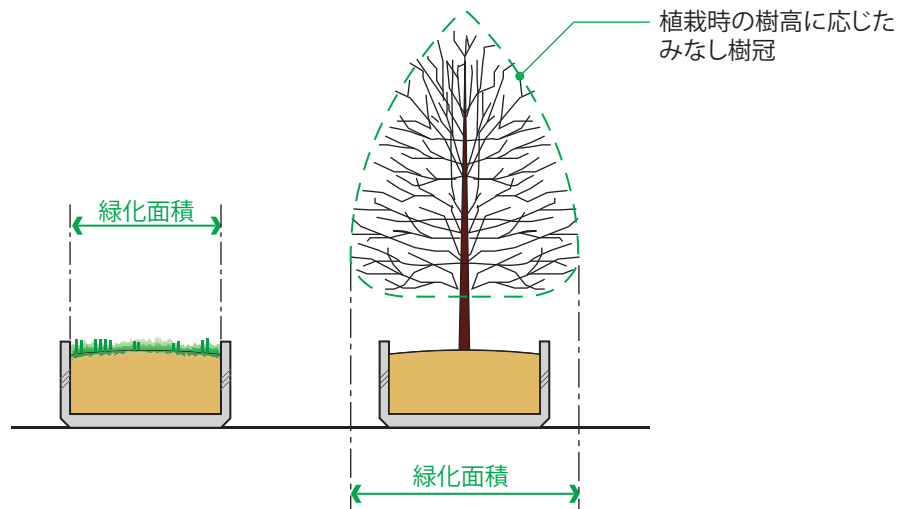


(※) 平面緑化に植生舗装材を用いた場合の取り扱い

緑化ブロック等の植生舗装材を使用する場合は、植生舗装材を用いて緑化する部分の面積に、当該植生舗装材の緑化率を乗じたものを緑化面積（平面緑化の水平投影面積）とする。

(ウ) 花壇その他これに類するもの

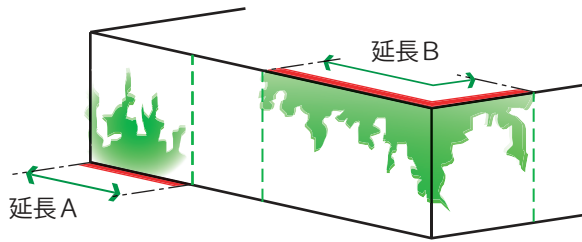
花壇を利用した植栽は、草木やその他これらに類する植物が育成するための土壌あるいはその他の資材で表面が覆われている部分の水平投影面積とする。ただし、他の植物との重複部分を計上することはできない。



(イ) 壁面緑化

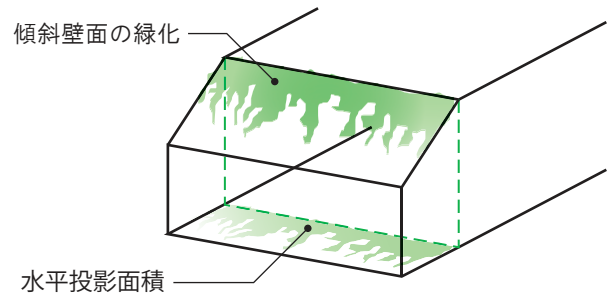
壁面緑化については、緑化される外壁直立部分の水平投影の長さの合計 (m)×1.0m を緑化面積とする。ただし、同一壁面の複数箇所を緑化した場合などで、水平投影をした場合に重なる部分については、重複して計上することはできない。また、傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とする。

垂直壁面の場合



$$\text{緑化面積} = (A + B) \times 1.0$$

傾斜壁面の場合



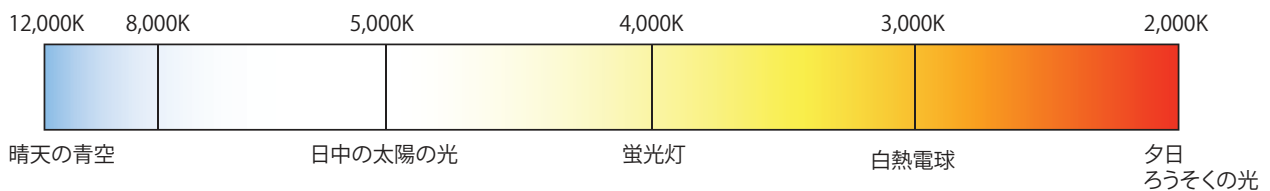
$$\text{緑化面積} = \text{水平投影面積}$$

9. 景観形成基準「特定照明」項目における「周囲の夜間景観を損なわない明るさや色彩」規定の取り扱いについて（本編 P.24）

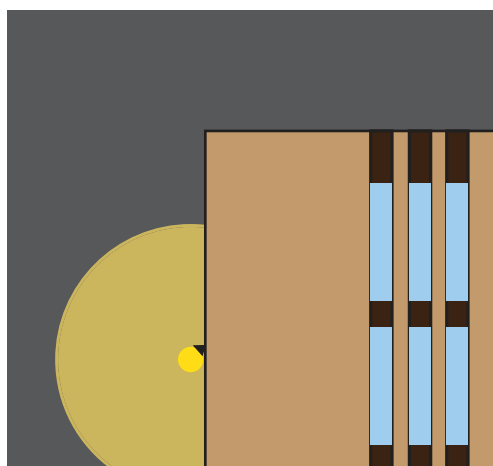
景観形成基準の「特定照明」の項目の基準の文中にある「周囲の夜間景観を損なわない明るさや色彩」とは、以下の各号の要件を満たすものをいう。

- ① 光色（色温度：K）は、5,000K～2,500K程度であること。
- ② 周囲に不快なまぶしさを与えないよう、光の量や方向、角度などに配慮した照明方式であること。

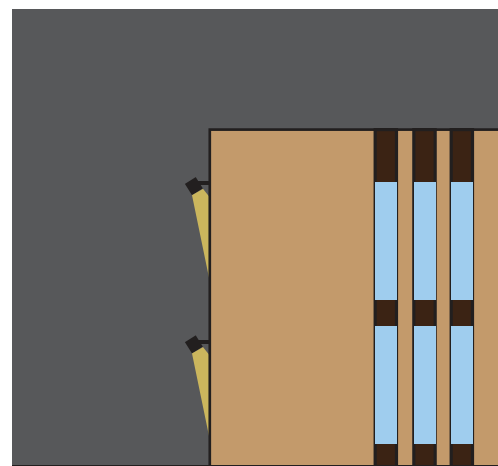
（色温度の概略図） ※このカラーチャートは、あくまで概略図であり、特に物体を特定して色温度を計測したものではありません。



（照明方式の工夫例）



光が散乱し、周囲への影響が大きい。



周囲に不快なまぶしさを与えないよう、光源を覆い、壁面に向けて照射するなど、光の量や方向、角度を工夫している。

10. 景観形成基準（地区別基準）「工作物の配置」項目について（本編 P.30）

- (1) 「計画図で示す B の部分で、地区計画に定める壁面後退区域内においては、垣又は柵を設置してはならず、前面の歩道と一体的な公開空地となるよう努める。」の取り扱い

上記区域のうち、高架下が続くスロープにより前面の歩道と高低差が生じていることから一体的な公開空地とすることが困難な場所については、垣又は柵の設置を認める。

- (2) 「商業系用途地域が指定されている区域において、道路に面して、垣又は柵を設置するときは、(略)敷地境界線から垣又は柵との間に 50 cm以上の植栽帯を設けるものとする。」の取り扱い

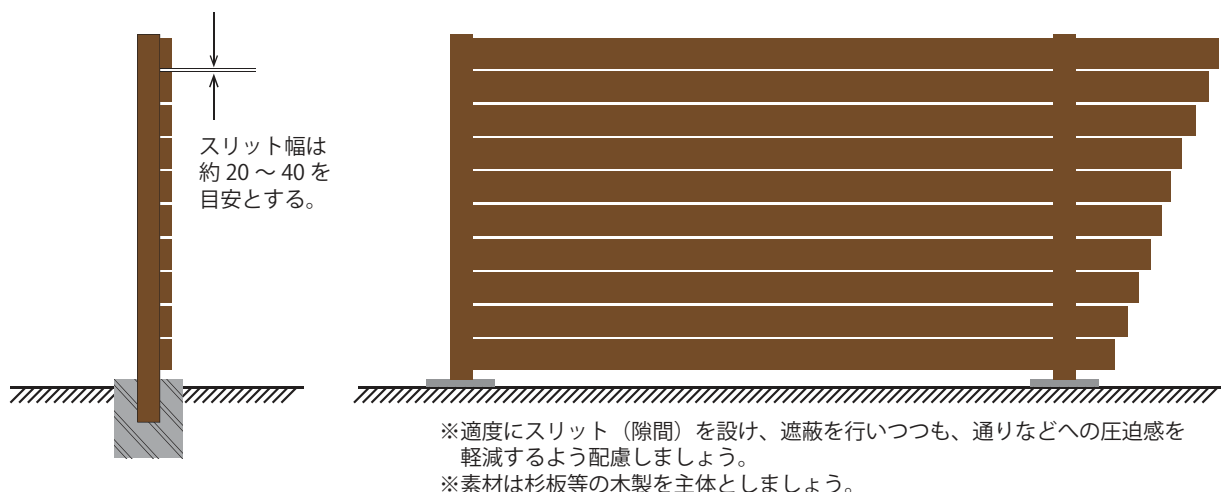
上記規定については、建築物を伴う敷地利用において適用するものとし、単に駐車場としての利用など、建築物を伴わない敷地利用である場合には、当該基準を適用しない。

11. 景観形成基準（共通基準）「太陽光発電施設の配置・規模」項目における「やむを得ず、塀又は柵を設置する場合」の推奨遮蔽柵について（本編 P.21）

景観形成基準の共通基準のうち、「太陽光発電施設の配置・規模」の項目の基準として、「事業区域の境界のうち、道路など公共空間から視認できる範囲については、原則、植栽、塀又は柵の設置等により遮蔽を行うものとする。」との規定について、有効的な遮蔽として、「周辺の住宅地や道路等から太陽光発電施設が見え隠れするような措置を行うこと。」が望ましい。そのため、植栽によらず、やむを得ず、塀又は柵を設置する場合にあっては、次の各号の要件を満たすことを推奨する。

- ① 適度にスリット（隙間）が設けられているもの
- ② 高さ 180cm 以下のもので、当該塀又は柵の垂直投影面積（立面積）のうち見通しのきく部分の垂直投影面積）の割合（以下「透過率」という）が 3 分の 1 以下のもの

（推奨遮蔽柵の参考イメージ図）



12. 景観形成基準（共通基準）「太陽光発電施設の色彩」項目における「太陽電池モジュールのフレーム及び架台（フロート架台除く）の色彩」に関し、アルミ製等を使用する場合の取り扱いについて（本編 P.22）

景観形成基準の共通基準のうち、「太陽光発電施設の色彩」の項目の基準として、「太陽電池モジュールのフレーム及び架台（フロート架台を除く）の色彩は、ブラック又はダークブラウン（10YR2/1）を基本とする。ただし、パネルと同色又は材質に着色されていない自然素材もしくは亜鉛メッキを用いる場合はこの限りでない。」とし、基本色（ブラック又はダークブラウン）とそれによらない場合の除外規定（亜鉛メッキ使用等）を設けている。しかしながら、太陽光発電施設の事業認可を受けた当時から数年経過し、当時の設備等の後継機種では、基本色（ブラック又はダークブラウン）など、当該景観形成基準を満たすことができないケースも散見される。具体には、フレーム及び架台にアルミ製（シルバー）を用いる場合があるが、このケースでは、亜鉛メッキ（無彩色）を使用する場合と比較し、同等程度の色彩であり、景観形成上の支障が生じるものではないと考えられる。

したがって、亜鉛メッキと同等の色合いをなす製品をフレーム及び架台に用いる場合にあっては、景観形成基準に適合するものとして、アルミ製を含めこれを広く認めていくものとする。

13. 景観形成基準（共通基準）「太陽光発電施設の色彩」「土地の形質変更」「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積」各項目における「柵等」の色彩の取り扱いについて（本編 P.17・18・19） （令和2年7月追加）

景観形成基準の共通基準のうち、上記の各項目に掲げる「柵等」の色彩については、ダークブラウン（10YR2.0/1.0）、ダークグレー（10YR3.0/0.2）等を推奨するため「明度」の規定を設けているが、景観に配慮した防護柵としてグレーベージュ（10YR6.0/1.0程度）、オフグレー（5Y7.0/0.5程度）、アルミ（素材色）、亜鉛メッキ（無彩色、低光沢のものが望ましい）の使用も認められている。【景観に配慮した道路付属物等ガイドライン（国土交通省）】

よって、周辺環境に十分配慮した上で、地域の特性に応じてガイドラインに例示されている色彩の使用も認めていくものとする。