

三田市新市街地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 22 年 11 月作成
平成 29 年 4 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、三田市新市街地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。ただし、住宅でこれらの用途を兼ねるものについては、この限りではない。

- ① 物販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を営む店舗
- 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らに類するもの
- ⑩ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ⑪ 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. 景観形成基準「敷地の緑化」項目における緑視面積の算定方法

景観形成基準のうち、建築物の敷地の緑化の項目における「緑視率 20%に相当する緑視面積」の算定方法は次のとおりとする。

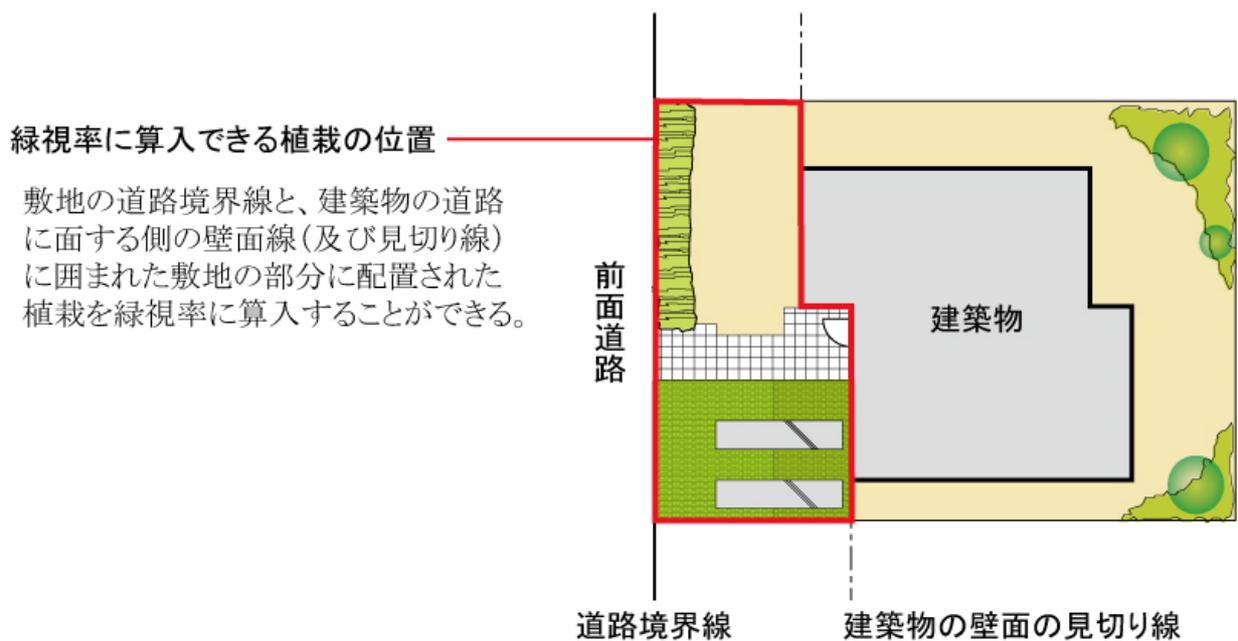
(1) 緑視率 20%に相当する緑視面積

①基本的な算定方法

低層建築物の敷地の緑化の項目に規定される緑視率 20%に相当する緑視面積とは次のとおりである。

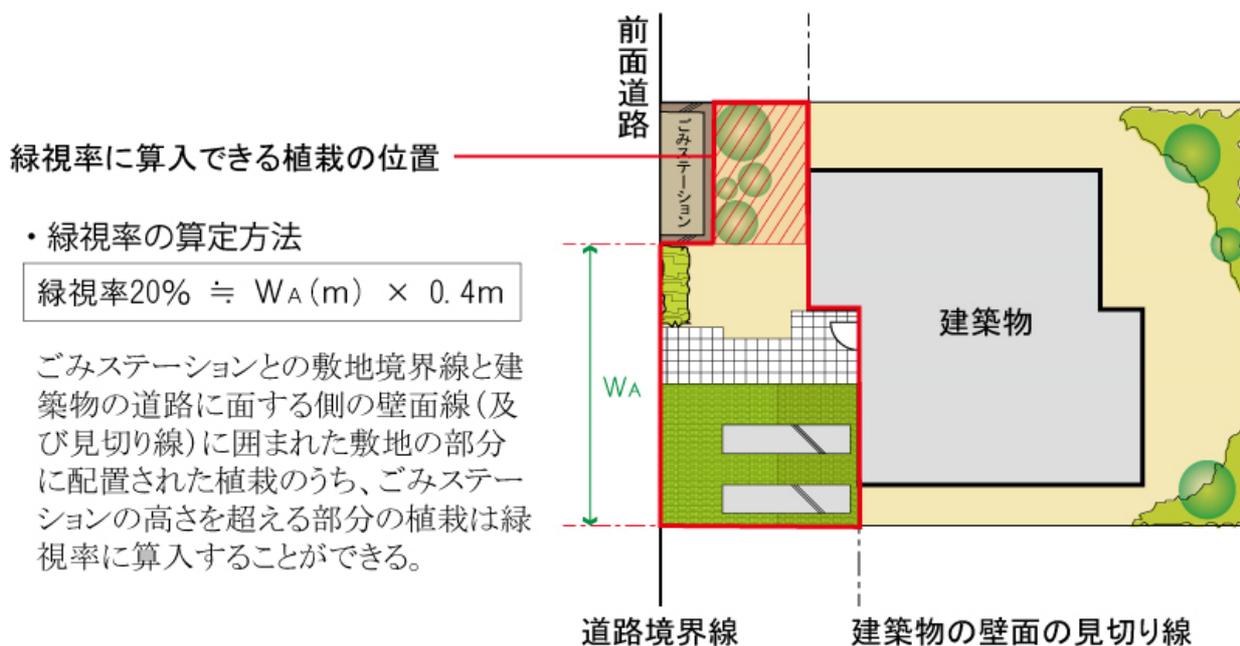
$$\text{緑視率 20\%} \div \text{間口(m)} \times 0.4\text{m の緑視面積}$$

緑視面積とは、指定する算定方法で算出された敷地の道路境界上における植栽等の立面換算面積をいう。ただし、立面換算面積に算入できる植栽は、下図に示す敷地の部分に位置するものに限る。



(ア) ごみステーションが設置してある敷地の取り扱い (平成 29 年 4 月追加)

敷地の一部にごみステーションが設置してある場合、ごみステーションの間口を除いた間口に 0.4(m) を乗じた面積を緑視面積(基準値)とする。



(イ) プランタその他これに類するものの取り扱い

緑視率に算入できる敷地の部分に位置する植栽のうち、プランタやコンテナ等の移動可能な容器を利用した植栽については、その容量が 100 リットル以上の場合のみ緑視面積に算入することができる。

(ウ) 壁面緑化に関する取り扱い (平成 29 年 4 月追加)

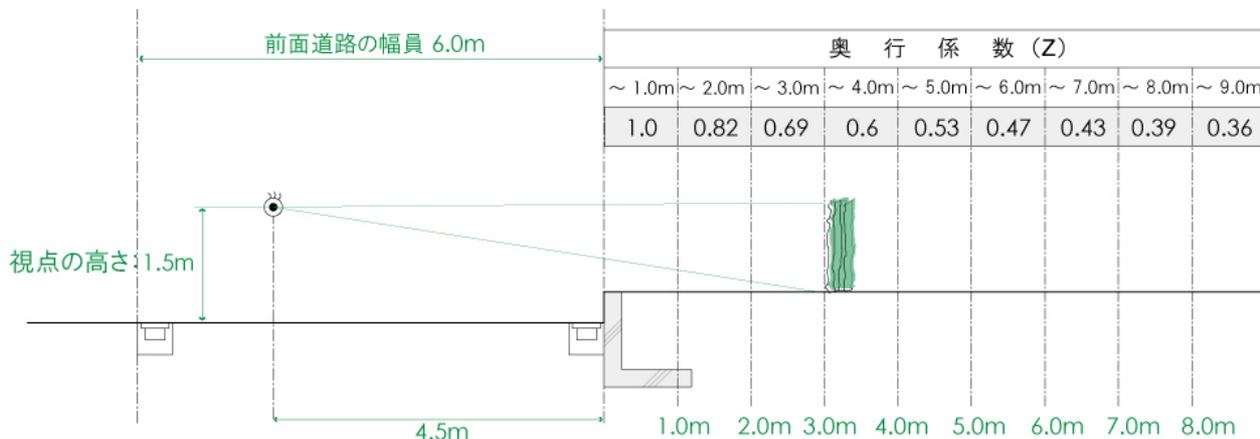
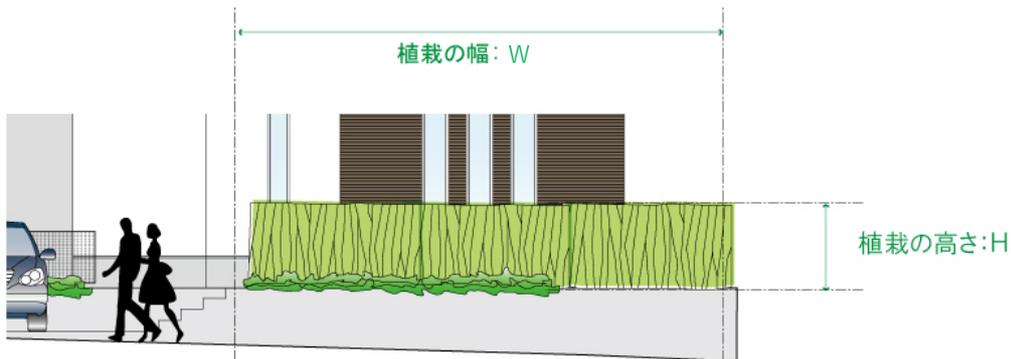
壁面緑化については、緑化される外壁直立部分の鉛直投影面積を緑視率に算入することができる。傾斜した壁面の緑化についても同様とする。ただし、緑視率に算入できる壁面緑化は、壁面を緑化するための補助資材が設けられている場合に限る。なお、住宅(併用住宅を含む)を除く建築物については、ユニット型壁面緑化材を使用している場合に限る。

(2) 緑視率 20%に相当する緑視面積

①基本的な算定方法

緑視面積に算入する生垣、樹木の道路側から見た見附面積に、当該植栽の設置位置に応じた奥行係数を乗じた面積を緑視面積とする。

$$\text{緑視面積} = (\text{植栽の見附面積}) \times (\text{奥行係数}) = (\text{植栽の幅}) W \times (\text{植栽の高さ}) H \times Z$$

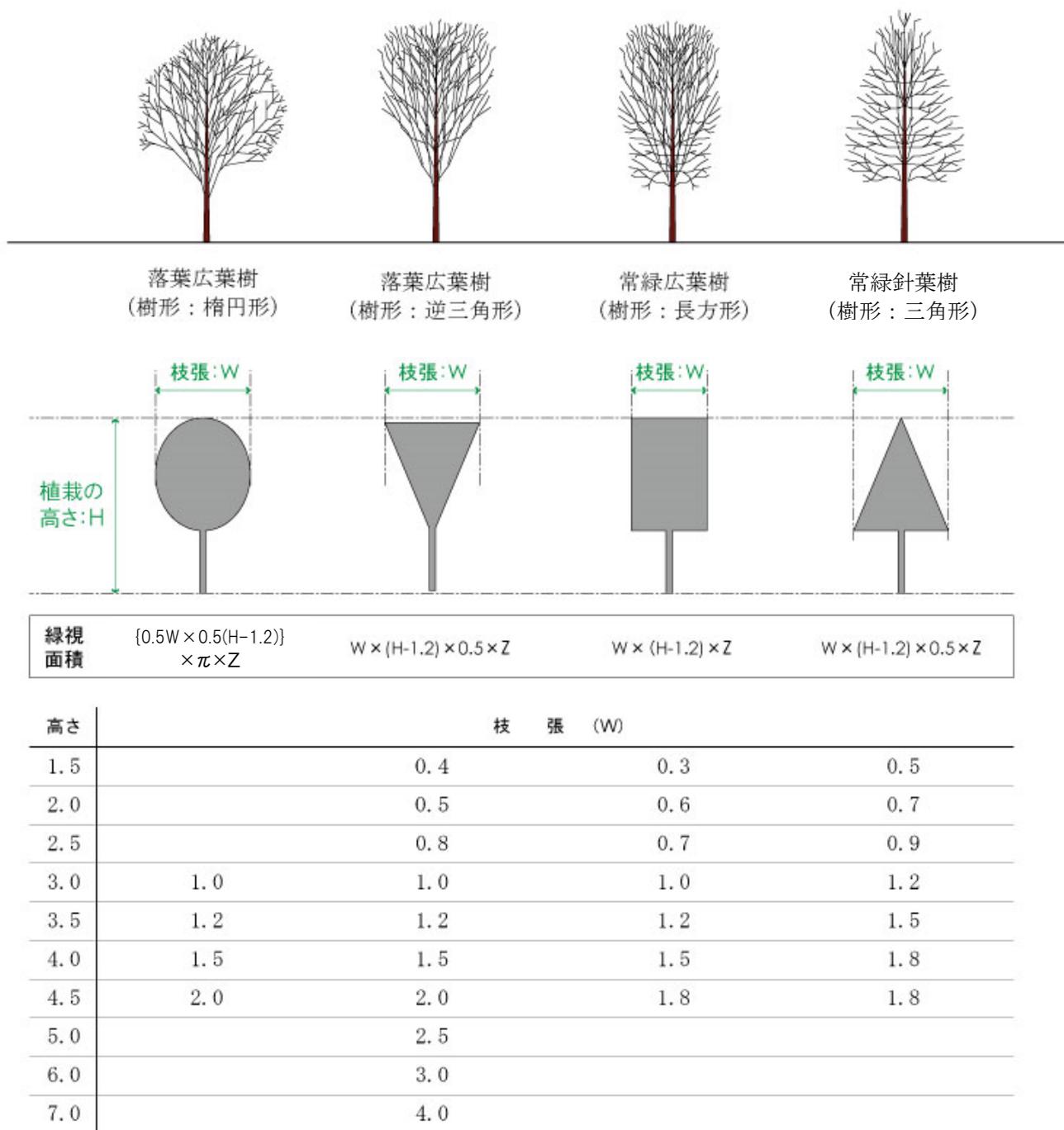


※ 見通しのきくフェンス等と併設した場合の取り扱い

生垣等の植栽より道路側に見通しのきくフェンス等を併設した場合は、上の緑視面積に当該フェンス等の透過率(P. 16 参照)を乗じたものを緑視面積とする。

②中・高木の緑視面積の算定

中・高木の見附面積については、植栽時の樹高に応じて、下表に示す幅の枝張を持つものとみなす。この「みなし枝張」を用いて緑視面積を算定する。



※ 上記計算式において、樹高(H)から1.2mを除いている点については、通常、樹木の上方向の成長促進及び樹形のバランスの保持等を図る理由から、1.2m以下に枝がない状態の苗木が出荷される実態を踏まえている。

※ 使用する樹種が、国土交通省「公共用緑化樹木等品質寸法規格基準」に記載されている場合は、当該基準より樹高、枝張を求めることもできる。

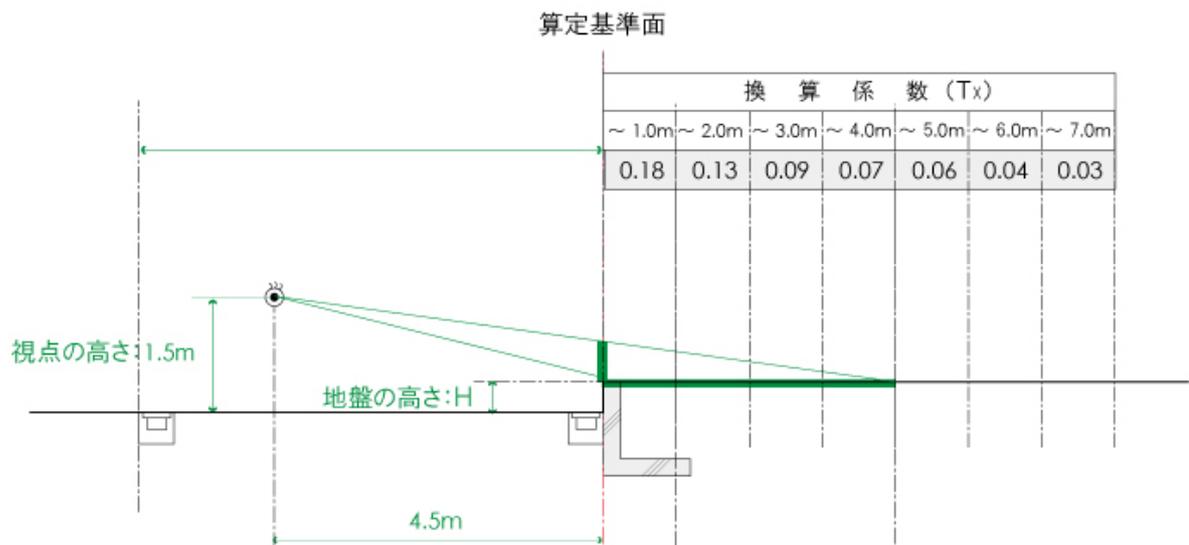
③平面緑化(芝生貼)の緑視面積の算定

芝生貼などの平面緑化の緑視面積については、道路に面する敷地境界線から1m毎の平面緑化の水平投影面積(A_x)に、立面換算係数(T_x)を乗じたものとする。

$$\text{緑視換算面積} = (A_x \times (1.5 - H_x) \times T_x + A_{(x+1)} \times (1.5 - H_{(x+1)}) \times T_{(x+1)} \dots)$$

A_x : 道路に面する敷地境界線から1m毎の平面緑化の水平投影面積(m²)

T_x : 道路に面する敷地境界線から1m毎の平面緑化の立面換算係数

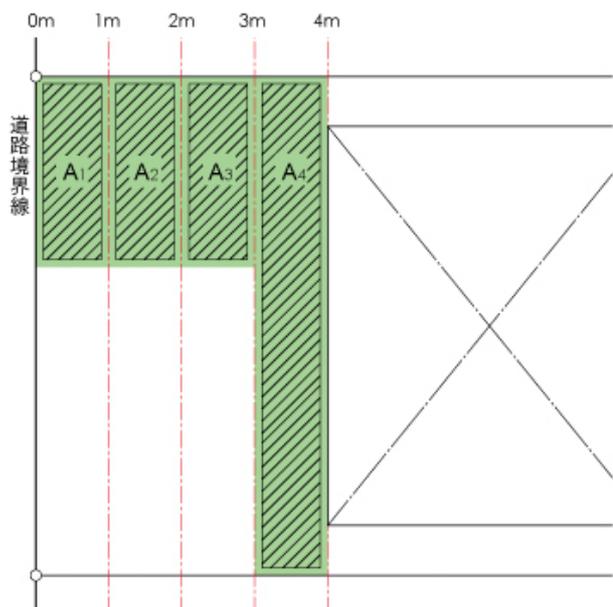


(計算例)

この敷地の平面緑化の緑視換算面積

$$\begin{aligned} &= A_1 \times (1.5 - H) \times 0.18 \\ &+ A_2 \times (1.5 - H) \times 0.13 \\ &+ A_3 \times (1.5 - H) \times 0.09 \\ &+ A_4 \times (1.5 - H) \times 0.07 \end{aligned}$$

- A₁ : 道路に面する敷地境界線から1mまでの敷地の部分にある平面緑化の水平投影面積
- A₂ : 道路に面する敷地境界線から1m及び2m後退した線で囲まれた敷地の部分にある平面緑化の水平投影面積
- A₃ : 道路に面する敷地境界線から2m及び3m後退した線で囲まれた敷地の部分にある平面緑化の水平投影面積
- A₄ : 道路に面する敷地境界線から3m及び4m後退した線で囲まれた敷地の部分にある平面緑化の水平投影面積

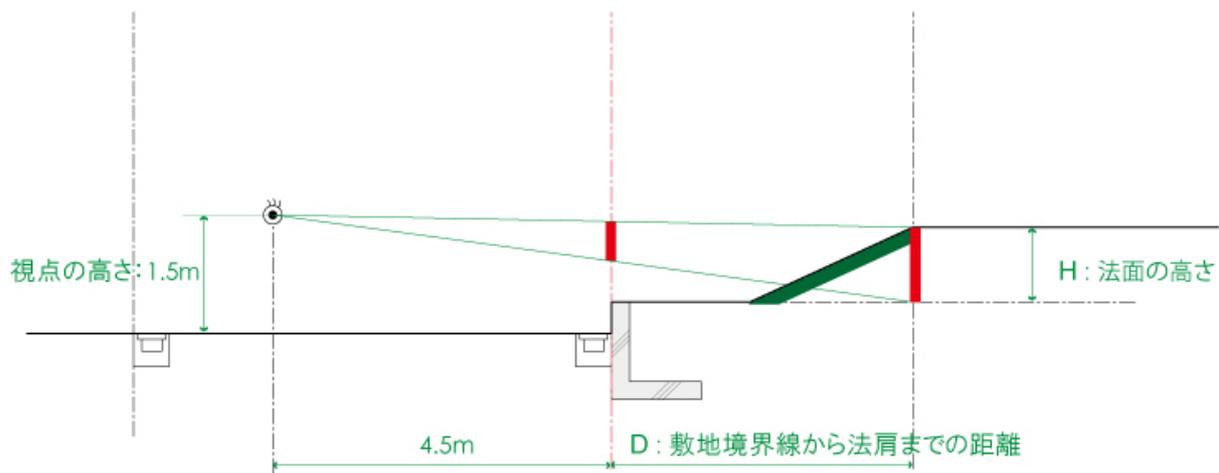


※ 平面緑化(芝生貼)に植生舗装材を用いた場合の取り扱い

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。

④法面緑化(芝生貼)の緑視面積の算定

法面緑化等の場合は、緑化した法面の法肩のある位置 (D) に、法面の高さ (H) の生垣が設置されているものとして扱い、緑視面積の算定を行うものとする。

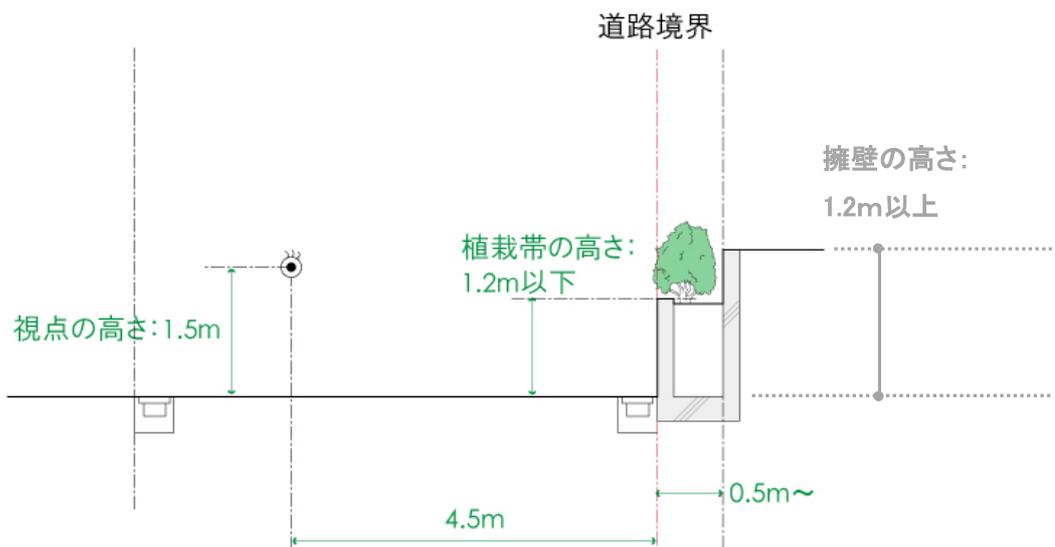


⑤宅盤が高い場合の緑視面積の算定

敷地の宅盤の前面道路からの高さがある場合（1.5m以上の場合は、芝生貼などの平面緑化の緑視面積の算入が出来ない等）の不利な面を考慮して、宅盤が高い敷地の緩和基準を設ける。

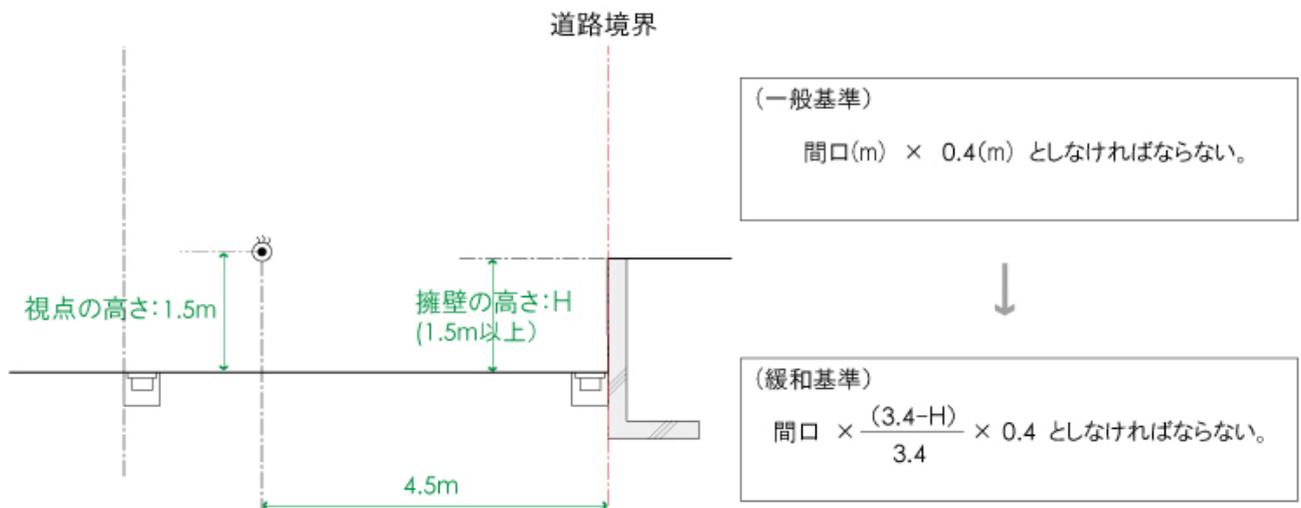
(ア) 高さ1.2m以上の擁壁を設置した場合

擁壁の高さ（前面道路からの高さ）が1.2m以上の場合において、道路境界との間に奥行50cm以上の植栽帯を設けたときは、当該箇所については緑視面積の算定に用いる間口から差し引くことができる。



(イ) 高さ1.5m以上の擁壁を設置した場合

擁壁の高さ（前面道路からの高さ）が1.5m以上の場合は、擁壁の高さに応じて緑視面積の最低限度を緩和する。緩和基準は次の計算式で算出された緑視面積とする。

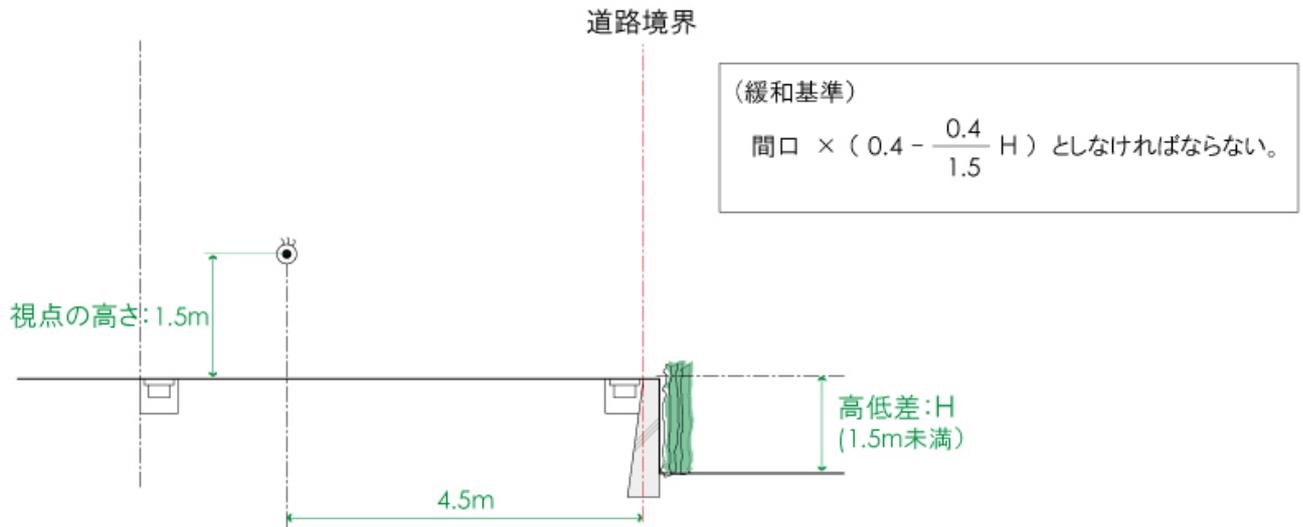


⑥宅盤が低い場合の緑視面積の算定

敷地の宅盤が前面道路より低い場合は、道路から見た植栽の見附面積が減少するため、宅盤が低い敷地の緩和基準を設ける。

(ア) 前面道路と地盤の高低差が1.5m未満の場合

地盤が前面道路から低く、その高低差が1.5m未満の場合は、高低差に応じて緑視面積の最低限度を緩和する。緩和基準は次の計算式で算出された緑視面積とする。



(イ) 前面道路と地盤の高低差が1.5m以上の場合

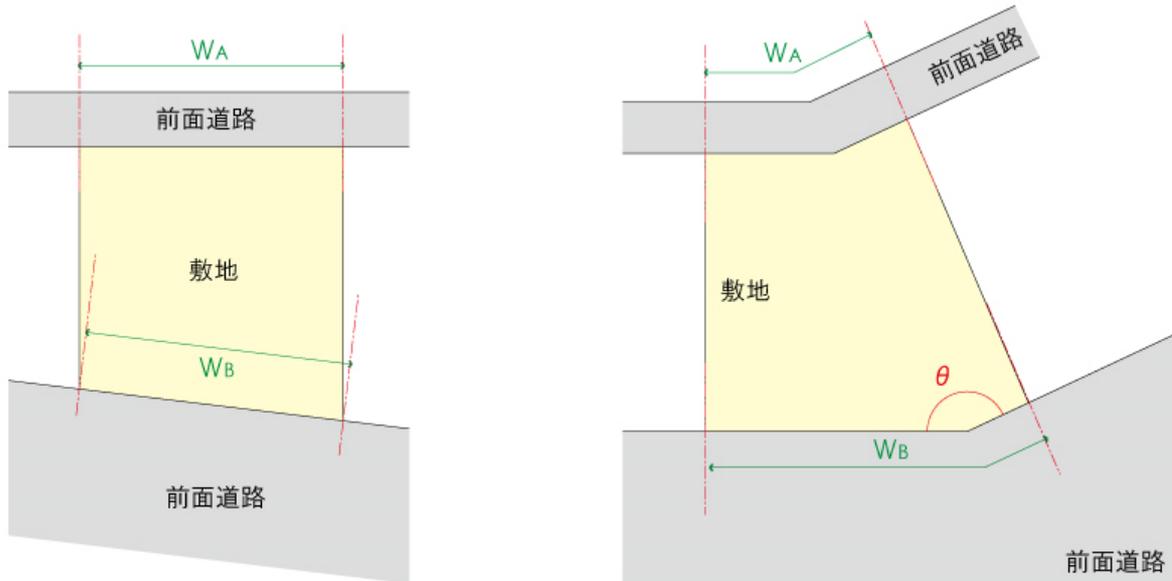
地盤が前面道路から低く、その高低差が1.5m以上の箇所については、緑視面積の算定に用いる間口から差し引くことができる。

⑦当該敷地が2方向以上の道路に面する場合

敷地が2方向以上の道路に面する場合の緑化基準は次のとおりとする。

(ア) 直交しない2方向以上の道路に面する敷地の場合

道路に面する部分の敷地の各面のうち、最も長い面の間口に0.4(m)を乗じた面積を緑視面積(基準値)とする。



※ $\theta > 120^\circ$ の場合に限る。

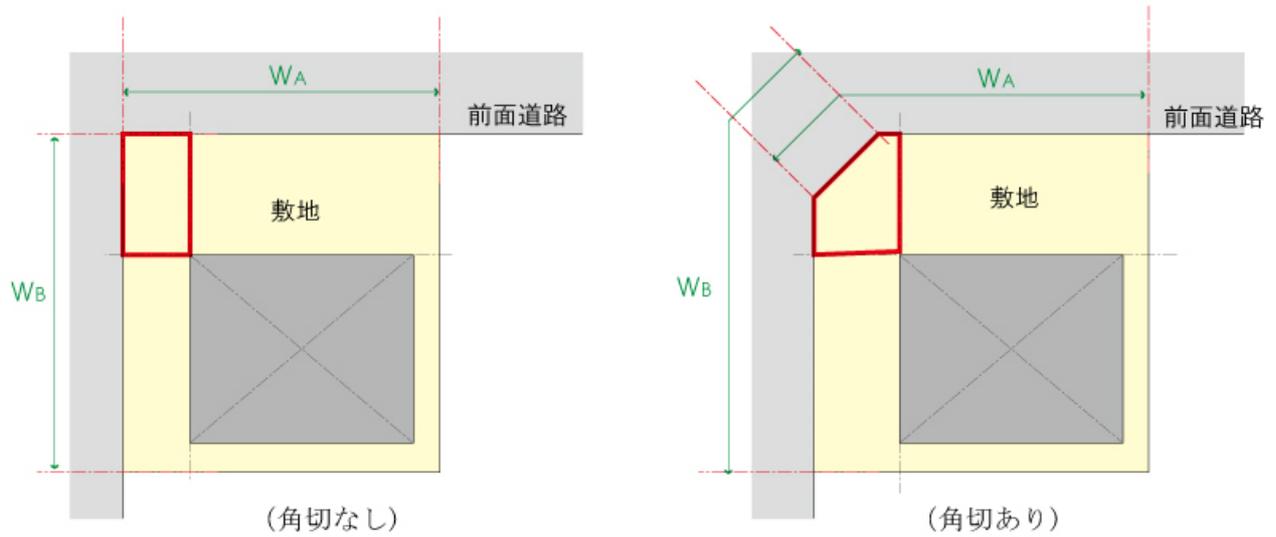
(緑化基準) $W_A < W_B$ のとき

道路に面する部分(W_A および W_B)の緑視面積を間口 $W_B \times 0.4(m)$ としなければならない。

また、植栽は幅員の広い道路側に配置するよう努めなければならない。

(イ) 直交する2方向以上の道路に面する敷地(角地)の場合

道路に面する部分の敷地の各面のうち、最も長い面の間口に0.4(m)を乗じた面積を緑視面積(基準値)とする。



(緑化基準) $W_A < W_B$ のとき

道路に面する部分(W_A および W_B)の緑視面積を間口 $W_B \times 0.4(m)$ としなければならない。

なお、道路に面する部分のうち、交差点に面する部分(図中:赤枠)にある植栽については、各面の緑視面積に算入することができる。

3. 景観形成基準「敷地の緑化」項目における緑化率の算定方法

景観形成基準のうち、建築物の敷地の緑化の項目における「緑化率」の算定方法は次のとおりとする。なお、緑化率とは、三田市新市街地景観計画に定義されたとおり、「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の割合は含まない。」をいう。

(1) 緑化率の算定方法

①基本的な算定方法

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{(3) に示す方法で計算された緑化面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$

②敷地の利用形態に応じた算定方法 (平成 29 年 4 月 1 日追加)

学校（幼稚園を含む）及び保育所、認定こども園の建築等において、当該施設の設置に関し、法令（国、地方自治体の指針を含む）に運動場や屋外遊戯場（以下「運動場等」という）の面積基準の定めがある場合は、敷地面積から当該施設の面積基準に基づき算定された運動場等の面積を差し引いた面積を緑化率算定の分母として取り扱う。

例) 幼稚園の場合 (3 学級以上の場合)

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{(3) に示す方法で計算された緑化面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{) - (400+80} \times \text{(学級数-3)) (m}^2\text{)}} \times 100$$

(2) 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 100ℓ以上のプランタ等を含む）
- (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計算の対象とすることができる。

③他法令による義務づけ緑化面積を含む

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計算の対象とすることができる。

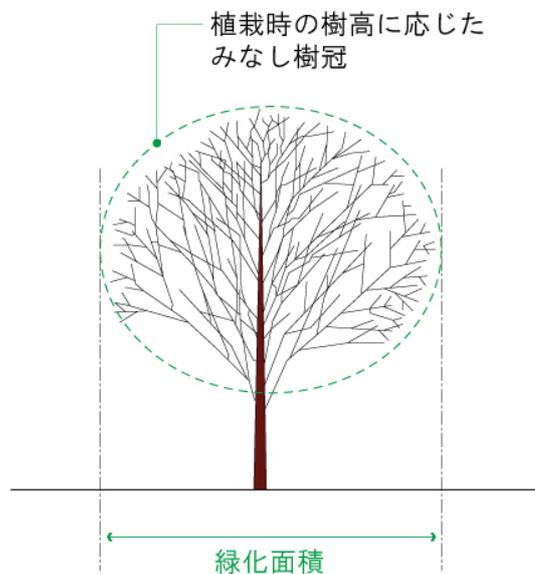
(3) 植栽種類別の緑化面積の算出方法

ア) 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)

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m以上 4m未満	1.6m
4m以上	2.1m
※1m未満については実寸を使用	



※ 樹林地等の取り扱い

一定の密度以上の植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤(土壌その他の資材)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

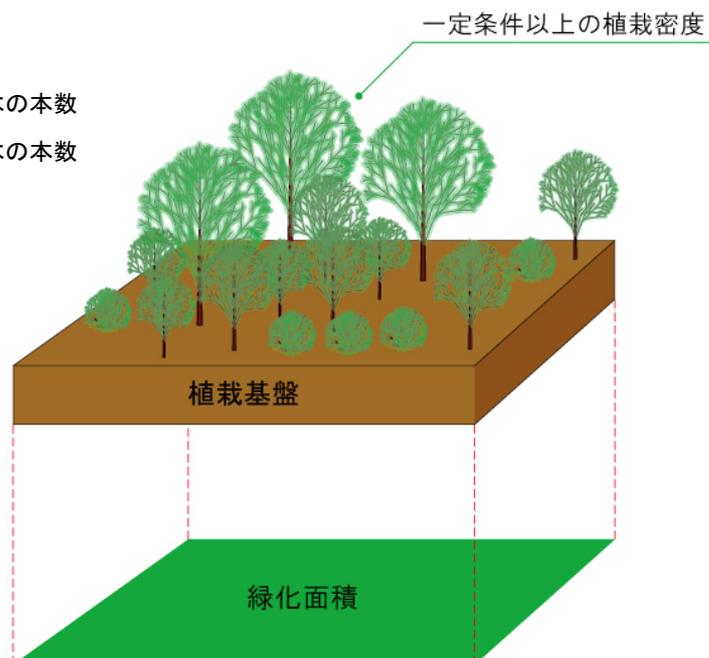
T1 : 高さ 4m以上の樹木の本数

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

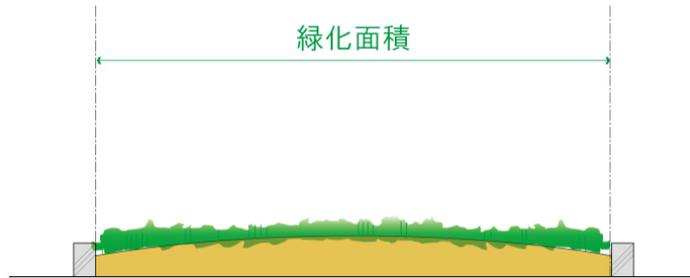
T4 : 高さ 1m未満の樹木の本数

(樹高は植栽時のものとする)



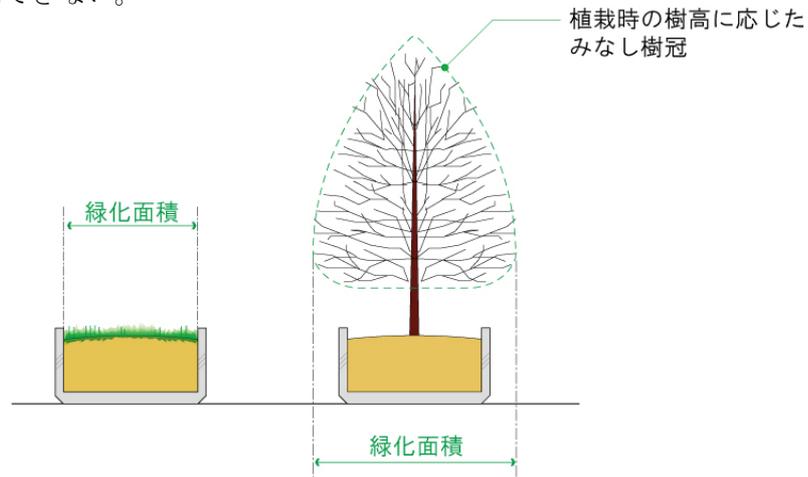
イ) 芝その他の地被植物

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、P.7を参照すること。



ロ) 花壇その他これに類するもの

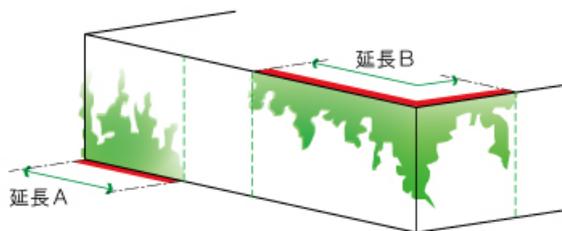
花壇を利用した植栽は、草花やその他これらに類する植物が生育するための土壌あるいはその他の資材で表面が覆われている部分の水平投影面積とする。ただし、他の植物との重複部分を計上することはできない。



エ) 壁面緑化

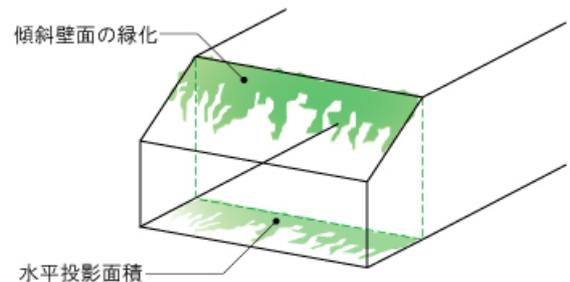
壁面緑化については、緑化される外壁直立部分の水平投影の長さの合計(m)×1.0mを緑化面積とする。ただし、同一壁面の複数箇所を緑化した場合などで、水平投影をした場合に重なる部分については、重複して計上することはできない。また、傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とする。

垂直壁面の場合



$$\text{緑化面積} = (A + B) \times 1.0$$

傾斜壁面の場合



$$\text{緑化面積} = \text{水平投影面積}$$

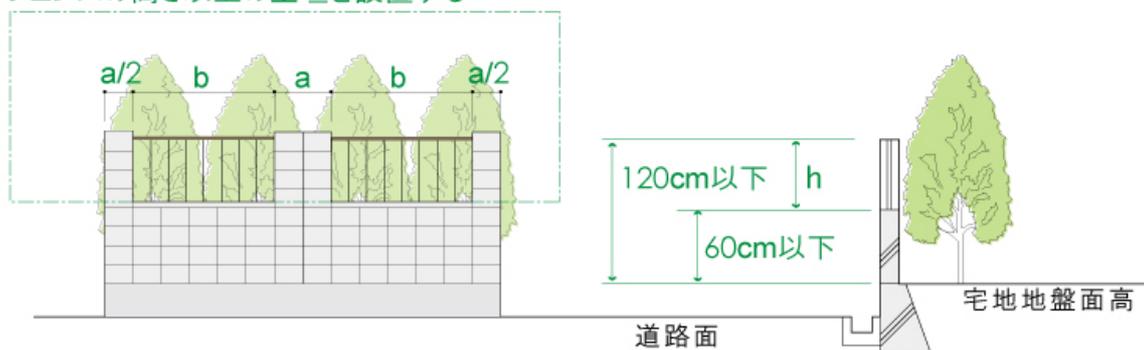
4. 景観形成基準「垣・柵の構造の制限」項目における各種基準

(1) 「見通しのきくフェンス等」の取り扱い

景観形成基準の「垣・柵の構造の制限」に記載のある生垣と併設できる「見通しのきくフェンス」とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- ① 高さ 120cm 以下のもので、当該フェンスの高さ 60cm を超える部分の垂直投影面積(立面積)のうち見通しのきく部分の垂直投影面積(立面積)の割合(以下「透過率」という)が 3 分の 2 以上のもの。

フェンスの高さ以上の生垣を設置する



垣・柵の向こう側が見える部分	bhc	\geq	$\frac{2}{3}$
垣・柵の立面積	$(a+b)h$		

- a : ブロック部分の延長
 b : 見通しのきくフェンス部分の延長
 c : フェンス自体の透過率

- ② 高さ 120cm 超 150cm 以下のもので、当該フェンス全体の透過率が 3 分の 2 以上のもの。

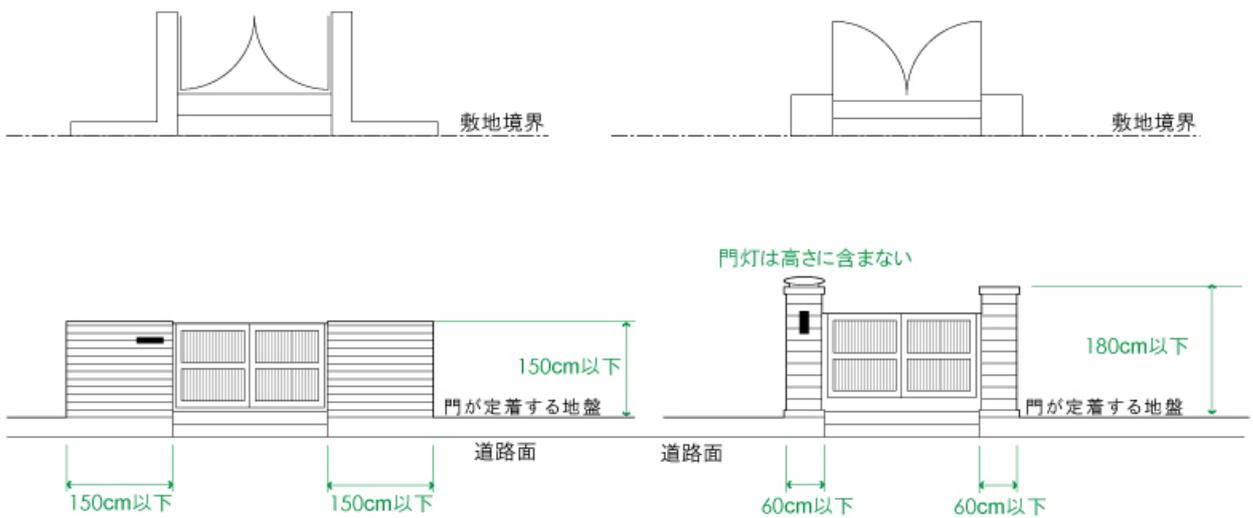
(2) 門柱の設置に関する取り扱い

景観形成基準の「垣・柵の構造の制限」の適用を受けない門柱の構造とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。なお、いずれにあっても門柱の上部に設置する門灯は門柱の高さに含まないものとする。

- ①門柱の高さ（定着する地盤からの高さ）が 150cm 以下かつ横幅が 150cm 以下のもの。
- ②門柱の高さ（定着する地盤からの高さ）が 180cm 以下かつ横幅が 60cm 以下のもの。

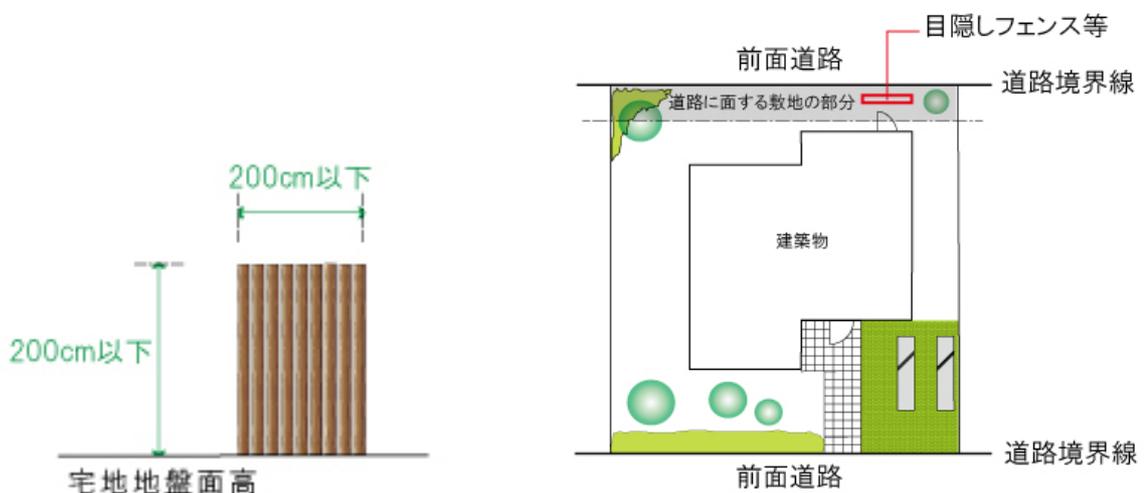
(3) 門扉の設置に関する取り扱い

門扉の設置の位置については、敷地境界線上に設置するのではなく、敷地の内側へ後退して設置することが望ましい。



(4) 目隠しフェンス等の設置に関する取り扱い（平成 29 年 4 月追加）

景観形成基準の「垣・柵の構造の制限」の適用を受けない目隠しフェンス等の構造とは高さ（定着する地盤からの高さ）が 200 cm 以下かつ横幅が 200 cm 以下のものとする。なお、「目隠しフェンス等」とは家の内部または出入口、その他生活空間を外部から見えないように覆い隠すことに供するフェンス類（材質は問わない）をいい、設置できる数は 1 敷地につき 1 ヶ所とする。



5. 景観形成基準「建築物の屋根の形状」項目における「2/10 勾配以上の勾配屋根」規定の取り扱いについて（平成 29 年 4 月一部追加、令和 2 年 7 月一部修正）

(1) 指定道路フー A、ウー A 及び深田公園並びに平谷川緑地に面する敷地における取り扱い

当計画区域では、指定道路フー A 及びウー A、深田公園並びに平谷川緑地（以下「指定道路等」という。）に面する敷地については、低層建築物の屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」に限定している。

この規定は、背景の山並みとの調和や屋根並みの連続性、郊外住宅地としての伸びやかで開放感のある沿道景観を形成するためのものであり、指定道路等から当該建築敷地を見たときに屋根の勾配が視認できることで、はじめて規定の趣旨が達成されるものである。

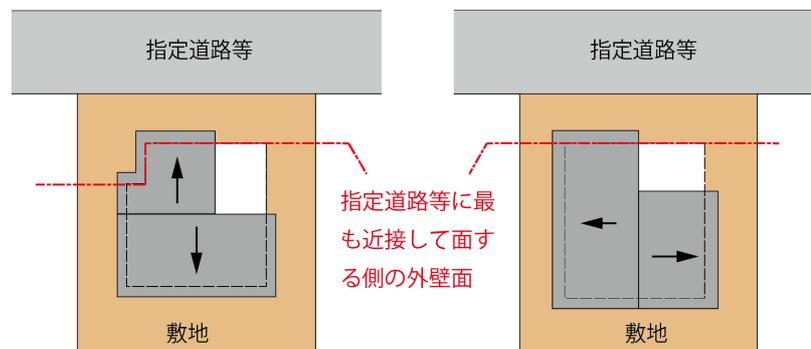
このため、本規定における「2/10 勾配以上の勾配屋根」とは、次に示す各号の要件を満たすものでなければならない。

- ①すべての屋根が「2/10 勾配以上の勾配屋根」であること。
- ②当該建築物の主たる屋根の勾配の向きが、指定道路等と並行している、又は指定道路等に向けて流れていること。

（適用除外）

ただし、本規定は、ルーフバルコニー等を設置する場合や太陽光発電施設の設置のために陸屋根とする場合などの屋上利用を妨げない。この場合においては、②の要件のほか次に示す要件を満たさなければならない。

- ア 当該建築物の屋根のうち主たる屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」としなければならない。
- イ 当該建築物の屋根伏面積（ルーフバルコニー等を含む）のうち、「2/10 勾配以上の勾配屋根」である部分の面積が占める割合を過半以上とする。
- ウ 当該建築物の主たる屋根の軒先（主たる屋根の勾配の向きが、指定道路等と並行している場合は、けらば）の一部が、指定道路等に最も近接して面する側の外壁面よりも指定道路等側に突出していること。



(2) さくら坂地区(S)における取り扱い

当該計画区域内のうち、ウッディタウン南側傾斜地に位置するさくら坂では、背後地にある緑地と調和し、地形と一体となった屋根並みが形成されている。こうした景観を今後も維持保全していくため、さくら坂地区の低層建築物の屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」に限定している。

この規定は、当該建築物の屋根のうち全ての屋根に適用されるが、ルーフバルコニー等による屋上利用を妨げるものではない。この場合においては、次に示す各号の要件を満たさなければならない。

- ①当該建築物の屋根のうち主たる屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」としなければならない。
- ②当該建築物の屋根伏面積のうち「2/10 勾配以上の勾配屋根」である部分の面積が占める割合を過半以上としなければならない。

なお、屋上利用を行う場合であっても当地区における勾配屋根規定の意義を踏まえ、「2/10 勾配以上の勾配屋根」とする部分の勾配の向き等に配慮することとする。

(3) 学園7丁目(C7)、学園8丁目(C8)における取り扱いについて

当該計画区域のうち、カルチャータウンに位置する学園7丁目及び学園8丁目地区については、伸びやかで開放感のある郊外住宅地としての街並みを形成するため、低層建築物の屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」に限定している。

この規定は、当該建築物の屋根のうち全ての屋根に適用されるが、ルーフバルコニー等による屋上利用を妨げるものではない。この場合においては、次に示す各号の要件を満たさなければならない。

- ①当該建築物の屋根のうち主たる屋根の形状を「2/10 勾配以上の勾配屋根」としなければならない。
- ②当該建築物の屋根伏面積のうち「2/10 勾配以上の勾配屋根」である部分の面積が占める割合を過半以上としなければならない。
- ③当該建築物の最上階の屋根については「2/10 勾配以上の勾配屋根」としなければならない。

※主たる屋根の定義

前述の「主たる屋根」とは、当該建築物の屋根のうち最も大きい屋根伏面積を有する部分の屋根を指す。最も大きい屋根伏面積を有する部分の屋根が複数ある場合は、当該屋根のいずれかのうち、設置位置が高い方の屋根を「主たる屋根」とする。

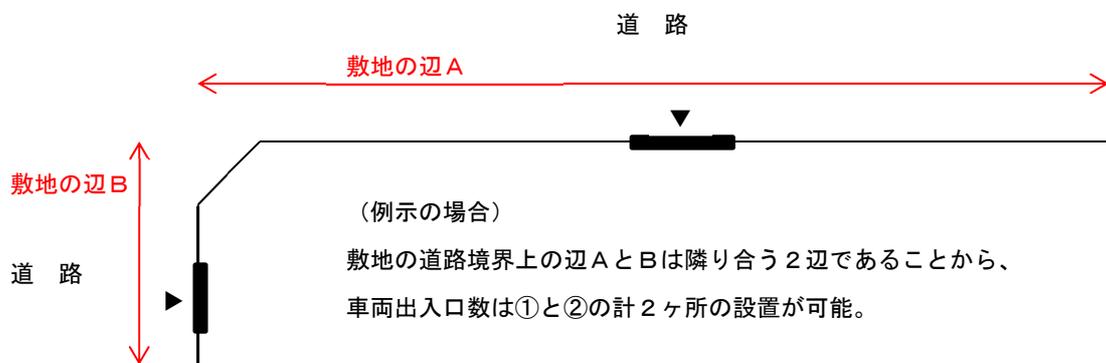
6. 景観形成基準「建築物の敷地の利用」項目における「1事業所当たり2ヶ所以内」規定の取り扱いについて（平成29年4月追加）

当該計画区域のうち、テクノパーク及び第2テクノパーク地区については、緑豊かで開放感のある工業団地の景観を形成するため、法面緑化の連続性、および街路樹の連続性を維持することを目的に「工場敷地の車両出入口数」を制限している。

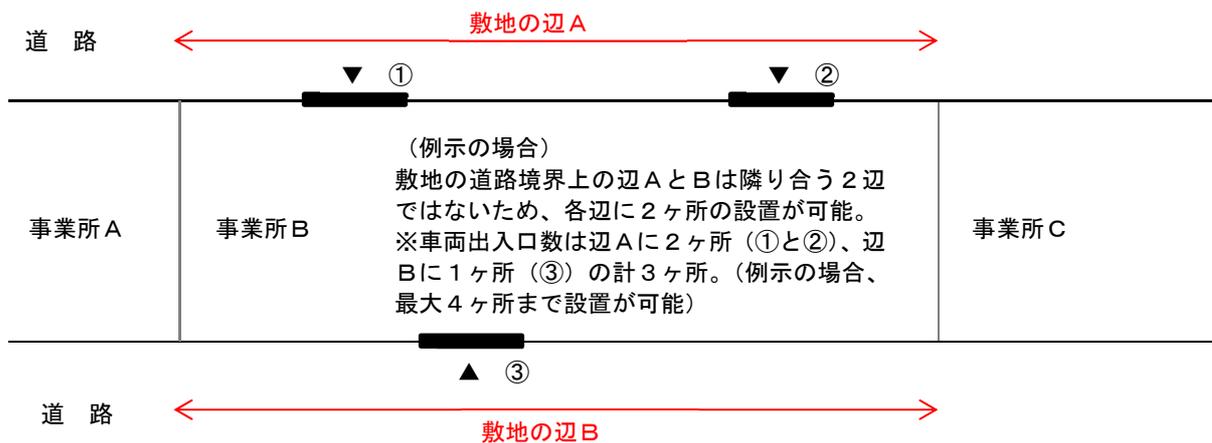
この「1事業所当たり2ヶ所以内」に係る車両出入口数の算定方法について、次のとおりとする。

道路境界線のうち隣り合う2辺（角切は除く）の道路境界線上に設置する車両出入口数の合計を1事業所当たりの車両出入口数とする。

(1) 当該敷地が直行する2方向以上の道路に面する場合



(2) 当該敷地が直行しない2方向以上の道路に面する場合



7. 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（令和2年7月追加）

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。

8. 景観形成基準（共通基準）「建築物の形態・意匠」項目における「道路等の公共空間に面する建築物の低層階の壁面については、石材等の自然素材や表面の凹凸がある素材を使用するなど、質感が高くなるよう配慮する。」規定（本編 P. 36・37）の取り扱いについて（令和5年12月追加）

上記規定において、吹付等の塗装による仕上げについては、当基準における配慮とはみなさないこととする。

9. 景観形成基準（共通基準）「建築物の付帯施設」項目における「建築物の屋上に設置する設備機器類は、壁面を立ち上げる又はルーバー等により適当な覆い措置を講じる。覆い措置ができない場合は、前面道路から見えない配置とする。」規定（本編 P. 36・37）の取り扱いについて（令和5年12月追加）

上記規定における「前面道路から見えない配置」とは、当該敷地における各道路境界線と隣地等境界線との交点から当該道路境界線の距離を延長した地点の対側において、当該屋上設備が視認できない配置とする。（下図）

