

中山桜台七丁目のまちづくり

中山桜台七丁目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

地区まちづくりルール 注3



宝 塚 市

注1：平成24年10月5日に都市計画決定しました。

注2：平成24年10月15日に指定しました。（改正都市景観条例の全部施行（平成24年12月28日）以降の届出受付から新しいルールを適用しています。）

注3：平成24年12月28日に認定しました。

中山桜台七丁目地区では、まちづくりルールを定めています

中山桜台七丁目地区は、周囲の山なみの緑に恵まれた大きな敷地から構成される良好な低層戸建住宅地です。当地区では、平成13年に中山桜台7丁目地区地区計画を決定し、良好な住環境の形成に努めてきました。

平成24年には、現在の閑静でゆとりのある良好な住環境や緑豊かな快適でうるおいのある街並み景観などを守り育てていくため、3つの制度【①地区計画・②景観計画特定地区・③地区まちづくりルール】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、3つの制度による14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 建築物の建ぺい率の最高限度
- ③ 敷地面積の最低限度
- 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 建築物の形態
- ⑥ 屋根及び外壁の色彩
- ⑦ 敷地の緑化
- ⑧ 擁壁の構造や位置
- ⑨ 垣、柵の構造又は位置
- ⑩ 広告物

地区まちづくりルール

(宝塚市開発まちづくり条例)

- ⑪ 地形と調和した宅地造成の配慮
- ⑫ 道路等との敷き際の配慮
- ⑬ 自然環境・景観への配慮
- ⑭ 隣地に対する配慮

※ 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建築物の建ぺい率の最高限度」、「③敷地面積の最低限度」、「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。

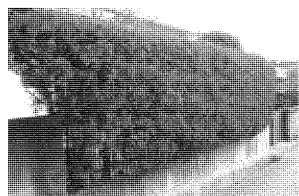
建築確認その他手続きの流れについては、最終ページをご覧ください。

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する必要があります。



その際、緑は生き物ですので、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。

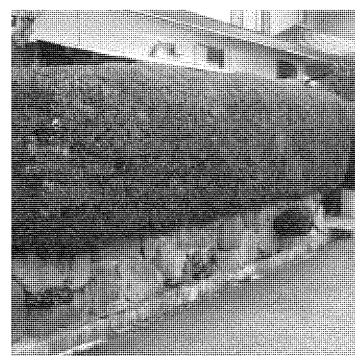
その他（助成制度）

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、公園緑地課（電話：0797-77-2021）（平成25年2月現在）までお問い合わせください。

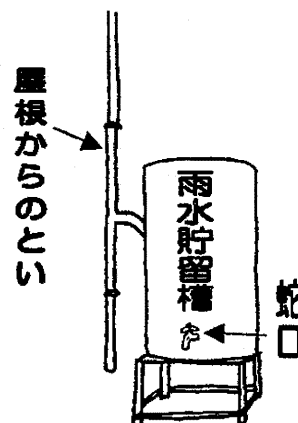


② 雨水貯留施設設置助成金制度

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 下水道建設課（電話：0797-77-2023）（平成25年2月現在）までお問い合わせください。



14 中山桜台7丁目地区地区計画

平成13年12月28日決定・平成24年10月5日変更

◆ 地区の概要

名	称	中山桜台7丁目地区地区計画
位	置	宝塚市中山桜台7丁目の一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約5.8ha

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

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、長尾山系の南斜面に開発された大規模な計画的住宅地「中山台」の北西部に位置し、周囲の山なみの緑に恵まれた大きな敷地から構成される良好な低層戸建住宅地区である。 本計画は、建築協定を経て地区計画によって形成された良好な緑あふれる、低層戸建住宅地区としての環境を維持・増進するとともに、今後もゆとりとうるおいのある住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	これまでの敷地の規模を維持し、低層戸建住宅地としての土地利用を進め、戸建専用住宅地としての良好な居住環境を維持するとともに、緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある住環境の形成と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	緑に囲まれた、ゆとりとうるおいのある住環境を形成するため、戸建て専用住宅に限定した建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度の制限及び建築物等の高さの最高限度の制限を行う。

◆ 地区整備計画

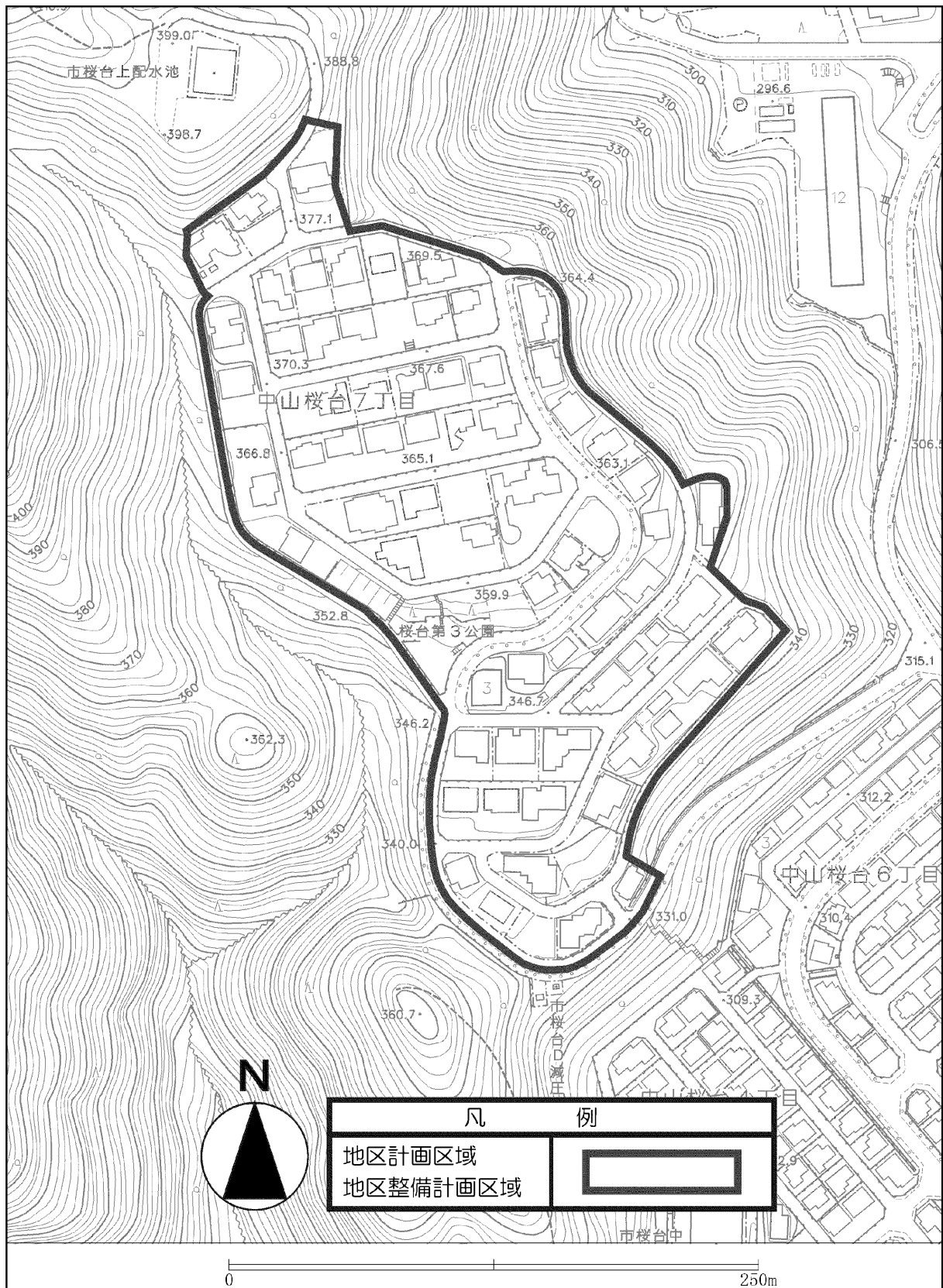
地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり
	地区整備計画の区域面積		約 5. 8 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所の用途を兼ねるもの（この規定の施行の際現に存する建築物で、この規定の施行の際におけるその敷地内で新築するもの（事務所の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）に限る。） (3) 別表第1に掲げる公益上必要な建築物 (4) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の建ぺい率の最高限度	5 / 10 (街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で市長が指定するものの内にある建築物であっても、1 / 10を加えない。)
		建築物の敷地面積の最低限度	400㎡
		建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さの最高限度は、9m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（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。）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。）

計画図



3 中山桜台 7 丁目地区景観計画特定地区

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 中山桜台 7 丁目地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市中山桜台 7 丁目の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 5.8 h a

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、長尾山系の南斜面に開発された大規模な計画的住宅地「中山台」の北西部に位置し、周囲の山なみの緑に恵まれた大きな敷地から構成される良好な住宅地です。今後も緑に囲まれた自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、ゆとりと
うるおいのある住環境の維持・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

緑に囲まれた自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、ゆとりと
うるおいのある住環境の維持・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。

また、広告看板等は、周辺的美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積及び高さは必要最小限とすること。ただし、法令の規定により表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。（景観形成基準等の解説 2 (1) 参照）

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、中山桜台 7 丁目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
建築物の形態	軒、庇、バルコニー、出窓、その他これらに類する外壁突出物の先端は、隣地境界線から 1m 以上後退すること。ただし、地階又は地上 1 階の部分は除く。
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 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。 2 緑視率を 30% 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 30% 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
建築物の形態	表-1 景観形成基準<Ⅰ 建築物の建築等>の建築物の形態に準じる。
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
擁壁の構造や位置	1 擁壁は、間知石練積み造その他の勾配擁壁とし、景観に配慮した仕上げとすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する擁壁については、垂直擁壁にすることができる。 (1) この規定の適用の際、敷地面積が 400 m²未満の敷地 (2) 高さが 1 m 以下の擁壁(車庫等のコンクリート壁を含む。) (3) 高さが 1 m を超え 3 m 以下の擁壁(車庫等のコンクリート壁を含む。)で、敷地境界線から 60cm 以上後退したもの(道路に面する部分にあつては、後退部分に植栽したものに限る。) (4) 敷地の安全上及び防災上必要な措置として市長が認めたもの 2 敷地内の擁壁上からののはねだし(車庫等のコンクリート壁を含む。)等の構造物は造ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 一の道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が 3 m 以下のもの (2) 垂直擁壁と一体となった構造で、敷地境界線から 60cm 以上後退したもの(高さ 3m 以下の構造物に限る。)
垣、柵の構造又は位置	1 隣地及び道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等とし、周辺環境と調和したものとする。 2 道路に面する垣又は柵の高さは、1.5m 以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 道路面からの高さが 2m 以下のもの (2) 道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が 5m 以下のもの 3 門扉(自動車車庫の扉を含む。)は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。

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、中山桜台7丁目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します。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2章2.3)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、次によるものとします。

(1) 広告物の掲出について

広告看板等は、周辺の美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積が1㎡以下、高さが3m以下とする。ただし、法令の規定により表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。

(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	—	3～8.5	—
R	6 程度	6		6
YR		4		4
Y				2
その他				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＞

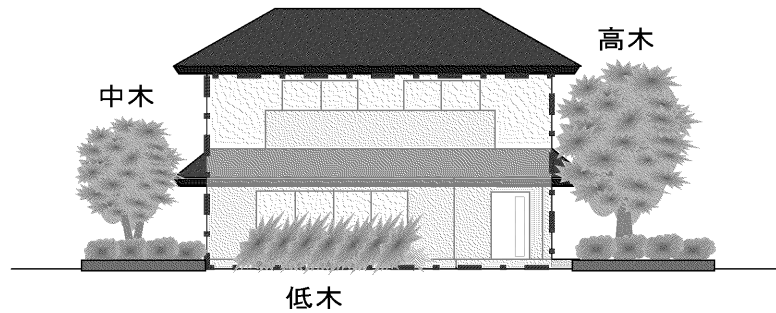
○ 緑視率の算定方法

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



○ 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

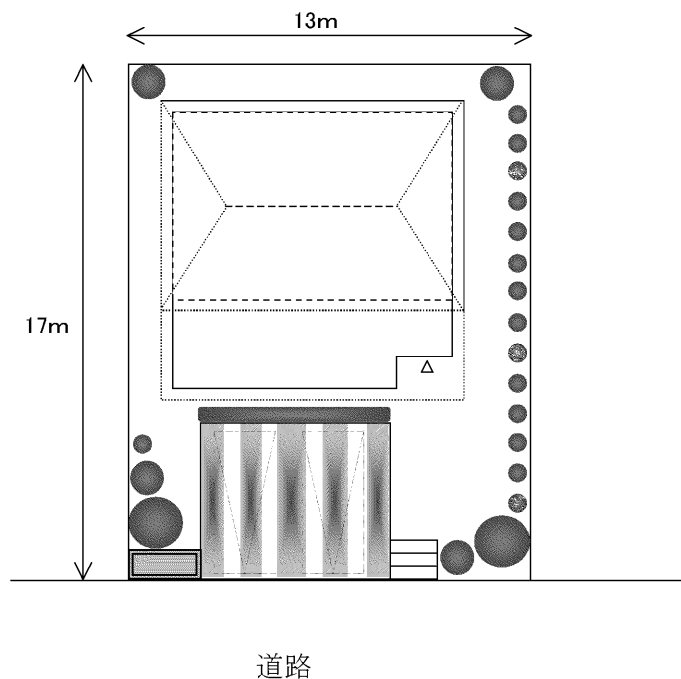
緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

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

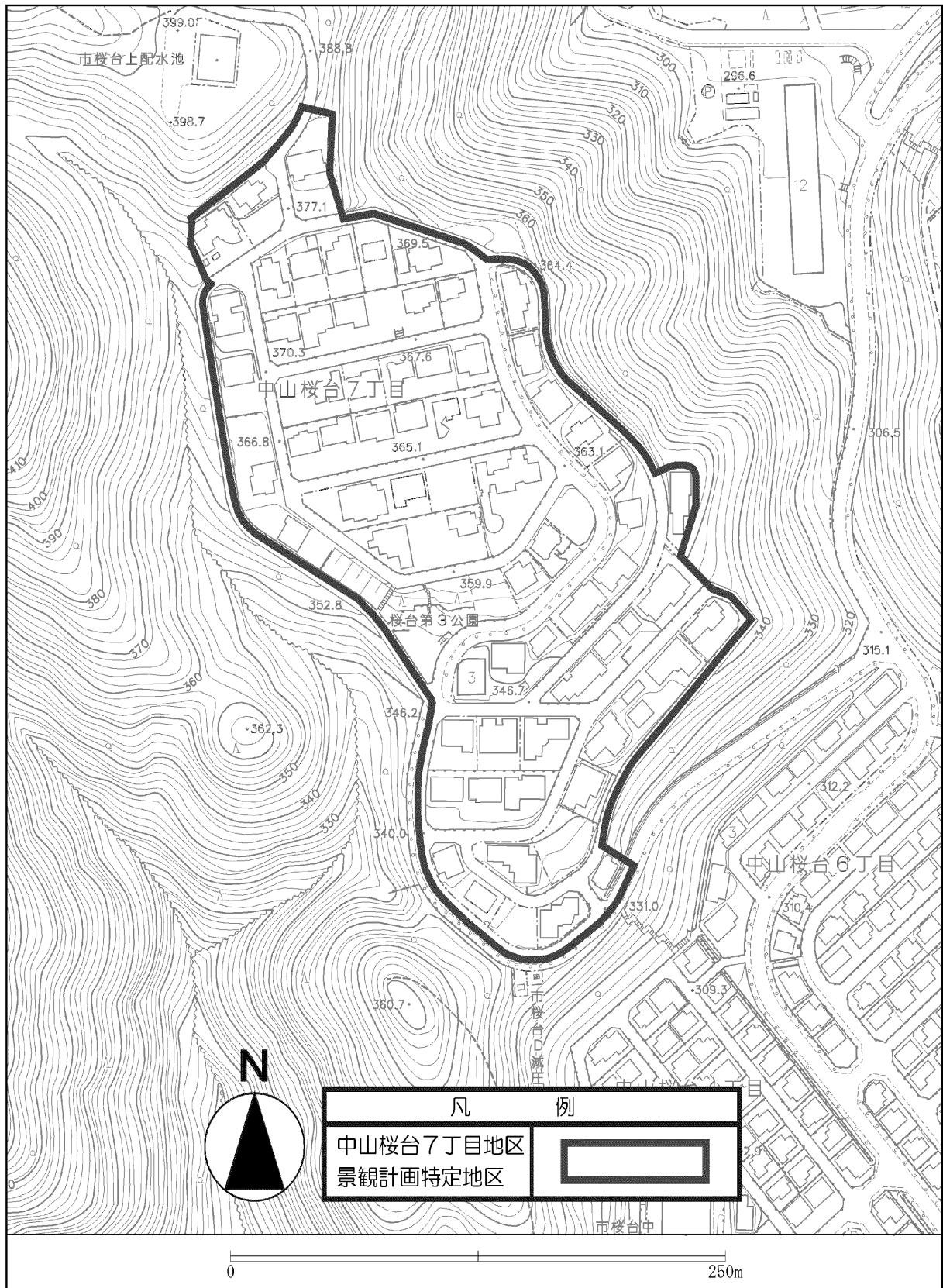
植栽部分

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

計 画 図



中山桜台7丁目地区まちづくりルール

平成24年12月28日

第 5 号

中山桜台七丁目まちづくりルール検討委員会
宝塚市都市整備部開発指導課

中山桜台7丁目地区まちづくりルール

中山桜台7丁目地区まちづくりルールは、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

このルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されますので、現在の建物等がこのルールに適合していない場合でも、直ちに改善を行う必要はありませんが、よりよい地区のまちづくりを推進するために、各自が可能な範囲で積極的に取り組んでいきましょう。

＜まちづくりルールを適用する区域＞

中山桜台7丁目地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市中山桜台7丁目の一部です。

この区域は、「中山桜台7丁目地区地区計画」及び「中山桜台7丁目景観計画特定地区」と同じです。



（目標及び方針）

第1条 中山桜台7丁目地区は、長尾山系の南斜面の地形を活かし、周囲の山なみの緑に恵まれたゆとりある良好な低層戸建住宅地区である。この住環境を維持・増進するとともにゆったりとした品格ある住宅市街地の形成を図ることを目標とする。

目標を達成するため、市、市民、開発事業者は、中山桜台7丁目地区の地区まちづくりルール、地区計画及び景観形成基準等を遵守し、協力してまちづくりの目標の実現を図る。

（定義）

第2条 このルールにおける用語は、開発まちづくり条例の定義による。

このルールに関連する主な用語は次のとおりです。

- ・開 発 事 業 ：土地の区画形質の変更（開発行為、宅地造成）、建築物の新築、増築、改築又は用途変更
- ・住 民 ：地区内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
- ・開発事業者：開発事業を行おうとする者

（開発事業情報の提供）

第3条 住民及び市は、互いに開発事業に関する情報を提供して、開発事業が適正に行われるよう協力するとともに、積極的に協働のまちづくりの推進に努めるものとする。

（ルールの周知）

第4条 土地所有者、建物所有者及び開発事業者は、土地・建物の売却等を行う際、土地及び建物の所有権等を新たに取得する者に対し、このルールを周知しなければならない。

（地形と調和した宅地造成の配慮）

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、敷地の地盤高さはできる限り保全し、防災面に配慮するとともに、擁壁の高さはできるだけ低くするな

ど景観にも配慮するよう努める。

また、宅地造成においては、圧迫感や景観、安全性に配慮し、造成時の地盤高さを上げないなど、周辺の地形などとの調和を図るよう努める。

（道路等との敷き際の配慮）

第6条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、既存の石垣や生垣は、できる限り活用するよう努める。また、道路に面する外壁や塀は、圧迫感を緩和させるようできるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努める。

（自然環境・景観への配慮）

第7条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を整備するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努める。

（隣地に対する配慮）

第8条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、エアコン室外機・給湯室外機・換気扇など隣地に騒音や振動及び悪臭の影響をおよぼすおそれのある設備については、隣地の迷惑にならないよう室外機等を隣地に向けないよう配慮する。ただし、室外機等の前にブロック塀等を設置するなど、隣地に影響をおよぼさないよう配慮されたものは除く。

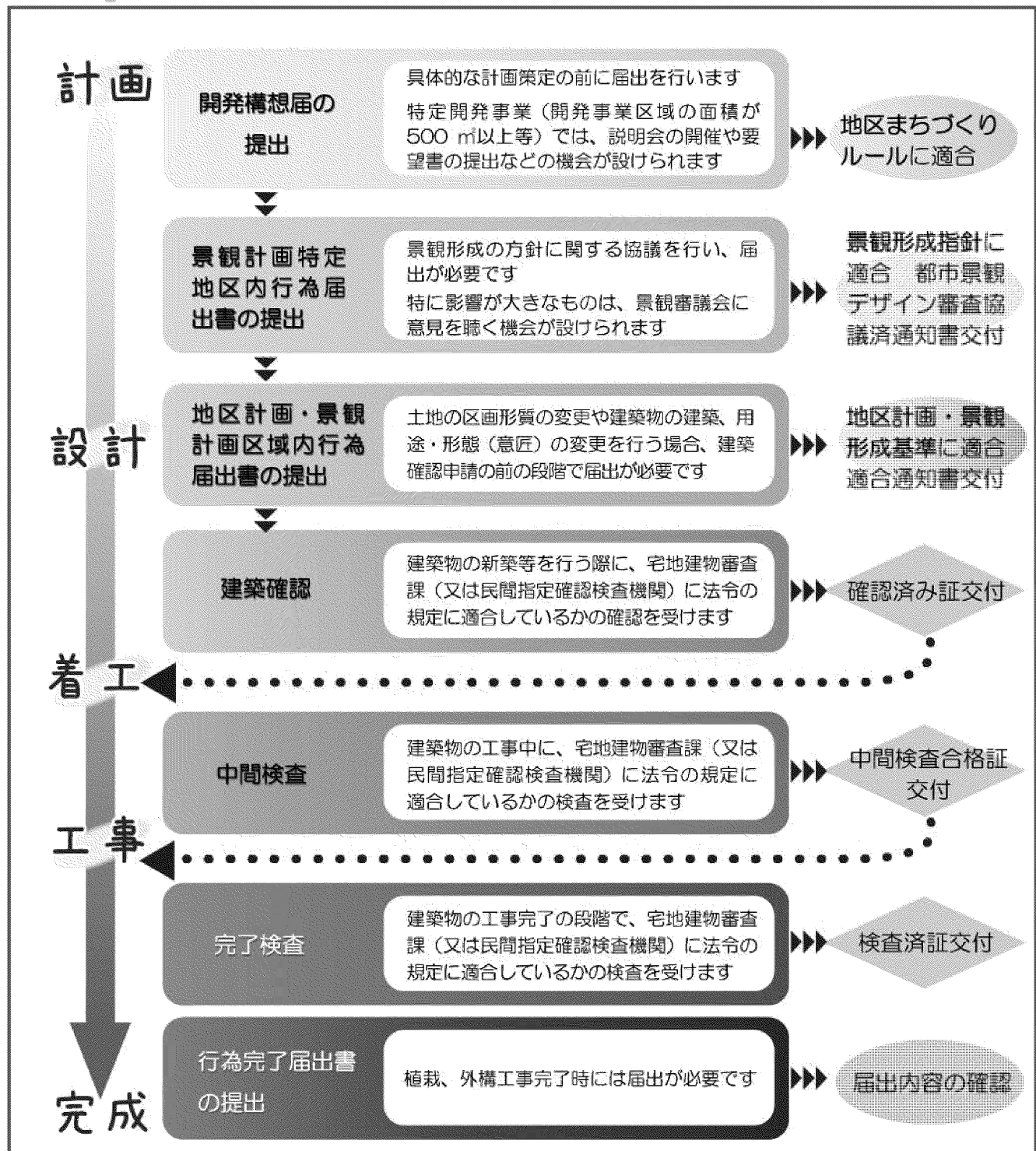
<以上>

建て替えや増改築等を行う際の手続き

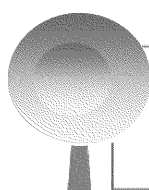
建て替えや増改築等を行う際には、次の各段階において、以下のような手続き（申請・届出等）が必要になります。手続きの内容や対象となる行為など詳細な点については、宝塚市役所にお問い合わせください。



必要となる手続き（申請・届出等）



お問い合わせ先（宝塚市役所 都市整備部 都市整備室 の担当窓口）



- 地区計画・都市景観条例については……都市計画課 ☎ 0797-77-2088
- 開発まちづくり条例については……開発指導課 ☎ 0797-77-2081
- 建築確認申請などについては……宅地建物審査課 ☎ 0797-77-2082

山麓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

- 1 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		3～8.5	
R	6 程度	4		4 (*1)
YR		6		4 (*1)
Y		4		4
その他		2		2

(*1) 第1種低層住居専用地域以外の地域は6まで緩和する

- 2 外壁色の明度は、できる限り6～8とする。
大きな壁面を有する建築物の外壁色の明度は、6～8を遵守する。

建築物の建築に係る景観形成基準の取り扱いについて

※宝塚市の景観形成基準における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。

【対象となる建築物】

- 対象となる建築物は、建築基準法第2条第1項に規定する建築物です。

※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。

屋根及び外壁の色彩

【色彩基準】

- 対象範囲は、外壁部分及び屋根部分全てです。
- 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

【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。

【大きな壁面を有する建築物について】

- 「大きな壁面を有する建築物」とは、長辺約31m・短辺約10mを超えるものを目安とします。

【地区計画での基準について】

- 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限等において「周辺環境に調和したもの」とは、景観計画における景観形成基準に準ずるものとします。

【届出書の提出に係る留意事項】

- 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。

敷地の緑化

【基準の優先順位について】

- 各景観形成基準での記載の順によらず、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（又は緑地率）の基準を適用します。

【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】に準ずるものとしします。
- 建築物の立面投影面積には、地上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、敷地内の地上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。
- 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】

- 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。

【緑地率の算定】

- 主に花壇等の植栽スペースについての面積算定となるため、樹木別での面積算定は行いません。（緑視率及び緑被率の算定時とは異なります。）
- 芝生及び植栽スペースについての取り扱いは、【緑被率の算定】に準ずるものとしします。

【届出書の提出に係る留意事項】

- 緑化の計画図には、樹木等の高さや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。

垣又は柵の構造の制限（地区計画及び景観計画特定地区）

【植栽を併設した塀又はフェンスについて】

- 「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る。
- 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】に準ずるものとします。
- 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。

【「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」について】

- 「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」とは、生垣または植栽を併設したへい又はフェンスとすることとしています。
- 「植栽を併設」については、【植栽を併設した塀又はフェンスについて】に準ずるものとします。