

千種のまちづくり

千種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29年12月27日に都市計画変更しました。

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。

千種地区では、まちづくりルールを定めています

千種地区は、阪急今津線小林駅の西側に位置し、閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地です。

当地区では、平成12年に千種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、この良好な居住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成することを目標として、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12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 敷地面積の最低限度 ③ 建築物の壁面の位置の制限
景観計画特定地区 (景観法・宝塚市都市景観条例)	④ 屋根及び外壁の色彩 ⑤ 敷地の緑化 ⑥ 擁壁の構造や位置 ⑦ 垣、柵の構造又は位置 ⑧ 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)	⑨ 道路等との敷き際の配慮 ⑩ 共同住宅における周辺への配慮 ⑪ 自然環境・景観への配慮

※ 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、既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。(当地区では、「①建築物等の用途の制限」と「②敷地面積の最低限度」、建築物の壁面の位置の制限(B地区のみ)の3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。

一般的に植栽事は、建築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・改良等の事業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、公園河川課（電話0797-77 2021）（平成29年12月現在）までお問い合わせください。

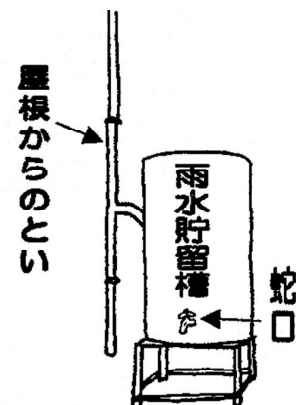


② 雨水貯留施設設置助成金制度

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 下水道課（電話0797-77 2023）（平成29年12月現在）までお問い合わせください。



12 千種地区地区計画

平成12年11月14日決定・平成29年12月27日変更

◆ 地区の概要

名	称	千種地区地区計画
位	置	宝塚市千種 丁目、2丁目、4丁目、逆瀬川2丁目及びひ社町の各一部並びに千種3丁目
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約27.7ha

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	<p>当地区は、阪急今津線小林駅の西側に位置し、閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地である。</p> <p>今後も良好な居住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>地区の現状を考慮し、当地区を次の2地区に細区分する。</p> <p>A地区 閑静でゆとりある戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地区として位置づけ、建築物の用途混在及び敷地の細分化を制限し、良好な住環境の形成と保全を図る。</p> <p>B地区 社宅等の共同住宅を主体とした地区として位置づけ、A地区との調和を考慮して、敷地の細分化を防止するとともに、比較的規模の大きい建築物の土地利用を制限し良好な住環境の形成と保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>A地区 戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地区として、閑静でゆとりある住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び建築物の壁面の位置の制限を行う。</p> <p>B地区 隣接するA地区と調和した住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限及び建築物の壁面の位置の制限を行う。</p>

◆ 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27.7ha	
建築物等に関する事項	地区の細区分の名称	A地区	B地区
	地区の細区分の区域	計画図表示のとおり	
	地区の細区分の面積	約25.8ha	約1.9ha
	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) 住宅(3戸以上の長屋を除く。) (2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 別表第 に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	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) 住宅(3戸以上の長屋を除く。) (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 診療所 (6) 別表第1に掲げる公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
	建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線(この境界線に水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離は、5m以上としなければならない。ただし、敷地面積が50㎡未満の敷地、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない敷地又は道路境界線から奥行きが0m未満の敷地の部分は除く。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という)が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項の規定は適用しない。 () 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	外壁等の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる敷地面積の区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。ただし、軒の高さが7m以下の建築物については、この限りでない。 (1) 500㎡以上1,000㎡未満 1.5m (2) ,000㎡以上 2.0m 2 前項の規定によるほか、外壁等の面から道路境界線(この境界線に水路がある場合においては、その水路との境界線)までの距離は、1.5m以上としなければならない。

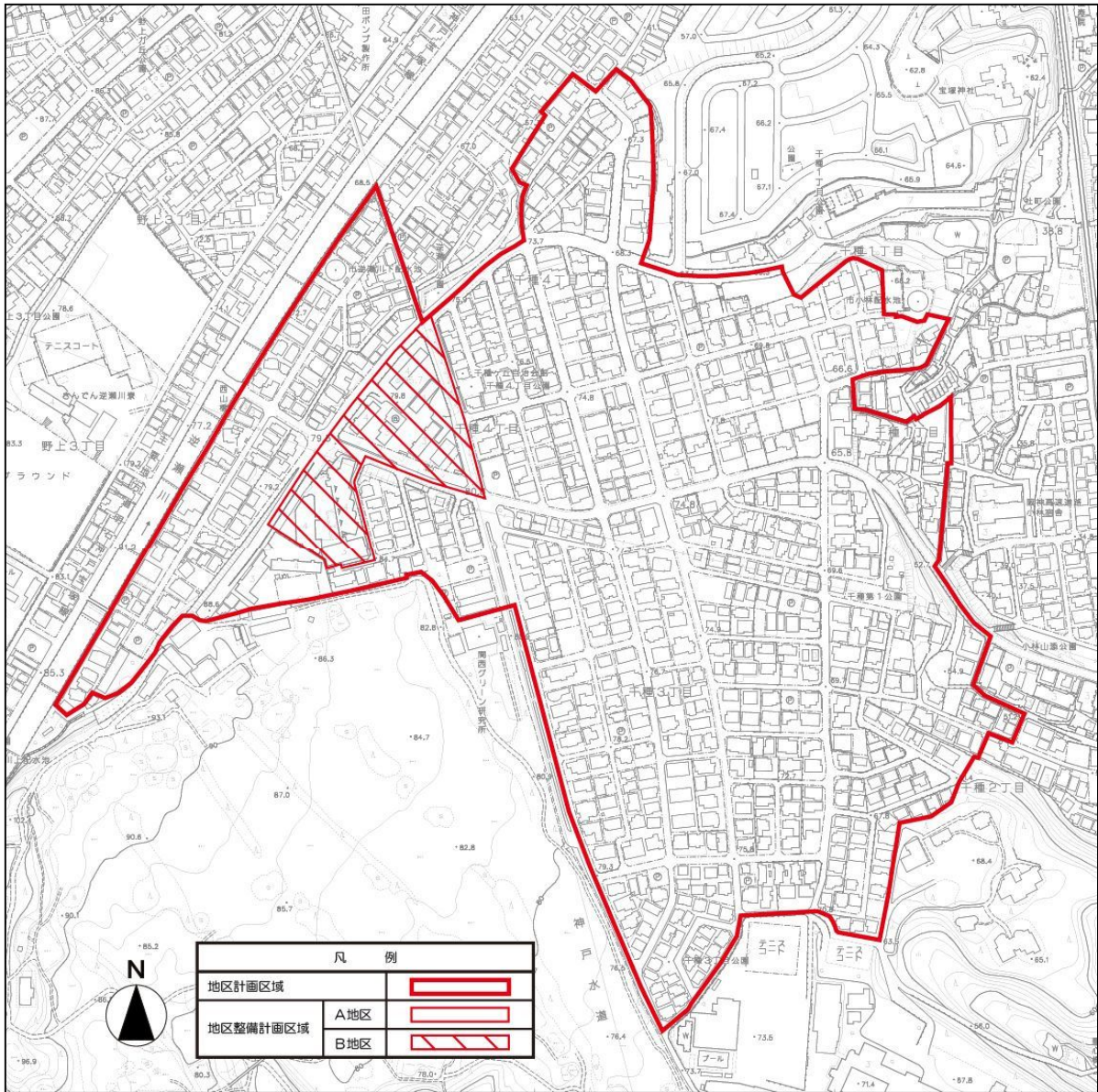
		<p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 角地に存し一の道路境界線に対して第1項に掲げる要件を満たしているもの</p>	<p>3 前2項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
--	--	--	--

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65号)の規定により行う郵便の業務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
 - () 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キロボルトアヘ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キロボルトアヘア未満のものに限る。)

計画図



4 千種地区景観計画特定地区

平成24年10月15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 千種地区景観計画特定地区
 - (2) 位置 宝塚市千種1丁目、2丁目、4丁目、逆瀬川2丁目及び社町の各一部並びに千種3丁目
 - (3) 区域 計画図表示のとおり
 - (4) 面積 約27.7ha

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、阪急今津線小林駅の西側に位置し、閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地です。今後も自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・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

自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・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、広告物の掲出については、表示面の面積や地上からの高さは、必要最小限とし、色彩は街並みに調和したものとすること。（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、千種地区景観計画特定地区内にお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	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
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	<p>道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとする。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽（高さが2mを超えるものについては、植栽帯を設置）すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。</p> <p>2 道路に面する石積上からのはねだし（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。</p>
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、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。

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- 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、千種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、次によるものとする。

(1) 広告物の掲出について

広告物*の掲出については、地上からの高さは5m以下、一つの表示面の面積は5㎡以下とし、地色は、彩度の高い色(彩度7以上)を使用しないこと。

(* 広告物は、兵庫県屋外広告物条例に規定する自家用広告物及び管理用広告物とする。)

(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)

色相	屋 根		外 壁	
	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
YR				
Y				
その他				

(3) 垣、柵の色彩について

対象行為：< III 工作物の建設等 > 建築物の屋根及び外壁の色彩基準に準ずる。

(4) 木竹の植栽又は伐採について

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 >

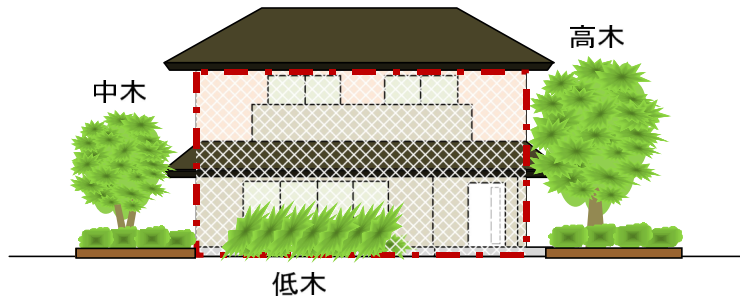
○ 緑視率の算定方法

$$\text{緑視率(\%)} = \frac{\text{樹木等の立面投影面積}}{\text{建築物の立面投影面積 (屋根部分の面積を除く)}} \times 100$$

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 | ・・・・・・・・・・・・・・・・ 0㎡/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

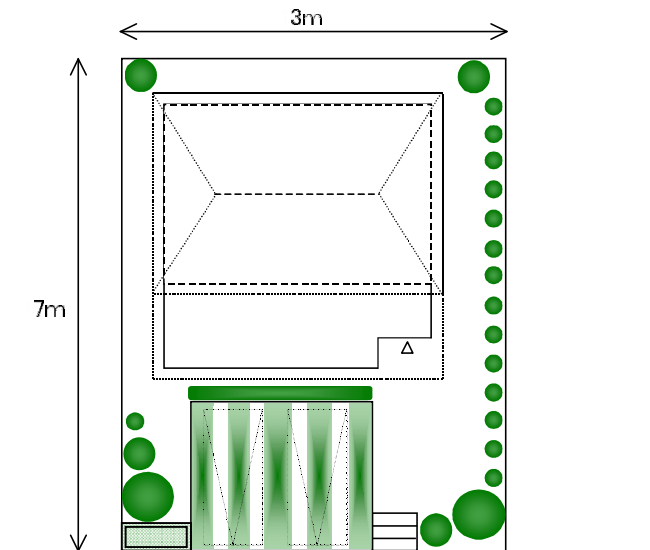
緑被率 (%) = 緑被面積 (樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計) ÷ 敷地面積 × 100
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

樹木別の樹冠投影面積

- ①高木 10 m²/本
- ②中木 3 m²/本
- ③低木 0.5 m²/本

植栽部分

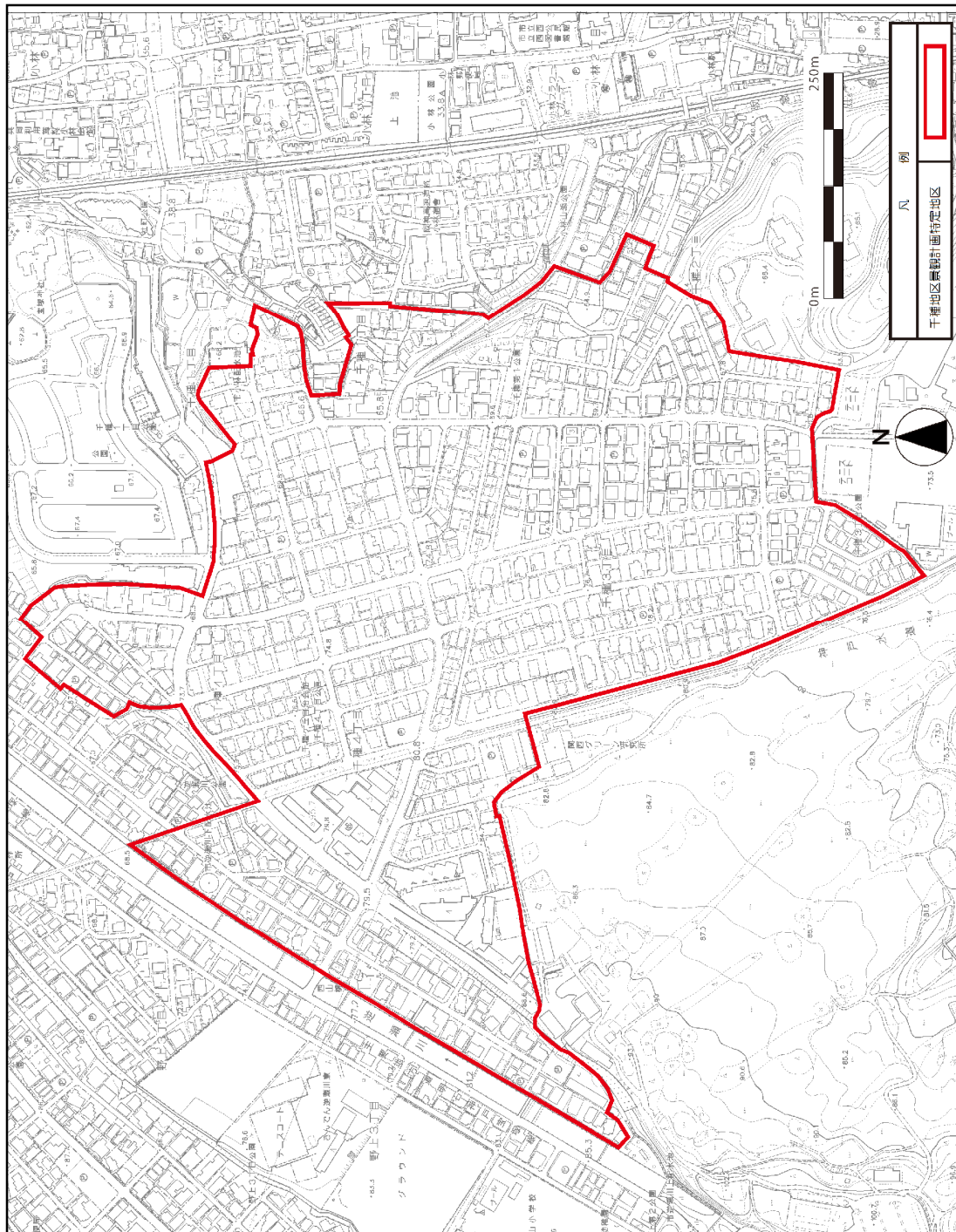
- ④屋上緑化 屋上緑化面積 × 3/4
- ⑤駐車場緑化ブロック 緑化ブロック面積 × 1/2
- ⑥生垣緑化 生垣幅 × 延長
- ⑦花壇等の植栽スペース 花壇幅 × 延長
- ⑧バルコニーの緑化 バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4



道路

- 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 . 2m以上の樹木

計画図



千種地区まちづくりルール

平成24年12月28日

第 7 号

千種地区まちづくりルール検討会
宝塚市 都市整備部 開発指導課

千種地区まちづくりルール

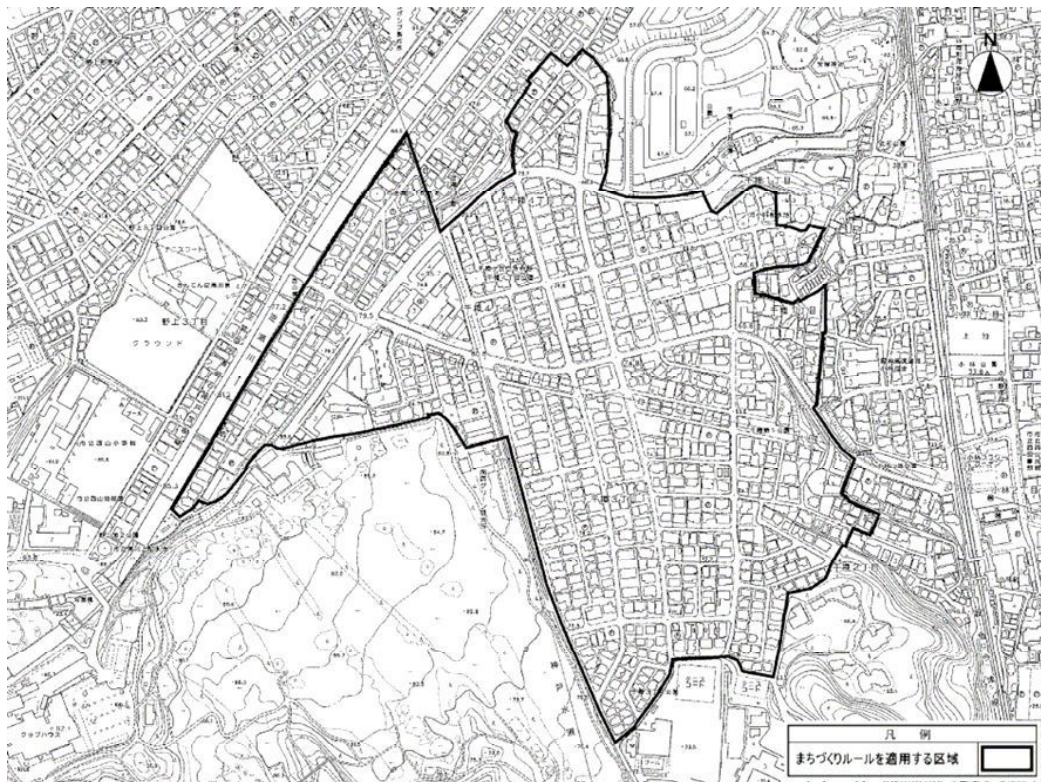
千種地区まちづくりルールは、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

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>

千種地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市千種1丁目、2丁目、4丁目、逆瀬川2丁目及び社町の各一部並びに千種3丁目です。

この区域は、「千種地区地区計画」及び「千種景観計画特定地区」と同じです。



（目標及び方針）

第1条 千種地区は、阪急今津線小林駅の西側に位置する閑静な丘陵部の住宅地で、低層戸建て専用住宅を主体としたゾーンと低層戸建専用住宅と社宅等の共同住宅を主体としたゾーンで構成された住宅地であり、今後も良好な居住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成す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、千種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。

（道路等との敷き際の配慮）

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、良好な住環境を維持・保全するとともに、緑豊かで落ち着いた美しい街並みの形成を図るため、開発事業区域と道路等との敷き際において、次の点に配慮するものとする。

- (1) 既存の石垣や生垣は、できる限り活用するよう努める。
- (2) 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。

（共同住宅における周辺への配慮）

第6条 開発事業者は、共同住宅の建築計画にあたっては、周辺環境と調和し、快適で住みよい住環境を維持・保全するため、次の点に配慮するものとする。

- (1) 共同住宅の給水槽、機械室、機械式駐車場、ゴミステーションなどの附属施設は、景観に配慮した配置や形態に努める。
- (2) 共同住宅の駐車場(平面駐車場及び機械式駐車場)の周囲は、緑化に努め、目立たないように配慮する。
- (3) 共同住宅の駐車場の出入口は、交通安全に配慮し、交差点付近に配置しないように努める。

（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、周辺環境と調和し、安全で安心して暮らせるまちの実現のために、自然環境・景観について、次の点に配慮するものとする。

- (1) 開発事業者は、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。
- (2) 宅地の造成にあたっては、隣接地への圧迫感、地区の景観や安全性に配慮し、出来る限り、擁壁を小さくするなど、周辺の地形等との調和を図るよう努める。

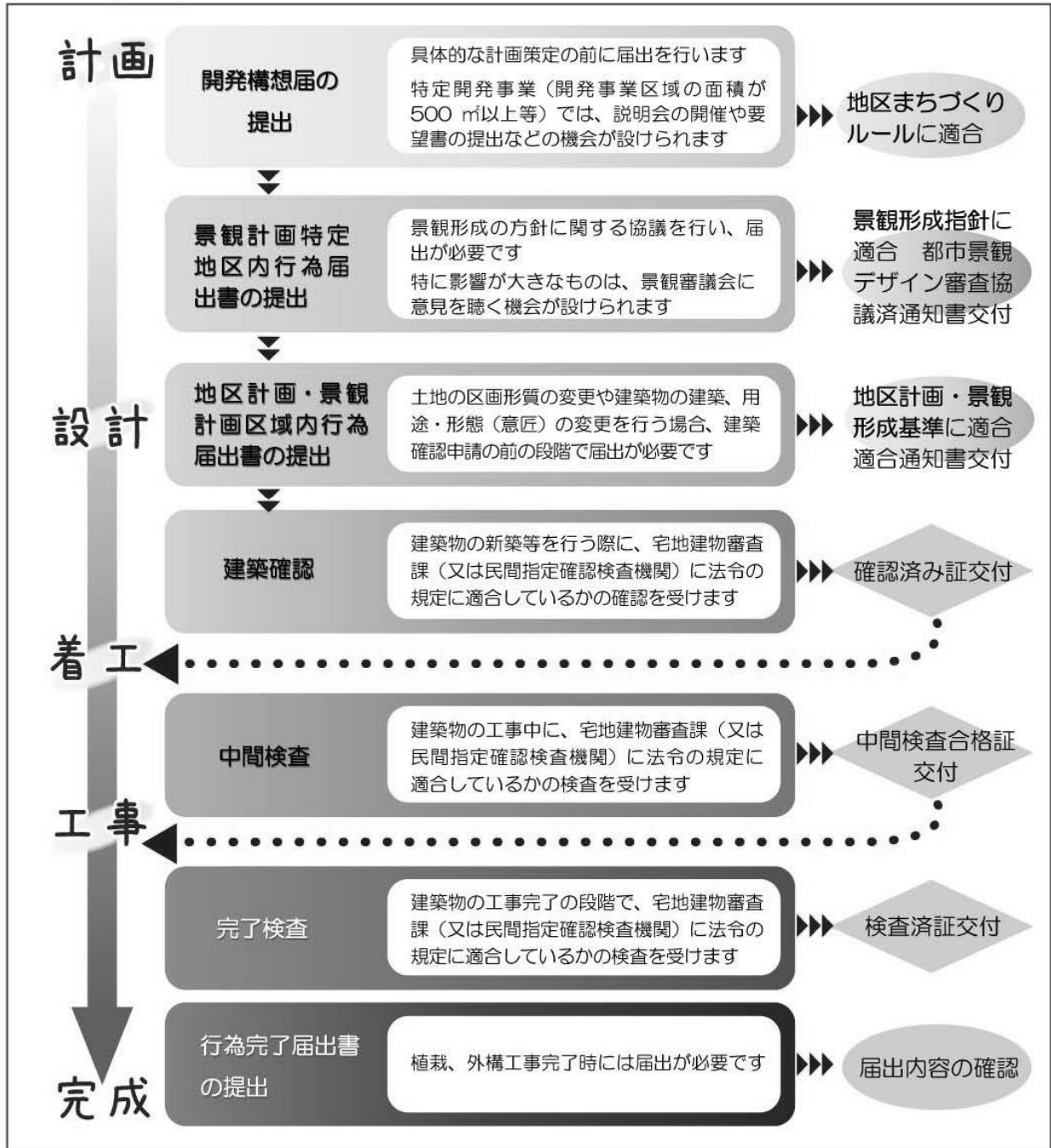
<以上>

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……建築指導課 | ☎0797-77-2082 |

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、
- 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。
- 一か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、

【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ます。
- 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。
- 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】に準ずるものとしします。