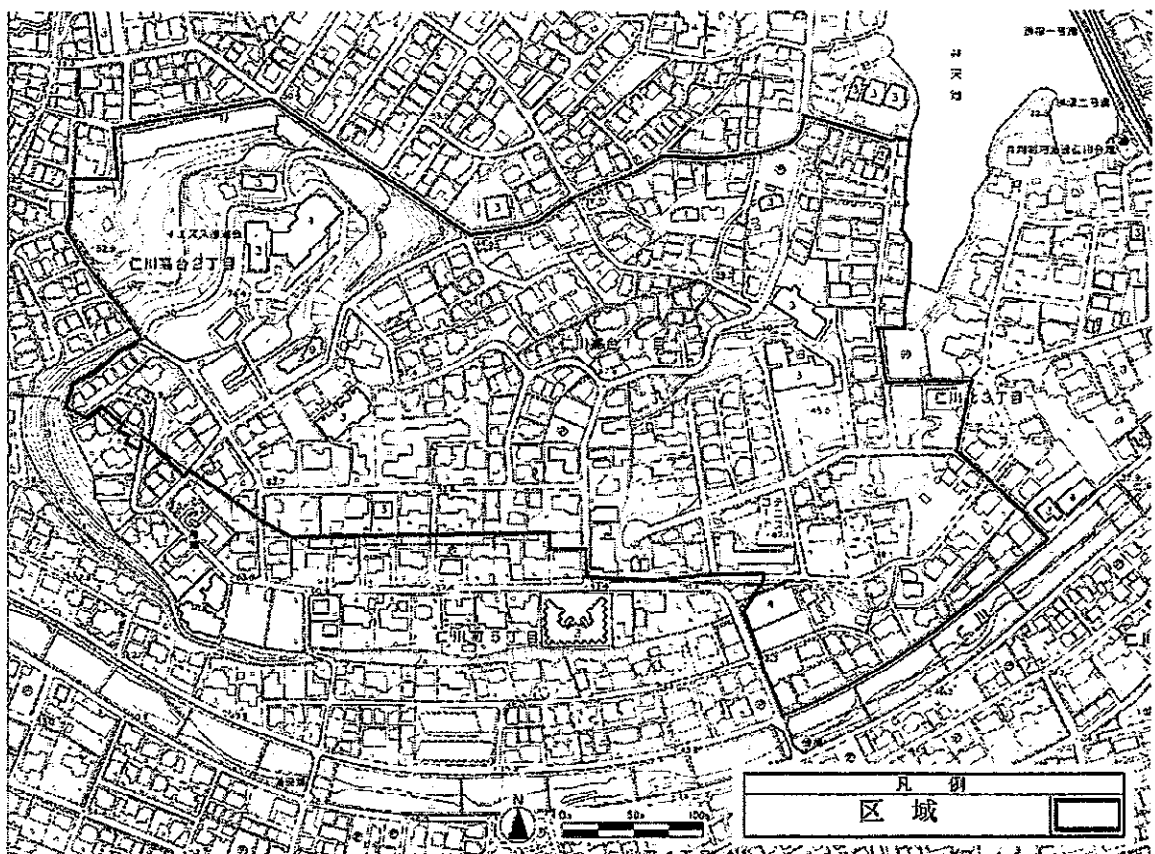


地域指定書

都市景観形成地域の指定

都市景観形成地域を次のように指定する。

- 1 名称
仁川高台都市景観形成地域
- 2 位置
宝塚市仁川高台1丁目、2丁目及び仁川北3丁目の各一部
- 3 区域
別図指定図表示のとおり
- 4 面積
約17.7ha



仁川高台地域景観形成基準

1 地域の名称 仁川高台都市景観形成地域

2 基本方針

当地域は阪急今津線仁川駅の西側、六甲山系東側の丘陵部に位置し、緑豊かで閑静な住宅地である。

今後も地域の街並みの景観を保全、育成し、地域の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持、増進を図るため、市民と市が協働してまちづくりを進める。

3 事項別基準

基本方針に基づき、以下の事項別基準を定める。

(1) 既存樹木の保全に関する事項

敷地内の既存樹木の保全に努めること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をするよう努めること。

(2) 緑化の推進に関する事項

① 敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努めること。

② 緑地面積の敷地面積に対する割合（緑地率）を20%以上確保するよう努めること。ただし、敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保し、又は樹木等の立面投影面積の建築物の立面投影面積に対する割合（緑視率）を道路側において30%以上確保するよう努めること。

(3) 擁壁の構造

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よう努めること。

(4) 建築物に関する事項

1 棟の階段状斜面地住宅（斜面住宅）が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。

ただし、当該基準の適用の際、現に存する斜面住宅又は現に建築の工事中の斜面住宅がこの基準に適合しないものにあつては、この基準の適用の際の従前の地盤面の高低差及び延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される斜面住宅については、この限りではない。

附則

(施行期日)

1 この基準は、平成16年 3月31日から施行する。

(委任)

2 この基準に定めるものの運用については、別に定める。

仁川高台地域景観形成基準運用指針

1 目的

この運用指針は、仁川高台地域景観形成基準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。

2 事項別基準の取扱いは、次によるものとする。

(緑化の推進に関する事項)

緑被率又は緑視率の算定については、以下によるものとする。

○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積 ÷ 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
 - 高木 (高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本
 - 中木 (高さ2.0m以上の樹木) . . . 3㎡/本
 - 低木 (高さ0.4m以上の樹木) . . . 0.5㎡/本
- ・ 屋上緑化 . . . 屋上緑化面積 × 3/4
- ・ 駐車場緑化ブロック . . . 緑化ブロック面積 × 1/2
- ・ 生垣緑化 . . . 生垣幅 × 延長
- ・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

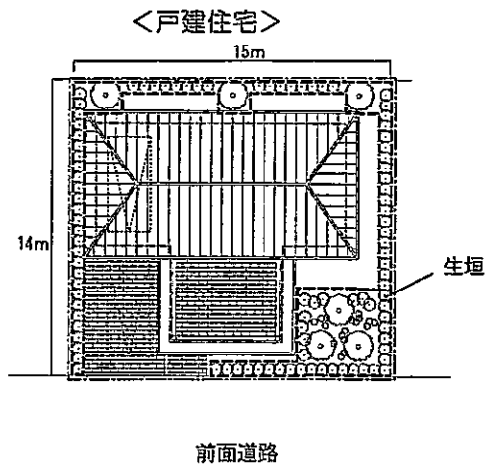
○ 緑視率の算定方法

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
 - 高木 (高さ3.0m以上の樹木) . . . 10㎡/本
 - 中木 (高さ2.0m以上の樹木) . . . 5㎡/本
 - 低木 (高さ0.4m以上の樹木) . . . 1㎡/本
- ・ 生垣緑化 . . . 生垣高 × 延長
- ・ 壁面緑化 . . . 壁面緑化部分の面積 × 3/4
- ・ バルコニーの緑化 . . . バルコニーの緑化部分の面積 × 3/4

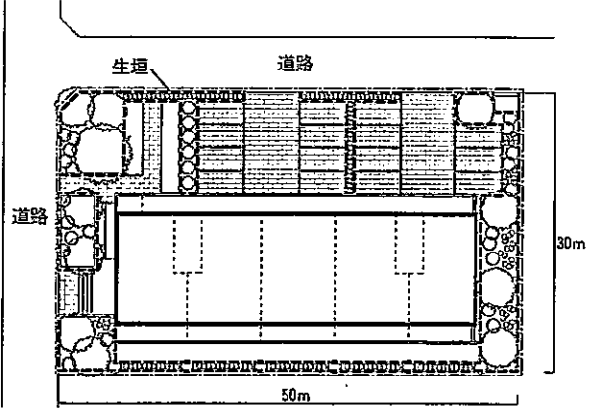
■緑地率20%以上のイメージ



- 敷地面積 = 210㎡ (14m × 15m)
 - ・建築面積 92㎡ (43%)
 - ・延床面積 140㎡ (66%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑地面積 = 50㎡
- ◆緑地率 = 50㎡ / 210㎡ = 23%

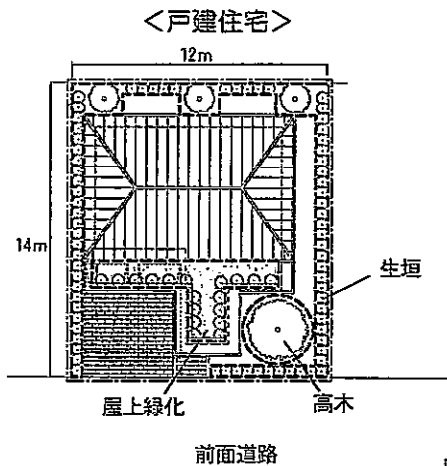
$$\text{緑地率} = \frac{\text{緑地面積}}{\text{敷地面積}}$$

＜共同住宅＞



- 敷地面積 = 1,500㎡ (30m × 50m)
 - ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑地面積 = 325㎡
- ◆緑地率 = 325㎡ / 1,500㎡ = 21%

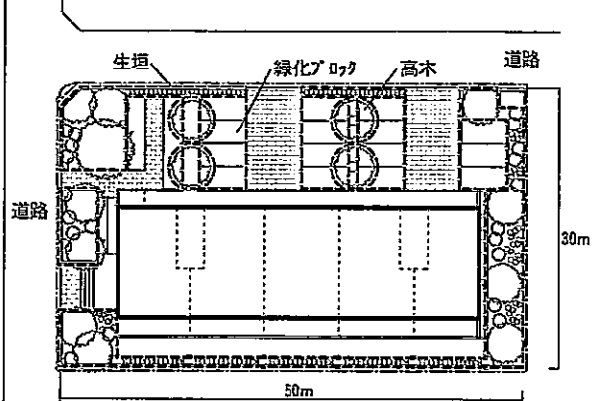
■緑被率30%以上のイメージ



- 敷地面積 = 168㎡ (14m × 12m)
 - ・建築面積 64㎡ (38%)
 - ・延床面積 115㎡ (68%)
 - ・壁面後退 1.0~1.5m
- 緑被面積 = 51㎡
- ◆緑被率 = 51㎡ / 168㎡ = 30%

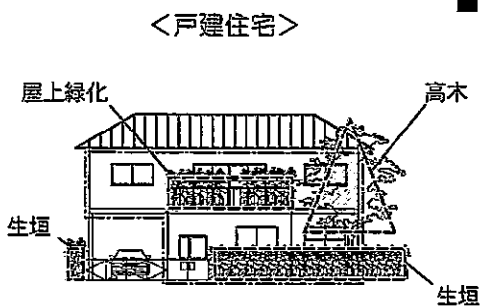
$$\text{緑被率} = \frac{\text{緑被面積}}{\text{敷地面積}}$$

＜共同住宅＞



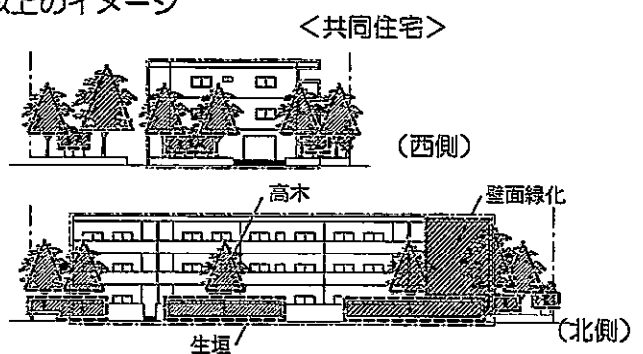
- 敷地面積 = 1,500㎡ (30m × 50m)
 - ・建築面積 600㎡ (40%)
 - ・延床面積 1,341㎡ (89%)
 - ・壁面後退 3.0~6.0m
- 緑被面積 = 525㎡
- ◆緑被率 = 525㎡ / 1,500㎡ = 35%

■緑視率30%以上のイメージ



- 建物の立面投影面積 = 78㎡
- 植栽の立面投影面積 = 30㎡
- ◆緑視率 = 30㎡ / 78㎡ = 38%

$$\text{緑視率} = \frac{\text{緑の立面投影面積}}{\text{建物立面投影面積}}$$



- 建物の立面投影面積 = 149㎡, 400㎡
- 植栽の立面投影面積 = 86㎡, 147㎡
- ◆緑視率 = 86㎡ / 149㎡, 147㎡ / 400㎡ = 57%, 36%