

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
仁川台都市景観形成地域
- 2 位置
宝塚市仁川台の一部
- 3 区域
指定図表示のとおり
- 4 面積
約14.6ha



仁川台地域景観形成基準

1 地域の名称 仁川台地域

2 基本方針

当地域は、阪急小林駅と仁川駅との中間、六甲山系東側山麓部に位置し、昭和30年代から戸建て専用住宅を主体とする住宅地として開発され、周囲の山並みの緑に囲まれ、自然環境と調和した閑静な低層住宅地である。

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、地域の雰囲気と調和した住環境の維持・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) 緑化の推進に関する事項

- ① 敷地内では、道路から見える位置に高木1本以上を植栽するよう努めること。
- ② 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）30%以上道路側において確保するよう努めること。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、緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を30%以上確保するよう努めること。

(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。

ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等の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、植栽をするよう努めること。

附則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成18年8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。

地域景観形成基準運用指針

1 目的

この運用指針は、仁川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。

(1) 緑化の推進に関する事項

- 1) 地内では、道路から見える位置に高木1本以上植栽するよう努めること。
- 2) 道路に面して緑を確保するため、道路側において緑視率を30%以上確保するよう努めること。ただし、敷地の状況により緑視率30%以上確保することが困難な場合は、緑被率30%以上を確保するよう努めること。

○ 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	10㎡/本
中木	5㎡/本
低木	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

○ 緑被率の算定方法

緑被率(%) = 緑被面積 (植栽部分 (屋上緑化を含む)、樹木の樹冠投影面積の合計) ÷ 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

高木	10㎡/本
中木	3㎡/本
低木	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

- ・高木とは、植栽時3.0m以上、成木時5.0m以上の樹木▼ (例: シャラノキ、エゴノキ、シラカシ、サザンカ他) ▼・中木とは、植栽時2.0m以上、成木時3.0m以上の樹木▼ (例: ムクゲ、ローバイ、ツバキ、ソテツ、アジサイ他) ▼・低木とは、植栽時0.4m以上、成木時1.2m以上の樹木▼ (例: アオイ、コデマリ、イヌツゲ、ドウダンツツジ他) ▼*上記の樹種については、あくまでも例として掲げたもので、推奨するものではありません。

(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁の構造等

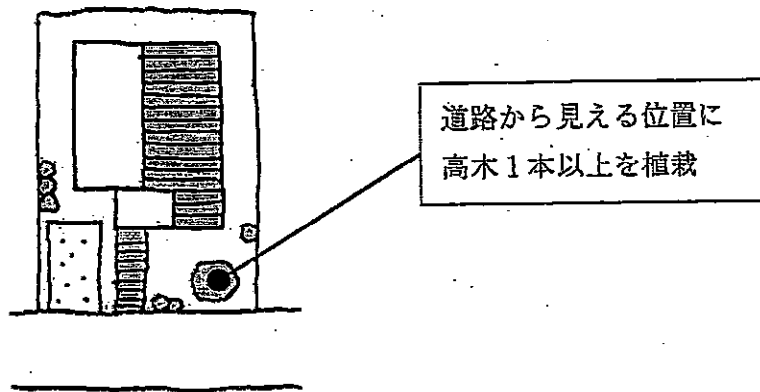
道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。

ただし、やむを得ずコンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁(道路面からの高さ2mを超える擁壁に限る)は、道路から後退するなどし、後退した部分を利用した植栽をするよう努めること。

また、後退することが出来ない場合は、擁壁面に緑化をするよう努めること。

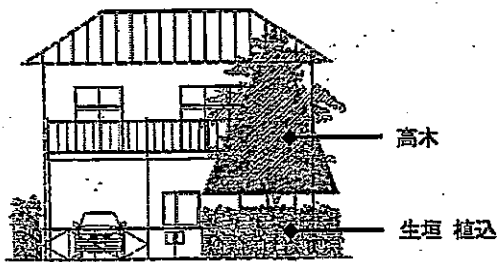
緑化の推進に関する事項のイメージ図（参考）

- ① 敷地内では、道路から見える位置に高木1本以上を植栽するよう努めること。



- ②（原則）緑視率：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
・・・道路側において30%以上

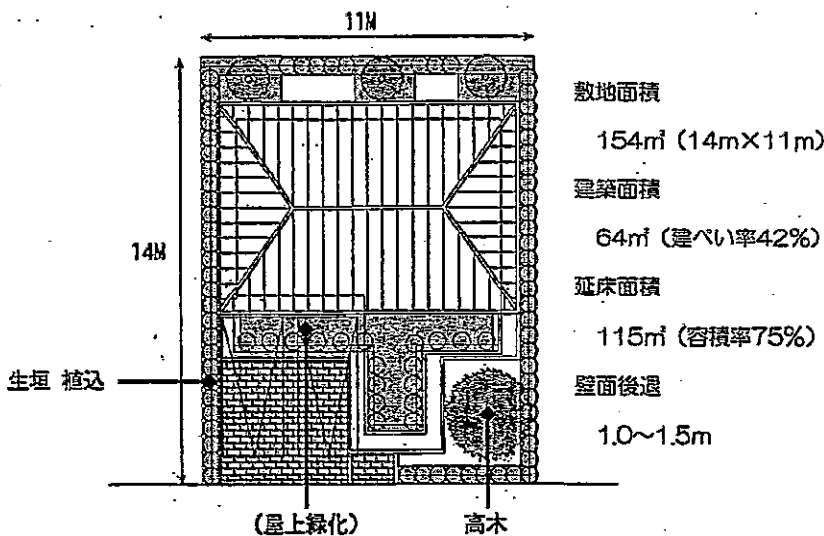
○ 道路からの緑視率のイメージ



- 緑視率：32%
(17.5㎡/54㎡)
- 緑視面積：17.50㎡
 - ・高木：10㎡ (10㎡×1本)
 - ・生垣：7.5㎡ (5㎡×1.5㎡)
 - ・壁面積…54㎡ (9㎡×6㎡)

- ②（ただし書）緑被率：緑被面積の敷地面積に対する割合・・・30%以上

○ 緑被率のイメージ



- 緑被率：31%
(48㎡/154㎡)
- 緑被面積：59.57㎡
 - ・生垣(植込)：29.14㎡
 - ・高木：10㎡ (10㎡×1本)
 - ・中木：9㎡ (3㎡×3本)

(屋上緑化を行う場合)

- 緑被率：38%
(54㎡/154㎡)
- (屋上緑化：11.43㎡を加算)