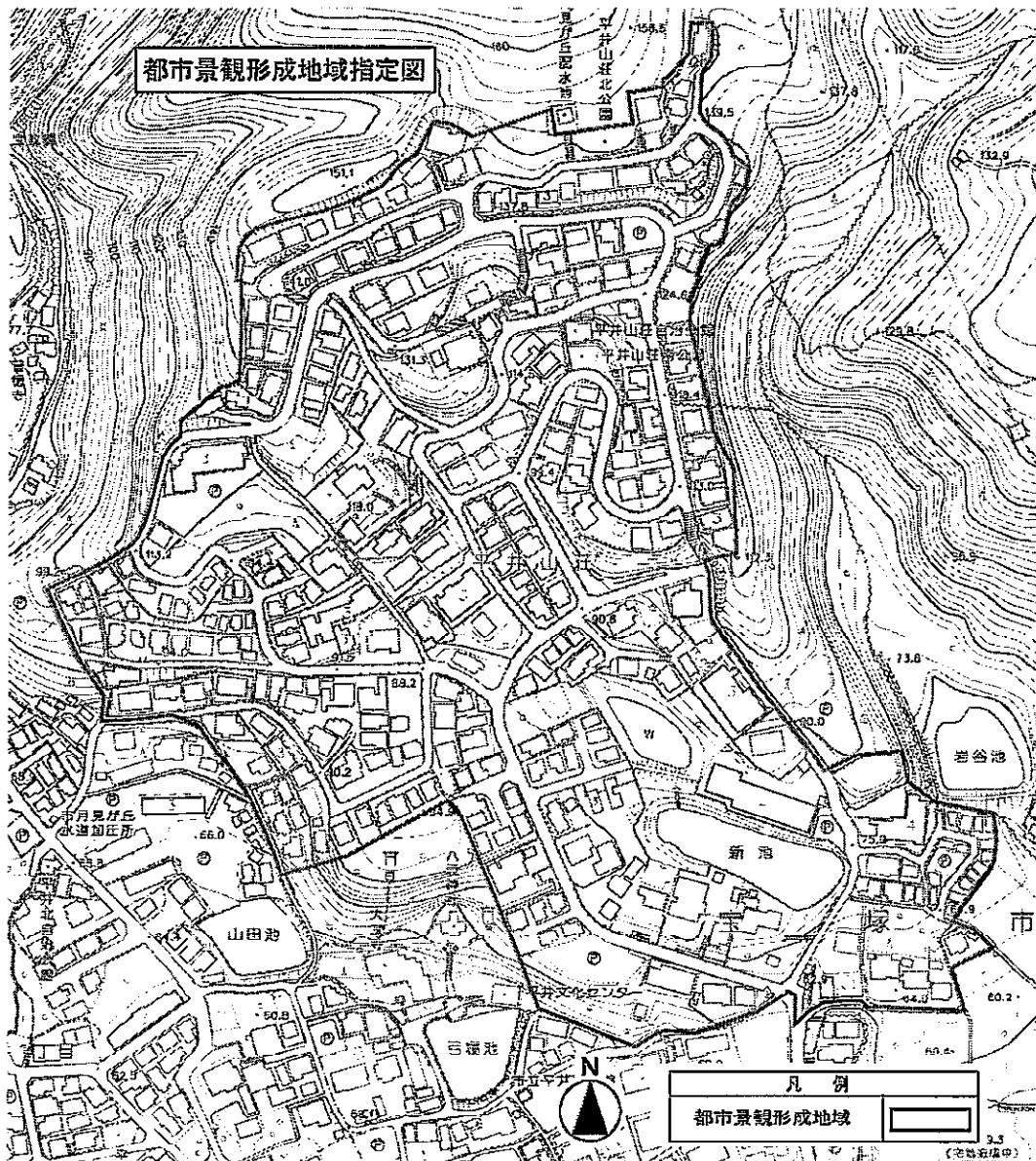


地域指定書

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
平井山荘都市景観形成地域
- 2 位置
宝塚市平井山荘の一部
- 3 区域
別図指定図表示のとおり
- 4 面積
約12.7 ha



平井山荘地域景観形成基準

1 地域の名称 平井山荘地域

2 基本方針

当地区は、阪急山本駅の北東に位置し、長尾山系の豊かな自然を背景に、すぐれた眺望と景観を有する南斜面住宅地として開発され、戸建て住宅を中心とした緑豊かで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) 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

緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を20%以上確保するよう努めること。

(3) 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20年10月29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、平井山荘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

緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を20%以上確保するよう努めること。

○ 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
・花壇等の植栽スペース	花壇幅 × 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。