保存版

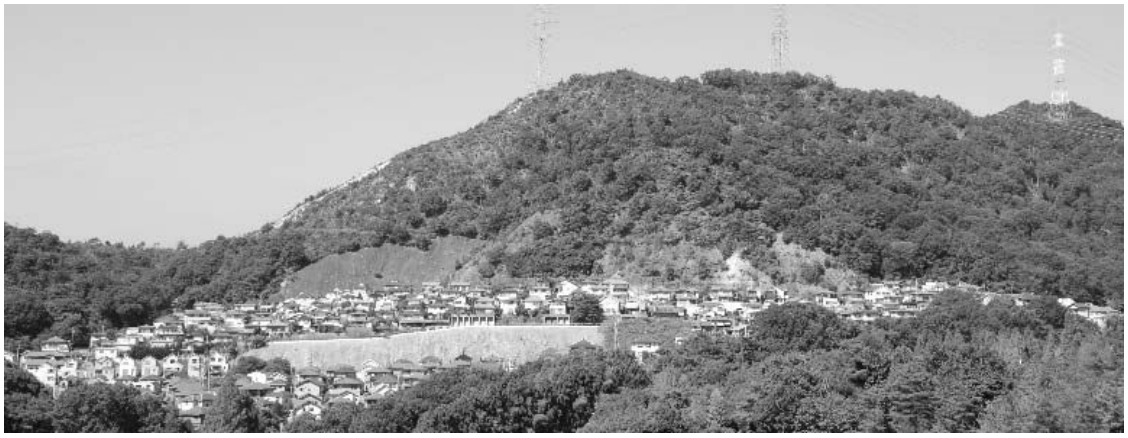
ふじガ丘のまちづくり

ふじガ丘地区のまちづくりルール

地 区 計 画

都市景観形成地域

地区まちづくりルール



宝　塚　市

ふじガ丘地区では、まちづくりルールを定めています

ふじガ丘地区では、周辺の豊かな自然環境と、落ち着いた住環境を守り育てていくため、３つの制度（地区計画・都市景観形成地域・地区まちづくりルール）を組み合わせて、地区の特性にあった「まちづくりルール」を定めています。

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 建築物等の高さの最高限度 ※ ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⑤ 垣又はさくの構造
都市景観形成地域 **（旧宝塚市都市景観条例）**	⑥ 緑化の推進 ⑦ 擁壁の構造
地区まちづくりルール **（宝塚市開発まちづくり条例）**	⑧ 玄関周りの工作物等の配慮 ⑨ 雨水の排水抑制や有効活用

※ ①、②、③については、建築条例で規定しており、建築基準法の制限として建築確認申請における審査対象となります。

◇ 地区計画・都市景観形成地域について	都市計画課（TEL：0797-77-2088）
◇ 地区まちづくりルールについて	開発指導課（TEL：0797-77-2181）

届出について

当地区の区域内において、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、工作物の建設などを行う場合は、地区計画及び都市景観形成地域内における行為の届出が必要になります。（各届出書の様式は市ホームページから取得できます。）

その他（助成制度）

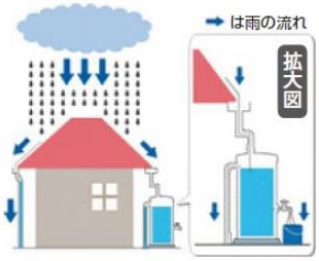
① 生垣緑化推進助成金制度（公園河川課）

市では、沿道緑化を推進し、緑豊かなまちな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。なお、地区計画区域内においては、限度額が一般地区の２倍の額となります。

② 雨水貯留施設設置助成金制度（上下水道局 下水道課）

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、雨水を有効利用（花や植木への散水など）するための施設



９　ふじガ丘地区地区計画

平成10年7月31日決定・令和8年4月1日変更

◆地区の概要

名　　称	ふじガ丘地区地区計画
位　　置	宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約７．１ha

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	本地区は、阪急雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置し、低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かでうるおいのある良好な住環境を有している。また、源氏ゆかりの祈願所とされる満願寺を中心にして隣接する長尾台地区及び川西市満願寺町地区とともに“満願の里”として豊かなコミュニティを形成している地区である。今後も、満願の里が一体となり、周辺の豊かな自然環境という地域の特性を踏まえながら、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境の維持・増進を図ることを目標とする。
土地利用の方針	地区の特性に応じて、当地区を「住宅地区（Ｉ期）」、「住宅地区（グレースタウン）」の２地区に細区分する。 1　住宅地区（Ｉ期） 敷地の細分化を防止するとともに、新たな３戸以上の長屋建住宅、共同住宅等の立地及び住宅以外の用途の規模を制限し、戸建て住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、緑豊かな市街地の形成と保全を図る。 2　住宅地区（グレースタウン） 敷地の細分化を防止するとともに、日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、低層住宅地としての土地利用を進め、一戸建住宅地としての良好な居住環境の形成を図る。
建築物等の整備の方針	1　住宅地区（Ｉ期） 周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある戸建て住宅を主体とした住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、安心して暮らせる良好な住環境の形成と保全を図る。 2　住宅地区（グレースタウン） 周辺の豊かな自然環境と調和した閑静で快適な一戸建住宅地としての良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度に係る制限を行うとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、安心して暮らせる良好な住環境の形成と保全を図る。

◆地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域面積</td><td colspan="2">約７．１ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の名称</td><td>住宅地区（Ⅰ期）</td><td>住宅地区（グレースタウン）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の区域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の細区分の面積</td><td>約４．９ha</td><td>約２．２ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>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）　住宅（３戸以上の長屋を除く。）で、延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、別表第１に掲げる用途を兼ねるもの（これら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。）
（３）　次に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡未満のもの
ア　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
イ　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
ウ　老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するも
エ　公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号）第２条第６項第１号に該当する営業（個室付浴場業）に係るものを除く。）
オ　診療所
（４）　別表第２に掲げる公益上必要な建築物
（５）　前各号の建築物に附属するもの</td><td>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、診療所の用途を兼ねるもの（患者の収容施設を有するものを除く。）
（３）　近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの
（４）　別表第２に掲げる公益上必要な建築物
（５）　前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１５０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td></td><td>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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">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きのあるものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="2">道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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。</td></tr>
</table>

別表第１

（地区整備計画区域内に建築することができる兼用住宅）

１　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

２　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

３　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

４　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW以下のものに限る。）

５　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

６　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

７　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

別表第２

（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17万V未満で、かつ、容量90万kVA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 3.5t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3.5t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㎥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㎥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㎥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っては、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12万V未満で、かつ、容量４万kVA未満のものに限る。）

◆計画図

計画図に示す区域界線の一部は、宝塚市の都市計画図に表示する市の境界線です。区域界線の外側であっても、宝塚市の地番を有する土地については、ふじガ丘地区地区計画の区域として、ルールが適用されます。ただし、市街化区域に限られます。

都市計画課　電話 0797-77-2088　URL http://www.city.takarazuka.hyogo.jp
FAX 0797-74-8997　E-mail m-takarazuka0073@city.takarazuka.lg.jp

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。

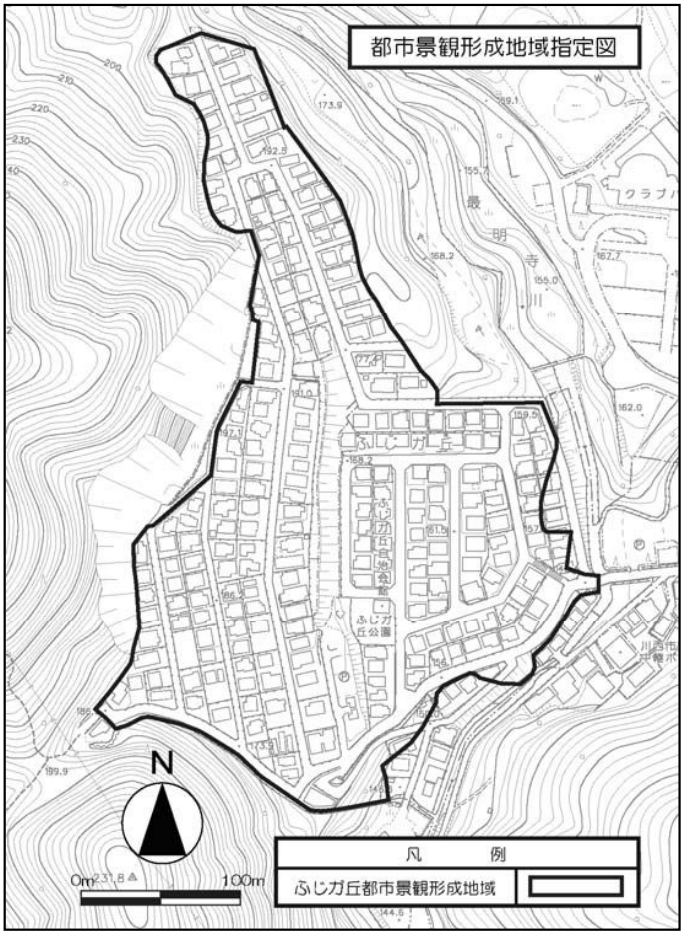
1　名称
　ふじガ丘都市景観形成地域

2　位置
　宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部

3　区域
　別図指定図表示のとおり

4　面積
　約７．１ha

5　地域景観形成基準
　次頁のとおり



指定図に示す区域界線の一部は、宝塚市の都市計画図に表示する市の境界線です。区域界線の外側であっても、宝塚市の地番を有する土地については、ふじガ丘地区地区計画の区域として、ルールが適用されます。ただし、市街化区域に限られます。

ふじガ丘地域景観形成基準

１　地域の名称　　ふじガ丘地域

２　基本方針

当地域は、阪急雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置し、低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かでうるおいのある良好な住環境を有している。また、源氏ゆかりの祈願所とされる満願寺を中心にして隣接する長尾台地区及び川西市満願寺町地区とともに“満願の里”として豊かなコミュニティを形成している地区である。当地区の一部では、すでにふじガ丘団地地区計画を決定し、良好な居住環境の形成に努めてきた。今後も、満願の里が一体となり、周辺の豊かな自然環境や歴史といった地域の特性を踏まえながら、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境の維持・増進を図るため、次の事項別基準の遵守に努め、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、樹木を植栽すること。

②　敷地面積 150 ㎡以上の敷地においては、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２０％以上道路側において確保し、又は緑被面積の敷地面積に対する割合（緑被率）を２０％以上確保すること。

（２）擁壁の構造に関する事項

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。

附則

（施行期日）

１　この基準は、平成２２年１２月２７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。

景観形成基準運用指針

1　目的

この運用指針は、ふじガ丘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

緑視率又は緑被率の算定については、以下によるものとする。

○　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。

<u>樹木別の立面投影面積</u>

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。

<u>樹木別の樹冠投影面積</u>

①高木　・・・・・・・・・・・・・・・・１０㎡／本
②中木　・・・・・・・・・・・・・・・・３㎡／本
③低木　・・・・・・・・・・・・・・・０．５㎡／本

<u>植栽部分</u>

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３．０m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１．２m以上の樹木

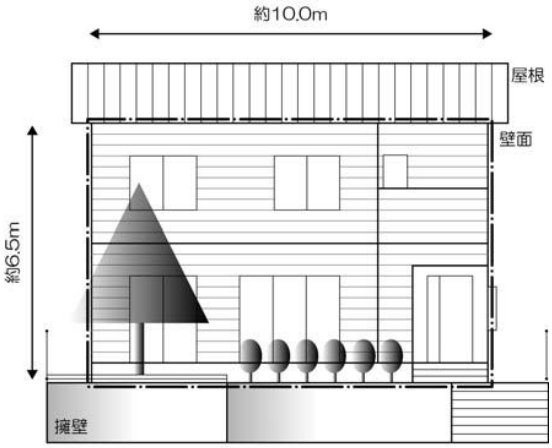
(2) 擁壁の構造に関する事項

道路に面する擁壁の構造等

コンクリート擁壁など圧迫感を与える垂直擁壁とは、道路からの高さがおおむね２mを超えるものとする。

＜ 参 考 ＞

■緑視率２０%以上のイメージ

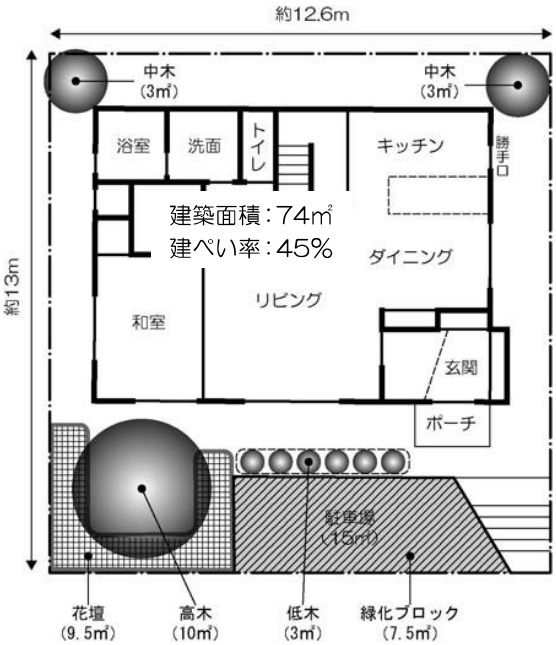


緑視率（%） ＝
樹木等の立面投影面積／建築物の立面投影面積×100

●建築物の立面投影面積： 65 ㎡・・・①
●樹木等の立面投影面積：16.0 ㎡・・・②
・高 木：10.0 ㎡（10.0 ㎡/本×1 本）
・低 木： 6.0 ㎡（ 1.0 ㎡/本×6 本）
※中 木 の 場 合 （ 5.0 ㎡/本）

●緑 視 率 ：24.6 %（②／①×100）

■緑被率20%以上のイメージ



緑被率（%）＝緑被面積／敷地面積×100

●敷地面積： 164 ㎡・・・③
●緑被面積：36.0 ㎡・・・④
・高 木：10.0 ㎡（10.0 ㎡/本×1 本）
・中 木： 6.0 ㎡（ 3.0 ㎡/本×2 本）
・低 木： 3.0 ㎡（ 0.5 ㎡/本×6 本）
・花 壇： 9.5 ㎡
・緑化ﾌﾞﾛｯｸ： 7.5 ㎡（駐車場面積の1/2）

●緑 被 率：21.9%（④／③×100）

ふじガ丘地区まちづくりルール

平成２２年１２月２７日

第　４　号

ふ じ ガ 丘 ま ち づ く り 検 討 委 員 会

宝 塚 市　都 市 産 業 活 力 部　開 発 指 導 課

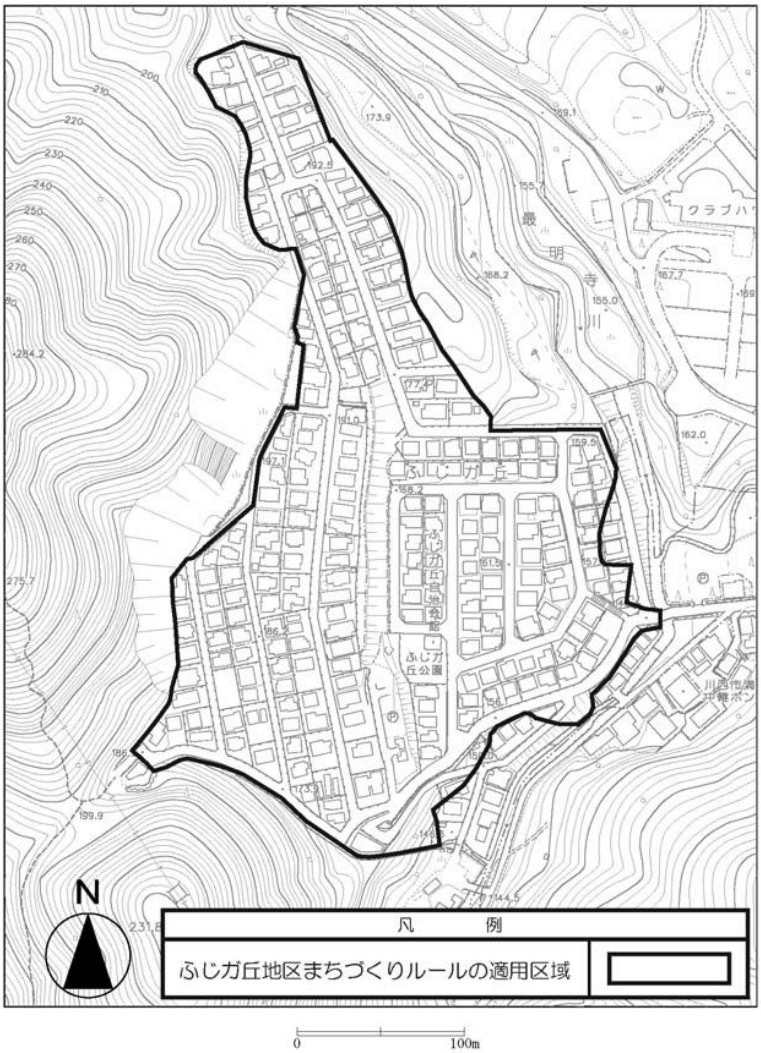
ふじガ丘地区まちづくりルール

ふじガ丘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地域の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＞

ふじガ丘地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部です。



（目標及び方針）

第１条　ふじガ丘地区は、阪急宝塚雲雀丘花屋敷駅北側の長尾山系の丘陵地に位置しており、昭和４０年代以降に整備された敷地にゆとりある低層の一戸建住宅で構成される住宅地であり、緑豊かで潤いのある良好な住環境を有している。今後も、周辺の豊かな自然環境との調和を図りながら、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことの出来る住環境の維持・増進を図ることを目標とする。

　　目標を達するため、市、市民、開発事業者は、ふじガ丘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
・特定開発事業　：開発事業区域の面積が 500 ㎡以上
・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。

（玄関周りの工作物等の配置）

第５条　開発事業者は、住宅等の建築計画にあたっては、住宅等の建築物に附属する門扉等の工作物や門灯・インターフォン・郵便受け等の設備を設置する際は、道路際に配置し、良好なコミュニテイの形成や安全性に配慮するものとする。

（雨水の排水抑制や有効活用）

第６条　開発事業者は、開発事業計画にあたっては、雨水貯留施設等を設置するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加の抑制、雨水の有効活用に努めるものとする。

＜以上＞

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】**

<table>
<tr><td>屋根及び外壁の色彩</td><td>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）
<table>
<tr><td></td><td colspan="2">屋　根</td><td colspan="2">外　壁</td></tr>
<tr><td>色 相</td><td>明度
(以下)</td><td>彩度
(以下)</td><td>明度</td><td>彩度
(以下)</td></tr>
<tr><td>N</td><td>８程度</td><td></td><td rowspan="5">3～8.5</td><td></td></tr>
<tr><td>R</td><td rowspan="4">６程度</td><td>4</td><td>4 (*1)</td></tr>
<tr><td>YR</td><td>6</td><td>4 (*1)</td></tr>
<tr><td>Y</td><td>4</td><td>4</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>2</td><td>2</td></tr>
</table>
(*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</td></tr>
<tr><td></td><td>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。</td></tr>
</table>

届出に係る取り扱いについて（ふじガ丘地区）

※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。

なお、宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定されている事項については、建築基準法上の取り扱いが適用されます。

建築物の色彩に係る規制（地区計画）

【対象について】

■ 対象は、建築基準法第 2 条第 1 項に規定する建築物における外壁部分及び屋根部分の全てです。

※ 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。

■ 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

【数値基準について】

■ 屋根及び外壁の色彩における「周辺環境と調和した落ち着きのあるもの」とは、景観計画における景観形成基準（【別紙】参照）に準ずるものとします。

■ 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。

【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。

道路に面する垣又さくに係る規制（地区計画）

【植栽を併設したへい又はフェンス等について】

■ 「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。

■ 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。

■ 計画図には、樹木の種別（高木・中木等）又は高さを明記してください。

敷地の緑化に係る規制（都市景観形成地域）

【植栽について】

■ 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。

■ 緑化の計画図には、樹木等の位置や高さ、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。

【基準の優先順位について】

■ 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、緑被率の基準を適用します。

【緑視率の算定】

■ 算定対象となる植栽の範囲は、【植栽について】を参照してください。

■ 建築物の立面投影面積には、地盤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、敷地内の地盤面より上部については原則として面積に含みます。

■ 建築物の立面投影面積は、算定根拠（計算式若しくは CAD 求積による旨）を記載してください。

■ 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】（※旗竿地等の場合のみ）

■ 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。

擁壁に係る規制（都市景観形成地域）

【道路に面する擁壁の仕様について】

■ 「景観に配慮した仕上げ」の擁壁の例

・石積擁壁、間知ブロック積擁壁（凹凸のあるもの）

・石貼等による仕上げの擁壁

・リブ等凹凸のあるブロック積擁壁　　など

■ 図面上に擁壁の仕上げを明記又は仕様の分かるカタログを添付してください。