

仁川月見ガ丘のまちづくり

仁川月見ガ丘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24年10月5日に都市計画決定しました。

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。）

従前の仁川月見ガ丘都市景観形成地域は、平成25年2月13日に指定を解除しました。

注3：平成24年12月28日に認定しました。

仁川月見ガ丘地区では、まちづくりルールを定めています

仁川月見ガ丘地区は、六甲山地と一体となった比較的なだらかな丘陵ベルト地形のふもとに位置しています。隣接する弁天池には水鳥が飛来するなど自然に恵まれ、阪急仁川駅から徒歩圏にあるなど日常生活の利便性も高い地区です。また、戸建て住宅を主体として、共同住宅が適度に調和し、全体として世代の多様性があり、閑静な中にも活気がある住宅地です。

この幅広い世代の住民のため、緑豊かで安全で安心なゆとりある住環境の形成、維持、増進をめざし、住民が主体となった住みやすいまちを積極的に「守り」「育て」「つくる」ことをまちづくりの目標としています。

当地区では、平成16年に仁川月見ガ丘地区地区計画の決定及び仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定を行い、良好な住環境の形成に努めてきました。平成24年には、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。（仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定は解除）

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 建築物の容積率の最高限度
	③ 敷地面積の最低限度
	④ 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)	⑤ 建築物の形態
	⑥ 屋根及び外壁の色彩
	⑦ 敷地の緑化
	⑧ 擁壁の構造や位置
	⑨ 垣、柵の構造又は位置
地区まちづくりルール (宝塚市開発まちづくり条例)	⑩ 緑の配置の配慮
	⑪ 雨水排水対策の配慮
	⑫ 防犯対策の配慮

※ 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、現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。条例で定められた事項については、建築基準法上の制限となり、建築確認の審査対象となります。（当地区では、「①建築物等の用途の制限」と「②建築物の容積率の最高限度」、「③敷地面積の最低限度」、「④建築物の壁面の位置の制限」の4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。

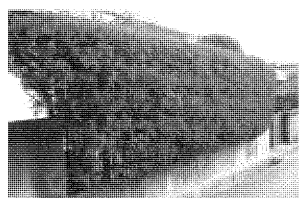
建築確認その他手続きの流れについては、最終ページをご覧ください。

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。

一般的に植栽工事は、建築工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。

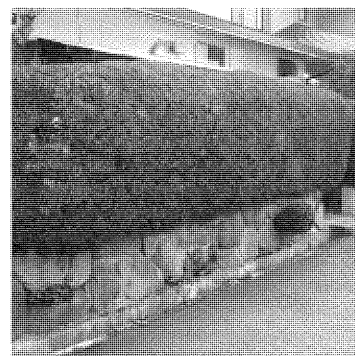


その際、緑は生き物ですので、日照などの条件はもちろんですが、敷地周囲の状況や軒先などで雨が当たらない部分などの条件に配慮した植栽計画となるよう、また、成長にあわせた植栽密度や管理体制にも配慮が必要です。

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・改良等の工事費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、公園緑地課（電話：0797-77-2021）（平成25年2月現在）までお問い合わせください。

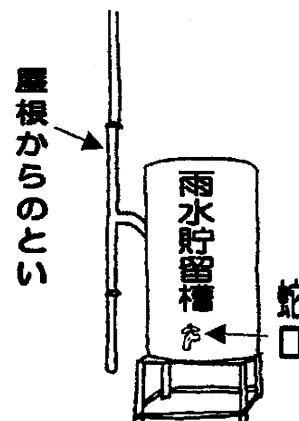


② 雨水貯留施設設置助成金制度

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、上下水道局下水道建設課（電話：0797-77-2023）（平成25年2月現在）までお問い合わせください。



22 仁川月見ガ丘地区地区計画

平成 16 年 12 月 27 日決定・平成 24 年 10 月 5 日変更

◆ 地区の概要

名	称	仁川月見ガ丘地区地区計画
位	置	宝塚市仁川月見ガ丘、仁川北 3 丁目の各一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約 10.6ha

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、阪急仁川駅の北西側に位置し、六甲山地と一体となった丘陵ベルトを構成する緑豊かで、戸建て住宅を主体として社宅等の共同住宅が適度に調和した閑静な住宅地である。 今後もこの良好な住環境の維持・増進を図り、緑豊かで安全で安心なゆとりある住環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	敷地の細分化を防止するとともに、比較的規模が大きい建築物の土地利用を制限し、戸建て住宅と共同住宅が調和した住環境の形成を図り、緑豊かで安全で安心なゆとりある市街地の形成と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	戸建て住宅と共同住宅が適度に調和した緑豊かで安全で安心なゆとりある住宅地を形成するため、多数の人が利用する建築物などの用途の制限、比較的規模が大きい建築物の壁面の位置の制限及び建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。 また、共同住宅については、ゆとりある住居を確保するため住戸の床面積等を制限するとともに、地下部分に住戸を有する共同住宅を抑制するため、容積率の算定基礎となる床面積の取り方について制限を行う。

◆ 地区整備計画

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10.6ha								
	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 (2) 住宅で、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) 共同住宅(次の各号のいずれかに該当するものを除く。) (ア) 1戸当たりの住戸の床面積が25㎡未満のもの (イ) 住戸数が10以上の場合で、1戸当たりの住戸の床面積が40㎡以上である住戸の数が、住戸の総数の2分の1未満であるもの (4) 寄宿舍、下宿 (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 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 (8) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの									
	建築物の容積率の最高限度	10/10 なお、共同住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積を算入する。また、建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用しない。									
	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。 <table><tr><td>(1)</td><td>500㎡以上1,000㎡未満</td><td>1.5m</td></tr><tr><td>(2)</td><td>1,000㎡以上3,000㎡未満</td><td>2.0m</td></tr><tr><td>(3)</td><td>3,000㎡以上</td><td>3.0m</td></tr></table> 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。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (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		(1)	500㎡以上1,000㎡未満	1.5m	(2)	1,000㎡以上3,000㎡未満	2.0m	(3)	3,000㎡以上	3.0m
(1)	500㎡以上1,000㎡未満	1.5m									
(2)	1,000㎡以上3,000㎡未満	2.0m									
(3)	3,000㎡以上	3.0m									

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。）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（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。）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
 - （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170,000ボルト未満で、かつ、容量900,000キロボルトアンペ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っては、執務の用に供する部分の床面積の合計が200㎡以下のものに限る。）
 - 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キロボルトアンペア未満のものに限る。）

2 仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区

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 仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約10.6ha

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、阪急仁川駅の北西側に位置し、六甲山地と一体となった丘陵ベルトを構成する緑豊かで、戸建て住宅を主体として社宅等の共同住宅が適度に調和した閑静な住宅地です。今後も緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある住環境の維持・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

緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある住環境の維持・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。

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、仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区内につ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
建築物の形態	1 棟の階段状斜面住宅（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、当該基準を適用の際、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。
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(1)参照）
敷地の緑化	1 敷地内の既存樹木を保全すること。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こと。
	2 緑地率を20%以上確保すること。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、緑被率を30%以上確保し、又は緑視率を道路側において30%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	1 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。
	2 道路に面する垂直擁壁で道路面からの高さが2 mを超えるものについては、道路境界から60 cm以上後退すること。なお、後退することができない場合は、植栽帯又は擁壁面に緑化すること。
	3 敷地内の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。ただし、一の道路に面する門柱及びこれらに類するへいでその延長の合計が3 m以下のものについては、この限りではない。
垣、柵の構造又は位置	1 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。
	2 門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部分が開放時に道路境界線を越えないようにしなければならない。
敷地の緑化	敷地内の既存樹木を保全すること。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こと。

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-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。

景観形成基準等の解説

1 目的

この解説は、仁川月見ガ丘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します。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、次によるものとします。

(1) 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）

	屋 根		外 壁	
色 相	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	6		6
YR		4		4
Y				2
その他				2

(2) 敷地の緑化について

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

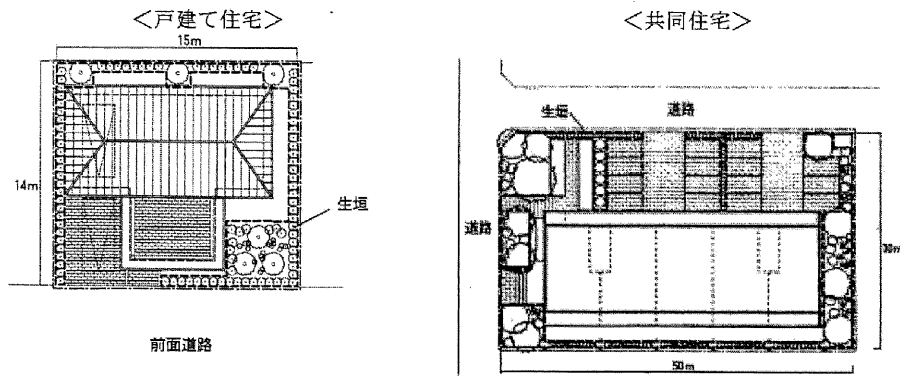
緑視率(%) = 樹木等の立面投影面積 ÷ 建築物の立面投影面積(屋根部分の面積を除く) × 100

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

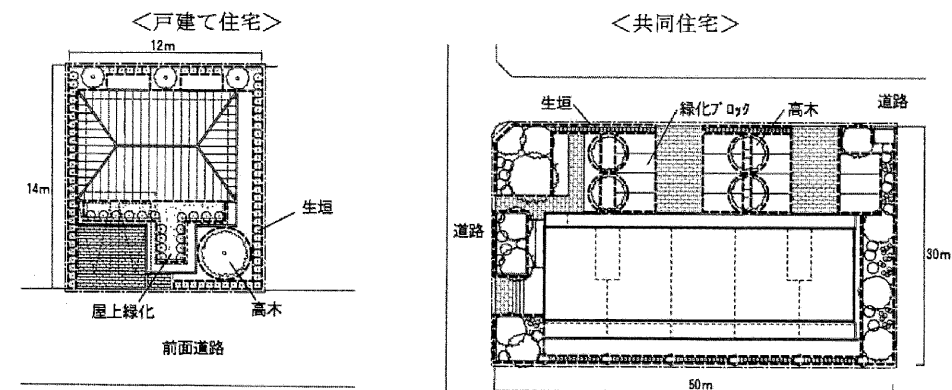
緑化の推進に関する事項のイメージ図(参考)

■ 緑地率: 緑地面積の敷地面積に対する割合 . . . 20%以上



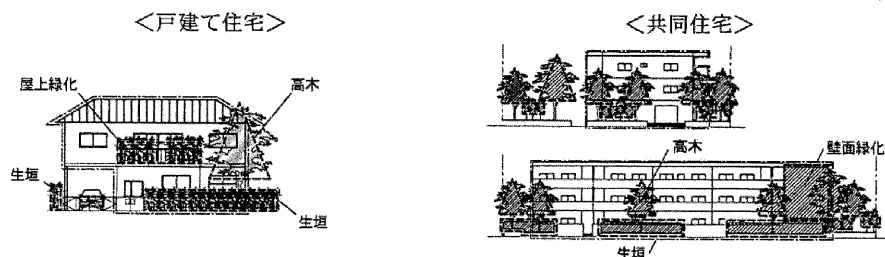
敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、次の基準によることが出来る。

■ 緑被率: 緑被面積の敷地面積に対する割合 . . . 30%以上

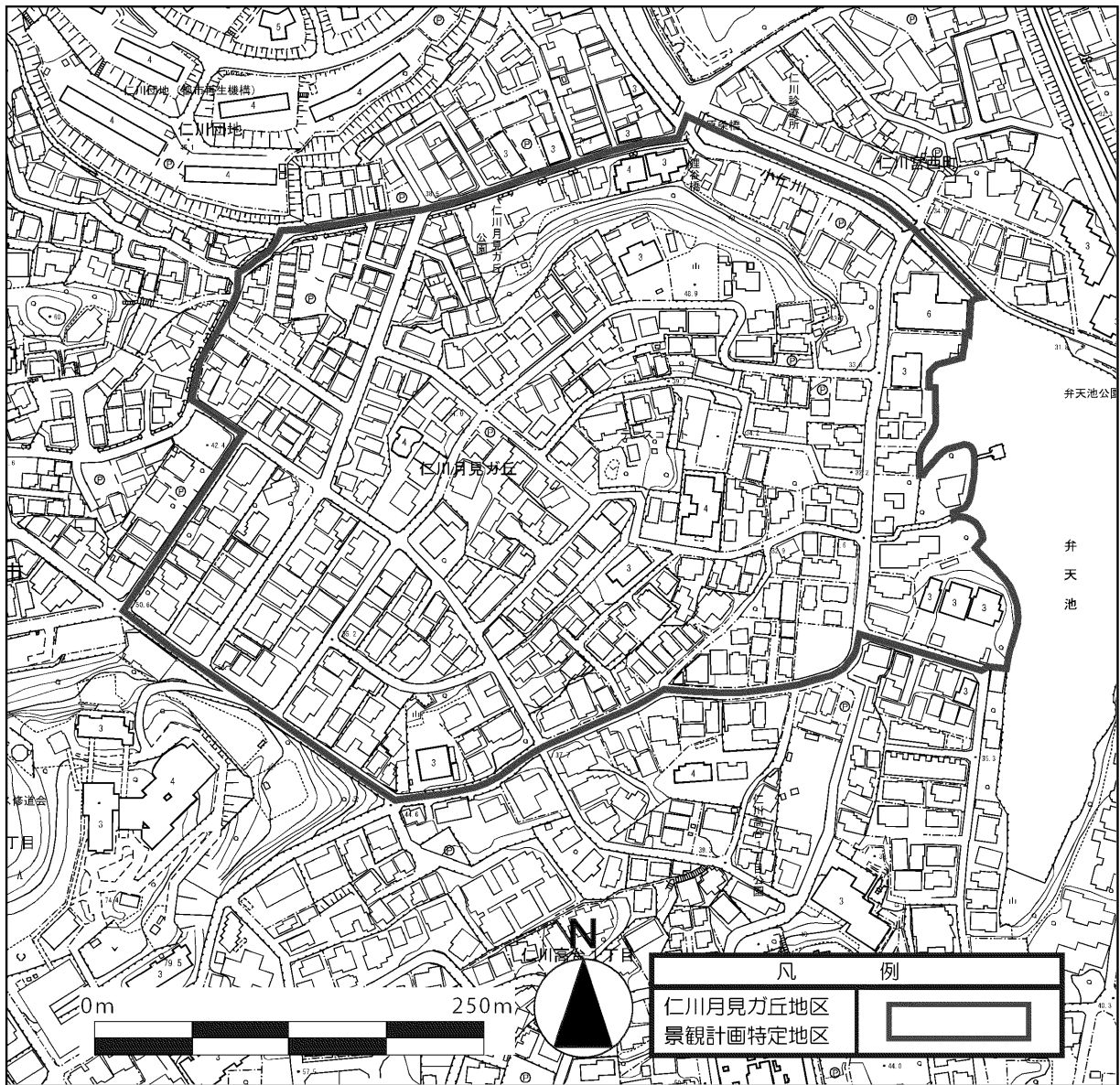


■ 緑視率: 樹木等の立面投影面積の建築物の立面投影面積に対する割合

. . . 道路側に於いて30%以上



計画図



仁川月見ガ丘地区まちづくりルール

平成24年12月28日

第 8 号

仁川月見ガ丘地区まちづくりルール検討委員会

宝塚市 都市整備部 開発指導課

仁川月見ガ丘地区まちづくりルール

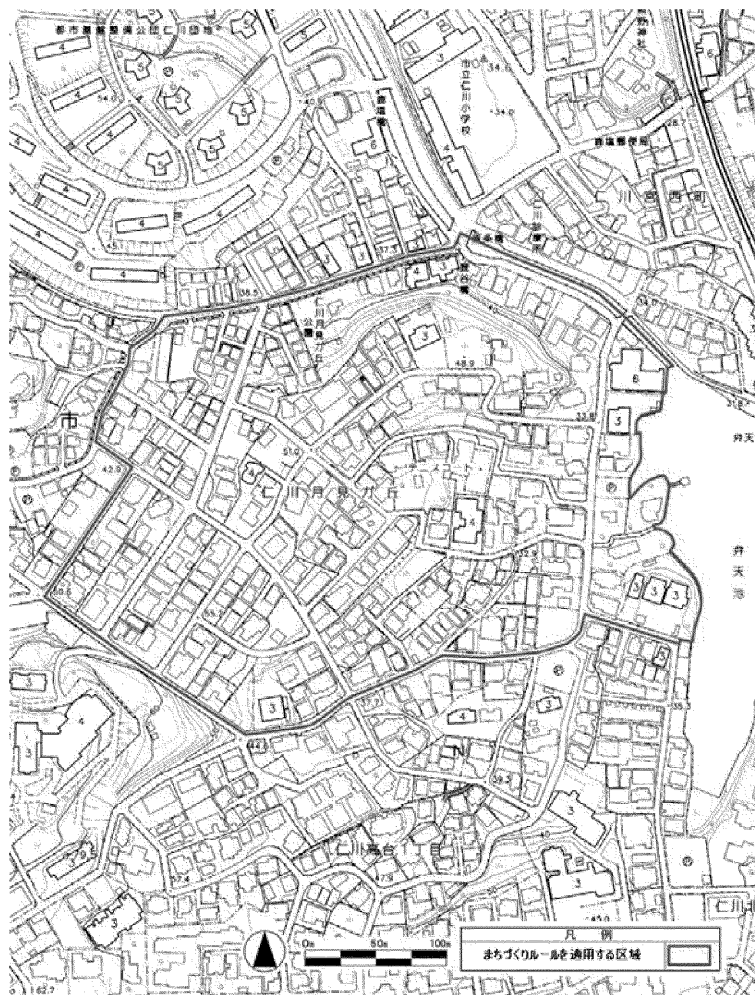
仁川月見ガ丘地区まちづくりルールは、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成地域の基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

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＞

仁川月見ガ丘地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市に川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部です。

この区域は、「仁川月見ガ丘地区地区計画」及び「仁川月見ガ丘景観計画特定地区」と同じです。



（目標及び方針）

第1条 仁川月見ガ丘地区は、阪急仁川駅の北西部に位置し、六甲山地と一体となった丘陵地で、戸建て住宅を主体として社宅等の共同住宅が適度に調和した緑豊かで閑静な住宅地である。この良好な住環境の維持・増進を図り、緑豊かで安全で安心なゆとりある住環境の形成を目標とする。

目標を達成するため、市、市民、開発事業者は、仁川月見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
- ・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。

（緑の配置の配慮）

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、道路に接する部分にブロック等により区画された植栽柵や花壇を設けるよう努める。

（雨水排水対策の配慮）

第6条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、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。

また、道路側溝及び敷地間の排水路は、その機能を維持するよう努める。

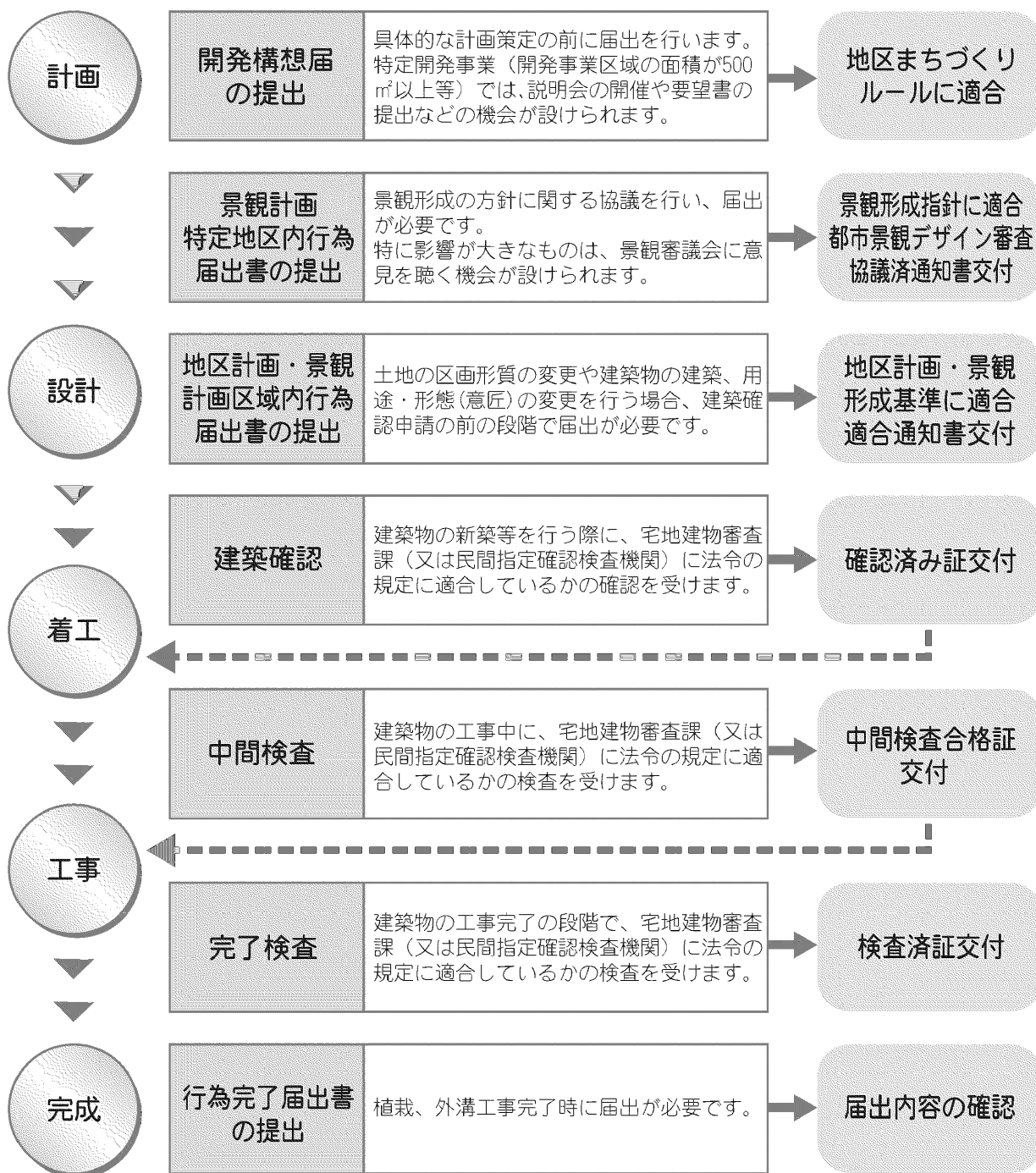
（防犯対策の配慮）

第7条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、道路に面して門灯を設置し、夜間の点灯に努める。

<以上>

皆さんが建替えや増改築等を行う際の主な手続きの流れ

建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。



■お問合せ先（宝塚市役所の担当窓口）

- ・地区計画、都市景観条例について : 都市計画課（電話 0797-77-2088）
- ・開発まちづくり条例について : 開発指導課（電話 0797-77-2081）
- ・建築確認申請などについて : 宅地建物審査課（電話 0797-77-2082）

届出に係る取り扱いについて（仁川月見ガ丘地区）

※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（景観計画特定地区）

【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いたもの」とは、景観計画における景観形成基準（【別紙】参照）及び仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区における「景観形成基準等の解説」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】

- 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。

【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】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むこととします。
- 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。

【緑地率の算定】（※旗竿地等の場合のみ）

- 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】を参照してください

擁壁に係る規制（景観計画特定地区）

【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）
 - ・ 石貼等の自然素材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。

【規制されるはねだしの構造物について】

- 「敷地内の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」とは、敷地内の石積擁壁面から突出するはねだし又は構造上の安全性若しくは周辺の石積との連続性を阻害する構造物を指します。
- 規制の対象となる構造物の例
- ・ はねだしスラブ構造物（片持ち出しスラブ等）
 - ・ 車庫の壁
 - ・ 門柱（幅の合計が3m以下のものを除く）又はへい
 - ・ バルコニー など
- （※建築物の軒や庇については対象外）
- 既存石積擁壁の一部を撤去する際の小口部分についても、石積擁壁面から突出することがないようにし、「既存小口合わせ」とする旨を明記してください。

道路に面する垣又は柵に係る規制（景観計画特定地区）

【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。

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】**

屋根及び外壁の色彩

- 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）

	屋 根		外 壁	
色 相	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		6		4 ^(*)
Y		4		4
その他		2		2

(*) 第1種低層住居専用地域以外の地域は6まで緩和する

- 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。