

仁川団地のまちづくり

仁川団地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

宝 塚 市

注1：平成20年（年）7月31日に都市計画決定しました。

平成25年（2013年）7月5日に変更しました。

注2：平成25年（2013年）7月5日に指定しました。

従前の仁川団地都市景観形成地域は、平成25年（2013年）7月5日に指定を解除しました。

仁川団地では、まちづくりルールを定めています

仁川団地は、阪急今津線仁川駅の北西側に位置しており、当地区の周辺は、低層戸建て住宅を主体とした住宅地です。

当地区では、周辺の良い住環境との調和を図るとともに、都市計画道路をはじめとする道路や水のアメニティ軸となる小仁川との良好な一体空間の形成を図り、さらに現状の環境への影響に配慮した土地利用計画を誘導し、緑豊かでゆとりと潤いの感じられる良好な住宅団地の形成を目標としています。

当地区では、平成20年に仁川団地地区計画の決定及び仁川団地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25年には、地区計画の変更及び仁川団地景観計画特定地区の指定を行いました。（仁川団地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、2つの制度による13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 建築物の建ぺい率の最高限度
- ④ 建築物の壁面の位置の制限
- ⑤ 建築物等の高さの最高限度

景観計画特定地区 (景観法・宝塚市都市景観条例)

- ⑥ 建築物の形態
- ⑦ 屋根及び外壁の色彩
- ⑧ 敷地の緑化
- ⑨ 工作物の位置
- ⑩ 擁壁の構造や位置
- ⑪ 垣、柵の構造又は位置
- ⑫ 木竹の植栽又は伐採
- ⑬ 開発、造成の計画

※ 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、①～⑤の全ての事項について、建築条例として定めています。）

28 仁川団地地区計画

平成 20 年 7 月 31 日決定・平成 25 年 7 月 5 日変更

◆ 地区の概要

名 称	仁川団地地区計画
位 置	宝塚市仁川団地の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 10.5 ha

◆ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

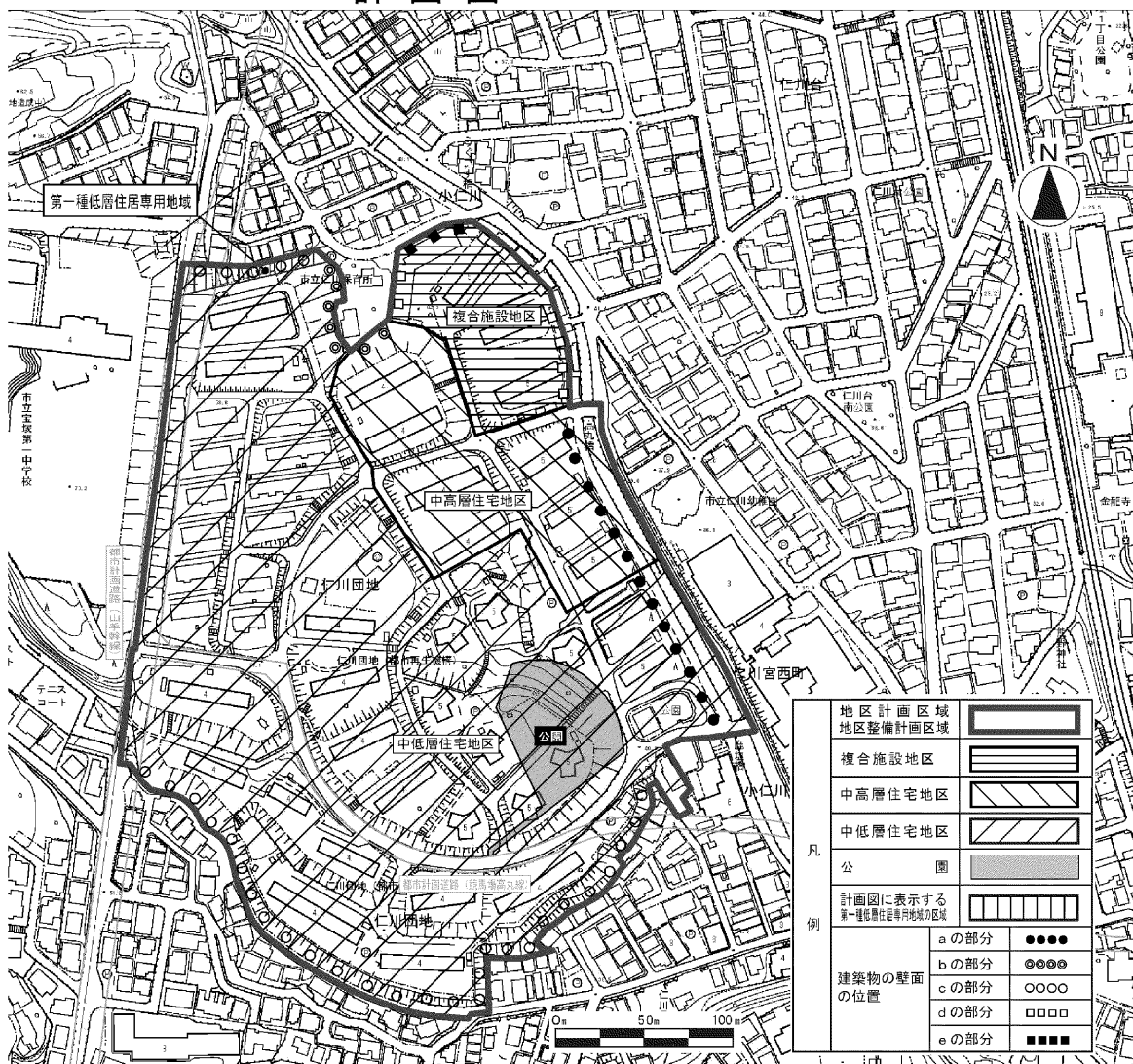
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、阪急今津線仁川駅の北西側に位置し、独立行政法人都市再生機構が所有する仁川団地である。 当地区の周辺は、低層戸建て住宅を主体とした住宅地である。 本計画は、この良好な住環境との調和を図るとともに、都市計画道路をはじめとする道路や水のアメニティ軸となる小仁川との良好な一体空間の形成を図り、さらに現状の環境への影響に配慮した土地利用計画を誘導し、緑豊かでゆとりと潤いの感じられる良好な住宅団地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	当地区内に存する既存樹木、緑豊かな法面等の良好な自然環境を活かしつつ、当地区を中高層住宅地区と中低層住宅地区と複合施設地区の3地区に細区分し、周辺環境との調和に配慮した新たな住宅団地を創造する。 1 中高層住宅地区 当地区は、住宅団地の老朽化に伴う建替事業を促進するとともに、オープンスペースを十分に確保し、周辺環境との調和に配慮した共同住宅団地の形成を図る。 2 中低層住宅地区 当地区は、現状の環境への影響に配慮した土地利用計画を誘導するため、建築物の位置や高さの限度等の制限を強化し、周辺環境との調和に配慮した戸建て住宅又は共同住宅団地等の形成を図る。 3 複合施設地区 当地区は、福祉施設及び生活利便施設の立地の事業に必要な機能での土地利用の向上を図り、また周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	既存の緑地を活用しつつ、公園を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	1 中高層住宅地区 良好な中高層の共同住宅団地の形成を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限を行う。 2 中低層住宅地区 良好な中低層の戸建て住宅又は共同住宅団地等の形成を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限を行う。 3 複合施設地区 複合施設の土地利用と周辺環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限を行う。

◆ 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10.5ha		
	地区施設の配置及び規模	公園	1ヶ所（面積約4,100㎡）		
	地区の細区分の名称		中高層住宅地区	中低層住宅地区	複合施設地区
	地区の細区分の区域		計画図表示のとおり		
	地区の細区分の面積		約1.5ha	約8.2ha	約0.8ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場
		建築物の容積率の最高限度	150%	150% ただし、計画図に表示する第一種低層住居専用地域の区域を除く。	150%
		建築物の建ぺい率の最高限度	30%	50%	50%
		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、計画図に表示するaの部分については6m以上、bの部分については20m以上としなければならない。 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（以下「建築物等」という。）が次の各号の一に該当する場合は、計画図に表示するaの部分を除き、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 外壁等の面から敷地境界線までの距離は、計画図に表示するaの部分については6m以上、bの部分については20m以上、cの部分については10m以上としなければならない。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、計画図に表示するaの部分を除き、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 外壁等の面から敷地境界線までの距離は、計画図に表示するd及びeの部分については、次に掲げる数値以上としなければならない。 (1) 高さが10m以下の建築物の部分2m (2) 高さが10mを超える建築物の部分ア dの部分6mイ eの部分10m 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、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

建築物等の高さの 最高限度	地盤面から建築物の最高 部までの高さ（以下、「建築 物の高さ」という。）の最高 限度は、30mとする。	建築物の高さの最高限 度は、15mとする。 ただし、軒の高さが15 m以下で、勾配屋根（勾配 が10分の6以下のもの をいう。）を有する建築物 にあつては、建築物の高さ の最高限度を18mとす ることができる。 また、計画図に表示する 第一種低層住居専用地域 の区域を除く。	建築物の高さの最高 限度は、15mとする。 ただし、軒の高さが15 m以下で、勾配屋根（ 勾配が10分の6以下の ものをいう。）を有する 建築物にあつては、建 築物の高さの最高限度 を18mとすることが できる。
------------------	--	--	---

計 画 図



6 仁川団地景観計画特定地区

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 仁川団地景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市仁川団地の一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約10.5ha

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、阪急今津線仁川駅の北西側に位置し、独立行政法人都市再生機構が所有する仁川団地です。六甲山系の東斜面の低層戸建て住宅地に囲まれ、団地創設時からの法面の緑や小仁川沿いのメタセコイヤの並木が地域景観を形成しています。

今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺住宅地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、仁川団地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。

原則として、都市計画道路等の都市基盤整備事業を行う場合にあっては、本項の規定の適用を除外する。また、この事業の影響により生じた造成を行う場合にあっては、表-4<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>木竹の植栽又は伐採及び表-5<Ⅴ 開発行為、土地の形質の変更>の規定の適用を除外する。

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	建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮したものとし、特に建築物の上層部において、勾配屋根をはじめ、周辺環境と調和したものとする。
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。（景観形成基準等の解説2(1)参照）
敷地の緑化	1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。
	2 緑地率を中高層住宅地区においては30%以上確保すること。
	3 中低層住宅地区及び複合施設地区においては、次のいずれかを確保すること。
	- a 緑視率 30%以上 - b 緑地率 20%以上 - c 緑被率 30%以上

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
工作物の位置	計画図に表示する並木の部分の敷地境界線から6mの範囲には、小仁川沿いの並木通りの快適な歩行者空間を維持するため、塀など通行の妨げになる工作物を設置してはならない。
擁壁の構造や位置	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、地域周辺の環境と調和したものとする。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。
垣、柵の構造又は位置	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。

表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>

項目	基準
木竹の植栽又は伐採	計画図に表示する区域及び並木の既存樹については、貴重な景観資源であることから、保全しなければならない。ただし、現在の住宅団地の解体工事を実施する場合で、やむを得ないときは、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。 その他の既存樹木についても保全に努め、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。
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-5 景観形成基準<Ⅴ 開発行為、土地の形質の変更>

項目	基準
開発、造成の計画	造成については、現在の仁川団地の特徴である地形を生かし法面を利用した造成が、法面の緑など良好な景観を形成していることから、周辺地形と調和したものとする。
木竹の植栽又は伐採	表-4 景観形成基準<Ⅳ 木竹の植栽又は伐採>の木竹の植栽又は伐採に準じる。

景観形成基準等の解説

1 目的

この解説は、仁川団地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	4		4
YR		6		4
Y		4		4
その他		2		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＞

敷地の緑化の度合いを客観的に伝達するため、「緑視率」、「緑被率」、「緑地率」を用います。景観上効果的に緑を配置するため、各指標の使い分けをしています。

緑視率：道路側から建物の敷地を見て、立面的に草木などの緑が、建築物の壁面を覆う割合
 緑被率：平面的に草木などの緑が、建物の敷地を覆う割合
 緑地率：平面的な緑地面積が、建物の敷地面積に占める割合

○ 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）
 $\times 100$

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

①高木	・・・ 10 m ² /本
②中木	・・・ 5 m ² /本
③低木	・・・ 1 m ² /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。

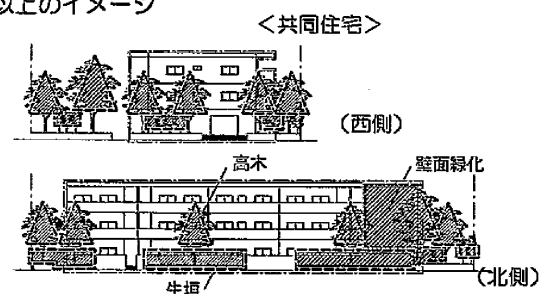
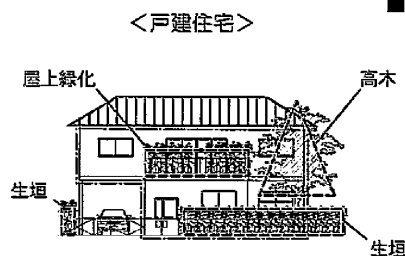
樹木別の樹冠投影面積

①高木	 10㎡/本
②中木	 3㎡/本
③低木	 0.5㎡/本

植栽部分

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

■緑視率30%以上のイメージ

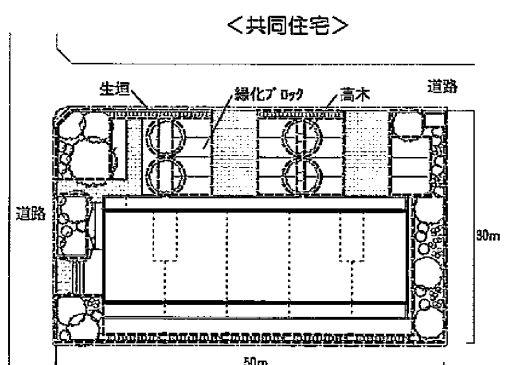
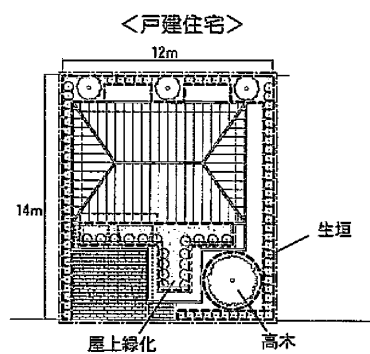


- 建物の立面投影面積＝78㎡
- 植栽の立面投影面積＝30㎡
- ◆緑視率＝30㎡/78㎡＝38%

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

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

■緑被率30%以上のイメージ

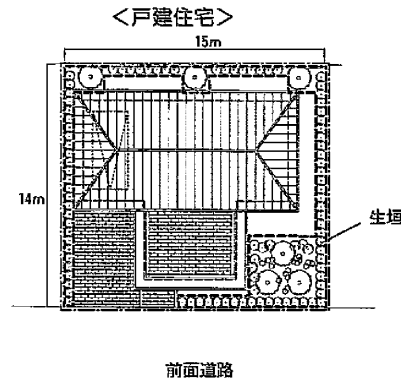


- 前面道路
- 敷地面積＝168㎡ (14m×12m)
 - ・建築面積 84㎡ (38%)
 - ・延床面積 115㎡ (68%)
 - ・壁面後退 1.0～1.5m
 - 緑被面積＝51㎡
 - ◆緑被率＝51㎡/168㎡＝30%

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

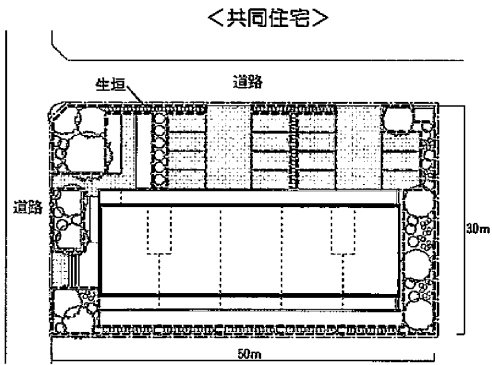
- 敷地面積＝1,500㎡ (30m×50m)
- ・建築面積 600㎡ (40%)
- ・延床面積 1,341㎡ (89%)
- ・壁面後退 3.0～6.0m
- 緑被面積＝525㎡
- ◆緑被率＝525㎡/1,500㎡＝35%

■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%

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



- 敷地面積＝1,500㎡（30m×50m）
- ・建築面積 800㎡（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%

- ・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

(3) 擁壁の構造や位置について

対象行為：＜Ⅲ 工作物の建設等＞

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。

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こと。また、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。

計画図



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 (*1)
YR		6		4 (*1)
Y		4		4
その他		2		2

(*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

- 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。

建築物の建築に係る景観形成基準の取り扱いについて

※宝塚市の景観形成基準における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。

【対象となる建築物】

- 対象となる建築物は、建築基準法第2条第1項に規定する建築物です。

※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。

屋根及び外壁の色彩

【色彩基準】

- 対象範囲は、外壁部分及び屋根部分全てです。
- 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

【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。

【地区計画での基準について】

- 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限等において「周辺環境に調和したもの」とは、景観計画における景観形成基準に準ずるものとします。

【届出書の提出に係る留意事項】

- 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。

敷地の緑化

【基準の優先順位について】

- 各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。

【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】に準ずるものとしします。
- 建築物の立面投影面積には、地上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、敷地内の地上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。
- 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】

- 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】

- 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】に準ずるものとしします。

【届出書の提出に係る留意事項】

- 緑化の計画図には、樹木等の高さや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。

垣又は柵の構造の制限（地区計画及び景観計画特定地区）

【植栽を併設した塀又はフェンスについて】

- 「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。
- 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】に準ずるもの
とします。
- 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。

【「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」について】

- 「良好な住宅地の居住環境に調和したもの」とは、生垣または植栽を併設したへい又はフェンス
とすることとしています。
- 「植栽を併設」については、【植栽を併設した塀又はフェンスについて】に準ずるものとします。