

青葉台のまちづくり

青葉台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27年12月25日に都市計画決定しました。

注2：平成27年12月25日に指定しました。

注3：平成27年12月25日に認定しました。

青葉台地区では、まちづくりルールを定めています

青葉台地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、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地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

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11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 建築物の敷地面積の最低限度
景観計画特定地区 (景観法・宝塚市都市景観条例)	③ 屋根及び外壁の色彩 ④ 敷地の緑化 ⑤ 擁壁の構造や位置 ⑥ 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)	⑦ 区画の分割の制限 ⑧ 門扉等の構造 ⑨ 擁壁からのはね出し等の制限 ⑩ 雨水排水の適切な処理 ⑪ 門灯等の設置と夜間照明

※ 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。

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、届出された計画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行う必要があります。

その際、植物は生き物ですので、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27年12月現在）までお問い合わせください。

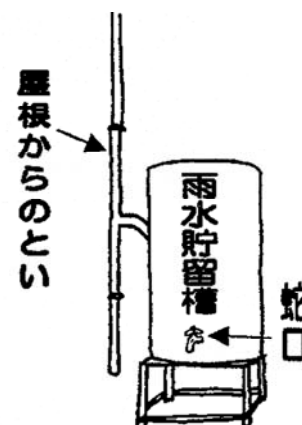


② 雨水貯留施設設置助成金制度

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、上下水道局施設部下水道課（電話：0797-77-2023）（平成27年12月現在）までお問い合わせください。



40 青葉台地区地区計画

平成 27 年 12 月 25 日決定

◆ 地区の概要

名 称	青葉台地区地区計画
位 置	宝塚市青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 10.9 ha

◆ 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、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区である。 今後も引き続き、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地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。
土地利用の方針	戸建住宅を主体とした良好な住環境の維持を図るため、敷地の細分化の防止や地区外から多くの人や車が往来するおそれのある建物用途を制限し、緑豊かな住宅地の形成と保全を図る。
建築物等の整備の方針	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住宅を中心とした住環境を形成し、安全で安心して暮らせる良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度の制限を行う。

◆ 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 10.9 ha
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、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) 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) 診療所 (5) 別表第2に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡

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、家庭電器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つては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
- 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つては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
- 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つては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）

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 m²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 m²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 m²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つては、執務の用に供する部分の床面積の合計が 200 m²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 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。）

図面



8 青葉台地区景観計画特定地区

平成 27 年 12 月 25 日指定

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 青葉台地区景観計画特定地区
- (2) 位置 宝塚市青葉台 1 丁目、2 丁目及び逆瀬台 6 丁目の各一部
- (3) 区域 計画図表示のとおり
- (4) 面積 約 10.9 ha

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、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、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地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある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

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地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・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、青葉台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
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 敷地内では、道路に面して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、緑視率を 20% 以上道路側において確保し、又は緑被率を 20% 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	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。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等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（高さが2mを超える垂直擁壁については、植栽帯を設置）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。
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
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、青葉台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3章 3.3）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		
Y		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＞

○ 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】

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

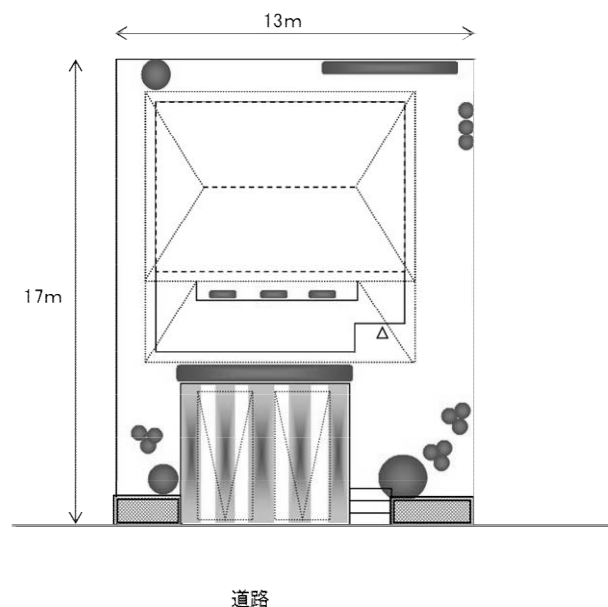
緑被率(%)＝緑被面積(樹木の樹冠投影面積、植栽部分の合計)÷敷地面積×100
 緑被面積は、次により算定した面積の合計とする。

【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



- ・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



図面記号



9 青葉台地区まちづくりルール

平成27年12月25日認定

青葉台地区まちづくりルール

青葉台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、より良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＞

青葉台地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部です。



（目標及び方針）

第1条 阪急逆瀬川駅の西に位置する青葉台地区は、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区である。

今後も引き続き、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、誰もが安全で安心して暮らせるまち、温もりと交流のあるまちをめざして、良好な住環境を維持していくことを目標とする。

目標を達成するため、市、市民、開発事業者は、青葉台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。

（区画の分割の制限）

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、現在の敷地や区画を分割しないよう努める。ただし、住環境の維持又は向上が認められる場合は、この限りでない。

（交通安全対策〔門扉等の構造〕）

第6条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、門扉及びガレージ扉の開放時においては、道路内に突き出さない構造となるよう努める。

（防災対策〔擁壁からのはね出し等の制限〕）

第7条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、敷地内の石積擁壁の上から構造物をはね出して築造しないよう努める。ただし、建築物と一体であるなど構造上の安全性が確保できる場合においては、この限りでない。

（防災対策〔雨水排水の適切な処理〕）

第8条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、道路側溝や敷地間の排水路等の整備や維持など、雨水排水処理を適切に行うよう努める。

（防犯対策〔門灯等の設置と夜間の照明〕）

第9条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、道路に面して門灯や庭園灯を設置し、夜間の照明に努める。

〈以上〉

地区まちづくりルールの内容

第5条

区画の分割の制限

建築物の敷地面積の最低限度（地区計画）

ゆとりある住環境を維持するため、現在の敷地や区画の維持を原則とし、新たな造成や敷地を分割する場合には、敷地面積の最低限度を「宝塚市開発まちづくり条例」に基づく「開発ガイドライン」の基準である 150 m²とします。

■区画の分割の制限

現在の敷地や区画を分割することを制限する。ただし、住環境の維持・向上が認められる場合には、この限りではない。（注1）

■建築物の敷地面積の最低限度

やむを得ず新たな造成や敷地を分割する場合には、敷地面積の最低限度を 150m²（約45坪）とする。（注2）

注1：3区画を合筆して2区画に分割する場合などが考えられます。

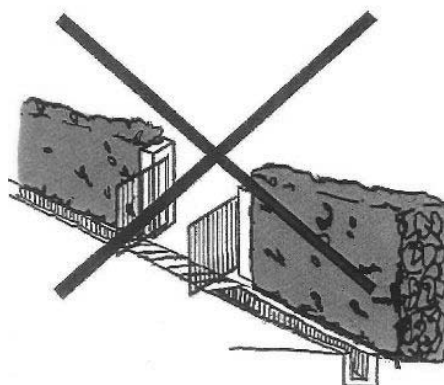
注2：現在の敷地面積が150m²未満であっても、敷地を分割しない限り新築・建替えや売買はできます。

第6条 交通安全対策（門扉等の構造）

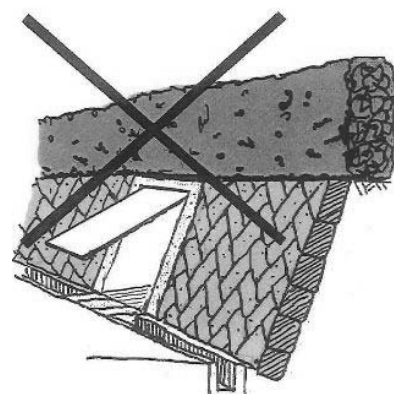
道路交通の安全性を確保するために、門扉やガレージ扉は開放時に道路にはみ出さないよう努めることとします。

■門扉等の構造

門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出しない構造となるよう努める。



道路にはみ出した門扉をつくることはできません。



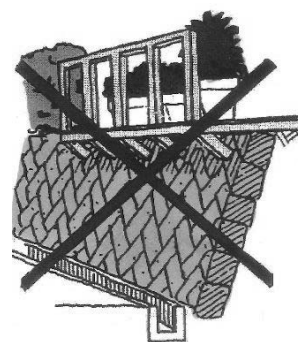
道路にはみ出したガレージ扉をつくることはできません。

第7条 防災対策（擁壁からのはね出し等の制限）

擁壁からはね出した構造物は、地震時等に安全性の確保に不安があるため、構造上の安全性が確保できていない場合には設置しないよう努めることとします。

■擁壁からのはね出し等の制限

敷地内の石積上から構造物をはね出してつくらないよう努める。ただし、建築物と一体であるなど構造上の安全性が確保できる場合にはこの限りでない。



石積みからはね出した柵をつくることはできません。

第8条 防災対策（雨水排水の適切な処理）

集中豪雨などに備えて、敷地内の雨水排水の処理が適切に行われるように、道路側溝や敷地境界の排水路の適切な整備や維持管理に努めることとします。

■雨水排水の適切な処理

道路側溝や敷地間の排水路等の整備や維持など、雨水排水処理を適切に行うよう努める。

第9条 防犯対策（門灯等の設置と夜間の照明）

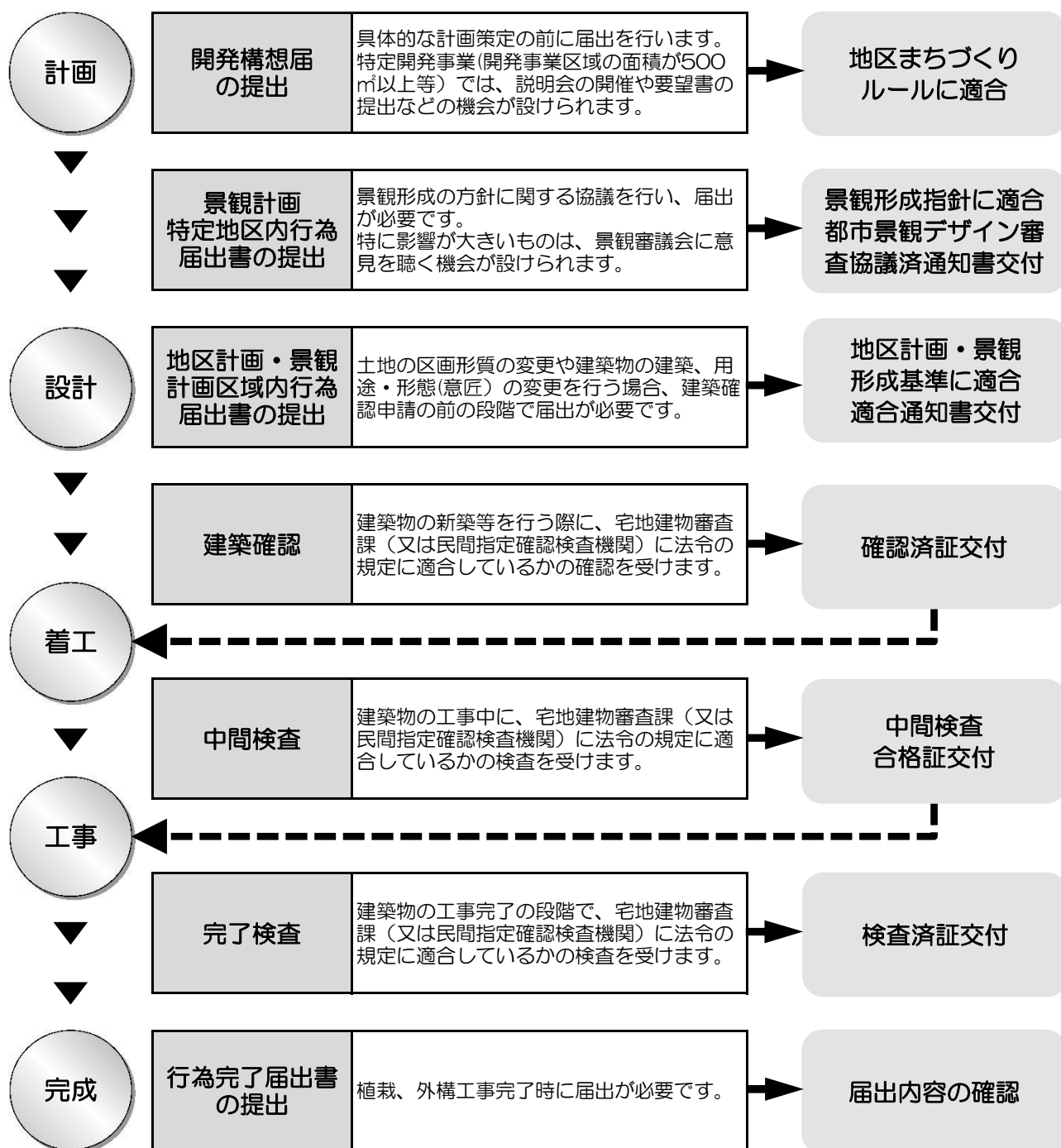
地区内の街灯はほぼ整備されていますが、夜間の安全性をより高めるために、道路に面して門灯の設置など、夜間の照明に努めることとします。

■門灯等の設置と夜間の照明

道路に面して門灯や庭園灯を設置するなど、夜間の照明に努める。

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（青葉台地区）

※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）及び青葉台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】

- 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】

- 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。

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。

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 ^(*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。