

令和2年6月24日一部改正

野蒜北部丘陵地区 まちづくりルール ガイドライン

【特定街区地区】



野蒜北部丘陵振興協議会

目次

1. まちづくりルール ガイドラインの役割	1
2. まちづくりの目標	2
3. まちづくりルールの適用区域	2
4. まちづくりルールの内容(ガイドライン)	3
①宅地・住宅の使い方のルール(建築できる建物の用途について)	3
②住宅の延床面積のルール(建物の容積率の最高限度について)	4
③住宅の建築面積のルール(建物の建ぺい率の最高限度について)	4
④住宅の高さのルール(建物の高さの最高限度について)	4
⑤敷地境界から住宅の外壁までの距離のルール(建物の壁面の位置について)	5
⑥住宅デザインのルール(建物の形態・意匠について)	7
⑦垣・さくのルール(建物のさくの構造について)	11
⑧宅地の盛土のルール(宅地の盛土について)	13
4. より良いまちづくりのために配慮が必要なこと(騒音)	14

1. まちづくりルール ガイドラインの役割

野蒜北部丘陵地区は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災による被災者の集団移転先地として、土地区画整理事業により整備される新しい市街地です。また、野蒜地区を含む松島湾一帯は、平安時代から歌枕の地として、また江戸時代には日本三景の一つに数えられる景勝地として「特別名勝松島」に指定されており、優れた歴史・自然と調和した「街並み」の形成が求められています。

私たち、野蒜北部丘陵地区に移転する世帯は、将来にわたって安心、安全で、快適な住環境を守り、育て、よりよい街並みを創っていくことを目標とし、その基本的な考え方を具体的かつ効果的に進めていくため、「まちづくりルール ガイドライン(低層住宅地区)」を策定しました。

この「まちづくりルール」を都市計画法に基づく【地区計画】に定めることにより、建築を行う際に「まちづくりルール」の適合を確認し、適合していない場合には、市から適合するよう勧告を行うことにより、将来にわたって住環境と調和した事業環境を維持していくことができます。

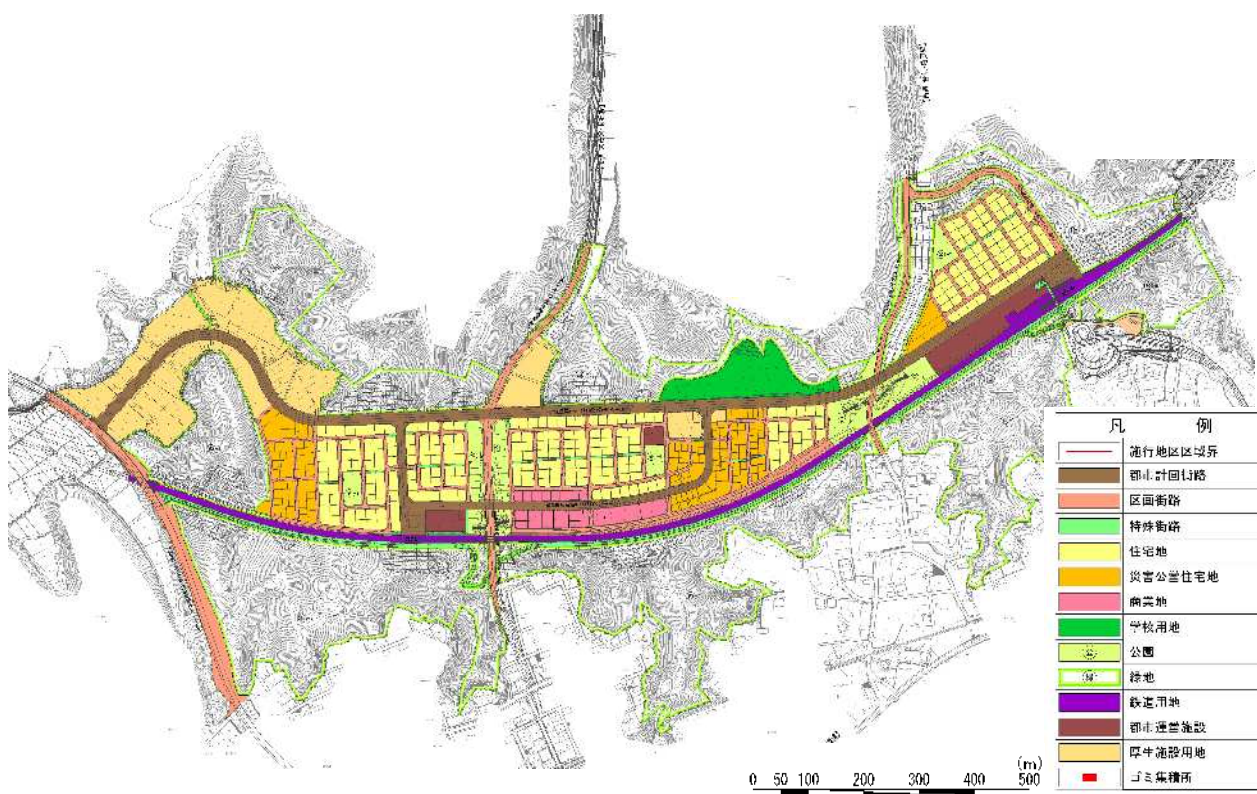
2. まちづくりの目標

野蒜北部丘陵地区における低層住宅地区のまちづくり目標は以下のとおり定めます。

- ① 戸建て専用住宅を主体とする住宅団地
- ② どこでも日当たりのよい住宅団地
- ③ ゆとりと広がりのある住宅団地
- ④ 周囲の自然や緑と調和する住宅団地

3. まちづくりルールの適用区域

低層住宅地区のまちづくりルールは、下図に示す【住宅地】の範囲(黄色)で適用します。



4. まちづくりルール案の内容(ガイドライン)

①宅地・住宅の使い方のルール(建築できる建物の用途について)

まちづくり
ルール

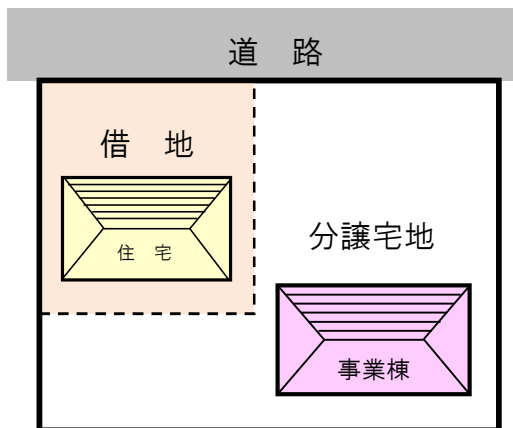
【建築できない建物の用途】

- 地区内で建築してはならない建築物の用途は以下のとおりとします。
 1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの。
 2. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場。
 3. 自動車車庫で床面積の合計が 300m² を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。)
 4. 倉庫業を営む倉庫。
 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの。
 6. カラオケボックスその他これに類するもの。
 7. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する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 3,000m²(特定街区C地区については 1,000m²)を超えるもの(政令で定めるものを除く。)
- ※上記は、代表的なものであり、この他にも建築できない用途があります。
- 住宅は、防災集団移転促進事業の借地契約の管理上、「分筆」する必要があるとともに、借地部分に住宅又は兼用住宅を建築する必要があります。

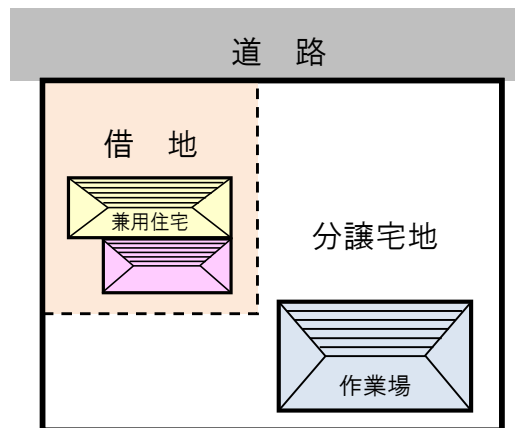
住宅を建てる場合(防災集団移転促進事業に対応した住宅の建築)

□建てる事が出来るケースは、以下のとおりです。

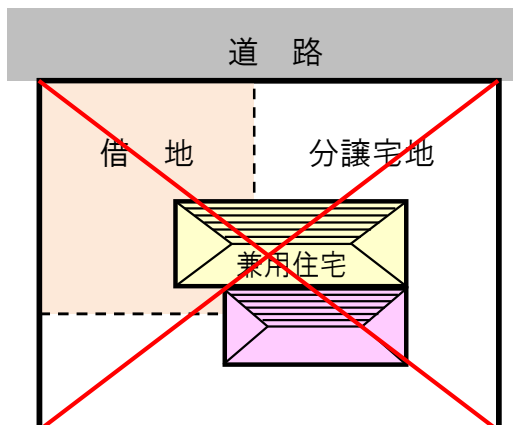
・建築例 1) -建築可



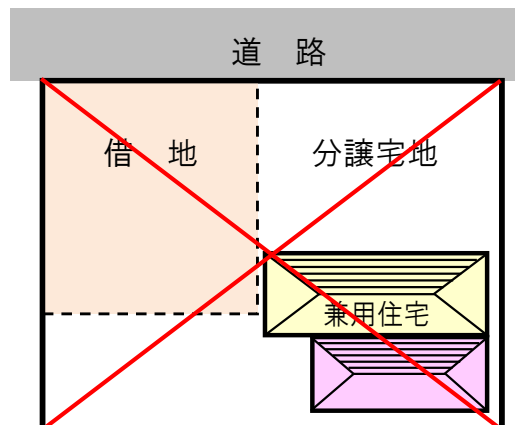
・建築例 2) -建築可



・建築例 3) -建築不可 (×2画地に1棟)



・建築例 4) -建築不可 (×借地が未利用)

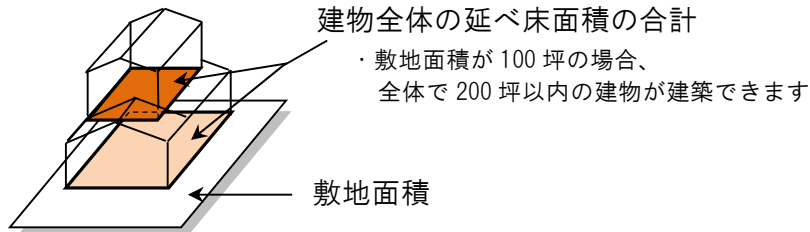


②住宅の延床面積のルール(建物の容積率の最高限度について)

【建物の容積率の最高限度】

- 地区内における建築物の容積率の最高限度は10分の20とします。

□建物全体の床面積の合計が敷地面積の200%以内の建物が建てられます。



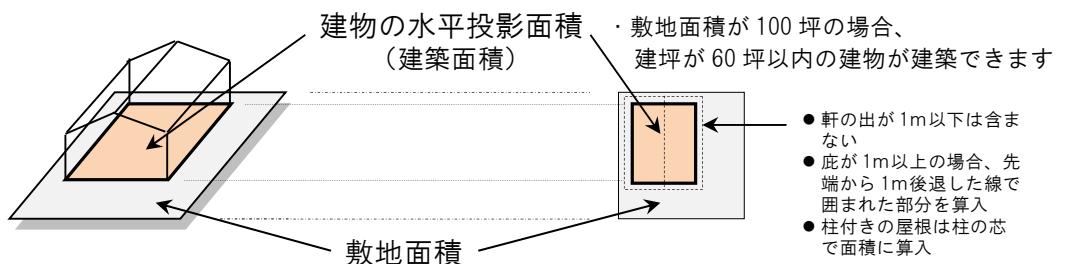
$$\text{容積率} = \text{建物全体の延べ床面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \leq 200\%$$

③住宅の建築面積のルール(建物の建ぺい率の最高限度について)

【建物の建ぺい率の最高限度】

- 地区内における建築物の建ぺい率の最高限度は10分の6とします。

□建物の水平投影面積が敷地面積の60%以内の建物が建てられます



$$\text{建ぺい率} = \text{建物の水平投影面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \leq 60\%$$

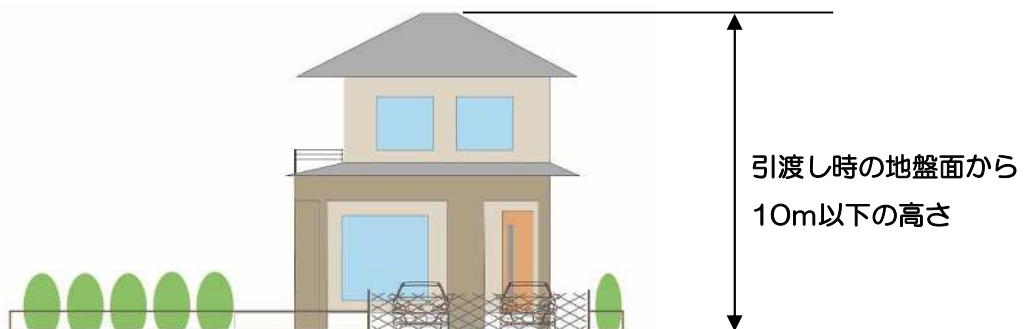
④住宅の高さのルール(建物の高さの最高限度について)

【建物の高さの最高限度】

- 造成完了時の地盤面から10m以下とします。

□引渡し時の地盤面から高さ10m以下の建物が建てられます。

【道路側からみた立面図イメージ】

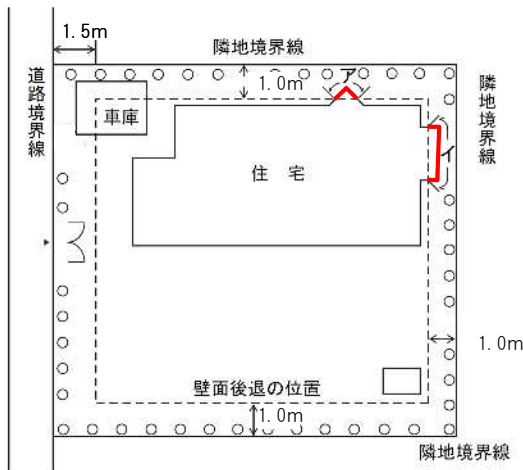


⑤敷地境界から住宅の外壁までの距離のルール(建物の壁面の位置について)

【建物の壁面の位置】

- 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、次に掲げる境界までの距離は、以下に掲げる数値以上とします。
 1. 幹線道路、区画道路の境界線から 1.5 m以上
 2. 歩行者専用道路の境界線から 1.0 m以上（特定街区C地区のみ）
 3. 上記以外の隣地境界線から 1.0 m以上
- （緩和規定）ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものは0.5m以上とします。
 - ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。（車庫の用途に供するものを除く）
 - ②物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面位置の制限区域内の床面積が5㎡以内であるもの（車庫の用途に供するものを除く）
 - ③自動車車庫（柱と屋根のみで四方に壁のない車庫）の用途に供するもの
- （緩和規定）都市計画道路の南側に面する宅地の北側は1.0m以上とします。
- （緩和規定）上記のほか、幹線道路沿道に個人事業用の看板等を設置する場合の境界までの距離は1.0m以上とします。

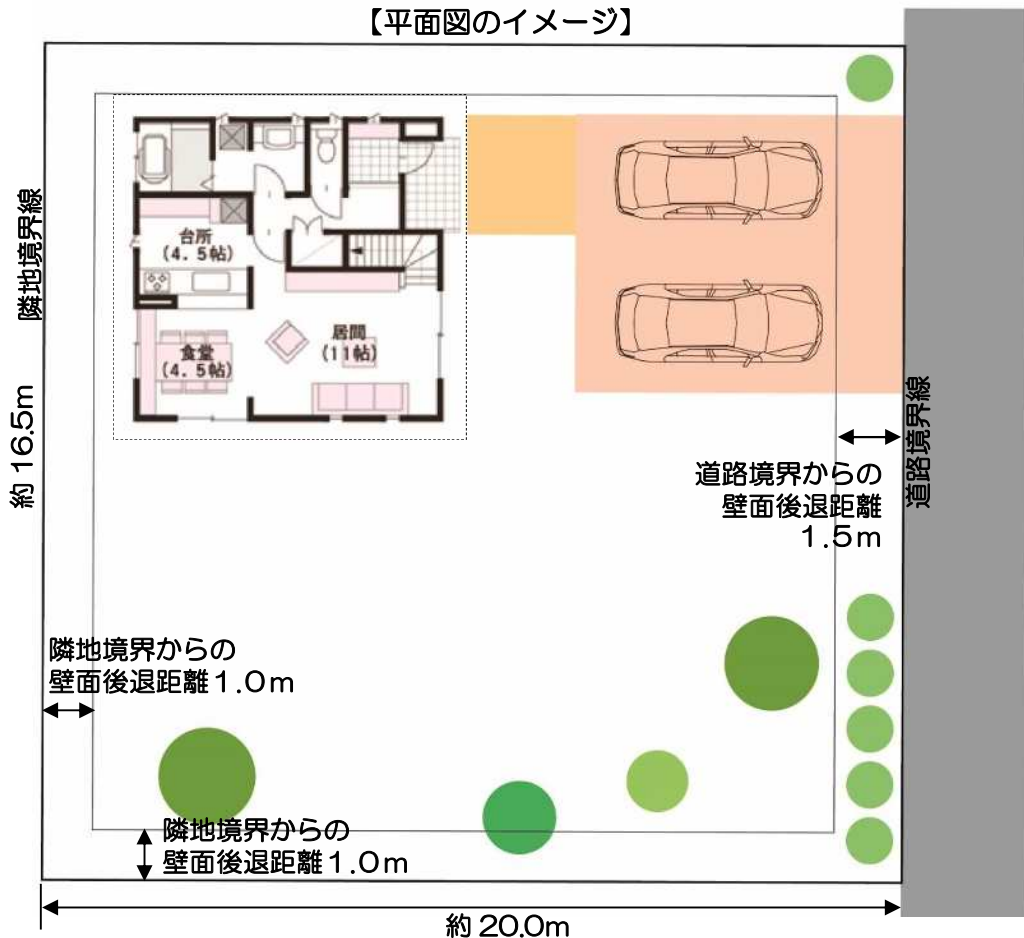
□外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
（車庫の用途に供するものを除く）



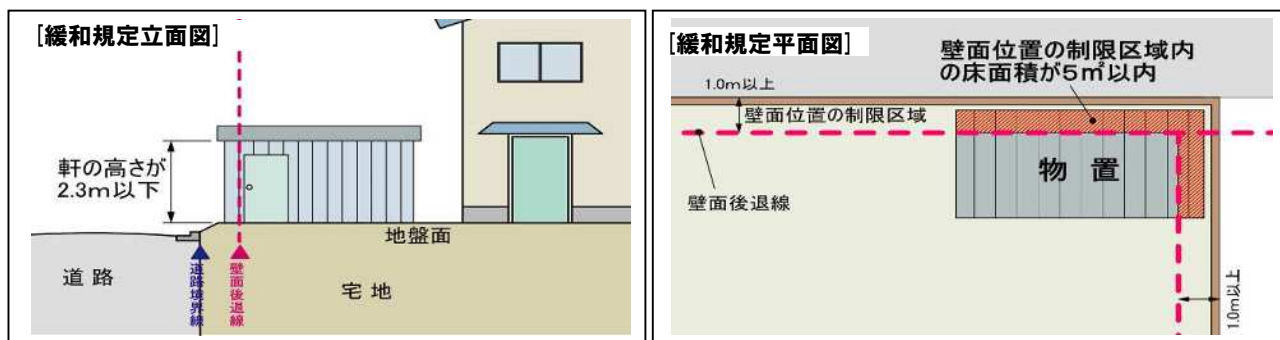
○(ア+イ)が3m以下であること

□ 建築する建物の外壁は以下のように土地境界から離します。

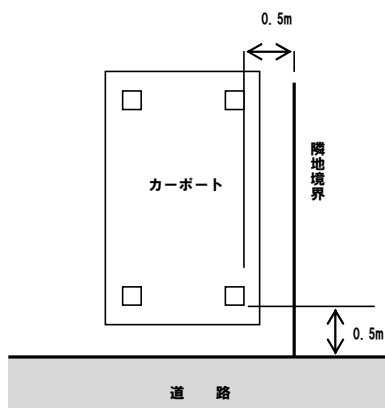
【平面図のイメージ】



□ 軒の高さが 2.3m 以下で床面積の合計が 5 m² 以下の物置等は、土地境界から 0.5m 以上離せば建てる
ことができます。



□ 開放型の車庫(柱と屋根のみで四方に壁のない車庫)については、地区計画の制限を行わない。



※ 民法第 234 条で建物を築造するには、境界線から 50cm 以上の距離を保たなければならないとされています。

この境界線からの距離は、建築基準法では柱端（ひさは張り出し可）とすることができます。

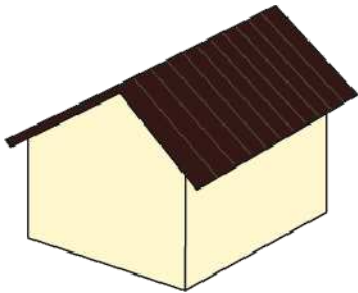
⑥住宅デザインのルール(建物の形態・意匠について)

【建物の形態・意匠】

- 地区内において住宅等を建築する場合には、派手なものは避け、落ち着いた雰囲気があり 周囲の風致景観と調和する形態・色調とします。
 - 屋根は勾配屋根で、切妻、寄棟、入母屋等の形状を基本とし、色彩は無彩色又は彩度及び明度が低い濃茶系色を基本とします。
- 外壁は、広大な単一面とならないよう分節した形状を基本とし、色彩は無彩色又は彩度及び明度が低い茶色、黄土色、クリーム色を基本とします。
- なお、一般的な建築様式の屋根や外壁及び周辺の自然と調和した色彩等についても可能ですが、個別に協議が必要となる場合があります。

□屋根の形状は、「切妻、寄棟、入母屋」を基本とします。

【切妻】



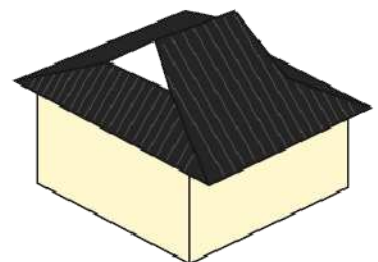
棟を頂点に二つの傾斜面で三角形を作る最も一般的な形状で、単純で雨処理もしやすいとされています。

【寄棟】



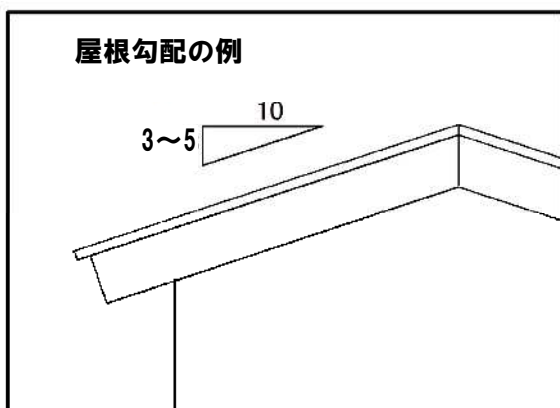
屋根の構造上、頑丈なのが利点であり、台風などの風圧に対して最も強いとされています。

【入母屋】



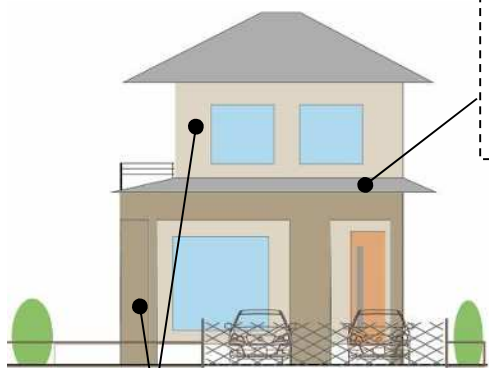
切り妻と寄棟を合体したような形状が特長で、重厚かつ格調高く、比較的大きな住宅に採用されています。

□屋根の勾配は、「3～5寸程度」を基本とします。



□外壁は、「広大な単一面とならないよう分節した形状」を基本とします。

【壁面の分節化の例①】



1階と2階の間に屋根を設けることによって外壁を分節した例

1階部分と2階部分で色彩を分けることによって外壁を分節した例

【壁面の分節化の例②】



柱の建材などによって外壁を分節した例

色彩の表し方について

本ガイドラインでは、JIS(日本工業企画)で標準化されているマンセル表色系という色を数値化するための尺度を用いて適正な色を紹介します。マンセル表色系では、「色相」「明度」「彩度」の3つの性質によって色をあらわします。

■色相

色相は色味を示します。

(赤:R、黄:Y、緑:G、青:B、紫:P、黄赤:YR、黄緑:YG、青緑:BG、青紫:PB、赤紫:RP とあらわします)

■明度

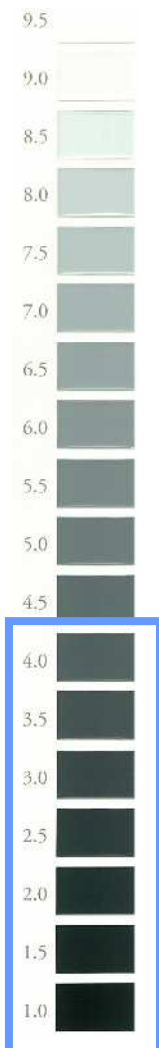
明度は明るさを示します。(黒を 0、白を 10 とあらわします)

■彩度

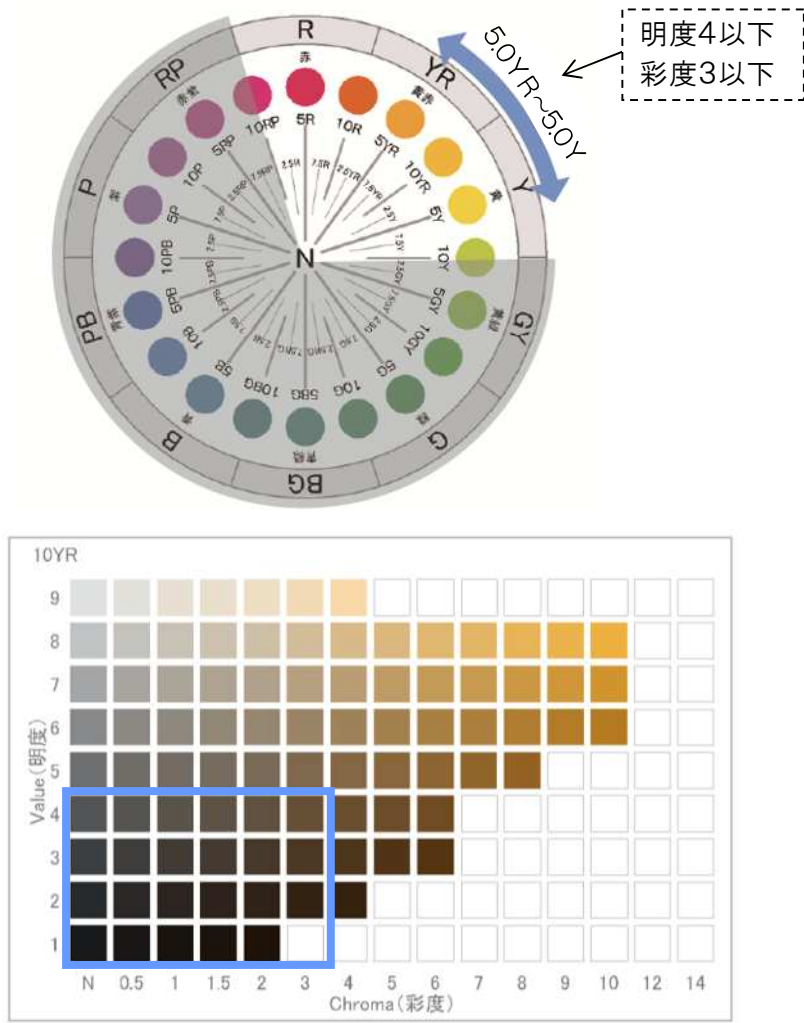
彩度は鮮やかさを示します。(値が大きいほど派手な色彩になり、0に近づくほど地味な色になります)

□屋根の色彩は、「無彩色又は彩度及び明度が低い濃茶系色」を基本とします。

【屋根の色（無彩色）】



【屋根の色（彩度及び明度が低い濃茶系色）】

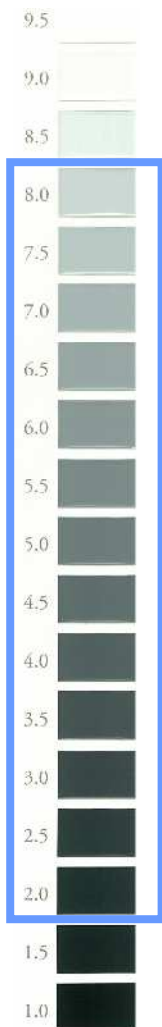


・色相 10YR の明度と彩度

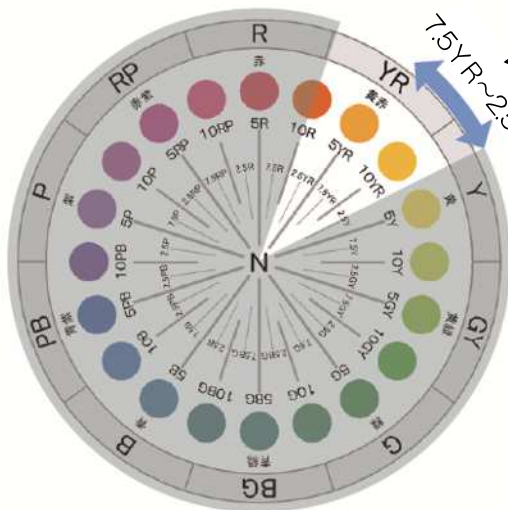
□は望ましい色の範囲

□外壁の色彩は、「無彩色又は彩度及び明度が低い茶色、黄土色、クリーム系色」を基本とします。

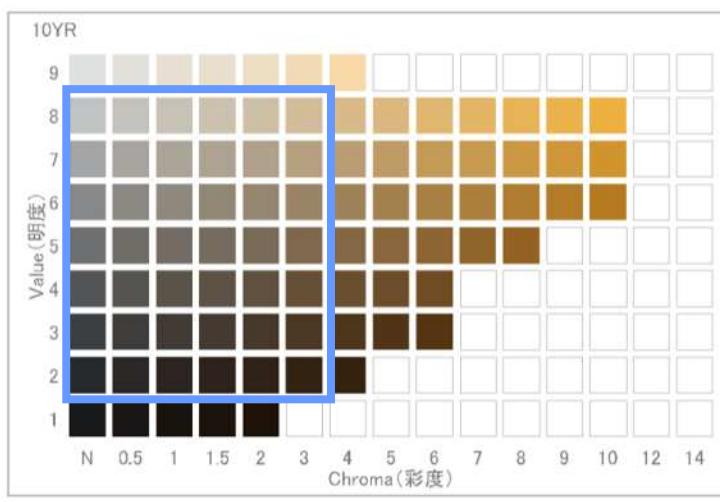
【外壁の色（無彩色）】



【外壁の色（彩度及び明度が低い茶色、黄土色、クリーム系色）】



明度 2 以上 8 以下
彩度 3 以下



・色相 10YR の明度と彩度

□は望ましい色の範囲

【色彩を統一したまちなみイメージ】



⑦垣・さくのルール(建物のさくの構造について)

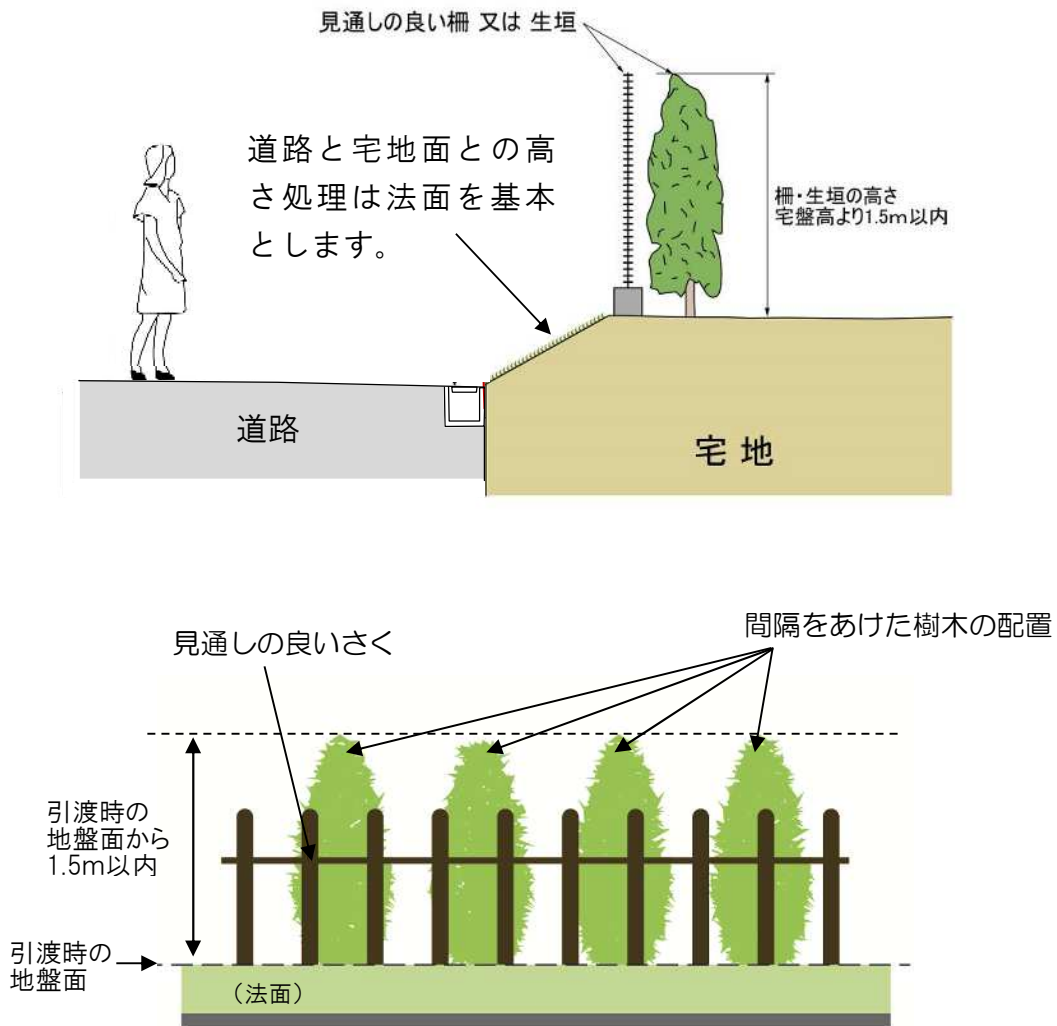
【建物のさくの構造】

- 道路と宅地面との高さ処理は法面を基本とします。
なお、基礎を設置する際の高さは道路高より60cm以内とします。
- 道路に面する垣又はさく（門柱を除く）を設置する場合の構造は、引渡時の地盤から高さ1.5m以内の生け垣とするか、見通しの良いさく又はその併用とするとともに、さくを設ける場合は、周辺の自然と調和した色彩や形状とする。
- ただし、宅地への出入り口として部分的に設ける門扉については、設置できるものとします。

□ 垣又はさくを設置する場合は、引渡時の地盤から高さ1.5m以内とします。

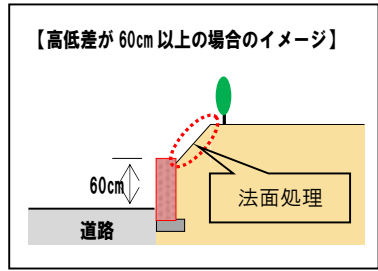
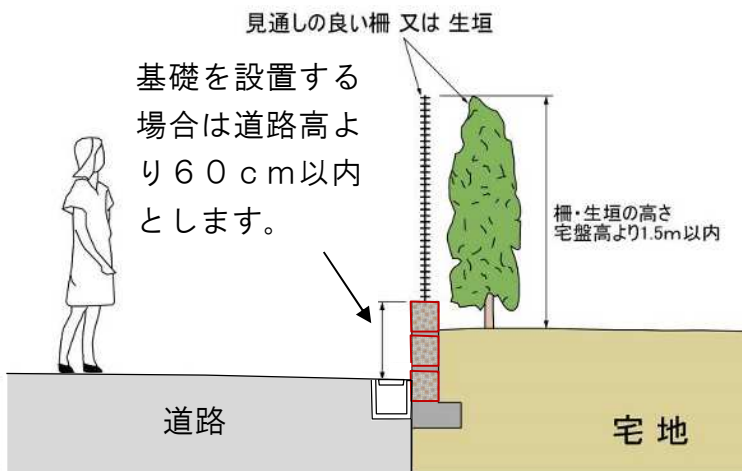
□ 生け垣とさくの両方を設置する場合も同様に引渡時の地盤から高さ1.5m以内とします。

【垣・さくの設置イメージ】

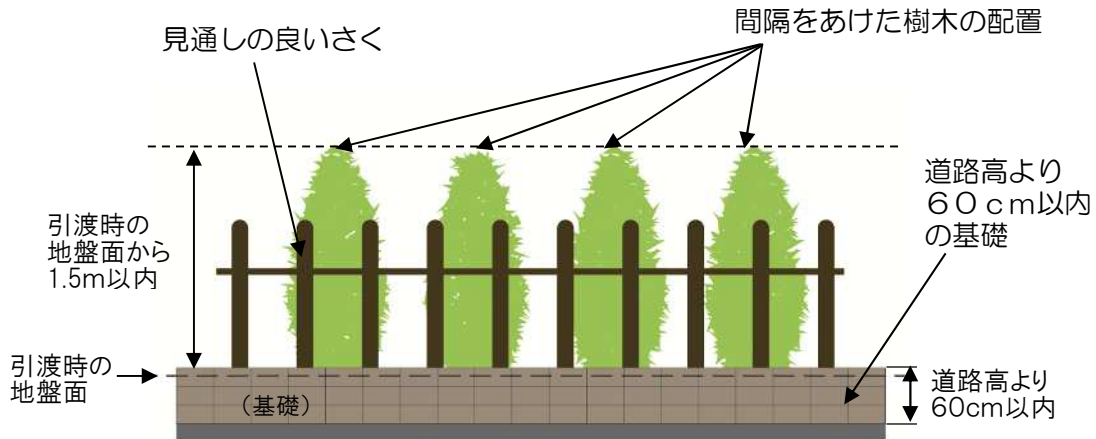


□基礎を設置する際の高さは、道路高から60cm以内とします。

【基礎の設置イメージ】



●【中一画地】は、野蒜1号線に面する北側の部分で最大95cmの高低差があり、60cm以内のルールを適用すると1m以上の高低差がある隣接画地と連続した街並み形成が困難なため、地盤高までの整備を認めるものとします。



【見通しの良い生垣の事例】



間隔をあけて樹木が配置され、プライバシーを守りながらも見通すことができます。

【見通しの良い生垣の事例】



生垣は密に植えられていますが、高さがおさえられているので見通すことができます。

⑧宅地の盛土のルール(宅地の盛土について)

【宅地の盛土】

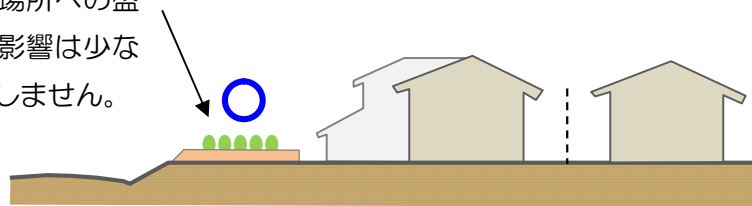
- 宅地の高さは引き渡し時の地盤高を基準とし、建物の敷地部分の盛土を行うことは認めないものとします。
- ただし、住宅建築の際に発生する敷地内残土は上記以外の敷地内の敷均し等に用いることができます。また、庭木の植栽等に係る盛土（客土）で、建物の敷地を含まない場合は制限しないものとします。

□庭の植木用の土盛りなどの建物の敷地ではない場所への盛土は行うことができます。

【盛土のイメージ①】

○庭の植木用の土盛りなどの建物の敷地を含まない盛土

建物に関係がない場所への盛土は隣接宅地への影響は少ないため、特に制限しません。



4. より良いまちづくりのために配慮が必要なこと(騒音)

より良いまちづくりのためには、住宅団地の静かな環境を守ることが重要です。

宮城県では、公害防止条例を定めて工場・事業場、深夜営業する飲食店から発生する騒音について以下に示すような基準を設けています。本地区でも、この基準に基づき、住宅団地の静かな環境を守ることが必要です。

工場・事業場から発生する騒音

低層住宅地区内に工場・事業場を設ける場合は、下記の時間帯別の基準を超えないように配慮する必要があります。

	昼間 午前8時～午後7時	朝・夕 午前6時～午前8時 午後7時～午後10時	夜間 午後10時～午前6時
第一種区域 :第一種低層住居専用地域	50 デシベル	45 デシベル	40 デシベル
第二種区域 :第一種住居地域	55 デシベル	50 デシベル	45 デシベル

※学校、保育所、病院、図書館、特別養護老人ホームの敷地及びその周囲おおむね 50mの区域内は表に示す値からそれぞれ 5 デシベルを減じた値を基準とします

※本地区は、第二種区域(第一種住居地域)が想定されますが、低層の戸建て専用住宅を主体とした住宅団地の形成を目標としていることから、第一種区域(第一種低層住居専用地域)の基準を守ることを推奨します。

深夜営業する飲食店等から発生する騒音

低層住宅地区内で飲食店を営業する場合は、以下の2つの基準に配慮する必要があります。

□カラオケ装置等の音響機器は午後11時から午前6時までの間は使用禁止

宮城県の公害防止条例で、県内全域(工業専用地域を除く)においてカラオケ装置等の音響機器の使用が午後11時から午前6時までの間は禁止されています。ただし、音が外部に漏れない防音構造になっている場合は適用されません。

□深夜営業する飲食店等から発生する騒音は下記の基準を超えないように配慮












深夜営業する飲食店から発生する騒音は午後10時から午前6時までの間、下記の基準を超えないように配慮する必要があります。

	夜間 午後10時～午前6時
第一種区域 :第一種低層住居専用地域	40 デシベル
第二種区域 :第一種住居地域	45 デシベル

※学校、保育所、病院、図書館、特別養護老人ホームの敷地及びその周囲おおむね 50mの区域内は表に示す値からそれぞれ 5 デシベルを減じた値を基準とします

※本地区は、第二種区域(第一種住居地域)が想定されますが、低層の戸建て専用住宅を主体とした住宅団地の形成を目標としていることから、第一種区域(第一種低層住居専用地域)の基準を守ることを推奨します。

【音の目安】

120デシベル	●飛行機のエンジンの近くの音	
110デシベル	●車の警笛音	
100デシベル	●電車が通過する時のガード下	
90デシベル	●大声による独唱 ●騒々しい工場の中	
80デシベル	●せみの声 ●電気洗濯機 ●赤子の鳴き声 ●電気掃除機	
70デシベル	●すす虫の音色 ●電話のベルの音 ●ミキサーの音	
60デシベル	●電気ひげ剃り ●普通の会話 ●静かな車内 ●レンジフード換気扇	
50デシベル	●静かな事務所 ●扇風機	
40デシベル	●市内の深夜 ●板の間の足音 ●図書館 ●クーラー吹き出し音	
30デシベル	●郊外の深夜 ●ささやき声	
20デシベル	●木の葉のふれ合う音	

宮城県環境生活部・環境対策課パンフレットより

みんなでルールを守って、暮らしやすいまちをつくりましょう！

野蒜北部丘陵振興協議会

