

(10) 敷地の土盛り高さの制限

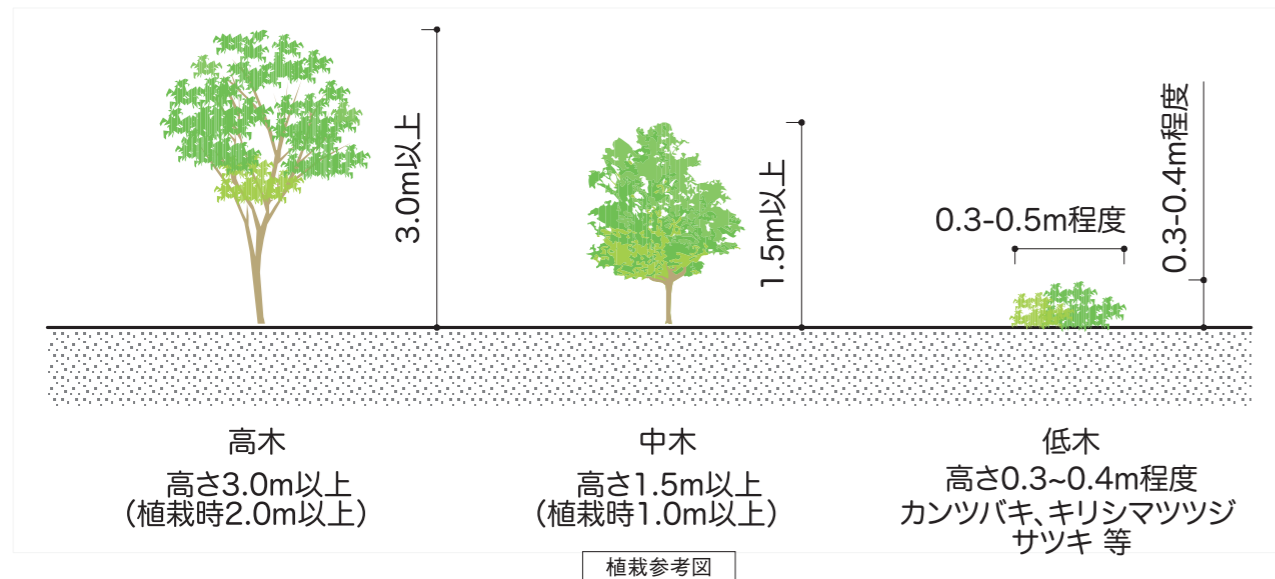
敷地の土盛りの高さの制限をすることにより、隣接敷地相互の公平性を確保する。

- 敷地の地盤の高さは変更できないものとする。
ただし、工事等により発生する残土の敷均し等に伴う場合は、この限りではない。

(11) 敷地への植栽

敷地内の緑化に努めることで、緑豊かな街並みを実現する。

- 敷地内には、低木・中木などを植樹して緑化に努める。



(12) 駐車場の配置

駐車場の配置について制限をすることで、歩行者の通行の安全等を確保する。

- 車の出入り口は、原則、セミパブリックゾーンからとする。ただし、セミパブリックゾーンに電柱・支線・ゴミ集積所などがあって車の出入りが明らかに困難な敷地及びセミパブリックゾーンが設定されていない敷地はこの限りではない。なお、隅切り部からの出入りは禁止する。

また、歩道を横断して利用する駐車場を設置してはならない。ただし、歩道を横断する以外に駐車場を設置できない場合はこの限りではない。



“暮らしやすいまち”をめざす 個別に家を建てるための「街並みルール」 (住宅地区 A) あおい地区まちづくり整備協議会



平成 26 年 10 月 22 日発効

1. まちづくりの方針

“暮らしやすいまち”をめざします。

お互いに心地よく暮らしていくために、あおい地区へ移転する世帯で「街並みルール」を作成します。

そのルールに基づいて住宅等の建築物を新築することにより、整然とした落ち着いたある街並みを形成し、人と人とのつながりが感じられる、気軽にあいさつを交わせるような明るいまちをつくることをめざします。

また、災害時にも安全・安心でゆとりがあって暮らしやすい、次世代を担う人々にも魅力的なまちを実現していきます。

2. 「街並みルール」の構成・位置づけ

この地区では、概ね第一種低層住居専用地域並みの住宅地として、良好な居住環境を形成するための「街並みルール」を策定しました。

「街並みルール」は、都市計画法第十二条の四、第十二条の五などに基づく「地区計画」として定め、可能な範囲で地区計画条例とします。条例化されると、その内容は建築確認申請の際にルールが守られていることが確認できます。

また、条例化に馴染まない「街並みルール」項目については、全世帯の参加する新しいまちの自治組織により、街並み協定とするなどして、お互いに守るべき事項と位置づけます。

3. あおい地区の土地利用の方針

あおい地区を次のように区分し、土地利用の方針を定める。(「計画図1」参照)

- 1) 住宅地区A：防災集団移転事業により新たに形成される住宅地として、戸建専用住宅と兼用住宅が共存する、暮らしやすい住環境を育成する。区画道路沿いには、道路と宅地の中間領域となるセミパブリックゾーン(安全・ゆとりゾーン)の形成を誘導し、視線の透る、明るく安全な住宅地を形成する。
- 2) 住宅地区B：戸建災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)
- 3) 住宅地区C：二戸一災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)
- 4) 住宅地区D：中層災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)

以上の方針を実現させるため、住宅地区Aについて、以下のような項目の「街並みルール」を策定します。

- (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) 敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度
- (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- (8) セミパブリックゾーン(安全・ゆとりゾーン)の設定
- (9) 垣又はさくの構造の制限
- (10) 敷地の土盛り高さの制限
- (11) 敷地への植栽
- (12) 駐車場の配置

(1) 建築物等の用途の制限

当地区は防災集団移転促進事業による住宅団地の整備地区であり、良好な住環境を実現するため、建築物等の用途を制限する。

- 次の各号に掲げる建築物を建築できる。

ア. 住宅

イ. 兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に定めるもの

なお、兼用住宅では敷地内に来訪者の駐車ができる駐車場を設けて路上駐車をさせず、また、居住環境に影響を及ぼすような騒音の防止に留意しなければならない

- 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に類する自動車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、貸衣裳屋、貸本屋その他これ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
- ⑤ 自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これに類するもの
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設
- 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
- ⑧ 診療所(医療法に基づく医師又は歯科医師に管理される入院施設のないもの)

ウ. 地区集会所

エ. 社会福祉施設及び公益上必要な建築物

オ. 前各号の建築物に附属するもの

(9) 垣又はさくの構造の制限

垣又はさくを設ける場合の基準を定めることにより、防犯性の高い、開放的な外構を実現し、住む人同士が、お互いに顔がわかり、あいさつができる安全・安心で、明るいまちづくりのための基本的条件を実現する。

- 道路又はセミパブリックゾーンに面して垣又はさくを設ける場合は、次のとおりとする。

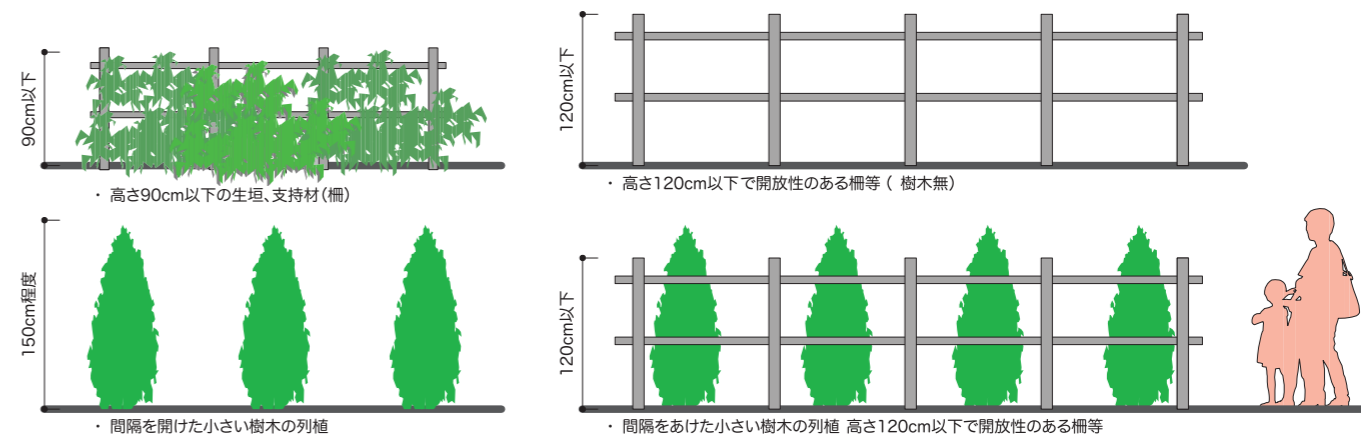
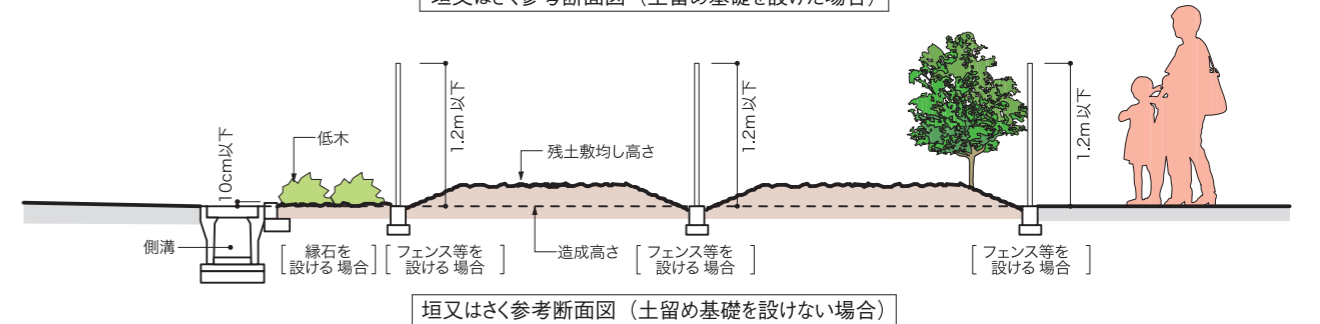
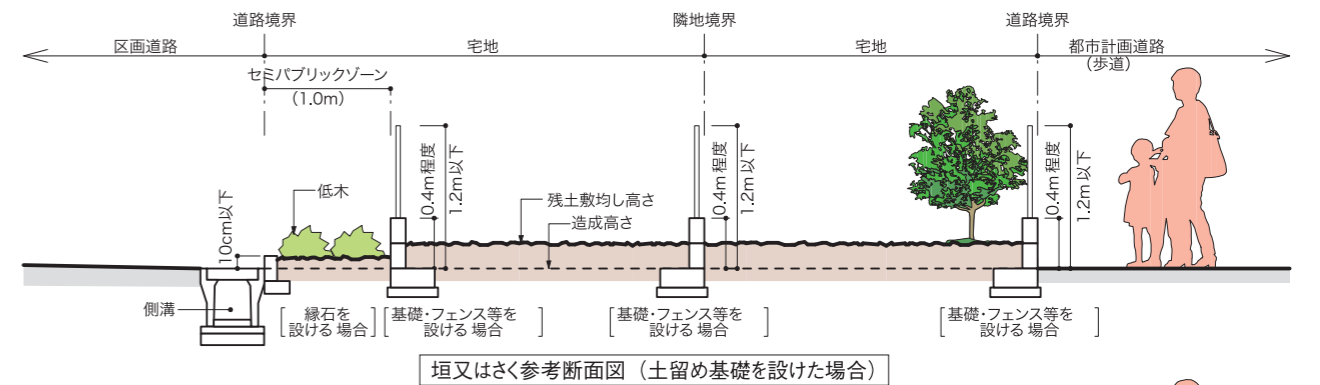
(1) 垣又はさくの構造は、以下とする。

- ① 道路面からの高さ0.9m以下の生垣若しくは低木や草花等による植栽の列植
- ② 道路面からの高さ1.2m以下の金網・鉄柵・木竹造柵等の透視可能で通風を確保できる構造のもの
- ③ 土留め基礎を設ける場合、基礎の高さは道路面から0.4m程度

(2) 緑道並びに、都市計画道路上河戸下浦線の南側及び東矢本駅前線に面する垣又はさくは、前項によるほか、幅1m～1.5m程度の出入口を設けるよう努める。また、出入口に門扉等を設ける場合、内開きとし、門扉等の構造は前項②号に準ずるものとする。

(3) 都市計画道路上河戸下浦線及び東矢本駅前線の沿道は、生垣を設置するなど緑化に努めるものとする。

- 隣地境界に垣又はさくを設ける場合は、前項(1)によるものとし、セミパブリックゾーンには当該垣又はさくを延長して設置してはならない。



垣又はさく参考立面図(土留め基礎を設けない場合)

(8) セミパブリックゾーン（安全・ゆとりゾーン）の設定

敷地の道路に面するところに公私の中間領域としてセミパブリックゾーン（安全・ゆとりゾーン）を配置することで、視線が透る安全で安心な街路空間を形成する。

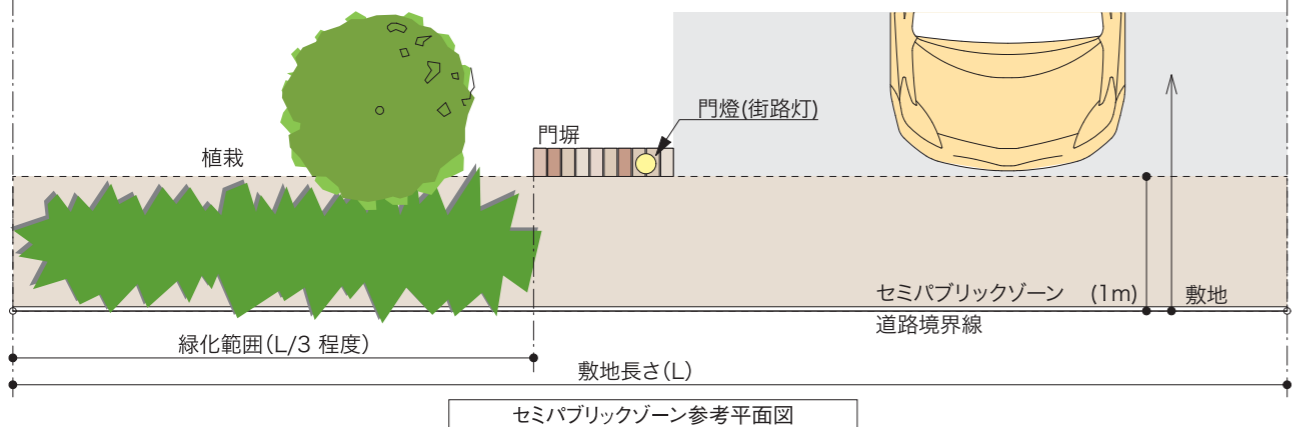
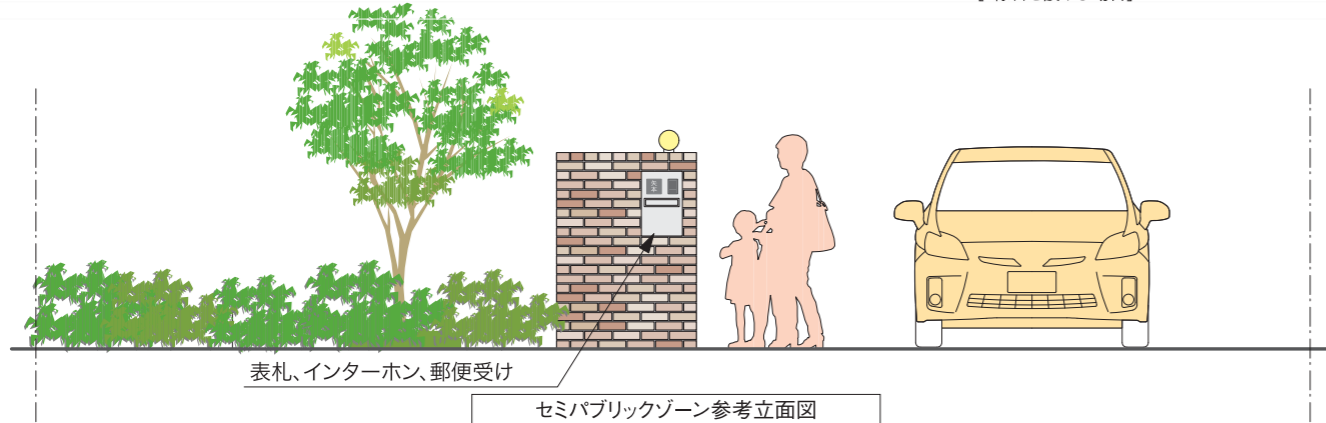
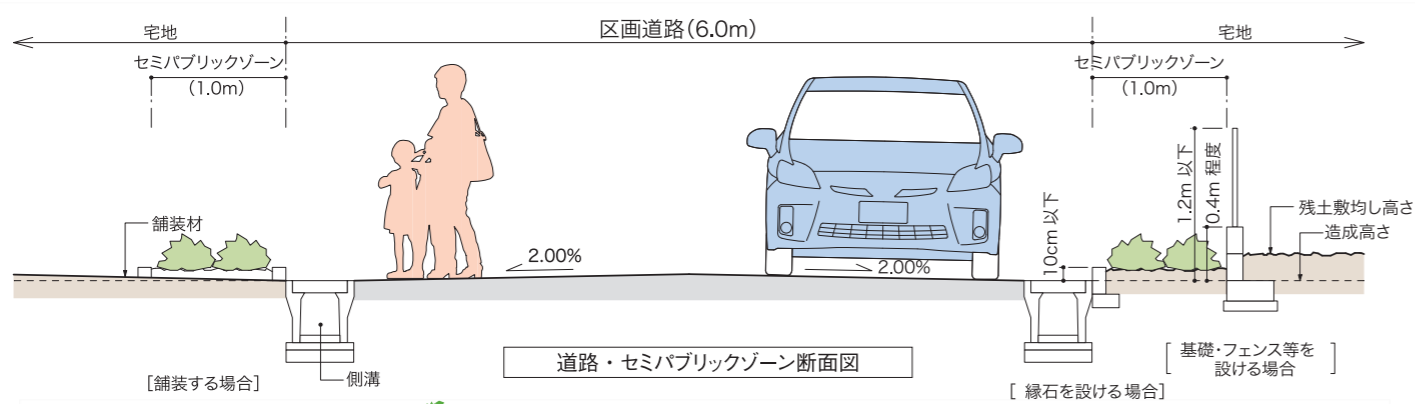
- 道路境界線より1.0mの範囲の敷地をセミパブリックゾーンとし、宅地と道路の中間領域として設定する。範囲は、1敷地について道路に面する1方向とそれにつながる隅切り部とする。セミパブリックゾーンの詳細は以下による。

ただし、都市計画道路及び南北に貫通する作田浦月観14号線沿いには設定しない。

※ セミパブリックゾーンの範囲については、「計画図2」の“工作物の設置を制限する沿道”を参照。

- ① 自動車車庫の屋根・柱・壁、門扉、門柱、門塼、垣又はさく等の工作物を設置してはならない。
- ② 玄関に至る道路からの出入り口付近のセミパブリックゾーンより内側に、街路灯を兼ねた門燈を備えた門塼を配置するよう努める。門塼には表札、インターホン、新聞・郵便受けを備えるよう努める。
- ③ セミパブリックゾーンは、低木・草花を主とした植栽（全長の1/3程度の長さ）及び舗装材で構成し緑が連続するよう努める。また、隣地境界線近くに、街路に面する宅地の居住者で決めた樹木を街路樹として植樹するよう努める。

- セミパブリックゾーンに縁石等を設置する場合は、道路面より10cmの高さまでとし、街路景観に配慮したものとす。

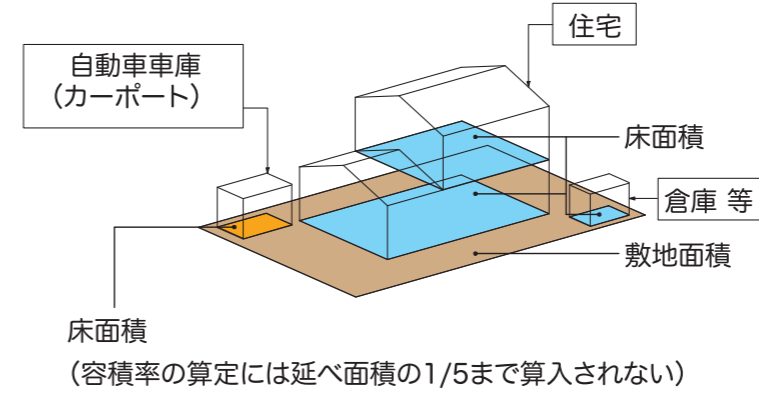


(2) 建築物の容積率の最高限度

容積率を制限することで、お互いに日照・通風などの確保、圧迫感の軽減などを図り、良好な住環境を実現することができる。

- 容積率の最高限度を80%とする。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



※ 容積率：敷地面積に対する延べ面積の割合。延べ面積とは、各階の床面積の合計面積。

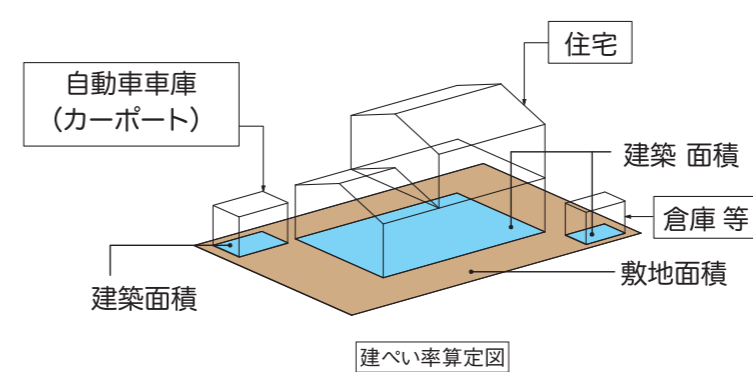
<注>延べ面積の算定には、通常、自動車車庫や別棟倉庫等も算入されるが、容積率の算定の場合には、自動車車庫は延べ面積の1/5までは算入されない。

(3) 建築物の建ぺい率の最高限度

建ぺい率を制限することで、日照・通風などの確保とともに、庭やオープンスペースが確保でき、ゆとりのある街並みをつくることができる。

- 建ぺい率の最高限度を50%とする。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



※ 建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合。建築面積とは、建物を真上から見たときの水平投影面積。

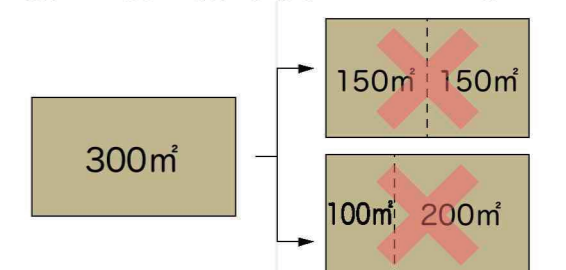
<注>建ぺい率の算定には、通常、自動車車庫や別棟倉庫等も算入される。

(4) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地の細分化により建築物が密集して住環境が悪化することを防止することができる。

- 敷地面積の最低限度は280㎡とする。

敷地面積の最低限度が280㎡の場合

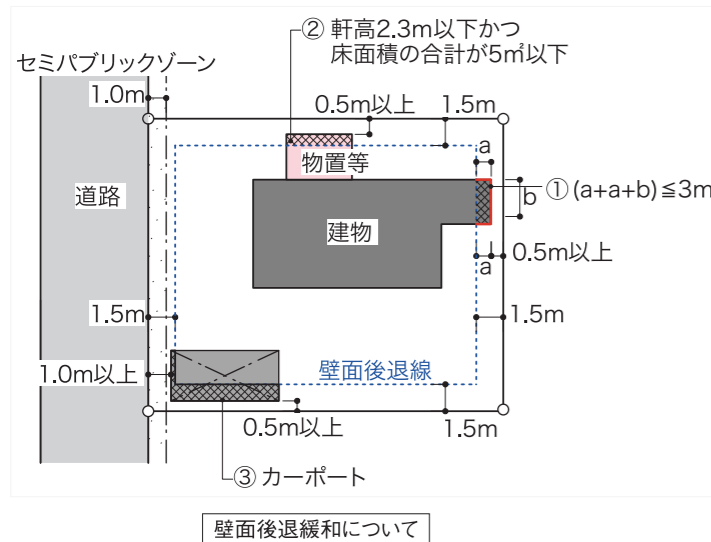
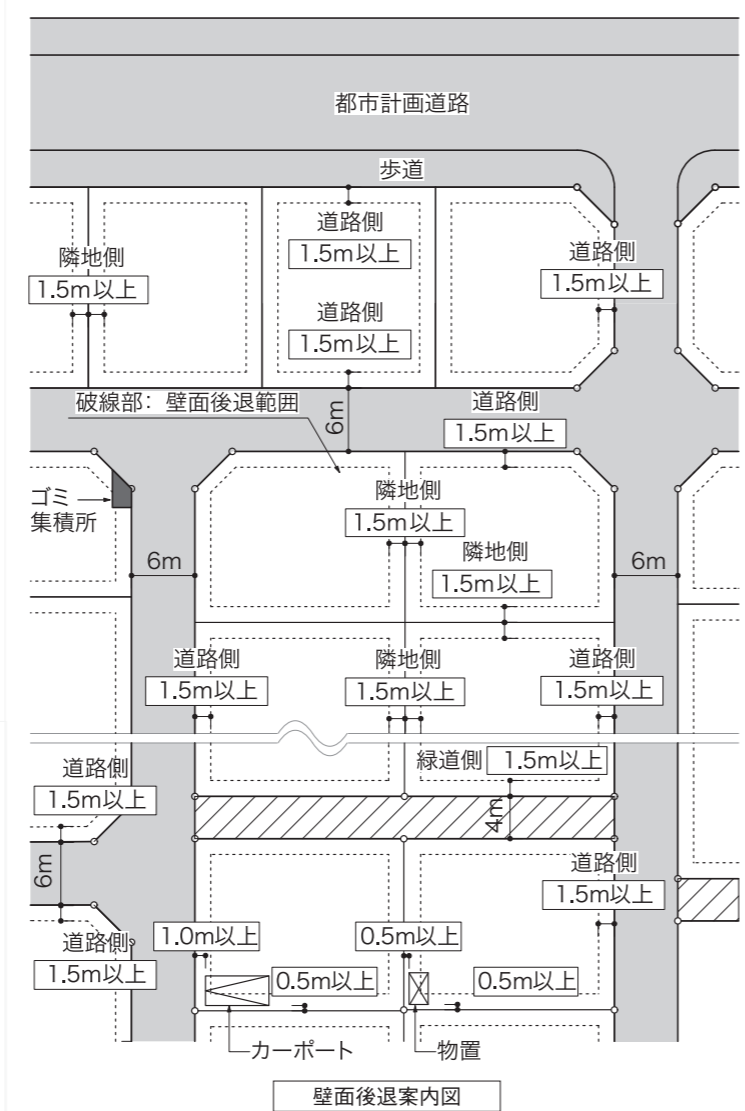


(5) 壁面の位置の制限

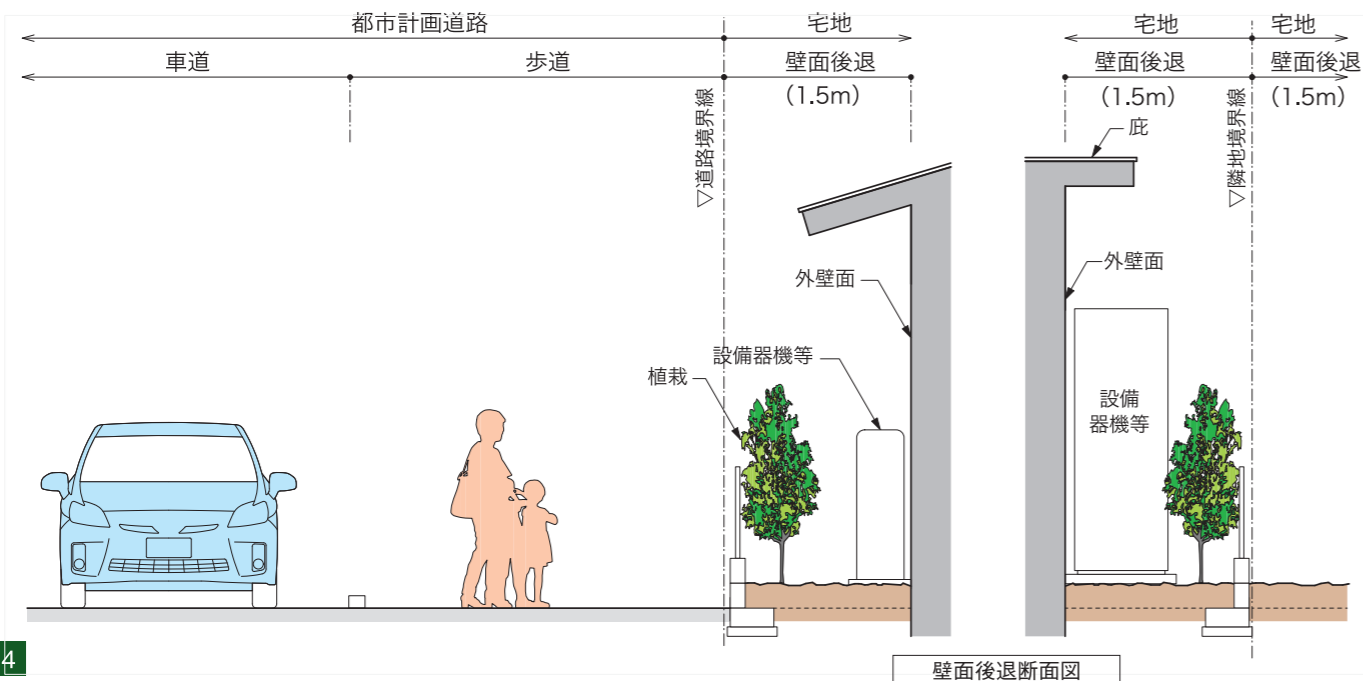
道路や隣地から建築物の壁面を後退させることにより、道路や隣地への圧迫感をやわらげるとともに隣地居住者が互いのプライバシーを保護し、良好な居住空間をつくることができる。

■ 建築物の外壁面もしくはこれに代わる柱面は、道路境界線・隣地境界線・緑道境界線・水路から1.5m以上離して建築する。敷地に隣接してゴミ集積所が設置されている場合についても、6mの区画道路路端部から1.5m以上離して建築する。

なお、①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合、②物置その他これに類する用途に供する部分で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下の場合、及び、③柱構造で四周が開放された自動車庫(カーポート)の場合はこの限りではないが、隣地境界から0.5m以上離して建築しなければならない。



壁面後退緩和について

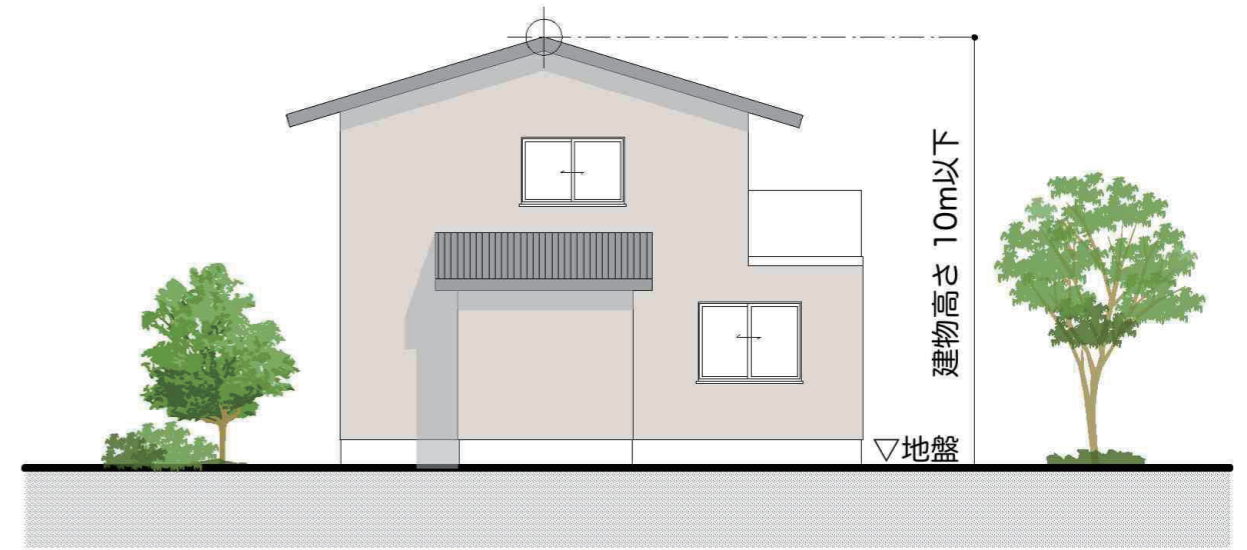


壁面後退断面図

(6) 建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度を定めることにより、お互いに日照、通風などを確保するとともに、住宅団地として整った街並みを形成することができる。

■ 建築物の高さは10mを最高限度とする。



(7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態や色彩などについて基本的な考え方を示すことで、奇抜な建築物が出現しない、まとまりのある街並みをつくることができる。

■ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は以下による。

- ① 軒高は7m以下とし、地階を除く階数は2階以下とする。
- ② 屋根の形状の制限はないができるだけ勾配屋根とし、2階屋上を設ける場合は、隣地へのプライバシー配慮のため、日常的な利用は避けなければならない。
- ③ 屋根及び外壁の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。
- ④ 屋外広告物は、自己用のものに限り設置を可とするが、地区の美観を損なわないものとする。

また、建築物の壁面への広告は禁止する。

(注) 住宅の小屋裏部分を利用してつくる物置等については、物置等の部分とその階の床面積の1/2未満で、かつ、天井の最高高さが1.4m以下等の条件を満足する場合、階数に算入されず、床面積にも算入されない。

