

築上東高等学校跡地住宅地計画
まちづくりガイドライン

上毛町
住宅生産振興財団
(有)アーバンセクション

2013.3.19

美しい景観と暮らしやすい環境をつくるために

—まちづくりガイドラインの目的—

この分譲事業は築上東高等学校跡地に計画している住宅地に相応しい戸建て住宅を分譲するためのものです。住宅地の環境は道路や宅地割りなどの造成と建築や外構が一体となって形成されます。この住宅地は上毛町が優れた住宅地としての環境を作り出すために造成整備を行います。しかしどんなに素晴らしい宅地でも、そこに建設される住宅や外構がまち全体の環境を考えて建設されない限り、良いまちは生まれません。

快適に住める家とすることを考えても、1軒の住宅でできることは限界があります。と言いますのは、隣に建つ家との関係によって、自分の家の日照や通風やプライバシーなどが影響されるからです。また個々の家がどんなに工夫されていても、そのまち全体の環境を考えて設計しないと、まちとしての環境の価値が形成されず、結果的に自分の家の環境価値も損なわれるということにもつながるからです。

古今東西環境の良いと言われているまちには、良質な住宅が並び、しかもある調和を持ってまちの環境を作りだしています。豊かなまちの環境は個々の家の住環境を良好に維持していますが、このようなまちの環境は各家の庭の植栽が主に作りだしているのです。このようにまちと住宅は一体となって環境を作りだしています。

この造成地は通常の区画道路に替わり緑化された広場(コモン)を導入して計画されています。ここでは造成で計画したまちづくりを受けて、このまちに住宅を建設する際に指針となる「まちづくりガイドライン」を設けました。全ての住宅建設者がこのまちづくりを理解し、ガイドラインに沿った家づくりを進めることによって、全体のまちの景観が良好に形成され、しかも一軒一軒の住宅の暮らしやすさも実現されるまちが生まれるのです。



目次

マスタープラン	1
まちづくりガイドライン	2-4
外構イメージ図	5

1台目の駐車場の位置	メインアプローチ	壁面後退の緩和	植栽の規定
	(6.5m縁石切下部) ※一部4m	壁面後退緩和宅地	コーナーツリー シンボルツリー
建物配置と主棟の方向	住宅の位置付け	協定常夜灯	外周道路沿い生垣緑化 集散道路沿い生垣緑化 コモン沿い緑化 生垣またはフェンス
主棟の方向 庭	景観重要宅地	門灯 庭園灯	



1:800

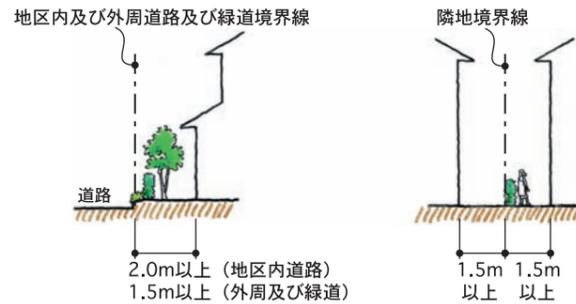
01 専用住宅地としての環境づくり 「良好な戸建て住宅地の環境をつくる。」

建築物の用途は戸建て専用住宅とし、店舗併用住宅は原則禁止とします。ただし延べ面積の1/2未満かつ50㎡以下の診療所、個人的な事務所、アトリエ、工房、教室（学習塾、華道教室等）での使用は可能とします。教室等とする場合で、敷地内に屋外看板等を掲示する場合は、「20.看板の項目」に規定する基準に適合するものとしてください。

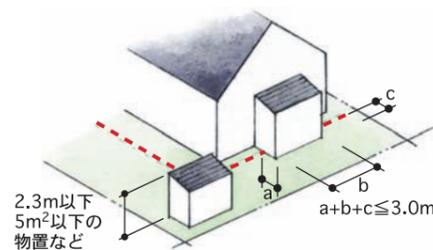
02 壁面後退「道路とコモン側で良好な緑景観をつくり、隣地側で暮らしやすい環境をつくる。」

まちの環境を良好に維持する為に、道路とコモンからの壁面後退を原則2m以上とします。これは道路やコモン沿いを緑化し、将来樹木が良好な状態で成長する為の必要寸法です。これによって住宅地のまちなみ環境を良好に育てることができます。隣地側は、原則1.5m以上とします。これは隣家との住環境に配慮したものです。

- ・壁面線後退のルール
 - 地区内の道路(集散道路、コモン)境界の場合 …2m以上
(ただし、宅地の奥行きが14m以下の場合は、1.5m以上とします。)
 - 外周道路及び緑道の場合 …1.5m以上
 - 隣地境界の場合 …1.5m以上



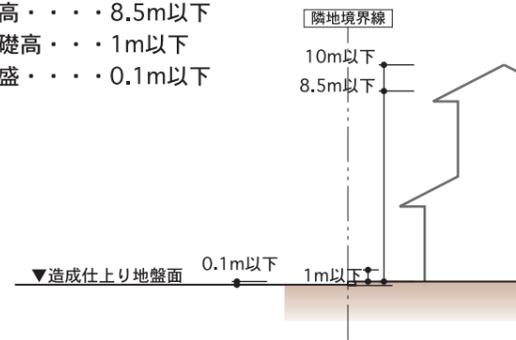
- ・壁面後退の緩和
 1. 壁面後退において、外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計(a+b+c)が3m以下の部分については、壁面後退を緩和することができます。ただしその場合でも1m以上は最低確保します。
 2. 壁面後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。
 - イ、壁のない車庫で高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの
 - ロ、物置等で高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの



03 建物高さ「隣家の住環境を悪化させない。」

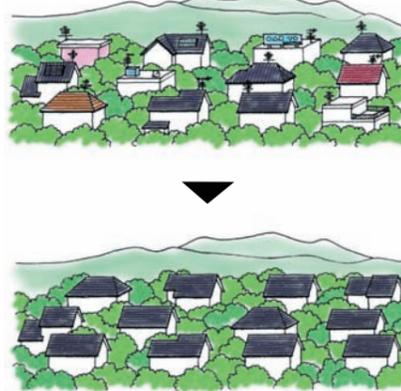
当住宅地は2階建て、もしくはそれに準ずる戸建て住宅を前提に、良好な住環境が形成されるような計画を行なっています。従ってその中にこの範囲の高さを超える建物が建てられると、その周辺の住宅の環境は著しく損なわれることとなります。そこで全体の街並に相応しくなるような建物の高さの制限を設けました。また掘削残土処理などによる宅地土盛は、造成仕上り地盤面より0.1m以下とします。

- ・建物絶対高・・・10m以下
- ・建物軒高・・・8.5m以下
- ・建物基礎高・・・1m以下
- ・宅地土盛・・・0.1m以下



04 屋根「屋根を調和させ地域のまとまりをつくる。」

建物2階の屋根の形態は、切妻や寄棟等の勾配屋根(2.5/10~6.5/10)を基本にします。片流れ及び2階床面積の1/2以下の部分的な陸屋根も可とします。その場合陸屋根の最高高さは7m以下とします。また太陽光発電パネル設置のための陸屋根は、角地(マスタープランに表記している景観重要宅地)以外は可とします。屋根の色彩は無彩色もしくはその近似色(明度3.5以下、彩度1以下)、または茶系色(YR系色相で明度3以下、彩度2.5以下)とします。また、屋外アンテナやこれに類する工作物については、建築物の軒の高さを超えないものとします。太陽光発電パネル及び給湯パネルを設置する場合は、屋根面から離隔して設置することを禁止します(陸屋根は除く)。いずれも調和した屋根並みにより、街としての景観価値を形成するためのものです。



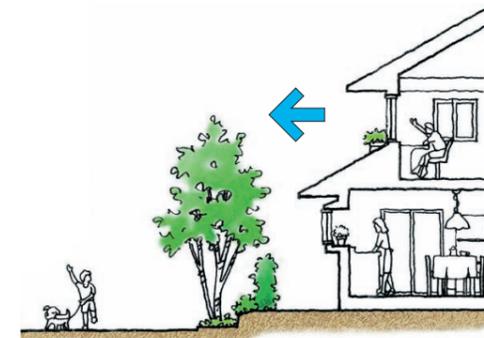
05 外壁「街並の調和と個性を考えた色彩とする。」

主たる外壁の色は落ち着いた色(YR、Y、R系色相で彩度6以下または、その他の色相にあつては彩度1.0以下)とし、樹木や草花の緑と美しく調和した街並を形成するようにします。各外壁面の1/5以下の壁面積ならば、この基準以外の色彩をアクセントに使用することも可能です。また外壁色は類似した色を選択する傾向が強いため、角地など景観的に重要な宅地(マスタープランに表記している景観重要宅地)に建つ家では、アクセントになるような色彩を用いると、街のなかで引立ち、街並景観の単調性が緩和されます。色彩を選択する際、周辺住宅との調整を行い、類似色が近接しないようにすると、ご自分の家の個性が発揮できます。



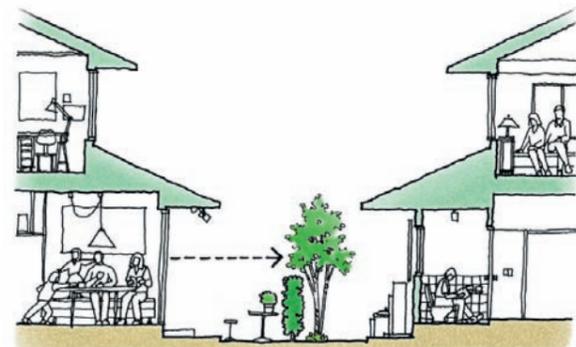
06 居室配置と窓位置 「コモンの環境を生かして窓を考える。」

住宅はコモンの良好な環境を活かして、居間、ダイニング、子供部屋等の生活居室を配置するように設計すると、心地よく生活できます。さらにバルコニーや出窓、コーナー窓等を設けると、まちなみと住居の相互関係が高まります。コモンが家の北側にある場合は、浴室やトイレが面することが多く、閉鎖的になりがちですが、間取りを考えて居室の大きめの窓やバルコニーをとる工夫や、窓に花台を設ける等の配慮を行うようにします。コモンの良好な環境は北側でも活かしたいものです。



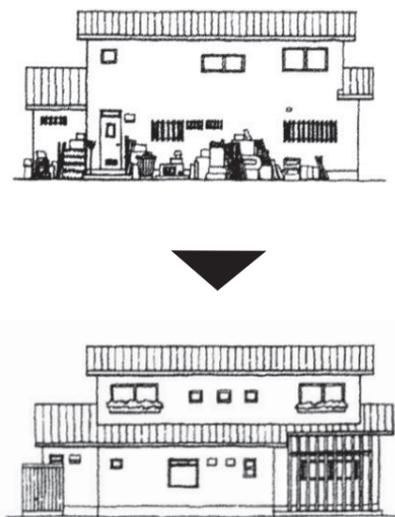
07 相隣関係「隣家との窓の位置を調整し暮らしやすい環境をつくる。」

隣家同士の居室の配置と窓の向き合いを調整し、相互に住み良い環境をつくるのが大切です。生活の主要な場である居間や食堂などの窓が近接して向き合っていたり、南隣家の便所、風呂などが居間等の居室から正面に見えるのも気持ちの良いものではありません。そのため、住宅の基本設計の段階で周辺の家との窓の位置関係をチェックし、それを間取りや窓の配置調整に活かします。



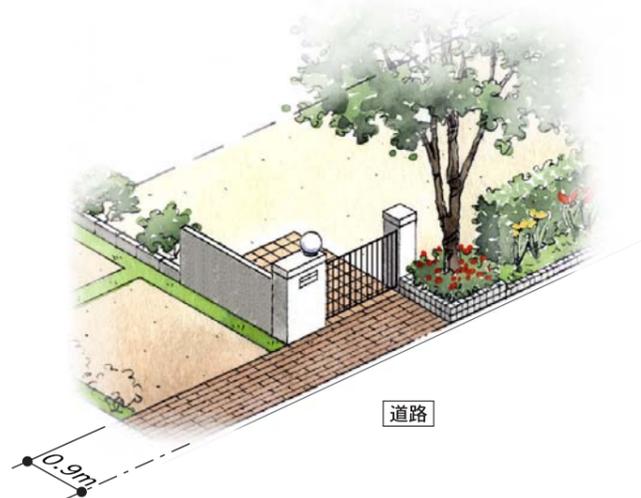
08 北側立面「北側の外観にも配慮する。」

住宅の北側立面は、道路や後ろの隣家に対しては正面となりますが、裏という感じが強いために見苦しくなりがちです。そこで、間取りや窓の位置、形状を工夫して、北側立面に対しても配慮することが大切です。このような配慮が、隣近所に対して気持ちよく生活できる環境をつくりだします。特に勝手口のドアや窓の面格子は位置やデザインに注意しましょう。



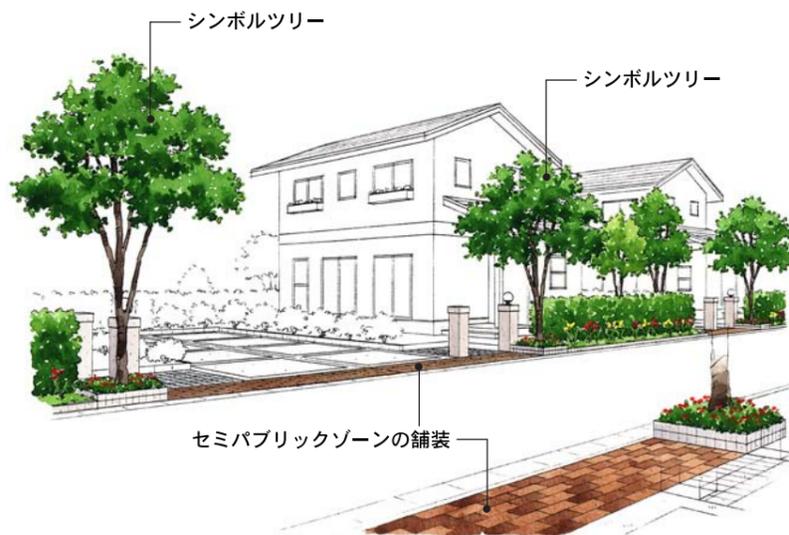
09 工作物「コモン景観を良好にし、緑を繋ぐために工作物を道路境界から後退して設置する。」

良好なコモンの景観をつくる為に、門塀や門扉、フェンスなどの外構工作物（擁壁、土留め等の土木構造物は除く）は道路境界から0.9m以上後退して設置するようにします。そうすれば、コモンから見て家々の緑が分断されることなく、繋がって見えます。景観が良好な住宅地はまちとしての評価も高くなります。



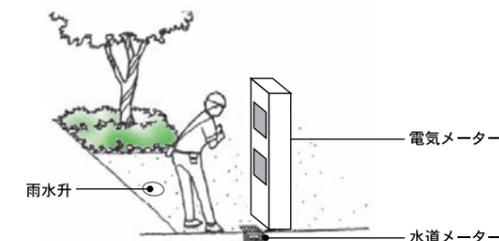
10 外構部材「コモン沿いの外構部材でまちなみ景観をつくる。」

セミパブリックゾーン（コモン景観に強い影響を与える各宅地のコモン沿いの敷地部分）の舗装、植栽などはまちで統一した資材で調和させます。また、マスタープランに記載されているシンボルツリー、コーナーツリー、アイストップツリーも道路やコモンの景観を配慮して、あらかじめ決められたものの中から選び、通り景観を作り出します。



11 検針メーター類の景観的配慮「景観的に見苦しくなく、外部から検針が楽に。」

検針メーター類はコモンから見て景観的に見苦しくない場所に誘導します。門塀などを利用して、電気の検針メーターの集合化を行い、外からの検針も容易にできるように計画します。



12 門灯「各戸の入口と道路沿いに門灯を設置し、まちの灯りを演出する。」

夜間の安全安心の為に、各戸の入口と道路沿いに統一した門灯を設置し、街灯の役割を果たします（マスタープラン参照）。門灯の光源は、省電力タイプの光源とし、光センサーによる自動点滅とし、各戸で消灯しないように点灯スイッチは付けません。光色は住宅地にふさわしい暖かみのある電球色とします。

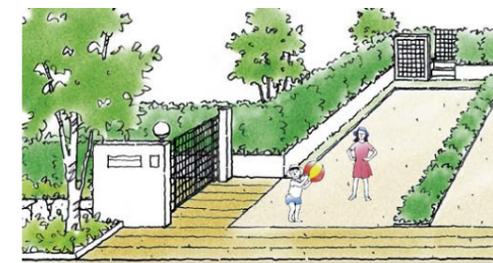


13 駐車場「フェンス、ゲート、屋根は景観的配慮をする。」

駐車場は普通自動車を前提として、道路境界からの奥行き寸法は縦列駐車で6m以上、平行駐車で3m以上とします。これは道路への飛び出し駐車を防ぎ、将来の近隣トラブルを避けるためです。1台目の駐車位置はマスタープランで決められています。2台目は並列、縦列、L字配置から自由によびます。3台目の駐車場は縦列駐車に限定されます。

また原則として駐車場にフェンスやゲート、屋根は設置しないようにします。隣地境界にフェンスを設ける場合は駐車場の奥までとして、駐車場周りは生垣とし、道路からは目立たないようにします。マスタープランに記載された1台目の駐車場が隣り合う場合は、植栽を設け、フェンスは設置しないようにします。

駐車場に屋根を設置する場合は床面積の合計が30㎡以下で、外壁を設けず屋根の高さは3m以下、道路境界より0.9m以上後退させ、色は建物外壁との調和を図ります。

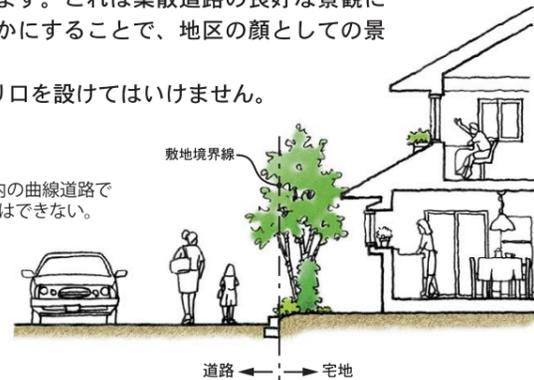


14* 集散道路に対する緑化「集散道路沿いを緑化し、緑のつながりをつくりだす。」

集散道路に面する宅地は、マスタープランに示したような植栽の規定に従い、その道路沿いを緑化します。これは集散道路の良好な景観に配慮し、沿道の宅地外構を緑豊かにすることで、地区の顔としての景観をつくりだすためです。

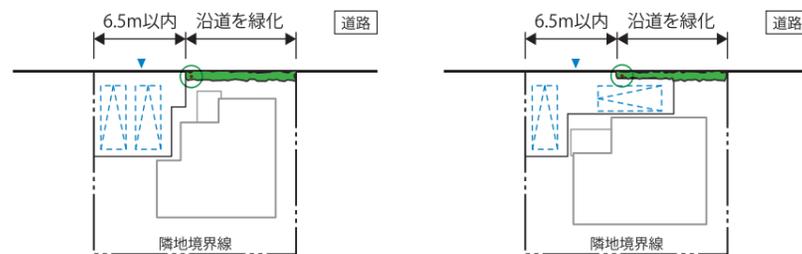
この道路沿いには人や車の出入り口を設けてはいけません。

* 集散道路とはコモンを繋いでいる地区内の曲線道路でこの道路から、宅地への人や車の出入りはできません。



15 駐車場の間口規制「コモン沿いの緑量を確保するために、宅地への進入部分を規制する。」

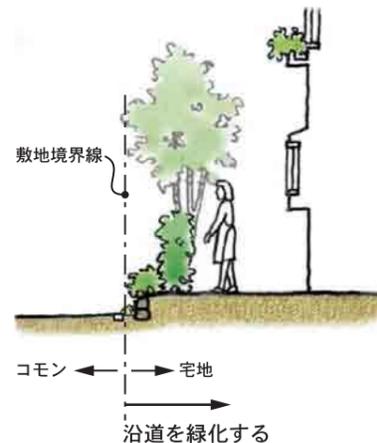
コモンから各宅地への自動車の進入のためのスペースは、宅地のコモン沿いの一部が緑化可能なように、長さを規制します。これはコモンと家をつなぐ大切な玄関回りの空間に対する景観的に重要な配慮ですが、同時にどこからでも自動車が進入できる乱雑な敷地計画を避け、住居回りの安全な屋外環境を確保するためでもあります。



16 コモンに対する緑化「宅地外構を緑化し、コモンの景観を作り出す。」

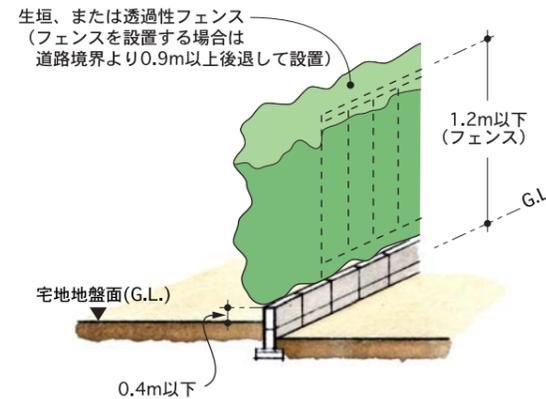
全ての宅地は、宅地面積の25パーセント以上を緑化します。特に地区内のコモン沿いは、緑化に努め、コモン景観を緑豊かに作りだします。コモンに平行駐車の場合などにおいて、コモン沿いに植栽ができない場合は駐車場周りを緑化するようにします。

駐車場などの舗装面は最小に抑え、なるべく多くの植栽可能な部分を残し、緑化するようにします。



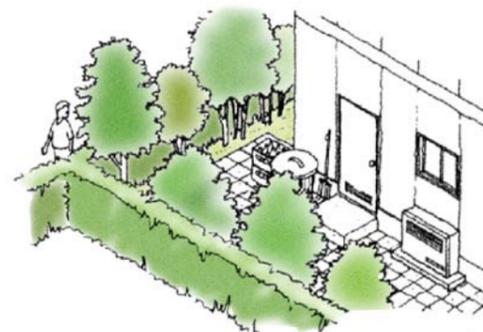
17 隣地境界の植栽「隣家との関係を大切にして、境界を考える。」

隣地境界に設置する境界ブロックは、宅地G.L.より0.4m以下とします。また隣地が駐車場等で、道路から境界ブロックが見える場合は、その部分は化粧ブロックとします。隣家との間は、必要によって生垣、フェンスなどを設置します。フェンスを使用する場合は、日照、通風を採るため、透過性(透過率50%以上)のもので地盤面からの高さが1.2m以下とします。また、プライバシーの保護や、サービスヤード等を隠すため、部分的に隠蔽植栽や総延長5m以下のフェンスパネル、スクリーンブロック等を併用することも可能です。



18 庭の植栽「樹木はまちの中での役割を担う。」

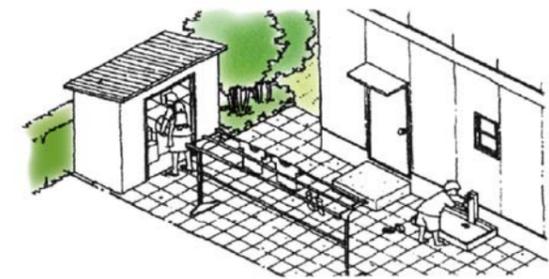
庭に植える中高木植栽は、家の中から眺められるように計画すると同時に、まちなみ景観にも配慮します。アイストップツリー、コーナーツリー、ゲートツリー等はマスタープランを参考に配置するようにします。また、屋外機器、プロパンガスボンベなどを隠すための隠蔽植栽、勝手口のドア、浴室の窓等を保護する緩衝植栽として、陰樹の常緑中低木を効果的に植えることを検討します。



19 物置設置場所「宅地内に物置の設置場所を設ける。」

通り景観に支障のない場所に、一坪程度の物置置場を設けるようにします。勝手口の近くに計画し、土間床(簡単な仕上げをする)とよい)で舗装すると使いやすくなります。スペースに余裕があれば屋外作業ができるようにし、洗い場等を設けてサービスヤードとして計画します。

また、北入りの宅地では、通りから見えやすくなるので物置を建築に組み込んだり、フェンスや植栽で見苦しくないようにします。



20 看板「看板等を設置する時にはまちなみに配慮する。」

敷地内の広告物または看板(建物に設置するものを含む)を設置する場合は、自己の用に供するものに限定することとします。さらに次のいずれかに該当するものは設置することができません。

1. 道路から1m以内、宅地地盤面から高さ3m以上の場所のもの。
2. 広告物または看板の面積が0.7平方メートル以上のもの。(複数ある場合はその合計)
3. 意匠、色彩などが周辺的美観、風致を損なうもの。

