

3 景観ルール

戸建住宅地区ガイドライン

1. 基本的なルール（用途地域・地区計画等の概要）

・土地利用の方針

緑豊かな景観形成に配慮した戸建住宅地としての利用を図る。

・建築物等に関する制限（地区計画による制限：低層住宅A地区）

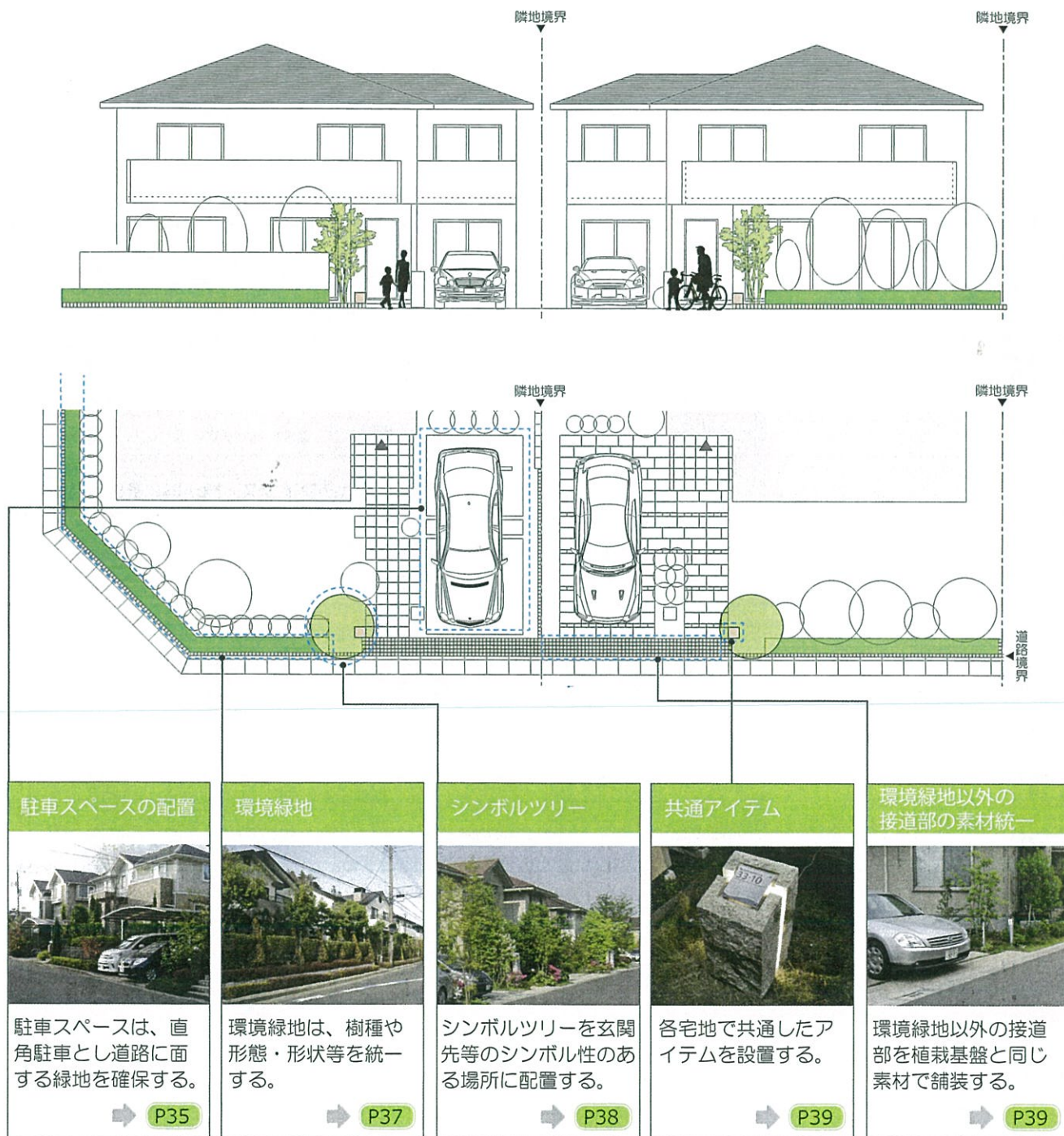
建築できる用途 <input type="radio"/>		地区の区分	低層住宅A	備考	
建築できない用途 ・用途地域で建築を制限する用途 <input type="checkbox"/>	都市計画 (用途地域)		第一種低層住居専用地域		
建築物の用途の制限	住宅等	住宅（戸建住宅）、長屋住宅	○	2の住戸又は住室を有するものに限る	
		共同住宅、寄宿舎、下宿	○		
		兼用住宅 (非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満)	×		
	店舗等		店舗等の床面積が $S \leq 150 \text{ m}^2$	—	
			店舗等の床面積が $150 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	—	
			店舗等の床面積が $500 \text{ m}^2 < S \leq 1,500 \text{ m}^2$	—	
			店舗等の床面積が $1,500 \text{ m}^2 < S \leq 3,000 \text{ m}^2$	—	
			店舗等の床面積が $3,000 \text{ m}^2 < S$	—	
	事務所等		事務所等の床面積が $S \leq 150 \text{ m}^2$	—	
			事務所等の床面積が $150 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	—	
			事務所等の床面積が $500 \text{ m}^2 < S \leq 1,500 \text{ m}^2$	—	
			事務所等の床面積が $1,500 \text{ m}^2 < S \leq 3,000 \text{ m}^2$	—	
			事務所等の床面積が $3,000 \text{ m}^2 < S$	—	
	遊戯・風俗施設		ホテル、旅館	—	
			ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 カラオケボックス等	—	
			麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	—	
			劇場、映画館、演芸場、観覧場	—	
			キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	—	
	公共施設・病院・学校等		幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	
			大学、高等専門学校、専修学校等	—	
			図書館等	×	
			巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	
			神社、寺院、教会等	×	
			病院	—	
			公衆浴場	×	
			診療所、保育所等	×	
			老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	
			老人福祉センター、児童厚生施設等	×	
	工場・倉庫等		自動車教習所	—	
			単独車庫（附属車庫を除く）	—	
		建築物附属自動車車庫 建築物の延床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	○	600㎡以下、1階以下	
		倉庫業倉庫	—		
		畜舎（15㎡を越えるもの）	—		
		パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、 自転車店等の作業場の床面積が50㎡以下	—		
		危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	—		
		危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	—		
		危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	—		
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—		
	自動車修理工場	—			
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	—		
		量が少ない施設	—		
		量がやや多い施設	—		
		量が多い施設	—		

都市計画	用途地域	第一種低層住居専用地域
	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%
	高度地区	—
	防火・準防火地域	—
地区施設の整備		<ul style="list-style-type: none"> ・道路、緑道に接する敷地の部分に環境緑地を配置する。 ・環境緑地は、原則として敷地の接道長の 1/2 を超える部分を確保する。 ・環境緑地：幅員 50cm
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は、50cm 以上とする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物及び環境緑地等の空地の連続性を妨げる工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。
	建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・10m かつ 2階以下（地階を除く）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣その他これに類する植栽の背後に設けるものとする。ただし、幅員 1m 以下の門柱、門袖はこの限りではない。
	建築物の緑化率の最低限度	<p style="text-align: center;">5%</p> <p style="text-align: center;">（緑化率には、環境緑地として配置する緑化地を含めるものとする）</p>

2. 戸建住宅地区ガイドライン

戸建住宅地区における景観形成の重点事項

戸建住宅地区は、奏の杜の中でも特に良好な戸建住宅地としての景観形成を目指す地区です。以下の5項目は、道路に面する部分を重点的に緑化し、緑が印象的なまちなみを形成するための要素です。



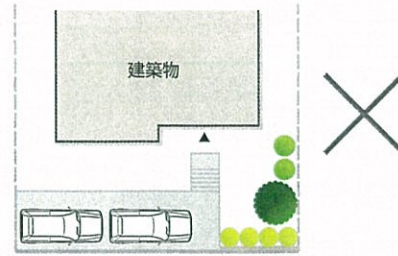
(1) 敷地に関すること

1 駐車スペースの配置

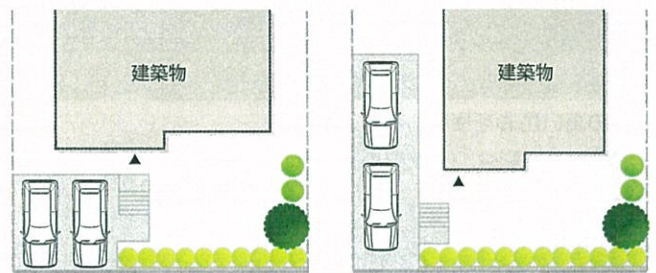


・駐車スペースは、道路に対して直角駐車となるよう配置する。

■道路に面して平行駐車した駐車スペース



■道路に面する緑を確保するための駐車スペースの配置



(2) 建築物に関すること

1 屋根の形状



・主要な屋根の形状は、勾配屋根とする。(陸屋根は不可とする)

■屋根の形状に統一感のないまちなみ



■屋根の形状に統一感のあるまちなみ



2 屋根・外壁の色彩



- ・屋根及び外壁の色彩は、落ち着いた色彩を基本とし、彩度の高い色彩を使用しない。
- ・屋根の色彩は、マンセル値で示した以下の通りとする。

色彩基準		
色相	明度	彩度
R、YR、Y	6以下	6以下
GY、Y、BG、B、PB、P、RP	6以下	4以下

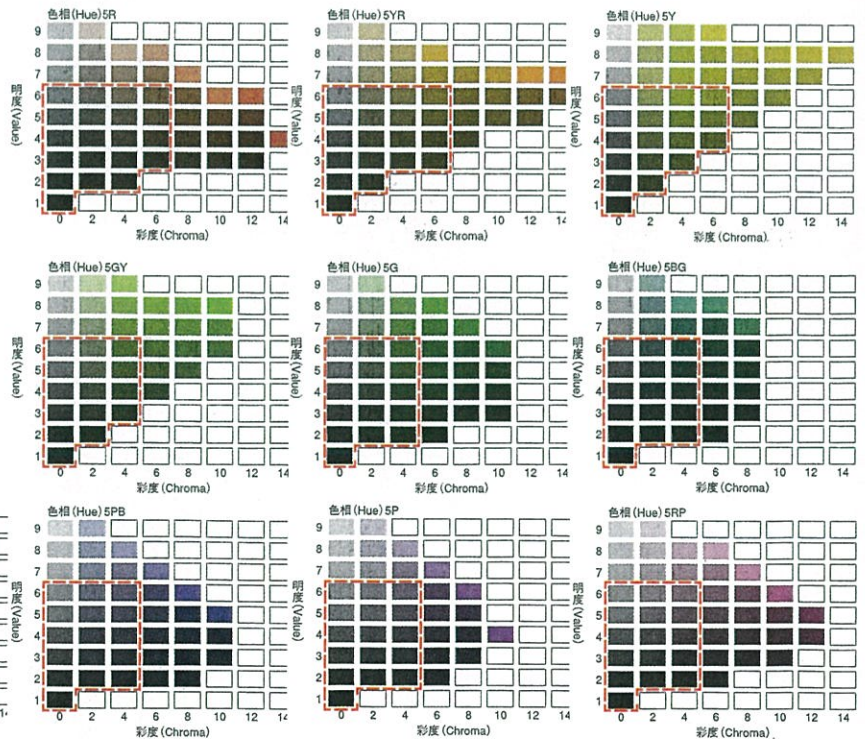
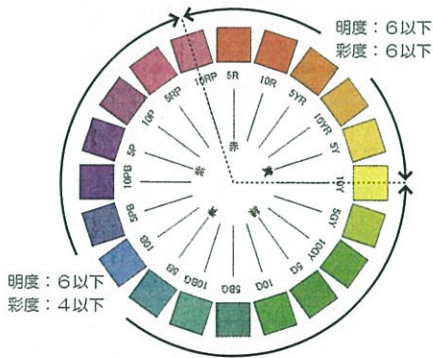
■ 突出した色彩が統一感を乱している例



■ 屋根・外壁の色彩に統一感のあるまちなみ



■ 屋根に使用できる色彩の範囲



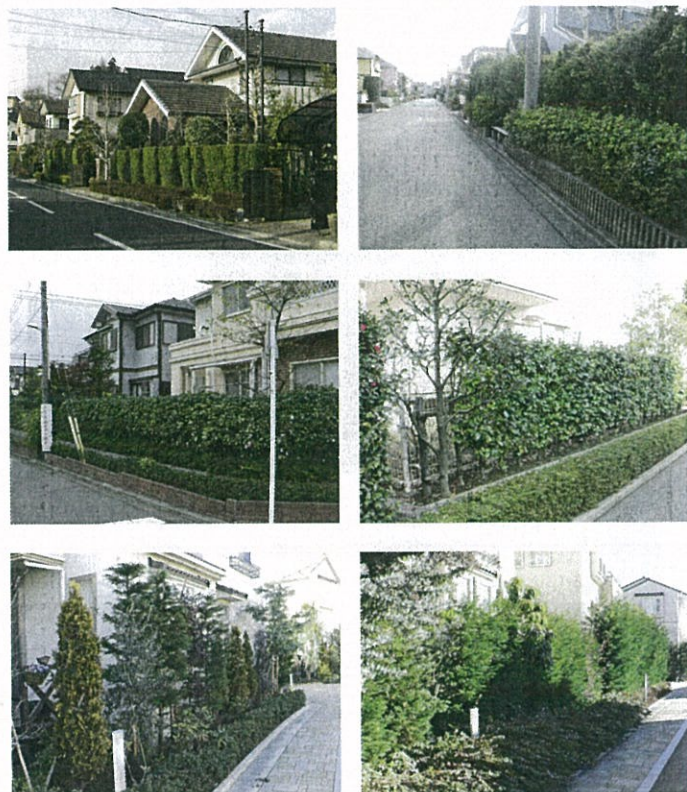
(3) 緑化に関すること

1 環境緑地



- ・道路と接する敷地の部分に、幅員 50cm の緑化施設を整備する。
- ・緑化施設の配置や植栽方法等については、別途整備基準 (P42 を参照) に定める。

■環境緑地の整備イメージ



2 生垣



- ・垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽とする。フェンス等が必要な場合は、生垣その他これに類する植栽の背後に設置する。
- ・生垣の高さは、1.2m程度とする。
- *環境緑地内 (道路境界から 50cm の範囲) に、フェンス等の工作物は設置できません。

■ブロック塀による閉鎖的なまちなみ



■生垣の整備イメージ



3 シンボルツリー



- ・道路に面した敷地の部分（環境緑地内も含む）にシンボルツリーを植栽する。
- ・シンボルツリーは、原則として玄関先に配置するものとし（次頁、共通アイテムの配置図を参照）、樹種等については、別途基準（P45 を参照）に定める。
- ・敷地内においては、高木を植栽するよう努める。

■シンボルツリーの例



4 その他の緑化



- ・壁面の緑化、駐車場の緑化、プランターの設置等、敷地内の積極的な緑化に努める。
- *都市緑地法に基づく緑化施設として緑化した場合は、緑化率に参入することができます。

■様々な緑化手法



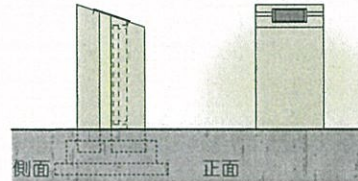
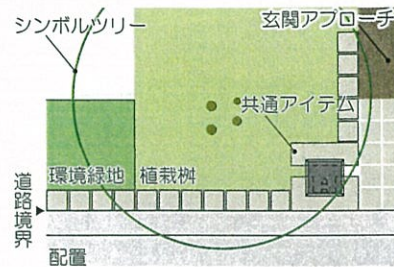
(4) その他

1 共通アイテム



- ・道路に面した敷地の部分（環境緑地内も含む）に共通アイテムを設置する。
- ・共通アイテムは、原則として玄関先のシンボルツリーの植栽樹内に配置する。（右上配置図を参照）

■共通アイテム



■共通のアイテムを整備した住宅地の例

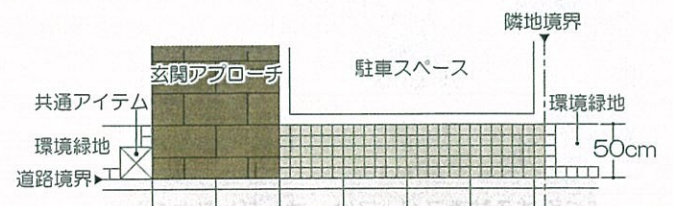
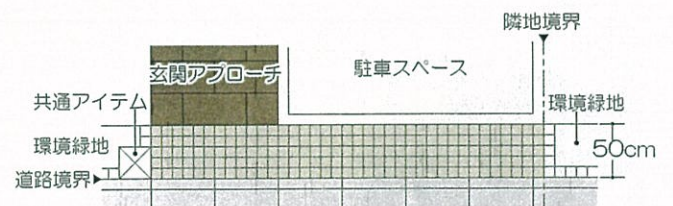


2 環境緑地以外の道路境界部



- ・環境緑地以外の道路と接する敷地の部分は、幅員 50cm 以上をベージュ系のピンコロ石で舗装する。
- ・ただし、玄関アプローチ部については、他の素材を使用してもよいこととする。

■ピンコロ舗装



■ピンコロ舗装の例

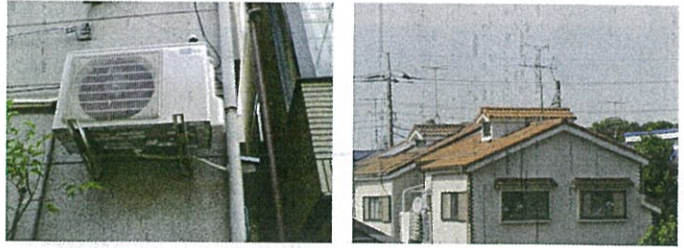


3 付帯設備



- ・空調、湯沸器等の設備機器類や、電気、水道、ガス等のメーター類は、道路側から目立たないように、極力設置位置の工夫、植栽による目隠し等の対策を行う。
- ・テレビ等の個別アンテナの設置は不可とする。

■道路に露出する付帯設備



■目立たないように工夫している例



4 駐車スペースの門扉・シャッター



- ・道路に面する駐車スペースは、オープンなものとし、原則として門扉・シャッター等は設置しない。
- ・門扉・シャッター等を設置する場合は、以下の通りとする。
 - ① 門扉・シャッターは透視可能なものとし、門柱・門袖・シャッターゲートは、外壁及び外構の仕上げとの統一感又は調和を図る。
 - ② 道路境界から1m以上後退させて設置する。

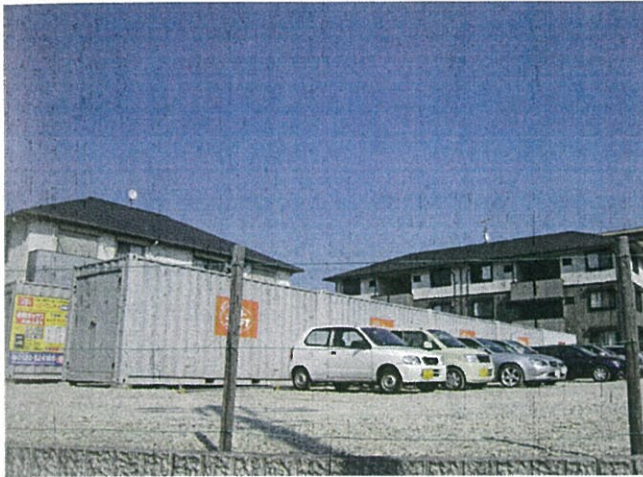
■シャッター等が設置されていない例



■シャッター等が設置されている例



5 土地利用の制限



・資材置場、コンテナ倉庫、青空駐車場の土地利用及び機械式駐車場、その他販売機器類の設置は行わない。

*コンテナ倉庫は、法律により設置が制限されています。

■景観を阻害する土地利用



TOPICS

地区別勉強会を通じた景観ルール作成

戸建住宅地区の景観ルールは、地権者の集まりである地区別勉強会を開催し、統一感のあるまちなみを形成するために、より詳細化した内容のルールを作成しました。

計5回にわたり開催された地区別勉強会では、実際に環境緑地や共通アイテムの試験施工なども行いイメージを共有しながら話し合いを進め、本書でまとめた景観ルールへと反映させました。



① 環境緑地の配置

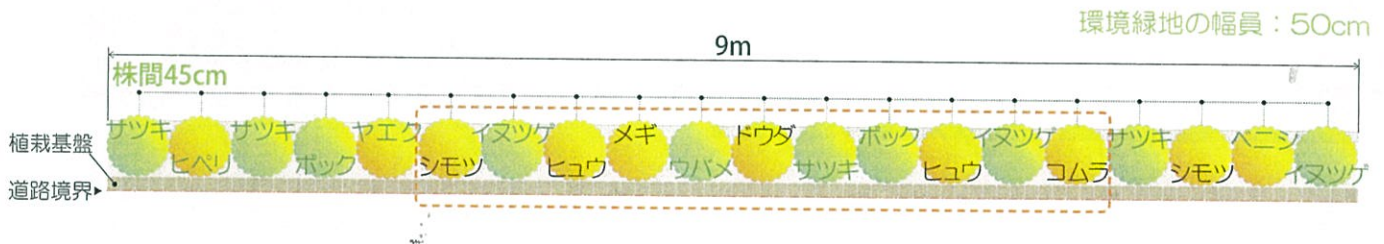
環境緑地は、道路に接する敷地の部分（人や自動車の出入りに必要な部分を除く）に、地区計画で定められた幅員 50cm を配置してください。

② 環境緑地の整備

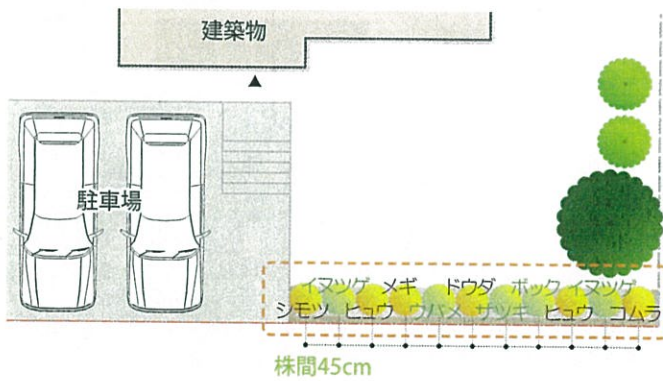
環境緑地は、低木（40～60cm 程度の高さ）による緑地（植栽帯）とし、標準パターン図を参考に、以下の樹種を 45cm の間隔で配植してください。

標準パターン図は、9m で 1 パターンです。9m 未満の環境緑地を植栽する際は、以下の例に示すように標準パターンの中から一部の区間を選択し、整備してください。また、植栽帯が分割される場合であっても、配植の順序を変えずに整備してください。

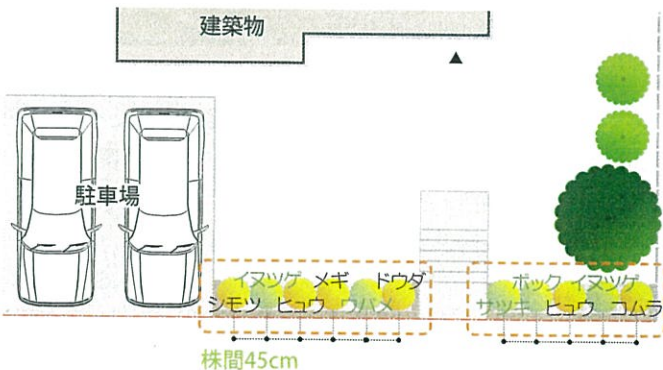
● 戸建住宅地区の混植低木の標準パターン図 ●



（連続して植栽する場合）



（分割して植栽する場合）



凡例

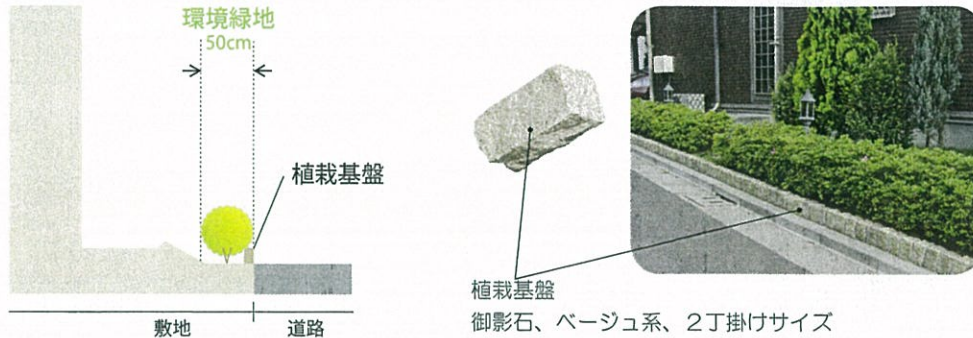
● フォーマル ● インフォーマル
 緑字・・・常緑樹、半常緑樹 赤字・・・落葉樹

樹種名		%	
フォ ー マ ル	イヌツゲ	イヌツゲ	15
	サツキツツジ	サツキ	20
	ボックウッド	ボック	10
	ウバメガシ	ウバメ	5
イン フ ォ ー マ ル	コムラサキ	コムラ	5
	シモツケ	シモツ	10
	ヒュウガミズキ	ヒュウ	10
	ドウダンツツジ	ドウダ	5
	メギ' ローズグロー'	メギ	5
	ヒペリカム・ヒデコート	ヒベリ	5
	ヤエクチナシ	ヤエク	5
	ベニバナシャリンバイ	ベニシ	5

③ 緑化関連事項

① 植栽基盤

接道部には、植栽に必要な土留めとして、ベージュ系のピンコロ石（御影石、割肌仕上げ、2丁掛けサイズ）を使用し、植栽基盤を整備してください。



〈参考〉
本地区では、原則として次の仕様のピンコロ石を使用し、整備しています。修理等を行う場合は、これと同等のものを使用してください。

種類	：御影石
仕上げ	：割肌仕上げ
サイズ	：90×90×180（2丁掛け）
色	：G682（ベージュ系）

② 擁壁

接道部に擁壁が必要な場合は、指定のデザインに合わせて整備してください。

温かみがあり暮らしを感じる住宅地景観を形成する
ベージュ系 1/2 リブ 芋目地積タイプ

笠木の設置

ブロック：1/2 リブ
色：ベージュ系
積み方：芋目地積み



高さ4段未満



高さ4段以上

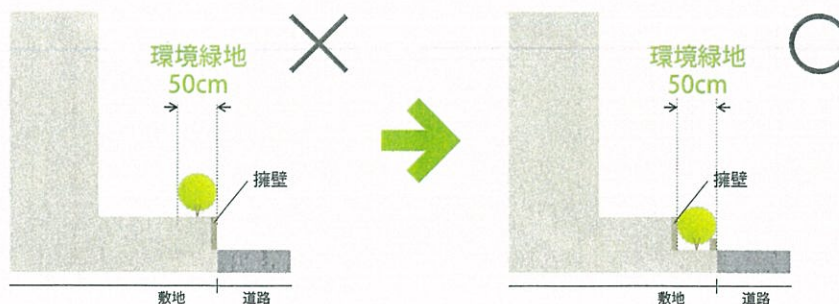


一連の擁壁の最高高さが4段以上の場合、上から2段目にリブの入ったブロックを使用し景観に変化を与える。

〈参考〉
本地区では、原則として次の仕様の擁壁を使用し、整備しています。修理等を行う場合は、これと同等のものを使用してください。

株式会社トーヨー（TOHO）
● 1/2 リブのブロック
：ドリーム（サンドイエロー）
● リブの入ったブロック
：ウィング（マロンベージュ）

擁壁は環境緑地の内側に設置してください。



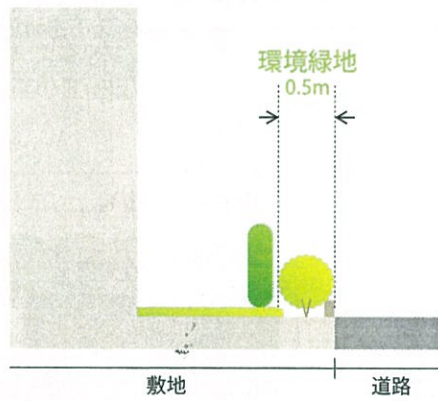
④ 環境緑地の整備イメージ

〈植栽基盤の整備イメージ〉

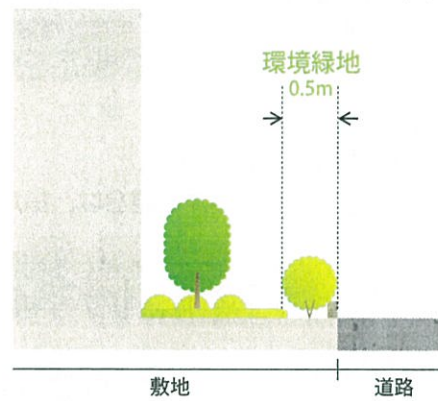


〈環境緑地と背後の緑化の整備イメージ〉

(生垣と一体的に整備した例)



(様々な樹木と一体的に整備した例)



シンボルツリー整備基準

シンボルツリーとして植栽する樹木は、シンボル性があり樹形の美しい“株立ち”の高木1本を植栽してください。樹種は、各自の好みの樹種を植栽することとします。

以下に、計11種類（常緑樹5種、落葉樹6種）の樹木を掲載します。樹種を選択する際の参考にしてください。

株立ちとは

株立ちとは、3本以上の幹で仕立てた樹形のことです。シンボルツリーとしてよく用いられる。幹は1本立ちに比べると細く、軽やかさがある。1本の木で幹の重なりを表現でき、自然の趣を感じさせるほか、大木になりにくく高さも抑制できることから、庭木、植木としてよく使用される。



■ 常緑樹 ■ 落葉樹 ★★ 推奨樹 ★ 準推奨樹

シラカシ

★★

4～5月：若葉・花序



- 種別：常緑広葉樹
- 鑑賞時期：4-5月
- 選定のポイント
 - ・地域性を考慮した在来種
 - ・明るいイメージの常緑樹
- 樹木の特徴
 - ・葉裏が白っぽいので冬季でも陰鬱な感じがしない
 - ・成長は比較的早い、管理は特に必要としない

ソヨゴ

★

10～11月：実



- 種別：常緑広葉樹
- 鑑賞時期：通年
- 選定のポイント
 - ・実を付けるなど、季節感のある常緑広葉樹
- 樹木の特徴
 - ・葉は濃緑色で樹形が良い

ナナミノキ

★

6月：淡紫色の花、10～11月：赤実



- 種別：常緑広葉樹
- 鑑賞時期：10-11月
- 選定のポイント
 - ・秋の赤い実は数多く美しい
- 樹木の特徴
 - ・6月に淡紫色の花を付け秋には多数の赤い実をつける
 - ・葉は、やや大きく、やや明るい深みのある緑色
 - ・幹は灰白色である
 - ・街路樹やシンボルツリー、景観樹に利用される

出典（写真）：緑化樹木ガイドブック（建設物価調査会 発行）

シマトネリコ

6～7月：白花



- 種別：常緑広葉樹
- 鑑賞時期：通年
- 選定のポイント
 - ・一年を通してまちの基調となる常緑樹
 - ・樹形が美しく、シンボル性に優れる
 - ・明るく軽やかな印象
- 樹木の特徴
 - ・葉に光沢があり、枝が粗で風に揺れ、常緑樹の中でひとときわ明るい印象がある
 - ・強健で樹姿にも優れ、7月頃、香りのある花をつける他、実の鑑賞性も高い
 - ・整った樹冠になるが、生長は比較的早く、定期的な剪定が必要

常緑ヤマボウシ

6月：白色の花、11～2月：赤銅色葉



- 種別：常緑広葉樹
- 鑑賞時期：6月
- 選定のポイント
 - ・ヤマボウシの仲間で常緑
- 樹木の特徴
 - ・小型の葉で、枝葉が密につく
 - ・花は白で愛らしい
 - ・冬は寒さで葉が赤くなる
 - ・刈込みに耐える
 - ・景観樹や生垣、街路樹などに利用される

ヤマボウシ ★★

6～7月：花、10月：実、11月：黄葉



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：6-7月
- 選定のポイント
 - ・花、実、紅葉が楽しめる
- 樹木の特徴
 - ・4枚の白い総苞の花をつけ美しい
 - ・成長はさほど早くなく基本的に剪定は必要ない

アカシデ ★

4～5月：淡紅花



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：通年
- 選定のポイント
 - ・枝葉や樹形が美しく、鑑賞性の高い落葉広葉樹
- 樹木の特徴
 - ・葉が小さく、枝が細く、繊細な美しさを持っている
 - ・新芽を包むりん片が赤いので、一見新芽がピンクに見える
 - ・幹は灰色ですべすべしている
 - ・成長はやや早い

■ 常緑樹 ■ 落葉樹 ★★ 推奨樹 ★ 準推奨樹

エゴノキ ★

5～6月：白花、11月：黄葉



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：5-6月
- 選定のポイント
 - ・ 樹形が美しく1年を通して楽しめる
- 樹木の特徴
 - ・ 花は白色の釣鐘型で枝より下垂して咲く
 - ・ 庭のシンボルツリーとして人気がある
 - ・ 成長はさほど早くなく基本的に剪定は必要ない

ハナミズキ

4～5月：白花、9～10月：紅葉、11月：実



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：4-5月
- 選定のポイント
 - ・ 花、実、紅葉が楽しめる
 - ・ 4～5月に開花する花木
- 樹木の特徴
 - ・ 枝がやや水平に伸びる
 - ・ 花、紅葉、実と3拍子そろった代表的落葉花木
 - ・ 管理は基本的に必要なし
 - ・ 成長はやや遅い

ジュンベリー

4月：花、5～6月：実、11月：紅葉



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：4月
- 選定のポイント
 - ・ 花、実、紅葉が楽しめる
- 樹木の特徴
 - ・ 花は純白で、樹冠を覆うように咲く
 - ・ 実には紅から紫色に変る。実は生食するほかジャムや果実酒にして楽しめる
 - ・ 紅葉が美しい
 - ・ 早期に樹形が安定し、手入れがかからない

マルダモ・マルバアオダモ

4～5月：花、11～12月：黄葉



- 種別：落葉広葉樹
- 鑑賞時期：花：4～5月
黄葉：11～12月
- 選定のポイント
 - ・ 優しく品のよい樹姿
- 樹木の特徴
 - ・ 樹高は5～8m程度
 - ・ 春に咲く白い花は、雲か煙のようである
 - ・ 幹に特徴的な白い斑が現れる
 - ・ 雌雄異株で、果実はカエデと同じ翼果

出典（写真）：緑化樹木ガイドブック（建設物価調査会 発行）