

# 沿道利用地区ガイドライン

## 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

都市計画道路沿道の環境形成や後背の居住環境との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る

### ・建築物等に関する制限（地区計画による制限：沿道利用地区）

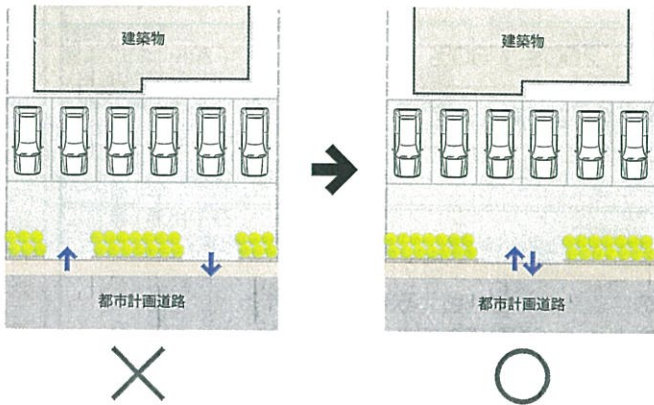
建築できる用途 ..... ○ 建築できない用途 ・用途地域で建築を制限する用途 ..... □ ・地区計画で建築を制限する用途 ..... ×		地区の区分	沿道利用	備考	
		都市計画 (用途地域)	第一種住居地域		
住宅等	住宅（戸建住宅）、長屋住宅		○		
	共同住宅、寄宿舎、下宿		○		
店舗等	兼用住宅 (非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の1/2未満)		○	非住宅部分の用途制限あり	
	店舗等の床面積が $S \leq 150 \text{㎡}$		○		
	店舗等の床面積が $150 \text{㎡} < S \leq 500 \text{㎡}$		○		
	店舗等の床面積が $500 \text{㎡} < S \leq 1,500 \text{㎡}$		○		
	店舗等の床面積が $1,500 \text{㎡} < S \leq 3,000 \text{㎡}$		○		
事務所等	事務所等の床面積が $S \leq 150 \text{㎡}$		○		
	事務所等の床面積が $150 \text{㎡} < S \leq 500 \text{㎡}$		○		
	事務所等の床面積が $500 \text{㎡} < S \leq 1,500 \text{㎡}$		○		
	事務所等の床面積が $1,500 \text{㎡} < S \leq 3,000 \text{㎡}$		○		
	事務所等の床面積が $3,000 \text{㎡} < S$		—		
遊戯・風俗施設	ホテル、旅館		○	3,000㎡以下	
	ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		○	3,000㎡以下	
	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		○	公益上必要な建築物類
神社、寺院、教会等			×		
葬儀業の用に供するもの			×		
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			○		
工場・倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等		○		
	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		○	2階以下	
	建築物の延床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		○		
	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		—	原動機・作業内容の制限あり 作業場床面積50㎡以下	
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		○	作業場床面積50㎡以下		
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		○	3,000㎡以下	
	量が少ない施設		—	国土交通大臣が指定する蓄電池により	
	量がやや多い施設		+	貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く	
	量が多い施設		—		

都市計画	用途地域	第一種住居地域
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
	高度地区	第2種高度地区
	防火・準防火地域	—
地区施設の整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、緑道に接する敷地の部分に環境緑地を配置する</li> <li>・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</li> <li>・環境緑地：幅員 1m (沿道南ゾーンの都市計画道路沿道以外：50cm)</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (沿道南ゾーン：135㎡)
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、1m 以上 (沿道南ゾーンの都市計画道路沿道以外は 50cm 以上) とする。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下、その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築物の敷地内に存するものを除く。</li> </ul>
	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"> <li>・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。</li> </ul>
	建築物等の高さの最高限度	—
	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"> <li>・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</li> </ul>
	垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さ 40cm 以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない</li> </ul>
	建築物の緑化率の最低限度	5% (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)

## 2. 沿道利用地区ガイドライン

### (1) 敷地に関すること

#### 1 自動車出入口の設置



・都市計画道路に面して自動車出入口を設ける場合は、1箇所に集約して配置する。

■自動車出入口を集約していない例



■自動車出入口を集約している例



#### 2 駐輪場・ゴミ置場の設置

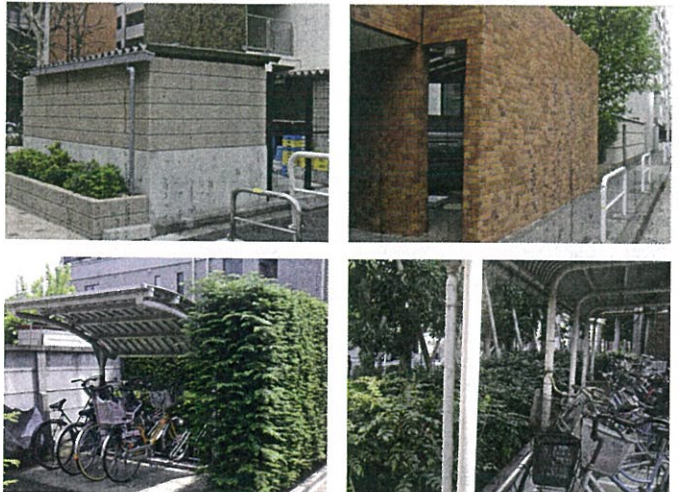


・駐輪場やゴミ置場等を設置する場合は、道路からの見え方に配慮し、外構と一体的な装飾を施す、植栽で覆うなど、周辺との調和に努める。

■道路に露出する駐輪場・ゴミ置場



■調和に配慮したつくり方の例



## (2) 建築物に関すること

### 1 屋根・外壁の色彩



- ・屋根及び外壁の主要な部分の色彩は、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。
- ・住宅部分のバルコニーの色彩及び素材は、外壁との調和に配慮する。
- ・屋根の色彩は、マンセル値で示した以下の通りとする。

色相	色彩基準	
	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

#### ■ 極端に彩度の高い色彩を使用した建物



#### ■ 落ち着いた色彩を使用した建物



## (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 1.0m の緑化施設を整備する。(地区計画において沿道南ゾーンに位置づけられている街区の都市計画道路沿道以外の接道部は、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 (P84 を参照) に定める。

#### ■ 環境緑地の整備イメージ



## 2 その他の緑化



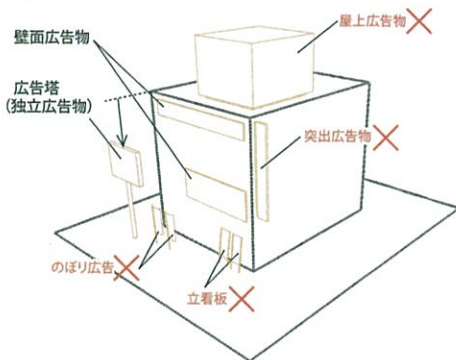
- ・ 壁面や屋上等の建築物の緑化、駐車場の緑化、プランターの設置等、敷地内の積極的な緑化に努める。
- ＊都市緑地法に基づく緑化施設として緑化した場合は、緑化率に算入することができます。

### ■ 様々な緑化手法



## (4) その他

### 1 広告物

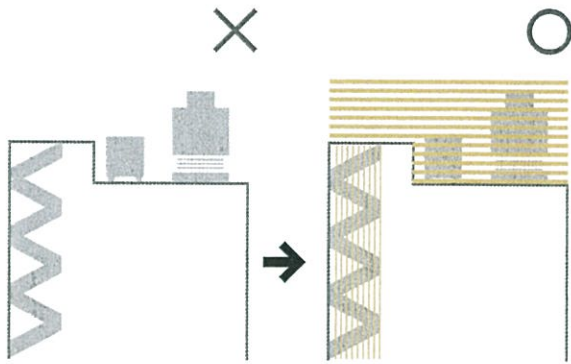


- ・ 自己利用、一時利用以外の広告物は設置しない。
- ・ いずれの場合においても、屋上広告物、突出広告物、のぼり広告、立看板、窓その他の開口部をふさいで設置する広告物は不可とする。
- ・ 広告塔（独立広告物）の表示面積は 10 m<sup>2</sup>以下、高さは同敷地内の建築物の高さ以下かつ 10m 以下とする。
- ・ 壁面広告物の表示面積は、1 壁面につきその壁面面積の 1/5 以下かつ 1 広告主当たり 5m<sup>2</sup>以下とする。
- ・ 内照式の広告物を設ける場合は、周辺との調和に配慮し節度のあるものとする。
- ・ 広告物が複数ある場合は、集約化するなどの工夫をする。

### ■ 景観を阻害している広告物



## 2 付帯設備



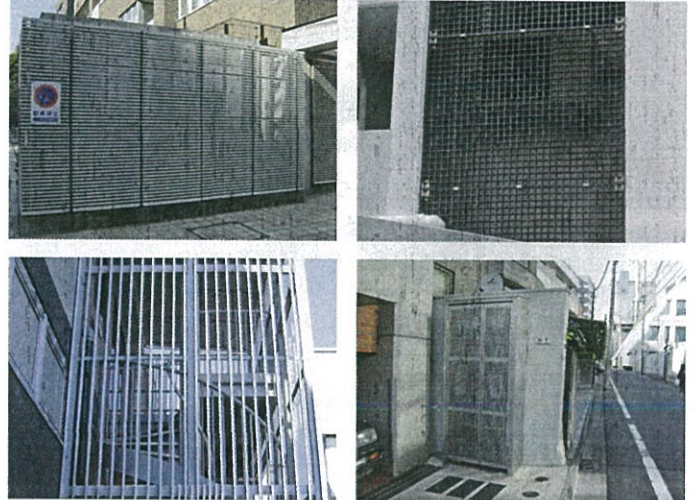
### 〈設計指針〉

- ・屋外に設置する高架水槽や冷却塔、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。
- ・屋外に設置する階段で、規模が大きく目立つもの場合は、建物と一体化するなど、極力目立たない工夫をする。

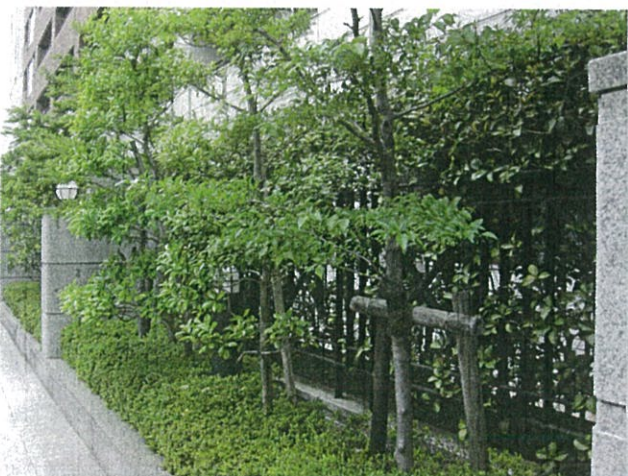
### ■道路に露出する付帯設備



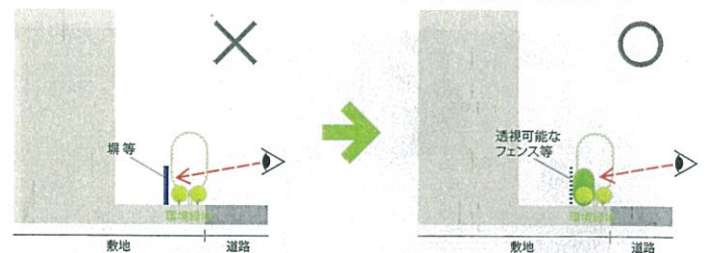
### ■目立たないように工夫している例



## 3 垣・さく



- ・垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。
  - ・フェンス等を設置する場合は、極力植栽による修景を行う。
- \*環境緑地内に、フェンス等の工作物は設置できません。



### ■生垣、透視性あるフェンス等の例

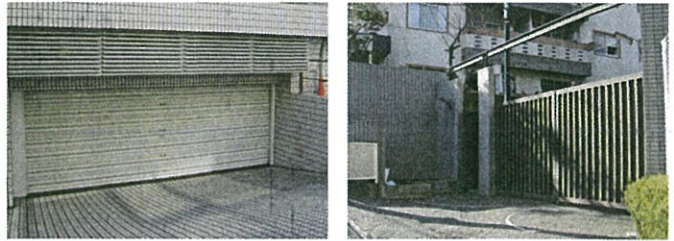


#### 4 駐車スペースの門扉・シャッター



- ・ 駐車スペースに門扉・シャッター等を設置する場合は、道路境界から1.0m以上後退させる。
- ・ 道路側から目立たないように、極力植栽等による修景を行う。

#### ■ 駐車スペースの門扉・シャッター



#### ■ 道路からの見え方に配慮している例

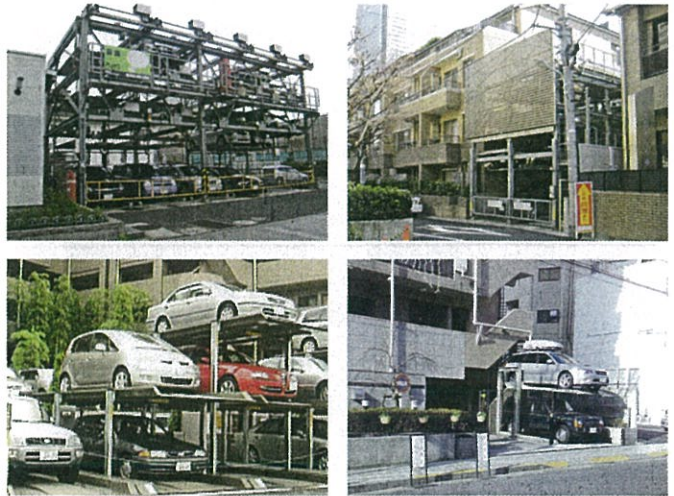


#### 5 機械式駐車場の制限

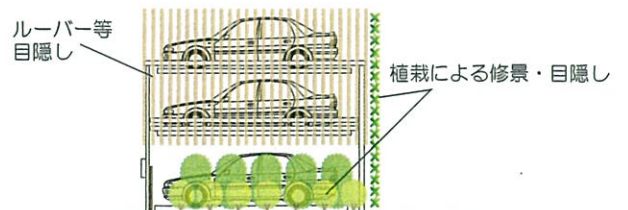


- ・ 機械式駐車場を設置する場合は、地上3段までとし、道路境界から1m以上後退させる。
- ・ 道路側から目立たないように、極力植栽等による修景を行う。

#### ■ 露出した機械式駐車場



#### ■ 機械式駐車場の修景イメージ



## 6 照明



- ・ 出入口付近の常夜灯の設置、環境緑地内の積極的なライトアップに努める。

### ■照明により景観を演出している例

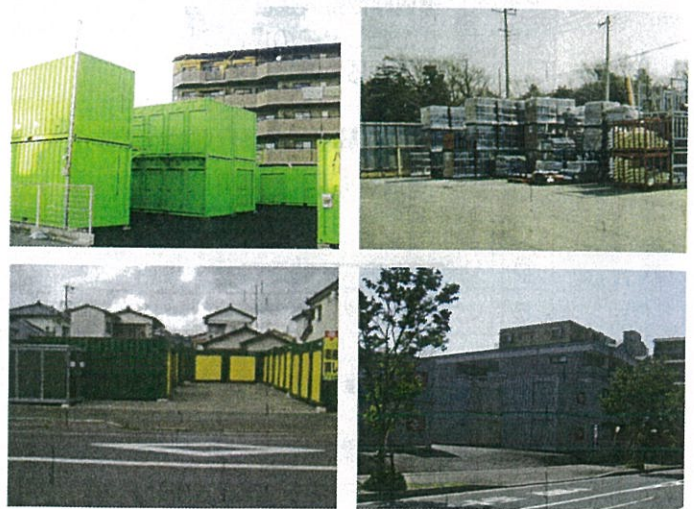


## 7 土地利用の制限



- ・ 資材置場、コンテナ倉庫の土地利用は行わない。
- \*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





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 1 m（沿道南ゾーンは都市計画道路側：幅員 1m、その他の道路：幅員 50cm）以上を配置してください。

② 環境緑地の整備長さ

道路に接する敷地の部分の長さ（接道部長さ）に応じ、以下の基準に従って、環境緑地を整備してください。複数の道路に接する場合は、敷地の各面の接道部ごとに環境緑地整備の基準を満たしてください。

① 接道部長さが 15m 以上の場合

$$\text{環境緑地整備長さ} \geq (\text{接道部長さ} - 5.5 \text{ m}) \times 80\%$$

② 接道部長さが 15m 未満の場合

$$\text{環境緑地整備長さ} \geq \text{接道部長さ} \times 50\%$$

〈接道部の 1/2 以上の環境緑地整備長さの算入方法〉

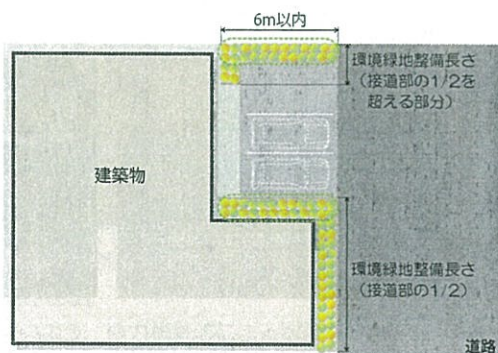
ガイドラインでは、上記の ① 接道部長さが 15m 以上の場合、地区計画で定められる長さ以上の環境緑地の整備を定めています。

道路沿いに駐車場を配置する場合、接道部の 1/2 を超える部分の環境緑地については、道路から 6m 以内に環境緑地を整備した場合（手前にフェンス・塀がない場合に限る）のみ、環境緑地整備長さに算入できます。

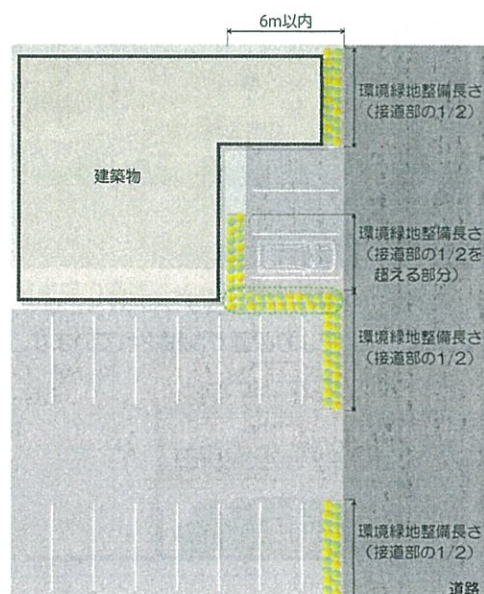
ただし、この場合は駐車場の奥の環境緑地と連続的に駐車場側面部においても環境緑地を整備することとします。

● 参考：駐車場の奥の環境緑地例

① 接道部：路面駐車場+建物



② 接道部：路面駐車場+車路のある駐車場



- 混植低木
- 側面部の環境緑地

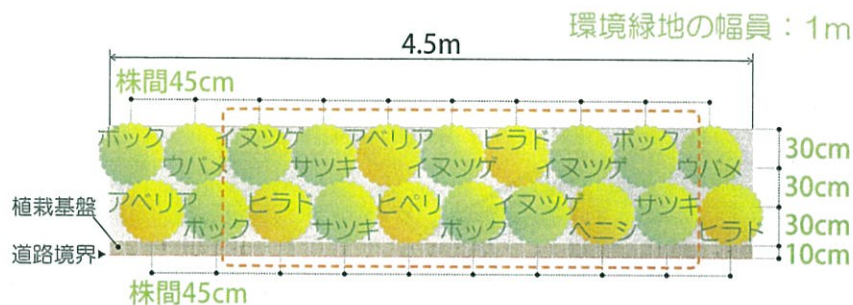
### ③ 環境緑地の整備

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。

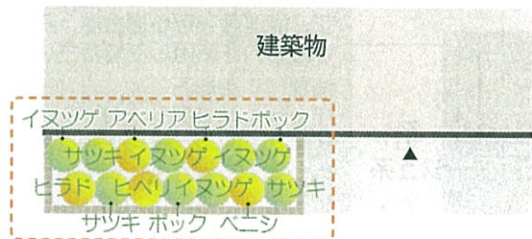
#### ● 沿道利用地区の混植低木の標準パターン図 ●

〈幅員 1m の場合〉

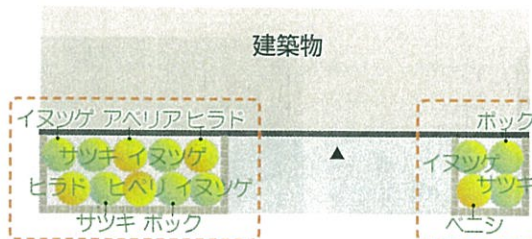
幅員が1mの場合、標準パターン図は、4.5mで1パターンです。4.5m未満の環境緑地を整備する際は、以下の例に示すように標準パターンの中から一部の区間を選択し、整備してください。また、植栽帯が分割される場合であっても、配植の順序を変えずに整備してください。



（連続して植栽する場合）



（分割して植栽する場合）



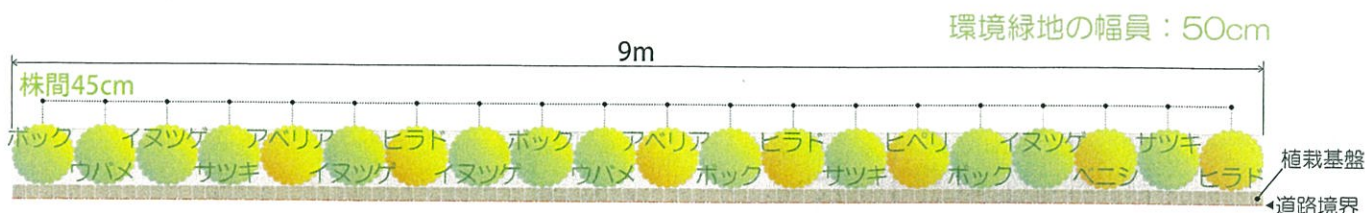
#### 凡例

● 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 20
	サツキツツジ	サツキ 15
	ボックスウッド	ボック 20
	ウバメガシ	ウバメ 10
インフォーマル	アペリア	アペリア 10
	ヒラドツツジ	ヒラド 15
	ヒベリカム・ヒデコート	ヒベリ 5
	ベニバナシャリンバイ	ベニシ 5

〈幅員 50cm の場合〉

幅員が50cmの場合、標準パターン図は、9mで1パターンです。9m未満の環境緑地を整備する際は、幅員1mの場合と同じように、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。

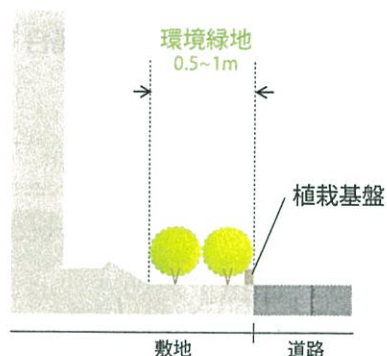
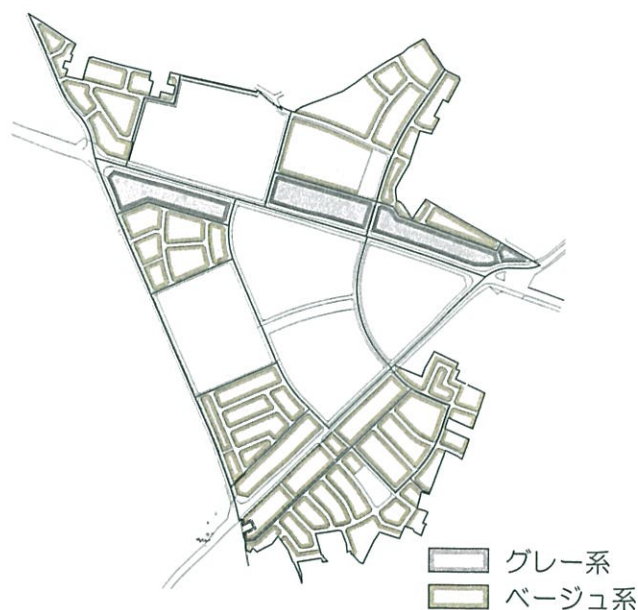


## ④ 緑化関連事項

### ① 植栽基盤

接道部には、植栽に必要な土留めとして、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。植栽基盤は街区ごとに整備する石の色を設定しています。指定の色彩に合わせて整備してください。

〈植栽基盤のタイプ〉



〈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：G603（グレー系）  
 G682（ベージュ系）



植栽基盤  
御影石、グレー系、2丁掛けサイズ



植栽基盤  
御影石、ベージュ系、2丁掛けサイズ

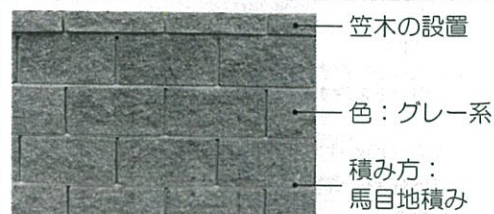
## ② 擁壁

接道部に擁壁が必要な場合は、街区ごとに指定されたデザインに合わせて整備してください。

### 〈擁壁のタイプ〉



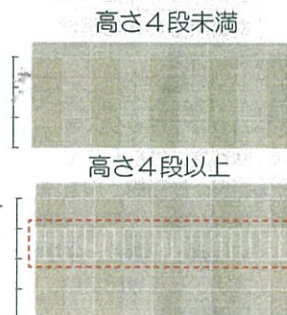
都市計画道路の景観と同調する景観を形成する  
グレー系 馬目地積タイプ



温かみと安定感のある景観を形成する  
ベージュ系 馬目地積タイプ



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



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。

株式会社トーホー (TOHO)

【グレー系 馬目地積タイプ】

・エディー (グレー)

【ベージュ系 馬目地積タイプ】

・エディー (サンドイエロー)

【ベージュ系 1/2 リブ 芋目地積タイプ】

・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。

