

中低層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

周辺市街地との調和に配慮した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：中低層住宅A地区、中低層住宅B地区、低層住宅B地区）

建築できる用途	建築できない用途	地区の区分	中低層住宅B			備考	
			都市計画 (用途地域)	中低層住宅A			低層住宅B
				第一種 住居地域	第一種中高層 住居専用地域		第一種低層 住居専用地域
住宅（戸建住宅）、長屋住宅	○		○	○			
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)	○		○	○	非住宅部分の用途制限あり		
店舗等の床面積が $S \leq 150 \text{ m}^2$	○		①	—	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業務店舗のみ。2階以下。		
店舗等の床面積が $150 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	○		①	—			
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 $3,000 \text{ m}^2 < S$	—		—	—			
ホテル、旅館	×		—	—			
遊戯・風俗施設	×		—	—			
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×		—	—			
カラオケボックス等	—		—	—			
麻雀屋、ぱちんこ屋、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	—		—	—			
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	×		×	×	中低層住宅A地区については制限なし		
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	○		○	×			
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	③		②	①	①：600㎡以下、1階以下 ②：3,000㎡以下、2階以下 ③：2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	○		①	—	原動機の制限あり ①：2階以下		
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	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	200% / 60%	100% / 50%
	高度地区	第2種高度地区	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"> ・道路、緑道、公園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0.5m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	20m	10m	
	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、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。 		
	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. 中低層住宅地区ガイドライン

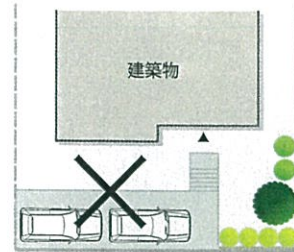
(1) 敷地に関すること

1 駐車スペースの配置 (戸建住宅)

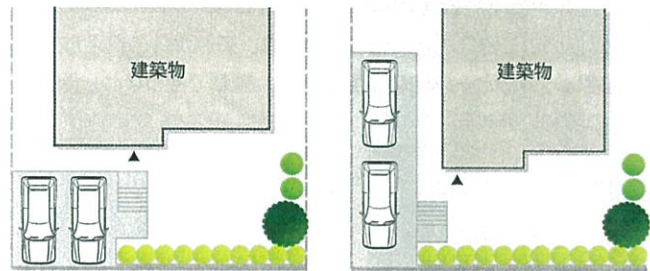


・ 駐車スペースは、道路に対して直角駐車とすることを基本とする。

■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

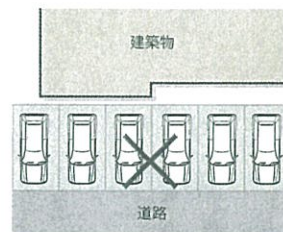


2 駐車スペースの配置 (その他の建築物)

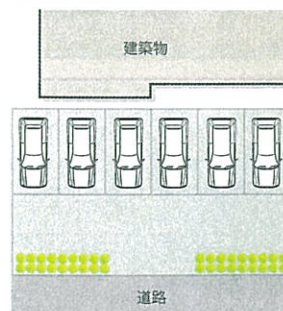


・ 自動車が道路に直接出入りする駐車場は、極力設置しない。
・ 敷地の状況などによりやむを得ず設置する場合は、駐車場の周囲の緑化に努める。

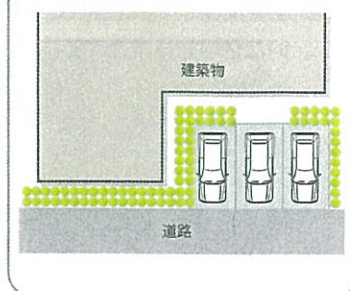
■道路から直接出入りする駐車場



■出入口を集約し、道路に面する緑を確保した駐車場の配置



・ 直接出入りする駐車場を設置する場合の処置



3 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



■調和に配慮した作り方の例



(2) 建築物に関すること

1 屋根・外壁の色彩



・屋根及び外壁の色彩は、アクセントカラーを除き、落ち着いた色彩を基本とする。

■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 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 (P108 を参照) に定める。

■環境緑地の整備イメージ



2 高木による緑化



- ・道路に面した敷地の部分には、高木を植栽するよう努める。

■高木による緑化の例



3 その他の緑化



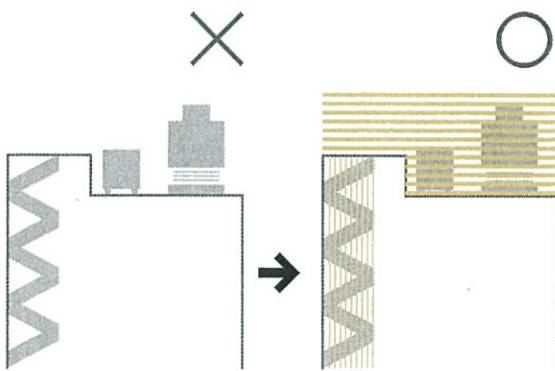
- ・壁面や屋上等の建築物の緑化、駐車場の緑化、プランターの設置等、敷地内の積極的な緑化に努める。
- *都市緑地法に基づく緑化施設として緑化した場合は、緑化率に算入することができます。

■様々な緑化手法



(4) その他

1 付帯設備



- ・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。

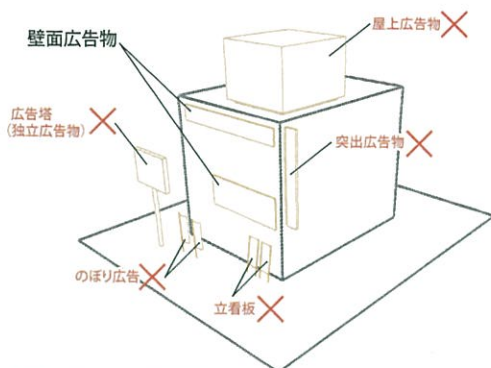
■道路に露出する付帯設備



■目立たないように工夫している例



2 広告物

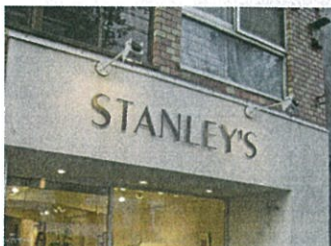


- ・自己利用、一時利用以外の広告物は設置しない。
- ・いずれの場合においても、屋上広告物、突出広告物、広告塔、のぼり広告、立看板、窓その他の開口部をふさいで設置する広告物は不可とする。
- ・壁面広告物の表示面積は、1壁面につきその壁面面積の1/5以下かつ1広告主当たり5㎡以下とする。
- ・内照式の広告物を設ける場合は、周辺との調和に配慮し節度のあるものとする。
- ・広告物が複数ある場合は、集約化するなどの工夫をする。

■景観を阻害している広告物



■景観に配慮した広告物



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（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。

■生垣・透過性のあるフェンスの例

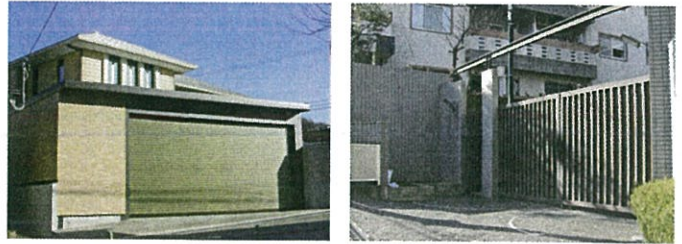


4 駐車スペースの門扉・シャッター

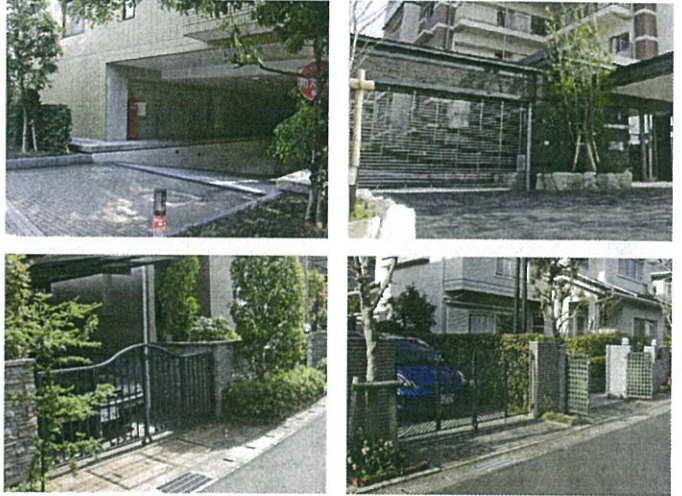


- ・ 駐車スペースに門扉・シャッター等を設置する場合は、極力透視可能なものとし、道路境界から50cm以上後退させる。
- ・ 道路側から目立たないように、極力植栽等による修景を行う。

■ 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

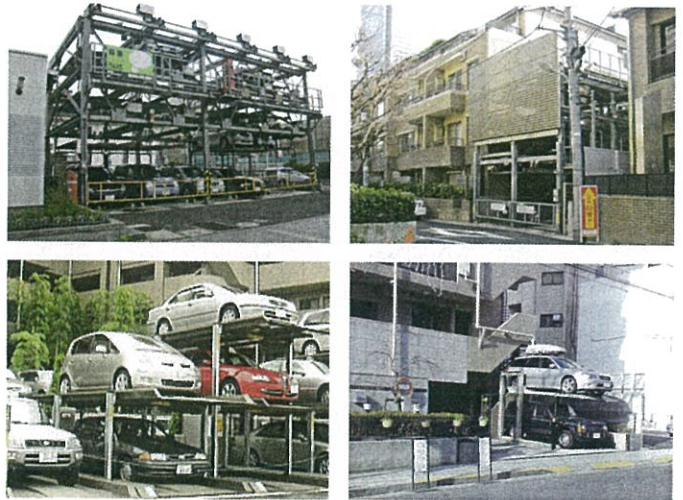


5 機械式駐車場の制限

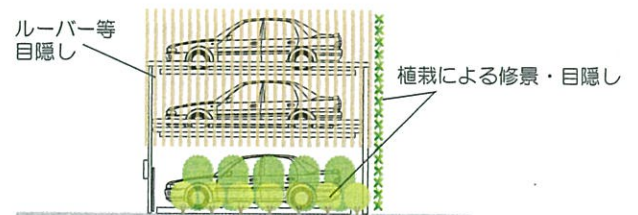


- ・ 機械式駐車場を設置する場合は、地上3段までとし、道路境界から50cm以上後退させる。
- ・ 道路側から目立たないように、極力植栽等による修景を行う。

■ 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

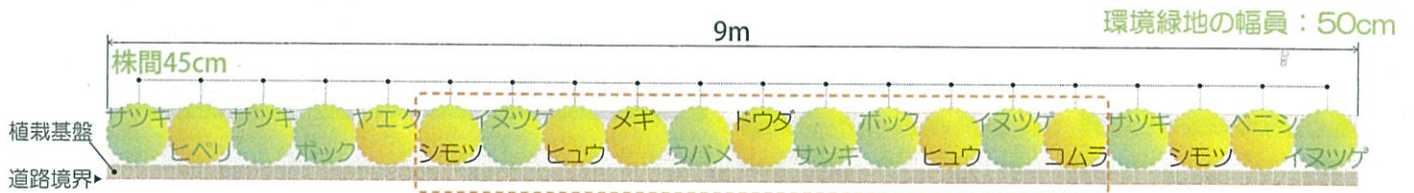
環境緑地は、道路に接する敷地の部分（人や自動車の出入りに必要な部分を除く）に、地区計画で定められた幅員 50cm を配置してください。

② 環境緑地の整備

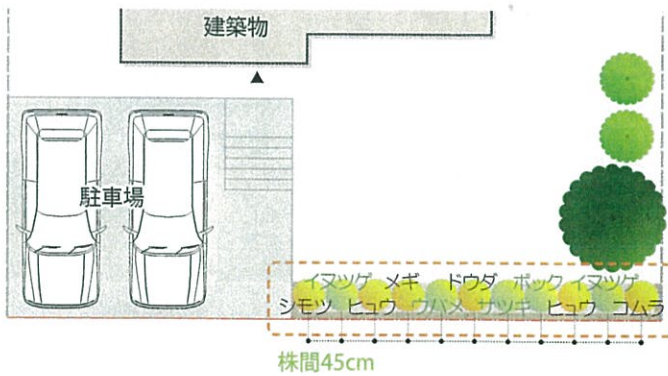
環境緑地は、低木（40～60cm 程度の高さ）による緑地（植栽帯）とし、標準パターン図を参考に、以下の樹種を 45cm の間隔で配植してください。

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。

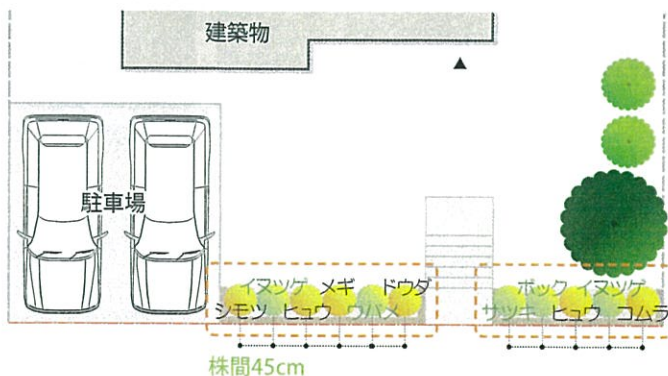
● 中低層住宅地区の混植低木の標準パターン図 ●



(連続して植栽する場合)



(分割して植栽する場合)



凡例

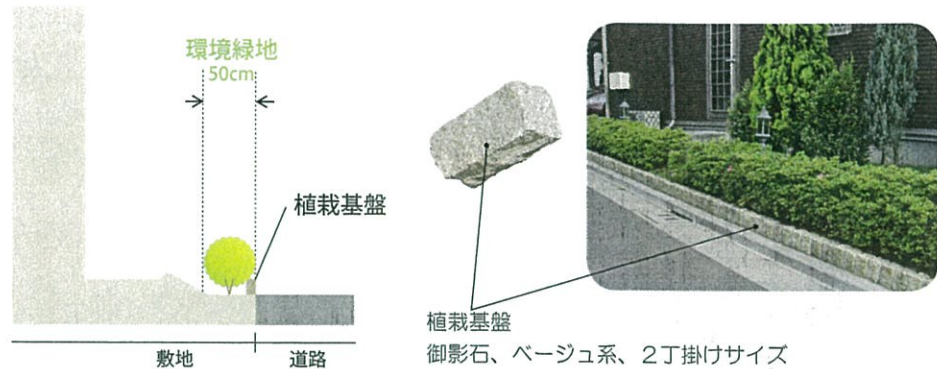
● フォーマル ● インフォーマル
 緑字・・・常緑樹、半常緑樹 赤字・・・落葉樹

樹種名		%	
フォ ォ マ ル	イヌツゲ	イヌツゲ	15
	サツキツツジ	サツキ	20
	ボックスウッド	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
	ヒベリカム・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。

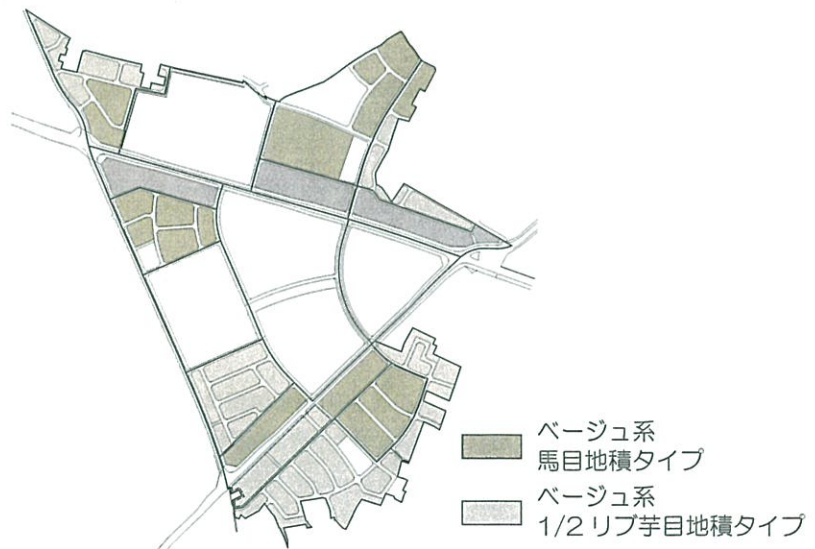


<p>〈参考〉 本地区では、原則として次の仕様のピンコロ石を使用し、整備しています。修理等を行う場合は、これと同等のものを使用してください。</p>	<p>種類：御影石 仕上げ：割肌仕上げ サイズ：90×90×180（2丁掛け） 色：G682（ベージュ系）</p>
--	---

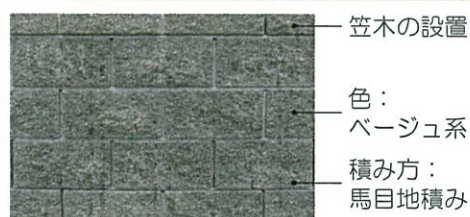
② 擁壁

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。

〈擁壁のタイプ〉



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



〈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）
●エディー（サンドイエロー）

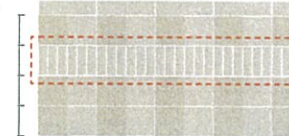
温かみがあり暮らしを感じる住宅地景観を形成する
ベージュ系 1/2 リブ 芋目地積タイプ



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。

株式会社トーホー (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。

