

# 彩りのまち 響きの

～くらしの作法(まちづくりガイドライン)～

平成19年8月

～ まちづくりガイドライン ～

## はじめに

---

### 1. 『彩りのまち 響きの』が目指す住宅地づくり

『彩りのまち 響きの』は、「自然との共生」、「新しい時代のコミュニティの創造」、「学住近接というポテンシャルの最大限の活用」を実現させ、「人」と「緑」と「知」が織り成す、独自の新しいまちづくりを展開します。

#### ■ まちづくりコンセプト

『彩りのまち 響きの』

～自然が彩る 人と人が響きあう 人と自然が響きあう～

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| 『自然が彩る』とは     | 自然環境の豊かなまちづくりを目指すこと     |
| 『人と人が響きあう』とは  | ここでしかない、新しいコミュニティを目指すこと |
| 『人と自然が響きあう』とは | 自然環境とのふれあい・共生を目指すこと     |

### 2. これからの私たちの取組み

『彩りのまち 響きの』に暮らす私たちは、これまで受け継いできた伝統と文化あふれる環境や連帯感のある地域社会を基調にして、

- ・地域が一体となったコミュニティの結束の強いまちづくり
- ・緑の美しいまちづくり
- ・にぎわいのあるまちづくり

に取り組んでいくこととします。

～ まちづくりガイドライン 沿道地区編 ～

今回の売却対象地は「大学・関連施設地区」に該当しますが、  
「沿道地区」のまちづくガイドラインを尊重した提案内容としてください。

## ガイドラインの目的と構成

---

沿道地区におけるまちづくりガイドラインは、地区計画とは別に沿道の店舗・施設等の整備に関する基準として定めるものです。

「にぎわいのあるまちづくり」を進めるために、安全・快適な空間の創出による「過ごしやすいまちづくり」を進めること、周辺への調和と適度な変化のある景観づくりによる「調和と変化のあるまちづくり」を進めることが重要です。

本ガイドラインでは、にぎわいのあるまちづくりを進めるための「安全・快適に関する事項」、「景観に関する事項」及び「その他の事項」が定められています。

## ガイドラインの内容

---

### 1. 安全・快適に関する事項

- 1-1) 建物外壁の後退（ゆとりのある沿道空間の創出） ---- 1
- 1-2) たまり・憩いのスペースの設置 ----- 2
- 1-3) 建物及び敷地周囲の修景 ----- 3
- 1-4) アプローチ部分の仕上げ ----- 3
- 1-5) 店舗等のデザイン（個性とにぎわいの創出） ----- 4

### 2. 景観に関する事項

- 2-1) 建物の色彩 ----- 5
- 2-2) 付属建築物（物置等）、工作物設置の制限 ----- 6
- 2-3) 駐車場・駐輪場周囲の緑化 ----- 7
- 2-4) 屋外広告物を設置する場合の配慮 ----- 9

### 3. その他の事項

- 3-1) 環境共生への配慮 ----- 10
- 3-2) 周辺の住宅地への配慮 ----- 11
- 3-3) 迷惑行為の禁止 ----- 11

### 4. 地区計画により定められている内容 ----- 12

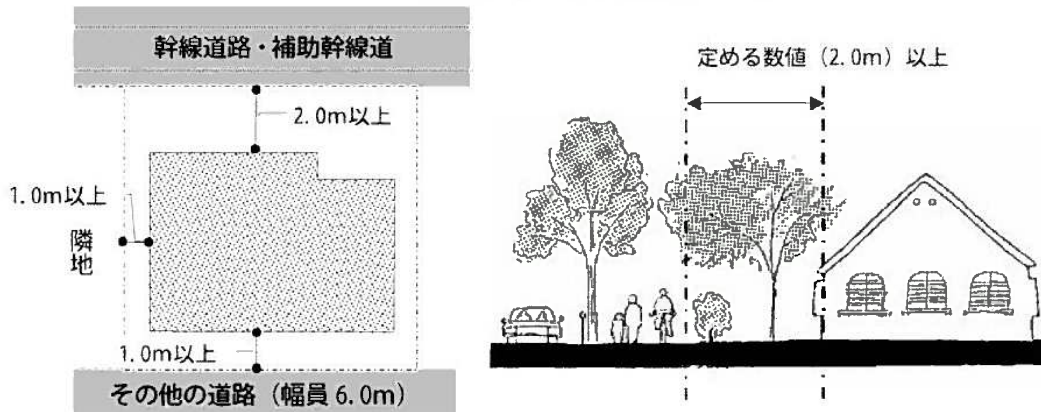
## 1. 安全・快適に関する事項

### 1-1) 建物外壁の後退(ゆとりのある沿道空間の創出)

○建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、前面道路の幅員に応じて、以下に定める距離以上としてください。

- ・ 幹線道路・補助幹線道路沿い . . . . . 2.0m以上
- ・ その他の道路及び隣地境界沿い . . . . . 1.0m以上

【幹線道路・補助幹線道路の例】



地区計画では、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とされていますが、ゆとりのあるまちづくりを進めるため、幹線道路・補助幹線道路沿いは、2.0m以上として下さい。

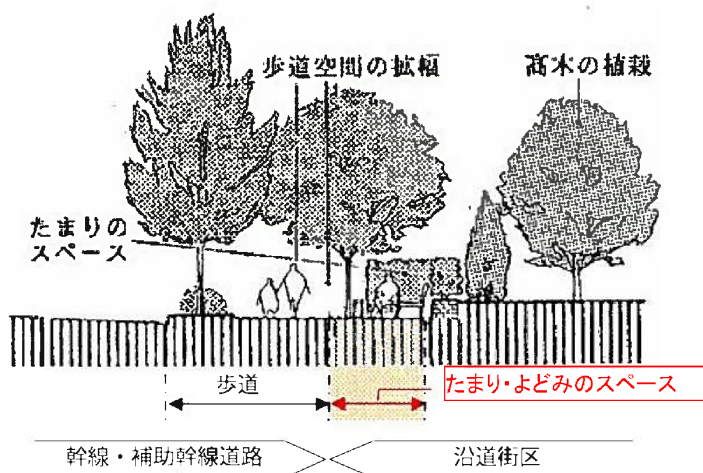
- 注) モールなど連続型の建物配置の場合は、隣地境界との壁面位置の制限はないものとします。
- 注) 沿道街区の奥行きは30m～50mとなっています。道路の幅員と後退距離については、歩道と一体となった空間に2m程度(植栽を植える空間を0.5～1m、通行に必要な空間として1～1.5m)の確保を想定して設定しています。
- 注) 幹線・補助幹線道路の位置は、2-2)を参照して下さい。

## 1-2) たまり・憩いのスペースの設置

○来街者にとって快適な空間を提供するため、敷地内の幹線・補助幹線道路に面する部分等に、たまりや憩いのスペースを設けてください。

「1-2 建物外壁の後退（ゆとりのある沿道空間の創出）」において、建物外壁は道路から一定距離後退する旨の基準を設けています。こうしたスペースを有効に活用してベンチや植栽、ストリートファニチャーを設置するなど、来街者が気軽に利用できる空間を提供するよう努めて下さい。

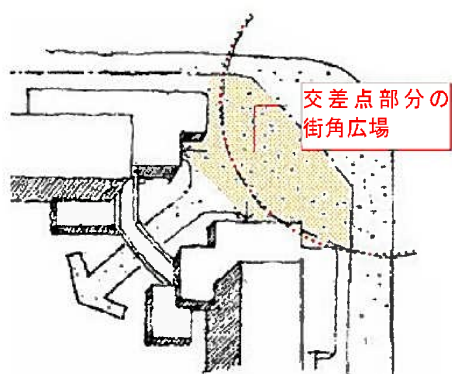
【溜りや憩いのスペースの整備イメージ①】



交差点など景観上の結節点ではコーナー部分に街角広場を計画するなど、印象的な空間や街並み景観の形成に積極的に取り組みましょう。

壁面後退部分の路面の高さを全面道路と同一の高さとしたり、壁面後退部分の仕上げを全面道路と同一の仕上げ（色彩など）とすることも、一体的な広がりをもたせる手法として効果的です。

【溜りや憩いのスペースの整備イメージ②】



道路に面した敷地内を歩道と同じ舗装で構成した広場とし、開放性の高いオープンスペースをつくり出している例。

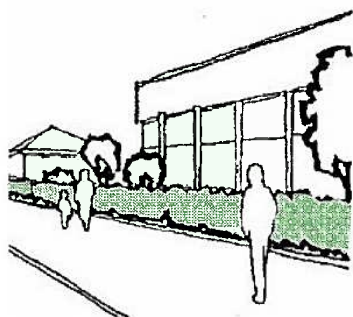


### 1-3)建物及び敷地周囲の修景

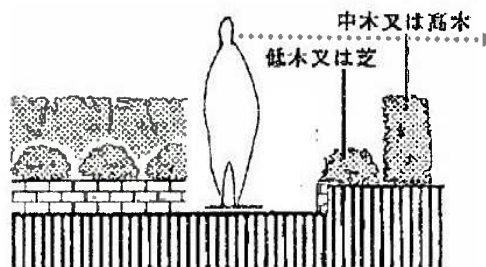
○敷地の周囲や建物の足回りなどは、植栽やストリートファニチャーなどを設け、通りのにぎわいの創出に配慮してください。

建物の足回りには、低木を設けるなどし、緑豊かな空間づくりに配慮してください。また、敷地周辺には、石積みなど植栽を設けるなど、緑化に努めてください。その他、モニュメントやベンチ、サインなどを積極的に設置してください。

【建物足回りの緑化イメージ】



【敷地周辺の緑化イメージ】



※生垣等を設ける場合は、周囲から敷地内が見渡せる程度の高さとしてください。

### 1-4)アプローチ部分の仕上げ

○建物や敷地へのアプローチは、バリアフリー化に配慮してください。  
○アプローチ部分は、個性とにぎわいのある空間づくりに配慮してください。

【アプローチ部分の整備イメージ】



■住宅地内が垣間見えるようなしつらえ

■アプローチ部分へのシンボルツリー

■歩道レベルとの高低差を小さくする

## 1-5)店舗等のデザイン(個性とにぎわいの創出)

- 壁面等の修景に努め、街並み景観の向上に配慮してください。
- 花壇やフラワーポット、夜間照明（建物や植栽のライトアップ等）の設置により、街並みに色彩の豊かさ、にぎわいと個性を演出するよう配慮してください。

### 【沿道店舗のデザイン留意点】

店舗等は閉店時においても、道路に対してにぎわいと楽しい雰囲気演出するよう配慮しましょう。

殺風景なシャッターの使用は避け、管理上必要な場合は内部が透視できるグリルシャッターとするか、シャッター上に絵などを施し、街並み景観の向上に配慮しましょう。



### 【にぎわいと個性の演出（例）①】

- ・歩道の幅員等に合わせ、店舗内の様子がうかがえる店づくりの例



### 【にぎわいと個性の演出（例）②】

- ・街路樹のライトアップによる、夜の印象的な景観づくりの例





## 2. 景観に関する事項

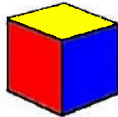
### 2-1) 建物の色彩

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、周辺の環境に調和した落ち着いたもの（中間色）としてください。
- アクセントカラーとして彩度の高い色等を用いる場合は、周辺の街並みとの調和を図るよう配慮してください。

中間色とは、純色にグレーを混ぜてできる濁った調子の色のことをいいます。純色や彩度の高い色は避けてください。

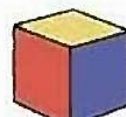
#### 【中間色のイメージ】

×

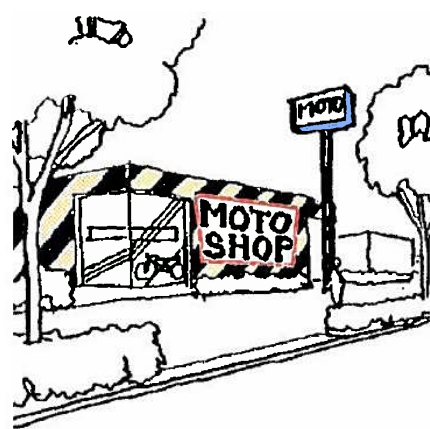
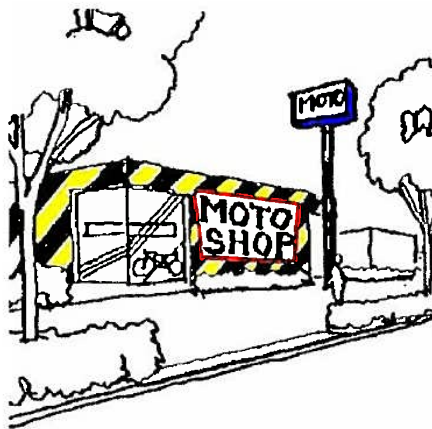


※原色をベースカラーとすると、かなりギラギラした印象に

○



※濁った調子の色とすることで、やわらかな印象に



#### 【周辺の街並みへの配慮（例）】

アクセントカラーを用いて人目を引きながらも、落ち着いた勾配屋根と道路境界線からセットバックした配置により、控えめなデザインとなっている例。



## 2-2) 付属建築物(物置等)、工作物設置の制限

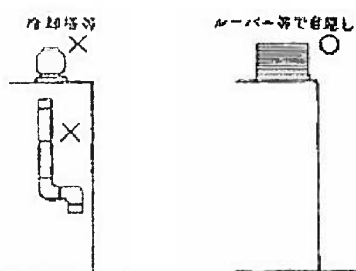
- 付属建築物※1 及び工作物※2 は、幹線道路から 2.0m、補助幹線道路から 1.0m 後退して設けてください。
- 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備は、ルーバー等で覆い、道路、公園、広場等の公共の用に供する場所から容易に望見出来ない構造としてください。
- 各種配管・配線を屋外に設備を露出させないよう遮へい等の措置をしてください。

※1：付属建築物とは、物置、自動車車庫及びこれらに類するもの。(ただし、道路から後退する旨の規定については、自動車車庫は除く)

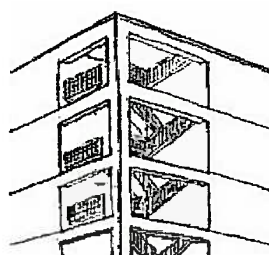
※2：工作物とは、門、独立看板・突出看板、電話ボックス・変圧器・電柱等(民地に設置のもの)、自動販売機、機械式駐車場等

なお、地区計画においては、築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m 以上(次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分を除く。1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの、2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以内のもの、3)自動車車庫)とする規定が設けられていますが、ゆとりのあるまちづくりを進めるため、幹線道路については 2.0m 以上としてください。

【屋上設備の景観配慮点】



【非常階段の景観配慮点】



・避難階段は建物と一体的にデザインし、外部非常階段として露出する場合でも建物と同一色とするなど、周囲の景観との調和を図りましょう。

<参考：幹線・補助幹線道路の位置>

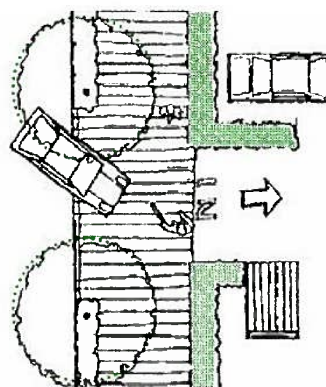
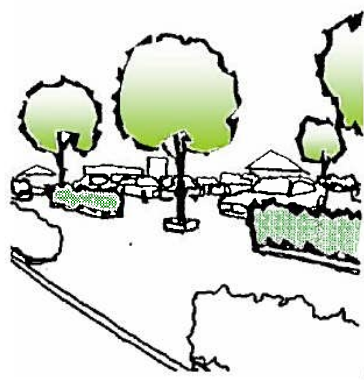


■ 幹線道路  
■ 補助幹線道路

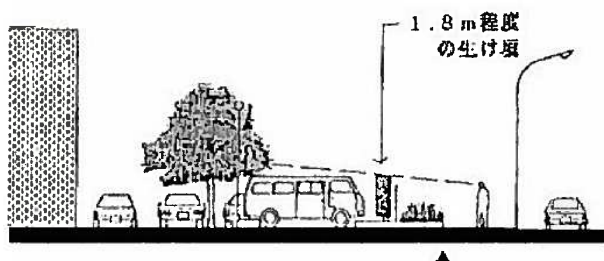
## 2-3) 駐車場・駐輪場周囲の緑化

○駐車場、駐輪場の周囲は、生垣や植栽などにより緑化し、景観を阻害しないよう配慮してください。

【駐車場周囲の緑化イメージ】



歩道に面した駐車場は、植栽によりできるだけ修景するようにしましょう。  
また、駐車場は出入口を分け、駐車場内もできるだけ一方通行するなど安全確保にも配慮しましょう。

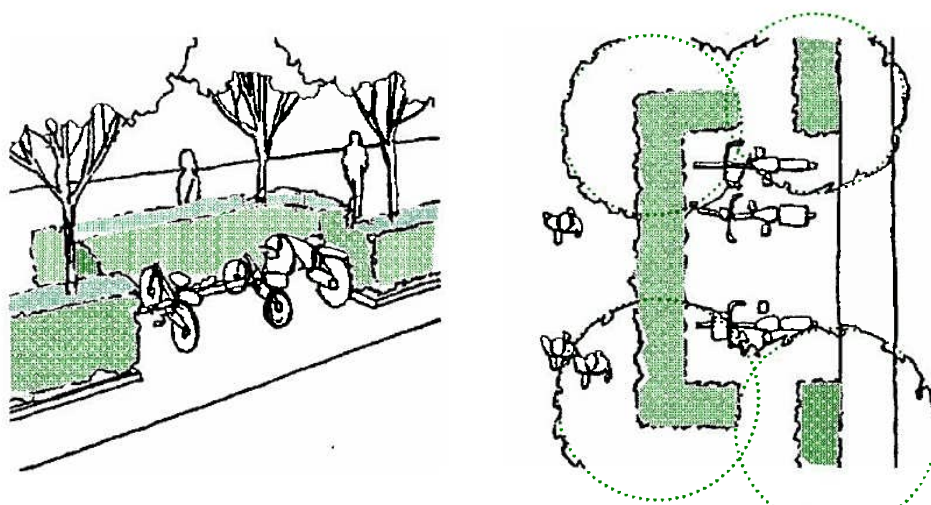


【駐車場周囲の緑化（例）】

- ・ 広告を整理し、駐車場等も植栽で覆うなど景観に配慮している例



【駐輪場周囲の緑化イメージ①】



自転車置き場は、壁面後退により得た空地等を活用して設置してください。  
集合住宅など居住者用の自転車置き場は駐車場の一部や建物の入口近くに設け  
ましょう。

【駐輪場周囲の緑化イメージ②】

- ・植栽による囲障以外に、写真の  
ようなエクステリア製品の活  
用も有効です。
- ・これらの製品とツタなどによる  
緑化を組み合わせることで、変  
化のある景観をつくることも  
考えられます。



## 【緑化の場合の推奨樹種】

緑化を行う場合などの樹種として、以下のものを推奨します。

| 植栽の種類                                | 樹種   |
|--------------------------------------|--|
| シンボルツリー<br>※季節によって、花が咲く、もしくは紅葉が美しい樹種 | エゴノキ、エンジュ、カツラノキ、コブシ、トウカエデ、ナンキンハゼ等  |
| 中・高木                                 | 落葉樹：アキニレ、イタヤカエデ、エノキ、ケヤキ、コナラ、ハナミズキ、トチノキ等<br>常緑樹：アラカシ、クロガネモチ、サザンカ、シラカシ、ダイサンボク、ヤマモモ等                          |
| 低木                                   | 落葉樹：アジサイ、アケビ、サルスベリ、サンシュユキヤナギ、レンギョウ等<br>常緑樹：アオキ、アベリヤ、クチナシ、サツキ、ビナンカズラ等<br>地被類：キズタ、シバ、タマリユウ、テイカズラ、ヘデラ、リュウノヒゲ等 |

## 2-4)屋外広告物を設置する場合の配慮

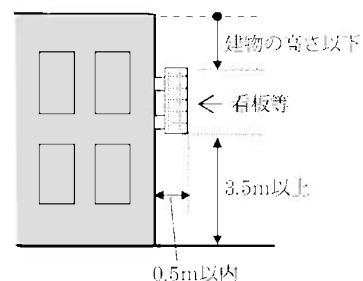
- 広告物については、地上から著しく高い位置や建物から著しく突き出した位置への設置、過大な看板等は設置しないでください。
- 点滅を繰り返すような照明は用いないでください。
- 自己の用に供するものを設置する場合は、派手な原色や彩度の高いものを避け、中間色を用いてください。やむを得ず原色などを用いる場合は、植栽による緑化等により、景観形成に配慮してください。
- その他、景観の調和を乱す看板類は設置しないでください。

看板の高さの上限の目安は、建物より上に出ない程度です。

軒下看板の場合は地上高2.5m以上で軒下からはみ出さないこと、袖看板は地上高さ3.5m以上（ただし建物の高さ以下）で、建物からの出幅は0.5m以内が目安です。

また、過大な看板類などを避けるため、看板の表示面積の合計は10㎡を超えない程度としてください。

「その他、景観の調和を乱す看板類」としては、アドバルーンや窓面への貼り付け等が該当します。



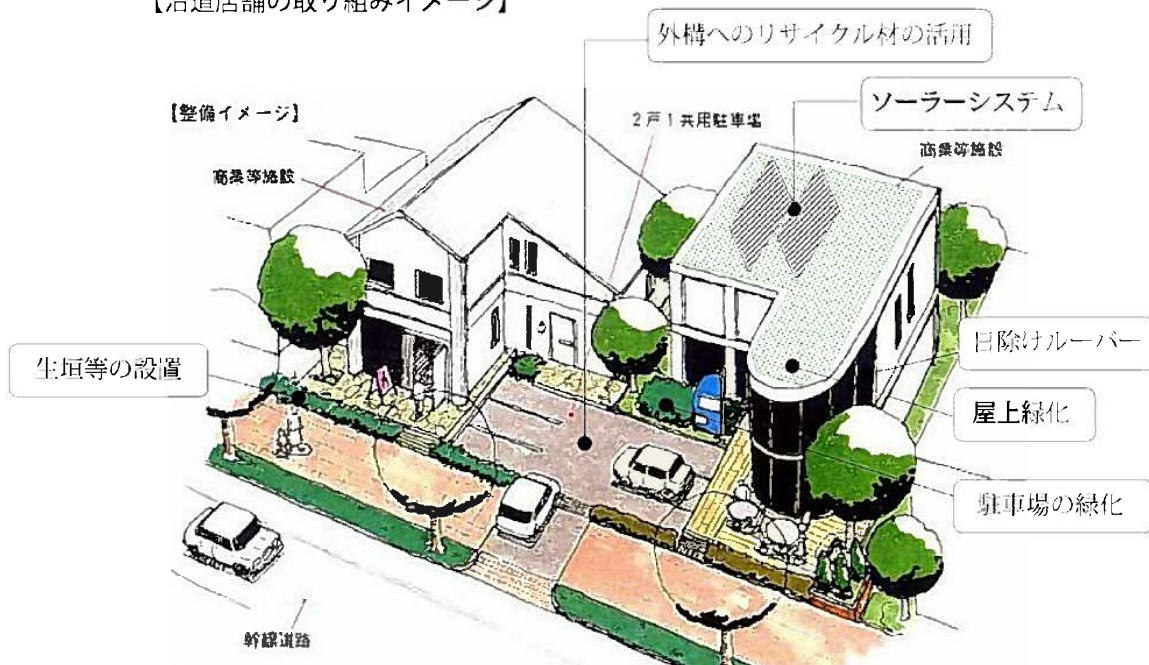
### 3. その他の事項

#### 3-1) 環境共生への配慮

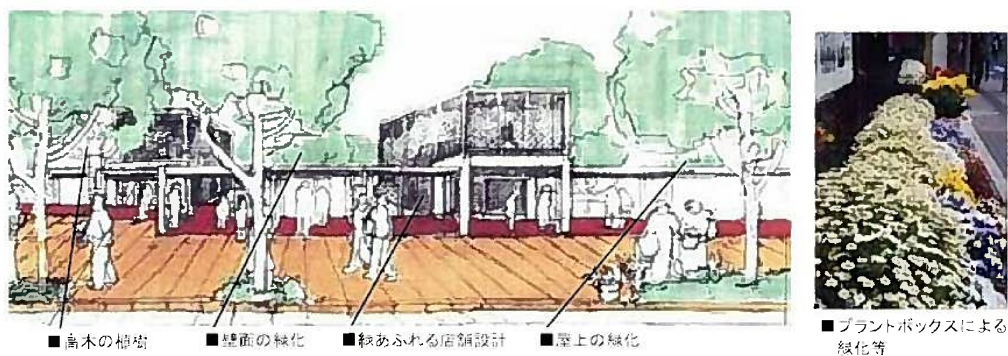
- 環境負荷の軽減を図るため、リサイクル材等の活用、エコシステムの導入を積極的に進めてください。
- 屋上緑化、壁面緑化など、敷地内の緑化に努めてください。

太陽エネルギーの活用、雨水の再利用、コンポストなど、沿道地区の施設等においても導入可能な環境負荷軽減のための多様なシステムが考えられます。できる限りこれらのメニューを取り入れ、環境共生のまちづくりを進めましょう。

【沿道店舗の取り組みイメージ】



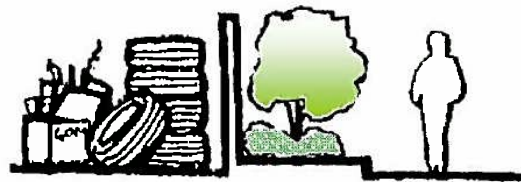
【沿道店舗の緑化イメージ】



### 3-2) 周辺の住宅地への配慮

- 後背に戸建て住宅地が立地する場合は、建物の高さなどにより、十分な日照確保に留意してください。
- 敷地内のゴミ置場は、植栽などにより目隠しをしてください。また、遮蔽が望ましい施設・工作物の回りの緑化に努めてください。

沿道街区の後背地には、住宅専用地区が計画されています。ゴミ置場等は植栽などにより目隠しをし、良好な住宅地環境を阻害しないよう配慮して下さい。



### 3-3) 迷惑行為の禁止

- 良好な住宅環境、近隣コミュニティを維持するため、以下の迷惑行為をやめてください。
  - ア) 騒音など、近隣の迷惑となる行為、施設の設置
  - イ) 悪臭を発するものなどの設置もしくは放置
  - ウ) 建築、その他の土地利用がなされていない土地の所有者がその土地を放置し、除草、清掃等の維持管理を怠ること