

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 住宅地編 ～

ガイドラインの目的と構成

住宅専用地区におけるまちづくりガイドラインは、“彩りのまち 響きの”でこれから始まる新しいまちづくりが良好な地域社会や街並みを維持形成していくための指針として定めるものです。

これまで地元の文化や暮らしを育んできた人と新しく住むこととなる人たちが一緒になり、この地域の「くらしの作法」として守り、取り組んでいくガイドライン（まちづくりルール）を定め、住民が、永く安全・安心で快適な暮らしを営んでいくことを目的とします。

本ガイドラインでは、“彩りのまち 響きの”が目指す、豊かな緑とうるおいにあふれた魅力あるまちづくりを進めるため、住民一人ひとりが心がけていくガイドライン（まちづくりルール）を「緑化に関する事項」、「景観に関する事項」、「住まい方に関する事項」及び「その他の事項」として定めています。

将来にわたって豊かな住環境を担保するとともに、住宅地としての価値の維持・向上を目指し、ここに定めるガイドラインを守りましょう。

ガイドラインの内容

1．緑化に関する事項

1-1) 生垣等の設置 -----	1
1-2) シンボルツリーの植樹 -----	2
1-3) 駐車スペースの緑化 -----	3
1-4) 前面道路部分の緑化 -----	4
1-5) 推奨樹種（生垣、宅地内植栽等） -----	4

2．景観に関する事項

2-1) 建物等の色彩 -----	5
2-2) 屋外広告物を設置する場合の配慮 -----	6
2-3) 付属建築物（物置等）の制限 -----	6
2-4) 建物外壁等の後退 -----	7
2-5) その他外構のデザイン等 -----	8

3．住まい方に関する事項

3-1) ゴミ出しルールの遵守 -----	9
3-2) 騒音、路上駐車など近隣への迷惑行為の禁止 -----	9
3-3) 共同住宅の駐輪、駐車場やゴミ置場等に関する事 -----	9

4．その他の事項

4-1) 環境共生への配慮 -----	10
4-2) 防犯性等への配慮（生垣等の高さ制限） -----	12

5．地区計画・用途地域により定められている内容 ----- 13

1 緑化に関する事項

1-1) 生垣等の設置

緑が連続する街並みづくりのために、道路境界等に面する垣または柵の構造は以下のものとしてください。

- 1) 生垣
- 2) 生垣又は高さ60cm以下の基礎の上に、植栽を設けたもの

地区計画では、垣または柵の構造として『高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの』も認められていますが、緑豊かな街並みを形成するため、ネットフェンス等は避け生垣とするよう努めてください。

【生け垣が連続する街並みのイメージ】

- ・基礎の上を生垣で統一し、緑が連続する街並みを形成しています。



やむを得ずネットフェンスなどを設置する場合は、植栽と組み合わせるなど緑化に配慮して下さい。また、ネットフェンスなどは純色のものを避け、木製の製品を使用するなど、景観を阻害しないよう配慮してください。

【植栽のないネットフェンス】

×



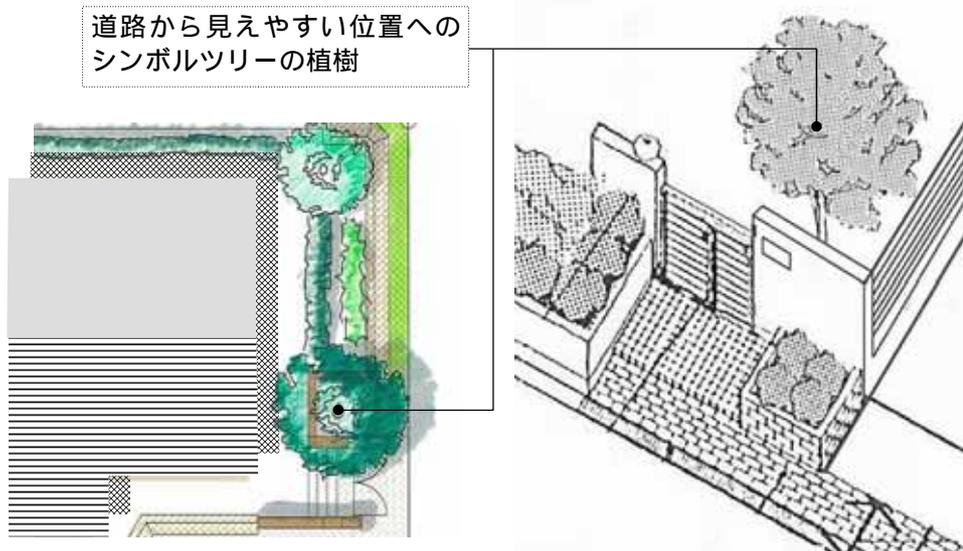
【木を使った茶系のフェンス】



1 - 2)シンボルツリーの植樹

敷地内の各戸のアプローチ部分などに、シンボルツリーを1本植樹してください。
シンボルツリーその他、敷地内の道路に面する部分に生垣や花壇を設けるなど、緑化に努めてください。

緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の道路に面する部分など、道路から見えやすい位置にシンボルツリーを植樹してください。シンボルツリーはこの地での新たな生活が始まる記念樹でもありますので、大切に育て、緑豊かな街づくりの第1歩としましょう。



シンボルツリーは、季節によって、花が咲くものや紅葉が美しいものなど、街並みに彩りを与える樹種を選ぶよう努めて下さい。シンボルツリーの樹種については、1 - 5)で推奨種が定められています。

【シンボルツリーの推奨樹種】



(ナンキンハゼ)



(コブシ)



(エンジュ)



(トウカエデ)



(エゴノキ)

1-3) 駐車スペースの緑化

駐車場の仕上げは、芝生等と舗装材を組合せるなど、緑化を施したものとしてください。

緑が連続する街並みづくりを進めるため、駐車場の舗装は下記のような緑化を施した舗装とするよう努めて下さい。

【緑化を施した駐車場の舗装（例）】



(グリーンプロック舗装)

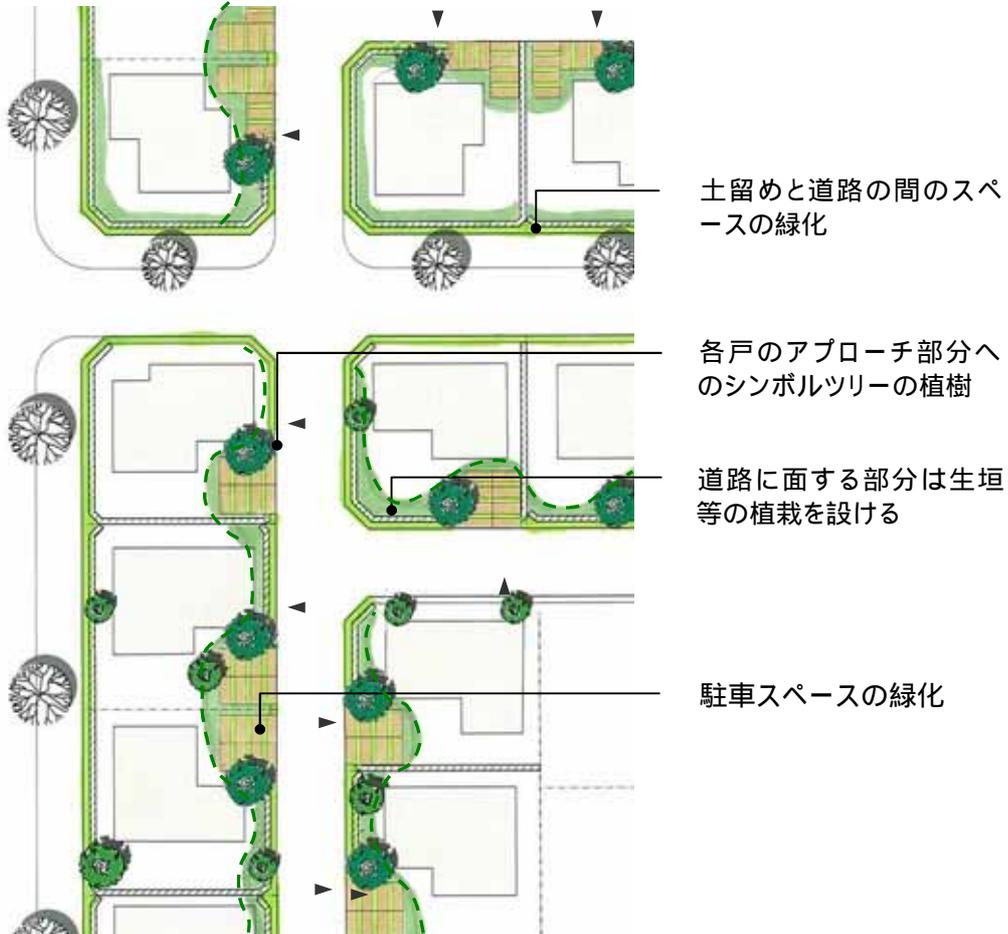


(自然石+芝目地)



(レンガタイル+芝)

【緑が連続する街並みづくりのイメージ】

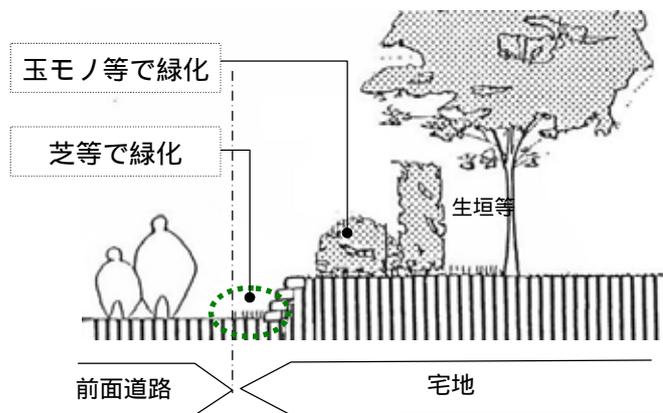


1 - 4) 前面道路部分の緑化

生垣・柵・土留め等と前面道路の間のスペースなどは緑化してください。

土留めと前面道路境界との間は緑化スペースとして下さい。
 また、道路に面する部分の緑を豊かにするためには、生垣を 50cm 程度セットバックし、後退した部分を玉モノなどで緑化することも効果的です。

【前面道路部分の緑化イメージ】



1 - 5) 推奨樹種(生垣、宅地内植栽等)

敷地内に植樹する低木、中高木については、季節感のあるものを中心に、以下の樹種を推奨樹種とします。

【推奨樹種】

植栽の種類	樹種
シンボルツリー 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 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、ユキヤナギ、レンギョウ等 常緑樹：アオキ、アベリヤ、クチナシ、サツキ、ピナンカズラ等 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 景観に関する事項

2-1) 建物等の色彩

緑の美しいまちづくりを進めるため、建物の外壁、屋根の色などは落ち着いたある中間色としてください。
建物に付属する物置、カーポート等においても同様とします。(アクセントカラーとして用いる場合は除く)

緑の美しいまちづくりを進めるため、建物の外壁、屋根の色などは落ち着いたある中間色としてください。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下さい。

【中間色のイメージ】



また、以下に「緑の美しいまちづくり」を進めるための推奨カラーを定めます。建物の外壁・屋根などには推奨カラーを採用するよう努め、統一感のある街並みを形成しましょう。

【推奨カラー】

大きな壁面などに用いるベースカラーは、地域の土・砂・石をイメージさせる自然の色・風土の色を基本とします。

推奨カラーは、赤(R系)～黄赤(YR系)～黄(Y系)の明るい灰味がかかった色～薄い色とし、目安としてマンセル値では、明度は5～8.5程度、彩度が0～2または0～4程度が目安です。



注) 色相：色味を示し、赤(R)、黄(Y)、緑(G)、紫(P)、青(B)の5色相を基本とし、さらに中間に黄赤(YR)、黄緑(GY)、青緑(BG)、青紫(PB)、赤紫(RP)を配して10色相としています。

明度：明るさを示し、完全吸収の理想の黒を0、完全反射の理想の白を10とし、その間を10段階に配列しています。最も明るい色は白、最も暗い色は黒となります。

彩度：鮮やかさを示し、彩度が最も高い色は鮮やかな原色となり、彩度が低くなるにつれてくすんだ色みを感じない色に変化し、最後には無彩色になります。

2-2) 屋外広告物を設置する場合の配慮

自己の用に供する屋外広告物を設置する場合は、看板等の色、位置などについて、景観に配慮したものとしてください。

屋外広告物、看板類などは、街並みや景観を阻害する要因となります。自己の用に供するものを設置する場合でも、植栽により修景するなど、街並みとの調和に配慮してください。また、看板の文字などにアクセントカラーとして用いる場合を除き、ベースカラーには中間色を採用してください。

なお、地区計画においては、自己の用に供するもの以外の広告物、看板類の設置は禁止されています。

【景観を阻害している例】

・看板が歩道にはみ出て景観を阻害しています。

【景観に配慮している例】

・看板は敷地地内にセットバックしています。

×



2-3) 付属建築物(物置等)の制限

付属建築物は、物置、自動車車庫及びこれらに類するものとし、付属建築物を道路部分に隣接して設置しないようにしてください。道路境界、隣地境界からの離隔は、「2-4 建物外壁等の後退」に規定されている距離を確保しましょう。

物置、車庫等は、街並みや景観を阻害する要因となることがあります。道路部分に隣接して設置しないようにするとともに、周囲を植栽等で修景するよう努めてください。

2 - 4) 建物外壁等の後退

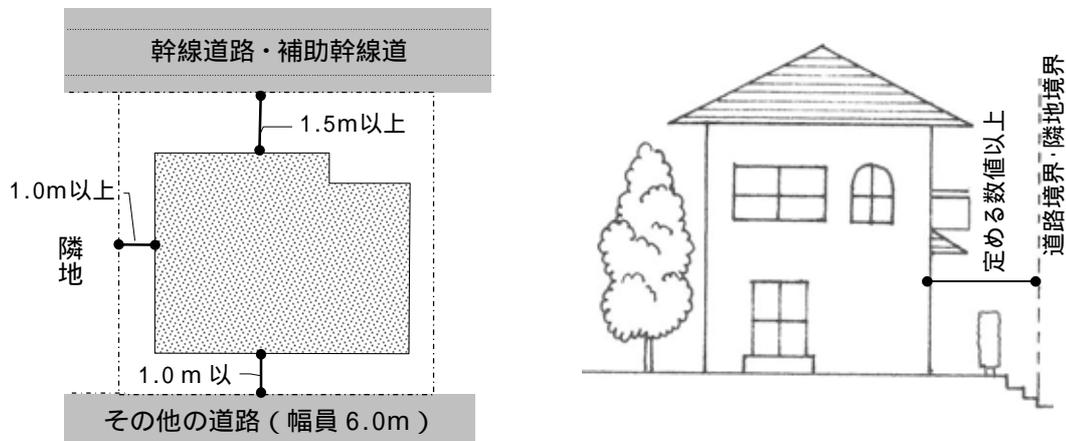
建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、前面道路の幅員に応じて以下に定める距離以上としてください。(ただし、道路の隅切り部分は除きます。)

ア) 幹線道路・補助幹線道路沿い . . . 1.5m以上

イ) その他の道路沿い . . . 1.0m以上

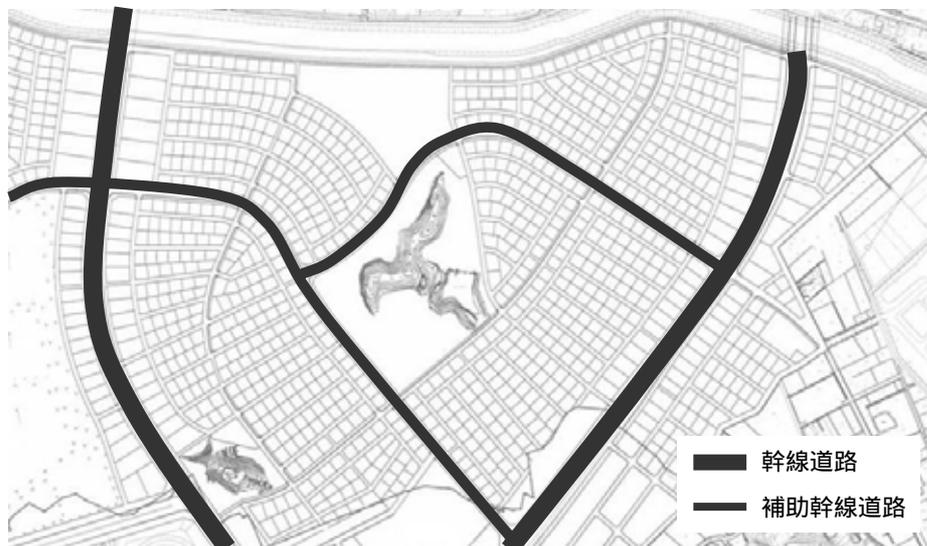
建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上として下さい。

【建物外壁の後退】



用途地域の規定では、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、1.5m以上として下さい。

< 参考：幹線・補助幹線道路の位置 >

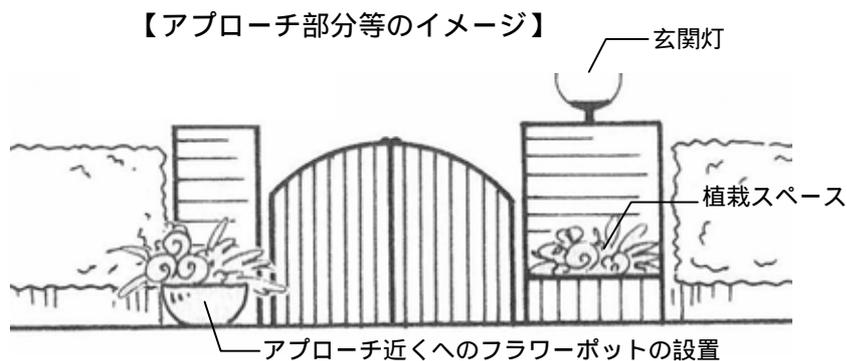


2-5) その他外構のデザイン等

宅地内には、花壇、フラワーポット、庭園灯などを設置するよう努めてください。

アプローチ部分には、門扉などとあわせて植栽及び玄関灯（ポーチライト等）を設けるよう努めてください。

各戸の玄関廻りを中心に、花壇やフラワーポット、玄関灯などを設置することで、街並みに色彩の豊かさと個性を演出するよう配慮してください。

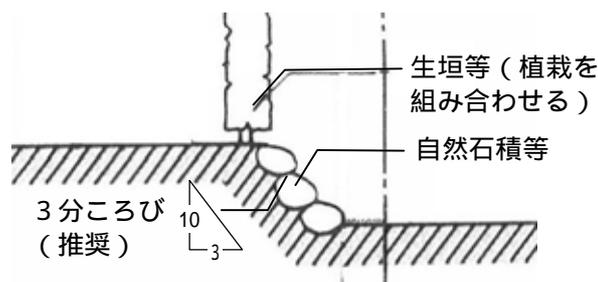


駐車スペースを設ける目的などで新設する土留めは、自然素材を用いるか、もしくは自然石の質感に近い素材を用いてください。

前面道路部分の土留めは直積みとせず、既存の土留めとの連続性に配慮してください。

自然石を用いない場合でも、自然石の質感に近い素材を用いて下さい。

また、土留めを新設する場合には直積みとせず、一定の勾配を設けて下さい。住宅地内の既存の土留めは、3分勾配等で設置されています。新設する場合にはこれを目安として、既存の土留めとの連続性に配慮して下さい。



3 住まい方に関する事項

3-1) ごみ出しルールの遵守

ごみ出しは、当地区のルールにあった方法、日時に従うこととし、ごみ置場の清掃など、日常的な維持管理に努める。

3-2) 騒音、路上駐車など近隣への迷惑行為の禁止

良好な住宅環境、近隣コミュニティを維持するため、以下の迷惑行為はやめましょう。

ア) 騒音など、近隣の迷惑となる行為、施設の設置

イ) 住宅地内及び個々の敷地内での、悪臭を発するものなどの設置もしくは放置

ウ) 路上駐車

エ) 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

オ) 街並みの景観を損なうような位置に、自動販売機等を設置すること（道路境界に面して複数台設置するなど）

カ) 区画道路での危険運転の禁止（スピードの出しすぎ等の禁止）

3-3) 共同住宅の駐輪、駐車場やゴミ置場等に関すること

敷地内に駐車場、駐輪場、ゴミ置場を設置することとし、これらの周囲を植栽で囲むなど、周辺の景観の向上に配慮してください。

まとまった駐車場や駐輪場やゴミ置場などは、戸建て住宅地の豊かな街並みを阻害する要因となることがあります。駐車場や駐輪場の周囲には植栽などを設け、緑豊かな街並みの形成に配慮して下さい。



上図のような駐車場が連続する場合には、極力植栽等で緑豊かな街並みになるよう配慮しましょう。

ゴミが飛散したり、カラスなどに食い荒らされないよう覆いをかけるようにしましょう。

4 その他の事項

4-1) 環境共生への配慮

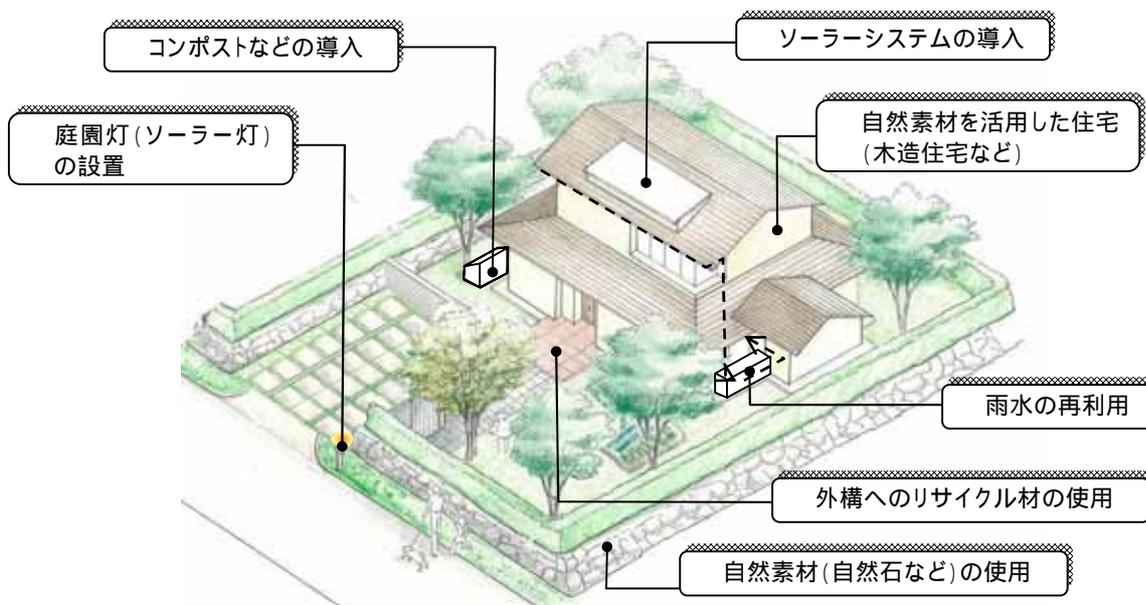
住宅及び外構の舗装などに、リサイクル資材を使用するよう努めてください。

住宅においては、環境負荷の軽減を図るため、エコシステムの導入を積極的に進めてください。

住宅の建設材料や外構等には、建設廃材等(例:下水汚泥、ワインボトルなど)や間伐材などを原料としたリサイクル材の活用を図るなど、環境にやさしい住宅づくりに配慮しましょう。

エコシステムとしては、太陽エネルギーの活用、雨水の再利用、コンポストなど、住宅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た住まいづくりに取り組み、環境共生のまちづくりを進めましょう。

【エコシステム等のメニュー(例)】



【参考：エコシステム等の主なメニューと概要】

メニュー	概要
<p>ソーラーシステム (太陽光発電システム)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽電池は、屋根に直接取り付ける「屋根置き型」、太陽電池が屋根材の代わりとなる屋根建材型などいくつかのタイプが開発されています。 ・発電の状況は、通常は表示モニターで確認でき、住宅内で消費される電力量とその時の発電量により、商用電源(電力会社の電力)に売電したり、商用電源から買電したりします。 ・コスト回収については、初期費用、部品交換費用、解体・排気費用、発電電力料金、点検費用などをもとに、コスト回収年数を算出するのが一般的です。コスト試算については、メーカーや施工等の関係業者に問い合わせてください。
<p>コンポストシステム</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンポストとは、生ごみなどの有機性廃棄物からできた堆肥、または堆肥化手法のことをいいます。 ・現在では、家庭ごみに多く含まれる生ごみや下水汚泥などの有機性廃棄物を高速で堆肥化する技術が開発されており、システムの形態や規模も、自治体や企業が設置する大がかりなコンポスト化プラントから、家庭用の小型生ごみ処理機まで多種多様な機器が一般に販売されています。 ・家庭用のコンポストシステムは、その処理能力などにより多様ですが、コストが比較的安価なものも市販されています。
<p>雨水の再利用 (雨水利用システム)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な雨水利用システムは、屋根等に降った雨水を桶等の配管で貯水するタンク部と、貯留された雨水を使用目的に適合した水質に高める消毒装置、使用場所の水槽まで圧送するポンプなどから構成されます。 ・通常、雨水の再利用時の使用目的は、トイレ洗浄水の他、修景用水、散水用水、掃除用水などが考えられます。 ・設置コストの問題などから、一戸建て住宅への導入が難しい面もありますが、例えば、共同住宅などを計画する場合など、こうしたシステムの設置も検討して下さい。
<p>その他</p>	<p>< ガスコージェネレーションシステム ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・天然ガスで発電し、同時に発生する排熱を給湯・暖房に利用できます。発電した電気と熱を有効に使うことにより、効率的にエネルギーを活用できます。ガスコージェネレーションシステムの1つの方式であるガスエンジン式では、総合エネルギー効率が高いこと、地域環境や人体への負荷が小さいことなどのメリットがあります。 ・従来、オフィスビルや業務用施設などの大規模な施設で、省エネを目的に設置されてきましたが、現在では家庭用の小型の製品が開発されています。 <p>< 屋上緑化システム ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上緑化は、ヒートアイランド対策と周辺環境改善の効果が期待でき、屋根表面温度の抑制、大気の浄化効果、雨水の蒸散による打ち水効果、緑の楽しみなどのメリットがあります。 ・屋上緑化を実施する場合、土の加重に対する構造上の配慮、緑の維持管理、防水層の保護などに対する配慮が不可欠です。 ・現在では、自然土に比べて重さが2分の1～3分の1の人工土壌を採用したシステムなど、戸建住宅での採用例も見られます。 <p>< 断熱サッシ、ドア、外壁材、日射調整部材 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部品の性能を高めることにより、冷暖房不可の軽減を図ることも、環境共生への配慮の一つと言えます。省エネルギー性能等の高い部材を積極的に採用しましょう。

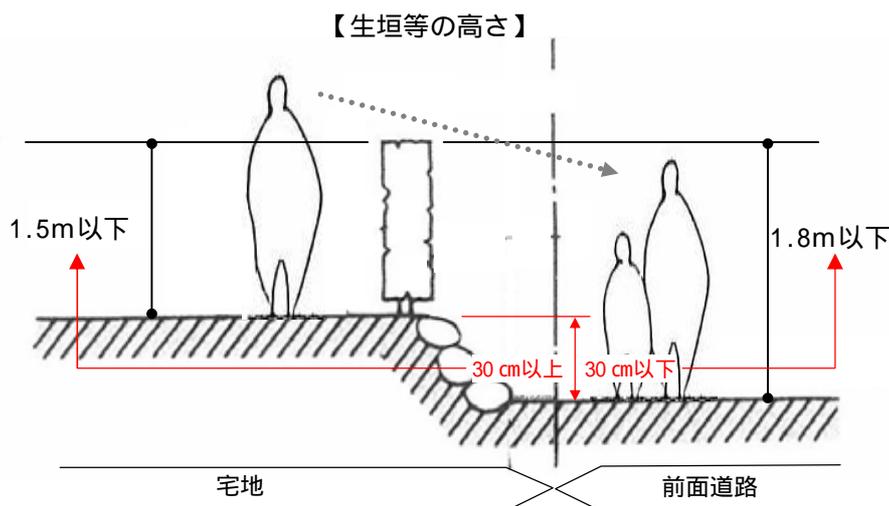
4 - 2) 防犯性等への配慮 (生垣等の高さ制限)

圧迫感の軽減及び住宅地内の防犯性に配慮するため、道路境界に面する垣または柵は、宅地の地盤面からの高さを 1.5m以下としてください。

ただし、宅地と道路の高低差が 30 cm 以下の場合は、道路面から 1.8m 以下としてください。

生垣の高さについては、宅地内から外部(道路等)への視線が届くようにしてください。

住宅地内の死角をできる限り少なくすることで、防犯性を向上するとともに、道路や隣地に対する圧迫感を軽減し、ゆとりのある街並みを形成しましょう。



注) 垣又は柵の高さは、宅地の地盤面から 1.5m 以下を原則としていますが、例えば道路と宅地の地盤面に高低差がない場合は、生垣の高さを 1.5m 以下とすると、道路から宅地内への視線が通りやすくなり、プライバシーの問題が生じる可能性があります。

そこで、前面道路と宅地の地盤面に高低差がない場合(30 cm 以下の場合)は、道路面から測って 1.8m 以下としています。

5 地区計画・用途地域により定められている内容

当地区では、良好な住環境を形成するための最低限のルールとして、地区計画において以下の規定が設けられています。

【地区計画の内容（住宅専用地区）】

項目	内容
建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの 3 共同住宅 4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) 5 保育所 6 集会所又は公民館 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(換地前より既に建っているものに限る。) 8 診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 10 前各号の建築物に付属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 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とする。 2 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとする。
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 高さ60 cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの

当地区の用途地域は第1種低層住居専用地域に該当します。用途地域により、以下の制限が規定されています。

【用途地域による制限】

項目	内容
建築物の高さ制限	<p>建築物の高さは10m以下とする</p>
敷地境界線からの壁面後退	<p>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以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物または建築物の部分を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m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 m²以内のもの

北九州学術・研究都市北部地区
「彩りのまち、響きの」のホームページ

彩りのまち ウェブ検索  <http://www.hibikino.jp>



分譲情報や周辺環境など
“彩りのまち、響きの”に関
する様々な情報を掲載した
専用ホームページです。



北九州市 建築都市局 整備部
学術・研究都市開発事務所

〒807-0874 北九州市八幡西区大浦二丁目 13-7

TEL:093-603-1110 FAX:093-603-1355

北九州市印刷物登録番号第 0716002A 号