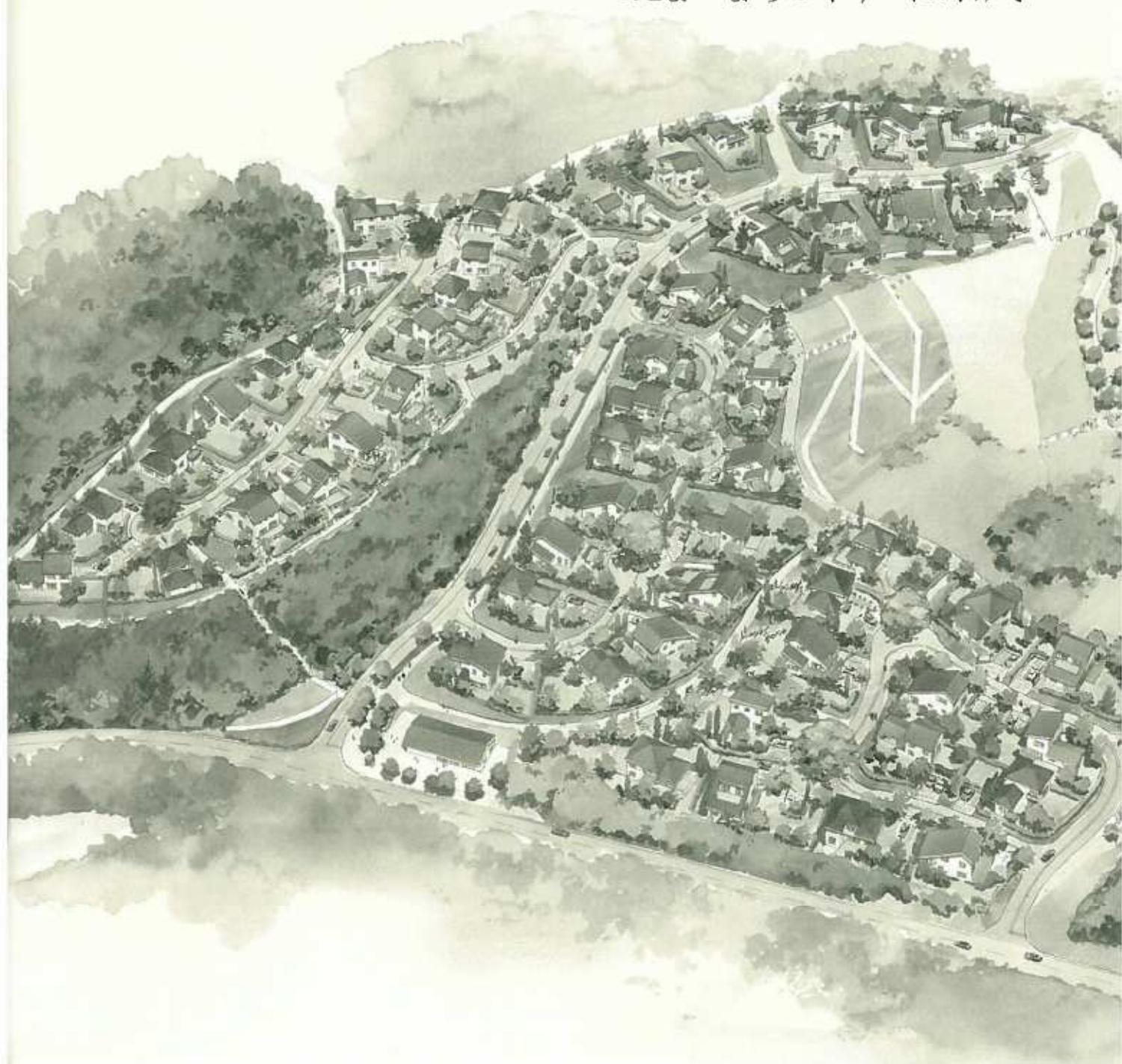


# ニュータウン 小郡の丘

————— *New Town Ogoori no oka*

## まちづくりガイドライン

————— “心地よいまちづくり” に向けて



## 目次

### はじめに

■まちづくりガイドラインの目的と役割	1
■まちづくりガイドラインの構成	2
■まちづくりガイドラインの対象区域等	3

### まちづくりガイドラインの内容

#### 1. 遵守規定

①建築物の用途	4
②敷地分割の禁止	4
③宅地改変の制限	4
④建築物の高さ	6
⑤建築物の位置	7
⑥駐車場等の位置	8
⑦屋外広告物の制限	9

#### 2. 推奨規定

⑧境界工作物の構造	10
⑨境界工作物の位置	11
⑩屋根・外壁等の色	11
⑪付属建築物を設置する場合の配慮	12
⑫宅地内の法面緑化における配慮	12
⑬シンボルツリーの植樹	12
⑭推奨樹種	13

#### 3. 維持管理規定

⑮団地内施設等の管理	14
⑯迷惑行為の禁止	15

### 参考資料

■ガイドライン一覧表	16
■団地の概要	18

## はじめに

### ■まちづくりガイドラインの目的と役割

#### ー目的・役割ー

「ニュータウン小部の丘」では、豊かな自然環境の中で多様な世代の方々が暮らす“心地よいまちづくり”を目指しています。

居住者の方々が心地よく暮らすためには、住宅地の環境を守り、育てる意識と統一したルールが必要です。無秩序に住宅等を建築すると、良好な住宅地環境を阻害するだけでなく、維持管理上の問題や隣地間等のトラブルの原因ともなりかねません。

まちづくりガイドラインは、当地の特色である緑豊かなゆとりのある住宅地環境を維持、保全、向上していくために、住宅等を建築する際の自主的なルールとして定めるものです。

#### ーガイドラインの特徴ー

まちづくりガイドラインは、「1.遵守規定」、「2.推奨規定」、「3.維持管理規定」により構成されています。

「1.遵守規定」は、“住宅地としての良好な環境の保全”と“ゆとりのある街並みの保全”を目的としています。そこで、住宅地の環境を保全する上での基本的な事項である「住宅等の用途、規模、土地の形状変更等の制限」と「沿道(宅地内の道路に面する部分)における建築物等の位置の制限」を主な項目として定めています。

「2.推奨規定」は、“美しく調和のある街並み形成”を目的としています。そこで、建築物の意匠や外構、緑化などについての配慮事項及び推奨する内容について定めています。

「3.維持管理規定」は、“住宅地を適切に管理すること”を目的とし、維持管理に関する事項や生活ルールについて定めています。



## ■まちづくりガイドラインの構成

### ニュータウン小郡の丘 まちづくりガイドライン

#### 【1. 遵守規定】

建築物等の用途や規模、位置等に関する「最低限のルール」を定めるものです。

住宅等を建築する場合は、規定する内容に必ず適合させて下さい。

【項目】	【主な目的】
①建築物の用途	○迷惑施設等の立地を制限する
②敷地分割の禁止	○敷地の形状等の変更に伴う居住者等への不利益を防ぎ、良好な住環境を担保する
③宅地変換の制限	
④建築物の高さ	○建築物等による住環境への悪影響（圧迫感等）を軽減するとともに、当地の特色であるゆとりある街並みを担保する
⑤建築物の位置	
⑥駐車場等の位置	
⑦屋外広告物の制限	○住宅地の風貌、調和を担保する

#### 【2. 推奨規定】

建築物等の形態・意匠、外構、緑化などに関する配慮事項を定めるものです。配慮事項の具体的な内容として推奨規定が示されています。住宅等を建築する際には推奨規定に適合するよう努め、豊かなまちづくりの一助として下さい。

【項目】	【主な目的】
⑧境界工作物の構造	○住宅地の景観を向上し、街並みの調和を図る
⑨境界工作物の位置	
⑩屋根・外壁等の色	
⑪付属建築物を設置する場合の配慮	
⑫宅地内の法面緑化における配慮	
⑬シンボルツリーの植樹	○緑と彩りの豊かな街並み形成を図る
⑭推奨樹種	

#### 【3. 維持管理規定】

居住者の方々が快適に過ごしていくための生活ルールとして、団地内の維持管理に関する規定を定めるものです。

⑮団地内施設等の維持管理	○住宅地の適切な維持管理を図る
⑯迷惑行為の禁止	

## ■まちづくりガイドラインの対象区域等

### ＜対象区域＞

まちづくりガイドラインは、下図の破線で示す区域内を対象とします。

### ＜宅地の種類＞

「ニュータウン小郡の丘」では以下の3タイプの宅地が計画されています。

- 幹線道路に面する「沿道型宅地」
- クルドサック（袋路状）道路に面する「コモン型宅地」
- 宅地内に緩やかな斜面のある「斜面型宅地」

ガイドラインの規定においては、宅地のタイプに応じて異なる基準が設けられている場合がありますので、該当する基準を遵守して下さい。

### ＜道路の種類＞

住宅地内には、「幹線道路」、「6m道路」、「その他の道路及び通路」が計画されています。ガイドラインの規定においては、道路の種類に応じて異なる基準が設けられている場合がありますので、該当する基準を遵守して下さい。

【ガイドライン 対象区域図】



## 1. 遵守規定

### ①建築物の用途

- 1) 一戸建ての専用住宅又は第1種低層住居専用地域で建築可能な兼用住宅※1に限る。

※1：第一種低層住居専用地域で建築可能な兼用住宅は、「延べ面積の1/2以上が居住用途で、かつ、次の用途部分の床面積合計が50㎡以下」のものであり、

- ・事務所、日用品の販売を主目的とする店舗、食堂、喫茶店
- ・理髪店、美容院、クリーニング店、貸店、貸衣装店、貸本屋等のサービス業
- ・自家販売のためのパン店、米店、豆腐店、菓子店等（いずれも原動機使用は0.75kw以下）
- ・学習塾、武道教室、囲碁教室等
- ・美術品または工芸品を制作するためのアトリエ、工房（いずれも、原動機使用は0.75kw以下）

### ②敷地分割の禁止

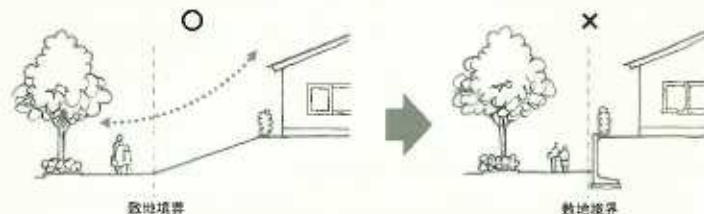
- 1) 敷地は分譲（借地を含む）当初の区画を保全し、買収等により所有権を取得した後においても、土地の処分、財産分与等のために分割してはならない。

### ③宅壁改変の制限

- 1) 原則として宅壁の改変をしてはならない。ただし、

- ア) 駐車場及び玄関へのアプローチを設ける場合
- イ) 道路に面する部分に土留め等を設置する場合
- ウ) 隣地に面する部分に擁壁等の構造物を設置する場合
- エ) 斜面型宅地において、斜面を利用した住宅及び庭を計画する場合であって、P5 ア)～エ) に示す一定の基準を満たすものは除く。

当地では、宅地と道路の間や宅地間の高低差を緩やかな法面で仕上げることで、ゆとりのある街並み形成を図っています。法面に新たに擁壁を設置するなど、ゆとりある住環境を阻害するような宅壁の改変は、原則として禁止されています。

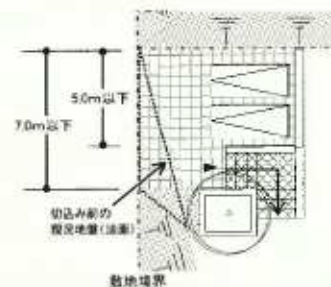


注) 宅壁の改変とは、地盤の造成、構造物（擁壁等）の設置等により、現状の地盤の形状、高さを変更することをいいます。構造物の基礎を設置する場合や地下室を設ける場合などは除かれます。

### ア) 駐車場及び玄関へのアプローチを設ける場合

駐車場へのアプローチを設ける場合の地盤への切り込み幅は5.0m以下としてください。

また、玄関アプローチを設置する場合の宅壁の改変は認められますが、地盤への切り込み幅は、駐車スペースへのアプローチのためのものをあわせて7.0m以下としてください。



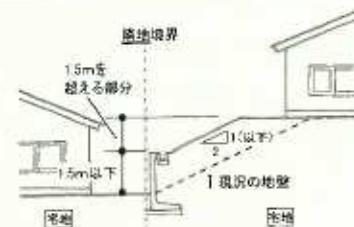
### イ) 道路に面する部分に土留め等を設置する場合

宅地内の道路に面する部分に土留め等のための構造物を設置する場合は、地盤の一部改変が認められます。ただし、土留め等の高さは前面道路から50cm以下とし、土留め等を設置するためにやむを得ない範囲を除き、道路に面する部分の法面（地盤）は現状のまま保全してください。



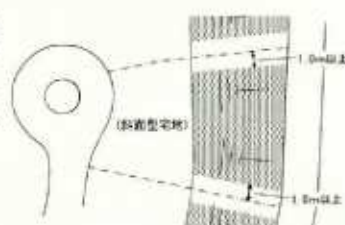
### ウ) 隣地との境界部分に擁壁等の構造物を設置する場合

当地では、隣地境界部分に法面が生じている宅地があります。隣地境界に面する部分に擁壁等を設置することは認められますが、隣地への圧迫感を軽減するため、擁壁等を設置する場合の高さは1.5m以下とし、1.5mを超える部分は法面（勾配は1/2以下）により処理してください。



### エ) 斜面型宅地において、斜面を利用した住宅及び庭を計画する場合

斜面型宅地において、斜面を利用した住宅及び庭を計画する場合は宅壁の改変が認められます。ただし、斜面の造成等による隣地への影響を避けるため、隣地境界線から1.0m以内の範囲の宅壁の改変はできません。







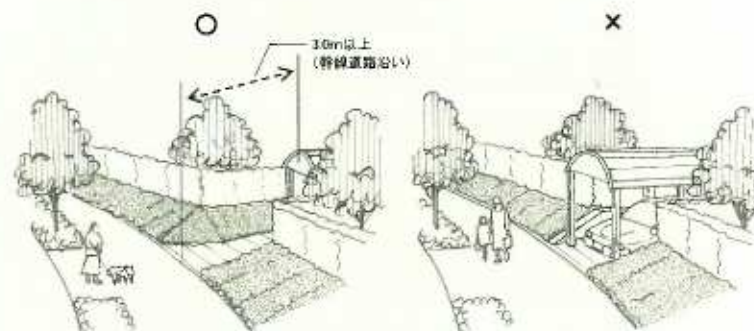
## ⑥ 駐車場等の位置

- 1) 駐車場へのアプローチ（進入路）を設置する場合は、宅地ごとに前面道路の規定する範囲内に設けなければならない。
- 2) 駐車場（カーポート等を含む）は、前面道路の幅員に応じて、道路境界線から以下に定める距離以上後退して設けなければならない。
  - ・幹線道路沿い …… 3.0m以上
  - ・6m道路沿い …… 1.0m以上

駐車場へのアプローチは、下図に示す範囲内に設けてください。宅地が2面以上の道路に接している場合であっても、駐車場へのアプローチ（進入路）を設ける位置は、下図で指定した範囲内に限られます。

また、沿道型宅地であって、幹線道路の歩道のある部分に面する宅地では、駐車場へのアプローチを設けるための歩道への切り込み（幅5.0m）が予め設けられていますので、その位置に駐車場へのアプローチを設けてください。この位置は変更できません。

なお、道路の交差点部分<sup>※1</sup>には駐車場へのアプローチを設けることはできません。



## ⑦ 屋外広告物の制限

- 1) 屋外広告物、看板類は自己の用に供するもの以外は設置を禁止する。

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る場合があります。自己の用に供するもの以外の設置は禁止します。

店舗兼用住宅などでやむを得ず広告・看板類を設置する場合は、景観を損なわないよう配慮してください。また、落ち着いた色彩を用いたり、植栽により修景するなどし、街並みとの調和に配慮してください。

## 2. 推奨規定

### ⑧境界工作物の構造

- 1) 道路境界等に面する垣または柵などの境界工作物は、緑豊かな景観づくりに配慮したものとする。
- 2) 境界工作物の高さは、周辺に対する圧迫感の軽減等に配慮したものとする。

幹線道路及び6m道路に面する部分に境界工作物を設置する場合は、緑豊かな街並みを形成するため、擁壁やブロック塀、ネットフェンスは避けましょう。なお、緑豊かな景観づくりに配慮した境界工作物の構造として、以下のものを推奨します。

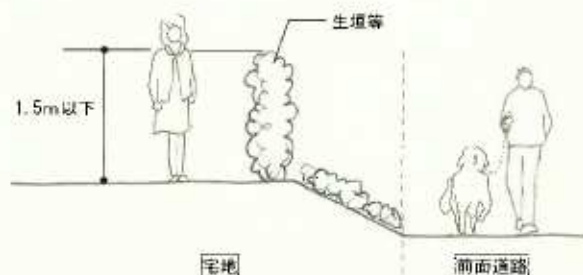
#### 【境界工作物（垣、柵等）の種類（推奨規定）】

- ▶ 生垣
- ▶ 構造物（石積み、ブロック塀など）はその高さを0.8m以下とし、上部に植栽を設けたもの

また、境界工作物の高さは、以下のものを推奨します。

#### 【境界工作物（垣、柵等）の高さ（推奨規定）】

- ▶ 生垣等は、宅地の地盤面から1.5m以下



### ⑨境界工作物の位置

- 1) 道路境界に面する部分に生垣、柵等の境界工作物を設置する場合は、ゆとりのある街並み形成に配慮する。

幹線道路及び6m道路に面する部分に境界工作物を設ける場合は、以下の位置に設置することを推奨します。

#### 【境界工作物（垣、柵等）の位置（推奨規定）】

- ▶ 道路に面する法面の上部
- ▶ 道路に面する法面の法尻（下部）に設置する場合は、道路境界から下記に示す距離だけ後退した位置
  - ・ 幹線道路沿い ・・・ 1.0m以上
  - ・ 6m道路沿い ・・・ 0.5m以上

### ⑩屋根・外壁等の色

- 1) 建物の外壁、屋根等の色は、派手な原色や彩度の高いものを避け、地区の環境に調和した落ち着いた色彩とする。

派手な色や彩度の高い色などは住宅地の景観を著しく乱す場合があります。特に、大きな壁面や屋根などに用いるベースカラーは、地区の環境に調和した落ち着いた色彩としてください。

地区の環境に調和した色彩としては、土・砂・石などの自然の色・風土をイメージさせるものとして、以下の色を推奨します。

#### 【地区の環境に調和した落ち着いた色彩（推奨規定）】

- ▶ 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
- ▶ 目安としてマンセル値では彩度が0～2または0～4、明度は5～8程度



(注) 上記のカラーサンプルは実際の色と異なる場合があります。明度、彩度のマンセル値を参考にしてください。



### ⑩付属建築物を設置する場合の配慮

- 1) 物置などの付属建築物を設置する際は、住宅地の環境を乱さないよう配慮する。

物置等は景観を阻害する要因となることがあります。物置等を設置する場合は、道路等の公共部分から見えにくい位置に設置するなど、景観を損なわないよう配慮してください。設置位置等の基準として、以下のことを推奨します。

#### 【付属建築物を設置する場合の目安（推奨規定）】

- ▶付属建築物は、道路境界から以下に定める距離以上離れた位置に設置する。
  - ・幹線道路沿い ・・・3.0m以上
  - ・5m道路沿い ・・・1.5m以上
  - ・その他の道路及び道路沿い ・・・1.0m以上
- ▶物置等で道路に面する部分は、植栽等で修景を行う

### ⑪宅地内の法面緑化における配慮

- 1) 前面道路に面する緩やかな法面を緑化する際は、ゆとりと連続性のある街並みの形成及び法面の維持管理に配慮する。

#### 【法面を緑化する際の目安（推奨規定）】

- ▶前面道路に面する法面内には、中高木（植栽時1m以上の樹木とする）を避け、地被類、低木などを植樹する。（推奨樹種は「P13⑫推奨樹種」を参照）

注）前面道路に面する法面とは、

- ・拾遺型宅地・コモン型宅地であって、幹線道路及び5m道路に面する宅地内の法面
- ・斜面型宅地であって、駐車場へのアプローチを設けることとなる道路に面する法面をいいます。

### ⑫シンボルツリーの植樹

- 1) 敷地内（各戸のアプローチ部分など）に、シンボルツリーを植樹する。

緑豊かな街並みを形成するため、シンボルツリーは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1本以上植樹してください。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。

### ⑬推奨樹種

- 1) 敷地内を緑化する際は、街並みの統一感や季節感の創出に配慮する。

宅地内に植樹する樹種については、街並みの統一感や季節感、彩りの創出に配慮し、以下のもの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 樹名によって、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、トウカコデ、オウゴンハゼ等
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、モチノキ、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、コキヤナギ、レンギョウ等 常緑樹：アオキ、アベリヤ、クサナシ、サツキ、ビオンのカズラ等 地被類：キズタ、シバ、タマリユウ、ダイカズラ、ヘデラ、リュウノヒゲ等



### 3. 維持管理規定

#### ⑮ 団地内施設等の維持管理

1) 以下に定める団地内施設等は、居住者が日常的な維持管理に努める。

- ・合併浄化槽
- ・ゴミ置場
- ・公園及び緑地
- ・道路に面する部分の宅地内法面

#### 合併浄化槽

当地には下水処理施設として合併浄化槽（55 区画分）が設置されています。合併浄化槽の利用及び保守等に係る費用については、居住者が共益費として負担することとなります。当面は、白井市が共益費等の徴収を行う予定ですが、将来的には自治会等により共益費の徴収を行うこととなります。

#### ゴミ置場

ゴミ置場は団地内に 4 箇所設けられています。ゴミ出しは、各宅地ごとに決められた場所です。当地区のルールにあった方法、日時に従ってください。また、住宅地のグループごとにゴミ置場の日常的な管理（清掃など）を行うよう努めてください。

#### 公園及び緑地

公園、ポケットパーク及び幹線道路に面する緑地は、日市的な清掃、除草などにより良好な住宅地環境を維持するよう努めてください。特に、個々の宅地の隣にある公園、緑地等の日常的な維持管理に努めてください。

#### 道路に面する部分の宅地内法面

道路に面する部分の宅地内法面は、敷地の所有者（借地権者）が日常的に除草、水やり等を行い、十分な維持管理に努めてください。



注）当面は、購入（借地を含む）時の一時金による定期的な除草、清掃などが実施される予定です。ただし、季節によっては、定期的な清掃、除草だけでは不十分な場合があります。所有者（借地権者）が日常的に管理するよう努めてください。

#### ⑯ 迷惑行為の禁止

1) 以下に掲げる迷惑行為（近隣の迷惑となる行為や街並みを阻害する行為等）は禁止する。

- ・騒音などにより近隣の迷惑となる行為、施設の設置
- ・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
- ・路上駐車
- ・建築その他の土地利用がなされていない土地の所有者（借地権者）がその土地を放置し、除草、清掃等の維持管理を怠ること

【参考：団地内施設等の位置】



■ガイドライン一覧表

項目	主な内容	掲載頁
①建築物の用途	1) 一戸建ての専用住宅又は第1種低層住居専用地域で建築可能な兼用住宅に限る。	P4
②敷地分割の禁止	1) 敷地は分譲(借地を含む)当初の区画を保全し、買収等により所有権を取得した後においても、土地の処分、財産分与等のために分割してはならない。	P4
③宅地変更の制限	1) 原則として宅地の改変をしてはならない。ただし、 ア) 駐車場及び玄関へのアプローチを設ける場合 イ) 道路に面する部分に土留め等を設置する場合 ウ) 敷地に面する部分に擁壁等の構造物を設置する場合 エ) 斜面型宅地において、斜面を利用した住宅及び庭を計画する場合 であって、P5 ア)～エ) に示す一定の基準を満たすものは除く。 ※ア)～エ) の場合の基準は本編参照	P4, 5
④建築物の高さ	1) 建築物の高さの最高限度を10メートルとし、軒高は地盤面より2メートル以下とする。(斜面型宅地に限り、建築物の高さは建築物が接する最も高い地盤面から測る) ※斜面型宅地における緩和は本編参照	P6
⑤建築物の位置	1) 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、以下に定める距離以上とする。 ・幹線道路沿い・・・3.0m以上 ・6m道路沿い・・・1.5m以上 ・その他の道路及び通路沿い・・・1.0m以上 ・隣地境界沿い・・・1.0m以上 2) 建築物の庇、バルコニー、出窓、その他の構造物から敷地境界線までの距離は、以下に定める距離以上とする。 ・幹線道路沿い・・・2.0m以上 ・6m道路、その他の道路及び通路沿い・・・1.0m以上 ・隣地境界沿い・・・1.0m以上	P7
⑥駐車場等の位置	1) 駐車場へのアプローチ(進入路)を設置する場合は、宅地ごとに前面道路の規定する範囲内に設けなければならない。 ※駐車場へのアプローチの設置範囲は本編参照 2) 駐車場(カーポート等を含む)は、前面道路の幅員に応じて、道路境界線から以下に定める距離以上後退して設けなければならない。 ・幹線道路沿い・・・3.0m以上 ・6m道路沿い・・・1.0m以上	P8, 9
⑦屋外広告物の制限	1) 屋外広告物、看板類は自己の用に供するもの以外は設置を禁止する。	P9

1. 遵守規定

項目	主な内容	掲載頁
⑧境界工作物の構造	1) 道路境界等に面する垣または塀などの境界工作物は、緑豊かな景観づくりに配慮したものとする。 2) 境界工作物の高さは、周辺に対する圧迫感の軽減等に配慮したものとする。 【境界工作物(垣、塀等)の種類(推奨規定)】 ・生垣 ・構造物(石積み、ブロック塀など)はその高さを0.8m以下とし、上部に植栽を設けたもの 【境界工作物(垣、塀等)の高さ(推奨規定)】 ・生垣等は、宅地の地盤面から1.5m以下	P10
⑨境界工作物の位置	1) 道路境界に面する部分に生垣、塀等の境界工作物を設置する場合は、ゆとりのある街並み形成に配慮する。 【境界工作物(垣、塀等)の位置(推奨規定)】 ・道路に面する法面の上部 ・道路に面する法面(下部)に設置する場合は、道路境界から下記に示す距離だけ後退した位置 ・幹線道路沿い・・・1.0m以上 ・6m道路沿い・・・0.5m以上	P11
⑩屋根・外壁等の色	1) 建築物の外壁、屋根等の色は、派手な原色や彩度の高いものを避け、地区の環境に調和した落ち着いた色彩とする。 【地区の環境に調和した落ち着いた色彩(推奨規定)】 ・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 ・目安としてマンセル値では彩度が0～2または0～4、明度は6～8程度	P12
⑪付属建築物を設置する場合の配慮	1) 物置などの付属建築物を設置する際は、住宅地の環境を乱さないよう配慮する。 【付属建築物を設置する場合の目安(推奨規定)】 ・付属建築物は、道路境界から以下に定める距離以上離れた位置に設置する ・幹線道路沿い・・・3.0m以上 ・6m道路沿い・・・1.5m以上 ・その他の道路及び通路沿い・・・1.0m以上 ・物置等で道路に面する部分は、塗装等で修繕を行う	P12
⑫宅地内の法面緑化における配慮	1) 前面道路に面する緩やかな法面を緑化する際は、ゆとりと連続性のある街並みの形成及び法面の維持管理に配慮する。 【法面を緑化する際の樹種等の目安(推奨規定)】 ・前面道路に面する法面内には、中高木(林齢時1m以上の樹木とする)を選び、地盤類、新木などを植樹する。	P12
⑬シンボルツリーの植樹	1) 敷地内(各戸のアプローチ部分など)に、シンボルツリーを植樹する。	P12
⑭推奨樹種	1) 敷地内を緑化する際は、街並みの統一感や季節感の創出に配慮する。 ※推奨樹種は本編参照	P13

2. 推奨規定



	項目	主な内容	掲載頁
3. 維持管理規定	⑮団地内施設等の管理	1) 以下に定める団地内施設等は、日常的な維持管理に努める ・合併浄化槽 ・ゴミ置場 ・公園及び緑地 ・道路に面する部分の宅地内法面	P14
	⑯迷惑行為の禁止	1) 以下に掲げる迷惑行為（近隣の迷惑となる行為や街並みを阻害する行為等）は禁止する ・騒音など、近隣の迷惑となる行為、施設の設置 ・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 ・路上駐車 ・建築その他の土地利用がなされていない土地の所有者（借地権者）がその土地を放置し、除草、清掃等の維持管理を怠ること	P15

## ■団地の概要

- 【団地名 称】 ニュータウン小郡の丘（おごおりのおか）  
 【事業主体】 白杵市  
 【所在地】 大分県白杵市大字宮原他  
 【規模】 開発面積約 13.5ha／区画数 55 区画  
 【宅地面積】 約 448.7㎡～約 1267.4㎡（平均約 675㎡）  
 【用途地域】 都市計画区域外  
 【団地内施設】 道路・公園・ポケットパーク／ゴミ置場 4 箇所／集会所（予定）  
 【設備】 電気・電話・CATV（団地内地下埋設）／上水／下水（合併浄化槽有り）

