

---

「はるひ野」  
まちなみ協定 ●

## 「はるひ野」まちなみ協定

### 1. 目的

はるひ野住宅地として緑豊かな自然環境と一体となった住環境を創出・維持することを目的として、建築物とその敷地、用途及び緑化に関する基準（「まちなみ基準」）を策定します。

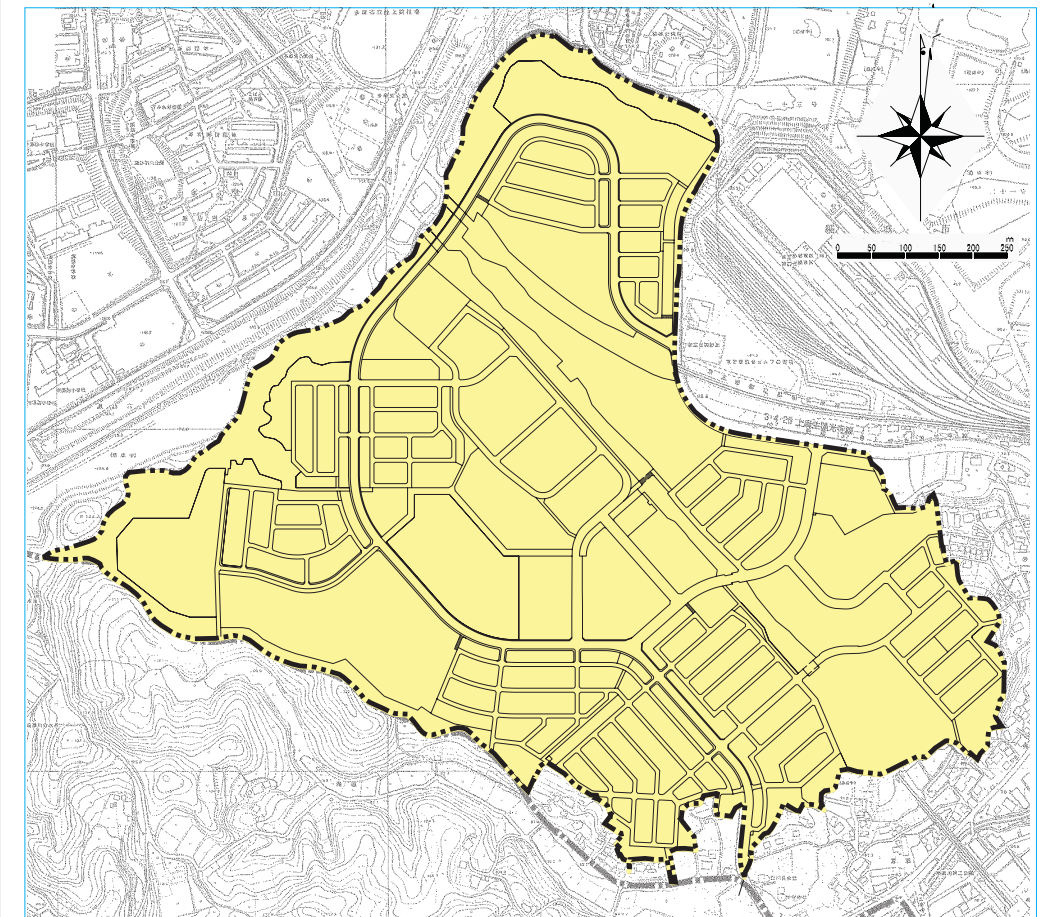
### 2. 協定の区域

この協定の区域は、下に示すとおり「はるひ野地区」全域とします。

### 3. 名称

この協定は、『「はるひ野」まちなみ協定』（以下「協定」という。）と称します。

協定の区域



4. 協定の締結者と対象者

協定区域内にある土地の権利を保有し、本協定に同意、承諾、または重要事項説明書により説明を受けた者を本協定の締結者とします。また、協定区域内にある建物や土地の借主を協定の対象者とします。

協定締結者からの相続により、権利を取得したものは、その土地の相続時をもって、本協定の締結者とみなすこととします。

5. 協定締結者と対象者の責務

協定締結者

土地活用に際してまちなみ基準を遵守するものとします。

この協定及びまちなみ基準の内容を「建築を行う者」に周知するものとします。

協定区域内の土地に関する権利を他に譲渡又は貸与する場合は、新たに権利者となるものに承諾書を提出させるか、又は重要事項説明書に記載するものとします。

協定対象者

建物や土地を使用する際、まちなみ基準を守るよう努めるものとします。

6. まちなみ基準の内容

まちなみ基準に定められている主なルールは次のとおりです。なお、ルールの詳細については、『「はるひ野」まちなみ基準解説書』に示されています。

(1) 建築物等に関するルール

建築物の形態、屋根及び外壁等の色彩

- ・建築物の形態は、良好な住宅地としての環境にふさわしい落ち着いた、たたずまいとするとともに、屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとし、刺激的、奇抜な色を避けること。

隣接地に対する配慮

- ・建築物の部屋の配置や開口部の位置及び形状は、隣地に対するプライバシー、騒音等の影響に配慮し、窓等の開口部への目隠しの設置や生け垣等による視線の和らげ、ピアノ室など騒音を発生する部屋の防音処理などを行うこと。

屋外付帯設備等

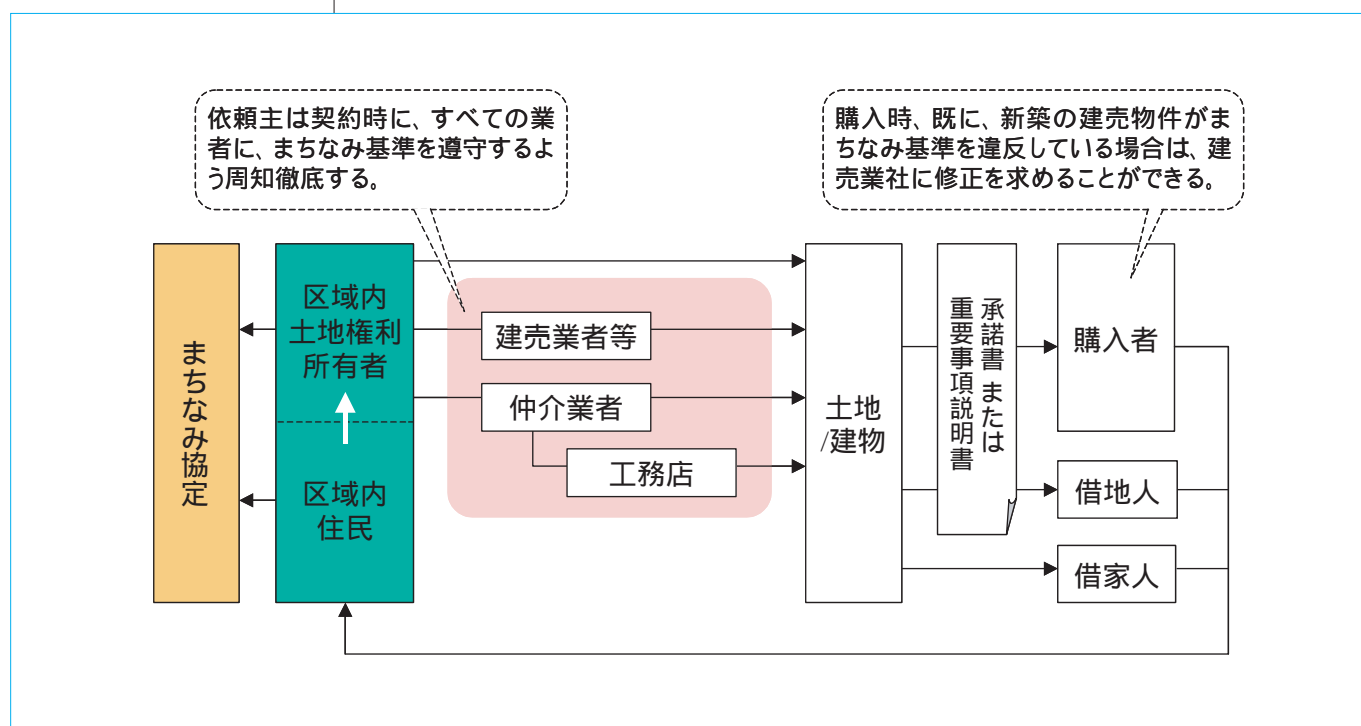
- ・建築物に付帯する空調屋外機、受水槽、高架水槽等の屋外付帯設備や物置は、外からの美観を損なわないよう、障壁や樹木等で囲むなど、計画段階で配置上の工夫を行うこと。
- ・テレビアンテナは、美しい景観を創出するため、各建築物への設置はしないこと。やむを得ずパラボラアンテナ等をベランダに設置する場合は、道路や隣家から見えないところに設置するなど、美観を損なわないようにすること。

かき又はさく

- ・道路に面する場所や隣地境界線に設けるかき又はさくの構造は、生け垣とすること。
- ・生け垣の設置が困難な場合は、透視可能なさくとしてもよいものとし、その場合は、周辺の環境と調和するよう、色彩・形状に配慮すること。
- ・透視可能なさくを設置する際に設ける基礎の高さは、原則として、ブロック1段(20センチメートル程度)を基準とする。ただし、地盤面の高さが等しい隣地との境界に設ける透視可能なさくの基礎の高さは、ブロック2段(40センチメートル程度)を基準とする。

門扉・門柱等の設置

- ・道路に面して設ける建物玄関の出入口部分や自動車車庫の出入口部分に設置する門及びその付帯物は、道路境界から60センチメートル以上後退すること。
- ・道路境界及び隣地境界を越えて、構築物(門扉等)を突出させないこと。
- ・道路に面して設ける門及びその付帯物のデザインは、周辺の環境に調和したものとすること。



#### 駐車場

- ・ 駐車場を隣家の駐車場と接して設ける場合、その境界部分に、塀やさくを設けないこと。ただし、生け垣の設置については、この限りではない。
- ・ 駐車場には、屋根を設けないこと。やむを得ず、駐車場に屋根を設置する場合は事前に隣家に設置内容を説明し、承諾を得ること。また、そのデザインを周辺環境に調和したものとする。
- ・ 共同住宅は、1戸当たり1台以上の駐車場を確保すること。
- ・ 共同住宅の駐車場は、その周囲を生け垣等で囲むなど、周辺の景観に配慮すること。

#### 広告物

- ・ 広告物は、次の基準により設置すること。
  - 1) 広告物は、自己の事業や営業の内容を表示するものに限る。  
ただし、地区の市街化、熟成化等のために暫定的に設置するPR等の看板については、この限りではない。
  - 2) 広告物は、過度な点滅照明等を用いないものとし、周囲の環境にふさわしい品位のあるものとする。

#### 自動販売機等

- ・ 低層住宅地区においては、自動販売機等を屋外に設置しないこと。
- ・ 低層住宅地区以外で自動販売機等を設置する場合は、道路境界から60センチメートル以上後退させて設置すること。

#### 暫定的土地利用

- ・ 建築以外の暫定的な土地利用を計画する場合、この地区の環境にふさわしい用途の土地利用とするとともに、その周囲の緑化に努めること。また、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得ること。

#### 未利用地の管理

- ・ 建築その他の土地利用の行われていない土地の所有者等は、その土地を放置せず、除草、清掃等の維持管理を行うこと。また、所有状況や管理計画をまちなみ協定部会に、定期的に、報告すること。

## (2) 敷地内の緑に関するルール

#### 緑化推進

- ・ はるひ野地区の景観を美しくする最大の要素は、地区内及び地区周辺に残された多くの緑であるという認識のもとに、緑化の推進に努めるとともにその保全を行うこと。
- ・ 建築物の敷地として土地利用を行う場合は、沿道景観の一連性、一体性を損なわないよう緑化すること。
- ・ 農地、駐車場、その他の建築以外での土地利用を行う場合においても、沿道の美観を損なわないよう緑化すること。

#### 植栽ゾーン

- ・ 緑豊かでうるおいのある良質な街並みと、良好なコミュニティのある生活環境を創出、維持するため、宅地のうち道路と接する一定幅を空地（以下「植栽ゾーン」という。）とし、積極的に緑化、保全すること。
- ・ 植栽ゾーンの幅員は、1.0メートルを基準とし、低層住宅地区以外の地区においては中高木等の密度の高い植栽にすること。
- ・ 宅地においては、各道路に面する延長の2分の1以上を植栽ゾーンとして確保すること。ただし、宅地の沿道間口が小さい等の理由により、最低限必要となる玄関や自動車の出入口部分の延長が、宅地の各道路に面する延長の2分の1をこえる場合は、残りの範囲を植栽ゾーンとして確保すること。

#### 植栽帯

- ・ 植栽ゾーンのうち道路と接する60センチメートルの範囲については、その範囲をブロックで明確に仕切る構造（隣地境界部は除く）とした植栽帯と定め、積極的に緑化、保全すること。ただし、玄関や駐車場の出入口部分は除く。
- ・ 宅地のうち道路に面する60センチメートルの範囲は、形質の変更を行ってはならない。やむを得ず変更を希望する場合は、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得ること。但し、その場合でも道路に面する延長の2分の1以上は確保すること。
- ・ 宅地のうち道路に面する60センチメートルの範囲には、工作物を設置してはならない。

#### 樹木の植栽

- ・ 黒川梨の栽培に影響を与えるビャクシン類を植栽に使用してはならない。
- ・ 宅地の擁壁は、つる性植物等による緑化を行うこと。
- ・ はるひ野地区の良質な街並みを確保する観点から、次に示す緑化に関する事項を心掛けること。
  - 1) 宅地内において、道路から見える箇所に、シンボルとなるような中高木を植樹すること。
  - 2) ゴミ置き場のまわりを生け垣で囲むなど、ゴミ置き場周辺の緑化を行うこと。
  - 3) 道路に面した窓辺やベランダは、道路側からの景観に配慮し、プランター等を用いた緑化を行うこと。

7. 組織

(1) 組織形態

まちなみ基準の周知・徹底及びこの協定の適切な運営等を図るための組織として『「はるひ野」まちなみ協定部会』（以下「まちなみ協定部会」という。）を設置します。

まちなみ協定部会は、はるひ野町内会に所属し、町内会より選出された部会長1名、副部会長1名、委員、及び相談役をもって構成します。

まちなみ協定部会は、部会長が招集するものとします。

部会長、副部会長及び委員の任期は2年間とします。なお、まちなみ協定部会の運営に支障を生じさせないため、1度に行う委員の入れ替えは半数までとします。また、再任は妨げないものとします。

副部会長は部会長を補佐し、部会長に事故があるときはこれを代行するものとします。

(2) まちなみ協定部会の業務

まちなみ協定部会は、まちなみ基準を周知し、協定の運営を円滑に推進するため、次に掲げる業務を行います。

- 1) まちなみ基準に関する調整、協議、助言及び相談
- 2) まちなみ基準に関する広報・啓蒙活動
- 3) その他、良質な住環境を維持していくために必要又は有効な業務

まちなみ協定部会は、業務を行うために必要となる事項を定めることができるものとします。

まちなみ協定部会は、必要に応じて、事務局を設置することができるものとします。

(3) 協定に違反した場合の措置

まちなみ協定部会は、相当の猶予期間をつけて、この協定の違反者に対して、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求できるものとします。

この協定の違反者は、是正するために必要な措置を請求された場合には、改善に努めなければならないものとします。

(4) まちなみ協定内容の変更

この協定の内容を変更しようとする場合は、はるひ野町内会会則施行細則第6条に従うものとします。

附 則

1. 本協定書は、平成13年8月5日より施行するものとします。
2. 本協定書は、平成17年9月1日より施行するものとします。
3. 本協定書は、平成22年8月1日より施行するものとします。

## 「はるひ野」まちなみ協定 承諾書

「はるひ野」まちなみ協定部会 部会長殿

私は、「はるひ野」まちなみ協定の精神を理解し、「まちなみ基準」を遵守することを承諾いたします。

また、建物を建築する際や当該土地の所有権を他に移転する際には、建築業者や土地購入者に対して、この協定内容及び基準を重要事項として周知・徹底させることを約束いたします。

年 月 日

はるひ野土地所在地住所

川崎市麻生区はるひ野 丁目 番 号

<新土地所有者>

住 所

氏 名

印

<旧土地所有者>

住 所

氏 名

印

## 「はるひ野」まちなみ基準 解説書

この解説書は、周辺の緑豊かな自然環境と一体となった住宅地としてふさわしい良好な住環境を創出・維持することを目的として、『「はるひ野」まちなみ協定』に定められた『「はるひ野」まちなみ基準』の解説書です。

この解説書では、『建築物等に関するルール』『敷地内の緑に関するルール』に分けて解説しています。なお、建物を建てる場合は、この『「はるひ野」まちなみ基準』のほかに、黒川地区地区計画やその他の法令で定められた事項を守ることが前提となります。

街づくりのルールについて .....	10
建築物等に関するルール .....	12
建築物の形態、屋根及び外壁等の色彩について.....	12
隣接地に対する配慮について.....	13
屋外付帯設備等について.....	14
かき又はさくについて.....	16
門扉・門柱等の設置について.....	20
駐車場について.....	22
広告物について.....	25
自動販売機等について.....	26
暫定的土地利用について.....	27
未利用地の管理について.....	28
敷地内の緑に関するルール .....	29
緑化推進（緑化に関する基本的考え方）について.....	29
植栽ゾーンについて.....	30
植栽帯について.....	32
樹木の植栽について.....	36
緑の維持管理について.....	40
その他.....	40
< 附則 > クラスヒルはるひ野地区植栽帯の特別ルール.....	41

## 街づくりのルールについて

### 1) まちなみ協定の位置づけと役割

『「はるひ野」まちなみ協定』は、「住宅地として豊かな住環境を創出・維持することを目的」として、締結された任意の協定です。

ここ、『はるひ野地区』においては、守らなければならないルールとして、建物の用途や最低敷地規模等を都市計画で定めた『黒川地区地区計画』があります。地区計画は基本的な事項を定めたルールですが、地区の特徴を活かした良好な住宅地としていくためには、この地区計画を補完する、きめ細やかなルールが必要となります。

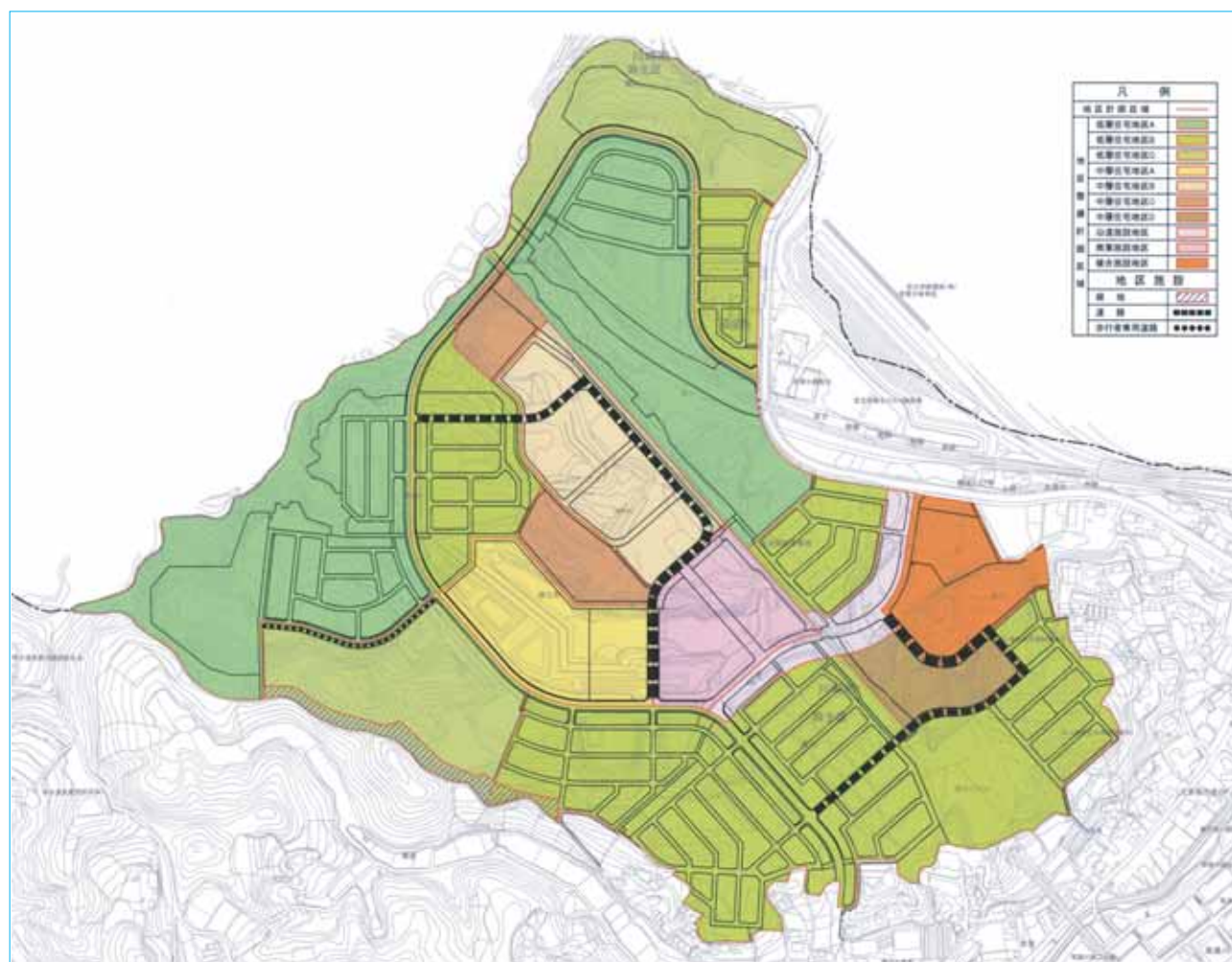
『「はるひ野」まちなみ協定』は、この地区計画を補完するルールに位置付けられるものです。みなさんの賛同と参加により、『はるひ野地区』は素晴らしい「まち」へと育まれていきます。

### 2) 黒川地区地区計画について

『はるひ野地区』では、『黒川地区地区計画』が定められています。地区計画は、都市計画法に基づくもので、建物の新築・増改築にあたっては、川崎市に届け出が必要となります。

地区計画では、地区を10区分し、その特徴に応じて「容積率の最高限度」「建築物等の用途」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置」「建築物等の形態又は意匠」「かき又はさくの構造」に関する制限が定められています。

黒川地区地区計画計画図

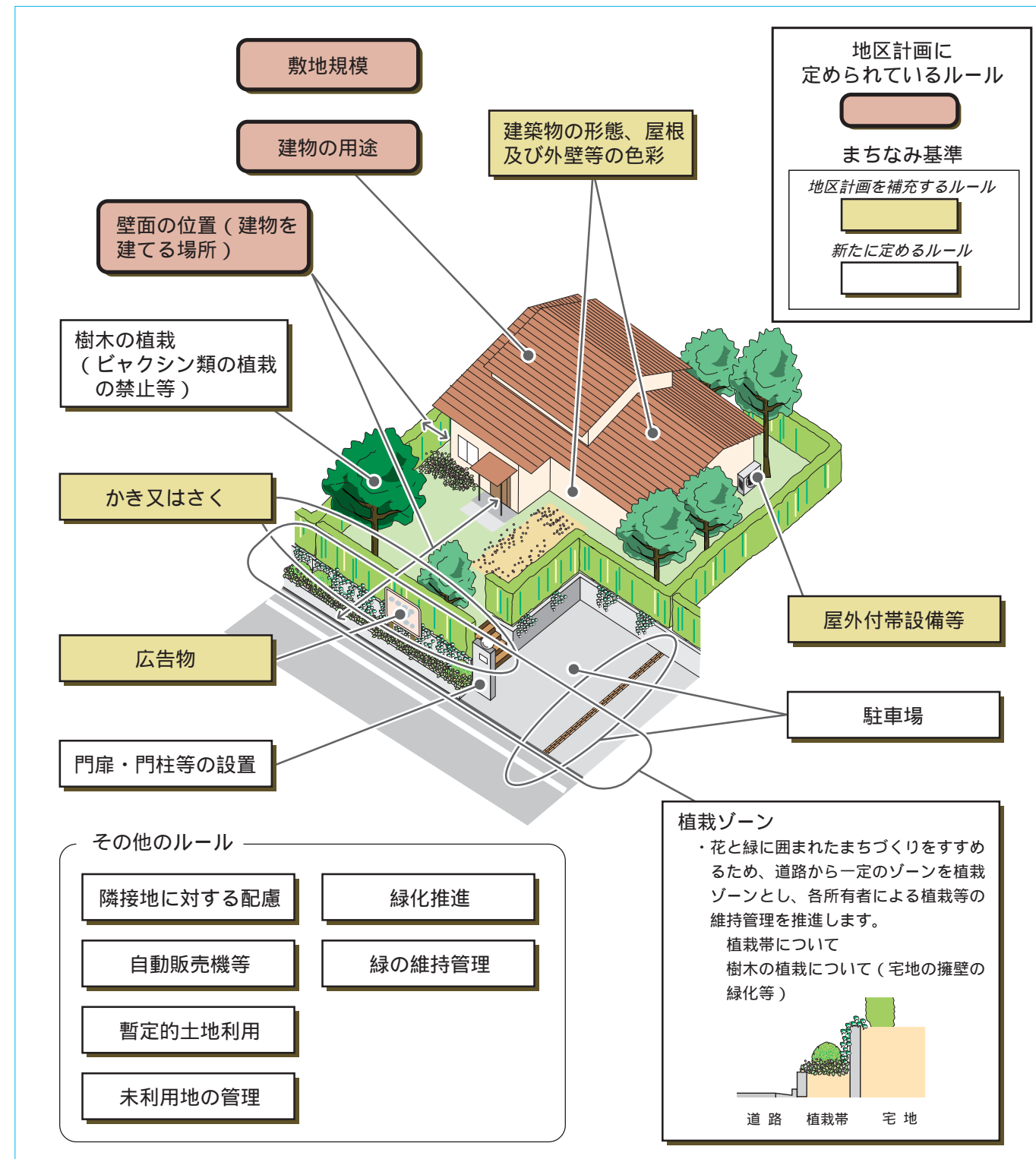


### 3) まちなみ基準について

『「はるひ野」まちなみ協定』における「6. まちなみ基準の内容」は、地区計画を補完するルールを具体的に示したものです。以降のページは「まちなみ基準の内容」を解説したものです。この解説書では、『建築物等に関するルール』『敷地内の緑に関するルール』に分けて解説しています。

なお、建物を建てる場合は、この『「はるひ野」まちなみ基準』のほかに、黒川地区地区計画やその他の法令で定められた事項を守ることが前提となります。

まちなみ基準等に定められた主なルール



## 建築物等に関するルール

### 建築物の形態、屋根及び外壁等の色彩について



建築物の形態は、良好な住宅地としての環境にふさわしい落ち着いたたたずまいとするとともに、屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとし、刺激的、奇抜な色を避けること。



趣旨

外壁や屋根の色彩に刺激的、奇抜な色が使われると、街並みの連続性や調和が失われてしまいます。

『黒川地区地区計画』により、「建築物の屋根及び外壁またはこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。」ことが定められていますが、落ち着きのある良好な住環境を創出するためには、みなさんのご協力が必要になります。



解説

- ・外壁や屋根の色彩は、刺激的、奇抜な色を避けましょう。
- ・特に、はるひ野地区周辺の豊かな自然と対立せず、違和感なく周辺の緑に溶け込むような色を屋根の色彩として採用することが望ましいでしょう。
- ・以下に街並みの不調和が生じると考えられる刺激的、奇抜な色の例を紹介するので、これらの色の使用は避けるようにしてください。

#### 刺激的、奇抜な色の外壁は避けましょう



(黄色・緑色の外壁)



(赤褐色の外壁)



(水色・ピンク色の外壁)



(色とりどりの外壁が並んだ街並み)

### 隣接地に対する配慮について



建築物の部屋の配置や開口部の位置及び形状は、隣地に対するプライバシー、騒音等の影響に配慮し、窓等の開口部への目隠しの設置や生け垣等による視線の和らげ、ピアノ室など騒音を発生する部屋の防音処理などを行うこと。



趣旨

住宅は、その所有者が自由に建築できるものであるとともに、近隣の居住者にも何らかの影響をもたらすものです。まちは、そこに住むすべての市民の共有物であることを考慮すれば、自分の都合だけで建物を建ててしまうことは望ましくありません。現代では、地縁関係に結びついたコミュニティが脆弱になっていることが指摘されており、ほぼ全員が新たな居住者となる「はるひ野地区」では、その傾向がさらに強まることが想定されます。

そのため、隣人間のトラブルを生じさせないようなルールをつくっておくことが望ましいと考えられます。



解説

- ・隣地に対するプライバシー、騒音等に配慮した方がよい事項を以下に挙げます。(特に後から家を建てる場合は、周りの家に配慮しましょう。)

住宅の各室の配置

住宅の開口部の位置、目隠し等

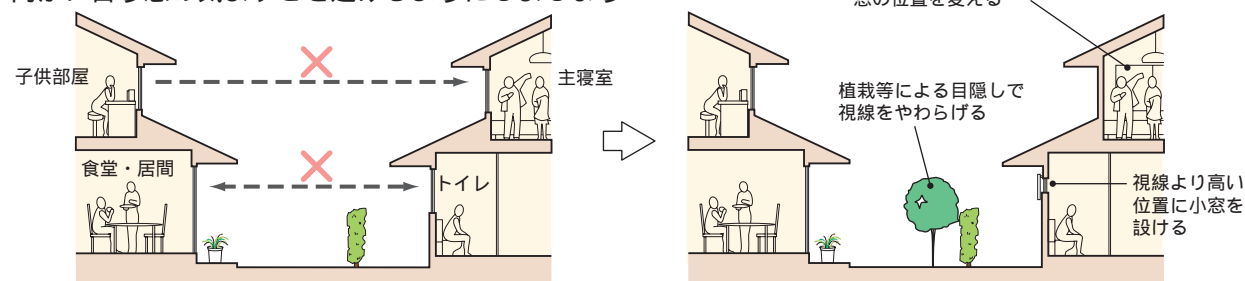
植栽等による目隠し

大きな騒音を発生する部屋の防音処理(ピアノ室やオーディオルーム、機械室等)

民法では、境界線より1m未満の距離において、他人の宅地がのぞける窓や縁側を設ける場合、目隠しをつける必要があること(民法第235条)が定められています。

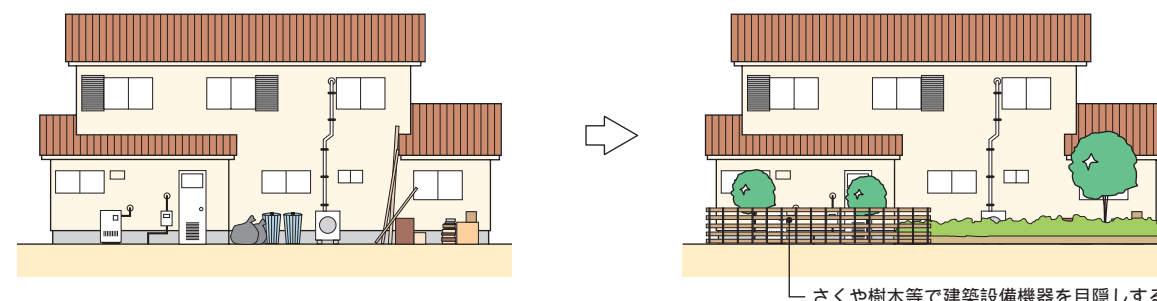
#### 隣接地に対する配慮が望まれる例

向かい合う窓の気まずさを避けるようにしましょう



- 1F：居間や食堂から隣戸のトイレの窓が見えるのはあまり気持ちのよいものではありません。また、トイレの窓が大きいと視線が気になります。部屋の配置や植栽等による目隠し、視線より高い位置に小窓を設けるなどの配慮をしましょう。
- 2F：視線が気になって、せっかくの窓も使いにくくなってしまいます。部屋の配置や窓の位置に配慮しましょう。また、ピアノ室等については、防音サッシの採用を心掛けましょう。

家の北側等いわゆる家の裏側部分については、隣地からの景観に配慮した使い方をしましょう



さくや樹木等で建築設備機器を目隠しする



## 屋外付帯設備等について



建築物に付帯する空調屋外機、受水槽、高架水槽等の屋外付帯設備や物置は、外からの美観を損なわないよう、障壁や樹木等で囲むなど、計画段階で配置上の工夫を行うこと。

テレビアンテナは、美しい景観を創出するため、各建築物への設置はしないこと。やむを得ずパラボラアンテナ等をベランダに設置する場合は、道路や隣家から見えないうちに設置するなど、美観を損なわないようにすること。

### 1) 屋外付帯設備を設置する際の配慮事項について



趣旨

例えば、エアコンの屋外機やボイラー、灯油タンク等の屋外付帯設備や物置は、直接道路に面する場所があると非常に見苦しく感じられます。しかし、快適な生活を送るためには、これらの設備が不可欠であることはいうまでもなく、いかに周辺環境にマッチさせていくかを考える必要があります。

『黒川地区地区計画』においては、「高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとす。」ことが定められています。

- ・以下に挙げる屋外付帯設備は、外からの美観を損なわないような工夫をしましょう。

(例示)

エアコンの屋外機(直接道路に面する場所だけでなく、玄関横など、人の目にさらされる機会の多い場所への設置は避けましょう。)

ボイラー

メーター類/ガス、電気、水道など(植栽帯の中に設置することは止めましょう。)

受水槽、高架水槽等

物置(隣家への配慮から、自家の壁側に設置するようにしましょう。)

- ・住宅の平面計画の制約上などの理由で、そのような場所に設置しなければならない場合には、建物と調和した囲いを設けたり、樹木で隠す等の配置上の工夫をしましょう。



解説

### 2) テレビアンテナの設置について



趣旨

屋根の上にテレビアンテナが林立していると、住宅地の景観が乱雑である印象を与えてしまいます。はるひ野地区においては、テレビアンテナのない美しい景観を創出することを目的として、CATV(ケーブルテレビ)が導入されています。また昨今は光ケーブルによるテレビ放送の配信も行なわれ、テレビアンテナを設置する必要性が減ってきています。

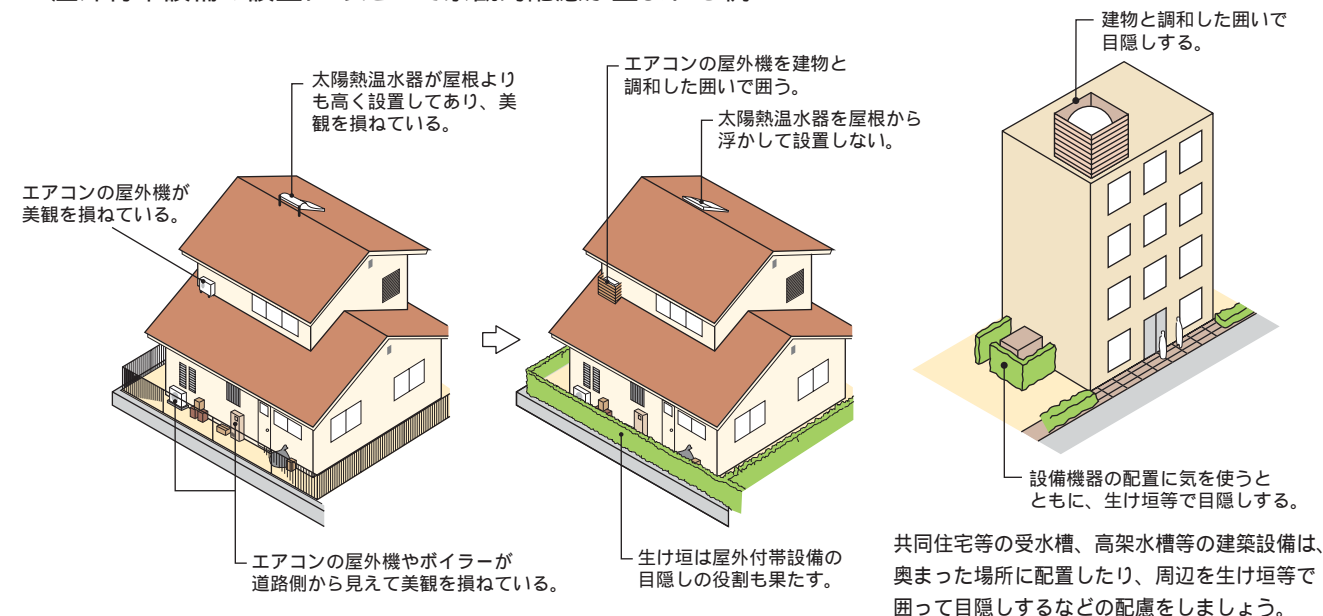
そこで、美しい景観を創出するために、テレビアンテナ等の屋根への設置物を設けないようにする必要があります。

- ・テレビアンテナ等の設置は避けましょう。
- ・やむを得ずパラボラアンテナ等をベランダに設置する場合は、道路や隣家から見えないうちに設置するなどの工夫をし、美観を損なわないようにしましょう。



解説

### 屋外付帯設備の設置にあたって景観的配慮が望まれる例



#### 【エアコンの屋外機】



望ましくない例



エアコンの屋外機などが道路から見えてしまう景観は、あまり良いものではありません。

#### 【物置】



物置についても、道路から見えてしまうことは望ましくありません。物置まわりを生け垣などで覆うなどの処理が望ましいでしょう。

### すっきりした街並みをつくるため、TVアンテナ等の設置は望ましくありません



TVアンテナがないと、こんなにすっきりした住宅地の景観(スカイライン)が実現できます。

## かき又はさくについて



道路に面する場所や隣地境界線に設けるかき又はさくの構造は、生け垣とすること。

生け垣の設置が困難な場合は、透視可能なさくとしてもよいものとするが、その場合は、周辺の環境と調和するよう、色彩・形状に配慮すること。

透視可能なさくを設置する際に設ける基礎の高さは、ブロック1段（20センチメートル程度）を基準とする。ただし、地盤面の高さが等しい隣地との境界に設ける透視可能なさくの基礎の高さは、ブロック2段（40センチメートル程度）を基準とする。



### 趣旨

敷地境界線上にブロック塀等を張り巡らせ、外部からの視線を遮断している住宅地を多くみかけます。しかし、道路の両側に灰色のブロック塀等が連なっている景観は、道路を歩く人に圧迫感を与えるだけでなく、そこを訪れる人には暗い住宅地という印象を与えかねません。

また、簡易な構造のブロック塀は地震により倒壊するおそれがあるほか、防犯上の面でも侵入者の目隠しとなりやすいなど望ましくありません。

そのため、道路と住宅との接点にあたるかき又はさくの構造に一定の制限を加えることにより、道路と住宅との一体感を醸し出し、開放的で緑豊かな住宅地景観を創り出すとともに、震災時の安全性を確保することが必要になります。

『黒川地区地区計画』では、区域内のかき又はさくの構造について、「生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。」と定められていますが、この基準では、生け垣とすることを奨励しています。

（かき又はさくの構造について）

- ・地区計画では、「生け垣又は透視可能なさく」と規定されていますが、基準では、緑豊かな住宅地空間を創出するため、生け垣とすることを奨励します。
- ・ただし、生け垣のみの設置が困難な場合は、透視可能なさくを設けてもよいものとしませんが、その場合は、周辺の環境と調和した色彩・形状とし、透視可能なさくと生け垣を併用するような工夫が望まれます。
- ・なお、透視可能なさくを設ける場合の基礎は、ブロック1段（20cm程度）を基準とし、景観と調和した化粧ブロック等を用いるようにしましょう。ただし、民境界（隣地境界）で、地盤面の高低差がない場合に限り、ブロック2段（40cm程度）までの基礎を設けてよいものとしします。



### 解説

かき又はさくは周辺の緑と調和したものとしましょう



道路の左側がきちんと管理された生け垣の街並み、道路の右側がブロック塀やさく等の街並みで、道路を挟んで対照的な景観となっています。やはり、生け垣の方が、美しい街並みをつくりだしています。

### 【透視可能なさくのデザイン】



望ましくない例



さくだけで植栽がないと無機質な感じになります。



望ましい例



さくを設ける場合は、自然素材を用いたり、植栽で覆うようにすることが望ましいでしょう。



(かき又はさくの高さについて)

- ・かき・さくの高さを高くすることにより、より多くの緑の確保が可能となりますが、その場合、景観的には道路側からの圧迫感を増してしまうことになります。
- ・逆に、かき・さくの高さを適度な高さに抑えた場合には、景観的に道路側からの圧迫感が低減されるとともに、垣根越しの会話も可能になるなどプラス面が大きいといえます。

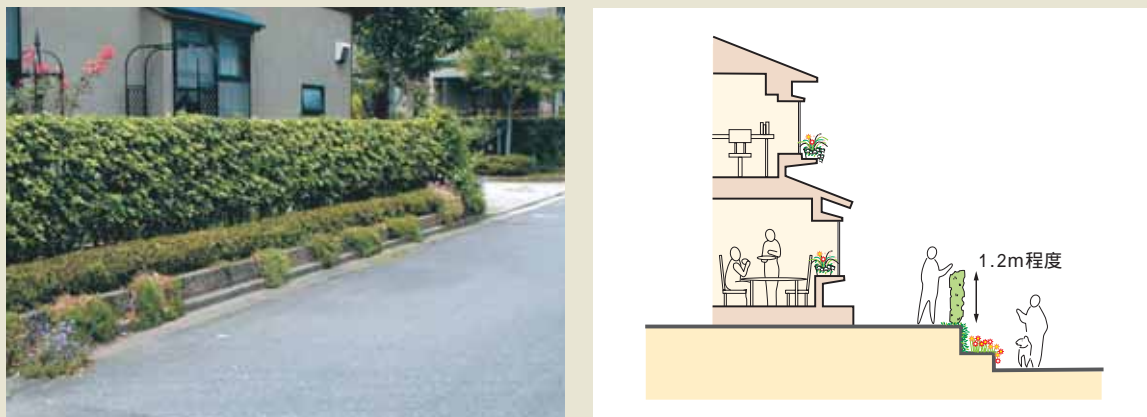
かき又はさくは適度な高さとしましょう

✕  
望ましくない例



生け垣でも、高すぎると非常に圧迫感があります。また、防犯上も侵入者の目隠しとなりやすいです。

○  
望ましい例



生け垣を適度な高さに抑えると、親しみが感じられます。生け垣が適度な高さに抑えられると垣根越しの会話も楽しめます。

透視可能なさく(フェンス等)に基礎を設ける場合は、以下のルールを守りましょう

透視可能なさくに基礎を設ける場合は、ブロック1段(20cm程度)を基準とする。その場合の基礎は、景観と調和した化粧ブロック等を用いること。なお、フェンスの高さは、宅地の地盤面から1.2m以下とすること。

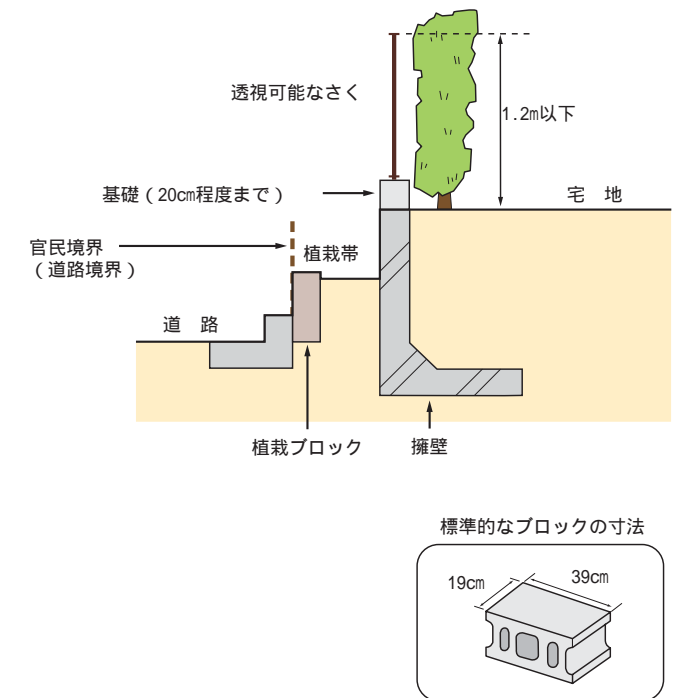
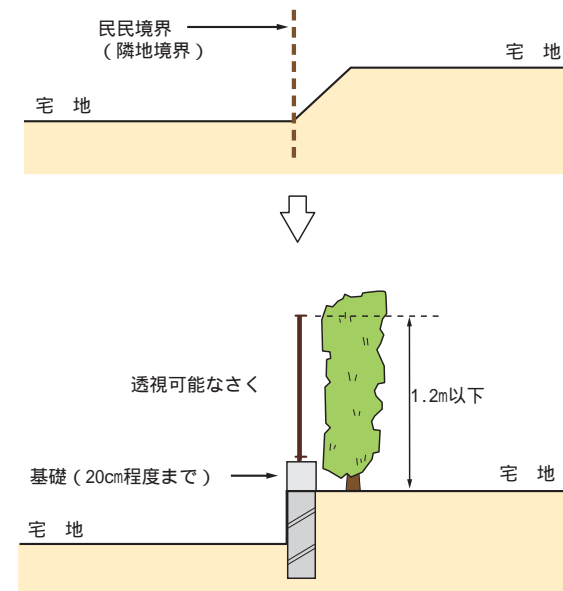
【民境界(隣地境界)側】

フェンス等の基礎の高さは、高い方の宅地の地盤面からブロック1段(20cm程度)を基準としてください。

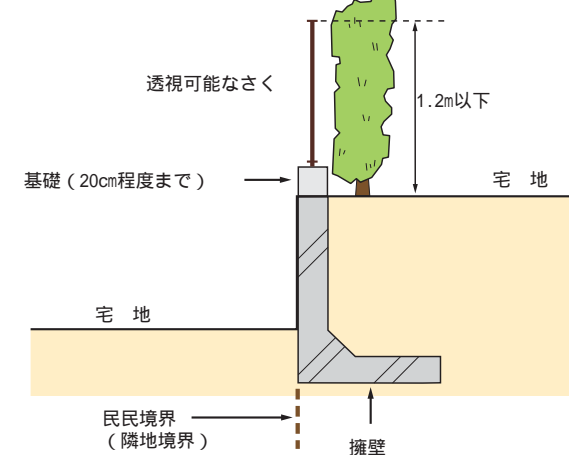
【官境界(道路境界)側】

フェンス等の基礎の高さは、宅地の地盤面からブロック1段(20cm程度)を基準としてください。

(法面処理が施されている宅地の場合)



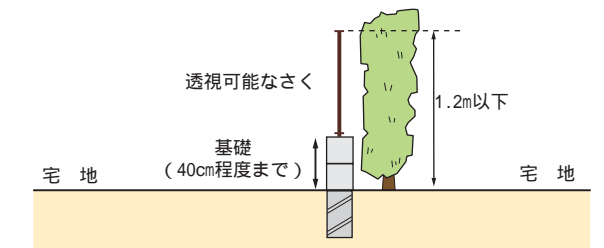
(擁壁が設けられている宅地の場合)



【特例】

民境界(隣地境界)側で、地盤面の高低差がない場合は・・・

フェンス等の基礎の高さはブロック2段(40cm程度)を基準とします。



## 門扉・門柱等の設置について



道路に面して設ける建物玄関の出入口部分や自動車車庫の出入口部分に設置する門及びその付帯物は、道路境界から60センチメートル以上後退すること。道路境界及び隣地境界を越えて、構築物（門扉等）を突出させないこと。道路に面して設ける門及びその付帯物のデザインは、周辺の環境に調和したものとすること。

### 1) 門扉・門柱等の位置について



門扉や門柱等は、住宅の顔として、住宅地の景観を大きく左右する要素です。これらの配置に一定のルールを与えることで、整然とした街並みが創出できるものと考えられます。



- ・門扉や門柱等は、植栽帯(道路境界から60cmの範囲)に設置せず、道路境界から60cm以上後退してください。
- ・また、門扉等が道路へはみ出さないようにしてください。そのためには、計画段階で、門扉を開放した時、道路にはみ出さないような工夫が必要になります。
- ・また、擁壁を形質変更してボックス式の自動車車庫を設ける場合も、道路境界から60cmの範囲にそれを設置しないようにしてください。(p.34参照)

### 2) 門扉・門柱等のデザイン等について



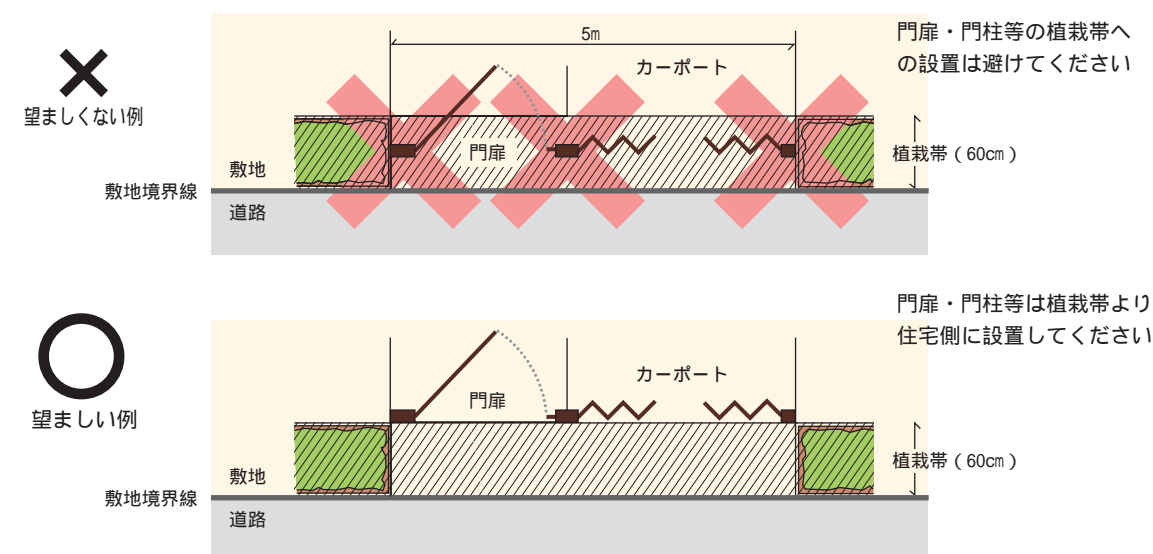
街並みの連続性を保ちつつ、周辺の環境に調和した玄関まわりとするため、門扉や門柱のデザインや高さ、幅に一定の制限を加えることが望ましいと考えられます。



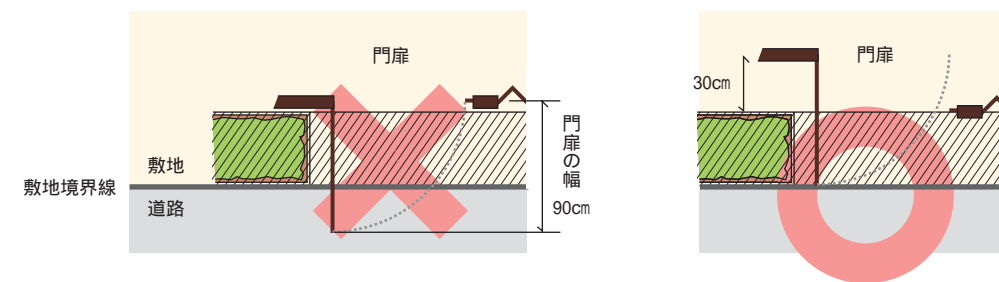
- ・門扉や門柱等のデザインは、周辺の環境に調和したものとしましょう。
- ・門扉や門柱等の高さは、生け垣やさくの高さとの差が大きくなりすぎないようにしましょう(1.2m程度)。
- ・門扉や門柱等の幅が大きくなりすぎると、生け垣や透視可能なさくによる開放感が失われてしまうため、門扉や門柱等を道路と平行に設ける場合は、駐車場部分(擁壁が設置されていない部分)に設置するようにしましょう。

### 門扉・門柱等の植栽帯への設置・道路へのはみ出しは避けましょう

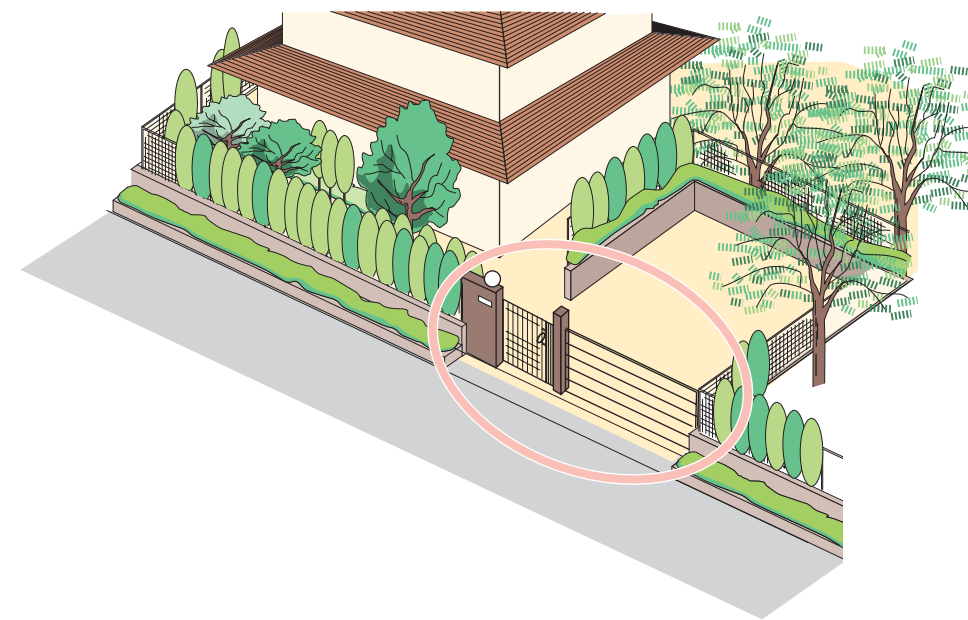
#### ・門扉・門柱等への植栽帯への設置



#### ・門扉開放時の道路へのはみ出し



### 門扉・門柱等は駐車場部分に設置しましょう



## 駐車場について



駐車場を隣家の駐車場と接して設ける場合、その境界部分に、塀やさくを設けないこと。ただし、生け垣の設置については、この限りではない。

駐車場には、屋根を設けないこと。やむを得ず、駐車場に屋根を設ける場合は事前に隣家に設置内容を説明し、承諾を得ること。また、そのデザインを周辺の環境に調和したものとすること。

共同住宅は、1戸当たり1台以上の駐車場を確保すること。

共同住宅の駐車場は、その周囲を生け垣等で囲むなど、周辺の景観に配慮すること。

### 1) 駐車場の境界について



趣旨

戸建住宅の駐車場同士を隣接して設けることにより、2戸分の駐車スペースとなり、1戸ずつ駐車場を設けた場合に比べて、開放感のある駐車スペースが確保できます。

しかし、この2戸分の駐車スペースの中央(境界線上)に塀やさくを設けたのでは、スペースが分断され、開放感が失われてしまいます。



解説

- ・駐車場の境界部分には、塀やさくを設けないようにしましょう。
- ・ただし、生け垣の設置はよいものとしませんが、その場合は、圧迫感を与えないような適度な高さとしてください。

### 2) 駐車場の屋根について



趣旨

駐車場は、宅地の前面部分に位置するため、住宅の門扉・門柱と同様に、住宅地の景観を大きく左右する要素と考えられます。

このため、駐車場の屋根を設けないようにすることで、整然とした街並みが創出できるものと考えられます。



解説

- ・駐車場には、屋根を設けないでください。
- ・やむを得ず駐車場に屋根を設ける場合には、事前に隣家に設置内容を説明し、承諾を得てください。また、そのデザインは周辺の環境に調和したものとしましょう。
- ・住宅同様、駐車場についても、屋根等が植栽帯へはみ出さないようにしてください。また、屋根の支柱等も植栽帯に設置しないでください。
- ・駐車場の屋根の側面を囲う構造物の設置は避けてください。塀やさくを設けるのと同様に開放感が失われます。

駐車スペースの隣家との境界はすっきりとしたデザインにしましょう



望ましくない例



隣家との駐車場の境界部分にブロック塀を設けると、開放感が失われます。



望ましい例



隣家との駐車場の境界部分は、開放感のあるデザインとしましょう。



隣家との駐車場の境界部分を適度に植栽することで、うるおいが増します。

専用住宅地では開放感のある駐車場を・・・



望ましくない例



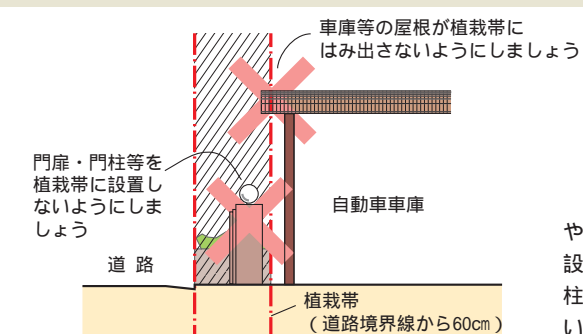
(屋根を設けた駐車場)



望ましい例



(屋根を設けていない駐車場) 駐車場に屋根を設けない方が、すっきりした街並みとなります。



やむを得ず駐車場に屋根を設ける場合には、屋根や支柱等が植栽帯へはみ出さないようにしましょう。

### 3) 共同住宅の駐車場の設置台数について



趣旨

地区内の道路に路上駐車されると、自動車を運転する人や歩行者が非常に危険です。路上駐車をなくすためには、主に、共同住宅に住む人の駐車場に対するニーズを満たすことができるように、確保すべき駐車台数を増やす必要があります。



解説

- ・共同住宅に駐車場を設ける場合には、1台以上/戸の駐車場を確保してください。

### 4) 共同住宅の駐車場や有料駐車場などの平面計画について



趣旨

共同住宅の駐車場や有料駐車場などは、道路に面して大きな面積で計画されることが多いため、周囲の景観の連続性が失われるおそれがあります。そのため、駐車場が周囲の景観に悪影響を与えないような配慮が必要です。



解説

- ・共同住宅の駐車場や有料駐車場などは、必要最小限の出入口とし、植栽帯に加えて生け垣等で駐車場の周囲を囲むなど、周囲の景観に配慮した計画としましょう。
- ・また、機械式立体駐車場等を整備する場合は、植栽等により隠すような処理を行うなど、周囲の景観と調和させる工夫をしましょう。
- ・はるひ野地区においては、植栽ゾーンの規定があるため、道路に面したハーモニカ型駐車場などを作ることはできません。

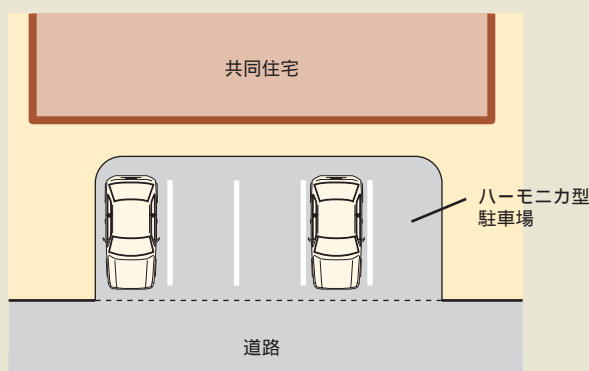
共同住宅の駐車場や有料駐車場などは街並みの連続性を失わないように計画しましょう



望ましくない例



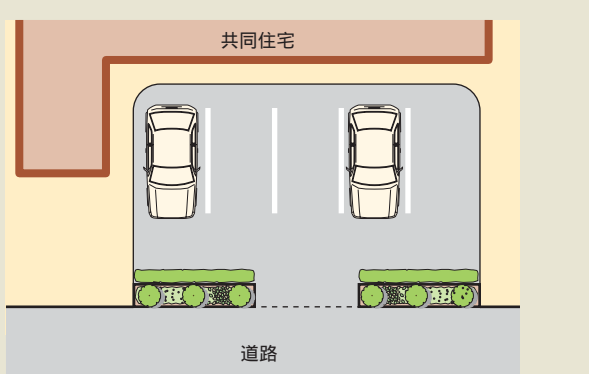
道路に面してハーモニカ型駐車場が並ぶと、植栽帯の連続性が失われてしまいます。



望ましい例



駐車場の周りの植栽は、緑の連続性が確保でき、駐車場の目隠しにもなります。



## 広告物について



広告物は、次の基準により設置すること。

広告物は、自己の事業や営業の内容を表示するものに限る。ただし、地区の市街化、熟成化等のために暫定的に設置するPR等の看板については、この限りではない。  
 広告物は、過度な点滅照明等を用いないものとし、周囲の環境にふさわしい品位のあるものとする。

### 1) 屋外広告物について



趣旨

住宅地内に立てられる立て看板や、商業施設に設置される袖看板等の屋外広告物は、まちの景観を損ねる要素のひとつと考えられます。

『黒川地区地区計画』では、「屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩、規模とするとともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとする。」と定められています。



解説

- ・広告物は、商店やその他の事業を行う敷地内において、自己の営業等の内容を表示するものに限ります。ただし、街区表示看板や暫定的に設置されるPR用看板等についてはこの限りではありません。
- ・広告物は、過度な点滅照明等を用いないものとし、周囲の環境にふさわしい品位のあるものとするとともに、風にとばされないようにするなど、歩行者等に対する安全性に配慮してください。

広告物は街並みの善し悪しを左右します



広告物が無秩序に並ぶと街並みが阻害されます。



置き看板が歩道に並べられると、景観が阻害されるだけでなく、歩行者の通行の妨げにもなってしまいます。

## 自動販売機等について



低層住宅地区においては、自動販売機等を屋外に設置しないこと。  
低層住宅地区以外で自動販売機等を設置する場合は、道路境界から60センチメートル以上後退させて設置すること。



趣旨

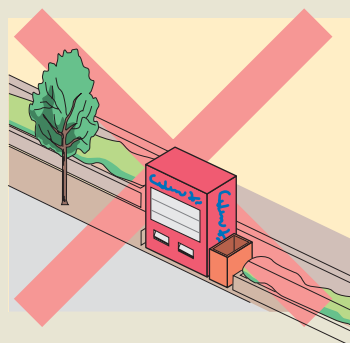
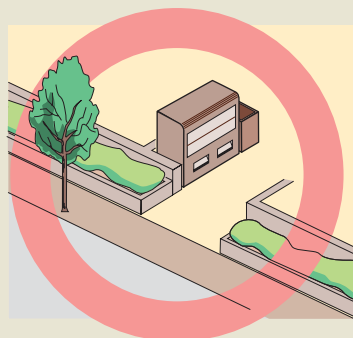
ジュースやタバコなどの自動販売機は、便利な反面、屋外広告物と同様、住宅地の景観を損ねる要素と考えられます。また、自動販売機に備え付けられたゴミ箱から空き缶やゴミがあふれ出している光景は、周囲の景観に悪影響を与えるだけでなく、清潔さに欠けたまちという印象を与えかねません。



解説

- ・低層住宅地区においては、良好な戸建て住宅地景観を形成・維持するため、自動販売機等を屋外に設置しないようにしましょう。
- ・また、低層住宅地区以外で自動販売機を設置する場合は、植栽帯内に自動販売機等を設置しないことにより、道路に面して自動販売機等を設置できなくなるため、緑空間が確保されるとともに、良好な住宅地景観の創出が可能になるものと考えられます。

### 自動販売機の設置例（低層住宅地以外）



望ましい例



望ましくない例



道路に面した自動販売機は、住宅地の景観を損ねてしまいます。

## 暫定的土地利用について



建築以外の暫定的な土地利用を計画する場合、この地区の環境にふさわしい用途の土地利用とするとともに、その周囲の緑化に努めること。また、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得ること。



趣旨

宅地開発では、すべての宅地に一齐に建物が建ち並ぶことは考えにくいものです。宅地が分譲され、建物が建ち、その建物や周囲の植栽が基準で定められたルールに基づいて整備されたとしても、売れ残り宅地や、地権者の意向により更地として残された土地が、荒地のまま放置されたのでは、連続的なまちの形成は望めないことになります。  
そのため、暫定的な土地利用を計画する際のルールを設ける必要があります。



解説

- ・建築以外の暫定的な土地利用をする場合には、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得るようにしましょう。またその用途をこの地区にふさわしい用途とし、周囲を生け垣等で囲むようにしましょう。
- ・一時的利用であっても、資材や廃材、産業廃棄物等の保管場所としての利用は望ましくありません。ただし、近接地で行う建築工事等の資材の一時保管場所（作業ヤード含む）として利用する場合は、この限りではありません。

### 暫定的土地利用時の用途例



望ましい例



（農地としての利用）



（駐車場としての利用）



望ましくない例



廃材や産業廃棄物等の保管場所としての利用は避けましょう。



## 未利用地の管理について



建築その他の土地利用が行われていない土地の所有者等は、その土地を放置せず、除草、清掃等の維持管理を行うこと。また、所有状況や管理計画をまちなみ協定部会に、定期的に、報告すること。



趣旨

暫定的な土地利用の場合と同様に、未利用地が荒地のまま放置されたのでは、連続的なまちの形成は望めません。

そのため、未利用地の所有者に対して、その土地の維持管理に関するルールを設けることにより、荒地として放置されることを防ぎ、開発された周囲の宅地と一体となった住宅地を形成する必要があります。



解説

- ・ 建築その他の土地利用が行われていない土地の所有者は、その土地を放置せず、除草や清掃等の維持管理に努めましょう。
- ・ 特に、敷地やその周囲の緑化等に努めるなど、周辺の建物や住民に対する配慮を怠らないようにしましょう。
- ・ また、建築その他の土地利用が行われていない土地の所有者は、所有状況や管理計画をまちなみ協定部会に、定期的に、報告するようにしましょう。

### 未利用地も維持管理の対象になります



望ましい例



管理されている未利用地は、周囲の住宅に悪影響を及ぼしません。



望ましくない例



未利用地の維持管理を怠ると、荒れ果てた住宅地の印象を与えます。また、粗大ゴミの不法投棄場所ともなりかねません。

## 敷地内の緑に関するルール

### 緑化推進（緑化に関する基本的考え方）について

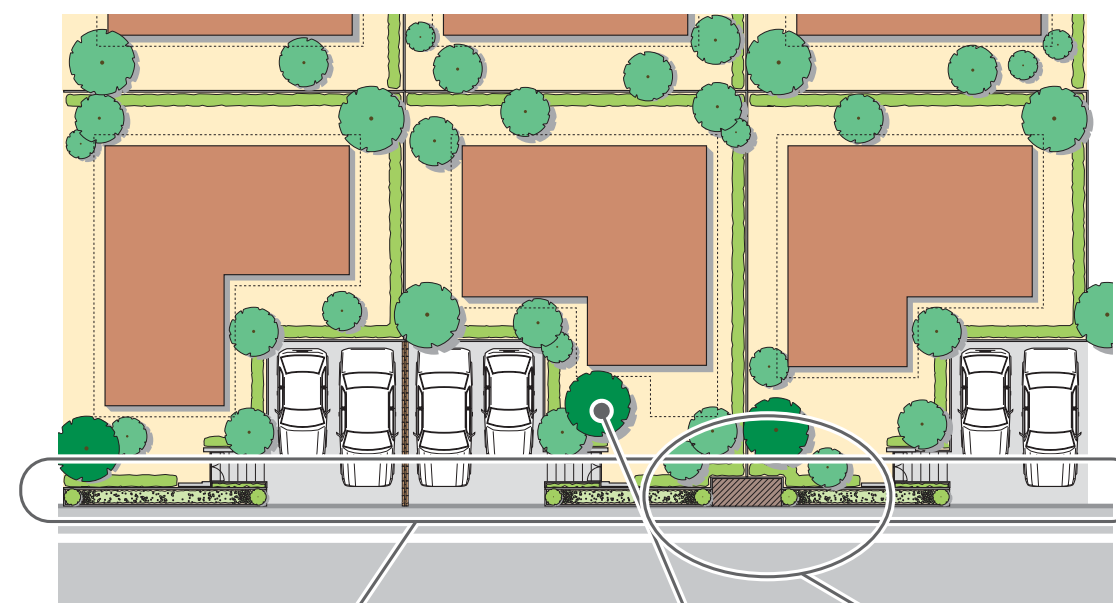


はるひ野地区の景観を美しくする最大の要素は、地区内及び地区周辺に残された多くの緑であるという認識のもとに、緑化の推進に努めるとともにその保全を行うこと。

建築物の敷地として土地利用を行う場合は、沿道景観の一連性、一体性を損なわないよう緑化すること。

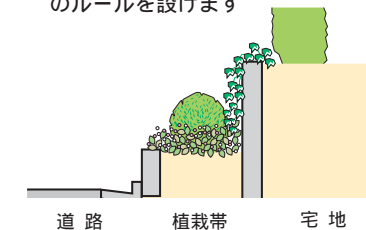
農地、駐車場、その他の建築以外での土地利用を行う場合においても、沿道の美観を損なわないよう緑化すること。

### 敷地内の緑に関するルール



#### 植栽ゾーンを設定します

- ・ 花と緑に囲まれたまちづくりをすすめるため、道路から一定のゾーンを植栽ゾーンとし、各所有者による植栽等の維持管理を推進します。植栽帯を設け、それに対するルールを設けます
- 樹木の植栽について（宅地の擁壁の緑化等）のルールを設けます



道路 植栽帯 宅地

ゴミ置き場周辺の緑化を推奨します

ビャクシン類の植栽を禁止します

シンボルツリーの植樹を推奨します



## 植栽ゾーンについて



緑豊かでうるおいのある良質な街並みと、良好なコミュニティのある生活環境を創出、維持するため、宅地のうち道路と接する一定幅を空地（以下「植栽ゾーン」という。）とし、積極的に緑化、保全すること。

植栽ゾーンの幅員は、1.0メートルを基準とし、低層住宅地区以外の地区においては中高木等の密度の高い植栽にすること。

宅地においては、各道路に面する延長の2分の1以上を植栽ゾーンとして確保すること。ただし、宅地の沿道間口が小さい等の理由により、最低限必要となる玄関や自動車の出入口部分の延長が、宅地の各道路に面する延長の2分の1をこえる場合は、残りの範囲を植栽ゾーンとして確保すること。



趣旨

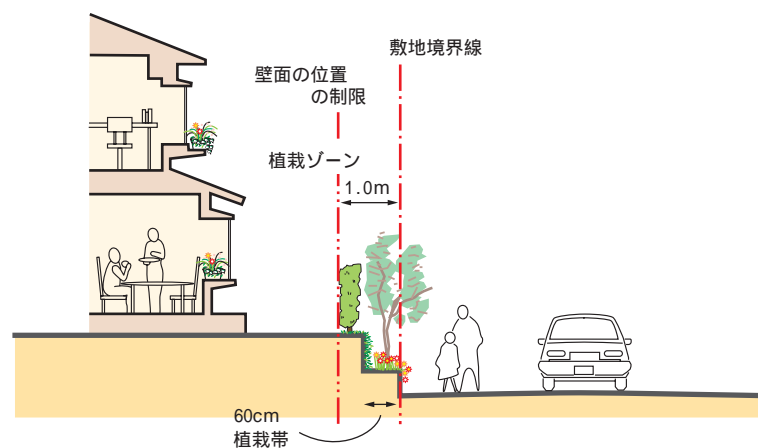
緑豊かで、うるおいのある住宅地を形成するため、宅地のうち道路に接する一定幅の帯状の部分を植栽ゾーンとし、土地所有者が緑化に努めるとともに、積極的に維持管理を行うことを目指します。



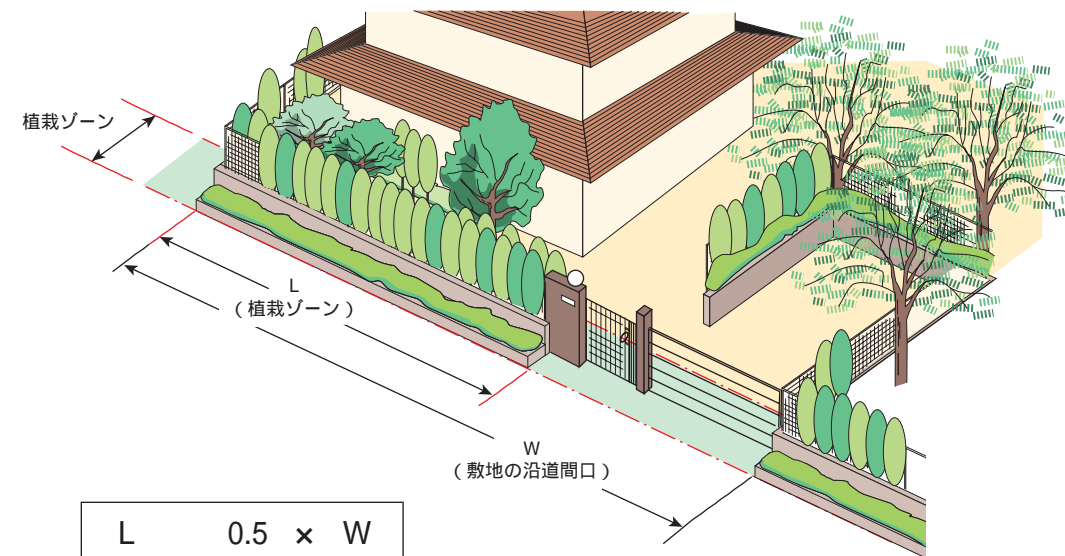
解説

- ・道路に接する境界線から1mの範囲を「植栽ゾーン」とします。
- ・植栽ゾーンは、地形上等やむを得ない場合を除いて、沿道間口の50%以上を確保してください。
- ・地形上等やむを得ない場合とは、宅地の沿道間口が小さいため、最低限必要となる玄関や自動車の出入口部分の延長が、沿道間口の50%をこえる場合をいい、この場合は、残りの部分を植栽ゾーンとして確保してください。
- ・なお、低層住宅地区以外の地区においては、中高木等の密度の高い植栽にしましょう。

植栽ゾーンはこの範囲です



植栽ゾーンは、沿道間口の50%以上を確保してください  
緑が連続した街並みに見えるように、沿道間口の50%以上の植栽ゾーンを確保してください。



何面が道路に面している場合は、それぞれの面に対して50%以上の植栽ゾーンを確保してください。

植栽ゾーンを設定すると、こんな街並みになります



植栽ゾーンを設けることで、緑の線的、面的な拡がりが生まれます。



## 植栽帯について



植栽ゾーンのうち道路と接する60センチメートルの範囲については、その範囲をブロックで明確に仕切る構造（隣地境界部は除く）とした植栽帯と定め、積極的に緑化、保全すること。ただし、玄関や駐車場の出入口部分は除く。

宅地のうち道路に面する60センチメートルの範囲は、形質の変更を行ってはならない。やむを得ず変更を希望する場合は、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得ること。但し、その場合でも道路に面する延長の2分の1以上は確保すること。

宅地のうち道路に面する60センチメートルの範囲には、工作物を設置してはならない。

### 1) 植栽帯の整備について



趣旨

植栽帯は、連続した緑を形成させるためのものです。そのため、緑を分断、阻害するような工作物の設置を制限するルールを設ける必要があります。



解説

- ・植栽帯は緑化につとめ、工作物を設置することは避けてください。
- ・以下に挙げる工作物は、植栽帯に設置されがちなものです。植栽帯への設置は禁じられていますので、事前によく、検討、確認しましょう。

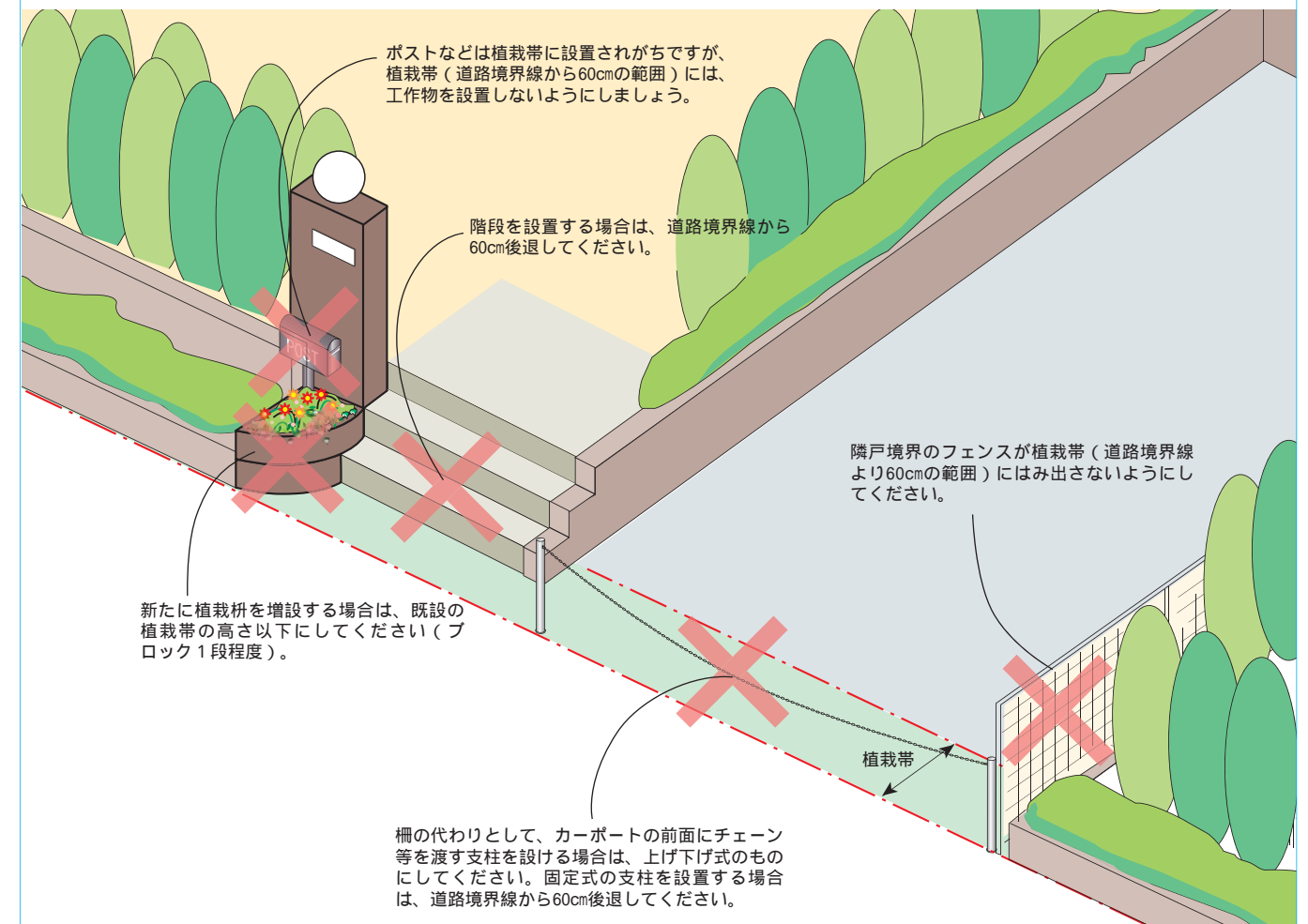
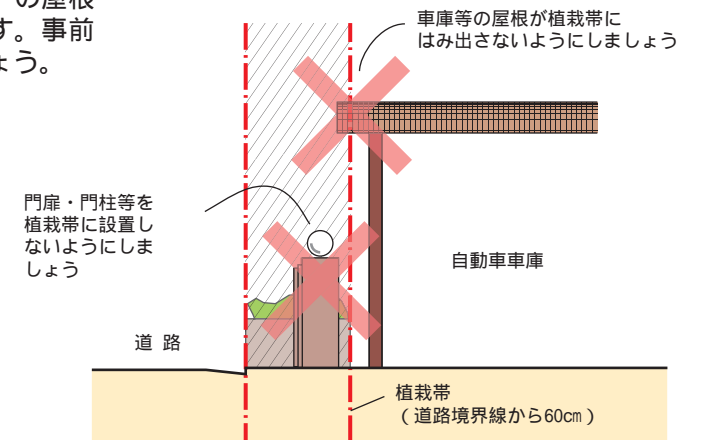
（例示）

門柱、門扉  
ポスト  
カーポート屋根、支柱  
階段  
フェンス(袖)

- ・植栽帯の積極的な緑化を行うため、植栽樹を増設する場合は、既設の植栽帯の高さ以下にしてください。
- ・また、つる性の植物をはわすなど、緑化のために必要な簡易な工作物を設置する場合は、大きさや素材などに配慮してください。
- ・景観維持のため、花木を伸び放題にせず、道路幅員にはみださないよう手入れしてください。

### 植栽帯への工作物の設置は避けましょう

植栽帯の上空部も工作物の設置は避けましょう。カーポートの屋根などが、はみ出しがちです。事前によく検討、確認しましょう。



## 2) やむを得ず植栽帯や擁壁を変更する場合



趣旨

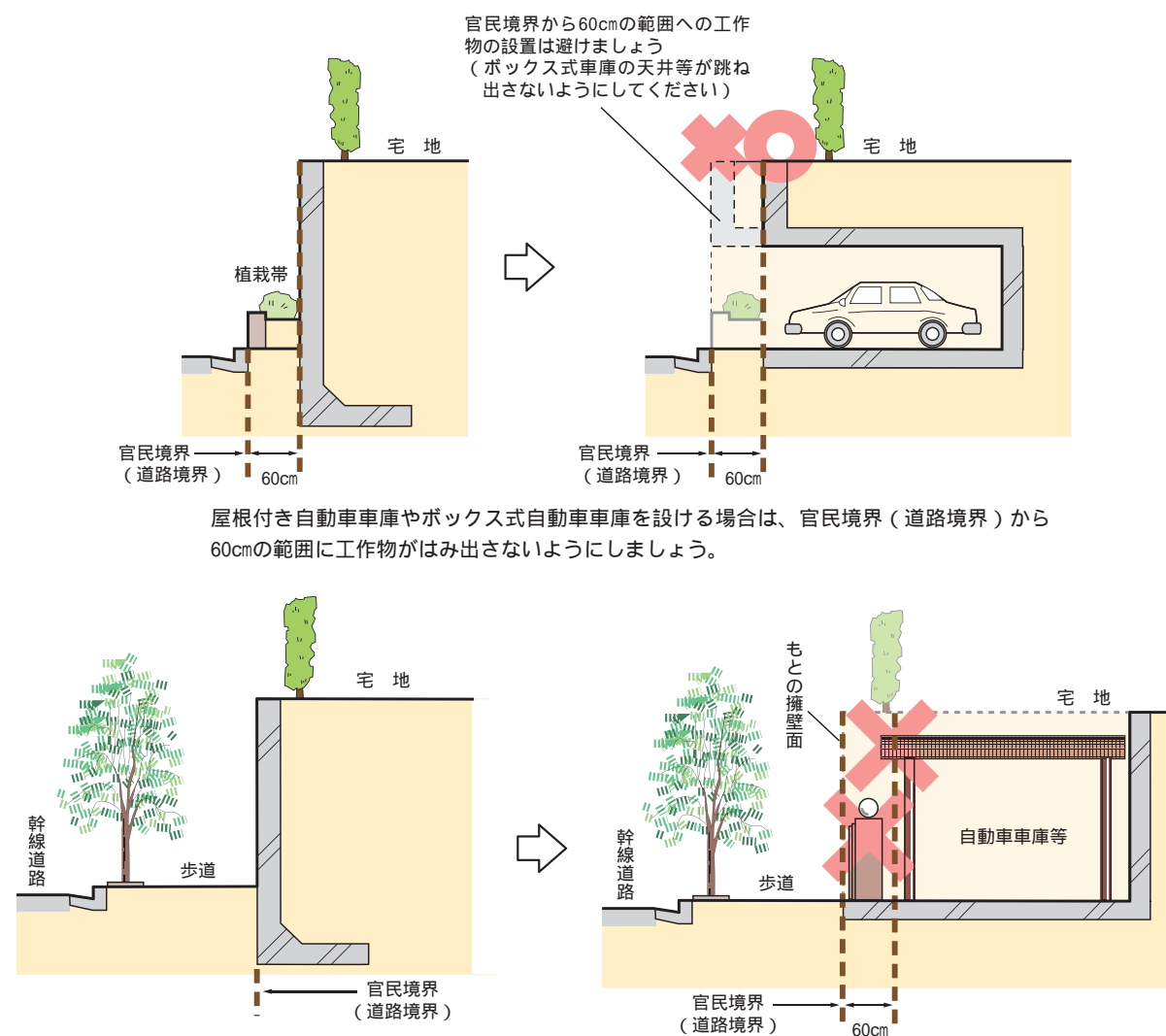
植栽帯を改変してしまうと、連続した緑の帯がそこで途切れてしまいます。そのため、緑を連続させるために、植栽帯や擁壁等を変更する場合のルールを設ける必要があります。



解説

- ・植栽帯や擁壁の形質を変更することは避けてください。
- ・やむを得ず、植栽帯や擁壁の形質を変更する場合は、まちなみ協定部会にその計画書を提出し、承認を得てください。また、その場合でも沿道間口の50%以上の植栽帯を新たに設けてください。
- ・屋根付き自動車車庫やボックス式自動車車庫などの工作物を設置する場合は、道路境界線から60cmの範囲（植栽帯）に、支柱や屋根などがはみ出さないようにしてください。
- ・なお、植栽帯のない道路面における擁壁等の構造物の形質を変更する場合も、道路境界線から60cm後退して、工作物を設置するようにしてください。

やむを得ず、擁壁の形質を変更する場合は、官民境界から60cmの範囲への工作物の設置は避けましょう



## 3) 共同住宅区等の大きな街区において擁壁等を変更する場合



趣旨

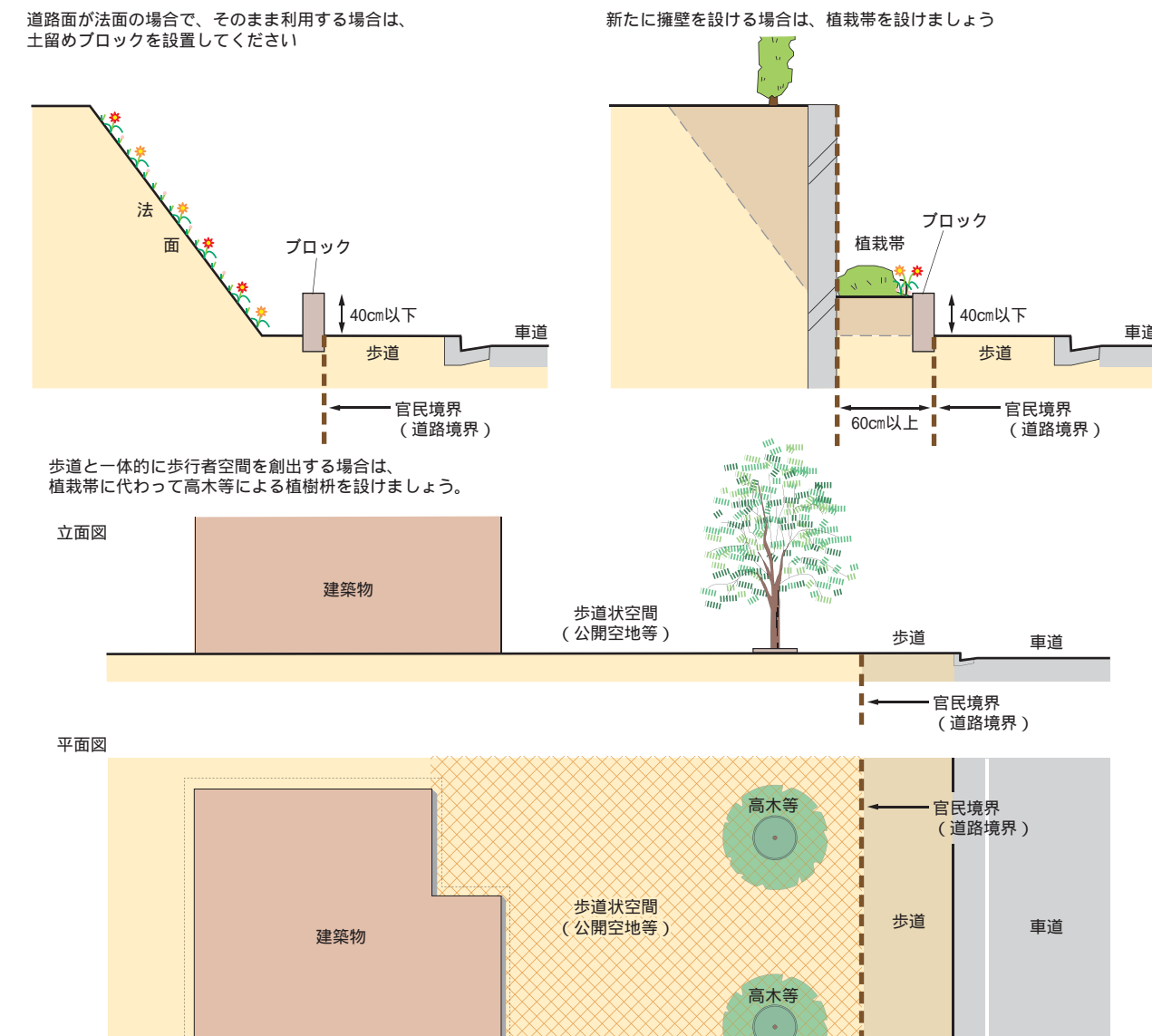
共同住宅区等の大きな街区では、植栽帯が設けられていないところがあります。これは、建築計画の柔軟性を確保するためのもので、植栽帯を設けなくてもよいということではありません。そのため、建築計画の際には、建築計画者は、まちなみ協定ルールを確認・対応の上、事前にまちなみ協定部会と協議し、都度条件に応じた適切なルールを設ける必要があります。



解説

- ・道路面に法面を有する場合には、その官民境界に土砂流出を防止するため土留めとなるブロックを設置してください。その高さは40cm以下とします。また、法面は植栽ゾーンと位置づけ、積極的に緑化に努めるものとします。
- ・新たに、擁壁等を設置する場合には道路面から60cm以上後退し、この間に植栽帯を設けてください。その高さは40cm以下とします。
- ・敷地内に道路（歩道）と接し公開する歩道状空間を設置する場合は官民境界にブロックを設置する必要はありません。また、この場合、道路（歩道）との連続性を形成する目的として、植栽帯は高木等を植栽した場合の植栽柵に代えることができます。

大きな街区において擁壁等を変更する場合のルール



## 樹木の植栽について



黒川梨の栽培に影響を与えるビャクシン類を植栽に使用してはならない。宅地の擁壁は、つる性植物等による緑化を行うこと。はるひ野地区の良質な街並みを確保する観点から、次に示す緑化に関する事項を心掛けること。

宅地内において、道路から見える箇所に、シンボルとなるような中高木を植樹すること。

ゴミ置き場のまわりを生け垣で囲むなど、ゴミ置き場周辺の緑化を行うこと。道路に面した窓辺やベランダは、道路側からの景観に配慮し、プランター等を用いた緑化を行うこと。

### 1) 樹種の設定について



趣旨

一体感を保ちつつ、特徴のある住宅地景観を形成するためには、植栽する樹種に配慮することが求められます。

特に、はるひ野地区は、「黒川梨」の産地であるため、梨の栽培に悪影響を与える樹種による植栽を禁止する必要があります。



解説

・当該地域においては、地場産業育成の観点から、梨の栽培に悪影響を与えるビャクシン類（カイズカイブキやタマイブキ、ハイビャクシン等）の植栽を禁止します。

ビャクシン類は植栽に使用してはいけません



使用してはいけません



(カイズカイブキ)



(カイズカイブキ)



(ビャクシン)

### 2) 擁壁の緑化について



趣旨

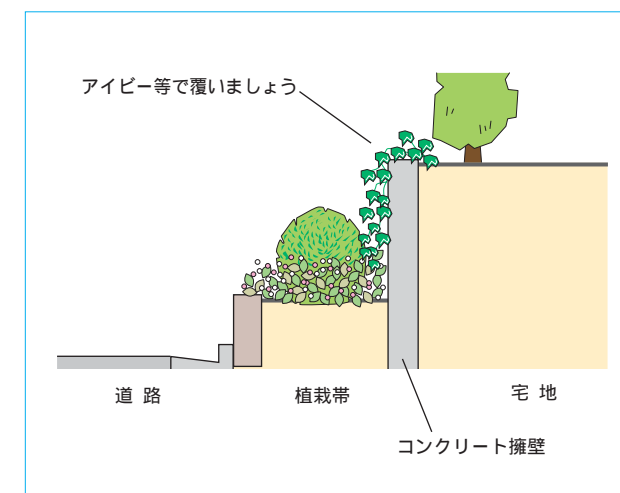
はるひ野地区では、宅地の地盤面が道路面より高いため、植栽帯と宅地の間にコンクリートの擁壁が設けられています。

植栽帯と宅地内がいくら緑で覆われても、この擁壁がそれらを遮断してしまいます。緑豊かな住宅地景観をつくり出すため、擁壁も緑で覆うように心掛けたいものです。



解説

・宅地の擁壁は、アイビー等のつる性植物や背の高い植物で覆い、コンクリートの擁壁を隠しましょう。



擁壁を植栽で覆いましょう



擁壁の直上につる性植物を植栽することにより、冷たい感じのするコンクリートを隠せるとともに、緑豊かな景観が実現できます。

### 3) 敷地内に植栽する樹木等について



趣旨

計画的に開発された住宅地を実際に歩いてみると、シンボルツリーの有る無しで、街並みの見え方が大きく変わります。

シンボルツリーがある住宅地では、景観にアクセントが生まれ、街並みが豊かに見えます。そのため、はるひ野地区では、宅地内にシンボルツリーを植えることを奨励します。



解説

- ・玄関まわり等敷地の道路側の目立ちやすい場所に、家のシンボルとなるような中高木を植樹しましょう。シンボルツリーを植える際は、道路からどのように見えるかなど、周囲からの見え方にも十分配慮しましょう。

#### シンボルツリーを植えましょう



シンボルツリーを中心とした庭づくりを進めると、街並みに多様な表情が生まれます。

### 4) ゴミ置き場周辺の緑化について



趣旨

道路にむき出しのゴミ置き場は、まちの景観上、好ましいものではありません。生活臭のするゴミ置き場のイメージを少しでも和らげるため、はるひ野地区では、ゴミ置き場周辺の緑化を奨励します。



解説

- ・ゴミ置き場の周囲を生け垣で囲むなど、ゴミ置き場周辺の緑化に努めましょう。
- ・また、ゴミ置き場周辺の美化にも気を配るよう、日常的な配慮を心掛けてください。

#### ゴミ置き場周辺の緑化に努めましょう



望ましい例

良好な住環境を保つためには、ゴミ置き場周辺を緑化するとともに、住民のゴミ置き場周辺の美化に対する意識の高揚が必要になります。



望ましくない例

ゴミ置き場が単にコンクリート壁で囲まれているだけでは、無機質な感じがします。



### 5) ベランダや窓辺の緑化について



趣旨

花や緑に囲まれた住宅地をめざすためには、庭に緑を植えるだけでなく、住宅も花や緑で飾ることが有効です。



解説

- ・道路に面した窓辺やベランダには、道路側からの景観に配慮し、花や観葉植物等をうまく配置しましょう。
- ・特に、共同住宅の中高層階では、窓やベランダが道路から丸見えになるため、ベランダまわりにプランターを飾るなどの工夫が望まれます。

#### 窓辺を草花で飾りましょう



窓辺が花で飾られていると、楽しく散歩できる住宅地になるでしょう。

## 緑の維持管理について



土地の所有者等は、植栽の日常的な維持管理に配慮し、植栽した樹木等が枯損した場合は、樹木等を補植するなど、緑化レベルの維持を行うこと。



趣旨

良好な住環境の維持・保全のためには、植栽帯や宅地内の植栽の維持管理を居住者の自発的、かつ継続的な活動として行っていくことが不可欠であると考えられます。

しかし、宅地内緑地の維持管理は、個々の所有者の責任であるため、管理レベルが所有者によって異なることが想定されます。

そのため、まちなみ基準では、敷地内の緑に関する最低限の維持管理目標を定めます。



解説

・居住者は、宅地内に植栽された樹木等の剪定、刈り込み、清掃、施肥等の維持管理に気を配るよう努め、植栽した樹木等が枯損した場合は、補植するようにしましょう。

・また、土地の所有者（居住者等）は、自分の宅地内の植栽が隣家に迷惑をかけないように日常的に気を配るようにしましょう。

## その他



樹木等の植栽や、かき又はさくの設置は、土地所有者等がその住宅等に入居した日から2年以内に完了すること。



趣旨

植栽のより一層の徹底と、緑空間の早期実現のため、まちなみ基準では、植栽設置の猶予期間を設定して、居住者のみなさんに時間的目標を与えることにします。



解説

・緑豊かな住宅地を早期に実現させるため、宅地内に、樹木等を植栽したり、生け垣や透視可能なさくを設ける場合は、入居後2年以内に行いましょう。

・ただし、草花等による簡易の緑化については、できるだけ早い時期に対応するようにしましょう。

### < 附則 >

## クラスヒルはるひ野地区植栽帯の特別ルール

クラスヒルはるひ野地区（3丁目5番～9番）の植栽帯については、開発業者との打合せにより、以下の特別ルールを適用します。

宅地のうち道路に面する60センチメートルの範囲（植栽帯）は、各道路に面する延長の2分の1以上を確保すること。また、この範囲をブロックで区切り、他の区域と明確に分けること。

但し、植栽帯とそれ以外の敷地が同一の高さでつながっている場合は、仕切り板で区切っても良いものとする。その場合でも、仕切り板が二重になる場合は、どちらか一方をブロックにするものとする。

何もしない	仕切り板で区切る	ブロックで区切る