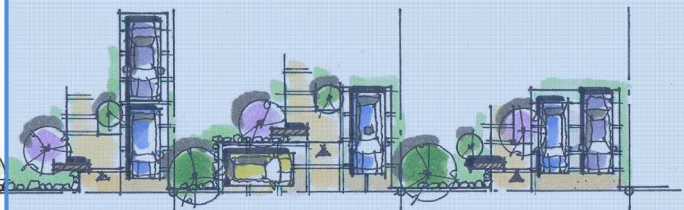
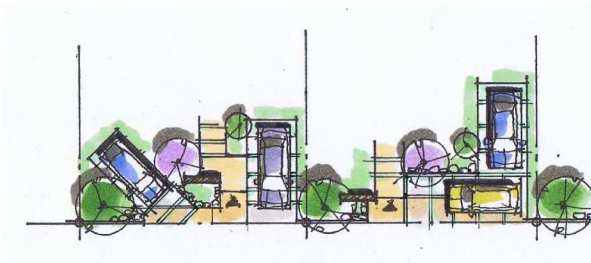


美しが丘 にいはま まちなみガイドライン … II期

売主:株式会社 ルミ/シティー
協力:白石建設工業株式会社
(財)住宅生産振興財団



[I] まちなみガイドライン趣旨

「美しが丘 にはま」にお住まい予定の皆様へ。

私たちは、この「美しが丘 にはま」を、
『子供たちの未来へ継ぐまち』として考えました。

このまちは、温暖な気候に恵まれ、市街地にも近い緑の高台にあります。
ここに、自然地形を活かし、個性的な公園や緑地を持つ魅力的な住宅地を作っていきます。

私たちは、子供たちに継承していく得がたい住環境として、4 つまちづくりテーマを提案いたします。

最初は、「美しい風景を継ぐ」ということです。ほどよく統一された家なみと共通のオープン外構、しかもゾーンごとに特色があり活気のあるまちなみです。また、四季を通し緑や草花の変化を楽しむようなみちなみを残していきます。

2つ目は「豊かな緑を継ぐ」こと。自然林の残る里山と個性的な公園緑地。それらとのつながりを活かしてお住まいになった時から一緒に成長していく『まちの木』などや3本の樹木を中心にした宅地内の豊かな緑。道路に面した法面はあらかじめ緑化し、まちなみのアクセントになるアイストップツリー等のシンボルツリーも効果的に配置しておきます。

3つ目は、「安全なまちを継ぐ」ことです。歩行者専用の緑道に加え、一部の道路を日常は車両通行止めとするなど人にやさしい道をネットワーク化します。また、車両の通る道路の曲がり角や緑道との交差部は道路仕上げを変えて運転者に注意を促すことによる交通安全対策を図ります。

防犯上安全なまちとしての特徴は、住宅地がループ状道路を囲むコモン型になっていてエリアごとのコミュニティ防犯が可能なことです。こうしたゾーニングや緑が豊かな四季の草花をお手入れしていただくことにより住民のみなさまがお互い顔見知りになりやすく、不審者にとっては居心地の悪い場所となり、防犯上効果的な要素になっていきます。

最後に、一番大切なテーマだと私たちは考えていますが、「居心地好いくらしを継ぐ」ことを提案したいと思います。公園、緑道の草木の日常のお手入れや、集会所などの運営を通じた自治活動により、お住まいの方々の意思をまちづくりに反映していただけます。ご近所同士が理解しあいながらみなさまのまちを作っていただければと思っております。こうした活動を通じ、次代を受け継ぐ子供たちに対しても、また住み替えなどで途中から参加する方々へも優しいコミュニティが育まれてくるものだと考えます。バラエティに富む公園や住まいの周りのミニコモンゾーンを、お住まいになるみなさまの格好のふれあいの場として活かしていただきたいと願っております。

まちづくりテーマの具体化にあたり、基本的なルールとして『まちなみガイドライン』を策定いたしました。

『美しが丘 にはま』の資産価値を継続するまちづくりの源となるものです。みなさまのご理解とご協力をお願いいたします。

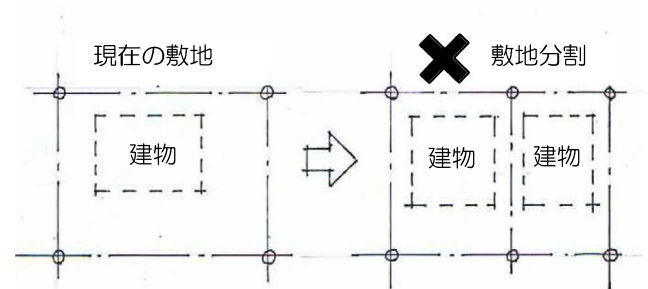
■ガイドラインの主なポイント

1. 外周道路沿いの法面についての規定があります。 … [Ⅱ] ④
2. 境界線からの壁面後退規定が設けられています。 … [Ⅲ] (2)-③
3. 「まちの木」と3本の植樹に関する緑化基準があります。 … [Ⅳ] 1
4. 街区道路沿いは、共通外構に関する基準が設けられています。 … [Ⅳ] 2、4

[Ⅱ] 宅地に関するガイドライン

①敷地分割の禁止

現在の敷地を分割し所有権を譲渡すること、または建築基準法上の仮想境界により細分化し、別々の建物を建築することはご遠慮ください。
複数の敷地を1宅地として建物を計画することは可能ですが、再分筆の際は開発当初の敷地面積より小さくすることはご遠慮ください。



②建築地盤高の変更禁止

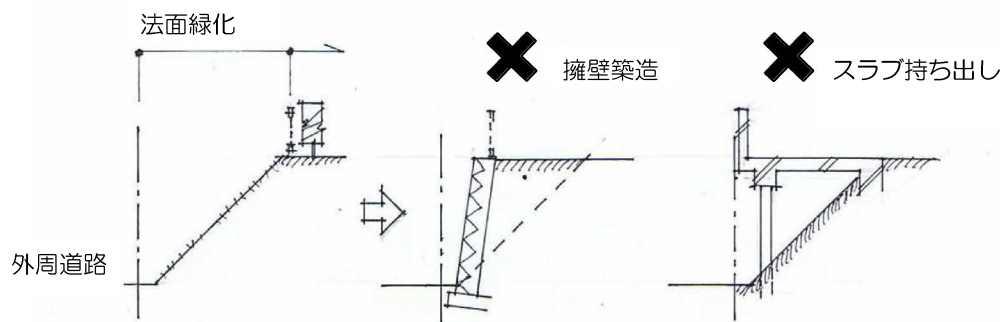
既存の建築地盤高を変更することはご遠慮ください。但し基礎工事残土による10cm程度の敷きならしや外構工事による高木植栽のためのマウンドアップは可能です。

③電柱位置変更の禁止

敷地には電柱、支柱および支線が設置されていますので変更はご遠慮ください。

④外周道路の法面変更の禁止

外周道路の緑化された法面は、まちの景観を創っている重要な要素です。法面部分に擁壁を作ったり、柱や片持ちスラブなどを構築して庭を広げたりすることはご遠慮ください。



〔Ⅲ〕 建物に関するガイドライン

(1) 法的な用途制限等

法的には下記の規制があります。

- ①無指定地域・建ぺい率 60%・容積率 200% … (都市計画法上の規制)
- ②斜線制限は住居地域なみとする。 … (開発申請時の指導)
- ③緑道からの斜線制限は無しとする。 … (開発申請上の指導)

(2) ガイドラインによる制限等：「美しが丘 にはま」の景観を維持していくためのルールです。

①建築の用途

- ・戸建専用住宅およびその付属物のみとしてください。
共同住宅や店舗専用の建築などは建築することはご遠慮ください。
- ・ただし、小規模な店舗や学習塾を併設した住宅（第1種低層住居専用地域における兼用住宅の規定に準ずる）は建築可能としますが、その場合は後述の外構ガイドラインを遵守し周囲との調和に配慮してください。

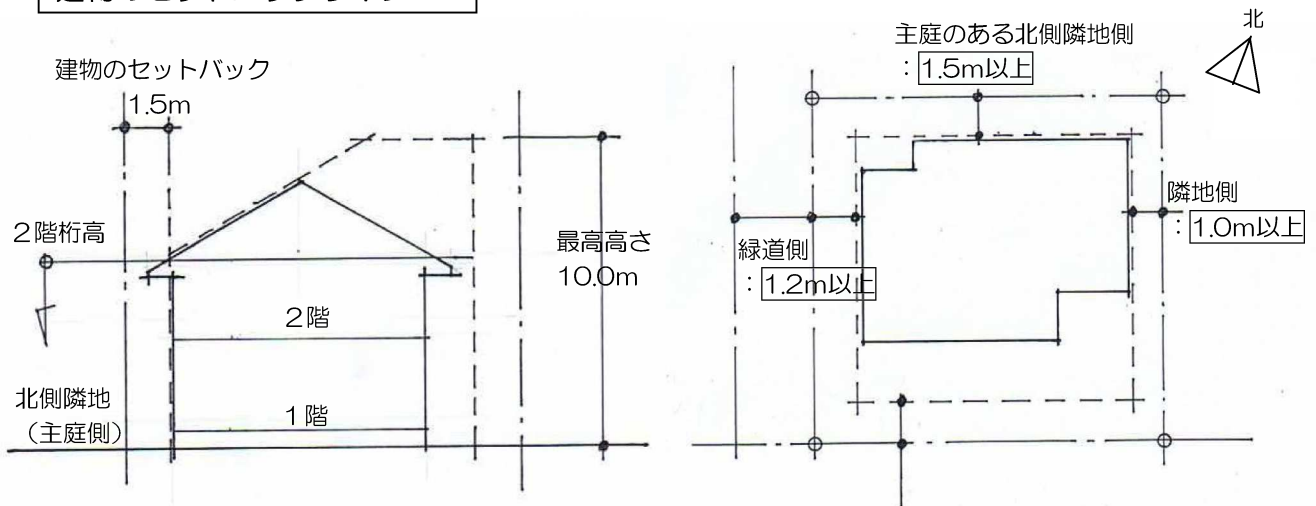
②階数・最高高さ

- ・地階を除き2階建以下とします。
また、建物の最高高さは10mまで可能とします。
ただし、隣地の主庭に面した北側の壁面高さは2階桁高以下とします。

③壁面後退ライン

- ・道路境界線及び緑地緑道境界線から外壁面まで（出窓や花台は除く）
 - …街区道路側：道路境界から1.5m以上
 - …外周道路側：法面上部のフェンスラインから1.5m以上
 - …緑道および緑地側：緑道、緑地境界から1.2m以上
- ・隣地境界線から外壁面まで
 - …1.0m以上とします。
ただし、隣地の主庭に面した北側の後退距離は1.5m以上とします。
法的規制では北側斜線制限が設定されていませんが、北側の隣地に配慮するためのルールです。
- ・その他工作物のセットバック
 - …高さ0.3m以上の工作物は道路境界線から1.0m以上
- ・但し、将来法的規制でこれより厳しく指導された場合は、法的規制を優先します。

建物のセットバックライン



④屋根形状

- ・屋根形状は制限を付けませんができるだけ勾配屋根としてください。
2階屋上を利用する場合は、目隠しの壁を設置するか、手すりを外壁面より離すなどして隣地のプライバシーには十分な配慮をしてください。

⑤隣地間の窓位置

- ・隣家同士のプライバシーを保つため、開口部の計画に際しては十分に配慮してください。

⑥個別アンテナの禁止

- ・個別アンテナが林立するのを防ぐため、CATV 加入を原則とします。
但し、壁面タイプのアンテナを取り付けた場合はこの限りではありません。

⑦看板類の禁止

- ・景観を損ねるような自販機、看板類の設置はご遠慮ください。

⑧照明計画

- ・道路側には門灯以外にも庭園灯を設置してください。

[IV] 共通外構のガイドライン

*以下の共通外構については、ご入居前までに必ず実施してください。

1. 宅内樹木位置

①宅地内で角地等のアイポイントツリーは『まちなみ』として先行植栽されています。

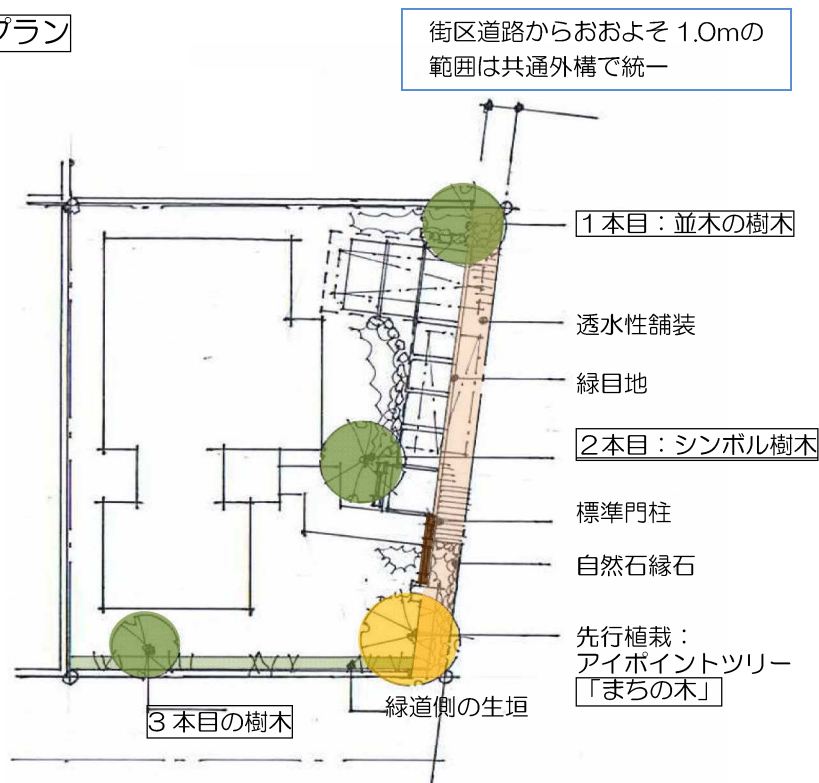
②宅地内には高木を3本以上植樹してください。(『まちなみ』を含む)

- ・ 1本目：並木を形成する高木 (H=3.5~4.5m)
…樹種は街区道路ごとに統一するものとします。
- ・ 2本目：門周りのシンボルツリー (H=4.0m程度)
…花木、紅葉の美しい木、等
- ・ 3本目：カーポートの奥、法面側、緑道側、または背割り線側 (H=3.0m程度)
…主に常緑広葉樹

③建物の設計に際しては、樹木の位置、植栽スペースを充分考慮してください。

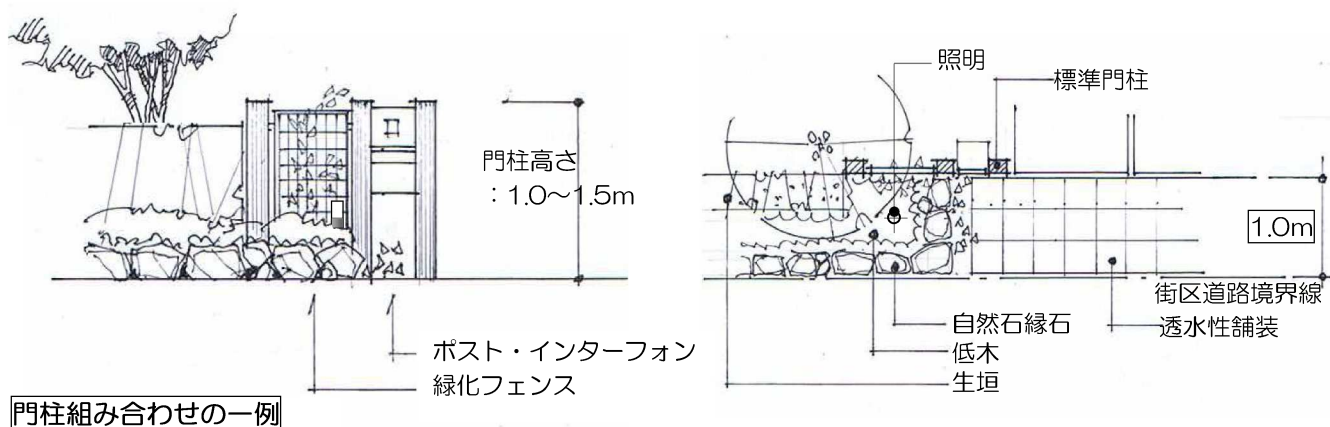
④複数の区画を1宅地として計画する場合でも、元々の区画数に応じた植栽量を確保してください。

参考外構プラン



2. 門周り

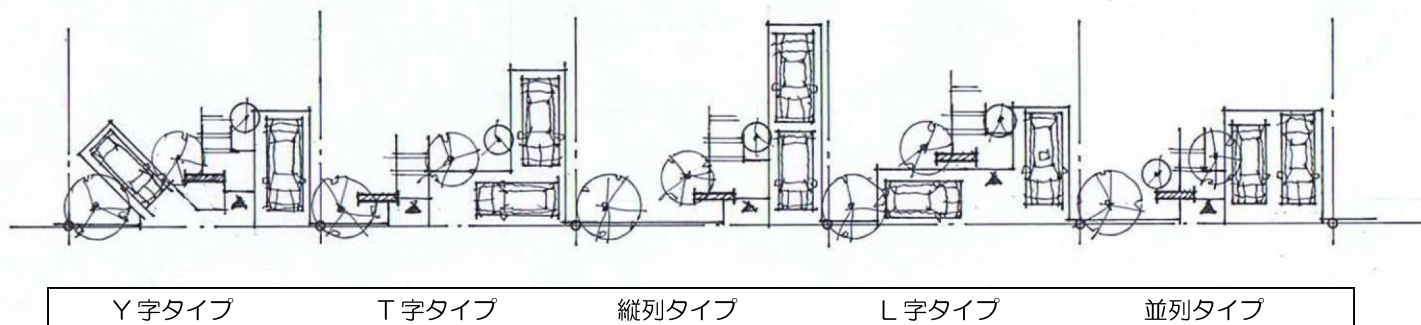
- ①門柱等の工作物は、道路境界線から1 m以上セットバックし設置してください。
- ②標準外構の門柱はメインの材料仕様を統一することにご協力ください。
門柱の基本形は、おおよそ1.0m～1.5mの高さの列柱をベースに構成し、
組み合わせは、「標準門柱バリエーション」を参考に計画してください。(付図1～4)
- ③インターフォンボード、ポストは柱の構成と組み合わせてください。(付図1～4)
- ④原則扉無しとしますが、必要な場合は高さを1.2m以下としてください。
- ⑤照明は、門柱に組み込むか、前面の植え込みの中に庭園灯を設置してください。
- ⑥門周りには、花木を標準植栽し、灌木や四季の草花で積極的に緑化に努めてください。



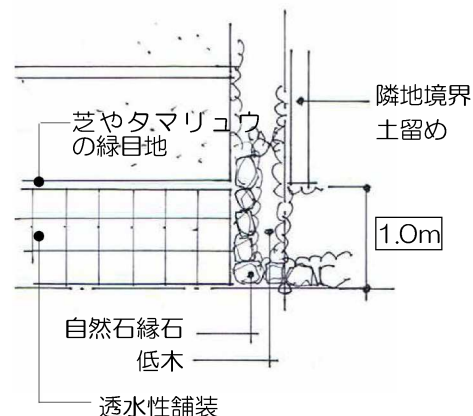
3. カースペース

- ①カースペースは建物プランに合わせ、セットパターンを参考に計画してください。
その際、緑のまちなみが途切れないように、樹木の位置や植栽帯などに十分配慮してください。

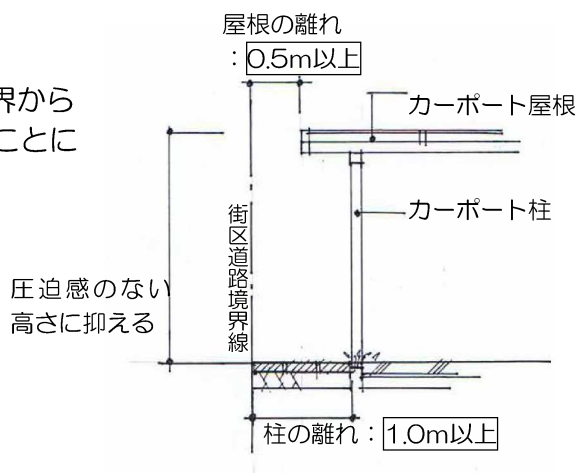
カースペースセットパターン



- ②カースペースの床仕上げは道路境界線からおおむね1.0mの範囲は共通外構として透水性舗装とします。ただし、汚水マス等がある場合は、このかぎりではありません。(付図1-B、D 参照)
共通外構範囲外で土間コンクリート仕上げ等とする場合でもできるだけ透水性を考慮し、タイヤの軌跡以外の部分を極力緑化するとともに芝やタマリユ目地などで分割し、単調にならないよう配慮してください。

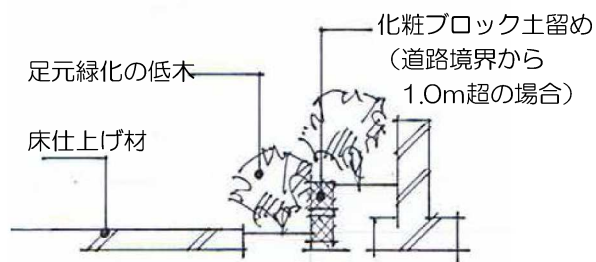


- ③カーポート屋根を設置する場合は、柱は1.0m以上、庇部分は0.5m以上道路境界からセットバックし、道路側の開放感を確保することにご協力ください。



- ④カースペース内に水道の量水器、汚水柵、雨水柵がある場合は、床仕上げの緑目地位置を工夫して整然と収まるようにしてください。

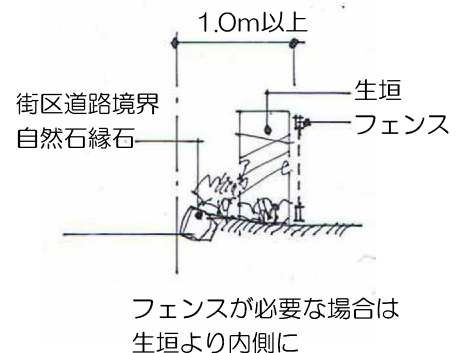
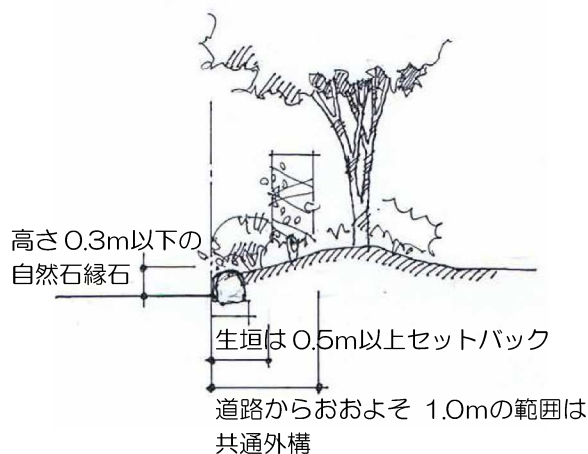
- ⑤カースペース周りの土留め素材は、道路境界から少なくとも1.0m範囲は共通外構として自然石土留めとし、草花などの植え合わせを工夫してください。
共通外構範囲外の土留めや擁壁として、やむを得ずレンガやブロックを使用する場合、または建物の基礎が目立つ場合は、足元を緑化し目立ちにくい工夫をしてください。



- ⑥屋外に機械式の立体駐車場及びボックスタイプのガレージの設置はご遠慮ください。

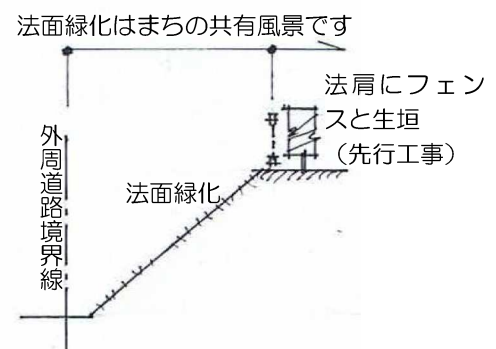
4. 街区道路境界部分

- ①街区道路境界からおおむね 1.0mまでの範囲は共通外構とします。(付図1～4 参照)
- ②街区道路境界から 1.0mまでの縁石や土留めは、高さが 0.3m以下の自然石積みを共通外構素材とし、レンガやブロックによる擁壁は避けてください。
- ③段差が大きい場合は、土留め石の上部を法面仕上げで緑化するか、または街区道路境界線より 1.0m以上離れた位置に化粧ブロック等の土留めを設置し、道路側は生垣や灌木で緑化してください。
- ④街区道路側の緑化のために、高さ 1.0m程度の生垣を街区道路境界から 0.5m以上セットバックさせ設置し、足元には草花を植栽してください。
生垣の代わりに草花や灌木類のみで緑化する場合は、道路境界線から 1.0mの範囲を緑化してください。
- ⑤角地などのアイポイントになる部分には、先行植栽の『まちなみ』や、新たに植える樹木を中心に緑化を図ってください。
また、自然石積みや植え込み、あるいはコーナーウォールやベンチ、花台などで整備し、積極的に緑の潤いと四季の楽しみを提供してください。
- ⑥ペットの放し飼いなどでフェンスが必要な場合は、道路から 1.0m以上セットバックして設置し、道路側には生垣を植栽するなどフェンスを目立たなくしてください。



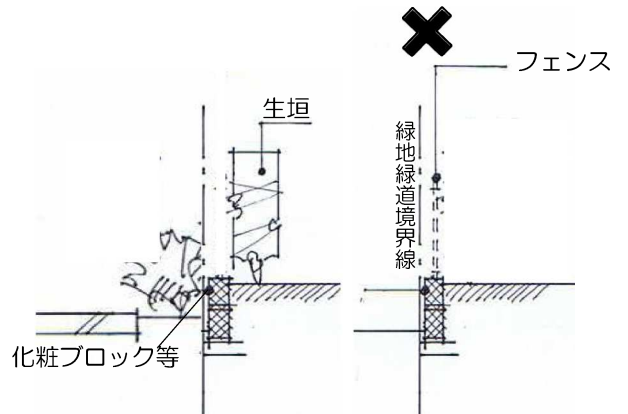
5. 外周道路境界部分

- ①外周道路沿いの造成法面は宅地に含まれる部分ですが、まちの共有風景としてあらかじめ法面緑化してあります。
また、法肩部分にはフェンスと生垣が先行外構で併設してあります。



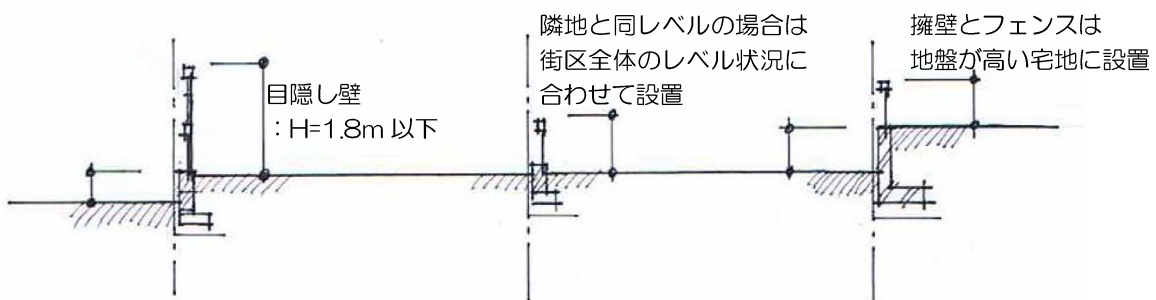
6. 緑地・緑道境界部分

- ① 緑地や緑道側は化粧ブロック積みの土留めは可能です。
- ② 緑地や緑道の境界は宅地側で生垣を設置してください。フェンスのみの設置は避けてください。
ペットの放し飼いのためフェンスが必要な場合は、生垣の内側に設置してください。



7. 隣地境界部分

- ① 宅地間に段差がある場合は、地盤の高い宅地側が土留めを設けるものとします。
- ② 隣地境界は、化粧ブロック2段と、グレーまたはステンカラーの透過性のあるフェンスで、高さは1m程度のものでしてください。
安全性と通風確保のためコンクリートブロック等による塀は避けてください。
- ③ 目隠し壁が必要な場合は、高さ1.8m以下、幅3.0m以内の通風性のあるものとします。
- ④ 境界部のブロックやフェンスなどの工作物は、街区道路境界線から1.0mのところまで止め、隣地との高さを考慮した法面か、インターロッキングブロック等とってください。

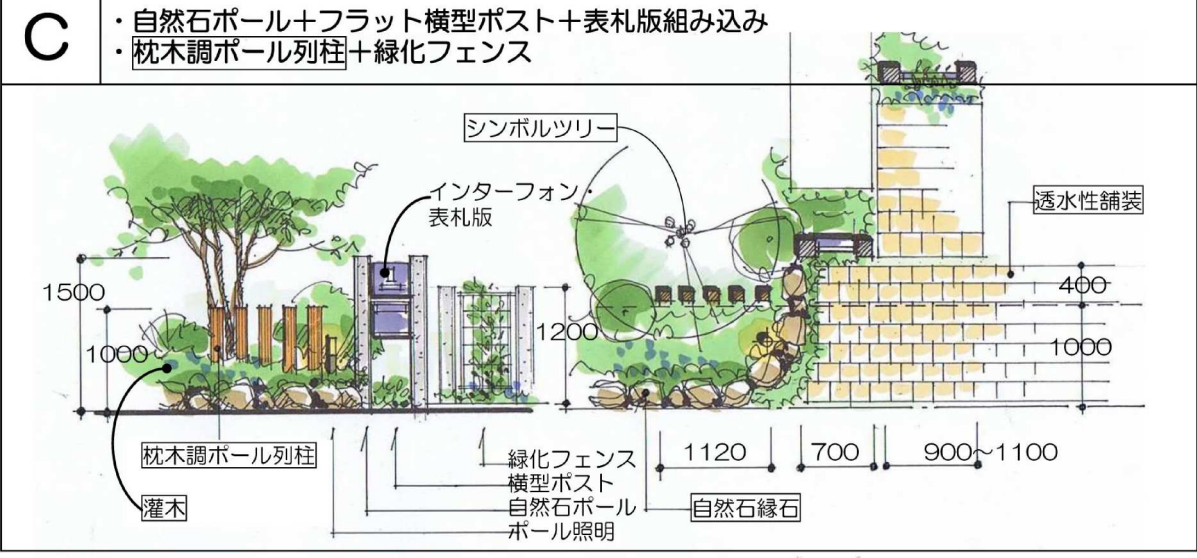
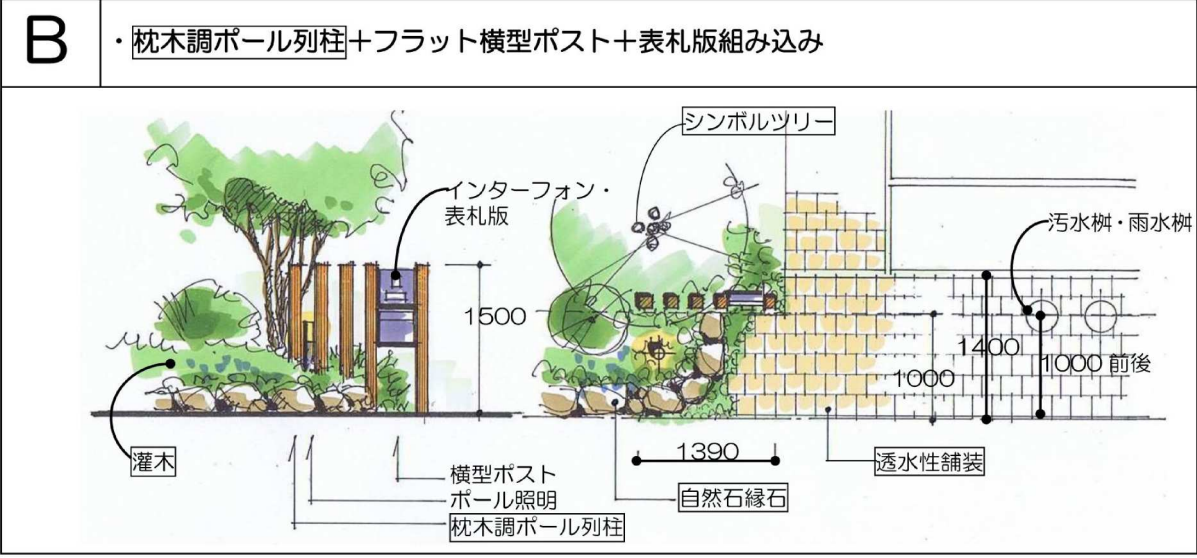
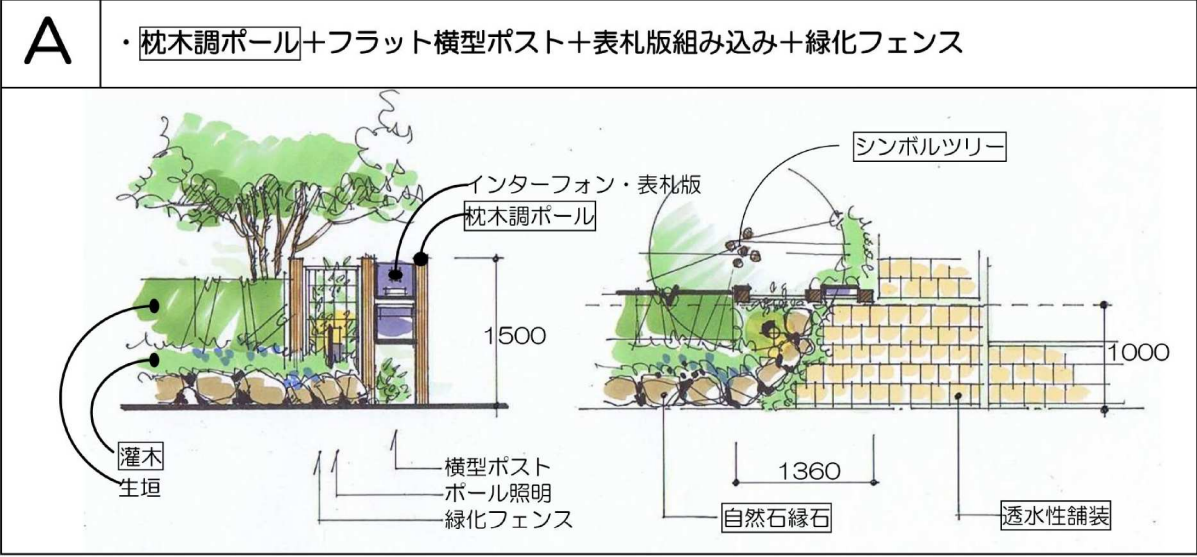


8. その他の施設

- ① 自転車置場 : 道路にはみ出さないようにスペースを確保してください。
- ② 物置、室外機 : 透過性ある目隠し壁や高垣で道路から見えにくい工夫をしてください。
- ③ メーターボックス : ガス、電気のメーターは道路側には露出させず、建物側面などに設置してください。

「美しが丘 にいはま まちなみガイドライン」付図

■標準門柱バリエーション：枕木調ポール列柱をベースに、標準素材を組み合わせてください。
 囲み文字の基本素材は必ず使用してください。

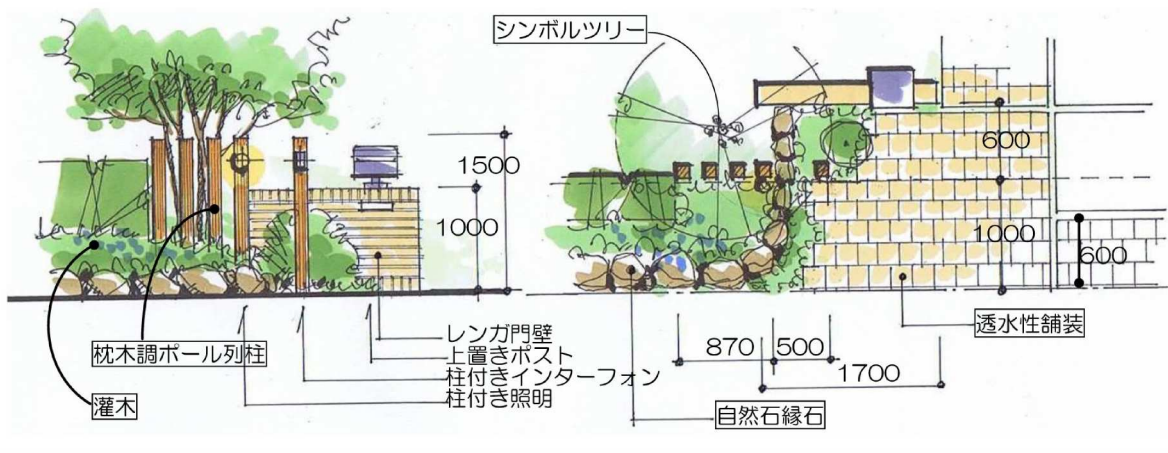


「美しが丘 にいほま まちなみガイドライン」付図

■標準門柱バリエーション：枕木調ポール列柱をベースに、標準素材を組み合わせてください。
囲み文字の基本素材は必ず使用してください。

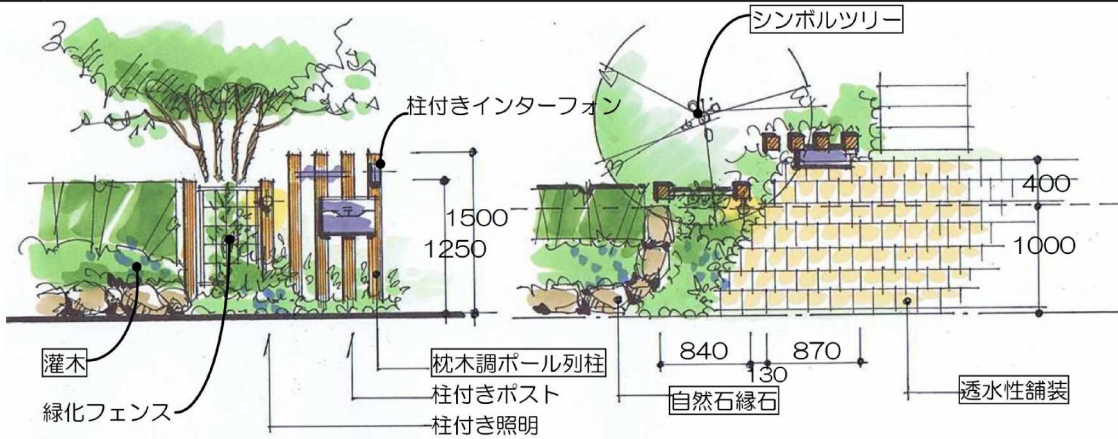
D

- ・枕木調ポール列柱
- ・レンガ門柱+上置きポスト



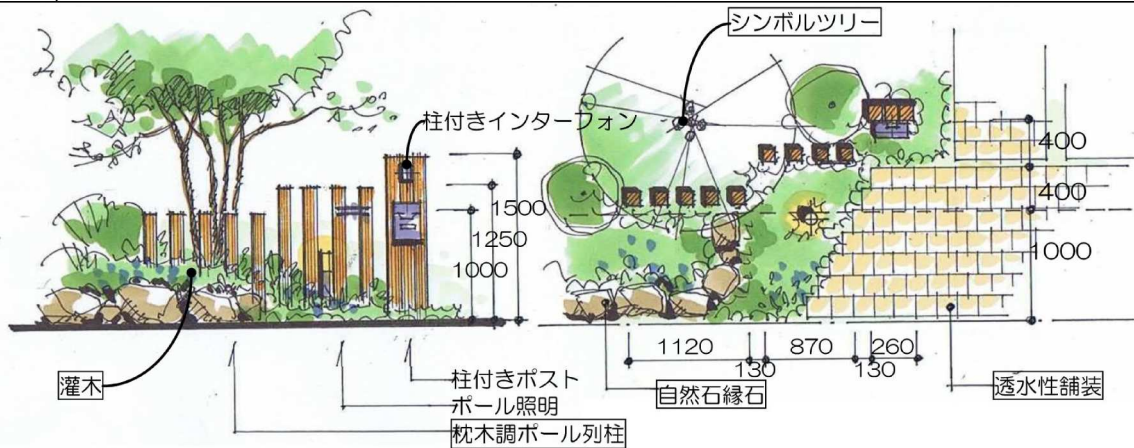
E

- ・枕木調ポール列柱+柱付きポスト
- ・緑化フェンス



F

- ・枕木調ポール列柱(3列)+柱付きポスト



「美しが丘 にいほま まちなみガイドライン」付図

■門柱周りの標準素材

1. **基本素材**：各戸共通した素材を使用することで、まちなみの統一感を創ります。

基本素材	枕木調ポール 列柱仕様		<ul style="list-style-type: none"> ・ニッコー ・ファンクション ポール (枕木調コンク リートポール) ・寸法：120角 ・高さ：1000、 1250、 1500
	透水性舗装材		<ul style="list-style-type: none"> ・ニッコー ・ホーミー バリアフリー (表面リブ付き) ・寸法：198角 ・厚さ：60 ・色；グレー又は ブラウン
	自然石縁石		<ul style="list-style-type: none"> ・地元産自然石 乱積み ・高さ：300以下 ・低木、地被植栽
	緑化フェンス		<ul style="list-style-type: none"> ・タカショー ・トレメッシュ ・寸法：w=600、 w=800 ・ツタ類植栽

「美しが丘 にはま まちなみガイドライン」付図

■門柱周りの標準素材

2. オプション素材：基本素材と組み合わせることで、まちなみに変化を創ります。

オプション素材	自然石ポール		<ul style="list-style-type: none"> ・トコナメエブコス ・自然石石柱 ・桜御影石 ・こたたき仕上げ ・寸法：150角 ・高さ：1500、1200
	緑化ブロック		<ul style="list-style-type: none"> ・ニッコー ・グラセーヌ (緑化ブロック) ・色：グレー、又はブラウン
	ポスト	 	<ul style="list-style-type: none"> ・TOEX ・エクスポスト ・フラット横型 ・ポール組み込み
	照明器具		<ul style="list-style-type: none"> ・ポール型照明 [写真参照] ・足元に灌木植栽

・柱付けタイプや上置きタイプはデザインフリー

・柱付けタイプや上置きタイプはデザインフリー

美しが丘 にはま 外構計画マニュアル

■宅地ごとに外構の共通イメージを保ちながら、敷地条件や建物に合わせた個性的な外構を計画するためのマニュアルです。

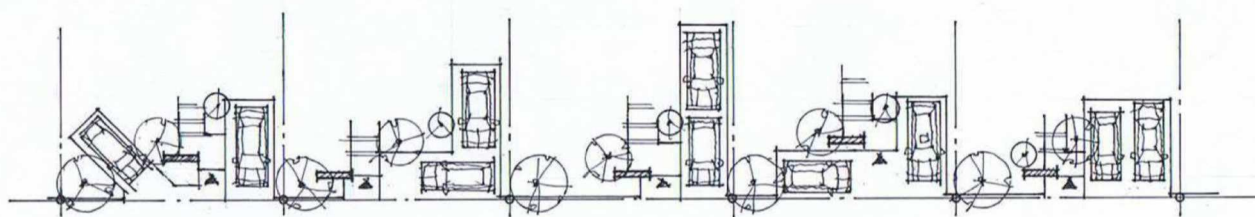
下記の手順を参考にデザインを決めていくことで、お客様との打ち合わせの際にわかりやすい計画が可能です。まちなみガイドライン本文及び付図と合わせて参考にしてください。

ステップ1. カースペースパターンの決定

建物配置を考慮して、「カースペースセットパターン」から駐車タイプを選択します。

(ガイドライン7ページ参照)

カースペースセットパターン



Y字タイプ

T字タイプ

縦列タイプ

L字タイプ

並列タイプ

ステップ2. 門周りバリエーションの決定

ガイドライン付図「標準門柱バリエーション A~F、及び基本素材」を参照し、門柱の組み合わせパターンを選択します。

また、敷地条件や建物のイメージに合わせて各パターン要素の組み替えは可能ですが、その場合、枕木調ポール部材を最前列に配置し、かつガイドラインの条件を遵守してください。

Dタイプを選択した場合には、レンガ門柱に替えてバリエーションとして吹き付け又は左官仕上げとすることも可能です。



参考写真：枕木調門柱部材イメージ
ニッコー 製・ファンクションポール
120角 x H=1.0・1.25・1.5m

ステップ3. 透水性舗装の範囲及びカラーの決定

出入り口部分については、街区道路境界からおおよそ 1.0mの範囲を共通外構として、透水性舗装材（ニッコーのホーミバリアフリー表面リブ付き 198 角）で施工してください。

汚水柵や雨水柵が道路境界から 1.0m程度に設置されている場合は、仕上げ材の切り替え目地が柵にあたらないように工夫してください。

カラーは標準色として 4 色用意されていますが、お客様のお好みで組み合わせてください。

（ガイドライン 9 ページ 3-③、及び付図 3 参照）

サンプルは、美しが丘現地現場事務所の近くに用意されてありますので参考にご覧ください。

共通外構以外の建物側の床仕上げ材は自由ですが、共通素材と違和感のないもので、できるだけ緑化目地と併用してください。



参考写真：ニッコー・ホーミバリアフリー
表面リブ付き 198 角



参考写真：
カースペースの緑化

ステップ4. 共通外構で生け垣のパターンを決定

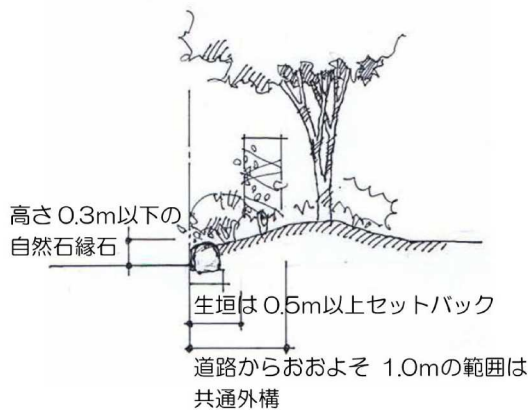
街区道路沿いは出入り口周りを除き共通外構による緑化を実施してください。

（ガイドライン 10 ページの 4 を参照）

道路境界から 1.0mの範囲を自然石縁石、灌木及び生垣を設置し、共通外構とします。

緑化部分は、二重植栽で H=1.0m 程度の生垣を設けるか、又は 1.0m の範囲で灌木の大刈込を設置するかを選択します。

特に角地のコーナー部分は、積極的にまちなみの演出を工夫してください。



参考写真：自然石縁石と緑化

ステップ5. 高木の決定

宅地内には道路から見える範囲で3本以上の高木を植栽することになっています。

- ①今回は並木用にH=3.5~4.5m程度の葉張りのあるシマトネリコを植栽。
- ②門柱周りのシンボルツリーは、ヤマボウシ等の花木や、ヤマモミジ等の紅葉の美しいものでお客様のお好きな樹木を選択してください。
- ③その他の常緑樹はH=3.0m程度のソヨゴ、シラカシまたはキンモクセイ等でボリューム感のあるものを選んでください。



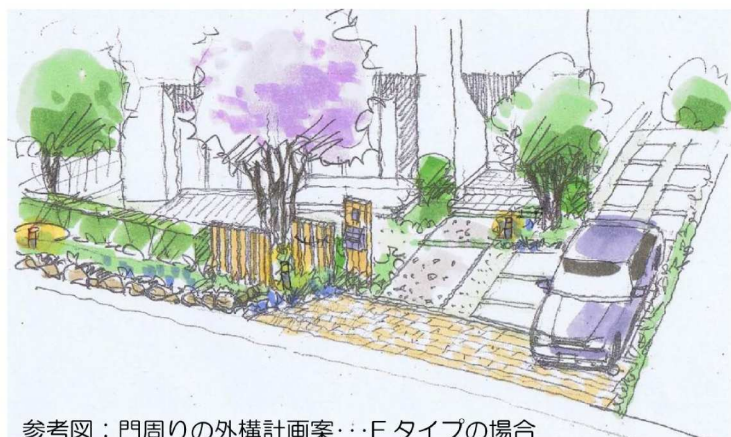
参考写真：シマトネリコ



ヤマボウシ



ヤマモミジ



参考図：門周りの外構計画案・・・Fタイプの場合
ポール列柱3列+柱付きポストの例

*ニッコー関連商品（枕木調ポール・床材・緑化フェンス、ポスト等一式）については、ニッコーエクステリア榊松山支店の三好氏にお問い合わせください。
三好氏携帯：090-1171-0042

「美しが丘 にいはま まちなみガイドライン」 補足説明

■壁面後退ラインの緩和措置 (「まちなみガイドライン」4P)

