

平成25年4月1日
改訂 平成26年4月1日
改訂2 平成26年4月1日 (消費税)
改訂3 平成27年5月23日
(P5の※4)



街づくりルール

小倉北
ひなたの街



目次

(Ⅰ) 街づくりコンセプト	3
I-1. 街づくりコンセプト	3
I-2. 目的	3
(Ⅱ) 建築基本ルール	4
II-1. 方位	4
II-2. 建ぺい率及び容積率	4
II-3. 建築物の高さ	4
II-4. 建築物の用途	4
II-5. 外壁の色、屋根の色	4
II-6. 外壁の後退	5
II-7. 地盤高さ	6
II-8. 隣地への視線の配慮	6
II-9. 建築チェックリストの作成	6
II-10. 都市ガスの採用について	6
(Ⅲ) 外構デザイン計画	6
III-1. 土留材について	6
III-2. 駐車スペースについて	8
III-3. 駐車場と階段を含む床材について	8
III-4. 外構部材について	9
III-5. 植栽について	10
III-6. その他のエクステリア部材について	16
III-7. アンテナ	17
III-8. 広告・サイン	17
III-9. 自動販売機	17
III-10. 外構施工	17
(Ⅳ) 安全・安心の街づくりルール	17
IV-1. 地域コミュニティによる安全・安心の体制づくり ...	17
IV-2. 安全・安心に配慮した外構計画	17
(Ⅴ) CATVの利用について	18
V-1. J:COMサービス内容	18
(Ⅵ) 適用事例	19

(I) 街づくりコンセプト

I-1. 街づくりコンセプト

この街のコンセプトは、明るく、元気ですやかな街。

『小倉北 ひなたの街』は、日向のように「あたたかな街」。ここに暮らすみんなが「ほっこり、優しい気持ちになれる街」。明るく元気で楽しい人々の「笑顔が集う街」。という想いをこめてネーミングされました。

そのコンセプトは、街づくりの中にも反映されます。緩やかに統一された美しく、安全な街づくりのために、時代のニーズにあった建築基本ルールを設定します。例えば外構デザイン計画では、省エネ・エコ対策として、門灯には LED ライト採用し、外構床材にはエコ資材の琉球石（エコストーン）を使用するといったように活かされています。

I-2. 目的

この街づくりルールは、住宅地内に緑を確保しながら統一的な街なみを形成する一方で、安全・安心な街づくりと健康的で人にやさしい生活空間の形成を目指す『小倉北 ひなたの街』において、将来にわたって、良好な住環境を維持し、増進していくため定めたものである。

■小倉北 ひなたの街 街づくりルールの適用範囲



(II) 建築基本ルール

II-1. 方位

戸建て住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るために、それぞれ次の様に定める。

○3ページの方位を原則南北と想定し、建物の配置計画を行う。

但し、敷地形状により困難な場合は、隣家への日照や通風に配慮し、配置計画を行う。

II-2. 建ぺい率及び容積率

戸建て住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るために、それぞれ次の様に定める。

○建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は60%以下とする。

○建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は200%以下とする。

II-3. 建築物の高さ

戸建て住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るために、次の様に定める。

○建築物の高さは、地階を除く階数が2階以下とし、高さを地盤より10m以下とする。

○3階建ては不可とする。

II-4. 建築物の用途

戸建て住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るために、次の様に定める。

○建築可能な建築物は以下の通りとする。

◇戸建専用住宅

◇店舗併用住宅は、第一種低層住居専用地域の規定に適合するものとする。

II-5. 外壁の色、屋根の色

自然景観や街なみ景観との調和を図るため、次の様に定める。

○原則として、鮮やかで、派手な原色や彩度の高いもの、及びこれらに類する色は使用しないものとする。

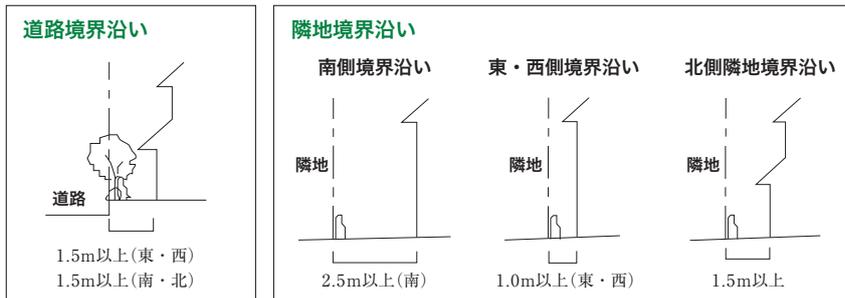
II-6. 外壁の後退

境界線から建物を後退させます。

街の緑の環境を生むスペースをつくり、快適な日照・通風を確保して、良好な相隣関係を保つために街全体で建物の壁面線後退ルールを設けます。壁面後退の規準は計画南をもとに方位を設定します。

《 壁面線後退のルール 》

- ・ 南側 ———— 隣地境界の場合 …… 2.5m以上（自己及び隣地の日照・通風確保のため）
道路の場合 …… 1.5m以上（植栽スペースを確保するため）
- ・ 東、西側 ———— 隣地境界の場合 …… 1.0m以上（回遊性を確保するため）
道路の場合 …… 1.5m以上（植栽スペースを確保するため）
- ・ 北側 ———— 隣地境界の場合 …… 1、2階共に1.5m以上（北側隣地の日照確保のため）
道路の場合 …… 1.5m以上（植栽スペースを確保するため）



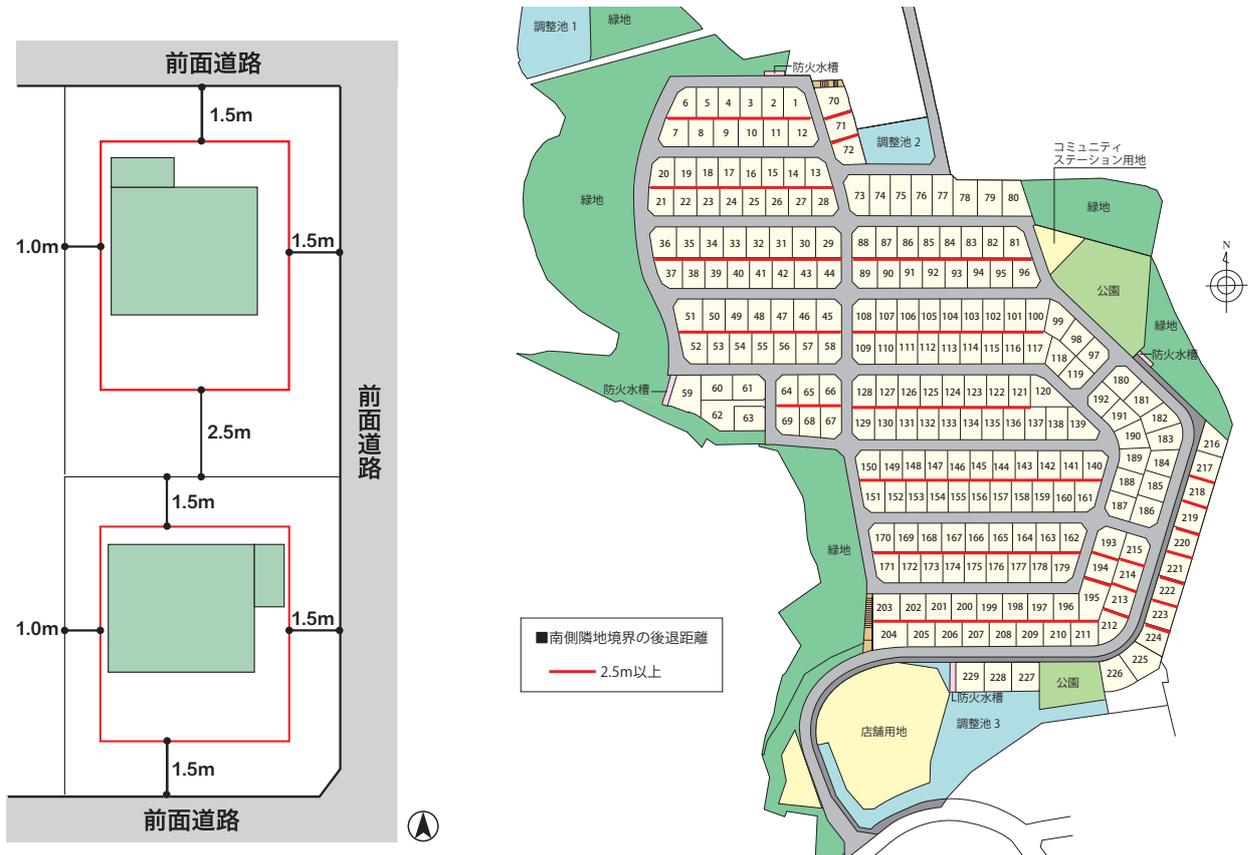
※1. 上記壁面後退の対象は、仕上面です。地区計画において除外される部分(ex, 玄関ポーチなど)は対象からはずします。

※2. 変形、狭小宅地についてはこの限りではありません。(別途協議)

※3. 但し、出窓(床面積に入らないもの)及びシャッターボックス、庇等付属するものは除く。

※4. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1.0mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m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) 自動車庫庫(建築基準法施行第136条の9第1号に規定する開放的簡易建築物に限る。)以上、地区計画に基づく壁面の位置の制限。

なお、南側の隣地境界2.5m以上、北側の隣地境界1.5m以上の緩和はありません。



II-7. 地盤高さ

街並みの連続性を確保し、戸建住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るため、次の様に定める。

- 造成地盤高+100mmを超えてはならない。及び擁壁天端を越えてはならない。

II-8. 隣地への視線の配慮

戸建て住宅地としての良好な街なみ景観を形成するため、次の様に定める。

- 隣接する宅地に対し、その面する開口部が透過性のないガラス又はカーテン、ブラインド等の計画で配慮する。

II-9. 建築チェックリストの作成

戸建て住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図るために、次の様に定める。

- 建築確認の申請時に、各戸ごとに各ハウスメーカーで所定の建築チェックリストに記入し、事務局に提出する。

II-10. 都市ガスの採用について

- 浴室・洗面・キッチンにおける給湯設備については、都市ガスの熱源の採用を標準とする。

(Ⅲ) 外構デザイン計画

外構デザイン計画の基本的な考え方について、まず、①美しい街並み景観の形成として、緩やかに統一された外構計画で、緑豊かな周辺環境と共生し、四季を感じ、表情豊かな美しい街並みを形成することで快適な住環境を創出する。次に、②資産価値を担保できる住宅地として、将来に亘り居住空間としての良質な住環境を維持・保全するために、個性を持ちつつ緩やかなルールで統一された美しい街並みを、自然素材やエコ素材を使用することで、経年変化をしてもなお、資産価値を担保できる街づくりを考え、③プライバシーを守りつつ、安全で明るく、防犯や景観にも配慮した、優しい安心な街づくりを目指します。

III-1. 土留材について

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

景観的にも大切な箇所であり、自然石で統一し、高級感を演出する。

- 道路側は自然素材やエコ材料とする。
- 宅内土留は自然石(日田石)とする。

但し、景観的に影響がないと思われる所は、現地造成工事で使用の化粧ブロック、一般ブロックでも可とする。

■自然石土留(官民境界の日田石)



■自然石土留(宅内の日田石)



Ⅲ-2. 駐車スペースについて(19ページ参照)

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

- 家のレイアウトにより、L型・並列・縦列を選択する。
- 官-民境界は自然石やエコ材料で統一し、美しい高級感のある仕様とする。

Ⅲ-3. 駐車場と階段を含む床材について

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

- 駐車場内は車が出た後は大切なコミュニティの場であり、ライフスタイルの変化で多目的なスペースととらえ、全体をデザインする。官民境界は自然石平板(琉球石・エコストーン)で統一し、当団地のオリジナリティを出し、明るく美しい景観を演出する。仕上り(仕様)は、コンクリート刷毛引き、コンクリート洗い出し、山砂洗い出し等とエコ資材、自然石平板(琉球石・エコストーン)、レンガ、木製品、景石等でデザインし、空地は地被類(タマリユウ、芝等)で緑のスペースを確保する。

■自然石床材(宅内の琉球石)



■コンクリート刷毛引仕上



■コンクリート洗い出し仕上



Ⅲ-4. 外構部材について(19ページ参照)

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

○個性ある街並みでありながら、街並みの連続性を確保し美しい統一感のある景観を演出する。

1) 門塀・門扉

規格を統一したデザイン門柱とし、高さ 1,800mm 以下、幅 3,000mm 以内とする。
但し、門塀にゲート・パーゴラ等を併設する場合は、それらの高さは 2.8m 以下とする。
住宅祭用モデルハウスはデザインを統一する。機能門柱は極力さける。
門塀等は街並みを整えるため道路境界から 50cm 以上のセットバックとする。

(参考写真)



2) 門灯、インターホン、ポスト、表札を設置する。

- 特に門灯は門塀付近に必ず設置する。夜間の街灯となり、各戸の門灯が灯ることで街灯として重要であり、修景効果もよりいっそう高まる。
- 門灯はポール式の自動点滅式で、LED ライトを使用し、設置高は統一する。

(参考写真)



シンプルLEDポールライト6型



LEK-2型



シンプルLEDウォールライト1型



シンプルLEDウォールライト2型

Ⅲ-5. 植栽について

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

○四季の表情豊かな樹種と明るいイメージの花、花木を選定し緑のネットワークで修景効果を高める。

1) シンボルツリー

景観高木として、シンボルツリーを各宅地の門塀付近に必ず1本植栽し、街並みの連続性を確保し、景観をつくる。規格は高さ(H) 3.5m以上のものとする。樹種は4種類程度とする。

2) 宅内植栽

官-民境界はセミパブリック的な空間を考え、境界から1.0mの範囲は緑化のスペースとし、生垣とシンボルツリー等の高木・灌木・花類で連続させ、道路修景に配慮し樹種や植栽方法にも配慮する。高低差のある宅地ではオープン植栽や二段植栽も計画し、単調にならない様に中木、高木(規格高さ(H)2.0m~3.0m)を3本以上植栽し、デザイン的に花類、地被、景観資材(景石、化粧チップ、木製品等)等も考慮する。

植栽樹種例

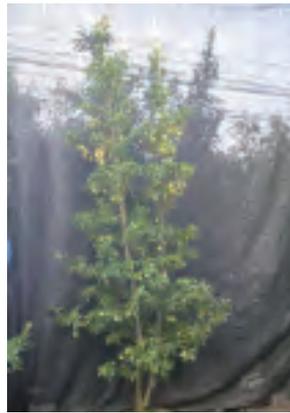
■シンボルツリー H=3.5内外 中高木 H=2.0~3.0



シマトネリコ(常緑樹)
開花時期 4~5月



シラカシ(常緑樹)
開花時期 4~5月



ソヨゴ(常緑樹)
開花時期 6月



トキワヤマボウシ(常緑樹)
開花時期 6月



ナナミノキ(常緑樹)
開花時期 6月



ヤマボウシ(落葉樹)
開花時期 6~7月



カツラ(落葉樹)
開花時期 4月



エゴノキ(落葉樹)
開花時期 5~6月



アオダモ(落葉樹)
開花時期 4月



ジュンベリー(落葉樹)
開花時期 6月



ハナミズキ(ピンク)(落葉樹)
開花時期 4~5月



イロハモミジ(落葉樹)
開花時期 4~5月

■生垣用樹



レッドロビン



ヒイラギモクセイ



シラカシ



キンマサキ



サザンカ



プリペット



ラカンマキ



ネズミモチ



シルバープリペット



マサキ



ウバメガシ

■低木・花木類



ゲッケイジュ(常緑樹)
開花時期 4～5月



オリーブ(常緑樹)



サツキツツジ(常緑樹)
開花時期 5～7月



クルメツツジ(常緑樹)
開花時期 4～5月



ポートワインノキ(常緑樹)
開花時期 2～4月



ヒラドツツジ(常緑樹)
開花時期 4～5月



ファイリアベリア(常緑樹)
開花時期 7～11月



オオゴンマサキ(常緑樹)
開花時期 6～7月



クチナシ(常緑樹)
開花時期 6～7月



ファイリナワシログミ(常緑樹)
開花時期 9～11月



トキワマンサク(常緑樹)
開花時期 5月



ヒベリカム・ヒデコート(常緑樹)
開花時期 5～6月



シルバプリペット(常緑樹)
開花時期 5～6月



ドウダンツツジ(落葉樹)
開花時期 4月



サラサドウダン(落葉樹)
開花時期 3~5月



コデマリ(落葉樹)
開花時期 4~5月



ヤマブキ(落葉樹)
開花時期 4~5月



矮性サルスベリ(落葉樹)
開花時期 6~10月



シモツケ(落葉樹)
開花時期 5~6月



ブルーベリー(落葉樹)
開花時期 4~6月

■ 地被類(グランドカバー)



タマリユウ(常緑樹)



シバザクラ(常緑樹)
開花時期 4~5月



マツバギク(常緑樹)
開花時期 6~9月



フッキソウ(常緑樹)
開花時期 4~5月



ツルニチニチソウ(常緑樹)
開花時期 3~5月



オタフクナンテン(常緑樹)



コウライ芝



プミラ



ヘデラヘリックス(常緑樹)



フィリフェラオーレア(常緑樹)



ハイビャクシン(常緑樹)



ツワブキ(常緑樹)
開花時期 10~12月

Ⅲ-6. その他のエクステリア部材について

街並みとの調和を図るために、以下のルールを定める。

1) フェンス

民-民境界のフェンスは透過性のあるものを使用する。

官-民境界に設置する場合は植栽帯の内側とし、生垣等より高くならない様に工夫する。

但しデザイン的に一部木フェンス、デザインウォール等の使用は可とする。

■フェンス(フェンスの施工例で植栽例ではありません)

ハイグリッドフェンスUF8型



オートムブラウン



アイボリーホワイト



ブラック



シャイングレー

2) カーポート、物置き等

○門扉・門扉(図1参照)、カーポート(図2参照)は街並を整えるため道路境界から50cm以上のセットバックとする。

○物置きは公共空間から見えにくい位置に設置する。見える場合は植栽等の修景を行う。

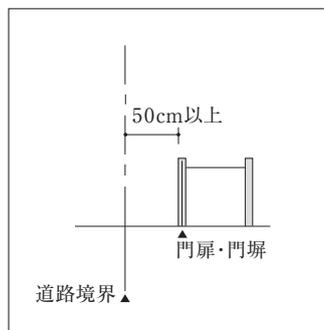


図1

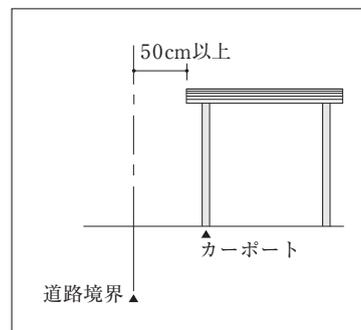


図2

Ⅲ-7. アンテナ

戸建て住宅地としての良好な街並み景観を形成するため、次のように定める。

- アンテナの設置は不可とする。（パラボラアンテナを除く）

Ⅲ-8. 広告・サイン

戸建て住宅地の良好な街なみを形成するために、原則として広告物・サインは設置しない。

- 建物上部には設置しない。
- 位置・大きさ・色彩等を配慮し、魅力のある点景としてデザインを行う。

Ⅲ-9. 自動販売機

街並みとの調和に配慮して、以下のルールを定める。

- 自動販売機の設置は、商業店舗を除き禁止する。

Ⅲ-10. 外構施工

- 外構は、指定業者の(有)エコプランにて施工する(ただし、指定業者の変更はあり得る)。

(Ⅳ)安全・安心の街づくりルール

防犯の街づくりルールの基本方針は、住宅の防犯性能や防犯設備だけに頼るのではなく、外構計画において、できるだけ死角をつくらないなどの配慮を行うとともに、地域コミュニティの育成による街ぐるみでの防犯意識の醸成を目指すものとする。

Ⅳ-1. 地域コミュニティによる安全・安心の体制づくり

防犯に配慮した街づくりのために、ハードに頼るだけではなく、ここに住む人々が互いに協力し、助け合うようなコミュニティを形成することが大切である。従って、ここの住民それぞれが自分たちの街を守るという意識を持つと同時に、日常のコミュニケーションに努め、近隣の住民同士がお互いに関心を持ち合うようなコミュニティづくりをすすめる。そのための外構設計等の工夫によりコミュニケーションの誘発に努めるものとする。

Ⅳ-2. 安全・安心に配慮した外構計画

防犯に配慮した外構づくりのために、以下のルールを定める。

- 道路から死角となる空間をできるだけ作らない。どうしても死角になる場合は、玉砂利を敷いたり、人が近づくと照明が点灯するなどの工夫を加える。
- 死角になりやすい場所には、視線を遮る中木や高い生け垣の配置をひかえる。
- プライバシーを確保するために、低木と高木のバランス、あるいはオープンな部分の確保などに配慮し、必要以上に囲わないようにする。
- 門柱や柵を設置する場合は、その上をつたって屋根などに登れないように配慮する。(足がかりになるものを設置しない)

(V)CATV(ケーブルテレビ)の利用について

当該団地では景観維持等のため、ケーブルテレビ（J:COM）へ加入していただきます。
地上波アンテナ及びアマチュア無線用アンテナ等（衛星放送用アンテナを除く）は設置しないでください。

V-1. J:COMサービス内容

ご利用料：720円（消費税込）／月（世帯あたり）で下記「再送信サービス」を受信いただけます。
又、安心を備えるとの観点から当該団地では上記サービスのご利用で「J:COM緊急地震速報」もご利用いただけます。

尚、引込工事費用：13,500円（消費税込）は別途掛かります。

（再送信サービス：地上波デジタル、コミュニティチャンネル、ショップチャンネル放送の送信です。利用料にNHK受信料は含まれておりません。）

※上記文中の消費税につきましては、消費税法の改正に伴い変動しますので、予めご了承ください。

■お問い合わせ

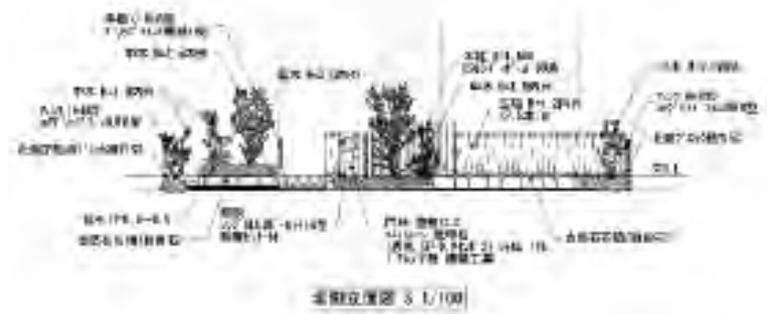
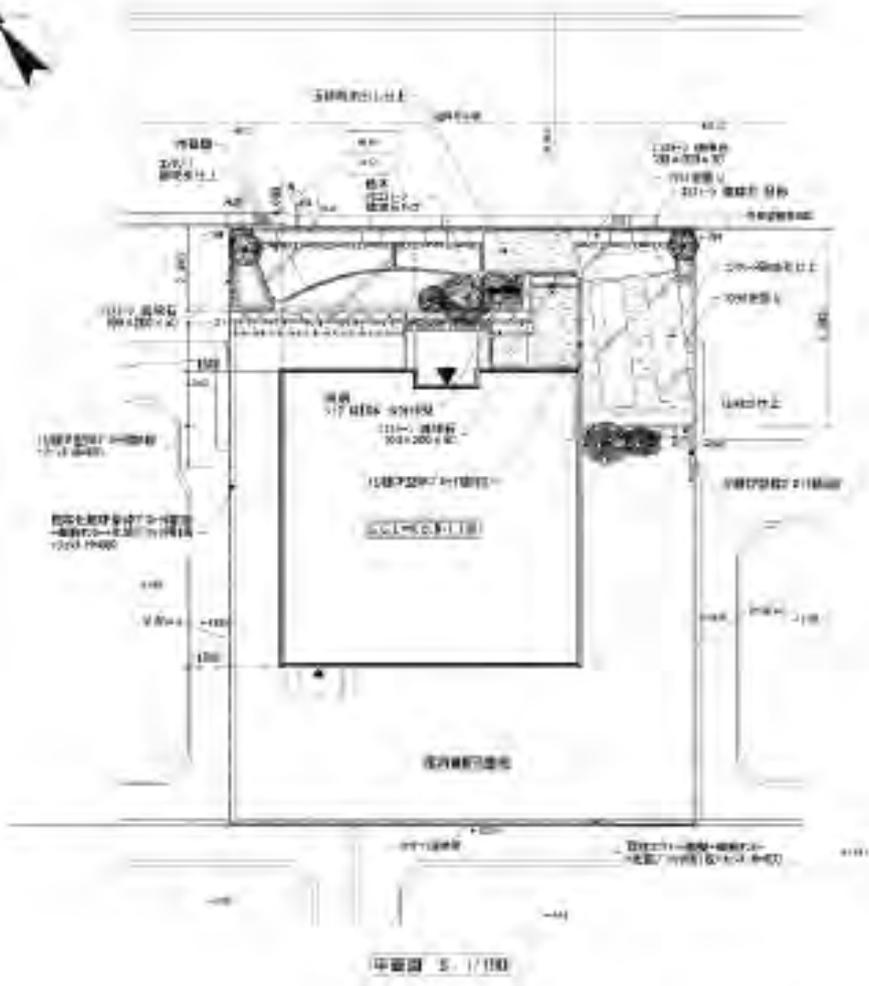
J:COM（株式会社ジェイコム九州 北九州局）



0120-999-000



B. 北入中地





C. 北入中地2



