

美しが丘 にいはま Ⅳ期

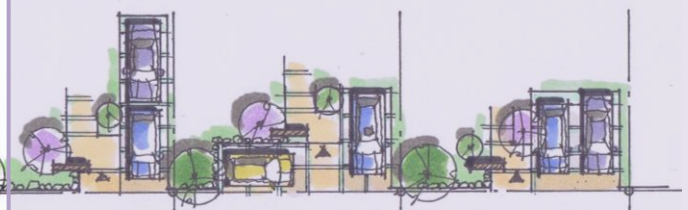
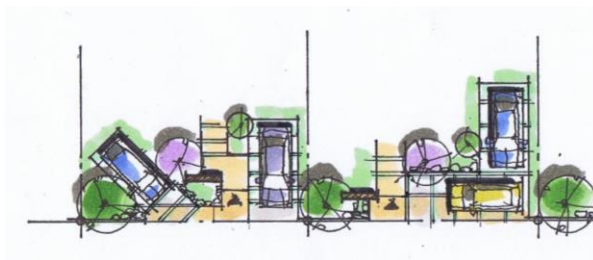
まちなみガイドライン

・
補足説明

・
外構マニュアル



売主:株式会社 ルミ/シティー
協力:白石建設工業株式会社



コーディネーター:
一般財団法人 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 にいはま」に お住まい予定の皆様へ

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

「美しが丘 にいはま」のまちは、温暖な新居浜の、市街地にも近い緑の高台にあります。
この恵まれた高台に、自然地形を活かし、個性的な公園や緑地を持つ、
魅力的な住宅地として計画いたしました。

計画に際し、子供たちに継承していく得がたい住環境として、

4つのまちづくりテーマ

をご提案いたします。

1. 「美しい風景を継ぐ」こと

ほどよく統一された家なみと共通のオープン外構、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めるようなみちなみを残していきます。

2. 「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とのつながりを活かして、街角に効果的に配置された『まちなみ』や宅地内の3本の樹木が核となり、豊かな緑に溢れた街を作っていきます。

3. 「安全なまちを継ぐ」こと

交通量の多い街区道路では、道路仕上げの工夫で注意を促し、交通安全対策を図ります。コモン型の街づくりは、顔の見えるお付き合いを可能にし、防犯上の安全効果が高まります。

4. 「居心地好いくらしを継ぐ」こと

公園、緑道の草木の日常的なお手入れや、集会所などの運営を通じた自治活動で、お住まいの皆様の意思をまちづくりに反映していただけます。

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、お住まいの周りのミニコモンゾーンを、
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、
新しいまちを育てていただければと願っております。

・・・

まちづくりテーマの具体化にあたり、
基本となる指針として、『まちなみガイドライン』を策定いたしました。

『美しが丘 にいはま』の環境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。

■「美しが丘 にいはま IV期 まちなみガイドライン」の適用範囲は、下記のマスタープランに示す 34 区画を対象とします。

〔Ⅱ〕マスタープラン



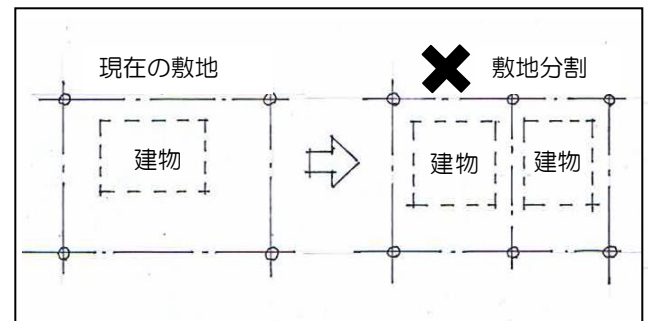
■ガイドラインの主なポイント

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. 敷地の分割や地盤高に関する規定が設けられています。 | … [Ⅲ] ①、② |
| 2. 境界線からの壁面後退規定が設けられています。 | … [Ⅳ] (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。 | … [Ⅴ] 1 |
| 4. 1台目のカースペース位置があらかじめ設定されています。 | … [Ⅴ] 3 |
| 5. 「コミュニティ道路」沿いは、共通外構に関する基準があります。 | … [Ⅴ] 2、4 |

[Ⅲ] 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できません。



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。位置を変更することはできません。

[IV] 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します。 … (開発申請時の指導)
- ③緑道からの斜線制限はありません。 … (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」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、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

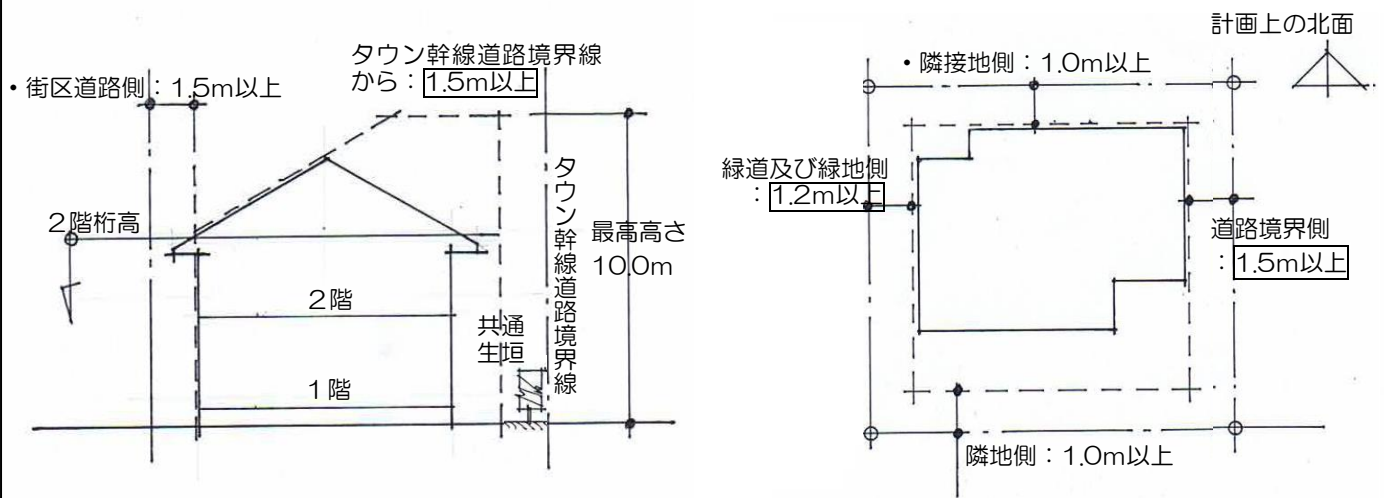
- ・道路境界線及び緑地境界線から外壁面までの後退距離（出窓や花台は除く）

…「街区道路」	：道路境界線から	1.5m以上
…「タウン幹線道路」	：道路境界線から	1.5m 以上
…「緑道」及び「緑地」	：緑道及び緑地境界線から	1.2m以上
- ・隣地境界線から外壁面までの後退距離

：隣地境界線から	1.0m以上
----------	--------
- ・その他工作物のセットバック
 - …高さ0.5m以上の工作物は道路境界線から1.0m以上後退するものとします。

- ・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

- 敷地が隣接している場合、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。
窓ガラスについては、透明ガラスは東側優先とし、西側の窓は曇りガラスとします。
ただし、西側の窓であっても隣地境界からの離れが2.7m以上であれば、透明ガラス入りの窓が可能です。

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。

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。

〔V〕 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

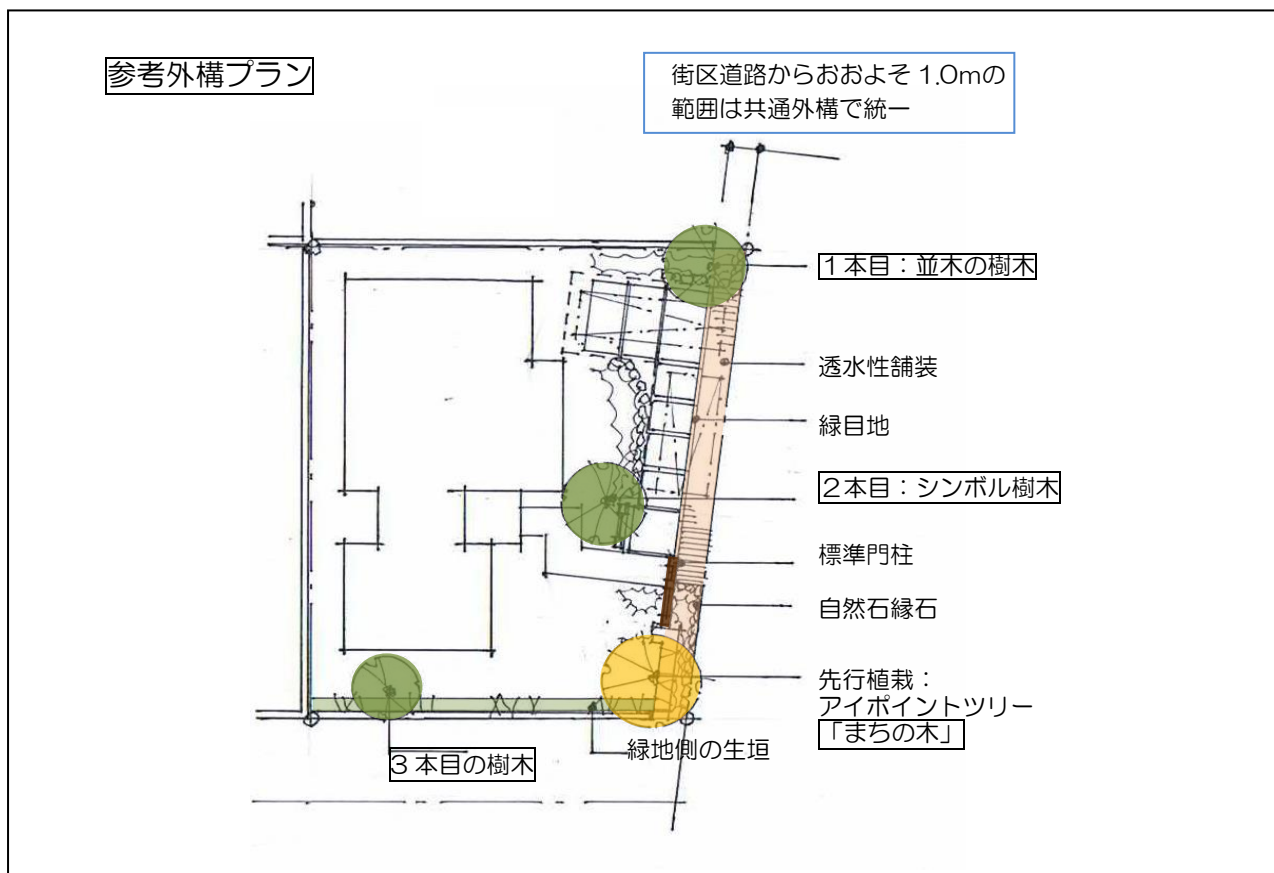
①宅地内で角地等のアイポイントツリーは『まちなみ』として先行植栽されています。
(マスタープラン参照：5-1、-12、-13、-16、-27、-28号地の6区画)

②宅地内には「まちなみ」の他に、高木を3本以上植樹してください。

- ・ 1本目：「街区道路」沿いの並木を形成する高木（H=3.5～4.5m）
…樹種は街区道路に沿って統一したものとします。（外構マニュアル参照）
- ・ 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

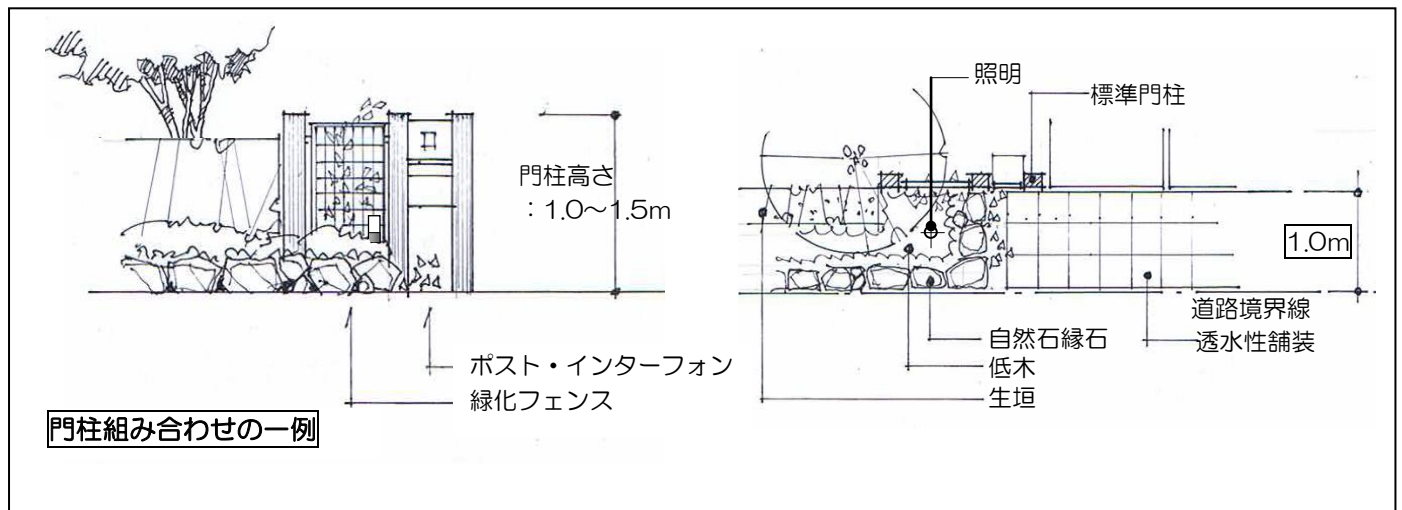
③建物の設計に際しては、樹木の位置、植栽スペースを充分考慮してください。

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。



2. 門周り

- ①門柱等の高さ0.5m以上の工作物は、道路境界線から1 m以上セットバックしてください。
- ②標準外構で設ける門柱は、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。
- 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。
- 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共通生垣が設定されている「タウン幹線道路」側、及び南北の「街区道路」側に
カースペースを設けることはできません。
- ②1台目のカースペースは、「街区道路」沿いの、マスタープランで設定した位置に
設置してください。駐車車両の向きは任意とします。
1台目の位置は、宅地内最終樹位置に合わせて設定してあります。
- ③2台目カースペースは、建物プランに合わせ、カースペースセットパターン
(p14、外構計画マニュアルステップ1)を参考に任意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配慮してください。
- ④3台以上のカースペースを設ける場合は、連続して設置することは避けてください。
止むをえず連続する場合は、2台目までのカースペースとは低木や高木などで縁を
切るか、または3台目以降の床仕上げを緑化するかして、道沿いの景観が殺風景に
ならないように工夫してください。(p14、外構計画マニュアルステップ1 参照)

- ⑤隣地同士でカースペースが並列する場合は、境界上にフェンスや塀を設けず、植栽スペースで一体化を図ってください。

- ⑥カースペースの床仕上げは、道路境界線から内側におおむね 1.0mの範囲は共通外構として、20 cm角の透水性舗装とします。
ただし、汚水マス等の設備蓋がある場合は、マス蓋の周りの仕上げ材納まりを優先し、舗装範囲寸法を調整してください。

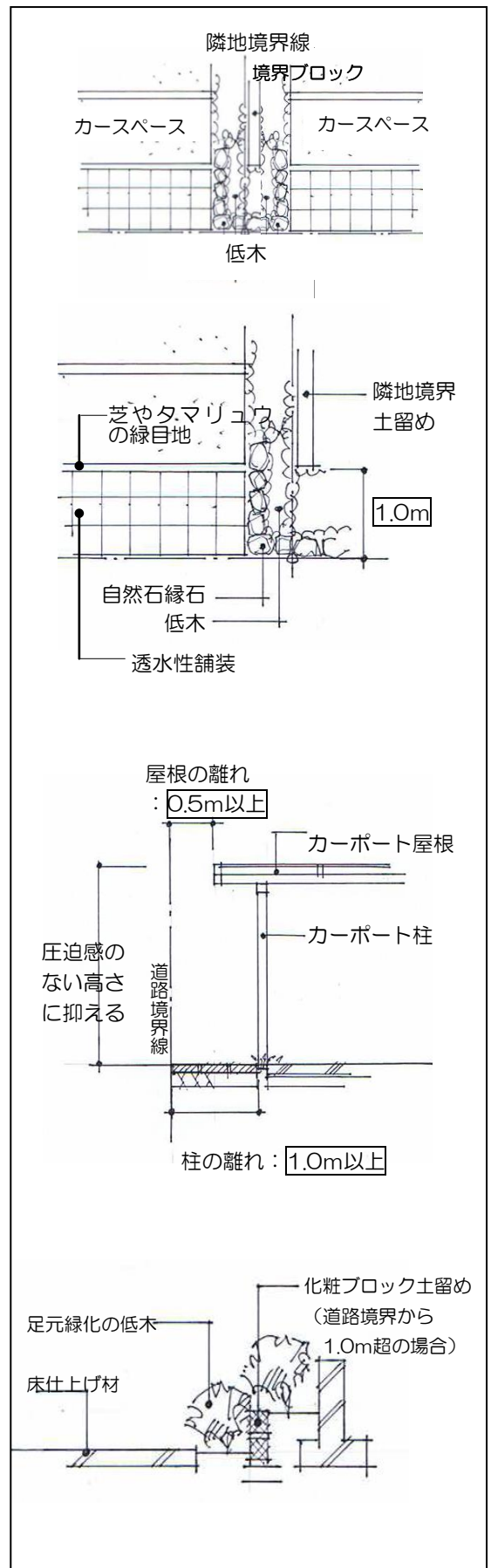
共通外構範囲外で土間コンクリート仕上げ等とする場合でもできるだけ透水性を考慮し、タイヤの軌跡以外の部分を極力緑化すると共に、芝やタマリユ目地などで分割し、まちなみを構成する舗装仕上げ面が単調にならないよう配慮してください。

- ⑦カースペースに屋根（カーポート）を設置する場合は「建築基準法」の基準に基づいた上、柱は 1.0m以上、庇部分は 0.5m以上道路の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

- ⑧カースペース内に水道の量水器、汚水桝、雨水桝がある場合は、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。

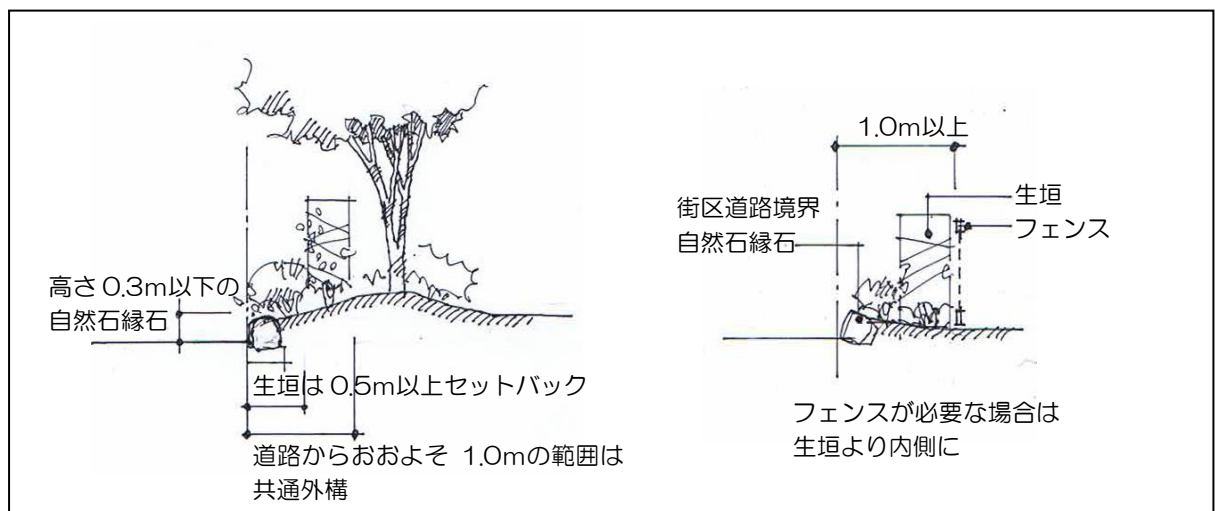
- ⑨カースペース周りの土留め素材は、道路境界から少なくとも 1.0m範囲は共通外構として自然石土留めとし、草花などとの植え合わせを工夫してください。
共通外構範囲外の土留や擁壁として、やむを得ずレンガやブロックを使用する場合、または建物の基礎が目立つ場合は、足元を緑化し目立ちにくい工夫をしてください。

- ⑩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. 道路境界に面する部分

- ①道路境界沿いは街の景観を整えるため、共通外構としての整備をお願いします。
- ②道路境界線から内側に 1.0mの範囲では、縁石や土留めは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カースペース側の「街区道路」の緑化は、高さ 1.0m程度の生垣を道路境界線から 0.5m セットバックした位置に設け、生垣の足元には草花を植栽してください。
生垣を設けず、全体を背の低い草花や灌木類で植え込みを設ける場合は、道路境界線から 1.0mの範囲を緑化してください。
- ⑤「タウン幹線道路」と「南北街区道路」は、道路境界線沿いに高さ 1.0m程度の共通仕様の生垣を設置してください。（プリペットまたはシルバープリペットを推奨します。）
高低差があり、足元部分に法面ができるような場合は、土砂が流れ出ないように法面を芝張りします。
- ⑥角地などのアイポイントになる部分には、先行植栽の『まちなみ木』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。
- ⑦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。



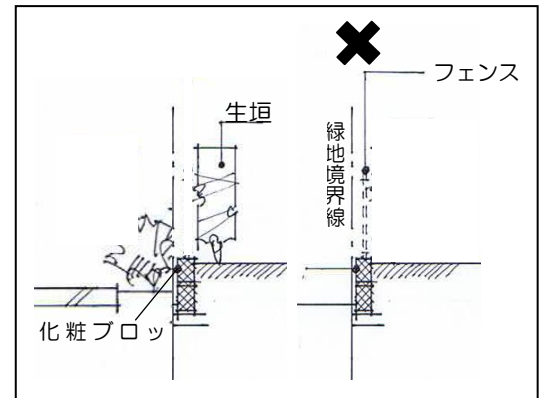
5. 緑道及び緑地境界部分

- ①緑道に面した境界部分、及び5-8号地南側緑地に面した境界部分には、高さ1.0m程度の生垣を境界沿いに設置してください。

(プリペット類を推奨)

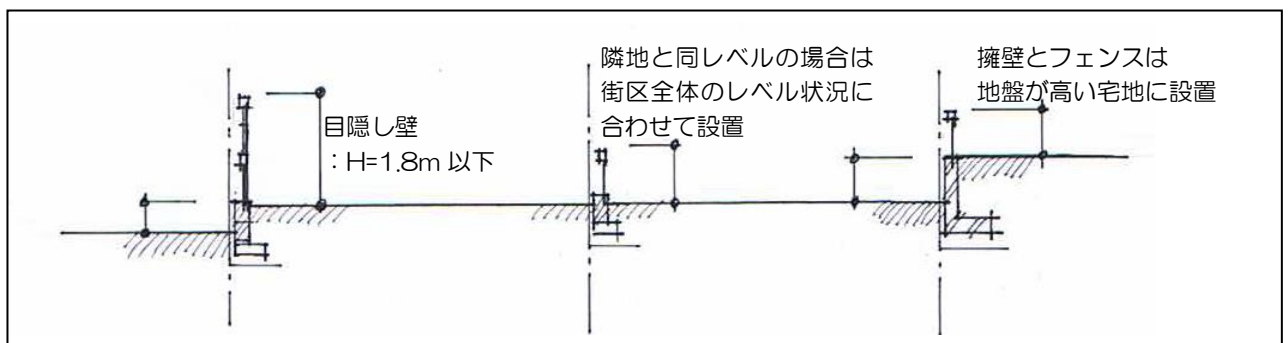
段差が大きい場合は、化粧ブロックの土留めは設置可能です。

- ②フェンスのみ設置するのは避けてください。
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。

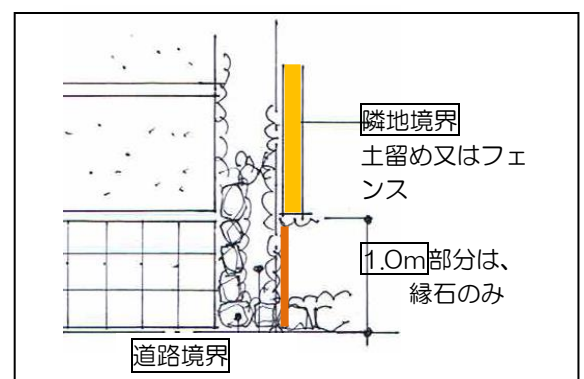


6. 隣地境界部分

- 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隣地境界に柵を設置する場合は、メッシュフェンス又は、木柵で、高さは1m程度の透過性のあるものとしてください。
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隣地境界線に境界ブロックやフェンスなどの工作物を設置する場合、道路境界から1.0mの部分は縁石のみとし、道路沿いをオープンガーデンとして連続させてください。

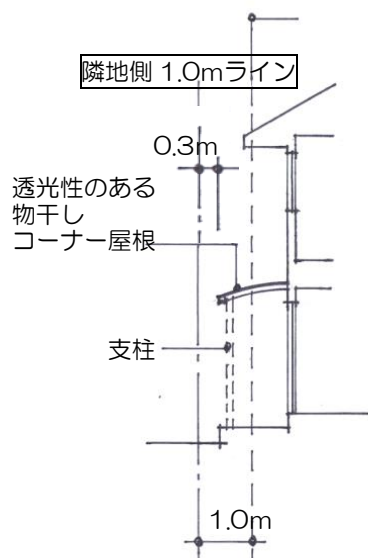
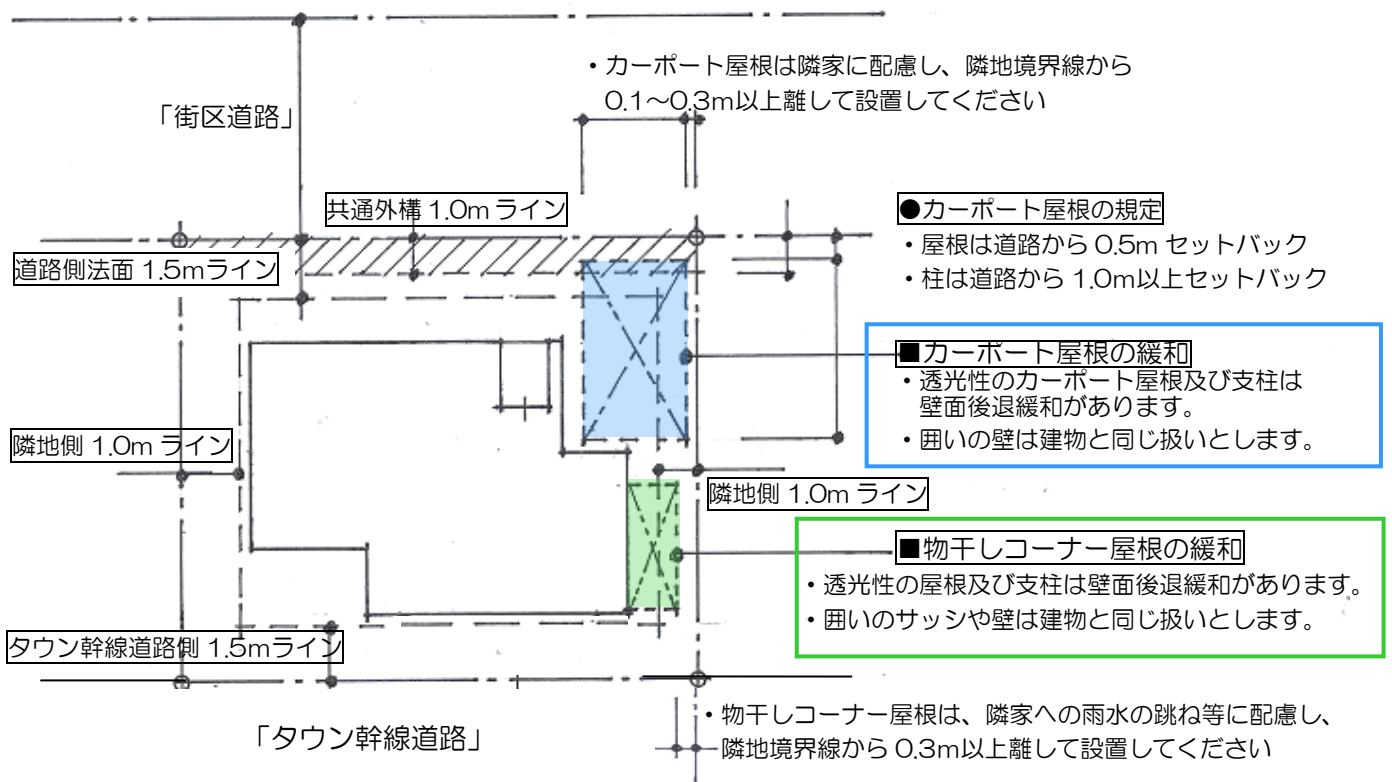


7. その他の施設

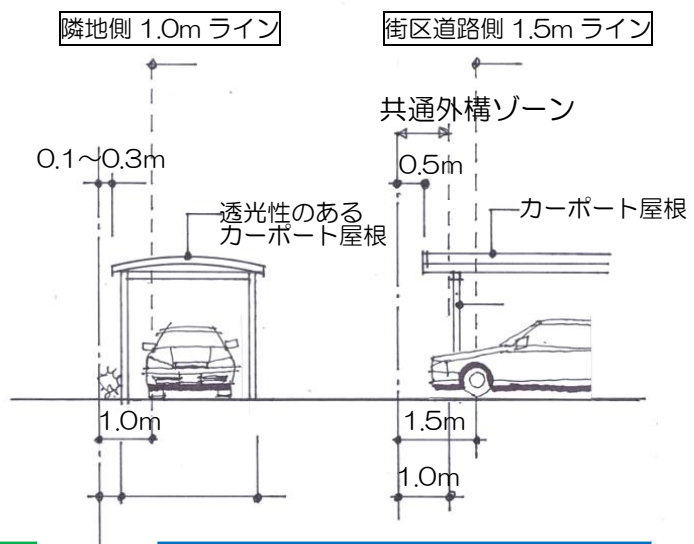
- ①自転車置場 : 道路にはみ出さないように、敷地内にスペースを確保してください。
- ②物置、室外機等 : 道路境界から 1.5mの範囲に物置や室外機等が設置される場合は、背の高い生垣や、高さ 1.8m以下、幅 3.0m以内の透過性ある目隠し壁を設け、道路から機器などが見えにくい工夫をしてください。
- ③メーターボックス : ガス、電気のメーターは道路側には露出させず、建物側面などに設置してください。
止むを得ず道路側に設置しなければならない時は、前面を樹木や通風性のある目隠し壁を設置してください。

■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」p.5 参照）

カーポート屋根・物干しコーナー屋根の場合



■物干しコーナー屋根の緩和



■カーポート屋根の緩和

*カーポート屋根や物干しコーナー屋根が透光性の無い場合は、建築物の壁面後退規定が適用されます。

■外構計画マニュアル -1

■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。

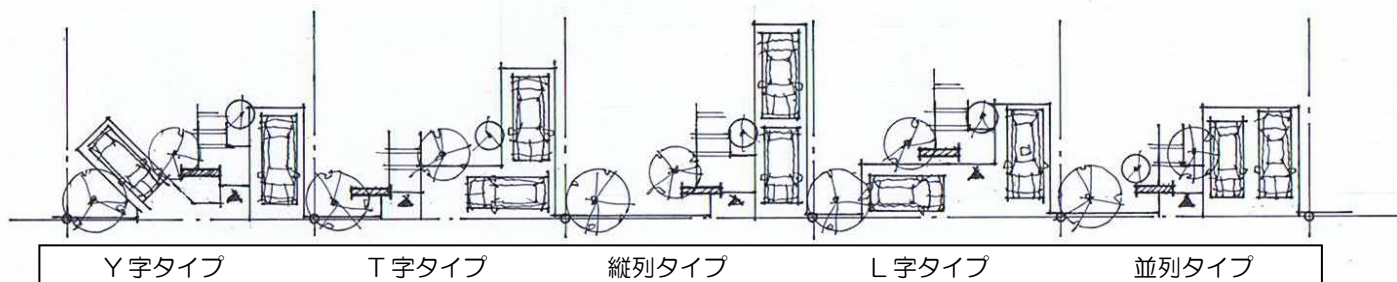
下記の手順を参考にデザインを決めていくことで、お打ち合わせの際にわかりやすい計画が可能になります。まちなみガイドライン本文及び付図と合わせて参考にしてください。

●外構計画ステップ1. カースペースパターンの決定

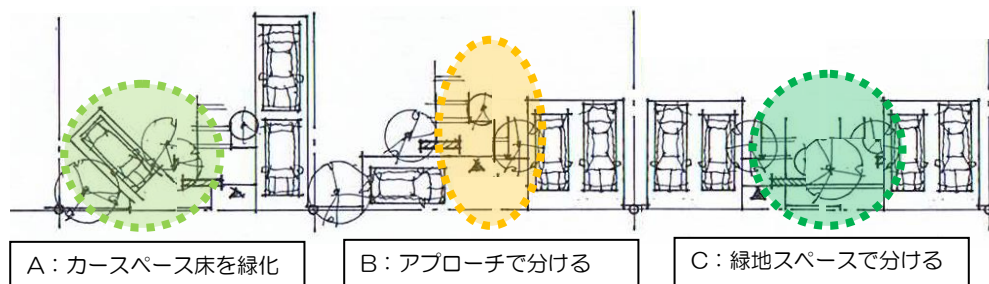
1. 建物配置を考慮して、「カースペースセットパターン」から駐車タイプを選択します。

(ガイドラインp.8、および宅地ごとの外構参考図を参照)

カースペースセットパターン



3台以上のカースペースは殺風景にならないように緑化や景観材料の工夫を



●外構計画ステップ2. 門周りバリエーションの決定

2. 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 同等品
120角×H=1.0・1.25・1.5m

■外構計画マニュアル -2

●外構計画ステップ3. 透水性舗装の範囲及びカラーの決定

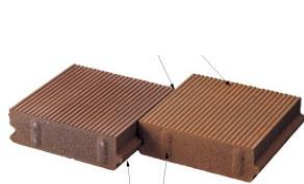
3. 出入り口部分については、「街区道路」境界からおおよそ 1.0mの範囲を共通外構として、透水性舗装材（ニッコーのホーミバリアフリー表面リップ付き 198 角同等品）を標準に施工してください。

汚水桝や雨水桝が道路境界から 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桝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、お客様のお好みに合わせてください。

（ガイドラインp.9-3-⑥、及び付図3参照）

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 同等品
表面リップ付き 198 角



参考写真：
カースペースの緑化

●外構計画ステップ4. 共通外構で生け垣のパターンを決定

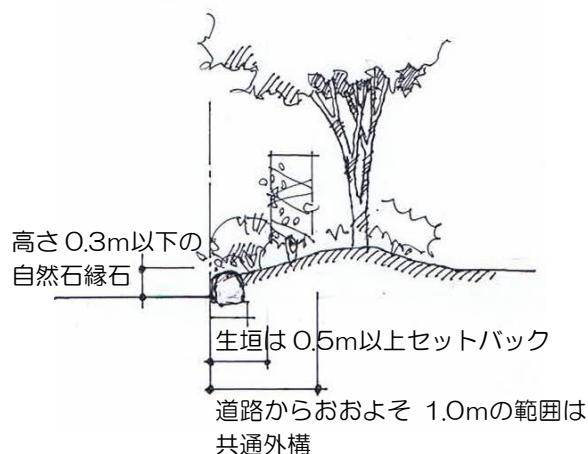
4. 「街区道路」沿いは、出入り口を除き共通外構による緑化を実施してください。

（ガイドラインp.10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

■外構計画マニュアル -3

●外構計画ステップ5. 高木の決定

5. 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。

- ①1 本目は、街区道路の並木を形成する樹木で、5 街区の標準樹木としてH=3.5～4.5m程度の葉張りのあるヤマボウシ株立ちを推奨しています。
- ②2 本目の門柱周りのシンボルツリーは、樹形の好いシマトネリコや、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 3 本目は常緑樹で、H=3.0m程度のソヨゴ、シラカシまたはキンモクセイ等、緑地の樹林に馴染む樹種を選んでください。



参考写真：ヤマボウシ株立ち



シマトネリコ



ヤマモミジ

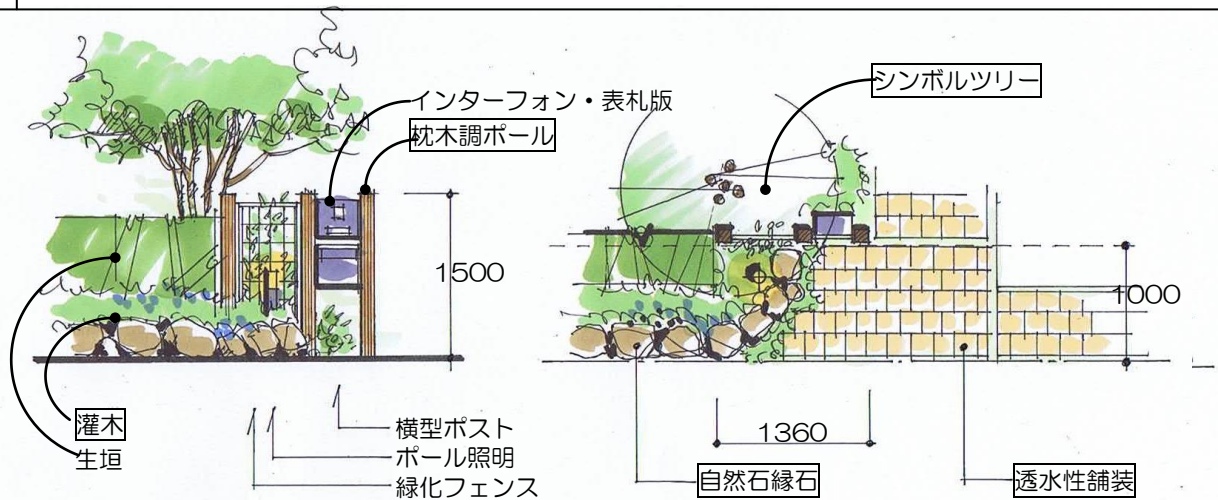


参考図：門周りの外構計画案・・・Fタイプの場合
ポール列柱 3 列＋柱付きポストの例

■標準門柱バリエーション-1：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。

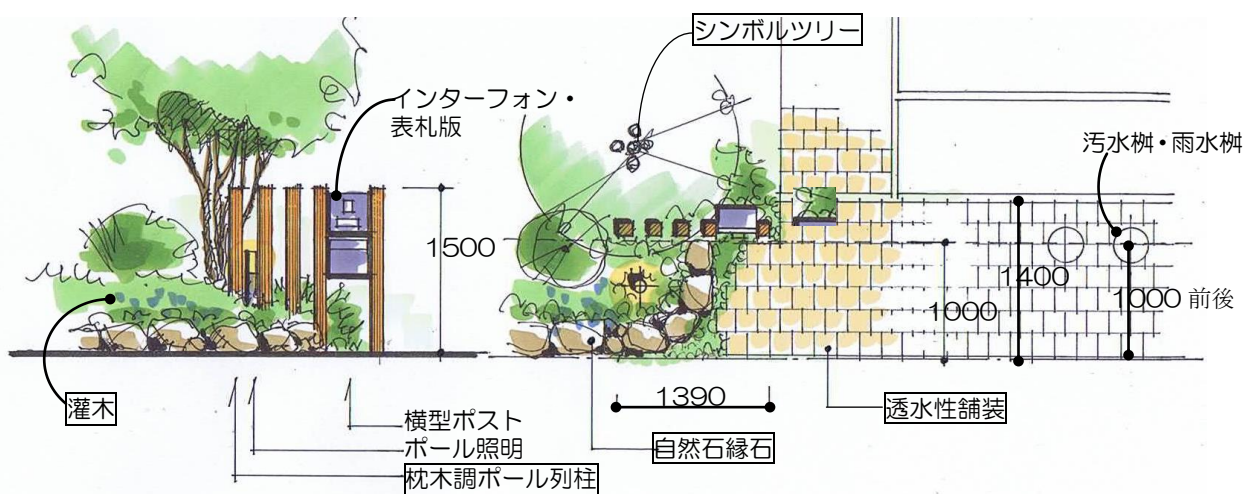
A

・枕木調ポール+フラット横型ポスト+表札版組み込み+緑化フェンス



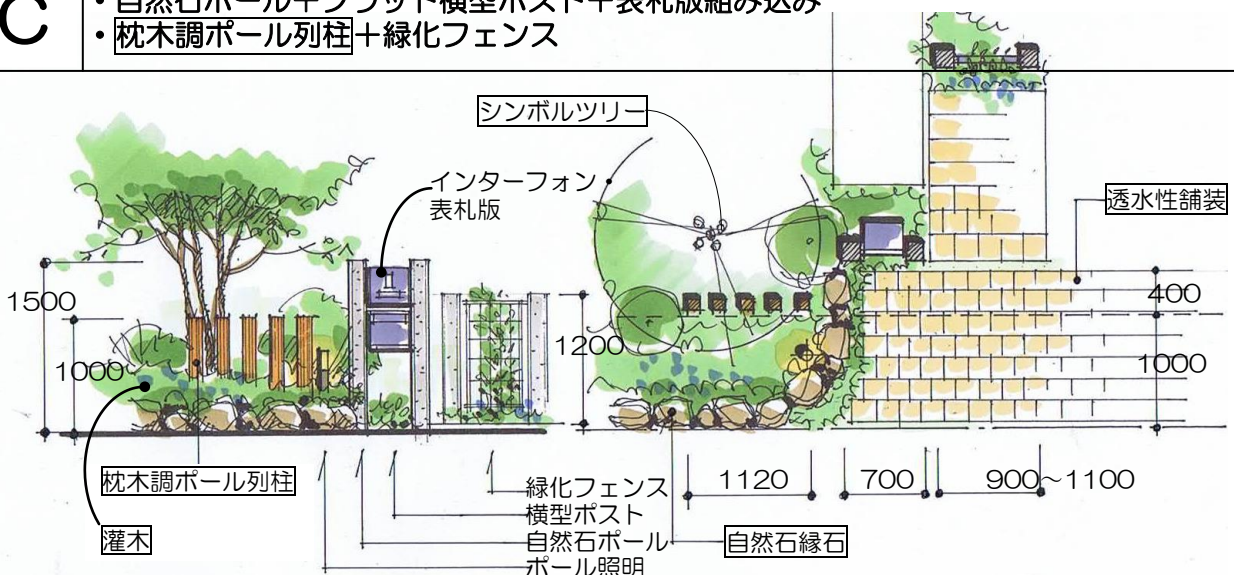
B

・枕木調ポール列柱+フラット横型ポスト+表札版組み込み



C

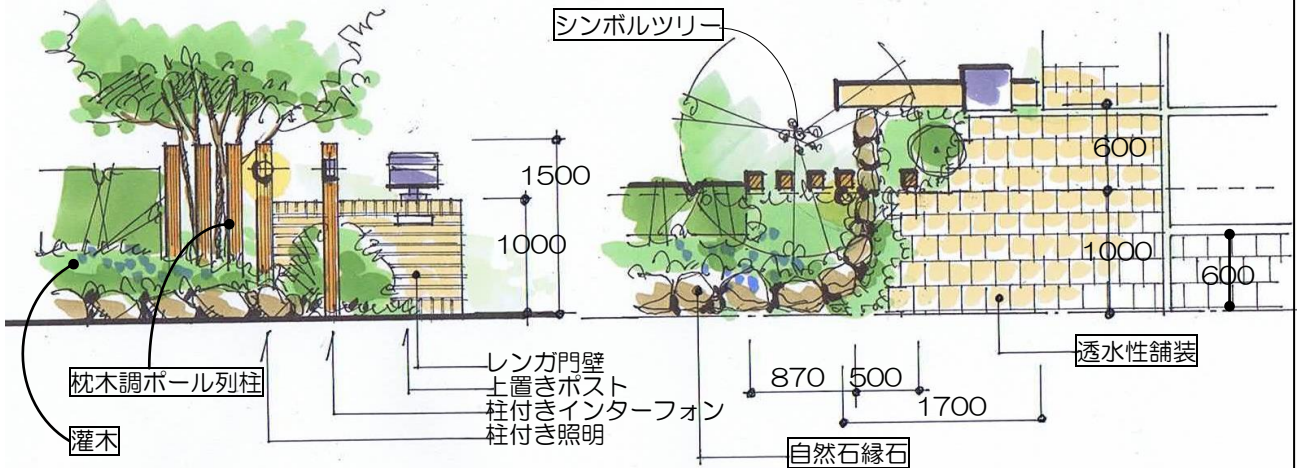
・自然石ポール+フラット横型ポスト+表札版組み込み
・枕木調ポール列柱+緑化フェンス



■標準門柱バリエーション-2：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。

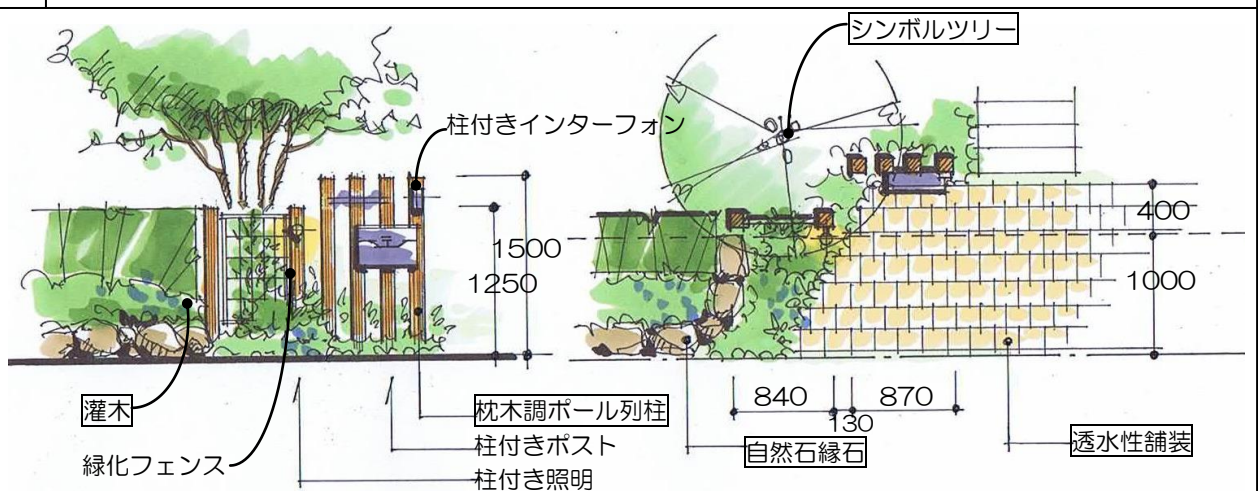
D

- ・枕木調ポール列柱
- ・レンガ門柱+上置きポスト



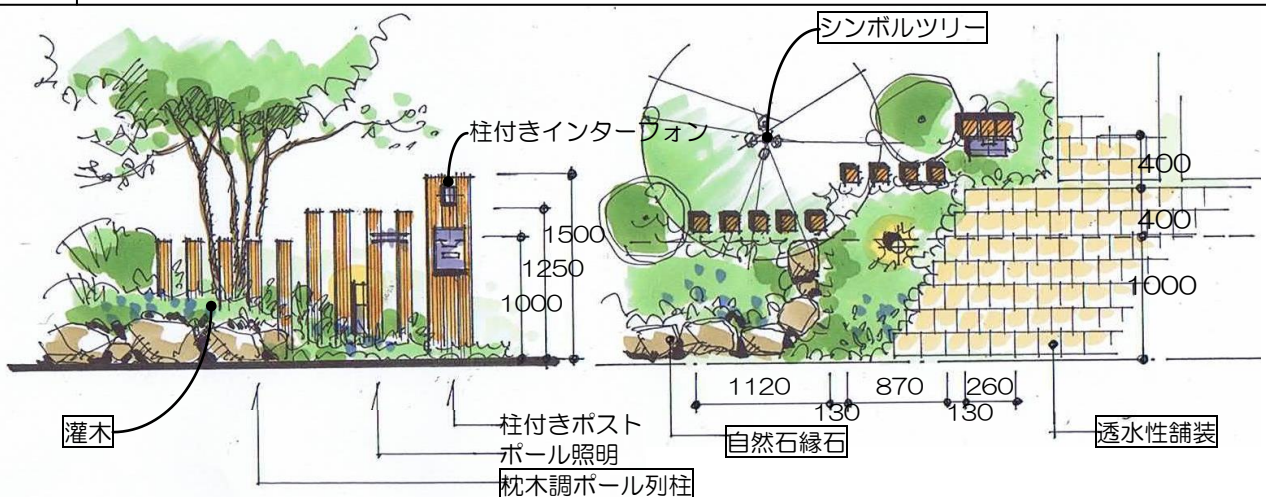
E

- ・枕木調ポール列柱+柱付きポスト
- ・緑化フェンス



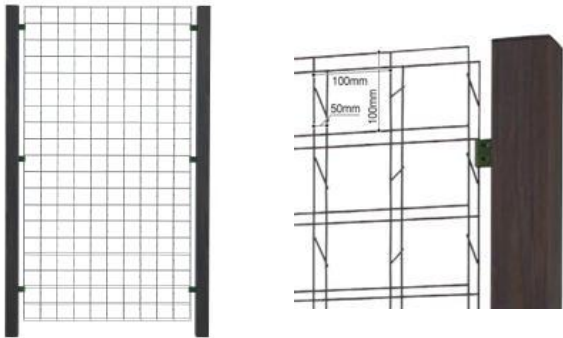
F

- ・枕木調ポール列柱(3列)+柱付きポスト



■門柱周りの標準参考素材-1

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		*参考基本素材 ・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		*参考基本素材 ・ニッコー ・ホーミィ 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		・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		*参考基本素材 ・タカショー ・トレメッシュ ・寸法：w=600、 w=800 ・ツタ類植栽

■門柱周りの標準参考素材-2

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		*参考基本素材 ・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		*参考基本素材 ・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	 	*参考基本素材 ・TOEX ・エクスポストフラット横型 ・ポール組み込み  ・柱付けタイプや上置きタイプはデザインフリー
	照明器具		・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