

(平成18年改定) 荏田北二丁目まちづくり協定

2002年(平成14年)4月13日制定

2006年(平成18年)4月8日改定

第I章 総則

第1条 目的

荏田北二丁目まちづくり協定は、田園都市構想にもとづいて計画的に建設されたまちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかることを目的とする。

1998年(平成10年)9月4日まで20年間にわたり存続した小黒地区建築協定および2005年(平成17年)3月15日に制定された青葉荏田北二丁目地区地区計画に同じく、このまちに居住する自治会員とその家族ならびにこのまちの土地家屋のオーナーに、落ち着いてゆとりのある安全で住み心地のよいコミュニティを提供し、住宅地の品質と資産価値を高め、統一感と個性のあるまちを次代に伝えることのできるものとする。



荏田北二丁目

第2条 用語の定義

この協定において、次のとおり用語の定義を定める。

1 協定

荏田北二丁目まちづくり協定。自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野についてのルール。

2 外観変更

会員が所有もしくは使用する土地の利用方法および区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設(新築、増改築等)、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、ならびに植栽その他の設置物の変更。

3 自治会

荏田北二丁目自治会

4 会員

協定における会員は、荏田北二丁目自治会会員に加え、このまちに在る土地家屋の所有者、地上権者、および賃借権者を含む。

5 委員会

住環境委員会。自治会のまちづくり活動のうち建築・都市計画分野を担当し、まちづくり協定の運用をおこなう自治会内の委員会。

(用語解説)

1 田園都市構想 (Garden City, Cite'-Jardin)

ひろびろとした空間と太陽と緑にあふれるまちづくりをめざす建築・都市計画構想。1898年(明治31年)イギリス人ハウードにより提唱され、ヨーロッパ、アメリカへと展開されてきた。代表例としてロンドン郊外のレッチワース、ハムステッド、ニューヨーク郊外のラドバーン等がある。田園都市構想にもとづく住宅地の多くはまちづくりのルールを持ち、一世紀近くを経た現在も、まちなみと住環境が保たれている。

わが国では、1918年(大正7年)渋沢栄一翁の提唱により田園都市株式会社が発足し、田園調布、洗足の住宅地開発をおこなった。開発のために敷設された鉄道部門が目黒蒲田電鉄として分離独立し、後に東京急行電鉄となる。

田園都市線沿線は、1953年(昭和28年)策定の東急多摩田園都市構想にもとづいて、鉄道の敷設とまちづくりが進められてきた。東急多摩田園都市構想によるまちづくりは、1987年(昭和62年)度日本建築学会賞、2002年(平成14年)度日本都市計画学会賞を受賞している。



田園都市のまち レッチワース(ロンドン郊外)

2 アメニティ

環境の価値をあらゆる包括的な概念。欧米において価値基準として定着しているが、共通となる定義づけはなされていない。

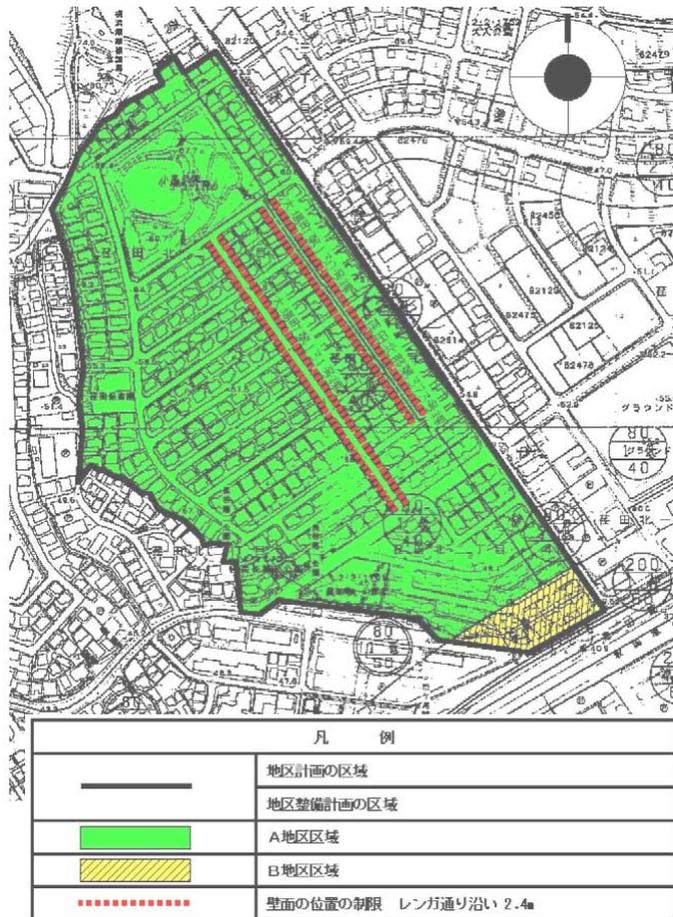
都市計画家ホルフォード卿の次の解釈が一般的である。「アメニティとは単にひとつの性質をいうのではなく、複数の価値の総体的カタログである。それは芸術家が目にし、建築家がデザインする美、歴史が生み出したところよい親しみのある風景を含み、一定の状況下では効用、すなわちしかるべきもの(たとえば住居、あたたかさ、光、きれいな空気、家のなかのサービスなど)が、しかるべきところにあること、および全体として快適な状態をいう」。

OECD(経済開発協力機構)の環境に関する対日勧告においては、「アメニティとよばれるものは、静けさ、美しさ、プライバシー、社会的関係その他生活の質の測定することのできない諸要素に関係している」と説明されている。

法政大学名誉教授の田村明氏は、都市のアメニティについて次のように述べている。「都市に住む人々の多くが、住んでいてよかったと思い、好ましいと感じ、ときには感動を覚え、誇りをもち、また安らぎや落ち着きと懐かしみを抱き、愛着を感じるような都市は、美しく、住みやすく、個性的な都市である」。

第3条 協定の対象

協定は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域内の土地家屋その他の建造物、植栽等を対象とする。
また必要に応じ、荏田北二丁目に属する道路、公園、環境衛生等に関する事柄も対象としうるものとする。
ガイドラインのA地区およびB地区の区域、レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画区域図に定めるものと同じとする。



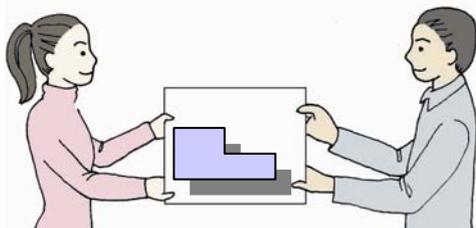
第4条 会員の権利と責任

会員は、次の権利を有し、協定に参加し協力する。

- 1 自治会から協定に関する情報提供と、協定に沿う支援を受けることができる。
- 2 住環境被害発生の際に、自治会から解決に向けての支援を受けることができる。
- 3 ガイドラインに従って外観変更をおこなうこと。
- 4 外観変更に際し協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえること。

外壁・屋根等の塗替え等軽微なもの、植栽の変更については連絡の必要がないものとするが、軽微の程度について疑義のある場合および推奨色、準推奨色以外の色彩に塗り替える場合には、事前協議をおこなうこと。

解体工事の場合にも協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえること。



外観変更に際し協定委員に連絡をとり、委員会の事前了解と必要な助言をえる。

- 5 協定に照らし適当でないと考えられる外観変更を発見した場合および公共施設の滅失・破損、騒音その他の公害等について、委員会に適切な情報提供をおこなうこと。

第5条 委員会の活動

委員会は、第1条に掲げる目的達成と協定の円滑な運用をはかるため、次の活動をおこなう。

- 1 会員に住環境被害が発生した場合、解決に向けての支援をおこなう。
- 2 会員より提出されあるいは助言を求められた外観変更について審査し、適切な助言・指導をおこない、これを支援する。

- 3 協定の適切な解釈、適用除外の判断をおこなう。
- 4 関係する法律、条例、施行規則等の改正、建築様式やライフスタイルの変化に対応し、必要な調査研究と協定の見直しをおこなう。
- 5 地区計画等必要な法制度および条例等の制定に向けての活動とその維持をはかり、協定の目的を確実なものとする。
- 6 公共施設の修理改善、道路および環境衛生等の問題について、自治会役員会ならびに関係諸官庁への情報提供をおこなう。
- 7 広報活動等、協定の認識と理解を深める活動をおこなう。
- 8 専門的な判断を必要とされる場合には、横浜市まちづくりコーディネーター、建築家、弁護士等の専門家に、委員会の補佐を委託することができる。

第6条 委員会の構成とメンバーの役割

委員会の構成とメンバーの役割を次に定める。

- 1 委員会のメンバーは、会員の有志および自治会役員会の会長、副会長、環境部長の4名で構成する。
- 2 委員会は次の役員を置く。
委員長1名、副委員長2名、協定委員2名（兼任可能とする）、環境委員1名
- 3 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し協定の運用を統括する。
- 4 副委員長、協定委員および環境委員は、委員会メンバーのなかから委員長が委嘱する。ただし副委員長のうち1名、協定委員および環境委員は自治会役員会メンバーのなかから委嘱する。
- 5 協定委員は、外観変更を予定している会員への、協定の配布と周知、事前協議についての連絡調整をおこなう。委員会の進行および会議記録の作成をおこなう。
- 6 環境委員は、自治会環境部の活動との連絡調整をおこなう。
- 7 委員の任期は2年とする。

第7条 事前協議

外観変更事前協議の手続を次に定める。

1 提出資料

外観変更を予定する会員は協定委員に連絡をとり、委員会に次の資料を提出し事前了解と必要な助言をえること。

- (1) ガイドラインの各制限項目について確認することのできる図面等の資料。用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面等の後退距離、高さ、仕上材等、文章・数値による確認の必要なものはその内容を記載する。
- (2) 図面は外部および敷地内について確認のできるものとし、室内についての表記はなくとも良い。
- (3) 第15条共通ガイドライン内「隣地に面する開口部」に該当する開口部の、ガラスの種類、開閉方式、視線を遮る工夫について図面内に記載する
視線の通る開口部の場合には、当該開口部を含む室内の状況の判る図面(平面図等)を提出する。
- (4) カラーサンプル

使用素材によるカラーサンプル(塗板見本等)とする。

外壁基調色のカラーサンプルの長辺は20cm以上とする。屋根のカラーサンプルは見本帳の使用素材によるサンプルを可とするが、既製品以外の素材の塗装色については長辺20cm以上のサンプルとする。

外装縁どり部材(付桝、付柱、軒先等)、建具、柵、舗装、広告物他、この協定の制限に抵触する可能性のある素材と色彩については事前協議をおこなう。

カラーサンプルにはできるだけマンセル表記(近似値可)を併記する。

(5) 道路に面する部分の植栽計画

道路に面する部分の植栽帯の長さ、植栽帯の長さの道路境界線の長さに対する比率、植栽の位置、高木、中木、低木(高木、中木、低木の定義は、第15条共通ガイドライン内に表記)の別、樹種と高さおよび本数を表記する。

2 資料提出時期

- (1) 地区計画および横浜市地域まちづくり推進条例にもとづく届出の前に、委員会に資料を提出し事前協議をおこなうこと。スケッチ段階等、計画の初期から協議を開始することが好ましい。
- (2) 色彩名は(1)の事前協議資料に記載すること。ただし使用素材によるカラーサンプルについては、当該部分の工事着手前に事前協議が完了する時期の提出として良い。
- (3) 委員会の審査は合議制としており十分な審査期間が必要となるため、事前協議を申し込む会員または代行者は、期間の余裕をもって資料提出をおこなうこと。

3 資料提出方法

- (1) 原則として協定委員の指定先に1部郵送する。提出資料は返却しないものとする。
- (2) 直接の持参および大場みすずが丘地区センター等における協議も可とする。提出資料は同じく1部とする。

第8条 協定の制定、改定ならびに廃止

協定の制定、改定ならびに廃止については、自治会総会の議決によるものとする。

第9条 協定の有効期間

協定は制定の日より2年間有効とし、自治会総会による改定または廃止決議がないかぎり、2年毎に自動的に更新されるものとする。

第10条 協定の効力

- 1 協定は、協定制定後に会員となる者にも効力がおよぶものとする。
- 2 協定の制定ならびに改定以前の段階でガイドラインに適合していない既存の土地家屋その他の建造物等(既存不適合の建造物等)については、協定の制定ならびに改定がおこなわれて後も直ちにガイドラインに適合するよう建替え、増改築等をおこなう必要はない。ただし外観変更の際にはガイドラインに適合するよう改善に努めること。
- 3 協定は、第1条に掲げる目的を実現するために会員が自主的に守るべきルールであり、法的強制力を有しない。

第11条 紛争の解決

荏田北二丁目隣接地域に対してもしくは会員相互間の住環境に関する紛争の解決、ならびに外観変更についての会員との合意の形成は、委員会が一義的な責任を負うが、委員会が解決しえない場合あるいは委員会と隣接地域、会員等との利害が対立する場合は、委員会または会員の申立てにもとづき、自治会役員会が調停、解決をはかることとする。

第12条 協定運用の費用

協定の運用、協定運用に関連する訴訟および委員会の活動にかかわる一切の費用は、自治会が負担する。

第13条 その他補足

協定に疑義が生ずる場合は、自治会役員会が裁定する。

第Ⅱ章 ガイドライン

第14条 共通ガイドライン

第1条の目的を実現するために地区を2区分し、土地家屋その他の建造物、植栽等の外観変更についてのA地区、B地区それぞれの地区内共通のルールとして、A地区ガイドラインおよびB地区ガイドラインを定める。

A地区およびB地区の区域は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める区域に同じとする。

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>用途</p> <p>A地区においては良好な専用住宅地として用途を限定する。</p> <p>生活習慣の違いによる問題の発生を防止し、地区外からの不特定の来街者を制限することにより、静かな、安全で快適なまちを保つ。</p> <p>B地区においては住環境被害を発生させる可能性の高い用途の制限をおこなう。</p>	<p>専用住宅とし、親族同居による2世帯住宅以外の長屋および共同住宅は建築しないものとする。</p> <p>ただし現在保育所の用途に供する建築物の敷地において、保育所の用途に供する建築物を建築する場合および延べ面積の2分の1以上を居住の用途とし、居住者の経営する50㎡以下の次のいずれかの用途を含む兼用住宅は建築できるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 学習塾、華道教室その他これらに類する施設 2 美術・工芸品を制作するためのアトリエ、工房。(原動機の出力量合計が0.75kw以下のもの。) 3 事務所 	<p>次の建築物は、建築しないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宗教施設 2 公衆浴場 3 ホテル又は旅館 4 専用の自動車車庫(建築物に附属する自動車車庫で、自動車車庫部分を車庫以外の建物床面積よりも小さくし、2階以下の部分に設置するものは建築可とする。) 5 工場(パン屋さん、お菓子屋さん等の50㎡以下の食品製造工場で、原動機の出力量合計が0.75kw以下のものは建築可とする。) 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の用に供する貯蔵施設その他これに類するものは建築可とする。)
<p>容積率・建ぺい率</p> <p>太陽と緑のまちとする。</p> <p>ゆとりとひろがりがあり、圧迫感のないまちを保つ。</p> <p>防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 容積率 80%以下、建ぺい率 40%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 容積率 200%以下、建ぺい率 60%以下とする。 2 角地の建ぺい率10%割増をおこなわないものとする。
<p>敷地面積</p> <p>敷地の細分化を防ぎ、のびやかなまちを保つ。</p>	<p>200㎡以上とする。</p> <p>ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>	<p>200㎡以上とする。</p> <p>ただしこの協定の制定時に200㎡未満の敷地はその面積とする。</p>

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>壁面等の位置</p> <p>圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。</p> <p>隣棟間隔と見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>日照・眺望・プライバシーを確保する。</p>	<p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m 以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 開放的な車庫(壁面、シャッター等を有しないもの)。 3 擁壁内の車庫 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 5 はねだし長0.9m 以下の庇 6 軒高2.3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置。(隣地側のみを緩和とする。) 	<p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、道路境界線、隣地境界線から1m 以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 開放的な車庫(壁面、シャッター等を有しないもの)。 3 擁壁内の車庫 4 床面積に算入されない出窓、および出窓の壁面 5 はねだし長0.9m 以下の庇 6 軒高2.3m 以下、床面積の合計5㎡以下の物置。(隣地側のみを緩和とする。)
<p>高さ</p> <p>圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。</p> <p>日照を守る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 軒高6.3m 以下、最高の高さ8m 以下とする。 ただし保育所については軒高の制限を設けず、最高の高さを10m 以下とする。 2 各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。 <p>注:A地区の最高の高さは、協定における現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さ8m以下および青葉荏田北二丁目地区地区計画における平均地盤面からの高さ8.5m以下の、いずれか低い方の数値となる。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 最高の高さ20m 以下とする。 2 各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下としなければならない。 3 建築物、工作物の各部分共、この高さを超えないものとする。 4 軒高、最高の高さは、平均地盤面からの高さではなく、現在の地盤面(南側の庭が建物と接する面)からの高さとする。
<p>地盤の高さ</p> <p>圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。</p> <p>日照、排水を守る。</p>	<p>現在の各地盤の高さを変えないものとする。</p> <p>ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない</p>	<p>現在の各地盤の高さを変えないものとする。</p> <p>ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の各地盤の高さを超えないものについては、この限りではない</p>

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>形態、材質</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。 2 建築物は、現在のまちなみを構成する東急型北米様式《イングリッシュコンテンポラリーおよびプロヴァンス(A地区北側)、スパニッシュ(A地区南側)の各様式》、東急型真壁造様式《A地区北側のレンガ通り以外》の建築様式との調和をはかるものとする。 3 建築物の主要な屋根は勾配屋根とし、4/10から6/10の範囲内の勾配とする。 4 屋根の推奨形式を切妻および寄せ棟とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の形態、材質は、まちなみとの調和をはかるものとする。



東急型北米様式(イングリッシュコンテンポラリー)



東急型北米様式(スパニッシュ)



東急型北米様式(プロヴァンス)



東急型真壁造様式

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>色彩</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかるものとする。 2 外壁の基調色を白色または明色とする。 3 外壁、外装縁どり部材(付桼、付柱、軒先等)および屋根の推奨色、準推奨色を、第17条A地区色彩ガイドラインに定める。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、工作物の屋外部分には、原色および原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、まちなみとの調和をはかるものとする。
<p>広告物</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>景観を守る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかるものとする。 2 保育所以外の広告物、看板、ポスターの表示面積は外形ではかり、1敷地につき1㎡以下とする。 3 袖形式、突出形式、屋上形式、路上の、広告物、看板、ポスターを設けない。 4 内照式としない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 広告物、看板、ポスターの意匠は、現在のまちなみとの調和をはかるものとする。
<p>門、柵等</p> <p>道路側に塀のないのびやかなまちとする。</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p> <p>まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路側外構は見通しの良いものとする。 2 道路側の柵は高さ0.9m以下の透視可能なものとし、塀、塀は用いない。 3 隣地側に柵、塀、塀を用いる場合には高さ1.8m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックを用いないものとする。 4 門、門扉、門扉の支え壁、支え柱は高さ1.5m以下とし、厚さ180mm以上とする。 5 保育所については、上記各部の高さを2m以下とする。 6 門扉は透視可能なものとする。 7 交通騒音の大きな敷地で、道路側に植栽帯を設け周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。 8 門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.0m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 柵、塀、塀は高さ2.0m以下とし、コンクリート、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。 2 塀、門扉の支え壁等にコンクリートブロックを使用する場合には幅1.4m以下とし、コンクリートブロックの表面がみえないよう仕上をおこなう。

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>植栽</p> <p>緑豊かな庭園のまちを育てる。</p> <p>現在のまちなみと連続性のある植栽帯を設ける。</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路境界線から6m以内に、道路境界線長さの1/2以上の長さの生垣等植栽帯を道路に面して設け、現在のまちなみとの連続性を保つ。 2 植栽帯には、低木(植栽時樹高1m以下)を植栽する。 現在のまちなみの植栽密度(植栽帯の単位長さあたりの植栽本数)以上の植栽とする。 3 植栽帯を、中木(植栽時樹高1m～3m)または中木と低木の混植により構成することを可とする。 樹種によっては垂直面を構成するつた類による構成も可とする。 4 上記の植栽帯とは別に道路境界線から6m以内に高木(植栽時樹高3m以上)または中木を2本以上植栽する。 当該高木または中木は株立ちが好ましい。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面する部分の緑化に努める。



荏田北二丁目



荏田北二丁目



荏田北二丁目小黒公園



荏田北二丁目長谷第一公園

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>擁壁</p> <p>圧迫感がなく統一感と調和のあるまちを保つ。</p> <p>景観と質感を保つ。</p> <p>仕上をおこなうことにより汚れを防止する。</p>	<p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>	<p>1 現在の擁壁高さを変えないものとする。ただし、出入り口位置の変更、車庫の設置のための変更、地下室の設置のための変更で、現在の擁壁の高さを超えないものについては、この限りではない。</p> <p>2 擁壁天端から、境界線方向への張り出しをおこなわないものとする。</p> <p>3 道路から見通すことのできる範囲の擁壁は、コンクリート、コンクリートブロックの表面が見えないよう仕上をおこなう。ただし現在、コンクリート、コンクリートブロックが表面材となっている擁壁については用いることができるものとする。</p>
<p>擁壁部の屋外配管</p> <p>景観を守る。</p>	<p>1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせないものとする。</p> <p>2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。</p>	<p>1 高さ1.5m以下の擁壁の配管は地中配管とし、屋外に配管をみせないものとする。</p> <p>2 高さ1.5mを超える擁壁の配管を屋外配管とする場合には、配管カバーを設ける。</p>
<p>隣地に面する開口部</p> <p>プライバシーを守る。</p> <p>南面する室のアメニティを確保する。</p>	<p>1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。</p> <p>(1) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。</p> <p>2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。</p>	<p>1 隣地境界線に面する開口部は、隣接建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。</p> <p>(2) 型ガラス入りルーバー窓、オーニング窓よりも視線の通る開口部には、目隠しスクリーン等の視線を遮る工夫をほどこす。</p> <p>2 北側道路境界線に面する開口部は、北側建物の南面の窓への視線を遮るため次の仕様とする。ただし階段室、廊下等、通過動線となる部分の開口部についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 開放性の高い構造の開口部および透明ガラスの開口部には、レースカーテンの常時閉鎖以上の効果をもつ視線を遮る工夫をほどこす。</p>

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>常夜灯</p> <p>通りと家の周囲を明るくすることにより視認性を確保し、まちの一体感を高め、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 門扉付近に常夜灯を設ける。 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、玄関灯、裏玄関灯を設け、夜間点灯に努める。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面して常夜灯を設ける。 2 常夜灯は日照による自動点滅とし、切スイッチを設けない。 3 常夜灯とは別に、玄関灯、裏玄関灯に該当する照明を設け、夜間点灯に努める。
<p>設備機器等</p> <p>静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、設置位置の選択等近隣被害をなくする対策をおこなう。 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 騒音、震動、臭気、煙、火気のおそれのある設備機器等は、設置位置の選択等近隣被害をなくする対策をおこなう。 2 空調、湯沸機等の設備機器が道路側から目立たないように、設置位置の選択、植栽による目隠し等の対策に努める。
<p>金属製の倉庫</p> <p>景観を守る。</p>	<p>既製品の可動倉庫を含めて、金属製の倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。 植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>	<p>既製品の可動倉庫を含めて、金属製の倉庫を道路に面して(道路境界線側に)設置しない。 植栽等により目立たないものはこの限りではない。</p>
<p>金属製の閉鎖的な車庫</p> <p>景観を守る。</p>	<p>既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫(金属製の壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。</p>	<p>既製品を含めて、金属製の閉鎖的な車庫(金属製の壁面、シャッター等を有するもの)を設けない。</p>
<p>屋外階段</p> <p>プライバシー、静けさ、景観を守る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建物に付属する屋外階段は、地上部の道路側に設けない。 2 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建物に付属する屋外階段は、階段の構造および仕上材料を靴音の発生しにくいものとし、隣地側に目隠しを設ける。
<p>敷地の利用</p> <p>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。 景観を守る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 墓地、資材置場、コンテナ倉庫を設けない。 2 保育所以外の敷地に自動販売機を設けない。 3 保育所に自動販売機を設ける場合には屋内に設置するものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 墓地、資材置場、コンテナ倉庫を設けない。 2 自動販売機は屋内に設置するものとする。

項目・主旨	A地区ガイドライン	B地区ガイドライン
<p>駐車場</p> <p>地区外からの不特定の来街者を制限し、静かで安全なまちとする。景観を守る。</p>	<p>1 青空駐車場(敷地内に建築物のない駐車場)を設けない。</p> <p>2 作業用車両、貨物用車両の駐車場としない。</p> <p>3 立体式駐車場、立体式駐車機を設けない。</p>	<p>1 青空駐車場(敷地内に建築物のない駐車場)を設けない。</p> <p>2 作業用車両、貨物用車両の駐車場としない。</p>
<p>地階(地下室、地下ドライエリア等)</p> <p>隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の不同沈下等による損傷被害を防ぐ。</p>	<p>1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置にあたり、不同沈下等による隣家の損傷被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</p> <p>2 隣接地の会員の合意をえた補償コンサルタントに、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続を委託すること。</p> <p>3 補償コンサルタントの委託費用は外観変更をおこなう会員の負担とする。</p>	<p>1 地階(地下室、地下ドライエリア等)の設置にあたり、不同沈下等による隣家の損傷被害を防ぐことのできる地階建設の工法(山留めの工法等)を採用する。</p> <p>2 隣接地の会員の合意をえた補償コンサルタントに、工事着手前および完成後の隣接地の土地家屋その他の建造物、植栽等の調査、報告書作成、隣接地の会員への確認手続を委託すること。</p> <p>3 補償コンサルタントの委託費用は外観変更をおこなう会員の負担とする。</p>
<p>維持管理</p> <p>衛生、景観を守る。</p>	<p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p>	<p>土地家屋その他の建造物、植栽、未利用地等の美化、清掃等、適切な維持管理に努める。</p>

第15条 レンガ通りガイドライン

レンガ通りのひろびろとした空間と、調和と統一感を持ち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防災・防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてレンガ通りガイドラインを定める。

このルールはレンガ通りに面する土地家屋その他の建造物、植栽等に適用される。レンガ通りの位置は、青葉荏田北二丁目地区地区計画に定める位置に同じとする。



荏田北二丁目レンガ通り

項目・主旨	レンガ通りガイドライン
<p>壁面等の位置</p> <p>空間のひろがりを生み出し、圧迫感を軽減し、まちの統一感と調和を保つ。</p> <p>隣棟間隔と道路からの見通しを確保することにより、防災・防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>日照・眺望を確保する。</p>	<p>外壁又はこれにかわる柱の面、バルコニーの先端までの距離は、レンガ通りの道路境界線から2.4m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 壁面、シャッター等を有しない開放的な車庫(アルミ造またはスチール造とし、透明または半透明の屋根のもの)。開放的な車庫の建築面積と住宅部分の建築面積を合算した建ぺい率を40%以下とする。 3 床面積に算入されない出窓および出窓の壁面 4 はねだし長0.9m以下の庇
<p>生垣、柵等</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め道路からの見通しを確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p> <p>避難・消火活動を妨げることのない、防災性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 生垣、垣、柵、塀はレンガ通りの道路境界線から2.4m以内には設けない。門、門扉、門扉の支え壁、支え柱はレンガ通りの道路境界線から1.8m以内には設けない。 2 上記以外の工作物を、レンガ通りの道路境界線から2.4m以内に設けない。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 (2) 15条共通ガイドラインに適合する擁壁 (3) 擁壁に付属する屋外階段 (4) 段差解消のための工作物および設備 (5) 現在の高さを超えない植込立上り
<p>仕上材料</p> <p>素材、色調、サイズをそろえ、統一感と調和をもち美しく個性のあるレンガ通りを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 レンガ通りの道路境界線から2.5m以内の床面、擁壁、屋外階段、植込立上り、門扉の支え壁の表面仕上げは、レンガおよびレンガタイルとし、現在の色調、サイズ、厚さに近いものを用いる。ただし、次に該当する場合はこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路の隅切り部分の道路境界線は、隅切りがないものとみなす。 2 2005年(平成17年)時点の、現在のレンガ通りの仕上材料に近似する色調、サイズ、厚さをもつ参考例として、以下の材料がある。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 天端部レンガ 焼過(還元焼成窯変)レンガ：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA (2) 擁壁面、植込立上り面および門扉の支え壁面部レンガタイル 焼過(還元焼成窯変)レンガタイル：国代耐火工業所 リ・ワーク 色番号OA (3) 床面および屋外階段部タイル せつ器質タイル：名古屋モザイク工業 アベニュー 色番号A53およびA54の、2色ランダムミックス貼



荇田北二丁目レンガ通り

項目・主旨	レンガ通りガイドライン
<p>植栽</p> <p>緑豊かな庭園のまちを育てる。</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 シンボルツリーの花水木を育てる。 2 やむをえずシンボルツリーの花水木を伐採する場合には、代替の花水木を植栽し、植栽面の高さおよび道路境界線よりの後退距離を他の花水木に揃えるように努める。 3 レンガ通りの植栽、樹木を育てる。

第16条 A地区色彩ガイドライン

A地区の、統一感と調和をもち美しく個性のあるまちなみの維持向上をはかり、防犯性能の高い安全なまちとするため、共通ガイドラインに加えてA地区色彩ガイドラインを定める。



荇田北二丁目A地区

項目・主旨	A地区色彩ガイドライン
<p>推奨色、準推奨色</p> <p>統一感と調和をもち美しく個性のあるまちを保つ。</p> <p>まちの一体感を高め領域性を確保することにより、防犯性能の高い安全なまちとする。</p>	<p>1 外壁の推奨色、準推奨色として現在のまちなみのベースカラー（基調色）の白色およびオフホワイト色を継承し、トーン調和をはかる。</p> <p>(1) 外壁推奨色、準推奨色は明度が高く彩度の低いものとし、マンセル値を、次の範囲とする。</p> <p>推奨色 色相 10YR～5Y 明度8.8以上 彩度0.2～1.0以下</p> <p>準推奨色 N 明度8.8以上</p> <p>(2) 上記マンセル値範囲内に該当する、日本塗料工業会2005年C版塗料用標準色（ポケット版）色票番号は、以下となる。</p> <p>推奨色</p> <p>(10YR) C19-90A、C19-92B、C19-90B</p> <p>(2.5Y) C22-90B</p> <p>(5.0Y) C25-90A、C25-92B、C25-90B</p> <p>準推奨色</p> <p>(N) CN-95、CN-93、CN-90</p> <p>2 外装縁どり部材（付枠、付柱、軒先等）の推奨色、準推奨色は真壁造様式の建物を除き明色とし、外壁色との調和をはかるものとする。真壁造様式建物の外装縁どり部材の推奨色はこげ茶色系とする。</p> <p>(1) 真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材推奨色、準推奨色は、明度が高く彩度の低いものとする。</p> <p>(2) 真壁造様式以外の建物の外装縁どり部材推奨色、準推奨色は、各外壁推奨色、準推奨色に対応するものとし、日本塗料工業会2005年C版塗料用標準色（ポケット版）色票番号の、以下のものとなる。</p> <p>推奨色</p> <p>(10YR) 外壁C19-90Aに対して外装縁どり部材C19-90A、C19-80A、C19-80B</p> <p>外壁C19-92Bに対して外装縁どり部材C19-92B、C19-80B</p> <p>外壁C19-90Bに対して外装縁どり部材C19-90B、C19-80B</p> <p>(2.5Y) 外壁C22-90Bに対して外装縁どり部材C22-90B、C22-80B</p> <p>(5.0Y) 外壁C25-90Aに対して外装縁どり部材C25-90A、C25-80A、C25-80B</p> <p>外壁C25-92Bに対して外装縁どり部材C25-92B、C25-80B</p> <p>外壁C25-90Bに対して外装縁どり部材C25-90B、C25-80B</p> <p>準推奨色</p> <p>(5PB) 外装縁どり部材C75-90A、C75-85A、C75-80A</p> <p>(N) 外装縁どり部材CN-95、CN-93、CN-90、CN-85、CN-80</p> <p>準推奨色は外壁推奨色、準推奨色との対応の指定をおこなわないものとする。</p>

項目・主旨	A地区色彩ガイドライン
推奨色	<p>3 屋根塗装色の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤色系および黒色系を継承し、色相調和をはかる。</p> <p>4 屋根瓦の推奨色として現在のまちなみのアシストカラー（補完色）の赤茶色系および黒色系、黄土色系および濃い青色系（レンガ通り以外）を継承し、色相調和をはかる。</p>
色彩用語解説	<p>1 マンセル値による表記（マンセル表示系） 色感の3次元（立体）による表記法。色相、明度、彩度の段階表記により、正確な色彩の分類を可能とする。 色相（色合い）を10～100分割する。各色相の中心は5ナンバーの色。 明度（明るさ）を黒色の0から白色の10まで10分割する。 彩度（鮮やかさ）を色相により最大15分割する。無彩色を0とし、数値が大きくなるほど鮮やかになる。 マンセル値は、色相 明度/彩度 として表記される。鮮やかな赤を、5R4/14 と表記し、5アール4の14と読む。</p> <p>2 トーンと色相による表記 色感の2次元（平面）による表記法。上記「鮮やかな赤」のようにわかりやすく感性的な表記を可能とする。 トーン（色調＝明度と彩度の組合せ）は、濃淡、強弱、清色（澄んだトーン）と濁色（くすんだトーン）、さわやかさとはなやかさ等の言葉として、色彩のイメージを伝えることができる。</p> <p>3 トーン調和 各色のトーンを一定範囲内に揃えることにより調和をとる配色法。 明度と彩度の組合せを揃え、色相に変化を持たせるため、単調さを避けることができ、落ち着いたなかに、ころよさ、美しさを感じることでできる配色となる。 欧米のまちづくりにおいて、一般的な色彩計画方法として用いられている。</p> <p>4 色相調和 色相を一定範囲内の組合せとすることにより調和をとる配色法。 色相を限定する必要があるが、トーンに変化を持たせることができる。</p>