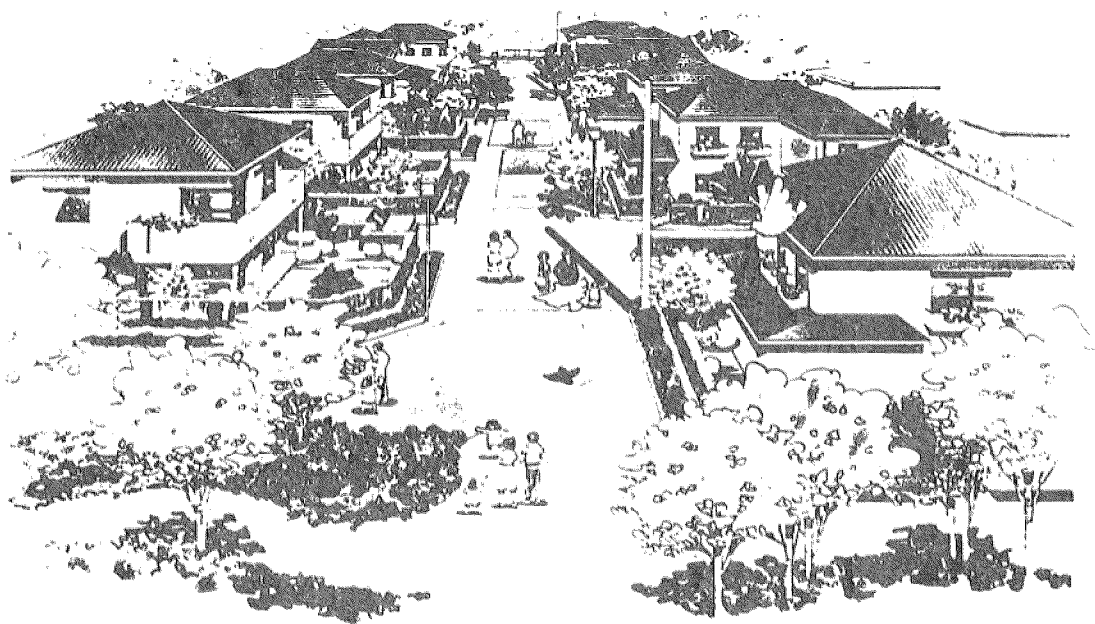


山口台・まちづくりの制度

ー ガイドブック ー



目 次

はじめに

1	まちづくりの考えかた	1
1	環境基盤	1
①	敷地計画	
②	道路計画	
③	公園・緑地・歩専道（緑道）	
④	コミュニティー道路と緑化帯	
2	制度と仕組	3
3	住まい手と山口台自治会環境保全委員会	3
2	制度の基本構成	4
①	地区計画	
②	環境保全協定	
3	制度と手続き	6
4	制度の内容	7
1	建物の用途	7
2	第1種住居専用地域における建ぺい率・容積率	10
3	敷地面積	11
4	戸数	11
5	住居地域における建物の高さ	12
6	建物の形態・色彩	14
7	緑化推進	14
8	緑化帯	15
9	かき・さく	18
10	隣接地に対する配慮	19
11	擁壁上への構築物のはねだし	20
12	屋外付帯設備など	21
13	T V アンテナ	22
14	暫定的な土地利用	22
15	広告物	23
16	自動販売機など	25

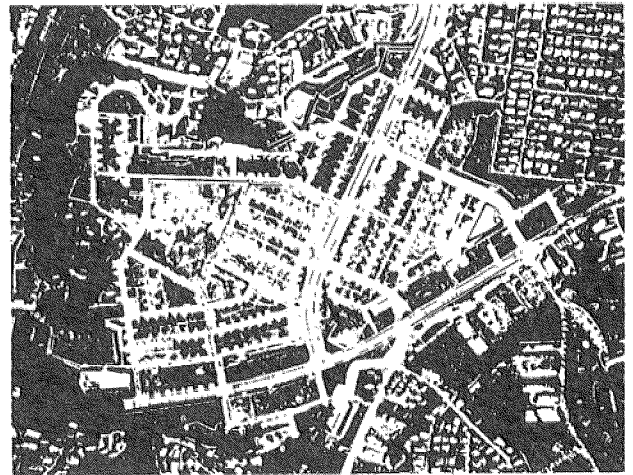
はじめに

山口台では、多摩丘陵のおもかげを基調とした緑豊かでうるおいのある住環境の形成をめざして、開発当初から“孫子の代まで、誇りをもてるまちづくり”をテーマに掲げてきました。

区画整理による造成事業ではこのテーマを生かすために、地権者ひとりひとりの理解と総意にささえられ、土地利用計画に則した造成計画、一定規模以上の宅地、街区道路のコミュニティ化、沿道の緑化帯の確保などの環境基盤を整備してきました。

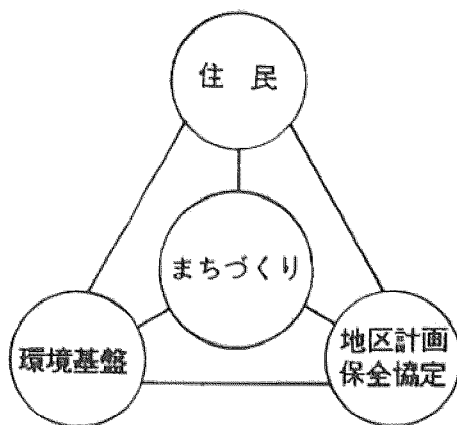
これらの整えられた環境基盤は、計画的で適正な土地利用が行われ、身近な環境を大切に育てていく住まい手に恵まれ、はじめて生きてくるといえます。

山口台では、ここに住まう人々が安全で、健康的で、快適な生活環境をうるために、そして、緑豊かで落ち着いた、うるおいあるまちなみを形成するために、まちづくりの制度とルールを設けています。



このガイドブックでは山口台のまちづくり制度を詳しく解説していきます。
お互いの協力によって、山口台を良質な環境資産として育てていきましょう。

1 まちづくりの考えかた



山口台では、都市近郊が抱える住環境の課題に対し3つの柱を設定しています。

その第一は、良質な環境基盤の確保です。

次に、計画的にまちをつくっていくための仕組みです。

そして、最も大切な点は人々がまちづくりの主役となることです。

まちづくりで大切な点は、この3つの要素が密接に結びつき、互いに作用しあうことです。

1 環境基盤

造成形態の全体像は、多摩丘陵の面影を基調とした、なだらかな丘陵状の台地です。

道路や公園、地下埋設物などの基本的な都市施設はもとより、つぎのような環境構成にもとづいた諸施設を整備しています。

① 敷地造成形態

それぞれの土地利用に適した敷地の造成形態を構成しています。

戸建、低層集合住宅、中層建物、公共施設など、それぞれが立地しやすい敷地形質です。例えば、戸建住宅が適性に建築できる規模と形質、低層集合住宅が計画的に配置しやすい敷地、駐車場利用がしやすく戸建街区に対して配慮された中層用街区の段状造成などに代表されます。

② 道路計画

道路計画は地区の住環境を配慮して構成されています。

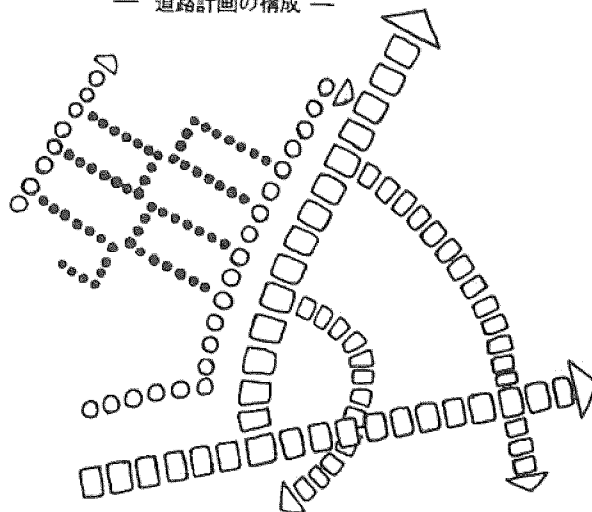
地区内を走る道路は、大きく4つのヒエラルキー(段階構成)をもちます。

ひとつめは広域な地域と結ばれる2本の幹線道路です。次に周辺地域と結ばれるサブ幹線道路です。両者は、通過交通を考慮した構造形態を持っています。

3つめは幹線と結ばれ、同時に街区内の道路を集めていくサービスの道路(コレクター道路)です。

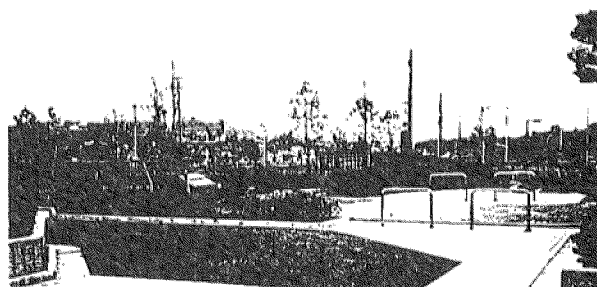
そして最後は居住者と密接に関わる街区内部道路です。通過交通を最小限にするループ状の形態をもった生活道路となっています。加えて、居住者にとってより身近な環境としていくため、コミュニティー化(コミュニティー道路)を計っています。

— 道路計画の構成 —



③ 公園、緑地、歩専道(緑道)

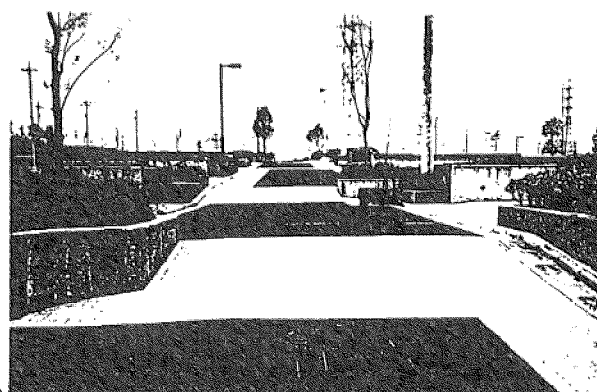
これらの施設は地域内外の憩いの場であるとともに、まとまった緑を提供していきます。周辺地域の意向を尊重した環境デザインを行っています。



④ コミュニティー道路と緑化帯

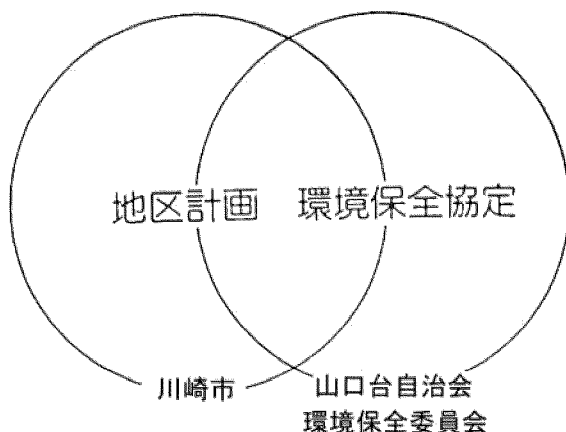
街区の道路が住まい手の生活環境の一部とならないものか。宅地の沿道環境が道と一体となるようなお隣同志共通の環境装置とならないものか。……といった考えかたが、街区道路のコミュニティー化と宅地沿道部分の緑化帯を生みだしました。

コミュニティー道路はそれぞれの庭の延長として、緑化帯はまちなみにうるおいを与える要素として、また道の延長として機能します。



2 制度と仕組

緑豊かでうるおいある住環境を計画的につくれないものか、住まい手自らがまちづくりの担い手となれないものか……この思いが“まちづくりの制度”と“まちづくりの組織”をつくらせました。



現行の制度や各種事例の諸問題……例えば、建築基準法や建築協定での限界やまちづくり組織の体制と資金的な未整備に代表されますが……これらの検討を重ねながら設定したものが左図のまちづくりシステムです。

大きくは公と民の2つの制度を設定し、自ら運営する組織が民の部分を経営します。制度の細かい内容は後章に譲りますが、主な骨組みは以下のとおりです。

- まち全体の環境構成と秩序に関わり、建築に専門的な判断が必要な事柄。



法律にもとづいた“地区計画”を設定し、行政主導で運営されます。

- 身のまわりの環境や法律では設定しにくいルール。



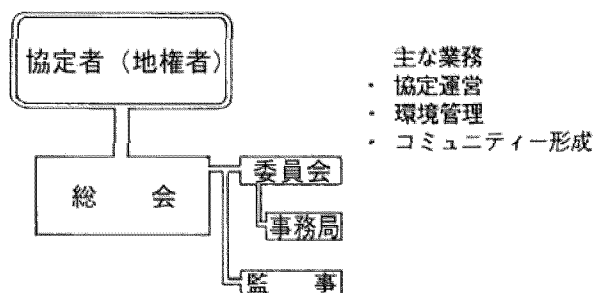
住まい手(地権者)相互で“環境保全協定”を交わし、自らが運営していきます。

- これらの制度が円滑に働くための受け皿として、環境保全の担い手としての組織をもちます。



“山口台自治会環境保全委員会”をおき、みんなで運営します。

3 住まい手と山口台環境保全委員会



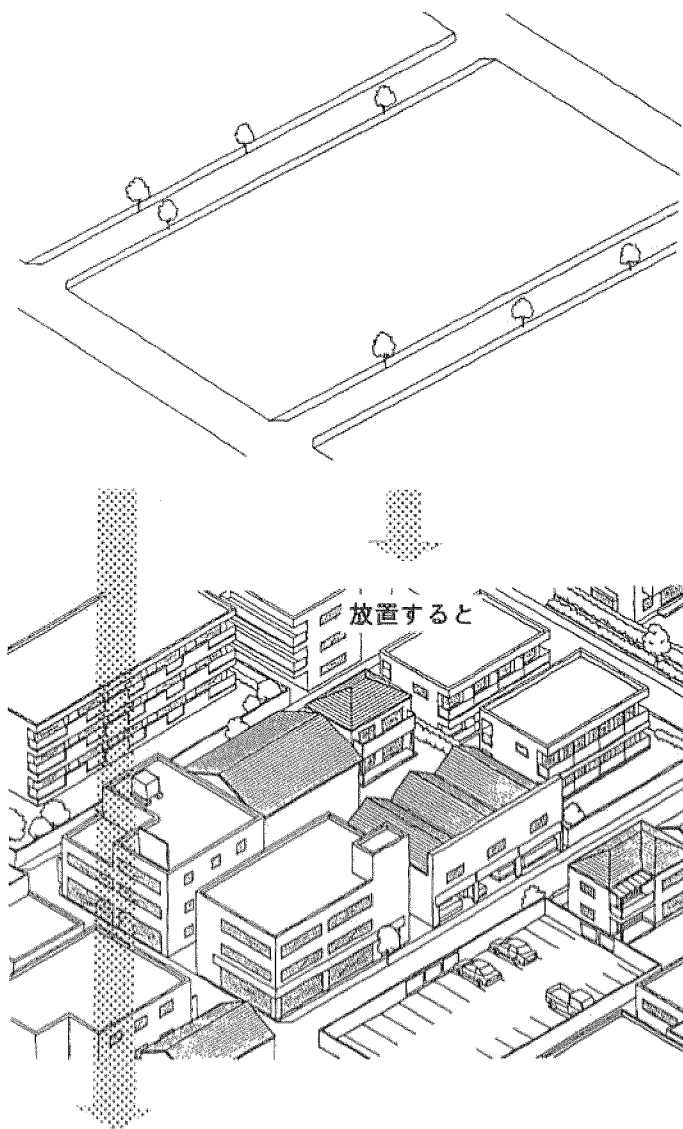
まちづくりは本来そこに住まう人々の主体性が基本となります。

そこで、まちづくり運営の受け皿として“山口台自治会環境保全委員会”を設置しています。左図のとおり組織と業務をもち、住まい手(協定者)が協定や環境保全の担い手となります。

道路や宅地、沿道の緑などの環境をベースに、人々が安全、快適に、生き生きと暮らせるまちへと発展することが、まちづくり組織の願いといえましょう。

2 制度の基本的構成

まちを計画的に形成し、環境を自らの手で保全し、育てることをめざす、まちづくりの制度の基本的な構成内容を説明していきます。



① 地区計画

地区計画は、地権者や住民と自治体が協力して、地区のルールを定める手法です。建物の用途、形態、敷地の規模、まちなみの考えかたなどをこのルールにしたがって誘導したり、規制し、その地区にふさわしいまちづくりを実現していこうとするものです。

これまでの都市計画は、全市的な観点から定められています。

また、建築基準法は、個々の建物が満たすべき最低基準を定めたものです。一方、まちには様々な地区があり、その特性に応じた適正な環境づくりの制度が必要となります。

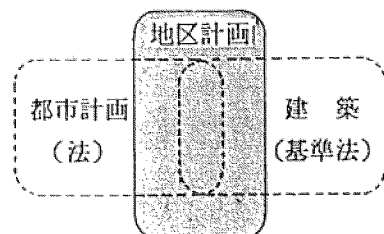
地区計画制度は都市計画と建築のちょうど中間に位置し、その地区の環境を一体的にとらえることのできる唯一の制度といえます。

● 山口台地区の地区計画と建築条例

山口台では、これまでのまちづくりの考えかたにもとづき地区の特性を反映させた地区計画を定めています。

加えて、個々の建築に関する基準は山口台地区の建築条例として定めています。

地区計画の主な項目は次頁の図のとおりですが、建物の用途・建ぺい率・容積率・敷地規模・建物高さ、については建築条例として確実な規定を設けています。



② 環境保全協定

良好なまちとしての環境は自分達で守り育てるという考えのもとに、住まい手（地権者）相互が約束を交わす協定です。

この協定は、地区計画ではカバーできない点や扱わないほうが適切な基準を、住まい手自身の問題としてとらえています。

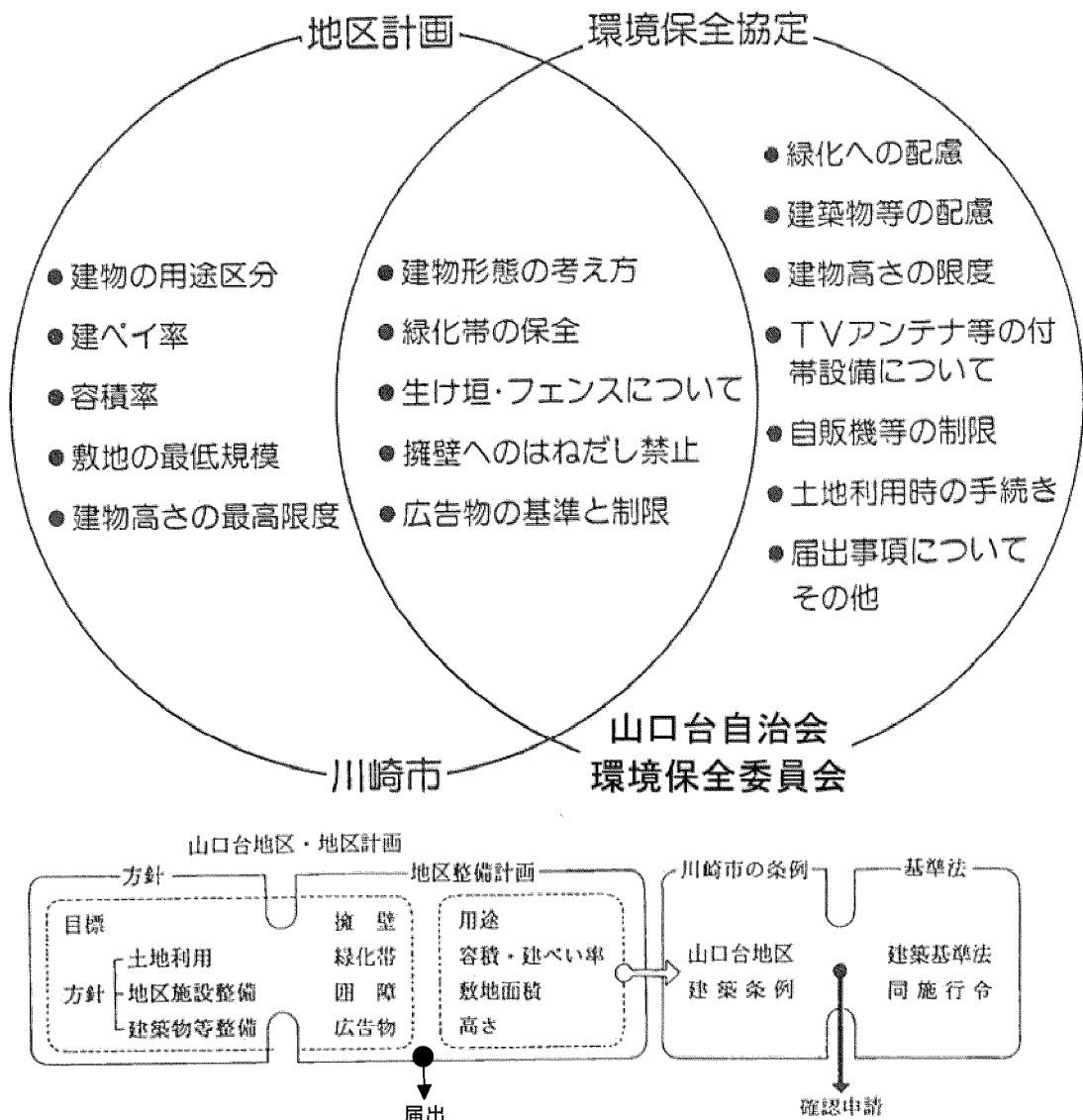
例えば、緑の問題…緑被や樹種の基準を作って制度化しても、愛着がわく緑になるだろうか。「緑は大切なことだ」の約束とそれぞれの自主性でよいはずです。建物外回りの配慮や暫定的な土地利用時の配慮など、周りの住環境への思いやりは、法律にもとづく制度ではなじみません。また、現在の行政体制で運営しかねる事柄や、地区計画をより具体的にとらえていくべき事柄など、住環境をとりまく多様な問題について協定で扱っています。

● 環境保全協定の構成

保全協定では下図のように、緑化や建物形態にはじまり、手続きや運営方法まで幅広くとらえています。特徴的な点として、建築条例化しない地区計画の項目をより具体的な形でルール化している部分と、住まい手が主体性を発揮すべき部分とで構成されています。

特に、緑化帯、かき、さく、擁壁、広告物については、地区計画の内容を具体的にルール化しています。

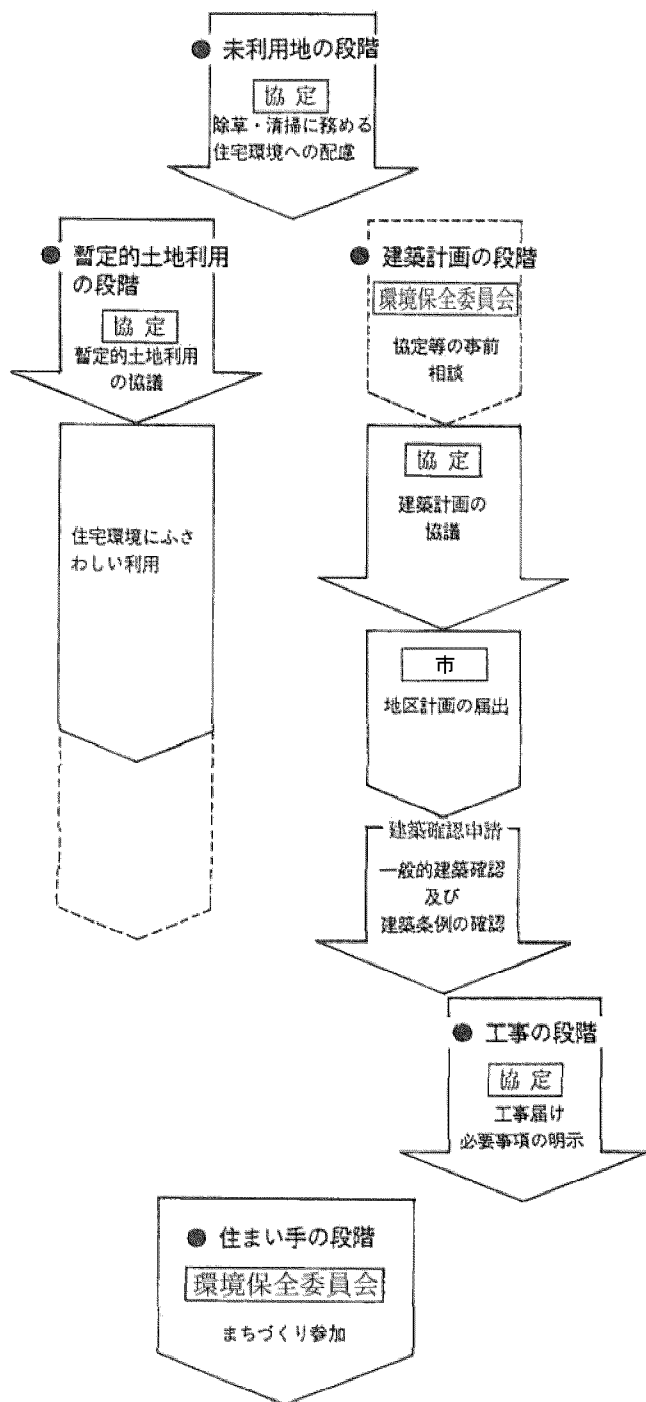
住民全体のまちづくりは、環境保全を自分達の問題としてとらえていくことから始まると、いえましょう。



3 制度と手続き

山口台地区での土地利用に際しては、まちづくりの制度との関係で下図のような手続きが必要となります。

ー 土地利用までの経過 ー



■ 協定で必要な手続き

- ① 建築計画協議書
- ② 暫定的土地利用協議書
- ③ 工事届
- ④ 権利移動届
- ⑤ 区画変更届

● まず初めに環境保全委員会とご相談ください。

用地を確保したり、テナント入居される際には、環境保全協定の締結者となって頂きます。建築計画の作成に際し、協定や地区計画の関係について、ご相談下さい。そして、協定者(地権者)としてまちづくり運営の一員を担います。

● 未利用地の段階

周辺の住宅地に配慮しましょう。

● 暫定的な土地利用に際して

住宅環境にふさわしい利用やマナーを考慮しましょう。協定による“暫定的土地利用の協議”が必要です。

● 建築計画に際して

環境保全委員会と計画内容について、相談して下さい。

一般的な建築確認申請の前に、協定による“建築計画の協議”と地区計画による“届出”(市)が必要です。

● 工事に際して

埋設ケーブルや緑化帯が整備されているため、保護対策等についてご相談下さい。隣家等への配慮も必要でしょう。協定による、“工事届”が必要です。

● 住まい手として

より良いまちづくりをみんなの手で運営しましょう。協定者(地権者)としての権利と義務を大切にしましょう。

● 権利移動や区画変更の際に

協定を継承していくことは、協定運営の基本です。必ず届出をしてください。

■ 地区計画で届け出が必要な行為

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築
- ③ 工作物の建設
- ④ 建築物の用途の変更

4 制度の内容

1 建物の用途【地区計画・建築条例】

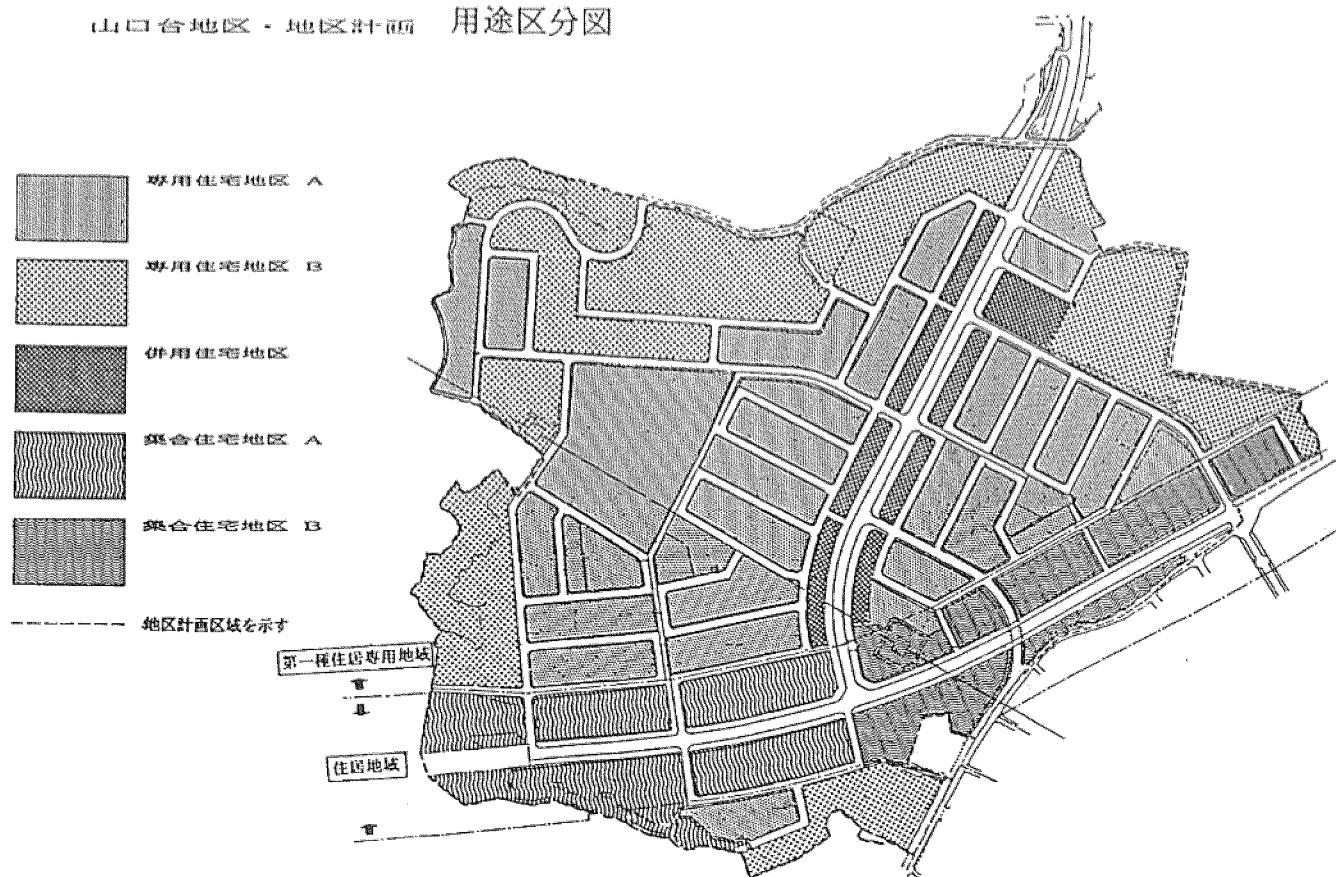
趣旨

良質な住環境を計画的に形成するためには、建物の用途を限定し、適正な土地利用の秩序をつくることが、最も重要であると言えます。周辺地域との関わり、道路との関係、地形・配置上の性格を踏まえ、地区全体を五つのブロックに分けています。そして、それぞれのブロックの特質に応じて、建物の用途を限定しています。

異なる用途の建物が混在しはじめると、まちの環境秩序をこわすだけでなく、お互いの迷惑になり、快適なはずの住環境を阻害します。

山口台では、計画的に住環境を形成するため、建築基準法による用途指定よりさらにきめ細かい制限を地区計画で定め、さらに建築条例で担保しています。

山口台地区・地区計画 用途区分図

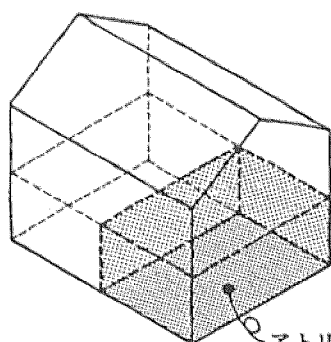


■ 専用住宅地区 A

戸建住宅を建てる地区です。
それ以外の建築物は建てられません。

解説 原則的に、戸建住宅地としての閑静な環境を保全する地区です。不特定多数の人々が絶えず出入するような施設を持った住宅や、大きな音を出す施設を持った建物は建てられません。

例えば、店舗付住宅・事務所付住宅（併用住宅）、医院などはできません。ただし、アトリエや文化的教室として専用にする施設を持った住宅は、一定条件のなかで建築できます。また二世帯で住まう住宅も一定条件のなかで戸建住宅として建築できます。



アトリエや文化的な
教室（専用施設）

例：建物延床面積が 100m^2 の場合

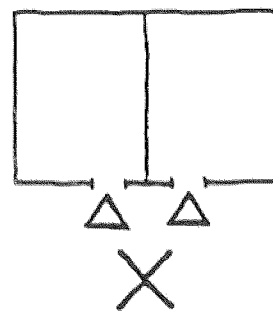
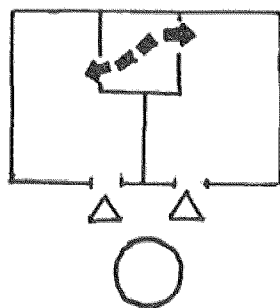
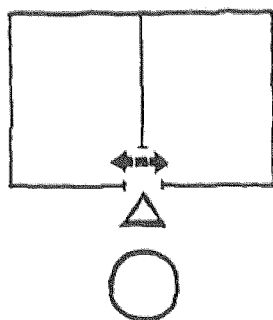
専用施設の床面積 $30\text{m}^2 < 100\text{m}^2 \times 1/3 \dots \text{OK}$

●アトリエや文化的教室の施設をもった戸建住宅の条件とは「建築条例」

- ・その専用施設の床面積が 30M^2 （約18帖）以内であること。
- ・建物全体の床面積（延床面積）の $1/3$ 以内であること。
- ・一時的に教室等に使う居間・書斎等は専用の施設とはなりません。

●二世帯で住める戸建住宅とは「建築条例」

- ・玄関が2つあってもかまいませんが、内部で自由に行き来できることが必要です。



■ 専用住宅地区 B

戸建住宅と共同住宅を建てる地区です。
それ以外の建築物は建てられません。

解説 基本的には、専用住宅地区Aと同様に住宅専用の地区です。しかし、周辺地域との地形的な関係や、一体的な土地利用に適した街区であることを考慮し、共同住宅の建設も可としています。戸建住宅との調和を計りつつ、まとまった緑を確保しやすい地区です。

■ 併用住宅地区

共同住宅、寄宿舍などは建てられません。
その他の第1種住居専用地域で建てられる
建築物を建てていく地区です。

解説 山口台の中央を走る幹線道路（万福寺王禅寺線）の性格と、地区内や周辺地域の利便性を考慮し、店舗や事務所付住宅、医院など、戸建住宅地の雰囲気になじみやすい建物を建てていく地区です。第1種住居専用地域で認められている建物のうち、大半のものが建てられますが、共同住宅などは建てられません。長屋建築物も同様に建てられません。

■ 集合住宅地区 A

共同住宅、寄宿舍を建てる地区です。
それ以外の建築物は建てられません。

解説 山口台を横切る幹線道路（尻手黒川線）沿道は住居地域がすでに指定されています。特に万福寺王禅寺線との交差点から西部分を集合住宅専用の街区として位置づけています。集合住宅によるまちなみ形成と、まとまりある計画的な土地利用を考えています。
戸建住宅や戸建併用住宅、業務施設などは建てられません。

■ 集合住宅地区 B

主に共同住宅、業務施設を建てる地区です。
戸建住宅、戸建併用住宅、ホテル、旅館、パチンコ屋、工場（第2種住居専用地域で建てられる工場を除く）、は建てられません。

解説 尻手黒川線沿いの住居地域の東半分を、共同住宅以外に業務施設などが建築できる地区として位置づけています。
まとまりある計画的な土地利用に適した街区であり、集合住宅地区Aと同様に戸建住宅や戸建併用住宅は建てられません。しかし、周辺地域や地区内の利便性、幹線道路との関係を考慮し、住宅地区にふさわしい業務施設が立地できる地区としています。
また、工場のように音を出す施設は、第2種住居専用地域で認められる範囲のものまでとし、住環境を守っていきます。

■ 公益上必要な施設の特例他

建築条例では、学校、民生施設等の公益上必要な施設については特例を設け、一定の手続きを経て建築できることとしています。また、建築許可の手続きを経た場合も、特例扱いとなります。

2 第1種住居専用地域における

建ぺい率・容積率

【地区計画・建築条例】

趣旨

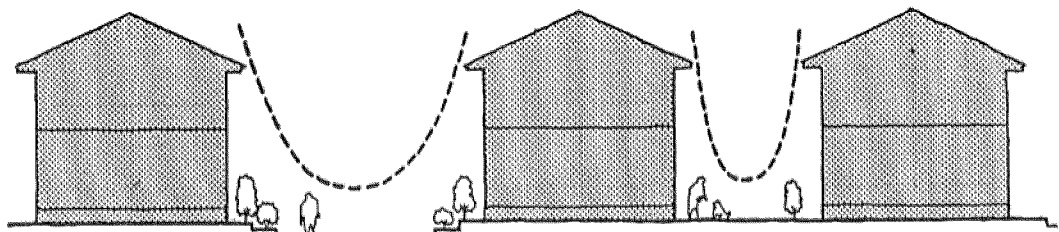
建築の自由度や内部の機能は、建ぺい率、容積率が多いほど有利となります。しかし、周辺を含めた住環境は、空地や緑地が減ることで悪化していきます。

地区計画制度の導入に際し、土地利用の自由度と、適度なゆとりなどについて総合的に判断し、建ぺい率40%、容積率70%と定めています。

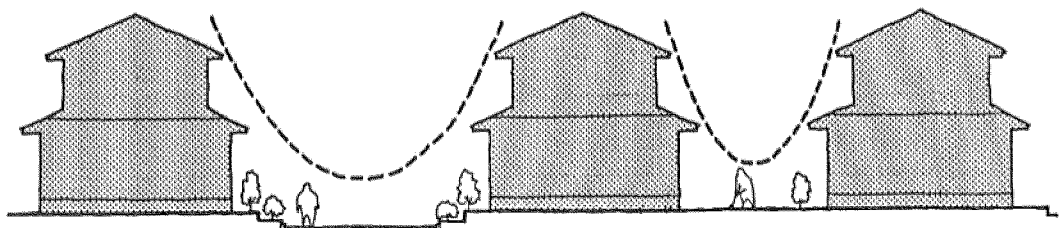
■ 第1種住居専用地域の建ぺい率制限は40%、容積率制限は70%です。

解説 建ぺい率を40%、容積率を70%とすることで総2階の建物が減り、1階が大きく2階が小さい建物を計画しやすくなります。

総2階の建物が連なることによる圧迫感に対して、広がりを持ったまちなみが計画的に形成できると考えています。



総2階の場合



40%/70%の場合

・角地緩和の適用について

専用住宅地区A・Bでは適度な空地や緑地の必要性から、建ぺい率40%を適正值と判断し、角地緩和は適用されていません。

併用住宅地区では、店舗等の利用を考慮し、1階床面積を確保しやすくすることを優先させ、通常通りの角地緩和が適用されています。

注：住居地域については、建築基準法による、一般の制限が適用されます。

3 敷地面積 【地区計画・建築条例】 【環境保全協定】

- 建築物の敷地面積の最低限度は、 165 m^2 です。 【地区計画・建築条例】
- 戸建住宅用地の平均区画規模の目安は、 220 m^2 です。 【環境保全協定】

解説 宅地の規模は良好な住宅地か否かを左右する大きな要素といえます。細分化された小さな宅地がふえ、密集化するほど、住宅地としての環境は悪化していきます。

山口台の戸建住宅用地は区画規模を平均 220 m^2 として造成されています。この規模の設定は住宅地としての価値を表わす一つの指標と考えています。

上物の建設にあたっては、区画整理で区画された宅地を敷地面積とするケースが一般的でしょう。区画の変更をしなければならない場合があっても、できる限り現在の区画規模を保っていききたいものです。

しかし、区画規模の縮小をしなければならない個々の事情が発生することも予測されます。このような場合でも最低限守るべき面積として地区計画のなかで 165 m^2 を設定しています。

注1：区画整理の段階で 165 m^2 未満となっている区画の場合は、その面積が最低限となります。

注2：敷地面積の制限は戸建住宅に限らず、すべての建築申請に共通です。

4 戸数 【環境保全協定】

- 戸建住宅は1区画1戸が原則です。
集合住宅の場合もあらかじめ決められた
戸数の範囲にしなければなりません。

解説 戸数の制限は密集化を防ぐ目的があり、敷地面積の制限と同様の意味があります。

5 住居地域における建物の高さ

【地区計画・建築条例】

【環境保全協定】

趣旨

山口台では、周辺地域も含めた住環境の秩序を考え、尻手黒川線沿道の区域（住居地域）の中層建物の高さを一定レベルまでに制限しています。特に、まちなみ景観、電波障害、当初からの約束などのなかで、建物の高さを5階建程度までとしています。建物高さの最高限度は、地区計画・建築条例と環境保全協定の両面で定めています。

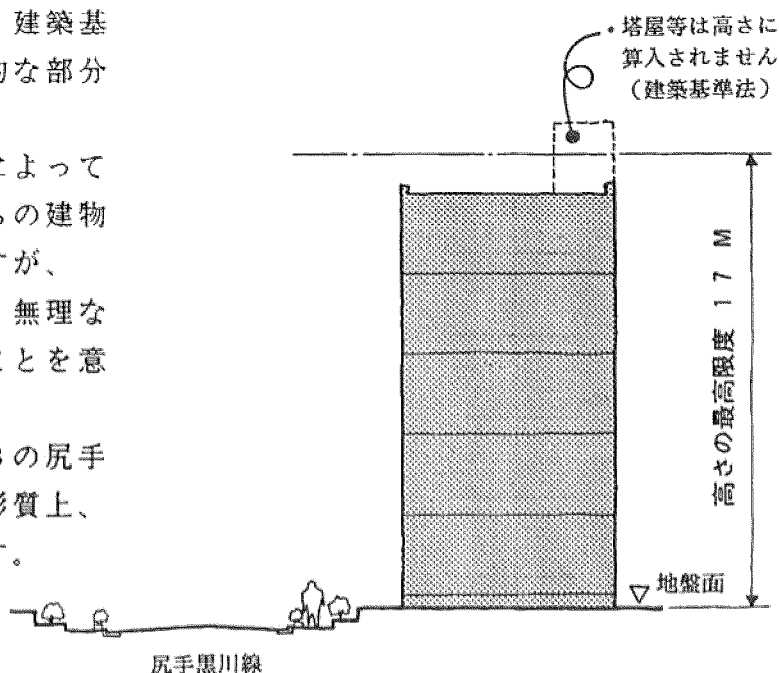
■ 高さの最高限度 【地区計画・建築条例】

集合住宅地区 A 及び B は、17Mとしますが、集合住宅地区 B のうち、尻手黒川線の南側については適用されません。

解説 建物の高さの算定は、建築基準法のなかでも専門的な部分が多いところです。

建物周辺の地盤形質によって決まる平均地盤面からの建物高さを規定していますが、17Mという数値は、無理なく5階の建物が建つことを意味しています。

また、集合住宅地区Bの尻手黒川線南側は街区の形質上、適用を除外しています。



■ 高さの最高限度 【環境保全協定】

住居地域の建物は、尻手黒川線から見て地上5階建て以下とします。

解説 協定では建物の高さの限度を階数で約束しています。これには、地区計画・建築条例で適用を除外している区域も含まれています。

平らな敷地の場合は、建物階数を容易に判断できますが、敷地の形質上、階数がはっきりと判断しにくいケースも予想されます。特に、地盤面に接する階が地階か地上階なのかの判断には微妙なところがあります。そこで、本協定を運用するにあたっては、以下の前提条件を設定しています。

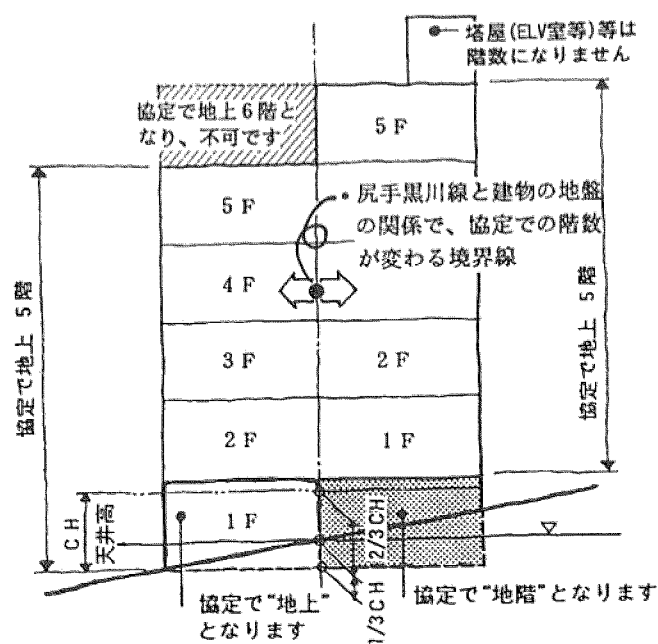
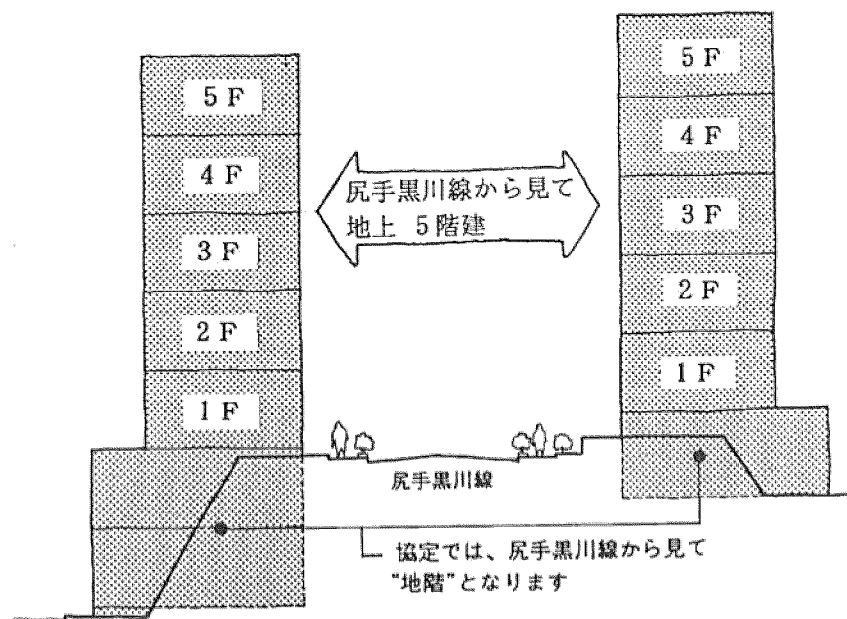
※ 尻手黒川線から見て、地上とは

： 建築基準法でいう地盤面が、尻手黒川線より低い場合

．．．．． 尻手黒川線の高さを地盤面とみなし、天井高の $2/3$ 以上が地盤面より上になっている部分は地上階とみなします。

： 建築基準法でいう地盤面が、尻手黒川線より高い場合

．．．．． 建築基準法でいう地上階を地上とします。



趣旨

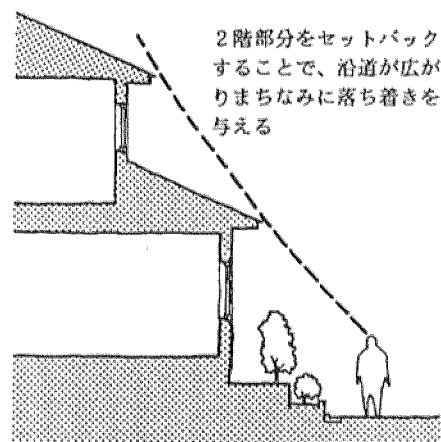
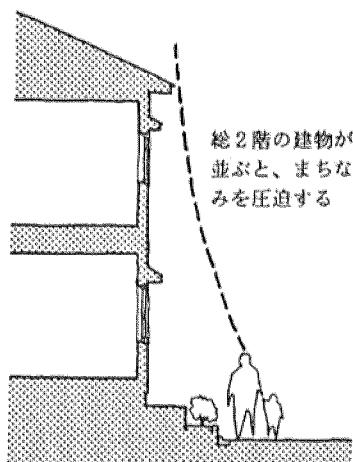
個々に建てられる建物は、景観としてのまちなみを構成すると同時に、それぞれの生活環境に大きく作用するものといえます。

例えば、道路ぎりぎりまで建てこんだ総2階の住宅地は、まちなみを窮屈な圧迫感で満たします。沿道の緑を無視した色彩の建物がならぶと、落ちついた雰囲気がかわれ、うるおいもなくなります。一方、周辺の緑や道路との関係のなかで一つのストーリーが感じられる家並は、住まう人々の誇りや身近な環境へのやさしさを生みだします。

建物計画ひとつひとつが、まちなみや雰囲気をつくっていくだけに、その形や色あいは大切にしたいものです。

- 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したいものです。

外壁、屋根等、まちなみに影響を与える色彩は刺激的な原色を避けて、周辺との調和に配慮しましょう。



外壁、屋根等は“まちなみ”への影響力が大きいバルコニーや開口部も大切な要素となるので、充分考慮して計画したいもの

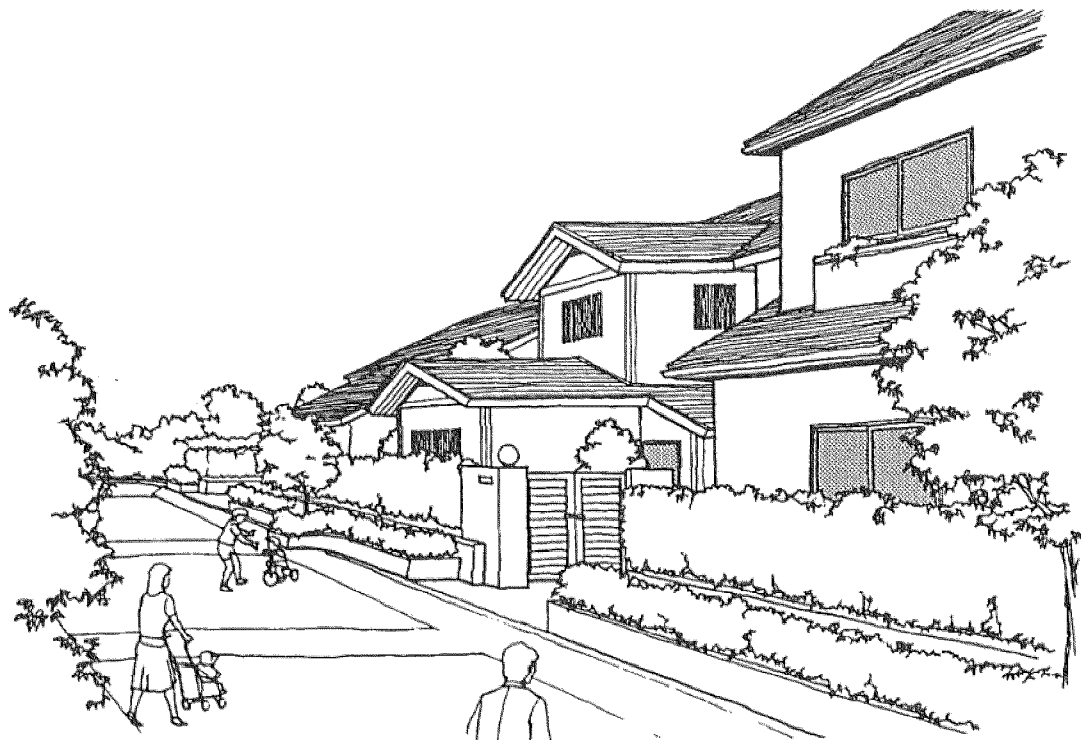
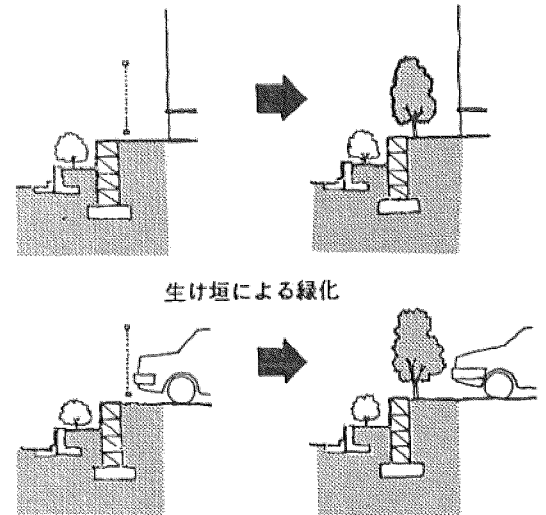
7 緑化推進 【環境保全協定】**趣旨**

都市生活を取りかこむ自然環境の中で、とりわけ近郊の居住生活にとって身近な緑が切実に語られ続けています。公共の公園や緑地を除いて、個々の住宅地にふんだんな緑が育てられることは、宅地の狭小化や維持管理などの負担から、年々少なくなっています。

そんな中で、多摩丘陵の面影を残す地形と一定規模以上の宅地を確保している山口台は、居住生活に最も貴重な緑を復権させる大きな機会に恵まれているといえます。

- 山口台の景観を美しくする最大の要素は緑であるという認識のもとに、緑化の推進につとめましょう。

特に、沿道の緑はまちなみを豊かにします。建築以外の土地利用にあっても、沿道の緑化に配慮しましょう。



8 緑化帯 【地区計画】【環境保全協定】

趣旨

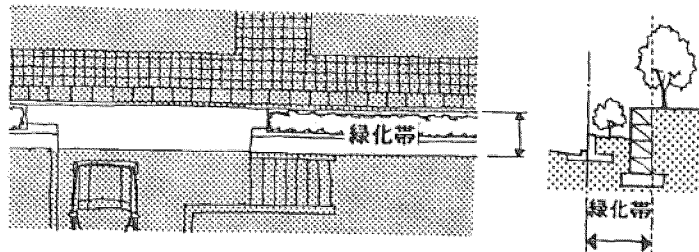
本書の“はじめに。”で触れましたが、山口台では、ここに住まう人々が安全で、健康的で、快適な生活環境をうることをめざしています。特に、身のまわりの環境が、人々のまちづくり参加の第一歩である、と考えています。この考え方が具体的ななかたちで街区道路のコミュニティー化、宅地沿道部分の緑化帯という環境基盤を生みだしました。

街区の道路はそれぞれの生活環境の延長へ・・・子供たちにとって身近で安全な遊び場にならないものか、大人たちが玄関のそとへもっと出てこれないものか、宅地の庭と一体的な雰囲気をつくれないものか・・・といった考えからコミュニティー道路がつくられています。

緑化帯は向う三軒両隣り共通の環境装置へ・・・今までの道路と宅地という隔絶さ

れた関係を取り払えないものか、道の広がりや宅地側へ貢献させられないものか、沿道を緑豊かにできないものか・・・といった考えから宅地沿道部分の緑化帯がつけられています。

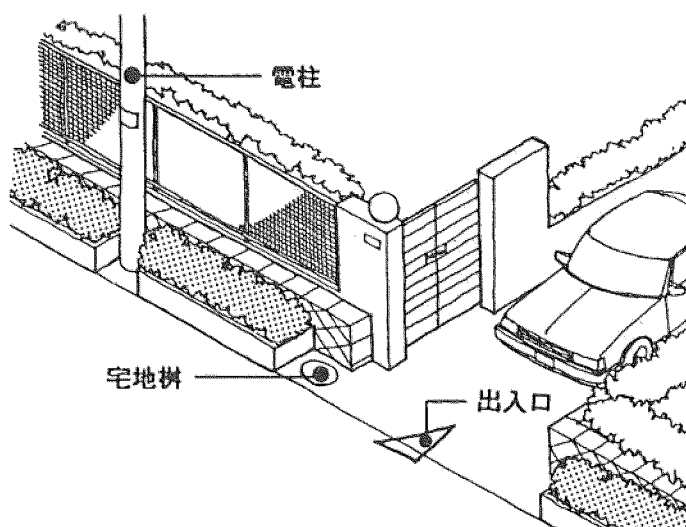
- 土地利用の制限 [地区計画]
 区画整理事業で確保した緑化帯を保全し、緑化帯内には工作物等を設置しないこととしています。



緑化帯位置図

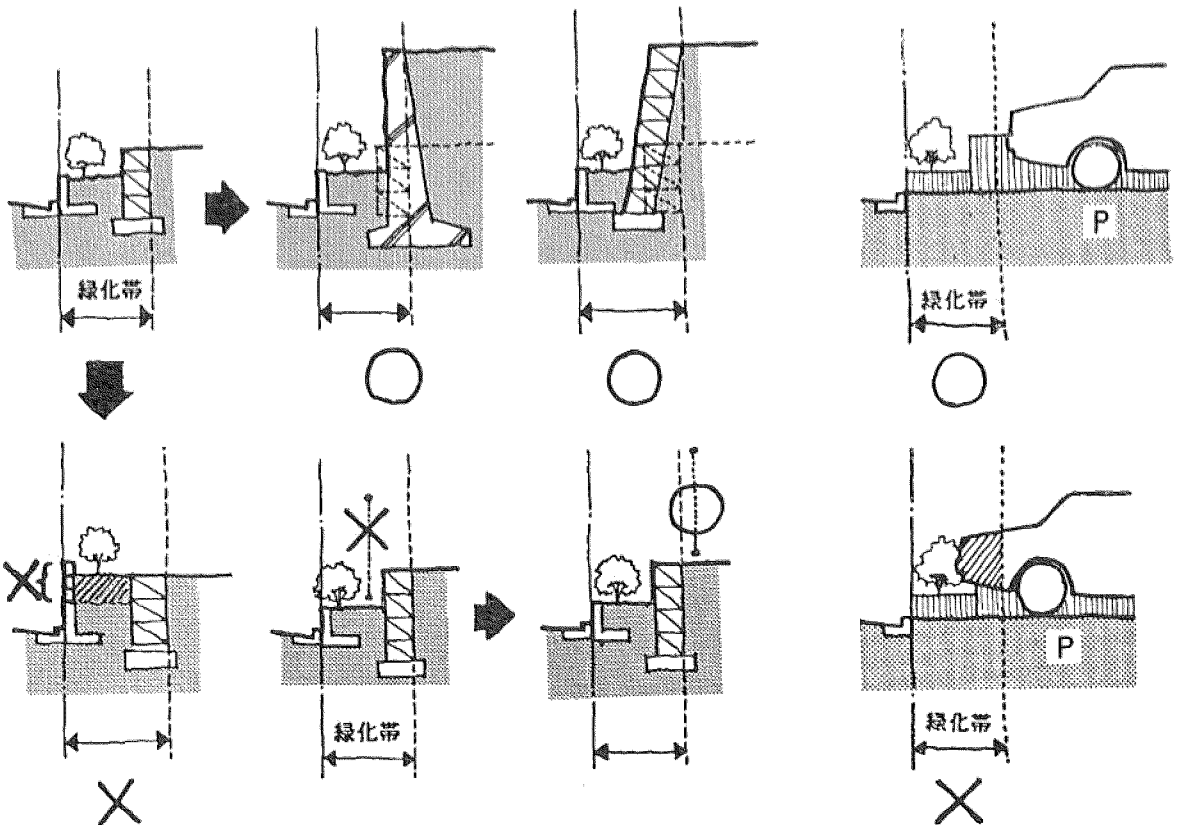
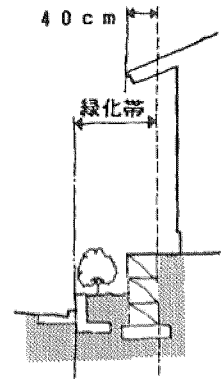
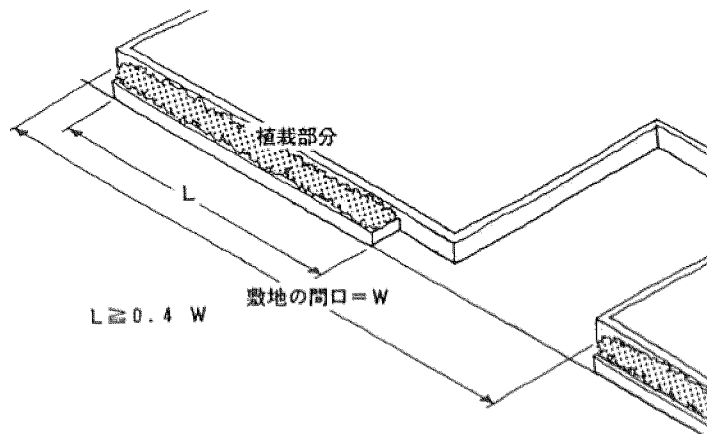


解説 右図の通り緑化帯を保全していきます。但し、カーポートや玄関までのアプローチ（進入路）、電柱や宅内樹のように、土地利用上最小限のものはこの限りではありません。また防災上、公益上やむを得ない場合も同様です。



■ 緑化帯 [環境保全協定]

- ・緑豊かで、うるおいのある良質なまちなみと、ふれあいある好ましい生活環境を形成するため、宅地のうち道路と接する一定幅を空地とし、積極的に緑化、保全します。
- ・緑化帯には建物や門、塀、さく、構築物等は設置できませんが、図にあるような必要施設はこの限りではありません。また、建物や門の軒や庇、2階以上の出窓は、40cmまでの突出が可です。
- ・緑化帯の形質を変更する場合(アプローチを変えたり、カーポートを広げるなど)は、図のように一定の条件のもとで行ってください。ただし、緑化帯構造物の増し積みはできません。
- ・緑化帯にある緑地は(植栽部分)は、地形上やむを得ない場合を除いて、沿道間口の40%以上を確保してください。



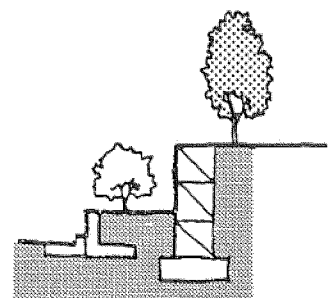
趣旨

道路と宅地が視界的に連続し、広がりを持っていることは、まちなみにうるおいを与え、豊かな環境を形成します。

そのため、道路に面する宅地の部分は、生け垣やフェンスなどのやわらかい感じのするものを使用し、ブロック塀のように視界を遮断し圧迫感を感じさせる素材で囲うことは止めようとするものです。

- 道路に面する場所に設ける かき・さく は、生け垣または透視可能なフェンス等としますが、部分的に設ける塀で周辺的美観を損なわないものは可としています。 [地区計画・環境保全協定]

- 隣戸間に設ける かき・さく は、生け垣をとりいれるなど周辺の影響を配慮したものとしましょう。 [環境保全協定]



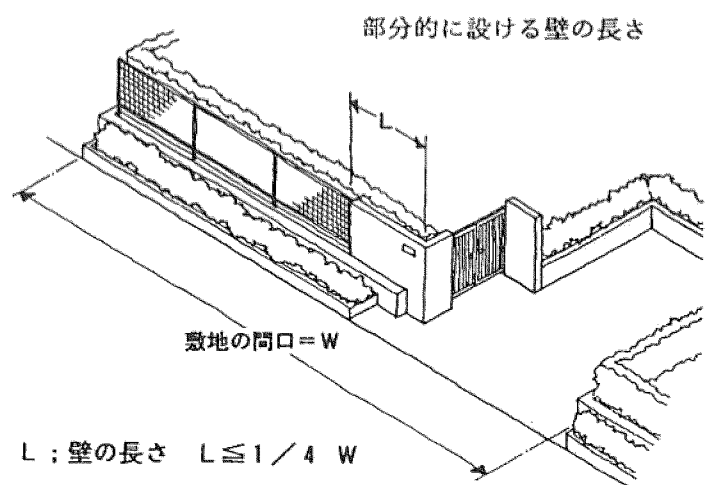
解説 ※ 生け垣

生け垣は宅地を緑化し、沿道景観を豊かにする重要な要素となります。したがってかき・さくを設ける場合はできるだけ生け垣としたいものです。

沿道の緑をより豊かにし、道の広がりを感じさせる意味から図のような生け垣を後退させた二重植栽が望ましいと考えられます。

※ 塀

道路に面する場所は、生け垣または透視可能なフェンス等としますがプライバシーの確保のためや、門塀、玄関回りなどで一部に塀を設けざるを得ないこともあると思われます。その場合も、あくまで部分的なものであることが条件となります。フェンス等の下部に設ける腰壁状のものは、高さ60cm程度まで、独立した塀状のものの長さは沿道間口の $1/4$ 程度まで、と考えています。



※ 隣戸境

隣地との境界については、緑化推進の意味からもできるだけ生け垣とし、環境を豊かにしたいものです。また、お隣りと事前に話し合いをしておくことは大切なことと考えます。

10 隣接地に対する配慮 【環境保全協定】

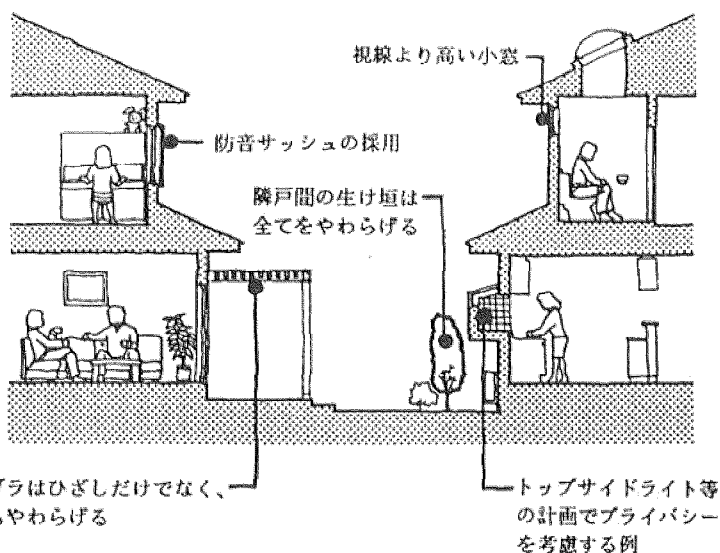
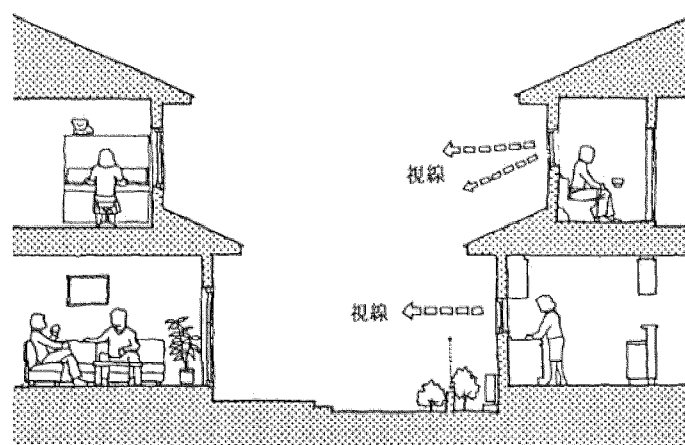
趣旨

家は自分のものであると同時に、隣近所を含めた環境や、その地域のものでもあります。自分の家の都合だけで、建物を考えないことが望まれます。隣の家や、道路に対して、自分の家がどんな影響を与えているかについても考えたいものです。

- 建物の配置、開口部の位置や形状は隣地に対するプライバシー、騒音、その他を配慮したものにしましょう。

解説 例えば、自分の家にとっての「うら」は裏の家からみれば「おもて」になります。ということがあります。

- ・建物や各室の配置、開口部の位置、について検討する。
- ・開口部の取り方に工夫を加える。
- ・大きな音の出やすい室（例：ピアノ室・機械室など）は防音処理する。
- ・障壁・生け垣等により視界をやわらげる。
- ・ などの配慮が望まれるところです。



11 擁壁上への構築物のはねだし

【地区計画・環境保全協定】

趣旨

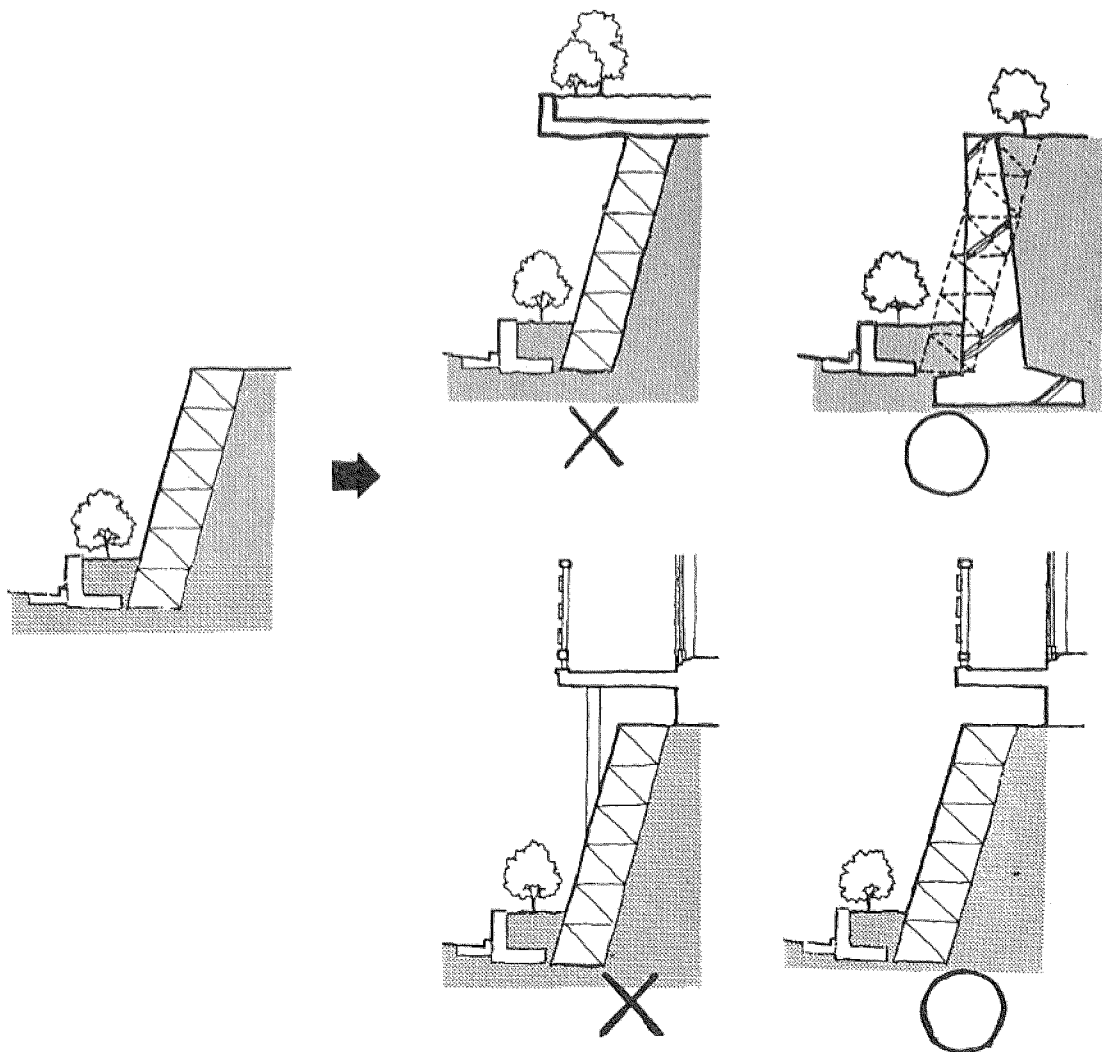
傾斜地の造成地では敷地を有効利用するため、擁壁上に構築物をはね出して庭や通路に利用しているケースをよく見かけます。擁壁で失われた平場を少しでも広くしたいという気持ちの表れでしょうが、まちなみの景観として見苦しいだけでなく擁壁の構造上の危険もともないます。

良質な住宅地をめざしている山口台では、このようなことはしないと約束するものです。

■ 道路及び隣地に面する部分の擁壁上へは構築物を突出できません。

解説 建築物の一部が擁壁上に突出することは図のとおり可です。ただし、緑化帯への突出はできません。（緑化帯の項参照。）

平場を確保するために、擁壁を改造し、直擁壁にすることについては、関連法規や緑化帯保全に適合していれば可です。



12 屋外付帯設備など 【環境保全協定】

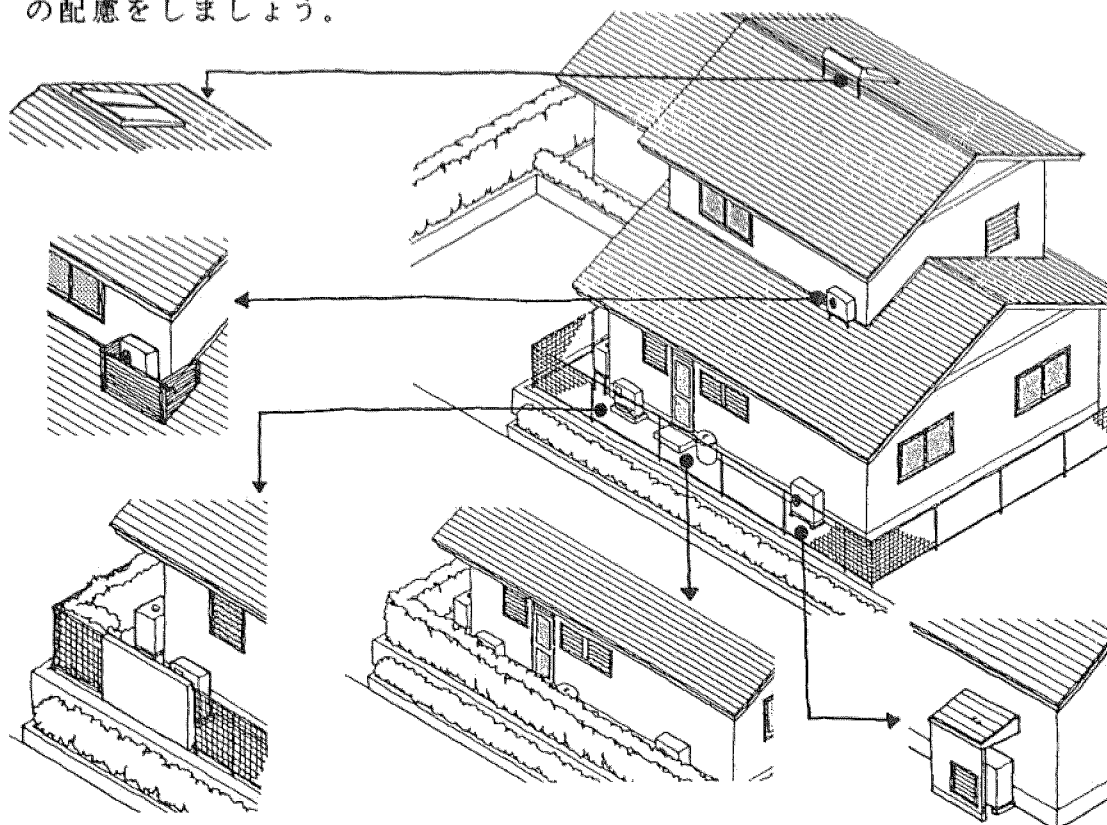
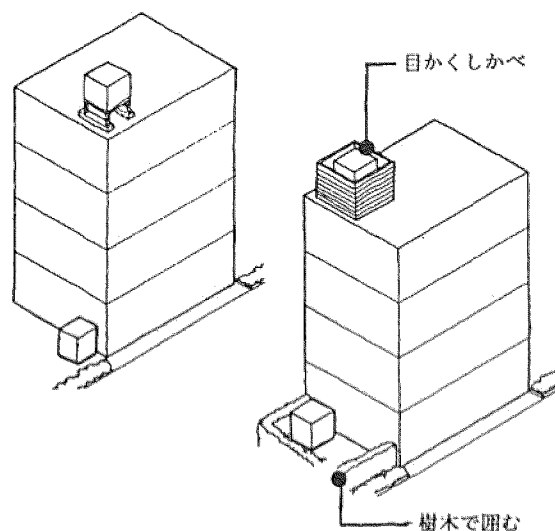
趣旨

屋外に設置する施設は安易に見過ごされがちです。そのため、騒音トラブルの原因となったり、美観を損なうといった好ましくない状況が生じます。このようなことを事前に防ぐため、環境保全協定では、配置上の配慮をするように取り決めていきます。

- 建物に付帯する空調屋外機、受水槽、高架水槽等の建築設備、及び集合住宅のゴミ集積所、その他これらに類するものは、宅地外からの美観を損なわないよう壁や樹木で囲むなど配置上の配慮をしましょう。

解説 高架水槽・受水槽などの建築設備機器が、直接道路に面する位置にむき出しに見えているのは見苦しいものです。奥まった場所に設置するとか、周辺を囲って直接目にふれないようにするなどの配慮が必要です。

空調屋外機・灯油タンク・風呂の外釜・物置などは、建物の外壁沿いに設置されることが多く、周辺の美観に影響をあたえやすいものです。建物と調和した囲いを設けたり、樹木を配するなどの配慮をしましょう。



趣旨

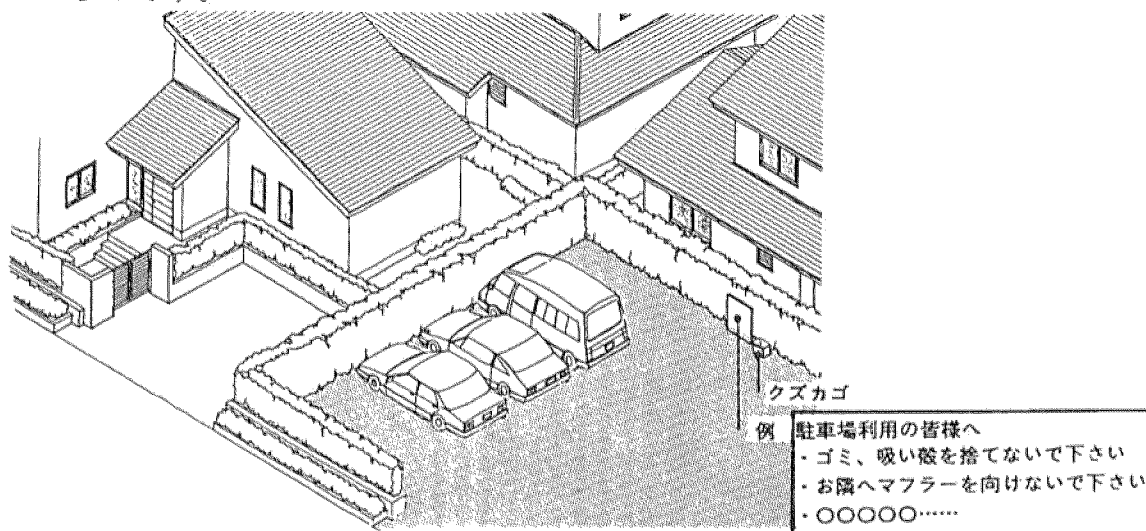
個々の屋上に林立するテレビアンテナは、まちの景観を阻害するものです。山口台では、地形的特性や、周辺や地区内の建築物による電波障害を解消し、新しい情報システムに対応できるよう、CATV施設が整っています。このため、個々のテレビアンテナの設置は禁止となっています。

解説 CATVについては、あらかじめ株式会社ジェイコム町田・川崎 と相談してください。

14 暫定的な土地利用 【環境保全協定】

■ 建築以外で土地利用する場合も、この地域の環境にふさわしい用途にしましょう。

解説 建築以外で土地利用する場合でも、住宅地としての環境に適した利用をしたいものです。



具体的には農地や駐車場としての利用が考えられます。その他の土地利用をする場合でも住環境を乱すものは避けなければなりません。

例えば、廃棄物の集積場や長期的に資材置場として利用するようなケースは適切とはいえないでしょう。

協定では第1種住居専用地域の場合「農地、駐車場、その他」と規定しています。

住居地域の場合は「農地、各種展示場、駐車場、その他」と規定しています。このような土地利用の場合でも、周辺への影響についての配慮をする必要があります。

- ・敷地周囲をできる限り緑化する。
- ・砂塵、粉塵、排気ガスなどの影響を少なくするように配慮する。
- ・スピーカーや人の集まることによる騒音に配慮する。

趣旨

山口台は閑静で落ちついた住宅地の形成をめざしているため、広告物を必要最小限に止めたい、ということが基本的な考え方です。

- 広告物は、自己の事業や営業の内容を表示するものに限ります。

【地区計画・環境保全協定】

解説 地区内で商店やその他の事業を行なう場合、その案内のための広告は当然必要になりますが、自己の事業以外で、広告することだけを目的とする広告物の設置は制限しています。

- 広告物は良好な住宅地としての環境にふさわしい品位のあるものにしましょう。

【環境保全協定】

解説 何が品位のあるもので、どんなものが品位に欠けているのかの判断は難しいところですが、常識的にみて、粗雑な作りや、けばけばしい広告物は好ましくありません。
また、点滅式のネオンサインなどもこの地域の環境にふさわしいものではないと考えています。

- 屋上・塔屋への広告物はできません。

【地区計画・環境保全協定】

解説 屋上や塔屋に設置するほどの積極的な広告はこの地域には適していないと考えています。

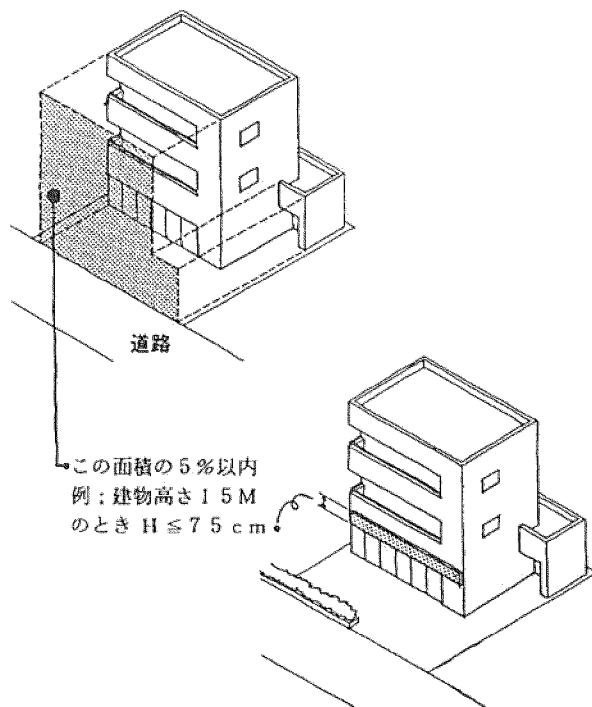
- 広告物の表示面積は宅地1区画につき1 m²以下としていますが、特に認められた地区では、敷地の大きさや建物の大きさによる一定条件で、広告ができます。

【環境保全協定】

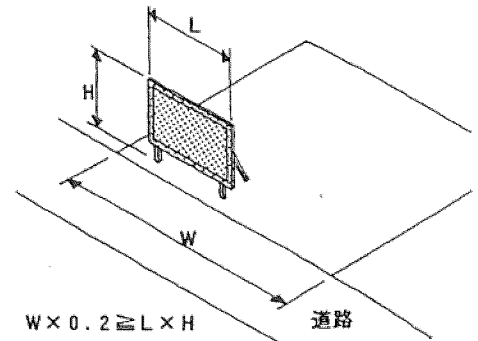
解説 住居専用の地区では広告物の必要性がほとんど無いため、1区画1 m²以下の制限を設けています。

広告物を必要とする商店、その他の業務施設が立地できるのは併用住宅地区

と集合住宅地区Bです。これらの地区のうち、専用住宅地区A・Bに面しない部分を「特に認められた地区」として定めています。



建築物を利用した広告物（特に認められた地区）
道路に面する鉛直投影面積の5%以内



- ・ 地上に設置する広告板
（特に認められた地区）
道路に面する延長1 M
あたり0.2 M²以内

- 地上に設置する広告板の高さは、併用住宅地区で3 M以下、集合住宅地区 B で7 M以下とします。
[環境保全協定]

解説 併用住宅地区では一般に2階建ての家並になることが予測されるため、およそ1階分の高さとして3 Mの制限を設けています。

集合住宅地区Bは中層の建物が予想されるため、およそ2階分の高さとして7 Mの制限を設けています。

- 地区内の不動産分譲のための臨時的な広告物には、除外規定があります。
[地区計画・環境保全協定]

解説 地区内の不動産分譲のための広告物は、街を形成していくために必要な過渡的なものとして除外規定を設けています。

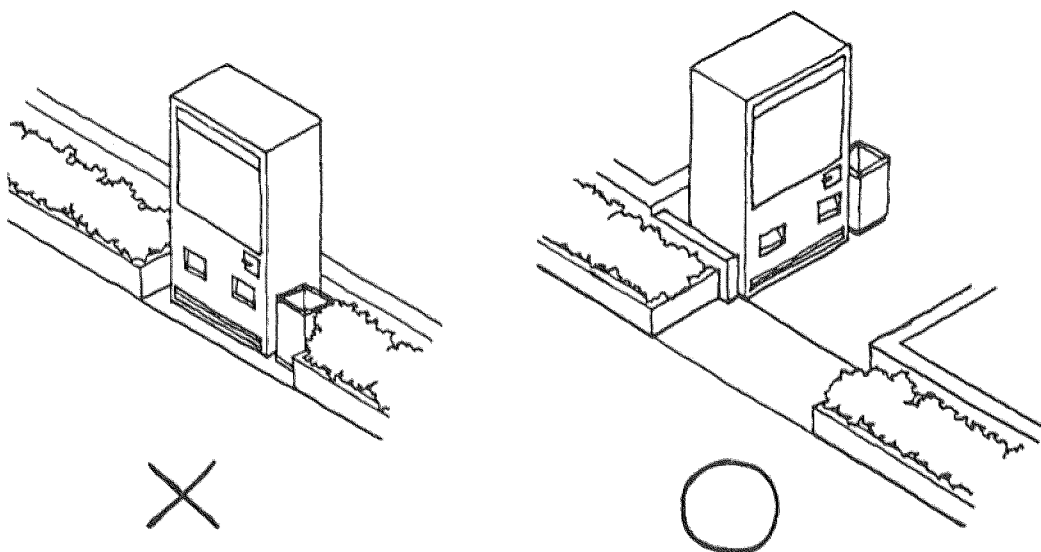
- ・ 除外の対象・・・自己広告物に限定していること
広告物の大きさの制限
- ・ 適用の対象・・・品位のあるものとする
屋上設置の禁止
地上に設置する広告板の高さの制限
- ・ 臨時的なもの・・・汚れて、きたない状態にはならない期間、通常1年以上放置するようなケースを考えています。

趣旨

自動販売機は便利なものである半面、それだけが目だってしまうため、景観を損ないやすく、周辺を汚すおそれもあります。このため、協定ではいくつかの制限を定めています。

- 自動販売機等は、併用住宅地区、集合住宅地区 B 以外の地区では設置できません。
自動販売機を設置する際には、緑化帯をさけることが必要です。
また、くずかごを置くなど、周辺の美化に努めましょう。

解説 今後、自動販売機に似た屋外に設置する施設が現われることも予測されます。それらの場合も自動販売機と同様の扱いを考えています。



(様式1)

建築計画協議書

平成 年 月 日

山口台自治会環境保全委員会

委員長

殿

申請者 住所

氏名

TEL() -

印

下記のとおり建築物を計画していますので、山口台環境保全協定・第16条にもとづき、協議の申請をいたします。

記

建築主	住 所		TEL() -	
	氏 名			
敷 数	所有者	住 所	TEL() -	
		氏 名		
地	位 置 ・ 面 積		川崎市麻生区	M ²
	用 途 地 域			地区計画による 用途指定
工 事 の 種 別		新築 増築 改築		
建 築 物 の 用 途			共同住宅の場合、住宅の戸数()戸	
建築物の階数(住居地域の 場合記入)		都市計画道路・尻手黒川線からみて、地上()階建		
緑 化 帯 の 形 質		変更しない 変更する		
かき・の さく くさ	道路に面する部分			
	道路に面する部分以外			
広 告 物	予 定 表 示 面 積		M ²	
	地上に設ける広告板	設置予定 有・無	有の場合、その高さ M	
設 計 者 の 住 所 ・ 氏 名		TEL() -		
施 工 者 の 住 所 ・ 氏 名		TEL() -		

1. 本協議書は2通提出して下さい。
2. 協議書には配置図を添付して下さい。配置図には方位、縮尺、敷地境界線とその寸法、道路の位置、緑化帯の位置及び幅員、建物の位置及び軒・庇・出窓の位置、門・塀・かき・さくの種別と位置を記入して下さい。
3. 緑化帯の形質を変更する場合は、その内容を説明できる図面を添付して下さい。
4. 必要に応じて、その他の資料を提出していただくことがあります。

左記の申請にもとづき、よりよいまちづくりをしていくために、
下記の項目について申請者と協議します。

記

- 緑化の推進
- 緑化帯の保全
- かき・さくの構造
- 住宅の戸数
- 区画の規模の変更の有無
- 建物の階数(住居地域)
- 隣地に対する配慮(プライバシー、騒音、その他)
- 擁壁上への建造物の設置
- 建物の形態、色彩
- 屋外付帯設備等の美観
- テレビアンテナの否設置とCATV施設
- 広告物
- 自動販売機
- 土地所有者等の変更の有無
- その他

平成 年 月 日

上記協議にもとづき、本建築計画に同意します。

山口台自治会環境保全委員会

委員長

印

(様式2) 暫定的土地利用計画協議書

山口台自治会環境保全委員会
委員長 殿 申請者 住所
氏名 TEL() - 印
平成 年 月 日

下記のとおり暫定的な土地利用を計画していますので、山口台環境保全協定・第17条にもとづき、協議の申請をいたします。

記

利用 者	住 所		TEL() -	
	氏 名			
敷 地	所 有 者	住 所	TEL() -	
		氏 名		
	位 置 ・ 面 積		川崎市麻生区	M ²
	用 途 地 域			地区計画による 用途指定
土 地 利 用 の 内 容 (具体的に記入)				
利 用 予 定 の 期 間		平成 年 月 日 から 年間の予定		
緑 化 帯 の 形 質		変更しない 変更する		
かき・の さく く	道路に面する部分			
	道路に面する部分以外			
広 告 物	予 定 表 示 面 積		M ²	
	地上に設ける広告板		設置予定 有・無	有の場合、その高さ M

1. 本協議書は2通提出して下さい。
2. 緑化帯の形質を変更する場合は、その内容を説明できる図面を添付して下さい。
3. 必要に応じて、その他の資料を提出していただくことがあります。

左記の申請にもとづき、よりよいまちづくりをしていくために、
下記の項目について申請者と協議します。

記

- 緑化の推進
- 緑化帯の保全
- かき・さくの構造
- 区画の規模の変更の有無
- 隣地に対する配慮（プライバシー、騒音、その他）
- 擁壁上への建造物の設置
- 広告物
- 自動販売機
- 土地所有者等の変更の有無
- その他

平成 年 月 日

上記協議にもとづき、本土地利用計画に同意します。

山口台自治会環境保全委員会

委員長 印

(様式3)

工事届

平成 年 月 日

山口台自治会環境保全委員会

委員長

殿 届出者 住所

TEL() -

氏名 印

下記のとおり工事を行いますので、山口台環境保全協定・第19条にもとづき、届出をいたします。

記

敷 地 の 位 置	川崎市麻生区		
施 工 者	住 所	TEL() -	
	氏 名	印	
	工 事 責 任 者 氏 名		
	緊 急 連 絡 先	TEL() -	
工 事 予 定 期 間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
工 事 の 内 容			
既存構造物の保護対策			
そ の 他			

(様式4)

権利移動届

平成 年 月 日

山口台自治会環境保全委員会

委員長

殿

届出者 住所

TEL () -

氏名

印

下記のとおり土地・建物に関する権利を移動しますので、山口台環境保全協定・第23条にもとづき、届出をいたします。

記

土地・建物の位置	川崎市麻生区		
土地・建物の別	土地	建物	
権利の種類別	所有権	地上権	賃借権
権利移動する土地・建物の面積	(土地) m ²	(建物) m ²	
権利移動の予定日	平成 年 月 日		
新たな権利者となる者	(氏名) (住所) TEL () -	印	

新たな権利者となる者が協定に未加入の場合は、協定に加入させなければなりません。

権利移動が行なわれてから10日以内に登記簿謄本を添付して協定加入の手続きを完了させて下さい。

(様式5)

区画変更届

平成 年 月 日

山口台自治会環境保全委員会

委員長

殿

届出者 住所

TEL () -

氏名

印

下記のとおり宅地の区画を変更しますので、山口台環境保全協定・第24条にもとづき、届出をいたします。

記

変 更 前			変 更 後		
区 画 の 位 置		面 積 (㎡)	区 画 の 位 置		面 積 (㎡)
川崎市麻生区			川崎市麻生区		
合 計		㎡	合 計		㎡

1. 変更届には変更の内容を説明する地積図を添付して下さい。
2. 区画の変更によって緑化帯の形質を変更する場合は、その内容について委員会と相談して下さい。

発行者 山口台自治会環境保全委員会
〒215-0021 川崎市麻生区上麻生4-9-5
TEL 044-955-9505

平成元年3月発行

平成7年5月15日一部変更

平成22年9月30日一部変更