

彩が丘街並み .. ガイドライン



彩が丘街並みガイドライン運営委員会

目次

第1章 総則

1 「彩が丘街並みガイドライン」の目的と構成	1
2 区域	2
3 「彩が丘街並みガイドライン」の遵守	2

第2章 内容

1 土地利用の方針	4
2 建築物に関するルール	4
3 宅地に関するルール	7
4 外構に関するルール	8
5 植樹帯に関するルール	9
6 その他のルール	9

第3章 運営

1 運営委員会の設置・運営	13
2 「彩が丘街並みガイドライン」の改廃等	13

第1章 総則

1 「彩が丘街並みガイドライン」の目的と構成

(1) 「彩が丘街並みガイドライン」の目的

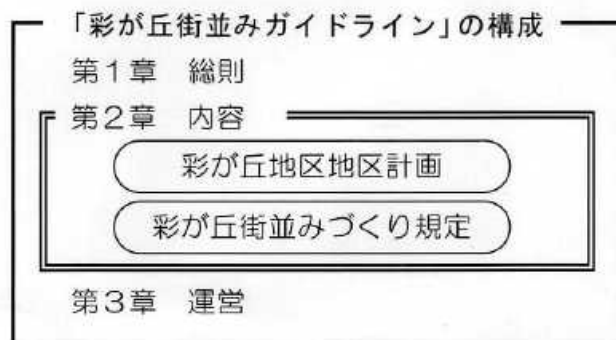
彩が丘（「彩が丘地区地区計画」の区域をいう。以下同様）は、広島市西部の丘陵地に位置する戸建てを中心とした住宅団地で、中央に城六川を生かした公園や緑地が整備され、大半の敷地に緑地帯が設置されているなど、緑豊かでゆとりのある市街地が形成されています。

「彩が丘街並みガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）は、こうした緑豊かな環境を維持するとともに、安全面、衛生面、景観面などに配慮した良好な環境を形成するために必要な建築物等に関するルールを定めるもので、誰もが安全で快適に暮らせるまちづくりに資することを目的とするものです。

(2) 「ガイドライン」の構成

彩が丘では、団地建設時に「「彩が丘」建築協定」（注1参照）と「五日市ニュータウン「彩が丘」街造り規約」（以下「街造り規約」という。）（注2参照）が、平成7年10月には「用途地域」（注3参照）が定められ、これらのまちづくりに関するルールにより良好な居住環境が守られてきました。

「ガイドライン」は、「「彩が丘」建築協定」と「街造り規約」を継承するための新たなルールとして策定するものであり、「彩が丘地区地区計画」（注4参照）と、これを補完する「彩が丘街並みづくり規定」（街並みづくりに関する任意の取り決め）、更には当該規定を守るために必要な事項で構成しています。



注1：建築協定は、協定区域内の土地所有者等の全員により締結される（市はそれを認可する）もので、彩が丘では、良好な環境の住宅地の形成を図るための「きめ細かなルール」が定められたものです。（平成2年8月に締結され、現在は失効しています。）

注2：「五日市ニュータウン「彩が丘」街造り規約」は、良好な街並み景観を形成するため、団地開発時の開発事業者同士で取り決められたもので、現在規約を扱う「五日市ニュータウン「彩が丘」団地管理委員会」が実質無効になっています。

注3：用途地域は、「合理的な土地利用の確保」のためのルールとして都市計画に定められるもので、彩が丘では、次の3種類が定められています。
第一種低層住居専用地域：低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために指定されます。
第一種中高層住居専用地域：中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために指定されます。
近隣商業地域：近隣住民を対象とした店舗等の建設により商業などの利便を増進するために指定されます。

注4：地区計画は、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールを都市計画に定めるもので、「彩が丘地区地区計画」は、彩が丘連合町内会などの要望を受けて平成24年2月28日に決定されました。

2 区域

「ガイドライン」の区域は、「彩が丘地区地区計画」の区域と同一とします。

また、「彩が丘街並みづくり規定」の区域は、「彩が丘地区地区計画」の地区整備計画の区域と同一とします。(図1参照)

「ガイドライン」の 区域	広島市佐伯区河内南一丁目及び河内南二丁目の各一部 (約41.6ha)
-----------------	---------------------------------------

3 「彩が丘街並みガイドライン」の遵守

- (1) 対象となる区域内の土地の所有者、居住者、借地人又は借家人等(以下「土地の所有者等」という。)は、建築物、宅地、外構及び植樹帯(注5参照)等について、第2章に示すガイドラインの内容を守るものとします。

また、土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、「ガイドライン」の内容を説明し、周知するものとします。

- (2) 地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築、用途の変更、工作物の設置等を行おうとする者は、当該行為に着手する30日前までに市(佐伯区役所建築課)に届け出なければなりません。

【市への届出が必要な行為(地区整備計画に定められている事項)】

○建築物の新築、増築、用途の変更(ルールに適合しない用途への変更を行う場合)など
(建築確認申請が不要な場合でも、原則届出は必要です。)

○擁壁等への工作物の設置

○垣、さくの設置、変更

- (3) 建築物の建築、工作物の設置、宅地の造成、外構又は植樹帯の整備など、「彩が丘街並みづくり規定」に定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する30日前までに別紙に定める様式により、第3章に示す「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」に届け出て、承認を得るものとします。

【「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」への届出が必要な行為(「彩が丘街並みづくり規定」に定められている事項)】

○建築物の新築、増築(建築確認申請が不要な場合でも、原則届出は必要です。)

○建築物の外壁の色彩の変更

○宅地地盤高の改変

○植樹帯、植樹帯の植樹の改変、植樹帯への工作物の設置

○テレビアンテナ等の設置 など

ただし、テレビアンテナの移動などの軽易な行為で、「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」に事前相談の上、了解を得た場合は、届出は必要ありません。

注5：植樹帯に関する規定については、第2章 5 植樹帯に関するルール(9頁)参照。

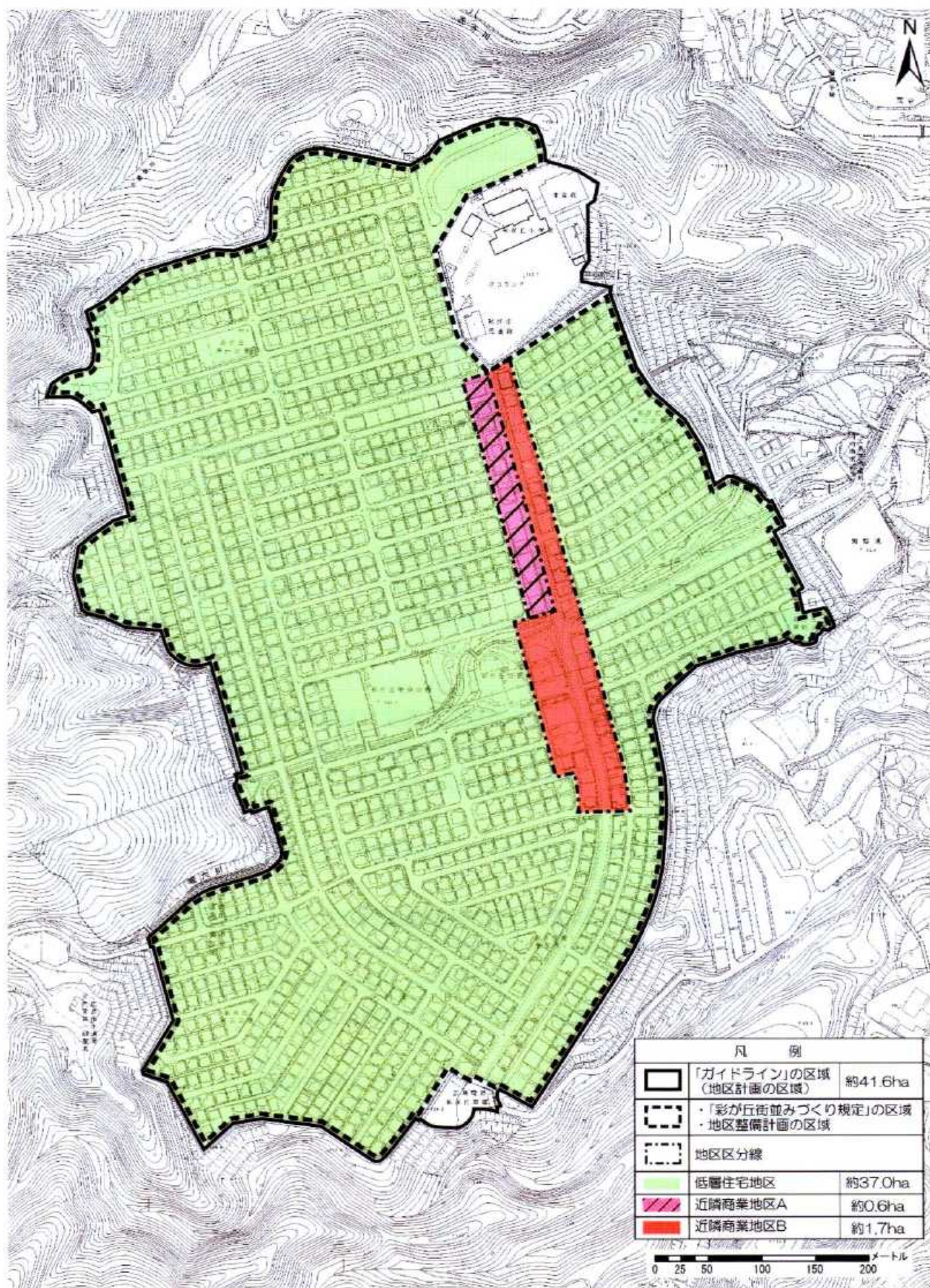


図1 「ガイドライン」の区域

第2章 内容

1 土地利用の方針

住宅地の良好な居住環境を保全するとともに、これと調和した商業地の形成を図るため、区域を「低層住宅地区」、「近隣商業地区A」及び「近隣商業地区B」に区分し、それぞれの地区の土地利用に関する方針を次のように定めます。

- (1) 「低層住宅地区」は、戸建ての低層住宅を中心とした、緑豊かで落ち着いた住宅地の形成を図る地区とします。
- (2) 「近隣商業地区A」は、戸建ての低層住宅を中心に近隣住民の利用する店舗等が共存する、利便性の高い住宅地の形成を図る地区とします。
- (3) 「近隣商業地区B」は、周辺の低層住宅地区の居住環境と調和した、主に近隣住民が利用する商業地の形成を図る地区とします。

2 建築物に関するルール

(1) 建築物の用途の制限（※地区計画による制限）

ア 低層住宅地区

次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (ア) 住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）
- (イ) 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）をいう。）（注6参照）
- (ウ) 共同住宅（住戸数が2以下のものに限る。）
- (エ) 保育所、幼稚園
- (オ) 診療所
- (カ) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
- (キ) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
- (ク) (ア)から(キ)の建築物に附属するもの

注6：(イ) 兼用住宅とは、事務所や店舗等の用途を兼ねる住宅です。ただし、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所や店舗等として使用する部分の床面積の合計を50平方メートル以下とするなどの制限があります。

イ 近隣商業地区A

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (ア) 長屋（住戸数が3以上のものに限る。）
- (イ) 共同住宅（住戸数が3以上のものに限る。）
- (ウ) 寄宿舍又は下宿
- (エ) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (オ) カラオケボックスその他これに類するもの
- (カ) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (キ) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。）
- (ク) 倉庫業を営む倉庫
- (ケ) 建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

ウ 近隣商業地区 B

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (ア) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (イ) カラオケボックスその他これに類するもの
- (ウ) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (エ) 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。）
- (オ) 倉庫業を営む倉庫
- (カ) 建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

(2) 建築物の高さの最高限度（※地区計画による制限）

ア 低層住宅地区

なし。（ただし、用途地域により最高限度 10 メートルの制限あり）

イ 近隣商業地区 A

- (ア) 建築物の高さは、10 メートルを超えてはならない。
- (イ) (ア)の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。

(3) 壁面の位置の制限（※地区計画による制限）

ア 低層住宅地区

- (ア) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。
- (イ) (ア)の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。
 - ① ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分
 - ② 当該敷地内にある主たる建築物の部分で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、壁を有しないもの
 - ③ 当該敷地内にある主たる建築物とは別の建築物で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、高さが3メートル以下であるもの
 - ④ 巡査派出所
 - ⑤ 公衆電話所
 - ⑥ 建築基準法施行令第 130 条の 4 各号に掲げるもの
 - ⑦ 門又は塙

イ 近隣商業地区 A

(ア) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。

(イ) (ア)の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。

- ① ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分
- ② 当該敷地内にある主たる建築物の部分で、附属の用途として自動車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、壁を有しないもの
- ③ 当該敷地内にある主たる建築物とは別の建築物で、自動車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、高さが3メートル以下であるもの
- ④ 巡査派出所
- ⑤ 公衆電話所
- ⑥ 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの
- ⑦ 門又は塀

ウ 近隣商業地区 B

(ア) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上としなければならない。

(イ) (ア)の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。

- ① ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分
- ② 巡査派出所
- ③ 公衆電話所
- ④ 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの
- ⑤ 門又は塀

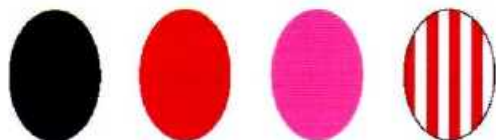
(4) 外壁の色彩の配慮（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

外壁には、街並みとの調和がとれる落ち着いた色彩を採用する。

避けることが望ましい色彩例

黒 赤 ピンク 縞模様 など



(5) 屋根の形状の配慮（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

調和のとれた家々の連続性を確保するため、屋根は勾配付きとし、陸屋根としない。
ただし、バルコニー、テラス等については、この限りではない。（図2参照）

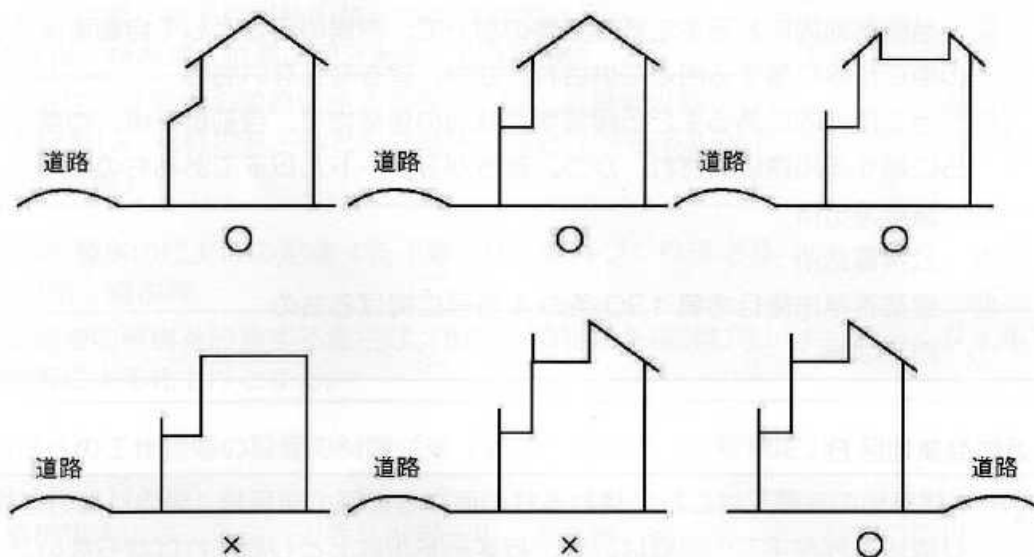


図2 勾配屋根の形状

3 宅地に関するルール

(1) 建築物の敷地面積の最低限度（※地区計画による制限）

対象区域：地区整備計画の区域

165 平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。

ア 165 平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該地区計画の決定の時の当該土地の登記記録に記録された地積以上であるとき。

イ 巡査派出所の敷地として使用する場合

ウ 公衆電話所の敷地として使用する場合

エ 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合

(2) 工作物の形態又は意匠の制限（※地区計画による制限）

対象区域：地区整備計画の区域

ア 造成した擁壁等には床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等については、この限りではない。

イ 当該地区計画の決定の際現に存する床版等の工作物又は現に工事中の床版等の工作物がアの規定に適合しない場合においては、当該床版等の工作物に対して、アの規定は適用しない。

ウ イの規定によりアの適用を受けない床版等の工作物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該床版等の工作物に対して、アの規定は適用しない。

(3) 宅地1区画への建築物の制限（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：低層住宅地区及び近隣商業地区 A

建築物の敷地は、造成完了時の1区画につき1戸建てとする。ただし、河内南二丁目22番の街区（住居表示）については、この限りではない。

(4) 宅地地盤高の改変の制限（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

造成完了時の宅地地盤高は、改変してはならない。ただし、造園、車庫又は出入り口の築造等による一部変更で、第3章に示す「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」の承認を得た場合は、この限りではない。

4 外構に関するルール

(1) 垣又はさくの構造の制限（※地区計画による制限）

対象区域：低層住宅地区及び近隣商業地区 A

ア 垣又はさくは、次の①から④に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについては、この限りではない。

- ① 生け垣
- ② 網状その他これに類する形状のもので、開放性を著しく妨げないもの
- ③ 地盤面からの高さが1.3メートル以下のコンクリートブロック造のもの
- ④ 地盤面からの高さが1.5メートル以下の鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの

イ 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくはさく又は現に工事中の垣若しくはさくがアの規定に適合しない場合においては、当該垣又はさくに対して、アの規定は適用しない。

ウ イの規定によりアの適用を受けない垣又はさくが存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又はさくに対して、アの規定は適用しない。

(2) 植栽の高さの配慮（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

ア 生け垣となる植栽の高さは、安全面、衛生面に配慮し、1.8メートル以下に抑えるよう努める。

イ 敷地内の植栽の高さは、街並みの景観に配慮し、5メートル以下に抑えるよう努める。ただし、図3に示す宅地造成時に植栽されたストリートシンボルツリーは除く。

(3) 道路側土留の仕上の配慮（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

道路側土留は、街並みの美観を損なわないよう、吹付け若しくはタイル貼り等による仕上げ、化粧型枠によるコンクリート擁壁又はリブ付きブロック等とする。

5 植樹帯に関するルール

植樹帯については、「彩が丘」建築協定」において、設置位置、設置方法及び管理等に関するきまりが定められていたもので、「ガイドライン」においても、設置位置及び管理等の考え方を継承するものです。

(1) 植樹帯の設置（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：植樹帯（位置は図3参照、以下同様）

図3に示す宅地の道路に面する部分には、道路境界線から0.5メートル以上の植樹帯を設置し、常緑樹を主体とした低木（高さ1メートル以下）又は草花等で緑化する。（図4参照）

(2) 植樹帯の植樹の仕上げの配慮（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：植樹帯

植樹帯に植樹を設置する場合は、街並みの美観を損なわないよう、石、タイル又はレンガ等による仕上げとする。

(3) 植樹帯への工作物等の設置の制限（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：植樹帯

植樹帯内には、電柱、引き込みポール、汚水樹、雨水樹、消火栓等の防火施設、交通標識等を除き、工作物等を設けてはならない。（図5及び6参照）

(4) 植樹帯の改変の制限（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：植樹帯

植樹帯は、改変してはならない。ただし、駐車場の拡幅又は玄関周りの改修など、特に必要な場合で、第3章に示す「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」の承認を得た場合は、この限りではない。

(5) 植樹帯の管理（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：植樹帯

当該土地の所有者等は、安全面、衛生面、景観面に配慮しながら、植樹帯の管理を行うものとする。

6 その他のルール

(1) テレビアンテナ等の設置位置の制限（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

テレビアンテナ等は、街並みの美観を損なわないよう、壁面又はバルコニー等へ設置する。（電波状態が悪い場合を除き、屋根には設置しない。）

(2) 植栽の管理（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

敷地内の植栽（植樹帯の植栽を含む。）については、安全面に配慮し、敷地境界線からはみ出さないよう、管理を行うものとする。

(3) 空き地等の管理（※「彩が丘街並みづくり規定」）

対象区域：地区整備計画の区域

宅地を空き地として維持する場合や資材置場、屋外駐車場等として利用する場合は、安全面、衛生面、景観面に配慮し、適切に管理するものとする。

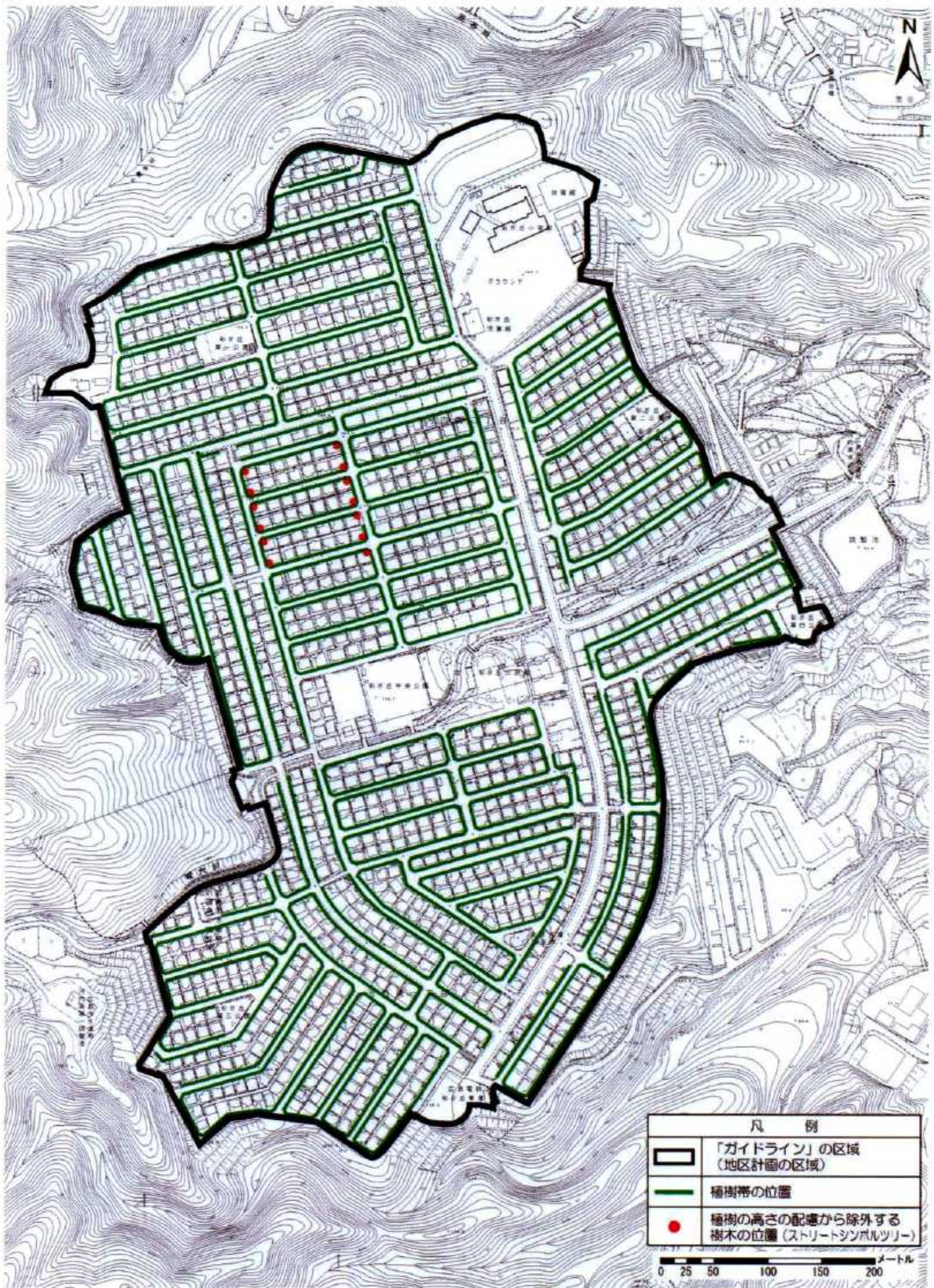


図3 植樹帯及びストリートシンボルツリーの位置

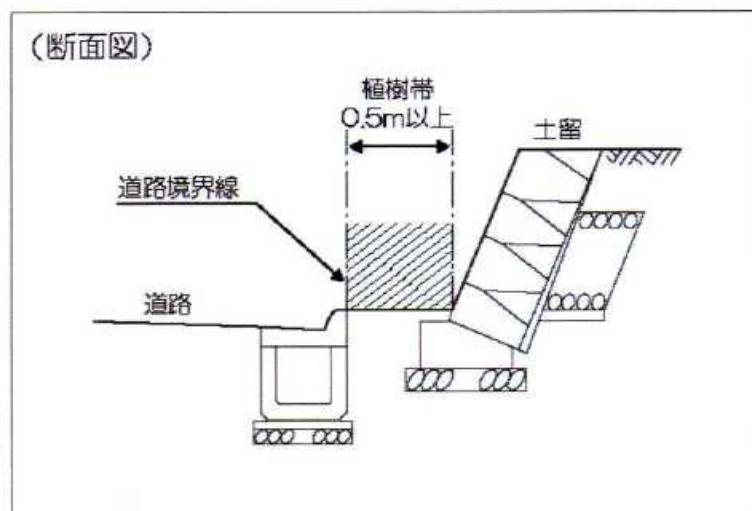


図4 植樹帯の設置範囲

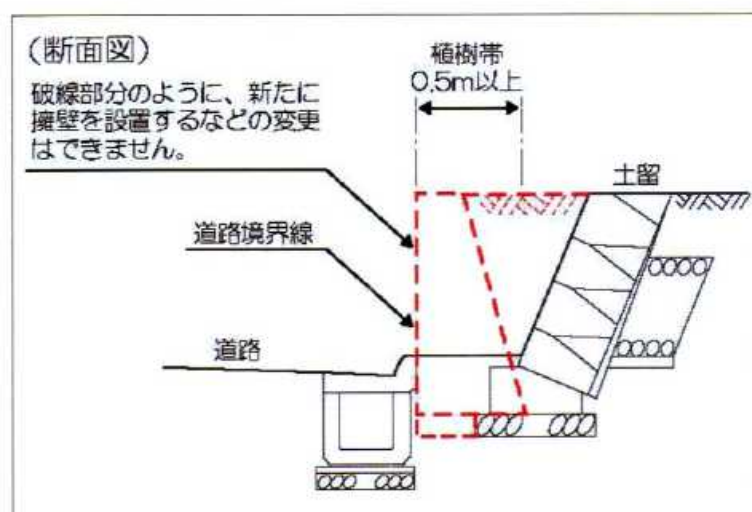


図5 植樹帯への工作物等の設置の制限（制限される例）

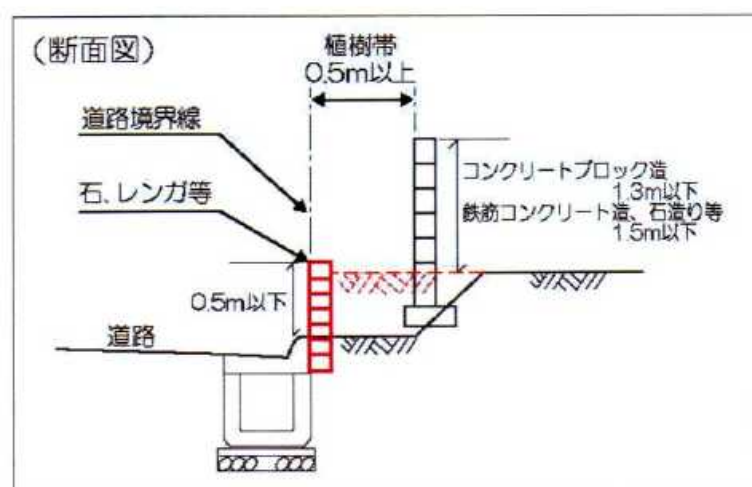


図6 植樹帯への工作物等の設置の制限（可能な例）



低層住宅地区におけるイメージ

第3章 運営

1 運営委員会の設置・運営

「ガイドライン」を運営するため、彩が丘連合町内会内に「彩が丘街並みガイドライン運営委員会」（以下「委員会」という。）を設置します。

(1) 「委員会」の任務

- ア 「ガイドライン」の土地の所有者等への周知及び遵守の推進
- イ 関係する行政機関との情報交換及び調整等
- ウ 第1章3（3）に定める届出の受理及び承認
- エ 第2章に定める事項が遵守されない場合の是正要請
- オ 「ガイドライン」の改廃の立案及び成案のための手続の実施
- カ その他「ガイドライン」に関わる諸活動の実施

(2) 「委員会」の構成等

ア 「委員会」の構成は、次のとおりとします。

- ・委員長 1名
- ・副委員長 2名
- ・委員 若干名
- ・書記 1名

イ 委員長は、彩が丘連合町内会長が務めます。

ウ 副委員長、委員及び書記（以下「委員等」という。）は、委員長が委嘱するものとします。

エ 「委員等」の任期は2年とします。ただし、再任は妨げないものとします。

オ 「委員等」に欠員を生じたとき新たに委嘱された「委員等」の任期は、前任者の残任期間とします。

2 「彩が丘街並みガイドライン」の改廃等

(1) 「ガイドライン」に定めのない事項については、「委員会」において協議し、出席委員の過半数で決するものとします。

また、「ガイドライン」の内容等に疑義を生じた場合についても同様とします。

(2) 「ガイドライン」のうち、地区計画に関する事項を除く事項を変更又は廃止する場合は、彩が丘の居住世帯の過半数の承認を得るものとします。

附則

「ガイドライン」は、平成24年4月1日から施行します。

別紙

彩が丘街並みガイドライン（彩が丘街並みづくり規定）届出書

平成 年 月 日

彩が丘街並みガイドライン運営委員会 様

彩が丘街並みガイドライン（彩が丘街並みづくり規定）に基づき下記のとおり届け出ます。

届出者	氏 名	印
	住 所	
	電 話 携帯電話	() — () —
代 理 者	電 話 () — 携帯電話 () —	
設 計 者	電 話 () —	
建 築 場 所	広島市佐伯区	

計画の概要	工事内容	
	外壁の色彩	
添 付 図 面	☐ 配置図（壁面後退距離、駐車場、附属施設等のわかる図面） ☐ 立面図（2面以上） ☐ 外構等整備に係る図面 （垣、さく、擁壁の仕上げ、植樹帯等の平面、立面、断面等）	
特記事項		

----- 以下委員会記入欄 -----

承認	承認年月日 平成 年 月 日 彩が丘街並みガイドライン運営委員会	印
----	-------------------------------------	---

お問い合わせ 彩が丘街並みガイドライン運営委員会
委員長

電話：() —