



# 天王ニュータウン 建築のしおり

千代田土地建物株式会社

戸田建設株式会社

## 伊野町

# 天王ニュータウンの まちづくり コンセプト

### 住みやすく、愛着の持てるまちづくりのために

本当に、住みよい環境とは、  
住まいだけでなく、住まいを取り囲む  
すべての環境に住む人たちの  
愛着が感じられるものでなければなりません。  
そこで、私たちは小さなきまりごとを  
つくりました。  
緑があふれ、心にやすらぎをあたえてくれる通り道や、  
画一的でなく、個性豊かな美しい家並み。  
まちという集合体が良い住環境を  
創り出すためには、  
住む人々の協調性が大切です。  
今日よりも、もっと、もっと、素晴らしい  
明日のあるまちにするために………  
日、一日とよく成長するまち。  
住む人を基本に考えたまちづくり、  
それが、天王ニュータウンです。

CONTENTS

# 目次

## 1. 建築の法的規制

● 1-1 敷地面積

1-2 宅地内の建築物戸数

1-3 建ぺい率、容積率

1-4 壁面後退

1-5 高さ及び斜線の制限

1-6 日影による制限

1-7 用途

●

## 2. 施設計画の ガイドライン

2-1 側溝の溝蓋

2-2 広告塔、看板の禁止

2-3 便所

2-4 ガス、水道、排水、電気

2-5 ゴミ集積所

●

## 3. 外構計画・宅地内 計画のガイドライン

3-1 生垣等及び植栽帯

3-2 敷地境界の処理

3-3 敷地内の緑化

3-4 車庫

3-5 メインモールに面する出入口の禁止

3-6 敷地地盤面、擁壁天端

●

## 4. 付属資料

4-1 伊野町天王ニュータウン建築協定書

4-2 伊野町天王ニュータウン緑化協定書

4-3 建築基準法別表第二(抜粋)

# 1 建築の法的規則

## 1-1 敷地面積

敷地面積の最低限度 ····· 150 m<sup>2</sup> (45.38坪)

(建築協定による)

## 1-2 宅地内の建築物戸数

建築物は、1宅地に1戸（原則として1棟の建物に1世帯、若しくは親族による2世帯が居住する住宅）とします。

ただし、これに付属する車庫及び物置は建築することができます。

(建築協定による)

## 1-3 建ぺい率・容積率

建ぺい率 ····· 60%

容積率 ····· 100%

(都市計画法・建築基準法による)

## 1 - 4 壁面後退

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線、及び建築協定の別図1に示すメインモール、サブモールに接する敷地境界線までの距離は、1m以上とします。(A図)ただし、この限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号の一に該当する場合はこの限りではありません。

(1) 外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。(B図)

(2) 次のイ、ロ及びハに定める構造の出窓。(C図)

イ. 下端の床面からの高さが30cm以上であること。

ロ. 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出ていないこと。

ハ. 見付面積の1/2以上が窓であること。

(3) 戸袋及び面格子。

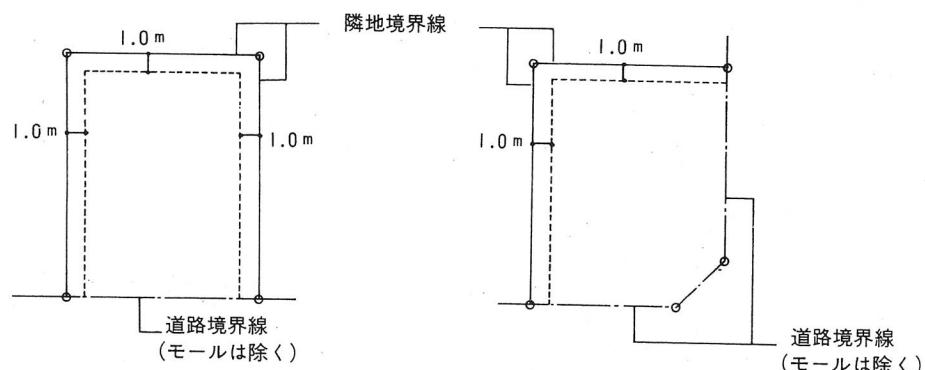
(4) 車庫、自転車置場及び物置、その他これらに類する用途に供し、高さが2.5m以下で、かつ床面積が10m<sup>2</sup>以内のもの。(D図)

(5) 門及び戸。

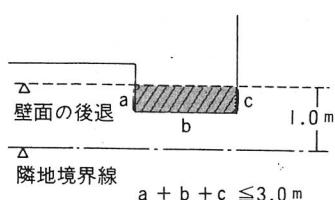
(建築協定による)

※ (1)、(4)の長さ、面積の数値の限度は、敷地全体での合計とします。

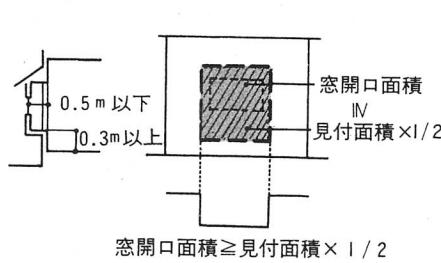
A図



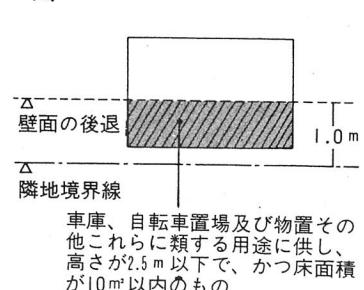
B図



C図



D図



## 1 - 5 高さ及び斜線の制限

### ①高さの制限

当該地区は第一種住居専用地域のため、高さは10m以下で、かつ軒の高さは、7m以下とします。（A図）

（建築基準法、建築協定による）

### ②斜線の制限

#### 1) 北側斜線制限

建築物の各部分の高さ（平均地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5.0mを加えたもの以下とします。（A図）

（建築基準法による）

また、北側の宅地に対する日照を考慮し、建築物の各部分の高さは、隣地境界線のうち真の東西方向に対して45度以内の範囲に含まれる境界線においては、当該部分からその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、5メートルを加えたもの以下とします。ただし、建築協定の別図1に示す一般住宅地区及び別図2に示す地区についてはこの限りではありません。（B図）

（建築協定による）

#### 2) 道路斜線制限

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下。また、前面道路の境界線から後退した建築物については、「前面道路の反対側境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建物から境界線までの水平距離のうち最少のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

ただし、建築物の地盤面の高さが前面道路より1m以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとします。（C図）

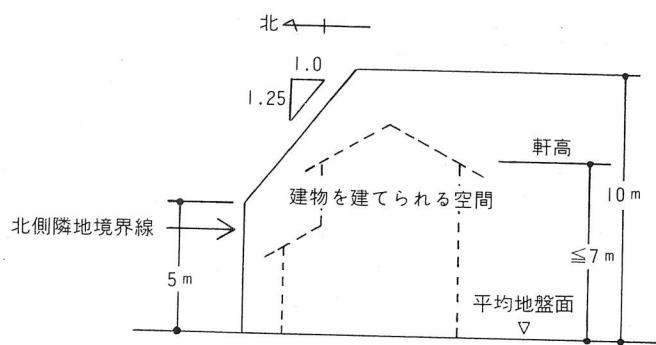
（建築基準法による）

#### ※モール（緑道）についての扱い

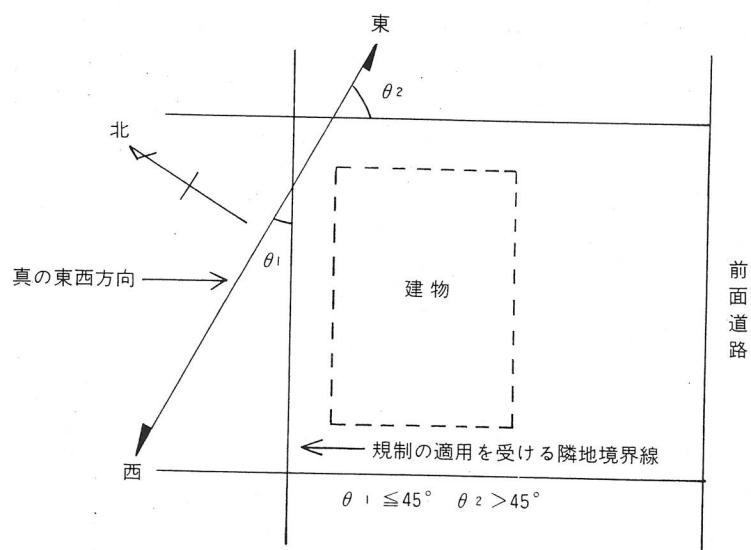
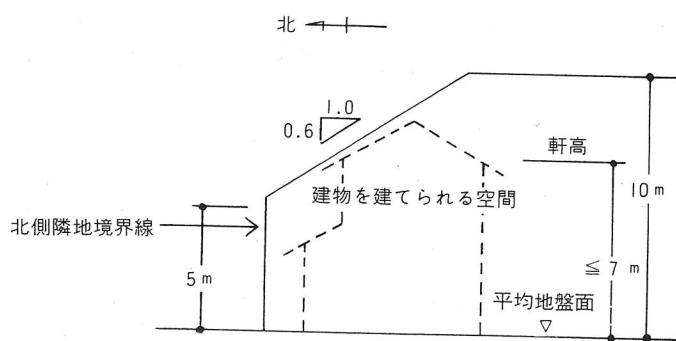
- ・北側斜線制限については、建築基準法施行令第135条の4を適用し、水面、線路敷、その他これらに類するものと同じ扱いとします。
- ・道路斜線制限の適用は受けません。

（高知県の土木部建築課の指導による）

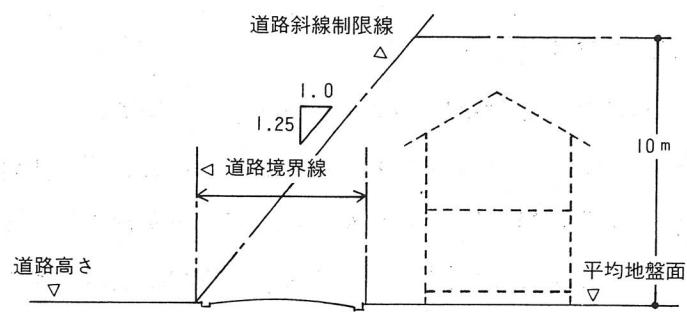
A図（北側斜線の制限による高さの制限）



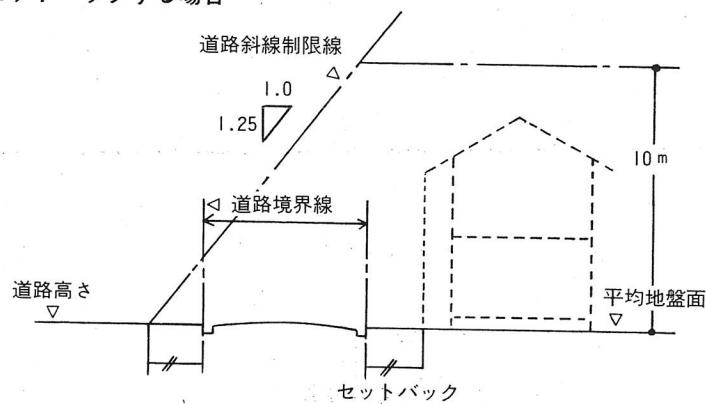
B図（北側斜線の制限による高さの制限）



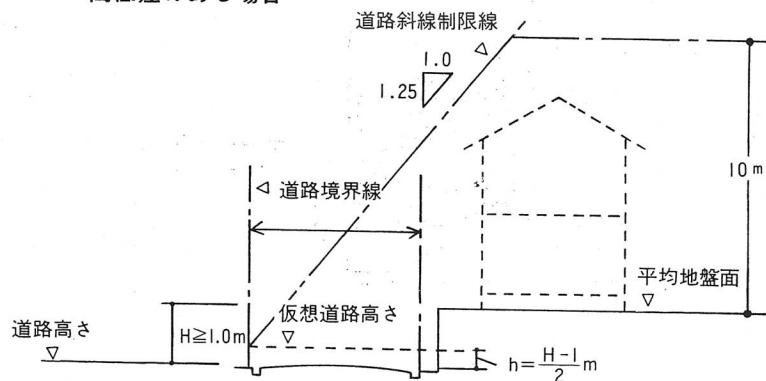
C図（道路斜線の制限による高さの制限）



・セットバックする場合



・高低差のある場合



## 1 - 6 日影による制限

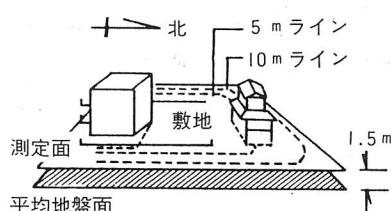
軒の高さが7mを越える建築物(注)又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを越え10m以内の範囲においては4時間、10mを越える範囲においては2.5時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとしなければなりません。(A図)

(建築基準法による)

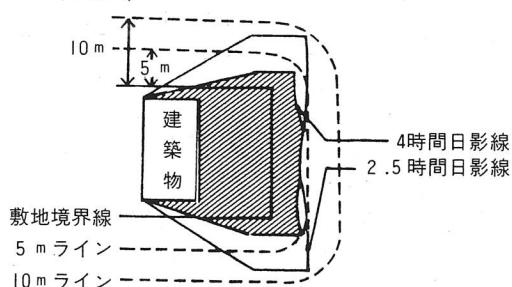
(注) 建築協定の規定により住居地域、近隣商業地域以外の建築物は、軒の高さは7m以下にしなくてはなりません。

(A図)

第1種住居専用地域



第1種住居専用地域  
(平面図)



## 1 - 7 用途

### ①用途地域

第一種住居専用地域

### ②用途の規制

建築協定において、専用住宅地区、一般住宅地区を設けて、次のような用途の規制をしています。それぞれの地区の位置については、伊野町天王ニュータウン建築協定の別図1を参照して下さい。

#### 1) 専用住宅地区に建築することができる建築物

- ・専用住宅（建築基準法 別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」をいう。）
- ・診療所兼用住宅
- ・住宅で學習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねるもの、又は出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は、工房を兼ねるもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m<sup>2</sup>を越えるもの及び当該建築物の延面積の2分の1以上のものを除く。）
- ・公共公益上必要な建築物及び工作物。

（建築協定による）

#### 2) 一般住宅地区に建築することができる建築物

- ・建築基準法で定める第一種住居専用地域の用途制限の範囲内の建築物（建築基準法別表第二（い）項）で、次のものを除いて建築することができます。

共同住宅、寄宿舎又は下宿。（建築基準法別表第二（い）項第3号に掲げる建築物）

（建築協定による）

## 2

# 施設計画のガイドライン

## 2-1 側溝の溝蓋

道路側溝は公道の一部ですから、住宅への入り口（玄関・車庫等）のために側溝の蓋をする場合は、維持管理に支障のない下記の方法で施工して下さい。

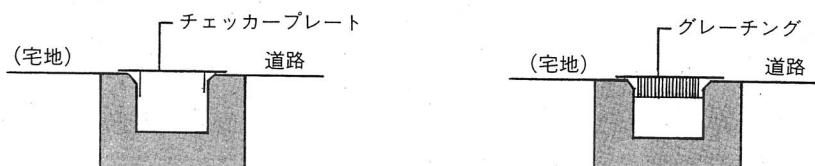
### ①蓋の構造

側溝蓋は、原則として宅地地盤面と道路に水平であり、高低差をつけてはなりません。

仕様はチェックカープレートや、グレーチング等の金属製蓋とします。（A図）

無秩序に設置したり基準に合わない蓋を設置された場合は、監督官庁より設置主の費用と責任では正の処置を受けますので注意して下さい。

A図（適合例）



これ以外は不可

## 2-2 広告塔・看板の禁止

専用住宅地区においては、住宅地として環境を美しく保つために、看板・廣告塔  
・装飾塔その他これらに類するものを設置してはなりません。

ただし、建築協定運営委員会が、必要最小限の大きさで、かつ隣接建築物や周辺  
住宅地の環境に支障がないと認めたものは、この限りではありません。

(建築協定による)

## 2-3 便所

便所は水洗式として下さい。

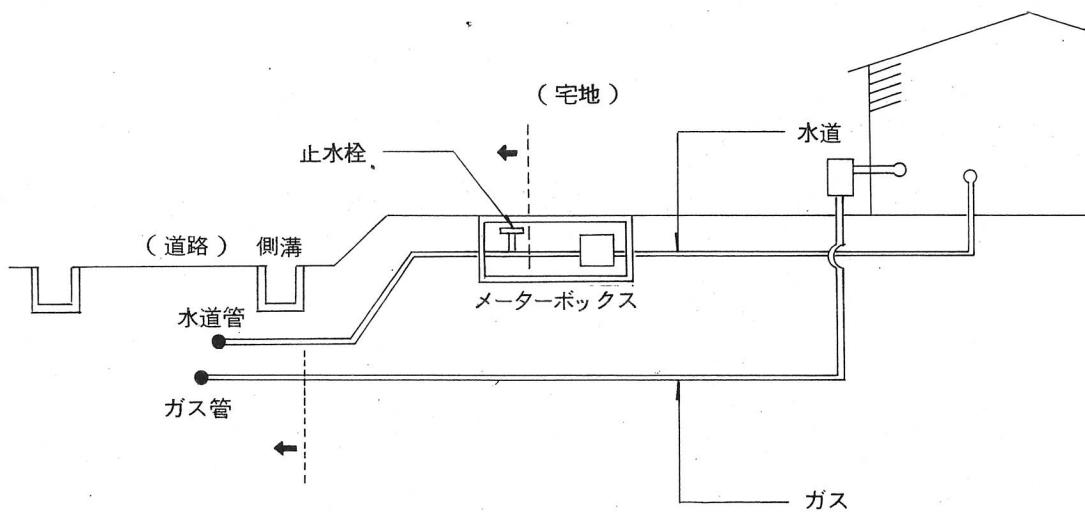
(団地内施設として集中汚水処理場があり、宅地内に汚水配管を敷設してあります。)

## 2 - 4 ガス・水道・排水・電気

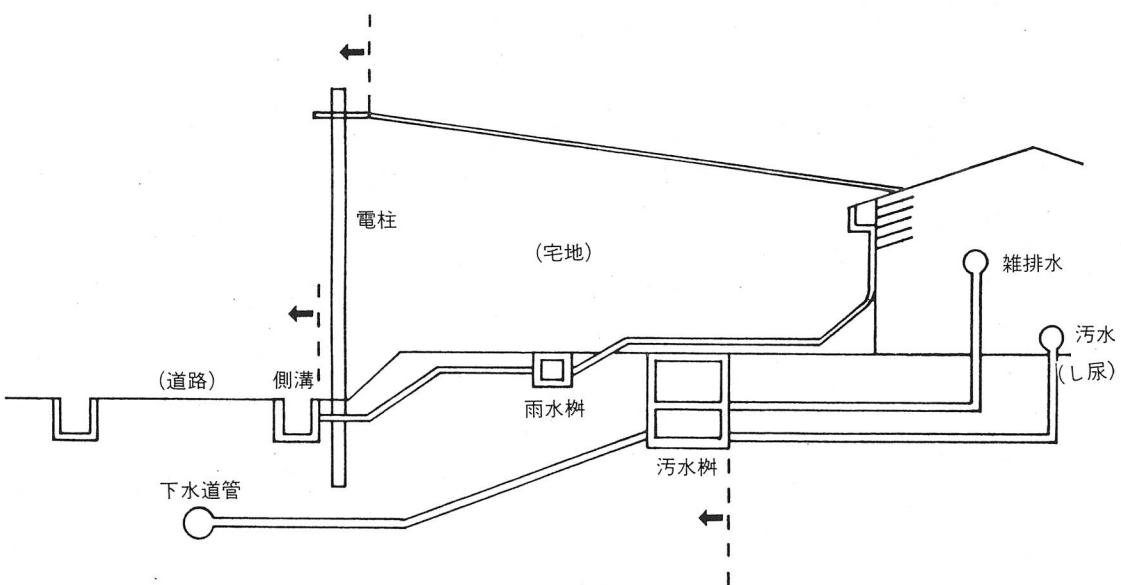
### 負担区分

下記、矢印の左側部分は団地内施設として用意してあります。その他の部分は住宅を建設される方で施工して下さい。

#### ①ガス・水道



#### ②排水・電気

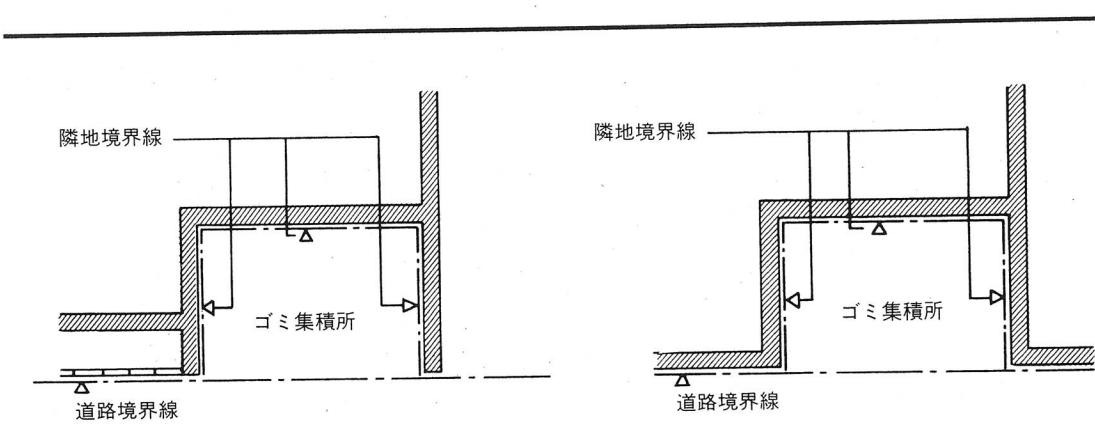


## 2-5 ゴミ集積所

ゴミ集積所は、共用スペース（町有地）ですので、美観上・衛生上からも常に美しく、清潔に保つ必要があります。皆様のご協力をお願いします。

(下図)

- ゴミ集積所の周囲の擁壁が、個人所有の場合でも、ゴミ集積所の周りとして使用すること、及び表示板を設置する場合があることを予めご了承下さい。



### 3 外構計画・宅地内計画のガイドライン

#### 3-1 生垣等及び植栽帯

##### ①生垣等

高さ1.5m以下の生垣又は高さ1.2m以下のフェンス等（金属製柵、竹製柵を含む。）、もしくは両者を併用したものとし、開放性を著しく妨げるおそれのない形式のもの。（A図）

（緑化協定による）

##### ②植栽帯

宅地内において道路に接する境界と生垣等の間に約60cmの幅で設ける低木等の植栽部分。（A図）

（緑化協定による）

#### 3-2 敷地境界の処理

①道路境界線に接する擁壁に関しては、垂直擁壁にするようお願いします。

（A図）

②道路及び緑道（モール）に接する境界は生垣等として下さい。ただし、出入口、門扉、門塀、車庫、擁壁部及び店舗兼用住宅、診療所（兼用住宅を含む。）の幹線道路及び準幹線道路側、並びに近隣商業地域はこの限ではありません。

（緑化協定による）

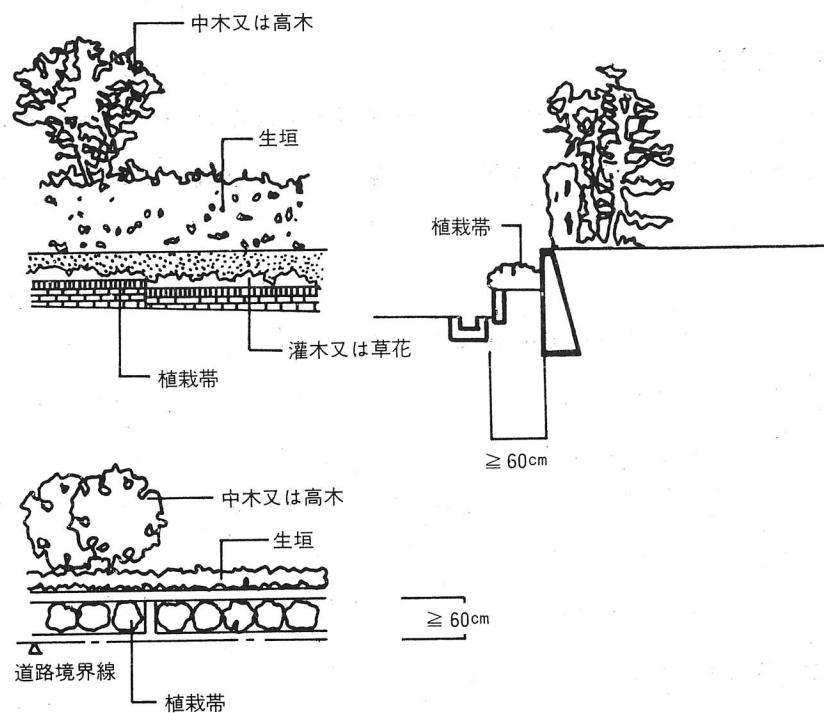
③隣接地との境界は、生垣等として下さい。

（緑化協定による）

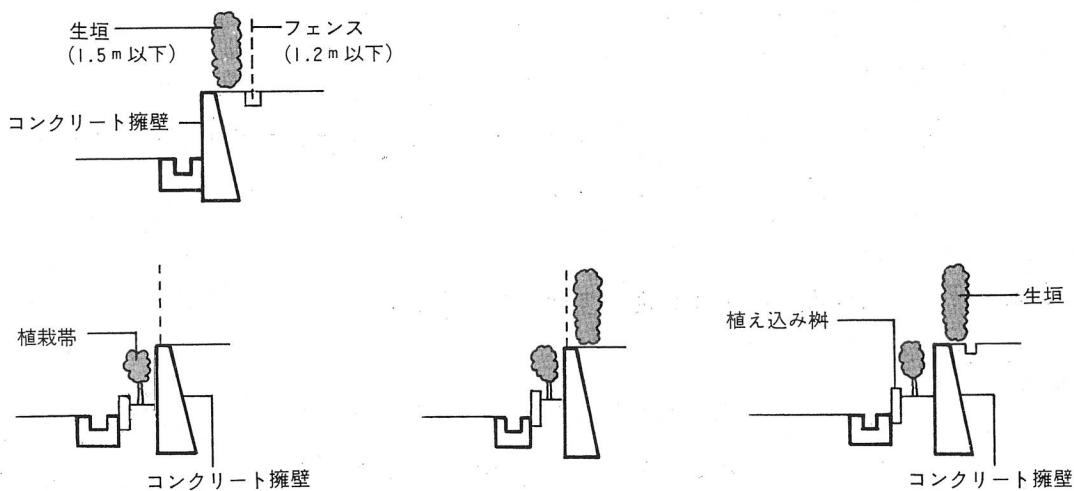
④宅地造成工事において道路に接する境界に設けられた植栽帶用地は、緑化するようお願いします。また、植栽帶用地の形状はみだりに変更しないようにして下さい。ただし、その部分に出入口、門扉、門塀、車庫等の設置をする場合は、必要最小限度の範囲において変更してもかまいません。

（緑化協定による）

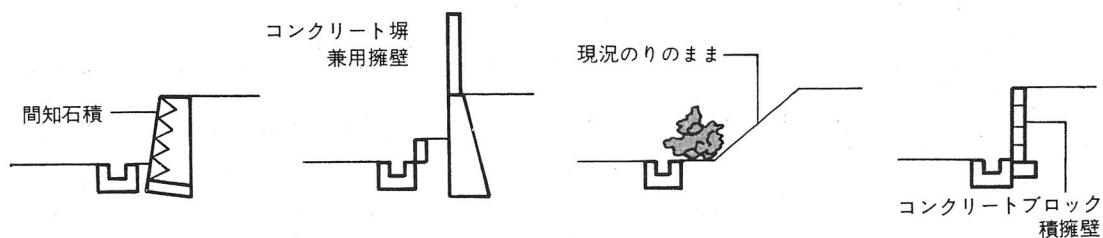
A図



(好ましい例)



(好ましくない例)



### 3-3 敷地内の緑化

植栽の樹木は各家庭の緑化ばかりではなく、地域の環境保全に役立つことが必要であるため、これに適する樹種を道路、隣家等から視野に入る位置に植栽するようお願いします。

(緑化協定による)

①生垣には次のような樹種を選んで植栽して下さい。

イ. 葉が美しい木

針葉樹：ラカンマキ、イヌマキ等

広葉樹：イボタノキ、ベニカナメモチ、キンメツゲ等

ロ. 家並みをやわらげる木

シラカシ、アラカシ、イヌマキ等

ハ. 葉が密で樹勢が強い木

ウバメカシ、トウネズミモチ、サンゴジュ等

ニ. 花や実を楽しめる木

サザンカ、キンモクセイ、ツバキ、モチノキ、グミ、ムクゲ等

ホ. その他、生垣に適する木

針葉樹：カヤノキ等

広葉樹：イヌツゲ、サカキ、ヒサカキ、ネズミモチ、マサキ、ハマヒサカキ、  
ヒイラギモクセイ、シイノキ等

②植栽帯には次のような樹種を選んで植栽して下さい。

イ. 低木

チャノキ、アベリア、ドウダンツツジ、コデマリ、レンギョウ、ヒラドツツジ、  
オオムラサキツツジ、キシツツジ、ハクチョウゲ、クチナシ、マメツゲ、  
ヒサカキ、ハマヒサカキ、カンツバキ、ボケ、シモツケ、トサシモツケ、  
ウツギ、ジンチョウゲ、アジサイ等

ロ. 地被

ヤブラン、ティカカズラ、フッキソウ、アジュガ、シバザクラ、ヘデラ類、  
コクチナシ、タマスダレ、オオキンケイギク、ヘメロカリス、エリカ等

③近隣の梨園保護のため、次のようなビャクシン類の植栽はさけて下さい。

カイズカイブキ、タマイブキ、クロイブキ、ミヤマビャクシン、ハイビャクシン、  
ネズミサシ、オオシマハイネズ、ミヤマネズ等

④庭は、できるだけ緑化するようお願いします。

### 3-4 車庫

①建築協定区域内の歩道に接する敷地については、歩道に面して車庫等車両の出入口を設けてはなりません。ただし、道路管理者の許可を得た上で、業務用として車庫又は駐車場を設ける場合はこの限りではありません。

(建築協定による)

②幅員4mの道路(管理用道路)に面して、車庫等の車両の出入口を設けないようにお願いします。

### 3-5 メインモールに面する出入口の禁止

メインモール(緑道)に接する敷地については、メインモールに面して出入口を設けてはなりません。

(建築協定による)

### 3 - 6 敷地地盤面、擁壁天端

#### ①敷地面地盤

建築物の敷地の地盤面の標高は、当該敷地の造成工事竣工時における地盤面の高さを維持し、変更してはなりません。

ただし、建築協定運営委員会が認めたものについてはこの限りではありません。

(建築協定による)

#### ②擁壁天端

建築物及び工作物等は既設擁壁と道路境界線との間に突出させてはなりません。ただし、軒、庇部分はこの限りではありません。(A図)

(建築協定による)

A図

