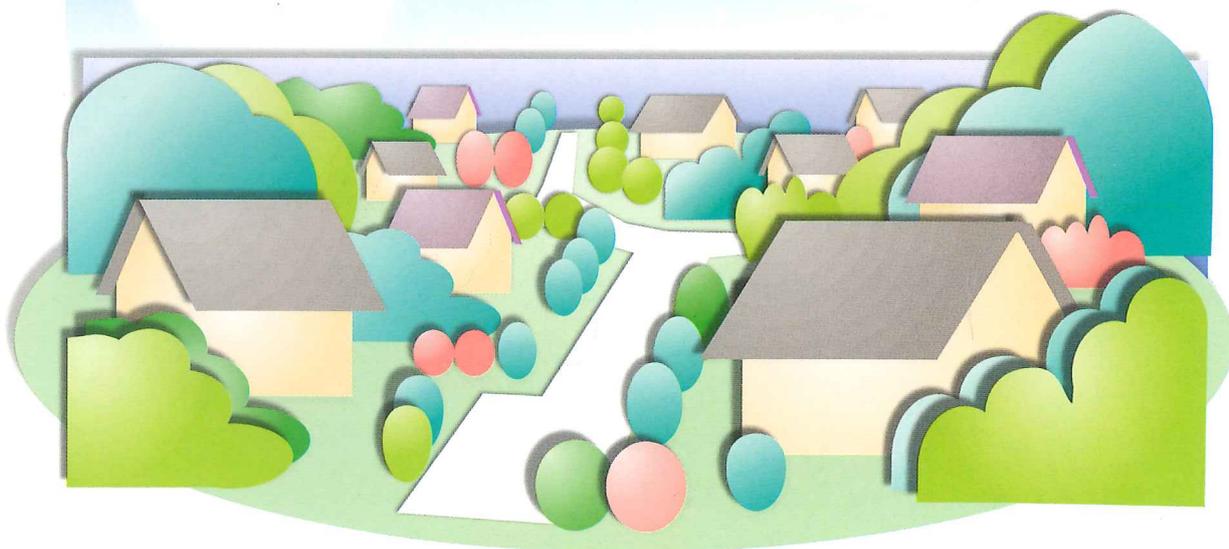




宇部新都市のまちづくり



●はじめに	1
●宇部新都市のまちづくり	2
●まちづくり憲章	2
●宇部新都市地区 地区計画	3
●住まいづくりガイドライン	7



はじめに：宇部新都市が街びらきしました。

「産」「学」「住」の機能をあわせ持つ宇部新都市。その住宅地がいよいよ街びらきしました。市内はもちろん、近隣主要都市にも近く、しかも周囲には山や海、緑豊かな自然。宇部新都市は、素晴らしい明日の生活を予感させてくれます。宇部新都市では、さらに豊かな環境をつくりあげ、ここだからできる豊かな暮らしを実現させるため、様々なまちづくりを試みていきたいと考えています。

*宇部新都市は、山口県における研究開発拠点と中核都市圏の形成を目指した「宇部フェニックス・テクノポリス計画」の中心核として建設されています。様々なタイプの住宅地、都市サービスの拠点となるタウンセンター、山口県工業技術センター等のテクノセンター施設が整備されます。

空

このまちは、南向きの高台の上にあります。昼は青い空、夜は星空に手が届くような、空の近さを実感できるまちです。まちの中は、CATVの導入でアンテナがなく、空が美しく見えます。山口宇部空港が近く、日本中の空を近く感じるまちでもあります。

海

まちから南を見ると、緩やかに下る高台の向こうに周防灘が望めます。青い空ばかりでなく、青い海も暮らしに彩りを添えてくれます。南向きの自然地形を生かした宅地造成も行われています。

風

まちの中には、幅の広いゆとりある道路が整備されています。公園も多く、瀬戸内に抜けていくそよ風を心地よく感じるまちとなるでしょう。幹線道路は電線や電話線を地中化し電線類がありません。

緑

まちの周囲を彩る緑の山々。まちの中にも豊かな木々が残されています。公園や緑地も整備され、道路では街路樹が彩りを添えてくれるでしょう。すでに多くのヤマモモが移植され、芽を吹きはじめています。

宇部新都市のまちづくり

●住まいづくりからまちづくりへ

まちづくりは、一軒一軒の住まいづくりから

様々な魅力をあわせ持つ宇部新都市。しかし、まちの主役は、もちろん一軒一軒の住まいです。今ある住まい、これからつくられる住まいが、まちなみや、まちの個性を創り出していくのです。それぞれが、各々の想いでバラバラに住まいづくりを行ったのでは、美しいまちなみや、豊かな住環境は実現しません。お互いの目標像を共有し、その実現のための協力が必要となります。

まちづくり憲章、地区計画、住まいづくりガイドライン

宇部新都市では、山口県、宇部市、地域振興整備公団、そして実際の住まい手が、豊かな暮らしを営めるまちを共に創り出していくため、まちの目標像を「まちづくり憲章」として定めます(2ページ)。

また、「まちづくり憲章」を実現していくために、「用途地域」のほかに個々の住まいづくりのうえで、最も重要で、最低限のルールを「宇部新都市地区 地区計画」として都市計画法に基づき定めます(3ページ)。

その他、住まい手の皆さんの協力により、よりよいまちを創り出していくため、住まいづくりのポイントとなる考え方と指針を「住まいづくりガイドライン」としてまとめました(7ページ)。

「まちづくり憲章」「地区計画」「住まいづくりガイドライン」の3本柱により、豊かな住環境を共有できる新都市づくりを進めていきたいと考えています。

まちづくり
憲章

用途地域
地区計画

住まいづくり
ガイドライン

まちづくり憲章

～皆が協力して魅力ある宇部新都市を創りあげていく「まちの目標像」です。～

- 情報や文化を創出し、人々が集い、楽しめるまちにしましょう。
- 高齢者や障害者を大切に、安心して暮らせるまちにしましょう。
- 緑を増やし、良好な環境の維持管理に努め、自然と調和したまちにしましょう。
- ゆとりある空間や協調した建物をつくり、美しい景観のまちにしましょう。

宇部新都市地区 地区計画

地区計画とは

地区計画とは、良好な居住環境を形成するために、建築物の建築形態、公共施設、その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画として、都市計画法に基づき定められる計画で、法的強制力があります。

宇部新都市では、「まちづくり憲章」を受け、新都市全体の良好な環境を形成するために、最低限のルールを地区計画として定めています。

●地区計画の目標

宇部新都市は、宇部フェニックステクノポリスの母都市である宇部市の東部丘陵地に位置し、周防灘を望む景観、緑豊かな自然条件、山口宇部空港に近接する恵まれた交通条件等を生かし、産・学・住の機能を合わせ持つニュータウンとして良好な環境にある住宅地に加え、研究開発施設、教育・文化施設、便利施設等を有機的かつ総合的に配し、アメニティー豊かな街づくりを行い、魅力ある豊かな地域社会を形成することを目的としています。

本計画は、建築物等に対する制限を行うことにより、区域全体の良好なまちなみ景観を形成し、環境を維持・保全することを目標としています。

●地区施設の整備方針

低層戸建住宅地区及び近隣公園に囲まれた緑地を確保し、区域の環境保全に努めるとともに、区域内に潤いとやすらぎを与えるよう配慮します。

※地区施設として2.1haの緑地を確保します。

●建築物等の整備方針

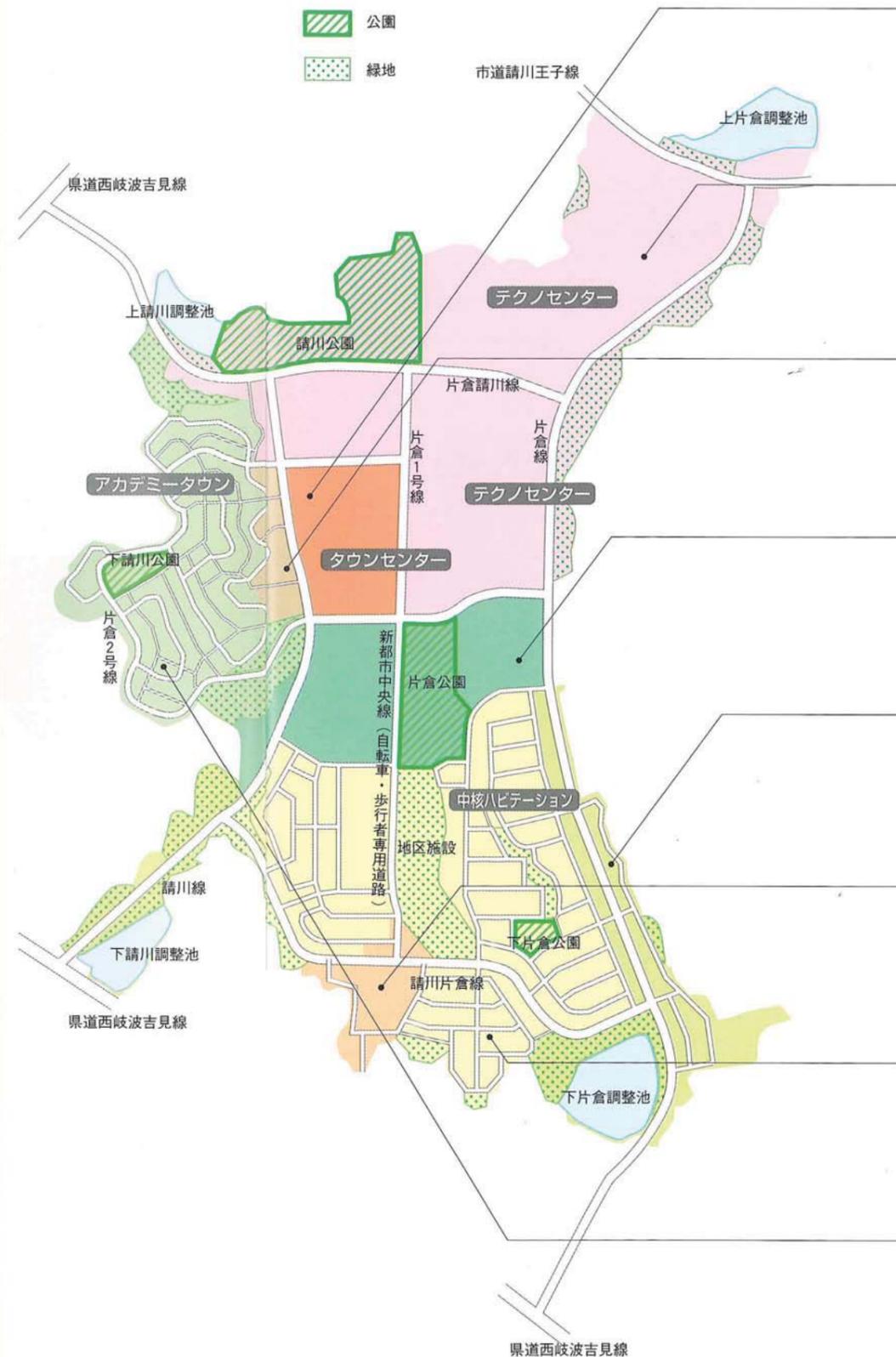
地区計画の目標を実現するために以下の6項目について必要な規制、誘導を行います。

- 1 「建築物の用途の制限」
- 2 「建築物の敷地面積の最低限度」
- 3 「建築物の壁面の位置の制限」
- 4 「建築物の高さの最高限度」
- 5 「建築物等の形態又は意匠の制限」
- 6 「かき又はさくの構造の制限」

個々の内容については、戸建住宅地の地区整備計画の項で解説します。

●その他の方針

周防灘を望む南向きの自然地形を生かした造成を行うとともに、良好な景観形成を行うため、主要な道路については電線類を地中化します。区域の中央にタウンセンター・研究開発地区と住宅地区を結ぶ交流導線として、道路、公園、緑地を整備します。また、周辺緑地の保全に努めるとともに、区域内の一部において森林の保全及び造成を行い、公園整備及び住宅地等の緑化とあわせ、緑のネットワークの形成を図ります。



●土地利用の方針

宇部新都市に導入すべき各機能を有機的かつ総合的に配置するために、A~Hの8つの地区に細区分し、各地区の特性に応じた土地利用を図ります。

A地区 [タウンセンター]

新都市のタウンセンターとして、また近隣地区への商業、文化、レジャー等の都市的サービスを提供する地区です。

B地区 [テクノセンター]

宇部フェニックステクノポリスの中心的な機能を果たすための、研究開発施設、高等教育施設、関連する便利施設等を配置する地区です。

C地区 [アカデミータウン・便利施設地区]

タウンセンター地区と独立低層住宅地区の間に位置し、住居の環境を守りながら、便利施設等の立地のできる地区です。

D地区 [中核ハビテーション・集合住宅地区]

近隣公園(片倉公園)及びタウンセンターに近接する利便性を生かし、集合住宅を主体とした住宅、関連する便利施設等を配置する地区です。

E地区 [中核ハビテーション・便利施設、住宅地区]

住居系の土地利用を行うとともに、当地区の幹線・準幹線道路に面する交通利便性を生かし、一定規模以下の店舗等の立地が可能な地区です。

F地区 [公益施設地区等]

タウンセンターと歩行者専用道路によって連絡し、公益施設、店舗等の導入を図り、住居への利便を提供する地区です。

G地区 [中核ハビテーション・独立低層住宅地区]

新都市の主要な居住空間として、良好な独立低層住宅のための地区です。

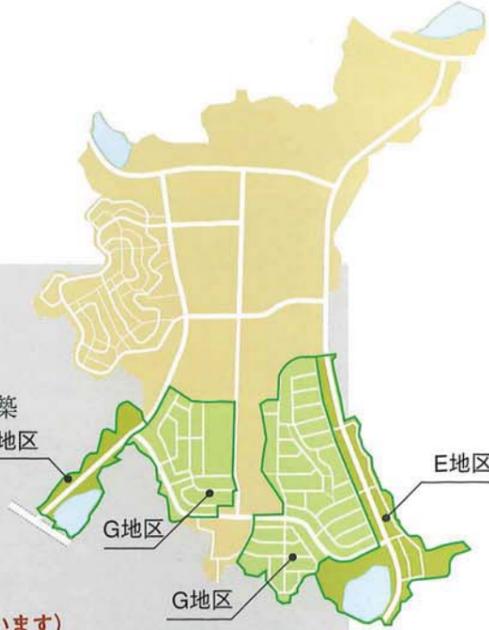
H地区 [アカデミータウン・自然型独立低層住宅地区]

地形や植生等自然環境との調和を重視した街並みを形成し、余裕のある敷地規模を確保した独立低層住宅のための地区です。

■宇部新都市では、この区分に応じて、建築物の壁面位置をきめ細かく指定しています。

●戸建住宅地の地区整備計画 (E地区、G地区)

E地区とG地区 (前ページの細区分参照) の戸建て住宅地には、以下のような建築物等の基準を設けています。



1 建築物の用途の制限
(良好な居住環境を生み出すためのものです)

地区計画では特に制限を定めていませんが、都市計画法と建築基準法によって用途地域の制限が定められています。
E地区：第1種中高層住居専用地域
G地区：第1種低層住居専用地域

2 建築物の敷地面積の最低限度
(敷地の細かい分割による居住環境の悪化を防ぐために基準を設けています)

E地区、G地区共に200㎡です。

3 建築物の壁面の位置の制限
(外壁を道路や隣地から下げて建てることで、まちなみにゆとりを生み出すものです)

(1) 道路境界からの距離

建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線 (交差点の隅切り部を除く) までの距離は、1.5m以上でなければなりません。

ただし、この限度に満たない距離にある自動車車庫または自動車車庫の部分で軒の高さ2.3m以下の場合はこの限りではありません。

(2) 敷地境界からの距離

建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければなりません。

ただし、この限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が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自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。
- ②物置その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下かつ床面積5㎡以下のとき。

4 建築物の高さの最高限度
(建物の高さを制限することで、まちなみに調和をもたせるためのものです)

E地区12m、G地区10m (用途地域の制限) です。

5 建築物等の形態又は意匠の制限
(建物のデザインやかたちに配慮することで、良好なまちなみを生み出すためのものです)

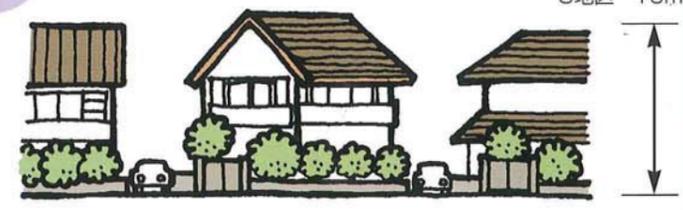
建築物および広告物の外観、色彩は良好な景観形成に資するため周辺環境に配慮するとともに落ち着きのある色調とします。

6 かき又はさくの構造の制限
(道路や隣地との境界部の構造についての基準です。高い塀をなくして圧迫感をなくし、まちの中に緑を増やすためのものです)

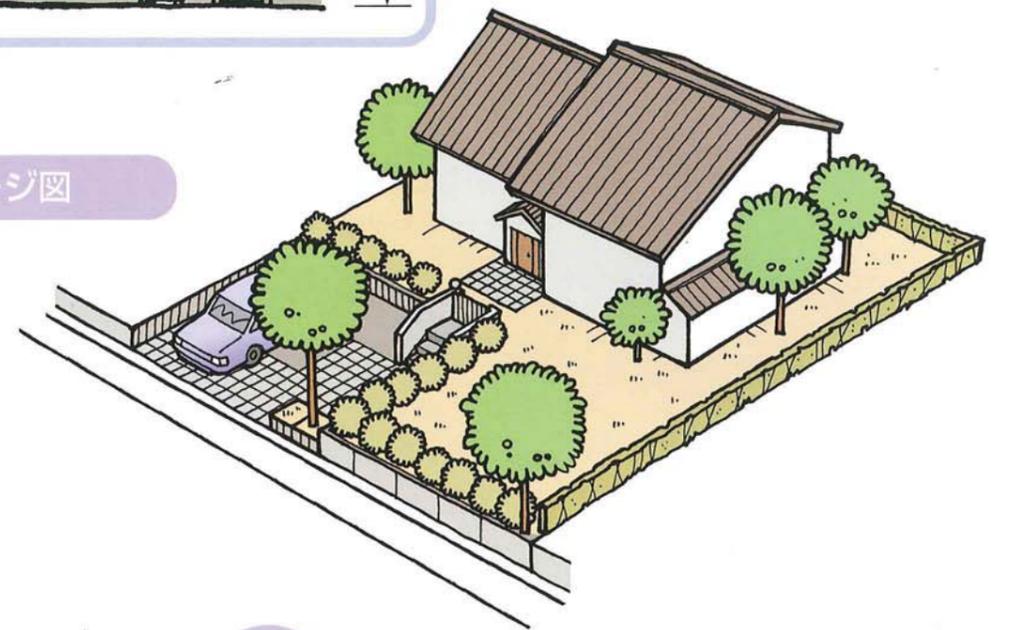
道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものでなければなりません。ただし、法令等の定めがある場合は、この限りではありません。

- ①生垣
- ②高さ30cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもの。

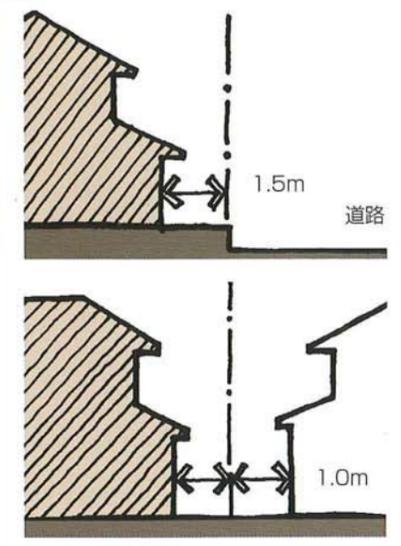
- 1 建築物の用途制限
- 4 建築物の高さの最高限度
- 5 建築物の形態又は意匠の制限



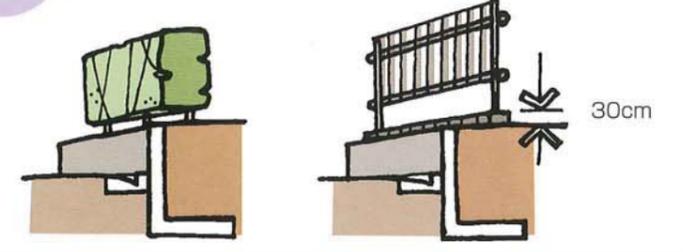
イメージ図



3 建築物の壁面位置の制限



6 かき又はさくの構造制限



■地区計画の区域内では、届出が必要になる行為があります。

地区計画の導入により、区域内で下記の場合には、工事着工の30日以上前までに、宇部市都市政策推進課へ「届出」していただくことになっています。

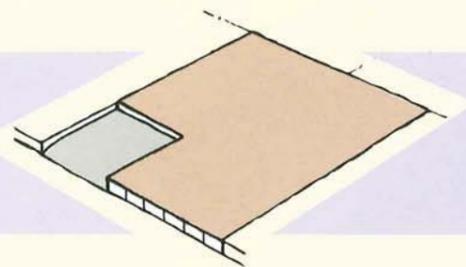
- ①土地の区画形質の変更を行う場合
- ②建築物の建築、工作物の建設、建築物の用途を変更する場合
- ③建築物・工作物の意匠を変更する場合

住まいづくりガイドライン

住まいづくりガイドラインとは

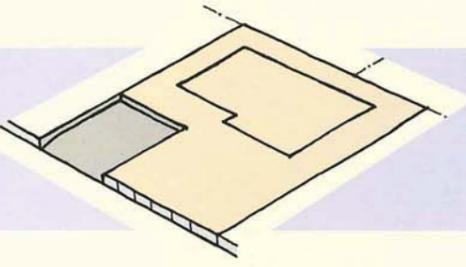
住まいづくりガイドラインは、まちづくり憲章にあるまちを実現するために、個々の住まいづくりで、何が大切なのか、何ができるのか、そのための指針となるような基準をまとめたものです。

住まいづくりガイドラインには強制力はありません。できるだけ、多くの皆さんに、このガイドラインを読んでいただき、ご理解とご協力をいただくことで、魅力あるまちづくりを実現していきたいと考えています。



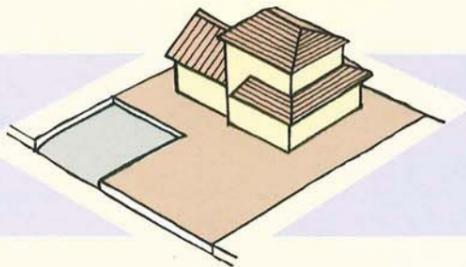
1 敷地

まちのゆとりは、まずゆとりある敷地から生まれます。



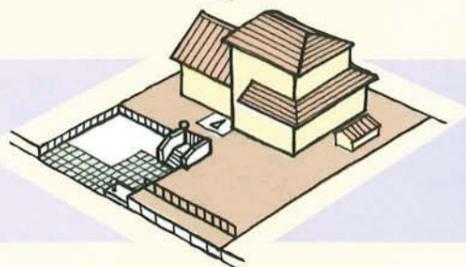
2 配置

ゆとりある空間は、建物や門、カーポートなどの効果的な配置から生み出されます。



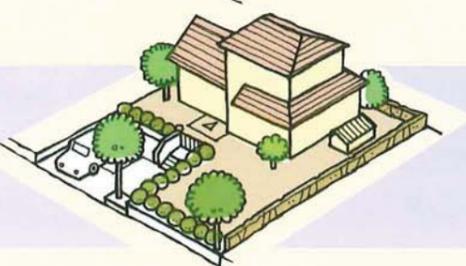
3 建物のつくり方

美しいまちなみは、一軒一軒の建物のデザインから生み出されます。



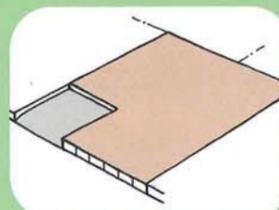
4 庭や門のつくり方

歩行者の目につきやすい前庭の緑や門のデザインが、美しい景観を生み出します。



5 庭の手入れ

それぞれの庭の良好な維持管理が、美しいまちなみを永遠のものにします。



●住まいづくりガイドライン

1 敷地



まちのゆとりは、まず、ゆとりある敷地から生まれます。

住まいづくりの基本は一軒一軒の敷地です。敷地が狭いと家々が建て込んで、見た目に悪いばかりか、プライバシーや防災面でも様々な問題が生まれてきます。

そこで宇部新都市では、なるべく敷地を広くとり、擁壁の高さにも気を配った宅地造成を行いました。また地区計画では、敷地の最低面積が定められています。

住まいづくりガイドラインでは、ゆとりある宅地のかたちを受け継いでいくために、まず、敷地に注目してみました。

ポイント

●敷地の広さを確保することで、ゆとりある建物や庭が生まれます。

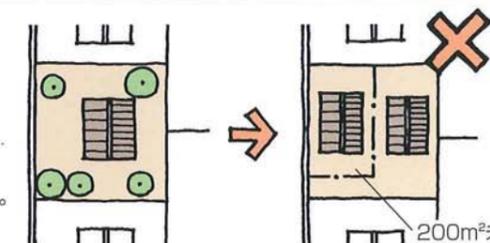
そのために

→ 200m²未満となる敷地の分割はできません。

★地区計画で定められています。

地区計画では、敷地の広さを確保するため、その最低面積が200m²と定められています。

○敷地を分割すると、防災面で問題が生じることがあります。



ポイント

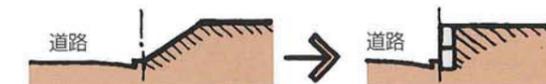
●敷地の高さをおさえることで、安全で明るいまちが生まれます。

そのために

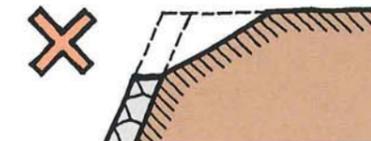
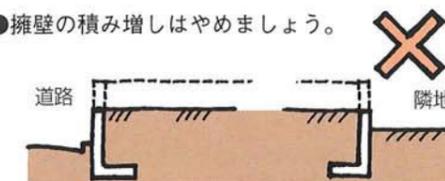
→ 敷地の高さは変えないようにしましょう。

○敷地をかさ上げすると、日照、通風、プライバシーの面で問題が生じることがあります。

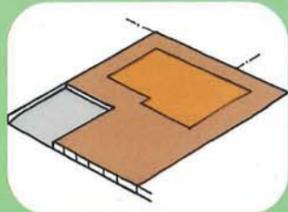
●道路との境が土羽のときには、ブロックを積んでも良いでしょう。



●擁壁の積み増しはやめましょう。



○美観だけでなく、安全上もよくありません。



●住まいづくりガイドライン

2 配置

ゆとりある空間は、建物や門、カーポートなどの効果的な配置から生み出されます。

せっかく敷地にゆとりがあっても、建物を道路や隣地いっぱい建ててしまえば同じことです。

そこで宇部新都市では、地区計画で道路や隣地境界線から一定の距離を保って建物を建てるように定められています。

住まいづくりガイドラインでは、さらにどうすればゆとりある空間が確保できるか考えてみました。



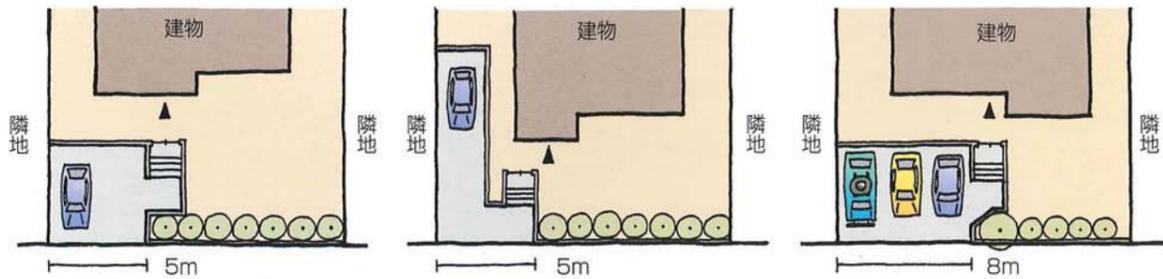
ポイント ●門やカーポートの位置を工夫すれば、ゆとりある空間が生まれます。

そのために → 門とカーポートをまとめてみましょう。

●車2台を横列駐車した例

●縦列駐車をした例

●車3台を横列駐車するなど、やむを得ず擁壁を切り欠く場合は、開口部最大8mまでとしましょう。



○門とカーポートをまとめると、庭が広くとれます。

★地区計画で定められています。

地区計画では、境界からの建築後退（1.5mまたは1.0m）の部分に建築できるカーポートは、軒の高さが2.3m以下と定められています。

なお、屋根を有するカーポートで床面積が10m²を超える場合には建築確認が必要となります。

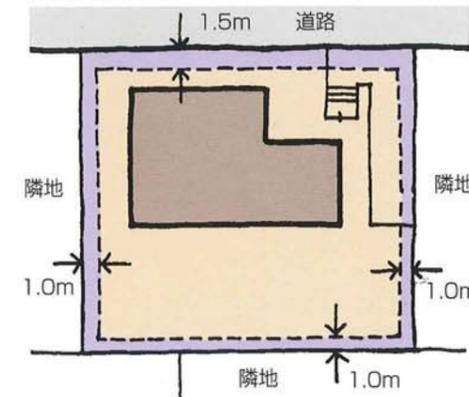
ポイント ●建物の位置を工夫すれば、ゆとりある空間が生まれます。

そのために → 敷地にあった建築物の位置を考えましょう。

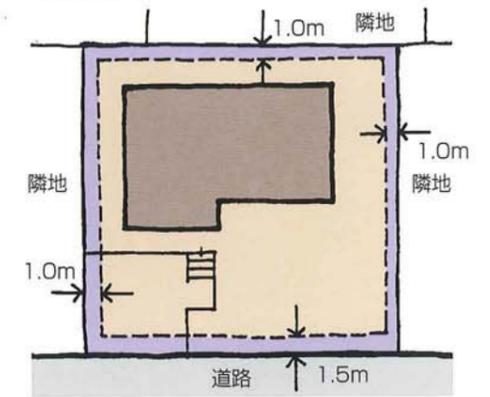
★地区計画で定められています。

地区計画では、建築物の壁面位置（境界からの距離）が定められています。

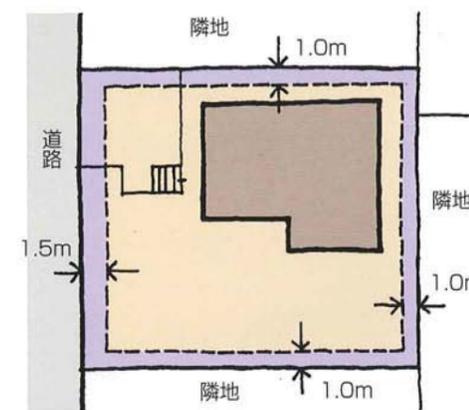
●北側玄関の例



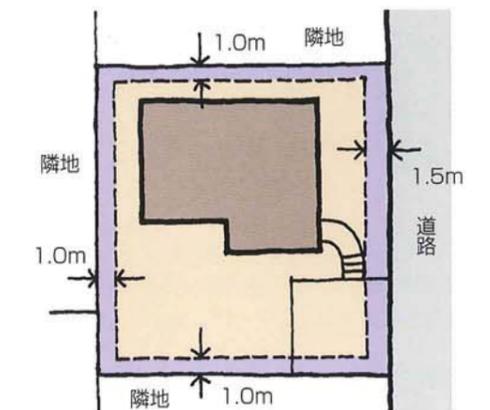
●南側玄関の例



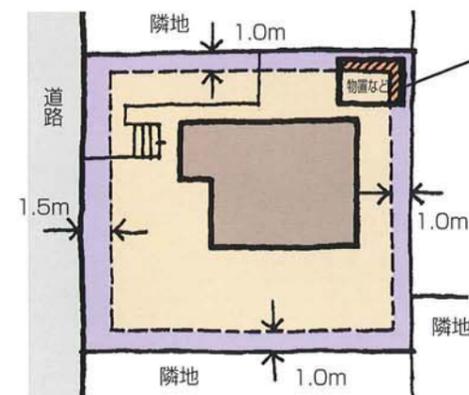
●西側玄関の例



●東側玄関の例



そのために → 物置などの位置を考えましょう。



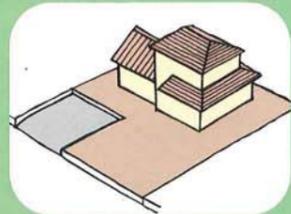
★地区計画で定められています。

地区計画では、建築できる物置などには以下の内容が定められています。

- 道路境界からの建築後退（1.5m）の部分には物置などは建築できません。
- 隣地境界からの建築後退（1.0m）の部分には物置などを建築することはできませんが、斜線の部分の軒の高さが2.3m以下で、かつ斜線の部分の面積が5m²以内と定められています。

なお、床面積が10m²を超える物置などには建築確認が必要となります。

○道路側から見た家にゆとりが生まれるばかりでなく、宅地内にもゆとりが生まれます。



●住まいづくりガイドライン

3

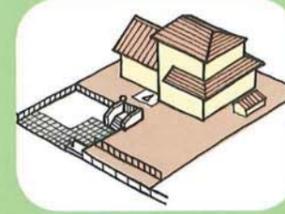
建物のつくり方

美しいまちなみは、 一軒一軒の建物のデザインから 生み出されます。

まちなみは、一軒一軒の建物のかたちや色で大きく変わります。

そこで宇部新都市では、建築物の形態や意匠について周辺環境に配慮するよう、地区計画で定められています。

住まいづくりガイドラインでは、どうすれば、良好な景観をつくり、周辺環境と調和のとれた建物ができるか考えてみました。



●住まいづくりガイドライン

4

庭や門のつくり方

歩行者の目につきやすい前庭の緑や 門のデザインが、美しい景観を 生み出します。

普段まちを歩いていて、一番目につきやすいものは、前庭や門まわりなど、道路側に出てくるもののデザインでしょう。

宇部新都市では、道路側の擁壁に通常よりグレードアップしたものを使用しています。また地区計画でも、道路や隣地との境界を圧迫感のない構造にするよう定められています。

住まいづくりガイドラインでは、門まわりのデザインや、緑の効果的な植え方について考えてみました。



ポイント ●一軒一軒の調和のとれた建物がまち全体を引き立て、良好な景観をつくります。

そのために → 屋根のかたちをデザインして
みましよう。 ●例えば、周辺の家並と調和するよう、屋根の形態を
そろえましよう。

★地区計画、用途地域で定められています。
建築物の高さの最高限度はE地区12m、G地区10mと定められています。

そのために → 空を隠すような設備は、その
配置を考えましよう。 ●例えば、できるだけテレビアンテナのない屋根としましよう。

そのために → 屋根及び壁の色彩を工夫し
ましよう。 ●派手な原色より、落ち着いた色調のものの方が周辺
環境に調和するようです。

○それぞれの家だけでなく、まち全体が美しく個性を持ちます。



★地区計画で定められています。
地区計画では、建築物の形態、意匠の制限として、建築物と広告物の
外観と色彩について、周辺環境に配慮するよう定められています。

ポイント ●門まわりは住まいの顔です。 門まわりのデザインが住まいに親しみやすい表情をつくりだします。

そのために → 門扉や門袖をあまり高くせず、できるだけ開放的なつくりとしましよう。

●門扉、門袖は1.2m程度が適度な高さです。

○広がりのある空間が確保できます。



そのために → 門袖の仕上げも周辺に配慮してましよう。
●やはり派手な原色のもよりは、落ち着いた色調のものの方がよいと思います。

ポイント ●道路側に明かりを置くことで、夜も適度に明るく安心なまちになります。

そのために → 門灯をできるだけ置ましよう。

●門灯は一軒に
ひとつ置いて
ましよう。



●できれば道路
側に庭園灯を
置いてまし
よう。



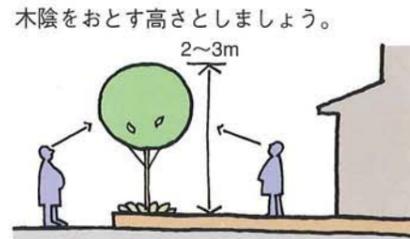
○夜も明るく、安全なまちとなります。

4 ● 庭や門のつくり方

ポイント ●宅地内に高い木を植えることで、普通の道路が並木道に生まれ変わります。

そのために → 宅地内に、花や実をつけるシンボルとなる樹木を植えましょう。

○道路が並木道に生まれ変わり、庭にもアクセントができます。裏表紙を参照ください。



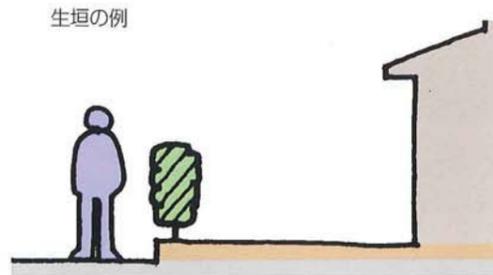
ポイント ●道路側に緑を連ねることで、道沿いに緑の帯が生まれます。

そのために → 道路側の建物後退部分に生垣や、花が咲く低木を植えましょう。

○緑が続くまちとなり、まちに潤いが生まれます。

★地区計画で定められています。

地区計画では、かき又はさくの構造制限として、道路や隣地の境界部は生垣か、低い基礎の上に透視可能なフェンス等を立てたもののいずれかと定められています。



ポイント ●道路沿いの工作物を工夫すると街に広がりが生まれます。

そのために → 屋外施設はできるだけ目立たないように工夫しましょう。

●例えば物置や温水器等の屋外施設が目立たないように緑を前に植えましょう。

そのために → 車庫を建築する場合も、できるだけ見通しの良いデザインとなるよう配慮しましょう。

○緑が前面に出た、圧迫感のないすっきりとしたまちなみになります。



●住まいづくりガイドライン

5

庭の手入れ



それぞれの庭の良好な維持管理が美しいまちなみを永遠のものにします。

まちなみに潤いをあたえてくれるのは、やはり「緑」です。この緑も適切な維持管理を行わなければ美しいまちなみになりません。

季節を感じさせ、緑ゆたかな美しいまちにするためには、みなさんのご協力が必要です。

ポイント ●適切な維持管理を行うことで、緑ゆたかな美しいまちなみが生まれます。

そのために →

- 雑草を抜いたり肥料を与えたりして大切にしましょう。
- 剪定を行い、隣接地に迷惑をかけないようにしましょう。
- 樹木が枯れたときは、補植しましょう。



○いつまでも緑が潤いを与えるまちなみとなります。



●宇部の気候にあった花や実をつける木には、次のようなものがあります。

[高木]



●ヤマモモ 樹高5~20m
枝張4~8m

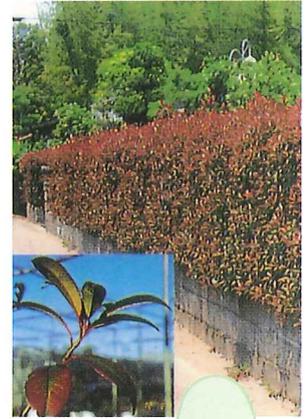


●ヒメシャラ 樹高5~20m
枝張3~7m



●コブシ 樹高10~20m
枝張4~8m

[小高木]



●カナメモチ 樹高2~7m
枝張0.8~5m

[低木]



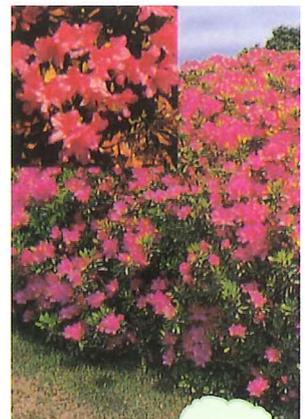
●サツキ 樹高0.5~1m
枝張0.5~0.8m



●ドウダンツツジ 樹高2~4m
枝張1~3m



●キリシマツツジ 樹高1~2m
枝張1~2m



●ヒラドツツジ 樹高1~3m
枝張1~2m

〔建築知識・住宅用〔植栽〕カタログ〕より

■宇部新都市案内図



●建築前の土地の管理は、土地の所有者が責任をもって行ってください。