

香陵校区 地域まちづくり計画

— 概要版 —

令和6年10月
改正

～ みどり豊かで美しく 活気あふれる多世代のまち 香陵 ～



平成28年3月
香陵校区まちづくり協議会

1 地域まちづくり計画策定の目的

香陵校区は、埋立地に新しく開発されたまちで、公共や民間によって道路や公園・住宅等が計画的につくられたことにより、一般的な住宅地よりも質の高い住環境が形成されました。

開発から45年以上が経過した現在、少子高齢化の進行、都市高速道路の延伸、建替えや新規の開発など、今後の校区の住環境に大きな影響を与える変化が起ころはじめています。このような変化に対応して、私たちの優れた住環境を維持・向上し、いつまでも住み続けたいと思う校区にしていくことが課題となっています。

そのため、校区内外の人や事業者が、守り育てたい住環境や将来像、まちづくりの方向性を共有し、協力してまちづくりに取り組むための指針となる『地域まちづくり計画』を策定します。

2. 住環境の現状と課題

(1) 守り育てたい住環境

香陵校区は、豊かな緑や優れた景観などの良好な住環境が計画的に形成されています。この住環境は大切な地域住民の共有財産であるため、住環境を維持・向上するための継続的な取り組みが必要です。



① 質の高いデザインは、個性的であるだけでなく、周辺と調和した景観を形成しています。



② 住棟の分節やバルコニーの凹凸によって壁面に表情が生まれ、圧迫感が低減されています。



③ 校区内のすべての道路に歩道があり、敷地の一部が歩道などに提供されています。



④ 住宅の1階のお店が生活に便利であるとともに、賑わいのあるまちなみができています。



⑤ 街路樹と敷地内の樹木により二列の並木の歩道ができています。秋に美しいイチョウの並木です。



⑥ まちかど広場は子どもたちの遊び場、待合わせ場所として地域住民から親しまれています。



⑦ 木陰のある広々とした公園や、桜並木の遊歩道があり、みどり豊かな環境となっています。



⑧ 公民館を拠点として、地域コミュニティの形成活動に活発に取り組んでいます。

(2) まちづくりの課題

少子高齢化が進行

同じ時期に建設された中高層住宅が多く、今後迎える少子高齢化に向けた対応が課題です。

優れた住環境を維持・向上することが必要

愛着ある校区の住環境を今後も適切に維持・向上することが必要です。また新築される建物も校区の守り育てたい住環境にふさわしい建物になるための対応も必要です。

校区内のいろいろな世代の交流が必要

少子高齢化に対応し、誰もが安心して生活できるようにするためには、気軽に集まることができる場所やコミュニティ、みんなで取り組むイベントなどを通じた世代間の交流が求められています。

■図. 香陵校区の住環境



- 分譲共同住宅
 賃貸共同住宅・社宅等
 事業所・店舗
 学校・保育園・公共施設

にぎわいのある通り
 奥行きある景観
 利用頻度が高い緑道

歩行者専用の緑道
 敷地を歩道として提供
 時速 30 km制限

土地利用転換が想定される土地
 交通量が多いまちかど

3. 香陵校区の将来像（ビジョン）

（1）将来像（ビジョン）のキャッチフレーズ

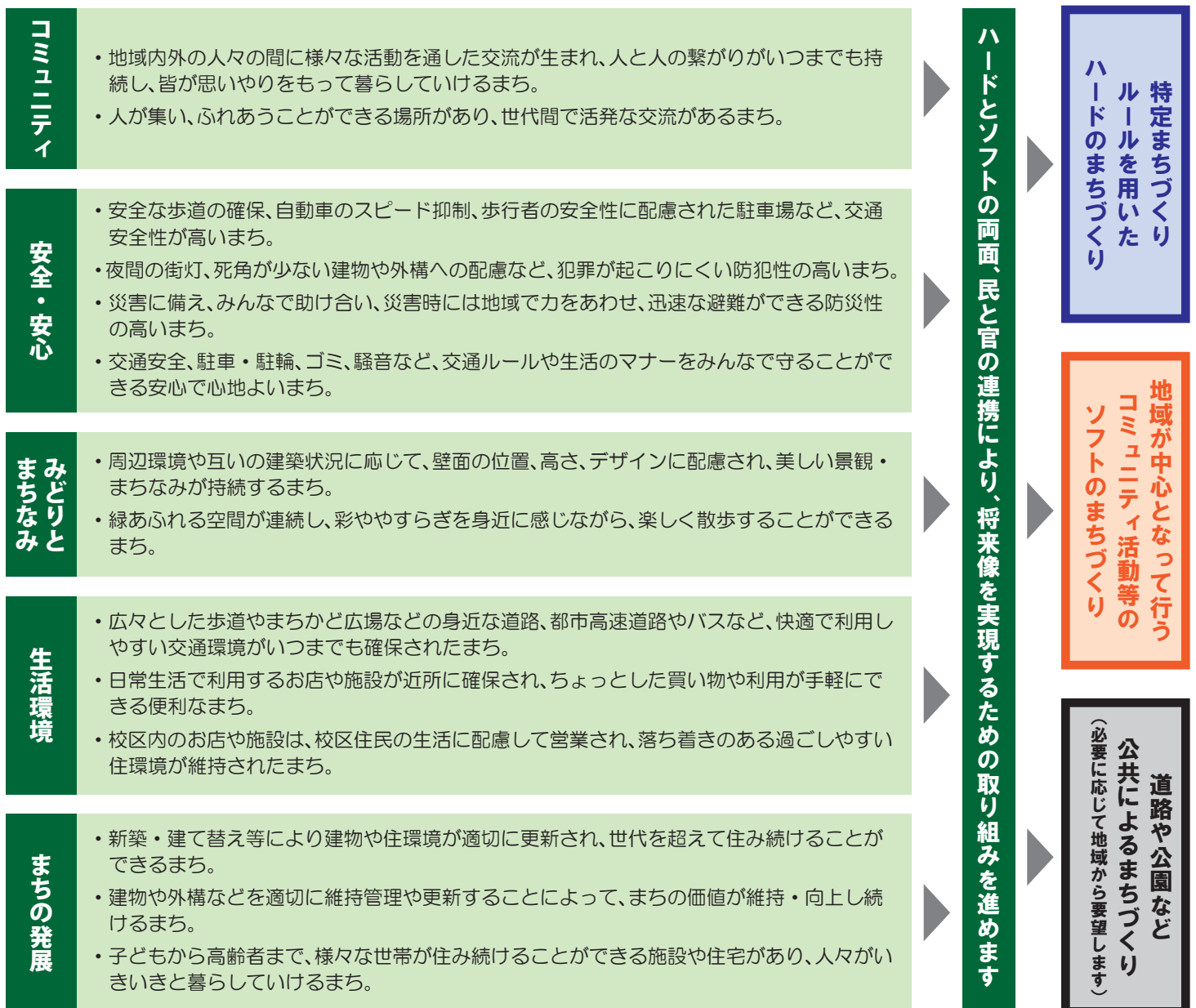
みどり豊かで美しく 活気あふれる多世代のまち 香陵

（2）5つの将来像（ビジョン）

コミュニティ	安全・安心	みどりとまちなみ	生活環境	まちの発展
人と人のつながりを大切にし、子どもから高齢者までみんなが互いに思いやり、心豊かで活気あふれる交流のあるまち。	交通安全・防犯・防災にみんなが関心を持ち、安全・安心に生活できるまち。	豊かな緑、美しい街並み、ゆとりある空間を守り育て、良好な住環境を活かして心地よく暮らせるまち。	広々とした歩道や公園、公共交通、買い物環境などの利便性の高い生活環境がいつまでも続くまち。	このまちに暮らす人々もまちの姿も時代とともに変化しながら発展し、より魅力的に成長していく、誰もが住み続けたいと思うまち。

4. まちづくりの方向性

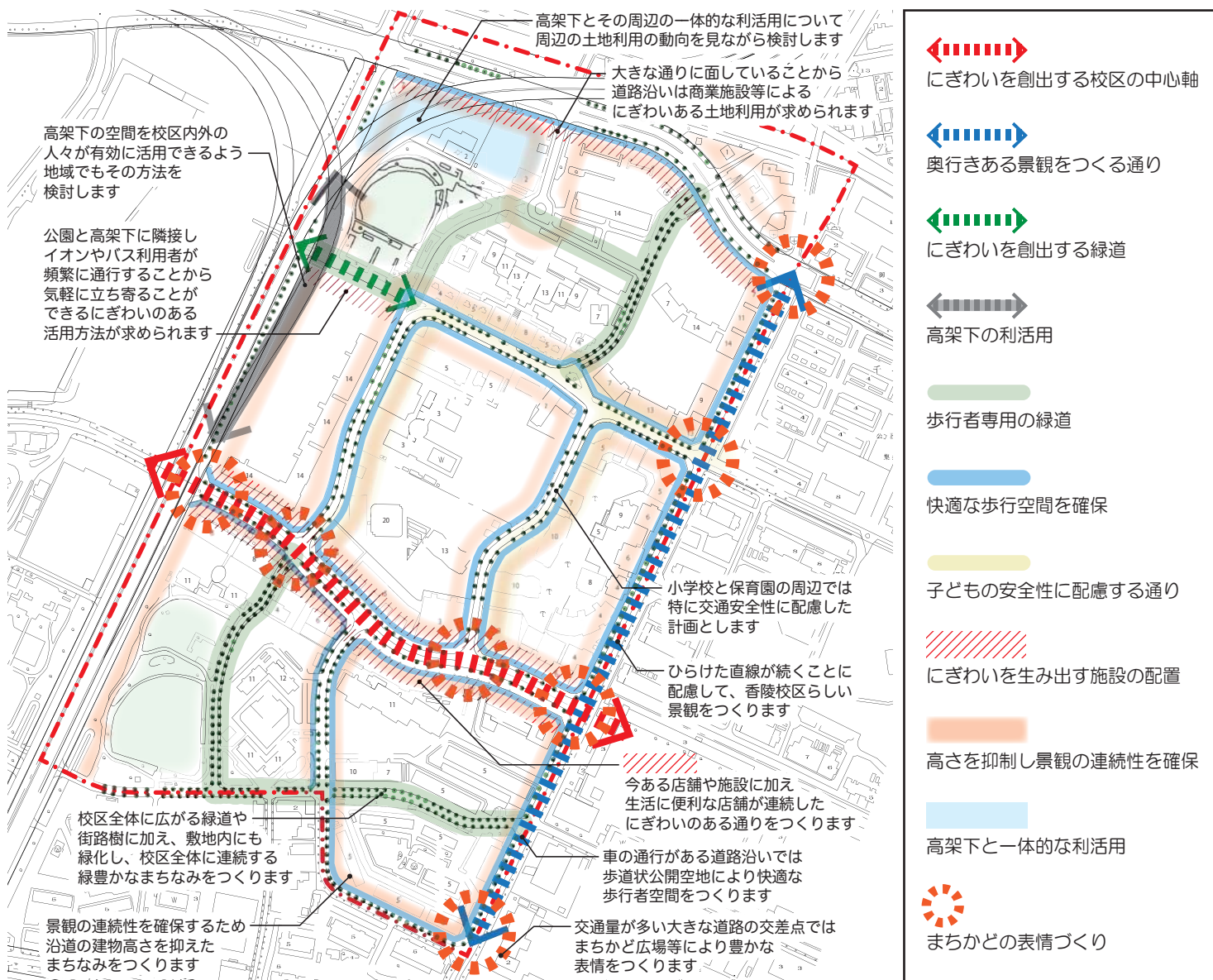
（1）5つの将来像の具体的なイメージ



(2) 特定まちづくりルールを用いたまちづくりの方向性

コミュニティ	人と人のつながりや助け合いを育む 交流があふれるまちをつくります	- 自治会を組織し、コミュニティ活動に積極的に参加します。 - 地域活動やサークル活動などが行われる場所をつくります。
安全・安心	安全・安心に生活できる まちをつくります	- 敷地内と歩道を一体的に整備し、より広く安全な歩行者空間をつくります。 - 視線を遮る塀は極力つくらないことで、防犯性を高めます。 - 夜間の防犯や交通安全のための照明灯を確保します。 - 敷地内外の歩行者の安全性に配慮した駐車場の位置・形状とします。 - 水害など災害時の避難のため、高層階にすみやかに避難できるようにします。 - 防犯性向上のため、歩道に面した住戸や店舗を確保します。
みどりと まちなみ	周辺環境と調和したみどり豊かな まちなみをつくります	- 建築物はまちの景観を維持・向上させるデザインとします。 - 沿道の建物高さを抑え、壁面の位置をそろえたまちなみとします。 - まちかどの表情をつくるため、角地のデザインを工夫します。 - 校区内の緑が連続するように、敷地内を緑化します。 - 工作物や屋外広告物は周辺と調和したデザインとします。
生活環境	交通環境や身近な施設が充実し 快適に暮らせるまちをつくります	- 敷地内と歩道を一体的に整備し、より広く快適な歩行者空間をつくります。 - 周辺の住環境を阻害しない用途・営業形態とします。 1階部分に日常生活に便利な店舗や施設をつくります。
まちの発展	多様な世代が暮らしながら、 まちの価値が維持・向上する まちをつくります	- 若い世帯の転入を促進するため、賃貸住宅をつくります。 - 高齢者向けの福祉サービス施設や住まいを確保します。 - 良好な住環境を維持するため、適切に維持管理を行います。

図．特定まちづくりルールを用いたまちづくりの方向性



5. 特定まちづくりルール

建築物は、建築主の意思に関わらず、隣接した建築物、周辺街区、ひいては地域の住環境やまちなみの印象に大きく影響します。建築主・事業者等が周辺環境を考慮して新築等を行うことは、社会的に意義のある取り組みであり、重要な地域貢献となります。そこで香陵校区では、建築物等の工夫により取り組むことができる地域貢献を、建築物等に関する基準や配慮事項としてとりまとめ、「特定まちづくりルール」を作成しました。

なお、ルールは優れた住環境を維持向上するために定めたもので、新たな開発・新築等を制限するものではありません。住環境が適切に更新されることは、世代を超えて住み続けることができるために必要なものであると考えます。

(1) 協議対象行為

① 建築物の新築、建替え、10㎡を超える増築、用途の変更

- ・建築確認申請を伴うもの

③ 工作物の築造・屋外広告物の設置・変更・改造

- ・建築基準法上の工作物(広告塔等)を築造する場合
- ・屋外広告物を表示する場合
- ・工作物・屋外広告物の変更・改造を行う場合

② まちなみに影響を与える増築・修繕

- ・建築確認申請を伴わないもの(色彩の変更、外壁改修等)

④ 土地利用の変更に伴い周辺に著しく影響を及ぼす行為

- ・土地の用途の変更
- ・木竹の植栽又は伐採

(2) 特定まちづくりルール

A：守るべき基準（数値基準）

以下に定める数値基準を守る必要があります。ただし、建築計画が著しく制限される場合には、その原因となる数値基準については協議の中で判断します。また、既存建築物の建て替えの際も数値基準が適用されますが、やむを得ない場合は、既存建築物と同じ位置・高さの建て替えが可能です。

A-1. 道路幅員に応じて4mまたは1.5mの歩道状公開空地を確保してください。

- ・図に示す路線において4mまたは1.5mの歩道状公開空地を確保する。歩きやすく親しみやすい高水準の舗装とする。

A-2. 壁面を4m後退し、周辺の建築物と壁面の位置をそろえてください。

- ・図に示す路線において、壁面を4m以上後退させ、その位置は可能な限り周辺の建築物と同じ位置で計画する。

A-3. 道路境界線から10m以内は建築物の高さを20mまでとしてください。

- ・図に示す路線において、道路境界線から10m以内は建築物の高さを20m以内とする。

B：守るべき基準（定性的基準）

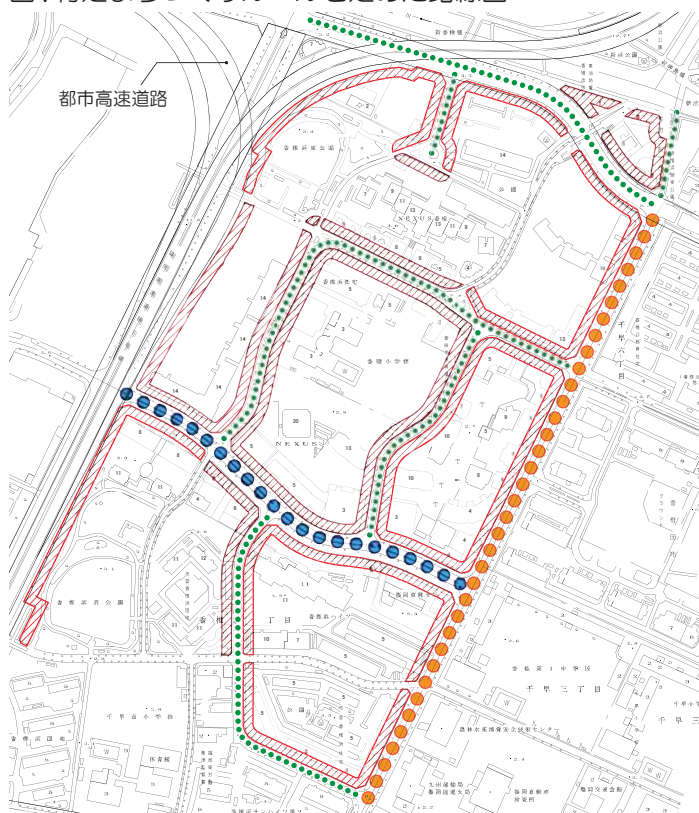
以下に定める事項を基本とし、それ以外に住環境に影響を与える事項が懸念される場合にも協議を行います。

B-1. 景観を維持・向上させるデザインとしてください。

B-2. 圧迫感を低減するため、適切な規模で住棟・建築物を分節・雁行させてください。

- ・住棟・建築物を分節・雁行させる際、周辺建築物のボリューム感との調和に配慮する。

図. 特定まちづくりルールを定めた路線図



【A-1 歩道状公開空地の確保】

- 1.5mの歩道状公開空地を確保する路線
- 4.0mの歩道状公開空地を確保する路線
※公共の歩道が4.0m以上ある場合は歩道状公開空地との合計が8.0m以上となるようにする

【A-2 壁面の位置をそろえる】

- 道路境界線から4.0m以上後退させ、
- 壁面の位置を周辺とそろえる路線

【A-3 建築物の高さ】

- 建築物の高さは20m以内（前面道路境界線から10m以内）

【B-6 緑の連続性に配慮した緑化】

- 周辺との緑の連続性が保たれるように緑化
- 歩道状公開空地に高木を植樹

【B-10 日常生活に便利な店舗や施設を確保】

- 1階に日常生活に便利な店舗や施設を確保する路線

B-3. 道路の交差点ではまちかどの表情をつくる工夫をしてください。

- 道路が交差する街区の角地では、まちかど広場、建物外壁のデザイン等の工夫を行う。

B-4. 防犯性とまちなみ形成の視点から、視線を遮る塀をつくらないでください。

- 公私の分離を行う際はネットフェンスでなく生垣を活用する等の工夫を行う。

B-5. 夜間の防犯や交通安全に有効な照明灯を設置してください。

B-6. 周辺の緑の連続性に調和して緑化してください。

- 幅員4mの歩道状公開空地は、高木(周辺の連続性を考慮した樹種)を植樹する。
- 幅員1.5mの歩道状公開空地は、周辺の緑の連続性が保たれるよう緑化する。
- その他の部分では、校区の緑豊かな空間が連続するよう緑化する。

B-7. 工作物や屋外広告物は周辺と調和したデザインとし、住環境に配慮して設置してください。

- 工作物や屋外広告物は、周辺と調和したデザインとし、周辺の住環境に配慮する。
- 歩道状公開空地内には工作物を設置しない。
- 車止めは安全性に配慮した位置・形状とする。

B-8. 敷地内外の歩行者の安全性と景観形成を確保した駐車場の計画としてください。

- 安全性に配慮して駐車場の位置や台数を計画する。
- 敷地内の歩車分離を明確にする。
- 通りの景観を考えた駐車場の計画とする。
- 半地下とする場合は死角となる部分の防犯対策を行う。

B-9. 周辺の住環境を阻害しない用途としてください。

- 住宅以外の用途を計画する場合は、近隣の環境との調和を十分に考慮する。
- 住宅に近接した場所の夜間営業は、原則として24時までとする。騒音・防臭・駐車駐輪のマナー等に注意した営業とする。
- テナントオーナーに当該ルールの内容を周知する。

B-10. 校区の中心的な道路の沿道では1階に日常生活に便利な店舗や施設を確保してください。

- 香椎浜中央交差点から郵便局交差点までの道路では、1階部分に日常生活に便利な店舗や施設を確保する。

B-11. 災害時の避難のため、高層階をすみやかに開放できる計画としてください。

B-12. 共同住宅の場合は自治会をつくり、コミュニティ活動への参加を促してください。

B-13. 敷地内の住環境の適切な維持管理を継続してください。

- ゴミ置き場、駐車場・駐輪場、自動販売機などは、マナーを守り適切に使用する。これらに加え、樹木や植栽、落ち葉、外構や外壁等は、適切に管理・清掃・修繕等を行い、快適な住環境を維持する。

C: 計画に取り入れて欲しい配慮事項

以下に定める事項を基本とし、それ以外に住環境にとって望ましい事項が想定される場合にも協議を行います。

C-1. 防犯性向上のため、歩道に面した住戸や店舗等の確保に努めてください。

C-2. 地域の人が集える場所(活動場所やカフェなど)の確保に努めてください。

C-3. 主要な道路沿いの1階部分に日常生活に便利な店舗や施設の確保に努めてください。

- 校区の中心的な道路以外の主要な道路についても、沿道の1階部分には便利な店舗や施設等を確保するように努める。

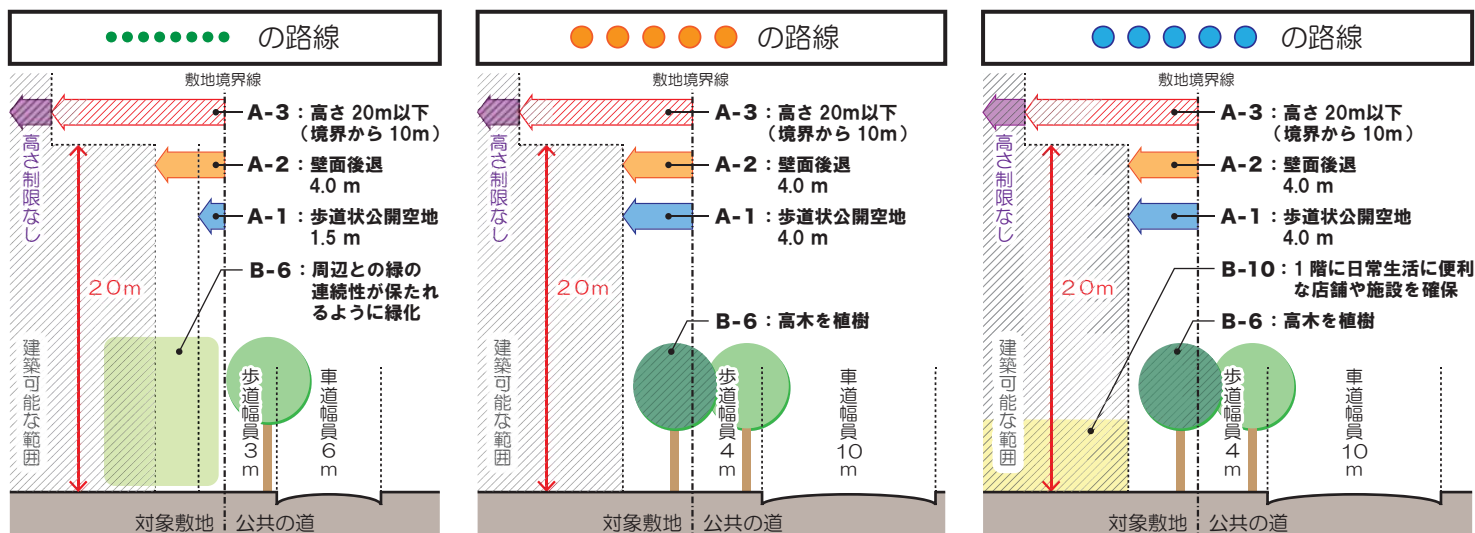
C-4. 若い世帯の転入を促進するため、一定戸数の賃貸住宅の確保に努めてください。

- 分譲住宅を建設する場合も一定戸数の賃貸住宅を導入するように努める。

C-5. 高齢者向けの福祉サービス施設や住まいの確保に努めてください。

- デイサービス等の福祉サービス施設や有料老人ホーム等の高齢者向けの住まいを確保するよう努める。

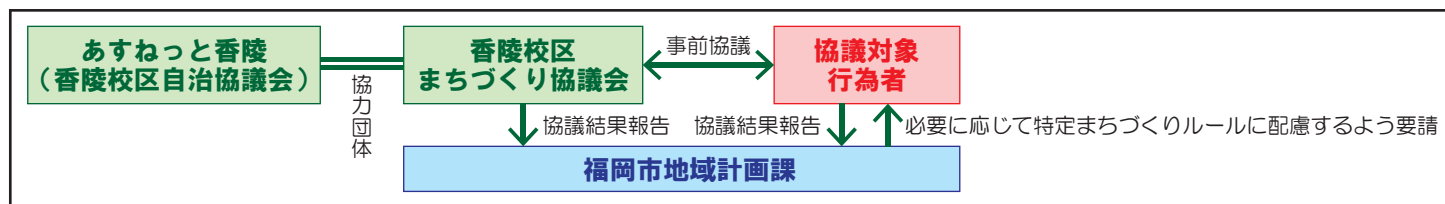
図. 路線別に定めた基準の模式図



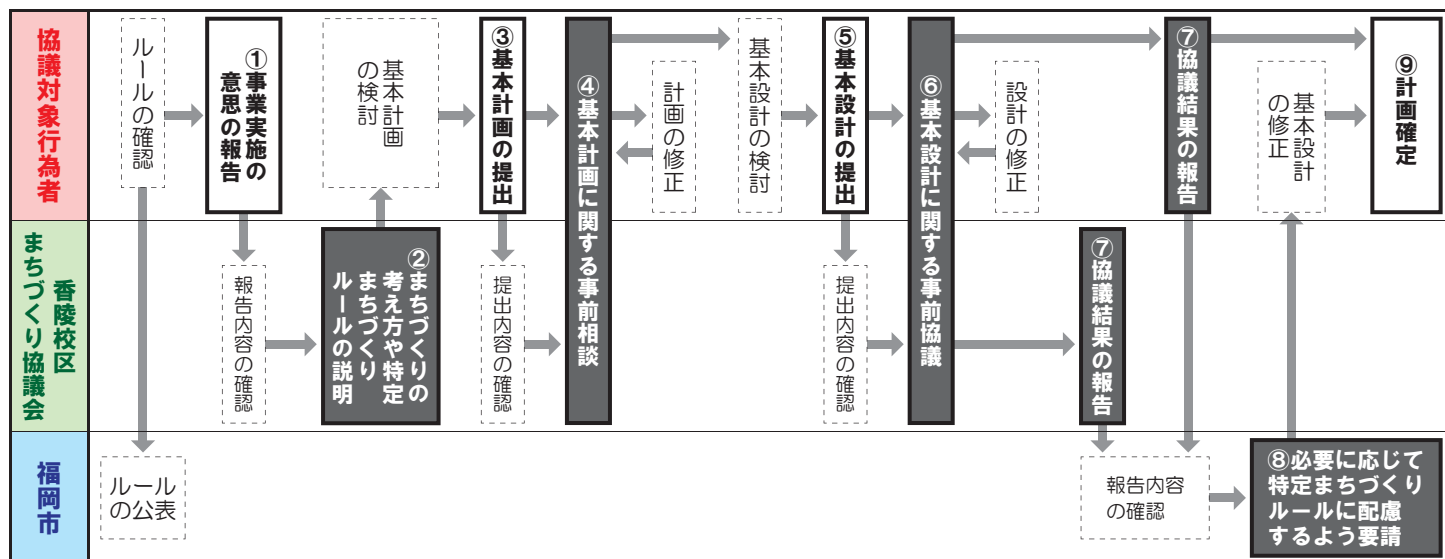
6. ルールの運用

ルールの運用は、香陵校区まちづくり協議会が中心になって行い、必要に応じてあすねっと香陵の意見、協力を求めて行います。協議対象行為を行う事業者は、香陵校区まちづくり協議会と事前協議を行ってください。

■ルールの運用体制



■事前協議の流れ（協議対象行為①の場合）



※協議対象行為②・③・④は、①⇒⑤⇒⑥（書類審査）⇒⑨の流れとなります

※協議対象行為②・③のうち、建築確認申請を要するものは、①⇒⑤⇒⑥（書類審査）⇒⑦⇒⑧⇒⑨の流れとなります

7. 将来像の実現に向けた地域の取り組み

「特定まちづくりルール」の運用のほか、道路・歩道、公園などの公共施設を快適に利用するための活動や、子どもから高齢者までたくさんの人が集まって交流を深めるコミュニティ活動などにも取り組みます。

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| ①校区安全点検とそれに基づくマップの作成、公共施設等の改善要望活動 | ⑤道路・公園等の公共施設の維持管理や改良計画に対する要望活動 |
| ②駐輪場など校区内の公共施設の自主管理活動 | ⑥地域住民の交流を深めるコミュニティ活動 |
| ③防災訓練、防災備品整備等の自主防災活動 | ⑦その他校区の住環境の維持向上のために必要な活動及び関連活動 |
| ④高架下利用など新しい公共施設に対する住民意見の集約活動 | |

8 地域まちづくり計画策定の経緯

校区自治協議会あすねっと香陵の下、大規模地権者や有識者も参加したまちづくり協議会を結成し、3年間にわたり多数の住民アンケートやワークショップ等を実施した結果を踏まえてとりまとめています。

香陵校区まちづくり協議会
事務局

住所：香椎浜4丁目2-2
(スティーブンホール棟デザインネットワーク内)
電話：092-663-1876