

6 玄界島戸建て住宅建設ガイドライン

美しい島づくりのための 玄界島戸建て住宅建設ガイドライン



平成19年7月
玄界島復興対策検討委員会
戸建て協議会

目次

- はじめに P. 1
- 美しい島づくりの玄界島戸建て住宅建設ガイドライン P. 2
- 1. 建物の配置 (=壁面後退) P. 3
- 2. 建物の階数 P. 7
- 3. 敷地の囲い P. 8
- 4. 屋根の色 P. 10
- 5. 囲いのつくり方 P. 11
- 6. 屋根の形 P. 13
- 7. 外壁の仕上げや色 P. 13
- 8. 門口灯 P. 15
- 9. シンボルツリー P. 16
- 10. 配慮項目の考え方 P. 17

はじめに

平成17年3月の福岡西方沖地震により大きな被害を受けた玄界島では、住宅の再建や公営住宅の建設、港湾や小・中学校の復興など、島全体での復興に取り組むこととなりました。その中で、戸建て住宅の再建については、50区画の新たな宅地が計画されています。

これから新たに住まいを建設するにあたり、玄界島復興対策検討委員会及び戸建て協議会は、これまでの玄界島の景観や暮らし方を活かした「美しく暮らしよい住まいづくり」を目指すために、相隣居住環境への配慮や景観づくりについて、何度も寄り合い話し合ってきた方向と約束事を決めました。

この冊子は、その内容を「玄界島戸建て住宅建設ガイドライン」としてまとめたものです。ガイドラインは、家を作る際に島民同士が仲良く気持ちよく暮らすために、皆が「絶対守る」と約束する項目と、美しくより快適な環境づくりのために「こうしましょう」とした項目に分かれています。

戸建て協議会では、後世に残る安全で美しい島づくりのために、今後将来にわたって斜面上に建設される戸建て住宅を「玄界島戸建て住宅建設ガイドライン」に定めた内容に基づいて建設することとします。



美しい島づくりのための 玄界島戸建て住宅建設ガイドライン

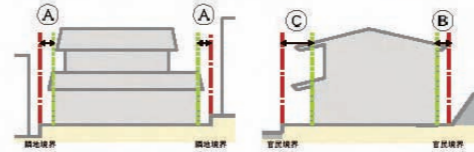
玄界島戸建て住宅建設ガイドラインでは、これまでの島固有の景観や暮らしを活かした美しく暮らしよい住まいづくりを目的として、以下の項目について戸建て協議会の島民皆が必ず守ること（絶対守る）と、特別の事情がない限りは美しい島づくりのために守りたいこと（絶対守る）の2通りのルールを定めました。



絶対守る 1. 建物の配置 = 壁面後退

建物の壁面は、隣地境界から下がって（後退させて）建てることとします。

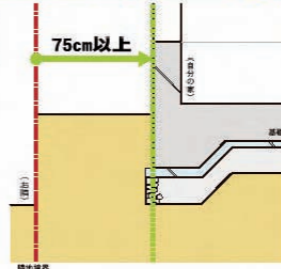
- ① 隣地との境界では、隣地境界から壁面を75cm以上後退する。
- ② 北側道路の官民境界から75cm以上後退する。
- ③ 前面道路との境界では、壁面を道路から1.5m以上後退する。



※倉庫・カーポート・さしおろしなどについては別に定めます。

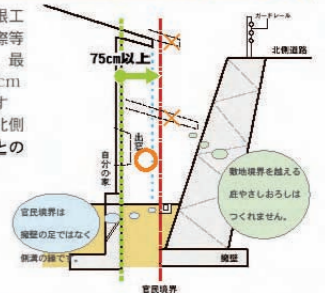
絶対守る A. 宅地～宅地間の境界

お隣との間は、屋根工事やメンテナンスの際等に必要な空間として、最低限必要な間隔の75cm以上、外壁面を後退することとします。



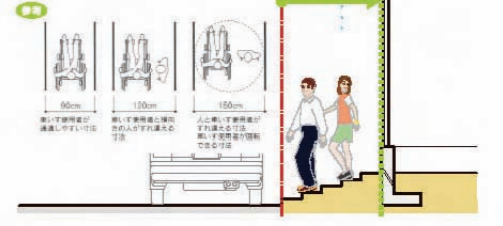
絶対守る B. 宅地～北側擁壁間の境界

「お隣との間は、屋根工事やメンテナンスの際等に必要な空間として、最低限必要な間隔の75cm以上、外壁面を後退する」という考え方を北側（市道）の官民境界との間にも適用します。



絶対守る C. 道路～宅地間の境界

道路側は車の寄り付きや玄関への寄り付きを考慮して、1.5m以上壁面を後退させます。（階段やスロープを配置できるようにスペースを確保します。）



絶対守る 1. 建物の配置 = 壁面後退

※端部の宅地の壁面後退距離については、この図面で確認してください。

- 後退距離 75cm
- 後退距離 1.50cm



こんな場合の後退線からのハミだしはこう考えます。



ただし、以下の場合は後退線の外にあってもよいこととします。

- ①お稲荷さんの建家とその土台
- ②空調機（エアコン）の屋外機や電気温水器などの設備機器



これらのものを設置する場合も隣地境界との間には十分な通路を確保できるようにしましょう。また、通りからの景観やお隣の家からの景観に配慮しましょう。



絶対守る 2. 建物の階数

建物の階数は、原則として地上2階までとします。

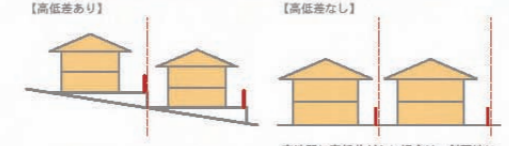
- 原則からはずれる場合の例
- 2階建てよりも建物周りに空きを大きくとる場合
 - 3階部分を用地から十分に覆す場合
 - 一帯上の敷地など周辺への影響が少ない場合
 - 屋根裏空間を有効に利用して、軒高を下げる場合



原則からはずる場合は、戸建て協議会で協議し、確認することとします。

絶対守る 3. 敷地の囲い

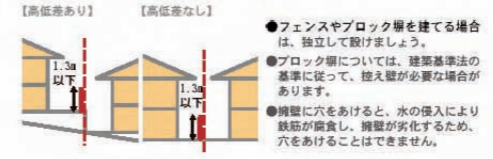
隣地との敷地境界の囲いは、原則として高い方の敷地、東側は東の敷地、西側は西の敷地が設置することとします。



- 原則からはずれる場合の例
- 角の宅地などは次頁のとおりとします。

5. 囲いのつくり方

隣地境界の囲いは、安全かつ圧迫感の少ないものにしてきましょう。



フェンスと植栽の例



5. 囲いのつくり方 (つづき)

生垣の例



ブロック塀の例 (高いブロックで囲むのはやめましょう。)



絶対守る 4. 屋根の色

屋根は黒系の屋根材とし、落ち着いた色合いの家並みとします。



6. 屋根の形

屋根は勾配屋根としましょう。(部分的に陸屋根があっても屋根面積の過半は勾配屋根にしましょう。)



7. 外壁の仕上げや色

外壁は下見板貼りなど、落ち着いた感じの素材を使いましょう。また、奇抜な色を全面に使うことはやめましょう。



玄界島の風土に馴染む 外壁のおすすめ色



※差色の色合いの相性は重要です。 参考：「脱色アイデア集」エムディエヌコーポレーション

7 | 玄界島戸建て宅地造成工事施工基準

1.目的

この基準は、玄界島地区小規模住宅地区改良事業(以下、復興事業)により整備する「戸建て宅地」についての整備内容を定め、戸建て住宅の建設が円滑、かつ効率的に実施されることを目的としています。

2.宅地整備の対象

本基準の対象は、復興事業により整備し、かつ、島民に分譲する宅地を対象とします。

3.宅地の整備基準

①宅地の計画高および面積

平成18年1月28日第5回島民総会で決定した「しまづくり案」に基づき、福岡市が発注した復興事業の造成工事の設計図(設計変更による設計図を含む)のとおり(1宅地1計画高)とし、島民の個々の希望に基づく計画高・面積の変更は認められません。(※戸建て希望者の皆さんには分譲ルール説明時に説明いたします。)

②宅地の法面処理

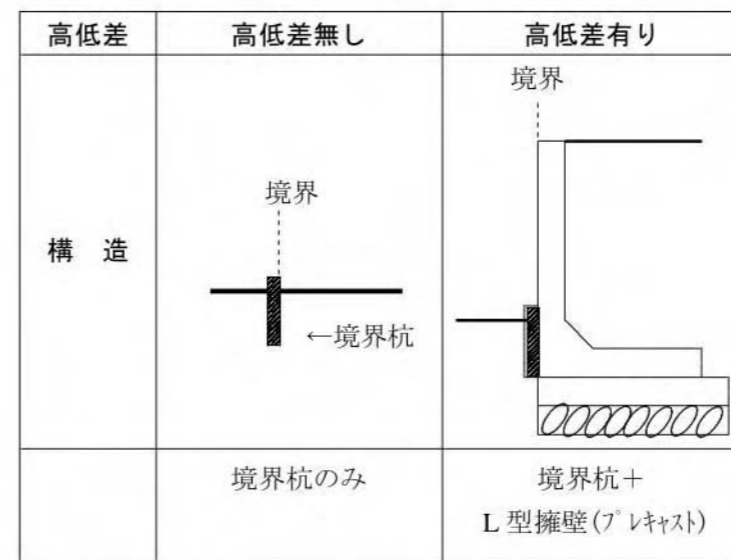
(官民境界の仕上げ)

官民境界(宅地と道路の境界)の仕上げについては、道路と宅地の高低差の大きさに拘わらず、戸建て住宅の建設工事や外構工事に支障にならないよう、擁壁は設置せず、法面仕上げとします。

(民民境界の仕上げ)

民民境界(宅地とその隣接する宅地の境界)の仕上げについては、高低差がある場合のみ、福岡市が擁壁を設置することとし、その構造は下図のとおりとします。

また、官民・民民境界の交点には福岡市が境界杭(境界プレート含む)を設置します。



8. 門口灯

夜道の安全・安心のために各戸門口に照明をつけましょう。
(門口灯をつける時間は通りごとに話し合ってください。)

外部照明の高さを揃えると美しい家並みになります。



玄界島は星がきれいなので、足元だけを照らすようにしましょう。



9. シンボルツリー

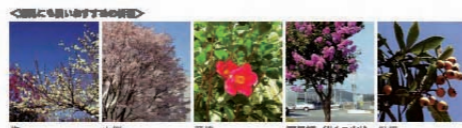
各戸門口にシンボルツリーを植えましょう。



シンボルツリーを植えた場合(できればこうししましょう)



シンボルツリーを植えない場合(これはやめましょう)

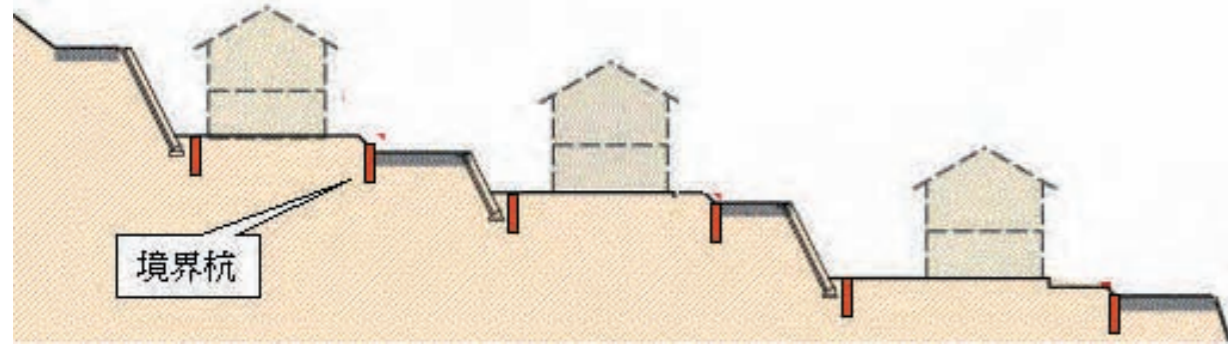


植 山桜 赤梅 百日紅(サルスベリ) 枇杷

配慮項目の考え方

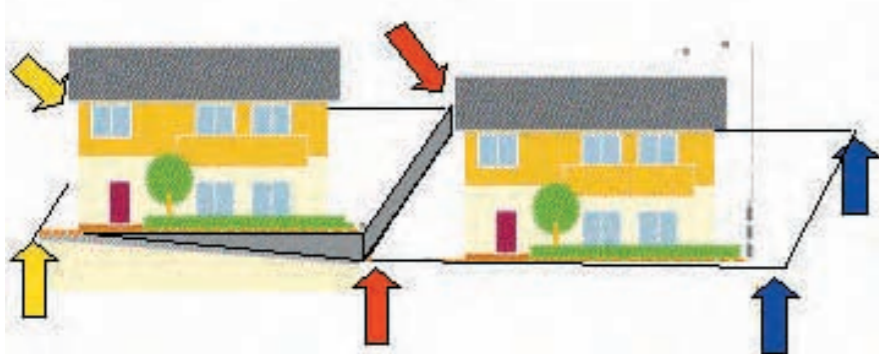
	震災時の玄界島では	住宅再建にあたり	ガイドライン
建物の配置	南側に前庭をとって、北側や棟木段からの後退は小。	前庭は落ち着いた暮らしの環境と美しい通りの風景をつくる。隣地境界との間の前庭は、通風や採光などの居住の居住性を確保するために必要だけでなく、建物の外観の補修工事などにも不可欠である。	隣地境界からは75cm以上、前面道路からは1.5m以上退避を確保する。ただし、道路からの後退距離は建物の高さから決定とする。
建物の階数	2階建てがほとんど占められていた。	建物の高さは、日あたりや遠への眺望、周辺への圧迫感などに影響を与えず、斜面地であるために、高い建物は平地よりも際立って見える。	2階建てでとする。ただし、環境面、景観面での周辺への配慮があることが前提となる。高層も建てられる。
敷地の囲い	下回り積み+コンクリートブロック塀(高のまわり上げ)が多かった。金網柵もあり、生垣は少なかった。	通りに面した敷地の囲いを美しいものにする。家の保ちと具に兼み風景をつくり出す。風が強いという風の危険や地震時の安全安心を考慮して強いとする。敷地境界の囲いは一方だけがつかうことをルールとし、高層・高層型を明確にし、隣同士気持ちよく暮らせる適切なものにする。	宅地の高い方が敷地境界をつくり、維持管理する。
屋根	入付屋・切妻が多かった。破綻もあり、近年では和洋折衷型もあり。	軒や庇の出は大きい方が雨かりや日光の直射を防ぎ、建物の表側に落ち葉や雨粒を支える意味では好ましいが、雨・風の強い場合は、屋根裏や窓枠や開口部を保護する点をきめ細かく付けるのが有効。	切妻屋根とする。(風に対する構造強度を十分考慮する必要がある。)
外壁の色	赤瓦葺(黒瓦葺に赤巾帷)が多かった。新しい建物ではコロンビア色もあり。	屋根裏は建物の外観と密接な関係であるが、周辺への眺望や環境型に与える影響もある。また、色では電線に対する耐熱性を考慮し、色については、防火性能とし、塗装に耐熱して塗料の劣化を遅くし、一掃の印象を持たせるため、色合いを統一する。	黒系の屋根材とし、落ち葉や土埃の除去の容易さを考慮する。
外壁の仕上げ	上塗りには白系塗料で塗り終り、下塗りには白系塗料(白系塗料)と、白系塗料はペンタラ等の赤系塗料など比較的色の濃いものが多かった。	高層では風雨・電線に対する耐久性、時間の経過による外観上の劣化に配慮が必要。色については、防火性能を確保しない等の禁止事項を共通認識とする。	下見板張りなど落ち葉のたまりの少ない素材を用いる。また、防火性能を確保する。色は白系、赤系、海を照らすための色を主とする。
門口灯	各家で設置、種類ともに特徴なし。	生活時間が不規則な通勤という職業柄、夜間の通行の安全性を確保するための門口灯は有効。夜間の景観形成にも大きく貢献する。また、高層型や高さを統一することにより、地形の把握により有効となる。	各戸門口に照明をつける。(点灯時間は通りごとに話し合ってください。)
シンボルツリー	各戸の前庭には大小樹種様々な種類があり、梅、桜、百日紅、枇杷、つつじ、サボテンなど。	緑豊かな景観づくりと景観のシンボルとしてシンボルツリーを植えることは有効。高層では電線に強い樹種を選ぶ必要がある。	各戸門にシンボルツリーを植える。

【境界杭の設置箇所 側面図】



注意：擁壁下の境界点は地表面の境界ではなく、擁壁下に設置されるU型側溝の宅地側となります。

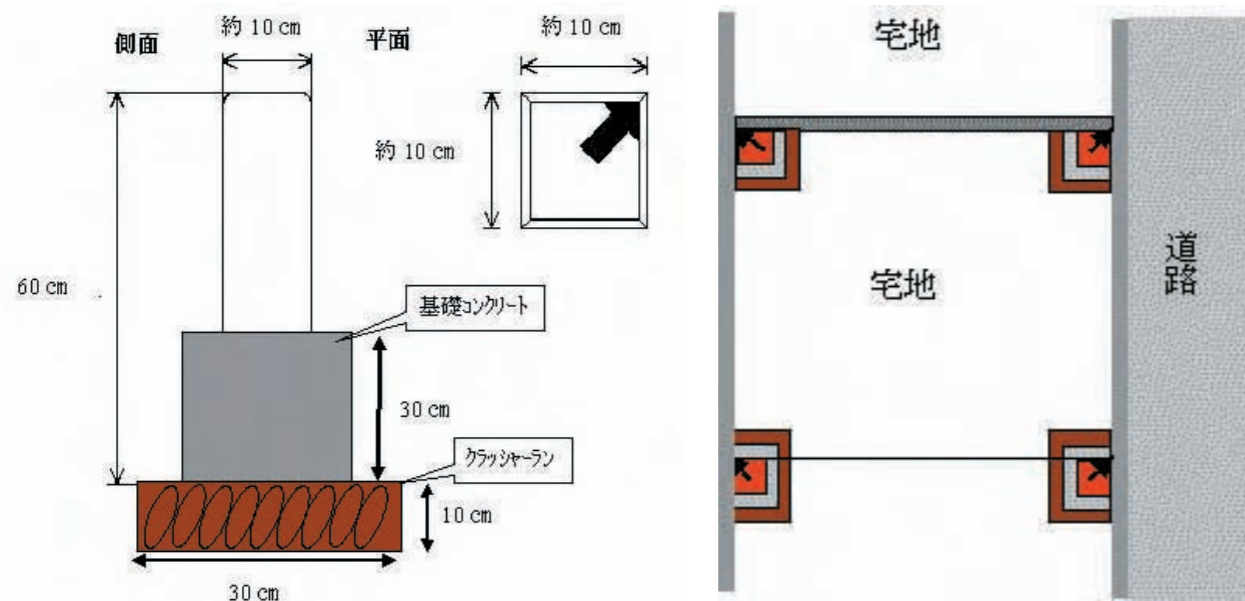
【境界杭の設置箇所 立面図】



※黄、赤、青のとおり、下の段の宅地に境界杭を設置することを基本とし、宅地境界線に折れ点等がある場合にも適宜設置します。

※宅地間に段差が無い場合も同様の考えで片側の隣地境界側にのみ境界杭を設置します。

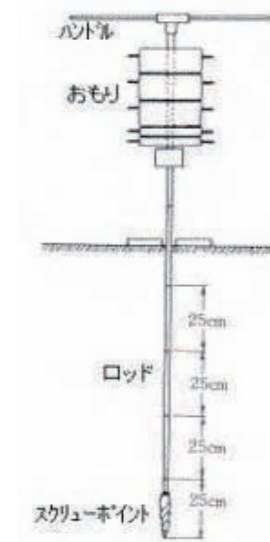
(2) 境界杭の構造は次のとおりとします。



③地耐力について

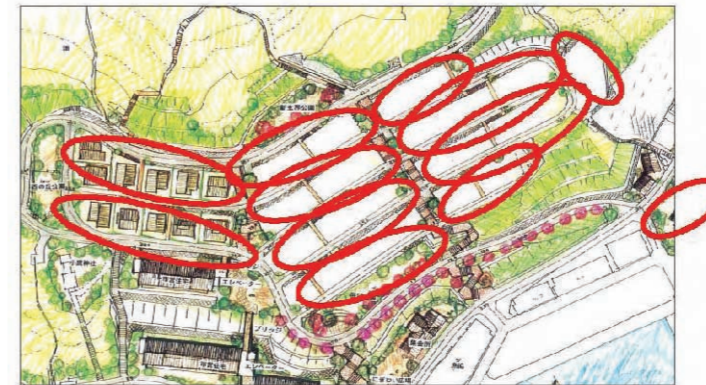
(1) 福岡市が実施する地耐力の確認方法は次のとおりとします。

ア) 調査方法
スウェーデン式サウンディング試験



イ) 調査箇所、許容応力度の評価方法

調査箇所は下図の12ブロックごとに2箇所ずつ、合計24箇所とします。



(2) 宅地の基礎地盤については、木造2階建て住宅を想定し、長期許容支持力(地耐力)として $30\text{KN}/\text{m}^2$ (約 $3\text{t}/\text{m}^2$)以上となるよう整備します。なお、住宅の構造上、それ以上の地耐力を必要とする場合に係る費用(地盤改良等)は、各自(宅地購入者)の負担となります。

(3) 宅地分譲後、その宅地購入者(戸建て住宅施工業者)が十分な住宅性能を確保するため、必要に応じ、個別に地盤調査を行い、その結果について疑義が生じた場合、福岡市と宅地購入者で調査結果を確認し、その対応を検討します。

〈参考：地耐力とは？〉

地盤がどの程度の重さを支えられるかを示したもので、数値が大きいほど、大きな重さに耐えることができます。建築基準法により、地耐力に応じて建物の基礎の構造が定められており、建物を建てる際には事前に地盤調査を行い、地盤の状況にあった、基礎の選定が必要です。地耐力が $3\text{t}/\text{m}^2$ 以上であれば、一般的な木造2階建ての住宅の場合、布基礎、ベタ基礎のいずれも選択可能です。

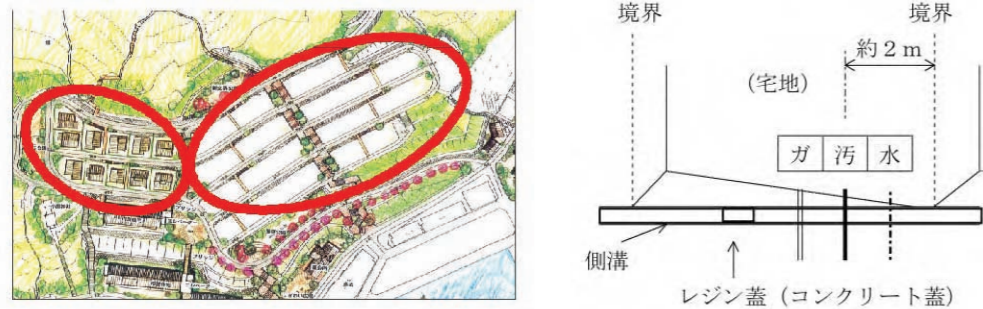
④宅地の供給管、排水管計画

宅地への上水道、ガス、汚水(糞)の引き込みについては、次の通り実施します。

- (1) 上水道、ガス、汚水の引き込みは、1宅地当たり、1箇所とします。
- (2) 上水道については、宅地前面の道路に埋設される本管(福岡市水道局施工)から各宅地ごとに各自で宅地まで引き込みを行ってください。
- (3) ガスについては、宅地前面の道路に埋設される本管から各宅地へサービス管を埋設する((有)箕原商店)ため、各自でサービス管から宅地への引き込みを行ってください。
- (4) 汚水については、宅地前面の道路に埋設される本管から各宅地へサービス管を埋設する(福岡市農林水産局施工)ため、各自でサービス管から宅地内への引き込みを行ってください。また、サービス管の埋設位置は、下図に示す通り、道路勾配により宅地と道路の高低差が一定でない場合については、道路と宅地の高低差が少ない側に設置することとし、また、宅地と道路の高低差が一定の場合は、東ブロックは東側に、西ブロックは西側に設置いたします。
- (5) 建物及び宅地内に降った雨水については、樋や排水樹等で集水を行い、宅地前面道路(南側道路)に設置される側溝に各自適切に流下させてください。

(下図を参照してください。)

【東・西ブロックの区分】



※水道は本管から各自で宅地への引き込みを行う必要があります。

※汚水・ガスは、本管から宅地(官民境界)まで各事業者によりサービス管が埋設されるため、宅地内の引き込みを各自で行う必要があります。

〈参考:排水設備について〉

排水設備は、家庭からの汚水を、市が設置した集落排水施設にスムーズに排除するための施設であり、個人負担により宅地内に設置され、管理されるものです。

最新技術を使い、巨額の費用を投じて整備された集落排水も、各家庭の排水設備が整備されなくては、集落排水の役割を果たすことができません。

今回の戸建て住宅建設に当たり、各自必ず、排水設備の設置(水洗化工事)をお願いします。また、雨水は道路の側溝または水路に放流し、汚水管には絶対に流してはいけません。

