

## 【★印のついている PDF のご利用にあたって】

★印のついている PDF の著作権は、各団体に帰属しています。

個人的な利用を目的として印字や保存等をする場合を除き、

各団体の事前の許諾なしに複製や転載することは著作権法で

禁止されています。利用される場合は、各団体の承諾が必要です。

美しい街を育てるために

2003年3月 製作：青葉台ほんえるふ管理組合  
製作協力：アーバンセクション

青葉台ほんえるふ建築協定ガイド



## 美しい街を守り育てるということ

青葉台ぼんえるふは「住みやすい住環境」と「美しい街並景観」を持つ21世紀に誇れる住宅地です。しかしこの素晴らしい環境をもつ住宅地も、一日にしてできたわけではなく、一軒一軒の家が建つにあたって、協定を尊重し、良い街にしたいと思う気持ちの積み重ねの上に、美しく花開いたものなのです。人がこの世に出現した時代から、人は一人では生きて行けないのです。みんなが集い住まいが集まり、街ができるのです。良い街には良い家があり、良い近所付き合いがある。そんな街づくりを私達はめざし、ここに街づくりのための協定をつくりました。街づくりは未来に受け継いでいくものです。これからも多くの人が「青葉台ぼんえるふの街づくり」に共感し、ふるさとを育てていけるように、これは未来に語り伝えたい言葉でもあります。

青葉台ぼんえるふ管理組合



2023年3月12日撮影

### 「青葉台ぼんえるふ」はこんな街です

- 1 道路が曲がっているので、歩くごとに風景が変わり、また街に優しく包まれている感じがします。
- 2 道路やコモンは通過交通を排除し、車もスピードが出せないように設計されているので、歩行者や住民には静かで安全な屋外環境になっています。
- 3 コモンを囲んで家が建ち、向こう三軒両隣の近所付き合いの快適な舞台になります。
- 4 コモンにはそのコモンを特徴づけるコモンツリーを始め季節感を豊かに演出する多くの樹木や草花が植えられています。
- 5 隣家との住環境（日照、通風、見通し、プライバシーなど）が良好に維持できるように、宅地の割り方、家の配置が工夫されています。
- 6 電柱と電線が埋設されているため、街並はスッキリと大きな空も美しく見えます。

「青葉台ぼんえるふ」イメージスケッチ（宮脇 権）



## 住み良い街の環境を守る建築協定

「青葉台ぼんえるふ」の住み良い街の環境を維持する為には、建築協定をみんなが理解し、守っていく必要があります。建築協定には街の環境を良好に維持するはたらきと同時に個々の家の住環境を良好に保護してくれるはたらきがあります。建築協定には土地形状の変更の禁止、外構や門回りに対するルールなどのように土地に関わる項目と、建物の高さの制限、道路や隣地に対する壁面後退、屋根や外壁色に対するルールなどのように建物に関わる項目があります。これらの項目は「青葉台ぼんえるふ」に住むすべての人が守らなければなりません。さらに街をより良くしていく為には、守ることが望ましいこともあります。この冊子はそれらのことも含めて建築協定を解説し、すべての人にこれを理解して頂けるようにしたものです。協定を守り美しく住み良い「青葉台ぼんえるふ」を育てましょう。



Photo: Isao Ahara

### 第十三回 福岡県美しいまちづくり賞大賞受賞

平成十三年二月十三日



団地名 ・青葉台ぼんえるふ  
 所在地 ・福岡県北九州市若松区  
 造成竣工年 ・1992年  
 計画戸数 ・106戸  
 宅地開発事業者 ・北九州市若松西部  
 土地区画整理組合  
 土木基本設計 ・(有) 宮脇権建築研究室  
 土木実施設計 ・若松西部建設共同企業体  
 土木造成工事 ・若松西部建設共同企業体

外構造園設計 ・(有) 宮脇権建築研究室  
 外構造園工事 ・八幡製薬ビルディング  
 株式会社  
 分譲コーディネイト ・(財) 住宅生産振興財団  
 建築設計 ・各参加ハウスメーカー  
 建築工事 ・各参加ハウスメーカー  
 建築設計監修 ・(有) 宮脇権建築研究室  
 ・(有) アーバンセッション

## 宅地、外構に関わること

### 1 宅地と道路、宅地と宅地、その関係が環境をつくる基礎になっています。

「青葉台はんえんふ」では他の住宅地と違って、宅地は画一的でなく、同じ宅地はひとつとしてありせん。それぞれが個性的で周辺環境に対しては一番理想的な立ちに造成してあります。この環境を維持するために、区画の分割及び合並びに環境整備は本来も変更してはいけません。



### 2 宅地外構の石積みと生垣は青葉台ニュータウンの最大の特徴です。

外構の石積みと生垣は、「青葉台はんえんふ」だけではなく、青葉台ニュータウン全体のアイデンティティー（みんな同じである事によって、その住宅地ならではの特徴が生まれること）です。現在の家を将来とも大切に守り育てましょう。また石積みの上にブロック、地蔵石を積むことでもできます。その駐車場の位置と、それを囲むブロック塀も重要ではありません。特にやむをえないもの（車椅子のためのスロープ）については築地土地所有者各々に管理組合の承認を受けてください。



### 3 家の門回りは街との接点、コモンと一緒に街の風景をつくっています。

各家の門回りがバラバラではせっかくのコモンも台無しです。門回りの門扉、門扉、門打、ポスト、植栽メーターボックスなどはコモンの景観となり、景観的には街に所属するものです。各家の扉は街の顔でもあるので、大切にしましょう。これらの門回りの部分は管理組合と協議したものとします。また植栽メーターボックスの位置は変更できません。



【建築協定書7条1項、2項、建築協定書委員会規程11条2項】

### 4 駐車場はコモンと一体になって、空間の広がりを作っています。

コモンに立って見渡すと、駐車場がコモンの空間の一部になっていることがよく解ります。バリアフリーで視線を確保して、宅地階層もわざと高低なく目立たないようにしています。この一体感によって、そこに住む人も近隣の住む人も快活な暮らしができるのです。駐車場にフェンスやゲートなどには設置するものもありません。また駐車場に屋根を付ける時はコモンの空間を分割しないように、管理組合とあらかじめ協議した場所に設置しなければいけません。



【建築協定書7条7項1、2、建築協定書委員会規程11条1項】

### 5 建物回りはすっきりと、それが暮らしやすさと街の美しさにつながります。

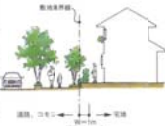
人が歩みはじめると、建物の回りは線々なのがあらわれてくるものです。物質とそれらの受け取る空気に必要なものが、置く場所には必ず注意しましょう。道路やコモンに直接面したり、隣家の窓の正面などは避けましょう。物質を植栽箇所に設置するときは、床面積の合計を3平方メートル以下とします。ドララスなどを増築する時も事前に管理組合に届出、景観後退を守らなければいけません。



【建築協定書7条6項】

### 6 各家の庭とコモンはお互い景観の関係、いつもきれいに心がけましょう。

「青葉台はんえんふ」のコモンは四季折々の樹木や草花が植えられ、季節感あふれる庭園です。また各家では石灯石の上に坐蒲と植込みの植栽し、全体で緑豊かな環境ができています。道路及びコモンに面する植栽から1メートルの部分は植栽の植栽スペースとし、ブロック塀、フェンスなどこれに類するものは設置できません。この植栽スペースは植栽に専らしましょう。さらに庭の植木の手入れも忘れずにお願いします。また看板、無断アンテナなどは設置できません。



【建築協定書7条7項】

## 美しく住みやすい街を 守り育てるために



### 7 すばらしいコモンの環境を活かした家で快適な暮らしを考えましょう。

「青葉台はんえんふ」のコモンは住宅回りの外周環境としてはまさに理想的なものです。このまた環境を活かして建てられた家と、またコモンによっても大きな風景の一部となります。このような観点から建築物は一戸建ての専用住宅とします。また建築物の高さの制限は建築物高より1メートルを、軒の高さは1メートルをそれぞれ超えないものとし、かつ階数は地盤面を以て2階以下とします。街とのかかわりを考えて、花や観葉植物を飾る場所も美しく工夫しましょう。また洗濯物やゴミなどを干す場所も考えましょう。

【建築協定書7条1項、2項、5項】



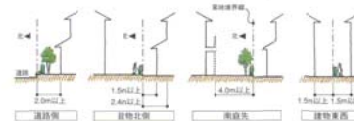
### 8 建物の壁面後退は、暮らしやすい環境と美しい街並を守る為の基本です。

景観環境はその家が、街や隣家との建群関係を良好に保つことに貢献します。これを確保することによって、あなたの生活環境も快適に保たれます。宅地の景観も維持されます。増築や改築の際もしっかりと守り、あなたの宅地と目の距離を未来につなぐましょう。建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、歩道道路、側街路（コモンスペースを含む）および隣地境界線までの距離は以下の表の通り確保しなければいけません。

【建築協定書7条6項】

建 群	壁面後退	壁面	北 側	南・西側
詳細道路	2階	3.5m以上	3.5m以上	3.5m以上
	1階	3.0m以上	3.0m以上	3.0m以上
側 街 路	2階	3.0m以上	2.5m以上	2.0m以上
	1階	3.0m以上	2.5m以上	2.0m以上
宅 地	2階	4.0m以上	2.4m以上	1.5m以上
	1階	4.0m以上	1.5m以上	1.5m以上

壁面に当たるものを設置してはご遠慮ください。  
1. 壁面が土質のときは植栽を避け、歩道等のコーティングはご遠慮ください。  
2. コモン空間がブロックコンクリートの場合は歩道の植栽はご遠慮ください。  
3. 植栽は植栽スペースの範囲内に植栽してください。



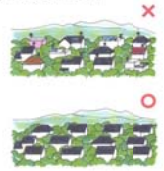
カーポート、物置、テラス、屋根、外壁の変更などの増築、色や塗り替えの際は、事前に管理組合へ届出書の提出が必要となります。

## 建物に関わること

### 9 建物の屋根が統一され、この街はひとつのまとまりが生まれています。

「青葉台はんえんふ」の協定では建物の屋根の形状は切り妻及び寄棟、片庇はイブ10以上かつ「A」1以下、色は黒色（黒黒黒もしくは濃いグレー）と決めています。これは各住宅が個性的であらうとも、屋根の統一感をだすことによって、街としてのまとまりを作ろうという考えにもよります。増築や改築の際も変更を行わず、屋根で個性を失わないのは大切です。増築の際も管理組合に届け出が必要で、また街並の景観維持のために屋根にテレビアンテナを設置することはできません。

【建築協定書7条9項、10項、11項】



### 10 外壁の材質、色彩は個性的に楽しく、ただし適度に落ち着いた色は避けましょう。

屋根と違って、建物の外壁はあまり統一されていません。統一感があってもいいのですが、道路やコモンを囲んでいる人たちが、家の個性の変化が気にならないような色が好まれます。でもだからといって、適度に濃い色（シアン、黄、紫など）に濃い色の割合が多すぎないデザインは住宅地には相応しくありません。

【建築協定書7条10項】



### 11 隣の家との関係を考えて家をつくり、快適に暮らしましょう。

「青葉台はんえんふ」の家は隣の家との関係を考えながら建てられています。近接して向き合っている気まぐれな窓や、正面に見える見やすい窓などは調整されています。さらにプライバシーを守るためにも、窓際に木を植えたり、きれいなカーテンやブラインドを付けたり工夫して快適に暮らしましょう。

