

舞洲地区まちづくり要綱実施基準

制定 平成 24 年 4 月 1 日

改正 平成 28 年 4 月 1 日

舞洲地区まちづくり要綱（以下「要綱」という。）第 8 条に基づき、要綱の実施に関して必要な基準を次のように定める。

第 1 章 敷地利用

（敷地内の緑化）

第 1 条 敷地内に次の各号に掲げる設置基準に適合する緑地を設けるものとする。なお、緑地面積の算定にあたっては「建築物に付属する緑化等に関する指導要綱」及び「同実施基準」の規定を準用する。

- (1) 舞洲地区地区計画の区域内においては、敷地内に敷地面積の 6%以上の緑地を設けること。
 - (2) 舞洲地区地区計画の区域外においては、敷地面積が 500 m²以上の建築物について敷地面積の 3%以上の緑地を設けること。
- 2 緑化については敷地の接道部に重点を置いて行うこととし、公共空間や隣接敷地との調和を図りながら、高木や低木をほどよく配置し、緑あふれる環境を形成するものとする。
- 3 隣接敷地と連続して調和のとれた緑化を行い、一体的な空間形成を図るものとする。
- 4 水や緑など、総合的な自然環境の整備に努めるものとする。
- 5 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。）第 29 条第 1 項第 3 号で定める公益上必要な建築物等で敷地面積が狭小な場合は、本市と協議を行うものとする。

（垣又は柵等）

第 2 条 敷地周囲に垣又は柵を設置する場合は次の各号に定めるところによる。

- (1) 道路上から樹木が見えるよう原則として緑地帯の背後とし、周辺の景観に配慮したものとする。
 - (2) 生け垣、フェンス又は鉄柵等とし、ブロック塀等の不可視的な構造にしないこと。
- 2 垣又は柵の高さは、原則として敷地の地盤面から 1.5m 以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- (1) 防犯対策上やむを得ない場合
 - (2) その他特別の理由によりやむを得ないと本市が認めた場合

(壁面の後退)

第3条 安全で快適な歩行環境等を創出するため、建築物の壁面位置を敷地境界から後退させ、通行帯や修景帯として整備するものとする。

- 2 建築物の壁面及びこれに代わる柱面は、道路境界線から5m以上かつ舞洲地区地区計画で定める数値以上後退するものとする。
- 3 建築物に附属する屋外階段等は、壁面後退の対象とする。

(壁面後退部分の仕様)

第4条 安全で快適な歩行環境等を創出するため、壁面後退部分には、通行帯や修景帯を整備するものとする。(参考資料①)

- 2 後退部分に通行帯を設ける場合については、前面道路の歩道と一体となるよう整備するものとする。
- 3 建築物等の主なアプローチ動線や隣接する建築物等相互のネットワーク動線については、隣接敷地や公共空間の舗装仕様との連続性を十分考慮するものとする。
- 4 その他、植栽の維持管理、イベント時の搬入等のための通路、緊急自動車の進入等を考慮して適切な舗装仕様を採用するものとする。

(敷地内の開放)

第5条 歩行者の利便の確保と、いこい・やすらぎ・にぎわい等のある快適な環境を形成するため、市民に開放された空間を設けるよう努めるものとする。

(建築物等相互のネットワーク)

第6条 隣接敷地間などの敷地境界部においては、建築物等相互の自由な移動を妨げることのないよう歩行者動線の連続性を確保するよう努めるものとする。

- 2 必要に応じて、歩行者のみならず、自転車等の利用についても配慮するものとする。

第2章 建築物等

(建築物等の色彩及びデザイン)

第7条 建築物等の外観の色彩及びデザインについては、まちなみを乱すようなけばけばしい色彩や形態をさけ、次の各号に定めるとおり周辺建築物との調和に十分配慮するものとする。

- (1) アメニティの高い環境形成を図るため、形態・意匠等に工夫をこらすよう努めること。
- (2) ウォーターフロント立地の特性を活かして、まちとしてのまとまりと個性ある景観を形成するよう形態・意匠に配慮すること。
- (3) 海辺に面して立地する建築物等に関しては、水辺との連続性と海から見た景観を重

視した形態・意匠に配慮すること。

- (4) その他の位置に立地する建築物等においても、海への視界（ビスタ）や、海から見た景観に対して十分に配慮すること。

（駐車施設）

第8条 駐車施設の規模については、道路上に駐停車が生じないよう、施設の特性に応じて必要な台数の駐車スペースを敷地内に確保するものとする。また、荷捌き等のサービススペースも施設の特性に応じて必要な面積を敷地内に確保するものとする。

- 2 駐車施設（荷捌き等のサービススペース含む）は、周辺等に植栽を施すなど配置や修景に配慮するものとする。

（駐輪施設等）

第9条 自転車置場及びバイク置場については、施設の特性に応じて必要な台数を敷地内に設けるものとする。

- 2 自転車置場及びバイク置場に入出入りする車両が歩行者の安全を確保しつつ円滑な通行ができるよう配慮するものとする。

（広告物）

第10条 広告物を設置する場合は、建築物と一体としてデザインされ、周辺の景観に配慮したものとし、次の各号に掲げる設置基準に適合するものとする。ただし、スポーツ・レクリエーションという地区特性に応じて、都市景観上支障がないと本市が認めた場合は、この限りでない。

- (1) 広告物は、けばけばしい色彩を避け、社名、ビル名等、自家用の広告物の表示に限ること。
- (2) 建築物の屋上及び壁面に掲出する広告物について、建築物の各面毎の表示面積（文字等の場合は、その外郭線で囲まれた面積）の合計は、各外壁面積の10分の1以内、かつ50㎡以内とすること。
- (3) 地上に設置する広告物について、設置数は4以下とし、各面毎の表示面積は7㎡以内とすること。ただし車両等の誘導が必要な場合に設置するもの等、やむを得ないと本市が認めた場合については、この限りでない。
- (4) 個々の広告物が集合して一体の広告物とみなされる場合の表示面積の算定方法は、個々の広告物ごとの面積を合計して算定すること。
- (5) 屋根面に社名、施設名等の文字を掲出する場合は、位置、大きさ等について本市と協議を行うこと。
- (6) 広告物に照明を用いる場合は、表示面から光源が直接露出しない照明とし、ネオン管等の露出を避けるなど周辺の景観に配慮すること。

(建築設備等)

第 11 条 建築物から突出する高架水槽、空調機器又はその他の建築設備を設置する場合は、周辺道路から機器等が直接露出して見えない位置に設置し、又はデザインの工夫により景観に配慮するものとする。

2 屋外鉄骨階段を設ける場合は、配置及びデザインに十分配慮するものとする。

(資源の有効活用)

第 12 条 雨水等の再生可能な資源については、できる限り有効に活用するよう努めるものとする。

第 3 章 その他

(まちかどの修景)

第 13 条 歩行者動線の交差・交流部となるまちかど空間においては、緑地やポケットパーク等の設置に努め、ランドマークやアイストップを設けるなど、アメニティの向上を図るとともに修景に努めるものとする。

(ストリートファニチュア)

第 14 条 まちに親しみと楽しみを与えるため、適切なデザインを基本としたストリートファニチュアの設置に努めるものとする。

2 敷地内にサインを設ける場合については、地区全体として統一した、市民にわかりやすい表示とするとともに、周辺環境と調和するよう設置場所には十分配慮するものとする。

(照明)

第 15 条 市民に開放された空間には適切な照明施設を設置するとともに、建築物や植栽等のライトアップとともに、夜間における安全で快適なまちづくりに努めるものとする。

(音環境)

第 16 条 市民に開放された空間においては、自然環境との調和を図りながら、水・音・光等を活用したアメニティの高い空間の形成に努めるものとする。

(環境保全)

第 17 条 美化・衛生の向上に努め、ごみ箱や吸いガラ入れ等を敷地内に適切に配置するとともに、自らその回収にあたるものとする。

附則

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

