

# 「セキュレアつくばみどりの」 街づくりガイドライン LANDSCAPE GUIDELINE

必ずお読みください

当街づくりガイドラインは、魅力的な住環境をつくるため、法律による最低限の制限を補うルールとして大和ハウス工業株式会社が独自に定めるもの（以下「**自主ルール※**」という。）で、当社とお客様とのお約束として守っていただく必要があります。ご入居後のトラブルを避けるため、ご理解とご協力をお願いいたします。

※自主ルールには次の2種類の項目があります。

《**自主ルール・遵守**》→必ず守っていただくルールです。

《**自主ルール・推奨**》→極力守っていただくルールです。

※自主ルールは、計画する宅地・建築物・外構などの諸条件、およびその周辺に及ぼす影響、並びに時代の変遷などに伴ない、改正する場合がございます。

※自主ルールのほか《**地区計画**》によって法的に定められているルールもございます。

当街づくりガイドラインの有効期限は、**2027年3月31日**とします。  
ただし、上記期限以降も可能な限り、ルールの厳守に努めていただくようお願いいたします。

# 目次

## 1. はじめに

- |   |                     |       |   |
|---|---------------------|-------|---|
| 1 | ガイドライン制定の目的         | ..... | 2 |
| 2 | 計画地の概要及びガイドラインの適用範囲 | ..... | 2 |

## 2. 宅地について

- |   |           |       |   |
|---|-----------|-------|---|
| 1 | 宅地の地盤高さ   | ..... | 3 |
| 2 | 区画割りの変更   | ..... | 3 |
| 3 | 既存施設      | ..... | 3 |
| 4 | 駐車スペースの位置 | ..... | 3 |

## 3. 建物について

- |   |                |       |   |
|---|----------------|-------|---|
| 1 | 建築物の高さの制限      | ..... | 4 |
| 2 | 建築物の壁面位置       | ..... | 4 |
| 3 | 窓ガラスの種類に関する制限  | ..... | 4 |
| 4 | アンテナについて       | ..... | 4 |
| 5 | 付帯設備機器等の設置について | ..... | 5 |
| 6 | 自販機の設置について     | ..... | 5 |

## 4. 外構について

- |   |                      |       |   |
|---|----------------------|-------|---|
| 1 | 外構計画について             | ..... | 6 |
| 2 | かき又はさくの構造の制限         | ..... | 6 |
| 3 | 隣地境界に面するブロック分担及び構造制限 | ..... | 6 |
| 4 | 道路に面する側の舗装制限         | ..... | 7 |
| 5 | ゲートウォールについて          | ..... | 7 |
| 6 | 門柱について               | ..... | 7 |
| 7 | 外部照明について             | ..... | 7 |
| 8 | 植栽計画                 | ..... | 8 |

## 附図.1 全体の計画①

## 附図.2 全体の計画②

## 遵守に関する同意書

## 1.はじめに

## 1-1

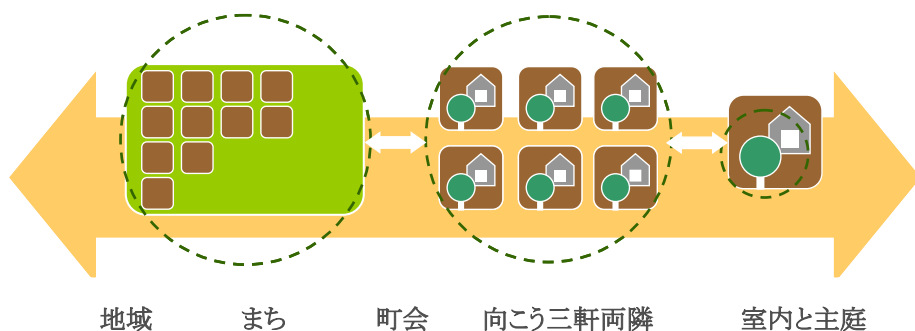
ガイドライン  
制定の目的

□周辺地域との繋がりを意識した緑豊かな美しい街づくりを推進します。

住まいの豊かな暮らしを実現するためには、住宅の設計だけでなく、それをとり巻く街づくりが重要になります。それは、個々の住宅が集まって家並みをつくり、さらにそれらが集まってまちの景観が構成されるからです。

そこで、『セキュアつくばみどりの』では、「緑豊かで潤いのある空間、統一されたデザイン」を推進した街づくりを行います。それにより形成された美しい街なみが豊かな暮らしになるようにみんなで支えあい、もてなしの心があふれる街を目指しています。

この街に住む人同士がお互いに生活を尊重して少しずつ譲り合い、このガイドラインを守ること、将来にわたって誰もが住みやすく愛される街が醸成されることを期待しています。




□街づくりコンセプト

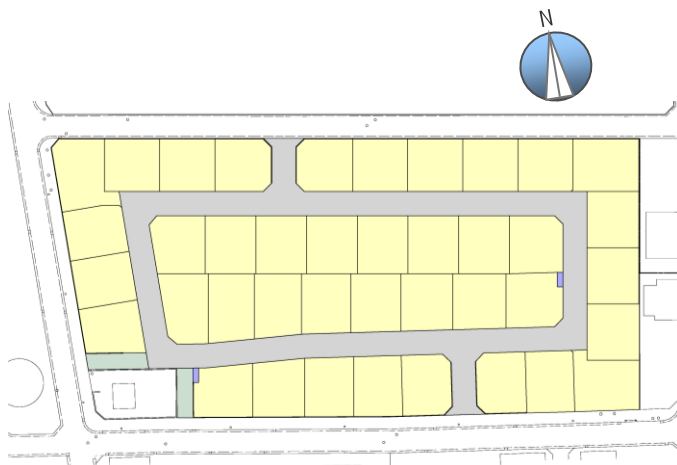
『セキュアつくばみどりの』は、自然を守り、景観を大切に、住まいとしての価値を末永く感じられるよう、街全体でつながりを考えたグランドデザインと、四季折々の豊かな緑による街づくりを目指します。

## 1-2

計画地の概要及び  
ガイドラインの  
適用範囲

- 所在地 : つくば市みどりの2丁目52-33
- 区画数 : 40区画
- 用途地域 : 第二種住居地域
- 建ぺい率 : 60% 容積率:200%
- その他 : 萱丸地区地区計画(大街区住宅地区)

・本『街づくりガイドライン』は、右図の  に示す範囲(40区画)において運用するルールとなります。



## 2.宅地 について

## 2-1

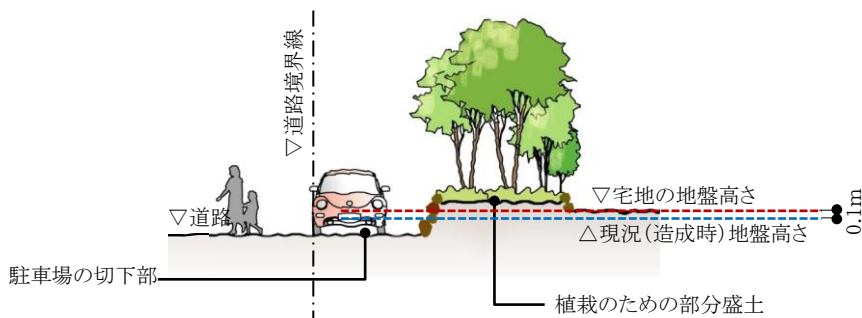
## 宅地の地盤高さ

《自主ルール・遵守》

・宅地の地盤高さの変更は原則としてできません。

ただし、外構工事による駐車場や玄関アプローチの切り下げ、高木等の植樹による部分的な盛土等は可能です。宅地の地盤高さを、意図的な盛土等を行い全体的に高めたり切り下げたりすることはできません。

※宅地の地盤高さの上限は、敷地境界ブロック塀及びRC擁壁塀のうち、低い方の塀天端より-0.05mまでとする。



## 2-2

## 区画割りの変更

《自主ルール・遵守》

・既存(開発行為完了後)の区画数を増やす目的の分割はできません。

ただし、宅地を統合することは可とします。

※宅地を統合した際の植栽や照明等のルールは、統合前の宅地毎に計画してください。

## 2-3

## 既存施設

《自主ルール・遵守》

・既存施設(電柱・支線、道路標識等)の設置位置の変更及び撤去はできません。

ただし、次の(a)から(b)のいずれかに該当する場合は除きます。

(a) 宅地の統合等をする場合で、次のすべての条件を満たすもの

- ・位置の変更及び撤去に関わる行政、企業等の許可を取得したもの
- ・周辺環境に配慮し、かつ、隣地の住環境を著しく損なわない位置

(b) 安全を確保することが困難な場合など、やむを得ない理由がある場合

## 2-4

## 駐車スペースの位置

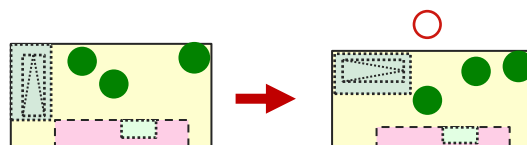
《自主ルール・厳守》

・各宅地の駐車スペースの位置については、道路との高低差やインフラ引き込み位置等に配慮し、あらかじめ1台目の駐車スペースを所定の位置に定めています。

1台目の駐車位置は指定された位置に設けてください。

※駐車向きは変更可能です。

各宅地の1台目の駐車位置の詳細は【[附図.2 全体の計画②](#)】をご確認ください。



1台目駐車向きの変更は可

## 3.建物 について

## 3-1

建築物の高さの制限  
《自主ルール・遵守》

- ・建物の階数の上限は2階までとします。

## 3-2

建築物の壁面位置  
《地区計画》

- ・地区計画により壁面位置の制限があります。建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から敷地境界線までの距離は次の各号に掲げる数値以上とする。
  - (a)道路との境界線までの距離は1mとする。
  - (b)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。
  - (c)隣地との境界線までの距離は1mとする。
- ※緩和規定等は行政へご確認をお願いいたします。

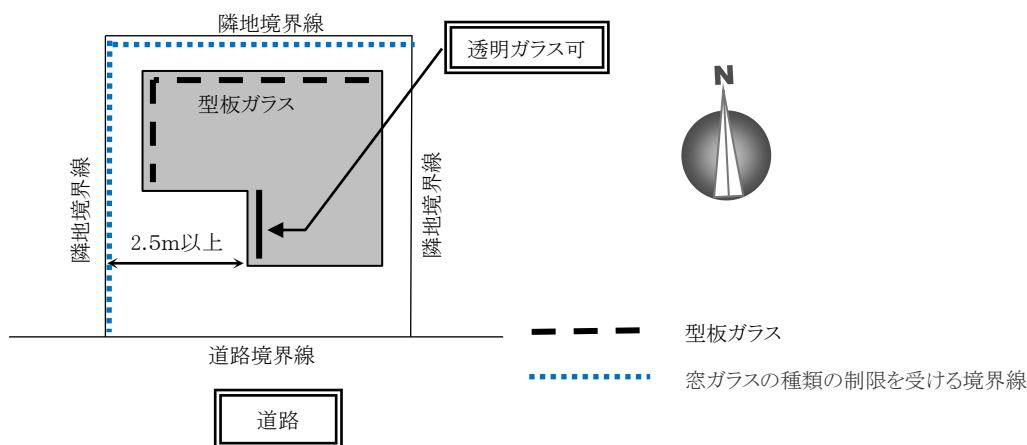
## 3-3

窓ガラスの  
種類に関する制限  
《自主ルール・遵守》

- ・隣接建物同士のプライバシーに配慮して、【附図.1 全体の計画①】に示す指定隣地境界線側に設ける窓ガラスの種類は、型板ガラス(かすみガラス)としてください。

ただし、上記に該当する隣地境界線側であっても次の(a)、(b)いずれかに該当する場合は除きます。

- (a)隣地境界線から**2.5m以上**離れた位置に設置する窓。
- (b)制限を受ける窓に対して、窓高さと同様以上の高さの目隠しフェンス等が設置されている場合。※目隠しフェンス等は地区計画により制限を受けますのでご注意ください。

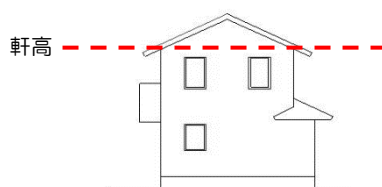


## 3.建物 について

### 3-4

アンテナについて  
《自主ルール・遵守》

- ・テレビ等のアンテナを設置する場合は、最上階屋根面を避け、壁面に設置してください。  
また、アンテナの上端高さは2階の軒高より低くしてください。



### 3-5

付帯設備機器等  
の設置について  
《自主ルール・推奨》

- ・給湯器・貯湯槽・空調室外機等は、道路側から見えにくい位置にする、若しくは植栽で見えにくくするなど、街並景観に配慮する工夫をお願いします。



植栽で修景した例

### 3-6

自販機の設置  
について  
《自主ルール・遵守》

- ・屋外に自動販売機を設置しないでください。  
ただし、当団地の土地及び建物の販売や施工の用に供するために一時的に設置するものは除きます。

## 4.外構 について

## 4-1

外構計画について  
《自主ルール・遵守》

・統一感のある連続した街なみを考えておりますので、外構造園の設計・施工は弊社にて実施いたします。

## 4-2

かき又はさくの  
構造の制限  
《地区計画》

・道路又は隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りではない。

(a)生垣

(b)地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス

(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りではない。)

(c)木、竹、土、漆喰、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀

(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りではない。)

※詳しくは行政へご確認お願いいたします。

## 4-3

隣地境界に面する  
ブロック分担  
及び構造制限  
《自主ルール・遵守》

・隣地境界線に設けるブロックは、【[附図.2 全体計画図②](#)】に示す指定された位置側に設けてください。また、ブロックは道路境界線より **3.0m以上**の距離を後退させてください。

ブロックを後退した位置には**指定境界見切り**を設けてください。

隣地境界線に設けるブロックを後退する位置は【[附図.2 全体計画図②](#)】をご確認ください。

※指定境界見切りの仕様は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認下さい。

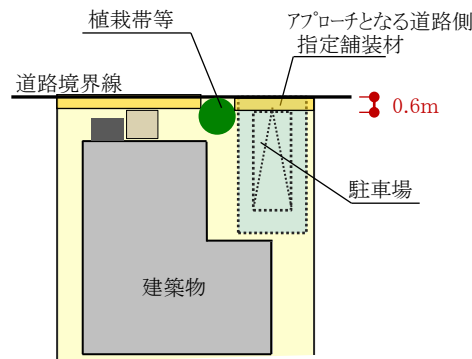
## 4.外構 について

## 4-4

道路に面する側  
の舗装制限

《自主ルール・遵守》

- ・車及び人等が出入りするアプローチとなる道路境界線側は、道路境界線から**指定舗装材(0.6m)**にて舗装をしてください。
- ※指定舗装材の仕様は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認下さい。
- ※**カーポート・カーゲート・植栽帯**(景石や照明等を含む)・**指定境界見切り**  
・**スロープ・柵や水道メータ等**は施工しても良い。



## 4-5

ゲートウォール  
について

《自主ルール・遵守》

- ・街の景観を構成するため、街の入り口にはゲートウォールを設けます。撤去等はしないでください。
- ※ゲートウォールを設ける位置は【**附図.2 全体計画図②**】をご確認ください。
- ※ゲートウォールの仕様は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認下さい。

## 4-6

門柱について

《自主ルール・遵守》

- ・門柱は別紙『外構植栽マスタープラン』にて指定されているものを使用してください。

## 4-7

外部照明について

《自主ルール・遵守》

- ・団地内の光の演出及び、団地内の防犯機能を向上させるために、必ず**外部照明**を**2ヶ以上**設置してください。外部照明は道路側へ設置してください。また、センサスイッチにて点灯するようにしてください。尚、外部照明及びセンサスイッチの種類については別紙『外構植栽マスタープラン』をご参考にしてください。



## 4.外構 について

## 4-8

## 植栽計画

《自主ルール・遵守》

《自主ルール・推奨》


- (1) 景観木としてシンボルツリーとなる高木(H=3.5m)以上を1本植樹してください。  
シンボルツリーは道路から見える位置へ植樹してください。《自主ルール・遵守》  
※シンボルツリーの樹種は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認ください。
- (2) 上記シンボルツリーは、車及び人等が出入りするアプローチとなる道路境界線から3m以内の範囲へ植樹することを推奨いたします。ただし、車及び人等が出入りするアプローチとなる道路境界線の延長が7m未満の宅地においてはこの限りではありません。  
《自主ルール・推奨》
- (3) 【附図.2 全体計画図②】で示す、まちのゲートとなる所には、高さ3.0m以上のゲートツリーを植樹してください。《自主ルール・遵守》  
※ゲートツリーの樹種は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認ください。
- (4) 【附図.2 全体計画図②】で示す、まちのコーナーとなる所には、高さ3.0m以上のコーナーツリーを植樹してください。《自主ルール・遵守》  
※コーナーツリーの樹種は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認ください。
- (5) 街に緑のにぎわいを感じられるように、各宅地にはサブツリーとなる中高木(H=2.0m以上)を2本以上植樹してください。《自主ルール・遵守》  
※サブツリーの樹種は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご参考にしてください。
- (6) 上記(1)(3)(4)(5)で記載の樹木は、それぞれに必要です。《自主ルール・遵守》  
例)20号地 シンボルツリー:1本 ゲートツリー:1本 コーナーツリー:1本 サブツリー:2本 計5本以上必要
- (7) 【附図.2 全体計画図②】で示す、外周道路沿いは生垣(H:1.2m以上)としてください。  
《自主ルール・遵守》  
※生垣の樹種は、別紙『外構植栽マスタープラン』をご確認ください。
- (8) 【附図.2 全体計画図②】で示す、まちの入り口沿い及びフットパス沿いには緑豊かなまちの入り口を演出するため、エントランスガーデンを設けてください。《自主ルール・遵守》  
エントランスガーデンには緑豊かなまちなみになるように、中低木等を連続して寄せ植えしてください。
- (9) 街全体の景観を演出するため道路沿いは緑あふれる街になるようにご検討お願い致します。  
《自主ルール・推奨》
- (10) お庭へは芝生等にて緑化に努めてください。《自主ルール・推奨》
- (11) 景観木周辺、門柱の足元は低木・地被類で緑化することに努めてください。  
《自主ルール・推奨》

# 附図.1

## 全体の計画①














### 【凡例】

 窓ガラスの種類の制限を受ける境界線

全体の計画②



【凡例】

- |   |                     |   |               |
|---|---------------------|---|---------------|
|  | 1台目の駐車位置            |  | ゲートウォールの位置    |
|  | 隣地境界のブロックが指定されている位置 |  | ゲートツリーの位置     |
|  | 道路からブロックを3m以上後退する位置 |  | コーナーツリーの位置    |
|  | ゴミ集積所               |  | エントランスガーデンの位置 |
|  | 電柱の位置               |  | 生垣の位置         |
|   |                     |  | 電柱・支線の位置      |

※電柱・支線等位置は計画位置となります。最終的な位置は担当者へご確認ください。

(分譲地名) セキュレアつくばみどりの 街づくりガイドライン

## 遵守に関する同意書

年 月 日

大和ハウス工業株式会社 殿

(氏名) \_\_\_\_\_ 印

(氏名) \_\_\_\_\_ 印

(氏名) \_\_\_\_\_ 印

私は、(分譲地名/号地番号) セキュレアつくばみどりの / \_\_\_\_\_ 号地の  
土地購入・住宅建設に際し、街づくりガイドラインの目的を理解し遵守します。

また、上記土地を第三者に譲渡または貸与する場合は、当該第三者に対して十分説明したうえで、本ガイドラインの内容を承継、遵守させます。

### 〔街づくりガイドラインに関する補足〕

- 当街づくりガイドラインは、魅力的な住環境をつくるため、法律による最低限の制限を補うルールとして大和ハウス工業（株）が独自に定めるもので、当社とお客様とのお約束として守っていただく必要があります。ご入居後のトラブルを避けるため、ご理解とご協力をお願い致します。
- 当街づくりガイドラインに記載した内容のうち、法令により定められた事項については行政による指導監督の対象となります。
- 当街づくりガイドラインの有効期限は 2027 年 3 月 31 日です。