

質問回答書

	質問内容	回答
1	■全般 【街並みガイドライン】 ○住宅の街並みデザイン誘導方針（戸建て・集合住宅）について誘導方針の取り扱いについてですが、地区計画のように強制力があるものという位置づけでしょうか？ 程度という文言がある箇所があり努力目標として解釈してもよいか教えていただきたいです。	本ガイドラインは、地区計画のように法的な強制力を持つものではなく、「街並み形成の方針を示すためのガイドライン」です。ただし、駅西地区全体で一体的な街並みを形成することを目的としており、原則として本ガイドラインに沿った計画を前提としています。
2	■全般 【誘導方針・適用箇所について】 「戒川の拠点」の明確な位置を教えてください。	「戒川の拠点」とは、戒川沿いの水辺空間と、それに面するA-1・A-2街区を中心とした周辺一帯を指しています。具体的な位置関係は、「駅西街並みガイドライン（西エリア編）」P3右下の位置図に記載のとおりですので、そちらをご参照ください。
3	■全般 【道路について】 歩行者専用道路については基準法外道路の認識でよろしかったでしょうか？ 道路斜線の適用有無、採光の取り扱いなど教えてください。	歩行者専用道路に関しては認識通りです。道路斜線、隣地斜線については双葉町の都市計画に従い計画して下さい。
4	■A-2街区・集合住宅）【高さ・用途】 戒川の拠点における共同住宅において街並みデザイン誘導方針として「3階以下（最高高さ 15m以下）」と記載があるが4階建てで最高高さが15m以下となる場合計画可能でしょうか（最高高さ 13.595m 一部ペントハウス（塔屋）の計画があり 15.365mとなるが建築面積の 1/8 以内に計画している場合）	本ガイドラインでは、A-2街区の共同住宅について「原則 3 階建て以下（最高高さ15m以下）」と定めており、とくに駅西住宅をはじめとする周辺の低層住宅との調和や、街並み景観の連続性を重視して設定しています。 そのため、最高高さの考え方自体は建築基準法における「建築物の高さ」の取扱い（塔屋等の水平投影面積が建築面積の 8 分の 1 以内であれば高さ不算入）と同様ですが、「高ささえ15m以内であれば機械的に 4 階建ても認める」という趣旨ではありません。原則としては 3 階建て以下での計画をお願いしたいと考えています。 やむを得ない理由があり、4 階建てなどガイドラインの原則から外れる計画をご検討される場合には、 ・建築基準法上の「高さ」が15m以内であること ・周辺の住宅・街並みとのボリュームバランスや景観に十分配慮されていること を前提に、計画図等の資料を添えて、事前に個別協議をお願いいたします。
5	■A-2街区・集合住宅）【高さ・用途】 最高高さ15m以下の考え方は建築基準法における最高高さの解釈と同様でよろしいでしょうか。（塔屋の水平投影面積が建築面積の1/8 以内まで高さ非算入）	最高高さの考え方は建築基準法における高さの取扱いに準拠します。塔屋部分が法令上の要件を満たし高さ不算入となる場合は、塔屋を除いた建築物本体の高さが最高高さになりますので、その高さが15m以下になるようにしてください。

6	■A-2街区・集合住宅）【壁面後退】 「道路境界線及び敷地境界線から壁面を1.5mもしくは2m セットバックさせる」と誘導方針に記載がありますが、この壁面はあくまでも屋根や庇・バルコニー面ではなくあくまでも外壁面として解釈してよろしいでしょうか。	本ガイドラインにおける「壁面後退」は、建物の外壁に加え、軒・庇・バルコニーなどの張り出し部分も含めた建築物のボリューム全体をコントロールする趣旨です。 そのため、原則としては、 ・壁面後退距離は、外壁または庇・バルコニー等の張り出し部分の先端から測る ・バルコニーなど居室利用を伴う張り出し部については、外壁と一体のボリュームとして1.5m/2mの後退を確保するという解釈になります。 ただし、雨樋などごく小さな出であり、実質的に歩行者空間や景観に影響を与えないものについては、壁面後退距離は雨樋を除いた建物外壁から測る取扱いで差し支えありません。
7	■B街区・集合住宅）【壁面後退】道路境界線から壁面後退 1.5m と誘導方針が書かれている部分に関して、歩行者専用道路からについてはどのような取扱いになりますでしょうか？ あくまでも基準法上の道路でないことから敷地境界線とし、後退はないなど取り扱いについて教えてください	歩行者専用道側についても、可能な範囲で1.5m程度の壁面後退を確保し、緑化や歩行空間として活用していただくことが望ましいと考えています。もともと、西エリアでは、歩行者専用道の両側で一律に1.5mの後退を求めると、建物計画への影響が大きくなるケースも想定されます。そのような場合には、 ・歩行者空間・景観への配慮の考え方 ・植栽やセットバックに代わるデザイン上の工夫 などを整理いただいたうえで、事前に個別協議とさせていただきます。
8	■A-1街区・店舗）【屋根形状】駅西地区全域において「2階建て以下の場合ではできるだけ勾配屋根とすること」と記載があるが平屋建て陸屋根の店舗を計画しており「できるだけ」と記載があるため計画可能かどうかという認識ですが問題ないでしょうか。	ご認識のとおり、「できるだけ勾配屋根とすること」は街並みイメージの誘導を目的とした「推奨事項」ですので、平屋建ての陸屋根店舗の計画も可能です。 その場合でも、 ・ファサードデザインや軒先の処理 ・周辺の勾配屋根の住宅とのバランス ・通りから見たときのボリューム・スカイライン に十分配慮いただき、全体として違和感のない街並みとなるようデザインの工夫をお願いします。
9	道路掘削について 14m道路に埋設されている水道管 150mmから75mm管を分岐し、6m道路に引き直しをした場合の6m道路の復旧範囲を教えてください。	舗装は全幅復旧する必要があります。