福島県復興公営住宅のための

街区デザインガイドライン

2015年 1月

福島県 土木部
公益財団法人 福島県区画整理協会

は　じ　め　に

平成２３年３月の原子力事故によりふるさとを追われた皆様は、これまで培った地域コミュニティや家族が分断され、菜園などお年寄りの生きがいさえ奪われました。

避難から４年にならんとしています。帰還の見通しが示されない不安の中で未だ人生設計が描けない多くの方々が、ふるさとへの帰還を目指し、一日でも早く、復興公営住宅の入居を希望されています。

福島県の復興公営住宅は、原子力災害により、長期的避難を余儀なくされている方々の居住の安定を確保するため整備します。無機質な道路と短冊型の建物、フェンスではコミュニティの醸成は出来ません。人間は人と自然の中で元気を取り戻していきます。緑豊かな環境で不安な気持ちを和らげ、震災直後から寄り添ってきた応急仮設住宅のコミュニティも維持しつつ、居住者同士の、また受け入れ地域と融和するコミュニティづくりが大切です。

住まいの整備は最優先ですが、みんなで知恵を出し合い自分達のまちとして、自由度のある楽しいコミュニティの環境づくりこそ、「心が和むコミュニティ」になるでしょう。

復興公営住宅は、震災をバネに、人のつながりを大切にし、新しいコミュニティのまちづくりをご提案するものです。関係者一人一人寄り添い知恵を出しあい、夢と希望のある復興のシンボルとして創造していきましょう。



このガイドラインの目的と使い方

－心和み皆が暮らしたくなるまちをつくるために－

この「街区デザインガイドライン」は、放射能から逃れ、仮設住宅等で助け合ってきた人たちが、新たなコミュニティづくりと、その受け入れ地域とより良い関係で生活することを願って書いた、街区形成の考え方をまとめたものです。よって記載の全てをあてはめるものではなく、その地区ごとに規模や形状をふまえ、該当する項目を取り入れていくことを想定しています。入居者の方々がそれぞれの帰還準備、新しい地域での生活、定住の未来を、心なごむ環境で自由に語り合えるようなまちを、どうすれば実現できるかを考えて提案しています。安全で安心できるコミュニティ単位の明確化、葡萄の房のように１粒１粒のコモンを囲む住居群が一つの枝にぶら下がりそれが一つの幹になるネットワーク、コモンスペースをまちの種子とし、そこから故郷の桜やツツジのように花が咲くコミュニティづくりがまち全体の広がることを願っています。

各項目は復興公営住宅の建設に先立って、事前企画、造成設計、建築設計、さらには入居後の環境維持や住民生活に対する支援計画に至るまで、包括的に検討しています。まちの環境は道路や宅地割りなどの造成と建築や外構が一体となって形成されます。したがってこのガイドラインは、まず、まちの環境の基本となる骨組みを決める事業企画や造成計画を対象に扱っています。つぎにそこに建設される住宅や外構が「まちの環境」を考えて設計、建設できるように記述しています。さらにその後の環境維持や住民の方々の活動を考え、道路や公園、集会所などのまち環境であるハードとの相互関係が活かされるように、管理計画の重要性を記載しました。

福島県復興公営住宅に関わる多くの関係者がこの「街区デザインガイドライン」を活用して、２１世紀のモデルとなる「心和み皆が暮らしたくなるまち」を実現していきましょう。



■復興公営住宅街区デザインガイドライン目次（案）

Ⅰ 入居コミュニティに関すること　事業企画段階

1．知り合い同士で近所に住む … 1　戸 2 集
（従前のまちの近隣関係や知人同士のグループで近隣を構成する）
2．被災者や高齢者だけのまちにしない … 2　戸 2 集
（まちの将来を考えて多様な世代が住み、交流できるまちを目指す）
3．住宅だけのまちにしない … 3　戸 2 集
（外部からも人が来るように、店舗や地域住民施設なども計画する）

Ⅱ 街区、宅地デザインに関すること　造成設計段階

1．心和む風景を道路設計でつくる … 4　戸 2 集
（道路の方向、線形で地域の遠景や周辺の風景を取込む）
2．高齢者や子供にも安全な道をつくる … 5　戸 2 集
（ボンエルフ道路の導入で自動車の通行速度を制御する）
3．公園は道路で囲み皆が利用しやすいようにする … 6　戸 2 集
（公園用地は住宅用地などの敷地と直接接続しない）
4．向う三軒両隣の近所付き合いができる宅地 … 7　戸 2
（コモンの導入でコミュニティ単位の近隣関係をつくる）
5．視認性の弱い閉鎖的な宅地配置を避ける … 8　戸 2
（宅地は原則として南接道もしくは東、西接道とする）
6．道路との結びつきが強いコンパクトな宅地をつくる … 9　戸
（広すぎる宅地と住居は管理も大変で、まちとの関係も希薄になる）
7．災害に強い自然地形に順応した宅地造成を行う … 10　戸 2 集
（切り盛り土は極力控えて、地形に適合した造成計画とする）

Ⅲ 環境インフラ、施設に関すること　都市施設設計段階

1．緑化による大気浄化で炭素循環環境をつくる … 11　戸 2 集
（植物の酸素供給によってゼロカーボンの環境をめざす）
2．透水性舗装によって環境共生の環境をつくる … 12　戸 2 集
（ヒートアイランド現象を低減して、快適な住環境に）
3．日常的に利用できる環境を調整池でつくる … 13　戸 2 集
（雨水を貯めるだけの調整池では環境の負要素になる）
4．電柱、電線は目立たないように工夫する … 14　戸 2 集
（低圧電線の地下埋設、裏電柱ルート、背割り建柱などを検討する）
5．コモンに向う三軒両隣の住民の共有施設をつくる … 15　戸 2 集
（花壇、家庭菜園、小さな子供の遊ぶコーナー、高齢者が日光浴できるベンチなど）

戸…戸建て住宅　2…2戸1住宅　集…集合住宅

Ⅳ 住まいに関すること　　建築設計段階

1．壁面後退で良好な景観と快適な住環境をつくる … 16　戸
（まちなみをつくる道路壁面後退と暮らしやすさをつくる隣地壁面後退）
2．道路やコモンに開く家をつくる … 17　戸 2 集
（良好な外部環境に開く居室配置や窓位置を計画する）
3．プライバシーを守り快適に住める相隣関係をつくる … 18　戸
（隣家との窓位置を調整して心地良く生活できるようにする）
4．まちなみの調和と各家の個性のバランスを考える … 19　戸
（屋根の色と外壁の色の検討と選択）
5．外部環境との関係を考えて住棟配置を行う … 20　2 集
（外部環境との関わりの少ない視認性の弱い住戸はつくらない）
6．居室から外部環境につながる中間領域を計画する … 21　2 集
（１階ならばテラス、デッキなど、２階以上ならばバルコニーなど）

Ⅴ 住まいとまちとのつながりに関すること　　外構設計段階

1．建物周りの使い方を考えて外構を整備する … 22　戸 2
（豊かなまちなみづくりに貢献する外構整備）
2．駐車場の出入り口は限定して安全性を保つ … 23　戸
（駐車スペースは舗装して出入口を限定して計画する）
3．住棟間の駐車場はコモン化し、緑化する … 24　2 集
（集合駐車場は住戸にとっても快適なオープンスペースに計画する）
4．外構工作物はセットバックし良好な道路景観をつくる … 25　戸
（門塀、門扉、フェンスなどの工作物は道路境界から１m以上後退する）
5．通り沿いの外構要素をつないでまちの景観をつくる … 26　戸
（個々の宅地の樹木や門灯を連続させて公的な環境を演出する）
6．まちの環境と一体となった開放的な外構 … 27　戸 2 集
（防犯、防災、見守り的観点からも閉鎖的な外構は避ける）
7．外構部材はその地域にふさわしいものを選ぶ … 28　戸 2 集
（外構部材はまちで統一してそのまちらしい風景の価値をつくる）

Ⅵ まちの環境維持に関すること　　管理計画段階

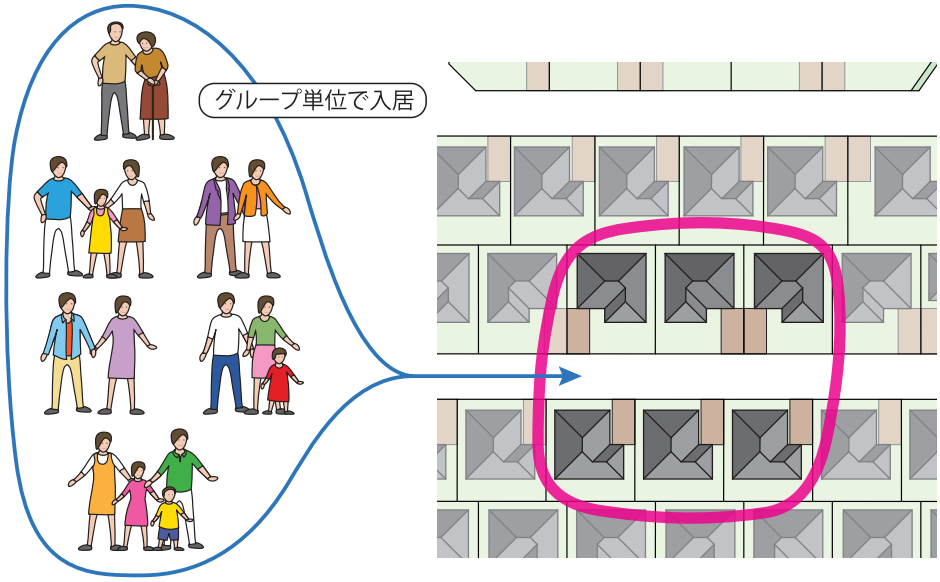
1．新しいまちの町内会をつくり、住民活動に関わる … 29　戸 2 集
（周辺の自治会、故郷の自治会も配慮して新しいまちの自治会をつくる）
2．近所付き合いのきっかけをつくるイベント … 30　戸 2 集
（引きこもりがちな高齢者や忙しい共稼ぎ所帯に交流の機会をつくる）
3．住宅地内の植栽管理は自治会で行う方法を検討する … 31　戸 2 集
（コモンの樹木や戸建て住宅の敷地内植栽の管理方法を決める）

戸…戸建て住宅　2…2戸1住宅　集…集合住宅

1.知り合い同士で近所に住む

～従前のまちの近隣関係や知人同士のグループで近隣を構成する～

復興公営住宅の入居に際して、従前の近所付き合いが継続的にできるように、グループ単位での入居を行います。戸建て住宅の場合は、近隣のコミュニケーションは道路を挟んで行われるので、街区単位ではなく、区画道路やコモン単位で区画を選定するようにします。住みはじめた時に隣に知合いがいることは心強いものです。



・近所付き合いは街区ではなく、道路を挟んだ宅地グループで行われるので、入居に際してそれを意識する。
・従前のまちの近隣関係をグループ単位として入居する。
・仮設住宅でのコミュニティを継承することも重要な観点。
・その他、親子、親戚、知人などを１つのグループとして、高齢世帯や子育て世帯では検討してみる。

＜参考事例＞


従前の近所付き合い


仮設住宅でのコミュニティ


知合い同士の近居

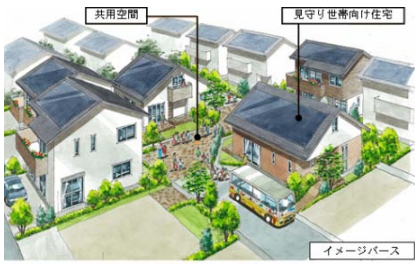
2.被災者や高齢者だけのまちにしない
～まちの将来を考えて多様な世帯が交流できるまちを目指す～

復興公営住宅は被災者のためのものでありますが、誰でも住みたくなるまち、住み続けたいと感じられるまちでなければなりません。多様な世代世帯がお互い助け合える共助のまちを目指すべきです。このことは規模の小さな復興公営住宅地だけでは、難しい場合もありますので、周辺地区住民との交流関係が重要な課題になります。



・被災者が住民同士また友人や地域住民と交流できる、多世代が交流できる、共助のまちをめざす。
・魅力的なまちにして、多くの来訪者が訪れてもらえるような仕掛け（公園、コミュニティ集会所など）をつくる。
・周辺地域住民も含めて、交流イベントを行う。

＜参考事例＞



多様な世帯の共助のまち
（子育て共助のまち普及モデル事業）



近所の子供も遊びにくるコモン
（青葉台ぽんえるふ）



地域交流イベントの開催
（伏見いきいき市民活動センター）

3.住宅だけのまちにしない
～外部からも人が来るように、店舗や地域住民施設なども計画する～

住宅だけが並んでいる住宅地は活気がなく寂しいものです。魅力的な住宅地は、住民や来訪者の活動の姿が見受けられる施設などがあります。集合住宅の１階の一部にコミュニティカフェがあったり、戸建て住宅でも住宅の一部を皆が集う教室や工房に利用するなどが検討できれば、交流のある活気のあるまちになります。



・集会所を単なる集会場ではなく、住民が集りたくなる場所に企画する。
・集合住宅用地にまち全体で住民が利用できるコミュニティカフェなどの施設を計画する。
・魅力的な施設を企画し、多くの来訪者が訪れるような仕掛け（朝市広場、コミュニティカフェ、古郷工房など）をつくる。

＜参考事例＞



住民のたまり場コミュニティカフェ
（福祉亭：多摩ニュータウン永山）



住宅地にあるレストラン
（宗像コモン）

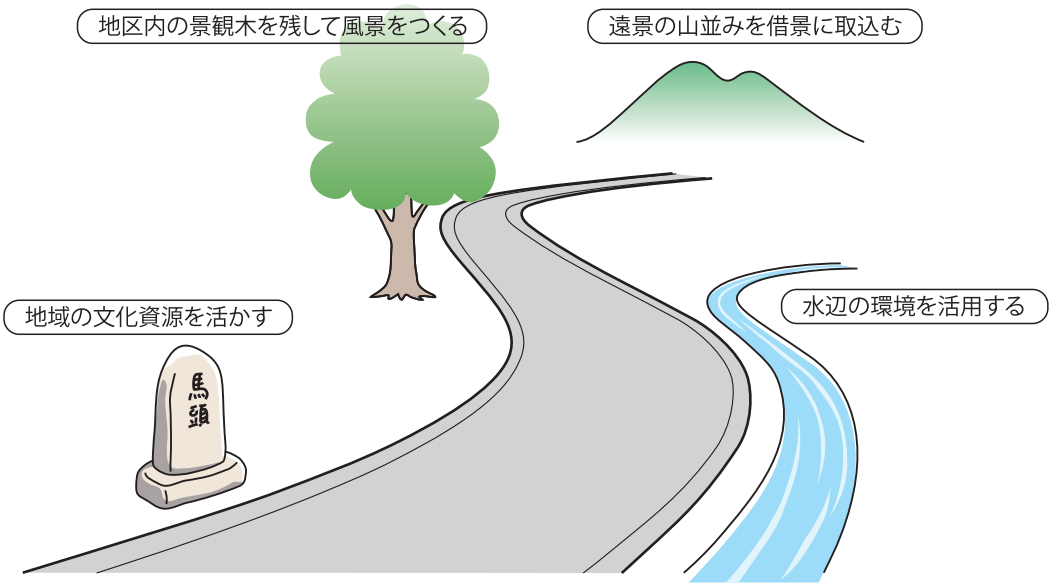


仮設住宅での民芸品づくり
（浪江町ひまわり工房）

1.心和む風景を道路設計でつくる

～道路の方向、線形で地域の遠景や周辺の風景を取込む～

定形的な宅地造成設計では、最も効率の良い配置で区画道路を平行に配置する設計となる傾向があります。しかしそのような造成地は均質で特徴のない風景になります。計画地の調査によって、そこから見える地域の象徴的な山や海を道路の遠景に取込んだり、周辺や地区内に存在する樹木や小川などの景観資源を沿道の風景づくりに利用することが重要です。また造成工事で使用する石材や樹木なども、可能な限り地域のものを活用します。



・敷地の現地調査から得られた環境資源を道路景観などに活かす造成計画とする。
・道路から何が見えるのかを想像して道路の設計を行う。
・道路を歩いた時の景観の変化（シークエンス）が楽しくなるように線形や方向を考えて、道路配置を行う。
・造成資材も可能な限りその地域のものを使用する（石材、木材、煉瓦、土、樹木など）

＜参考事例＞



地域の象徴的な風景を取込む
（コモア四方津）



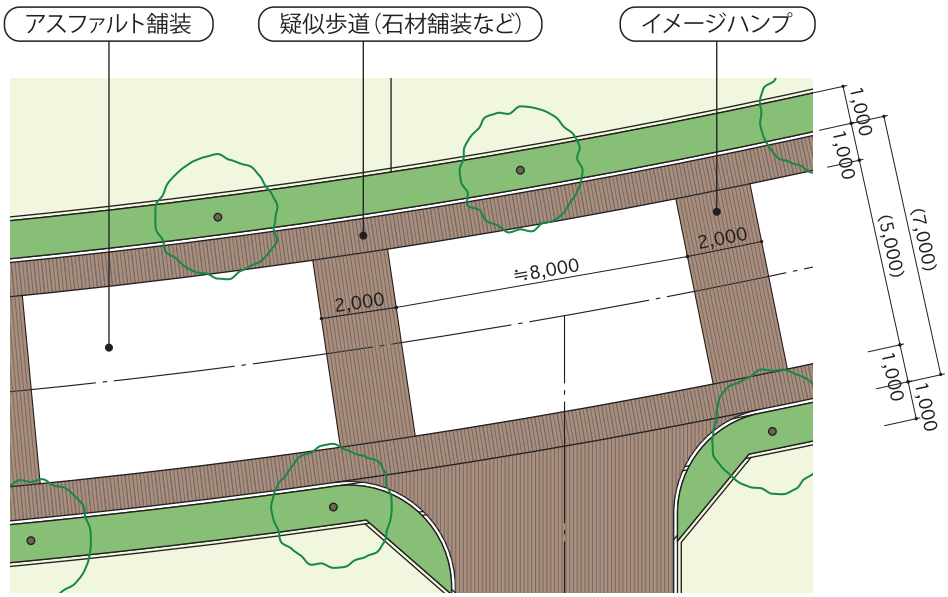
海に向かって開く道
（モンテベルデ別府豊海）



地域の石の土留めに山出しの樹木
（諏訪野）

2.高齢者や子供にも安全な道をつくる
～ボンエルフ道路の導入で自動車の通行速度を制御する～

復興公営住宅は歩車共存のまちとします。そのために自動車の通行速度を低減して高齢者や小さな子供たちも安心して歩ける快適な道環境にするために、ボンエルフ道路を導入します。道路を通常のアスファルトの直線道路ではなく線形を工夫したり、道路内にイメージハンプやフォルト（道路内への狭窄や植栽）を配置するなどにより歩行者優先の道路環境とします。



・計画地内の道路配置は直線道路だけで構成せず、道路景観の変化が楽しめる曲線道路などを導入する。
・自動車の速度抑制や変化のある宅地配置を生み出すクランク道路も場所により検討に値する。ただし過度な道路線形変更は運転者にストレスをもたらすので、慎重に検討する。
・地区の入口や主要な交差点にはイメージハンプを、長い直線道路にはフォルトを計画する。

＜参考事例＞


ボンエルフ道路の事例１
（高幡鹿島台ガーデン５４）


ボンエルフ道路の事例２
（つくば二の宮）


ボンエルフ道路の事例３
（ミリオンアベニューつくば葛城）

3.公園は道路で囲み皆が利用しやすいようにする

～公園用地は住宅用地などの敷地と直接接続しない～

公園街区などが道路により分かれていなくて、戸建て住宅街区や集合住宅街区と敷地境界を境に隣接していることがあります。この場合境界箇所が多くの人の目に触れずに、環境的にも開かれていない為、閉鎖的で防犯的にも問題がある公園環境になります。公園は使いやすいように外周を全て道路で囲み、視覚的にも開かれた公的な領域として計画することが重要です。



・公園用地や集会所用地など公共性が高い街区は外周を道路や歩行者専用道路で囲み、まちに開かれているようにする。
・公園用地が道路を挟まずに直接住宅用地（戸建て住宅用地、集合住宅用地）に接すると、その部分が視覚的に認識性が低くなるので、防犯性などの問題がある。集会場などの公共性のある用地以外は直接接続しない。

＜参考事例＞



まちに開かれていない宅地に接する公園



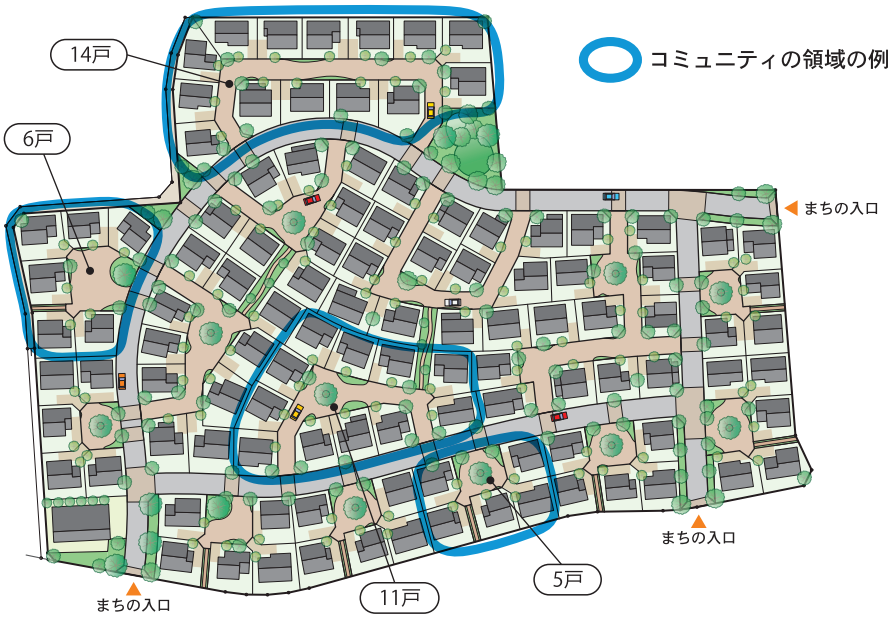
公共性の弱い隣接住宅のための公園



死角になる公園用地は防犯性が弱い

4.向う三軒両隣の近所づき合いができる宅地
～コモンの導入でコミュニティ単位の近隣関係をつくる～

通常の区画道路を基本とした街区では、均質で区切りのない宅地が続き、自分の近隣環境の特徴が意識できません。これが自分の近隣環境に愛着がなくなり、近所付き合い（コミュニティ）の領域も意識しづらい原因です。コモンの考えを導入してコミュニティの領域が区切って認識できる画地グループを考えて宅地設計を行います。通常の区画道路の街区でもコミュニティのまとまりを意識して道路形状を分節させます。



・各画地の人や自動車の出入り口が想定される道路は、通常の６m幅の直線のアスファルト道路でなく、できるだけ近隣の領域が意識できるコモンとして設計する。
・区画道路で計画する場合も、クルドサック（袋小路）やクランク道路で、コミュニティのまとまりをつくる。
・コモンはボンエルフの考え方を導入して、化粧舗装や道路植栽を行い、歩行者や居住者に快適なコミュニティ活動が発生しやすい場とする。

＜参考事例＞



コモンの事例１
（高須ボンエルフ）



コモンの事例２
（青葉台ぼんえるふ）

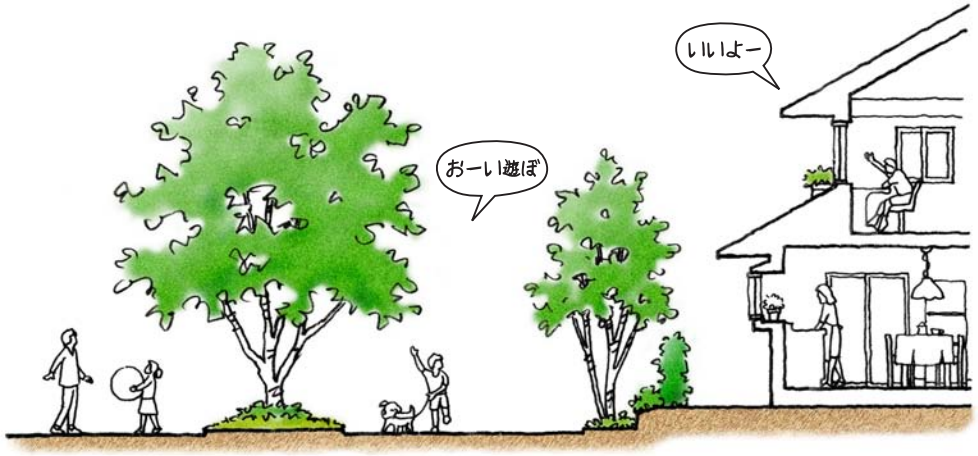


コモンの事例３
（穂波の郷）

5.視認性の弱い閉鎖的な宅地配置を避ける

～宅地は原則として南接道もしくは東、西接道とする～

復興公営住宅の住宅用地では、住宅を建てた時に居室での住民の生活の気配が外部（道路やコモン）から伺えるように道路と宅地の関係を考慮します。公園、集合住宅用地など道路以外の街区と直接接続することは避けるようにします。戸建て住宅用区画では庭越しに居間やキッチンの中が伺えない北接道画地は好ましくありません。どうしても北接道だけの画地が避けられない場合は、前面にある南接道の画地と地割りをずらし、南道路からも視認性が得られるようにします。



・コモンを囲んだ画地配置として、外部から家や人の気配が伺える近隣環境をつくる。
・画地の接道は、原則として南、東、西とし、北だけの接道は避ける。
・通常のハモニカ型街区の場合は、南北で宅地割りをずらし、北入り中宅地のまちに対する閉鎖性を緩和する。

＜参考事例＞


コモンを囲んで画地を配置する
（青葉台ぼんえるふ）


コモンと画地の良好な関係
（青葉台ぼんえるふ）


北接道宅地の閉塞感防止
（アイランドシティ照葉）

6.道路との結びつきが強いコンパクトな宅地をつくる
～広すぎる宅地と住居は管理も大変で、まちとの関係も稀薄になる～

復興公営住宅の戸建て画地は60坪程度の規模を最適とします。暮らしやすく快適な専用住宅と駐車スペース１台以上を確保しても充分な大きさです。個々の宅地を不必要に大きくするのでなく、まち全体が住民の方の豊かな生活の場として機能するように、公園、集会所、コモンなどの共用空間を充実します。このことは防災、防犯上も好ましいことです。



・宅地規模は６０坪程度とする。必要以上に大きな画地は宅地の管理負担も大きく、また防災上、防犯上も好ましくない。
・建物は必要以上に道路から遠くに配置しない。
・庭は個々の宅地で広くしないで、共用の空間（公園、コモンなど）を充実させる。
・戸建て用地の庭の管理は負担が大きいので、植栽管理はまち全体で考え、支援制度を検討する。

＜参考事例＞



景観的にも問題になる未利用な大宅地
（市町村分譲宅地の例）



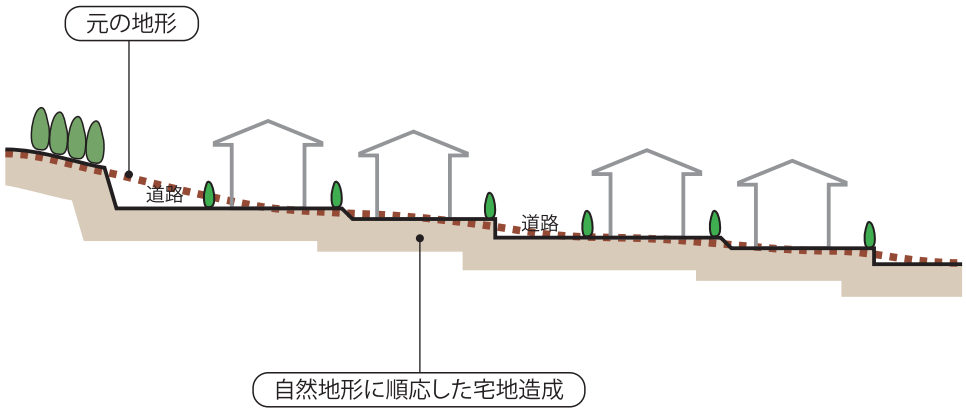
道路との結びつきが強い宅地
（かずさの杜ちはら台）



私有地の生垣も管理組合が管理
（フルールコモン明日花）

7.災害に強い自然地形に順応した宅地造成を行う
～切り盛り土は極力控えて、地形に適合した造成計画とする～

有効率を上げるために無理に切り土、盛り土を行うことは無用な土量移動を生み、造成コストが増加するだけでなく、擁壁などの土木構造物も増え、景観や環境的にも好ましくありません。盛り土した宅地は地盤の安定に長期間を要し、構造物の高さも増すために、地震や土石流などの自然災害にも弱く、安全面からも避けるべきです。



・切り土、盛り土は必要最小限に抑えて、自然地形に順応した細やかな高低差処理を行う。
・高低差の処理は擁壁は控えて、安定法面で行う。
・法面沿い（擁壁沿い）の宅地は造らず、管理面も考えて、必ず道路を配置する。

＜参考事例＞

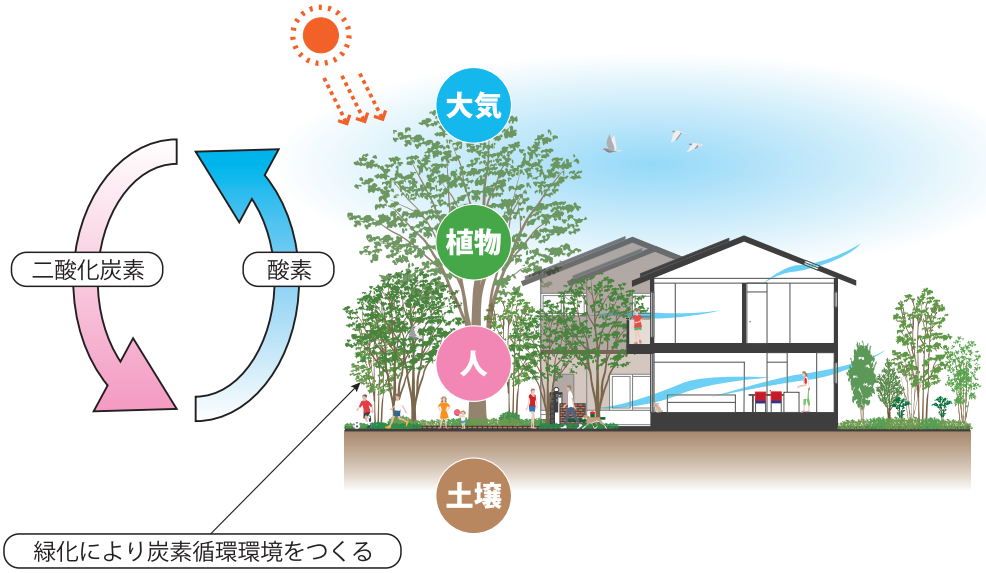

斜面造成による住宅地
（奈良青山住宅地）


宅地間で擁壁は作らない
（オナーズヒル鶴川）


擁壁を抱える危険な宅地

1.緑化による大気浄化で炭素循環環境をつくる
～植物の酸素供給によってゼロカーボンの環境をめざす～

復興公営住宅では、公園、緑地などはもちろん、道路、歩行者専用道路、調整池、集合駐車場、集会所用地などの公共用地も可能な限り緑化して、植物による炭素循環環境をつくることをめざします。また集合住宅用地や戸建て住宅用地も外構植栽で緑化を行い、5~10年後の目標として、住民が必要な酸素を供給する植物環境を育てます。



・人間１人が年間必要とする酸素量をまかなうには150㎡の葉面が必要であり、緑被地に換算すると30~40㎡である（ロビネット）。
・公園、緑地、調整池、集会所用地などの他、道路、歩行者専用道路などの公共用地も可能な限り緑化する。
・集合住宅用地、戸建て住宅用地の外構工事においても緑化を推進する。

＜参考事例＞

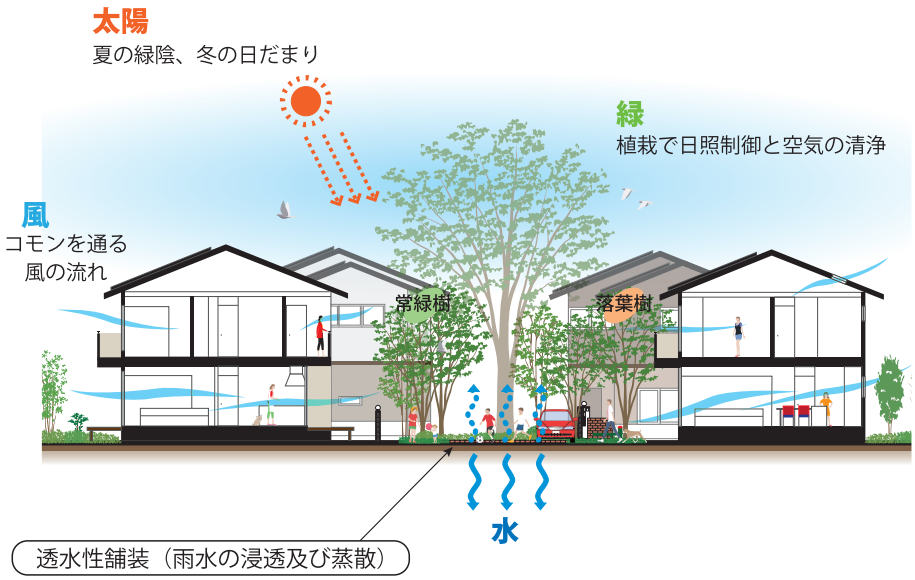

緑化された理想的な住宅値環境
（諏訪野）


既存の樹木を残して開発した住宅地
（コモンライフ新宮）


周辺緑地環境と一体となった住宅地
（フォレステージ高幡鹿島台）

2.透水性舗装によって環境共生型の環境をつくる
～ヒートアイランド現象を低減し、快適な住環境に～

通常の宅地造成では、雨水は集水して配水管から流出します。そのために排水量を調整するための調整池が必要となり、土地と造成費用の負担につながります。水循環を豊かに保つ観点から考えて、透水性舗装や透水桝により台地に水を返し、人間にも植物にも心地良い環境にします。これにより造成費用も縮減できます。



・道路やコモンの舗装は透水性舗装を検討する。
・また宅地雨水の宅内桝は透水性桝を検討する。
・ボンエルフ道路やコモンでは、緑地帯などをとり、浸透面積を増大させる。
・公園、歩専道（緑道）などは舗装面積は最小に計画して、道路内植栽帯などを積極的に活かし、集水面積を削減する。

＜参考事例＞


透水性アスファルト
（諏訪野）


脱色開粒アスファルト
（グリーンテラス城山）


透水性インターロッキング
（アイランドシティ照葉）

3.日常に利用できる環境を調整池でつくる
～雨水を貯めるだけの調整池では環境の負要素になる～

通常の宅地造成では、非常時の降水量から算出した量の雨水を一時的に貯める為の器としての役割だけで調整池を計画しています。このためにコンクリートの貯水槽とその外周の危険防止の為の安全柵のみが目立ち、まちの環境や景観を著しく悪化させるだけでなく、通常時の利用価値がない場になります。調整池は多目的調整池として計画して、日常の住民利用に貢献できるものとするよう検討します。



・調整池を環境上負の要素として扱わないで、まちの環境の一部として計画する。
・調整池は貯水機能だけで計画せず、通常時の利用を重視した「多目的調整池」として計画し、親水公園、多目的広場、来客用駐車場などに活用する。
・常時水面は水の流れを保ち、停留しないようにしてボウフラなどを発生させない。

＜参考事例＞



多目的調整池の親水公園
（諏訪野）



多目的調整池のビオトープ公園
（穂波の里）

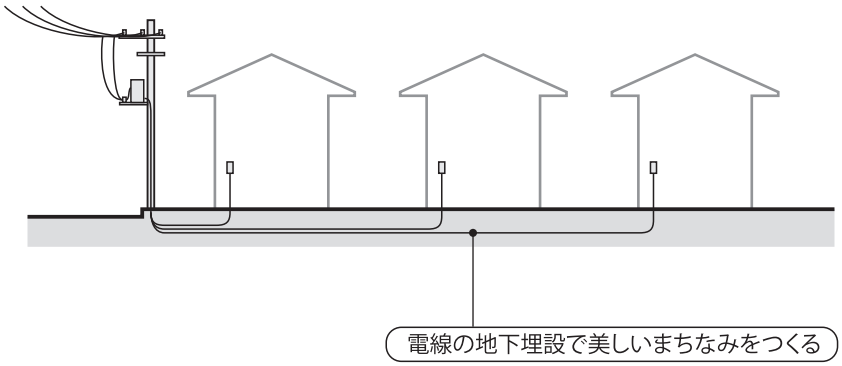


多目的調整池の児童公園
（新潟）

4.電柱、電線は目立たないように工夫する

～低圧電線の地下埋設、裏電柱ルート、背割り建柱などを検討する～

住宅地の環境を悪化させている大きな要素として電柱と電線があります。また電柱、電線は災害時に倒壊して、道路通行や消防活動の阻害要因となる危険があり、防災面からも好ましくありません。可能ならば地下埋設に、それが無理な場合でも外周既存電柱からの引き込みルートを考えた電柱の削減や建柱位置の景観的配慮などを検討します。



・規模の大きな計画地の場合は、共同溝などを計画し、高圧電線を地下埋設にする。
・規模の小さな計画地の場合は、なるべく周辺の電柱から各建物毎に引込み、地区内に電柱をなるべく建てない。
・どうしても地区内に建柱する場合は、建柱位置の景観的配慮を行い、さらに景観保全柱（カラー電柱）なども検討する。

＜参考事例＞



外周既存電柱から低圧線を引込む
（飯野町復興公営住宅）



道路を避け緑道に建柱
（マリンタウンラ・コスタ）



宅地の背割り駐車場の奥に建柱
（高幡鹿島台ガーデン55）

5.コモンに向う三軒両隣の住民の共用施設をつくる

～花壇、家庭菜園、小さな子供の遊ぶコーナー、高齢者が日光浴できるベンチなど～

住居のすぐそばに自分たちが利用できる屋外の施設があることは、住んでいる環境に愛着がわくきっかけになります。コモンは住民が主体的に利用、管理する場であり、そこからコミュニティ活動が生まれる可能性を高めることができます。身近な住民の方同士で、話し合って花壇や菜園、子供の遊び場や高齢者の屋外休息所などに使うこともでき、さまざまな可能性が考えられます。



・コモンの一角に近隣の住民が自由に使えるスペースを設ける。
（花壇、家庭菜園、子供の遊び場、高齢者の屋外休憩所など）
・自治会でその場所の運営ルールを決め、日常の利用や管理は近隣住民が行う。
・その共用施設の施設規模と利用住民の範囲によっては、自治会が管理運営する。

＜参考事例＞



住民のためのテニスコート
（グリーンタウン高尾）



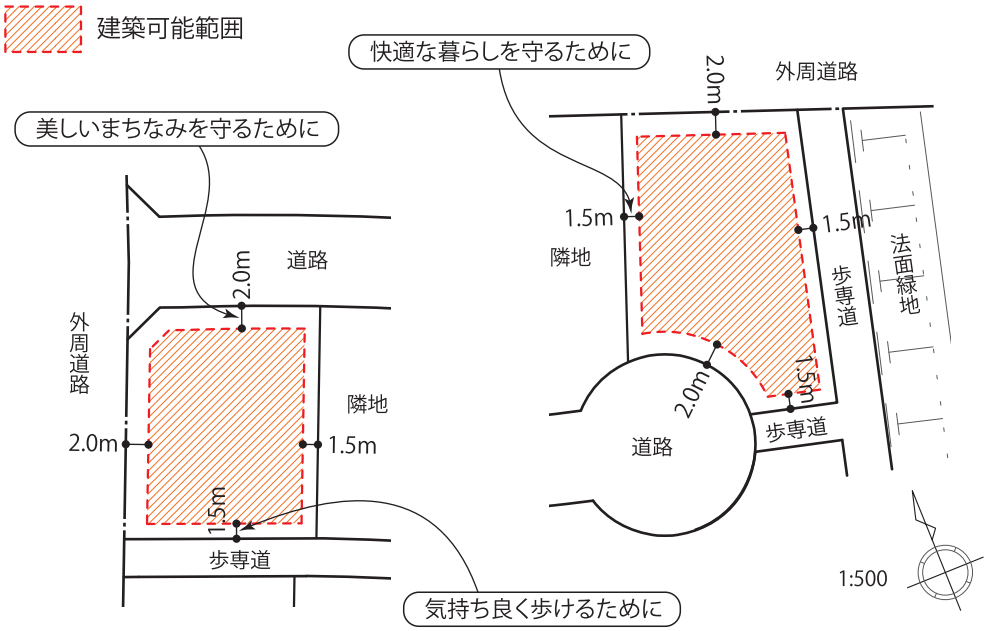
住民が作った花壇
（青葉台ぼんえるふ）



住民が作った子供のたまり場
（青葉台ぼんえるふ）

1.壁面後退で良好な景観と快適な住環境をつくる
～まちなみをつくる道路壁面後退と暮らしやすさをつくる隣地壁面後退～

壁面後退は自らの住環境を良好に守り、また他人に迷惑をかけない為のまちづくりの第一歩です。これによって近隣間の家同士の距離が確保され、暮らしやすい住環境が生まれます。また各家は道路から後退して建つために、生垣などが育つ空間が生まれて、まちなみ景観も良好になります。



- 道路沿いの壁面後退は２m以上とし、適切な外構構造物の設置距離と植栽育成スペースを確保する。
- 隣地境界沿いの壁面後退は1.5m以上とし、建物周りの回遊性と、隣家間の緩衝帯を確保する。
- 特に景観的に重要な道路や緑道沿いは、適切な壁面後退距離を確保する。

＜参考事例＞



道路壁面後退とまちなみ景観
（ブルームガーデンのぞみ野）



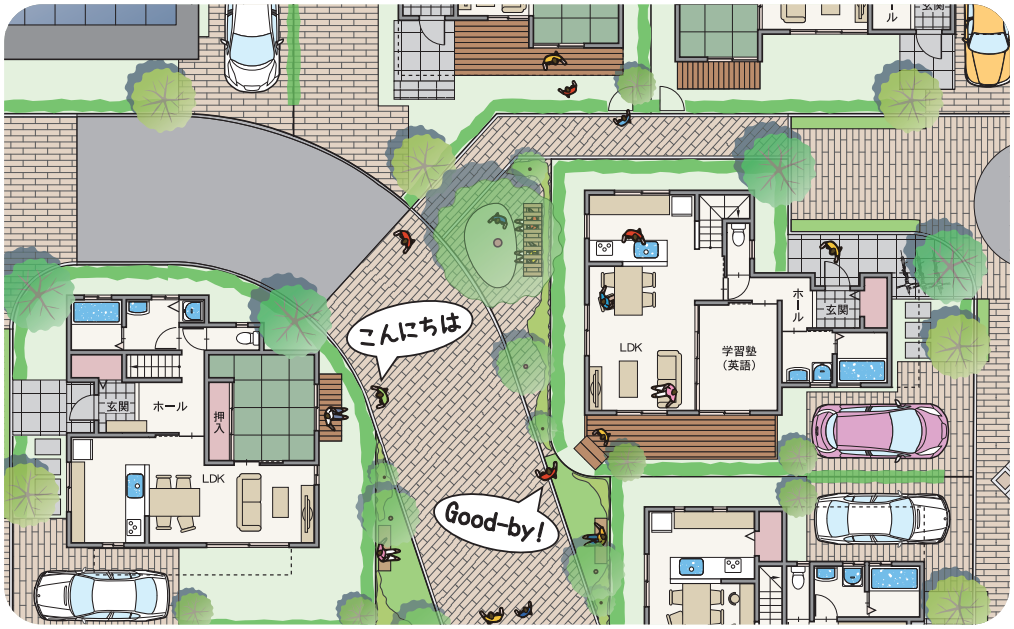
隣地境界の壁面後退と住環境
（青葉台ぼんえるふ）



緑道沿いの壁面後退
（青葉台ぼんえるふ）

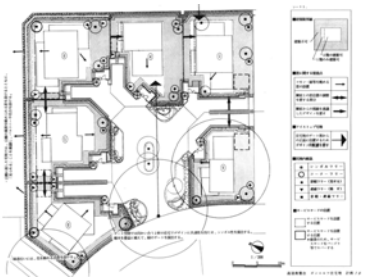
2.道路やコモンに開く家をつくる
～良好な外部環境に開く居室配置や窓位置を計画する～

建築は画地の中だけで考えず、周辺の建築との関係を考えて間取りや窓の位置を決定します。良好な外部環境を活かした快適な生活が実現するとともに、外部から見ても閉鎖的ではないまちなみ環境が生まれます。また家とまちで「見る／見られる」の関係が生まれ、防犯上も好ましいものとなります。



・宅地内だけで考えないで周辺の環境を活かした間取り、居室配置、窓の位置を検討する。
・周辺に良好な環境の道路やコモン、緑道などがある場合は、必ずそちらに向かって居室の窓をとる。
・テラス、バルコニー、出窓、花台付き窓などを設けて、家とまちを結びつける。

＜参考事例＞



マスタープランによる設計誘導
（青葉台ぼんえるふ）



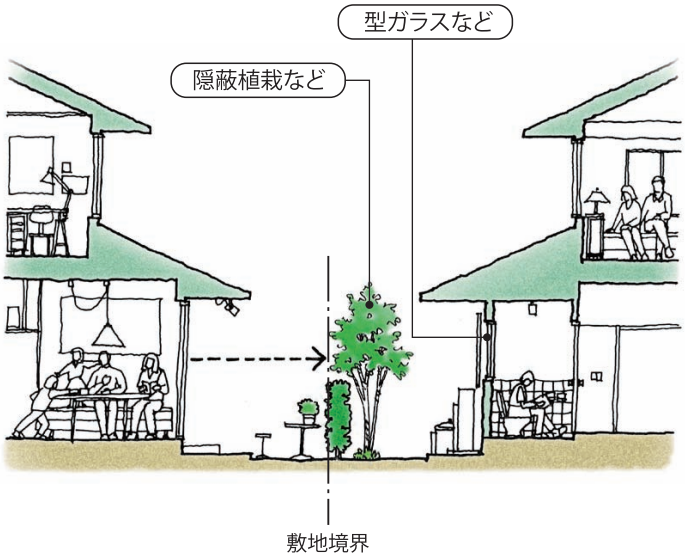
リビングから見える緑道の借景
（マリンタウンラ・コスタ）



ポケットパークに開くバルコニー
（高幡鹿島台ガーデン５４）

3.プライバシーを守り快適に住める相隣関係をつくる
～隣家との窓位置を調整して心地良く生活できるようにする～

区画内だけで考えると、せっかくのキッチンの出窓が、入居してみると隣家の窓と近接して向合っていた為に、昼間からカーテンやブラインドが閉めっぱなしになるというようなことが起ります。復興公営住宅では、住宅の設計の段階で調整すれば、不都合な事態は避けられ快適に暮らせます。

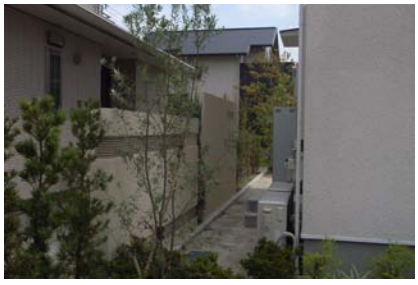


・設計の段階で平面図を街区に貼り、隣家同士の間取りや窓位置を調整して、暮らしやすい相隣環境をつくる。
・敷地の都合で窓位置がどうしても対面する場合は、居室側を優先して、浴室、便所、台所などの窓を型ガラスなどにする。
・隣家の主要居室（リビング、ダイニング）から見える窓は大きな窓は避けて、手前に隠蔽植栽を植える。

＜参考事例＞

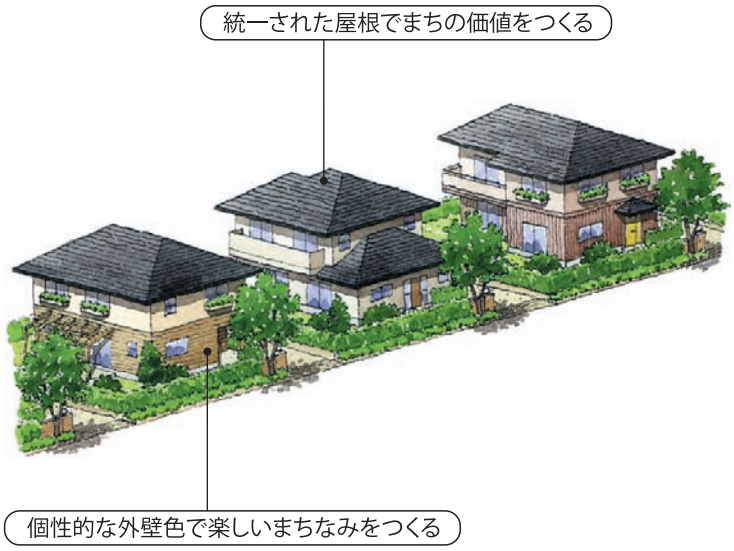

設計調整によって対面していない窓
（ブルームガーデンのぞみ野）


隣家側は窓を工夫している
（ハイライフ高陽）


隣家に対する隠蔽植栽
（フルールコモン明日花）

4.まちなみの調和と各家の個性のバランスを考える
～屋根の色と外壁の色の検討と選択～

古今東西美しいまちなみを見ると、一つの共通する原理がわかります。それは屋根の形状や素材が揃っている一方、個々の建物の外壁（色）は個性を競っているということです。屋根は地域にふさわしい風景をつくり、まちの価値をつくり出し、一方、外壁は通り景観が単調にならないように変化を与えることが必要です。



・屋根は遠景に影響を与えるため、統一することによって、そのまちの価値を作り出す。日本の風土や樹木に適合する無彩色に近い色（明度3.5以下、彩度1以下)で規定する。
・外壁は通り景観に影響を与えるため、画一的だと単調で楽しくない。まちなみとして調和が保てる範囲（YR,Y,R系色相で彩度６以下）で規定する。

＜参考事例＞

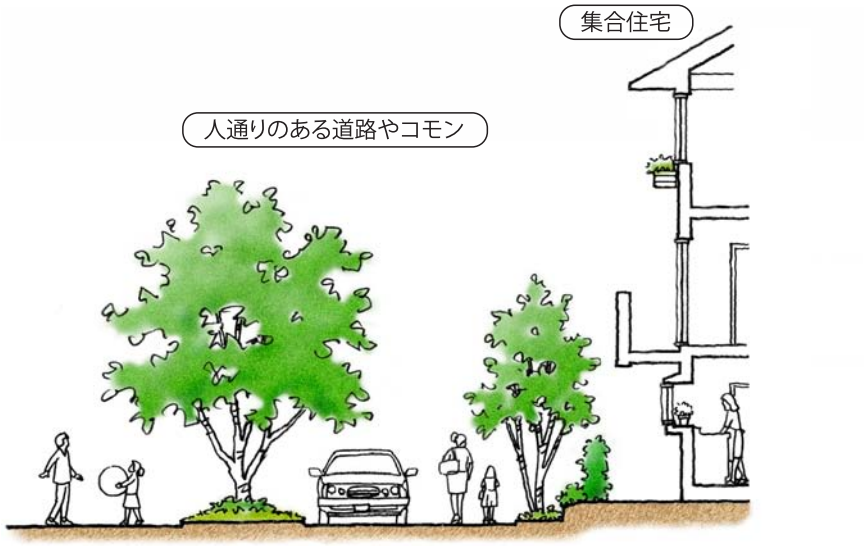

屋根の統一でまちの価値が生まれる
（フォレステージ高幡鹿島台）


外壁の変化は通り景観の楽しさを生む
（フォレステージ高幡鹿島台）


その地域らしい屋根色と外壁色
（サンデスク操南台）

5.外部環境との関係を考えて住棟配置を行う
～外部環境との関わりが少ない視認性の弱い住戸はつくらない～

集合住宅の前面を人があまり通らない環境（通路のない緑地や駐車場など）にしてしまうと、そこに面する住戸は人の視線が届かず、孤立することになります。また居室の開口部のない単調で長い立面は、まちを殺風景にします。集合住宅の住棟の配置や住戸計画は、常にその前面の環境と一体的に考える必要があります。また集合住宅が面する空間は単なる駐車場や緑地ではなく、子供の遊び場や大人の寛げる屋外スペースなど、住民活動のできる屋外空間とし、そこに面する住居と相互関係をつくりだすことが必要です。



・集合住宅の住戸は人通りのある道路、コモンなどの南側の屋外環境に面すること。
・可能ならば前面の道路やコモンからリビングアクセスがとれる住戸とすることが望ましい。
・住棟の北側はどうしても閉鎖的になり、外部環境との関係が稀薄になるので、居室の窓を大きくとる、玄関を閉鎖的にしない、夜は居室の明かりが漏れるなどの工夫が必要である。

＜参考事例＞

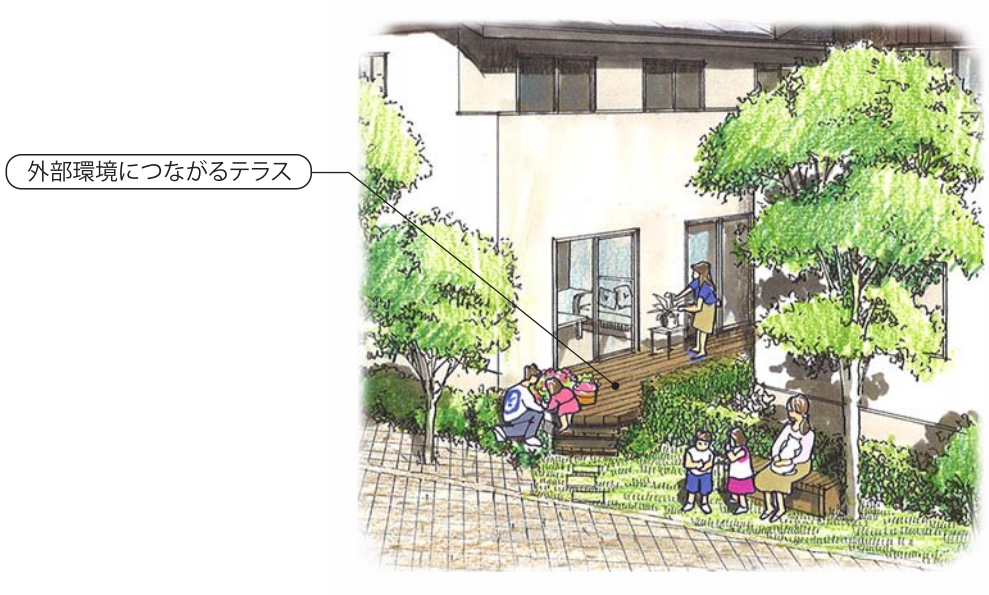

コモンに向かう住戸
（熊本県営保田窪第一住宅）


南側廊下のリビングアクセス
（茨城県営松代アパート）


北側居室とコモンのつながり
（セボンブランシェ武蔵野）

６.居室から外部環境につながる中間領域を計画する
～１階ならばテラス、デッキなど２階以上ならばバルコニーなど～

昔の縁側のように、住居と外部をつなぐ中間的な領域を持っていることは、住宅にとって極めて大切なことです。通りがかりの地域住民などが庭越しに視認でき、１階ならばその場所に入って来られることは、家とまちを結びつけ、コミュニケーションを活性化するために大変重要なことです。



・外部に開放的な住居の開口部をつくり、外部との間にテラス、デッキなどの装置を計画する。
・テラスやデッキは道路やコモンから庭先に入って来られるようにする。
・２階以上の住居では、バルコニーを付けて外部に出られるようにする。
・このようなテラス、バルコニーなどは、椅子などが置けるように奥行きは１．２m以上とする。

＜参考事例＞


庭越しに住居とつながるテラス
（マリンタウン ラ・コスタ）

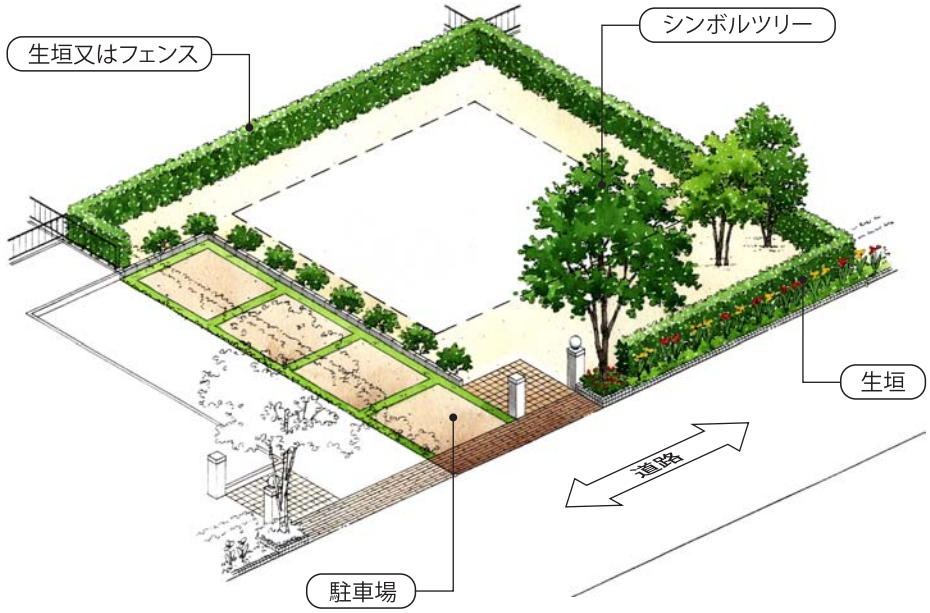

玄関脇に設けられたポーチ
（阪南スカイタウン公社住宅）


魅力的な屋外空間バルコニー
（高幡鹿島台ガーデン54）

1.建物周りの使い方を考えて外構を整備する

～豊かなまちなみづくりに貢献する外構整備～

戸建て住宅において庭や外構を整備せず、家が露出状態になると、景観的に貧弱となるだけでなく、プライバシーが保てず暮らしにくい環境になります。またこのような家は自動車が何処からでも敷地に入れて、交通安全上も危険です。隣家やまち全体に与える環境上の弊害はもちろん、地域のイメージも悪化します。



・住宅と外構は一体的なものとして、計画・設計する。
・家との関係を考えて、玄関へ至る道筋、駐車スペース、自転車置場、居室前の庭、勝手口周辺のサービスヤード、屋外機器置場、物置置場など入居者の生活を考えて整備を行う。
・道路沿いの外構部分は緑化する。
・隣地沿いの外構部分は高い方の敷地に土留めを行い、生垣、フェンスなどを設置する。

＜参考事例＞

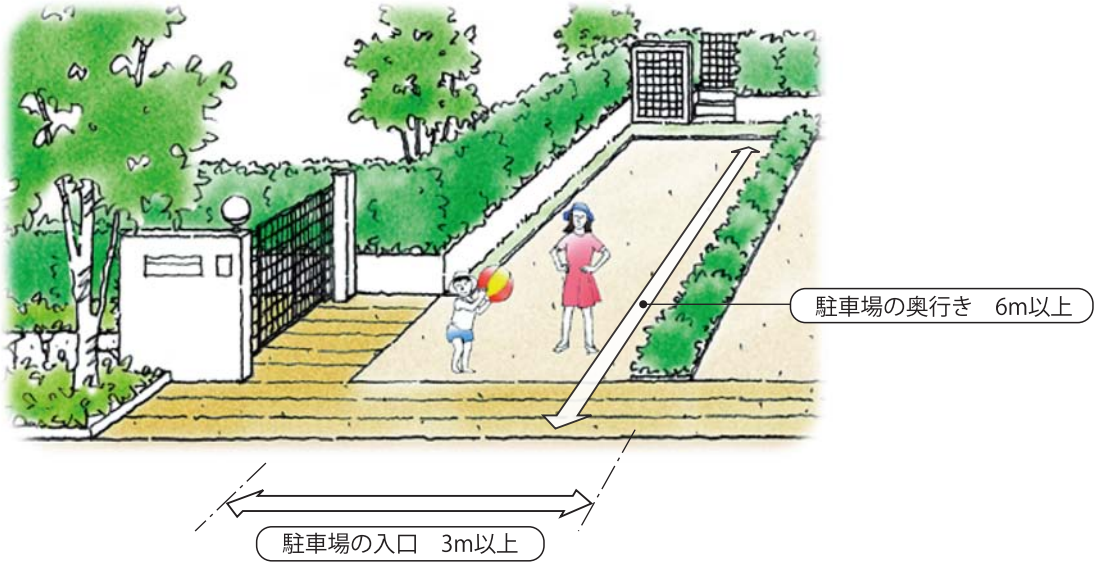

外構を整備していない家


敷地利用を考えた外構整備
（柏ビレジ）


隣地との関係を考えて整備する
（ブルームガーデンのぞみ野）

2.駐車場の出入り口は限定して安全性を保つ
～駐車スペースは舗装して出入り口を限定して計画する～

復興公営住宅において駐車スペースを各戸に確保することは重要なことです。その際、交通安全上危険のないように出入り口を限定して、また駐車スペースを舗装して自動車の出入りに際して道路を汚すことのないようにします。駐車場は自動車のない時は、小広場として機能するように、歩行者にも快適な素材で舗装します。



・宅地の中にどこにでも自動車が停められるようにせず、駐車スペースを限定して、出入り口も限定する。
・駐車スペースはタイヤに土や砂利が着いて前面道路を汚さないように舗装し、舗装材は歩行者にも快適なものとする。
・普通車が適切に駐車でき、乗り降りに支障のないスペース（１台あたり奥行き６m以上、幅３m以上）とする。

＜参考事例＞

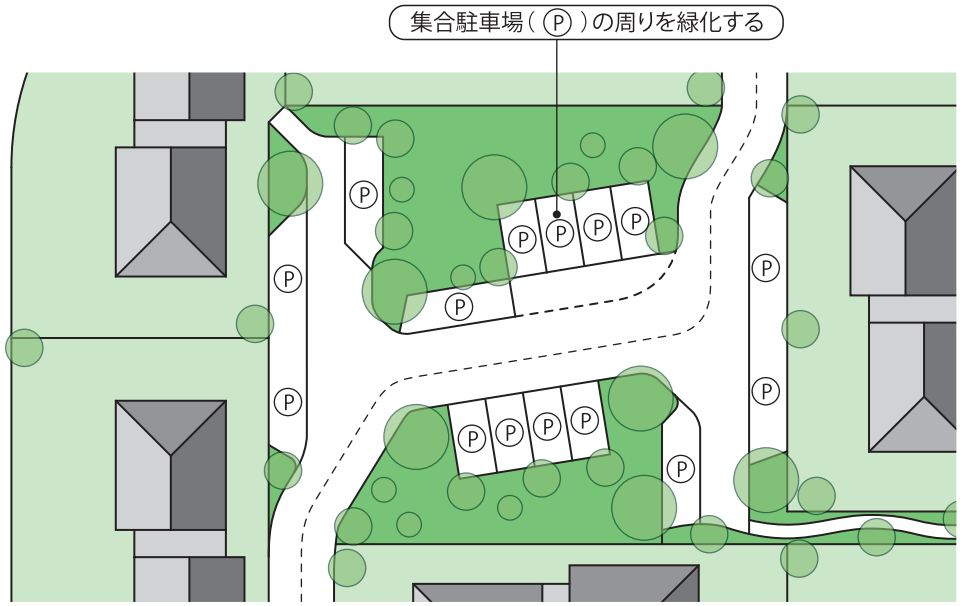

安全上、景観上問題のある駐車場


駐車スペースを考えた宅地
（新宮湊坂）


屋根を付けても収まる駐車場
（朝田ヒルズ）

3.住棟間の駐車場はコモン化し、緑化する
～集合駐車場は住居にとっても快適なオープンスペースに計画する～

集合住宅や長屋住宅の集合駐車場は効率よく駐車台数を確保して、そのスペースを住棟間の日照確保のための隣棟間隔とする設計が定着しています。そのため本来大切な住棟間のスペースは、駐車場としてしか使われておらず、樹木も少なく、魅力的な外部空間になっていないことがほとんどです。このスペースはコモンとして有効に利用でき、住居からの風景としても魅力的に計画することが必要です。



・住棟間のオープンスペースは単なる集合駐車場と日照確保のための空間として計画せず、魅力的な外部空間として緑化する。
・住民が利用できるコモンとして計画し、散策、子供の遊び、高齢者の外部休息の場などに利用できるようにする。
・駐車台数の多い集合駐車場の場合も、樹木を植えて分節して緑化する。

＜参考事例＞

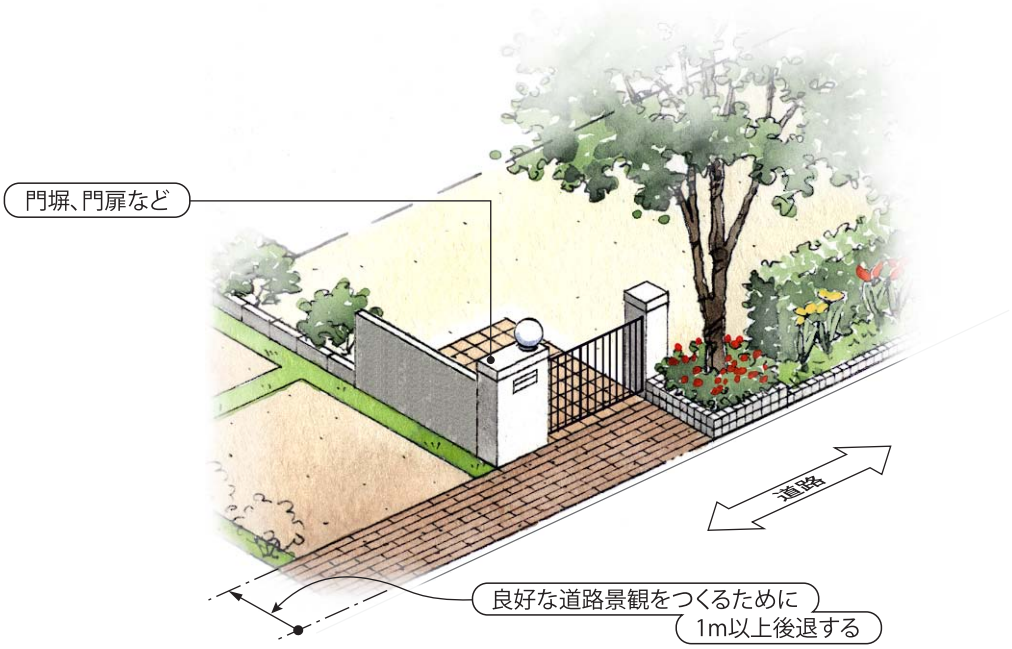

住棟間の魅力的な外部空間
（西神ニュータウン）


緑化した集合駐車場
（茨城県営六番池アパート）


コモンを囲んだ住棟配置
（西神ニュータウン）

４.外構工作物はセットバックし良好な道路景観をつくる
～門塀、門扉、フェンスなどの工作物は道路境界から1m以上後退する～

外構は建物とまちをつなぐ重要な要素ですが、道路境界沿いに直接、門や塀やフェンス、駐車場の屋根などを設置すると、道路から見た時、生垣などの通り沿いの植栽が視覚的に分断されてしまいます。そこでこれらの工作物を道路境界から1m以上後退して設置することによって、通り沿いの緑地景観を連続的に感じさせることができます。



・道路沿いの工作物の後退は1m以上とし、工作物の自己主張を和らげて緑地の連続感を確保する。
・道路境界から１mの宅地部分をまちなみ景観をつくるための重要な場所として位置づけ、重点的に緑化する。
・道路沿いの擁壁や土留、縁石などは景観的に配慮した材料や仕様とする。

＜参考事例＞

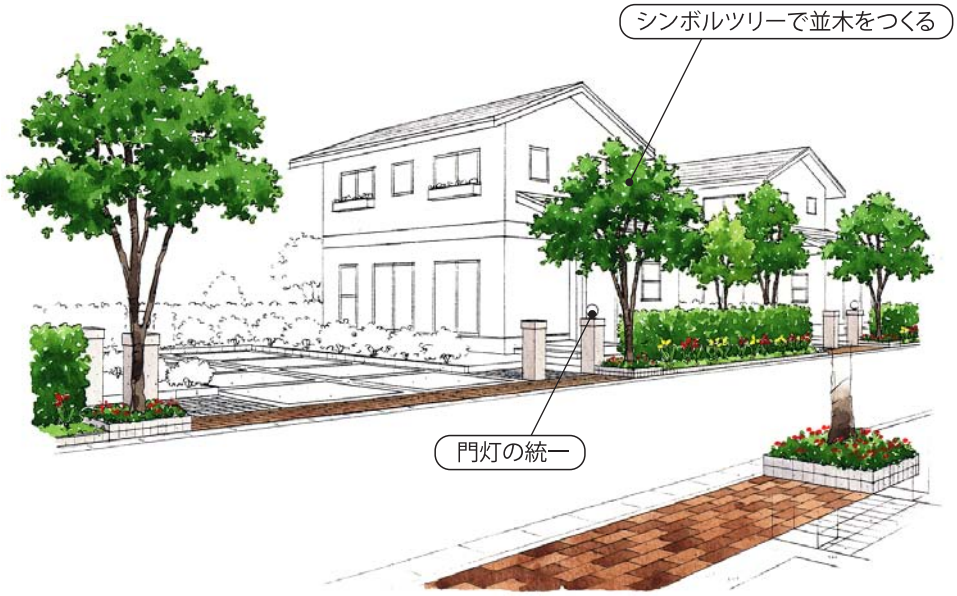

工作物の後退で生垣がつながる
（青葉台ニュータウン）


フェンスも道路境界から1m後退
（かずさの杜ちはら台）


カーポートも道路境界から1m後退
（かずさの杜ちはら台）

5.通り沿いの外構要素をつないでまちの景観をつくる
～個々の宅地の樹木や門灯を連続させて公的な環境を演出する～

戸建て住宅の外構は家とまちをつなぐ重要な景観要素ですが、ここに共通性をもたせることにより、個人的なものから公共的なものへと役割が広がります。通常家の前の区画道路には並木も街灯もありません。そこで各家の門前の高木を統一すれば、それらがつながり並木になります。また各家の門柱の門灯を統一すれば、それらがつながり街灯の役割も担います。



・宅地の道路沿いの外構部材（駐車場やアプローチ舗装の道路沿いの部分、門柱、門灯、シンボルツリー、生垣など）は通り景観に重要な影響を与えるので、統一して公共性を配慮する。
・門前の高木を統一して、並木道になるようにする。
・門灯の配置を統一して、道路の街灯を兼ねさせ、夜間でも安全安心のまちをつくる。

＜参考事例＞


統一外構部材がまちの景観をつくる
（桜ヶ丘ハイツ）


シンボルツリーで並木をつくる
（コモンライフ則松）


街灯を兼ねる統一門灯
（マリンタウンラ・コスタ）

6.まちの環境と一体となった開放的な外構
～防犯、防災、見守りの観点からも閉鎖的な外構は避ける～

道路沿いの外構部分はまちの環境と各宅地をつなげる重要な役割がありますが、ここにブロック塀やフェンスを設置して閉鎖的な宅地になると住宅が孤立し、さまざまな弊害が起ります。窃盗など住居侵入の被害は道路から宅地の中が視認できない閉鎖的な住宅ほど多いことが分かっています。まちの環境と一体となった開放的な外構が防犯、防災、見守りの観点からも好ましいものです。



・道路沿いの外構は宅地内の視認性が強い開放的な外構（オープン外構）を基本とする。
・道路沿いにブロック塀、フェンスなどは設置しない。
・掃出し窓の庭先などプライバシー確保の必要に応じて生垣、中高木、柵などを部分的に設ける。
・道路や隣家に対して景観的弊害になる要素（勝手口、室外設備機器、サービスヤード、物置など）は隠蔽植栽を行う。

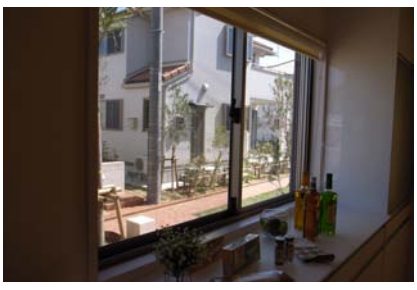
＜参考事例＞



まち環境と一体の開放的な外構
（かずさの杜ちはら台）



宅地と道路（コモン）は一体的
（ブルームガーデンのぞみ野）



家のキッチンから子供が見える
（マリンタウンラ・コスタ）

7.外構部材はその地域に相応しいものを選ぶ
～外構部材はまちで統一してそのまちらしい風景の価値をつくる～

外構は道路やコモンから見て、まちなみ景観に強い影響を与える景観要素ですが、その地域らしい風景をつくる為に、その地域の地場の材料を使用すべきです。その土地の石材、その土地の地場産業に結びついた資材、もしくはその地域らしいデザインモチーフなどを統一して検討することが、その地域らしい愛着のあるまちなみ景観をつくります。



・外構はまちなみ景観に大きな影響を与えるので、その地域らしいデザインや部材を検討する。
・地区で外構部材を統一すると効果的に地域らしいまちなみ景観をつくることができる。

＜参考事例＞


地域の造成資材（石、樹木）
（諏訪野）

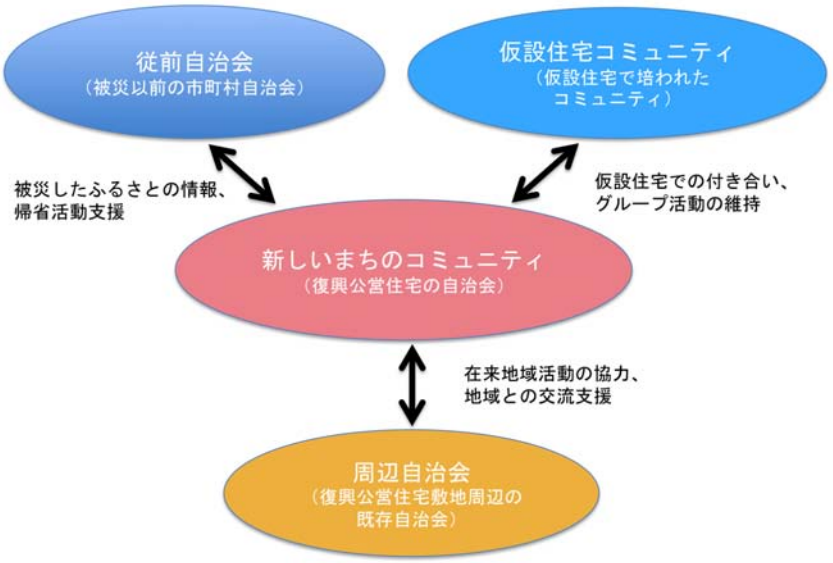

地元の恵那石、美濃焼タイルなど
（可児HOPE住宅祭）


琉球石灰岩、煉瓦、面シーサ
（マリンタウンラ・コスタ）

1.新しいまちの町内会をつくり、住民活動に関わる
～周辺の自治会、故郷の自治会も配慮して新しいまちの自治会をつくる～

新たなまちとしての住民同士の交流を行い、話し合いや意思決定ができる自治会をつくることは重要なことです。以前住んでいたまちの自治会や新たなまちの周辺の既存自治会と交流を持ちながら、その付き合いも尊重した新しい自治会の姿をみんなで考えることが大切です。その町内会の交流こそが、新しいまちの住民親睦や環境活動、防災、防犯、子育て、介護などの基本となります。

新しい住民自治会をつくる



・従来住んでいたまちの自治会や仮設住宅での交流、周辺の既存自治会などを配慮して、あたらしいまちの自治会をつくる。
・自治会活動にあたって、自治体や専門家、コミュニティ交流員などにアドバイスを受ける。
・地域のさまざまな課題（高齢世帯の見守り、子育て世帯の地域支援、防災、消火訓練／防火水槽、消火栓の扱いなど）に対応できるように検討する。

＜参考事例＞



防災避難訓練
（諏訪野）



住民管理組合同士の勉強会
（コモンライフ新宮浜管理組合）



さまざまな地域の課題の話し合い
（青葉台ぼんえるふ管理組合）

2.近所付き合いのきっかけをつくるイベント
～引きこもりがちな高齢者や忙しい共稼ぎ所帯に交流の機会をつくる～

復興公営住宅での入居後の新しい生活を考えると、まち全体や近隣での交流関係や支援は重要な役割をはたします。しかしご近所でも状況によっては、住民同士はなかなか顔を会わせる機会がありません。そこで自治会や管理組合をはじめ様々な団体が住民同士の懇親や交流を図ります。歳時のイベント、ガーデニング教室、持ち寄り懇親パーティーなどコミュニティ交流員や専門家、周辺住民も含めて企画、運営します。

住民活動年間イベント案

一月	餅つき
二月	節分豆まき
三月	ひな祭り
四月	お花見
五月	端午の節句
六月	夏至の集い
七月	七夕かざり
八月	お盆
九月	お月見
十月	ハロウィン
一一月	七五三
一二月	クリスマス

・自治会、管理組合、趣味の会などイベントは全員参加でなく、自発的にやりたい人がやり易い仕組みを最初はつくる。
・コミュニティ交流員の支援活動を積極的に取り入れる。
・引きこもりがちな高齢者世帯や地元に知り合いのいない世帯などは、参加しやすい環境をつくる。

＜参考事例＞



夏まつり
（ブルームガーデンのぞみ野）



ガーデニング教室
（青葉台ぼんえるふ）

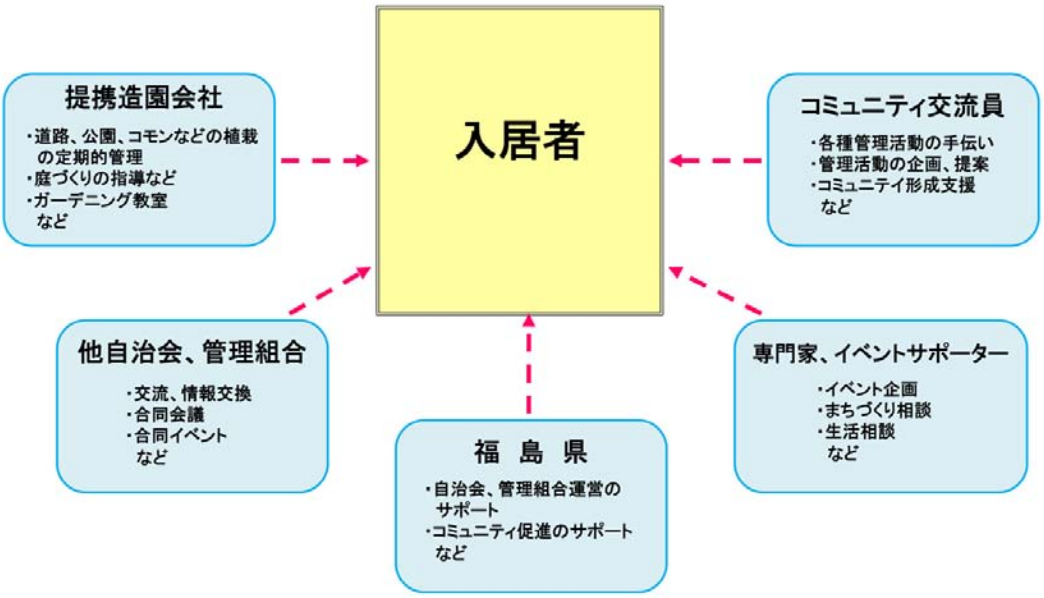


花壇づくりワークショップ
（青葉台ぼんえるふ）

3.まちの環境管理と自治会の関わりを検討する
～コモンの植栽や宅地の中の植栽もまちの環境として管理方法を検討する～

復興公営住宅では、心和やかに快適に生活できる環境をつくりだすことが重要課題です。そのために道路や公園、コモン、さらには住宅周りの生垣などの植栽を豊かに育てる必要があります。それには個々の入居者に負担をかけず、植栽を維持管理していく方法を検討する必要があります。そこで自治会によるまちの環境管理が重要な課題になってきます。高齢化によって植栽管理などが個人では難しいことも関係します。

環境の育成管理のサポートシステム



・コモンの植栽やまちの環境に重要な宅地の樹木などは、県や市と自治会や管理組合が植栽管理を行う方法を検討する。
・個人の宅地の生垣などもは、自治会や管理組合が管理する方法を検討する。（管理費の徴収と補助金）
・自治会活動として、年間２回程度の一斉植栽管理も実施する。

＜参考事例＞


高木は市が低木は住民組合が管理
（フォレステージ高幡鹿島台）


住民によるコモンの一斉清掃
（青葉台ぼんえるふ）


個人の生垣も管理組合で管理する
（フルールコモン明日花）