

1-4

豊かな暮らし空間創生の地域別イメージ

実現のための選択

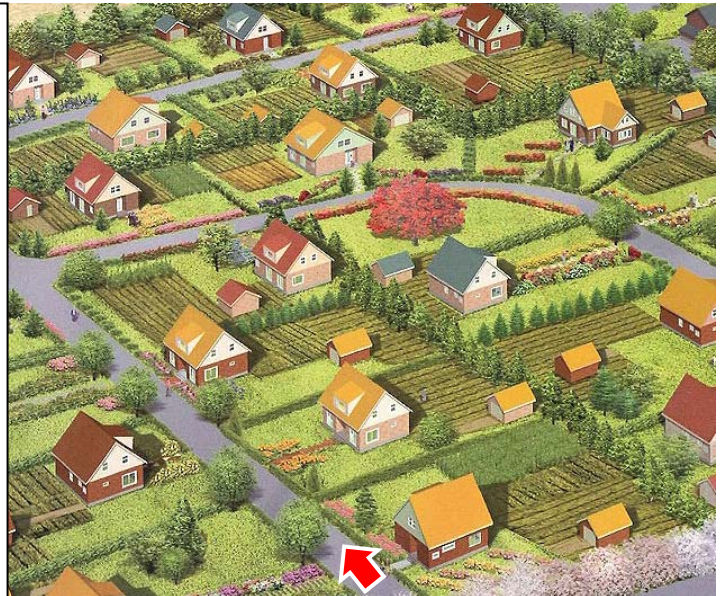
取組の工夫を具体化するために、住まいのどこに、どのような取組の選択をしたらよいのか、地域別イメージを以下に示します。

● 地域別のイメージ

【中山間地域】 北海道由仁町 優良田園住宅

【概要】

所在地 北海道由仁町
販売開始 平成22年(第3期)
区域面積 約4.6ha
開発手法 民間開発事業
地域地区 農業振興地域(白地)
住宅戸数 計画戸数 26戸
建ぺい率 30% 容積率 50%
ルール まちづくり協定



- 自然豊かな田園環境の中で暮らし、札幌や近郊都市に1時間程度かけて通勤する居住者、都会の喧騒から離れて、ゆとりある暮らしや自然豊かな生活環境を求める大都市などからの移住者、リタイア後の人生を自然豊かな田園地域で暮らすことを求める移住者を対象とした住宅地。

区画(面積)	区画当たり面積
26 区画(4.6 ha)	1,322~2,321 m ²



■住環境の工夫

●ライフスタイルに応じた住まい

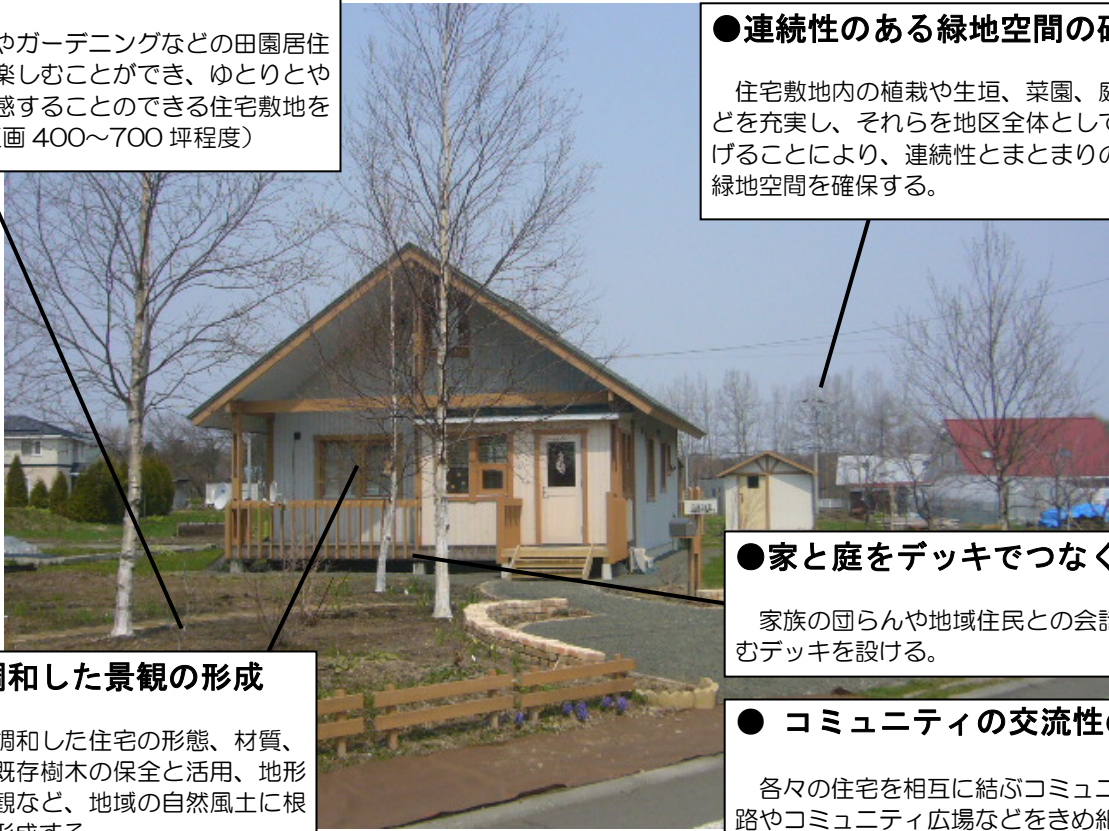
ゆとりある暮らしや自然豊かな生活環境を求める大都市からの移住など。

●ゆとりある居住空間の確保

家庭菜園やガーデニングなどの田園居住を思う存分楽しむことができ、ゆとりとやすらぎを実感することができる住宅敷地を確保。(1区画 400~700坪程度)

●連続性のある緑地空間の確保

住宅敷地内の植栽や生垣、菜園、庭園などを充実し、それらを地区全体としてつなげることにより、連続性とまとまりのある緑地空間を確保する。



●田園と調和した景観の形成

田園風景と調和した住宅の形態、材質、色彩の採用、既存樹木の保全と活用、地形を生かした景観など、地域の自然風土に根ざした景観を形成する。

●家と庭をデッキでつなぐ

家族の団らんや地域住民との会話をはぐくむデッキを設ける。

●コミュニティの交流性の確保

各々の住宅を相互に結びコミュニティ道路やコミュニティ広場などをきめ細かく配置し、新規居住者相互の交流や、新旧住民相互の交流を促進する。

様々なコミュニティ形成の工夫

配慮すべき事項	内容
1. 新旧住民による計画づくり	コーポラティブ方式*などにより、新規居住者と既存集落住民が参加して、優良田園住宅の計画づくりを共同で行い、相互理解と交流を深める。
2. 自治活動のルールづくり	新旧住民共同の計画づくりと並行して、新しいコミュニティの自治組織のあり方や役割分担、生活のルールなどについて話し合い、合意を形成する。
3. 環境保全のための共同作業	地区の自然や緑地の保全、景観の美化活動、生ごみの堆肥化と菜園への還元など、地区環境の質を維持管理するための共同作業を推進する。
4. 地域農業者との交流活動	菜園づくりの指導や、農作業・農産物直売への協力、地場農産物を利用した料理や加工品の試作開発などを通じ、農業者と新規居住者との交流を深める。

*コーポラティブ方式:住宅建設希望者が集まって管理組合などをつくり、コーディネーターなどの専門家の協力を受けながら土地の取得・住宅建設を行う方式

暮らし空間の大きさ

《例示》

①住まいの空間 延べ面積 110㎡

②庭の空間 敷地面積 1,322㎡-70㎡(1階の面積)=1,252㎡

③地区の空間 公共緑地 832㎡ ÷ 26戸=32㎡

計算①+②+③=110㎡+1,252㎡+32㎡=1,394㎡ ⇒延べ面積の2倍(=220㎡)より大きい

【郊外地】 静岡市 池田の森

【概要】

所在地 静岡市駿河区
 販売開始 平成 16 年
 区域面積 約 1.3ha
 開発手法 民間開発事業
 開発者 所有者
 用地地域 第1種中高層住居専用地域
 住宅戸数 35 戸
 敷地面積 約 148 m²~297 m²(最多約 182 m²)
 ルール まちづくり協定
 維持管理組織 (有)池田の森ランドスケープ
 池田の森農園クラブ



●環境へのこだわり、エコ団地への取組

・雨水

建物敷地と駐車場には雨水を溜めて浸透させる大きなタンクが埋設されている。庭木への散水や夏の打ち水に雨水を利用できる。
 (貯水量 1.5m³)



・緑化

緑地は4ヶ所に分散、ヒートアイランド化の防止に役立つ。農園 (1,000m²) を含めると全体の15%が緑地である。



・街路樹

緑地以外にも木を植えるスペースを確保するとともに、団地内道路 (幅6m) に、車のスピードを抑制する植栽の出っ張り (フォルト) を設けている。



・間伐材の利用

緑地の柵には間伐材を利用した丸太柵を設けた。質感や色彩において、金属やコンクリート等の人工素材によりもまちなみに溶け込む。

・風力・太陽光発電

街区内の5灯の街路灯電力をまかなっている。

・農園

畑や田んぼは夏場には自然の冷却装置になる。



住環境の工夫のポイント

●フットパス(歩行者専用道路)

歩行者が快適に散歩する道路を設けている。街区内と外部の分岐点となる。



●ボンエルフ(意図的に屈折した道路)

通過交通を抑え、地区内の車のスピードを抑えるボンエルフ型道路を建設し、歩行者の優先を図っている。



●コミュニケーションの場(畑)

19区画の貸し農園(5坪/区画)。農作業を通じて、親子の会話、父親同士の会話が弾む。



暮らし空間の大きさ

《例示》

①住まいの空間 延べ面積 129㎡

②庭の空間 敷地面積 182㎡ - 1階の面積(70㎡) = 112㎡

③地区の空間 農地+緑地 1,000㎡+400㎡ ÷ 35戸 = 40㎡

計算①+②+③ = 129㎡ + 112㎡ + 40㎡ = 281㎡ ⇒ 延べ面積の2倍(=258㎡)より大きい

【都市部】 静岡市 県営東部団地

【概要】

所在地 静岡市葵区
 入居開始 平成 25 年度
 区域面積 約 1.6ha
 開発手法 公営住宅の建替(民活事業)
 発注者 静岡県
 用地地域 第2種中高層住居専用地域
 建ぺい率 60% 容積率 200%
 高度利用地区 最高高さ 16m
 住宅戸数 計画戸数 176 戸(6棟)
 約 35 m² 38 戸、約 45 m² 69 戸 約 70 m² 69 戸
 延べ面積 11,075 m²



●コンセプト

1. 多様なコミュニティスペースの創出

2～5階建の小さな単位で街を構成して多様なコミュニティスペースをつくる。

(森の散歩道、ガーデンストリート、サクラ小径 コミュニティガーデン コミュニティコア)

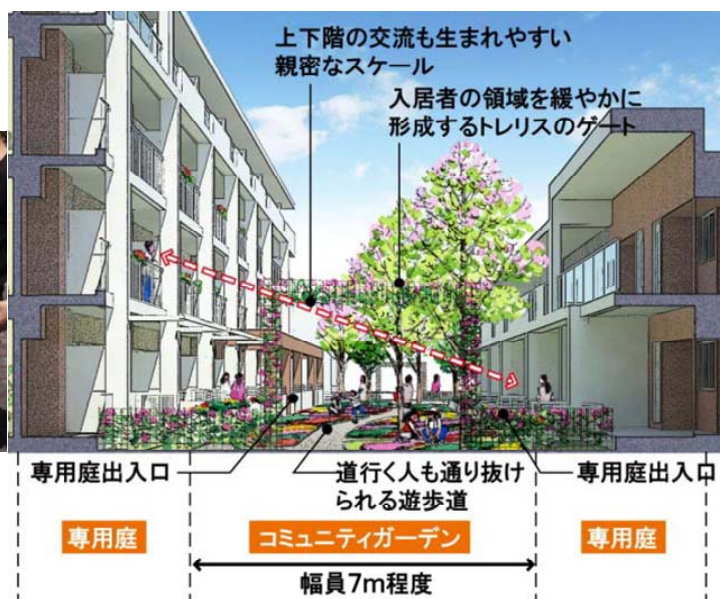
2. 共用部に関われたコミュニケーションを誘発する住戸

共用廊下からアルコーブ→玄関土間→ダイニングキッチンに構成し、玄関土間には窓を設け、ダイニングキッチンとは格子戸で仕切ることで、外と内を視覚的・空間的につなぐ。玄関先をコミュニケーションの場として共用廊下に関くことで、孤独死の防止や日常の挨拶など入居者相互のケアや交流につなげる。

3. 県産材の活用

住戸内壁下地や天井下地、建具、壁・床仕上げには県産材を使用する。また共用部のベンチや外構材料の一部にも採用する。

コミュニティガーデン



コミュニティガーデン



共同花壇は住民が気軽に参加できるよう当初は範囲を限定し、必要に応じて拡大できるようにしています。

コミュニティコア



憩いや子どもの身近な遊び場となるよう、ゆとりのある空間とし、各階で形や動線を変えることで歩く楽しみを創出しています。

公的な空間と私的な空間を緩やかに連続させる中間領域の形成
⇒生活感が感じられる共用廊下

立ち話やプランター設置できる広さのアルコーブ

窓を設け、アルコーブと視覚的につなげる

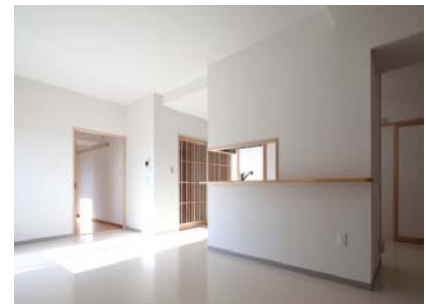
室内の生活感を感じられるよう、透過性のある建具で仕切る

DK、LDKを玄関土間と連続させ、共用廊下側に生活感を向ける

寝室等に使用する居室はバルコニー側とし、プライバシーを高める



LDKと続き間として利用



3枚建具を開放し、LDKとの1室空間も可能

県産材の活用



・住戸壁、天井、床下地だけでなく、木製建具やフローリング、玄関土間腰壁の仕上材にも採用することで、温もりを感じられる室内としています。また、玄関脇やエレベーターホールのベンチなど共用部にも積極的に採用しています。



玄関土間腰壁…木下地スギ板貼 (県産材)
木製建具…框：スギ集成材 30×60 (県産材)
面材：スギベニア 9mm (県産材) の上両面ラワン合板 2.5mm 圧着クロス貼
格子：スギ集成材 20×25 (県産材)

暮らし空間の大きさ

《例示》

- ①住まいの空間 延べ面積 (A) 35㎡、(B) 45㎡、(C) 70㎡
 ②庭の空間 敷地面積 [15,600㎡—3,900㎡ (1階の面積)] ÷ 176戸 = 66㎡
 バルコニー面積 (A) 6㎡、(B) 8㎡、(C) 13㎡
 ③地区の空間 公共緑地 1,300㎡ ÷ 500戸 = 3㎡
 計算①+②+③ = (A) 35㎡ + (66+6㎡) + 3㎡ = 110㎡ ⇒延べ面積の2倍 (=70㎡) より大きい
 (B) 45㎡ + (66+8㎡) + 3㎡ = 122㎡ ⇒延べ面積の2倍 (=90㎡) より大きい
 (C) 70㎡ + (66+13㎡) + 3㎡ = 152㎡ ⇒延べ面積の2倍 (=140㎡) より大きい