

豊かな暮らし空間創生に係る県の取組

① 「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定制度

静岡県では「自然との触れ合い」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にしながら一定の要件を満たす住宅地の計画を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定しており、現在7つの住宅地が認定されています。(平成30年1月末時点)

認定された住宅地には、自然と調和するゆとりある住まいづくりを実現できる住環境と、これを持続する仕組みが整っています。

◎認定の要件

- 当該住宅地が県内に所在するもの
- 新規に開発するもの
- 関係法令に適合するもの
- 下記の基準を満たすもの

項目	目的	要件
1. 生活する空間の充実 (暮らし空間倍増)	生活する空間である「家」と「庭」だけでなく、「コモンスペース」も生活空間に取り込み、これらを充実させることで暮らし空間が広がります。	暮らし空間が「家」の2倍以上の面積を有すること
2. 住宅地としてゆとりのある空間の形成 (壁面後退)	地域全体で道路や隣地との境界に一定の空間を設けることで、住宅地としてのゆとりが生まれます。	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線から5m(コミュニティ道路の場合は1m)壁面を後退させること ・隣地境界線から1m壁面を後退させること
3. 良好な住環境の形成 (外構や建物の配慮)	景観や環境に配慮した住まいづくりの仕組み(ルール)により、自然との触れ合い・家族との団らん・地域とのつながりが誘発されます。	<ul style="list-style-type: none"> ・庭を緑化すること ・建築物の色彩を地域で調和させること ・建築物の高さを抑えることなど
4. 良好な住環境を持続させる仕組み (維持管理体制)	できあがった良好な住環境も、これを持続させることができなければ経年劣化していきませんが、維持管理の体制を明確にすることで、時間の経過により成長する緑とともに、経年美化する住宅地を目指します。	基準を遵守し良好な住環境を維持するための組合、運営委員会等を組織すること

◎認定の流れ

○認定申請書を静岡県住まいづくり課に提出 → 審査 → 認定書の交付
(添付書類)

- ・住宅地概要説明書・位置図・関係法令による許可等を証する書面・工事工程表
- ・住宅地の造成計画を示す図面・良好な住環境の形成を示す書面(建築協定等)
- ・維持管理を目的とする組合等の組織化を規定する書面・重要事項説明書・その他必要なもの

② 豊かな暮らし空間創生アドバイザー派遣制度

快適な暮らし空間の実現を目指す住宅関係事業者等に対し、専門家から事業計画や維持管理手法などに関する助言を受ける機会を提供します。

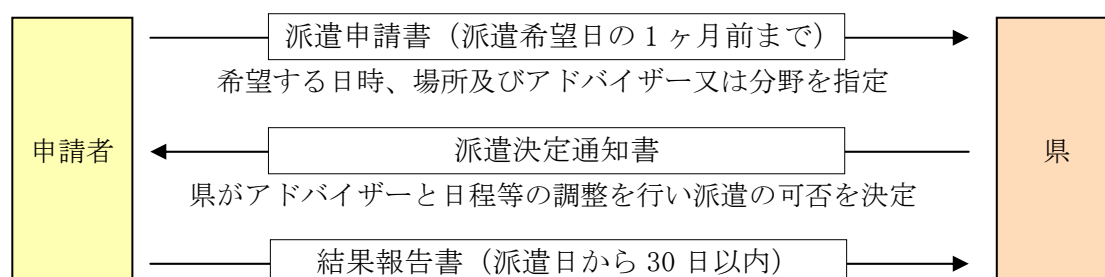
◎アドバイザー

氏名	専門分野	代表的実績事例
二瓶 正史 (にへいまさぶみ)	ランドスケープ、分譲住宅地計画	フォレストエージ高幡鹿島台
小林 孝明 (こばやしとかあき)	定期借地	ビレッジガルテン小野原西Ⅱ
漆畑 成光 (うるしばたのりひこ)	ランドスケープ、分譲住宅地計画	池田の森
寒竹 伸一 (かந்தけしんいち)	建築設計、都市・ランドスケープデザイン	アーバンビレッジ
津島 進一 (つしましんいち)	定期借地	シャルドネヒルズ
齊藤 広子 (さいとうひろこ)	住民参加のコミュニティ形成、維持管理	ブルームガーデンのぞみ野
高橋 俊介 (たかはししゅんすけ)	建築設計監理、都市計画コンサルティング	天王洲アイルシーフォートスクエアの事業計画
高澤 静明 (たかさわしずあき)	ランドスケープデザイン、まちなみデザイン	宮崎台桜坂

◎活用例

- ・宅地開発を行うにあたり、豊かな暮らし空間を実現させるまちづくりの素案を作成したが、コミュニティに配慮した生活道路配置に関して、専門家の意見を確認したい。
- ・コモンスペースを持つ住宅地開発を検討しているが、所有の方法や将来にわたって良好な維持管理を継続するための仕組み、工夫について専門家を招いて勉強したい。
- ・住宅地の良好な環境を形成するため、まちづくりに関して外構や建築物及びそれらの配置などに関するルールを定めることを検討しているが、その内容について専門家によるアドバイスを得たい。
- ・土地所有者に向けた土地の活用方法に関する勉強会を開催するが、定期借地に関する基本的事項と定期借地だからできる豊かな暮らし空間創生の事例について説明したい。

◎派遣手続きの流れ



(参考資料) このような取組の工夫もあります

①定期借地権の活用

土地をお持ちの方
大切な土地を手放さず、
有効利用したい

定期借地権
制度の活用

住宅取得を予定している方
毎月の返済を抑え、広いゆとりある
暮らしをしたい

平成4年に施行された新借地借家法により導入された制度です。

かつては、所有している土地を他人に貸す際、借地期間満了時に土地が必ず返ってくるのかなど様々な不安がありました。このような不安を解消する手法として、「定期借地権」制度があります。「定期借地権」は貸した土地が必ず返るとともに、借地期間満了時の立退料を支払う必要もありません。このため、地主は安心して土地を貸すことができ、土地の有効活用が大きく進むことが期待されます。

「所有から利用」へと土地に関する価値観の大きな転換が進んでいます。

土地をお持ちの方

• 土地は契約期間（50年以上）満了後、元の状態にして土地所有者の方に戻ります。

• 固定資産税・都市計画税の軽減

例えば、定期借地権制度を活用し宅地として賃貸した場合、1戸につき200㎡まで固定資産税評価は1/6、都市計画税評価は1/3になります。

さらに、借地料（地代）を税の支払いに充てられます。また、一般定期借地権を設定した当初、土地の相続税評価は、更地の場合より25～45%程度の評価減となります。

• 50年以上の長期にわたる安定した借地料により未利用地を有効利用できます。

• 宅地を提供することで、多様化するニーズへの対応や、良好な住宅地形成に貢献できます。

定期借地権付住宅



Q1：期間満了後に土地が返還されない場合の対応は？

A1：法律上、返還が保証されています。

Q2：賃料の改定はできますか？

A2：改定できます。

Q3：土地（底地）を売ることはできますか？

A3：できます。

住宅取得を予定している方

・余裕のある資金計画で、ゆとりあるマイホームが実現できます。

・定期借地権付きの住宅でも、家庭の事情によって転売・賃貸も可能です。ただし、借地の期限を超えて住むことはできません。

・土地取得費用を節約することで、生活にゆとりができ、多様なライフスタイルが実現します。

・一戸建て定期借地権付住宅なら、増改築も可能です。ただし、予め地主への通知が必要です。

定期借地権付住宅 Q & A

Q1：将来地代は上がりますか？

A1：地価や物価上昇などに伴い上がる可能性はあります。

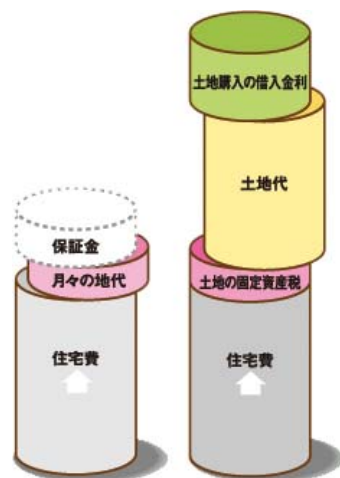
Q2：子どもに相続できますか？

A2：相続できます。同じ内容で残りの期間の利用が可能です。

Q3：地主が変わっても借地条件は変わりませんか？

A3：条件等は変わりません。物納の場合は土地所有が国になるので少し条件が変わる可能性がありますが、借地人が不利な条件変更はありません。

●取得に対するコスト比較



定期借地権付住宅

所有権付住宅

同じ敷地・同じ家でシミュレーション

●全て購入した場合

お支払総額
 土地購入費(30万×70坪) 2,100万円
 住まいの建築費(35坪) 2,000万円
 諸費用 450万円
 合計 4,550万円

資金計画(計算例 35年返済/固定金利 2.5% /ボーナス返済なし)

自己資金 500万円
 借入額 4,050万円

返済額 35年ローン(月々) 144,785円
 年間支払額

173.8万円+土地と建物の固定資産税

●定借を活用した場合

お支払総額
 土地保証金(70坪)契約終了時に返還 300万円
 住まいの建築費(35坪) 2,000万円
 諸費用 400万円
 合計 2,700万円

資金計画(計算例 35年返済/固定金利 2.5% /ボーナス返済なし)

自己資金 500万円
 借入額 2,200万円

返済額 35年ローン(月々) 78,648円
 月額地代 25,000円
 年間支払額

124.4万円+建物の固定資産税

●賃借権と地上権

借地権の権利には「賃借権」と「地上権」の種類があります。

	権利の性質	譲渡性
賃借権	債権として扱われる	土地所有者の承諾が必要
地上権	物権として扱われる	譲渡・転賃・担保の設定が自由

●保証金と権利金

定期借地権の設定時に授受される一時金として、保証金や権利金があります。

これらは、法律の定めで授受されるものではなく慣行により行われています。

「保証金」:借地人が契約上負担する債務(賃料不払債務、建物取去債務など)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、未払債務などを控除し、無利息で返還されます。

「権利金」:借地権設定の対価のため、契約終了後においても返還されません。

YOI定借センター発行「定借でマイホーム」引用

②地区計画制度の活用

住まいの環境や景観を維持していくための地域ごとのルールを作ることができます。
法律に基づく協定や、法律に基づかない自主的ルールが活用されています。

地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

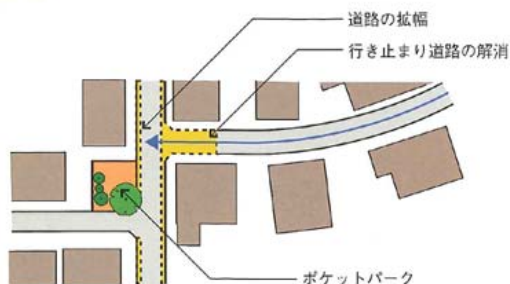
地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要なに応じて、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

1 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



2 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

イ. 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。

オ. 建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

カ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

キ. 工作物の設置の制限

壁面後退区内の自販機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

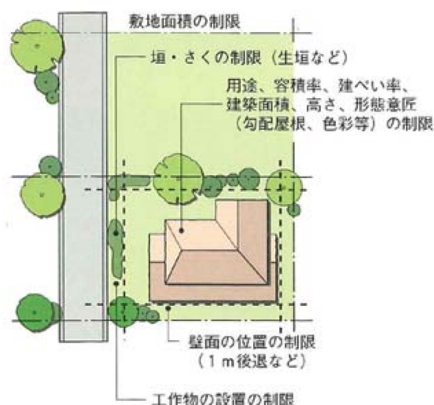
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ケ. 建築物等の形態又は意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣や欄の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることができます。



3 その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

清里地区計画(藤枝市)

約 30ha の民間宅地開発事業により、宅地及び道路、公園等を一体的に整備し、地区計画を導入することで、建物とまちなみが調和した良好な居住環境と景観が形成されました。

(平成 5 年都市計画決定)

地区整備計画	建築物等に関する事項	地域区分	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2
		区分の面積	約 6.7ha	約 11.3 ha	約 5.6 ha	約 1.5 ha	約 0.7 ha
		建築物等の用途の制限	建築することができる建築物 1 専用住宅（建築基準法別表 2（い）項第 1 号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。） 2 住宅（長屋を除く）で、次の各号の一に掲げる用途に供する部分を有するもの （1）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （2）美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房 （3）幼稚園、保育所、集会所その他のこれらに類するもの （4）公益上必要な建築物 （5）前各号の建築物に附属するもの			建築することができない建築物 1 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 公衆浴場	
設けることができない工作物	広告塔、広告板及び案内板で、次の各号の一に該当するもの。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りではない。 （1）本地区内にある施設以外の施設の用に供するもの （2）自己施設のためのもので、面積の合計が 1㎡を超えるもの（ただし、B 1 及び B 2 地区については 2㎡を超えるもの。） （3）屋根に設置するもの						
建築物の敷地面積の最低限度（知事承認）	180㎡	200㎡	240㎡	200㎡	240㎡		
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路側は 1.5m 以上、隣地側は 1m 以上とする。 ただし、次に該当する場合は、この限りではない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の場合 （2）別棟の物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5㎡以内の場合 （3）階数が 1 で壁を有しない建築物又は建築物の部分						
かき又はさくの構造の制限	道路、緑道及び公園に面するかき又はさくの構造は次の各号の一に適合するものとする。ただし、敷地地盤からの高さが 0.5m 以下のもの、門若しくは長さが左右それぞれ 2m 以下の門の袖又は都市計画道路上藪田高田線に面する部分で防音のため設置するものを除く。 （1）生け垣 （2）現況の宅地地盤面から、高さ 1.6m 以下の塀、かき又はフェンス等で、道路境界との間に 1m 以上の植栽帯を設け、その後設置するもの。 ただし、構造上安全なものに限る。						
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠については、周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は原色を避け落ち着いた色合とする。						

③建築協定の活用

建築協定制度は、住宅地としての環境などの利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効^{*}を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

※ 契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。

【建築協定の概要】

締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置となります。

協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反するものであってはならず、また、土地や建築物の利用を不当に制限するものであってはなりません。

●建築協定の対象地域

建築協定の対象地域は、市町が条例で定める区域内に限られます。

●建築協定の要件

建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意（借地については、借地人のみの合意）に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要です。

●建築協定の効果

建築協定は、建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定です。

協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容に拘束されます（第三者効）。

また、建築協定区域に隣接した土地のうち、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地については、「建築協定区域隣接地」を定めることにより、将来的にその土地の所有者が簡素な手続きで協定に参加することができます。

●1人協定制度（法76条の3）

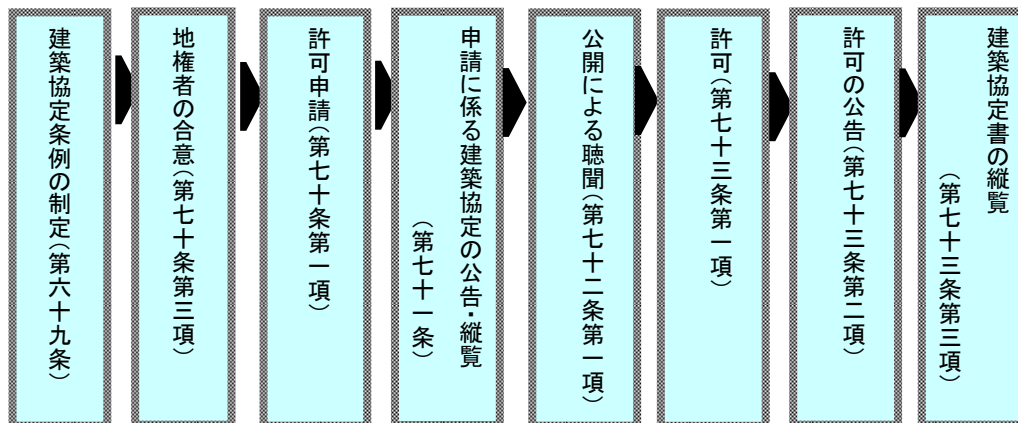
1人協定制度は、住宅地を新規に開発するデベロッパーが、宅地分譲を開始する以前に建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として販売できる制度です。最近はもともと「1人協定」であった地区が更新時期を迎え、合意型へと移行するケースが増加しています。

●建築協定締結後の運営方法

建築協定は、地区の住民がルールをつくり、そのルールをお互いに守っていくことを取り決め、その運営についても、住民の主体的・自発的な取組が必要となります。

通常は建築協定の運営を円滑にし、より実効性のあるものとするため、区域内の住民による「建築協定運営委員会」を設け、計画の審査や工事チェック等の活動を行っていくこととなります。

《建築協定の認可手続きフロー》



国土交通省HP引用

諏訪野地区 福島県伊達市

敷地毎に異なる壁面後退位置や駐車場、物置、門柱設置位置をきめ細かく定め、これを担保するために、建築協定運営委員会が確認申請前の事前審査や工事後の独自の完了検査、検査済書の発行を行っている。



■建築協定等の概要

- 有効期間
10 年間
- 自動更新
(延長 10 年)
- 協定地区面積／区画数
約 8.1ha / 288 区画 (全体約 12.6ha)

* コモンは公共用地のため協定区域外



主な建築物への制限

	諏訪野建築協定	地区計画 (条例)	緑化協定 *諏訪野では緑化景観条例
区画形質の変更	・ 宅地区画及び地盤高の変更を禁止	—	—
建築物の用途	・ 戸建専用住宅等	戸建専用住宅等	—
建ぺい率	・ 40%、物置・カーポートを加える場合は50%	—	—
容積率	・ 60%、物置・カーポートを加える場合は80%	—	—
高さ制限	・ 地盤面から10m以下、軒高は7m以下	10m以下 軒高は7m以下	—
壁面後退	・ 建築許容区域を超える建築の禁止。 〔建築許容区域を超えて建築可能なものを明確化 (出窓部分、物置等)〕	道路境界線から1.0m以上 隣地境界線から1.5m以上 (付属建築物を除く)	—
形態・意匠	・ 屋根は無彩色 (黒を基調) ・ 屋根の意匠・形態等、壁面の色彩は健全な街にふさわしい調和のあるもの	屋根は無彩色とする。	—
その他	・ 駐車場・物置・門柱の設置位置の指定 〔駐車可能な範囲の拡大〕 ・ テレビアンテナ設置場所の制限 ・ 屋根の排水方法 〔排水方法の種類を明確化〕 等	かき、柵等を設ける場合は生垣とする。 隣地境界の土留めは5cm以内とする。	・ 道路に面する区域は、低木及び中木の生け垣緑化、民境界は、樹高1.2m以下の生け垣緑化 ・ 宅地内の緑被率20%以上 等

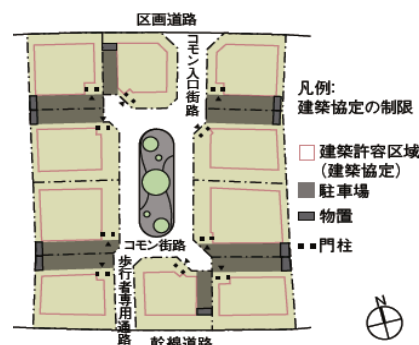
すまいづくりまちづくりセンター連合会発行「住民主体のまちづくりガイド」引用

■壁面後退距離

区分	東	西	南	北
幹線街路	3.0	—	3.0	2.5
準幹線街路	3.0	3.0	—	—
区画道路	3.0	3.0	3.0	2.5
コモン入口街路	2.0	2.0	2.0	2.0
コモン街路	3.5	3.5	3.5	3.0
歩行者専用通路	2.0	2.0	3.0	3.0
隣接宅地 (1階)	1.5	1.5	3.0	1.5 4.2 *
隣接宅地 (2階)	—	—	—	2.5 4.2 *
ガソ基地廻り	2.5	2.5	2.5	2.5
商業地廻り	3.0	3.0	3.0	3.5

*北側駐車場の場合における北側隣地境界からの距離

■コモンを囲む宅地の配置



④緑地協定の活用

土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。地域の方々の協力で、地域を良好な環境にすることができます。（都市緑地法第45条、第54条）

■制度の概要

【協定の種類と締結者】

●協定には以下の2つの種類があります。

・45条協定：全員協定ともいいます。

既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町長の認可を受けるものです。

・54条協定：一人協定ともいいます。

開発事業者が分譲前に市町長の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮します。

●協定の締結者には次の者になることができます。

- ・土地の所有者（民間デベロッパー等を含む）
- ・土地の借地権者（地上権又は借地権を有する者）
- ・土地区画整理事業の仮換地の使用収益権者

【協定の内容】

●緑地協定では次の内容を定めます。

- ・緑地協定の目的となる土地の区域
- ・次に掲げる緑化に関する事項のうち必要なもの
保全又は植栽する樹木等の種類
保全又は植栽する樹木等の場所
保全又は設置するかき又はさくの構造
その他緑地の保全又は緑化に関する事項
- ・緑地協定の有効期間（5年以上、30年未満）
- ・緑地協定に違反した場合の措置

【締結のメリット】

- 関係者で話し合いを行い、地域ぐるみで緑化を行うため、計画的な緑化が図られ地域の環境・景観レベルが向上します。
- 市町によっては助成措置を設けているところがあり、支援を受けられる場合があります。



（藤枝市清里）

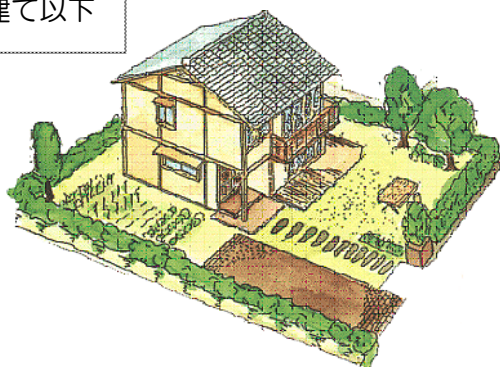
⑤優良田園住宅制度の活用

- 自然的環境の豊かな地域でゆとりある生活を営む田園居住に対するニーズが高まり、田園住宅の建設を促進する政策的必要性が高まっています。
- 農山村地域、都市の近郊等においては、高齢化や過疎化の進展により、地域社会の維持に深刻な影響が生じています。
- 地域活性化の観点からも、定住の促進、都市と地域の交流の促進に資する魅力ある住宅の建設が求められています。
- 自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園住宅の建設を促進し、国民の住宅に対する夢を限りなく実現することを目的とした「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（国土交通省と農林水産省の共管法）が平成10年に公布、施行されています。

■優良田園住宅の基準

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすものをいいます。

3階建て以下



建ぺい率 30%以下
容積率 50%以下

敷地面積
300㎡以上

国土交通省HP引用

■ブレストガーデン恵庭(北海道)



⑥豊かな暮らし空間を実現する住宅・団地計画の工夫

1. コミュニティに配慮した生活道路配置の工夫

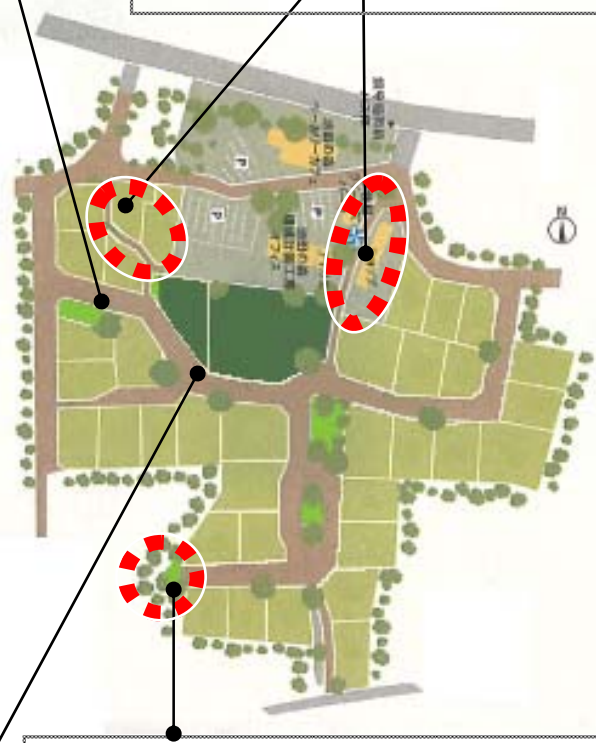
○道路の工夫

- 車と人が交差しない道路を考える。
- 地区内は、通過交通が入らない道路形態や車の速度を緩める曲線の道路などの工夫が必要。
- 人の集まる場所などに、歩行者の道路をつなげる。



○歩行者の道路(フットパス)

- 居住者が顔を合わせるような歩行者優先などの道をネットワーク化する。
- 周辺の公園や河川敷、桜並木などをつなぐ。



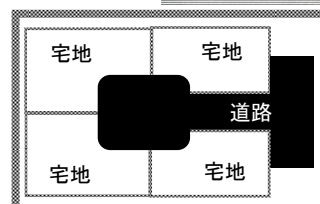
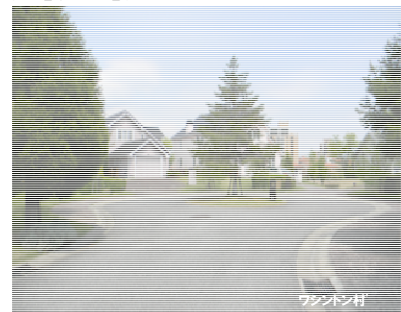
○ボンエルフ

- ボンエルフは、住宅地における人と車の共存を目指した生活道路。
- 意図的に車道を蛇行させたり、ハンプ（路面に凸凹を付ける）させるなどして自動車の速度を下げる工夫をしている。
- 日本では、ボンエルフの考え方を取り込み、歩車共存型のコミュニティ道路として多く整備されている。



○クルドサック道路

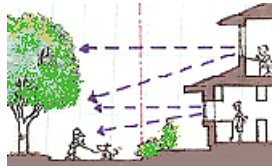
- 行き止まりの袋路状道路。



3. 相隣関係に配慮した間取りの工夫

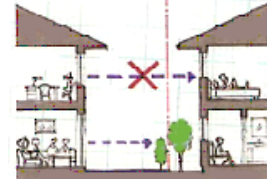
○居室の配置と窓位置

- 敷地への建物位置を検討する時は、周辺の環境を活かす配置にする。
- 周辺環境を取り込むように、窓の位置などを工夫する。
- 公園や緑地に接する位置は浴室やトイレ等の配置を避け、リビングやダイニング、子供部屋等を配置する。
- バルコニーや出窓を積極的に設け、まちなみと住居との相互関係を高める。



○相隣関係

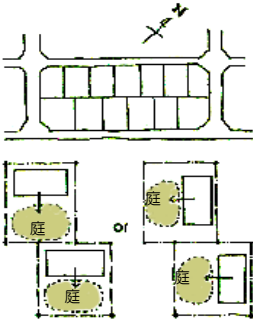
- 隣家の窓位置を考慮し、お互いの住戸間で「見る・見られる」ということを意識して、プライバシーに配慮した配置とする。
- 計画の段階で事前にチェックしたり、既存隣家の窓位置を確認しておく。



- 隣家の窓と面しないように配慮する

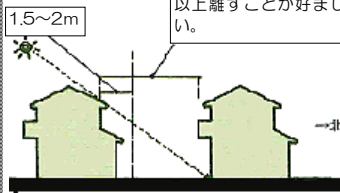
○建物の向き

- 敷地境界線と方位が傾いている場合は、建物の向きをどのようにするのか、街区全体のルールをあらかじめ決めておくのが望ましい。
- プライバシーや住環境を快適にするよう、南北の敷地をずらす工夫も考慮する。



○北側隣地

- 北側隣地の日照を考慮し、北宅地の境界から2階の壁面の位置は1.5~2m程度後退させる。



- 2階部分の後退により、北側隣地への日照を確保する。

○通りの見通し

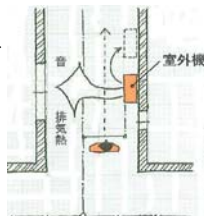
- 通りや広場などへの視線は防犯上の効果も期待できる。

フットパス

室外機

○設備の位置

- 隣家との関係を配慮して窓の位置や、設備機器の配置などを工夫する。
- 給湯器・エアコン室外機は道路側を避けるか、見えにくくする工夫を行う。また、隣家に面する場合は、音や排気熱が隣家の開口部に直接面しないよう配慮する。
- 電気・ガスメータも見えにくくする工夫をする。



○シンボルツリーの植栽

- まちなみにアクセントをつけるシンボルツリーなどを植栽する。



○広場や大木を取込む

- 広場や街路樹など借景として取り込んで一体感を醸成する。

4. 家の内と外の間取りの工夫

○敷地内回遊

- ・回遊スペースをとり建物のメンテナンスをしやすくする。
- ・ペットなどの運動スペースとしても利用できるようにする。

○擁壁などは緑化で覆う

- ・人工物や段差などが見える場合は緑化して覆う。
- ・2段植栽すると快適さが増す。



○駐車場の床は緑化ブロックなど

- ・車が駐車していなければ、ポケットスペースとして利用。
- ・環境に配慮し、緑化ブロックや浸透性、保水性を有する自然素材を使用する。



○道路・広場に向けた緑化や開放性をつくる

- ・生け垣や2段植栽などを行う。
- ・生け垣等で囲わずに外との一体感を図る。

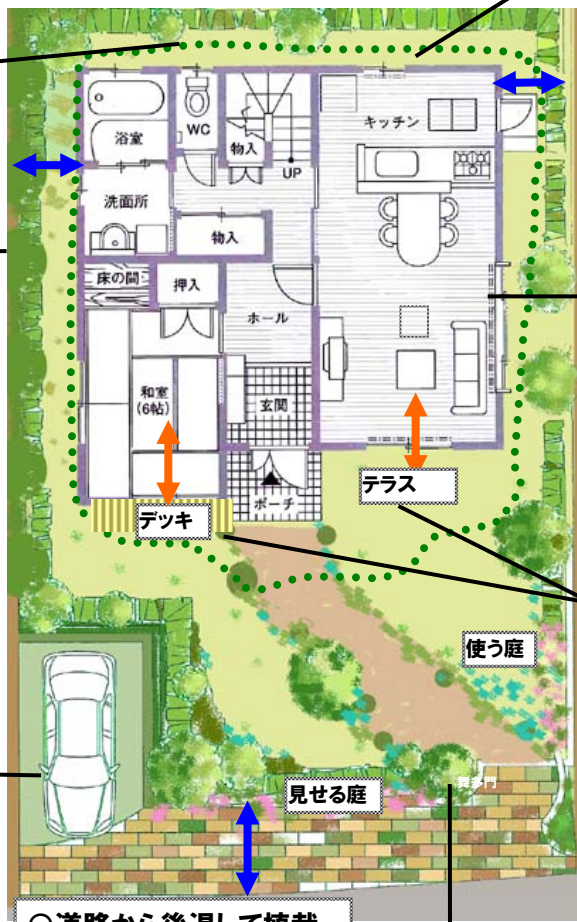


○シンボルツリーの植栽

- ・シンボルツリーなどを植栽し、まちなみにアクセントつける。
- ・家族の記念樹などを植え、家族の絆を高める。

○門扉の調和

- ・門柱、門扉などデザインや素材の取り決めを行い地区の統一感を醸成する。



○防犯砂利

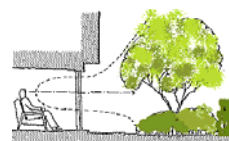
- ・不審者を音で知らせる工夫をする。

○壁面後退

- ・隣地境の緑化や通風のため、壁面を後退する。

○部屋から見る緑化

- ・外の樹木などが見えることで視覚的な広がりや外との一体感が生まれる。



○デッキやリビングポーチで内・外をつなぐ

- ・部屋の延長として、デッキやテラスなどを設け、内と外が一体となる工夫を行う。



○道路から後退して植栽

- ・道路側に花壇や植栽を施し、沿道の快適性を高めるとともに、ご近所との会話のできるスペースも確保する。

参考：一般財団法人住宅生産振興財団 工夫された住宅地・設計事例集「住まいのまちなみを創る」