



# 環境分科会 まちなみWGの取り組み

まちなみWG 座長  
積水ハウス株式会社

たかぎ  
堂城 直人

# 活動方針

住み継がれる・住み続けられる  
魅力あるまちづくり、住環境を目指して

## まちなみWG メンバー

積水ハウス 大和ハウス工業 積水化学工業

パナソニックホームズ ミサワホーム

岩村アトリエ エフエムクリエイツ

プレハブ建築協会事務局



## 活動内容 月1回のWG

---

- 分譲地に関するツールづくり
- 分譲地の情報共有
- フィールドワーク（各社物件の見学）

## 最近のまちなみWGの成果物

---

- 1 建替え時のマナー10箇条
- 2 都市型住宅地のデザインメソッド

# 1 建替え時のマナー10箇条

ハウスメーカーが作ってきた分譲地が**建替えの時期**



作ってきたまちなみ景観を、**自ら壊していないだろうか？**

**まちなみガイドライン**を作っている分譲地



作り手側からの**一方的なルール**になっ  
ていないだろうか？

**必要な理由をお客様に説明**  
できているだろうか？

## 4. 植栽の配置

### ①道路境界部への植栽

- ・アプローチ面の一边に関して、道路境界線より3m以内に、高木(H=5m以上)を1本以上、中木(H=3m以上)2本以上、計3本を植栽して下さい。(図8)
- ・2面以上の道路に接する宅地は、アプローチ面以外に関しても、一边に対して道路境界線より3m以内の範囲に、中木(H=3m以上)を3本以上の植栽をして下さい。

### ②生垣の連続

- ・図8の敷地外周道路、主幹線に接する宅地は、各道路に対して生垣を連続させて下さい。

### ③先行植栽

- ・可能な限り、既存で植樹されている樹木を生かした計画として下さい。





ルールがなくても、その景観を守るためのもの  
ここではそれを「マナー」とよび、

## 『建替え時のマナー 10箇条』

としてまとめました。

既存のよい景観を維持、  
もしくは建替えることで周辺景観を  
向上させるための指針としてご活用ください。

# ① まちに**提供する緑**を植えましょう



## ④ 工作物は境界より控えましょう



## ⑨ 既存の良いものは残していきましょう





# 建替え時のマナー

## 10箇条

- ① まちに提供する緑を植えましょう
- ② 中高木は道路際に植えると効果的です
- ③ 角地はそのまちの財産となります
- ④ 工作物は境界より控えましょう
- ⑤ 建物や擁壁が、まちに圧迫感を与えない配慮を
- ⑥ 色彩や素材は、まちに調和するものとしましょう
- ⑦ 設備機器は目立たない配慮を
- ⑧ まちに提供する灯りを設けましょう
- ⑨ 既存の良いものは残していきましましょう
- ⑩ メンテナンスを行い、景観維持を心掛けましましょう

### 課題

都市部での良好な住宅地での**小規模分譲地の増加**

高額な土地であるがゆえの**事業性とのバランス**

狭小地、高低差など**多様な課題**



### 方針

**地域になじむ景観づくり**のための計画手法

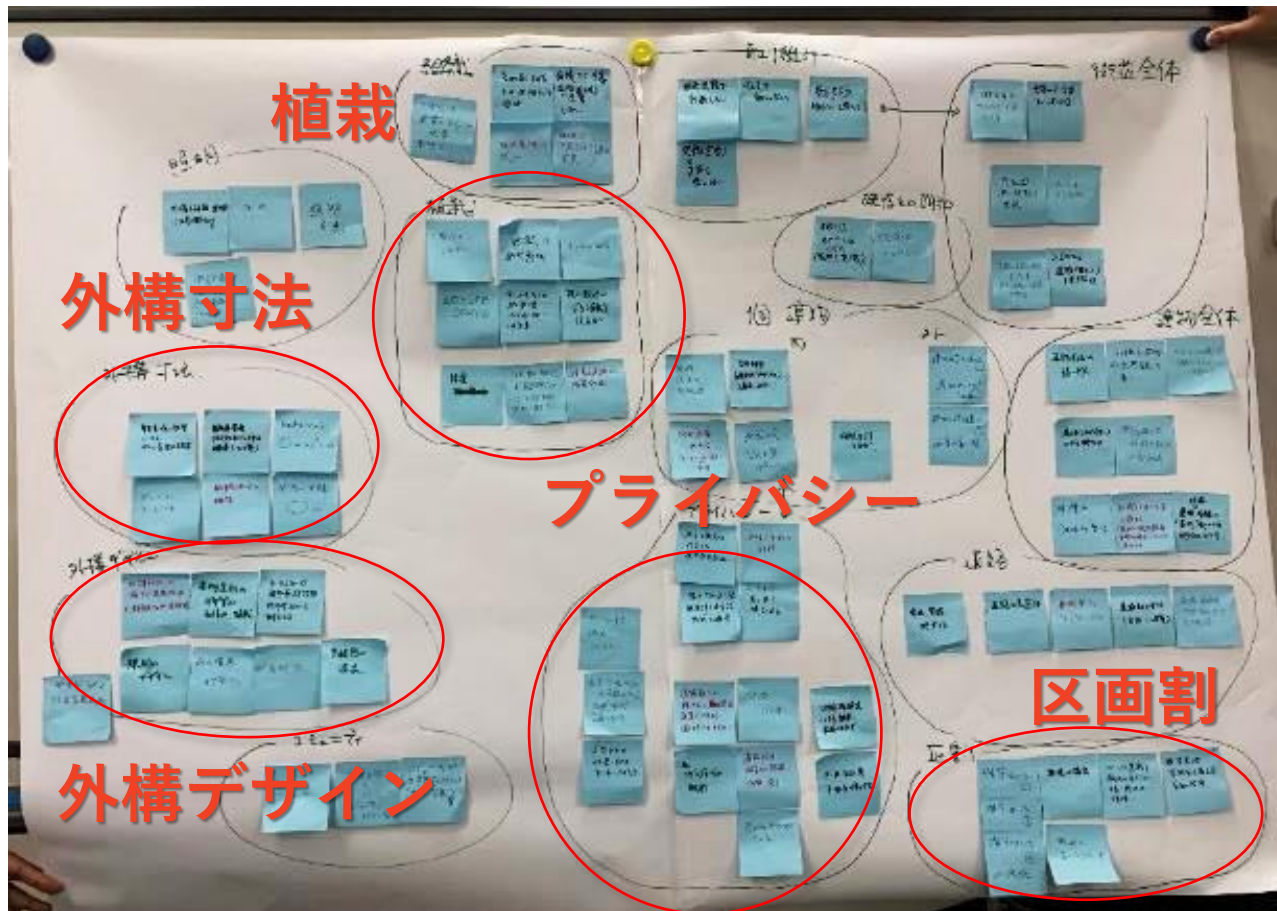
狭小地における**ノウハウ、考え方のプロセス**

まちづくりに関わる担当者向けの**実践的な手引き**

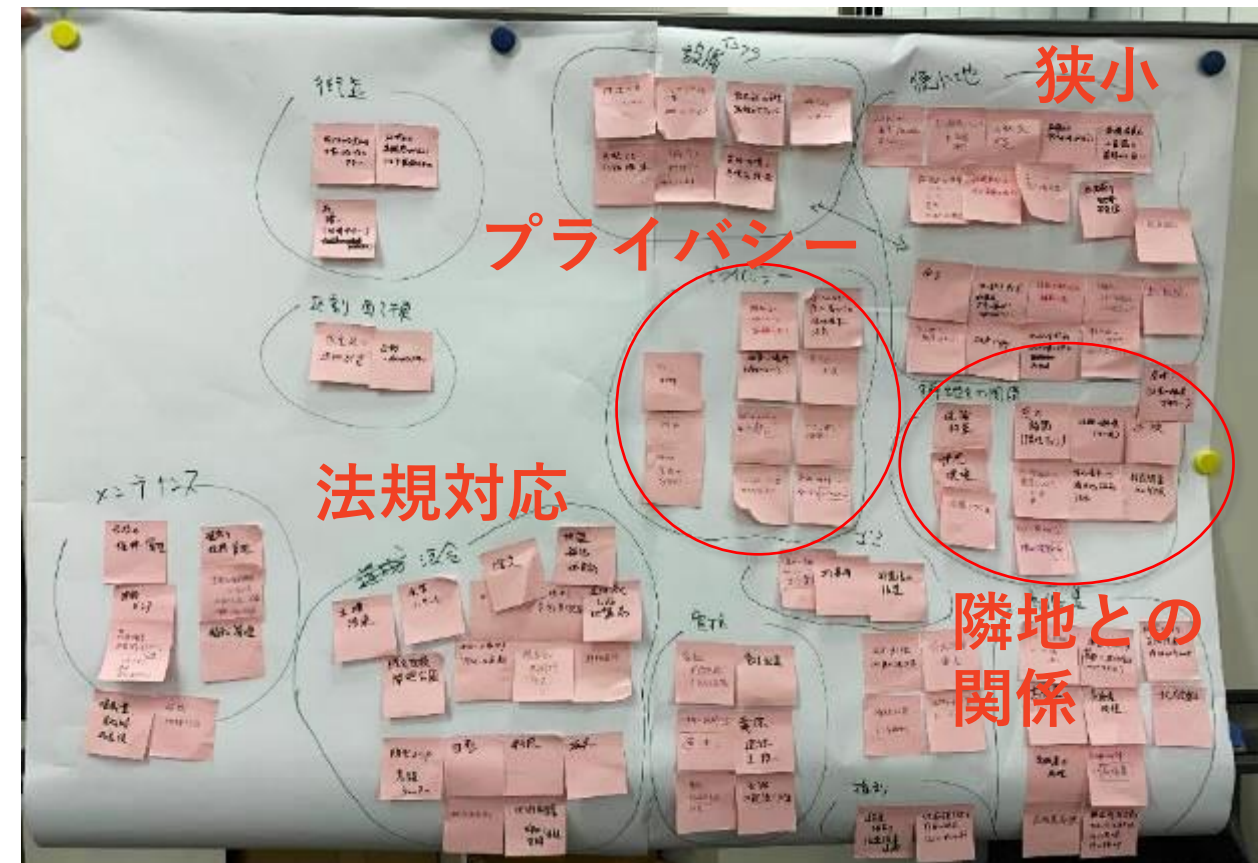
# WGメンバーでのブレスト

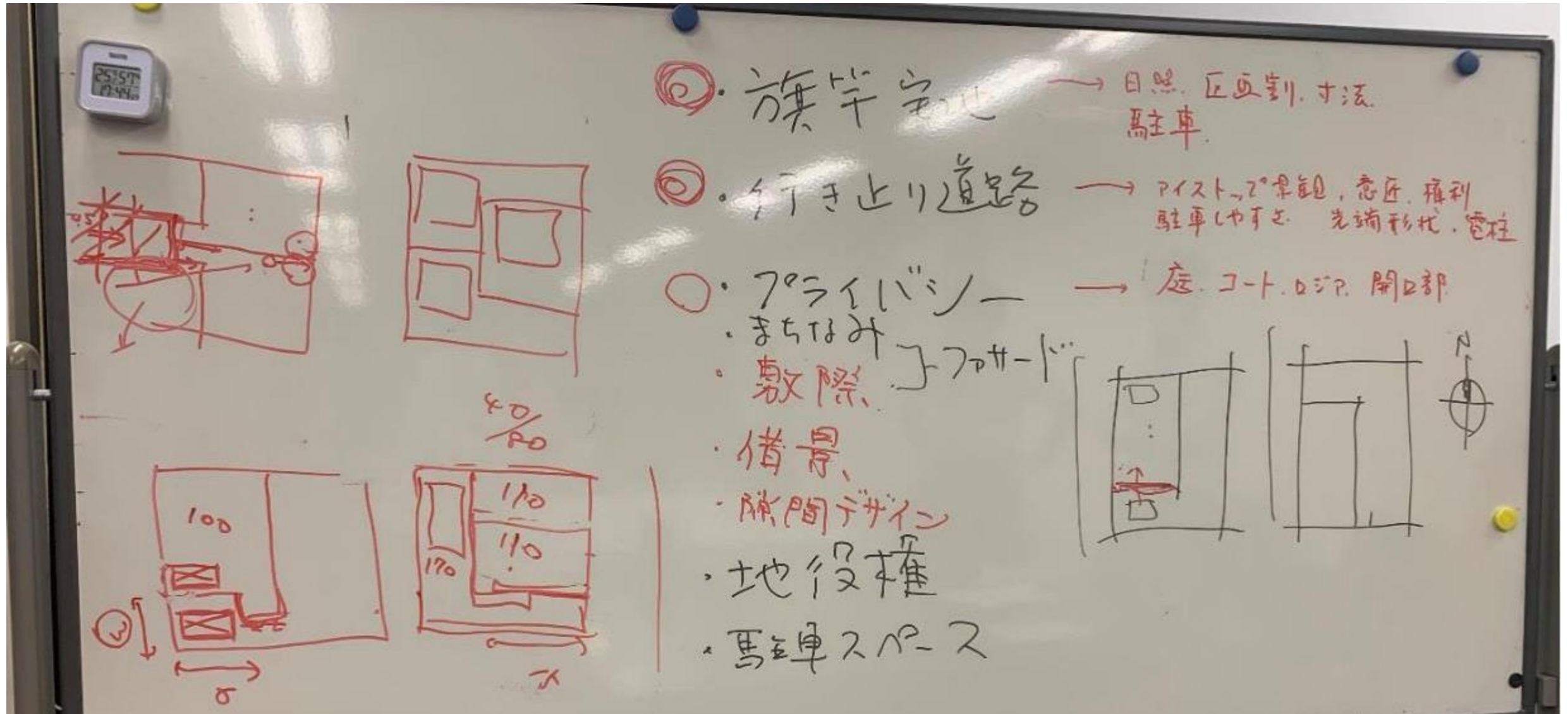


## ポジティブ（魅力）



## ネガティブ（課題）





## 重要テーマ

旗竿宅地

行き止まり道路

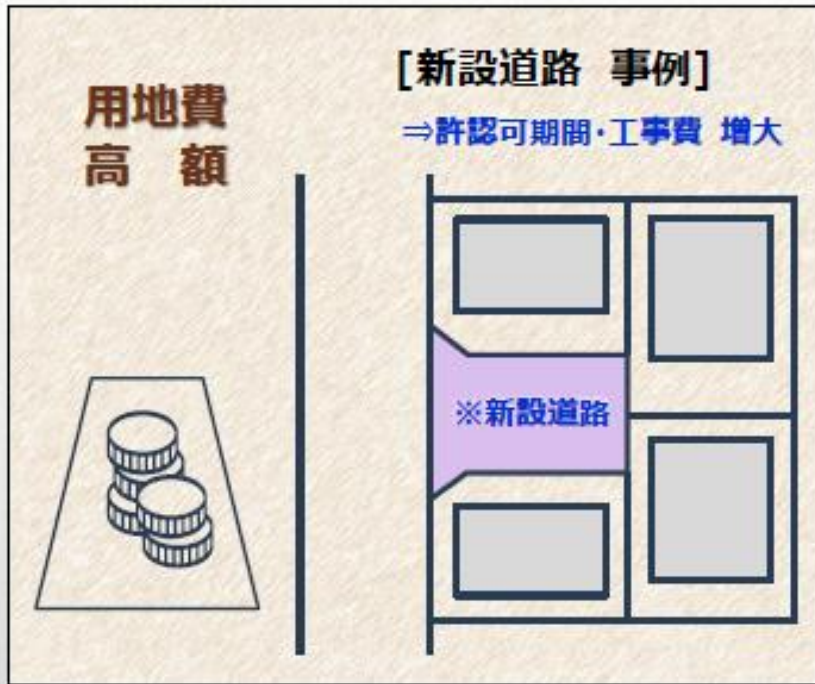
プライバシー

# 1. 都市型住宅地における旗竿敷地活用の有益性

## 都市型住宅地の特性

**用地費高額**

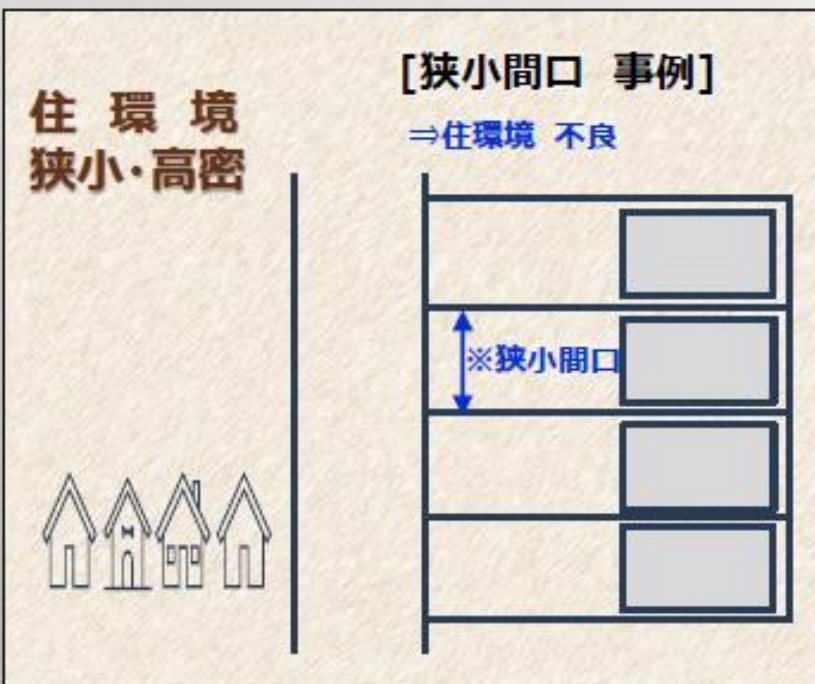
**[新設道路 事例]**  
⇒許認可期間・工事費 増大



The diagram shows a plot of land with a new road (marked with ※新設道路) running through it. To the left, there is an icon of a stack of coins representing high land costs (用地費高額). The road is shown as a purple strip between two building footprints.

**住環境狭小・高密**

**[狭小間口 事例]**  
⇒住環境 不良



The diagram shows a plot of land with narrow openings (marked with ※狭小間口) between buildings. To the left, there is an icon of several houses representing a narrow and high-density living environment (住環境狭小・高密). The narrow openings are shown as blue double-headed arrows between building footprints.

## 求められる事業方針

### ○事業工期の短縮

- ・許認可等の折衝・審査期間、工期の圧縮
- ・新設道路等による減歩圧縮
- ➔行政協議の簡略化

### ○工事費の縮減

- ・高額商品としての「価値創造」を図りつつ、材料・デザインを吟味
- ➔低廉かつ優良な街区デザインへの注力

### ○住環境への配慮

- ・狭小空間、近接環境への対策・配慮
- ➔住戸間口・実日照の確保
- ➔まちなみデザインへの配慮

### ○用地の相互利用

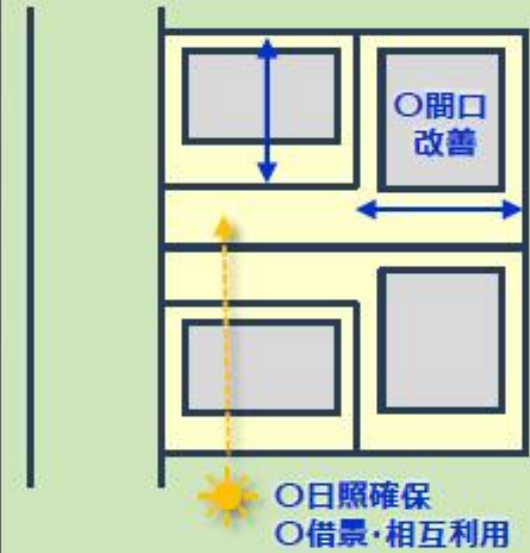
- ・借景を含めた相互利用による、効率的・重層的な土地利用
- ➔借景・隣地相互への限定立入（共用協定地）

## 整備手法

### ○旗竿敷地活用

- 総事業費縮減
- 良好な住環境の創出

○新設道路を設けないことによる  
工期の短縮・工事費の縮減



○変化に富んだ  
まちなみデザインの実現

※狭小間口の宅地整備と旗竿敷地を含む整備のどちらが事業上有効かは、採算性、環境性、景観性等から総合的に判断。

### 旗竿敷地活用

- 総事業費縮減
- 良好な住環境の創出

新設道路を設けず、狭小間口を改善する手段として、旗竿敷地は、高い有益性をもつ

### ＜旗竿敷地のメリット＞

- 新設道路を設けないことによる  
総事業費の縮減
- 新設道路による宅地減歩回避
- 狭小間口改善による住環境の向上
- 商品企画・販売価格等  
バリエーション（旗竿敷地部・一般部）の増加
- 奥まって静寂な住環境の確保
- 複数駐車場、駐輪場の設置可
- 「実日照」、「コモンスペース」等の確保可

※凡例 ●：メリット ▲：デメリット

### ■ デメリットを補う総合的な整備計画の実現

旗竿敷地の整備は、右項目に注意を払い、

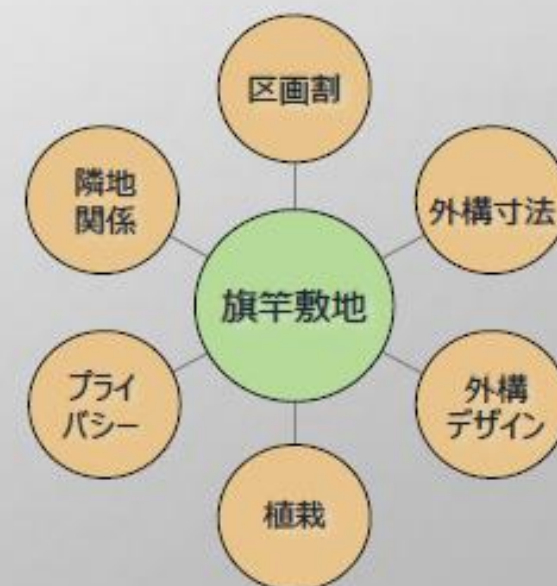
**総合的に計画**することで、

**デメリットを補う、より良い住環境・まちなみの整備を図ることが可能になる。**

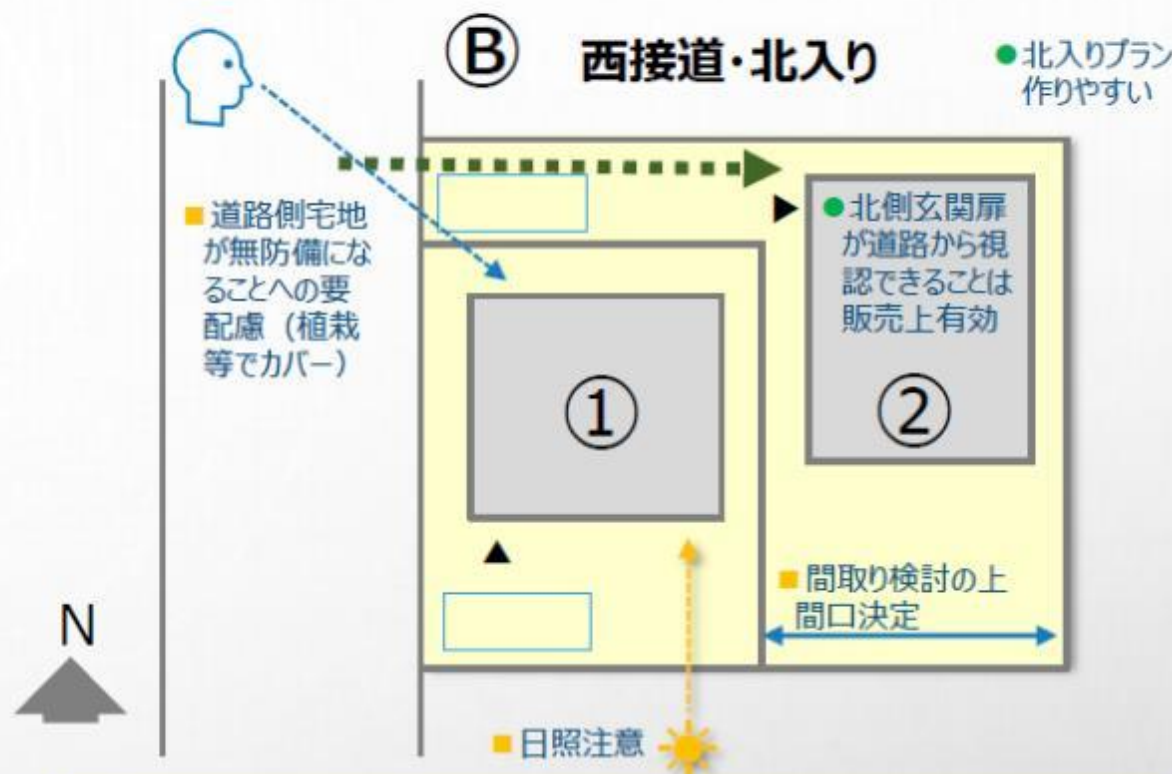
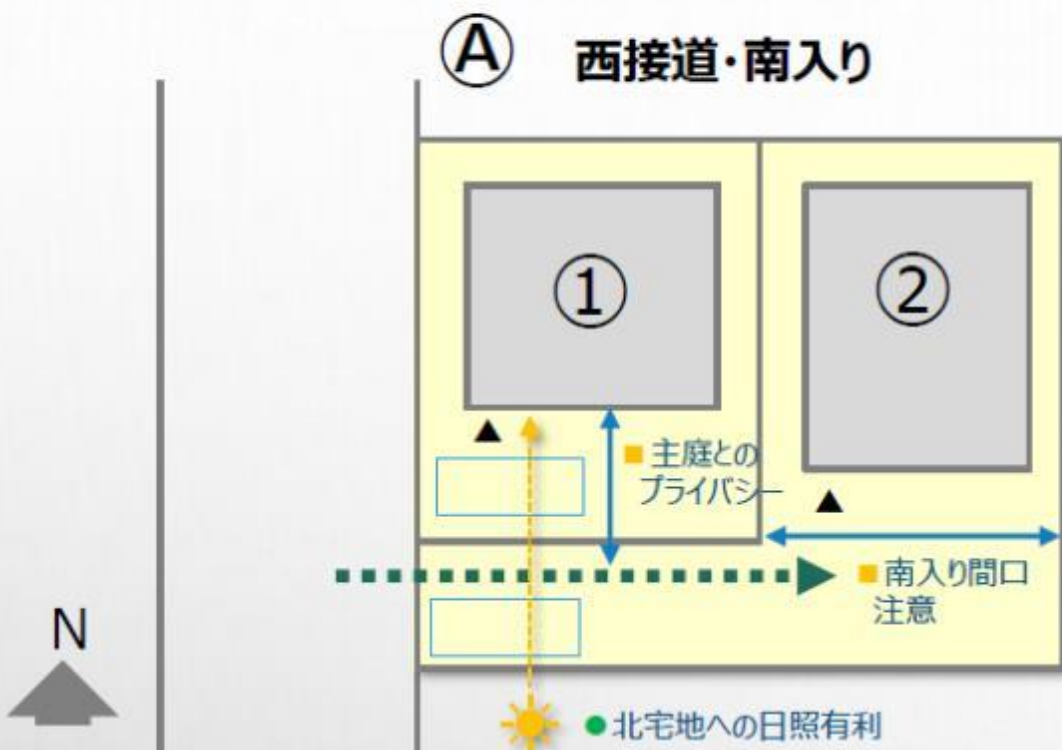
### ＜旗竿敷地のデメリット＞

- ▲ 整形宅地に比し、  
住棟建設可能範囲 小
- ▲ 旗竿宅地の販売価格 低化傾向  
（但し、道路側宅地は、より高額化傾向）
- ▲ 整形宅地に比し、  
プライバシー等への配慮要件 増

※狭小間口の宅地整備と旗竿敷地を含む整備のどちらが事業上有効かは、採算性、環境性、景観性等から総合的に判断。



### 3.旗竿区画割ケーススタディー（2区画の場合）



#### ②の旗竿通路部を①の南側に配置

- ①の日照を②の旗竿通路部で確保できる。
- 通路部通行時における、①へのプライバシー、要配慮。
- ②住棟南入りに伴う、住棟間口への、要配慮。

#### ②の旗竿通路部を①の北側に配置

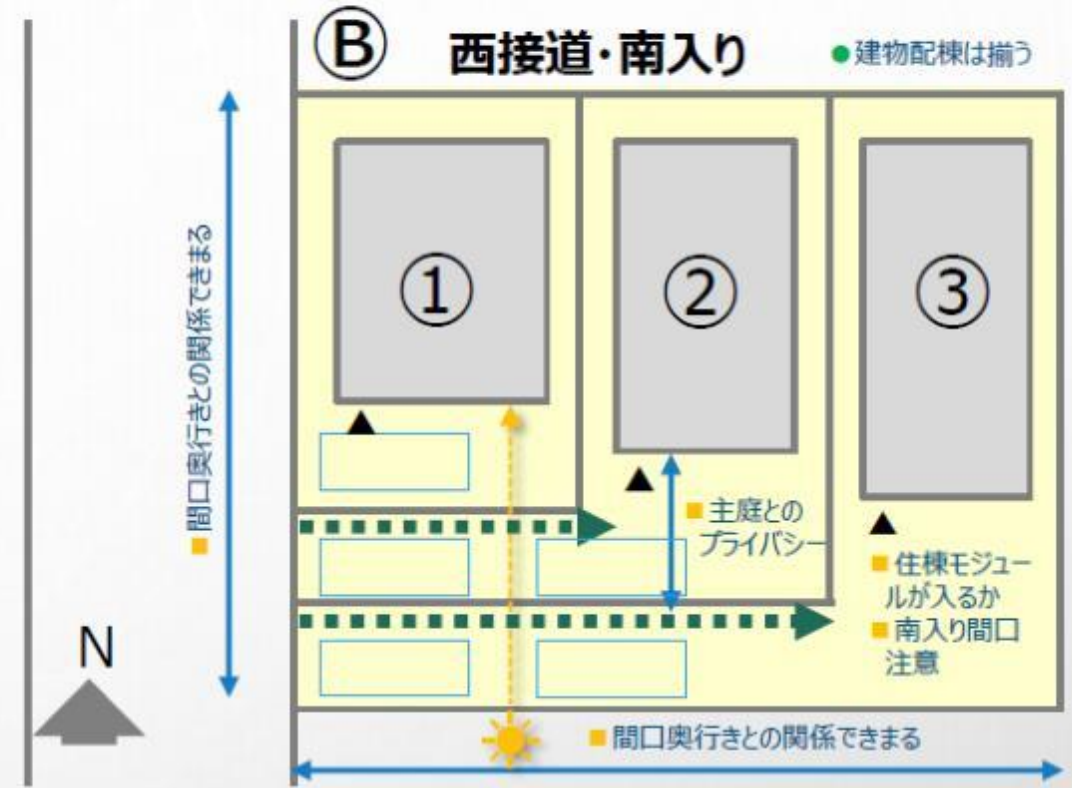
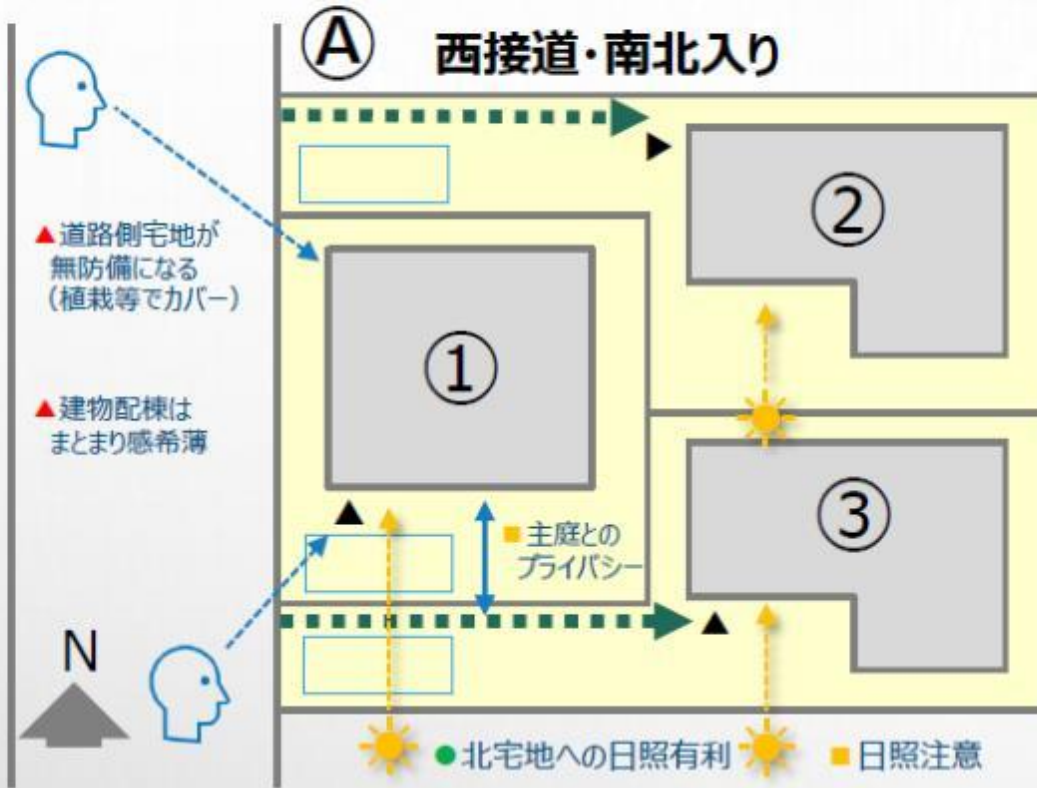
- ②住棟北入りにより、間取り構成がしやすい。
- ①, ②への日照、要配慮。
- ①の北側が景観的無防備になりがち、要配慮。

- ☀️ 南側に建物等があり日照の確保が困難な場合、通路部を南側に配置することは日照上有効であり、まちなみ景観を良好に保ちやすい。
- 通路部を通行する際の①への視線を遮りプライバシーを確保しつつ、良好な環境を保つため豊富な植栽を施すことは、景観上に有効となる。さらに、①②通路間のフェンスを設けないことで、より自然な景観を創出することができる。
- ②の住宅は、玄関が南側となるため、住棟間口に配慮した宅地間口の設定が必要。

- ☀️ ②の住宅は、北入りとなるため、南に開かれた住戸平面を計画しやすい。
- ①の住宅は、南寄りとなるため、日照への配慮が必要。
- ①の住宅は、北側への景観的配慮が欠けがちとなるため、生垣等によるまちなみに潤いを与える配慮が必要となる。
- ②の玄関扉が道路から視認できることは、道路との関連性を意識でき、販売上有効にはたらく。
- 南側に公園・緑地等がある場合には、住環境バランスはさらに優良となる。



### 3. 旗竿区画割ケーススタディー（3区画の場合）



**①を挟んで、両側に旗竿通路部を配置**

- 3区画の建物に**有効な間口**を確保しやすい。
- ②, ③への**日照**、要配慮。
- 通行時における、①への**プライバシー**、要配慮。
- ▲ ①は、通路に挟まれ視覚的に**無防備**になりやすい。
- ▲ ①の住棟と②, ③の住棟の**まとまり感**が希薄。

**旗竿通路部 2つを南側に並列配置**

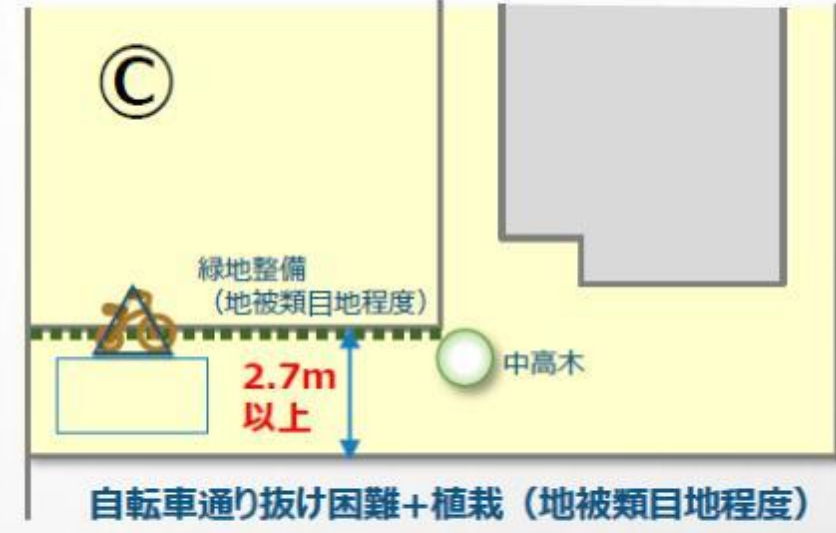
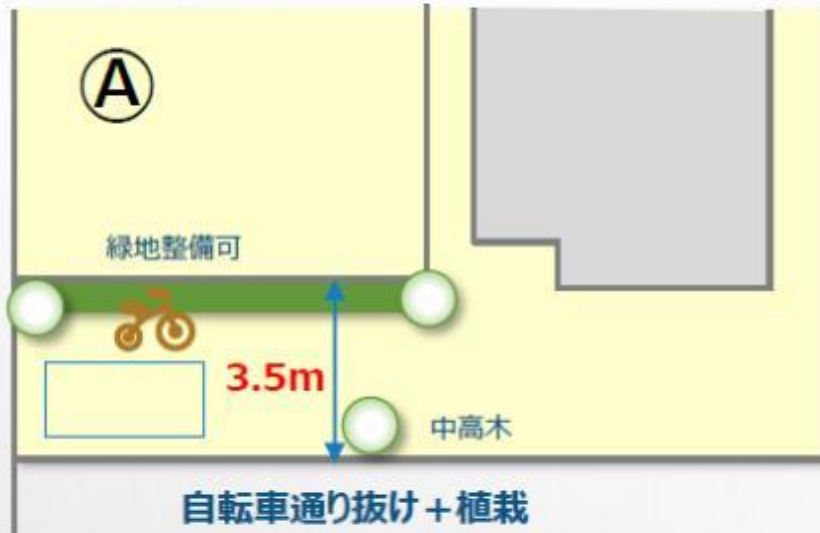
- 各棟への実質的**日照**を旗竿で確保できる。
- 住棟南入りに伴う、**住棟間口**への、要配慮。  
(住棟モジュールの確認)
- ▲ 駐車場のまとめ過ぎは、**緑地が取れない場合、まちなみが無機的**になりやすい。

- ☀ 前頁（2区画の場合）記載の内容に配慮。
- ・上記の場合、①の住宅は、北・南を駐車場と通路で挟まれることにより、緑地の少ない無機質的景観になりやすい。
- ・上記の配置を採用する際には、①の廻り（特に北側、道路側）に豊富な植栽を施し、潤いあるまちなみ景観を創るよう配慮する必要がある。

- ☀ 前頁（2区画の場合）記載の内容に配慮。
- ・上記の配置は、道路沿い間口より奥行き深い計画地の場合に有効。  
(旗竿敷地を設けることで、住戸間口が広がる場合に有効。)
- ・旗竿通路部を含んで、ゆったりとしたオープンスペースに豊富な植栽を施すことで、潤い豊かなまちなみ景観を創出できる。

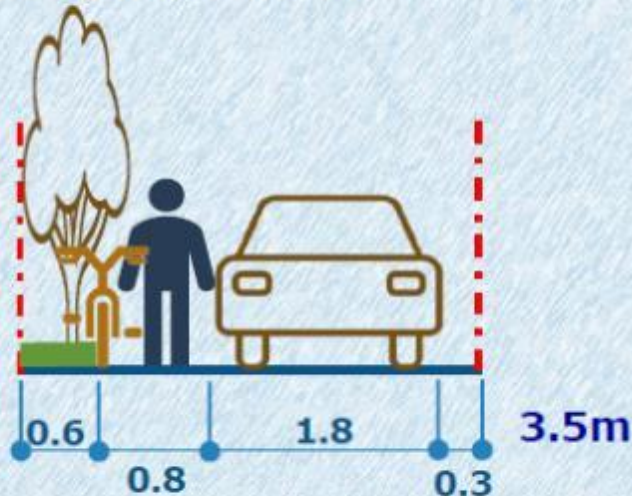
## 4.旗竿寸法（外構寸法）（1）

## ～旗竿部設計上の注意点～



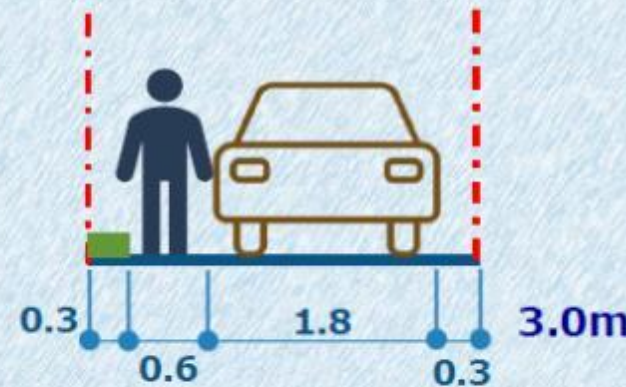
### ① 旗竿通路部 有効幅員3.5m (理想幅員)

- ・駐車スペース、運転席・助手席からの乗り降り、自転車・バイク・ベビーカー等の通行機能を満たす理想の幅員。
- ・植栽スペースを十分とることで、潤い豊かなまちなみの形成可能。



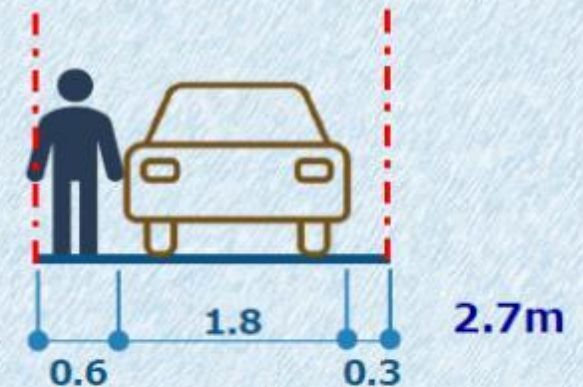
### ② 旗竿通路部 有効幅員3.0m (最大限確保)

- ・理想幅員を3.5mとしつつ、全体のバランスから3.5mの確保が困難な場合は、可能な限りゆとりある幅員を確保する。
- ・地被類程度の植栽は可能。



### ③ 旗竿通路部 有効幅員2.7m (最低幅員)

- ・駐車状態で、歩行者が通行できる最低幅員。
- ・2.7m未満の幅員では、車両横の通行が困難となる。



## 6. 旗竿外構デザイン ～外構・植栽デザイン事例①～

### ① 幅員3.5m旗竿抱き合わせ事例

#### ①抱き合わせ部隣地境界

- ・小舗石を二重に配置、中央（境界線上）には化粧砂利

#### ②高木植栽

- ・総幅員7mの景観に潤い演出
- ・根鉢0.5m程度、通路を覆いかつ通行を妨げない樹形選定により、周辺景観に溶け込む
- ・千鳥状配置で、奥行き感演出
- ・照明配置

#### ③奥部に門柱・ゲート

- ・プライベート領域を明確に区分
- ・表札等道路から視認可能に
- ・階段アプローチを曲げ、奥行き感を演出

#### ④隣地境界

- ・フェンス等不設置
- ・高木、中木、低木を適宜配置。
- ・隣地への視線をブロックしつつ、開放的で潤いのある景観を演出
- ・土留め下部にも地被類による目地植栽

#### ⑤電線引き込みポール

- ・建物際の両サイドに配置
- ・建物位置に合わせ、できる限り目立たないように配慮。（地下埋設の可能性検討）

#### ④隣地境界

- ・フェンス等不設置。
- ・高木、中木、低木により視線をブロックしつつ、開放的で潤いのある景観を演出。
- ・土留め下部にも地被類による目地植栽。

#### ②高木植栽

- ・総幅員7mの景観に潤い演出。
- ・根鉢0.5m程度、通路を覆いかつ通行を妨げない樹形選定により、周辺景観に溶け込む
- ・千鳥状配置で、奥行き感演出
- ・照明配置

#### ③門柱・ゲート

- ・プライベート領域を明確に区分
- ・表札等道路から視認可能に
- ・階段アプローチを曲げ、奥行き感を演出



#### ①抱き合わせ部隣地境界

- ・小舗石を二重に配置、中央（境界線上）には化粧砂利。
- ・洗車時の水が隣地に流れない等の処置が望ましい。

#### ⑤電線引き込みポール

- ・建物際の両サイドに配置
- ・建物位置に合わせ、できる限り目立たないように配慮。（地下埋設の可能性検討）

## 6. 旗竿外構デザイン ～外構・植栽デザイン事例④～

### ◎ 旗竿抱き合わせ部を 共用コモンスペースとした事例

#### ① 共用コモンスペース

- ・旗竿敷地の奥中央に「共用コモンスペース」を設け、囲む4戸共用のプライベートガーデンとして活用。
- ・共用コモンスペースの使用については、「4戸が共有で使うことを許可するという協定」を、締結。

#### ② 新たなコミュニケーションの創出

- ・「共用コモンスペース」には、シンボリックな植栽とベンチを配置、4つの家族が交流し、新たなコミュニケーションを育む“場”を創出している。

#### ③ 門柱ゲート

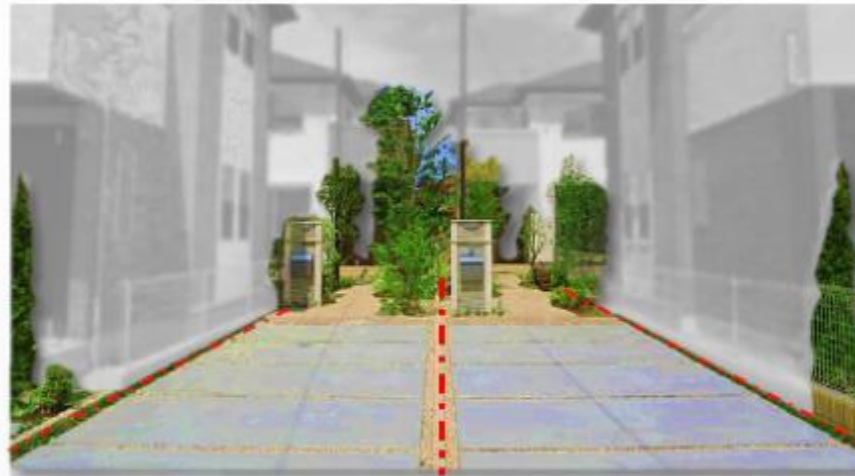
- ・共用コモンスペースの入り口には、石材を用いた印象的なツイン門柱を配置し、パブリック空間とプライベート空間を明確に区分している。

#### ④ 旗竿部に横目地

- ・旗竿通路部コンクリート駐車場には横目地を入れ、縦長の景観に区切りをデザインすることで、単調さを避け、親しみやすさを演出している。

#### ⑤ 沿道植栽

- ・道路に面する専用庭には、可能な限り的高中木、灌木地被類を配し、沿道景観を整えている。

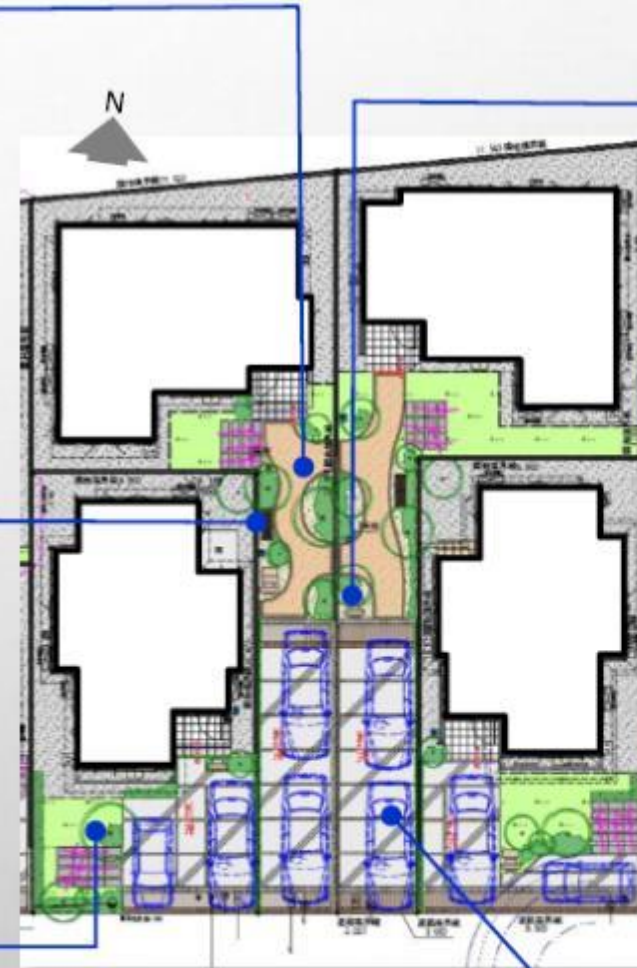


① 共用コモンスペース  
・旗竿敷地の奥中央に「共用コモンスペース」を設け、囲む4戸共用のプライベートガーデンとして活用。  
・共用コモンスペースの使用については、「4戸が共有で使うことを許可するという協定」を、締結。



② 新たなコミュニケーションの創出  
・「共用コモンスペース」には、シンボリックな植栽とベンチを配置、4つの家族が交流し、新たなコミュニケーションを育む“場”を創出している。

⑤ 沿道植栽  
・道路に面する専用庭には、可能な限り的高中木、灌木地被類を配し、沿道景観を整えている。



③ 門柱ゲート  
・共用コモンスペースの入り口には、石材を用いた印象的なツイン門柱を配置し、パブリック空間とプライベート空間を明確に区分している。



④ 旗竿部に横目地  
・旗竿通路部コンクリート駐車場には横目地を入れ、縦長の景観に区切りをデザインすることで、単調さを避け、親しみやすさを演出している。

禁転載



袋路状道路編

## 都市型住宅地のデザインメソッド

- ・都市部で細分化される住宅地を、よりよいものにするための計画手法
- ・狭小地における具体的な設計手法、ノウハウ、考え方のプロセス
- ・まちづくりに関わる設計、営業担当者向けまちなみデザインの要点



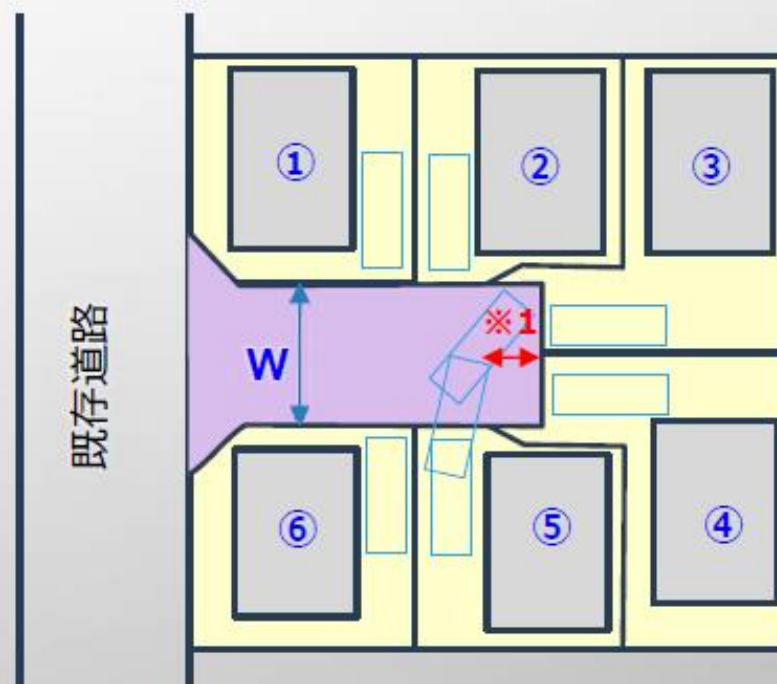
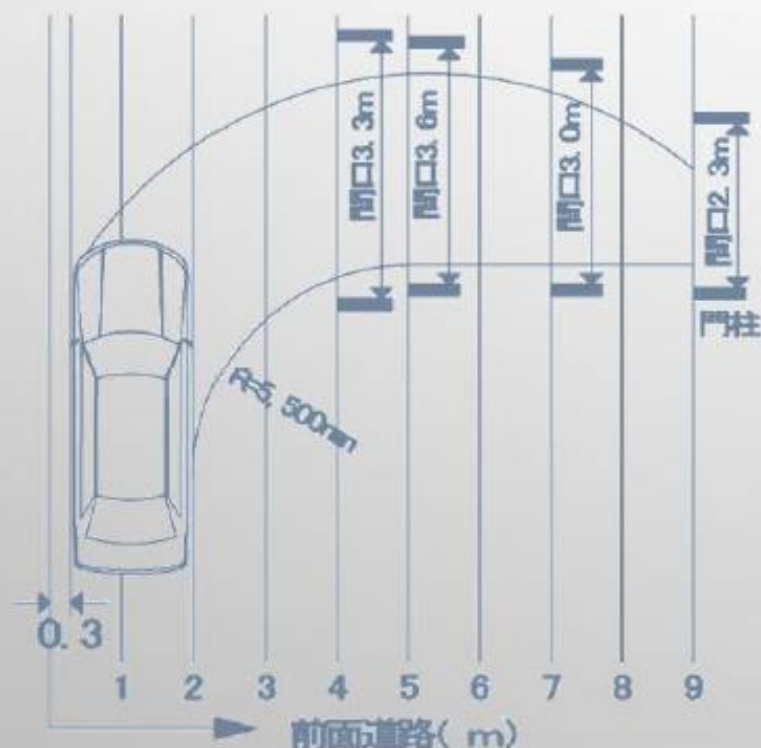
2023年12月18日

### 3.袋路状道路その他

#### 3-a.駐車のための車両切り替えし

- ・ 終端部の宅地（図③④）の駐車は、既存道路から**後進（バック）**で侵入する必要がある。
- ・ 終端部以外の宅地（図①②⑤⑥）は前進で進入の上、**切り返して駐車できる可能性がある**。
- ・ 図中**※1**の距離によって、②⑤宅地への駐車が「**前進+切り返し**」で行えるか否かが決まる。

（車両軌跡要確認）



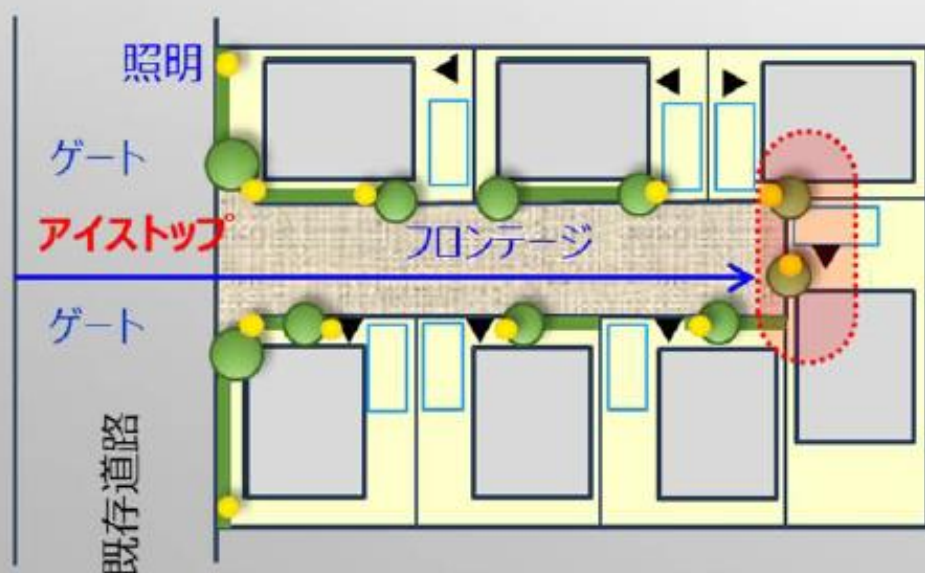
## 2.アイストップデザイン

- ・袋路状道路の正面は、街区のイメージを決定する重要な要素。
- ・植栽、デザインウォール、照明、建物外壁等で、**印象深い景観演出**を図る。



### ●複合要素によるデザイン

- ・建物勾配屋根の頂点を道路のほぼ中央に置くことで、シンメトリーな景観基盤を構築している。
- ・正面壁からバルコニー等の凹凸を排除した面構成としながら、玄関庇の水平、玄関奥部の陰影をアシンメトリーで構成することで、過度のシンボル性を抑えて景観の一体感を表出している。
- ・2階外壁、面構成の中に象徴的なスリット窓を配置。
- ・沿道植栽と正面中央植栽による緑比バランスが良い。
- ・外構デザイン格子とコーディネートしたカラー電柱採用。



## 1.道路舗装

### 1-d. コンクリート舗装

#### 1)一般コンクリート舗装

(金鋺押え、ショットブラスト、透水、塗装仕上げ等)

- ・耐久性有り、但し塗装部の経年変化有り
- ・配管付け替えによる掘削等やや難

#### 2)スタンプコンクリート舗装

- ・強度発出前に型枠押し
- ・塗装による石貼り風、ブロック貼り風等多彩な仕上げ可
- ・耐久性有り、但し塗装部の経年変化有り
- ・配管付け替えによる掘削等やや難

### 1-e. インターロッキング舗装

#### 1) コンクリート系

#### 2) レンガ系

#### 3) 自然石系 (コンクリート系上部に自然石貼り付け)

(上記共通)

- ・耐久性有り
- ・カラー等による配合留意
- ・車道・歩道の素材 (厚) 強度、下地に留意
- ・車道部下地にはコンクリート、アスコン仕様を推奨
- ・急こう配では、砂目地流出によるガタツキ要注意

1-d.コンクリート舗装 (例)

[スタンプコンクリート]



1-e.インターロッキング舗装 (例)



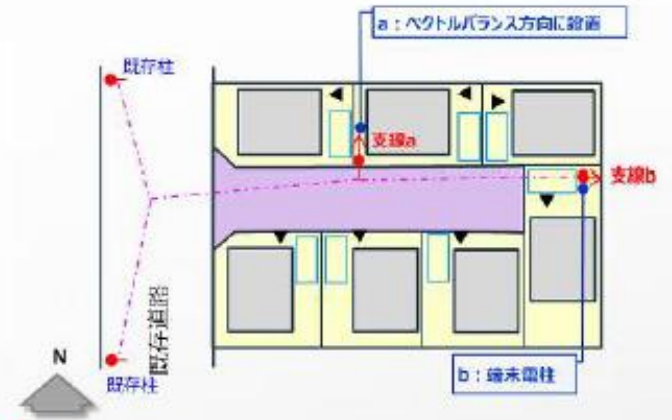
※実施にあたっては、施工法、JIS規格、メーカー仕様、下地仕様等要確認。



## 3.建柱・架空線

### 3-a.住宅地における一般的な電柱形状・配置

- 1) 形 状：一般的住宅地内電柱高さGL+10~15m、太さGL付近約0.3m、先端部約0.15m
- 2) 建柱間隔：一般的住宅地内では30~40m、設置場所によっては50m以上（間隔があくほど高強度柱）
- 3) 架空高さ：一般的にGL+H10m程度の電柱の場合、**強電線架空高10m、弱電線架空高5m程度**
- 4) 支 線：**端末（支線a）** 若しくは張力が直線状に働かない場合に強度バランスがとれるベクトル方向（**支線b**）に設置



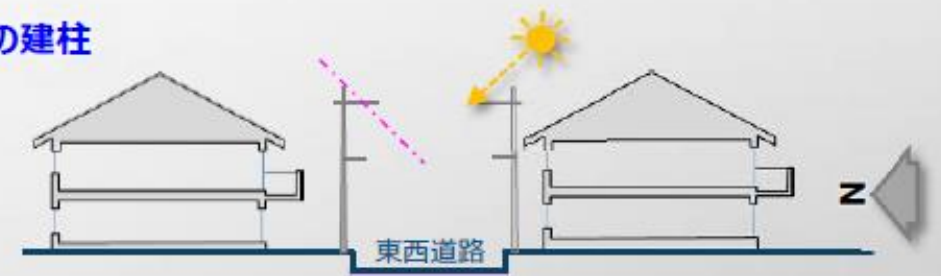
- ・電柱と電柱間を結ぶ支線：電線に引っ張り強度を持たせないための補強
  - ・支線と追支線：引っ張りによる電柱補強 垂直に対して30°以上の開き⇒ex.H10mで地上約6mの開き（目安）
  - ・支 柱： 押えによる電柱補強
- ※カーブ道路に設置の場合、**電柱から突き出たアーム（1.5m程度）**に架空することで、ある程度の曲がりには架空直線で対処できる。

### 3-b.計画上の留意事項

#### 1) 東西道路の建柱：

- ・宅地南側：電柱が目立つ。架空線、支線等が建物（軒）から遠い。
- ・宅地北側：電柱が目立たない。架空線、支線等が建物（軒）に近い。

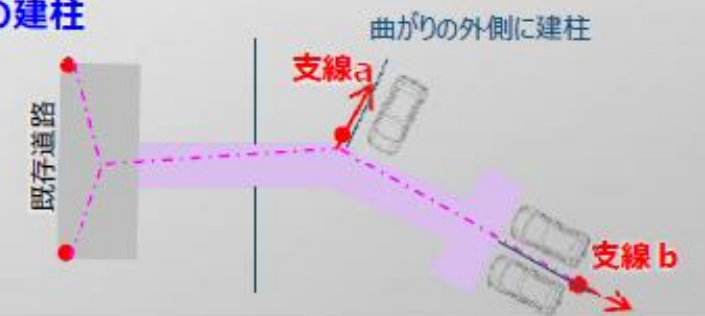
#### 1) 東西道路の建柱



#### 2) カーブ道路、屈曲道路の建柱：

- ・曲がりの外側に建柱（支線設置に有利）

#### 2) カーブ道路、屈曲道路の建柱



#### 3) 宅地内の建柱位置：

- ・可能な限り駐車場内に配置しない。
- ・特に抱き合わせ駐車場の道路沿い中央に配置しない。
- ・終端部においては、駐車場奥に配置が望ましい。

#### 3) 宅地内の建柱



# 成果物の掲載

## プレハブ建築協会TOP

- 戸建・賃貸・リフォーム・まちなみ（住宅部会）
- 住宅部会取組み（まちなみ）

### 戸建・賃貸・リフォーム・まちなみ

#### 住宅部会の取組み / まちなみへの取組み

##### 環境に配慮したまちづくり

美しいまちなみを維持し、新しく「作り」「育てる」には、住宅メーカーと住まい手ひとりひとりの理解と協力が不可欠です。

[詳細を見る>](#)



##### 都市型住宅地のデザインメソッド -旗竿敷地編- (2023年3月)

都市部における分譲地計画においては、敷地規模、地価の高さ、法規制など様々な課題があります。そのような課題に対応しながら、地域の風景になじむ良好なまちなみ景観を残していくための手引きとして、「都市型住宅地のまちなみデザインメソッド -旗竿敷地編-」の作成を行いました。

[詳細を見る>](#)



##### 建替え時におけるマナー10箇条(2019年3月)

良好なまちなみ景観を保っている分譲地などでは、建替えや大規模修繕の際に、まちなみに対する大切なマナーがあります。そのようなマナーを10項目に絞り、取り組んだ場合とそうでない場合をビジュアルでわかりやすく比較しました。お客様と、まちなみへの配慮についてお話する際にご活用ください。

[詳細を見る>](#)

##### 住宅部会の取組み

- ・ CS・品質向上の取組み
- ・ 地球環境への配慮
- ・ まちなみ
  - ・ 環境に配慮したまちづくり
  - ・ 都市型住宅地のデザインメソッド -旗竿敷地編-
  - ・ 建替え時におけるマナー10箇条
  - ・ 既成市街地住宅のまちなみ設計ガイドライン
  - ・ 良好な住環境の設計ガイドライン
  - ・ まちなみ景観評価の提案
- ・ 各種制度への積極的対応
- ・ その他の取組み