

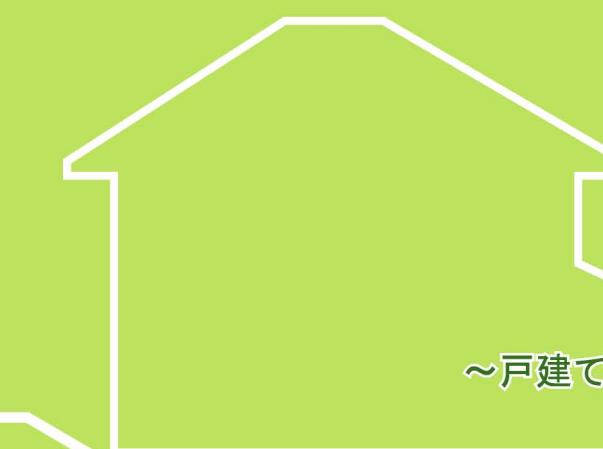
詳しくは下記ホームページをご覧ください。

○敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル

<http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/hyouka/index.html>

○戸建て住宅団地の居住環境評価に関するガイドライン

http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/todate/todate_index.html



魅力ある居住環境 の実現のために

～戸建て住宅団地の居住環境評価に関するガイドラインとは～

地震などの災害時に不安を感じませんか？

子どもの通学など、家の周りは安全ですか？

街なみの調和はとれていますか？

日中防犯面で不安はありませんか？

住宅地内の車のスピードは制限されていますか？

お隣の家が敷地境界ギリギリに建っていますか？

ベビーカーや車椅子での移動に不自由はありませんか？

公園や共用スペースはきれいに管理されていますか？

あなたのお住まいの周りでこんな問題が起きていませんか？

国土交通省では、居住環境問題に着目して、敷地の細分化による居住環境への影響を調査しました。敷地の細分化とは、ミニ開発*等により敷地が細分化されることで、おもに大都市部において起きており、良好な住宅地の居住環境が阻害されるおそれがあります。

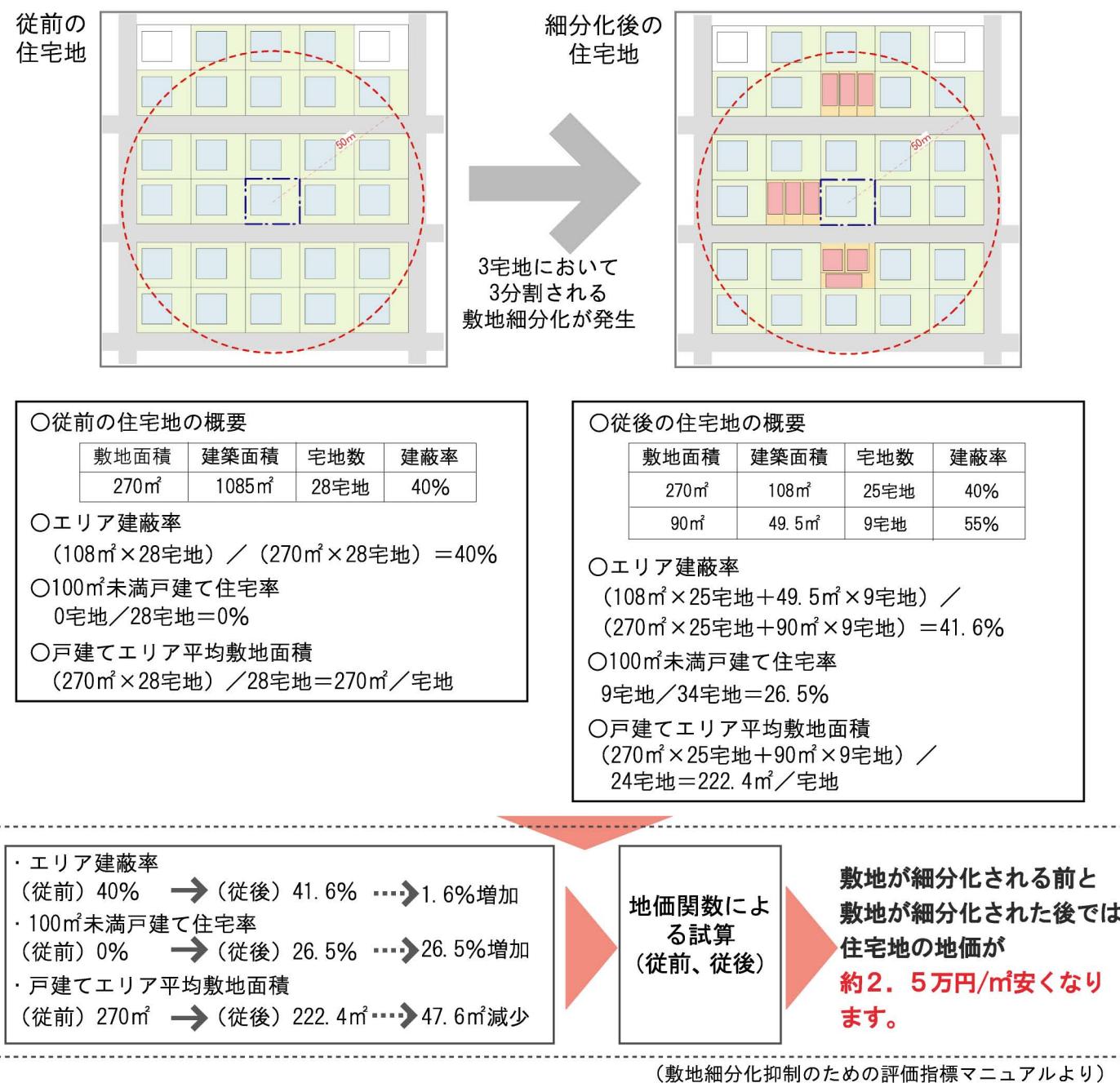
*ミニ開発とは・・・

①開発面積が開発許可対象規模（500m²）未満。

②各区画の敷地面積が100m²に未満。

である開発をミニ開発とします。（敷地細分化抑制のための評価指標マニュアルより）

敷地細分化に伴う土地価格への影響の検討結果（地価関数を用いたシミュレーション）



戸建て住宅団地の居住環境指標チェックリスト

安全性について

住宅団地の居住環境に係る項目			指標		
大項目	中項目	小項目			
安全	防犯	個別敷地における防犯安全性	官民境界の領域性の強化	1	敷地の道路沿いに花を植えている。または、花を植えられるスペースがある。フラワーボックスに草花を飾っている
			道路に面した柵・垣がある	2	道路に面した柵・垣は、侵入が行わぬよう、見通しのきく低い柵・垣がある
			隣棟間の門扉・柵の見通し	3	隣棟間が侵入経路とならないように、隣と建物の間は侵入防護用の見通しのよい門扉や柵がある
			居室からの共用空間の視認性	4	居室の窓から道路空間や共用空間に対して視認性を有する
			門灯の設置	5	門灯・玄関灯など屋外照明が設置されている
	共用空間における防犯安全性	公園・緑地の照明	6	公園緑地等の照明が夜間において人の行動を視認できる程度の照度が確保されている	
		周辺からの公園・緑地の監視性	7	公園緑地等の構造が周辺からの自然監視を期待できる配置となっている	
		防犯灯・街灯の設置	8	防犯灯・街灯が夜間において人の行動を視認できる程度の照度が確保されている	
		壁面後退による道路の見通し	9	壁面後退による道路空間への見通しが確保されている	
		店舗等の有無	10	店舗等の施設を有する	
	自主的な維持管理の体制	協定の管理体制の有無	11	協定等の管理体制がある	
		十分な道路幅員の確保	12	緊急自動車のアクセスが確保されている	
交通	接道道路での歩行者の安全性	歩車分離	13	歩道又は歩行者専用道路が整備され、歩行者の安全性が確保されている	
		速度の抑制	14	シケイン、ハンプ、狭さくなどによりスピードの抑制が図られている	
		通過交通の排除	15	補助幹線道路、主要区画道路を除き、通過交通を排除する道路網構成となっている	
	周辺道路網による安全性の確保	接続先道路の幅員の確保	16	6.5m以上の道路に接続している	
		集合駐車場の設置	17	集合駐車場の設置により、団地内での歩車分離が図られている	
	団地内の交通安全性への配慮	隅切等による道路の見通し	18	団地内道路の隅切の設置、又は必要な場所でのカーブミラーの設置などにより、視認性が確保されている	
	防災	避難路・消防活動空間の確保	19	2方向避難が確保されている	
		敷地内のバリアフリー	20	敷地内において、敷地内アプローチ通路又階段・スロープのバリアフリーが確保されている	
		隣家との距離の確保	21	隣家相互の外壁面距離が1階部分で3m以上、2階部分で5m以上離れている	
		火災による延焼防止	22	常緑樹や肉厚の葉の樹木が植樹されている	
		防災性の高い植物の植樹	23	共用空間に防災設備が設置されている	

について

1つの指標が、複数の居住環境項目に関して影響を与えることがあります。そのような指標については、各項目で重複して適用することとしています。

※ここでは91指標のみ掲載。

詳しくは「戸建て住宅団地の居住環境評価に関するガイドライン」を参照してください。

生活のしやすさについて

住宅団地の居住環境に係る項目			指標		
大項目	中項目	小項目			
生活	公園	共用空間の確保	公園・緑地の配置	24	公園・緑地が配置されている
			水辺空間の配置	25	水辺空間が配置されている
			広場・プレイロットの配置	26	共用空間の広場、プレイロット又はフットパスを設けている
	利便施設	各種利便施設の確保	集会所の設置	27	集会所を設けている
			利便施設の設置	28	その他の利便施設を設けている
		高齢者支援サービス	高齢者支援施設の設置	29	高齢者支援サービス施設がある
		子育て支援サービス	子育て支援施設の設置	30	子育て支援サービス施設がある
		情報サービス	CATVの視聴	31	都市型CATVが普及している
			高速情報通信の敷設	32	光ファイバーによるインターネット接続
	バリアフリー	敷地内のバリアフリー	敷地内のアプローチ通路幅	33	歩行及び車椅子利用に配慮した形状、寸法とし、有効幅員は900mm以上確保
			階段・スロープ等のバリアフリー対応	34	緩傾斜の階段（蹴上げ（R）≤160mm、踏面（T）≥300mm）、スロープ（勾配1/12以下）又はフラットな構造となっている
			段差の視認性	35	照明又は素材や色に変化を付ける等段差がはっきり確認できるようにする
			手摺りの設置	36	スロープ又は階段の少なくとも片側に連続して手摺りを設置する
		共用空間のバリアフリー	車椅子対応の駐車場	37	駐車スペースは車椅子利用を考慮し、間口が3.5m以上の構造となっている
			共用空間の段差解消	38	段差解消が図られている
			点字ブロックの整備	39	点字ブロック等が整備されている

指標による評価例（大項目：安全、中項目：防犯）

指標番号 1	敷地の道路沿いに花を植えている、または、花を植えられるスペースがある、フラワーボックスに草花を飾っている。
判定基準	道路沿いの敷地内に草花を植えている、フラワーボックスに草花を飾っている。
指標番号 2	道路に面した柵・垣は、侵入作業が行わぬよう、見通しのきく低い柵・垣がある。
判定基準	道路との境界に見通しのきく低木植栽、生垣、ネットフェンス、木製フェンスが設置されている。

＜指標1の評価＞道路境界沿いに植木の植え込みがあるため○。

＜指標2の評価＞見通しのきく低い柵・垣が設置されているため○。



指標による評価例（大項目：街並み、中項目：景観）

指標番号 50	屋根勾配と素材に共通感がある。または、そのように予定している
判定基準	団地全体として調和したスカイラインを形成している。
指標番号 59	道路の路面がブロックなど舗装材を用いてデザイン的に配慮されている。
判定基準	道路の舗装材が石材、レンガ・タイル、インターロッキング、カラー舗装、脱色アスファルト舗装、玉砂利洗出し舗装となっている。

＜指標50の評価＞屋根勾配等一定の調和したスカイラインとなっているため○。

＜指標59の評価＞道路の一部がインターロッキング舗装のため○。



街なみについて

住宅団地の居住環境に係る項目			指標	
大項目	中項目	小項目		
街なみ	ゆとり	空間のゆとり	平均宅地面積	40 平均宅地面積が170m ² 以上である
			壁面後退による空間確保	41 壁面後退によって道路沿いにオープンスペースを集約させ、ゆとりが感じられる空間となっている
			狭小宅地無し	42 敷地面積100m ² 以下の狭小宅地がない
		空間配置の工夫	隣地境界における開放性	43 オープン外構により道路沿いの隣地境界を意識させない一体的なランドスケープを有している
			宅地割りによる工夫	44 北側宅地の日照確保のため、南北の宅地割をずらすなどの工夫がみられる
			背割りによる工夫	45 背割りの工夫など居住環境の向上に向けた取組みがみられる
			クルドサックの設置	46 クルドサックでの特徴ある回転広場等の設置などの工夫がみられる
	緑	フットパスの設置	47 歩行者動線を確保するため、フットパスが設けられている	
		自然環境への配慮	48 小動物の生息域の保全 食餌木の植栽や緑を連続させるなど小さな生物の生息に配慮している	
	景観	緑の確保	49 敷地内の緑化 外構における緑化面積の比率が50%以上である	
		調和したスカイラインの形成	屋根の勾配・素材の調和	50 屋根勾配と素材に共通感がある。または、そのように予定している
			屋根の色彩の調和	51 屋根の色に共通感がある。または、そのように予定している
			外壁基調色の調和	52 外壁基調色に共通感がある。または、そのように予定している
		統一性のある外構空間の形成	門扉・擁壁の統一性	53 門柱、郵便受け、表札などに共通のデザイン的な配慮がみられる
			玄関周りの緑化スペース有り	54 玄関・アプローチ・門周りに緑化スペースが設けられている
			統一的な柵・垣の緑化	55 統一感のある生け垣、ツタ、花などにより緑化されている
			道路境界における開放性	56 道路に面した垣・柵に圧迫感や遮蔽感を避ける工夫がみられる
			街なみのアクセント	57 シンボルツリーなど統一したアクセントに配慮している
			駐車場の緑化	58 駐車場舗装はグリーンブロック舗装、芝目地など緑化に配慮したものとなっている
	道路空間デザイン	道路舗装デザイン	59 道路の路面がブロックなど舗装材を用いてデザイン的に配慮されている	
		道路線形	60 道路を曲線とすることにより街なみに配慮している	
	景観阻害要素の排除	無電線・無電柱化	61 電線・電柱の地中化や電線引き込みを裏手にまわすなど目立たないように工夫している	
		アンテナ等の景観阻害要素排除	62 景観の阻害要素に対して配慮している	
	周辺の街なみとの景観的調和	周辺の街なみとの調和	63 周辺の街なみと調和するように配慮されている	
		地域の資源の活用と住文化の継承	64 地域に根付いている住文化を積極的に継承する取り組みや、地域の木材資源を活用し山林環境を保全する取り組みがある	

エリアマネジメントについて

住宅団地の居住環境に係る項目			指標	
大項目	中項目	小項目		
エリアマネジメント	街なみルール	法規制	条例	65 自治体が戸建て住宅地に関する条例を定めている
			地区計画	66 地区計画が指定され、最低敷地規模、建物高さ、地区施設等が決定されている
		協定	緑地協定・緑化協定	67 敷地内の花などによる緑化や剪定などに関する協定が定められている
			建築協定	68 用途、最低敷地面積、建物高さ、壁面後退、建築面積などが定められている
			景観協定等	69 住宅団地の景観や環境を維持するための協定が定められている
		開発指導要綱、ガイドライン等	70 自治体に戸建て住宅地に関する開発指導要綱や景観ガイドライン等があり、一定の制限がかけられている	
		自主的な維持管理のルール	共用空間の管理ルール	71 共用空間である公園、緑地、フットパス、水辺などに関するルールが定められている
			道路の管理ルール	72 道路に関する占有の禁止、通過交通への対応、工事車両の進入などのルールが定められている
			管理費等のルール	73 共用空間の維持保全に係る管理費等が明示されている
			集会所等の管理ルール	74 集会所等の共用物の管理ルールがある
			ゴミ置き場の管理ルール	75 敷地内のゴミ置き場の清掃、維持保全に関するルールが自治会などで定められている
	管理体制	維持管理の組織・体制の構築	自治会等の活動状況	76 自治会等が結成されており、参加することができる
			緑地協定等の管理体制	77 緑地協定・緑化協定を適切に運営する体制となっている
		自主的な維持管理の体制	建築協定の管理体制	78 建築協定を適切に運営する体制となっている
			景観協定等の管理体制	79 景観等に関する協定を適切に運営する体制となっている
			共用空間の管理体制	80 共用空間の管理等を適切に運営する体制となっている
			団地内の定期的な清掃	81 団地内の清掃が定期的に行われている
			定期的な防犯パトロール	82 住民や警備員により定期的に巡視されている
	コミュニティ活動の体制	生活支援サービスの提供	83 高齢者や子育て世帯へのサービスが提供されている	
		交流機会の創出	84 初期段階において、各種交流機会を創出し、コミュニティ活動の立ち上げを支援している	
	地球にやさしい	微気候・外部空間の環境影響	地表面被覆材の配慮	85 保水性、透水性の高い舗装材料を使用している
			敷地内の日陰の確保	86 敷地内の日陰（中高木・ピロティなど）形成（水平投影面積20%以上）
		水循環への配慮	雨水排水負荷の低減	87 浸透性舗装やトレーンなどにより外部空間の表面流出を抑制
			雨水利用	88 雨水貯留と散水等に再利用
			廃棄物減量化・リサイクルへの取組み	89 ゴミ保管施設の集約整備による収集負荷の低減
		ゴミ処理負荷の低減	ゴミ処理負荷の低減	90 ゴミの減容化・減量化、あるいは堆肥化の施設の導入及び運用
			未利用・新エネルギーの利用	91 未利用エネルギーまたは新エネルギーを利用し、対象地区内の年間全電力需要量もしくは年間全熱需要量の10%以上を賄う取組みがある