

4. ミニ開発の評価指標について

4. ミニ開発の評価指標について

4.1. 評価指標の概要

(1) 評価の目的・手順

評価の目的

- ・ミニ開発の評価指標は、問題のあるミニ開発を抑制することで、良好な居住環境の形成を図ることを目的としている。
- ・そのために、本指標は、消費者にとっては、簡易的に居住環境を評価することで住宅選択の際の参考資料として利用することは元より、地方公共団体が問題のあるミニ開発を防止するための政策検討を行うための資料、事業者にとって良好な居住環境を持つミニ開発を計画するための指針等、各利用主体の目的意識に応じて様々な場面で利用することを想定している。

指標を検討する上での配慮事項

- ・本評価指標の目的は良好な居住環境の維持形成のため問題のあるミニ開発の抑制を目的の一つとしていることから、指標としては、立地や周辺環境がもたらす利便性により決定される事項については、主要な評価項目とはしない。
- ・従って、ミニ開発を捉える上での住宅敷地単位の宅地の水準や狭小戸建てとしての計画上の工夫、住宅団地として形成される性能や環境を主要な評価項目とする。(戸別の住宅の耐震・耐火性等の住宅性能についても評価対象とはしない)。
- ・さらに、ミニ開発が周辺に与える影響も含めた評価指標として、周辺宅地を含む街区程度の範囲を評価できる評価項目も含めて検討を行う。
- ・また、近年は、人口減少社会に対応した土地・地域政策の一つとして、地域コミュニティが主体となって地域を維持・管理していくエリアマネジメントのような動きも見られる。本評価指標においてもこれらの動きを持続可能性として評価指標の中に組み込むものとする。
- ・上記のことから、評価指標は 住宅単位での性能評価、住宅団地・地区単位での性能評価(周辺への影響も含む)、持続可能性の評価、の3段階に分かれた評価とする。
- ・なお、消費者・地方公共団体・事業者等様々な主体が利用することを想定しているため、指標としては幅広い項目を検討し、利用者の利用目的に応じて必要な指標を選択し利用することとする。

エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み

評価の手順

- ・評価の手順としては、第一にミニ開発の評価を行うための評価対象の情報収集を行い、第二に評価指標の中から評価の目的に沿って必要な指標を選択し、第三に指標の解説に従い評価を行う。
- ・そこで、本検討においては、1.住宅団地の評価を行うための基礎情報・項目、2.住宅団地の評価指標の検討・解説、3.利用主体別の評価指標及び活用イメージの提示、の3段階を提示することとする。

評価の目的と手順

1. ミニ開発を評価するための基礎情報・項目

ミニ開発の敷地・建物情報など、住宅団地の概要を把握し、各評価項目・指標のインプット項目となるデータを、統計データ、住宅地図、建築図面等より整理する。
データ収集に当たっては、消費者が、販売業者・地元公共団体・インターネット等から容易に入手可能なデータを基本とする。

2. 敷地細分化抑制のための評価指標(ミニ開発の評価指標)の検討・解説

評価指標としての評価項目・指標の全てを総括したもの。各項目・指標の使い方・解説を含む。
定量化できない項目はチェックシートの的に評価し、定量化できる項目については、数値的判断。

住宅敷地単位での性能評価

・個々の宅地水準の評価。また狭小敷地でありながら、住宅計画・デザイン上の工夫により居住性能・環境を向上させている点を評価。

住宅団地・地区単位での性能評価

・住宅団地全体の計画内容から、周辺との相隣関係を含む住宅団地全体の性能・環境を評価。

持続可能性の評価

・コミュニティ、維持・管理、環境共生的な事項を含む、持続可能性としての評価。

定性指標(項目チェック)

・定量的な評価はできないが、良好な住宅団地を計画する上で必要である定性的な評価項目。各項目について、計画事例等を元にチェックシートの的に判定する。

定量指標(数値的判断)

・数値的な計測が可能であり、良好な計画としての基準として数値的に設定できる項目については、数値的な判断を行う。

3. 利用主体別の評価指標及び活用イメージの提示(情報提供編参照)

ミニ開発の評価指標の解説版を元に、利用目的に応じた指標活用例を提示する。基本的に、地方公共団体・事業者は解説版より必要に応じて指標を活用することを想定しているが、消費者に対しては、簡易にミニ開発が評価できるように、消費者向けチェックリスト等を提示する。

評価指標の解説版

必要な指標を選択

地方公共団体及び事業者向け情報提示

・各主体が必要に応じ総括版より、項目・指標を選択し活用する。

消費者向け情報提示

・計画事例・イメージを添付した、消費者が簡易に住宅団地を評価可能なチェックシート。
・評価の結果は、レーダーチャートにより住宅団地の地特徴を分かりやすく表示

(2) 評価指標の検討

1) ミニ開発を評価するための基礎情報・項目整理

- ・ミニ開発の評価を行うために必要とされる項目と情報収集方法を整理する。
- ・ミニ開発を評価する上では、ミニ開発の計画内容はもちろんであるが、ミニ開発を含む地域特性を把握するための情報も把握しておくことが望ましい。
- ・そこで、ここでは、本評価指標では最終的に必ずしも用いない項目も含めて、地域の概要を把握するための項目、開発敷地の条件を把握するための項目、ミニ開発の計画内容を把握するための項目の3つに分けて項目と収集方法の整理を行う。
- ・本評価指標においては、以下の基礎情報の中で、開発敷地の条件とミニ開発の計画内容の項目および関連するデータを主に用いる。

基礎情報項目と入手方法一覧

項目		データ・内容	入手方法・参考資料	
地域概要 開発地域を含む、1町丁目程度の範囲	都市圏との位置関係	・当該地方圏域における当該地区と母都市（県庁所在市、中核都市等）との関係	・地図から把握	
	歴史・沿革	・現在の地区の成立過程の把握	・郷土誌等から把握	
	交通体系	・鉄道等の交通機関との位置関係 ・幹線道路との位置関係	・地図・路線図から把握	
	土地・建物利用	・地区全体の土地利用状況 ・住宅種別（戸建、集合等の比率）	・土地利用現況図、住宅地図より把握 ・国勢調査より町丁目別の住宅種別の把握	
	利便施設位置	・公共公益施設、生活利便施設の位置	・住宅地図より把握	
	人口・世帯	・人口・世帯数、人口密度、年齢別人口構成比、人口・世帯増減率、将来人口・世帯推計	・国勢調査により町丁目別に把握 ・将来推計は人口問題研究所のデータより市区町村別に把握	
	地価公示	・住宅用途の地価公示	・土地総合情報ライブラリーのホームページより	
	分譲価格の相場	・戸建分譲住宅の販売価格、㎡単価	・住宅情報誌から数物件のデータの平均値を算出	
	上位計画等	・都市マスタープラン ・住宅マスタープラン、等	・市区町村より資料入手	
開発敷地条件 開発敷地内及び開発敷地を含む街区程度の範囲	位置	・住居表示、地番	・住宅地図、地番図等	
	交通体系	・当該敷地から主要な公共交通機関までのアクセス	・地図	
	面積・形状	・敷地面積、敷地形状	・登記簿謄本 ・販売のパンフレット等	
	接道	・当該敷地の接道状況	・各自治体で道路台帳閲覧等	
	周辺環境	・周辺の土地・建物利用状況 ・周辺の道路状況	・住宅地図、白図、航空写真等	
	地域地区	・市街化区域、調整区域の別 ・用途地域、指定建蔽率・容積率 ・高度地区等	・都市計画図 ・自治体への確認	
	その他都市計画	・地区計画、建築協定の有無	・都市計画図	
ミニ開発計画内容	全体計画	敷地割り・区画	・住宅団地の開発形態 ・区画数	・配置図より確認
		土地利用面積	・道路、公園等の公共空間面積 ・共有地面積（あれば） ・住宅等専有敷地面積、住宅敷地面積 ・専有敷地の内、公共に帰する敷地の面積（セットバック空間、敷地延長部の共有アプローチ等）	・配置図より図上計測 ・事業者の確認
		建物配置	・全体の住宅配置計画	・配置図
		街並景観	・全体の街並み状況	・連続立面図、全体の写真 ・現地にて確認
		屋外計画	緑地・植栽	・植栽・樹木の位置・種別等
	屋外計画	道路・通路	・道路、通路部の幅員、材質	・配置図等による図上計測 ・事業者への確認
		外構デザイン	・屋外景観を形成する外構の各部のデザインの確認	・配置図、緑地計画図、写真等
		その他	・バリアフリー対応等	
	住宅計画	プラン	・住宅面積、間取り、プラン	・各階平面図
		各種性能	・耐震、通風、採光、音等住宅性能表示に基づく項目等を中心に確認	・住宅性能表示による
		意匠デザイン	・外観計画、デザイン ・住宅性能を向上させるためのデザイン上の工夫等	・立面図、外観の写真
	環境計画	デザイン・材質等	・デザイン、材質等環境面の配慮事項	・図面、写真
		環境・景観保全策	・管理組織等の設立の有無 ・地区計画、建築協定等による担保	

2) 評価指標の検討

- ・評価指標を以下の手順で整理する。

1. ミニ開発が居住環境に与える影響を踏まえ、評価すべき項目を整理
 - ・ミニ開発が居住環境に対して与える影響・課題より、評価指標として必要な基本的な項目を整理



2. 既往の評価指標からの抽出
 - ・既往の評価指標より、住宅敷地単位～住宅団地～街区単位程度のスケールまで評価できる指標の内、本調査目的に適した指標を抽出。
 - ・評価方法としては適していないが、項目としては本調査に適しているものについても整理する。
 - ・既往の評価指標としては、以下のものを対象とする
 - 「住生活基本計画」において定められた居住環境水準の指標
 - 「第八期住宅建設五箇年計画」において定められた居住環境水準の指標
 - 「住環境 - 評価方法と理論 - 」において整理された居住環境指標



3. 先進的な事例からの指標の抽出
 - 都市型戸建て住宅団地事例より抽出
 - ・都市型戸建て住宅団地の優良と考えられる事例より、良好な居住環境を形成するための工夫や条件から指標・基準を抽出
 - 地方公共団体の取り組み事例より抽出
 - ・地方公共団体による、敷地細分化抑制やミニ開発抑制のための政策として、都市計画・条例・指導要綱の状況より基準・指標を抽出



4. 戸建住宅地における既往の計画・設計基準、ガイドラインの活用
 - ・戸建て住宅地を計画する上で、良好な住宅団地を形成するための計画技術として定められている既往の計画・設計基準、ガイドライン等を参考に、住宅団地を評価する上で活用可能なものを抽出（CASBEE等）

住宅金融支援機構で実施された「まちなか住宅関西プロジェクト」等

ミニ開発の課題から考える評価項目

- ・本指標の考え方に沿って、住宅敷地単位、住宅団地・地区単位、持続可能性の3段階に分け、ミニ開発が及ぼす居住環境への影響・課題を考慮した上で、評価指標として整理すべき項目を以下に示す。
- ・本評価指標の項目としては、これらの項目をベースとすると共に、既往の評価指標等から追加可能な項目を整理していくことが必要である。

項目		居住環境への影響・課題	評価単位			既往指標の活用
宅地水準	宅地規模	・ミニ開発の居住環境への各項目の影響は敷地の狭小性に起因しているものが多い。				×
	敷地形状、接道長さ	・旗竿敷地のような敷地形状が悪く、接道条件も悪いものも見られる等防災上好ましくない。				×
建て詰まり・空地の確保		・まとまった空地が確保できないため、防災上危険であると共に、外部の日照・採光等の居住性に影響を与える可能性が高い。				B、C
居住性 能・居住環境	日照・採光・通風、プライバシー対応等の居住性の確保	・高密度であることから、自己の住宅はもちろんのこと、周辺の住宅についても日照・採光・通風等の居住性を低下させる恐れがある。 ・一方で、計画・デザイン、配置上の工夫から、居住性を向上させる工夫も見られる。 ・また、住宅同士が近接しており、道路から開口までが近いことからプライバシーを確保しにくい。 ・居室面積を確保するため、半地下・地下室を設けるケースが多く、浸水等の問題が生じる。				×
屋外環境	緑環境	・戸別の敷地・開発敷地全体で見ても緑化が考慮されない傾向にある。				A、B、C
	街並み・景観	・美観上望ましくない傾向にある。				C
	共用空間の整備	・差込道路型の開発の差込道路や道路沿いの戸別敷地内の外構の工夫により良好な環境形成が可能。				C
	空地のまとまりの確保	・宅地割や建物配置を協調し、空地のまとまりを確保することで、住宅団地全体としての居住性を向上させる工夫が可能。				×
外部効果		・ミニ開発や敷地細分化に伴い、周辺の住宅に対し居住環境を阻害する可能性がある。				×
持続可能性	維持・管理	・維持・管理により住宅団地として良好な居住環境を保つことが可能。				C
	更新・改善	・狭小宅地であることから、将来的な更新・改善が困難なケースあり。 ・更新において、共同化・協調化された建物の更新を行うことで居住環境を維持・向上させることが可能。				C

評価単位：住宅敷地単位、：住宅団地・地区単位、：持続可能性

既往の評価指標 A：住生活基本計画、B：八期五計、C：住環境 - 評価方法と理論

既往の評価指標からの抽出

A)「住生活基本計画」において定められた居住環境水準の指標からの抽出

- ・基本的に市区町村レベルで活用すべき指標であり、指標の算定単位も都道府県単位や市区町村単位を想定していることから、指標自体をそのまま本検討に活用できるものは少ない。
- ・但し、指標自体をそのまま活用できないが、評価の考え方や項目は参考となるものもある。

項目	指標	本指標への適用
(1) 安全・安心 地震・大規模な火災に対する安全性	・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
自然災害に対する安全性	・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積	×いずれも立地条件に起因する自然災害であり本指標には適さない
日常生活の安全性	・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
環境阻害の防止	・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数	×ミニ開発の居住環境を評価する上では適さない。
(2) 美しさ・豊かさ 緑	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】	本指標にも活用可能
市街地の空間のゆとり・景観	・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
(3) 持続性 良好なコミュニティ及び市街地の持続性	・空家率	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
環境負荷への配慮	・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率	×周辺施設との関係から評価する指標であるため、本指標には適さない。
ユニバーサルデザイン	・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザインの実施率	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項

指標として適用可能

指標の考え方・項目としては適用可能であるが評価方法は変更する必要あり

×本指標には適さない

B)「第八期住宅建設五箇年計画」において定められた居住環境水準の指標からの抽出

- ・住生活基本計画の指標と比べ町丁目レベル程度で算定しやすい指標である。住生活基本計画においても緑被率については本指標でも適用可能であったが、それと合わせて空地率についての指標も本指標において適用可能であると考えられる。

項 目	指 標 (共通指標、選択指標の別)	本指標への適用
安全性 イ 地震・大規模な火災に対する安全性	・住宅の密度又は狭小敷地の割合、倒壊危険性の高い住宅の割合、 ・耐火に関する性能が低い住宅の割合 ・幅員4m以上の道路等に適切に接していない敷地の割合及び消防活動が困難な敷地の割合 (共通指標)	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
ロ 自然災害に対する安全性	・津波、高潮、出水、がけの崩壊、土石流等の危険性のある区域の有無(共通指標)	×立地条件に起因する自然災害であり本指標には適さない。
ハ 日常生活の安全性	・道路から住棟内に至るまで安全に移動できるよう配慮された通路を有する共同住宅の割合(共通指標)	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
ホ 公害の防止	・騒音、大気汚染等に関する環境基準に適合しない区域の有無並びに振動及び悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の有無(共通指標)	×ミニ開発の居住環境を評価する上では適さない。
利便性 イ 交通機関の利便性	・最寄りの公共交通機関(鉄道駅、バス停)までの距離(共通指標)	×周辺施設との関係から評価する指標であるため、本指標には適さない。
ロ 生活関連施設等の利便性	・次に掲げる生活関連施設等のうち、地域の実情等に応じて選択した施設までの平均距離 1 教育、医療、福祉、購買等の生活関連施設 2 健康・文化施設、交流・余暇施設 (選択指標)	×周辺施設との関係から評価する指標であるため、本指標には適さない。
快適性 イ 自然環境に関する快適性	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率(共通指標)	本指標にも適用可能(住生活基本計画と同じ)
ロ 市街地の空間のゆとりに関する快適性	・次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。 1 人口1人当たりの空地面積 2 建築物の延べ面積に対する空地面積の比率 3 有効空地率 (選択指標)	本指標にも適用可能
ハ 美観的快適性	・次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。 1 風致地区、建築協定、地区計画等美観の形成、保全を目的とした区域の指定比率 2 建築物の壁面の位置、高さその他建築物等の形態若しくは意匠又は垣若しくはさくの構造の統一性 (選択指標)	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
持続性 イ 良好なコミュニティ及び市街地の持続性	・次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。 1 幅員4m以上の道路等に適切に接していない敷地の割合 2 狭小敷地の割合 3 世帯規模と住宅規模の適合比率 (選択指標)	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項
ロ 環境への負荷の低減の持続性	・次に掲げる指標から、地域の実情等に応じて選択できるものとする。 1 地区面積に対する雨水の浸透性のある地盤面積の比率 2 地区面積に対する緑に覆われた面積の比率 (選択指標)	指標自体は本検討でそのまま活用できないが、項目・考え方としては考慮すべき事項

指標として適用可能

指標の考え方・項目としては適用可能であるが評価方法は変更する必要あり

×本指標には適さない

C)「住環境 - 評価方法と理論 - 」において整理された住環境指標からの抽出

- ・住環境の目的と目的に向けた対応として、指標として考慮すべき項目は網羅されている。但し、指標として評価方法や基準が具体的に示されていないものも多い。
- ・そのためここでは、評価方法や基準がある等項目として適切かどうかという視点から項目を抽出する。持続可能性については、現状のミニ開発で行われている事例が必ずしも確認されていないが、評価指標としてあることが望ましいことから、ここでは含めている。

住環境の目的		目的に向けた対応		住宅団地を評価する上での適切性	
安全性	日常安全性	防犯性	犯意者による対象者への接近の阻止（接近阻止）	領域の明確化	適切
			犯意者による犯罪行為の制御（犯罪制御）	住宅地における死角の減少（死角が少ない住宅地計画）	適切
				通路における死角の減少	適切
				防犯施設・管理体制の整備	適切
		自衛力の強化	住民間の連携	適切	
		交通安全性	良好な道路網整備	階層的な道路網整備	適切
			人と車の分離	良好な道路環境の整備	適切
				専用道路による人と車の分離	適切
			人と車の良い関係での共存	同一道路での歩道の確保	適切
		生活安全性	事故の要因となるものの生活環境からの除去	自動車速度の減速	適切
				交通規制による対応	適切
				歩行環境の整備による転倒・転落の防止	適切
			事故の要因となるものへの接近防止	落下危険物の除去による衝突・崩壊の防止	×
	事故の要因となるものの周辺環境整備によるおぼれ・墜落の防止			×	
	立ち入りの規制、危険性の周知			×	
	住宅まわり・住宅内の安全性の確保	バリアフリー化への対応	適切		
	災害安全性	災害全般の安全性	全般的な安全性の確保	ゆとりある整備	適切
				自然要素の取り入れ	適切
			災害要因の回避	災害危険地域との離隔	×
			災害に強い住環境の整備	被害に対する体制の強化	適切
				防災意識の向上	適切
			災害抑制力の向上	災害抑制施設の整備	×
		災害抑制活動体制の整備		適切	
		避難安全性の確保	避難ルートの確保	適切	
			空地、避難所の確保	適切	
		火災安全性	火災発生・拡大予防	防火対策・不燃化促進	×
				火災による延焼防止	×
接面街路の系統・連続性の確保				×	
防火意識の向上				適切	
消火活動力の強化			消火活動施設・環境の整備	×	
			消防活動体制の整備	適切	
避難安全性の確保		避難ルートの連続・選択性の確保	適切		
		空地、避難所の確保	適切		
風水害安全性		風水害の未然防止	危険施設との離隔	×	
	建設時の規制		×		
	風水害発生の予防	環境の保全	適切		
		防災意識の向上	適切		
	風水害拡大抑制力の強化	大雨に強い住環境整備	×		
		危機管理体制の整備	適切		
避難安全性の確保	避難ルートの確保	適切			
	空地、避難所の確保	適切			

住環境の目的		目的に向けた対応		住宅団地を評価する上での適切性	
	地盤災害安全性	地盤災害の未然防止	地盤そのものの安全性	×	
			危険施設との遠隔	×	
		地盤災害の抑制	地盤災害抑制のための整備	×	
			危険時の迅速な対応	危機管理体制の整備	適切
		避難安全性の確保	防災意識の向上	適切	
			避難ルートの確保	適切	
		地震災害・都市型災害安全性	地震災害の未然防止	地盤の安全性	×
				危険地域との遠隔	×
	防災意識の向上			適切	
	地震災害の発生軽減・防止		耐震性の強化	×	
			木造密集地域の解消	×	
	地震災害対応力の強化		地震災害対応力を強化する整備	適切	
		危機管理体制の構築	適切		
	避難安全性の確保	避難ルートの確保	適切		
空地、避難所の確保		適切			
長期的被害軽減対策	被災者の精神的ケア	×			
	経済的影響面の対応	×			
保健性	公害防止	公害発生の未然防止	影響軽減のための措置	×	
			影響評価の情報整備	×	
	伝染病予防	伝染病の発生予防と蔓延防止	予防・蔓延防止対策の措置	×	
			医療機関の充実	×	
自然環境担保	良好な日照・通風・採光条件の確保	建物建設時の配慮	適切		
利便性	日常生活利便	日常生活のしやすさ	身近な生活環境に関わるインフラ整備	×	
	各種施設利便	各種施設等の利便性の確保	医療施設の利便性	×	
			公共・公益施設の利便性	×	
			公園・緑地・水辺空間の利便性	×	
			商業施設の利便性	×	
	交通利便	交通利便性の確保	公共交通機関への近接	×	
			利用施設の整備	×	
社会サービス利便	物流サービスの利便・各種サービス享受	各種サービスの提供体制整備	×		
		情報化への対応	情報インフラの整備	×	
快適性	人為的環境の快適性	美しいまちなみ景観	街並み・景観の統一	建物のコントロール	適切
			良好な生け垣・まちの街路景観の形成	適切	
		開放性に関する快適性	ゆとりのある都市空間の形成	余裕空間の確保	適切
				視覚的余裕の確保	適切
		コミュニティの快適性	外部からのプライバシーの確保	建設時の配慮	適切
				良好なコミュニティの確保	コミュニケーションの場づくり
	迷惑施設・場所との隔離	精神的嫌悪感の緩和	迷惑施設に近接しない	×	
			建設適地の見分け	×	
	自然環境の快適性	自然環境の快適性	地域内の自然環境の充実	自然環境を取りこんだ整備	適切
				自然環境を保全する整備	適切

住環境の目的		目的に向けた対応		住宅団地を評価する上での適切性	
持続可能性	経済持続可能性	地域の持続可能な発展	地域の経済的な活性の維持・発展	地域産業のバランスのとれた発展	×
				住宅需給のバランス	×
				時代への柔軟な対応可能性	適切
				地区の比較優位性	×
				地域の魅力づくり	×
	環境持続可能性	環境汚染防止	環境負荷要因の軽減	大気汚染の軽減	×
				水質汚濁負荷の軽減	×
				土壌への負荷の軽減	×
		循環型まちづくりの推進	廃棄物削減、資源再利用	廃棄物の削減・再利用	適切
				リサイクル可能な資材の活用	適切
			長期耐用性の確保	水循環及び雨水利用	適切
				建物構造の長期耐用性	適切
		エネルギー消費削減と有効利用	環境への貢献	建物のメンテナンス	適切
				エネルギー消費削減手法の活用	適切
				自然環境を生かした住宅の整備	適切
	交通によるエネルギー消費の低減			×	
	生態系循環への貢献			生態系の多様性	多様な生物の安定した生息環境
	良好な都市環境の形成	都市気候の適正化・地球温暖化の防止	ヒートアイランド現象の抑制	×	
			表土保全、屋上緑化等の実施	適切	
	社会持続可能性	良好な都市活動の持続	都市活動のバランス形成	適正な人口バランスの維持	×
適正な住宅需給バランスの維持				×	
適正な土地利用バランスの維持				×	
まちの持つ魅力		まちの持つ魅力の維持・継承	まちの品位・ブランドの維持	適切	
			特色ある歴史・境界性の継承	適切	
			各種まちづくり活動の実践	適切	
住宅地の改善・容易性		権利関係の調整の可能性	自力更新の可能性判断	適切	
			土地の権利関係調整の可能性	適切	
	建て方の適正なバランス	改善・更新に向けたソフトの充実	適切		

参考資料 - イギリスにおける住宅品質指標 (Housing Quality Indicators (概要))

・英国政府が社会住宅の計画を質的に評価するために用いているハウジング品質指標であり、以下の項目が示されている。

項目		評価指標 (抜粋)
1 立地	1.1 アメニティ施設への接近性	生活支援サービス施設、商業・業務施設、学校、レクリエーション施設、公共交通等へのアクセス距離
	1.2 安全阻害要因	ゴミ捨て場、土壌汚染、煤煙、工場跡地等の放棄地、水質汚濁、浸水危険地等からの離隔距離
	1.3 騒音源	バスルート・幹線道路、高速道路、鉄道、航空機騒音、工場騒音、レジャー施設等からの離隔距離
2 敷地－視覚的効果、配置、ランドスケープ	2.1 視覚的効果	開発スケール・コンセプトの周辺地区との調和、建物や街路パターンの地域の文脈への適合性、屋外施設の配置とコーディネート、住宅の外構デザインの適切さなど
	2.2 配置	居室のプライバシー、地形条件への適合、屋内・屋外の日照条件、パブリック・スペースからの眺望や変化のある景観、共用アクセスを利用する家族の数、オープンスペース (専用・共用) の位置・規模・形状及び建物による囲みかたなど
	2.3 ランドスケーピング	季節の変化を感じさせる多様な植栽、公共空地や道路の緑化、植生の生育条件 (まとまり)、舗装デザインの多様性・建物との適切な関係、メンテナンスの容易性など
3 敷地－オープンスペース	3.1 公共・共有オープンスペース	公共・共有オープンスペースの安全性、公私空間の境界の明確さ、共有地とパブリック・スペースの違いの明確さ、家族用住宅から見届けられる幼児の遊び場など
	3.2 専用・共有オープンスペース	主要な専用庭の規模、共用庭または二次的な専用庭の規模、専用・共有オープンスペースの性質
	3.3 パーキング	パーキングの設置形態、パーキングの品質、来訪者用パーキングなど
4 敷地－動線計画	4.1 動線及び移動	周辺近隣への連絡、段階構成の明確さ、ビスタやランドマークの見え方、トラフィック・カーミング対策、歩車分離の対策、緊急車両、サービス車両のアクセス、歩行ルートの安全性、快適性など
	4.2 住宅へのアクセス	丈夫さ、平坦さ、スリップ防止仕上げ、独自の素材・色彩、通路の最小幅員、スロープの最大勾配、車椅子利用への対応など
5 住戸－規模	5.1 住戸タイプと面積	寝室数に応じた床面積の確保
	5.2 住戸の居住スペース	ユニットサイズに応じた居室数、付加的な寝室、トイレ、浴室・シャワー設備、書斎・作業部屋、家事室など
6 住戸－配置	6.1 家具、アクセス・移動・活動空間	各居室の家具スペース、アクセス・移動・活動スペース要求への対応
	6.2 付加的要素	各居室のスペース要求に関する付加的要素の満足度
7 住戸－遮音性、日照・採光、サービス (設備性能)	7.1 遮音対策	床の遮音性能、衝撃音防止性能、遮音性能試験による基準への適合の確認、防音対策としてのレイアウト原則等
	7.2 日照・採光の質、方位と眺望	主要居室の窓から壁までの適正距離、メイン・リビングからの眺望、リビングルーム、台所の窓の方位など
	7.3 サービス基準への適合	二重スイッチコンセント、コンセントの位置の基準、家電製品用アース、TV 接続、電話・データ回線接続など
	7.4 付加的サービス性能	換気性能基準への適合、収納スペースのスイッチ照明、追加あるいは新たなケーブルの設置可能性など
8 住戸－アクセシビリティ	8.1 要求基準	ドアの内法寸法、階段用リフトの据え付けまたは据え付け可能な設計、900mm 以上の通路幅、玄関と同一階の全ての部屋での車椅子の移動空間の確保など
	8.2 推奨基準	階段のない住戸、全ての動線の幅員が 1,000mm 以上など
9 エネルギー、グリーン、持続可能性	9.1 省エネルギー基準	SAP 推奨レベルへの適合性、改造住宅の場合の SAP レベルの改善度、容易にプログラムできる暖房システムなど
	9.2 持続可能性基準及び性能	エコホーム認定に基づく Pass, Good, Very Good, Excellent の各レベルの住戸数など
10 使用上の性能	10.1 耐久性 (Durability)	ライフサイクルコストに対する配慮、保証・保険付き部材の使用、部品・部材の調達、交換の容易性など
	10.2 認定	HAPM, NHBC, Zurich の等保険機関の認定
	10.3 適応性 (Adaptability)	将来の増築の容易さ、間取りの可変性、玄関レベルでの寝室の設置可能性、リフトの据え付けの容易さ、フラット住宅における専用部、共用部の再配置の可能性など
	10.4 入居後の居住者満足度評価	顧客/居住者満足度調査、ユーザー・フィードバック調査の内容 (1.投資への満足度、2.住まいに対する幸福感、安心感、誇り 3.住宅開発が持つべき景観、感じの良さ、出来映え、4.住宅、敷地デザインにおける多様性 5.住宅、敷地の可変性、6.団地管理の適切さ) など

注) Housing Quality Indicators Form (Version 2): DETR, Housing Corporation, 2000.10 から作成

評価指標の整理

- ・ ミニ開発の課題から抽出した評価項目に、 の既往研究から抽出した評価項目を追加した上で評価指標とする。
- ・ なお評価方法や評価基準については、住宅団地を対象とした評価を行う場合には、既往の評価指標をそのまま活用できるものは少ない。そこで、評価方法・評価基準を検討するに当たっては、
 - a) 先進的な事例からの指標の抽出
 - ・ 都市型戸建て住宅団地事例より抽出
 - ・ 地方公共団体の取り組み事例より抽出
 - b) 戸建住宅地における既往の計画・設計基準、ガイドラインの活用
のいずれかを参考に評価方法や評価基準を検討するものとする。

評価指標の項目と検討の方向性

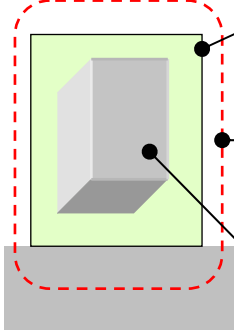
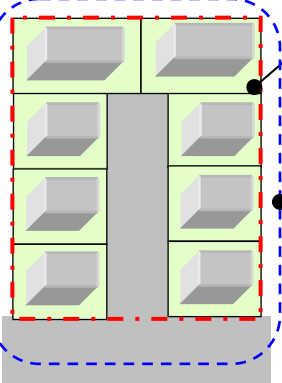
項目		評価指標・方法・基準の検討	評価単位			
宅地水準	宅地規模	地方公共団体の敷地規模の最低限度の決定方法を参考に検討				
	宅地の接道長さ (旗竿敷地等)	地方公共団体の旗竿敷地の接道基準等や、既往の通路幅員等の基準設定				
建築物を含む空間	建て詰まり	「第八期住宅建設五箇年計画」の居住環境水準の市街地の空間のゆとりに関する快適性の指標と、「住環境 - 評価方法と理論」を参考に設定				
	配置上の工夫による空間のまとまりの確保	都市型戸建て住宅の事例を参考に、配置や宅地割りの工夫によりまとまった空地を確保するための手法を抽出				
	バリアフリー・高齢者対応	戸建て住宅を計画する上でのバリアフリー基準等を参考に設定				
	緑環境	「住生活基本計画」の緑を評価する指標を元に設定 地方自治体の緑化算定方法と基準を元に設定				
	駐車スペース	戸建て住宅を計画する上での駐車場を計画する上での基準等を参考に設定				
	共用空間の評価	防犯安全性	項目等は「住環境」を参考に検討 防犯性を向上させるための既往の基準・ガイドラインより設定			
		交通安全性	項目等は「住環境」を参考に検討 交通安全性を確保するための既往の基準・ガイドラインや、先進的な事例より設定			
		街並み景観	項目等は「住環境」を参考に検討 既往の基準・ガイドラインや、ミニ開発に限らず先進的な戸建て住宅団地の計画事例より設定			
	外部効果の評価	上記の各指標や既往の基準等を参考に、周辺に対する影響についてのをを設定				
建築物	計画・デザイン上の工夫による居住性の確保(日照・通風・採光、プライバシー対応)	都市型戸建て住宅の事例を参考に、計画上の工夫により居住性を確保するための手法を抽出				
持続可能性	環境共生計画・省エネルギーの取り組み	指標や評価項目等は「住環境」を参考に追加 既往の基準・ガイドラインを参考に設定				
	住宅団地の維持・管理	項目等は「住環境」を参考に検討 既往の法制度・ガイドラインや先進的な事例をもとに設定				
	住宅団地の更新・改善の容易性	ミニ開発に限らず戸建て住宅団地の更新パターンを参考に検討				

評価単位 : 住宅敷地単位、 : 住宅団地・地区単位、 : 持続可能性

評価指標・方法・基準の検討 : 既往の評価指標
先進事例(都市型戸建、地方公共団体の取り組み)
戸建住宅等計画に係る既往の計画・設計基準・ガイドライン

(3) 評価指標の構成

- ・本評価指標は、住宅敷地単位での性能評価、住宅団地・地区単位での性能評価（周辺への影響も含む）、持続可能性の評価、の3つの段階で構成されている。
- ・本評価指標では、各評価段階に合わせ、評価の範囲が定められ、評価の範囲毎に評価項目を設定している。
- ・段階毎の評価概要を以下に示す。

評価段階	概要	評価の範囲
住宅敷地単位	<p>個別の宅地水準や個々の敷地内の住宅のデザイン・性能、屋外空間のデザイン・環境等について居住環境の評価。</p> <p>自己の居住環境を向上させるための評価指標が主だったもの。</p>	 <ul style="list-style-type: none"> 宅地 <ul style="list-style-type: none"> ・建物を考慮しない宅地性能自体 建築物を含む空間 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物のボリューム感 ・建築物のファサード・道路を含む敷地内外の屋外空間 建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅単体の計画・性能
住宅団地・地区単位	<p>住宅団地単位としての開発敷地の水準、戸建住宅群としてのデザイン、開発敷地全体で見たときの屋外空間の環境等について居住環境の評価。</p> <p>周辺との相隣関係や街区全体、さらには地区単位で見た時の居住環境を評価。</p>	 <ul style="list-style-type: none"> 開発宅地 <ul style="list-style-type: none"> ・開発敷地全体、もしくは一団の住宅団地としての範囲 建築物を含む空間 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物群としてのボリューム感 ・建築物群としてのファサード・道路を含む敷地内外の屋外空間 周辺含む地区レベル <ul style="list-style-type: none"> ・周辺宅地を含む街区・町丁字等の地区の範囲
持続可能性評価	<p>良好な居住環境を持続するために、街並み・環境保全、更新への対応、維持・管理等の観点から行う居住環境の評価。</p>	<p>評価範囲は限定せずに、維持・管理方策、コミュニティ面等についての評価</p>

住宅敷地単位での性能評価

評価範囲	評価項目	評価指標	評価方法	頁
宅地	宅地規模の評価	住宅の居住性の確保、周辺を含めた良好な居住環境の形成を図ることを目的とした宅地規模の基準	「望ましい住宅床面積」÷「階数(3層)」÷「建蔽率(%)」=「敷地面積基準」 「望ましい住宅床面積」÷「容積率(%)」=「敷地面積基準」 の式の算定値の内いずれか大きい方	82
	宅地の接道長さ(旗竿敷地の場合等)	旗竿敷地の場合等、避難上の安全性を確保するための望ましい接道長さを設定	駐車スペースを考慮し、接道長さ 自動車の全幅+歩行上有効な空地の幅員	88
建築物を含む空間	建て詰め感の評価	日照の確保、道路からの圧迫感等の景観面への配慮から住宅敷地単位での建て詰め感の評価する指標	D (前面道路幅員+壁面後退距離) / H (建物高さ) より道路幅員と建築物の規模・配置の関係性を評価	91
	バリアフリー・高齢者対応	多様な世帯への対応、ノーマライゼーションの視点から、道路から敷地内を通り建物内に至るバリアフリー・高齢者対応について評価	戸建て住宅における屋外空間の各種基準を元に確認	93
	緑環境の評価 住宅団地・地区単位にて解説	自然環境における快適性を確保するための宅地内の緑化状況の評価	-	106
	駐車スペースの評価	生活利便性・安全性の確保、景観面の配慮の観点から、駐車場計画の評価	戸建住宅の各種駐車場計画基準や計画事例を参考	94
	防犯性の評価 住宅団地・地区単位にて解説	居住者の安全性を高めることを考慮した敷地内の犯罪防止対策についての評価	-	101
	防災性の評価	防災性を高める計画として、敷地内の火災時等に対する防災性についての評価	避難路・消防活動空間の確保 防災性の高い植物の植樹 地下・半地下の浸水対策	95
建築物	計画・デザイン上の工夫による居住性の確保	ミニ開発でありながら、生活する上での居住性や快適性を向上させる、住宅の計画・デザイン上の工夫を評価	居住性の確保する上での工夫(日照・採光・通風の確保) プライバシー対応の工夫	96

評価方法については、 は定性評価、 は定量評価

建築物の評価に当たっては、住宅自体の性能については、住宅性能表示により評価することが可能であることから、本指標においては、ミニ開発としての計画・デザイン上の工夫より居住環境を向上させる点のみを評価対象としている。

住宅団地・地区単位での性能評価

評価範囲	評価項目	評価指標	評価方法	頁
建築物を含む空間	建て詰め感の評価	周辺を含めた居住性の確保、防災安全性の確保の観点から建築群としての建て詰め感を評価	空地延べ床面積比率 ・住宅団地内の空地面積 (㎡) / 住宅団地内の全建物延べ床面積 (㎡) 有効空地率 ・幅員 4 m 以上道路 + 公園広場等空地 + (敷地内得得内 + 4 m 未満道路) × 棟数密度補正率 / 区域面積 住宅団地建蔽率 ・(グロス) 全建築面積 (㎡) / 開発敷地面積 (㎡) ・(ネット) 全建築面積 (㎡) / 全宅地面積合計 (㎡) 棟数密度・戸数密度 ・住宅棟数 (戸数) / 区域面積 (ha)	97
	配置上の工夫による空間のまとまりの確保	ミニ開発では個別の敷地内にはまとまった空地が確保できないが、各敷地の空地の取り方を協調することで、住宅団地全体としての居住性を向上させることも可能である。ここではそのような方法を評価する。	建物配置による有効な空地の確保 宅地割や形状による日照、空地のまとまりの確保 道路形状による特徴ある空間の創出	100
共用空間の評価	安全性	防犯安全性	犯罪者の接近を阻止する領域の確保 犯罪制御のための監視性の確保	101
		交通安全性	道路整備の良好さや人と車との接触機会をできるだけ少なくする等、交通安全性を確保するための計画上の配慮点を評価。(主に開発に伴い道路が新設されるものを中心に用いる)	安全な接道道路の規模・形状 接道道路での歩行者の安全性確保 周辺道路網による安全性の確保 適切な道路の維持・管理に向けた体制 団地内の交通安全性への配慮
	街並み・景観	快適性を向上させる、街並み形成及び住宅団地計画等に関わる景観構成要素を評価	建物の配置の工夫による街並みの骨格づくり 屋根勾配・素材等の統一による調和のあるスカイラインの形成 色彩コントロールによる団地単位での調和のある街並の形成 統一性のある外構空間の形成	104
緑環境	自然環境における快適性を確保するための宅地内及び周辺地区も含めた評価	沿道部の緑化(敷地単位～住宅団地単位) ・接道部緑化長さ/接道部長さ 接道部緑化基準 敷地内の緑化(敷地単位＝住宅団地単位) ・緑地面積/(敷地面積 - 建築面積) 敷地内緑化基準 または ・緑地面積/[敷地面積 - (1 - 法定建蔽率)] 敷地内緑化基準 緑被率(住宅団地単位～地区単位) ・緑被面積/開発敷地面積	106	
外部効果の評価	ミニ開発が生じることにより、隣接地を中心とした、周辺の居住環境に影響を及ぼしている事項について評価	周辺建物への離隔距離、隣棟間隔の確保 周辺の街並みとの調和を評価 周辺に対する緑化面積の確保と開放 ヘッドニック分析の結果を用いた市場価値の変化の評価	113	

評価方法については、 は定性評価、 は定量評価

持続可能性評価

評価項目		評価指標	評価方法	頁
環境 持続 可能性	環境共生 計画・省エ ネルギー の取り組 み	エネルギー消費量の削減・ 有効利用、自然・緑環境活 用等の観点から住宅団地の 計画を評価	微気候・外部空間の環境影響 社会基盤 地域環境マネジメント	117
社会 持続 可能性	住宅団地 の維持・管 理	良好な居住環境を維持する 上で、居住環境を阻害する 要因を排除し、物理的な環 境を維持・保全する手法の 評価	法規制による景観・街並みの担保 民間の管理協定による役割の明確化 維持管理の組織・体制の構築	118
	住宅団地 の改善・更 新の容易 性	住宅団地が改善・更新時期 を向かえるにあたっての、 隣地買収などの団地改編に 対する取り組み	共同・協調的更新パタンの例示	125

評価方法については、 は定性評価、 は定量評価

4 2. 評価指標の解説

- ・ここでは、住宅敷地単位での性能評価、住宅団地・地区単位での性能評価、持続可能性の評価、の3つの段階に分けて、評価指標の意義・考え方、評価方法等の解説を行う。
- ・指標には、チェック項目に基づき確認する定性指標と数量的基準を元に評価する定量指標の2種類がある。
- ・指標の特性上、定性指標と定量指標毎に解説する内容は異なり、各指標は以下の構成で解説することとする。

解説項目		概要
定性指標	(1) 指標の意義・評価の考え方	・住宅団地評価を行う上で、居住環境の向上及びミニ開発の課題の解消という観点から見た本指標の意義・評価の考え方
	(2) 評価項目例	・居住環境を向上させるための、住宅団地の計画内容を評価する項目を例示的に表示
	参考資料	・地方公共団体における指導・規制状況や、先進的計画事例等を紹介
定量指標	(1) 指標の意義・評価の考え方	・住宅団地評価を行う上で、居住環境の向上及びミニ開発の課題の解消という観点から見た本指標の意義・評価の考え方を解説
	(2) 評価方法	・設定した評価指標における、指標の算出に当たっての考えた方と具体的な算出方法について解説
	(3) 目標の設定例	・良好な居住環境を確保できるという観点から、指標の目標値の設定例を解説
	参考資料	・その他参考となる目標設定例等を例示

参考資料については、参考となる事例がある場合に限り記述するものとする。

4 2 1. 住宅敷地単位の評価

住宅敷地単位の評価		評価範囲: 宅地	定量指標
評価項目	宅地規模の評価		
評価指標	住宅の居住性の確保、周辺を含めた良好な居住環境の形成を図ることを目的とした宅地規模の基準		
評価方法	$\text{「望ましい住宅床面積」} \div \text{「階数(3層)」} \div \text{「建蔽率(\%)」} = \text{「敷地面積基準」}$ $\text{「望ましい住宅床面積」} \div \text{「容積率(\%)」} = \text{「敷地面積基準」}$ の式の算定値の内いずれか大きい方		

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・本指標は、住宅を計画する上での良好な居住性を確保することや、周辺環境・景観の形成・保全の観点から想定される、望ましい宅地規模を設定するものである。
- ・宅地規模については、地域により望ましい基準は異なるが、本指標はあくまで、良好な居住性を確保しうる床面積を持つ住宅を建築する上で必要な、宅地規模の基準を算定する方法と、周辺の宅地規模との比較から想定される望ましい宅地規模を算定することで、基準となる宅地規模を示すこととする。

(2) 評価方法

住宅を計画する上で望ましい床面積を確保するための宅地規模

- ・「建蔽率・容積率の制限」や、「木造住宅では3層が上限であること」を考慮すると、敷地面積が決まった段階で、建築可能な最大限の床面積が求められる。
- ・上記のことから以下の式で床面積は簡易に求められる。

$$\text{「敷地面積」} \times \text{「建蔽率(\%)」} \times \text{「階数(3層)」} = \text{「床面積の最大値」}$$

但し、容積率の指定によっては3層とせず2層の時がある。また、S造、RC造とした場合は4層以上も可能であるが、一般的にミニ開発は3層以下の場合が多いことから、実態を考慮し3層としている。また、ミニ開発で3層の場合においても1層分はほとんど駐車場利用しているケースもあるので、そのような場合は2層として計算することが望ましい。

- ・上記の式より逆算することで、

$$\text{「望ましい住宅床面積」} \div \text{「階数(3層)」} \div \text{「建蔽率(\%)」} = \text{「敷地面積基準」}$$

から算出することができる。

- ・一方、容積率の限度から、

$$\text{「望ましい住宅床面積」} \div \text{「容積率(\%)」} = \text{「敷地面積基準」}$$

という式も成立する。

但し、容積率については、建築基準法に準拠し、「指定容積率」と「前面道路幅員より決定する容積率」の内、小さい方を採用することとする方が望ましい。

- ・法規制上は、上記の2式の内大きい方の面積をとることとなる。

周辺の宅地規模を考慮

- ・周辺の宅地規模を住宅地図（1/1500）や白図（1/2500）等の地図より図上求積することで、周辺と同等の数値を宅地規模の基準とすることも考えられる。
- ・但し、周辺宅地と宅地の規模を揃えるという観点は、あくまで宅地規模の水準を周辺と合わせることで、建物のボリュームを揃い街並み保全されやすいことや隣棟間隔が確保されやすい等の点で居住環境が保全される可能性が高いということであり、宅地規模を周辺と合わせるだけで上記のことが必ず達成されるわけではない。
- ・そこで、周辺宅地規模と で算出した数値と著しくかけ離れている場合や、周辺の宅地規模との違いから外部不経済をもたらす可能性がある想定される場合に限り、周辺宅地規模を考慮し、宅地規模の基準を設定することが望ましい。
- ・また、各市区町村において、都市計画により敷地規模の最低限度を設定する場合、最低限度設定した場合に既存不適格宅地がどの程度生じるか考慮して設定するケースがある。
- ・例えば目黒区で、現在都市計画により敷地規模の最低限度を設定することを検討しているが、最低限度を設定した際に、既存不適格宅地が1割程度に収まることを念頭に数値を定めている。

指導要綱等との整合

- ・既存の指導要綱等によるまちづくりにおける行政指導の実績をベースとして都市計画により予定するケースが中心となっている。

(3) 目標の設定方法例

- ・望ましい住宅床面積として、「住生活基本計画（全国計画）平成18年9月国土交通省」の中に「誘導居住面積水準」が示されている。
- ・誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

誘導居住面積水準の算定式

(1) 一般型誘導居住面積水準	
単身者	55 m ²
2人以上の世帯	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²
(2) 都市居住型誘導居住面積水準	
単身者	40 m ²
2人以上の世帯	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²
注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定するただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。	
2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。	
3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合	

- ・そのため目標設定の方法として「一般型誘導居住面積水準」の数値を望ましい床面積の目標値とした上で、指定建蔽率・容積率を考慮し敷地面積基準を定める方法が考えられる。
- ・以下に設定結果例を示す。

宅地規模基準の設定例

指定 建蔽	指定 容積	一般型誘導居住面積水準の世帯 人員別の宅地規模基準				都市居住型誘導居住面積水準の 世帯人員別の宅地規模基準			
		2人	3人	4人	5人	2人	3人	4人	5人
		75 m ²	100 m ²	125 m ²	143 m ²	55 m ²	75 m ²	95 m ²	110 m ²
40%	80%	94 m ²	125 m ²	157 m ²	179 m ²	69 m ²	94 m ²	119 m ²	138 m ²
50%	100%	75 m ²	100 m ²	125 m ²	143 m ²	55 m ²	75 m ²	95 m ²	110 m ²
60%	150%	50 m ²	67 m ²	84 m ²	96 m ²	37 m ²	50 m ²	64 m ²	73 m ²
60%	200%	42 m ²	56 m ²	70 m ²	80 m ²	31 m ²	42 m ²	53 m ²	62 m ²

建蔽率より決定する項目は赤、容積率より決定する項目は青

参考資料：地方公共団体等の敷地規模規制例

都市計画による規制（東京都）

区部	指定面積（ha）	指定内容
目黒区	592.0	第一種低層住居専用地域内 建ぺい率 50%（160.6ha） 80 m ² 60%（431.4ha） 70 m ²
世田谷区	2,968.3	第一種・第二種低層住居専用地域内 建ぺい率 40%（259.9ha） 100 m ² 50%（1956.3ha） 80 m ² 60%（752.0ha） 70 m ²
中野区	1,219.8	住居系用途地域内全域 建ぺい率 40%（60.1ha） 85 m ² 50%（116.1ha） 70 m ² 60%（1043.6ha） 60 m ²
杉並区	2,878.0	商業系用途地域を除く全域 建ぺい率 30%（90.0ha） 100 m ² 40%（514.0ha） 80 m ² 50%（1352.7ha） 70 m ² 60%（921.3ha） 60 m ²
江戸川区	3,373.3	商業系用途地域を除く全域 （3373.3ha） 70 m ²
区部計	11,031.3	

出典：東京都資料（平成20年1月時点）

条例・指導要綱等による規制

NO	区・市	規制内容	根拠条例・要綱等	
1	江戸川区	・ 1区画の敷地面積 70 m ² 以上	江戸川区住宅整備事業における基準等に関する条例（平成 18 年 4 月）	
2	世田谷区	建ぺい率	一区画当たりの宅地面積	世田谷区小規模宅地開発指導要綱
		30%	120 m ² 以上	
		40%	100 m ² 以上	
		50%	80 m ² 以上	
		60%	70 m ² 以上	
3	足立区	建ぺい率	一区画当たりの宅地面積	足立区環境整備基準・同細則
		40%	100 m ² 以上	
		50%	83 m ² 以上	
		60%	交通利便地域 66 m ² 以上	
			上記以外の地域 70 m ² 以上	
* 平均宅地面積が面積基準の 90%以上で 1 宅地までは緩和。				
4	葛飾区	建ぺい率	一区画当たりの宅地面積	葛飾区宅地開発指導要綱
		30%	120 m ² 以上	
		40%	90 m ² 以上	
		50%	72 m ² 以上	
		60%	66 m ² 以上	
* 近隣商業地域、商業地域を除く				
5	大田区	建ぺい率	宅地面積	大田区開発指導要綱
		40%	95 m ² 以上	
		50%	75 m ² 以上	
		60%	1・2 低層、1・2 中高：65 m ² 以上	
			1・2 住居、準住居：60 m ² 以上	
その他：55 m ² 以上				
* 宅地面積基準の90%以上で2宅地までは緩和することができる。				
6	練馬区	建ぺい率	敷地面積の最低限度積	練馬区小規模開発事業の敷地面積に関する指導要綱
		30%	100 m ² 以上	
		40%	90 m ² 以上	
		50%	80 m ² 以上	
		60%	75 m ² 以上	
7	荒川区	・ 1棟当たりの宅地区画面積は、60 m ² 以上を原則とする。 ・ 住戸 1 戸当たりの住居専用面積は、60 m ² 以上を原則とする。	荒川区市街地整備指導要綱	
8	品川区	用途地域	敷地面積	品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱
		第 1 種低層住居専用地域	60 m ² 以上	
		第 1 種中高層住居専用地域	55 m ²	
		第 2 種中高層住居専用地域		
		その他の地域	50 m ²	
9	文京区	・ 1区画当たりの宅地の面積は、60 m ² 以上（私道部分を除く）にするものとする。 ・ 状況によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。	文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱	
10	墨田区	・ 原則として各宅地の最低敷地面積を 60 m ² 以上とする。	墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱	
11	寝屋川市	・ 1 低層：100 m ² 以上 ・ 近隣商業地域、商業地域：55 m ² 以上 ・ その他：65 m ² 以上	寝屋川市開発に関する指導要綱 寝屋川市小規模住宅等指導要綱	

NO	区・市	規制内容		根拠条例・要綱等
12	東大阪市	用途地域	敷地面積	東大阪市開発指導要綱
		第1・2種低層住居専用地域	100㎡以上(90㎡)	
		第1・2種中高層住居専用地域	70㎡以上(65㎡)	
		第1・2種住居地域 準住居地域、準工業地域	80㎡以上(70㎡)	
		工業地域 市街化調整区域	150㎡	
*全体戸数の7割以上を確保するとともに、それ以外は最低敷地面積を()の数値以上とすること。				
13	八尾市	用途地域	敷地面積	八尾市開発指導要綱
		第1種低層住居専用地域	150㎡以上	
		第2種低層住居専用地域	100㎡以上	
		第1・2種中高層住居専用地域	70㎡以上	
		第1・2種住居地域 準住居地域	66㎡以上	
		近隣商業地域、商業地域	55㎡以上	
		準工業地域	66㎡以上	
		工業地域	80㎡以上	
		市街化調整区域	70㎡以上	
*市長が土地利用計画上、その他特別の事情によりやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。				
14	茨木市	用途地域	敷地面積	茨木市開発指導要綱
		第1・2種低層住居専用地域	150㎡以上	
		第1・2種中高層住居専用地域	100㎡以上	
		第1・2種住居地域 準住居地域及びその他の地域	75㎡以上	
15	岸和田市	用途地域	敷地面積	岸和田市の開発行為等に関する指導要綱
		第1・2種低層住居専用地域	150㎡以上	
		近隣商業地域、商業地域	100㎡以上	
		その他地域	100㎡以上	

住宅敷地単位の評価		評価範囲: 宅地	定量指標
評価項目	宅地の接道長さ (旗竿敷地の場合等)		
評価指標	避難上の安全性を確保するための接道部の長さ		
評価方法	「接道長さ」 「自動車の全幅」 + 「歩行上安全な幅員」		

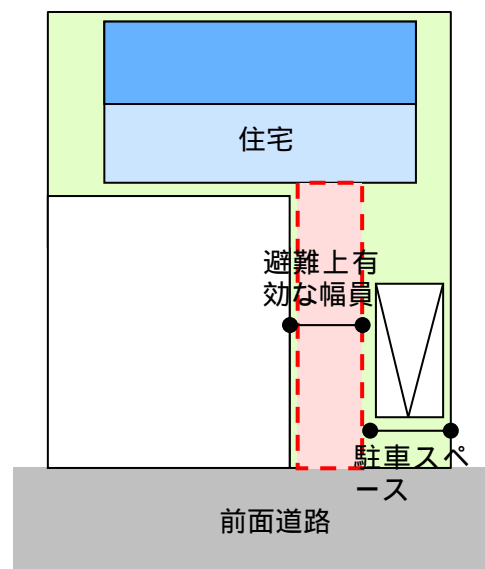
(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・本指標は、避難上安全な避難路を確保するという観点から、接道部の長さの基準を示すものである。
- ・狭小宅地の場合、特に旗竿敷地等は、敷地内に駐車場を確保した場合、道路に至るまでに十分な幅員を有する避難路が確保できないケースがある。
- ・本指標においては、車両寸法や歩行者寸法、道路・通路幅員に関する各種法規定を参考に、望ましい宅地の接道長さを評価するものである。

(2) 評価方法

- ・避難上の安全性を確保するためには、旗竿敷地の敷地延長部分に駐輪スペースを設けた場合でも、避難上安全な幅員が確保されることが前提となる。
- ・避難上有効な空地の幅員とは、居住者にとって、安全な歩行できる幅員を確保していることが望ましい。
- ・そのため、


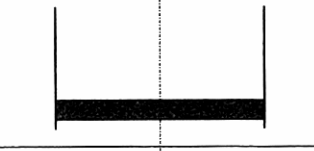

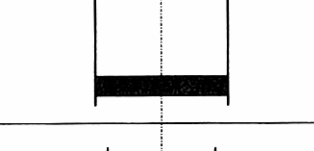
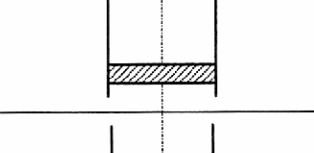
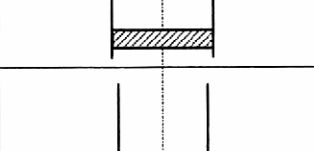
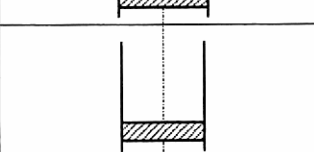
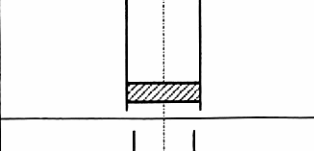
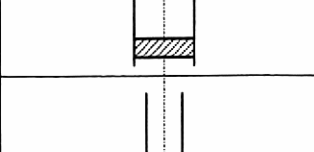
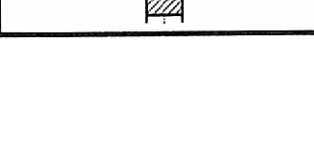

「接道長さ」 「自動車の全幅」 + 「歩行上安全な幅員」
を満たすことで、避難上の安全性を確保できると考えられる。



(3) 目標の設定方法例

- ・居住者により、利用する車両種類や必要な歩行上の専有幅は異なる。例えば、道路構造令では、小型自動車で全幅 1.7m、車いすの通行上の占有幅が 1.0mとされており、この場合は最低 2.7 m以上の接道長さが確保されれば、避難上有効な幅員は確保できることとなる。
- ・一方、各種法規定による道路・通路幅員と交通可能範囲を見てみると、上記の 2.7mという幅員は、建築基準法 42 条第 3 項において、特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合に認められる、中心線からの最低の水平距離の規定より、認められている幅員である。この幅員の場合は、自動車が進入した場合でも歩行者の待避スペースがぎりぎり確保される幅員であるともされている。
- ・このように、想定される居住者の状況に応じて、各種法により規定されている幅員を参考に、避難上安全な幅員を確保するという観点から、接道部の長さを設定することができる。

法規定による道路・通路幅員と交通可能範囲

幅員	幅員に関する法規定	交通面
6.0m	※道路構造令上の最低幅員（相互交通） 	歩車共存 ・基本的に自動車の相互交通が可能 ・一方交通の場合、一定の歩車分離が可能
4.0m	●建築基準法の原則となる道路幅員 	歩車共存 ・小型車（車幅1.7m）のすれ違いが、ぎりぎり可能
3.0m	※大規模な木造建築物の避難通路幅員 ※東京都における路地状敷地の路地幅員（延長>20m） 	歩行者中心 ・小型車のすれ違いはできない ・自動車進入の場合、歩行者の退避スペースはぎりぎり確保される
2.7m	●建築基準法第42条第3項水平距離指定の最低幅員 	歩行者中心 ・小型車のすれ違いはできない ・自動車進入の場合、歩行者の退避スペースはぎりぎり確保される
2.0m	※建築基準法の接道長さ ※東京都における路地状敷地の路地幅員（延長≤20m） ※道路構造令上の歩道最低幅員 	歩行者通路 ・自動車の進入はできない ・歩行者、車椅子、自転車のすれ違いが可能
1.8m	●建築基準法第42条第2項道路で建築審査会の同意を必要としない最低幅員 	歩行者通路 ・車椅子、自転車のすれ違いが何とか可能
1.6m	※共同住宅の中廊下の最低幅員 	歩行者通路 ・歩行者のすれ違いは可能だが、車椅子、自転車のすれ違いは困難
1.5m	※特殊建築物等の避難通路幅員 	歩行者通路 ・歩行者のすれ違いは可能だが、車椅子、自転車のすれ違いは困難
1.2m	※共同住宅の片廊下の最低幅員 	歩行者通路 ・歩行者、車椅子、自転車の通行は可能だが、すれ違いは困難
1.0m	（民法上の隣地との空き0.5m×2） 	歩行者通路 ・歩行者、車椅子、自転車の通行は何とか可能
0.5m	（民法上の隣地との空き） 	歩行者通路 ・歩行者の通行が何とか可能

出典：密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～（国土交通省 国土技術政策総合研究所 平成19年1月）

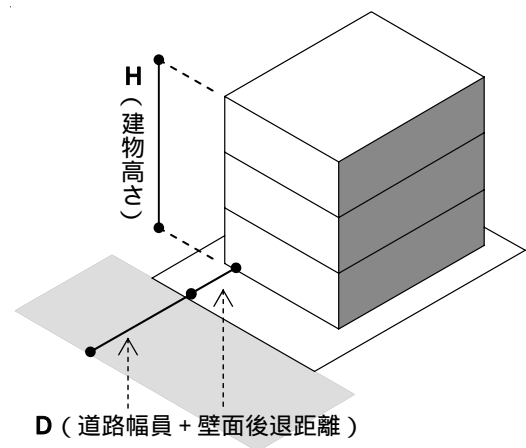
住宅敷地単位の評価	評価範囲: 建築物を含む空間	定量指標
評価項目	建て詰まり感の評価	
評価指標	日照の確保、道路からの圧迫感等の景観面への配慮から住宅敷地単位での建て詰まり感を評価する指標	
評価方法	D (道路幅員 + 壁面後退距離) / H (建物高さ)	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・ミニ開発による建て詰まりにより、日照障害、道路からの圧迫感等の景観面への課題が上げられる。
- ・上記のことを踏まえ、本指標においては、前面道路幅員、壁面後退距離等の周辺の建物との隣棟間隔と自己の建物の高さとの関係より個々の住宅としての建て詰まり感の評価を行う。

(2) 評価方法

- ・住宅の日照を確保するためには、南側面に対する相対する建物と一定の距離を保つ必要がある。
- ・同様に、圧迫感を軽減するという観点から考えると、前面道路から見た時に一定の建物までの距離を確保した上で建物の高さを抑える等の対応が必要となる。
- ・上記の内容を指標化するために、建物間隔と建物高さの関係に着目する。建物間隔については、隣接敷地の建物概要が把握できないこともあるので、当該建物から隣接敷地(道路に相対する隣接敷地も含む)距離とする。
- ・これより、



$$D \text{ (道路幅員 + 壁面後退距離)} / H \text{ (建物高さ)}$$

日照についての評価を行う場合、南側に道路がない場合のDは南側の敷地境界線からの壁面後退距離となる。

の式に基づき、評価を行うこととする。

(3) 目標の設定方法例

日照の評価例

- ・日照時間を評価として、冬至日において一定時間の日照を確保するという基準がある。
- ・例えば、緯度 35° において、建物が平行に配置されている場合、日照時間 4 時間確保するためには、 $D/H = 1.5$ 必要となる。つまり、南側建物が高さ 6m の場合、隣棟間隔が 9m 取れていれば地表面において 4 時間の日照の確保が可能となる。逆に、自己の建物高さが 6m の場合、北側隣接建物との距離が 9m 離れていれば日照は阻害しないということにもなる。
- ・これより、窓面の位置も考慮し、緯度 35° において、建物が平行に配置されている場合日照 4 時間を確保する隣棟間隔の基準値を以下のように設定することは可能。

建物高さ (H)	北側の建物の窓面の高さ	隣棟間隔 (H)	道路幅員 6m の場合の壁面後退距離
9m	G L +1m (1F 窓面)	12.0m	6.0m
	G L +4m (2F 窓面)	7.5m	1.5m
	G L +7m (3F 窓面)	3.0m	必要なし

圧迫感、空間としてのまとまりの評価例

- ・ D/H の関係と空間のまとまり、圧迫感の基準として、既往研究では $D/H < 1$ では、建築同士の相互干渉が強く圧迫感が強いとされ、既往研究では $1 < D/H < 2$ 程度が均整のとれた心地よい空間とされている。

既往研究による D/H と圧迫感の関係

研究名	D/H と圧迫感・空間としてのまとまりの関係	
「街並みの美学」 芦原義信	$D/H < 1$	建築と建築との相互干渉が強まりすぎた空間となる（閉鎖的な相互干渉作用が強まる）
	$1 < D/H < 2$	空間が平衡していて、ひきしまりのある寸法
	$2 < D/H$	建物間が離れ過ぎて閉鎖力が働きにくい
「街路の景観設計」 土木学会	$D/H < 1$	閉鎖性の強い空間
	$1 < D/H < 1.5$	均整のとれた空間
	$1 < D/H < 3$ 程度	心地よい囲繞感が存在
	$4 < D/H$	囲繞感がない

住宅敷地単位の評価	評価範囲:建築物を含む空間	定性指標
評価項目	バリアフリー・高齢者対応	
評価指標	多様な世帯への対応、ノーマライゼーションの視点から、道路から敷地内を通り建物内に至るバリアフリー・高齢者対応について評価	
評価方法	戸建住宅の屋外空間のバリアフリー基準等を元に設定	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・多様な世帯への対応、ノーマライゼーションの視点から、道路から敷地内を通り建物内に至るまでの住宅アプローチ空間のバリアフリー対応等、住宅地内における生活安全性を評価する。

(2) 評価方法・項目例

- ・戸建住宅の屋外空間のバリアフリー等の設計基準として「高齢者の居住の安全確保に関する法律」に基づき、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」が示されている。例えば、これらの基準を参考に必要な項目を抜粋しチェック項目とすることが考えられる。

チェック項目例

チェック項目	基準等	
住戸へのアプローチ通路	・歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法とし、できる限り有効幅員は900mm以上確保。	
高低差処理	処理方法	・スロープや緩勾配の階段を設ける。
	スロープ	・勾配を1/12以下とする。
	階段	・通路から敷地へ入るための数段程度の階段は、蹴上げ(R) 160mm、踏面(T) 300mm ・上記以外の場合は、踏面(T)と蹴上げ(R)の関係を、踏面(T) 240mm、550mm T+2R 650mmとする。 ・素材や色に変化を付ける等段差がはっきる認識できるようにする。
	手摺り	・階段や傾斜路には少なくとも片側に連続して手摺りを設置する。
設備(照明設備)	・高齢者の視力低下を考慮し、門、玄関(表札・郵便受け・押ボタン 100ルクス)通路 15ルクスを確保。 ・屋外階段は照明の複数設置等により路面に影ができないようにする。複数設置できない場合は、階段の段鼻、路面などがはっきる認識できる照度、角度、位置を考慮して設置。	

住宅敷地単位の評価		評価範囲:建築物を含む空間	定性指標
評価項目	駐車スペースの評価		
評価指標	生活利便性・安全性の確保等の点から、駐車場計画を評価		
評価方法	戸建住宅の各種駐車場計画基準や計画事例を参考		

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・モーターレーゼーションの進展やライフスタイルの多様化等により、マイカーも複数台を所有する世帯も増加し、住宅での駐車場の需要が増大しており、戸建住宅においては、一家一台駐車場を計画することが一般的である。
- ・そのような中で、戸建住宅地では、利用勝手・安全への認識不足と思われるものや、クルマが道路側にズラリ並び、周囲に配慮してない見苦しいものも多く見受けられる。
- ・本指標においては、利便性・安全性の観点から、駐車場計画における評価項目を整理する。(なお、駐車場計画に当たっての景観に関する評価は、住宅団地・地区単位での街並み・景観の評価に記述する。)

(2) 評価方法・項目例

- ・戸建住宅の駐車場の計画基準として「戸建て住宅の駐車スペースを考える」(財団法人駐車場整備推進機構 車庫研究会)等がある。例えば、これらの基準を参考に必要な項目を抜粋しチェック項目とすることが考えられる。

チェック項目例

チェック項目	基準等
駐車スペースの位置と居室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・道路から見通しの良い位置に設置。 ・駐車スペースと外壁の距離が近い場合、窓や給排気口の位置を配慮。
必要なスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・5500mm×(車の幅+800mm)が標準。 ・道路幅員が6m以下の場合、道路での切り返しが難しくなることから、駐車場の間口を大きめに確保する。
出入りのし易さの工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・道路幅や駐車スペースに余裕がないときは、すみ切りを設ける。
高齢化対応	<ul style="list-style-type: none"> ・間口を広くとる(車椅子での乗り降りの場合に1.4mの幅が必要)

住宅敷地単位の評価		評価範囲: 建築物	定性指標
評価項目	防災性の評価		
評価指標	防災性を高める計画として、敷地内の火災時等に対する防災性についての評価		
評価方法	避難路・消防活動空間の確保 防火性の高い植物の設置 半地下・地下室を設置した場合の浸水対策		

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・ミニ開発は、敷地の狭小性に伴い建て詰まりが生じるため、災害時の防災性の低さが問題とされている。また、居室面積を確保するために半地下・地下室を設置するケースも見られ、その際の浸水対策等が問題とされている。
- ・本指標では、敷地内の防災対策についての評価を行う。

(2) 評価方法・項目例

火災時等の防災安全性

- ・本指標において、火災時における防災安全性としては、建物自体の耐火性を評価するのではなく、屋外空間のつくり方による防災性についてを評価する。
- ・評価項目としては、CASBEE-すまい(戸建)を参考に、「避難路・消防活動空間の確保」と「防火性の高い植物の植樹」の2点についての項目を例示する。

チェック項目	基準等
避難路・消防活動空間の確保	・オープン外構化や生垣・軽量フェンスによる緑化、工作物の配置、落下物等の配慮等による災害時の避難の妨げをしない計画としている。
防火性の高い植物の植樹	<ul style="list-style-type: none"> ・防火性の高い樹種を隣家の出火場所となりやすい場所(台所など)や建物の窓近くに生垣植栽(植え付け間隔は2mに1本)を密に列植。 ・防火性の高い樹種で高さ1.5~1.8mの生垣をつくっている。

半地下・地下室を設置した場合の浸水対策

- ・ミニ開発においては、床面積を確保するために、容積対象外となる、半地下・地下室を設けている事例が多い。その場合、洪水時に地下室に浸水を招く等の問題が生じている。
- ・ここでは、「地下室の浸水対策のガイドライン((財)日本建築防災協会)」を参考に、地下室の浸水対策におけるチェックポイントを以下に示す。

チェック項目例

洪水ハザードマップでの位置の確保 外部から地下室に通じる出入り口等を設ける場合は、出入り口の床は道路面より高いか 出入り口等に防水板が取り付けられているか 土のうを置くスペースが考慮されているか 外部から地下室下りる階段の前室は広くとられているか

住宅敷地単位の評価	評価範囲:建築物	定性指標
評価項目	計画・デザイン上の工夫による居住性の確保	
評価指標	ミニ開発でありながら、生活する上での居住性や快適性を向上させる、住宅の計画・デザイン上の工夫を評価	
評価方法	居住性を確保する上での工夫（日照・採光・通風の確保） プライバシー対応の工夫	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・ミニ開発は、敷地の狭小性や隣接住宅との近接性に伴って、日照・通風・採光等の居住性の確保や生活の快適性を確保するためのプライバシー対応等が難しく、一般的な住宅と比較し性能が劣ると考えられる。
- ・本指標においては、居住性や生活の快適性を向上させるための、住宅の計画・デザイン上の工夫を評価する。

(2) 評価方法・項目例

- ・先進的な事例としての、都市型戸建て住宅団地の事例を参考に評価項目を抽出する。
- ・ここで提示する項目は、生活する上での居住性や快適性を向上させるためにプラスとなる項目を例示するものであり、項目に適合しない場合マイナス評価となるわけではない。

チェック項目例

チェック項目	居住環境を向上させる上での効果	
	居住性	プライバシー
トップライトの設置 天窓のこと	・側面の窓と比較し、多くの日照・採光を確保することが可能 ・光の入れ方の工夫により、空間の演出においても効果的	・窓面から他人の視線が入ることがなくプライバシー対応としても効果的
ハイサイドライトの設置 頭上より高い位置にある窓	・目の高さより上部に窓を設置することで、外からの視線を気にすることなく、日照・通風・採光の確保が可能	
2F以上を隣地境界線より壁面後退することによる隣地との距離の確保	・隣接住宅との距離が確保することで、開口を設置した際に日照・通風・採光の確保しやすい	-
隣接住宅と窓が向き合わない位置に開口を設置	-	・隣接住宅の居住者と直接視線が合わない
視線を通さないが光は通す窓の材質	・外部との視線が合いやすい位置の開口部については、すりガラス、ガラスブロック等視線は通さないが、光は通す材質を使用することで、室内の明るさを確保すると共にプライバシーも確保	
通りから視線が入りやすい位置に主要な居室・開口を設けない等プラン上の工夫	-	・通りに面した1F部分には、主要な居室を配置せず、2F以上に主要な居室を設ける等、プランニングの工夫でプライバシー対応を図る

4 2 2.住宅団地・地区単位の評価

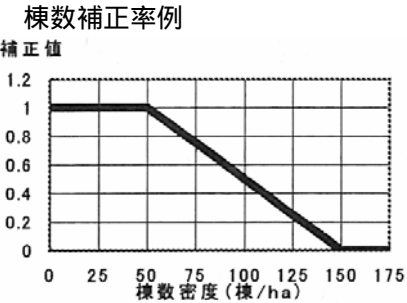
住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定量指標
評価項目	建て詰まり感の評価	
評価指標	周辺を含めた居住性の確保、防災安全性の観点から建築群としての建て詰まり感を評価	
評価方法	空地延べ床面積比率 ・住宅団地内の空地面積（㎡）/住宅団地内の全建物延べ床面積（㎡） 有効空地率 ・幅員4m以上道路＋公園広場等空地＋（敷地内得得内＋4m未満道路）×棟数密度補正率/区域面積 住宅団地建蔽率 ・（グロス）全建築面積（㎡）/開発敷地面積（㎡） ・（ネット）全建築面積（㎡）/全宅地面積合計（㎡） 棟数密度・戸数密度 ・住宅棟数（戸数）/区域面積（ha）	

（1）指標の意義・評価の考え方

- ・ミニ開発の問題点として、建て詰まりに伴う、日照・通風・採光等の居住性の悪化、建物倒壊・延焼危険性の増大等の防災面の悪化が上げられる。
- ・本指標は、住宅団地内はもちろんのこと、周辺の住宅を含めた居住性の確保、防災安全性の確保の点から、建築群として見た建て詰まり感を評価するものである。

（2）評価方法

- ・建て詰まり感、つまり市街地における空間のゆとりを評価する方法としては、従来、空地面積、空地の種類、建築面積、建築延床面積等との関係を定量化し居住環境の指標として活用してきた。
- ・本指標においては、各住宅地・市街地の特性や、入手可能なデータに応じて以下に例示した指標を適宜選択し活用していくことが考えられる。
- ・指標の中には住宅団地単体よりは、住宅団地を含む街区・地区レベル程度のあるまとまった範囲で用いた方がより適切に評価できる指標も含め整理している。

選択項目	評価方法																		
空地延べ床面積比率	<p>概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 密度をコントロールすることによって空地の量、市街地環境をコントロールする指標。土地の高度利用がなされた稠密な市街地における空間のゆとり、建築物の開放性を把握する指標として優れている。延床面積の多さに対応した開放的空間の必要量として総合的に測定可能である。 逆に居住の水準に左右される複合的な指標であるため、外部環境としての居住環境を純粹に把握しにくい面もある。 一定の幅員以上の道路で囲まれた、街区程度を測定単位とすることに適している。 <p>算定方法</p> $\frac{\text{空地面積（非建ぺい面積）(m}^2\text{)}}{\text{延べ床面積 (m}^2\text{)}}$ <p>補助幹線以上の道路や一定規模以上の公園は空地面積から除く</p>																		
有効空地率	<p>概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層高密度市街地における空間のゆとり、建築物の開放性を把握する指標として優れている指標である。 居住環境上有効な 4m 以上道路、敷地内空地の実態を反映する棟数密度を組み込んだ指標であり、空地の状況と建て詰まり等の密集度をバランスよく表す。空地のゆとりからみた街区環境の総合的な変化が反映されやすい。 <p>算定方法</p> $\frac{\text{幅員 4 m 以上道路 + 公園広場等空地} + (\text{敷地内空地} + \text{4 m 未満道路}) \times \text{棟数密度補正率}}{\text{区域面積}}$ <div style="text-align: right;"> <p>棟数補正率例</p>  <table border="1"> <caption>棟数補正率例のデータ</caption> <thead> <tr> <th>棟数密度 (棟/ha)</th> <th>補正值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>25</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>50</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>75</td><td>0.75</td></tr> <tr><td>100</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>125</td><td>0.25</td></tr> <tr><td>150</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>175</td><td>0.0</td></tr> </tbody> </table> </div>	棟数密度 (棟/ha)	補正值	0	1.0	25	1.0	50	1.0	75	0.75	100	0.5	125	0.25	150	0.0	175	0.0
棟数密度 (棟/ha)	補正值																		
0	1.0																		
25	1.0																		
50	1.0																		
75	0.75																		
100	0.5																		
125	0.25																		
150	0.0																		
175	0.0																		
住宅団地建蔽率	<p>概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 建蔽率は、個々の敷地から市街地に至るまで、居住環境を広く示す指標として用いられている。 ここでは、住宅団地全体を単位とした、建て詰まり度合いについて表すものとし、建蔽率が高い程建て詰まりが生じていると評価する。 建蔽率の算定においては、敷地面積に公共施設（道路や公園等）を含めた建蔽率（グロス）と敷地面積に公共施設（道路や公園等）を含めない宅地の合計より算出する建蔽率（ネット）がある。 <p>算定方法</p> $\text{住宅団地建蔽率（グロス）} = \frac{\text{全建築面積 (m}^2\text{)}}{\text{開発敷地面積 (m}^2\text{)}}$ $\text{住宅団地建蔽率（ネット）} = \frac{\text{全建築面積 (m}^2\text{)}}{\text{全宅地面積合計 (m}^2\text{)}}$																		
棟数密度・戸数密度	<p>概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 密集市街地の評価尺度にも利用されている、住宅の建て詰まり度合いによる災害安全性の評価等について、1ha 当たりの住宅戸数として示す。 <p>算定方法</p> $\frac{\text{住宅棟数 (戸数)}}{\text{区域面積 (ha)}}$																		

(3) 目標の設定方法例

・各指標の参考となる目標設定例を以下に示す。

選択項目	目標水準例		
空地延べ床面積比率	既往研究からの理論値		
	南面日照3時間確保	0.5以上必要	
	一般の住宅地に於いて日照、通風という基本的な要件や、火災、震災時の安全性の確保	0.6以上(対全空値比率)必要	
	中層住宅地(建蔽率60%、容積率200%程度)の最小値	0.5	
	低層住宅地	0.8(容積率100%)~1.0(3階以下)	
出典：「空地条件からみた密度の設定基準に関して」都市計画学会学術研究発表論文集 1977.11 「密度と空地条件による居住環境整備基準の設定方法に関する研究(その1)」建築学会論文報告集 1980.2 「密度と空地条件による居住環境整備基準の設定方法に関する研究(その2)」建築学会論文報告集 1980.11 いずれも戸沼幸一・佐藤滋			
有効空地率	既往研究からの理論値		
	居住環境が非常に悪い	0.3前後	
	満足	0.6以上	
	有効空地率を地区レベルで見た場合	密集市街地：0.3~0.65 一般市街地：0.4~0.7	
	出典：「密集市街地における居住環境指標としての有効空地率の研究」原田敬美・高見沢実・松本暢子・野澤康 日本都市計画学術研究論文集 2000.11		
	街区レベル	0.3以下	空地の総量を引き上げる必要があり、道路整備・有効な敷地内空地の確保、公園広場等の空地も確保のどれもが住民評価を高める。
		0.5以上	一般市街地 住民評価が満足となる。中でも、幅員4m以上道路12%以上の街区での評価は上がる。 密集地区 住民の評価が低いケースも多く、空地の偏在、4m未満道路率が高い等の傾向がみられる。
	地区レベル	0.4以下	整備の必要性が高い。
		0.6以上	住民評価が普通以上となる。
	出典：「住民評価から見た居住環境指標としての有効空地率の検証の研究」原田敬美・高見沢実・松本暢子・野澤康 都市計画 237 2002.6		
住宅団地建蔽率	既往研究からの理論値		
	ほぼ敷地いっぱい建物が建っている印象	60%以上	
	住宅市街地では建て詰まりの弊害が顕著	40~60%	
	敷地規模や建物形態によって良・不良	30~40%	
	良好な市街地環境	30%未満	
出典：新建築学体系 19 市街地整備計画			
棟数密度・戸数密度	既往研究からの理論値		
	木造住宅密集地域	55世帯/ha	
	早急に整備すべき市街地	80世帯/ha	
出典：東京都の密集住宅市街地整備事業より(採択要件の一つとなっている)			

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定性指標
評価項目	配置上の工夫による空間のまとまりの確保	
評価指標	ミニ開発では個別の敷地内にはまとまった空地が確保できないが、各敷地の空地の取り方を協調することで、住宅団地全体としての居住性を向上させることも可能である。ここではそのような工夫や取組を評価する。	
評価方法	建物配置による有効な空地の確保 宅地割や形状による日照、空地のまとまりの確保 道路形状による特徴ある空間の創出	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・都市型戸建住宅団地では、稀少な空地を有効に活用し、居住環境を高める必要がある。
- ・建物配置、宅地割と宅地形状、道路形状による工夫により、団地単位で有効な空地を生み出している事例もみられることから、これらの取組みを評価していく。

(2) 評価方法・項目例

- ・先進的な戸建住宅団地等における空間確保の手法を参考に、都市型戸建住宅団地でも適用が考えられる以下の取組みを評価項目としてあげる。

チェック項目例

チェック項目		基準等
建物配置による有効な空地の確保	前面道路	・前面道路沿いに壁面後退や、雁行配置などによる空地の集約化などの工夫がみられる。
	隣地境界	・オープン外構とし、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。 ・長大な街区などでの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。 ・背割り緑地などによる居住環境の向上に向けた取組みがみられる。
宅地割や形状による日照、空地のまとまりの確保	宅地割	・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。
	旗竿敷地	・旗竿宅地の配置によるコモン広場・集合駐車場の設置などの工夫がみられる。
道路形状による特徴ある空間の創出	位置指定道路による接道	・道路を曲線とすることによりヒューマンな街並みを形成している。 ・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。 ・位置指定道路とあわせた旗竿宅地による工夫がみられる。
	空地による接道（建基法43条但し書き）	・建基法43条但し書きを活用したコモン広場・集合駐車場の設置などの工夫がみられる。

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定性指標
評価項目	共用空間の評価 防犯安全性	
評価指標	犯罪を防止するという視点から、犯意者の接近阻止、犯意者による犯罪制御するための監視性の確保するための計画上の配慮点を評価	
評価方法	犯罪者の接近を阻止する領域の確保 犯罪制御のための監視性の確保	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・都市型戸建住宅団地は、2階などへの犯罪者の接近が容易であることや、死角などが生じやすいことにより、犯罪危険性が高くなる可能性がある。これらの危険性を排除するため、犯罪者の接近阻止、および犯罪制御のための監視性の点から、都市型戸建住宅団地を評価する。

(2) 評価方法・項目例

- ・戸建住宅の防犯性に関しては、「安全・安心まちづくりハンドブック 防犯まちづくり編（建設省都市局／警察庁生活安全局推薦）」や、東京都安全・安心まちづくり条例による「住宅における犯罪の防止に関する指針」が示されている。これらの基準を参考に必要な項目を抜粋しチェック項目とする。

チェック項目例

チェック項目		基準等
犯罪者の接近を阻止する領域の確保	塀・柵	・敷地の共同利用などにより、敷地境界での足場になる塀、柵がない。 ・隣地境界で塀・柵を設置する場合には、ブロック塀等の足場になる塀ではなく、足場にならない柵・生垣となっている。
	窓・庇等	・窓（侵入されるおそれのない小窓及び避難を考慮する必要がある窓を除く。）のうちバルコニー、庭等に面するもの以外のものには、面格子の設置等、侵入の防止に有効な措置が講じられていること。 ・出窓等の足場となる構造物の有無
	バルコニー	・縦どい、手すり等を利用した侵入の防止に有効な構造を有すること。
	コミュニティ空間の統一性	・管理が行き届いた印象を与える緑化、清掃などの活動や協定の有無
		・道路空間等が統一されたデザインで一体的な空間が形成されており不審者が侵入しにくい印象を与えている。
犯罪制御のための監視性の確保	道路	・壁面後退による道路空間の見通しの確保 ・隅切りによる道路空間の見通しの確保
	塀・柵・門扉	・道路に面した柵・垣は、侵入作業が行われないう、見通しのきく低い柵・垣とする。 ・隣棟間が侵入経路となることを避けることから、隣との建物の間には、侵入防護用の見通しのよい門扉や柵とする。
	窓	・侵入口とならず、道路空間や屋外空間に対して視認性を有する窓がある。
	バルコニー	・手すりは、プライバシーの確保、転落防止及び構造上支障のない範囲において、見通しが確保されたものであること。
	出入り口	・道路を挟んで互いに向かい合った出入り口がある。 ・ピロティ駐車場の場合の暗がりや、駐車した際のエントランス部の視認性が確保されている。
	防犯灯の設置	・水平面照度3ルクス以上を確保（20m間隔程度での設置） ・各戸へのセンサー付きの該当、門灯等の設置

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定性指標
評価項目	共用空間の評価 交通安全性	
評価指標	道路整備の良好さや人と車との接触機会をできるだけ少なくする等、交通安全性を確保するための計画上の配慮点を評価。（主に開発に伴い道路が新設されるものを中心に用いる）	
評価方法	安全な接道道路の規模・形状 接道道路での歩行者の安全性確保 周辺道路網による安全性の確保 適切な道路の維持・管理に向けた体制 団地内の交通安全性への配慮	

（１）指標の意義・評価の考え方

- ・都市型戸建住宅団地における道路整備は、身近な生活道路としての機能を担うことから、歩行者の安全性や災害時の避難などに対する配慮が必要である。
- ・団地の計画にあたっては、交通機能上有効な道路の幅員や形状の確保とともに、避難路の設置やスピード抑制策、視認性の向上や良好な維持管理などの取り組みが可能である。
- ・これらの取り組みとともに、団地を取り巻く周辺の道路・交通環境に対する評価も加えて、都市型戸建住宅団地の歩行者の安全性を評価する。

（２）評価方法・項目例

以下の点について評価を行う。

- ・最も身近な接道道路については、開発許可基準などを参照し、基本的な交通機能が確保できる規模・形状を評価する。
- ・接道道路での歩行者の安全性確保への取り組みを評価する。
- ・周辺道路網による交通機能、歩行者の安全性等に対する評価を行う。
- ・接道道路の維持管理について、管理者の明確化や、私道の維持管理に対する取り組みを評価する。
- ・団地内での交通安全性確保に対する取り組みについても評価項目とする。

チェック項目例

チェック項目		基準等				
安全な接道 道路の規模・形状	歩車分離	・歩道が整備され、歩行者の安全性が確保されている。				
	道路延長および幅員	・自動車のすれ違いが可能な幅員が確保されている。 ・緊急自動車のアクセスが確保されている。				
		道路幅員	道路延長			
			35m以下	35m～60m以下	60m～120m以下	120m～
	通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上	
	行き止まり型	4.5m以上	5m以上	6m以上	6m以上	
	(参照：「開発許可の手引き」 東京都)					
	袋路状道路	・35mを超える場合、転回広場が設置されていること。				
	隅切り	・予定建築物が住宅で沿道交通量の発生が少なく、将来においても大きくなると見込まれるもの。 <隅切りの長さ>				
		道路幅員	4.5m	5m	6m	
		4.5m	3m	3m	3m	
		5m	3m	3m	3m	
		6m	3m	3m	4m	
		(参照：「開発許可の手引き」 東京都)				
	バリアフリー	・段差解消や交差点での視認性の向上などが図られている。				
接道道路での歩行者の安全性確保	速度の抑制	・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。				
	路上駐車対策	・ポラードなどにより、路上駐車抑制が図られている。				
周辺道路網による安全性の確保	通過交通の排除	・補助幹線道路、主要区画道路を除き、通過交通を排除する網構成となっている。 ・近隣に自動車の発生集中をもたらす施設がない。				
	2方向避難	・2方向避難が確保されている。 ・袋路状道路でも、フットパス等により避難が可能である。				
	接続先道路	・6.5m以上の道路に接道道路が接続している。				
適切な道路の維持・管理に向けた体制	道路の管理形態	・公道か私道か ・私道の場合、自治体との維持管理協定がある。				
	維持管理に関する民協	・共有者間における私道維持管理に関する協定の有無 (落ち葉などの清掃、舗装等の維持管理に関する負担、ケーブル工事、ガス工事等の扱いなど)				
団地内の交通安全性への配慮	集合駐車場の設置	・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。				
	視認性の確保	・団地内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。				
	路面状況	・透水舗装の舗装材を用い水はけがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている。				

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲:建築物を含む空間	定性指標
評価項目	共用空間の評価 街並み・景観	
評価指標	快適性を向上させる、街並み形成及び住宅団地計画等に関わる景観構成要素を評価	
評価方法	建物の配置の工夫による街並みの骨格づくり 屋根勾配・素材等の統一による調和のあるスカイラインの形成 色彩コントロールによる団地単位での調和のある街並の形成 統一性のある外構空間の形成	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・都市型戸建住宅団地では、住宅群として協調しまとまりある景観を形成する等、良好な景観を形成している事例などもみられる。
- ・特に、宅地の狭小化による市街地環境の低下を補い、周辺地域を含めた街並みづくりの点からも、都市型戸建住宅団地における街並み・景観の評価が必要である。

(2) 評価方法・項目例

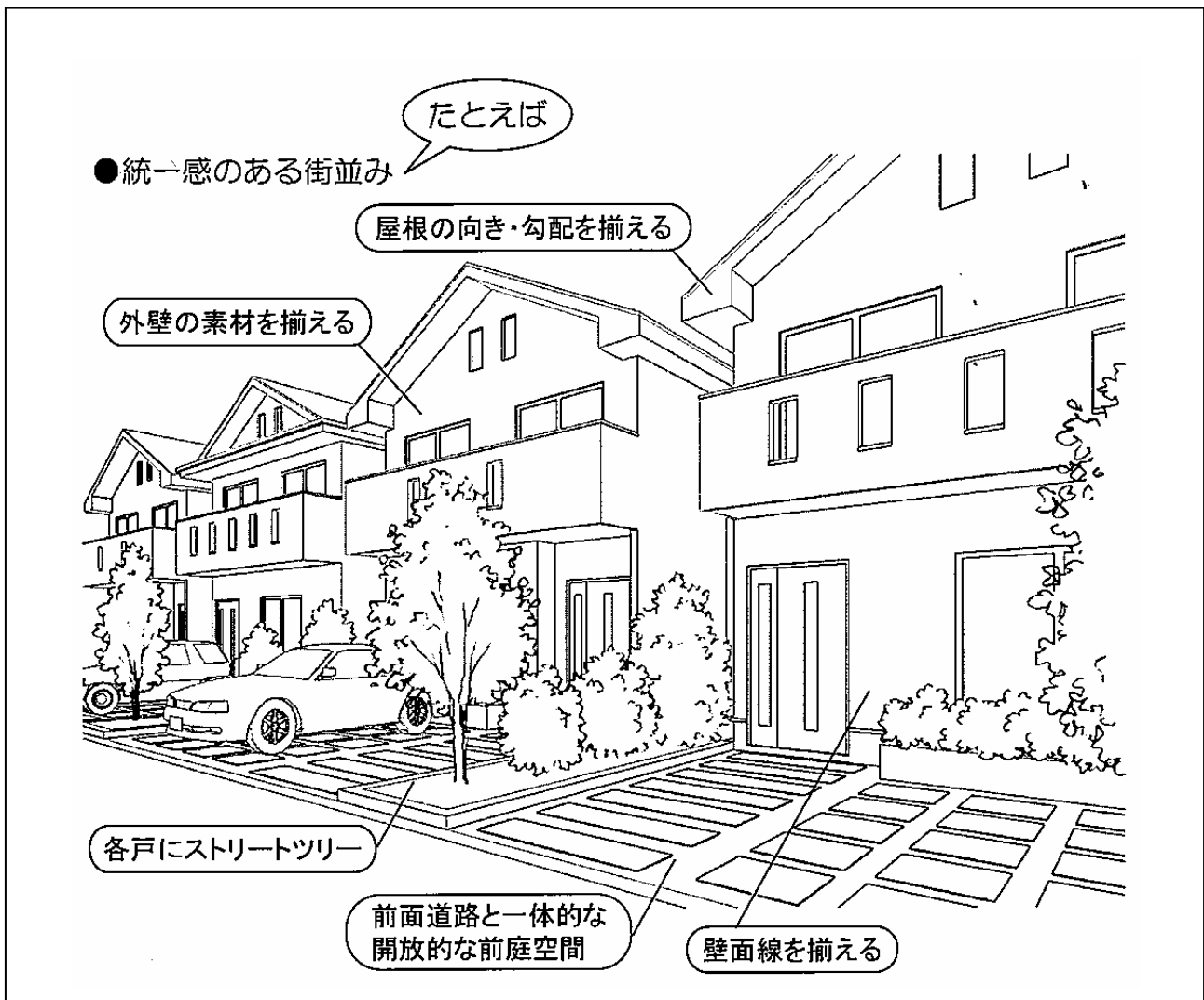
- ・戸建て住宅地に関する既往の景観ガイドラインや地区計画などから、評価項目を抽出する。
- ・先進的な戸建住宅地開発事例から、評価項目を抽出する。

チェック項目例

チェック項目		基準等
建物の配置の工夫による街並みの骨格づくり	壁面後退	・壁面後退によって、道路に対してオープンスペースを集約させ、道路空間とあわせて、ゆとりが感じられる空間となっている。
	壁面線・隣棟間隔	・統一された壁面線と適切な隣棟間隔により、街並みが形成されている。 ・雁行した建物配置等により、リズム感のある街並みを形成している。
	建物の正面性	・周辺を含めた街並みの形成に配慮された正面性を有している。 ・開口部が互いに向かい合わないよう設置し、プライバシーの確保に配慮している。
	角地のゆとり	・角地での隅切りが確保されている。 ・角地での壁面後退により、圧迫感を低減している。
屋根勾配・素材等の統一による調和のあるスカイラインの形成	勾配	・同程度の傾きをもった勾配屋根により、連続感、リズム感を与えている。
	素材	・統一された素材により、調和したスカイラインを形成している。
色彩コントロールによる団地単位での調和のある街並の形成	屋根	・明るさや鮮やかさを抑えた、周辺と調和した色彩である。
	外壁基調色	・穏やかなトーンの色彩や地域の建材を活かした色彩である。
	腰壁・下層階外壁	・外壁基調色と色相をあわせた色使いや、素材色を活かした色彩である。
統一性のある外構空間の形成	門扉	・前面道路から少し後退するなど、出入りの空間にゆとりがある。 ・門柱、郵便受け、表札などに全戸共通のデザイン的な配慮がみられる。 ・玄関廻りに緑化可能なスペースが設えられている。

垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> ・生け垣、ツタなどの緑化が可能である。 ・防犯性を兼ね備えたオープン外構、又は形状、規模、素材等により圧迫感や遮蔽感を避ける工夫がみられる。
前庭・駐車場・オープンスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・各宅地と道路が一体感をもった舗装材となっている。 ・駐車場の舗装は、グリーンプロック舗装、芝目地など緑化に配慮したものとなっている。 ・常緑樹などによるシンボルツリーにより、街並みにアクセントが加えられている。 ・一団の住宅地として緑が連続する街並みが形成されている。
電線	<ul style="list-style-type: none"> ・電線引き込みを住宅の裏手にまわすことにより、団地内を無電柱化している。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車置き場、室外機スペース等の建築設備機器、ゴミ収集置き場などをルーバーや植栽により目立たないように、景観上配慮して設置されている。

参考資料 まちなか住宅・関西プロジェクト 募集用パンフ



出典：住宅金融支援機構（旧公庫）「まちなか住宅・関西」プロジェクト パンフレット

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定量指標
評価項目	緑環境	
評価指標	自然環境における快適性を確保するための、宅地内、住宅団地全体、団地周辺を含めた地区レベルでの緑化の基準や緑量の定量的評価	
評価方法	沿道部の緑化（敷地単位～住宅団地単位） ・ 接道部緑化長さ/接道部長さ 接道部緑化基準 敷地内の緑化（敷地単位＝住宅団地単位） ・ 緑地面積/(敷地面積 - 建築面積) 敷地内緑化基準 または ・ 緑地面積/[敷地面積 - (1 - 法定建蔽率)] 敷地内緑化基準 緑被率（住宅団地単位～地区単位） ・ 緑被面積/開発敷地面積	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・ 居住環境に対する居住者の満足度を高めるとともに、良好な居住環境を形成していくためには、緑・自然環境の質・量を高め、居住環境の快適性を確保していくことが重要となる。
- ・ 本指標は、宅地内、住宅団地全体、団地周辺を含めた地区レベルでの、緑量としての基準を評価する指標を示すものである。

(2) 評価方法

- ・ 緑量の測定として、通り沿いの緑の量を評価する「沿道部の緑化」を評価するものと、宅地内や住宅団地内に面的に広がる緑量を評価する「宅地内・開発敷地内緑化率」や「緑被率」といった指標が考えられる。

沿道部の緑化

- ・ 沿道部の緑化基準として、敷地で道路に接する部分の長さに対する樹木や植栽帯等による緑化長さの割合である接道部緑化率について基準を設けることが考えられる。

住宅敷地単位

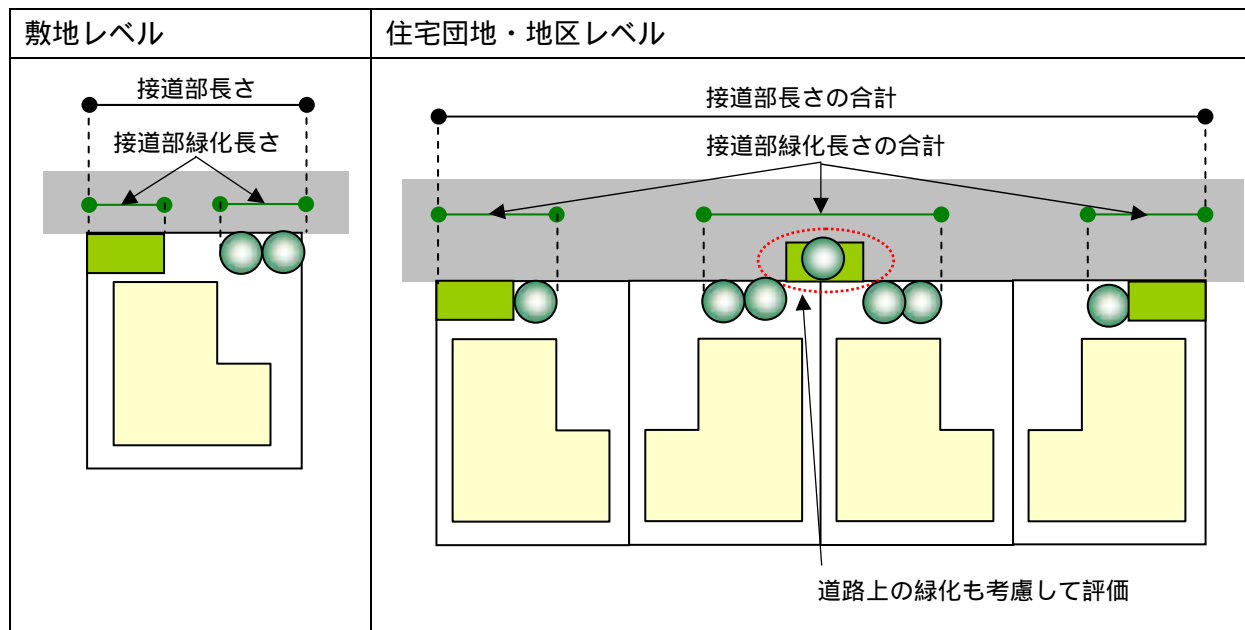
接道部の緑化率：接道部緑化長さ/接道長さ 接道部緑化基準

- ・ 但し、接道部緑化率については、各地方公共団体においても、緑化計画として指導しているが、都内区部では 200～350 m²程度以上の敷地を規制対象としており、狭小宅地は規制対象外となっているケースも多い。物理的に、宅地の間口の短さから、接道部の緑地長さが確保しにくいことも想定される。
- ・ そこで、戸別の宅地だけではなく、沿道の宅地全体の接道部の緑や道路上の緑化を含めて接道部の緑化を判断する方法も考えられる。

住宅団地・地区単位

沿道部の緑化率：(各宅地内の接道部緑化長さ + 道路上の緑化長さ) / 各宅地の接道長さの合計
 接道部緑化基準
 道路上の緑化については考慮しないで緑化率を確保することが望ましい

接道部緑化の測定範囲



敷地内の緑化

- 敷地内の地上部の緑化基準として、法定建蔽率や建築面積を考慮し、空地として確保される部分に対する緑化面積の割合から緑化基準を設けることが考えられる。

住宅敷地単位

敷地内の緑化率：敷地内緑化面積 / (敷地面積 - 建築面積) 敷地内緑化基準
 または
 敷地内緑化面積 / [敷地面積 × (1 - 法定建蔽率)] 敷地内緑化基準

- 但し、接道部緑化率と同様に、各地方公共団体においても、緑化計画として指導しているが、都内区部では 200 ~ 350 m²程度以上の敷地を規制対象としており、狭小宅地は規制対象外となっているケースも多い。
- そこで、戸別の宅地だけではなく、住宅団地全体の接道部の緑や道路上の緑化を含めて接道部の緑化を判断する方法も考えられる。

住宅団地・地区単位

住宅団地の緑化率：敷地内緑化面積合計 / (敷地面積合計 - 建築面積合計) 敷地内緑化基準
 または
 敷地内緑化面積合計 / [敷地面積 × (1 - 法定建蔽率)] の全敷地での合計
 敷地内緑化基準

沿道部の緑化と同様に、開発敷地全体の評価としては道路上の緑化部分も緑化面積に算定した上で、開発敷地面積に対する緑化率を算定する方法も考えられる。

緑被率

- ・緑被率とは、地表面を被う緑の面積の割合を表す指標であり、面的広がりを持つ緑の定量的な把握方法として比較的容易なものと考えられている。
- ・ の接道部緑化や の敷地内の緑化率については、自治体毎に緑化面積の算定基準が異なることや事業者からデータが入手可能なエリア、現地調査で把握可能なエリアは比較的狭いエリアであることを考慮すると、住宅団地を含む周辺地区の評価は難しい。
- ・そこで、評価対象が広域に渡る時は、緑被率により評価することが望ましい。緑被率の算定式は以下の通り。

緑被率： $\frac{\text{区域内の緑被地面積}}{\text{区域面積}}$

緑被地とは：樹木、草地、農地などの緑で覆われた土地。近年では屋上緑地についても、緑被地として加えている。

緑被面積の算定方法

- ・基本的には、航空写真を元に、緑被面積を図上計測していくこととなる。
- ・緑の基本計画ハンドブック（社団法人 日本公演緑地協会）においては、緑被率の調査方法として、航空写真と国土基本図（1/2500）を用いて、緑被地を抽出し、緑地種別と土地利用種別とを組み合わせた緑被地区分を設定して面積計測するとされている。
- ・東京都では、昭和 63 年に「緑被率標準調査マニュアル」により作成されており、緑の量の共通の計測指標として、緑被地抽出の水準が示されており、現在でも各自治体において参考にされている。本指標においては、住宅団地単位での指標とすることから、水準 レベルでの調査が望ましい。

緑被地抽出水準の概要

調査水準	調査概要
水準	街路樹、生垣等の小さな緑被地まで計測する調査水準 撮影：できる限り赤外カラーが望ましい 撮影縮尺：1/8000～1/10000 程度 緑被地の抽出：1/2500 程度に拡大された空中写真を判読し抽出 最小読み取り面積：地上での大きさ 1 m 程度以下に設定する
水準	大きな街路樹による緑被地程度までを計測できる調査水準 撮影：できる限り赤外カラーが望ましい 撮影縮尺：1/8000～1/10000 程度 緑被地の抽出：1/5000 程度に拡大された空中写真を判読し抽出 最小読み取り面積：地上での大きさ 3m 程度以下に設定する
水準	山林など大規模な緑被地を中心として計測する調査水準 緑被地の抽出：資料図面（現存植生図、地形図等）の凡例から緑被地区分に準じた区域を抽出

出典：緑被率標準調査マニュアル（昭和 63 年 東京都）

(3) 目標の設定方法例

- ・各指標の参考となる目標設定例を以下に示す。

沿道部の緑化、敷地内の緑化

- ・沿道部の緑化、敷地内の緑化については、各自治体において、緑化基準を設けているので、これらの数値を参考にしながら目標を設定することが考えられる。
- ・但し、自治体により算定方法が異なるため、基準値を参考にする際には、算定式を確認することが必要となる。
- ・また、狭小宅地については、物理的に緑化率を確保することが難しいことから、具体的な数値基準を設けて指導していないケースも多い。前述した区内では概ね、200～300㎡以上から規制対象となっている。
- ・狭小宅地での緑化基準という視点でみると、江戸川区のみ、戸建て一区画につき3㎡以上の緑地整備という基準が設けられている。
- ・東京都区部の基準値を参考にすると、以下のような目標設定例が考えられる。

接道部及び敷地内の緑化に関する目標設定例

項目	範囲	目標値
接道部の緑化	・開発敷地全体が接道している道路 ・開発敷地内に新設道路を設ける場合は新設道路沿道 新設道路については道路上の緑化部分を含めて算定	40%以上
敷地内の緑化	・戸別の各宅地	20%以上
	・開発敷地内 新設道路がある場合は、道路上の緑化部分を含めて算定	20%以上

参考資料 - 東京都及び23区内の緑化計画申請の際の緑化基準

	接道部(住宅の場合)	敷地内(地上部)	屋上部	対象開発面積																																																														
東京都	1000㎡未満:60% 1000～30000㎡:70% 30000以上:80%	A、Bの内小さい方以上 A:(敷地面積-建築面積)×0.2 B:[敷地面積-(敷地面積×建ぺい率×0.8)]×0.2 総合設計を用いた場合 C:(敷地面積-建築面積)×0.3	屋上の面積×0.2 総合設計を用いた場合 屋上の面積×0.3	1000㎡以上(公共施設は250㎡以上)																																																														
千代田区	500㎡未満:40% 500～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	A、Bの内小さい方以上 A:(敷地面積-建築面積)×0.2 B:[敷地面積-(敷地面積×建ぺい率×0.8)]×0.2 総合設計を用いた場合 C:(敷地面積-建築面積)×0.3	屋上の面積×0.2 総合設計を用いた場合 屋上の面積×0.3	250㎡以上																																																														
中央区	300～500㎡:50% 500～1000㎡:60% 1000㎡以上は東京都に	東京都に準ずる	東京都に準ずる	300～1000㎡ 1000㎡以上は東京都に準ず																																																														
港区	250～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	敷地面積×緑化率a+延べ床面積×緑化率b 緑化率a 1000㎡未満:3% 1000～3000㎡:4% 3000～5000㎡:5% 5000～10000㎡:6% 10000～30000㎡:7% 30000㎡以上:8% 緑化率b:住宅の場合1%	-	250㎡以上																																																														
新宿区	500㎡未満:50% 500～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	敷地面積×(1-法定建ぺい率)×0.2+屋上利用可能面積×0.2 法定建ぺい率が90%以上の敷地は次の式 敷地面積×(1-0.9)×0.2+屋上利用可能面積×0.2 総合設計を用いた場合 (敷地面積-建築面積)×0.3+屋上利用可能面積×0.3	-	250㎡以上																																																														
文京区	-	{敷地面積×(1-許容建ぺい率)×0.2}+{敷地面積×許容建ぺい率×0.05}	-	1000㎡以上(公共施設は250㎡以上)																																																														
台東区	-	100㎡未満:1.0% 100～200㎡未満:2.0% 200～300㎡未満:3.0% 300㎡以上(商業・近隣商業地域):4.0% 300㎡以上(その他の用途地域):8.0%	-	全て																																																														
墨田区	-	1000㎡～3000㎡未満:(2.5+敷地面積(㎡)÷400)%以上 3000㎡以上:10.0%以上	-	300㎡以上の土地の分割																																																														
江東区	250～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	[(敷地面積×(1-法定建ぺい率)]×緑化率 緑化率 250～1000㎡:25% 1000～2500㎡:35% 2500～5000㎡:45% 50000㎡以上:50%	(敷地面積×法定建ぺい率-控除面積)×緑化率(0.2)	250㎡以上																																																														
品川区	500㎡未満:40% 500～1000㎡:50% 1000～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	敷地面積×地上部緑化面積率 地上部緑化面積率 建蔽率50%の一低専:(1-法定建蔽率)×0.4 上記と商業系以外:(1-法定建蔽率)×0.3 商業系:0.05	敷地面積1000㎡以上の場合 屋上の面積×0.2	250㎡以上																																																														
目黒区	200～3000㎡:60% 3000～30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	(敷地面積×(1-建蔽率))×緑化率 緑化率 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>第1種低層住居専用地域</th> <th>第1・2種住居地域</th> <th>近隣商業地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全体敷地面積</td> <td>第1・2種中層住居専用地域</td> <td>準工業地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>200㎡～350㎡未満</td> <td>0.25</td> <td>0.2</td> <td rowspan="3">0.1</td> </tr> <tr> <td>350㎡～1,000㎡未満</td> <td>0.35</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡以上</td> <td>0.5</td> <td>0.375</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1・2種住居地域	近隣商業地域	全体敷地面積	第1・2種中層住居専用地域	準工業地域	商業地域	200㎡～350㎡未満	0.25	0.2	0.1	350㎡～1,000㎡未満	0.35	0.25	1,000㎡以上	0.5	0.375	-	200㎡以上																																												
用途地域	第1種低層住居専用地域	第1・2種住居地域	近隣商業地域																																																															
全体敷地面積	第1・2種中層住居専用地域	準工業地域	商業地域																																																															
200㎡～350㎡未満	0.25	0.2	0.1																																																															
350㎡～1,000㎡未満	0.35	0.25																																																																
1,000㎡以上	0.5	0.375																																																																
大田区	-	-	-	-																																																														
世田谷区	-	(敷地又は区域の面積-控除面積)×緑化率=基準緑化面積 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">敷地又は区域の面積</th> <th colspan="8">建ぺい率</th> </tr> <tr> <th>20%</th> <th>30%</th> <th>40%</th> <th>50%</th> <th>60%</th> <th>70%</th> <th>80%</th> <th>90%以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250～500㎡未満</td> <td>20.0%</td> <td>20.0%</td> <td>15.0%</td> <td>15.0%</td> <td>10.0%</td> <td>10.0%</td> <td>5.0%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>500～1,000㎡未満</td> <td>25.0%</td> <td>25.0%</td> <td>20.0%</td> <td>15.0%</td> <td>10.0%</td> <td>10.0%</td> <td>5.0%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>1,000～2,000㎡未満</td> <td>30.0%</td> <td>30.0%</td> <td>25.0%</td> <td>20.0%</td> <td>15.0%</td> <td>10.0%</td> <td>5.0%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>2,000～3,000㎡未満</td> <td>35.0%</td> <td>30.0%</td> <td>25.0%</td> <td>20.0%</td> <td>15.0%</td> <td>10.0%</td> <td>5.0%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>40.0%</td> <td>35.0%</td> <td>30.0%</td> <td>25.0%</td> <td>20.0%</td> <td>15.0%</td> <td>10.0%</td> <td>5.0%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地又は区域の面積	建ぺい率								20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%以上	250～500㎡未満	20.0%	20.0%	15.0%	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%	500～1,000㎡未満	25.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%	1,000～2,000㎡未満	30.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%	5.0%	2,000～3,000㎡未満	35.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%	5.0%	3,000㎡以上	40.0%	35.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%	-	250㎡以上
敷地又は区域の面積	建ぺい率																																																																	
	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%以上																																																										
250～500㎡未満	20.0%	20.0%	15.0%	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%																																																										
500～1,000㎡未満	25.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%																																																										
1,000～2,000㎡未満	30.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%	5.0%																																																										
2,000～3,000㎡未満	35.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%	5.0%																																																										
3,000㎡以上	40.0%	35.0%	30.0%	25.0%	20.0%	15.0%	10.0%	5.0%																																																										

各区のホームページより基準が確認できたもののみ記載

(続き)

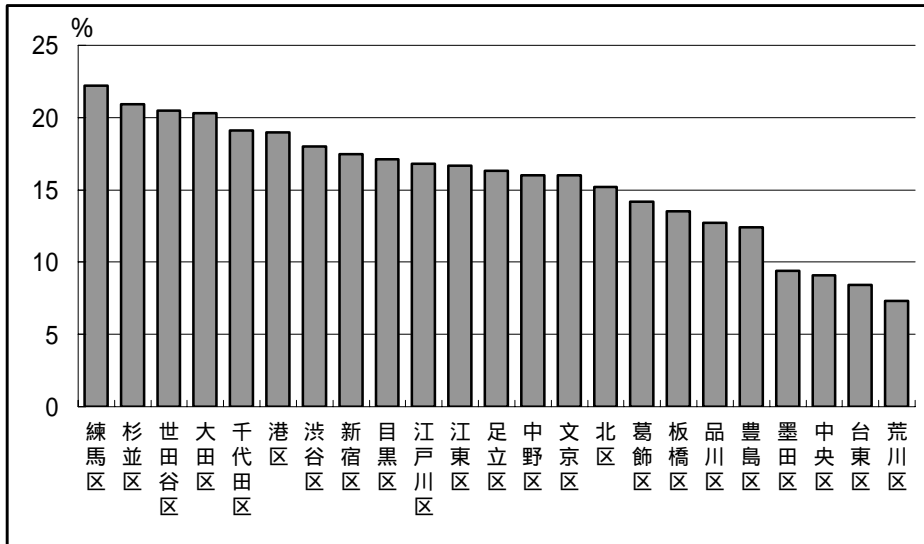
	接道部(住宅の場合)	敷地内(地上部)	屋上部	対象開発面積																																
渋谷区	-	(敷地面積 - 建築面積) × 0.2 総合設計を用いた場合 (敷地面積 - 建築面積) × 0.3	建築面積 × 0.2	300㎡以上																																
中野区	住宅:40%	A, Bの内小さい方以上 A:(敷地面積 - 建築面積) × 0.2 B:[敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] × 0.2	屋上の面積 × 0.2	ア、敷地の分割を伴い、分割前の敷地の面積が 300㎡以上イ、当該建築物の敷地が 200㎡以上																																
杉並区	200㎡未満:0.4 × 敷地面積/200 200 ~ 500㎡:40% 500 ~ 1000㎡:50% 1000 ~ 3000㎡:60% 3000 ~ 30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	[(敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率)) × 緑化率] 緑化率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>200㎡未満</th> <th>200㎡以上 300㎡未満</th> <th>300㎡以上 500㎡未満</th> <th>500㎡以上 1000㎡未満</th> <th>1000㎡以上 3000㎡未満</th> <th>3000㎡以上 10000㎡未満</th> <th>10000㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域</td> <td>0.25×A</td> <td>0.25</td> <td>0.3</td> <td>0.35</td> <td>0.4</td> <td>0.45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域</td> <td>0.2×A</td> <td>0.2</td> <td>0.25</td> <td>0.3</td> <td>0.35</td> <td>0.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域</td> <td>0.1×A</td> <td>0.1</td> <td>0.15</td> <td></td> <td>0.2</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上 10000㎡未満	10000㎡以上	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	0.25×A	0.25	0.3	0.35	0.4	0.45		第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	0.2×A	0.2	0.25	0.3	0.35	0.4		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	0.1×A	0.1	0.15		0.2			-	
敷地面積	200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上 10000㎡未満	10000㎡以上																													
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	0.25×A	0.25	0.3	0.35	0.4	0.45																														
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	0.2×A	0.2	0.25	0.3	0.35	0.4																														
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	0.1×A	0.1	0.15		0.2																															
豊島区	-	-	-	-																																
北区	3000㎡未満:60% 3000 ~ 30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	商業系以外:敷地面積の8% 商業系:敷地面積の4%(防火地域は2%)	-	300㎡																																
荒川区	-	[敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] × 0.2等	-	宅地の区画形質変更300㎡ 建築行為:200㎡等																																
板橋区		必要緑化面積 = 緑化対象面積 × (1 - 控除率) × (1 - 建ぺい率) × 緑化率 等 緑化率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業面積</th> <th>550㎡未満</th> <th>550㎡以上 700㎡未満</th> <th>700㎡以上 850㎡未満</th> <th>850㎡以上 1000㎡未満</th> <th>1000㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緑化率</td> <td>0.25</td> <td>0.32</td> <td>0.38</td> <td>0.44</td> <td>0.50</td> </tr> </tbody> </table>	事業面積	550㎡未満	550㎡以上 700㎡未満	700㎡以上 850㎡未満	850㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上	緑化率	0.25	0.32	0.38	0.44	0.50	屋上緑化対象面積 × 0.2	350㎡以上																				
事業面積	550㎡未満	550㎡以上 700㎡未満	700㎡以上 850㎡未満	850㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上																															
緑化率	0.25	0.32	0.38	0.44	0.50																															
練馬区	-	(敷地面積 - 建築面積) × 緑化率 × 控除面積 <table border="1"> <thead> <tr> <th>空地面積</th> <th>率</th> <th>控除面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000㎡以下</td> <td>3/10</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td>1,000㎡を超え 4,000㎡以下</td> <td>4/10</td> <td>100㎡</td> </tr> <tr> <td>4,000㎡を超え 7,000㎡以下</td> <td>5/10</td> <td>500㎡</td> </tr> <tr> <td>7,000㎡を超え 15,000㎡以下</td> <td>6/10</td> <td>1,200㎡</td> </tr> <tr> <td>15,000㎡を超えるもの</td> <td>7/10</td> <td>2,550㎡</td> </tr> </tbody> </table>	空地面積	率	控除面積	1,000㎡以下	3/10	0㎡	1,000㎡を超え 4,000㎡以下	4/10	100㎡	4,000㎡を超え 7,000㎡以下	5/10	500㎡	7,000㎡を超え 15,000㎡以下	6/10	1,200㎡	15,000㎡を超えるもの	7/10	2,550㎡	-	300㎡以上														
空地面積	率	控除面積																																		
1,000㎡以下	3/10	0㎡																																		
1,000㎡を超え 4,000㎡以下	4/10	100㎡																																		
4,000㎡を超え 7,000㎡以下	5/10	500㎡																																		
7,000㎡を超え 15,000㎡以下	6/10	1,200㎡																																		
15,000㎡を超えるもの	7/10	2,550㎡																																		
足立区	-	-	-	-																																
葛飾区	-	-	-	-																																
江戸川区	戸建て開発を行う場合は沿道部に一区画当たり3㎡以上の緑地整備 接道部緑化率 500㎡未満:35% 500 ~ 1000㎡:45% 1000 ~ 3000㎡:60% 3000 ~ 30000㎡:70% 30000㎡以上:80%	A, Bの内小さい方以上 A:(敷地面積 - 建築面積) × 環境空地率 B:[敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] × 環境空地率 環境空地率:集合住宅以外の住居系用途地域は20%		3区画以上に分割する団体の戸建て住宅建設区域面積300㎡以上																																

各区のホームページより基準が確認できたもののみ記載

緑被率

- ・ 緑被率についても、各自治体において調査、緑の実態調査や都市計画基礎調査の際に、調査を行っており、比較的簡易にデータを入手することが可能である。また、自治体においては、GISで緑のデータについても情報管理を行っており、地域別の緑被率についての集計も行っている。
- ・ これらの各自治体の調査値を参考に、緑被率の目標値を設定することは考えられる。

23区における緑被率



区によって、調査年度・方法が異なるため厳密な比較ではない。

住宅団地・地区単位での 性能評価	評価範囲：建築物を含む空間	定性指標・定量指標
評価項目	外部効果の評価	
評価指標	ミニ開発が生じることにより、隣接地を中心とした、周辺の居住環境に影響を及ぼしている事項について評価	
評価方法	周辺建物への離隔距離、隣棟間隔の確保 周辺の街並みとの調和 周辺に対する緑化面積の確保と開放性 ヘドニック分析の結果を用いた市場価値の変化の評価	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・これまでの指標については、住宅団地内の居住環境を評価することを主要な視点として見てきた。
- ・しかし、ミニ開発の問題点として、周辺の居住環境へ負の影響を及ぼすという問題が提示されており、本指標においても居住環境を見る上で周辺の居住環境へ負の影響を与えないことを評価することは考慮すべき事項である。
- ・例えば、現状で良好な居住環境が形成されている住宅地であっても、ミニ開発が生じた時に周辺との隣棟間隔が狭まる等局所的に建て詰まりが生じれば、
 - 火災時に相互が延焼する可能性が高まる等防災性が低下する可能性がある
 - 周辺敷地への日照や通風の阻害する可能性がある
 - 従前と比べ景観面の悪化を招く可能性がある
 - 建て詰まりに伴い緑環境の悪化を招く可能性がある
 - これらの要因等から周辺の不動産の市場価値の低下を招く可能性がある
 等、周辺の住宅に対して負の効果をもたらす可能性がある。
- ・ここでは、上記のようなミニ開発の周辺の住宅に対する負の影響についてを評価する。

(2) 評価方法

- ・評価項目としては、ミニ開発が発生することによって周辺の居住環境に変化を与える内容である、建て詰まり感（防災性、日照・通風・採光等の居住性）、街並み・景観面への影響、緑環境への影響、について周辺に配慮しているかという評価を、これまで提示した指標やCASBEE-すまい（戸建）で提示されている指標を参考に提示する。
- ・また、定量指標としての市場価値の影響について、「3. ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価」で示したようにヘドニック分析により評価する方法もある。

指標の項目例

周辺に影響があると考えられる項目	評価指標	評価方法・項目
火災時の延焼可能性の増加等の防災性の低下 日照・通風等の阻害	周辺建物への離隔距離等	<p>定性指標</p> <p>隣接建物との離隔距離・建物配置</p> <p>隣接建物の開口部に対して配慮し離隔距離を確保している。庭等の空地の位置が周辺建物のことにも考慮した配置となっている。</p> <p>定量指標</p> <p>ミニ開発全体の複合日影の考慮</p> <p>隣接宅地への日照を考慮する際に、ミニ開発全体の日影（複合日影を含む）を考慮している。</p> <p>通風確保のための隣地からの後退距離の確保</p> <p>裏宅地等への通風を確保するため、夏季の卓越風向に対する建物の後退距離（建物の高さに対する敷地境界からの後退距離の比率30%以上）を確保している。</p>
景観面の悪化	周辺の街並みへの調和	<p>定性指標</p> <p>隣接住宅地や道路側への圧迫感について配慮している。周辺の街並みと調和するように考慮されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の配置、壁面線の位置、隣棟間隔 ・壁面等の色・素材感 ・スカイラインのリズム（住宅の高さ、屋根形状） ・接道部の垣・柵、緑のデザイン ・カーポート、屋外設備、物置等の配置、色、形状等 <p>従前の土地・建物利用と比べて印象が悪化していない。街としての雰囲気壊していない。</p>
緑環境の悪化	周辺に対する緑化面積の確保と開放性	<p>定性指標</p> <p>隣地や道路に対して緑を開放している開発である。周辺宅地と比べ視覚的に緑化面積が減少していない。</p>

定量指標の項目例

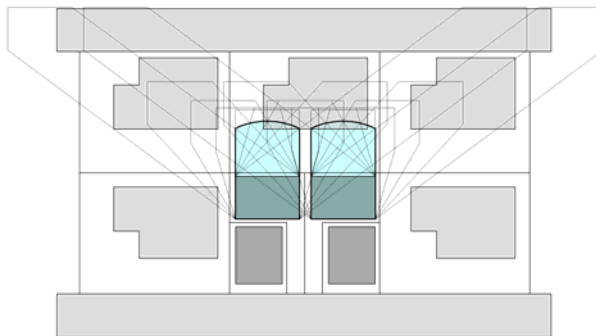
周辺に影響があると考えられる項目	評価指標	評価方法・項目
・市場価値の低下	ヘドニック分析の結果を用いた市場価値の変化の評価	<p>定量指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の地価データを元に、ヘドニック分析により地価関数を推定し、ミニ開発が生じることによる周辺地価単価への影響を評価。 ・地価単価に影響を与える要素は、地域により異なる。

「3. ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価」参照

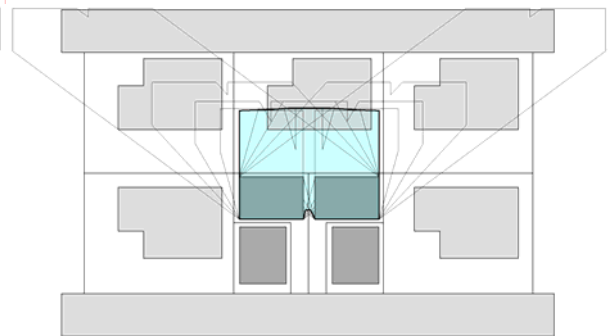
参考資料：単独日影と複合日影の比較

- ・日影規制については、個別建物として日影みた場合には法的に問題ないが、開発敷地全体を複数建物で日影を見た場合に、周辺敷地に対して日照上大きな影響を及ぼしている可能性がある。
- ・例えば隣地において4時間日照を確保するという視点で考えた場合に、以下のように複数建物の影響を考慮して4時間日影図を作成し、日照上の影響を確認することは有効である。

単独建築物での4時間日影

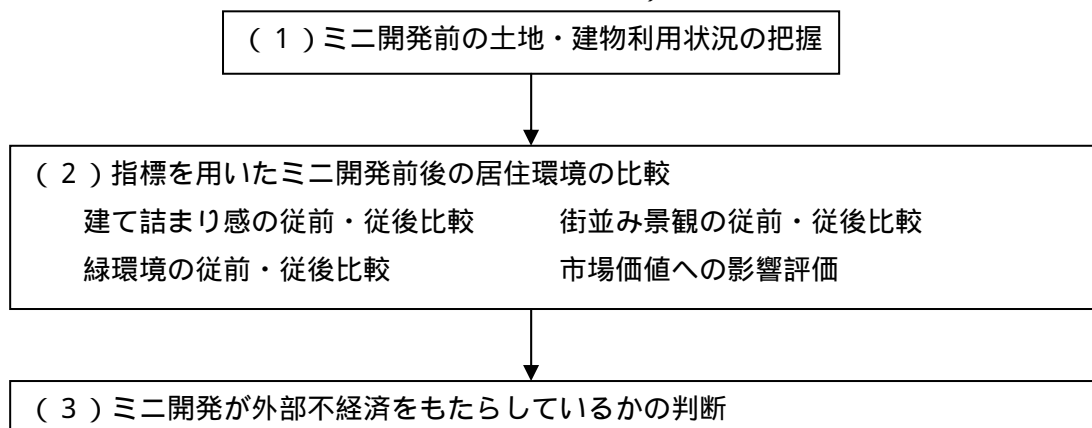


複数建築物での4時間日影



参考資料 - 定量指標を用いた従前・従後の比較による外部効果の評価

- ・評価項目としては、ミニ開発が発生することにより生じる、建て詰まり感、街並み・景観面への影響、緑環境への影響、ミニ開発ができる前後での環境の変化を比較し、周辺の住宅に対する影響も含めた評価を行う。また、各指標においては、一部定性的な項目を追加する。
- ・定量指標として市場価値の影響については、ヘドニック分析により評価する方法もある。(「3. ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価」参照)



周辺に影響があると考えられる項目	評価指標	評価方法・項目
<ul style="list-style-type: none"> ・火災時の延焼可能性の増加等の防災性の低下 ・日照・通風等の阻害 	建て詰まり感の指標を用いた従前・従後を比較	定量指標 D/Hの従前・従後比較 <ul style="list-style-type: none"> ・「ミニ開発後のD/H < ミニ開発前のD/H」であれば、ミニ開発後に周辺に対して日照面で悪化を招いている可能性がある。 ・D/Hが悪化したとしても、従前と日照時間が変わらなければ問題はない。 空地延べ床面積比率、有効空地率、住宅団地建蔽率の従前従後比較 <ul style="list-style-type: none"> ・ミニ開発が起こる敷地とミニ開発の隣接敷地とを合わせ、空地延べ床面積比率、有効空地率、住宅団地建蔽率についてミニ開発ができる前後での変化を比較。 ・「ミニ開発後 < ミニ開発前」であれば、建て詰まりが進んでいる可能性がある。 ・但し、結果が悪化したとしても、目標水準を満たしていれば問題ない。
<ul style="list-style-type: none"> ・緑環境の悪化 	緑環境の指標を用いた従前・従後比較	定量指標 <ul style="list-style-type: none"> ・ミニ開発が起こる敷地とミニ開発の隣接敷地とを合わせたエリアで以下の指標を比較 沿道部の緑化の従前・従後比較 <ul style="list-style-type: none"> ・「ミニ開発後の接道部緑化長さ/接道部長さ < ミニ開発前の接道部緑化長さ/接道部長さ」であれば、ミニ開発後に接道部の緑化が悪化している。 ・但し、結果が悪化したとしても40%以上であれば問題ない 敷地内の緑化率の従前・従後比較 <ul style="list-style-type: none"> ・「ミニ開発後の緑地面積/(敷地面積 - 建築面積) < ミニ開発前の緑地面積/(敷地面積 - 建築面積)」であれば、ミニ開発後に緑化状況が悪化している。 ・但し、結果が悪化したとしても20%以上であれば問題ない

4 2 3 . 持続可能性評価

持続可能性評価	評価範囲: 環境持続可能性	定性指標
評価項目	環境共生計画・省エネルギーの取り組み	
評価指標	エネルギー消費量の削減・有効利用、自然・緑環境活用等の観点から住宅団地の計画を評価	
評価方法	微気候・外部空間の環境影響 社会基盤 地域環境マネジメント	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・個々の単独建築での環境配慮設計に留まらず、建築群となることによって新たに、あるいは更に充実し得る環境配慮方策とその効果について評価する。

(2) 評価方法・項目例

- ・CASBEE-まちづくり評価、CASBEE-すまい(戸建)における評価項目から、都市型戸建住宅団地への適用がふさわしいと思われる以下の3項目について評価を行う。
 - ・「微気候・外部空間の環境影響」: 地区外に対する環境負荷の抑制への取り組みを評価する。
 - ・「社会基盤」: 広域レベルでの都市的インフラへの負荷を低減する取り組みを評価する。
 - ・「地域環境マネジメント」: ライフサイクルコストやソフト面での取り組みを評価する。

チェック項目例

チェック項目	基準等	
微気候・外部空間の環境影響	・ 地表面被覆材の配慮	・ 保水性、透水性の高い舗装材料の使用
	・ 建築外装材(屋上・壁面)の配慮	・ 屋上緑化や反射率の高い屋根材の使用 ・ 壁面緑化や反射率の高い外壁材の使用
	・ 風の通り道に配慮した建築群の配置	・ 隣棟間隔の総和÷敷地幅
	・ 騒音・振動、排気・排熱	・ エアコン室外機、給湯設備等、屋外に設置される設備機器の騒音・振動対策 ・ 燃焼系設備機器やエアコン室外機などの排気・排熱についての隣接住宅等への配慮した設置
	・ 既存の自然環境の保全	・ 従前の地形・表土の保全・活用 ・ 既存樹木の保全 ・ 郷土種の活用
社会基盤	・ 雨水排水負荷の低減	・ 外構部への降雨を浸透させるため、外構面積の過半を植栽地(池を含む)や透水性舗装など透水性を有する仕上げ ・ 屋根への降雨を浸透させるため、雨水地下浸透施設(浸透ます、浸透トレンチ等)を設置 ・ 雨水貯留・利用設備を設置
	・ ゴミ処理負荷の低減	・ ごみ保管施設の集約整備による収集負荷の低減 ・ 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 ・ 生ごみの排出量を削減するための、生ゴミ処理設備の設置 ・ 住宅内あるいは外構部に分別ストックスペースを設置
地域環境マネジメント	・ 環境配慮型建設計画	・ 工事によって発生する副産物などの削減 ・ 外部空間における低環境負荷材の選定
	・ 環境負荷低減に関わる地域的取り組み	・ ゴミ処理に関する広域的取り組み(リサイクル、分別回収の取り組み)

持続可能性評価	評価範囲:社会持続可能性	定性指標
評価項目	住宅団地の維持・管理	
評価指標	良好な居住環境を維持する上で、居住環境を阻害する要因を排除し、物理的な環境を維持・保全する手法の評価	
評価方法	法規制による景観・街並みの担保 民間間の管理協定による役割の明確化 維持管理の組織・体制の構築	

(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・都市型戸建住宅団地においては、住戸が近接しているため、敷地内の利用の変化が直接的に居住環境に影響することから、コミュニティの形成とともに、ルールを明確にしていく必要がある。
- ・街並みや緑化の維持、私道やゴミ置き場に関して、公法による制限や、民間間の協定を締結することで、良好な環境の維持が可能と考えられる。また、管理組織についても目的に適合した体制を確立することが可能である。
- ・また、近年は消費者ニーズの多様化、消費者の住宅に対するこだわりという点から、ミニ開発においても戸建分譲ではなく、事業者が造成後に宅地割りを行い宅地のみ分譲した上で、消費者が自分の思い通りの住宅を建設する「売り建て」方式のミニ戸建ても増加しつつある。売り建ての場合は、宅地割りについては事業者側で計画できるが、購入者がお互いに建設時に協調し合わなければ良好な居住環境を形成することはできない。
- ・そのため、売り建て時においては、事業者が販売条件として居住環境形成のためのルール（建築協定、ガイドライン等）を事前に設けることや、居住者側も購入する時にそのようなルールがあるかを考慮する等の対応は考えられる。
- ・上記の点を考慮した上で、良好な居住環境を形成・担保するためのルールと維持・管理を担う組織の2つの面から評価項目を検討する。

(2) 評価方法・項目例

先進的な戸建住宅団地における維持・管理手法を参考に、都市型戸建住宅団地においても適用が可能となる取り組みを評価項目とする。

チェック項目例

チェック項目		基準等
法規制等による景観・街並みの担保	開発指導要綱、景観ガイドライン等	・自治体に戸建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。
	地区計画	・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。
	用途地域・高度地区	・用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模が定められている。 ・高度地区によって、建物の各部分の高さが制限されている。
民衆間の管理協定による役割の明確化	私道の管理協定	・維持保全に係る費用負担や占有の禁止、通過交通への対応、工事車両の進入などに関するルールが定められている。
	ゴミ置き場の管理	・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。
	緑化協定	・敷地内の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	・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。
	更新時のルール	・建替えや増築時の工事中の隣地立ち入り許可、共有地の専有許可等の更新時のルールが定められている。
事業者からの情報提供	住まい情報の提示	・住宅の性能・メンテナンスに関する情報、住宅団地としての維持・管理に関する情報が事業者により示されている。
維持管理の組織・体制の構築	自治会・町会	・自治会・町会が結成されている。 ・自治会・町会への加入が案内されている。
	協定運営委員会	・建築協定等の運営に関して、協定運営委員会が結成し、活動を行っている。
	組合等、その他	・共有物の管理等に関して、組合が結成され活動を行っている。

参考資料 - 敷地細分化の抑制を目的とした地区計画による規制事例（世田谷区の事例）

- ・世田谷区においては、現在、地区計画（53地区）、地区計画（再開発等促進区）（1地区）、沿道地区計画（16地区）、防災街区整備地区計画（3地区）の地区計画が策定されている。
- ・地区計画（53地区）において、敷地規模の最低限度は定めてはいると確認ができた事例は31事例あった。規制内容は100㎡を設定している地区が多い。また、密集市街地においては、60～70㎡で設定している地区が多い。玉川田園調布のように、良好な居住環境を担保するため160㎡で設定している事例もある。

世田谷区地区計画リスト（再開発等促進地区、沿道地区計画、防災街区整備地区計画を除く）

	地区名	計画決定年月日 告示	面積 (ha)	敷地面積の最低限 度の規制	備 考
1	上祖師谷四丁目地区	昭62.4.16 世田谷区告示第76号	約23.9 (約20.1)	80㎡(一部150㎡)	区画整理すべき区域 街づくり推進地区 区画道路が整備された場合等は容積率制限を除外
2	喜多見駅周辺地区	昭62.4.16 世田谷区告示第77号	約8.5 (約6.8)	特になし	沿道1階部分の用途制限、敷地規模による高さ制限 街づくり推進地区
3	上馬二丁目地区	平元.10.11 世田谷区告示第173号	約8.49	100㎡	一低並の用途制限 街づくり誘導地区
4	用賀駅周辺地区	平元.10.11 世田谷区告示第174号	約7.4	特になし	用賀プロムナード 街づくり誘導地区
5	中町上野毛通り沿道地区	平元.10.11 世田谷区告示第175号	約2.99	特になし	街づくり誘導地区
6	南烏山五丁目補助 216号沿道地区	平元.10.11 世田谷区告示第176号	約0.75	特になし	
7	砧八丁目城山通り 沿道地区	平元.10.11 世田谷区告示第177号	約0.78	特になし	主要生活道路が整備された敷地は建築制限の除外 街づくり誘導地区
8	奥沢二・五丁目北 地区	平元.10.11 世田谷区告示第178号	約3.1	100㎡	街づくり誘導地区
9	瀬田南地区	平元.10.11 世田谷区告示第179号	約3.3	特になし	街づくり誘導地区
10	尾山台三丁目地区	平元.10.11 世田谷区告示第180号	約1.2	特になし	1階部分の壁面位置制限 街づくり誘導地区
11	田直地区	平2.12.6 世田谷区告示第195号	(ha)	100㎡	敷地規模による容積率制限と高さ制限 街づくり誘導地区
12	経堂農大通り沿道 地区	平2.12.6 世田谷区告示第199号	約1.9	特になし	沿道1階部分の用途制限 街づくり誘導地区
13	太子堂二・三丁目 地区	平2.12.6 世田谷区告示第200号	約35.6	60㎡(住宅地区、 公共公益施設集 中地区)	18㎡未満の住戸を有する共同住宅の制限 街づくり推進地区
14	打越地区	平3.8.21 世田谷区告示第172号	約3.0	100㎡	敷地規模及び建ぺい率による容積率制限と高さ制限 街づくり誘導地区
15	北沢三・四丁目地 区	平4.1.16 世田谷区告示第7号	約33.6	80㎡(住宅地区1)、 60㎡(住宅地区2)	18㎡未満の住戸を有する戸数10以上の共同住宅の 制限 街づくり推進地区
16	三軒茶屋二丁目地 区	平4.3.16 世田谷区告示第41号	約1.0	800㎡	壁面位置の制限と地区施設による歩行者空間確保 街づくり誘導地区
17	明大前駅北側地区	平4.8.17 世田谷区告示第176号	約2.8	特になし	街づくり推進地区
18	北烏山三丁目地区	平5.2.2 世田谷区告示第14号	約7.8	80㎡(A地区)、100 ㎡(B地区)	区画整理すべき区域 地区施設が整備された敷地は建築制限の除外 街づくり推進地区

	地区名	計画決定年月日 告示	面積 (ha)	敷地面積の最低限 度の規制	備 考
19	喜多見南部地区	平5.4.6 世田谷区告示第98号	約7.8	100㎡	敷地規模による容積率制限と高さ制限 街づくり誘導地区
20 ~ 36	世田谷西部地域	平5.8.10 世田谷区告示第179~ 195号	約 716.6	100㎡ (但し、道路整備用地 等を含む敷地は除く)	区画道路が整備された場合等は容積率・建ぺい率制 限を除外
	(補助215号沿道 地区)	平13.1.15 世田谷区告示第32号	(約0.8)	特になし	土地区画整理事業認可公告があった場合は容積率 制限を除外 街づくり誘導地区
	(北烏山七丁目住 宅地区)	平13.5.15 世田谷区告示第295号	(約0.6)	100㎡	敷地規模による容積率制限及び高さ制限 街づくり誘導地区
	(喜多見宮之原住 宅地区)	平13.5.15 世田谷区告示第296号	(約1.6)	100㎡	30㎡未満の住戸を有する住宅及び共同住宅の制限 敷地規模による容積率制限及び高さ制限 街づくり誘導地区
	(喜多見東住宅地 区)	平17.1.19 世田谷区告示第30号	(約4.3)	100㎡	敷地規模による容積率制限及び高さ制限 街づくり誘導地区
	(喜多見東沿道地 区)	平17.1.19 世田谷区告示第30号	(約1.5)	100㎡	敷地規模による容積率制限及び高さ制限 街づくり誘導地区
	(成城四丁目住宅 地区)	平13.7.6 世田谷区告示第385号	(約2.8)	200㎡	区域の特性に応じた容積率制限 30㎡未満の住戸を有する住宅及び共同住宅の制限 容積率制限に応じた高さ制限 敷地規模による壁面位置制限 街づくり誘導地区
	(千歳台二丁目沿 道地区)	平14.6.28 世田谷区告示第342号	(約2.0)	150㎡	街づくり誘導地区
	(千歳台二丁目住 宅地区)	平14.6.28 世田谷区告示第342号	(約2.0)	100㎡	街づくり誘導地区
37	鎌田前耕地地区	平6.6.30 世田谷区告示第154号	約17.4	100㎡(沿道地区、 住宅地区)	敷地規模による容積率制限 街づくり誘導地区
38	宇奈根西部地区	平8.5.31 世田谷区告示第137号	約11.5	100㎡	敷地規模による容積率制限 街づくり誘導地区
39	大道北地区	平8.5.31 世田谷区告示第138号	約6.0	70㎡(住宅地区)、	敷地規模による容積率制限 街づくり誘導地区
40	砧三・五丁目世田 谷通り沿道地区	平8.5.31 世田谷区告示第139号	約1.0	特になし	高さ2.5m以下の部分の壁面位置制限 街づくり誘導地区
41	砧一・三丁目地区	平8.5.31 世田谷区告示第140号	約11.7	特になし	NHK技術研究所 高度利用地区 18㎡未満の住戸を有する共同住宅の制限 街づくり誘導地区
42	砧五丁目地区	平10.12.24 世田谷区告示第362号	約1.8	100㎡(住宅A地 区)、80㎡(住宅B 地区)	敷地規模による容積率制限と高さ制限 街づくり誘導地区
43	宇奈根東部地区	平11.8.27 世田谷区告示第330号	約4.5	100㎡	敷地規模による容積率制限と高さ制限 街づくり誘導地区
44	玉川田園調布一・ 二丁目地区	平12.2.25 世田谷区告示第75号	約20.6	160㎡、130㎡	街づくり誘導地区
45	芦花公園駅南口地 区	平14.3.20 世田谷区告示第117号	約5.4	150㎡(駅前街区A)	
46	成城学園前駅周辺 地区	平15.1.31 世田谷区告示第48号	約14.1	特になし	街づくり誘導地区
47	千歳台六丁目地区	平15.1.31 世田谷区告示第548号	約14.2	80㎡	街づくり誘導地区
48	三宿一丁目地区	平15.11.12 世田谷区告示第677号	約17.0	60㎡(住宅地区、)	街づくり誘導地区

	地区名	計画決定年月日 告示	面積 (ha)	敷地面積の最低限 度の規制	備 考
49	上用賀一丁目地区	平 16.1.30 世田谷区告示第59号	約 8.4	70 m ² (B、C地区)	街づくり誘導地区
50	南烏山二丁目南部 地区	平 17.7.12 世田谷区告示第623号	約 1.8	特になし	街づくり誘導地区
51	桜上水三・四丁目 中部地区	平 17.11.18 世田谷区告示第884号	約 24.4	100 m ² (住宅地区) (但し、道路整備用地 等を含む敷地は除く)	
52	成城八丁目地区	平 18.3.10 世田谷区告示第194号	約 10.1	125 m ² (住宅地区 A)、 100 m ² (住宅地区 B、 C、D)	街づくり誘導地区
53	下北沢駅周辺地区	平 18.12.7 世田谷区告示第855号	約 25.0	1.40 m ² (商業地区 A、 B、C)、50 m ² (商業地 区 D、茶沢通り等沿道 地区)、60 m ² (鎌倉通 り沿道地区 A、鎌倉通 り沿道地区 B、住商共 存・協調地区 A、住商 共存・協調地区 B)	街づくり誘導地区
54	大蔵地区	平 19.4.6 世田谷区告示第288号	約 10.6	100 m ² (住宅地区 A、 B、C)	街づくり誘導地区

は次頁以降に事例として提示

出典：世田谷区ホームページより

参考資料 - 敷地細分化の抑制を目的とした建築協定による規制事例（世田谷区内の事例）

- ・世田谷区においては、これまで 28 の建築協定が認可を受けており、内 11 は協定期間が更新されず失効している。
- ・現在、有効である協定の内、敷地規模が規定されているものは 10 地区ある。内 2 つは、民間企業により分譲前に建築協定が認定されている事例。
- ・残りの 8 つは、居住者である土地所有者等により協定が結ばれたものであるが、いずれの地区も地区内の全ての土地所有者等の同意は得られていないことから、区域が飛び地となっているケースが目立つ。

世田谷区建築協定リスト

NO	協定名称	認可年月	有効期間等	協定面積	敷地分割の規制内容
1	下馬三丁目・六丁目	平成元年5月	失効	5180.03 m ²	特になし
2	松原2丁目	平成17年2月	平成27年まで	3292.12 m ²	特になし
3	駒沢四丁目	昭和59年10月	失効	2909.26 m ²	特になし
4	船橋六丁目	昭和60年1月	失効	6288.51 m ²	特になし
5	松原2丁目日本学園裏	昭和60年10月	失効	3158.18 m ²	特になし
6	喜多見九丁目	昭和62年1月	失効	9293.90 m ²	第一種住居専用地域においては100 m ² 以上。但し、敷地を分割して100 m ² 未満になる場合は委員長の承認が必要。
7	岡本二丁目	昭和62年1月	失効	3404.25 m ²	敷地の分割はできないものとする。
8	深沢六丁目	昭和63年2月	失効	6297.73 m ²	特になし
9	船橋五丁目	昭和63年3月	平成20年まで	1860.04 m ²	特になし
10	野沢一丁目	昭和63年11月	失効	5737.95 m ²	特になし
11	桜丘3丁目松が根	平成12年6月	平成22年まで	3120.59 m ²	敷地を分割する場合は150 m ² 以上。
12	上馬四丁目	平成12年12月	平成22年まで	4310.71 m ²	特になし
13	船橋7丁目(旧養和会土地)	平成6年7月	平成26年まで	39791.37 m ²	特になし
14	松原5丁目東松原駅東口	平成6年8月	平成26年まで	918.07 m ²	特になし
15	成城4丁目みどりの会	平成8年5月	失効	11643.66 m ²	敷地を分割する場合は165 m ² 以上。但し基準時の分割面積330 m ² 未満の場合は分割後の区画数2、分割後の敷地面積130 m ² 以上は可。
16	中町1丁目	平成8年8月	平成23年まで	16277.74 m ²	特になし
17	桜丘2丁目街づくりの会	平成9年8月 平成19年8月	平成24年更新	3827.94 m ²	敷地を分割する場合は70 m ² 以上。
18	南烏山6丁目西友前通り	平成10年9月	平成30年まで	4654.49 m ²	特になし
19	深沢三丁目	平成11年3月	失効	1611.50 m ²	特になし
20	深沢七丁目住宅地区	平成12年2月	平成42年更新	3286.19 m ²	建築物の敷地面積は一敷地80 m ² 以上
21	瀬田2丁目みどりの会	平成12年6月	平成22年まで	5793.69 m ²	敷地を分割する場合は100 m ² 以上。
22	桜丘3丁目16番周辺街づくりの会	平成12年6月	平成22年まで	2390.00 m ²	敷地を分割する場合は115 m ² 以上。

NO	協定名称	認可年月	有効期間等	協定面積	敷地分割の規制内容
23	世田谷2丁目環境を守る会	平成13年6月	平成23年更新	2311.40 m ²	分割後の敷地面積は80 m ² 以上。
24	野沢1丁目密・住・改善の会	平成13年8月	平成23年まで	2017.68 m ²	敷地を分割する場合は100 m ² 以上。
25	下馬居住環境を良くする会	平成14年12月	失効	3181.70 m ²	敷地を分割する場合は100 m ² 以上。但し、敷地の一部を都市計画事業用地とする場合はこの限りではない。
26	弦巻4丁目環境を守る会	平成14年12月	平成24年まで	5690.98 m ²	敷地を分割する場合は100 m ² 以上。
27	八幡山242地区	平成17年6月	平成27年まで	3025.56 m ²	敷地を分割する場合は100 m ² 以上。
28	奥沢四丁目	平成19年1月	平成49年更新	940.22 m ²	建築物の敷地面積は一敷地80 m ² 以上。

出典：世田谷区提供資料

橙色は失効しているもの。

水色は民間事業者により協定が定められているもの。

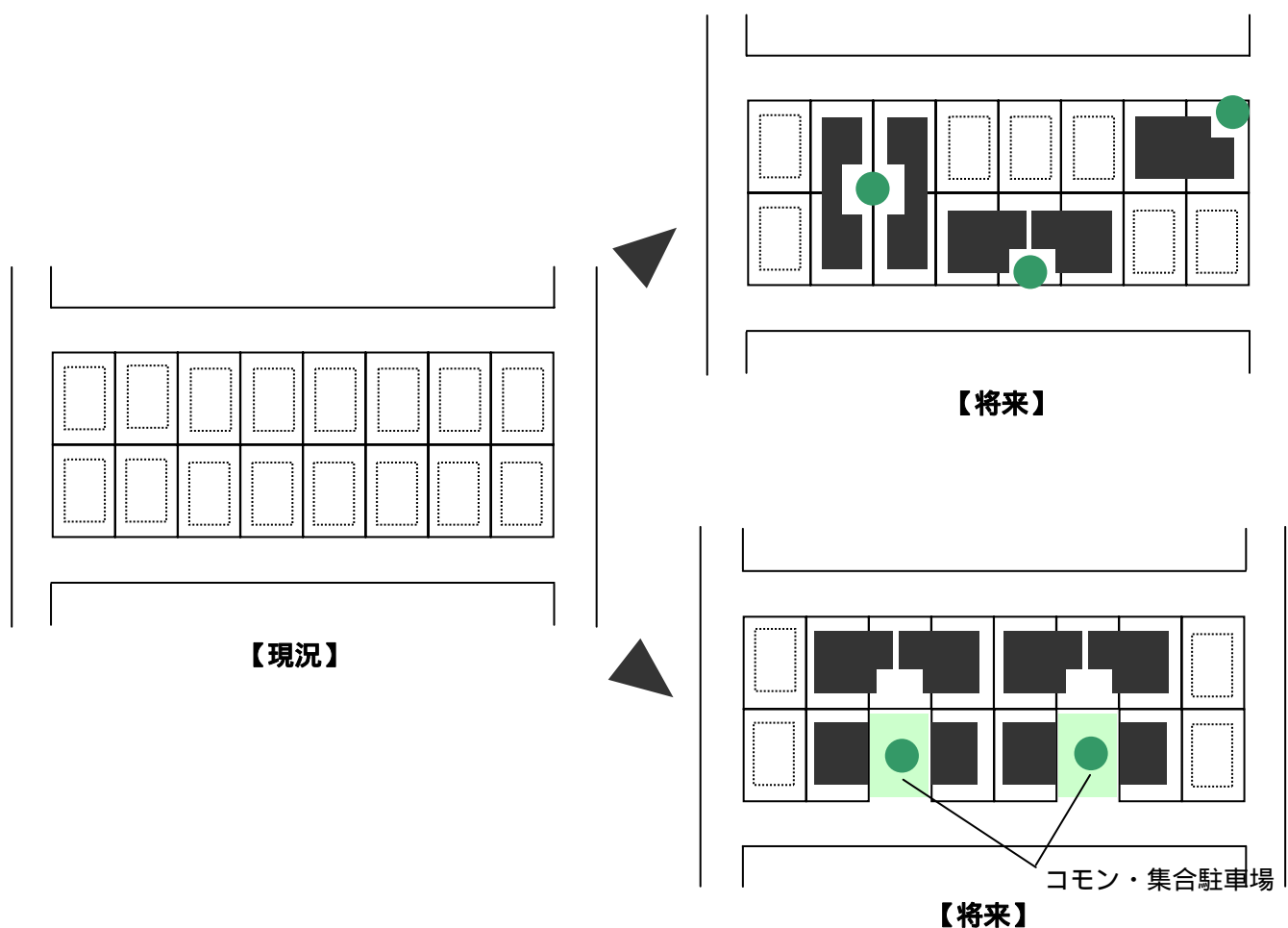
黄色は個人。

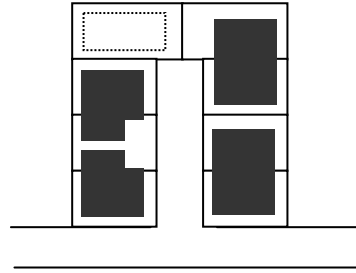
のものは協定内容を事例として提示。

持続可能性評価	評価範囲: 社会持続可能性	定性指標
評価項目	住宅団地の改善・更新の容易性	
評価指標	住宅団地が改善・更新時期を向かえるにあたっての、隣地買収などの団地改編に対する取り組み	
評価方法	* 共同・協調的更新パタンの例示	

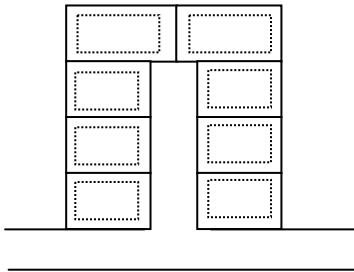
(1) 指標の意義・評価の考え方

- ・ 今後の人口減少・少子高齢化社会において、低質な都市型戸建住宅団地の需要が低下する場合、敷地買収などによる良質なストックへの誘導が必要となる。
- ・ 特に、住み替えや震災を契機に建物更新が行われる際においても、共同化や、ゼロロット化などによる更新がフレキシブルに行われることが、宅地の健全な利用にあたって有効である。
- ・ 現時点で、将来の更新に対するフレキシビリティを、分譲時に組み込んでいる開発事例がみあたらないことから、ここでは、更新にあたっての共同・協調的更新パターンを例示する。

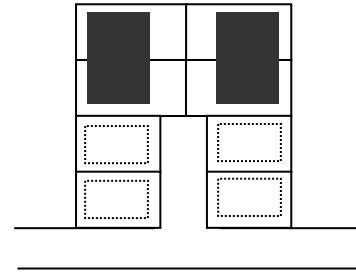




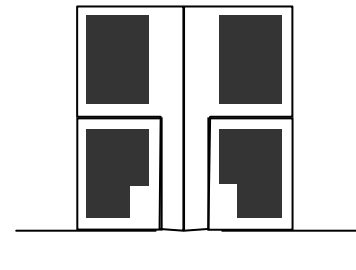
【将来】



【現況】



【将来】



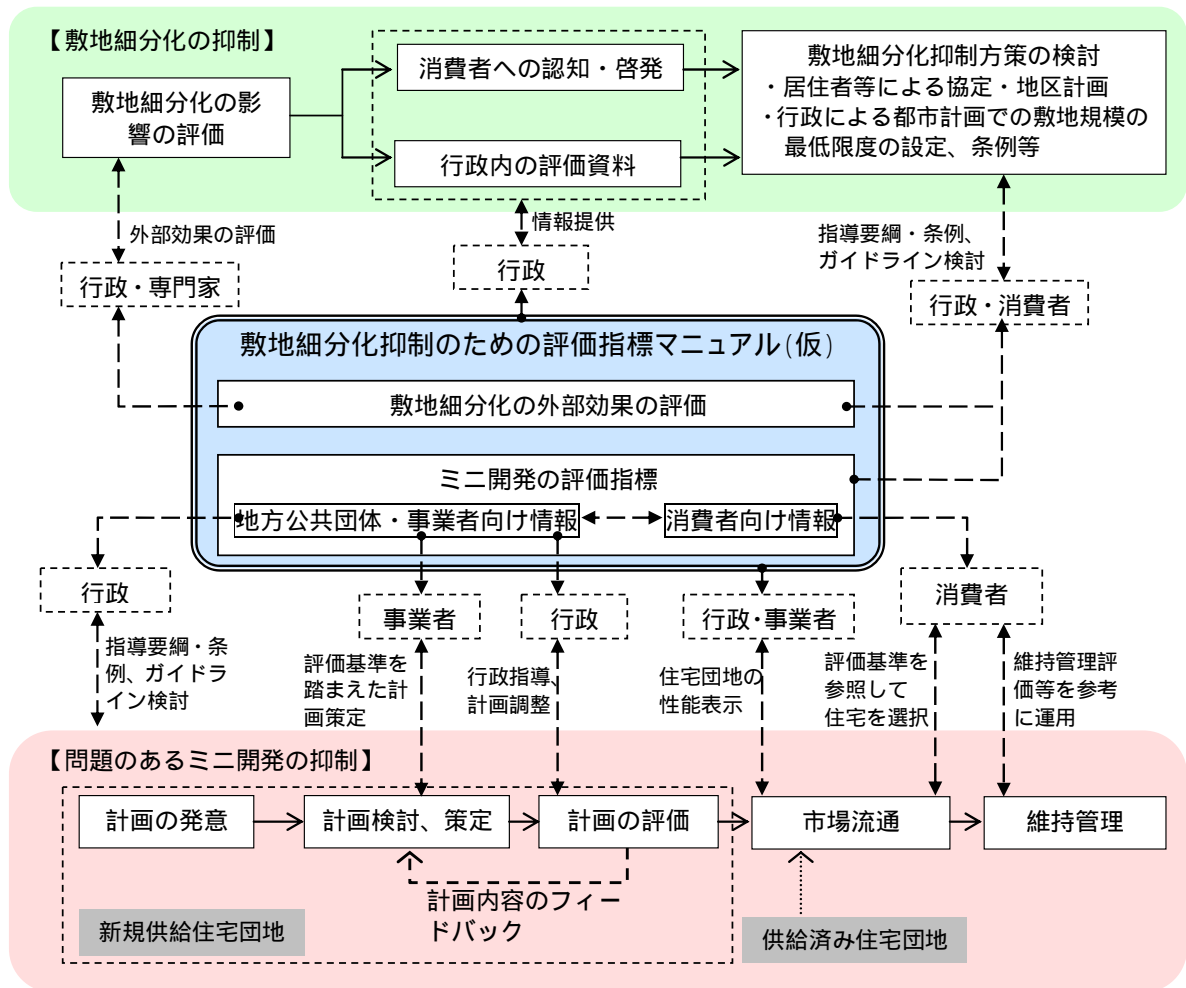
【将来】

5. 評価指標の活用方法・情報提供のあり方について

5. 評価指標の活用方法・情報提供のあり方について

- ・本評価指標は、敷地細分化の抑制を目的として、主として 敷地細分化の外部効果の評価を用いた、「敷地細分化の抑制」、また、主として、 ミニ開発の評価指標を用いた、「問題のあるミニ開発の（新規供給の）抑制」の2つのアプローチを採用している。これらの評価指標から、行政、事業者、消費者が各主体の目的に応じた評価指標を適宜選択しながら活用することを想定している。

評価指標の活用の基本的な考え方（再掲）



5 - 1 . 敷地細分化抑制のための評価指標の活用 (主として敷地細分化の外部効果の評価を用いる)

ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価を中心に活用

- ・敷地細分化の抑制については、既に既存の制度により敷地規模の最低限度を設定すること等で、地域の実情に応じて規制することが可能である。本評価指標では、ミニ開発等による敷地細分化の外部効果の評価指標を中心に活用することで、敷地規模の最低限度を設定する上での参考資料として用いることが考えられる。
- ・敷地規模の最低限度の規制においては、行政側が行政区域内の状況を勘案して用途地域や地区計画等により敷地規模の最低限度を検討する流れと、住民側から住宅地の居住環境を担保するために地区計画や建築協定等により敷地規模の最低限度を決定する流れの2つの流れがある。
- ・ここでは、この2つの流れを考慮し、都市計画法の用途地域毎の最低敷地面積の設定による敷地細分化規制、地区計画による敷地細分化の規制、建築協定による敷地細分化の規制の3つのケースを元に、評価指標の活用例を示すこととする。

敷地細分化抑制のための評価指標の活用

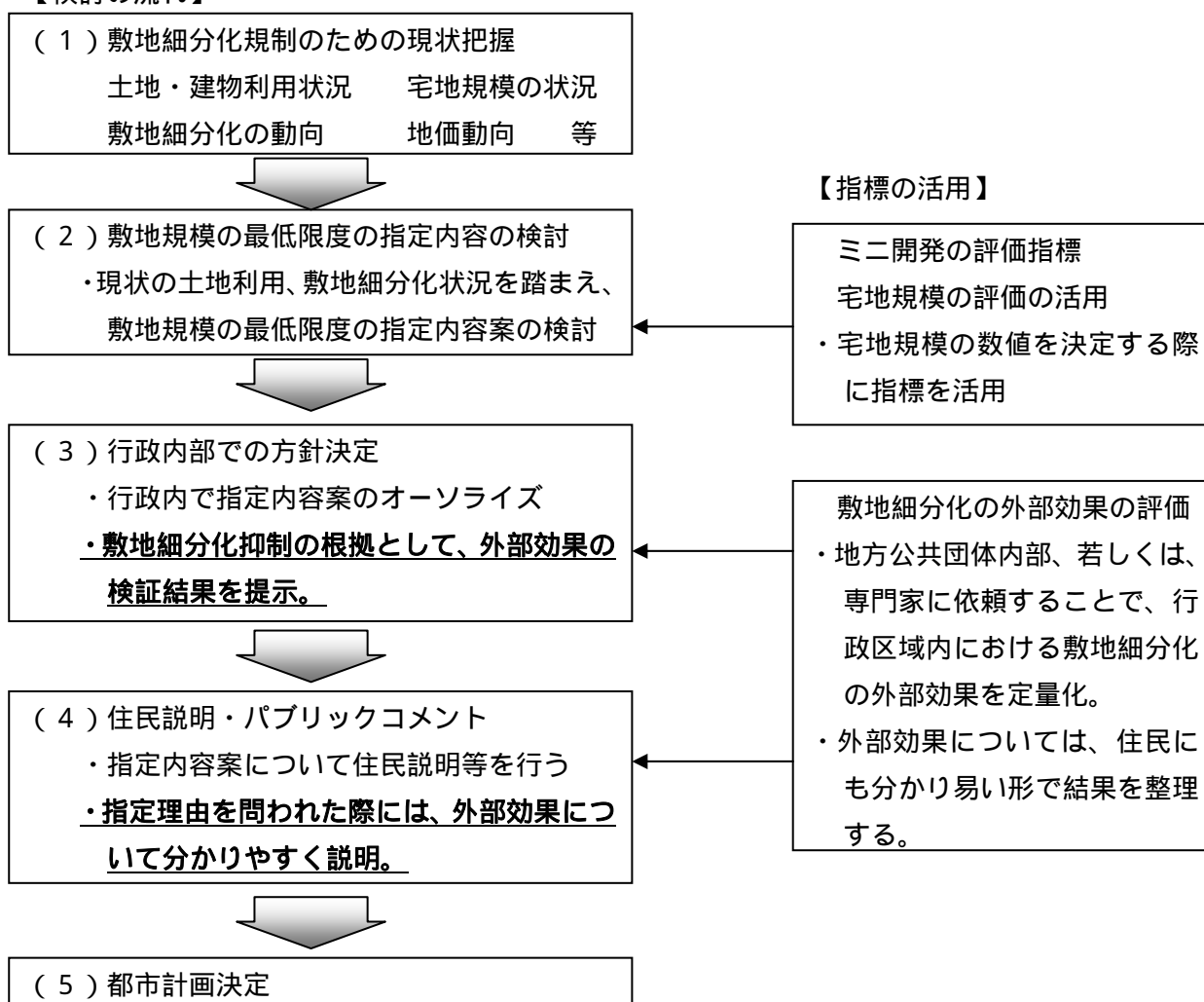
	概要	想定される評価指標の活用例
都市計画法の用途地域毎の敷地規模の最低限度の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づき、用途地域や指定建蔽率、指定容積率に応じて、敷地規模の最低限度を定める。 	敷地細分化の外部効果の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・分析結果を行政内部の根拠資料に活用。 ・住民説明が求められた際の根拠資料に活用。 ミニ開発の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地規模の評価を活用し、最低限度を検討。
地区計画による敷地規模の最低限度の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づき、住民が中心となり、地方公共団体と協力しながら、敷地規模の最低限度や建築物等に関するルールを定める。 ・住民発意で行われる場合と、都市計画上の観点から地方公共団体が誘導し行う場合もある。 	敷地細分化の外部効果の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・住民意識の啓発や、住民説明・合意形成の根拠資料として活用。 ・分析結果で有意に働く居住環境項目は、規制内容を検討する上での参考資料とする。 ミニ開発の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地規模の評価を活用し、最低限度を検討。 ・規制内容検討の際には、共用空間の評価の指標を参考資料として活用。
建築協定による敷地規模の最低限度の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づき、土地所有者間等の私的なルールにより、敷地規模の最低限度や建築物等に関するルールを定める。 ・基本的には、土地所有者間の発意により行われる。検討に当たっては、地方公共団体からコンサル派遣・職員派遣や勉強会等の支援を行う場合もある。 	敷地細分化の外部効果の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・住民意識の啓発や、住民説明・合意形成の根拠資料として活用。 ・分析結果で有意に働く居住環境項目は、規制内容を検討する上での参考資料とする。 ミニ開発の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地規模の評価を活用し、最低限度を検討 ・規制内容検討の際には、共用空間の評価の指標を参考資料として活用。

(1) 都市計画法の用途地域毎の敷地規模の最低限度の指定等

- ・地方公共団体が、行政区域内の土地・建物利用状況や宅地規模・敷地細分化等の状況を考慮して決定するものである。
- ・現在、東京都区部等においては、都市計画法等の見直しを踏まえ、敷地規模の最低限度について新たに、低層住居専用地域以外についても指定する動きが見られる。
- ・敷地規模については、ミニ開発の評価指標の宅地規模の評価の指標を参考に検討することは可能。
- ・敷地細分化抑制の政策効果を定量的に計る評価指標は現状では見られないことから、例えば、本評価指標のように敷地細分化の外部効果を居住環境要素毎にヘドニック価格による定量的な評価を行政内部のオーソライズのために分析結果を用いることは考えられる。

評価指標の活用イメージ

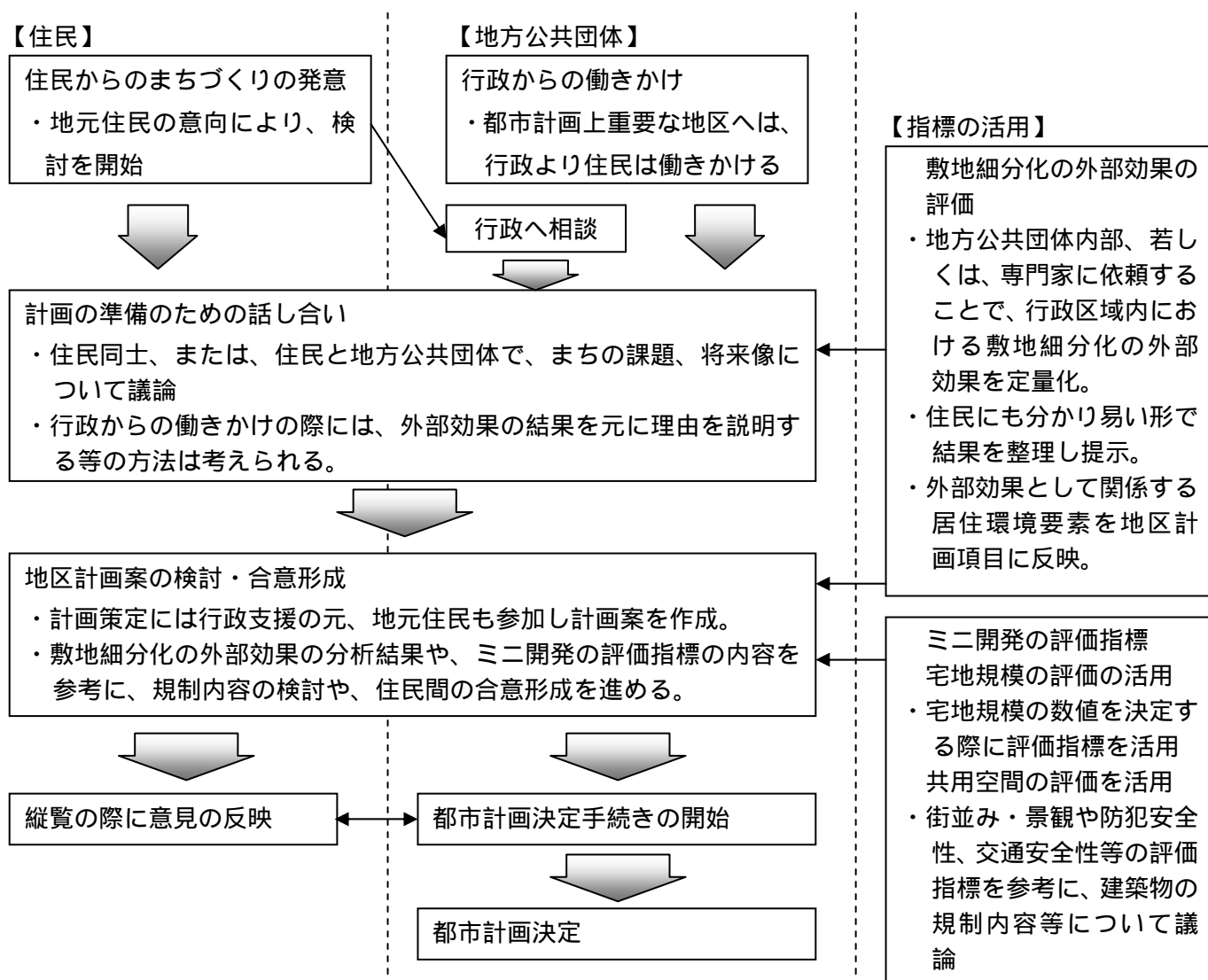
【検討の流れ】



(2) 地区計画による敷地規模の最低限度の指定等

- ・住民が地区への問題意識の下、自らの発意で進める場合と地方公共団体が都市計画上重要な地区として地区計画策定に向けて住民に働きかける場合の2パターンあると考えられる。
- ・住民からの発意により地区計画を検討する場合は、住民意識が高いことからあまり大きな問題はないと想定されるが、地方公共団体が働きかけた場合は、敷地規模の最低限度の規制を設ける際に理解が得られないケースがあることも考えられる。その際には敷地細分化の外部効果の分析結果を用いて住民の説得材料とすることも考えられる。
- ・また、具体的な規制内容の検討に当たっては、敷地細分化の外部効果の分析結果で影響が有意に働く居住環境項目（敷地規模、緑被率、沿道緑化率、壁面後退距離等で分析結果上有意に働く項目）については、規制を行う項目とする際の説明資料とすることも考えられる。
- ・ミニ開発の評価指標においても、宅地規模の評価を用いて宅地規模の最低限度を検討することや、共用空間の評価等の指標を参考に、建築物に関する規制内容を検討することが考えられる。

評価指標の活用イメージ



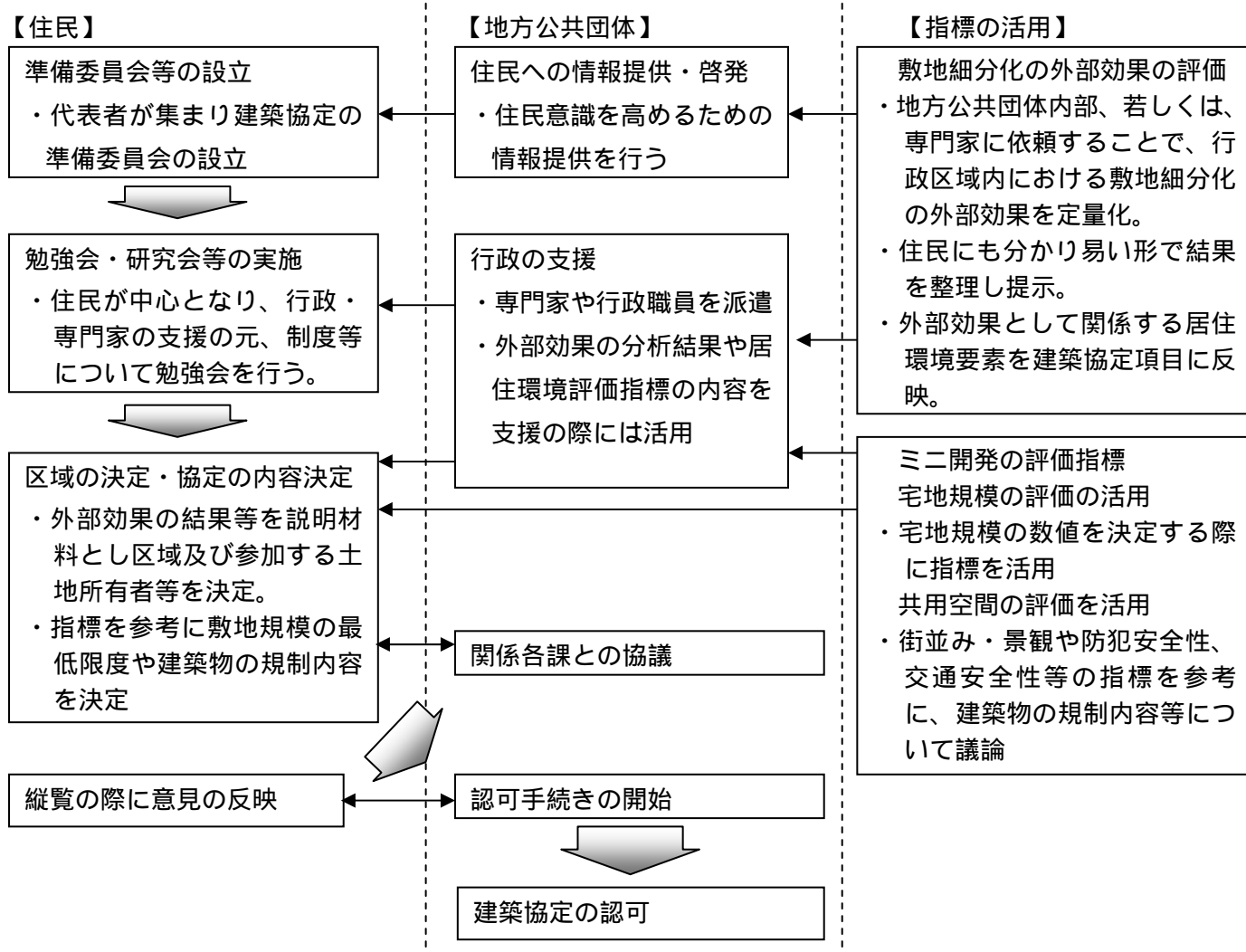
地区計画で定められる事項と評価指標の活用

地区計画で定めることが可能な項目		評価指標の活用等	
地区計画の方針	(1) 地区計画の目標 (2) 区域の整備・開発及び保全の方針	× ミニ開発を含む地区全体で定める事項	
地区整備計画	(1) 地区施設の配置及び規模	道路・緑地・公園	
	(2) 建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	× 用途について言及している評価指標はない
		容積率の最高・最低限度	建て詰まりを抑制するために、制限を設けることはあり得るが、現実的には難しい。
		建蔽率の最高限度	
		敷地面積、建築面積の最低限度	外部効果の評価で、敷地規模が小さくなることで土地価格を落とすという結果がでた場合、規制が必要かどうかの検討及び説明資料として利用 ミニ開発の評価指標の宅地規模の評価の指標を用いて規制値を設定
		建築物等の高さの最高限度、最低限度	× 評価指標は戸建て想定であるため高さについては問題としていない
		壁面の位置の制限	外部効果の評価で、壁面後退距離関連の項目が土地価格を落とすという結果がでた場合、規制が必要かどうかの検討及び説明資料として利用 ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
		形態、色彩その他の意匠の制限	ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
		建築物の緑化率の最低限度	外部効果の評価で、緑化関連の項目が土地価格を落とすという結果がでた場合、規制が必要かどうかの検討及び説明資料として利用 ミニ開発の評価指標の宅地規模の評価を元に緑環境の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
		かき・さくの構造の制限	ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
(3) 土地利用の制限に関する事項	樹林地・緑地等の保全に関する事項	× 他の土地利用については検討の対象としていない	

(3) 建築協定による敷地規模の最低限度の指定等

- ・建築協定は、土地所有者等の発意により、土地所有者間の合意のもと私的なルールとして認可されるものであり、住民意識が高いエリアでなければ、検討が進まない。また、10年間の有効期間内しか担保が取れないといった課題もある。そのため、第一に、行政として敷地細分化の居住環境への影響を住民に対して分かりやすい形で情報提供することで、住民の敷地細分化に対する問題意識を高めていく必要がある。その際、本評価指標のように、敷地細分化の影響は周辺の土地単価を下げることにつながることを説明することは大いに意義がある。
- ・住民の発意の元、建築協定の締結に向けて準備を進めるに当たっては、勉強会の実施や建築協定内容の検討に当たっては、行政からの支援を受けるケースもある。この際に、敷地細分化の外部効果の分析結果を用いて住民間の合意形成材料とすることも考えられる。また、具体的な規制内容の検討に当たっては、敷地細分化の外部効果の分析結果で影響が有意に働く居住環境項目（敷地規模、緑被率、沿道緑化率、壁面後退距離等で分析結果上有意に働く項目）については、規制を行う項目とする際の説明資料とする。
- ・さらに、ミニ開発の評価指標においても、宅地規模の評価を用いて宅地規模の最低限度を検討することや、共用空間の評価等の指標を参考に、建築物に関する規制内容を検討することが考えられる。

評価指標の活用イメージ



建築協定で定められる事項と評価指標の活用

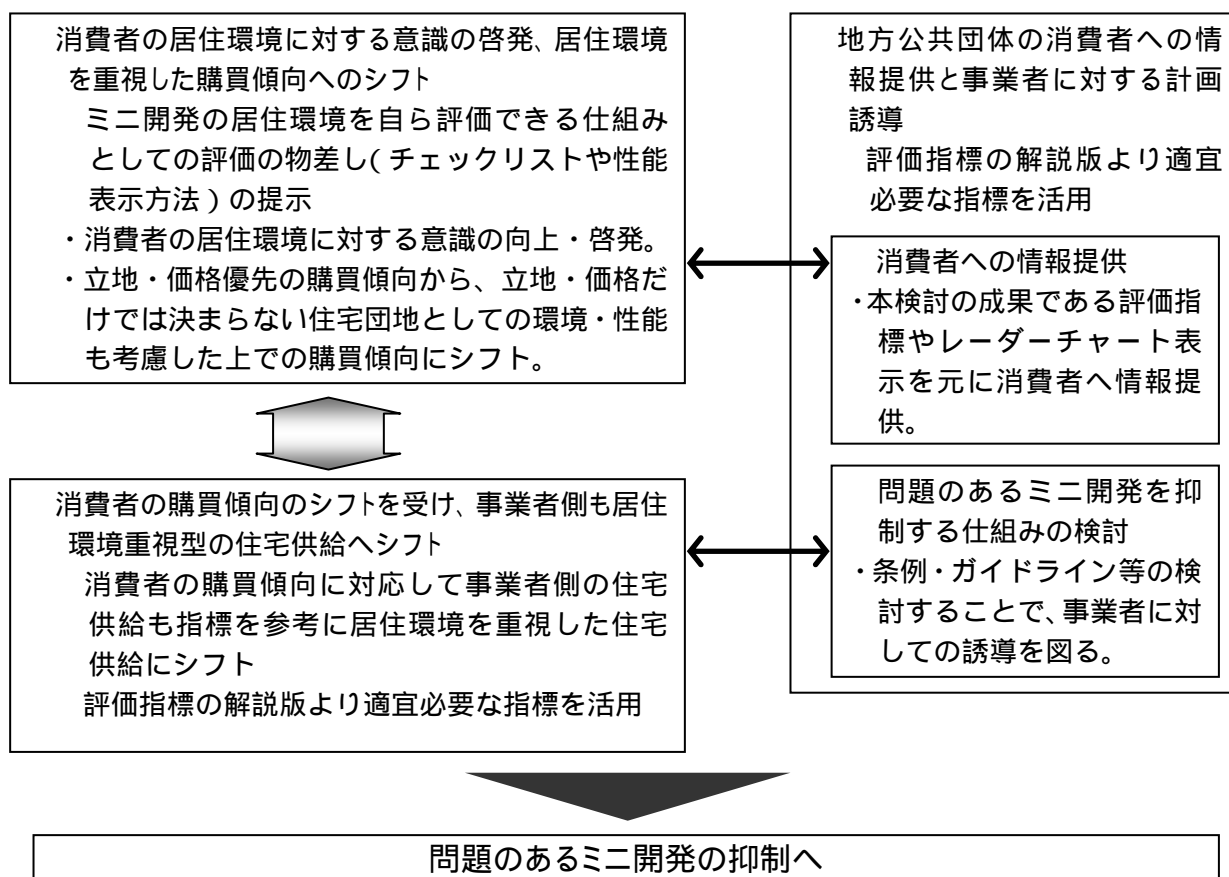
建築協定で定めることが可能な項目		評価指標の活用等
1. 協定区域		× 協定内容に賛同する土地所有者等により決まる事項
2. 建築物に関する基準	(1) 建築物の敷地（敷地の最低面積、分割の禁止等）	外部効果の評価で、敷地規模が小さくなることが土地価格を落とすという結果がでた場合、規制が必要かどうかの検討及び説明資料として利用 ミニ開発の評価指標の宅地規模の評価の指標を用いて規制値を設定
	(2) 建築物の位置（道路境界線、敷地境界線等からの壁面後退距離等）	外部効果の評価で、壁面後退距離関連の項目が土地価格を落とすという結果がでた場合、規制が必要かどうかの検討及び説明資料として利用 ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
	(3) 構造の制限（建築物の不燃化等）	× 構造について言及している評価指標はない
	(4) 用途（建築物の用途を制限）	× 用途について言及している評価指標はない
	(5) 形態（建築物の高さ、階数、建ぺい率）	ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
	(6) 意匠（建築物の色、屋外広告、敷地内の緑化、へいの構造等）	ミニ開発の評価指標の共用空間の評価を元に地区の現況確認を行う等参考資料的に活用
	(7) 建築設備（空調の屋外機、アンテナ等）	× 設備について言及している評価指標はない
3. 協定の有効期間		× 評価指標にはよらない
4. 協定違反があった場合の措置		× 評価指標にはよらない

5 - 2 . 問題のあるミニ開発の抑制のための評価指標の活用

(主としてミニ開発の評価指標を用いる)

ミニ開発の評価指標を中心に活用

- ・本検討において問題のあるミニ開発の抑制については、事業者によりミニ開発が供給され市場に流通される過程の中で本評価指標を活用することを想定している。今回の検討では、評価指標を用いて制度的に運用することで行政側からトップダウン的に事業者に対して問題のあるミニ開発を抑制することを目的とするわけではない。まずは、消費者側の住宅選好の傾向を、居住環境を重視するようにシフトすることで、結果として事業者も消費者ニーズに合わせて居住環境を考慮した住宅供給を行うようにシフトするというボトムアップ型で、問題のあるミニ開発を抑制することを第一の目的とする。
- ・そのためには、第一に消費者の住宅を選択する上で居住環境を見るための物差しを示すことである。こうすることで、消費者の居住環境に対する意識や居住環境を見る目を養うとともに、住宅を選択する上でのチェックリストを使い、消費者が価格や立地だけでは決まらない居住環境の要素を考慮して住宅を購入するようにシフトすることを想定している。
- ・第二に、消費者が居住環境を考慮して住宅を購入する傾向にシフトすることではじめて、事業者側に対しても、本評価指標を、住宅団地を計画する上での、評価参考資料として利用するインセンティブになると考えられる。
- ・第三に、消費者の利用や事業者の利用と並行して、行政側においても行政指導の中で問題のあるミニ開発を抑制できるような仕組み（条例やガイドライン等）、消費者への意識を検討していくための参考資料として用いることも考えられる。
- ・ここでは、消費者等に対する評価指標の活用方法と情報提供方法を合わせて検討する。



(1) 消費者向け情報提供の検討

- ・消費者に対しては、ミニ開発を評価する物差しを示すだけでなく、居住環境の重要性の認知・啓発を進めるといった目的もある。
- ・そのため、最終的には、消費者が自らミニ開発を評価することを通して、居住環境の重要性と居住環境を計る上での視点を認知させていくことが重要となる。
- ・ここでは、ミニ開発の評価指標の項目を消費者に対応する形に平易に整理し、項目数を絞り込むことで、消費者が簡易に居住環境評価を行えるようなチェックリストを検討する。
- ・さらに、チェックリストでの評価結果については、視覚的に結果を認識でき、比較が容易に行えるように、レーダーチャート形式で結果を表示できるよう検討を行う。
- ・チェックリストでの評価に当たっては、 物件の概要把握、 ミニ開発のチェックリストでの評価、 レーダーチャート表示の3段階で示すこととする。
- ・なお、ここで提示するミニ開発のチェックリストやレーダーチャート表示は、必ずしも消費者のみが利用するものと利用者を限定するものではない。例えば、地方公共団体や事業者等も利用することで、消費者と同じ目線でミニ開発を評価し、ミニ開発の居住環境の特徴を消費者と共有するための情報提供ツールとして利用されることも期待している。

物件概要(基本的に一般の不動産情報)

評価対照とする住宅団地において、宅地取引上の基礎的な情報や評価をする上で参考となるデータの整理。

ミニ開発の評価指標チェックリスト版での評価

評価指標の解説版より、消費者が簡易に居住環境の評価が行えるように項目の加筆を行い、チェックリスト化。
項目毎に評点が示されており、加点方式で居住環境の目的に沿った評価を行う。

(ミニ開発の評価指標チェックリスト版での評価)のレーダーチャートによる表示

チェックリストの点数に従い、安全性、居住性、街並み・景観、緑環境、外部性、持続可能性の7項目において0～ の5段階でレーダーチャート表示を行う。

1) 物件概要

- ・以下にミニ開発の物件把握に係る基本的事項を整理する。不動産取引を行う際に一般的に情報を元に以下のように整理した。

項目		把握内容
所在地	住居表示	東京都 区 町 -
	地番	東京都 区 町 -
交通	最寄り駅まで	線「 」駅より徒歩 分
	ターミナル駅まで	「 駅」より 線で東京駅まで 分
地域地区	用途地域	第一種住居専用地域（指定建蔽率/容積率：50%/100%）
	高度地区	第1種高度地区
	防火・準防火地域	防火地域
	その他	-
その他法的規制		地区計画の有無、建築協定の有無等
総区画数	配置図等も提示	7区画 <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 区画図、配置図等 </div>
敷地面積		m ² ~ m ² (合計 m ²)
建築面積		m ² ~ m ² (合計 m ²)
延床面積		m ² ~ m ² (合計 m ²)
間取り	各階平面図等も提示	3LDK <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">地下1階</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">1階</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">2階</div> </div>
構造・階数		木造 地上2階地下1階
設備概要		東京ガス、東京電力、公営水道、公共下水道 カーポート（各戸1台）
道路	方位、幅員等	南側6mアスファルト舗装道路
販売価格		万円 ~ 万円
その他販売条件		販売時に建替時の協定の締結が必要等
工事時期	着工～竣工	年 月 ~ 年 月
事業者等	事業主体	不動産
	設計者	設計事務所
	施工者	工務店
	販売	不動産販売
物件写真		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">建物</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">道路沿い</div> </div>

2) ミニ開発の評価指標チェックリスト(案)

- ・ミニ開発評価指標として示した定量指標、定性指標の中から、消費者が手軽に評価することを目的に、消費者向けチェックリストとして以下のことに考慮した上で項目を精査した。

消費者向けに評価が難しい項目の削除

評価指標として計測・判断が難しい項目

実際のミニ開発を評価した時に、評価項目として必要性が低い項目

の2つについては、基本的に削除する。

重複する評価項目の集約化

- ・評価指標によっては、同じような内容の項目を評価するケースがあることから、評価内容として重複する表現はなるべく避け集約化を図ることとしている。

住宅団地(住宅群)としての居住環境を評価する項目を重視(個々の住宅を評価する内容は削除)

- ・消費者に対し示す居住環境項目としては、住宅団地(住宅群)として形成される居住環境についての理解を進めたいことから、戸別の住宅性能やデザインについては、基本的には、主要な評価対象とはせずに、項目として削除することとした。

消費者向けチェックリスト(案)

居住環境 の目的	評価項目	評価基準	評価	
			各	計
防犯安全性	道路に面する部分のつくり方	壁面後退・隅切り等により道路空間の見通しを確保している(1点)		
		道路に面して塀・柵・垣を設けていない。設ける場合は見通しのきくつくりとしている(1点)		
	隣地境界部のつくり方	犯罪者の侵入の際に足場となる塀・柵がない。若しくは、足場とならない塀・柵、生垣等としている(1点)		
		隣との建物の間が侵入経路とならない。なる場合は、侵入防護用の見通しのよい門扉や柵としている(1点)		
	エントランスの見通し	駐車をした際のエントランスの視認性が確保されている。ピロティ駐車場の場合もエントランスが暗くならず見通せるように配慮されている(1点)		
	空間の統一性	道路空間等が統一されたデザイン等で一体的な空間が形成されており、不審者が侵入しにくい印象を与えている(1点)		
交通安全性	前面道路幅員	緊急自動車等がアクセス可能な6m以上の幅員を確保している(2点) または 自動車のすれ違いが可能な4.5m以上の幅員を確保している(1点)		
	通過交通の排除、車の出入れ	前面道路は、通過交通が生じない道路となっている。駐車場への車の出し入れ時においても歩行者の安全上問題がない(1点)		
	転回広場	行き止まり道路で道路長さが35mを超える道路において、転回広場を設置していない(-1点)		
	避難路の確保	敷地から2方向避難が確保されている(フットパス等による経路も可)(1点)		
		旗竿敷地の場合で接道長さが2.7m以上確保されていない(-1点)		
	角地の隅切り	角地の場合、隅切りが設けられ、道路への視認性を確保している(1点)		
路面状況	水はけがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている(1点)			
居住性	宅地規模、居住水準	敷地面積が70㎡未満(0点)、70~80㎡未満(1点)、80㎡~100(2点)、100㎡以上(3点)		
		住宅延床面積が100㎡確保されている(1点)		
	空間のまとまりの確保	各住宅の配置が協調して、道路沿い、または、背割り空間にまとまった空間がとられている(1点)		
		旗竿宅地の場合、敷地延長部分の集約化や位置指定道路と合わせて空間のまとまりをとる工夫が見られる(1点)		
		オープン外構とすることで隣地境界部を意識させない一体的な空間の広がり確保している(1点)		
	プライバシー	主要な開口部が互いに向き合わないように配慮されている(1点)		
	バリアフリー	建物入口に至るまでに高低差がある場合、無理な階段勾配になっているまたは階段幅が確保されていない(-1点)		
建て詰まり感	住宅団地建蔽率〔(総建築面積/開発敷地面積)×100〕が30%未満(2点)、30~40%未満(1点)			
街並み・景観	壁面線の位置・後退距離	建物を道路から後退させ前面道路にゆとりをもたせながら、壁面線の位置を統一している(1点)		
	建物のバランス適切な隣棟間隔	建物高さと同口のバランスが極端に悪くなく、隣棟間隔も適切な間隔により連続した街並みが形成されている(1点)		
	色彩・材質・デザイン	統一された色彩・材質を用いる等、統一されたデザインとしている(1点) または 同系統の色彩・材質を用いながらも、各戸でデザインに変化をたせている(1点)		
	スカイライン	建物高さ、屋根形状、色彩が統一されている。勾配屋根の場合は同程度の傾きをもった、適切な連続間・リズム感が感じられる(1点)		
	門柱・垣・柵等	門柱、垣、柵などに全戸共通のデザインの配慮が見られる(1点)		
	道路デザイン・線形	道路のデザインについて景観上配慮している(1点)		
		宅地と一体的となるようなデザインとしている(1点)		
		道路線形を曲線とする等、街並みに変化を持たせている(1点)		
電柱・電線	電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している(1点)			

居住環境の目的	評価項目	評価基準	評価	
			各	計
緑環境	緑化スペース	各戸の建物周辺に緑化スペースが設けられている(1点)		
		角地がある場合、隅切部分についても緑化が考慮されている(1点)		
		屋上緑化、壁面緑化、バルコニー上の花台等建築物に関する緑化スペースが考慮されている(1点)		
		各戸の緑化スペースが統一かつ連続的につくられており、一団の住宅地としての緑環境が形成されている(1点)		
	シンボルツリー	各戸にストリートツリーが植えられており、景観上のアクセントとなっている(1点)		
住宅団地緑化率	住宅団地全体として、緑化率〔緑化面積/(敷地面積-総建築面積)×100〕が、20%以上(1点)、30%以上(2点)、40%以上(3点)			
外部性	周辺建物との離隔距離、隣棟間隔の確保	隣接建物の開口部に対して配慮し、離隔距離を確保している(1点)		
		庭等の空地の位置、道路の接続状況等が周辺住宅地のことにも考慮した配置となっている(1点)		
		開発地内の住宅の隣棟間隔をとることで、裏宅地等へ通風を考慮した開発となっている(1点)		
	周辺の街並みとの調和	周辺の隣地や道路側に対して圧迫感がないように配慮している(1点)		
		周辺の街並みと調和するように考慮されている(壁面の位置、色彩、材質、スカイライン等)(1点)		
	周辺に対する緑化面積の確保と開放性	周辺や道路に対して緑を開放している開発である(1点)		
周辺と比べ、視覚的に同等の緑化面積を確保している(1点)				
持続可能性	住宅団地の維持・管理	法規制等による景観・街並みの担保	用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模、高度地区によって高さの制限が定められている(1点)	
			地区計画もしくは建築協定によって、最低敷地規模及び建築物の各種制限が定められている(1点)	
			その他の協定(緑化協定、まちづくり協定)等により維持・管理に関するルールが定められている(1点)	
		維持・管理のルール	私道等について、維持保全に係るルール(清掃、費用負担等)が定められている(1点)	
			ゴミ出しのルール等の生活のルールが定められている(1点)	
			建築・増築時において、住民間でルールが定められている(隣地の使用許可、私道の専有許可等)等(1点)	
	居住環境・コミュニティを維持する仕組み	コミュニティスペース等の形成	道路空間がコミュニティスペースとして活用できるように計画されている(1点)	
			広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティスペースとしても活用できる空間が計画されている(1点)	
		維持管理の組織・体制の構築	周辺に自治会や町会が結成されており、加入することができる(1点)	
			建築協定等のまちづくりのルールの運営に関して、組織が結成され、活動を行っている(1点)	
			地域のまちづくりに関する住民組織、NPO等が活動を行っている(1点)	
			住宅団地内で維持・管理に関して組合等が結成され活動を行っている(1点)	

- 1 : 個別の住宅性能(耐震、耐火等)については住宅性能表示で評価できるものとし、本リストからは除外している。
- 2 : チェック項目の表現・内容については消費者向けに、解説版から変更している部分あり
- 3 : は定量指標であり計算が必要

3) レーダーチャート表示

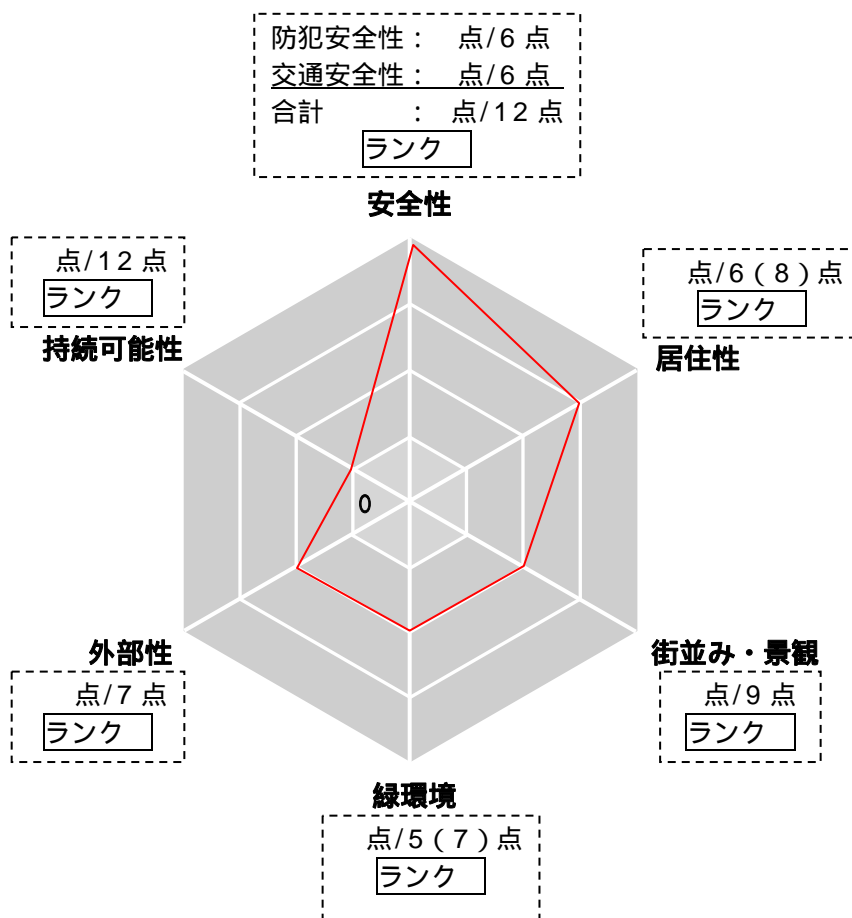
- ・ でのチェックリストの採点結果を用いてレーダーチャート表示により、採点結果を視覚的に表現できるようにする。レーダーチャートの表示は、採点結果を元に各項目を ~ の4段階に分け表示することとする。レーダーチャートの表示方法を以下に整理する。
- ・ 定量指標については、計測できない場合も考慮し、定量指標の採点が出来ない場合でも各評価項目としては、他の定性指標により評価が出来るよう考慮している。

レーダーチャートの評価ランクとチェックリストの点数との関係

レーダーチャート評価項目	評価内容	評価のランク	チェックリストの点数との対応
安全性	開発敷地内の防犯安全性・交通安全性における住宅団地の安全性の評価（防犯安全性と交通安全性の合計点で評価）	0	0~1点以下
			2~3点
			4~5点
			6~7点
			8点以上
居住性	開発敷地内の宅地・居住水準、日照・採光・通風等の確保、プライバシー対応、バリアフリー等の住宅団地の居住性能に良好性に関する評価	0	0点以下
			1点
			2点
			3点
			4点以上
街並み・景観	開発敷地内の街並み・景観の良好性の評価	0	0点
			1~2点
			3~4点
			5~6点
			7点以上
緑環境	開発敷地内の緑量、緑景観等の住宅団地の緑環境の良好性の評価	0	0点
			1点
			2点
			3点
			4点以上
外部性	周辺の居住環境に対する影響を考慮しているかの評価（点数が高い方が周辺に対して配慮した計画となる）	0	0点
			1点
			2点
			3点
			4点以上
持続可能性	周辺地域を含む維持・管理面、コミュニティ等の持続可能性についての評価	0	0点
			1点
			2点
			3点
			4点以上

レーダーチャートの表示



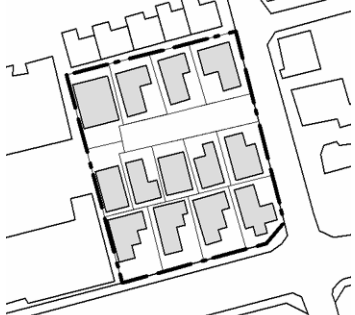
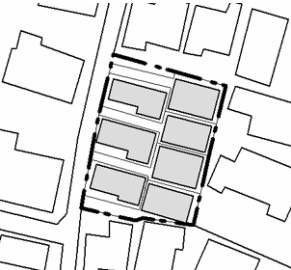
- ・レーダーチャートの表示例は、採点を行った上で以下のように表示する。

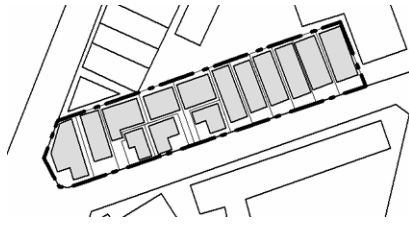
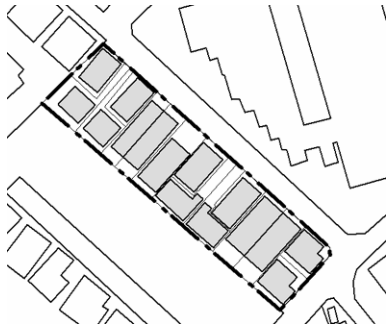


4) レーダーチャート表示のケーススタディ

- ・レーダーチャート表示のケーススタディを行うため、世田谷区においてミニ開発の現地調査を行った。
- ・現地調査は全8事例について行い、内ケーススタディ対象を6事例に絞った。
- ・以下の6事例についてレーダーチャート表示のケーススタディを行った。

ケーススタディ対象リスト

	所在地	用途地域	諸元	配置図
事例1	世田谷区	第1種低層住居専用地域(50/100) 第1種高度地区	開発面積：約1,100 m ² 敷地面積：約59 m ² ～ 約89 m ² 戸数：11戸	
事例2	世田谷区	第1種低層住居専用地域(50/100) 第1種高度地区	開発面積：約1,510 m ² 敷地面積：約106 m ² ～ 約174 m ² 戸数：10戸	
事例3	世田谷区	第1種低層住居専用地域(50/100) 第1種高度地区	開発面積：約1,450 m ² 敷地面積：約75 m ² ～ 約127 m ² 戸数：13戸	
事例5	世田谷区	第1種低層住居専用地域(60/150) 第1種高度地区	開発面積：約680 m ² 敷地面積：約83 m ² ～ 約107 m ² 戸数：7戸	

	所在地	用途地域	諸元	配置図
事例 7	世田谷区	第 1 種低層住居専 用地域 (60/150) 第 1 種高度地区	開発面積 : 約 50 m ² 敷地面積 : 約 37 m ² ~ 約 91 m ² 戸数 : 14 戸	
事例 8	世田谷区	第 1 種低層住居専 用地域 (50/100) 第 1 種高度地区	開発面積 : 約 1010 m ² 敷地面積 : 約 55 m ² ~ 約 89 m ² 戸数 : 15 戸	

現地調査は全 8 事例行い、内 6 事例をケーススタディ対象とした。

ケーススタディ例

事例 2

所在地	東京都世田谷区
用途地域	第1種低層住居専用地域(50/100) 第1種高度地区
開発面積	約 1,510 m ²
戸数	10戸
敷地面積	約 106 m ² ~ 174 m ²

防犯安全性：5点/6点
交通安全性：4点/6点
合計：9点/12点
ランク

2点/12点
ランク

持続可能性

安全性

6点/11点
ランク

居住性

外部性

3点/7点
ランク

緑環境

4点/5点
ランク

街並み・景観

7点/9点
ランク

配置図、写真



住環境の目的	評価項目	評価基準	評価 各	計
防犯安全性	道路に面する部分の つくり方	壁面後退・隣切り等により道路空間の見通しを確保している(1点)	1	5
		道路に面して塀・柵・垣を設けていない。設ける場合は見通しのきくつくりとしている(1点)	0	
	隣地境界部のつくり方	犯罪者の侵入の際に足場となる塀・柵がない。若しくは、足場とならない塀・柵、生垣等としている(1点)	0	
		隣との建物の間に侵入経路とならない。なる場合は、侵入防護用の見通しのよい門扉や柵としている(1点)	1	
	エントランスの見通し	駐車をした際のエントランスの視認性が確保されている。ピロティ駐車場の場合はエントランスが暗くならず見通せるように配慮されている(1点)	1	
	空間の統一性	道路空間等が統一されたデザイン等で一体的な空間が形成されており、不審者が侵入しにくい印象を与えている(1点)	1	
交通安全性	前面道路幅員	緊急自動車等がアクセス可能な6m以上の幅員を確保している(2点) または 自動車のすれ違いが可能は4.5m以上の幅員を確保している(1点)	1	4
	通過交通の排除、車 の出入れ	前面道路は、通過交通が生じない道路となっている。駐車場の車の出入れ時においても歩行者の安全上問題がない(1点)	1	
	転回広場	行き止まり道路で道路長さが35mを超える道路において、転回広場を設置していない(-1点)	0	
	避難路の確保	敷地からの2方向避難が確保されている(フットパス等による経路も可)(1点)	0	
		旗竿敷地の場合で接道長さが2.7m以上確保されていない(-1点)	0	
	角地の隣切り	角地の場合、隣切りが設けられ、道路への視認性を確保している(1点)	1	
居住性	路面状況	水はけがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている(1点)	1	6
	宅地規模、居住水準	敷地面積が70m ² 未満(0点)、70~80m ² 未満(1点)、80m ² ~100(2点)、100m ² 以上(3点) 住宅延床面積が100m ² 確保されている(1点)	3	
	空間のまとまりの確保	各住宅の配置が協調して、道路沿い、または、背割り空間にまとまった空間がとられている(1点) 旗竿宅地の場合、敷地延長部分の集約化や位置指定道路と合わせて空間のまとまりをとる工夫が見られる(1点) オープン外構とすることで隣地境界部を意識させない一体的な空間の広がりを確保している(1点)	1	
	プライバシー	主要な開口部が互いに向き合わないよう配慮されている(1点)	0	
	バリアフリー	建物入口に至るまでに高低差がある場合、無理な階段勾配になっているまたは階段幅が確保されていない(-1点)	0	
	建て語り感	住宅団地建築率(総建築面積/開発敷地面積)×100が30%未満(2点)、30~40%未満(1点)	1	
街並み・景観	壁面線の位置・後退距離	建物を道路から後退させ前面道路にゆとりをもたせながら、壁面線の位置を統一している(1点)	1	7
	建物のバランス適切な隣接間隔	建物高さと同様のバランスが隣地に悪くなく、隣接間隔も適切な間隔により連続した街並み形成されている(1点)	1	
	色彩・材質・デザイン	統一された色彩・材質を用いる等、統一されたデザインとしている(1点) または 同系統の落ち着いた色彩・材質を用いながらも、各戸でデザインに変化をたせている(1点)	1	
	スカイライン	建物高さ、屋根形状、色彩が統一されている。勾配屋根の場合は同程度の傾きをもった、適切な連続間・リズム感が感じられる(1点)	1	
	門柱・塀・柵等	門柱、塀、柵などに全戸共通のデザイン的配慮が見られる(1点)	1	
	道路舗装・線形	道路のデザインについて景観上配慮している(1点)	1	
	宅地と一体的となるようなデザインとしている(1点)	1		
	道路線形を曲線とする等、街並みに変化を持たせている(1点)	1		
	電柱・電線	電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している(1点)	0	

住環境の目的	評価項目	評価基準	評価 各	計
緑環境	緑化スペース	各戸の建物周辺に緑化スペースが設けられている(1点)	1	4
		角地がある場合、隣切部分についても緑化が考慮されている(1点)	0	
		屋上緑化、壁面緑化、バルコニー上の花台等建築物に関する緑化スペースが考慮されている(1点)	1	
		各戸の緑化スペースが統一かつ連続的につくられており、一団の住宅地としての緑環境が形成されている(1点)	1	
	シンボルツリー	各戸にストリートツリーが植えられており、景観上のアクセントとなっている(1点)	1	
	住宅団地緑化率	住宅団地全体として、緑化率(緑化率=緑化面積/(敷地面積-総建築面積)×100)が、20%以上(1点)、30%以上(2点)、40%以上(3点)	0	
外部性	周辺建物との隣接距離、隣接間隔の確保	隣接建物の開口部に対して配慮し隣接距離を確保している(1点)	0	3
		庭等の空地の位置、道路の接続状況等が周辺住宅地のごにも考慮した配置となっている(1点)	0	
		開発地内の住宅の隣接間隔をとることで、裏宅地等へ通風を考慮した開発となっている(1点)	0	
		周辺の街並みとの調和	周辺の隣地や道路側への圧迫感へ配慮している(1点)	
		周辺の街並みと調和するように考慮されている(壁面の位置、色彩、材質、スカイライン等)(1点)	1	
		周辺や道路に対して緑を開放している開発である(1点)	1	
		周辺と比べ、視覚的に同等の緑化面積を確保している(1点)	1	
持続可能性	住宅団地の維持・管理	法規制等による用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模、高度地区によって高さの制限が定められている(1点)	1	2
		地区計画もしくは建築協定によって、最低敷地規模及び建築物の各種制限が定められている(1点)	0	
	維持・管理のルール	私道等について、維持保全に係るルール(清掃、費用負担等)が定められている(1点)	0	0
		ゴミ出しのルール等の生活のルールが定められている(1点)	0	
		建築・増築時において、住民間でルールが定められている(隣地の使用許可、私道の専有許可等)(1点)	0	
		道路空間がコミュニティスペースとして活用できるように計画されている(1点)	1	
	居住環境・コミュニティを維持する仕組み	広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティスペースとしても活用できる空間が計画されている(1点)	1	0
		周辺に自治会や町会が結成されており、加入することができる(1点)	0	
		建築協定等のまちづくりのルールの運営に関して、組織が結成され、活動を行っている(1点)	0	
		地域のまちづくりに関する住民組織、NPO等が活動を行っている(1点)	0	
		住宅団地内で維持・管理に関して組合等が結成され活動を行っている(1点)	0	

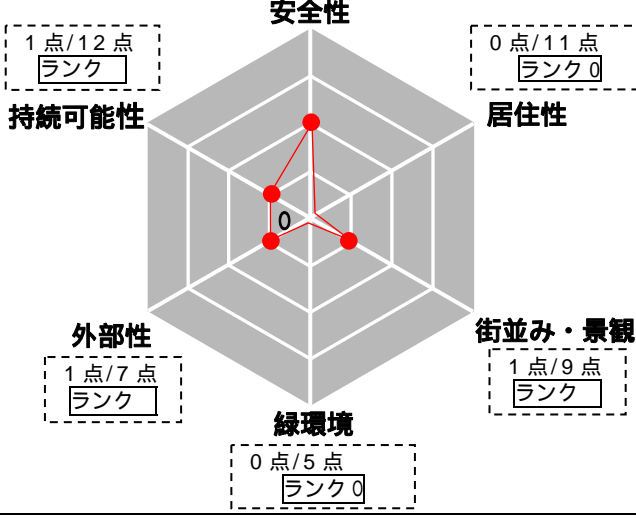
データが入手できなかったため評価ができなかった項目

住宅団地の計画上設問に該当しない項目

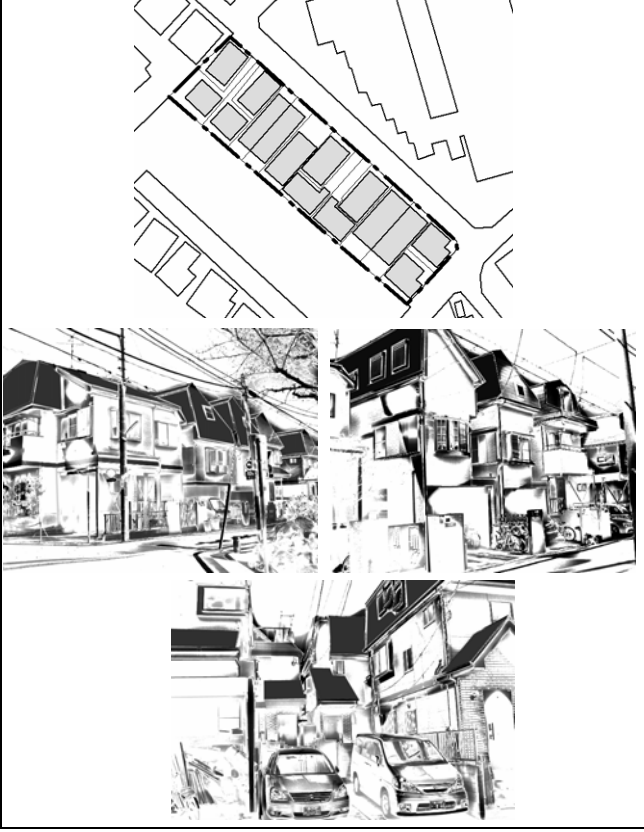
事例 8

所在地	東京都世田谷区
用途地域	第1種低層住居専用地域(50/100) 第1種高度地区
開発面積	約 1010 m ²
戸数	15 戸
敷地面積	約 55 m ² ~ 89 m ²

防犯安全性：3点/6点
交通安全性：2点/6点
合計：5点/12点
ランク



配置図、写真



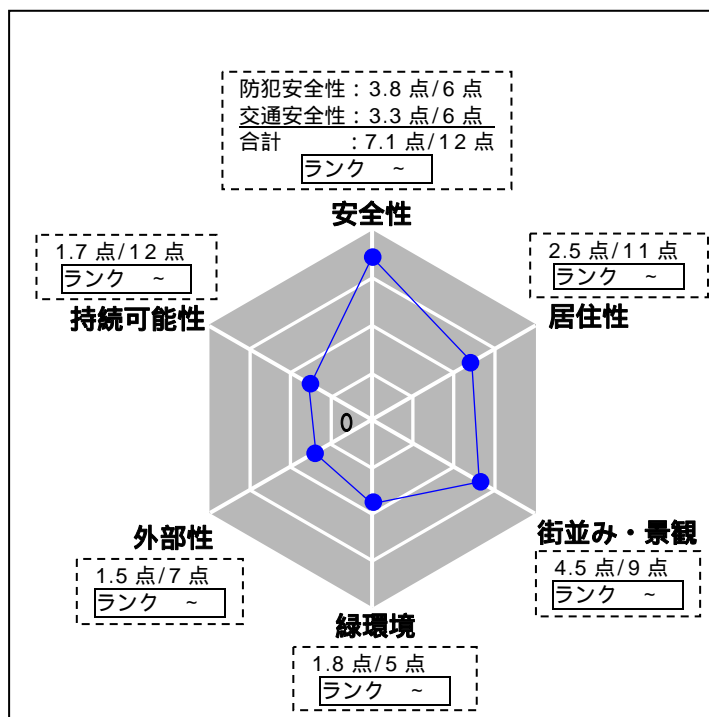
住環境の目的	評価項目	評価基準	評価各	評価計
防犯安全性	道路に面する部分のつくり方	壁面後退・隅切り等により道路空間の見通しを確保している(1点)	1	3
		道路に面して塀・柵・垣を設けていない。設ける場合は見通しのきつくりとしている(1点)	1	
	隣地境界部のつくり方	犯罪者の侵入の際に足場となる塀・柵がない。若しくは、足場とならない塀・柵、生垣等としている(1点)	0	
		隣との建物の間に侵入経路とならない。なる場合は、侵入防護用の見通しにより門扉や柵としている(1点)	1	
	エントランスの見通し	駐車をした際のエントランスの視認性が確保されている。ピロティ駐車場の場合もエントランスが幅くならず見通せるように配慮されている(1点)	0	
交通安全性	空間の統一性	道路空間等が統一されたデザイン等で一体的な空間が形成されており、不審者が侵入しにくい印象を与えている(1点)	0	2
	前面道路幅員	緊急自動車等がアクセス可能な6m以上の幅員を確保している(2点)または自動車すれ違いが可能4.5m以上の幅員を確保している(1点)	1	
	通過交通の排除、車の出入れ	前面道路は、通過交通が変じない道路となっている。駐車場への車の出入れ時においても歩行者の安全上問題がない(1点)	0	
	転回広場	行き止まり道路で道路長さが35mを超える道路において、転回広場を設置していない(-1点)	0	
	避難路の確保	敷地からの2方向避難が確保されている(フットパス等による経路も可)(1点)	1	
居住性	角地の隅切り	旗竿敷地の場合で接道長さが2.7m以上確保されていない(-1点)	-1	0
	路面状況	水はけがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている(1点)	1	
	宅地規模、居住水準	敷地面積が70m ² 未満(0点)、70~80m ² 未満(1点)、80m ² ~100(2点)、100m ² 以上(3点)	0	
	空間のまとまりの確保	住宅延床面積が100m ² 確保されている(1点)	0	
		各住宅の配置が協調して、道路沿い、または、背割り空間にまとまった空間がとられている(1点)	0	
街並み・景観	カラー・材質・デザイン	統一されたカラー・材質を用いる等、統一されたデザインとしている(1点)または同系統の落ち着いたカラー・材質を用いながらも、各戸でデザインに変化をさせている(1点)	1	1
	スカイライン	建物高さ、屋根形状、色彩が統一されている。勾配屋根の場合は同程度の傾きをもった、適切な連続間・リズム感が感じられる(1点)	0	
	門柱・塀・柵等	門柱、塀、柵などに全戸共通のデザインの配慮が見られる(1点)	0	
	道路舗装・線形	道路のデザインについて景観に配慮している(1点)	0	
	電柱・電線	宅地と一体的となるようなデザインとしている(1点)道路線形を曲線とする等、街並みに変化を持たせている(1点)電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している(1点)	0	

住環境の目的	評価項目	評価基準	評価各	評価計
緑環境	緑化スペース	各戸の建物周辺に緑化スペースが設けられている(1点)	0	0
		角地がある場合、隅切部分についても緑化が考慮されている(1点)	0	
		屋上緑化、壁面緑化、バルコニー上の花台等建築物に関する緑化スペースが考慮されている(1点)	0	
		各戸の緑化スペースが統一かつ連続的につくられており、一団の住宅地としての緑環境が形成されている(1点)	0	
	シンボルツリー	各戸にストリートツリーが植えられており、景観上のアクセントとなっている(1点)	0	
外部性	住宅団地緑化率	住宅団地全体として、緑化率(緑化率=緑化面積/敷地面積・総建築面積)×100)が、20%以上(1点)、30%以上(2点)、40%以上(3点)	0	1
	周辺建物との距離確保、隣接関係の確保	隣接建物の開口部に対して配慮し距離確保を確保している(1点)	0	
		庭等の空地の位置、道路の接続状況等が周辺住宅地のことにも考慮した配置となっている(1点)	0	
		開発地内の住宅の隣接関係をとることで、裏宅地等へ通風を考慮した開発となっている(1点)	0	
	周辺の街並みとの調和	周辺の隣地や道路側への圧迫感へ配慮している(1点)	0	
持続可能性	住宅団地の維持・管理のルール	用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模、高度地区によって高さの制限が定められている(1点)	1	1
		地区計画もしくは建築協定によって、最低敷地規模及び建築物の各種制限が定められている(1点)	0	
		その他の協定(緑化協定、まちづくり協定)等により住宅団地の維持・管理に関するルールが定められている(1点)	0	
		私道等について、維持保全に係るルール(清掃、費用負担等)が定められている(1点)	0	
		ゴミ出しのルール等の生活のルールが定められている(1点)	0	
居住環境・コミュニティを維持する仕組み	コミュニティ形成	道路空間がコミュニティスペースとして活用できるように計画されている(1点)	0	1
		広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティスペースとしても活用できる空間が計画されている(1点)	0	
		広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティスペースとしても活用できる空間が計画されている(1点)	0	
		建築協定等のまちづくりのルールの運営に関して、組織が結成され、活動を行っている(1点)	0	
		地域のまちづくりに関する住民組織、NPO等が活動を行っている(1点)	0	

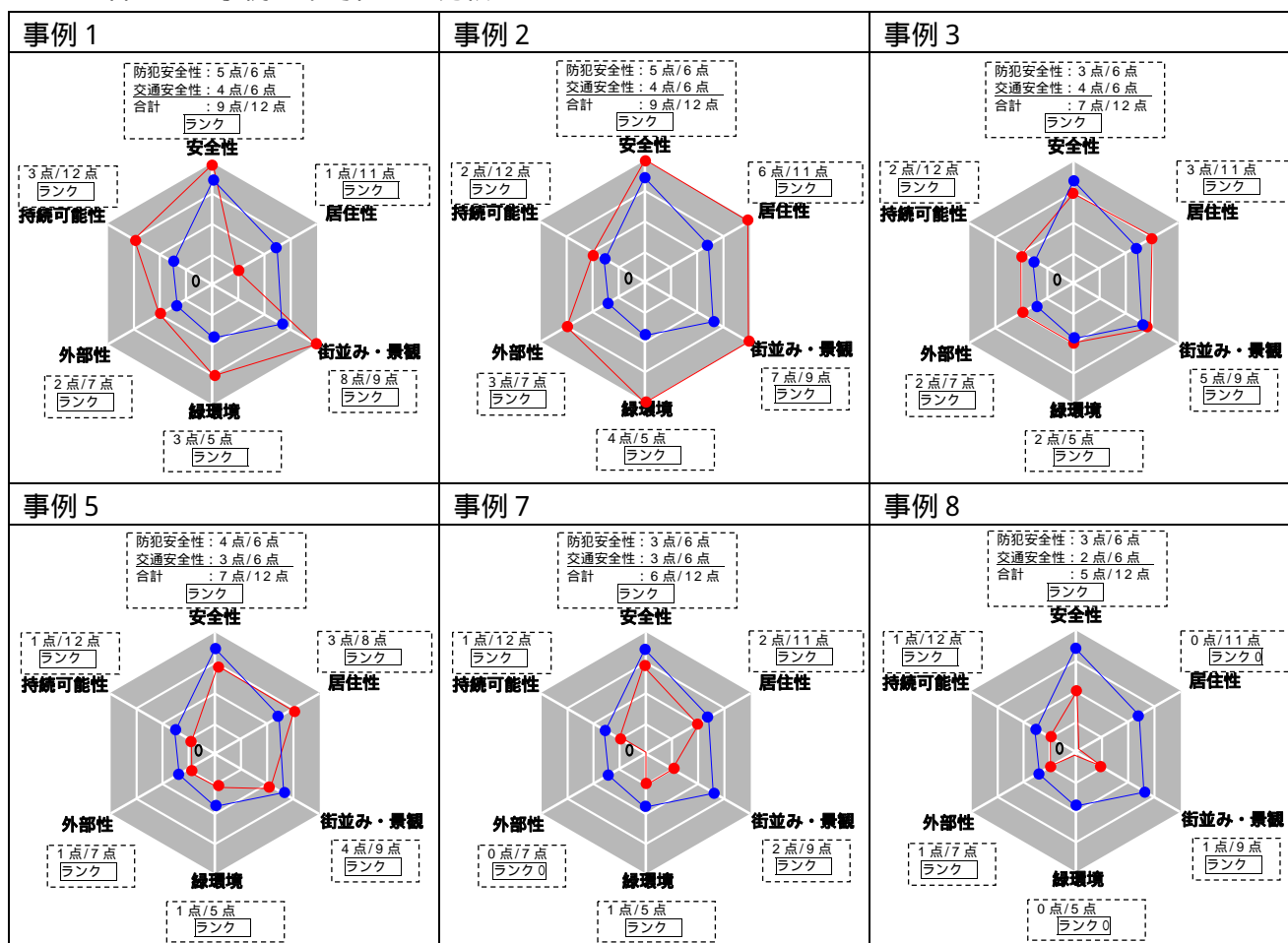
データが入手できなかったため評価ができなかった項目
住宅団地の計画上設問に該当しない項目

レーダーチャート表示の比較

- ・レーダーチャートを作成した世田谷区の全6事例と6事例の平均値との比較を以下の図に示す。
- ・これらのケーススタディの考察を次頁以降に示す。



世田谷区の6事例の平均値との比較



レーダーチャートの赤線は各事例の評価点、青線は6事例の平均点を表している。

住環境の目的	評価項目	評価基準	事例1		事例2		事例3		事例5		事例7		事例8		平均
			評価	各計	評価	各計	評価	各計	評価	各計	評価	各計	評価	各計	
防犯安全性	道路に面する部分のつくり方	壁面後退・隅切り等により道路空間の見通しを確保している(1点)	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1.00
	隣地境界部のつくり方	犯罪者の侵入の際に足場となる塀・柵がない。若しくは、足場とならない塀・柵・生垣等としている(1点)	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0.67
	隣地境界部のつくり方	隣との建物の間に侵入経路とならない。なる場合は、侵入防護用の見通しのよい門扉や柵としている(1点)	1	5	1	5	0	3	1	4	1	3	1	3	0.17
	エントランスの見通し	駐車をした際のエントランスの視認性が確保されている。ピロティ駐車場の場合もエントランスが暗くならず見通せるように配慮されている(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.83
	空間の統一性	道路空間等が統一されたデザイン等で一体的な空間が形成されており、不審者が侵入しにくい印象を与えている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0.50
	交通安全性	前道路幅員	緊急自動車等がアクセス可能な6m以上の幅員を確保している(2点) または 自動車のすれ違いが可能な4.5m以上の幅員を確保している(1点)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1.33
	通過交通の排除、車の出入れ	前道路は、通過交通が生じない道路となっている。駐車場への車の出入れ時において歩行者の安全上問題がない(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.50
	転回広場	行き止まり道路で道路長さが35mを超える道路において、転回広場を設置していない(-1点)	0	4	0	4	0	4	0	3	0	3	0	2	0.00
	避難路の確保	敷地からの2方向避難が確保されている(フットパス等による経路も可)(1点)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0.50
	角地の隅切り	旗竿敷地の場合で接道長さが2.7m以上確保されていない(-1点)	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-0.50
居住性	路面状況	角地の場合、隅切りが設けられ、道路への視認性を確保している(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.50
	宅地規模、居住水準	水はげがよい等、雨天時でもすべりにくい路面となっている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.00
	空間のまとまりの確保	敷地面積が70㎡未満(0点)、70~80㎡未満(1点)、80㎡~100(2点)、100㎡以上(3点)	0	3	1	3	1	3	1	2	2	0	0	0	1.00
	空間のまとまりの確保	住宅延床面積が100㎡確保されている(1点)	0	1	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0.33
	空間のまとまりの確保	各住宅の配置が協調して、道路沿い、または、背割り空間にまとまった空間がとられている(1点)	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0.50
	プライバシー	旗竿宅地の場合、敷地延長部分の集約化や位置指定道路と合わせて空間のまとまりをとる工夫が見られる(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	プライバシー	オープン外構とすることで隣地境界部を意識させない一体的な空間の広がり確保している(1点)	0	1	0	6	0	3	0	3	0	2	0	0	2.5
	プライバシー	主要な開口部が互いに向き合わないように配慮されている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	プライバシー	建物入口に至るまでに高低差がある場合、無理な階段勾配になっていたりまたは階段幅が確保されていない(-1点)	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.33
	街並み・景観	建て詰まり感	住宅団地建築率(総建築面積/開発敷地面積)×100が30%未満(2点)、30~40%未満(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	-0.17
街並み・景観	壁面線の位置・後退距離	建物を道路から後退させ前面道路にゆとりをもたせながら、壁面線の位置を統一している(1点)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.33
	建物高さと間口のバランス適切な隣棟間隔	建物高さと間口のバランスが極端に悪くなく、隣棟間隔も適切な間隔により連続した街並みが形成されている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0.67
	色彩・材質・デザイン	統一された色彩・材質を用いる等、統一されたデザインとしている(1点) または 同系統の落ち着いた色彩・材質を用いながらも、各戸でデザインに変化をたせている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0.83
	スカイライン	建物高さ・屋根形状・色彩が統一されている。勾配屋根の場合は同程度の傾きをもった、適切な連続間・リズム感が感じられる(1点)	1	8	1	7	1	5	1	4	1	2	1	1	4.5
	門柱・垣・柵等	門柱・垣・柵などに全戸共通のデザインの配慮が見られる(1点)	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0.67
	道路舗装・線形	道路のデザインについて景観上配慮している(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.50
	道路線形を曲線とする等、街並みに変化を持たせている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.50
	電柱・電線	電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している(1点)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	電柱・電線	電線引き込みを住宅の裏手にまわす等の工夫により、無電柱化している(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.17

住環境の目的	評価項目	評価基準												平均評価	
		事例1		事例2		事例3		事例5		事例7		事例8			
		各	計	各	計	各	計	各	計	各	計	各	計		
緑環境	緑化スペース	各戸の建物周辺に緑化スペースが設けられている(1点)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.50
		角地がある場合、隅切部分についても緑化が考慮されている(1点)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.17
		屋上緑化、壁面緑化、バルコニー上の花台等建築物に関する緑化スペースが考慮されている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
		各戸の緑化スペースが統一かつ連続的につくられており、一回の住宅地としての緑環境が形成されている(1点)	1	3	1	4	0	2	1	1	0	1	0	0	0.33
	外部性	シンボルツリー	各戸にストリートツリーが植えられており、景観上のアクセントとなっている(1点)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.83
			住宅団地全体として、緑化率(緑化面積/(敷地面積・総建築面積)×100)が、20%以上(1点)、30%以上(2点)、40%以上(3点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
		周辺建物との離隔距離、隣棟間隔の確保	隣接建物の開口部に対して配慮し離隔距離を確保している(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
			庭等の空地の位置、道路の接続状況等が周辺住宅地のことにも考慮した配置となっている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
			開菜地内の住宅の隣棟間隔をとることで、裏宅地等へ通風を考慮した開発となっている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
			周辺の街並みと調和する(1点)	0	2	0	3	0	2	1	0	0	1	0	0
持続可能性	周辺に対する緑化面積の確保と開放性	周辺の街並みと調和する(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.67	
		周辺や道路に対して緑を開放している(1点)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.33	
		周辺と比べ、視覚的に同等の緑化面積を確保している(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.50	
		用途地域において、建物高さの制限や最低敷地規模、高度地区によって高さの制限が定められている(1点)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.00	
	維持・管理のルール	地区計画もしくは建築協定によって、最低敷地規模及び建築物の各種制限が定められている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
		その他の協定(緑化協定、まちづくり協定)等により住宅団地の維持・管理に関するルールが定められている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
		私道等について、維持保全に係るルール(清掃、費用負担等)が定められている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
		ゴミ出しのルール等の生活のルールが定められている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
		建築・増築時において、住民間でルールが定められている(隣地の使用許可、私道の専有許可等)等(1点)	1	3	0	2	0	2	1	0	1	0	1	0	1.7
		道路空間がコミュニティベースとして活用できるように計画されている(1点)	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0.50
居住環境・コミュニティを維持する仕組み	広場や緑道、旗竿敷地の集約部分等、コミュニティベースとしても活用できる空間が計画されている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00		
	周辺に自治会や町会が結成されており、加入することができる(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00		
	建築協定等のまちづくりのルールの運営に関して、組織が結成され、活動を行っている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00		
	地域のまちづくりに関する住民組織、NPO等が活動を行っている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00		
住宅団地内で維持・管理に関して組合等が結成され活動を行っている(1点)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			

データが入手できなかったため評価ができなかった項目

住宅団地の計画に該当しない項目

安全性の評価指標はいずれのミニ開発においても比較的得点が高い

- ・本評価指標において、安全性の観点として、防犯安全性と交通安全性の2点に着目している。
- ・防犯安全性の視点として、見通しが行き届くことによる監視性と侵入のしやすさの2点が主要な評価項目となっている。ミニ開発においては、敷地の狭小性という特性上、敷地の見通しがしやすいという点や塀・柵等を作らないケースが多いこともあり、結果として、比較的高い得点になると考えられる。
- ・交通安全性については、新設道路の状況や既存の前面道路の状況により住宅団地により差がでる。しかし、防犯安全性が比較的どの住宅団地においても点が高いため、安全性の合計でみるといずれの団地でも点が高い状況となる。
- ・レーダーチャートにおける表示で差がより明確になるよう、項目毎の重み付けなどランクを付ける上での評価点のレンジを多少変えることも考えられるが、今回はモデルとして単純に点数をもとに格付けを行っている。

居住性、街並み・景観、緑環境についてはミニ開発の団地の特性により差がつきやすい

- ・居住性、街並み・景観、緑環境については、住宅団地毎に差が出やすい項目であり、消費者にとっても目に見えやすい項目であるので、レーダーチャート表示として表現する上でも消費者に受け入れやすい項目となると想定される。

外部性の評価指標についてはいずれも低い結果になる

- ・外部性については、周辺に対しての配慮という視点でチェック項目を設けている。ミニ開発の場合、基本的に隣接敷地への離隔距離については、現状では建築基準法を守る範囲でしか配慮していないと考えられるので、この点についての評価は低い。
- ・差がでるのは、周辺の街並みへの調和と緑の量と開放性の視点である。この2点については住宅団地により差が見られる。

持続可能性について現時点ではデータの入手が難しい

- ・持続可能性については、用途地域等のデータは入手可能であるが、他のデータについて現状の取り組みの状況下においては入手が難しい点や評価対象とならない項目も多いが、今後のエリアマネジメントの普及などから、開発サイドの初期設定が今後なされて、有意な差となることを期待するところである。

以上を踏まえて重み付けをした上で、評価をすることも検討課題であるが、今回はミニ開発の評価指標において、着目すべき評価指標が上記のような傾向にあることを確認するに留める。今後、各評価指標の点数化については、更なる検討が必要であるが、今回の評価指標の項目の整理は、消費者がミニ開発を判断する際のポイントの整理としては、ある程度有効であると考えられる。

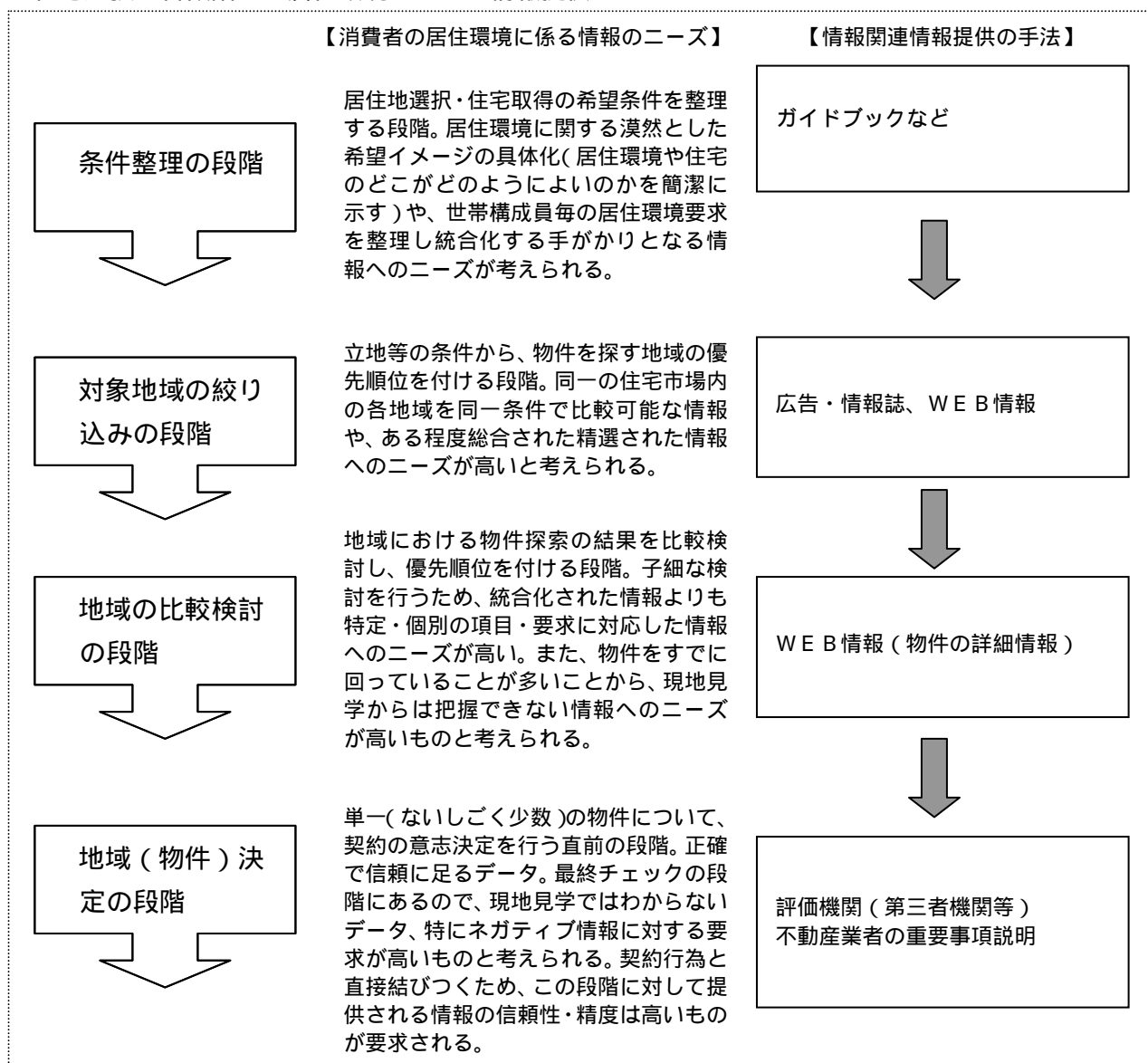
(2) 消費者向け情報提供の展開方法の検討

- ・住宅及び居住環境に関する情報については、消費者からみれば、住宅を安心して購入でき、また、安心してその場所に住み続けられるための判断材料となる情報が求められる。特に、良質な住宅ストックや良好な居住環境が、住宅や居住環境の資産価値を高めることを消費者に情報提供し、消費者の主要な判断基準となるように構築していく工夫が必要である。
- ・ここでは先に検討した、消費者向けのチェックリストやレーダーチャート等普及させることはもちろんであるが、その他のミニ開発の情報や専門家としての評価を交えながら、問題のあるミニ開発を抑制していくことを目的とした、消費者に対する情報提供を展開するアイデアについて検討する。

1) 住宅選択の段階に応じた情報提供のツール

- ・消費者の情報ニーズは、消費者の住宅取得の段階(プロセス)によって異なると考えられることから、次に示すように、各段階に応じた情報提供ツールを変えながら消費者へ情報を提供する必要がある。

住宅選択の各段階での居住環境ニーズと情報提供のイメージ



2) 情報提供の展開

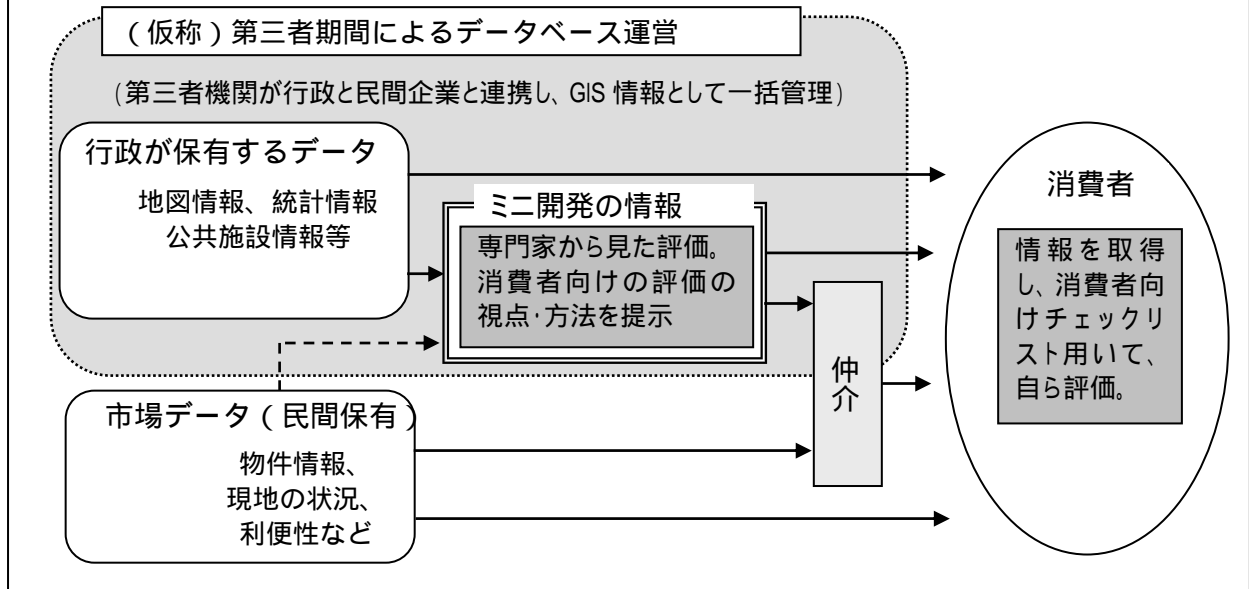
展開例1【WEBによる情報提供】

- ・物件の居住環境等に関する評価結果など、住宅取得の各段階における消費者に対する情報提供手法として、アクセスの容易性、わかりやすさ、情報の活用しやすさ(消費者側及び事業者側の両方から)、コストなどの観点から、WEBによる情報提供を中心に展開することは有効である。
- ・このためには、行政が保有する地域情報や民間企業が保有する住宅・宅地の情報等と連携し、第三者機関がミニ開発性能評価情報の運営主体としてデータベースやGIS情報等により消費者が情報提供していくことが考えられる。情報提供内容としては、ミニ開発に関する各種情報や専門家としての評価、消費者が自ら評価するための評価の視点・手法を提供すること等が考えられる。
- ・消費者とミニ開発の評価を共有できるツールとしてレーダーチャートによる物件の評価を運営機関自ら実践し提示した上で、物件情報を提供することも考えられる。
- ・また、これらの情報には、公的機関や民間機関が、住宅に関する様々な情報提供サイトとのリンクにより、情報の汎用性を高めることも有効である。
- ・更に、これらの情報を、住宅・宅地販売に係る各種ガイドブックや広告・情報誌にも活用することも考えられる。

WEBによる情報提供のポイント

- ・アクセスが容易で、かつ低コスト
- ・民間住宅情報等とのリンクが自由に設定できるなど柔軟な活用が可能
- ・動画や写真が活用できることから視覚効果が高い情報が提供できる

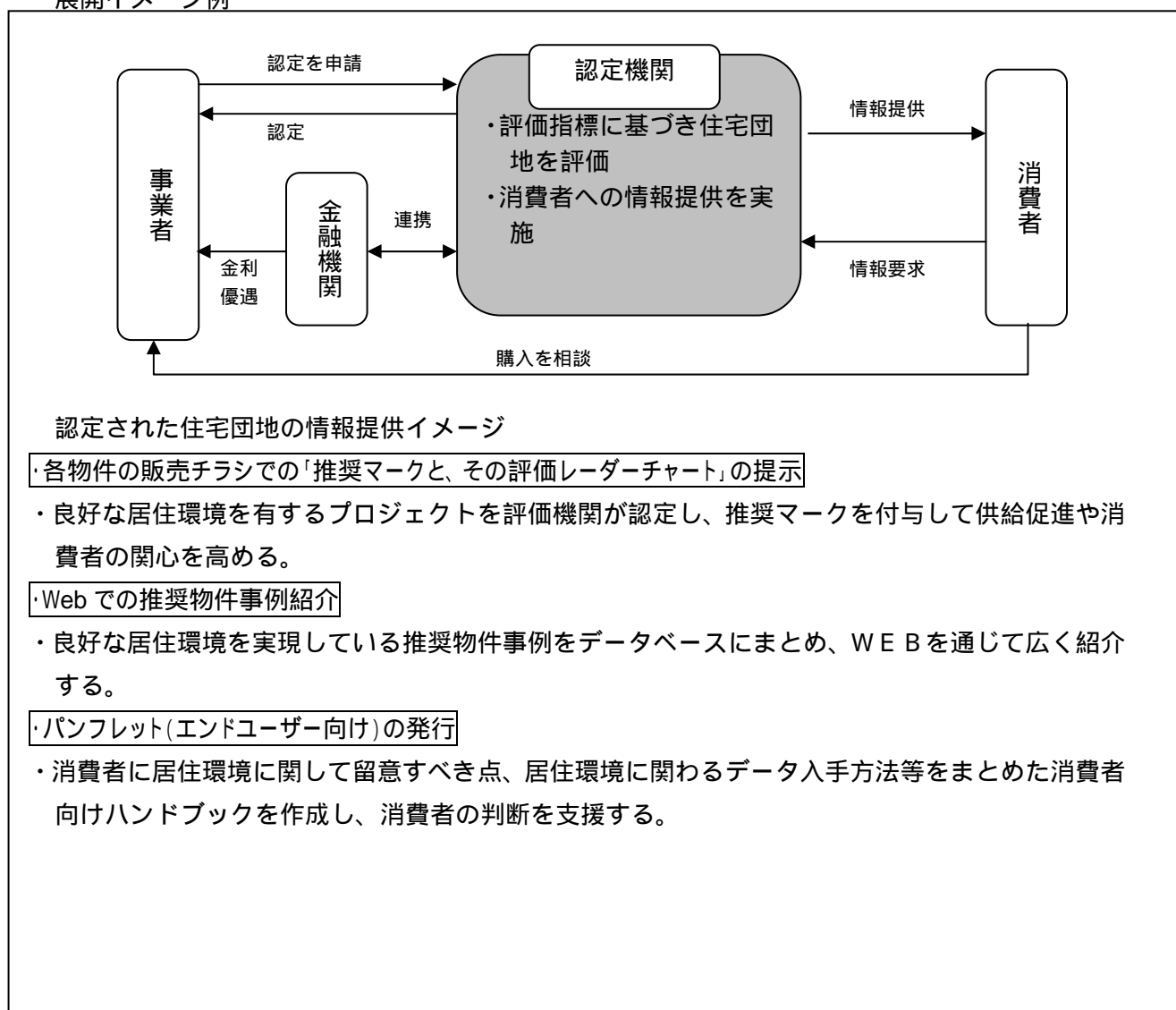
GIS等を活用した情報提供イメージ



展開例 2【モデルプロジェクトとしての認定制度の設立】

- ・住宅金融支援機構が行っていた「まちなか住宅・関西プロジェクト」のように、良好な居住環境を持つ住宅団地に対する認定制度等を設け、良好な居住環境を達成した物件の考え方をPRするとともに、実際に推奨物件を認定し、消費者が安心して選択できるように対応する等は考えられる。
- ・認定の際には、事業者へのインセンティブとして、金融機関と連携した金利の優遇措置等の実施が考えられる。
- ・認定団地をPRする際には、パンフレットやインターネット等で消費者向けの評価レベルに合わせて、チェックリストやレーダーチャート等により、認定機関として検討した認定理由とミニ開発としての評価を提示することも考えられる。

展開イメージ例



参考事例：住宅金融支援機構（旧公庫）「まちなか住宅・関西」プロジェクト団地の認定

魅力あるまち応援します！

「まちなか住宅・関西」プロジェクト
モデル建売住宅団地募集



- 「まちなか住宅・関西」は、1つ1つの敷地は100㎡未満でも、まち全体で工夫することで魅力ある住宅をつくろうというものです。
- 学識経験者や行政、業界団体、公庫が様々なバックアップをします。



お問い合わせは

住宅金融公庫大阪支店公共業務課 担当：今田 藤井
〒541-8546
大阪市中央区南本町4丁目5番20号
TEL 06-6281-9288 FAX 06-6243-2073
E-mail Fujii.Zei@jyhk.co.jp

モデル団地候補をお持ちの事業者の方
貴社の工夫した住まい・まちづくりをぜひご提案下さい

～たとえばこんなまち～



●事業者が住まいとまちの一生に関わる仕組みづくり



モデル団地の要件

- おおむね10戸以上の建売住宅団地であること
- 平均の敷地面積が90㎡以上であること
- 市街地であること（工場跡地など）
- 平成17年3月までに販売（募集）予定であること
- 街並みについて工夫を凝らした団地であること
- 設計に当たっては学識経験者等や公庫による委員会からの提案を検討すること

…などなど
小さいからこそ 集まって住むからこそ
というアイデアをお寄せ下さい

6. 今後の検討課題について

6. 今後の検討課題について

(1) ミニ開発等による敷地細分化の外部効果について

取引価格に近い地価データを用いることによる分析検討

- ・本調査においては、地価データの入手のしやすさを第一に考慮し、「地価公示」のデータを用いることとした。
- ・しかし、ヘドニック法においては、「取引価格」のような実際の市場データを用いることが望ましいことや、対象が地価地点の場所に限定されることやサンプル数に限りがある点、「地価公示」のデータには上物の価値が考慮されていないこと等、分析を行う上で制約があったことが否めない。
- ・そのため、関連行政機関や住宅・土地情報のデータを保有する民間企業等と連携を行い、「取引価格」に近いデータを用いながら、本調査と同様の分析を行うことが考えられる。
- ・また、今回は様々な制度から、世田谷区のみにおいて分析を行ったが、地域の特性の異なる他の地区でも、同様な分析を行うことは有用である。

(2) ミニ開発の評価指標について

既往の評価指標との連携方法等

- ・本調査においては、主にミニ開発の立地や利便性によらない居住環境を評価するという視点から評価指標の整理を行った。そのため、ミニ開発を含む地区・地域としての居住環境評価は、住生活基本計画の居住環境評価に、住宅単体の性能については住宅性能表示で評価できるという前提のもとに、評価指標を整理している。
- ・本検討では、指標としてのプロトタイプを示している段階であり、具体的な指標として一般に提示し、政策的に運用していくことを考えた場合には、指標の内容や項目の精査や運用方法の検討が必要となる。
- ・さらに、実際に運用していくためには、既に運用されている、住生活基本計画の居住環境指標や住宅性能表示と制度としての棲み分け方や連携方法を検討した上で、評価指標の利用者にとって、より有効な評価ができるように考慮する必要がある。

広義の意味での住宅団地としての評価指標の拡充

- ・現状として、ミニ開発の形態は幅広く、地域においても供給傾向は異なることから、一律に定義することは難しい。
- ・そのため、本調査においても、開発敷地面積 500 m² (1000 m²) 未満、戸当敷地面積 100 m² 未満という、一般的なミニ開発の定義にこだわらず、ミニ開発を幅広く捉えた上で、開発敷地面積や戸当たり敷地面積が多少大きいものについても評価できるように指標を検討した。
- ・また、住宅群として形成される居住環境に着目するのであれば、居住環境の善し悪しの問題は、ミニ開発に限らず一般的な住宅団地においても生じる問題であるため、一般的な住宅団地において居住環境を評価することを拡充することにも、大きな意義はある。
- ・上記のことを考慮すると、本調査で検討した広義の意味でのミニ開発を対象とした評価指標をたたき台として、一般的な住宅団地についても評価可能な指標へと内容・項目を拡充していくことは考えられる。

中古物件への評価の対応

- ・本調査においては、評価の対象とするミニ開発を新築物件とした上で指標の検討を行った。これは、新築物件の方が評価を行いやすいことや、中古物件を扱う場合には中古流通の問題や政策としての中古物件の扱い方、既存不適格についての評価方法も含め検討が求められるためである。
- ・しかし、実際には指標の内容としては中古物件に対してもほとんどの項目で評価が可能である。また、本指標の目的の一つである消費者のミニ開発の居住環境を見る目を養うという視点を考えると、中古物件も対象とすることが望ましい。
- ・そのため、本指標を元に、中古物件を評価する上で適する指標を追加（既存不適格の問題等）した上で、中古物件を扱う場合の中古流通の問題や政策としての中古物件の扱い方等も含めた検討を行い、中古物件も評価の対象とする指標としての検討は重要である。

(3) 消費者向けチェックリストとレーダーチャート表示について

総合評価に向けた点数の重み付けの検討

- ・本検討では、消費者が自ら簡易にミニ開発を評価できることを考慮し、消費者向けのチェックリストとチェックリストでの評価結果を元にしたレーダーチャート表示のプロトタイプとしての検討を行った。
- ・レーダーチャート表示はチェックリストでの評価を加点方式により示したが、ミニ開発で着目すべき問題点、利用者の考え方、地域の事情により、重要となる居住環境項目は異なる。ミニ開発の居住環境を総合的に評価する上では、上記のことを考慮した上で、項目毎に評価点の重み付けを検討することが望ましい。