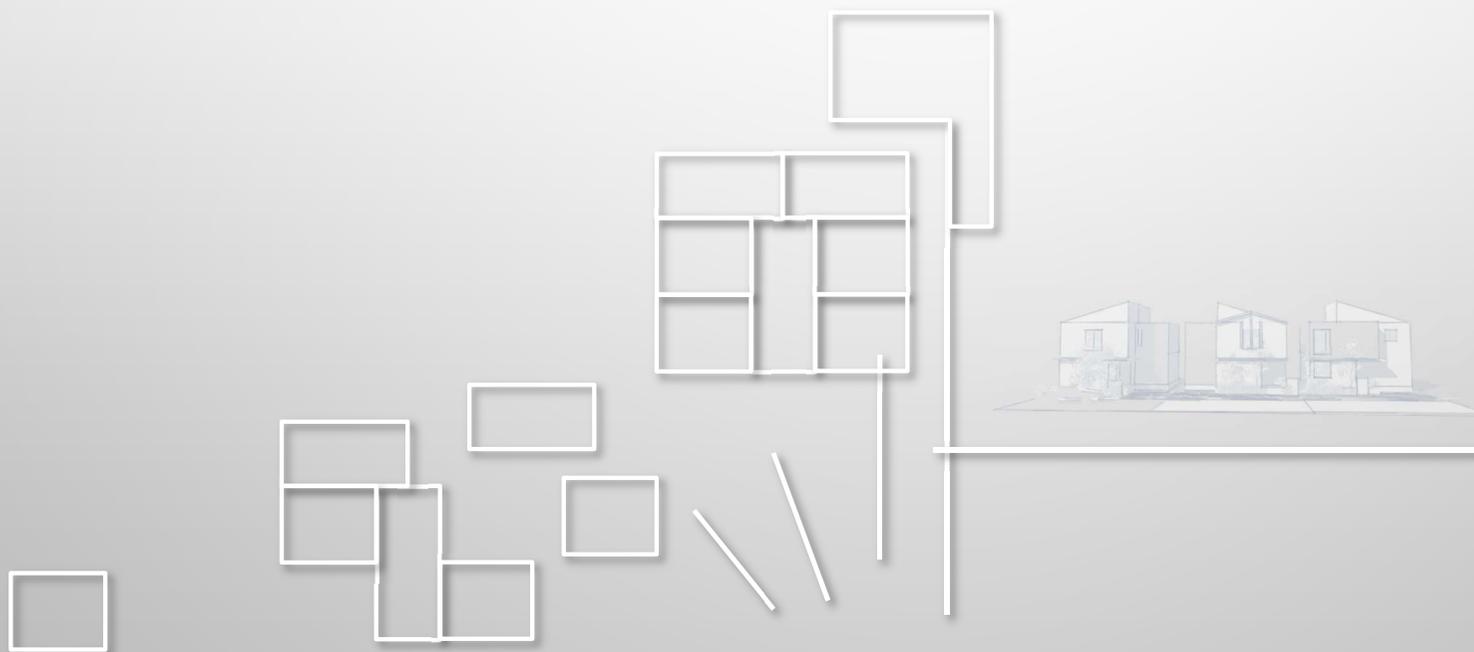


都市型住宅地のデザインメソッド

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



旗竿敷地編

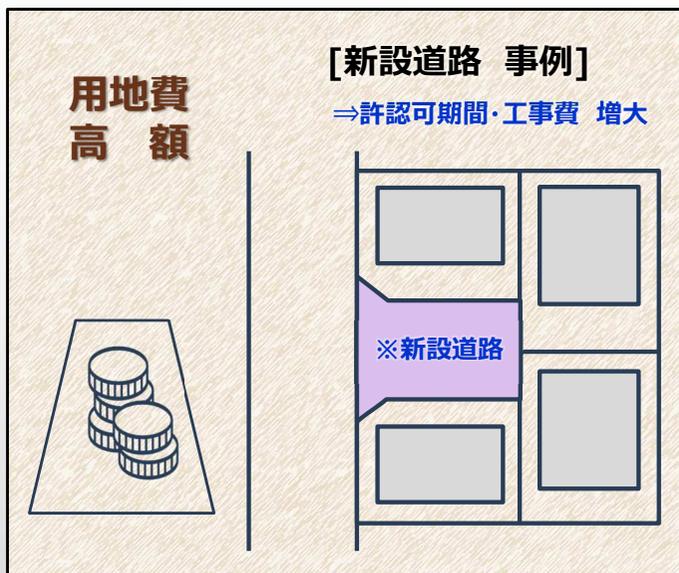


2023年3月27日

都市型住宅地の特性

用地費高額

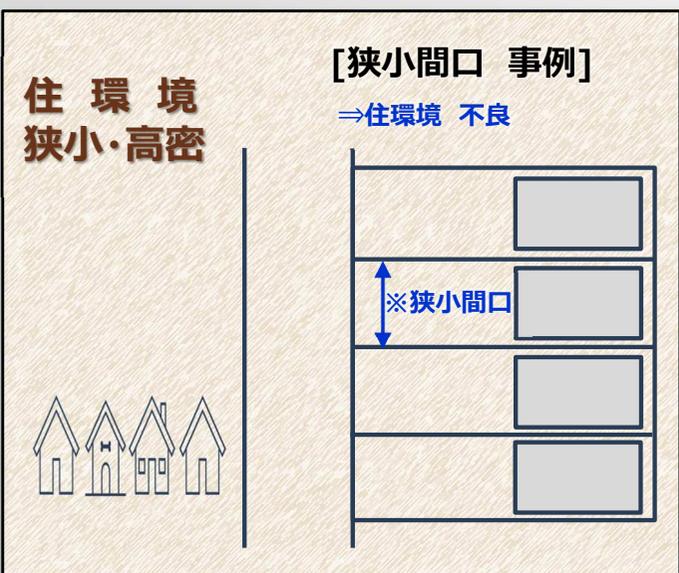
[新設道路 事例]
⇒許認可期間・工事費 増大



※新設道路

住環境狭小・高密

[狭小間口 事例]
⇒住環境 不良



※狭小間口

求められる事業方針

○事業工期の短縮

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

○工事費の縮減

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

○住環境への配慮

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

○用地の相互利用

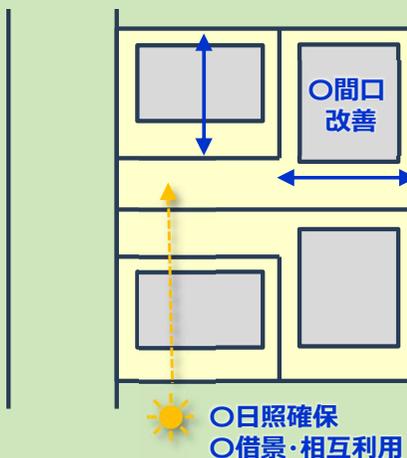
- ・借景を含めた相互利用による、効率的・重層的な土地利用
- ➔借景・隣地相互への限定立入 (共用協定地)

整備手法

○旗竿敷地活用

- 総事業費縮減
- 良好な住環境の創出

○新設道路を設けないことによる
工期の短縮・工事費の縮減



○変化に富んだ
まちなみデザインの実現

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

旗竿敷地活用

- 総事業費縮減
- 良好な住環境の創出

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

<旗竿敷地のメリット>

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

※凡例 ●：メリット ▲：デメリット

■デメリットを補う総合的な整備計画の実現

旗竿敷地の整備は、右項目に注意を払い、

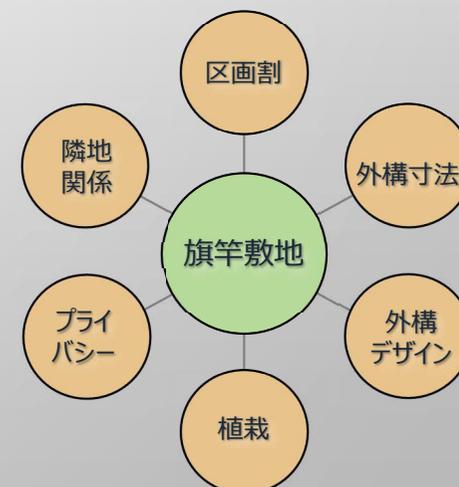
総合的に計画することで、

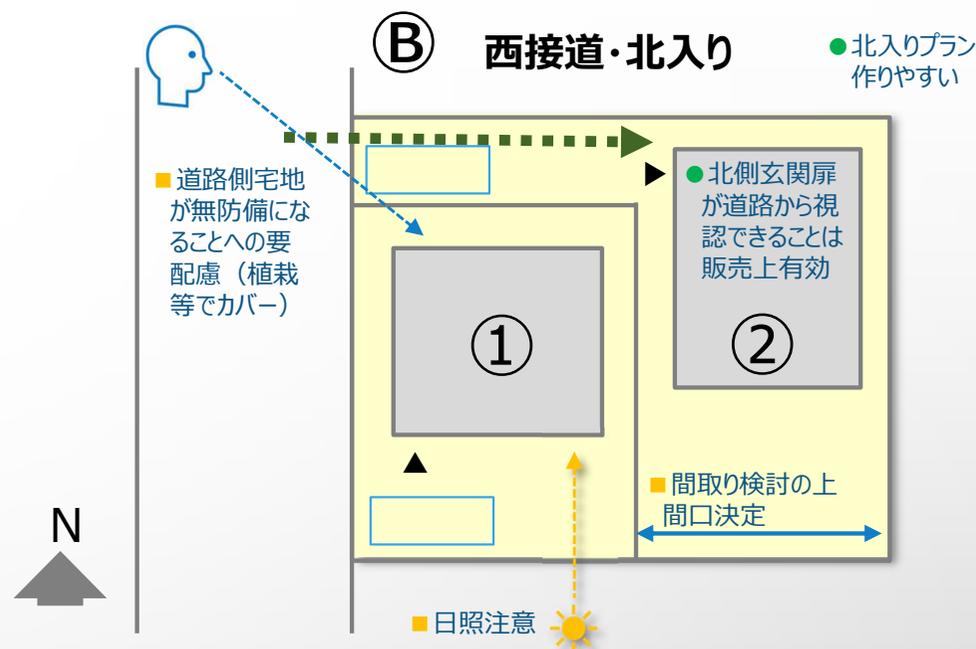
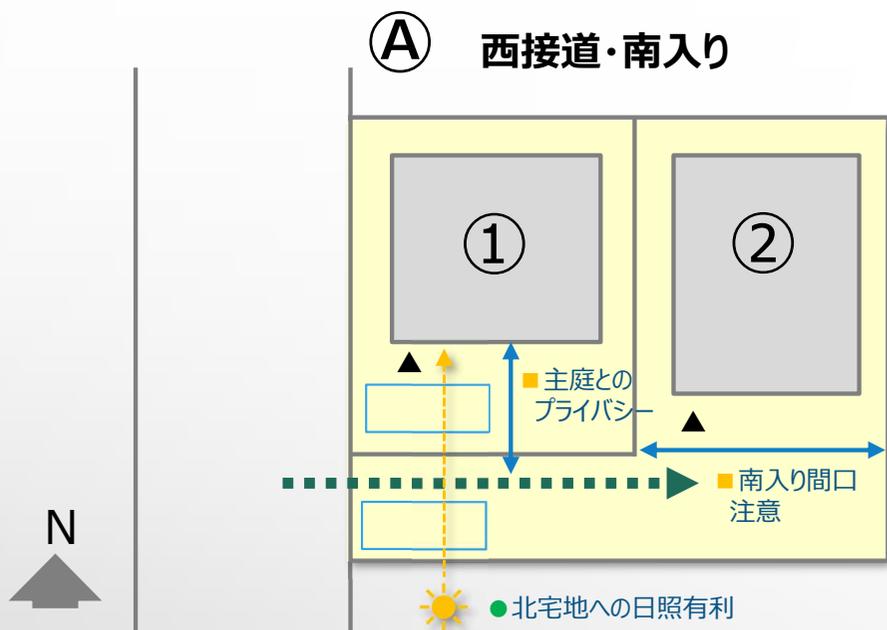
デメリットを補う、より良い住環境・まちなみの整備を図ることが可能になる。

<旗竿敷地のデメリット>

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

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





②の旗竿通路部を①の南側に配置

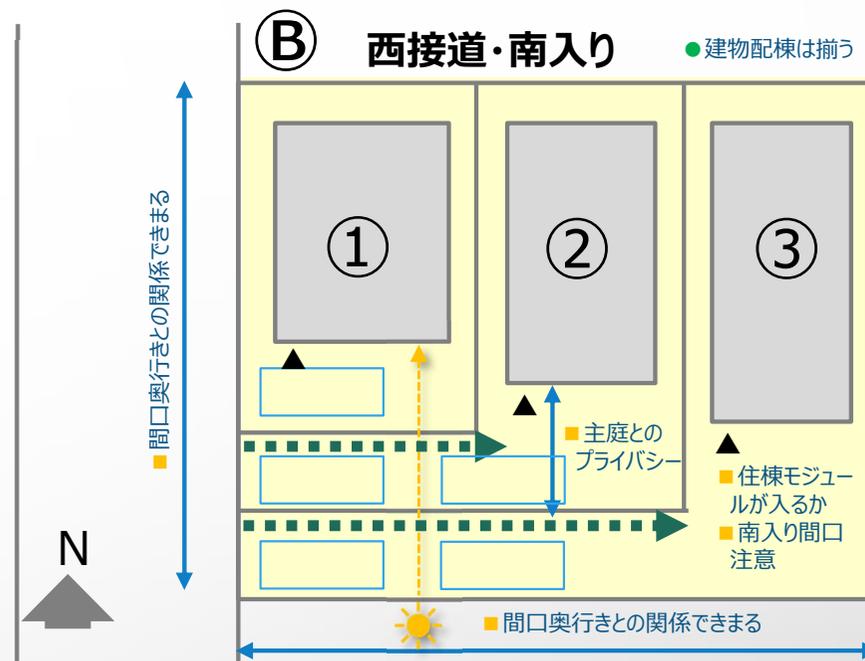
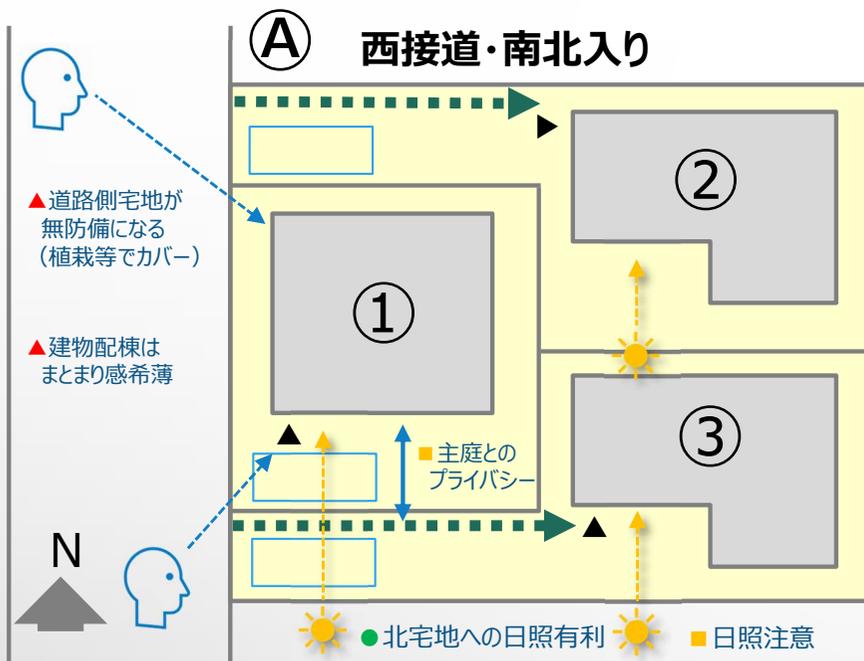
- ①の日照を②の旗竿通路部で確保できる。
- 通路部通行時における、①へのプライバシー、要配慮。
- ②住棟南入りに伴う、住棟間口への、要配慮。

②の旗竿通路部を①の北側に配置

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

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

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



①を挟んで、両側に旗竿通路部を配置

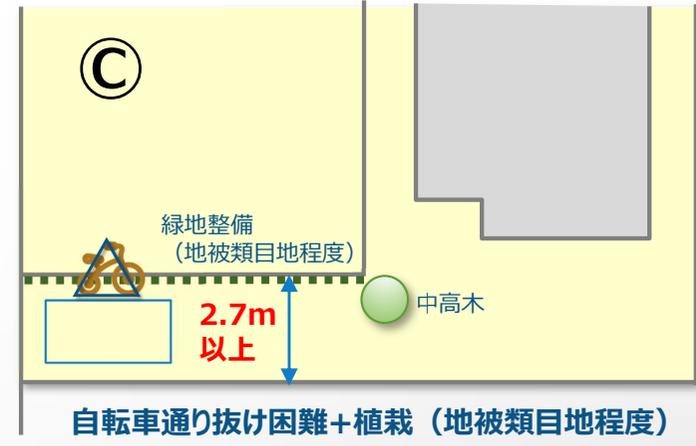
- 3区画の建物に**有効な間口**を確保しやすい。
- ②, ③への**日照**、要配慮。
- 通行時における、①への**プライバシー**、要配慮。
- ▲ ①は、通路に挟まれ**視覚的に無防備**になりやすい。
- ▲ ①の住棟と②, ③の住棟の**まとまり感**が希薄。

旗竿通路部 2つを南側に並列配置

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

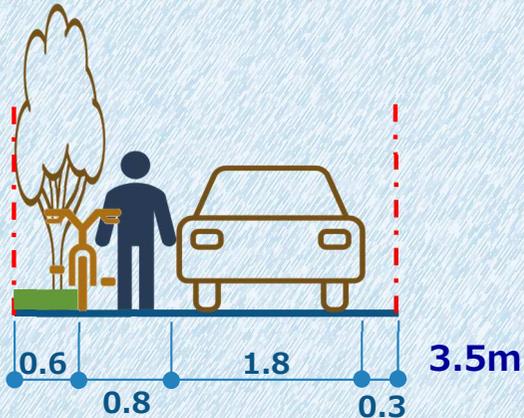
- ☀️ ・前頁（2区画の場合）記載の内容に配慮。
- ・上記の場合、①の住宅は、北・南を駐車場と通路で挟まれることにより、緑地の少ない無機質的景観になりやすい。
- ・上記の配置を採用する際には、①の廻り（特に北側、道路側）に豊富な植栽を施し、潤いあるまちなみ景観を創るよう配慮する必要がある。

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



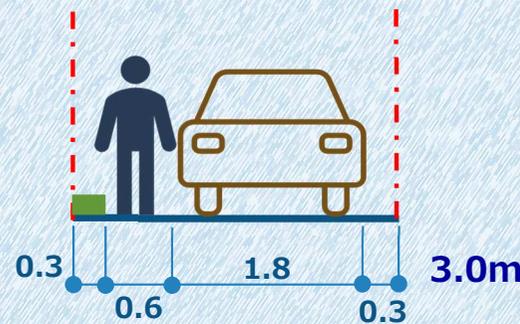
①旗竿通路部 有効幅員3.5m (理想幅員)

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



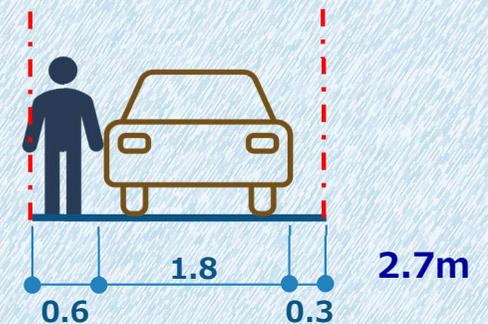
②旗竿通路部 有効幅員3.0m (最大限確保)

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



③旗竿通路部 有効幅員2.7m (最低幅員)

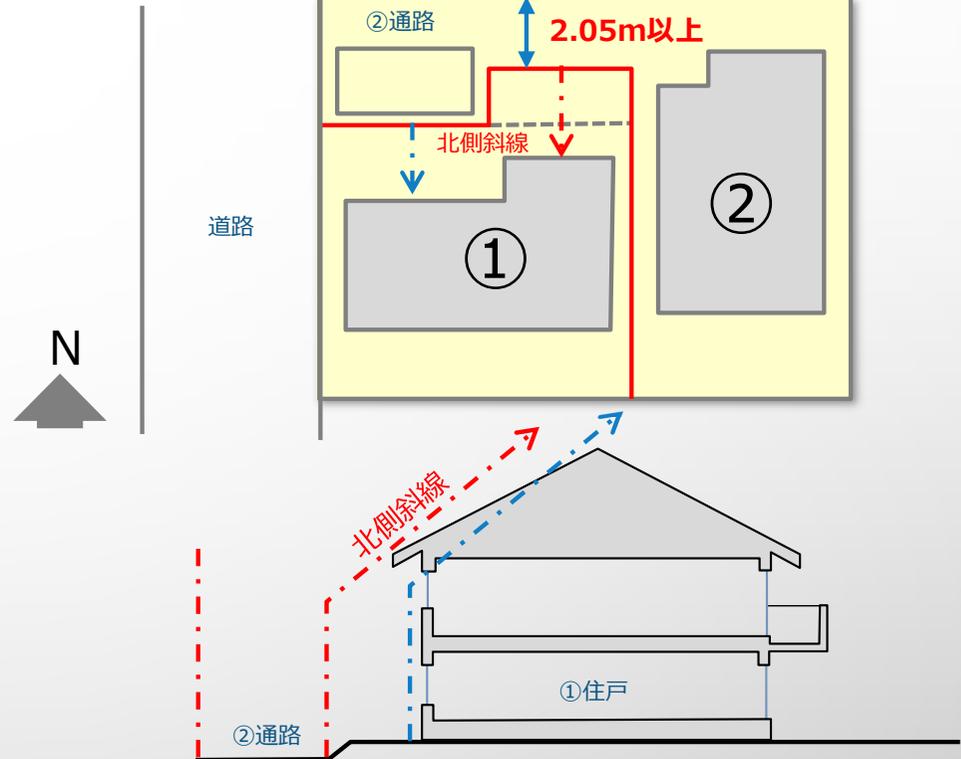
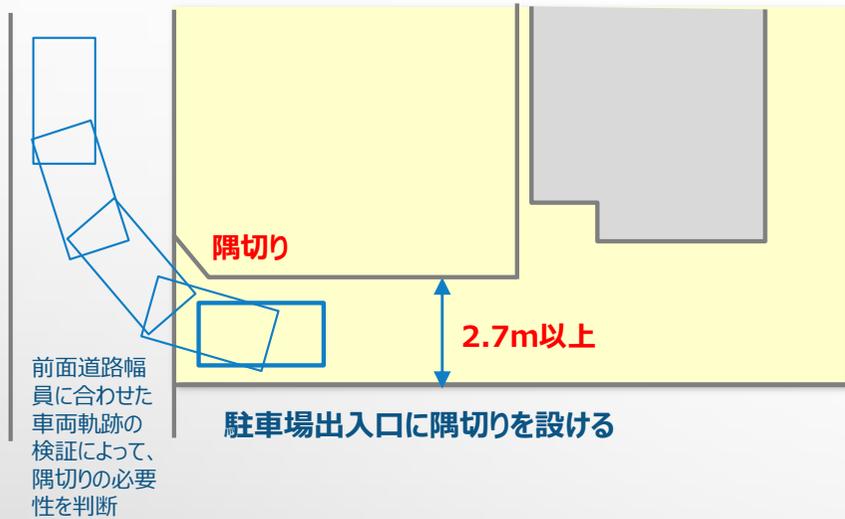
- ・駐車状態で、歩行者が通行できる最低幅員。
- ・2.7m未満の幅員では、車両横の通行が困難となる。



① 車場入り口に隅切り設置

② 駐車スペース以外の通路幅員を2.05m以上

(2.0m+施工誤差0.05m)



① 駐車場入り口に隅切り設置

- 旗竿部（駐車場）に理想的な幅を確保できず、前面道路の幅員も狭い場合には、**出入口付近に隅切り**を設けることで、車両の通行がスムーズに行える。

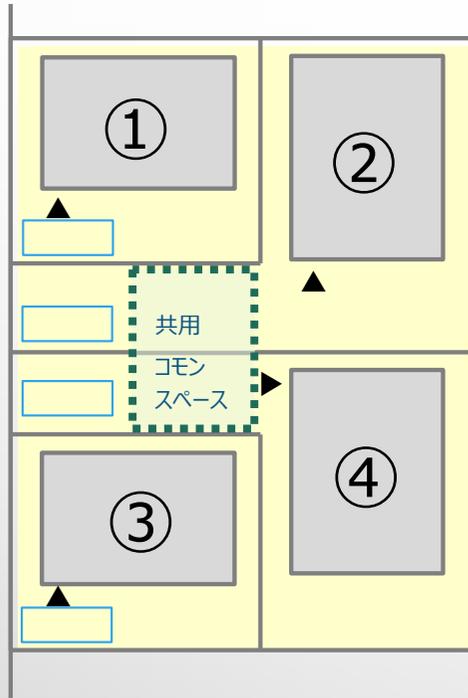
② 駐車スペース以外の通路幅員を2.05m以上

(2.0m+施工誤差0.05m)

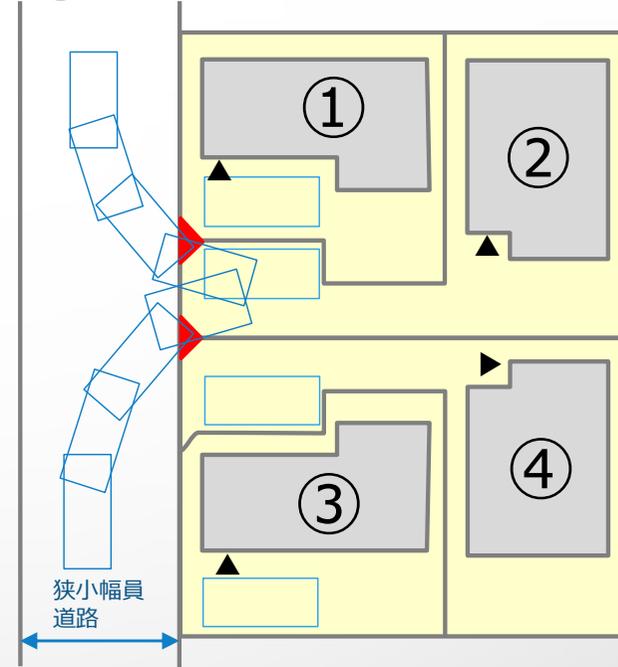
- 敷地の最低面積の規定等により、広幅員での延長が不可能な場合、**通路部の幅員を2.05m以上とし、通路を矩形**にして、全体バランスを整えることが可能。
- 通路が北側にある場合、北側斜線位置をより北側に移動させる効果もある。

① 旗竿通路部を共用コモンスペースとして積極活用 緑化により、シンボリックなまちなみ景観の創出

●計画当初より、
・区割り計画、
・住棟計画、
・外構計画を
一体で検討・推進す
ることで、
より敷地にマッチして
一体感を感じるまちな
みを形成することが
可能になる。

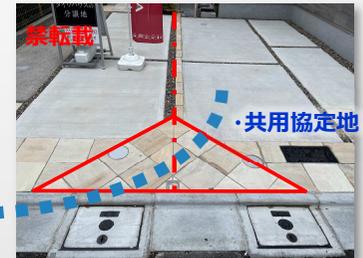
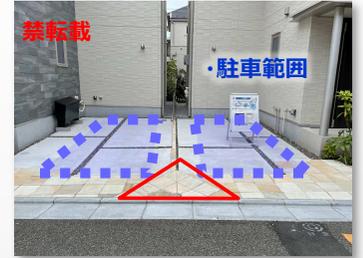


② 車両軌跡を考慮した相隣車両、相互通行の容認



単独出し入れが困難な場合の最低限
必要な相互通行エリア
※全面道路幅員、②、④の接道距離に
よって、判断。

[駐車場出入りのための共用協定地事例]



[駐車場出入りのための共用協定地事例]

・隣地境界はプレート、化粧砂利、石材等目地。
・隣地車両が乗り入れ通行することを、相互に了承。
・相互乗り入れ協定箇所のみを斜め石貼りで表示。
・駐車は、石貼りを除いたコンクリート舗装範囲に限定。

共用コモンスペースの活用

- 旗竿通路部を抱き合わせで配置し、高中木の植栽により、プライベートガーデン風の共用コモンスペースを創出することが可能。門柱・門扉で領域を造りながら、パーゴラ・ベンチ等の配置によって、景観創出のほかコミュニティスペースともなる。
- 一般書面協定のほか、**地役権の設定登記**等により、より確実な敷地相互利用を図ることも可能。

車両軌跡を考慮した相隣車両、相互通行の容認

- 最低幅員（2.7m）の駐車場を配置し、かつ前面道路が狭小（4.0m等）で、**車両の出入りが困難な場合等**において、相隣間で敷地の相互通行を認め合うことで、**円滑な駐車を可能にできる。**
(地役権の設定登記等を行う場合もある。)

①幅員3.5m旗竿抱き合わせ事例

①抱き合わせ部隣地境界

- ・小舗石を二重に配置、中央（境界線上）には化粧砂利

②高木植栽

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

③奥部に門柱・ゲート

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

④隣地境界

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

⑤電線引き込みポール

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



■領域感を感じるまちなみ

- ・旗竿敷地はその性格上、通路部が間延びした景観になりやすい。
- ・旗竿敷地のまちなみを構成する要素は、区画割、外構デザイン、植栽、プライバシー、隣地関係、建物ファサード等、多岐にわたる。
- ・これらの要素を総合的に計画することで間延びせず、まとまった領域性を感じる、より良いまちなみの演出を図ることが可能になる。
- ・外構・植栽のデザインのほか、特に背景となる建物の色彩について、その濃淡、色彩（寒色・暖色）、素材感等、きめの細かな検討を加えることで、メリハリを利かせつつ、落ち着いたまちなみを創出することができる。

⑧旗竿奥部の門柱廻り事例

①植栽

・ゆとりある通路幅員を確保することで、植栽を千鳥状に配置する等、単調になりがちな旗竿部に潤いを表出

②照明

・延長が長いので、中間地点等に照明を配置し、夜間の安全性の確保と夜間景観を演出

③門柱

・門柱設置の表札・インターホンは、道路から視認できる位置に配置
・写真はゲートを設け、プライベート・パブリックの明確な境界を表現

④隣地境界

・境界上にフェンス等の困障は設置せず、開放感と景観の一体性を演出
・擁壁下部に地被類目地
・室外機、設備メーター等の無機的素材を非設置



■隣地との一体性演出

- ・都市型住宅地は高額であるがゆえに、各宅地個々の要素を個別に設定すると要素が近接し、こまごまとした落ち着きのない景観になりやすい。
- ・対処として、可能な限り隣地境界を意識するような工夫や、景観ポイントを絞る等が、まちなみ計画上有効となる場合がある。
- ・計画地及び周辺を含む景観全体を一つのシーンとして捉え、建物デザイン、外構アイテム、植栽の配置・高低等、個別にこだわらず、全体で一つの景観となるように配慮した計画とする。

◎旗竿抱き合わせ部をまとめたプライベートガーデン (コモンスペース) としての事例

①まとまったプライベートガーデン (コモンスペース)

- ・旗竿敷地を抱き合わせることで、通路奥部にまとまったプライベートガーデンを創出。
- ・プライベート領域ではあるが、フェンス等の困障をなくすことで、隣戸が相互に行き来できる、「コモンスペース」として利用可能な空間としている。
- ・同一舗装を連続させることでゆったりとした視覚的広がりを感じ演出している。

②新たなコミュニケーションの創出

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

③建物を含めた総合的空間演出

- ・「コモンスペース」を囲む形で建物を入隅型に配置し、植栽を施すことで、緑豊かな空間を創出するとともに、北側宅地への広がり感と日照確保を図っている。

④門柱ゲート

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

⑤旗竿部に横目地

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

⑥沿道植栽

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



①まとまったプライベートガーデン (コモンスペース)

②新たなコミュニケーションの創出

③建物を含めた総合的空間演出

④門柱ゲート



⑥沿道植栽

⑤旗竿部に横目地

④ 旗竿抱き合わせ部を 共用コモンスペースとした事例

① 共用コモンスペース

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

② 建物内外の空間融合

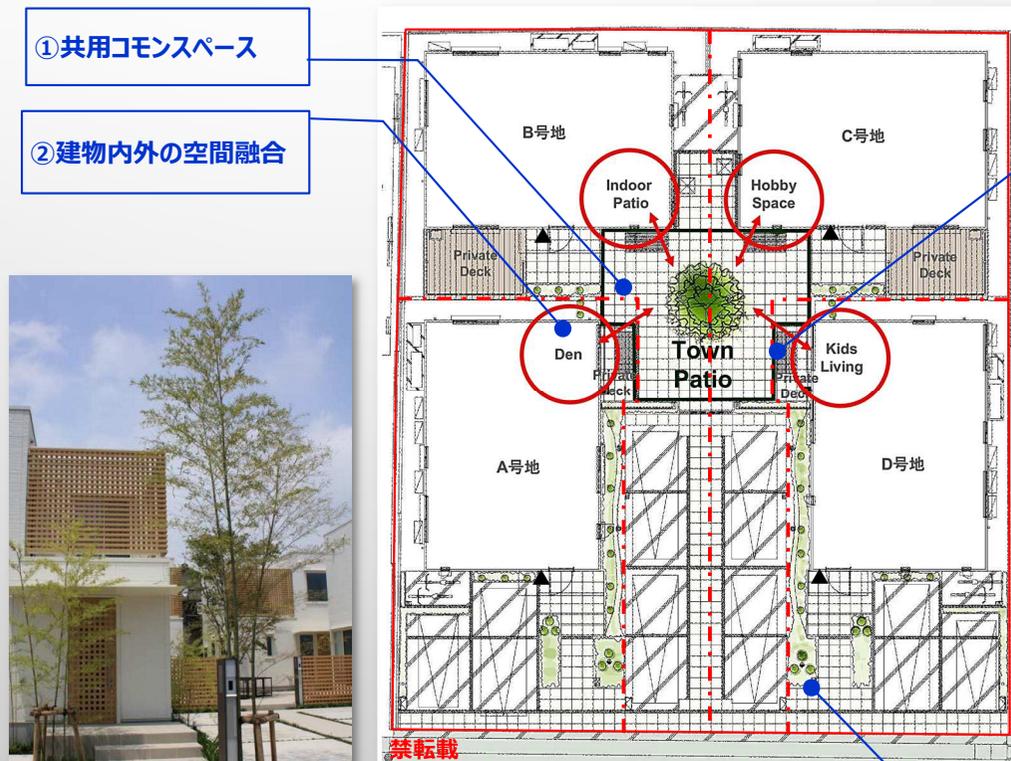
- ・各住戸に設けた「Den」「Indoor Patio」「Hobby Space」「Kids living」といった中間領域（内部）と共用コモンスペース（外部）は、内外共にタイル床仕上げ（土間空間）にすることにより一体的空間となり、都市における空間相互利用という新しい住まい方を提案している。

③ 新たなコミュニケーションの創出

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

④ 沿道植栽

- ・駐車場が連なる沿道は、玄関アプローチで区切り、ボリューム感溢れる植栽を施すことで、まちなみ景観を整えている。



① 共用コモンスペース

② 建物内外の空間融合

③ 新たなコミュニケーションの創出



④ 沿道植栽