



まちなみ景観評価の提案



2008年3月



社団
法人

プレハブ建築協会 住宅部会 環境分科会

まちなみワーキンググループ



プレハブ建築協会住宅部会 環境分科会

まちなみワーキンググループ参加企業

旭化成ホームズ(株) 積水化学工業(株) 積水ハウス(株)

大成建設(株) 大和ハウス工業(株) パナホーム(株) ミサワホーム(株)

はじめに

日本には古くから心に刻み込まれるような田園風景や伝統的なまちなみや計画的につくられた魅力的なまちなみがあります。一方、個々の住宅のデザインや居住性は向上しているものの各々独自の判断でまちなみを意識しないでつくられてきた住宅地も数多くあります。

計画的につくられた初期のまちなみにおいても居住者のライフスタイルの変化や社会情勢の変化により、建替えやリフォームが行なわれています。美しいまちなみを維持し、新しく「作り」「育てる」には、住宅メーカーと住まい手ひとりひとりの理解と協力が必要です。

「環境に配慮した美しいまちなみづくり」は、事業者による造成計画の基盤整備はもとより、建物と外構をトータルにコーディネートし、まちなみに配慮した住宅の提案や、良好なコミュニティの形成のしかけづくりが必要です。しかし、最も重要なことはそこに住む人が、その居住環境やまちなみ環境を理解し評価する事と考えます。一軒ずつの住宅が周辺の環境に配慮して、協調しながら時間をかけて作り育てる事が、次世代への社会的責任でもあります。

社団法人プレハブ建築協会住宅部会環境分科会まちなみワーキンググループでは、優れた住環境や環境に配慮したまちなみが、少しでも、住む人の資産価値に反映される事を願って、既存の「まちなみ景観」を評価する一つの手法として「まちなみ景観調査シート」に基づく「まちなみ景観評価の提案」を作成しました。

まちなみ景観調査シートの解説と記入要綱	3
まちなみ景観評価の背景と目的・概要	4
まちなみ景観調査シートの構成	5
まちなみ景観調査シート1（まち・街区の概要）の記入要綱	6
まちなみ景観調査シート1（まち・街区の概要）の記入参考例と解説	7
まちなみ景観調査シート2（まち・街区の印象）の記入要綱	8
まちなみ景観調査シート2（まち・街区の印象）の記入参考例と解説	9
まちなみ景観調査シート3（調査対象宅地の概要）の記入要綱	10
まちなみ景観調査シート3（調査対象宅地の概要）の記入参考例と解説	11
まちなみ景観調査シート4（調査対象宅地及び周辺の写真）の記入要綱	12
まちなみ景観調査シート4（調査対象宅地及び周辺の写真）の記入参考例と解説	13
まちなみ景観調査シート5（評価項目と評価点）の記入要綱	14
まちなみ景観調査シート5（評価項目と評価点）の記入参考例と解説	15
まちなみ景観調査シート6（総合評価）の記入要綱	16
まちなみ景観調査シート6（総合評価）の記入参考例と解説	17
Memo	18
まちなみ景観評価項目の解説	19
1．まち・街区要素 街区特性（造成計画）の評価	20
2．街路景観要素 調査対象地の前面道路の評価	24
2．街路景観要素 調査対象地の前面道路の緑量（緑視率）の評価	26
3．家並み景観要素 調査対象地の建物の評価	28
4．家並み景観要素 調査対象地の連続性・調和・協調の評価	30
4．家並み景観要素（外構） 調査対象地の門廻り・土留めの評価	32
4．家並み景観要素（外構） 調査対象地の駐車スペース・アプローチの評価	34
5．住人の取組み 調査対象地の維持・管理・工夫の評価	36
5．住人の取組み 調査対象地の緑量（緑視率）の評価	38
まちなみ景観評価の高いまちなみ事例	40

まちなみ景観調査シートの解説と記入要綱

まちなみ景観調評価の背景と目的

これからの街づくりは、気候風土や植生・生物環境にも配慮して、地域の特性を生かし、安全・安心で住みやすく、時間の経過と共に味わいのあるものにしていかなければなりません。社団法人プレハブ建築協会では、環境行動計画「エコアクション21」ならびに「住生活向上推進プラン」の中で良質な居住環境の形成で「美しい街づくりの推進」を取り上げています。

環境行動計画「エコアクション21」での行動目標

1. 住宅の生産・供給にかかわる総合的な省エネルギー化
2. 住宅の生産・供給・解体にかかわる資源の有効活用・活用の推進
3. 住宅の生産・供給・解体にかかわる廃棄物の排出量削減と適正処理の推進
4. 住宅における有害化学物質の使用量及び排出量の削減
5. **住宅を通じた良好な地域環境やまちなみの創出**
6. 住民による環境行動に対する協力

住宅を通じた良好な地域環境やまちなみの創出のための行動計画

地域の気候風土や生態環境などに配慮したまちなみづくりの推進

まちなみに溶け込む優れたデザインの住宅の提案

良好な住環境を評価できる新しい仕組みの推進

良好なまちなみの創出のための普及・啓発の取り組み

「まちなみ景観調査シート」は上記行動計画「**良好な住環境を評価できる新しい仕組みの推進**」のために、現状のまちなみの分析を踏まえ、プレハブ建築協会会員各社が先導して「環境に配慮した美しい街づくり」に取り組むために、既存住宅地における「まちなみ景観評価」のひとつの手法として活用する事を目的として作成しました。

まちなみ景観調査シートの概要

まちなみ景観調査シートは、事業者による計画的につくられたまちなみ全体の評価だけでなく、一軒ずつの個々の住宅がそれぞれの周辺環境に配慮して配置や外構を工夫することにより、協調しながら、時間をかけて美しいまちなみを作る事への評価という視点から構成されています。

まちなみ景観の評価は、「1. まち・街区要素」「2. 街路景観要素」「3. 家並み景観要素」「4. 家並み景観要素（外構）」「5. 住人の取組みの評価」の5項目各20点合計100点満点での評価とする。事業者や計画者によるまち・街区の基盤整備にかかわる評価として40点、住民の取組みも含めた一軒の住宅地としての評価を60点とします。

調査するまち・街区の全体の評価は、基盤整備の部分とまち・街区を構成する各宅地一軒ずつ（全調査対象宅地）の評価の平均となります。（評価対象のまち・街区の範囲を明確にする必要があります。）郊外型住宅地及び市街地型住宅地のどちらでも評価できるものとします。

できるだけ単純な評価方法とするため、一部を除いてか×のあるかないかの評価とします。

住宅地の社会的な不動産としての価値（利便性や地価）を評価するのではなく、あくまで「美しいまちなみ」としての景観評価をするものです。

まちなみ景観調査シートの構成

まちなみ景観調査シートは以下の6枚のシートで構成されており、各調査シートの記入及び写真の添付により、「まちなみ景観の評価」をおこないます。

調査シート1 (まち・街区の概要)の表形式のスクリーンショット。表には「名称」「所在地」「調査日」などの項目があり、下部には写真の添付欄と地図が配置されている。

調査シート 1

調査シート2 (まち・街区の概要)の表形式のスクリーンショット。表の下部には6枚の写真が添付されており、それぞれに説明のキャプションが記されている。

調査シート 2

調査シート1では
 調査するまち・街区の概要を記入
 調査シート2では
 まち・街区の街区特性(造成計画)がわかる写真を添付する。
 調査シート1・2は
 1. まち・街区要素 街区特性(造成計画)の評価をおこなう基礎データとなる。

調査シート3 (調査対象地の概要)の表形式のスクリーンショット。表には「所在地」「調査日」などの項目があり、下部には写真の添付欄と詳細な調査項目のリストが配置されている。

調査シート 3

調査シート4 (調査対象地周辺の概要)の表形式のスクリーンショット。表の下部には6枚の写真が添付されており、それぞれに説明のキャプションが記されている。

調査シート 4

調査シート3では
 調査対象宅地の概要がわかる項目を記入する。
 調査シート4では
 調査対象宅地の概要がわかる写真を添付する。
 調査シート3・4は
 2. 街路景観要素 3. 家並み景観要素 4. 家並み景観要素(外構) 5. 住人の取組みの評価をおこなう基礎データとなる。

調査シート5 (総合評価)の表形式のスクリーンショット。表には5つの評価項目に関する詳細な説明と評価点の記入欄が配置されている。

調査シート 5

調査シート6 (総合評価)の表形式のスクリーンショット。表には5つの評価項目に関する詳細な説明と評価点の記入欄が配置されている。下部には総合評価の棒グラフと五芒星グラフが示されている。

調査シート 6

調査シート5では
 調査対象宅地の5つの要素についての各評価項目に対して評価をおこなう。
 調査シート6では
 5つの景観要素についての評価及び総合評価についてコメントをおこなう。
 調査シート5での評価点は自動的に集計されレーダーチャート化される。

まちなみ景観調査シート1(まち・街区の概要)の記入要綱

まちなみ景観調査シート1(まち・街区の概要)													
名称	調査するまち・街区・団地名を記入												
所在地	調査するまち・街区・団地名の所在地の記入					立地	郊外	市街地					
アクセス	最寄の駅からのアクセスを記入					調査者	調査者の氏名記入						
調査日	平成		年		月		日	曜日	時間	午前	午後	天候	
事業者	事業者名の記入												
計画者	計画者名の記入												
開発・竣工時期	開発・竣工時期を記入												
まち・街区の特徴・印象	地形	平坦	南斜面	東斜面	北斜面	西斜面							
	全体	まち全体の特徴・印象を記入											
	道路	道路構成や道路形態を記入											
	宅地	宅地の大きさ等を記入											
	外構	土留めの素材や門周り・駐車スペース・アプローチの素材や形態を記入											
	植栽	植栽の形態やボリューム等を記入											
	電設	電柱・電設の形態を記入(例)地下埋設											
法規・規制等	建蔽率		%				容積率		%				
	地域地区	第一種低層住居専用等					地区計画	無	有				
	建築協定等	無	有				管理規約等	無	有				

▶ 整理Noを記入

▶ 調査日・天候を記入

▶ 数値を記入

<p>調査するまち・街区の代表的な写真を添付</p>	<p>調査するまち・街区の代表的な写真を添付</p>
<p>コメントを記入</p>	<p>コメントを記入</p>

<p>調査するまち・街区の最寄駅からのアクセスがわかる地図を添付する。</p>	<p>調査対象地がわかる地図を添付し、調査対象宅地に印をつける。又、評価するまち・街区の範囲がわかる印をつける。</p>
---	--

赤枠内は該当するものにグレー色にて着色する。

まちなみ景観調査シート1 (まち・街区の概要) の記入参考例と解説

まちなみ景観調査シート1 (まち・街区の概要)													
名称	プレ協タウン							16	1				
所在地	県市						立地	郊外	市街地				
アクセス	JR 駅よりバス						調査者	住宅太郎					
調査日	平成	17	年	9	月	3	日	土曜日	時間	午前	午後	天候	晴
事業者	不動産												
計画者	建築事務所												
開発・竣工時期	1988年												
まち・街区 の特徴・印象	地形	平坦	南斜面	東斜面	北斜面	西斜面							
	全体	郊外ならではの緑あふれる住宅地											
	道路	幹線道路には街路樹、歩道の芝生との組み合わせで緑豊かな構成											
	宅地	250㎡～350㎡のゆとりある区画											
	外構	自然石を統一外構素材に活用 駐車スペースは前後の2台として美観の向上を計る											
	植栽	各戸2段植栽と生垣で圧倒的な緑のボリュームを演出											
法規・規制等	電設	道路内建柱											
	建蔽率	50	%	容積率	80	%							
	地域地区	第一種低層住居専用地域				地区計画	無	有					
	建築協定等	無	有	管理規約等	無	有							

評価項目1-
まち・街区景観要素
の基礎データ

評価項目1
まち・街区要素
街区特性(造成
計画)の評価
ができる写真を
添付



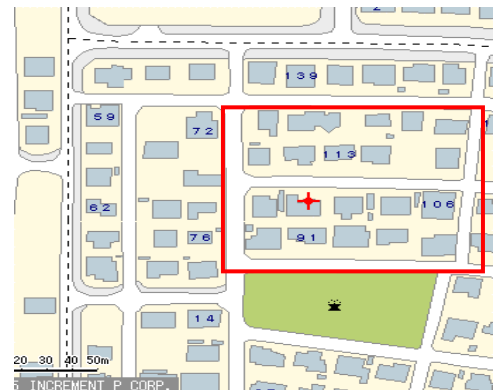
外周道路に面したまちなみ



街区内道路(フットパス)に面したまちなみ

インターネット等
を利用して地図を
添付

評価対象の街区を
□ で囲む



まちなみ景観調査シート2 (まち・街区の印象) の記入要綱

まちなみ景観調査シート2 (まち・街区の印象)

名 称	調査シート1で記入した名称は自動的に記入される。				
-----	--------------------------	--	--	--	--

▶ 調査シート1で記入した整理Noは自動的に記入される

まち・街区の印象

調査するまち・街区の全体の印象について記入する。
魅力的な要素についてコメントをおこなう。
評価項目の内「街区特性（造成計画）の評価」ができるコメントを記入

調査シート2では調査するまち・街区の評価ができる項目について写真を添付し、写真の下部にどの部分の写真かわかるコメントを記入する。

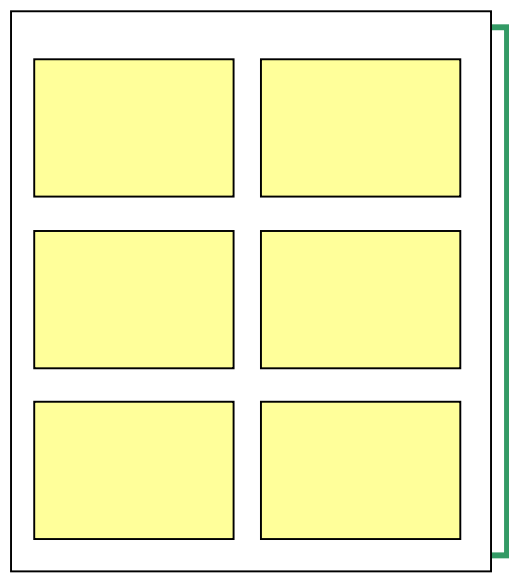
まち・街区の印象がわかる代表的な写真として、1.まち・街区要素 街区特性（造成計画）の評価ができる項目の写真を添付する。

評価項目は、以下のものとする。

- 1) 調査するまち・街区が一般的なものとは異なる魅力的な要素の写真（解説 P20参照）
- 2) 魅力的な共有地・COMMONスペース・フットパス（解説 P21参照）
- 3) 街区全体の経年美化・整備維持状態（解説 P21参照）
- 4) 自然地形や自然環境を考慮した造成計画（解説 P22参照）
- 5) 段階的な道路構成（解説 P22参照）
- 6) その他の魅力的な要素（解説 P23参照）
- 7) 基本評価点やマイナス要素（解説 P23参照）

▶ 写真を添付

添付写真レイアウト



▶ 上記1)～7)のまち・街区の印象がわかる代表的な写真を添付

各々の写真の下にはコメントを記入

まちなみ景観調査シート2 (まち・街区の印象)

名 称	プレ協タウン	16	1
-----	--------	----	---

まち・街区の印象

完成して20年を経て成長した街路樹と、手入れの行き届いた芝生の歩道がこの町の豊かさを感じさせる。地元産の自然石の石積と、2段植栽の統一された外構、2台のカースペースを縦列にとり道路面の緑視率を高める手法は、この街の特長を際立たせている。また、共有地の植栽の手入れは住民参加で行なわれ、成熟したコミュニティを感じさせる。



手入れの行き届いた芝生の歩道



住民参加で整備されたフットパス



美しく連続する和風平屋住宅の街区



ある街区の御影石を立てた統一デザインの門廻り



統一素材の地元産出の石積とサツキを用いた2段植栽
(道路内建柱の様子)



(植区内ガスメーターの様子)

評価項目1

まち・街区要素

街区特性(造成計画)の評価
ができる写真を
添付

まちなみ景観調査シート3 (調査対象宅地の概要) の記入要綱

まちなみ景観調査シート3 (調査対象地の概要)											
名称	調査シート1で記入した名称は自動的に記入される。										
向こう三軒両隣の印象・特徴調査理由等	調査対象宅地の向こう三軒両隣の印象・特徴と調査対象地として選択した理由を記入。							調査時期			
	春		夏		秋		冬				
接道道路	方位軸	南北	東西	45度	形状	直線	曲線				
	勾配	平坦	緩やか	急	歩道	無	有	m			
	幅員	~ 4 m	~ 6 m	~ 8 m	~ 10 m	10 m ~					
	舗装仕上	アスファルト	化粧舗装材	その他		排水溝	両側	片側	センター		
	街路樹	無	有	落葉樹	常緑樹	緑地帯	無	有			
	緑視率	10%未満	10~20%	20~40%	40~60%	60%以上					
	電設	道路内建柱	敷地内建柱	背割り建柱	道路内地中埋設		敷地内地中埋設				
宅地	接道形状	一方向	角地	二方向	三方向以上	接道方位	南	北	東西		
	高低差	道路境界	m ~	m	隣地境界	m ~	m				
建物	築年数	~ 10年	~ 20年	20年~	不明	建替え	有	無			
	配置	道路からの距離	~ 1 m	~ 2 m	~ 3 m	~ 4 m	~ 5 m	5 m ~			
		隣地からの距離	側	m	側	m					
	外観	階数	平屋	2階建	3階建	道路側下屋		無	有		
		屋根	形状	寄棟・切妻等記入				両隣屋根	右	調査対象宅地の両隣の屋根形状・色を記入	
			材質	瓦・カラーベスト等記入					左		
色彩			いぶし・茶系等記入								
外壁	材質	表面仕上材の記入				両隣外壁	右	調査対象宅地の両隣の仕上げ材料・色を記入			
	色彩	表面仕上材の色彩を記入					左				
外構	形式	オープン	セミオープン	クローズ	隣との関係		統一	協調	配慮	無	
	更新状況	建築当初	改修時	増改築時	建替え時		不明	その他			
	門扉	門	高さ	m	道路からの後退	m	仕上げ	表面仕上材の記入			
		扉	無	有	高さ	m	仕上げ	表面仕上材の記入			
	カーポート	配置	道路と平行	道路と直角	道路と斜め		駐車台数	台			
		ゲート	無	有	屋根	無	有	独立車庫			
		扉・シャッター	無	有	材質	アルミ・スチール等記入					
		床仕上げ					道路からの後退	m			
	垣・擁壁	垣	道路境界	高さ	m	形状	仕上材の記入				
			道路からの後退	m		仕上げ	仕上材の記入				
隣地境界		東西南北側	高さ	m	形状・仕上げ	フェンス・ブロック等の形状仕上げを記入					
		の記入側	高さ	m	形状・仕上げ						
擁壁	m		形状	仕上げ							
樹木・植栽	緑視率	10%未満	10~20%	20~40%	40~60%	60%以上					
	樹木	落葉樹	高木	本	中木	本	樹種	解る範囲で代表的な樹種を記入			
		常緑樹	高木	本	中木	本	樹種	樹種を記入			
植栽	2段植栽等特徴を記入										
ガーデニング	熱心	普通	無	特徴	特徴を記入						
手入れ	熱心	普通	無	特徴	特徴を記入						
備考											

調査シート1で記入した整理Noは自動的に記入される

幅員記入

目測にて高低差の数値記入

目測にて隣棟間隔の数値記入

目測にて高さ・距離の数値記入

台数の記入

目測にて高さ・距離の数値記入

道路から見える範囲で数量記入
高木: H = 3m以上
中木: H = 2m以上

赤枠内は該当するものにグレー色にて着色する。

まちなみ景観評価シート3 (調査対象宅地の概要) の記入参考例と解説

まちなみ景観調査シート3 (調査対象地の概要)															
名 称		プレ協タウン								16		1			
向こう三軒両隣の印象・特徴調査理由等		調査の対象とした住宅は、数少ない建替の事例です。街の特性や周囲との調和をいかに図るかが興味のあるところですが、細やかな配慮がなされている好例として調査しました。									調査時期				
											春	夏			
											秋	冬			
評価項目2 街路景観要素 の基礎データ	接道 道路	方位軸	南	北	東	西	45度	形 状	直 線	曲 線					
		勾 配	平 坦	緩やか	急	歩 道	無	有	m						
		幅 員	~ 4 m		~ 6 m		~ 8 m		~ 10 m		10 m ~				
		舗装仕上	アスファルト		化粧舗装材		その他		排水溝	両 側	片 側	センター			
		街路樹	無	有	落葉樹	常緑樹	緑地帯	無	有						
		緑視率	10%未満		10~20%		20~40%		40~60%		60%以上				
		電 設	道路内建柱		敷地内建柱		背割り建柱		道路内地中埋設		敷地内地中埋設				
宅地	接道形状	一方向		角 地	二方向		三方向以上		接道方位		南	北	東西		
	高低さ	道路境界		0.5	m	~	1.2	m	隣地境界		1.2	m	~	1.2	m
評価項目3 家並み景観要素 の基礎データ	建物	築年数	~ 10年		~ 20年		20年~		不明	建替え	有	無			
		配 置	道路との離れ	~ 1 m		~ 2 m		~ 3 m		~ 4 m		~ 5 m		5 m ~	
			隣地との離れ	東 側	3.0 m		西 側	1.5 m							
		外 観	階 数	平 屋		2階建		3階建		道路側下屋		無	有		
			屋 根	形 状	切妻屋根						両隣 屋根	右	切妻屋根(ブラック)		
				材 質	洋風瓦							左	寄せ棟屋根(ブラック)		
				色 彩	ブラック										
外 壁	材 質	タイル						両隣 外壁	右	リシン系吹付(グリーン)					
色 彩	ベージュ						左		リシン系吹付(グレー)						
評価項目4 家並み景観要素 (外構) 評価項目5 住人の取組み の基礎データ	外 構	形 式	オープン	セミオープン	クローズ		隣との関係		統一	協調	配慮	無			
		更新状況	建築当初		改修時		増改築時		建替え時		不明		その他		
		門 扉	門	高 さ	1.4	m	道路との離れ	1.8 m		仕上げ	タイル				
			扉	無	有	高 さ	1.2 m		仕上げ	アルミ					
		カーポート	配 置	道路と平行		道路と直角		道路と斜め		駐車台数		2 台			
			ゲート	無	有	屋 根		無	有	独立車庫		ビルトイン			
			扉・シャッター	無	有	材 質									
		垣・擁壁	垣	道路境界	高 さ	1.8~2.5 m		形 状	2段植栽						
					道路との離れ	1.0 m		仕上げ	自然石、生垣						
			隣地境界	東 側	高 さ	1.2	m	形状・仕上げ	土留、フェンス(隣家)						
				西 側	高 さ	1.2	m	形状・仕上げ	土留、フェンス						
			擁壁	高 さ	0.5~1.2 m		形 状	自然石積		仕上げ					
樹木・植栽	緑視率	10%未満		10~20%		20~40%		40~60%		60%以上					
	樹木	落葉樹	高木	3	本	中木	本	樹種	ヤマボウシ						
		常緑樹	高木	2	本	中木	本	樹種	エゴノキ						
植栽	2段植栽と敷地内の高木が調和														
ガーデニング	熱心	普通		無		特徴	外部には見当たらない								
手入れ	熱心	普通		無		特徴	生垣も刈りそろえられている								
備考															

まちなみ景観調査シート4 (調査対象宅地及び周辺の写真)の記入要綱

まちなみ景観調査シート4 (調査対象地及び周辺の写真)

名 称	調査シート1で記入した名称は自動的に記入される。	
-----	--------------------------	--

▶ 調査シート1で記入した整理Noは自動的に記入される

調査シート4では調査対象宅地の評価ができる項目について写真を添付し、写真の下部にどの部分の写真かわかるコメントを記入する。

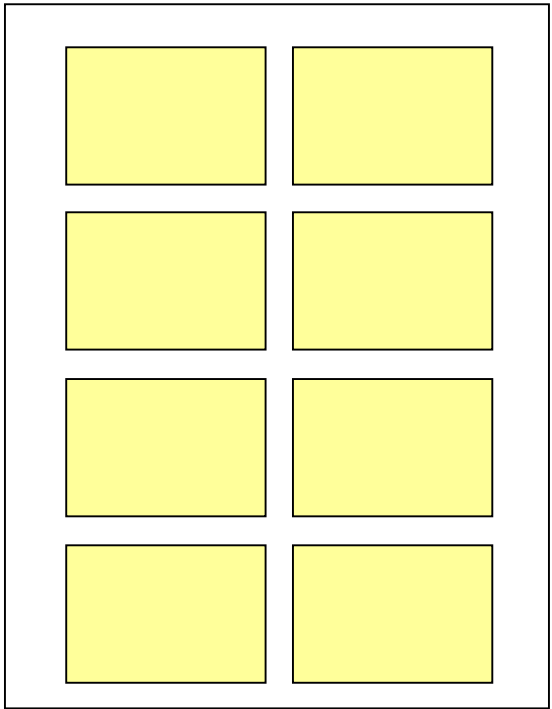
調査対象宅地及び周辺がわかる代表的な写真としては、評価項目のうち

- 2. 街路景観要素 (解説 P24~P27参照)
調査対象宅地の前面道路の評価 調査対象宅地の前面道路の緑量(緑視率)の評価
- 3. 家並み景観要素 (解説 P28~P31参照)
調査対象宅地の建物の評価 調査対象宅地の連続性・調和・協調性の評価
- 4. 家並み景観要素(外構)の評価 (解説 P32~P35参照)
調査対象宅地の門廻り・土留め 調査対象宅地の駐車スペース・アプローチ
- 5. 住人の取組みの評価 (解説 P36~P39参照)
調査対象宅地の維持・管理・工夫 調査対象宅地の緑量(緑視率)

がわかる写真を添付する。

▶ 写真を添付

添付写真レイアウト



- ▶ 調査対象宅地の前面道路を2方向から撮影した写真
- ▶ 調査対象宅地の正面の写真 (緑視率の計算に使用できるもの)
- ▶ 調査対象宅地の隣地の状況がわかる写真
- ▶ 外構や住人の取組みがわかる写真

各々の写真の下にはコメントを記入

まちなみ景観調査シート4 (調査対象地及び周辺の写真)			
名 称	プレ協タウン	16	1
<p>評価項目2 街路景観要素 の評価ができる 写真を添付</p>	 <p>接道道路 東側より</p>	 <p>接道道路 西側より</p>	
<p>評価項目3 家並み景観要素 建物の評価 評価項目5 住人の取組み 緑視率 の評価ができる 写真を添付</p>	 <p>調査建物正面</p>	 <p>調査建物正面</p>	
<p>評価項目3 家並み景観要素 連続性・調和・ 協調性 の評価ができる 写真を添付</p>	 <p>東側境界 開放的な駐車スペースの後面の植栽が隣地に連結</p>	 <p>西側境界 (隣地との段差1.2m) 隣地の車庫で連続性は中断</p>	
<p>評価項目4 家並み景観要素 (外構) 評価項目5 住人の取組み 維持・管理・ 工夫 の評価ができる 写真を添付</p>	 <p>建替えで失われた石積と2段植栽をカースペースの後面に再現</p>	 <p>従前の石積と生垣は可能な限り保存</p>	

まちなみ景観調査シート5 (評価項目と評価点) の記入要綱

まちなみ景観調査シート 5 (評価項目と評価点)			
名称	調査するまち・街区・団地名は調査シート		No. 16 - 1
要素	評価項目		評価 評点
1 まち・街区要素 合計 20点 評価 8 点	① 街区特性(造成計画)の評価	1) 魅力のある印象的なまち・街区	2
		2) 魅力的な共有地・コモンスペース・フットパス等が整備	2
		3) 街区全体の経年美化・整備維持状態が良好	2
		4) 自然地形や自然環境を考慮した造成計画	2
		5) 段階的な道路構成	2
		6) その他の魅力的な要素がある	2
		7) 基本評価点	8
		※マイナス要素がある場合は減点	
	計	8	20
2 街路景観要素 合計 20点 評価 0 点	① 調査対象宅地の前面道路の評価	1) 安全性に配慮した道路	2
		2) バリアフリーに配慮した道路	2
		3) 電柱・架空線を目立たせない工夫	2
		4) 舗装材の工夫	2
		5) その他の工夫	2
		計	0
	② 調査対象宅地の前面道路の 緑量(緑視率)の評価	1) 緑視率60%以上	10
		2) 緑視率40%以上～60%未満	8
		3) 緑視率20%以上～40%未満	6
		4) 緑視率10%以上～20%未満	4
		5) 緑視率10%未満	0
		計	0
3 家並み景観要素 合計 20点 評価 0 点	① 調査対象宅地の建物の評価	1) 外壁・屋根の形状・色彩・素材感	2
		2) 開口部が整理された表情豊かな外観	2
		3) サービスタイド・駐輪場等が道路からの景観に配慮	2
		4) 給湯器・空調室外機等が道路からの景観に配慮	2
		5) その他の工夫	2
		計	0
	② 調査対象宅地の連続性・調和・協調性 の評価	1) 周辺の建物の外観・色彩と調和	2
		2) 景観に配慮した道路からの後退	2
		3) 適当な隣棟間隔の確保	2
		4) 隣地へのプライバシーの配慮	2
	5) その他の工夫	2	
	計	0	10
4 家並み景観要素(外構) 合計 20点 評価 0 点	① 調査対象宅地の門廻り・土留めの評価	1) 自然石積み・地元産材・自然素材等の活用	2
		2) 圧迫感のない土留・擁壁(セッパック・デザイン)の工夫	2
		3) デザインされた門廻り	2
		4) 建物との調和	2
		5) その他の工夫(隣地へ配慮された連続した緑化等)	2
		計	0
	② 調査対象宅地の駐車スペース・ アプローチの評価	1) 計画地に応じた駐車台数の確保	2
		2) 床仕上げの工夫(砂利敷、モルタル以外)	2
		3) 建物デザインとの一体感・配慮	2
		4) 魅力的なアプローチ	2
	5) その他の工夫(駐車スペースの積極的な緑化等)	2	
	計	0	10
5 住人の取組み 合計 20点 評価 0 点	① 調査対象宅地の維持・管理・工夫の評価	1) ガーデニング等・季節の草花で飾る	2
		2) 建物・植栽の手入れがされている	2
		3) 照明の工夫	2
		4) 防犯の工夫	2
		5) その他の工夫	2
		計	0
	② 調査対象宅地の緑量(緑視率)の評価	1) 緑視率60%以上	10
		2) 緑視率40%以上～60%未満	8
		3) 緑視率20%以上～40%未満	6
		4) 緑視率10%以上～20%未満	4
5) 緑視率10%未満		0	
	計	0	10
合計		8	100

調査シート1で記入した整理Noは自動的に記入される
各項目の評点

評価に対して評点の点数を記入(以下同様)

各評価項目の合計点(以下同様)

総合評価点

赤枠内黄枠内は自動的に表示される

まちなみ景観調査シート5 (評価項目と評価点)の記入例と解説

まちなみ景観調査シート 5 (評価項目と評価点)				
名称	ブレ協タウン	No. 16.	1.	
要素	評価項目	評価	評価	評価
1 まち・街区要素 合計 20点 評価 16 点	① 街区特性(造成計画)の評価	1) 魅力のある印象的なまち・街区	2	2
		2) 魅力的な共有地・コモンスペース・フットパス等が整備	2	2
		3) 街区全体の経年美化・整備維持状態が良好	2	2
		4) 自然地形や自然環境を考慮した造成計画		2
		5) 段階的な道路構成	2	2
		6) その他の魅力的な要素がある		2
		7) 基本評価点	8	8
		※マイナス要素がある場合は減点		
	計	16	20	
2 街路景観要素 合計 20点 評価 10 点	① 調査対象宅地の前面道路の評価	1) 安全性に配慮した道路	2	2
		2) バリアフリーに配慮した道路		2
		3) 電柱・架空線を目立たせない工夫	3	2
		4) 舗装材の工夫		2
		5) その他の工夫		2
		計	2	10
	② 調査対象宅地の前面道路の緑量(緑視率)の評価	1) 緑視率60%以上		10
		2) 緑視率40%以上～60%未満	8	8
		3) 緑視率20%以上～40%未満		6
		4) 緑視率10%以上～20%未満	4	4
5) 緑視率10%未満			0	
	計	8	10	
3 家並み景観要素 合計 20点 評価 14 点	① 調査対象宅地の建物の評価	1) 外壁・屋根の形状・色彩・素材感	2	2
		2) 開口部が整理された表情豊かな外観		2
		3) サービスタイム・駐輪場等が道路からの景観に配慮	2	2
		4) 給湯器・空調室外機等が道路からの景観に配慮	2	2
		5) その他の工夫		2
		計	6	10
	② 調査対象宅地の連続性・調和・協調性の評価	1) 周辺の建物の外観・色彩と調和	2	2
		2) 景観に配慮した道路からの後退	2	2
		3) 適当な隣棟間隔の確保	2	2
		4) 隣地へのプライバシーの配慮	2	2
5) その他の工夫			2	
	計	8	10	
4 家並み景観要素(外構) 合計 20点 評価 14 点	① 調査対象宅地の門廻り・土留めの評価	1) 自然石積み・地元産材・自然素材等の活用	2	2
		2) 圧迫感のない土留・擁壁(セツバク・デザイン)の工夫	2	2
		3) デザインされた門廻り	2	2
		4) 建物との調和	2	2
		5) その他の工夫(隣地へ配慮された連続した緑化等)	2	2
		計	10	10
	② 調査対象宅地の駐車スペース・アプローチの評価	1) 計画地に応じた駐車台数の確保	2	2
		2) 床仕上げの工夫(砂利敷、モルタル以外)		2
		3) 建物デザインとの一体感・配慮		2
		4) 魅力的なアプローチ	2	2
5) その他の工夫(駐車スペースの積極的な緑化等)			2	
	計	4	10	
5 住人の取組み 合計 20点 評価 12 点	① 調査対象宅地の維持・管理・工夫の評価	1) ガーデニング等・季節の草花で飾る		2
		2) 建物・植栽の手入れがされている	2	2
		3) 照明の工夫		2
		4) 防犯の工夫		2
		5) その他の工夫	2	2
		計	4	10
	② 調査対象宅地の緑量(緑視率)の評価	1) 緑視率60%以上		10
		2) 緑視率40%以上～60%未満	8	8
		3) 緑視率20%以上～40%未満		6
		4) 緑視率10%以上～20%未満	4	4
5) 緑視率10%未満			0	
	計	8	10	
合計		66	100	

評価項目解説
P 20 ~ 23
参照の上評価

評価項目解説
P 24 ~ 27
参照の上評価

評価項目解説
P 28 ~ 31
参照の上評価

評価項目解説
P 32 ~ 35
参照の上評価

評価項目解説
P 36 ~ 39
参照の上評価

まちなみ景観調査シート6 (総合評価)の記入要綱

まちなみ景観調査シート6 (総合評価)

名称 プレ協タウン No. 1 0 0 1

調査シート1で記入した整理Noは自動的に記入される
 緑視率の記入

前面道路の緑視率 %

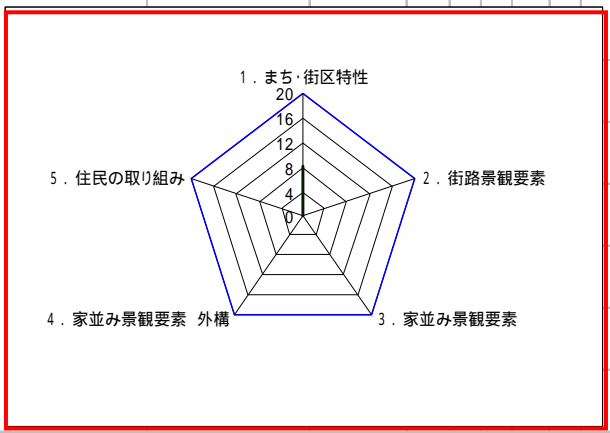
調査対象宅地の緑視率 %

前面道路の緑視率を計算する写真を添付し、画像面積及び緑視面積を赤線にて記入

調査対象宅地の緑視率を計算する写真を添付し、画像面積及び緑視面積を赤線にて記入

1. まち・街区特性	各評価項目に対しての印象や評価のポイントを記入
2. 街路景観要素	各評価項目に対しての印象や評価のポイントを記入
3. 家並み景観要素	各評価項目に対しての印象や評価のポイントを記入
4. 家並み景観要素 外構	各評価項目に対しての印象や評価のポイントを記入
5. 住民の取り組み	各評価項目に対しての印象や評価のポイントを記入
6. 総合評価	総合的な印象や評価のポイントを記入

項目	評点	評価点
1. まち・街区特性	20	8
2. 街路景観要素	20	0
3. 家並み景観要素	20	0
4. 家並み景観要素 外構	20	0
5. 住民の取り組み	20	0
合計	100	8



調査シート5にて評価した点数が各項目毎に自動的に記入され、バランスシートで表示される。

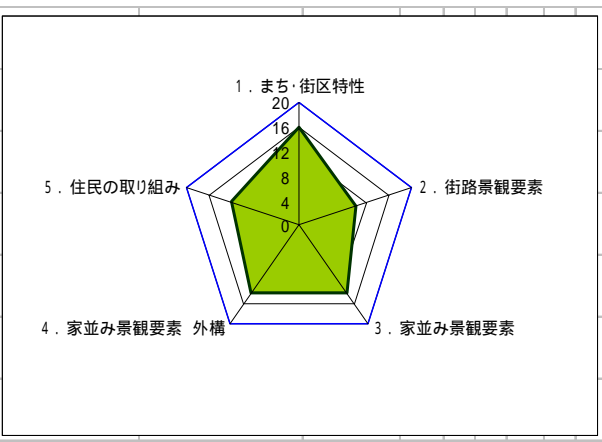
まちなみ景観調査シート6 (総合評価)の記入参考例と解説

まちなみ景観調査シート6 (総合評価)			
名称	プレ協タウン		No. 1 0 0 1
前面道路の緑視率		調査対象宅地の緑視率	
45%		55%	
			
1. まち・街区特性	街区全体が地元産の石材による石積みと植栽、敷地内の高木などで緑豊かである。特に幹線道路に面した宅地は街路樹、緑化された歩道、自然石の石積みで美しく経年変化している。		
2. 街路景観要素	前面道路は歩道と街路樹があり緑視率は高いが、電柱がありバリアフリー対応になっていない等で前面道路の評価の点数が低くなっている。		
3. 家並み景観要素	道路側に高木、生垣等があるため建物は緑で隠されているが、屋根や外壁の仕上げは特に周辺に影響を与えるものではないので連続性・調和・協調性の1)の周辺建物の外観・色彩との調和の項目を2点とした。		
4. 家並み景観要素 外構	自然石を用いた2段植栽、アプローチ脇の高木などで1)の門廻り・土留め項目は点数が高くなったが、駐車場に工夫が見られなかったので2)の駐車場・アプローチの項目は低くなった。		
5. 住民の取り組み	植栽や建物の手入れは行き届いていて緑の量も多く緑視率は高かったが、防犯、照明等の工夫が見られなかったので1)の維持管理の工夫の項目の点数は低かった。		
6. 総合評価	まちや街区の評価は高く、宅地も緑の量が多く宅地も平均的に評価は高い。前面道路の評価は道路の仕上等がそれほどデザインされていないため他の項目に比べて低い。調査対象宅地は緑は多いが積極的な住人の取り組みが無いため5の評価が低くなったが、ガーデニング等の取り組みで評価を上げることが出来る。		

前面道路及び調査対象宅地の緑視率

調査するまち・街区及び調査対象宅地の総合的な評価

項目	評点	評価点
1. まち・街区特性	20	16
2. 街路景観要素	20	10
3. 家並み景観要素	20	14
4. 家並み景観要素 外構	20	14
5. 住民の取り組み	20	12
合計	100	66



Memo

まちなみ景観評価項目の解説

1) 魅力のある印象的なまち・街区

調査するまち・街区が一般的なものと異なる魅力のある印象的な街区である場合は加点する



岐阜 高山市

歴史が感じられるまちなみ



東京 成城学園

昭和初期に計画的につくられた住宅地



兵庫 光都

道と広場が一体化された街区



福岡 アイランドシティ

ゆるやかな曲線道路で構成された街区



兵庫 フラワータウン

和風の建物コードによるまちなみ



兵庫 ワシントン村

洋風の建物コードによるまちなみ



静岡 三恵台

統一外構で構成された街区



兵庫 六甲アイランドシティ

道路沿いに連続した緑地がある街区

魅力のある印象的なまち・街区とは

- ・ 伝統的な建物で構成されているもの。(伝統的建造物保存地区等)
- ・ 歴史や文化が感じられるもの。
- ・ 魅力的な道路空間をもつもの。
- ・ 景観に配慮されたゆるやかな曲線道路で構成されたもの。
- ・ 統一した建物コード、外構ルール等が感じられるもの。
- ・ 道路沿いに連続した手入れの行き届いた緑地や美しい街路樹のあるもの。

伝統的建造物群保存地区
城下町、宿場町、門前町など全国に残る歴史的な集落・町並みを保存している地区。

大正・昭和初期の住宅地
大正・昭和初期に計画的につくられた代表的な住宅地としては関東では田園調布、成城学園、常盤台、関西では桜ヶ丘、六麓荘等がある。

1. まち・街区要素 街区特性(造成計画)の評価

2) 魅力的な共有地・COMMONスペース・フットパス等が整備

調査するまちや街区に魅力的な共有地、COMMONスペース、フットパスが整備されている場合は加点する



北九州 高須ニュータウン
道路を共有地とした個性的な街区



東京 高幡鹿島台
街区入口の共有地に来客用駐車場



兵庫 アルカディア21
21区画の中心に位置する共有庭



愛知 グリーンテラス城山
駐車場を兼ねたコモン広場



兵庫 六甲アイランドシティ
緑豊かなフットパス



愛知 グリーンテラス城山
街角の辻広場

魅力的な共有地・COMMONスペース・フットパスの整備とは

- ・ 緑があふれ、景観に配慮したデザインがされたもの。
- ・ 魅力的な緑道、せせらぎ水路や街角の辻広場が整備されているもの。

魅力的でない共有地・COMMONスペース・フットパスには加点しない。

共有地

土地や建物の所有権を数人で分有している状態の土地。街区内部道路、フットパス、緑道を共有地としている住宅地もある。

COMMONスペース

宅地や道路に接している共用のオープンスペース。広場、庭、緑地、緑道などがある。

フットパス

街区内部に設けられた歩行者専用道路。

緑道

公園や緑地の扱いとしている歩行者道路。

3) 街区全体の経年美化・整備維持状態が良好

調査するまちや街区全体が年月を経て緑が生育し、維持管理状態が良好な場合は加点する



岐阜 桜ヶ丘ハイツ
よく整備された緑地帯



岐阜 桜ヶ丘ハイツ
管理状態が良好なフットパス

街区全体の経年美化・整備維持状態が良好な場合とは

- ・ 時と共に風合いが感じられる素材(自然石等)が使用されているもの。
- ・ まちや街区内部の共有地やCOMMONスペース等の緑に手入れが良く行き届き景観上好ましいもの。

4) 自然地形や自然環境を考慮した造成計画

調査するまちや街区が自然地形や自然環境を考慮した造成計画によりつくられている場合は加点する



大阪 コモンシティ星田

等高線に沿った曲線状の道路



神奈川 オナーズヒル新百合ヶ丘

高低差のある東斜面を活かして開発



福岡 コモンライフ新宮浜

既存樹の松を活かした造成計画



佐賀 けやき台

近郊の山並みを借景に造成計画

自然地形や自然環境を考慮した造成計画とは

- ・ 現況地形、立地特性を考慮した造成計画。
- ・ 等高線に沿った道路線形を用いた造成計画。
- ・ 街区内の高低差をうまく吸収し、切土、盛土、擁壁を少なくした造成計画。
- ・ 既存樹を残した造成計画。
- ・ 借景を活かした造成計画。
- ・ 積雪・除雪等を考慮した造成計画。(融雪装置等の配慮)

5) 段階的な道路構成

調査するまちや街区の道路構成が交通量に応じて段階的に構成されている場合は加点する



岐阜 桜ヶ丘ハイツ

幹線道路



宮城 泉パークタウン

準幹線道路



埼玉 旗ヶ台

街区内道路



東京 鹿島高幡台

街区内道路

段階的な道路構成とは

- ・ 調査対象宅地周辺の道路構成が交通量に応じて歩道付きの幹線道路、準幹線道路、街区道路と段階的に整備された道路計画をいう。
- ・ 調査対象宅地を含む街区 から半径約500mの道路構成を対象。

幹線道路

通過交通のための道路で歩道付のバス道の場合が多い。

準幹線道路

幹線道路と街区道路との中間に位置し骨格道路ともいう。

街区道路

街区の中の道路で交通量の少ない道路。

6) その他の魅力的な要素

調査するまちや街区に1)から5)までの項目以外に魅力的な要素がある場合は加点する



愛知 グリーテラス城山
街区ゲート空間のしつらえ



埼玉 鳩山ニュー・タウン松韻坂
街区ゲートに高木を配置



兵庫 フラワータウン
眺望が良い街区



兵庫 六甲アイランド
デザインされたゴミ置き場

その他の魅力的な要素とは

- ・まちや街区の入り口に魅力的なゲート空間があるもの。
- ・魅力的な公園や緑道が隣接しているもの。
- ・街区からの眺望が良いもの。
- ・デザインされたゴミ置き場があるもの。
- ・その他造成計画の工夫により特筆すべき要素があるもの。

7) 基本評価点

調査するまちや街区の基本評価を加点する



佐賀 けやき台
一般的なグリッドプランの街区



岐阜 滝呂
一般的なグリッドプランの街区



高圧線が近くにある



前面道路の幅員が4m未満

基本評価点とは

- ・一般的な既存住宅地やグリッドプランの住宅地など調査するまちや街区について基本評価点(8点)を加点する。
- ・マイナス要素がある場合は基本点から減点する。
- ・マイナス要素の例としては高圧線、高速道路、鉄道高架線、宅地に影響のある高層建物等がある。
- ・前面道路が4m未満で安全上問題となる場合は減点する。

マイナス要素は1項目につき2点の減点とする。

1) 安全性に配慮した道路

前面道路がボンエルフ道路など通過交通に対する安全性に配慮している場合は加点する



ループ道路

兵庫 フラワータウン



クルドサク

兵庫 ワシントン村



ボンエルフ

兵庫 ウッディタウン



フォルト

京都 桂坂



イメージハンブ

宮城 泉パークタウン



歩道を分離

東京 高幡鹿島台

安全性に配慮した道路とは

- ・ 通過交通に対して配慮した形態の道路。

ループ道路

迂回路の無いクルドサクの欠点を改良して同じ道路に戻ってくるような形状の街路。

クルドサク

通過交通をなくすため、街路の一方が行き止まりとなっているが車の方向転換が出来るもの。

ボンエルフ

人と車の共存を目的にした道路整備形態のひとつ。1970年代にオランダのデルフトという街で初めて導入された方式で、道をジグザグにしたり、植え込みや路上駐車スペースなどを設けたりすることで、車のスピードをコントロールした人間優先道路のこと。ボンエルフはオランダ語で「生活の庭」という意味。

フォルト

道路に植栽柵等を設け物理的に交通量や速度を抑制するもの。

イメージハンブ

交差点等で舗装の仕上げや色彩を変化させて速度を抑制させるもの。

2) バリアフリーに配慮した道路

前面道路がバリアフリーなど歩行者等に対する安全性に配慮している場合は加点する



道路と宅地の段差を無くす

兵庫 光都



点字ブロックを設置した歩道

滋賀 彦根

バリアフリーに配慮した道路とは

- ・ 道路と宅地の出入り口部分の段差や歩道と車道の段差を工夫してバリアフリー化したもの。
- ・ 点字ブロック等を設置したもの。

3) 電柱・架空線を目立たせない工夫

電設を地下埋設、背割り建柱などで電柱や架空線を目立たなくする工夫をしている場合は加点する



地下埋設

兵庫 ワシントン村



背割り建柱

埼玉 コモンシティ伊奈学園都市

電設地下埋設

電力・電話・CATV等の電線・ケーブル類を地中化すること。

背割り建柱

宅地の背割り部分に建柱し電力・電話・CATV等の電線・ケーブル類を目立たせなくする。

着色電柱の建柱程度の工夫では加点しない。

4) 舗装材の工夫

前面道路の舗装材がコンクリートやアスファルト以外の場合は加点する



石材で舗装

東京 高幡鹿島台



インターロッキングで舗装

茨城 けやき平

アスファルトやコンクリート以外の舗装材の例としては

- ・ 石材
- ・ レンガ、タイル
- ・ インターロッキング
- ・ カラー舗装、脱色アスファルト舗装、玉砂利洗出し舗装
- ・ その他

アスファルトと部分的な化粧舗装の場合も加点する。



レンガで舗装

東京 高幡鹿島台



カラー舗装

福岡 照葉の街

5) その他の工夫

前面道路が1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



排水の工夫 センター排水溝

福岡 高須ニュータウン



U字側溝にかけられた木製の溝蓋

広島 竹原

その他の工夫とは

- ・ センター側溝等排水の工夫。
- ・ 皿型側溝等デザインの工夫。
- ・ その他

前面道路の緑量は街路景観要素の中で景観の印象を左右する大きな比重を占める。緑量を測る方法は平面に対しての「緑被率」ではなく、緑視率をもちいている。

前面道路の緑視率の定義と測定方法

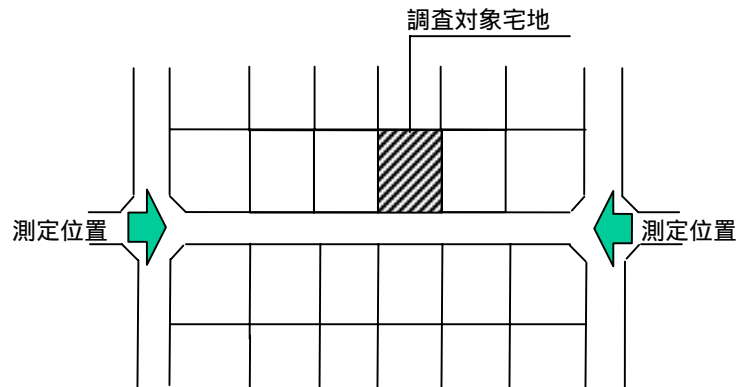
- ・ 緑視率 = 緑量面積 / 画像面積 × 100
- ・ 調査する宅地の前面道路の入り口の中心に立ち、アイレベルで写真を撮り画像の中に緑の占める割合を測定する。
- ・ 角地等前面道路が二方向以上ある場合は緑視率の良いものを評価対象の前面道路とする。
- ・ 測定位置 A, B の内、緑視率の良い方を評価対象とする。
- ・ 測定時期は4月から10月の落葉樹に緑のある季節とする。
- ・ 標準的な緑視率は、道路幅員6mの直線の前面道路で両側に高さ1.6m程度の生垣が並ぶ場合の緑視率は約30%でこれを標準的なものとして評価基準定めている。
- ・ 一般的に大きな街路樹があると緑視率は上がり、道路幅員が広いと緑視率は下がる。

緑視率の評価

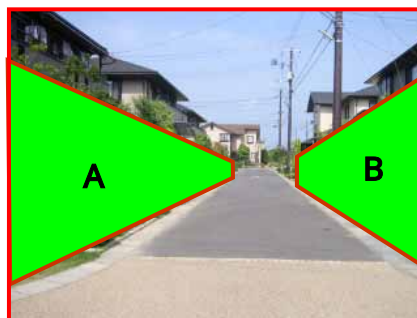
緑視率は5段階評価とする。

緑視率	評点
60%以上	10
40%以上～60%未満	8
20%以上～40%未満	6
10%以上～20%未満	4
10%未満	0

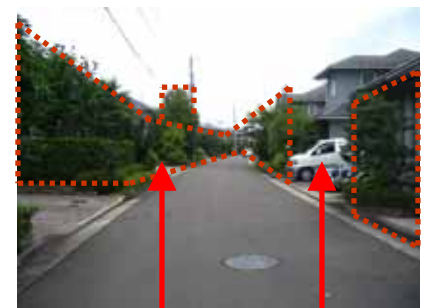
緑視率の測定位置



緑視率の計算方法



G (画像面積)



緑量としてカウントする。

緑量にカウントしない

緑視率の計算(例)

緑視率 = 緑量面積 / 画像面積 × 100

$$A = (2.8 + 0.3) \times 3.0 \times 1 / 2 = 4.65$$

$$B = (2.5 + 0.4) \times 1.7 \times 1 / 2 = 2.47$$

$$G = 4.0 \times 5.5 = 22.0$$

$$\text{緑視率} = (A + B) / G \times 100 = (4.65 + 2.47) \div 22.0 \times 100 = 32.4$$

画像面積・緑量面積は画像での実数とする。

緑量面積は、四角形、台形、三角形、円等計算しやすい形状に置き換えても良い。

上図のように駐車場の垣が緑の仕上げの場合は緑量にカウントするが、建物の外壁が兼ねている場合はカウントしない。

緑視率の判断となる事例



緑視率 60%



緑視率 50%



緑視率 40%



緑視率 30%



緑視率 20%



緑視率 10%

緑視率をあげ緑あふれる景観をつくる手法



曲線道路では正面に緑があると緑視率はあがる



遠景にアイストップとなる緑があると緑視率はあがる



街区内に緑のアイストップがあると緑視率はあがる



道路沿いに高木を植えると緑視率はあがる



道路幅員が狭いと緑視率はあがる



道路の仕上げを緑化すると緑視率はあがる

1) 外壁、屋根の形状・色彩・素材感

調査する対象地の建物の外壁や屋根の形状や色彩が美しく素材感がある場合は加点する



いぶし瓦の屋根



シンプルで美しい切妻の屋根形状

外壁、屋根の形状・色彩・素材感とは

- ・ 外壁や屋根の色彩が美しいこと。
- ・ 木製の外壁や土壁、漆喰塗り等自然素材等を使用し、本物感があること。
- ・ 屋根の形状等が美しく、デザイン的に優れていること。
- ・ 外壁、屋根のリフォームがされて美しいこと。

経年劣化による外壁、屋根の色の退色や雨だれによる外壁の汚れ、劣化が著しい場合は加点しない。



外壁にアクセントタイルを使用



ハーフティンバーによる外壁

2) 開口部が整理された表情豊かな外観

調査する対象地の建物の開口部が整理された表情豊かな外観の場合は加点する



角地



南入り

開口部が整理された表情豊かな外観とは

- ・ 道路に面した開口部が整理された表情豊かな外観が特に優れていること。
- ・ 角地については、2面の道路に対して表情豊かな外観となっていること。
- ・ 無表情となりがちな北入りについては、大きな開口部を設けるか、整理された小窓により表情づくりがおこなわれていること。



東西入り



北入り

3) サービスヤード・駐輪場等が道路からの景観に配慮

調査する対象地のサービスヤードや駐輪場が道路からの景観に配慮されている場合は加点する



建物と一体となった駐輪場



広めのポーチが駐輪場となっている



サービスヤードを木塀で隠す



サービスヤードを生垣で隠す

サービスヤード・駐輪場等が道路からの景観に配慮とは

- ・道路からの景観を配慮した建物と一体となりデザインされたサービスヤードや駐輪場の設置をしたもの。
- ・サービスヤードや駐輪場が道路から見えないよう建物配置を工夫したもの。

道路からサービスヤードや駐輪場が見えない場合は加点する。

道路から自転車等が雑然と見える場合は加点しない。

4) 給湯器・空調室外機等が道路からの景観に配慮

調査する対象地の給湯器・空調室外機等の置き場が道路からの景観を配慮している場合は加点する



空調室外機を格子で隠す



メッシュフェンスで室外機が見える
良くない事例

給湯器・空調室外機等が道路からの景観に配慮とは

- ・建物と一体となったデザインの給湯器や空調室外機の目隠し等をしたもの。

道路から給湯器や空調室外機等が見えない場合は加点する。

5) その他の工夫

調査する対象地が1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



アイストップを意識したシンボリックなデザイン



既存の門・蔵を再生

その他の工夫とは

- ・アイストップを意識したデザインの建物。
- ・歴史を感じるディテールの再生をしたもの。
- ・その他建物の工夫により景観配慮したもの。

1) 周辺の建物の外観・色彩と調和

調査する対象地の建物の外観や色彩が周囲の建物と調和している場合は加点する



屋根や外壁の素材、色彩が統一



外壁の素材が統一



入母屋の屋根の素材形状が統一



リフォーム後の外壁の色彩が隣家と調和

周辺の建物の外観・色彩と調和とは

- ・ 調査対象の建物が周囲の建物の外観や色彩と違和感なく調和しているもの。
- ・ 建物のテイストが同一のもの。
- ・ 周囲の建物と協調してリフォームしているもの。

調査対象の建物のデザインがよくても周囲の建物に対して違和感がある場合は加点しない。
(和風で統一された街区での洋風建物等)

2) 景観に配慮した道路からの後退

調査する対象地の建物が景観に配慮して道路から後退して配置されている場合は加点する



南入りは必然的に道路から後退



北入り道路の擁壁の後ろに生垣のスペースを確保

景観に配慮した道路からの後退とは

- ・ 調査対象の建物が道路から一定の距離を後退させ、生垣や植栽帯の確保がされているもの。
- ・ 北入り住戸の駐車場形態をL型に配置して景観に配慮しているもの。

単に建物が道路から後退していて景観に配慮されていない場合は加点しない。



北入りの狭小宅地に植栽スペースを確保



北入り住戸のL型駐車スペース

3) 適当な隣等間隔の確保

調査する対象地の建物が隣地の建物と適当な隣棟間隔を保って配置されている場合は加点する



2階の外壁の間隔3m以上



北側に下屋を設け日照に配慮

適当な隣棟間隔の確保とは

- ・ 隣棟の2階の外壁が概ね3m以上の間隔が確保されているもの。
- ・ 北側に下屋や吹き降しを設けて隣地の日照確保に配慮しているもの。

4) 隣地へのプライバシーの配慮

調査する対象地の建物が隣地へのプライバシーを配慮している場合は加点する



隣地に面する窓に配慮



掃き出し窓の前に高木を配置

隣地へのプライバシー配慮とは

- ・ 建物の形状や配置を工夫しているもの。
- ・ 開口部の形状や位置を工夫しているもの。
- ・ 生垣や樹木等で視線を遮る工夫をしているもの。



勝手口の前に目隠しを設置



隣地境界部分に生垣を設置

5) その他の工夫

調査する対象地の建物が1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



軒先のラインを揃える



建物のデザインの統一

その他の工夫とは

- ・ 軒先のラインをそろえたもの。
- ・ デザインコードで外観のテイストを統一したもの。
- ・ シンボルツリーや生垣などの植栽の位置を統一したもの。

1) 自然石積み・地元産材・自然素材の活用

調査する対象地の門廻りや土留めに自然石・地元産材・自然素材を活用している場合は加点する



地元産の自然石による土留め



自然石による土留め

自然石積み・地元産材・自然素材の活用とは

・土留めや花壇に自然石やレンガ・タイル等自然素材を使用している場合。

道路面に対して化粧ブロックや工夫のないRC擁壁のみの土留めは加点しない。

2) 圧迫感のない土留め擁壁の工夫

調査する対象地が圧迫感のない土留めや擁壁等の工夫をしている場合は加点する



セットバックした擁壁を緑化



化粧型枠によりデザインされた擁壁

圧迫感のない土留め擁壁の工夫とは

・擁壁を道路境界から後退させ、前面に植栽帯を設けているもの。
・擁壁面を緑化しているもの。
・デザインされた擁壁で圧迫感を感じないもの。

擁壁がない場合は加点する。

3) デザインされた門廻り

調査する対象地の門廻りが美しくデザインされている場合は加点する



ロートアイアンによる門扉



アクセントとしてのレンガ門柱

デザインされた門廻りとは

・道路からの景観に配慮された美しいデザインのもの。
・自然素材を使用した門柱。
・素材感のある材料を用いた門扉。
・違和感のないデザインのもの。
・その他デザイン的に美しい門廻りの場合。



自然石を用いた門廻り



カーポートと一体化させた門廻り



再生レンガを用いた門廻り

4) 建物との調和

調査する対象地の門廻りが建物と調和している場合は加点する



建物と同一のタイルを用いた門廻り



建物と門廻りの色調・テイストを統一



ゲートのデザインを統一



和風で統一した外構

建物との調和とは

- ・ 門廻りの仕上げ材を建物の外壁の材料と合わせているもの。
- ・ 門廻りと建物の色調を統一させているもの。
- ・ 街区が統一外構で全体的に調和しているもの。
- ・ 門廻りの色彩が建物の色彩に対して違和感がなく、アクセント色となっているもの。

門廻り・土留めの単体のデザインがよくても建物との色彩、外構との調和がされていない場合は加点しない。

5) その他の工夫

調査する対象地が1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



シンボルツリーを同じ樹種で統一



隣地と一体化した連続する緑化

その他の工夫とは

- ・ シンボルツリーや生垣等を同じ樹種で統一したもの。
- ・ 隣地と一体化させた連続する緑化が行われているもの。
- ・ 門廻りにメーター類を集約しデザインしているもの。
- ・ 植栽による法面処理をおこなっているもの。
- ・ その他外構の工夫で家並み景観に対して工夫されているもの。



デザインされたメーターボックス



植栽による法面処理による土留め

1) 計画地に応じた駐車台数の確保

調査する対象地のカーポートの駐車台数が計画地に応じた台数を確保している場合は加点する



ビルトインガレージの前に来客用駐車スペースを確保



2台駐車可能なカーポート

計画地に応じた駐車台数の確保とは

- ・ 最寄の駅から離れているまちや街区の場合2～3台の駐車台数を確保しているもの。
- ・ 予備の駐車スペースをまちや街区区内、コモン内に設けているもの。

1台駐車スペースしかなく、路上駐車がが多い場合は加点しない。



コモン内に予備の駐車スペースを確保



街区内に来客用集合駐車スペースを確保



路上駐車がが多い場合

2) 床仕上げの工夫(砂利敷き・モルタル以外)

調査する対象地のカーポートの床が砂利敷きやモルタル以外のデザインされた仕上げの場合は加点する



再生レンガとコンクリート・芝



自然石乱張り

床仕上げの工夫とは

- ・ 車が無い時に景観配慮された床仕上げとなっているもの。
- ・ 芝生等を用いて駐車場を緑化しているもの。
- ・ 再生レンガ等のリサイクル部材を用いているもの。
- ・ タイル等を用いて景観に配慮したデザインとしているもの。
- ・ 自然石や枕木等の自然素材を使用しているもの。

全面モルタル仕上げや砂利敷きとなっている場合は加点しない。



保水性コンクリート平板と芝生



自然石とコンクリート

3) 建物デザインとの一体感(ビルトインガレージ・ゲート)・配慮(セットバック)

調査する対象地の駐車場が建物と一体感があるデザインや景観に配慮してセットバックしている場合は加点する



建物と一体となっているガレージ



外構でゲートを設置

建物デザインとの一体感・配慮とは

- ・ 駐車スペースを建物に取り込むビルトインガレージとしているもの。
- ・ 景観に配慮したゲートを設置しているもの。
- ・ 屋根付カーポートを道路からして1m以上セットバックして設置しているもの。
- ・ 駐車している車が目立たない工夫がされているもの。

4) 魅力的なアプローチ

調査する対象地のアプローチが景観に配慮された魅力的なデザインの場合は加点する



自然石のアプローチ



緑豊かなアプローチ

魅力的なアプローチとは

- ・ 床仕上げが自然素材を使用しているもの。
- ・ 樹木にはさまれた緑豊かな空間となっているもの。

5) その他の工夫

調査する対象地の駐車スペースやアプローチが1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



カーゲート屋根の緑化



駐車スペースの積極的な緑化

その他の工夫とは

- ・ カーポート屋根を緑化したもの。
- ・ 駐車スペースの周囲を生垣にする等積極的に緑化したもの。
- ・ 駐車スペースとアプローチを一体化させてオープンスペースを広くとっているもの。
- ・ 駐車スペースの化粧舗装部分の汚水、排水柵に化粧蓋を使用しているもの。
- ・ その他外構の工夫で家並み景観の工夫がされているもの。



カーゲートとアプローチゲートを一体化



汚水、排水柵に化粧蓋を使用

1) ガーデニング等季節の草花で飾る

調査する対象地の道路側をガーデニング等を行い季節の草花で飾っている場合は加点する



道路との境界を季節の草花で飾る



塀を草花で積極的に飾る

ガーデニング等季節の草花で飾るとは

- ・ アプローチや道路際を季節の草花で飾って通行する人の目を楽しませてくれるもの。
- ・ 建物のフラワーボックスに季節の草花を積極的に飾っているもの。
- ・ オープンガーデン等に参加しているもの。



アプローチを飾る



外壁をハンギングバスケットで飾る



格子に朝顔のツルをからませる

2) 建物・植栽等の手入れがされている

調査する対象地の建物・植栽が良く手入れされている場合は加点する



建物の外壁が手入れされている



植栽が良く手入れされている

建物・植栽等の手入れがされているとは

- ・ 建物の外壁等の手入れが良くされているもの。
- ・ リフォームにより外壁、屋根の塗り替え等が行なわれているもの。
- ・ 生垣等の植栽がよく手入れされているもの。

新築の場合及び見苦しくない程度の外壁の汚れの場合は加点する。

外壁に雨だれ等が目立つ場合は加点しない。

外構についても手入れがされてなく見苦しい場合は加点しない。



外壁の塗り替えがされている



共有部の舗装材が破損している

3) 照明の工夫

調査する対象地のエントランスやフロントガーデンに夜間演出の照明が設置している場合は加点する



道路沿いに統一した街灯の設置



2ヵ所以上照明器具を設置



シンボルツリーを照らす夜間照明



門廻りを照らす夜間照明

夜間演出の照明の設置とは

- ・道路に面して門灯やアプローチ灯が2ヵ所以上設置され夜間の照明の演出に寄与しているもの。
- ・道路面に対して大きな出窓を設ける等建物の照明により夜間の演出が効果的になされているもの。
- ・街灯での夜間の計画的な照明の配置がされているもの。

4) 防犯の工夫

調査する対象地について防犯の工夫がなされている場合は加点する



侵入しにくいクロード外構



見通しの良い外構

防犯の工夫とは

- ・侵入しにくいクロード外構。
- ・見通しのきくオープン外構。
- ・防犯カメラ等の設置。
- ・建物廻りを砂利敷きとし音を利用して防犯の工夫をしたもの。
- ・防犯用のセンサーが設置されているもの。

5) その他の工夫

調査する対象地の住人により1)から4)までの項目以外の工夫をしている場合は加点する



住民合同による植栽管理



住人よりに街路樹への水遣り

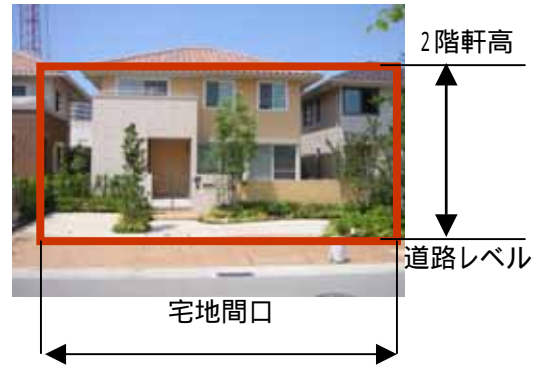
その他の工夫とは

- ・住人共同による美化活動や植栽管理がされている場合。
- ・住人による街路樹への水遣り等により植栽の維持がされている場合。
- ・その他住人の取組みにより維持管理されている場合。

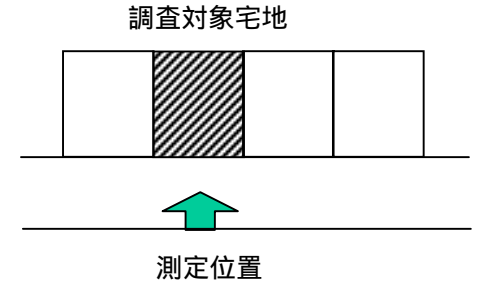
宅地の緑量を維持することは住人の取組みによることが大きい。ここでの緑視率は、まち・街区としてではなく、調査対象宅地での数値により評価を行う。

宅地の緑視率の定義と測定方法

- ・ 宅地間口 × 道路 ~ 2階軒高 = A (対象画像面積) 緑量 = R
 緑視率 = $R / A \times 100$
- ・ 前面道路から宅地の写真を写したときの画像の中での緑の占める割合を表す。
- ・ 宅地の間口と道路面から2階の軒高で構成される面積のうち緑の占める割合をいう。
- ・ できる限り調査宅地の正面からの写真(合成でも可)により測定するが、前面道路が狭い等により正面の写真がとれない場合は後記に示すように斜め方向からの写真により計算してもよい。



測定位置



緑視率の評価

緑視率は5段階評価とする。

緑視率	評点
60%以上	10
40%以上 ~ 60%未満	8
20%以上 ~ 40%未満	6
10%以上 ~ 20%未満	4
~ 10%未満	0

緑視率の計算方法



枠内 G(画像面積)

緑視率の計算例

宅地間口 × 道路 ~ 軒高 = G 緑量 = R

$$R = R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6$$

緑視率 = $R / A \times 100$

$$G = 2.5 \times 5.5 = 13.75$$

$$R = 0.6 \times 1.2 + 0.4 \times 0.6 + 1.7 \times 0.4 + 0.4 \times 2.9 + 1.5 \times 0.6 + 1.0 \times 1.0 = 3.418$$

画像面積・緑量面積は画像での実数とする。

緑量面積は、四角形、台形、三角形、円等計算し易い形状に置き換えても良い。

前面道路の幅員が狭く調査宅地正面の画像に間口・軒高がおさまらないときは上図のように台形の面積をGとして緑量を算出する。

緑視率の判断となる事例



緑視率 60%



緑視率 50%



緑視率 40%



緑視率 30%



緑視率 20%



緑視率 10%

宅地の緑視率をあげる手法



生垣の設置により緑視率はあがる



敷地の前面に共有地に高木があると緑視率はあがる



道路に面した敷地に高木落葉樹を植えると緑視率はあがる



カーポートを緑化すると緑視率はあがる



緑化スクリーンを設置すると緑視率はあがる



駐車スペースの間口が狭いと緑視率はあがる



1 泉パークタウン 桂



2 西方町



3 成城学園



4 常盤台



5 城南文化村



6 柏の葉公園住宅



7 白井池の上



8 坂戸ニューシティいっさいむさし緑園都市



9 高坂ニュータウン 旗立台



10 高坂ニュータウン 桜山台



11 鳩山ニュータウン 松ヶ丘



12 鳩山ニュータウン 楓ヶ丘



13 三恵台



14 ヒューマンヒルズ 函南



15 グリーンテラス城山



16 桜ヶ丘ハイツ



17 滝呂17丁目



18 上野かざみ台



19 桂坂



20 高見台



21 コモンシティ星田



22 フラワータウンアルカディア21



23 山口朝田ヒルズ



24 ファインコート武蔵境



25 コモンシティ船橋



26 緑園都市

まちなみ景観評価の提案

2008年3月 第1版発行

編集・発行



社団
法人

プレハブ建築協会

住宅部会 環境分科会

まちなみワーキンググループ

〒100 0013 東京都千代田区霞ヶ関3-3-2 新霞ヶ関ビルL B階

TEL03-3502-9451 (代表) FAX03-3502-9455

<http://www.purekyou.or.jp/>