

既成分譲地の建替えにおける 景観・まちなみへの配慮

(一社)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

旭化成ホームズ(株)

積水化学工業(株)

積水ハウス(株)

大和ハウス工業(株)

パナソニック ホームズ(株)

ミサワホーム(株)

(株)岩村アトリエ

以上 7 社

プレハブ建築協会環境行動計画 エコアクション2020

環境行動計画 エコアクション2020

|| 2017年度 実績報告 ||



JPA環境行動計画

2018年10月

一般社団法人 プレハブ建築協会

http://www.purekya.or.jp

2016年10月改定

環境行動目標		目標管理指標	2020年目標	2017年実績	【前年比】	
① 低炭素社会の構築を目指し、住宅のライフサイクルを通じたカーボンニュートラルを推進						
居住段階	新築【戸建】	供給する新築戸建住宅の7割でZEHの実現を図り、平均的な新築戸建住宅における居住時CO ₂ 排出量を2010年比で60%削減する	新築戸建住宅のZEH供給率	70%	37.1%	[+11.7 P]
	新築【集合】	平均的な新築低層集合住宅における居住時CO ₂ 排出量を2010年比で25%削減する	新築戸建住宅の居住段階CO ₂ 排出量(戸当り)	2010年比▲60% (917 kg-CO ₂ /戸・年)	2010年比▲38.8% (1,404 kg-CO ₂ /戸・年)	▲2.1%
	改修	エコリフォームの推進により、ストック住宅におけるCO ₂ 削減貢献量を2015年比で1.25倍とする	新築低層集合住宅の居住段階CO ₂ 排出量(戸当り)	2010年比▲25% (1,447 kg-CO ₂ /戸・年)	2010年比▲23.6% (1,474 kg-CO ₂ /戸・年)	+5.1%
事業活動	現場施工・輸送段階のCO ₂ 削減に努めるとともに、工場生産段階におけるCO ₂ 排出量を2010年比で10%削減する	エコリフォームによるCO ₂ 削減貢献量	2015年比+25% (63.25千t-CO ₂)	2015年比▲33.2% (33.80千t-CO ₂)	▲29.5%	
		工場生産段階のCO ₂ 排出量(供給床面積当り)	2010年比▲10% (10.83 kg-CO ₂ /m ²)	2010年比+2.7% (12.35 kg-CO ₂ /m ²)	+2.7%	
	事務所等業務部門におけるCO ₂ 排出量を2010年比で15%削減する	施工・輸送段階のCO ₂ 排出量(供給床面積当り)	2010年比▲5%	輸送: 2010年比▲2.5% 施工: 2010年比▲16.2%	▲6.8% ▲10.8%	
サプライチェーン	サプライチェーンにおけるCO ₂ 排出量の把握に努め、取引先と連携してCO ₂ 排出量の削減を図る	事務所のCO ₂ 排出量(床面積当り)	2010年比▲15% (54.59 kg-CO ₂ /m ²)	2010年比▲18.2% (52.47 kg-CO ₂ /m ²)	▲2.4%	
		サプライチェーンCO ₂ 排出量の把握・公表	全9社で実施	6社で実施	[-]	
② 循環型社会の構築を目指し、住宅のライフサイクルを通じた廃棄物の3Rを推進						
廃棄物削減	工場生産・新築工事における廃棄物発生量を2010年比で15%削減する	工場生産・新築工事の廃棄物発生量(供給床面積当り)	2010年比▲15% (16.41 kg/m ²)	2010年比▲0.5% (19.21 kg/m ²)	[+1.7%]	
再資源化	工場生産から解体まで、全プロセスにおける廃棄物の再資源化率の継続的な向上を図り、高い水準で維持する	工場生産	100%	99.8%	[±0 P]	
		新築工事	95%	99.2%	[±0 P]	
		改修工事	85%	84.6%	[+0.8 P]	
		解体工事	95%	95.7%	[+0.2 P]	
③ 自然共生社会の構築を目指し、地域規模から地球規模までの生態系や生物多様性の保全に配慮						
木材調達	森林破壊の根絶に貢献するため、「持続可能な木材調達に関する宣言」に基づき、自主的な目標を設定しその達成を図る	持続可能な木材調達に係る自主目標の設定・実績公表	全9社で実施	目標設定: 7社 実績公表: 5社	[-]	
住宅地緑化	住宅地の緑化を推進し、建売住宅においては50%以上を緑化に配慮した住宅とする	緑化に配慮した建売住宅の供給率※戸数ベース、緑化面積率40%以上	50%	30.6%	[+0.6 P]	
生態系保全活動	地域の生態系や生物多様性の保全に配慮した企業活動を推進し、自主的な取組みの実施と継続的なレベルアップに努める	会員各社の取組み事例 (1) 自社敷地等での活動事例 (2) 森林保全活動の事例 (3) 地域住民との協働事例	全9社で継続実施	(1) 6社で継続実施 (2) 6社で継続実施 (3) 5社で継続実施	[-] [-] [-]	
④ 人体や環境へ影響を与える可能性のある化学物質の使用量及び排出量を削減						
工場生産	作業や環境に悪影響を及ぼすリスクを最小化するため、工場生産におけるVOC大気排出量を2010年比で60%削減する	工場生産のVOC大気排出量	2010年比▲60% (284.8 t)	2010年比▲69.0% (220.6 t)	▲10.5%	
室内	主要建材における4VOC対策を徹底するとともに、より総合的なVOC対策を通じ、室内空気質改善の取組みを進める	会員各社の取組み事例(総合的なVOC対策)	総合的なVOC対策	・内装材等における自社基準の運用 ・壁紙・床材の緑化の推進等 ・VOC物質の室内温度指数値改正案について、住戸連等と連携し、県の合同会議に参加・検討		
⑤ 住宅を通じた良好な地域環境とまちなみを創出						
まちづくり	住宅団地におけるまちなみ・景観形成への取組みを推進するとともに、低炭素・自然共生による環境配慮型まちづくりを進める	会員各社の取組み事例(環境配慮型まちづくり)	先導的取組みの実施(主な取組み事例)	・地域緑生に配慮した高・中・低木、地被植物を4層でコンクリートに配した外構計画を推進。 ・全面に太陽光発電・地中・蓄電池を搭載し、将来のエネルギー利用に備えた分譲地の供給。 ・社会の電網に備わった開口部配置、積載容量を徹底した分譲地の供給 ・自然緑を活用した創意的な蓄電池制御による「再生可能エネルギーの地産地消」と「域内での電力循環」に取組んだ分譲地の供給。		
建替え	既成市街地における住宅の建替えを通じて、周辺環境に配慮しながら良好なまちなみ・景観形成への貢献を果たす	会員各社の取組み事例(既成市街地でのまちなみ貢献等)	全9社で継続実施(主な取組み事例)	・地域行政と「まちづくり包括連携協定」を締結、良好な住環境の開発や地域特性に応じたまちづくり提案による地方創生への貢献。		
対話	お客様との対話を通じた良好な景観形成に寄与する取組みを推進する	会員各社の取組み事例(景観形成に関する対話等)	全9社で継続実施(主な取組み事例)	・街並み配慮に関するお客様とのコミュニケーションツール「建て替え時のマナー10箇条」制作(プレハブ)		

電力のCO₂排出係数: 0.350kg-CO₂/kWh (2010年実績調査後、電力事業連合会)、ただしエコリフォームは0.531kg-CO₂/kWh (2015年実績調査後、電力事業他産業社会協議会)



一般社団法人 プレハブ建築協会

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町2丁目3番13号 M&Cビル5階
TEL 03-5280-3124 FAX 03-5280-3127
http://www.purekya.or.jp/

■ 環境行動計画エコアクション2020 (環境行動目標)

【方針】 **良質なまちなみの意義を広く伝える**

(100年先を見据えて、いかに良好な住環境を創出できるか)
① **お客様との対話を通じて、良好な景観形成に**

つながる **コミュニケーションツールを整備**

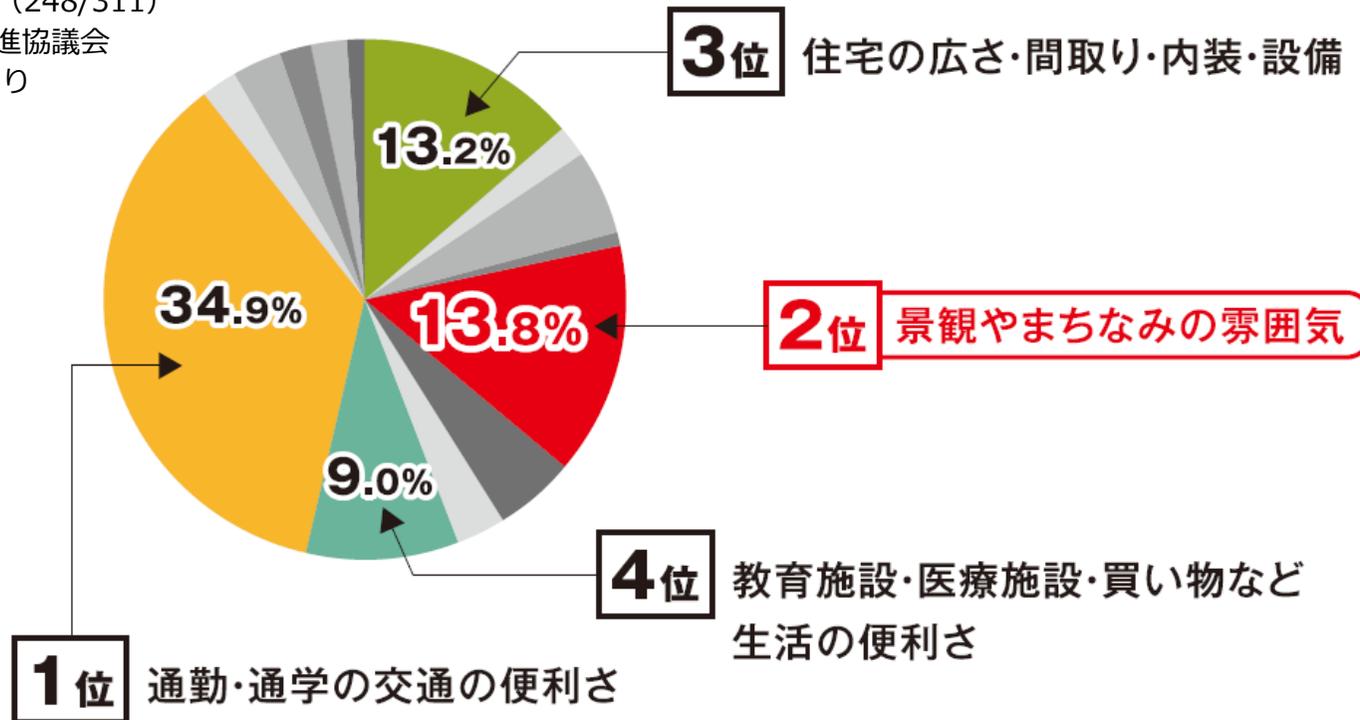
② 対話の中 **「良質なまちなみ」住環境の事例紹介**
提案で、

マナー違反はしないように啓発

まちなみの「価値」について

住宅地を選ぶ際、最も重視した点

近年開発された4つの住宅地での「居住環境に関する意識調査」
回収率79.7% (248/311)
日本型HOA推進協議会
2009年調べより



住宅地を選ぶ際、景観やまちなみの雰囲気を重視する人が多い。

【目標】 私たちが目指す「まちなみ」とは？



持続可能な社会ストックに、つながるよう
現居住者、これから住み始める購入者へ
広く環境意識を訴求・啓発をお願いします。

北関東・群馬県 伊勢崎市にある、隣接した分譲地の例

1995年 異なる2つの事業者がまちづくりをしました。

歩道には、シンボルツリーの
花みずきが植栽されています。



A分譲地

B分譲地



緑の少ないまちなみは残念です。

～20年後～

異なるまちなみとなっています。

Good!

→
緑豊かな芝生の公園

どちらの分譲地が
経年美化になって
いるでしょうか？

←
砂利敷きの公園



B分譲地は、芝生の公園が自慢です。定期的な清掃Dayがあります。

☆月に1回 班毎に公園を清掃：参加しない方は3千円の出不足金徴収がルール・・・

夏の暑い日は、涼しい早朝にスモールコミュニティ（班）のメンバーで公園の草刈と清掃をして、終了後にドリンクで喉を潤しながら皆で会話を楽します。



別の日に
ご自宅の植栽を
お手入れ中



住民意識の高さがまちをきれいになっています。

●シーサイドももち 福岡市早良区百道浜 全209戸 1993年竣工 ⇒ 24年後の姿



名称:
シーサイドももち 中2街区

所在地:
福岡県福岡市早良区百道浜4丁目902-154地

交通:
地下鉄1号線南崎駅より徒歩5分

街区面積:
81,925.53㎡

住宅戸数:
209戸

竣工時期:
1993年7月

事業者:
積水ハウス

基本設計者:
積水ハウス、宮脇建築研究室

供給方式:
総売り、売建て

管理費用:
15,000円/年(1998年時)

管理組織:
管理組合(任意)

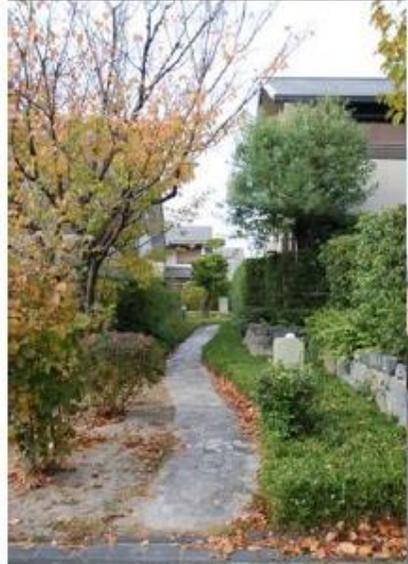
管理規約:
あり

建築協定:
建築協定、緑地協定

共有地:
緑地、フットパス、集会所敷地

共有施設:
トランス置場、ゴミ置場、集会所

施設:
地下埋設



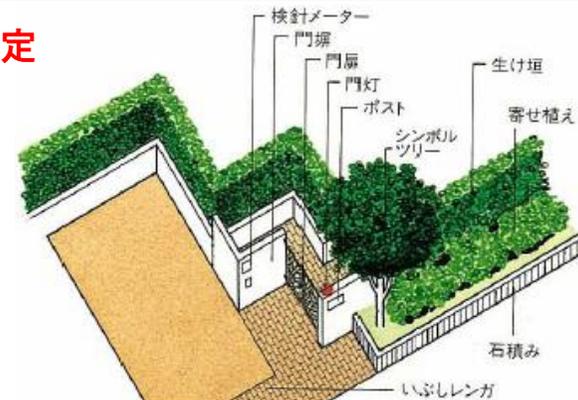


シーサードもち (積水ハウス)

●1993年竣工時の姿 美しいまちなみを生むために最初にルールを設定



家、道、植栽が美しく調和した住環境



道路境界から1mまでの宅地部分を植栽スペースとし、生垣を連続させる。門塀・門扉、カーポートを設置する際も緑が連続して見えるように、道路境界より1m以上奥へ設置する。



風土・地域性を活かした街づくり



コモンスペースを充実させた戸建て街区



御影石の石積みと緑の生垣



セミパブリックな外構しつらえ



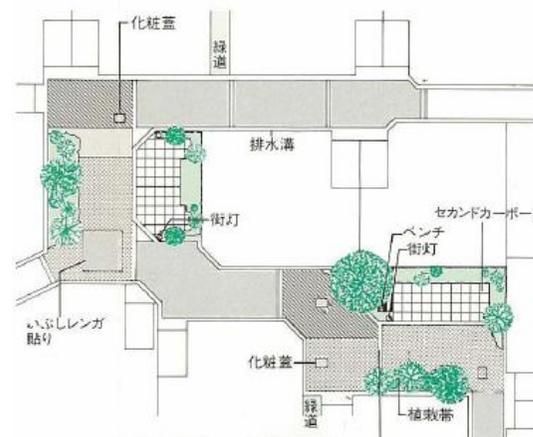
ボンエルフによるコミュニティ道路



セカンドカーポート



緑道(歩専道)

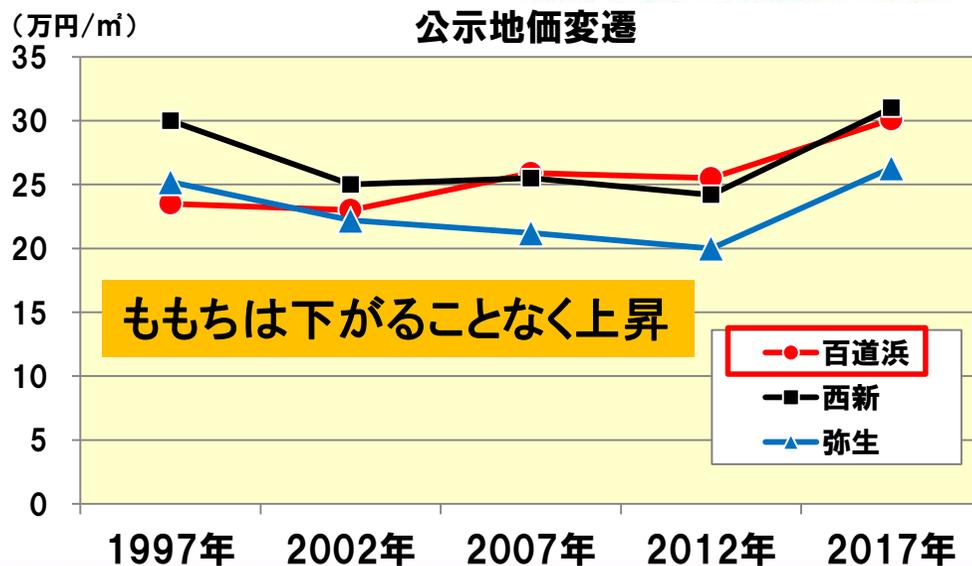


来客・セカンドカー用の駐車あるいは広場としても利用できるセカンドカーポート(区分所有として分譲)も用意。



		1997年	2002年	2007年	2012年	2017年	20年の差
1	百道浜4丁目						
	藤崎駅 1300m (1中高層住専)	<u>23.5</u> 万円/㎡	23.0 万円/㎡	25.9 万円/㎡	25.5 万円/㎡	<u>30.1</u> 万円/㎡	<u>+6.6</u> 万円/㎡
2	西新7丁目						
	藤崎駅 350m (1種住居)	<u>30.0</u> 万円/㎡	25.0 万円/㎡	25.5 万円/㎡	24.2 万円/㎡	<u>31.0</u> 万円/㎡	<u>+1.0</u> 万円/㎡
3	弥生1丁目						
	藤崎駅 400m (2種住居)	25.2 万円/㎡	22.2 万円/㎡	21.2 万円/㎡	20.2 万円/㎡	26.3 万円/㎡	+1.1 万円/㎡

出典:国土交通省 地価公示

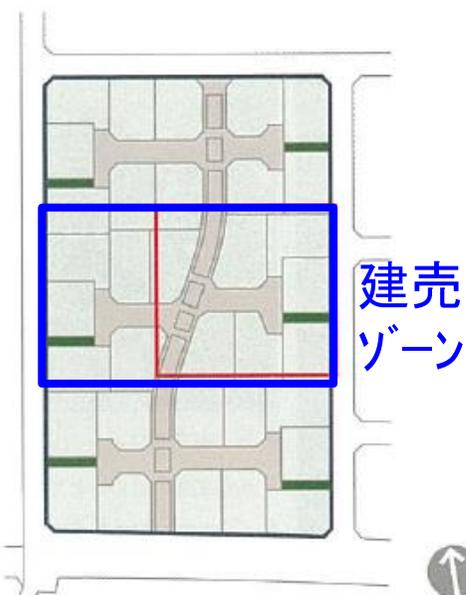


駅近便利以外の価値基準の存在
まちなみが**資産価値**になる事が判明

●ミリオニアベニュー 研究学園葛城 茨城県つくば市 全34戸 2005年竣工 ⇒ 12年後の姿

●まちなみの特徴

- ・最寄駅(TX研究学園)より徒歩7分
- ・全34戸 (建売13戸、請負売建21戸)
- ・(一財)住宅生産振興財団プロデュース
- ・まちなみ設計ルール(ガイドライン)有り
- ・無電柱・電線地下埋設
- ・S字の曲線道路で景観配慮
- ・道路はインターロッキング仕上げ
- ・クルドサックでの6ブロックのクラスター
- ・緑豊かな植栽
- ・外周道路・隣地境界は生垣で構成
- ・シンボルツリー(推奨はヤマボウシ)
- ・最低敷地面積180㎡(細分化を防止)
(敷地面積は181~240㎡)
- ・建ぺい率40%・容積率80%
- ・第一種低層住居専用地域
- ・管理組合・組合費は無し(自主管理)
(自治会費100円/年のみ徴収)
- ・住民意識が高く、各自美化・植栽剪定



建売
ゾーン

街区図

- 道路
- フットパス
- 専有宅地
- 計画のディテール記載範囲
- 計画区域



計画のディテール

- 化粧舗装
- 高木植栽
- アスファルト舗装
- 官民境界
- 庭・外構
- 計画区域

縮尺1:800

●まちなみの経年変化

■事例名称:ミリオンアベニュー・研究学園葛城(茨城県つくば市)

■テーマ:植栽の配置とS字道路による景観形成

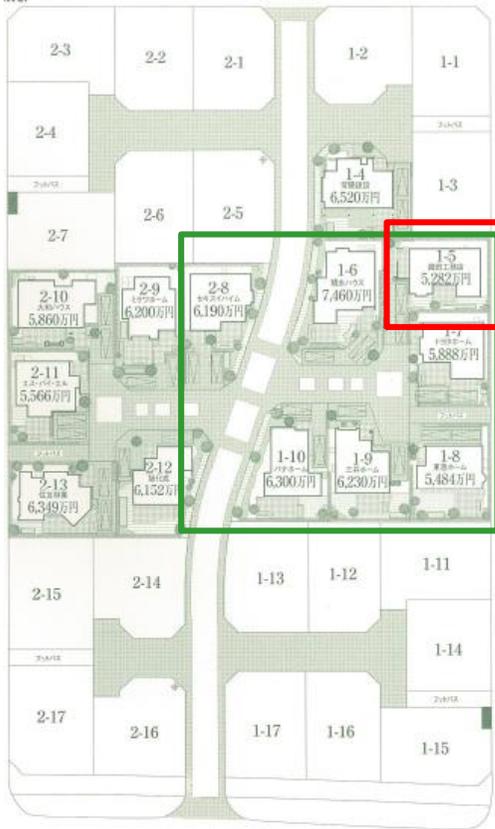
まち開き後、**11年を経過**した沿道植栽は、**緑豊かで奥行き感のある景観を形成**。



4年経過(2010年)



11年経過(2017年5月)



	2005年	2017年	差分
総額(販売価格)	5.282万円	4.680万円	▲602万円
うち建物	2.744万円	1.825万円	▲919万円
うち土地	2.538万円	2.855万円	▲317万円
土地単価	40万円/坪	※45万円/坪	↗ 112.5%
茨城県公示地価平均	17.5万円/坪	11.6万円/坪	↘ 66.3%

※更地鑑定評価額

研究学園「ミリオンアベニュー」分譲地内
美しく計画的に整備された街並み
駅まで遊歩道にて直結 徒歩7分

1F全室TES床暖房
2Fロフト付

テラスのある「中庭」とリビングの「吹抜」が家中に明るさをもたらします
東側も道路に面し開放感があります

種別	中古戸建
地区	
間取	4SLDK
価格	4,680万円

2017年3月末に店頭で広告し1週間で売れた

希少価値高い待ち客有エリア

在来大手H工務店の建設
ハウスメーカーだったらより高い
建物価格も期待可(業者談)

ここでも、まちなみが
資産価値になる事が判明

●まちなみの途切れは、コミュニティ崩壊の兆し
先々まちなみの崩れや空き家問題の発生のきっかけに・・・



▲建築協定＋緑地協定の更新時に、協定脱退者の建替えでは2段生垣のルールが守られず、まちなみが壊れていく



▲緑量があり成熟感が漂う(37年が経過)低いレンガブロックの土留めと2段生垣で統一され、まちなみが維持されている

【埼玉・所沢(1980年(S55年)～)】

●家の維持管理の良し悪しも、まちなみ景観に影響を及ぼす



▲施主の外壁リフォームでまちなみ景観が壊れた例

外壁色はまちなみへの影響が大

リフォームを含め、まちなみを保全することはハウスメーカーの責務

【茨城・筑波研究学園都市】

<(1992年(H4年)～)>

【横浜・多摩田園都市】

<(1969年(S44年)～)>

●家の維持管理の良し悪しも、まちなみ景観に影響を及ぼす



▲2015年6月 まちびらきから10年経過
外壁や目地に経年変化

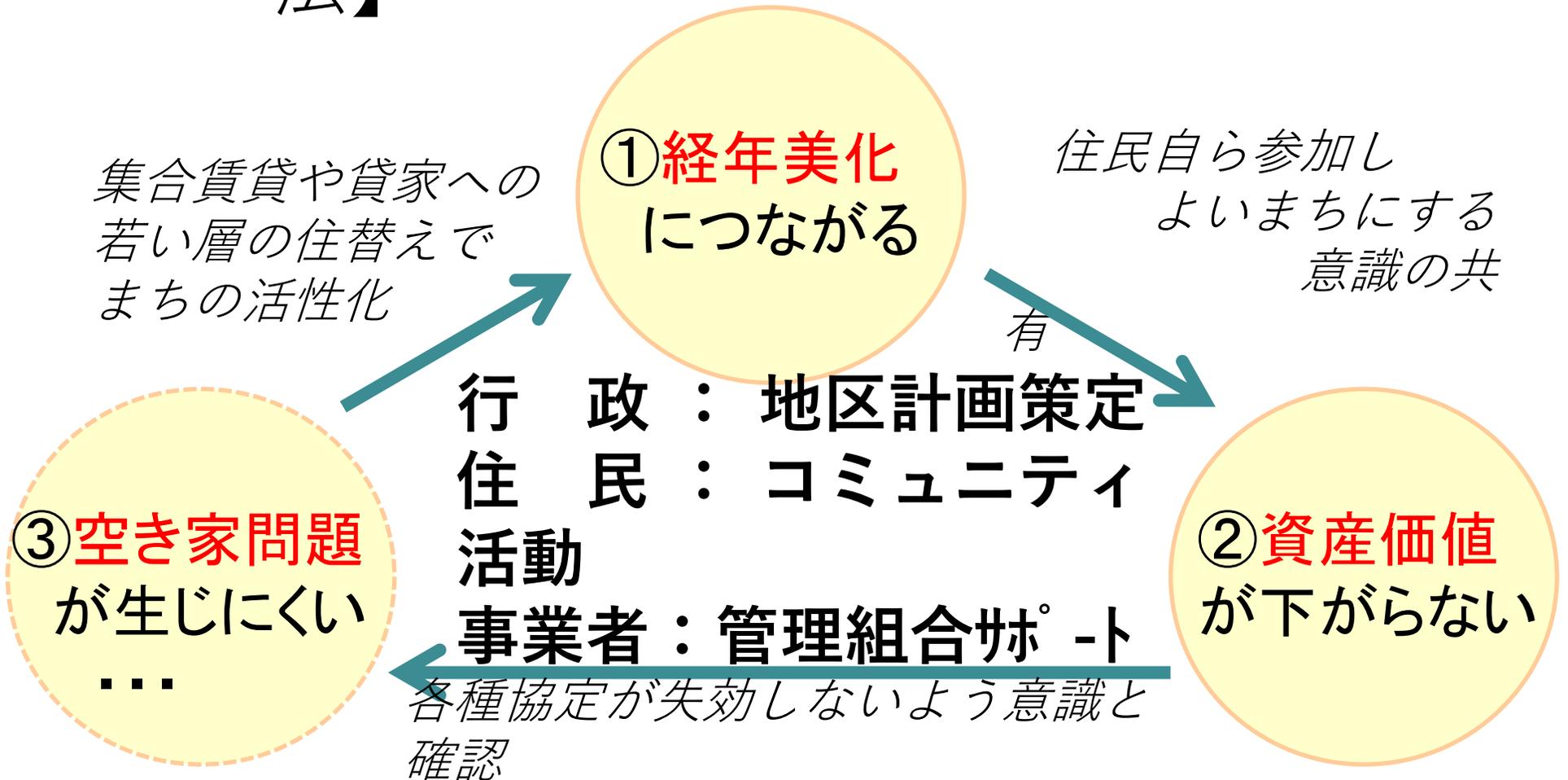


▲2018年6月 手前2軒が前年2017年
建てたハウスメーカーで外装リフォームを実施
変わらない景観

【茨城・筑波研究学園都市】

<(2005年(H17年)～)>

まちなみ景観とコミュニティの関係について
住民・行政にヒアリングを実施
【まちなみを維持管理する方法】



建て替え時のマナー 10箇条



©NTT空間情報

高級分譲地として、全国に知られる田園調布



その風景が、資産価値が守られているのには理由があります

田園調布憲章

私たちの街田園調布は、大正時代後半に渋沢栄一翁の提唱で、当時ようやく欧米に現れ始めた”住宅と庭園の街作り”田園都市構想を取り入れ、多摩川の東側にあたるなだらかな丘陵地帯に、新しく建設されたものです。

以来、私たちの先輩は、この建設の精神と理想に則り、自主的に、平和で公園的な街作りに励んできました。今では駅前のいちょう並木や各所に見られる桜は立派に成長し、家々の樹木や生け垣も四季を通じて私たちの目を楽しませ、暖かく迎えてくれる田園都市に成長しました。

私たちは、今日まで築かれてきたわが街の優れた伝統と文化を受け継ぎ、これからの情勢の変化にも賢明に対処しながら、常に緑と太陽に満ち、平和と安らぎに包まれ、文化の香り漂うよりよい街作りを目指したいと願ひ、ここに住民の総意に基づく憲章を定めるものです。

- 1 この由緒ある田園調布を、わが街として愛し、大切にしましょう。
- 2 創設者渋沢翁の掲げた街作りの精神と理想を知り、自治協同の伝統を受け継ぎましょう。
- 3 私たちの家や庭園、垣根、塀などが、この公園的な街を構成していることを考え、新築や改造に際しては、これにふさわしいものとし、常に緑化、美化に努めましょう。
- 4 この街の公園や並木、道路等公共のものを大切にし、清潔にしましょう。
- 5 互いに協力して環境の保全に努め、平和と静けさのある地域社会を維持しましょう。
- 6 不慮の災害に備え、常日ごろから助け合いましょう。
- 7 隣人や街の人々との交わりを大切にし、田園都市にふさわしい内容豊かな文化活動を行いましょう。

(昭和 5

7年 5月 19日制定)

豊かなまちに住むためのルールや
景観を守っていくための活動があります



©プレハブ建築協会

緑豊かなまちなみですが、お向かいには、



©プレハブ建築協会

区画も小さく分割され、緑もなく、室外機が露出。

ルールがなくても、その景観を守るためのもの

ここではそれを「マナー」とよび、

『建て替え時のマナー 10箇条』

としてまとめました。

既存のよい景観を維持、

もしくは建て替えることで周辺景観を

向上させるための指針としてご活用ください。

建替え時のマナー 10箇条

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

① まちに**提供する緑**を植えましょう



② 中高木は**道路際**に植えると効果的です



③ 角地はそのまちの財産となります



④ 工作物は境界より控えましょう



⑤ 建物や擁壁が、まちに圧迫感を与えない配慮を



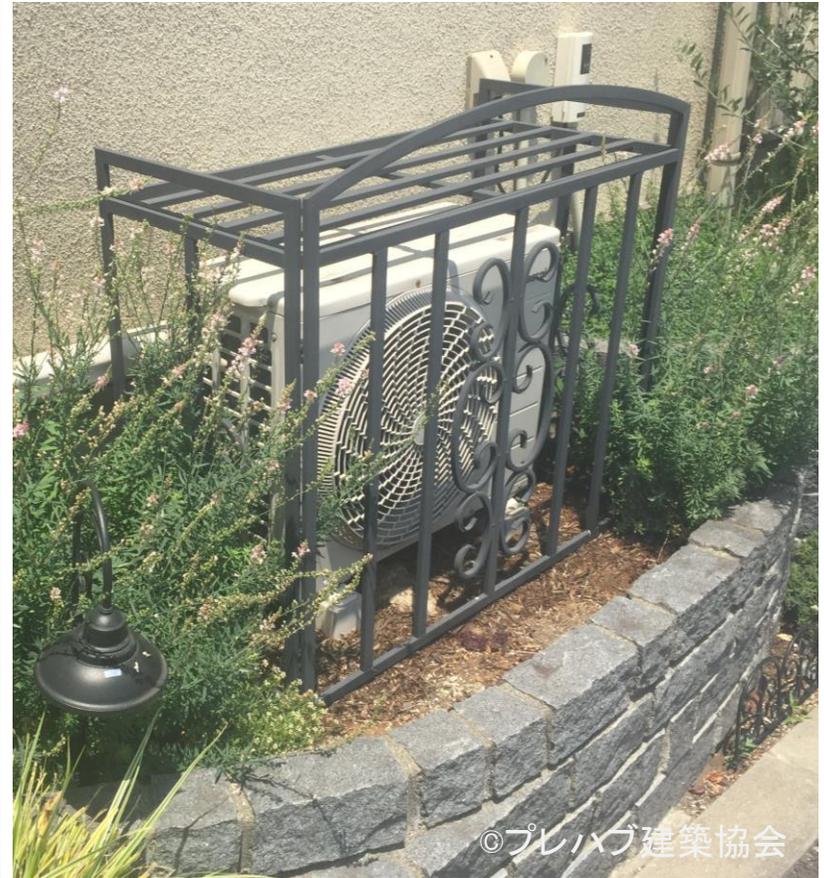
⑥ 色彩や素材は、まちに調和するものとしましょう



⑦ 設備機器は目立たない配慮を



コモンガーデン仲町台 積水ハウス



世田谷区粕谷

⑧ まちに提供する灯りを設けましょう



⑧ 街に提供する灯りを設けましょう



©プレハブ建築協会

旭化成ホームズ

⑨ **既存の良いものは残していきましょう**



⑩ メンテナンスを行い、景観維持に心を掛けましょう



【まとめ】

私たちができることは、**お客様との対話**を通じて

良質なまちなみの意義を広く伝えること

- 建替え時や修繕時にも、
まちなみに配慮する「**意識**」を共有することは、
 - ・心地よい**コミュニティ**の形成
 - ・**住みよい環境**づくり
 - ・住宅地の**価値の向上**
につながるもの

ひいては「**空き家問題**」抑制のきっかけにつなげたい