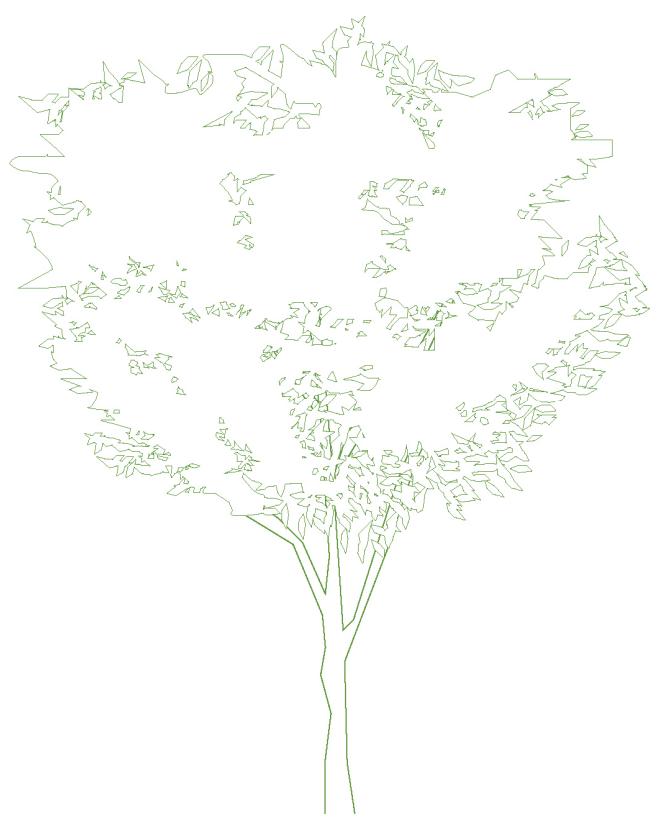


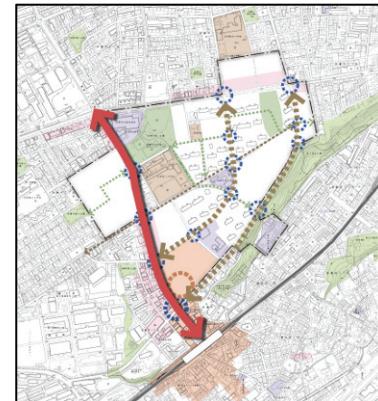
V. まちづくりの誘導指針



1. 主要通りの誘導指針

(1) 駅前通り（賑わい形成軸）

- 駅前通り（都道 235 号線）は、豊田駅北口から市立病院を結ぶ地域の主要な骨格を形成する幹線道路（＝駅前通り、幅員 22m）であり、商業、医療、福祉、教育施設、共同住宅等からなる地域の賑わいのシンボル軸です。
- 沿道の施設整備等に合わせ、積極的な街並み形成への参加を図り、都市的な賑わいと多摩平の緑を感じさせる、彩りある沿道空間を創出します。



① 都市的な賑わいを演出する街路空間の創出

- 歩行環境の安全・快適性の向上や買物、交流、休憩ができる沿道空間を確保するため、既存の公共歩道 5mに加え、壁面後退による 3~5mのゆとりある歩行者空間を確保していきます。
- また、賑わいを創出する空間として、立地特性に応じ、居住者や来街者の交流・休憩ができる空間を設けるなどの工夫を行い、楽しんで歩ける都市的な賑わいの演出を図ります。
- 施設低層部は街路に対してオープンな造りとし、沿道の表情づくりを演出します。
- 夜間は、街の賑わいと美観、歩行者の安全性を確保する照明等による景観を演出します。

② 多摩平の緑の演出

- 多摩平の森の玄関口、シンボル軸として、緑化施設や緑をイメージした建築外装やファニチャー・デザイン等による演出を図ります。

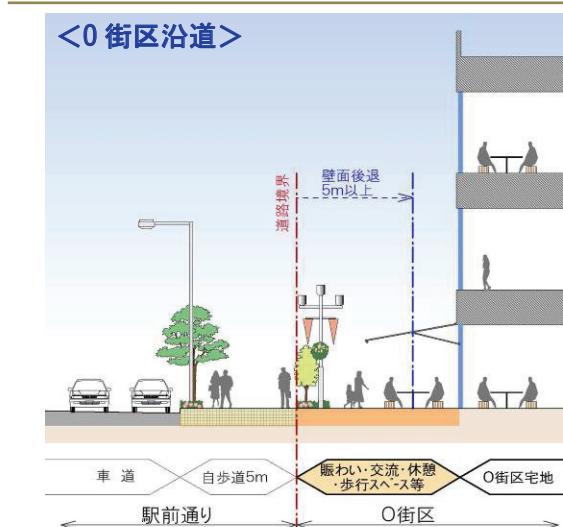
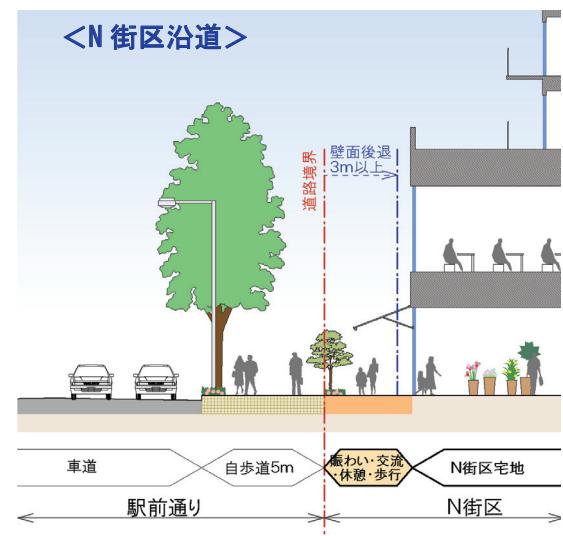
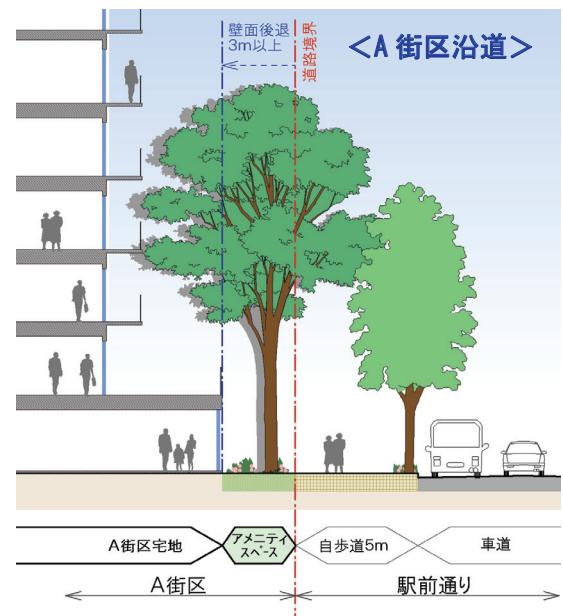
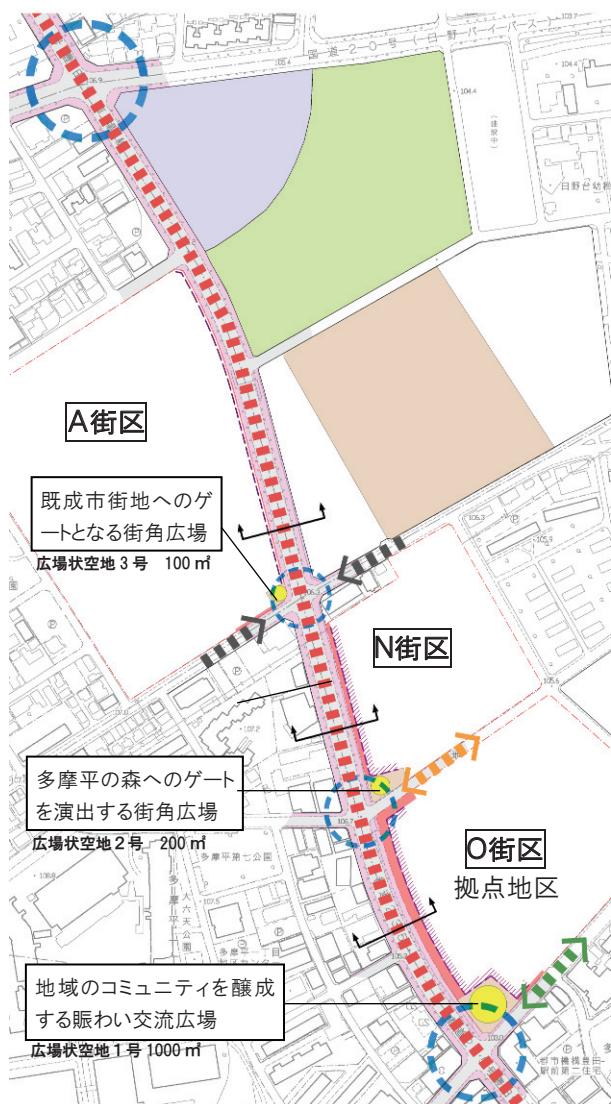
③ 統一感のある街並み形成

- 低層部のファサードやストリートファニチャー、広告物等、沿道のデザインやイメージの統一を図り、シンボル軸として一体性・連続性のある街並み景観の演出を図ります。

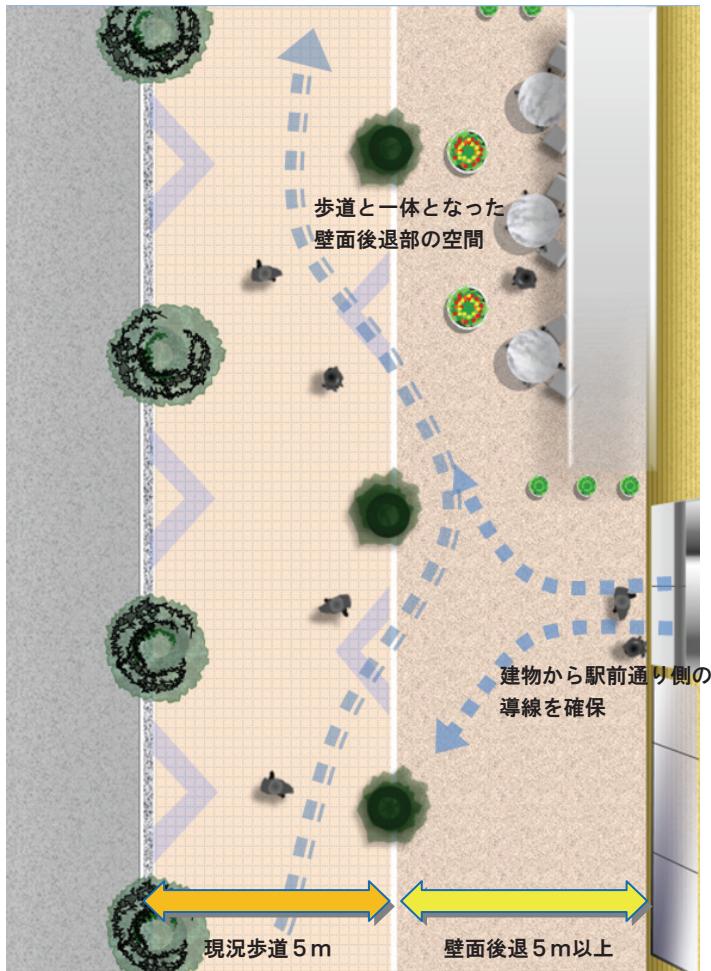
④ 賑わいの広場空間の演出

- 駅前通りと各街路の交差部には、街角広場を配置し、賑わい・交流・憩い空間として、その役割に応じた表情の演出を図ります。

■駅前通りの誘導イメージ



<平面イメージ：〇街区(拠点地区) 沿道>



駅前通りの誘導イメージ

(商業地区)

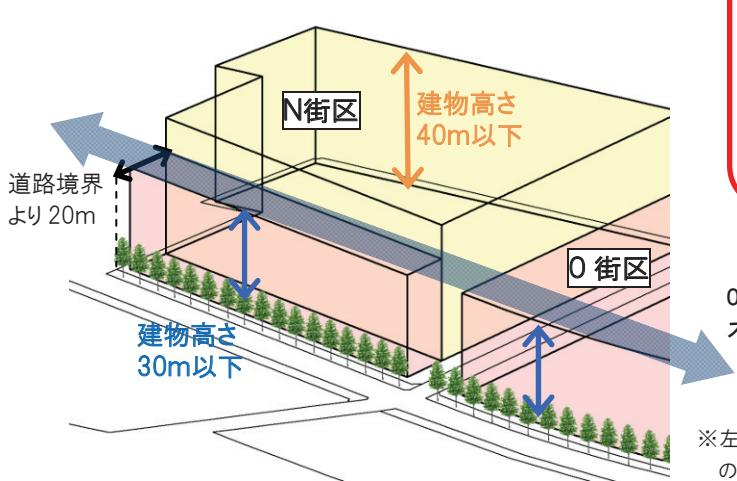
- ・壁面後退部は、現況の歩道と一緒に通行性を持つように配慮します。
- ・壁面後退部には、オープンカフェやショーウィンドウなど、通りの賑わい形成に資する利用を誘導します。
- ・壁面後退部には、樹木の植栽やストリートファニチャーの設置など、通行者のアメニティが感じられる空間形成に努めます。
- ・壁面後退部や交流広場は、駐輪スペース等としての利用は行わないものとします。
- ・建築物は、駅前通りに面しメインエントランスの他にサブエントランスを設けるなど、通りと一緒に回遊性の創出に努めます。
- ・〇街区の賑わい交流広場は、本地区の顔となる部分であり、イベント等に供することができるスペースとしての整備を誘導します。

※壁面後退部の歩行空間としての運用と合わせて、既存の歩道において、自転車、歩行者通行帯の分離の検討を行います。

(複合地区)

- ・N街区では、〇街区及び駅前商業地との賑わいの連続性に留意し、1階には店舗及び施設の配置を誘導します。
- ・駅前から見て、沿道の建築物の一体性を感じられるよう、〇街区から連続するスカイラインの形成に配慮します。

〇街区より連続するスカイラインの形成イメージ



※左記の図は、地区計画による建築物の高さ規制を示すものであり、実際の計画ではありません

(2) ケヤキ通り（生活・交流軸）

- ・ケヤキ通り（市道II-44号線）は公共施設、商業拠点施設、駅と住宅地を結ぶ多摩平の森地区の中央を貫く、当地区内の住民、周辺住民の主要な生活・交流軸です。
- ・既存のケヤキ並木を活かした緑豊かな街並み形成を図り、住民の日常的な交流が展開される、親しみの感じられる沿道空間を創出します。



① 緑の空が広がる街路空間の形成

- ・歩行環境の安全性を向上するため、既存の公共歩道と合わせて2~3m以上の歩行者空間を確保します。
- ・また、既存のケヤキ並木の保全と合わせ、樹木の新植による緑が連続する豊かな景観形成、交流、休憩ができる場の創出など歩行環境の快適性を向上するため沿道に環境緑地を整備します。これにより、車道境界から約7mの緑の空が広がる街路空間が確保されます。
- ・足元周りにおいても、低木の植栽や、既に建替えられた街区の石積みや芝桜等の演出を継承し、自然環境と調和した修景を図ります。
- ・なお、よりよい街並みを形成するため無電柱化の促進に向けて、関係者の協力を図っていきます。

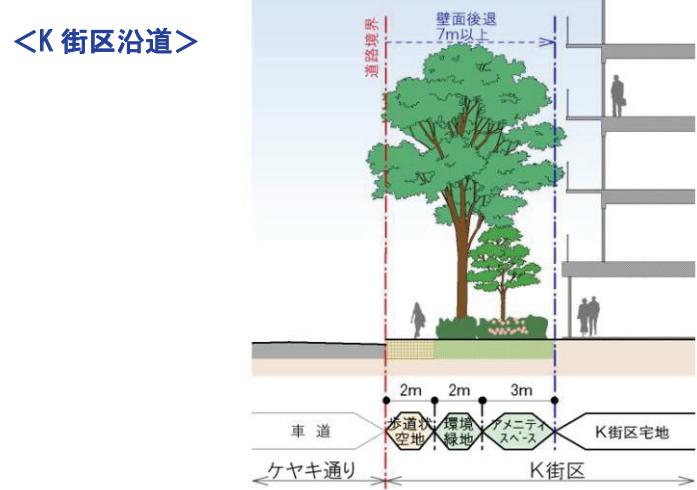
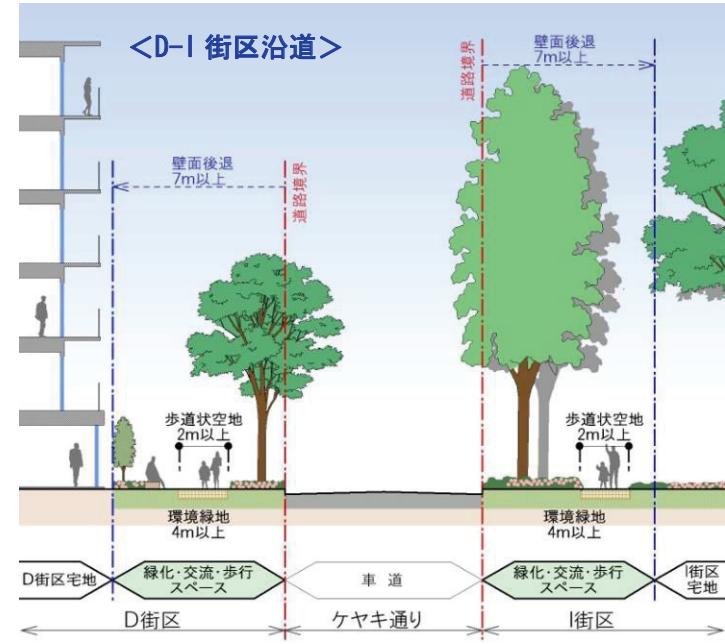
② 生活空間と連携・調和する街路の演出

- ・通りに面し、エントランスや集会所等の共用施設を配置するとともに、建物デザインによる表情の演出等、沿道の生活空間との関連性を創出する機能配置や、親しみのある沿道空間の演出に配慮します。

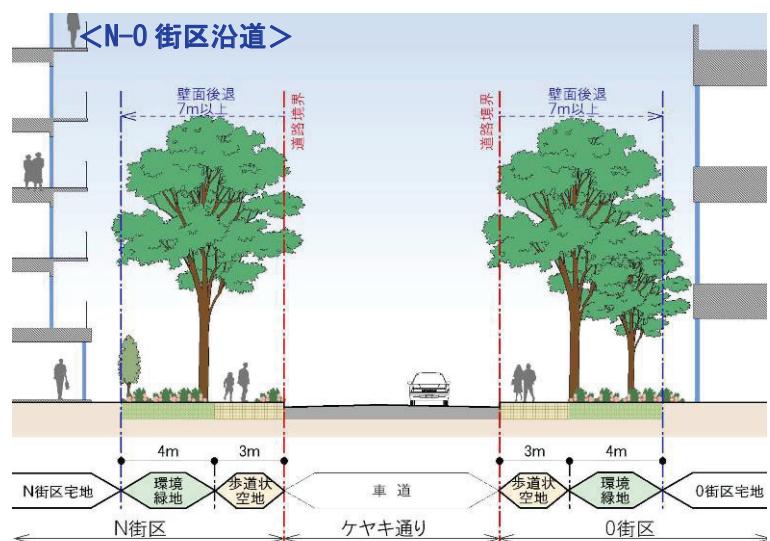
③ 日常的な交流空間の演出

- ・ケヤキ通りと各街路の交差部では、ポケットパーク・広場状空地を配置し、サイン、照明、ベンチの設置や景観木の植樹等、日常的な交流・憩い空間としての演出を図ります。

■ケヤキ通りの誘導イメージ



◆建替街区のポケットパーク



<平面イメージ>



けやき通りの誘導イメージ

- 歩道状空地は、概ね2～3m以上の幅員を確保します。
- 街区の外縁部にある既存のケヤキ等の高木樹木について、保全を図ります。
- ケヤキが連続する緑の景観形成に配慮し圧迫感を与えないような建物配置や配色を誘導します。
- 十分な壁面後退を生かし、上空部の開放感が感じられる空間形成を誘導します。
- 親しみのある沿道空間の形成を図るために、沿道への施設配置、建築デザインによる表情の演出等に配慮します。
- 車道部分との境界は、建替済みのUR賃貸住宅街区と同様に、横断防止柵を設置し、安全な歩行者空間を確保します。
- 車両乗り入れ部について、他の歩道状空地とデザインの変更等を図り、歩行者の交通安全性に配慮します。
- けやき通りは極力無電柱化を図ります。
- 外周部には、歩行者誘導灯の配置を図ります。

<誘導イメージ：建替済みのUR賃貸住宅街区>



◆広がりのある上空の空間が確保された住宅地



◆高木樹木の保全と合わせ、グランドカバーにより緑化された環境緑地

(3) 多摩平緑地通り（緑の景観軸）

- ・多摩平の森と日野緑地の間を通る主要な骨格道路であり、地区内でも最も緑量が多い、緑の景観軸です。
- ・対面する日野緑地の緑との調和を図り、潤いとやすらぎを与える沿道空間の創出を図ります。



① 豊かな緑が連続する街路空間の形成

- ・多摩平緑地通り（日3・5・20号線）は歩行環境の安全性を向上するため、既存の公共歩道と合わせて2m以上の歩行者空間を確保します。
- ・既存高木の保全、樹木の新植を行い、沿道部の緑豊かな印象景観の形成を図り、緑に親しむ快適な歩行環境を形成するため沿道に環境緑地を整備します。
- ・足元周りにおいても、低木の植栽や、既に建替えられた街区の石積みや芝桜等の演出を継承し、自然環境と調和した修景を図ります。

② 変化と奥行きのある緑空間の演出

- ・豊田南地域から望む、日野緑地から連続する緑豊かな当地区の遠景は、多摩平の森の景観を印象づけるものであることから、木立の中に建築物があるような見え方、リズムある建築物の配置に配慮します。
- ・沿道は、日野緑地からの緑の繋がりを意識した、奥行きのある緑の空間の確保を誘導し、足元周りは灌木類やグランドカバー等により、ヒューマンスケールの緑の空間形成を誘導します。
- ・緩やかにカーブする道路線形を活かし、「行き」と「帰り」の進行方向によって、街並みの変化が楽しめる建物の演出を図ります。

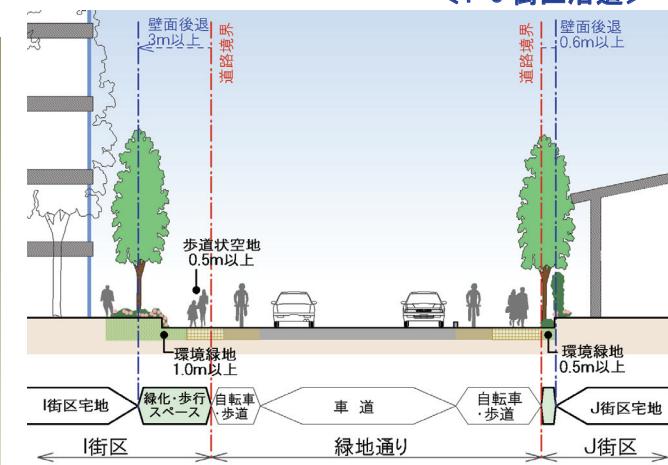
③ 日常的な交流空間の演出

- ・緑地通りと各街路の交差部では、街角広場を配置し、サイン、照明、ベンチの設置や景観木の植樹等、日常的な交流・憩い空間としての演出を図ります。

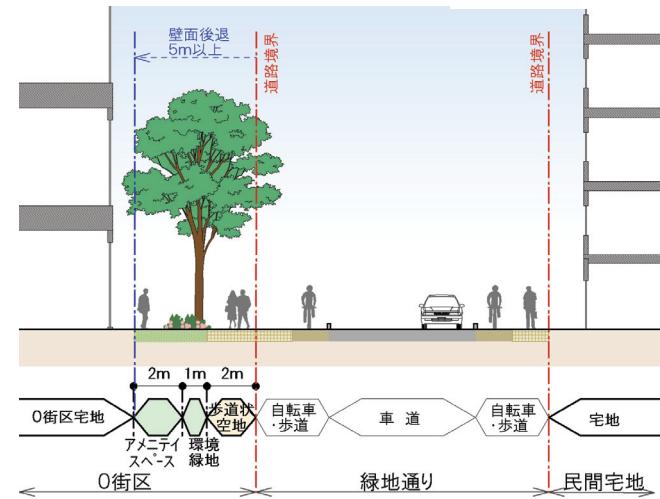
■多摩平緑地通りの誘導イメージ



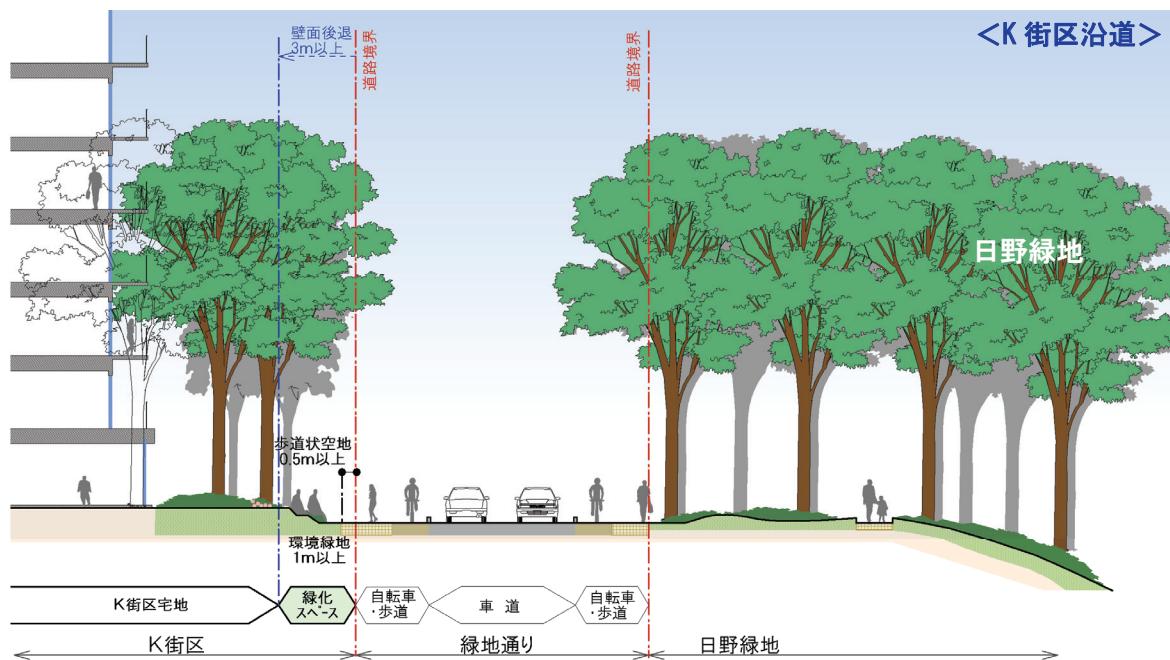
<I-J 街区沿道>



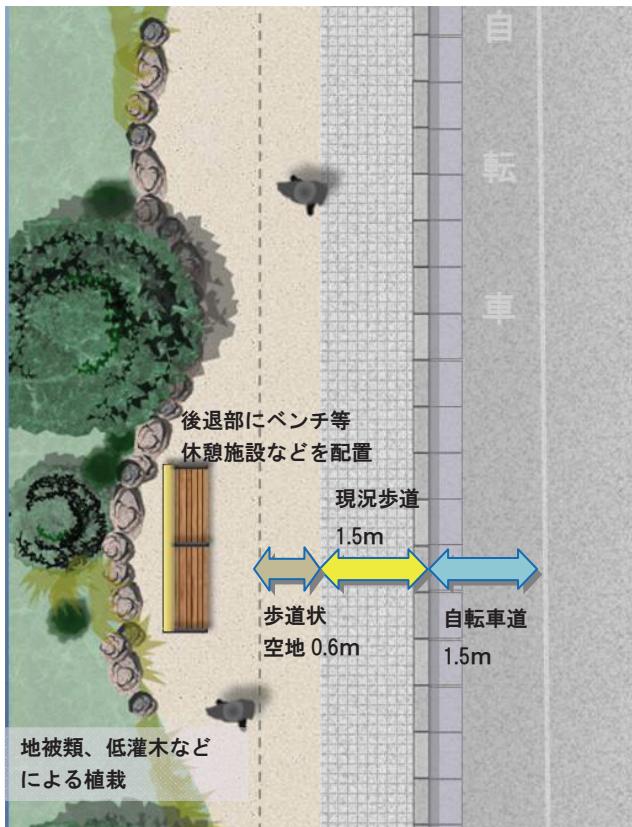
<O 街区沿道>



<K 街区沿道>



＜平面イメージ K 街区沿道＞



多摩平緑地通りの誘導イメージ

- ・歩道幅員は、現状の歩道と歩道状空地を合わせ概ね2m以上の幅員を確保します。
- ・街区の外縁部にある既存の高木樹木について、保全を図ります。
- ・環境緑地について、高木樹木の保全と合わせ、灌木、地被植物等による低層部緑化を誘導します。また、歩道状空地との境界部は自然石の擁壁や草花等による緑化を誘導します。
- ・歩道状空地、環境緑地の整備に合わせ、ベンチ等の休憩施設の配置を誘導します。
- ・緑地通りの連続する緑の景観形成に配慮し、沿道に圧迫感を与えない建物配置を誘導します。
- ・車両乗り入れ部について、他の歩道状空地とデザインの変更等を図り、歩行者の交通安全性に配慮します。

＜誘導イメージ：建替済みのUR賃貸住宅街区＞



◆通り側への圧迫感を与えない建物配置と色彩



◆コーナー部のポケットパーク



◆崖線の緑地と調和し緑の連続性のある通りの景観



◆自然石を使用した外周部の擁壁と環境緑地部の緑化

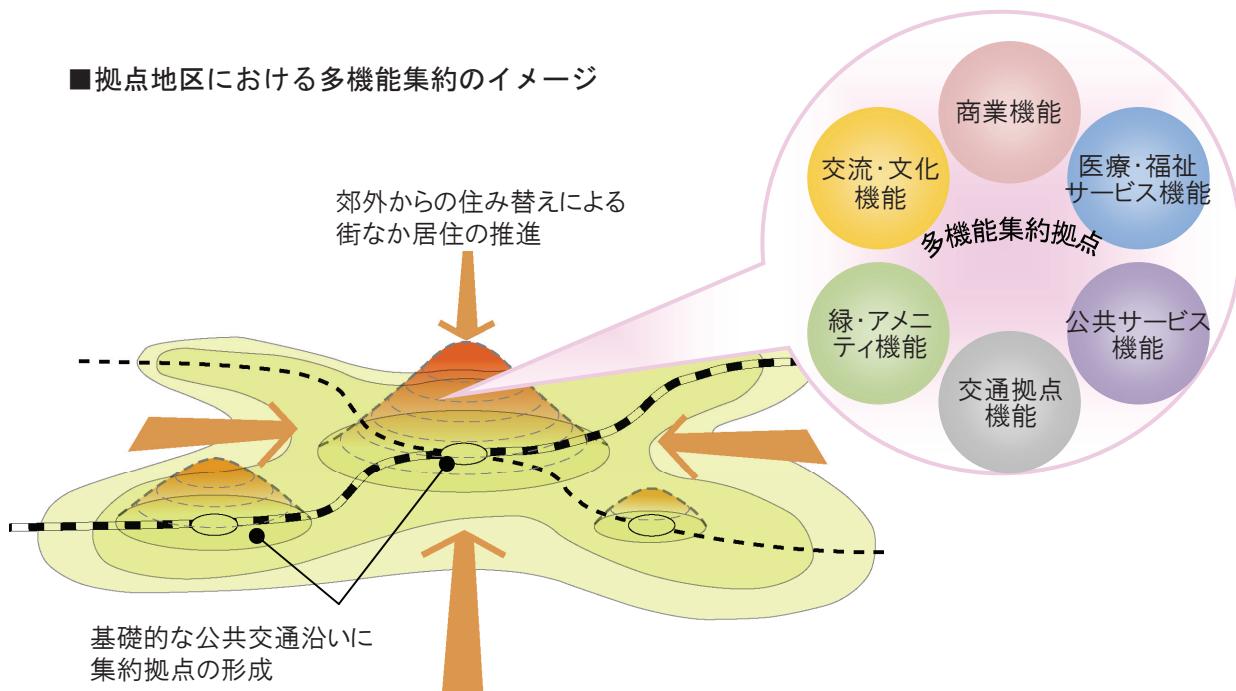
2. 拠点地区の誘導指針

(1) 拠点地区の位置づけ・役割

1) コンパクトなまちづくりを図る上での集約拠点

- 日本の都市は、高度経済成長、車社会への転換を経て、郊外に膨張し続けた結果、中心部の空洞化や、緑地・農地の著しい減少等の都市問題が生じてきています。また、人口減少・少子高齢化の進むなか、公共交通の空白地域等の高齢者等の交通弱者增加の問題、際限のない市街地の拡大による都市インフラ維持のための公共投資の増大等も懸念されています。
- こうした課題に対し、都市の郊外化を抑制し、市街地のスケールを小さく保ち、交通結節点周辺等の都市の中心的な役割を担う区域を“歩いて暮らせる身近な生活圏”と捉え、少子高齢化へのきめ細かな対応、職住近接、コミュニティの再生等、住みやすいまちづくりを目指す視点が求められています。
- 多摩平の森地区は、豊田駅の身近な生活圏（1.5 km圏内）に位置し、コンパクトなまちづくりを進める上での拠点地区として、多様な都市機能を集積し、合わせて拠点近接地にはその利便性を享受する住宅供給を促進し、誰もが歩いて暮らせるまちづくりを推進する地区です。
- 豊田駅近傍に位置する拠点地区では、その優れた交通利便性とスケールメリットを活かし、不足する都市機能を補完するとともに、地域住民の生活の質の向上、多様なニーズに対応する多機能集約拠点としての役割が求められます。

■拠点地区における多機能集約のイメージ



2) 豊田駅周辺における現状課題

① 抱点性、魅力の不足

- ・ターミナル駅と比較し、駅周辺の商業集積自体が少なく、利用者を惹きつける抱点的な店舗及び施設・スポットも不足しています。

② 多様性の不足

- ・豊田駅周辺の商業等機能は、通勤利用者の多い駅という特徴があり、夜間飲食系店舗の割合が多く、買回り品や身の回り品を取り扱う店舗が不足しています。そのため多様な世代世帯のニーズに対応する機能集積が課題です。

③ 安全な環境の不備、特色・魅力の不足

- ・都市基盤の現状として、駅前通りの交通混雑、路上駐輪の課題、修景及び滞留空間の不足等、誰もが安全に楽しめる環境になっていないことも課題です。

3) 抱点地区に求められる役割

上記の課題への対応、今後の多摩平の森の住宅供給による居住人口の増加も踏まえつつ、抱点地区に求められる役割を整理します。

●豊田駅周辺における現状課題

◇抱点性・魅力の不足

集客力の高い抱点的な商業施設、マグネットとなる店舗がない

◇多様性の不足

消費者の求める買回り品、身回り品を取り扱う店舗が不足

若者や中高年、駅前に集まる多様な人たちのニーズやサービス施設の不足への対応

◇安全な環境の不備、特色・魅

まちやビルの魅力・特色づくりの不足

路上駐車・駐輪や交通混雑により、ゆっくり楽しめる環境になっていない

●抱点地区に求められる役割

◇多様な都市機能の集積による抱点形成

日野市の中心的な抱点となりうる、集客効果を高める魅力的なマグネットとしての役割

良質な食料品や買回り品等を取り扱う小売業の充実等、多様性ある商業環境づくり

生活サポート施設、趣味や娯楽施設の導入による地域生活の質の向上、多様な世代世帯ニーズへの対応

通勤通学者など豊田駅に集まる人々の多様なニーズに対応するとともに、地域の特色づくりに活用

◇安全で楽しめる、魅力的な環境整備

良好な景観の街並みづくりや緑環境との調和、個性を生かした、豊田・多摩平ならではの魅力・特色づくり

楽しく歩いて買物ができる歩行環境、イベントや休憩できるホールや広場、駐車場や駐輪場の整備等のハード整備

(2) 抱点地区整備のコンセプト

多摩平の森の抱点地区は、豊田駅周辺の現状課題を踏まえつつ、コンパクトなまちづくりを支える「多機能集約抱点」として、以下のコンセプトに基づく、抱点形成を誘導します。

森と共に存する・人がふれあう 賑わいのモール

人々が集い、憩い、楽しむまちの交流空間へ

地域需要に対応する密着型の抱点

地域のニーズに対応する都市機能の集積による、地域と密着、連携した生活抱点の形成

環境に配慮し地域と調和する抱点

これからのお街に相応しい環境に配慮した商業施設、周辺の緑豊かな環境との調和、周辺の商業エリアと連携した動線を確保し、歩いて楽しいショッピングゾーンの形成

生活を彩るライフスタイル提案型の生活抱点

多様な世代世帯のライフスタイルを支える上質な都市機能の集積、多摩平の森地区と調和する独自性・個性ある生活抱点の形成による、地域の魅力向上

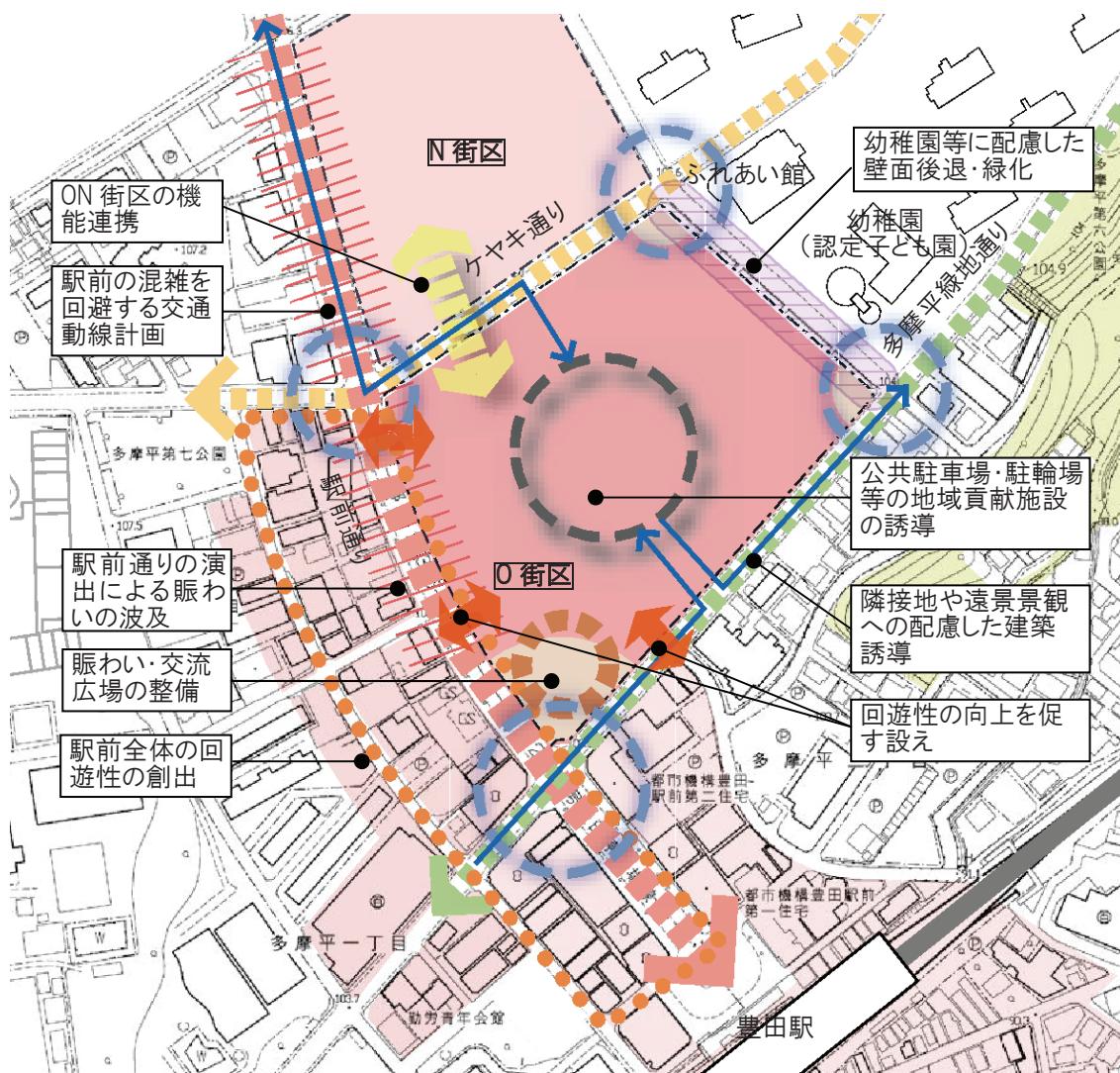


(3) 拠点地区の誘導イメージ

・前述のコンセプトの実現に向けて、以下の視点から、拠点地区の整備にあたっての誘導イメージを整理します。

- 1) 駅前通りの演出等
- 2) 回遊性の向上を促す設え
- 3) 賑わい交流広場の整備
- 4) 周辺市街地への配慮
- 5) 地域貢献施設等の誘導
- 6) 環境共生への配慮

■拠点地区における配慮・誘導事項



1) 駅前通りの演出等

① 賑わい等の演出

- ・開口部の設置、ガラス等の透過性のある壁面の採用、外向き店舗の立地等、ファサードの表情の工夫により、沿道への賑わい表出に配慮します。
- ・一部外向き店舗によるオープンカフェの設置、ベンチ等の語らい・憩いの場の設置、歩行環境を阻害しない範囲での商品陳列等を許容するなど、多様な活動を促し、賑わいの演出を図ります。
- ・テーマ性や親しみのあるストリートアーティチャー、彫刻、バナーフラッグ等を設置し、賑わいの創出、やすらぎの空間の演出を図ります。
- ・また、夜間の防犯性の向上や賑わい性を創出する照明等による演出にも配慮します。

② アメニティの演出

- ・壁面後退部の植栽、建築物の緑化、フラワーポッドやハンギングフラワーなど、多摩平らしい緑あふれる街並み形成を図ります。
- ・景観に配慮した分かりやすいサイン等を設置、舗装デザインを工夫し、楽しんで歩ける空間創出等に配慮します。



◆多様な活動の展開による賑わい演出



◆外向き店舗・オープンカフェ



◆透過性のある壁面、沿道緑化



◆フラワーポッド



◆ハンギングフラワー

③ 歩行環境の充実

- ・壁面後退部は、植栽やストリートファニチャーの設置、舗装デザインの工夫等により、ゆとりある歩行空間と、交流・憩い空間の緩やかな分離を図り、双方の安全・快適性の確保を図ります。
- ・歩行環境を阻害する自転車、バイクの路上駐車、屋外広告物等の設置を制限し、安全・快適な歩行環境を形成し、誰もが歩きやすいまちづくりを行うことで、歩いて楽しい歩行者空間を創出し地区全体の活気を高めます。
- ・歩行者の利用に供するベンチ等を設置し、安心・快適な歩行環境を形成します。



◆壁面後退部の緑化、舗装デザインによる分離等

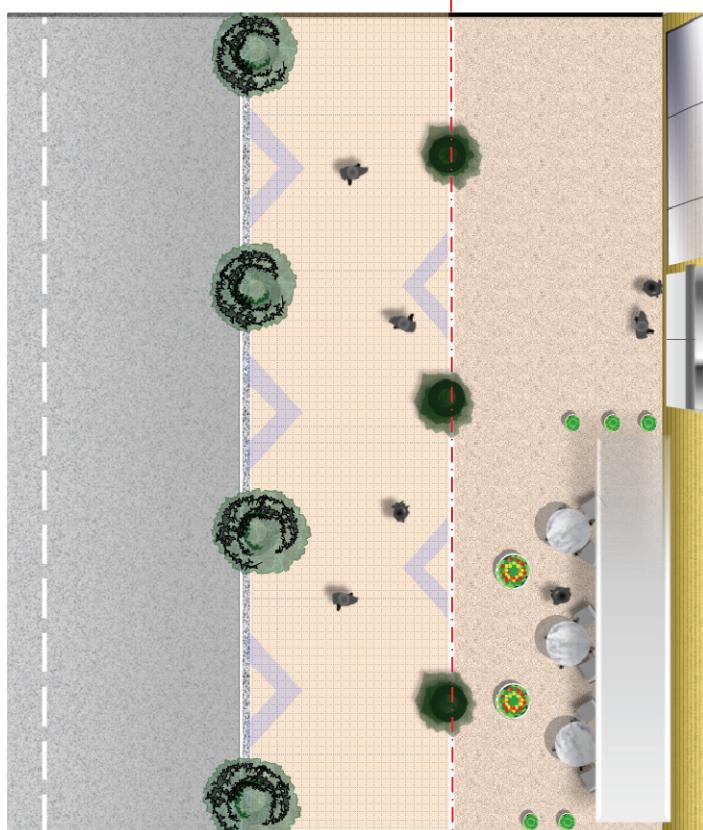
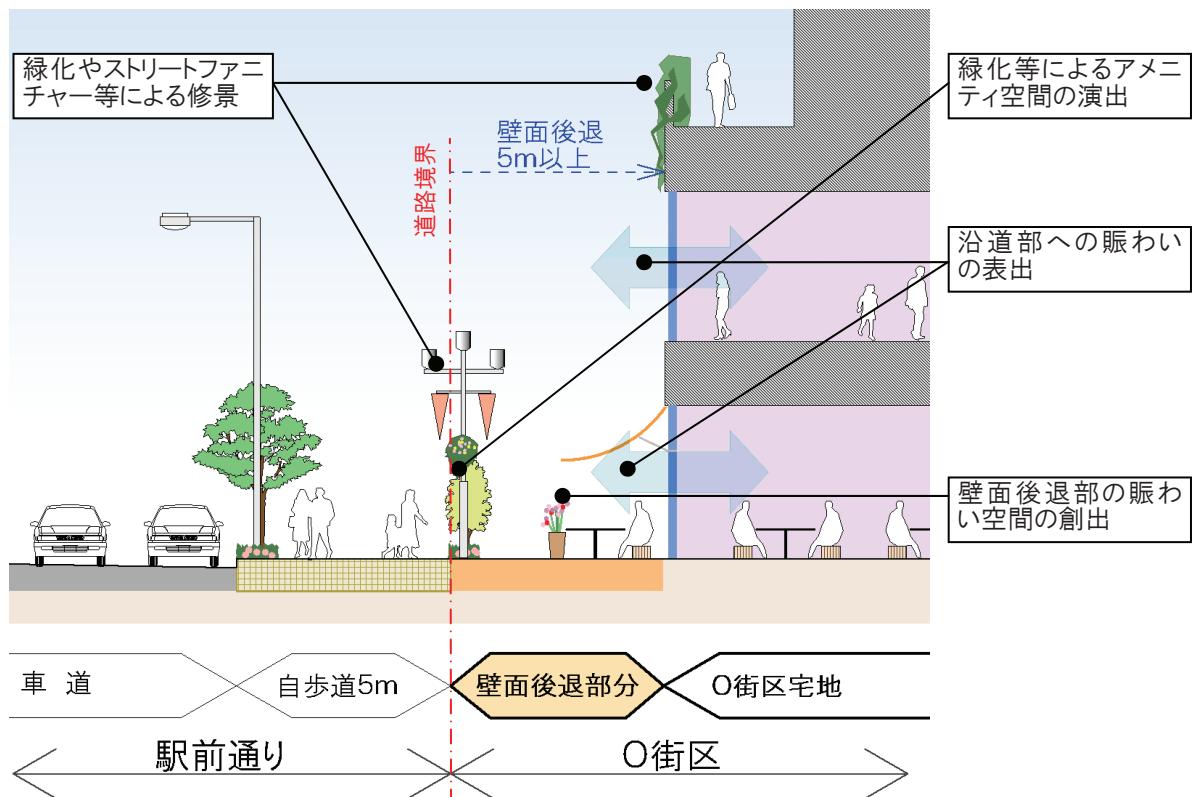


◆ベンチや植栽・ストリートファニチャーの設置

2) 回遊性の向上を促す設え

- ・駅前全体の回遊性の向上を図るため、ケヤキ通り、多摩平緑地通りにも面したサブエンタランスを配置し、周辺市街地と一体となった歩行者導線形成を誘導していきます。
- ・とくに、北側のN街区施設との連携に配慮し、エントランスの配置の協調、デザインの統一等を誘導します。
- ・拠点地区の商業施設と商店街の連携を検討し、共同イベントの開催、共通のスタンプカードの発行、タウン情報誌を発行するなど、拠点地区の集客を周辺商店街に回遊させるためのソフト的取組みを誘導します。

■駅前通り 都道 235 号線（O 街区） 断面イメージ



広告物等の配慮要請事項

- ・広告物のデザインに統一性を持たせ、美観を損なわないようにしてください。
- ・建築物の壁面や屋上から突出する看板を避け、建物と一体的になるよう配慮してください。
- ・地上に設置する広告物は歩行者等の通行阻害にならないように配慮してください。
- ・建築物の上層部には広告物を設置する場合は、派手な色彩が過大にならないように配慮してください。
- ・広告旗の設置は見通しの阻害とならないように配慮し、祭事やイベントなどの必要な期間のみ設置するよう努めてください。
- ・機械類や構造物、照明が道路や遠方からの景観阻害にならないよう、配慮してください。

※上記の図は、誘導イメージであり実際の計画ではありません

3) 賑わい交流広場の整備

○豊田駅前の交差点に面する位置に、地域のシンボルとして拠点性を高め、人々を呼び込む賑わい交流広場を整備します。

① 賑わい顔づくりの演出

- ・地域のテーマである緑の環境と調和し、親しみの感じられるシンボルツリー、オブジェ、バナーフラッグ等により、まちの顔・イメージを形成する演出を図ります。
- ・広場に面する施設は、ガラス等の透過性のある壁面の採用等、ファサードの表情の工夫により、広場への賑わい表出に配慮します。
- ・一部外向き店舗によるオープンカフェやベンチ等の語らい・憩いの場の設置、歩行環境を阻害しない範囲での商品陳列を許容するなど、多様な活動を促し、くつろぎと賑わいの演出を図ります。

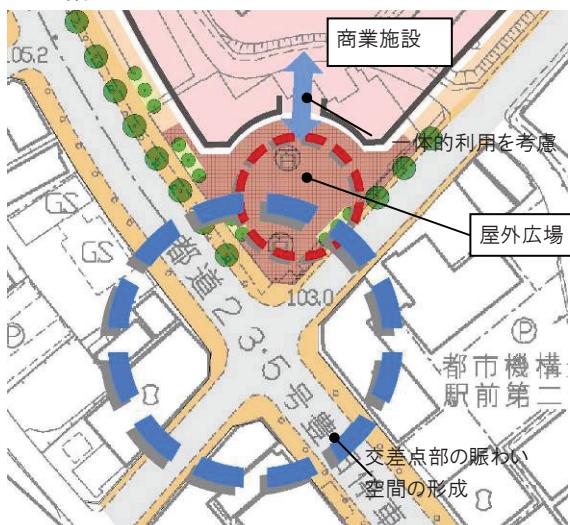
② まちの拡がりを感じさせる空間構成

- ・植栽、ストリートファニチャーの設置、舗装デザインの工夫等により、歩行空間と滞留空間の緩やかな分離を図り、広場の安全性を確保するとともに、視覚的にも開放的な空間とすることで、駅前交差点におけるまちの拡がりを確保します。

③ イベント等への対応

- ・地域と連携した多目的なイベント等の開催に対応するために、オープンな空間の確保に配慮します。
- ・多様なイベント形態に対応するために、広場に面する施設屋内との一体的利用について検討します。
- ・地域や周辺企業、大学等との連携の拠点となるコンベンション機能の導入を検討します。

■整備イメージ



◆賑わい交流広場の整備イメージ

4) 周辺市街地への配慮

① 街並み景観への配慮

- ・長大な壁面による圧迫感、景観への配慮を図るために、建物配置やファサードデザインの工夫等により、壁面の分節化に配慮します。
- ・構造物の突出を避けるなど、駅前通りのスカイライン形成に配慮します。
- ・沿道部には、駐車場や駐輪場が直接面さないように、植栽等を設けるなどの配慮を図ります。また、建築物の設備機器等についても、目隠しを設けるなど、景観を阻害しないように配慮します。
- ・建築物の色彩は、東京都景観色彩ガイドラインに準拠し、緑と調和し、周辺の街並み景観を妨げないように配慮し、穏やかな色使いを基本とします。
- ・建物の形状や色彩、照明などは、丘陵部などの遠方から見た景観にも配慮します。
- ・機械設備類や駐輪場などが、通り側からなるべく見えない位置への配置を誘導します。やむを得ず通りから見える位置に配置する場合は、緑化等で修景するように配慮します。
- ・よりよい街並みを形成するため、関係者と協力し外周部の無電柱化を誘導します。

② 隣接地への配慮

- ・東側に位置する幼稚園や南側の住宅地に対し、圧迫感や環境影響に配慮した施設建物との距離の確保を図り、中高木の植栽による環境緑地の整備などを誘導します。

③ 交通計画への配慮

- ・拠点地区の駐車場の出入口は、歩行者の安全性、賑わいの連続性に確保するために、駅前通りへの出入口の設置を制限します。
- ・また、生活環境等への影響に配慮した交通導線の設定を検討します。
- ・必要に応じて車線構成の変更やバス停の移設、道路改修等を行います。

5) 地域貢献施設等の誘導

① 駅前交通広場の機能補完

- ・駅前交通広場で不足する環境空地機能を補完するスペースを確保していきます。
- ・また、必要に応じて、タクシーの乗降場などの一時待機所としての運用を検討します。

② 駐車場・駐輪場の整備

- ・駅周辺商業や業務施設のサービスの向上を図るため、施設内に地域利用が可能な駐車場の併設を図るものとします。
- ・豊田駅及び周辺商店街の利用、違法駐輪の排除を図るために、施設内に地域利用が可能な駐輪場の併設を図るものとします。

■交通計画及び地域貢献施設等の誘導

交通計画の方針

- ・団地内の生活道路の交通安全性に配慮し、拠点地区への交通動線は、駅前通りを中心に誘導します。
- ・歩行者の安全性、賑わいの連続性に確保するために、駅前通りへの出入口の設置を制限します。
- ・豊田駅前交差点の混雑を回避するために、ケヤキ通り、緑地通りに入り口の分散配置を図ります。



6) 環境共生への配慮

① みどりの創出

- ・敷地内のオープンスペース、駐車場の緑化や屋上・壁面緑化等、可能な限り緑化を図り、ヒートアイランド現象の低減に努めます。
- ・沿道部では、交通安全性に配慮した上で、出来る限り既存樹木の活用を図り、樹冠の大きな樹木による日陰空間の創出等、環境負荷の低減を図ります。

② 環境に配慮した建築設計

- ・庇^{ひさし}の設置等、建物への日射を遮る設計上の工夫により、空調負荷の低減を図ります。
- ・自然通風・自然換気、さらに太陽光発電、風力発電など、環境に配慮した自然エネルギーの利用を図ります。

③ その他の環境の取り組み

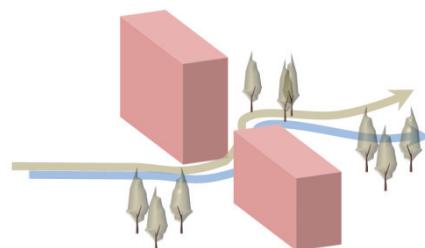
- ・駐車場の適切な配置による渋滞対策、アイドリングストップ運動や公共交通利用の推奨など、自動車利用に関わるCO₂の排出を削減する取り組みを推進します。
- ・舗装面に一時的に雨水をためることができる保水・透水性材料の利用を誘導し、ヒートアイランド現象の低減に努めます。
- ・エネルギーの共同利用、LED照明の利用、氷蓄熱空調、コージェネレーションシステムなど、効率的なエネルギー利用を検討します。
- ・雨水の貯留施設設置による散水利用、浸透施設設置による流出抑制などに努めます。
- ・エコバックの普及促進など、地区全体に波及するエコな取り組みを推進します。
- ・カーシェアリングの利用、低公害自動車の利用促進(プラグインハイブリッド車への対応など)の検討を行います。

3. 集合住宅地の誘導指針

(1) 建築計画

① 採光・風の道・緑の保全・圧迫感に配慮した建築物の分節化

- 集合住宅の建築計画は日照・通風の確保、圧迫感の軽減、既存樹木の保全や新たな樹木の育成を図るために、建物高さの抑制、長大住棟を避けた住棟の分節化を誘導します。



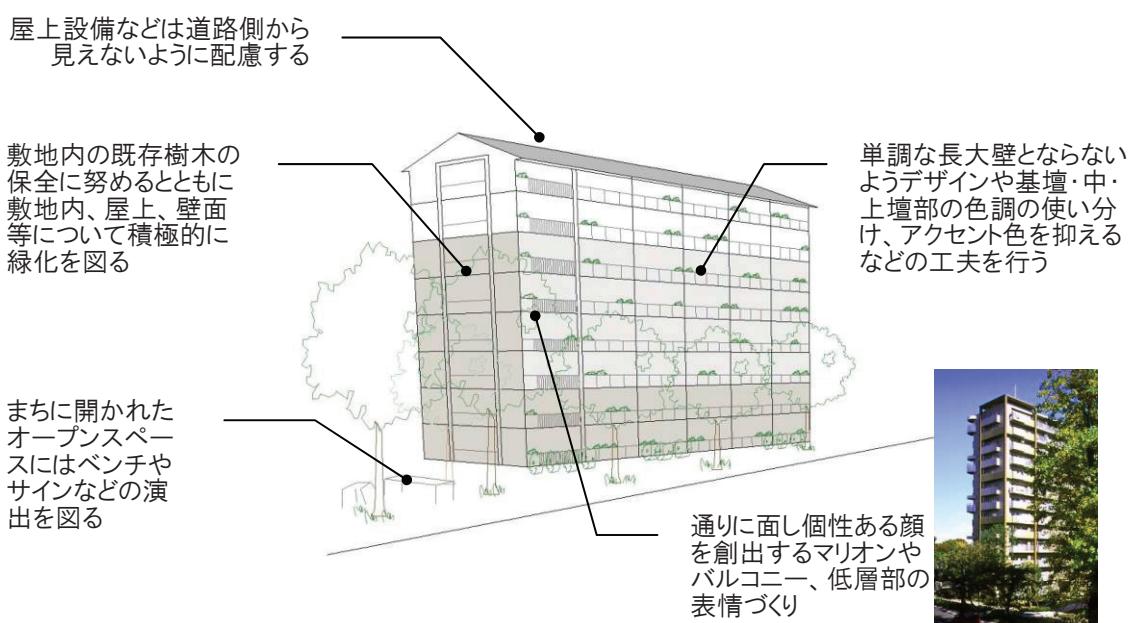
② 表情豊かな建物のデザイン

- 住棟の立面は、現在のUR都市機構賃貸住宅との調和や周辺への圧迫感の軽減に配慮し、基壇部・中層部・上層部の分節化を考慮した外壁デザイン、色彩計画を誘導します。
- 外壁の基調色は、現在のUR都市機構賃貸住宅や周辺の建物群と同様に、暖色系の色みとし、緑と調和した親しみ、落ち着きのあるものに誘導します。
- 屋外階段は、建築物本体と一体的になるデザインとなるよう配慮します。

③ コミュニティを育む仕掛け

- 集会施設等の共用施設は、できるだけ道路や街角広場等の空地付近に配置し、地域住民同士の交流や通りへの賑わいづくりへの参加を誘導します。

■集合住宅地の誘導イメージ



(2) 屋外環境

① 緑溢れる沿道空間の形成

- 各通りの特性に応じ、建築物等のセットバックにより緑の空間を確保、既存高木の保全及び新植による積極的な緑化を図り、緑が連続する沿道空間を形成します。
- 歩道状空地は、バリアフリーかつ環境に馴染む透水性脱色アスファルト舗装等のしつらえを誘導します。

② 地域の記憶を継承する緑の創出

- 既存樹木の保全に努めるとともに敷地内、屋上、壁面等についても積極的な緑化を誘導します。
- 新たに植樹する樹種は、武蔵野の緑にふさわしい在来種を中心に、四季を感じることのできる景観的な樹木の選定を誘導します。
- 駐車場、駐輪場、設備機械類は、前面の道路から目立たないように配慮します。やむを得ず見える位置に配置する場合は植栽等により修景します。



(3) 環境配慮

- ・集合住宅地では、多摩平の特色である豊かな自然環境の保全・育成や地球環境負荷の低減により、持続可能な環境共生型のまちづくりを推進するため、緑化率の向上、積極的な自然エネルギーの活用、建物躯体の長寿命化等を誘導します。
- ・とくに、以下に示す「東京都マンション環境性能表示ガイドライン」に準じて、延床面積 2,000 m²以上の共同住宅は全て、マンション環境性能表示を要請します。
建築物に関する各種法令等の基準を上回る水準、性能表示において平均★★（全体で★10の評価）以上の取得を推奨し、環境配慮の取組みを誘導します。

◆東京都マンション環境性能表示ガイドライン

- ・東京都に提出する環境計画書の評価に基づき、延床面積が 5,000 m²を超えるマンションの環境性能表示を販売・賃貸広告に表示することが義務付けられました。延床面積 5,000 m²以下 2,000 m²以上についても任意提出となっています。
- ・①建物の断熱性、②設備の省エネ性、③太陽光発電・太陽熱、④建物の長寿命化、⑤みどり、の 5 項目について、★～★★★の 3 段階評価で、環境性能を表示するものです。

■マンション環境性能表示標章



■環境配慮を誘導する取組みメニュー例

分類	項目	取組み・設置例
①建物の断熱性	外壁及び屋根の断熱	・新省エネルギー基準(平成 4 年)以上の断熱材 等
	窓部の日射遮蔽及び断熱	・庇・ルーバー、ペアガラス等
②設備の省エネ性	建築設備	・電気 CO ₂ 冷媒ヒートポンプ給湯器、家庭用コージェネレーション機器、電気ヒートポンプによる床暖房、省エネ基準達成率 100%以上のエアコン 等
③太陽光発電・太陽熱	太陽エネルギーの直接利用	・パッシブソーラーシステム ・ボイドスペース、トップライト、ハイサイドライト ・窓の配置計画、面積の配慮
	太陽エネルギーの変換利用	・太陽光発電設備、太陽熱収熱器等
④建物の長寿命化	設備	・点検口・清掃口の設置 ・設備更新に配慮した設備配管 等
	住戸	・間取り変更、用途変更に対応可能な壁・柱の配置、階高及び梁下の高さ設定 等
⑤みどり	緑の量の確保	・地表部の緑化、樹木の植栽、壁面・屋上緑化 等
	緑の質の確保及び生態系への配慮	・5m以上の高木による植栽 ・幹周り 1m以上の大径木の保存 等

4. 戸建住宅地の誘導指針

(1) 建築計画

① 緑豊かなゆとりある住宅地の形成

- ・住み心地の良い戸建住宅地を形成するため、壁面後退により、通風や防災性、プライバシーの確保、緑豊かな居住環境の創出を誘導していきます。

② 統一感のある沿道空間の形成

- ・戸建住宅地では、まとまりある住宅地の景観形成を図るため、街区毎に屋根の色彩や門柱、庭園灯等のデザインの統一を誘導します。
- ・街角に位置する住宅地は、建物デザインやシンボルツリーなどの演出により、景観のアクセントとなるよう誘導を図ります。
- ・建物の外壁の色彩や質感はある程度の統一感と周辺環境との調和に配慮し、機器、設備類等は外周道路等から見えにくくする工夫します。
- ・ゆとりある緑豊かな住環境、安全で一体感のある街並み形成を誘導するため、路地状敷地が生じないような住宅地整備を誘導します。

(2) 屋外環境

① 緑溢れる沿道空間の形成

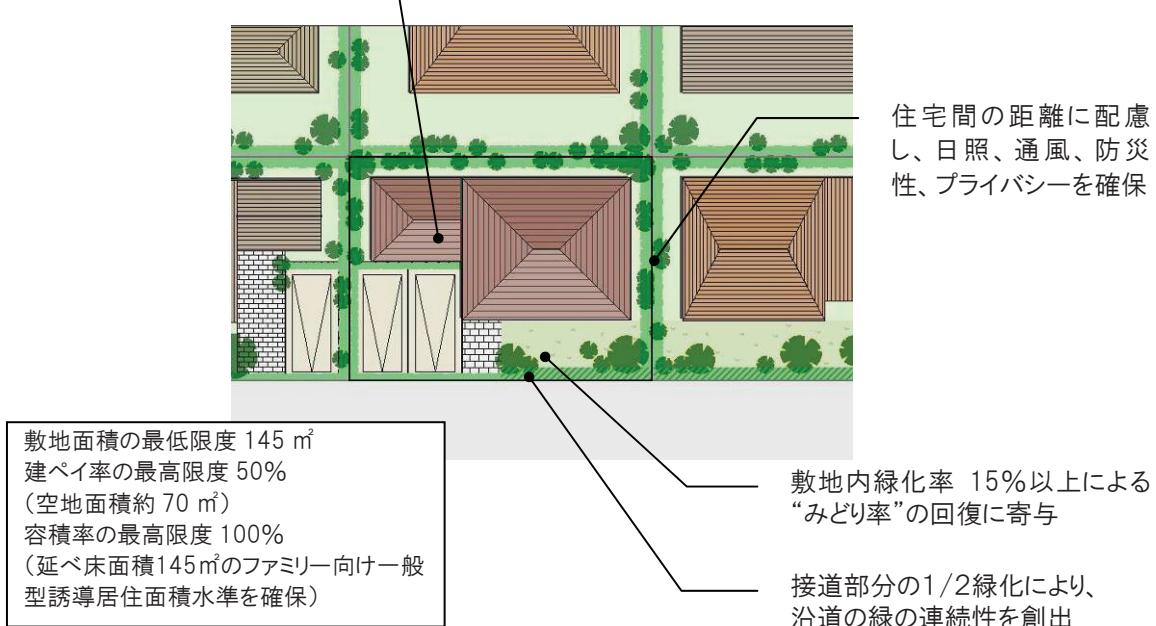
- ・道路に面するかき又はさくは、生垣若しくは透視可能なフェンス等（高さ0.6m以下のブロック等は除く）とし、自然石の活用などにより多摩平団地とのイメージの統一化に配慮します。
- ・外周部は積極的な緑化に努めます。特に接道部には、厚みのある植栽帯を設けるなど、緑溢れる沿道空間の形成に配慮します。

② 地域の記憶を継承する緑の創出

- ・緑環境については、既存樹木の保全に努めるとともに敷地内緑化率を15%以上とし、地域のみどり率の回復に寄与させていきます。
- ・新たに植樹する樹種は、武蔵野の緑にふさわしい在来種を中心に、四季を感じることのできる景観的な樹木の選定を誘導します。

■戸建住宅地の整備イメージ

街区毎のデザインの統一



◆沿道緑化



◆デザインの統一・沿道緑化



◆隣地境界沿いの壁面後退・緑化



◆専用庭の緑化

(3) 環境配慮

- ・戸建住宅地では、持続可能な環境共生型のまちづくりを推進するため、省エネルギー対策、住宅の長寿命化等を誘導します。
- ・とくに、以下に示す「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に準じて評価を行い、長期優良住宅の認定取得、3世代住宅を推奨し、環境負荷低減に配慮した住宅の取り組みを誘導します。

◆長期優良住宅の普及の促進に関する法律

- ・長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来の世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的に、2009年に施行されました。
- ・劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、維持保全計画などの性能項目において認定基準が定められています。

■環境配慮を誘導する取組みメニュー例

分類/目標	取組み・設置例
①劣化対策 最低でも 100 年程度の使用継続期間を確保	鉄筋コンクリート …セメントに対する水の比率低減 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さを増す 木造…床下及び小屋裏の点検口の設置 点検用に床下空間の高さ確保
②耐震性 地震時の損傷レベルの低減	建築基準法レベルの 1.25 倍の地震力に対して倒壊しないこと
③維持管理・更新の容易性	・構造躯体に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができる計画 ・更新時の工事が軽減される措置
④省エネルギー性	・次世代省エネルギー基準(平成 11 年)に適合
⑤住戸面積	・戸建住宅 75 m ² 以上、1 階の床面積が 40 m ² 以上(階段部分を除く)
⑥維持保全計画	・構造耐力上主要な部分、②雨水の侵入を防止する部分及び③給水・排水の設備について点検の時期・内容を定める ・少なくとも 10 年ごとに点検を実施

