

# 豊かな暮らし空間創生

快適な暮らし空間の実現を目指して



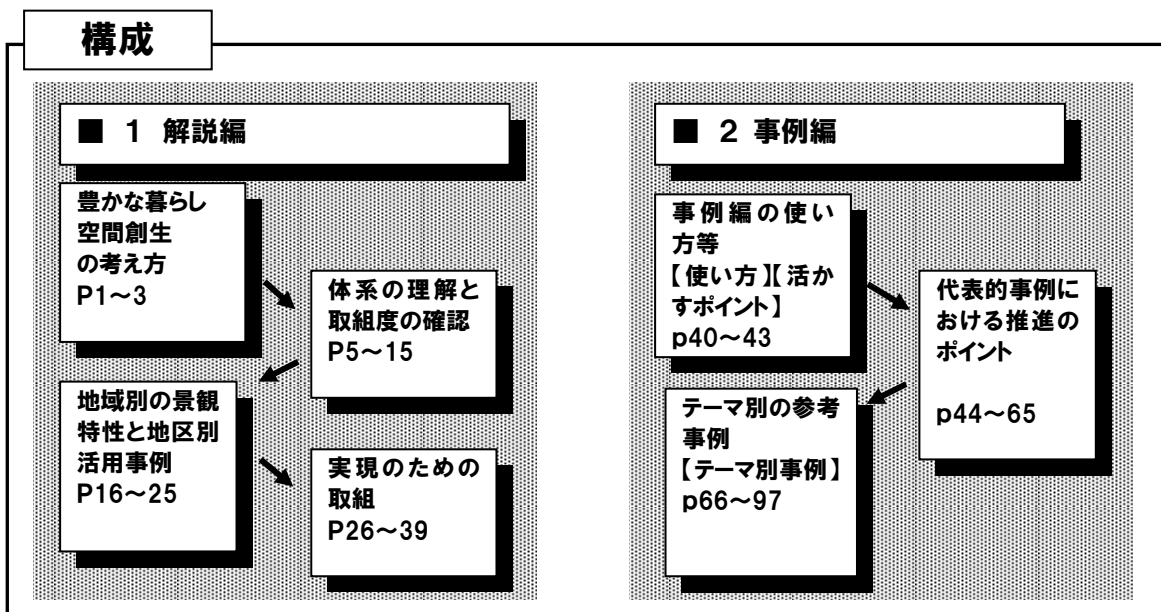
2018年3月  
静岡県

豊かな暮らし空間創生推進協議会

# 目次

## 1 解説編

1-1	豊かな暮らし空間創生とは	1
1-2	豊かな暮らし空間創生の体系と取組度の確認	
	●豊かな暮らし空間創生の体系	5
	●暮らし空間	6
	●暮らし空間を快適にする取組	8
	●取組度の確認	15
1-3	地域別特性の活用	16
1-4	豊かな暮らし空間創生の地域別イメージ	20
1-5	豊かな暮らし空間創生に係る県の取組	26
	参考資料	28



## 2 事例編

2-1	事例集の構成と事例リスト	40
2-2	豊かな暮らし空間創生に活かすポイント	42
2-3	代表的事例における推進のポイント	
	【戸建住宅団地】	
	池田の森（静岡市）	44
	ガーデンシティ舞多間みついけプロジェクト（兵庫県神戸市）	48
	ビレッジガルテン小野原西Ⅱ（大阪府箕面市）	53
	ブルームガーデンのぞみ野（兵庫県姫路市）	56
	【共同住宅】	
	県営住宅東部団地（静岡市）	60
	ハーモニア新町（浜松市）	63
2-4	テーマ別の参考事例	
	【豊かな暮らし空間創生住宅地】	
	第1号 しまだあさひガーデンプレイス（島田市）	66
	第2号 クルドサック16（小山町）	67
	第3号 サンステージ向山<王の郷>（三島市）	68
	第4号 星空の郷 御殿場高原・堀金（御殿場市）	69
	第5号 箱根西麓プラスフィールズ（三島市）	70
	第6号 あこう田園（三島市）	71
	第7号 あしたの杜（富士市）	72
	【定期借地権型の住宅団地】	
	カルチャータウン学園8丁目（兵庫県三田市）	73
	シャルドネヒルズ（愛知県豊田市）	74
	つくば春風台（茨城県つくば市）	75
	東村山むさしのアイタウン（東京都東村山市）	76
	MINA GARDEN 十日市場（神奈川県横浜市）	77

## 【戸建住宅団地】

照葉スマートタウン（福岡県福岡市）	78
びゅうヴェルジェ安中榛名（群馬県安中市）	79
高幡鹿島台ガーデン54（東京都日野市）	80
フォレステージ高幡鹿島台（東京都日野市）	81
緑花園（磐田市）	82

## 【子育て支援・若者定住支援型住宅】

育実の丘（埼玉県さいたま市）	83
川根本町若者定住促進住宅（川根本町）	84

## 【団地再生】

多摩平の森 AURA243（東京都日野市）	85
-----------------------	----

## 【優良田園住宅】

由仁ビレッジ（北海道由仁町）	86
田園せきない（北海道伊達市）	87
ブレストガーデン恵庭（北海道恵庭市）	88
アーバンビレッジ（新潟県上越市）	89
新潟北潟地区（新潟県新潟市）	90
富山開ヶ丘（富山県富山市）	91

## 【中山間地への住み替え】

①空き家モニター（静岡市）	92
②古民家、広大な敷地（浜松市）	93
③行政による定住促進住宅（浜松市）	94
④趣味を充実させる移住（南伊豆町）	95
⑤リタイア後の移住（富士宮市）	96
⑥農業を志した移住（南伊豆町）	97

# 豊かな暮らし空間創生とは

## ① 本冊子作成の目的

「住まい」は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、子供を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間です。また、私たちの社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

このように、「住まい」は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な礎です。

「住まい」に対する価値観やニーズは人それぞれ異なります。多様なライフスタイルやライフステージに応じて、人それぞれに「住まい」や「住まい方」を選択できることが重要となります。

本冊子は、多様な「住まい」や「住まい方」の選択肢のひとつとして示すことを目的としており、住宅の取得やリフォームを検討されている方、住宅建設に携わる事業者の方に活用していただけることを期待しています。

## ② 本冊子作成の背景

高度経済成長期（1955～1972年頃まで）には、都市への人口移動が進行し、これに対応するため大量の集合住宅が供給されました。この集合住宅は、庭や勝手口が無い画一的な居住環境のため、「自然との触れ合い」がなく、「地域とのつながり」の希薄化をもたらしました。

本県においては昭和40年（1965年）以降の40年間で、都市部の人口は4割から6割にまで増加した一方、郊外や中山間地域では高齢化や過疎化が進展するとともに、空き家の増加がみられます。

最近の住宅や住環境の調査結果において、「自然環境が良い住宅に住みたい」という希望が多くなっています。子育て世帯の約1/3は借家の共同住宅に住み、住宅や住環境に不満を持つとともに、郊外地の一戸建て住宅への住み替えを希望しています。また、高齢者世帯においても、まちなか居住を希望する人もいますが、自然環境が良い郊外地の住宅を求める世帯も多くみられます。

本冊子は、これらの課題を克服する一助となることを期待し作成しました。

### 最近の社会経済状況による「住まい」の課題

#### ●住宅建設の減少及び空き家の増加

- ・本県の住宅着工件数は減少から横ばい
- ・空き家は平成25年現在：約27万戸（空き家率約16%）

#### ●子育て世帯の住まいのミスマッチ

- ・子育て世帯の約1/3は借家共同住宅に居住
- ・住宅の広さや公園などの自然との触れ合いに不満
- ・郊外や田園地域での居住希望割合が高い

#### ●所得の減少と住宅ローンの負担増加

- ・勤労者世帯の実収入は減少から横ばい
- ・可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合は約20%と横ばい

#### ●高齢者世帯の住まいのミスマッチ

- ・広い住宅に住む単身又は夫婦のみの世帯が増加
- ・高齢単身世帯は生活の利便性の高い、まちなか希望が多い

### ③ 「豊かな暮らし空間創生」により

「暮らし空間倍増」を図り、「快適な暮らし空間の実現」を目指す。

静岡県では、「住んでよし」の理想郷を実現するため、生活の基盤である「住まい」について、多様なライフスタイルやライフステージに応じて、住まう地域や住まいの形態、規模など多様な選択ができる社会が必要と考え、新しい住まい方として、生活と自然が調和する「豊かな暮らし空間創生」を提案しています。

「豊かな暮らし空間創生」とは、「自然との触れ合い」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」などを大切にした生活スタイルによる「快適な暮らし空間の実現」を目指すものです。

「豊かな暮らし空間創生」が目指す「快適な暮らし空間の実現」における「暮らし空間」として示すものは、生活する空間である“家”（住宅）だけと思われがちですが、“家”だけではなく“庭”も含めて「暮らし空間」としています。

また、住民が共同利用できるコモンスペース（住民が集える場や共同菜園など）があれば、これも「暮らし空間」と考えられます。

「快適な暮らし空間の実現」の“快適”が示すものは感覚的なものとなります。一般的に住宅の仕様が高級であれば“快適”を感じますが、静岡県が目指している“快適”は、「豊かな暮らし空間創生」を推進する3つの柱である「自然との触れ合い」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」を大切にすることにより得られる快適です。

このように、家と庭などが一体となった「暮らし空間」で、「自然との触れ合い」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」を大切にし、“快適”を感じられる住まい方が「豊かな暮らし空間創生」と考えています。

# 快適な暮らし空間の実現



### 自然との触れ合い

『自然を身近に感じる』

「緑・水・眺め」など自然資源等との連続性確保や取込を図り、環境に配慮しつつ、自然との触れ合いを高める住まいづくりを目指します。

### 家族との団らん

『こちよいい住まい』

「家族それぞれ」のプライバシーを確保しつつ、それぞれの居場所や多様なライフスタイルに対応した、家族との団らんを高める住まいづくりを目指します。

### 地域とのつながり

『風通しのよい関係』

「人・歴史文化・コミュニティ」など地域資源等との関係性を高め、地域とのつながりを強める住まいづくりを目指します。







# 豊かな暮らし空間創生の 体系と取組度の確認

## ■豊かな暮らし空間創生の体系

### ●取組度の確認の考え方

「豊かな暮らし空間創生」の取組度は、『暮らし空間』と『暮らしを快適にする取組』から確認します。

■『暮らし空間』は「住まいの空間」「庭の空間」「地域の空間」の3つの要素から確認します。

①暮らし空間に十分な大きさ(=面積)がある場合は、ゆとりのある暮らし空間に“快適”を加えることで、生活と自然が調和した豊かな暮らし空間につながります。

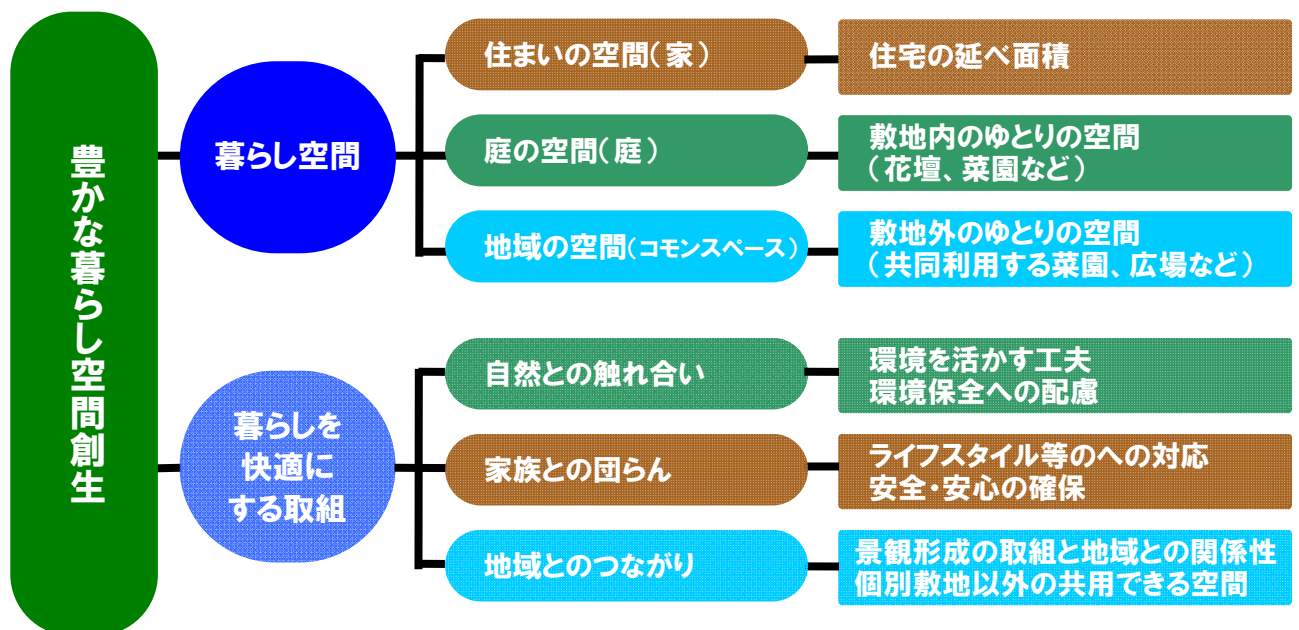
②暮らし空間に十分な大きさがなくても、さまざまな工夫により“快適”を高めていくことで、生活と自然が調和した暮らし空間につながります。

■『暮らしを快適にする取組』は3つの取組の柱から選択します。

この取組については、該当する項目が多いほど「住まい」としての“快適”が増していく仕組みです。

なお、選択肢の項目はあくまでも例示です。あなたの感覚での工夫や環境に関する取組などを確認してください。

### ●全体の体系



# ● 暮らし空間

## 項目

「暮らし空間」を確保します。

「暮らし空間」＝「住まいの空間」＋「庭の空間」＋「地域の空間」

### ① 住まいの空間(家)

住宅の延べ面積・・・暮らしの基本単位。

### ② 庭の空間(庭)

庭の面積・・・敷地面積から住宅の1階床面積を除いた面積。

(住宅にベランダなどの屋外スペースがある場合は、その面積を加える)

### ③ 地域の空間(コモンスペース)

共同利用する場所・・・近隣住民等で日常的に共同利用できる菜園や畑、広場、歩行者用の道路(フットパス、コミュニティ道路)などを、利用する世帯数で按分した面積。個人で借りている菜園などの面積。

暮らし空間 (① + ② + ③) =  m<sup>2</sup>

目標

## 暮らし空間倍増

「暮らし空間倍増」を目指します。

① 住まいの空間(家) + ② 庭の空間(庭) + ③ 地域の空間(コモンスペース) > 2 × ①

住宅の延べ面積の2倍

暮らしの基本単位である「住宅の延べ面積」に対して、「暮らし空間」がその2倍の面積を有することで「暮らし空間」が倍増したと考えます。

# 暮らし空間の定義

## ① 住まいの空間(家)

住宅の延べ面積  
(共同住宅は各戸の床面積)

## ③ 地域の空間(コモンスペース)

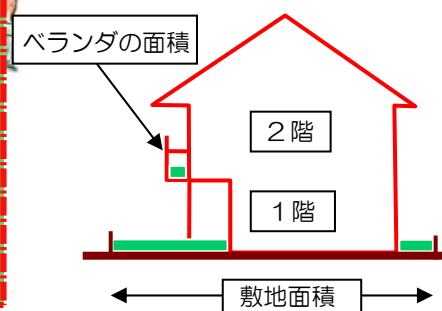
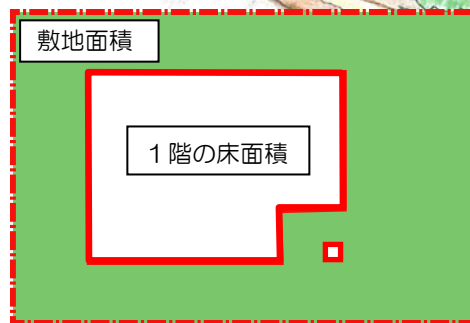
- ・共同利用地の面積を、利用する世帯数で按分した面積  
  <対象> 地域で共同利用する菜園・広場・歩行者用の道路(フットパス)など
- ・個人で借りている菜園などの面積



## ② 庭の空間(庭)

【①+②の面積】

- ①敷地面積から1階の床面積を除いた面積
- ②ベランダなどの面積



暮らし空間

=

① 住まいの空間  
(家)

+

② 庭の空間  
(庭)

+

③ 地域の空間  
(コモンスペース)

# ● 暮らし空間を快適にする取組

項目

この項目は、「自然との触れ合い」「家族との団らん」「地域とのつながり」の視点で、地域の特性や居住者を考え、選択していきましょう。

## 1 自然との触れ合い

該当する□を  
チェック

### 1-1 環境を活かす工夫

選択項目	番号	概要	確認	
● 地域固有の自然や景観を取り入れる	1	富士山など地域固有の景観を借景として取り込む。	<input type="checkbox"/>	
		<例>家や庭から、借景となる山、海、川、茶園、花火などが見える。		
	2	庭や借景を意識した間取り、窓の位置とした。	<input type="checkbox"/>	
		<例>地域の自然が身近で草花の匂いが感じられる。庭が望める間取りとした。		
<もたらされる効果>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>常にあるなにげない風景であっても、部屋や庭から毎日望める景観は、日々の暮らしに落ち着きやゆとりをもたらし、住まいや地域への愛着や誇りが形成される。</li> <li>自然な風や虫の声、草花の匂いを感じられる環境で心のゆとりが生まれる。</li> <li>意識せずとも目に入る地域景観の緑、自然が身近にある安心感などが心の落ち着きをもたらす。</li> </ul>				
● 庭を環境の緩衝帯として活用する	3	採光、通風、騒音などの住環境を守るため、壁面を道路境界線から5m以上離れた。	<input type="checkbox"/>	
	4	採光、通風、騒音などの住環境を守るため、壁面を隣地境界線から1m以上離れた。	<input type="checkbox"/>	
	5	自然との触れ合いを大切にするため、庭の緑化を図った。	高木を植えた。	<input type="checkbox"/>
			低木を植えた。	<input type="checkbox"/>
		芝生を植えた。	<input type="checkbox"/>	
		駐車場（スペース）に緑化ブロックを設置した。	<input type="checkbox"/>	
<もたらされる効果>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>視線や音に関して住居をプライベート空間として守る。</li> <li>温熱に関して、住宅や住まい手にかかる負荷を自然の力を生かして低減し、どの季節も過ごしやすく冷暖房コストを抑えた住環境を実現する。</li> </ul>				

●家と庭を有機的につなげる	6	部屋と庭を一体的に有効活用できる工夫を行うことで、暮らしの空間を広げる。	<input type="checkbox"/>
		<例>室内と庭をつなぐ縁側や濡れ縁、デッキを設けた。室内に庭とつながる土間を設けた。 <もたらされる効果> ・縁側は屋内であるが屋外的活用もできることから、屋内と屋外の有機的連携で暮らし空間を豊かにするとともに、温熱環境において居室への緩衝帯の役割も果たす。 ・濡れ縁やデッキは屋外でありながら屋内的な空間となり、人が自然と集う場となる。 ・建物で取り囲むデッキなどは、プライバシーを確保しつつ、庭を楽しむことができる。	

### 1-2環境保全への配慮

選択項目	番号	概要	確認
●地元の木材を活用することで、地域の環境保全につなげる	7	柱や梁など構造材に県産材を活用した。	<input type="checkbox"/>
	8	壁や床の内装材に県産材を活用した。	<input type="checkbox"/>
		<もたらされる効果> ・木が持つ肌触りや柔らかさ、香りからくる安らぎを得られる。 ・地産地消で輸送コストやエネルギー使用量を抑制し、温暖化を抑える。 ・森林の保全が景観の維持や土砂災害防止、水質浄化、CO <sub>2</sub> 吸収に結びつく。	
●自然を積極的に生活の中に取り込む	9	太陽エネルギーを活用し、環境の負荷を軽減した。	<input type="checkbox"/>
		<例>太陽光発電パネルを設置した。	
	10	自然の風を家の中に取り込み、通風に配慮した。	<input type="checkbox"/>
		<例>風の通り道を考慮し、風の入口・出口となる窓の位置を工夫した。	
	11	貯留した雨水を庭や街路樹などへの散水に活用し、敷地内で循環させた。	<input type="checkbox"/>
		<例>雨水貯留装置を設置した。	
12	住宅の屋上や壁面を緑化し、環境に配慮した。	屋上緑化をした。	<input type="checkbox"/>
		壁面緑化をした。	<input type="checkbox"/>
	<例>屋上緑化した。バルコニーをプランターで緑化した。グリーンカーテンを設置した。		
13	生活で排出される生ごみや落ち葉を肥料化するなど、敷地内で循環させた。	<input type="checkbox"/>	
	<例>コンポストを設置した。生ごみ処理装置を導入した。		
		<もたらされる効果> ・化石エネルギーの使用を抑制し環境保全に貢献するとともに、エネルギー購入費を抑制できる。 ・生活の中で排出する廃棄物などを、個々の生活において循環させることで、社会的コストを抑制できるとともに、心の満足を得られる。 ・環境に与える影響を軽減し、敷地ごとの個性をもつ住環境が実現する。	

## 2 家族との団らん

該当する□を  
チェック

### 2-1 ライフスタイル等の変化への対応

選択項目	番号	概要	確認	
●家族構成や生活様式の変化への対応	1	家族の雰囲気を感じられる間取りの工夫を行った。	必ず居間を経由する間取りとした。	<input type="checkbox"/>
			対面式キッチンとした。	<input type="checkbox"/>
			LDKを採用した。	<input type="checkbox"/>
	2	ライフステージの変化等に応じた間取りができるように工夫した。		<input type="checkbox"/>
		<例>間取りの変更に対応できるよう、家具を間仕切りとして代用した。		
	3	バリアフリーに配慮した。	段差を無くした。	<input type="checkbox"/>
			手摺を設置した。	<input type="checkbox"/>
			十分な廊下幅を確保した。	<input type="checkbox"/>
	4	土地借用（定期借地権制度）により、ゆとりある暮らし空間を手に入れた。		<input type="checkbox"/>
		<例>定期借地により広めの土地を取得した。		
<もたらされる効果>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的な家族構成の変化に柔軟に対応できる可変性。</li> <li>・個人のプライバシーを保ちつつも、常に家族の雰囲気を感じられる。</li> <li>・高齢者や子供を含め、家族の誰もが家と庭を必要に応じて存分に活用できる。</li> <li>・これまでの土地所有のスタイルから考え方を改めて、定期借地権制度を活用することでゆとりある暮らし空間を手に入れることができる。</li> </ul>				
●個人的な楽しみからのコミュニケーション	5	家庭菜園やガーデニングなど、庭で土や緑と触れ合う工夫をした。	<input type="checkbox"/>	
		<例>子供と一緒に活用できる菜園を設けた。庭にベンチやパーゴラを設けバーベキューなどができるようにした。		
	6	ペットの飼育など、庭で生き物と触れ合うことができる。		<input type="checkbox"/>
<例>ペットが走り回るエリアを設けた。庭に洗い場を設けた。				
<もたらされる効果>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人的に楽しむ菜園やペット飼育などは、共通の楽しみを持つ地域住民が比較的多く、地域との自然なコミュニケーションのきっかけにもなる。</li> <li>・収穫を通じた話題などが、子供の食育や家族での団らんにつながる。</li> </ul>				

## 2-2 安全・安心の確保

選択項目	番号	概要	確認
●安全・安心の確保	7	耐震性を有する住宅で家族の安全・安心を確保した。	<input type="checkbox"/>
		<例>耐震診断で耐震性のあることを確認した。耐震補強した。長期優良住宅の認定を取得した。	
	8	家具類の固定を行った。	<input type="checkbox"/>
	9	災害時などのため、日ごろから家族で避難場所を確認している。	<input type="checkbox"/>
		<例>どこで災害に遭うかわからないので、それぞれが避難したときの最終避難地を決めておいた。	
10	災害時の対策として飲料水や食料、防災用品、生活用品を備えている。	<input type="checkbox"/>	
<もたらされる効果> <ul style="list-style-type: none"> <li>・暮らしの土台が安定する。</li> <li>・平常時の事前対応が非常時の家族の安全確保と大きな安心感につながる。</li> </ul>			

# 3 地域とのつながり

該当する□を  
チェック

## 3-1 景観形成の取組と地域との関係性

選択項目	番号	概要	確認
● 個々の住まいが地域景観の主演となることへの意識	1	建物の色彩は、地域の環境と調和するよう工夫した。  <例>地域の景観計画に沿った色彩とした。原色を用いていない。	<input type="checkbox"/>
	2	見通しできない塀などは設置せず、景観に配慮した。	<input type="checkbox"/>
	3	建物の高さを10m以下に抑え、景観に配慮した。	<input type="checkbox"/>
	4	シンボルツリーを植栽し、景観に配慮した。	<input type="checkbox"/>
	5	看板、広告板、自動販売機などを設置せず、景観に配慮した。	<input type="checkbox"/>
<もたらされる効果> ・地域の景観が整うことで、住環境が向上するとともに住宅地の価値が向上する。 ・住まいや地域の景観を引き立てるアクセントになる。			
● 地域として景観を育て、地域で共有する	6	電線や電柱を目立たなくする工夫をしている。  <例>住宅地の景観や価値を高めるため、電線類を地中化した。	<input type="checkbox"/>
	7	近隣住戸と生垣の樹種や駐車場の舗装仕様を統一し、景観に配慮した。  <例>四季の景観が楽しめるよう、近隣住戸で複数種の植栽に統一した。	<input type="checkbox"/>
	8	誰でも楽しめる庭として、道路からも見える工夫をしている。  <例>個人の庭を地域に公開するオープンガーデンとした。	<input type="checkbox"/>
<もたらされる効果> ・地域の景観に潤いが生まれ、住環境が向上するとともに住宅地の価値が向上する。 ・地域での取組が住民どうしの交流のきっかけとなる。			
● 地域との関係を築く開放的な庭や境界	9	隣地や道路との境界線は、低めの柵や生垣等で開放的な空間とした。  <例>1.2m以下で目通しのある柵で区画した。低い植栽として、会話のできる区画とした。	<input type="checkbox"/>
<もたらされる効果> ・前面道路及び隣地境界と住宅の間を隔てる空間(庭など)が、地域と個人の関係性を築く緩衝領域となる。 ・境界の開放性は、地域の明るさやコミュニケーションに結びつき、防犯性や価値の向上につながる。開放部分と閉鎖部分を区分することの選択もできる。			



3-2 個別敷地以外の共用できる空間			
選択項目	番号	概要	確認
●環境維持の仕組の確立	10	地区計画や建築協定、緑化協定又は自主的なルールによる、暮らし空間を維持する仕組がある。	<input type="checkbox"/>
		<例>所有者が変わっても環境を維持できる自主的なルールがある。 <もたらされる効果> ・所有者が変わっても良好な景観や住環境が持続する。 ・環境維持のための最低限の方法が明確であり周知される。 ・住民自らが住宅地の良好な暮らし空間を維持する責任を負う。	
●共用空間の活用	11	共同利用地の有効活用や維持管理のための管理組織等が設置されている。	<input type="checkbox"/>
		<例>共同利用地維持管理組合を設立し、住民の声を反映できる環境を整えている。	
	12	地域に設置された共同の菜園や広場を活用し、住民間の交流を図っている。	<input type="checkbox"/>
		<例>野菜づくりのコツを聞いたり、バーベキューを行うなど住民間で顔の見える関係ができています。 <もたらされる効果> ・個人敷地の延長として、感覚的な暮らし空間の一部と捉えることができる。 ・取得費用を抑えつつ、暮らし空間を豊かにできる。 ・同じような目的を持つ地域住民が共用空間を活用する場合は、自然なコミュニケーションが生まれる。 ・ライフスタイルの変化に柔軟に対応ができる。	
●安全・安心の確保	13	地域の人々と顔の見える関係を築いている。	<input type="checkbox"/>
		<例>不審な人物への声かけで、犯罪者が嫌う地域コミュニティを保っている。地域として行う清掃やお祭り等のイベントに参加する。	
	14	町内会や自主防災組織に入り活動に参加している。	<input type="checkbox"/>
<もたらされる効果> ・地域と顔の見える関係を築いておくことで、家族だけではなく地域の安全・安心にも貢献する。			

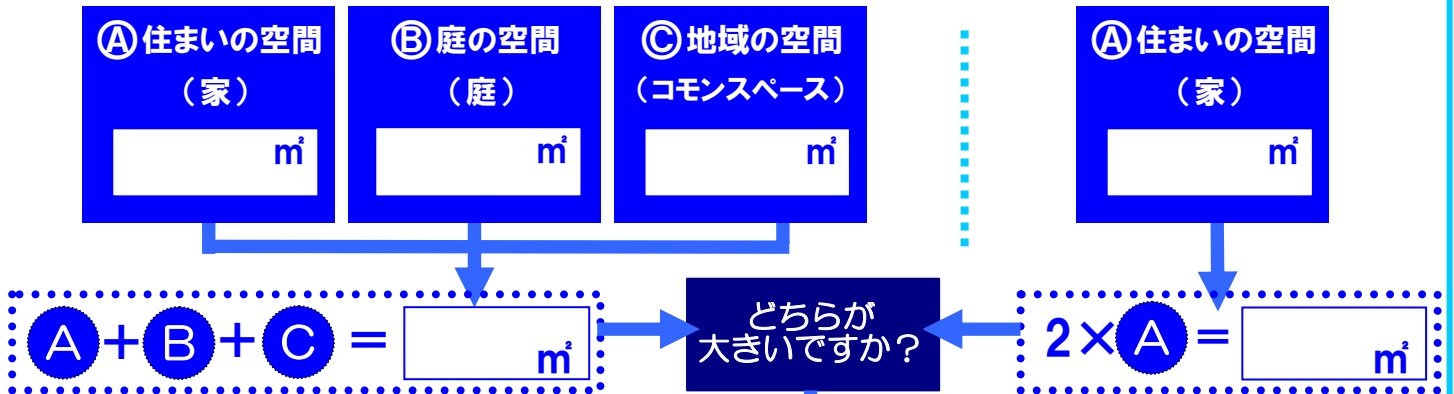
## 4 その他(独自の取組)

該当する□を  
チェック

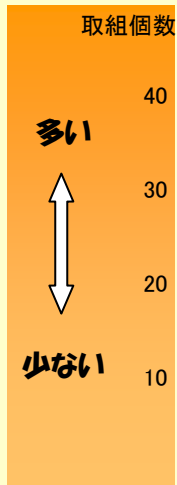
選択項目	番号	概要	確認
●これまでの項目にないあなた独自の取組があれば、自由に記載してください。	1		<input type="checkbox"/>
	2		<input type="checkbox"/>
	3		<input type="checkbox"/>
	4		<input type="checkbox"/>
	5		<input type="checkbox"/>
	6		<input type="checkbox"/>
	7		<input type="checkbox"/>
	8		<input type="checkbox"/>
	9		<input type="checkbox"/>
	10		<input type="checkbox"/>

# ● 豊かな暮らし空間創生の取組度確認

## ① 暮らし空間 p6~7 参照



### 豊かな暮らし空間創生取組度



$A + B + C$  の方が大きい

生活と自然がとても調和した豊かな暮らし空間を実現する住まい

$2 \times A$  の方が大きい

生活と自然が調和した通常の住まい

「豊かな暮らし空間創生」が目指す「快適な暮らし空間の実現」には「暮らし空間」が倍増する左欄 ( $A+B+C$  の方が大きい) とすることが期待されます。

## ② 暮らしを快適にする取組の数 p8~14 参照

