「次世代郊外まちづくり」

建築性能推奨指針＜案＞

2014年　3月

目　次

「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨指針＜案＞とは

指針（案）の位置づけ

指針（案）の構成

指針（案）を受けた住まいの例

今後の検討内容について

参考資料：モデル地区における指針（案）の活用

横浜市　東急電鉄

「次世代郊外まちづくり」
建築性能推奨指針＜案＞とは

横浜市と東急電鉄は、「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定に基づき、住民ワークショップなどの住民参画や各種検討部会等による検討を重ね、2013 年 6 月、産・学・官・民が連携してまちづくりに取り組んでいくためのビジョンとして、「次世代郊外まちづくり基本構想 2013―東急田園都市線沿線モデル地区におけるビジョン―」を策定しました。

この基本構想のリーディングプロジェクトの一つとして、「スマートコミュニティ推進部会　建築性能分科会」において、「たまプラーザ駅北側地区（横浜市青葉区美しが丘 1･2･3 丁目）」（以下、モデル地区）を対象に、「次世代郊外まちづくり」独自の建築性能推奨スペックの検討を行い、「次世代郊外まちづくり・建築性能推奨指針＜案＞（以下、指針（案））」を取りまとめました。

（参考）スマートコミュニティ推進部会の概要

「次世代郊外まちづくり」の主要な取り組みとして、快適かつ省エネルギーな街づくりを目指し、既成市街地における生活者中心のスマートコミュニティ化を目的に、横浜市と東急電鉄が民間企業などと共同で 2012 年 12 月に設置した部会。

部会の構成

■参加企業（平成24年12月11日現在）

- イッツ・コミュニケーションズ株式会社
- JX日鉱日石エネルギー株式会社
- 東急建設株式会社
- 日産自動車株式会社
- 株式会社NTTファシリティーズ
- 株式会社東芝
- 東京ガス株式会社
- 株式会社ビットメディア

■横浜市・東急電鉄

- 横浜市温暖化対策統括本部
- 横浜市建築局
- 東京急行電鉄株式会社

国立大学法人東京工業大学先進エネルギー国際研究センター

スマートコミュニティ推進部会　建築性能分科会

株式会社NTTファシリティーズ　　株式会社東芝
東急建設株式会社　　東京ガス株式会社
東京急行電鉄株式会社　　横浜市建築局

指針（案）の位置づけ

対象　集合住宅（新築または改修）、複合用途型集合住宅（新築または改修）

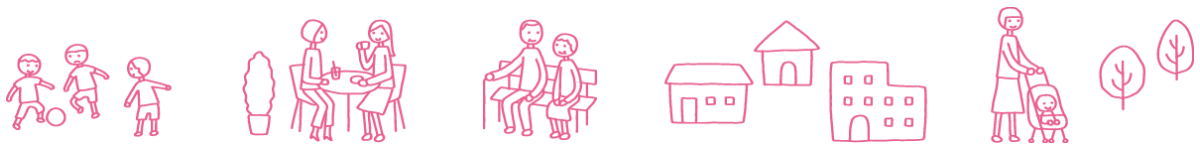
1 | この指針（案）は、次世代郊外まちづくりのビジョンにふさわしい性能をもつ建築物を推進するために、新築・改修の際に、集合住宅の推奨スペックについて、ハード・ソフト両面で性能指針を定めたものです。指針（案）の普及、推進を通して、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指します。

2 | 指針（案）に定める性能には、「基本的な建築性能」と「地域に貢献する建築性能」の2種類があります。各性能の指針については＜指針（案）の構成＞に示します。

3 | 性能を確保するための具体的手法や認定基準については、性能毎に、適合する既存制度を活用します。既存制度のない性能については、今後の制度策定に向け、「今後の検討内容について・未整備活用制度の素案」にその素案を示します。

4 | 指針（案）は、モデル地区において試行的に運用し、将来的には他の地域への展開、他用途の建築物への展開を予定しています。

本指針（案）の特徴として、次世代郊外まちづくりが目指す持続可能なコミュニティ実現のために、建築においても地域に貢献する機能を求める、という点があります。このため、従来の建築基準の枠を超えた機能や、建築の際に定める民間企業・住民の取組みなどのソフト面の要素も、認定基準として設定しています。



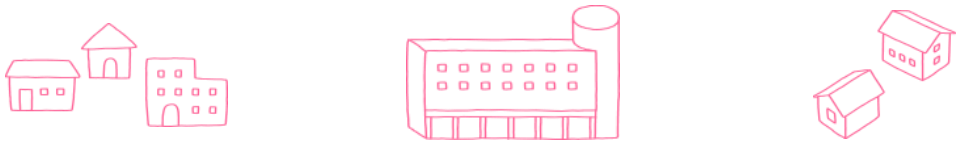
指針（案）の構成

基本的な建築性能

次世代郊外まちづくりにふさわしい建築物（集合住宅）に求める建築性能（配慮すべき事項と備えるべき機能）の指針と、その性能を誘導する活用制度を示します。

基本的な建築性能は、A 環境、B エネルギー、C 長期住宅、D 防災の 4 項目です。標準レベルと優良レベルの2段階レベルで評価します。

※　D 防災の性能を評価する活用制度については、新たな基準（指針）を検討。



性能	性能指針	活用制度	レベル
A 環境	建物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮の取組みを行っている住まい	CASBEE 横浜（建築環境総合性能評価システム）による **ランクA以上**	**標準**
	・地球温暖化対策 ・ヒートアイランド対策 ・省エネ設備の導入 ・長期住宅化対策 ・まちなみ、景観への配慮 ・分散型電源の導入	CASBEE 横浜（建築環境総合性能評価システム）による **ランクS以上**	**優良**
B エネルギー	エネルギーの効率化及び電力需要の抑制による無理のない節電を図る住まい ・マンション全体のエネルギー管理 ・電気逼迫時の節電要請や節電行動を促す電気料金の仕組み ・創･蓄エネルギーの連携、遠隔家電制御などの省エ運用設備対応	スマートマンション評価制度（経済産業省）に**準拠** **★（星1つ）以上**	**標準**
		スマートマンション評価制度（経済産業省）に**認定** **★★★（星3つ）以上**	**優良**

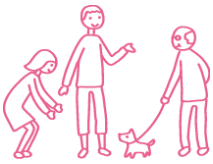
C **長期住宅**	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住まい ・長期にわたり使用するための構造及び設備 ・居住環境等への配慮 ・一定面積以上の住戸面積 ・維持保全の期間、方法の計画	長期優良住宅 （横浜市）に**準拠**	**標準**
		長期優良住宅 （横浜市）に**認定**	**優良**
D **防災**	災害に備えのある安心できる暮らしと、災害時にまちに貢献する良質な住まい ・防災や災害に配慮した住宅性能 ・災害から一定期間、自宅にて被災生活を継続できる機能	既存制度なし （今後の検討内容について・未整備活用制度の基準素案参照 D：防災（案）の**必須**に該当	**標準**
		既存制度なし （今後の検討内容について・未整備活用制度の基準素案参照 D：防災（案）の**必須＋推奨 2 つ以上**	**優良**

地域に貢献する建築性能

地域の特性に応じて、地域に貢献する建築性能の指針とその建築性能を誘導する活用制度を示したものです。

地域に貢献する建築性能は、E シニア、F 子育て、G コミュニティ、H 地域防犯の 4 項目で評価し、こちらは優良のみの1段階で評価します。

※　E,G,H の性能を評価する活用制度については、新たな基準（指針）を検討。



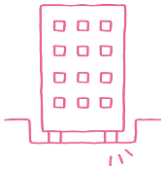
性能	性能指針	活用制度	レベル
E シニア	介護が必要になっても地域の中で安心して住み続けられる住まい ・介護や医療サービスを必要とするようになっても住み続けられるしくみ ・生活支援サービスを提供する専門員の常駐・派遣	既存制度なし （今後の検討内容について・未整備活用制度の基準素案　参照 E：シニア（案）の**必須＋推奨1つ以上**	**優良**
F 子育て	環境に配慮した子育てに優しい住まい ・住戸面積／バリアフリー／遮音性　他　の確保 ・地域向け子育て支援施設の併設	子育て支援施設　　認定マンション（横浜市）に**認定**	**優良**
G コミュニティ	多世代が交流し、地域の人々といきいきと過ごせるような住まい ・子育て世代や高齢者等の多世代がともに生活する住まい ・居住者間の交流や地域の住民との交流が育まれる住まい ・地域の交流スペースを設置している住まい	既存制度なし （今後の検討内容について・未整備活用制度の基準素案　参照 G：コミュニティ（案）の**必須＋推奨1つ以上**	**優良**
H 地域防犯	安心して暮らせるまち・住まい ・地域に貢献する防犯機能 ・行政・地域住民との相互協力のしくみ	既存制度なし （今後の検討内容について・未整備活用制度の基準素案参照 H：地域防犯性能（案）の**必須＋推奨 2 つ以上**	**優良**

指針（案）を受けた住まいの例

指針（案）に沿った建築計画を検討する際には、4 つの「基本的な建築性能」に、4 つの「地域に貢献する建築性能」を選択し、組み合わせます。認定には、基本的な建築性能がすべて標準レベル以上であることが必須条件です。「地域に貢献する建築性能」は、立地や地域課題に応じて必要な機能を組み込んでいる建物に認められます。これにより、建物や地域毎に多様な住まいの展開が考えられます。下記に、組み合わせの例を示します。

住まい例 1　次世代郊外まちづくりの基本的な住まい

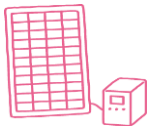
4つの「基本的な建築性能」を標準レベルで組み込んでいる基本的な住まい。建物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和や緑化対策などを行っている。



性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	
B エネルギー	○	F 子育て	
C 長期住宅	○	G コミュニティ	
D 防災	○	H 地域防犯	

○：標準レベル　◎：優良レベル

住まい例 2　環境と防災に配慮した住まい



平常時には温室効果ガスの削減量が大きい低炭素なまち、非常時には自立性の高いまちを実現するために、省エネルギー運用を支えるスマートソリューションを導入した住まい。パッシブデザインをはじめ、高効率で省エネ性の高い燃料電池等の設備の採用や、太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーの導入、蓄電・蓄電器の整備、居住者の省エネ行動促進につながるエネルギーマネジメントシステムの構築、蓄電池としての活用も含めた次世代型自動車の導入などにより、高い環境性能を実現。

性能	判定	性能	判定
A 環境	◎	E シニア	
B エネルギー	◎	F 子育て	
C 長期住宅	○	G コミュニティ	
D 防災	◎	H 地域防犯	

○：標準レベル　◎：優良レベル

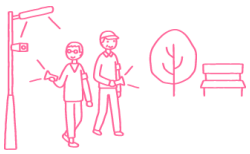
住まい例
3 長期住宅に対応した住まい

建物を長期的に使用するための構造及び設備として、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性や地震時の安全性、強風時の居住性向上等に配慮した整備を行っている住まい。これらの性能を確保する設備の積極的な導入のほか、地域の景観への配慮など、良好な地域環境を保つための施策を実現。

性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	
B エネルギー	○	F 子育て	
C 長期住宅	◎	G コミュニティ	
D 防災	○	H 地域防犯	

○：標準レベル　◎：優良レベル

住まい例
4 防災・地域防犯に配慮した住まい



住まいとしての防災性の向上と防災活動の充実、地域ぐるみの防犯を実現するために、災害発生時の安全性の確保・災害発生後の生活性能維持に配慮した建物機能を備えている。また、日常的な防災・防犯活動の計画を整備している。建物の非構造部材を含めた耐震性と、災害時の備蓄に加え、停電時にも起動可能な設備を導入し、エネルギーセキュリティの向上を実現。避難場所の確保や防災活動、防犯カメラの設置や防犯地域活動の計画及びその活動への取組みを行っている。

性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	
B エネルギー	○	F 子育て	
C 長期住宅	○	G コミュニティ	
D 防災	◎	H 地域防犯	◎

○：標準レベル　◎：優良レベル

住まい例
5 多世代に対応した住まい

世代を問わず、全ての人が安心して、自由に、様々な活動に参加できるまちを実現するために、ソフト・ハードの両面の取組みを行っている住まい。

障害理解、思いやりの醸成などの活動と、誰もが安心して利用できる施設の整備やコミュニティ空間の充実、ユニバーサルデザインを採用した設備の導入など、ソフト・ハードとも充実している。

性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	◎
B エネルギー	○	F 子育て	◎
C 長期住宅	○	G コミュニティ	◎
D 防災	○	H 地域防犯	

○：標準レベル　◎：優良レベル

住まい例
6 子育てに対応した住まい

一定の広さを確保した住戸面積やバリアフリー化、遮音性の確保により子育てにやさしい住まいとして整備する。また、保育所をはじめとした地域向け子育て支援施設を併設するなど、子育て世帯の住環境の向上に寄与する取り組みを行っている。

子どもの安全を守る住宅プランや設備面での配慮、地域ぐるみの見守りによる防犯への配慮などにより、安心して子育てができる住まいを実現。

性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	
B エネルギー	○	F 子育て	◎
C 長期住宅	○	G コミュニティ	◎
D 防災	○	H 地域防犯	◎

○：標準レベル　◎：優良レベル

住まい例
7 地域コミュニティの維持を図るための取組みを促す住まい

建物の居住者・利用者と地域住民との交流機会の充実を実現するために、地域コミュニティを育む環境を整備。地域住民と交流できる集会場・広場等の空間整備や、地域イベント等の計画支援のしくみを取り入れることで、継続的な地域交流を促す住まい。

性能	判定	性能	判定
A 環境	○	E シニア	
B エネルギー	○	F 子育て	
C 長期住宅	○	G コミュニティ	◎
D 防災	○	H 地域防犯	

○：標準レベル　◎：優良レベル

今後の検討内容について

本指針（案）については、2013年度のスマートコミュニティ推進部会での議論を踏まえ、内容の精査、活用制度との整合等を図りながら更新していきます。
また、横浜市が主体となり、スマートコミュニティ部会において、引き続き下記の項目について検討を行っていきます。

指針（案）の制度化（認定制度等）と制度活用メリットの検討

認定等の制度化を目指すとともに、認定を行うメリットについて検討。

- 制度を活用した物件のPR方法
- 住宅購入者の住宅ローンの金利優遇
- 制度活用に対するインセンティブ（市街地環境設計制度との連携（容積緩和）等）
- 環境性の高い機器や、防災性の高い機器の採用に対する助成金等
- 認定機関、認定評価方法の検討（活用制度の申請一元化、経年評価・更新制度等）

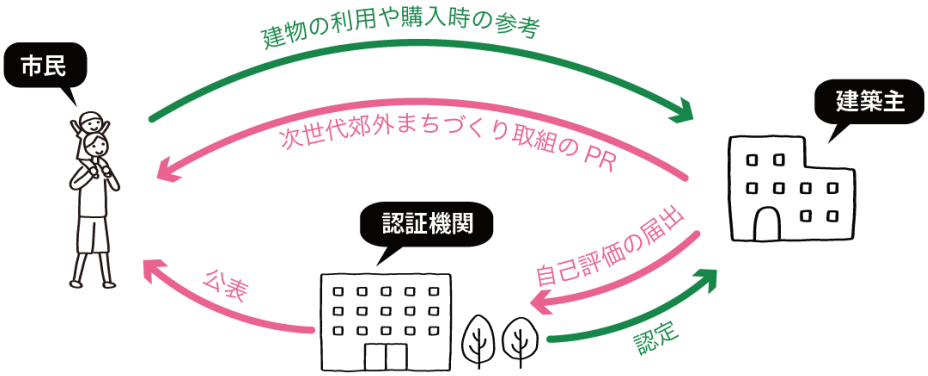
制度対象の検討

集合住宅以外の用途の建築物について、どの範囲までを対象とする必要があるか検討。

指針（案）にもとづく性能評価の届出／認定

指針（案）に従って建築計画を策定した後、建築主は認証機関へ自己評価を提出し、認定を受けます。認定を受けた建築物は、次世代郊外まちづくりのHPに掲載されるなど、次世代郊外まちづくりの推奨する性能を満たしていることをPR出来ます。市民の皆さまは建物の利用や購入検討の参考として活用することが出来ます。

指針（案）の届出／認定イメージ



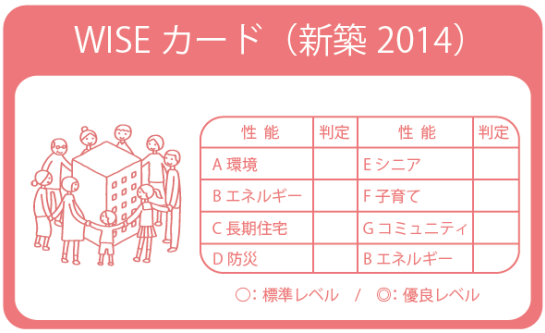
▶ 指針(案)に定める性能の届出／認定によるメリット

・市民が建物(集合住宅等)を利用、購入する際の参考

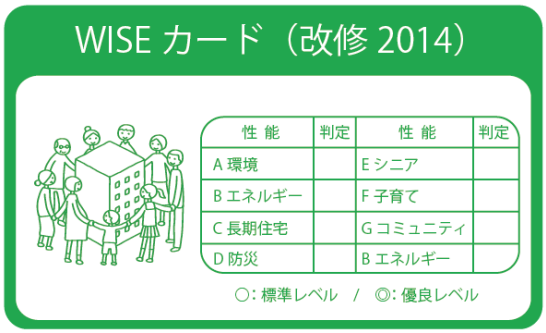
・建築主の取組みPR

WISE カード

認定を受けた建築物には、認定を証明する WISE カードの交付を検討します。



新築カード(案) ピンク



改修カード(案) グリーン

未整備活用制度の基準素案

D:防災(案)

※ 「防災」とは、大地震において倒壊を免れた建物の中で生活を継続するための性能をいう。

※ 震災後の生活性能維持に関する項目は、「生活継続可能日数」「継続利用可能性」「生活継続の利便性」に関する項目に分類する。

項目		計画目標	必須	推奨	参考方策
①防災力の向上	日常の防災活動に関する項目	マンション内防災力強化施策の実施 年に1回以上防災訓練 防災アクションプランの策定	○		
		地域貢献活動強化施策の実施 地域防災リーダーとの連携 地域防災リーダーの配置(取得)	○		
②発災時の安全性の確保	建物の構造に関する項目	耐震性の確保 住宅性能評価「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」等級1以上 〃「耐震等級(構造躯体の損傷防止)」等級1以上	○		
		耐火性の確保 耐火建築物であること 延焼の恐れのある部分を有する場合、 住宅性能評価「耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部)」等級2以上 〃「耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部以外)」等級4以上	○		
		建築二次部材の耐震性の確保		○	玄関扉の開閉障害防止 住戸内の家具の移動転倒防止用下地の設置

項目			計画目標		必須	推奨	参考方策
			備蓄日数	グレード			
③震災後の生活性能維持	生活継続可能日数に関する項目	電力	3日	共用部の照明・コンセント利用可能 専有部は不可 ⇒下記項目の電力確保 照明（共用部）・給水ポンプ 消火ポンプ・エレベーター×1台 コンセント（共有部）		○	非常用発電機の大型化 非常用発電機の間欠運転 停電対応型のガスコージェネ レーションシステムによる電 力供給 蓄電池 太陽光発電 電力の二方向引き込み
		上水	3日	共用部でトイレのみ給水 飲料水は、各戸でペットボトル等により確保 ⇒33L/日×人数×日数分の上水確保		○	受水槽の大型化 雨水利用・二系統給水 消火配管の臨時仮設利用 地下水の利用 河川水の臨時利用 建物引き込み管の継手
		備蓄	3日	住民全員分の食糧が配布される ⇒下記項目の備蓄確保 最長歩行距離5層以内に備蓄倉庫 倉庫面積：0.032m²/人×人数×日数 簡易トイレ：1基/75人		○	備蓄倉庫の設置 食料・飲料水の備蓄 簡易トイレの備蓄 マンホールトイレの設置
	継続利用可能性に関する項目	ガス（給湯・調理）	3日	給湯を使用できる		○	集会所へのコージェネレーションシステムの導入 太陽熱利用による給湯
				調理（炊出し等）できる		○	電力停止時も利用できるガスコンロの設置 非常用カマドの設置
		エレベーター	3日	エレベーター1台使用可能 ⇒耐震クラスA 300gal以下で自動復旧		○	機器等固定の強化 自動復旧運転プログラム
	生活機能の利便性に関する項目	情報		各住戸（若しくは各階ホール）に災害後の生活支援情報提供 ⇒住宅情報板に管理室等から交通状況や食料等の配布情報や、災害情報等を提供		○	インターホンシステムの活用 住宅用自動火災報知システムの活用

E:シニア(案)

※　「高齢者(シニア)の方に配慮した住まい」とは、介護や医療サービスを必要とするようになっても住み続けられる住まい、生活支援サービスを提供する専門員の常駐または派遣されてくる住まいをいう。

※　高齢者に配慮した住まいを実現するための項目は、「生活支援サービス」と「設備」に分類する。

項目	計画目標	必須	推奨	参考方策
生活支援サービス	生活支援サービスの提供(種類・内容)・専門員の配置		○	状況把握サービス、生活相談サービス、配食サービス、買物サポート、ごみ出し、電球交換
設備	高齢者の見守り		○	システムの活用、専門員による見守り、居住者間の見守り
	高齢者用の収納スペースの確保	○		
	介護や医療を必要とするようになっても生活し続けることができる設計・設備	○		建物へのアプローチ誘導、建物内の段差、廊下の幅、共用部および居室内の手すり、緊急通報装置の設置

G:コミュニティ(案)

※　「コミュニティの形成に配慮した住まい」とは、多世代がともに生活する住まい、居住者間の交流や地域の皆さまとの交流が育まれる住まい、地域の交流スペースを設置している住まいをいう。

※　コミュニティの形成に配慮した住まいを実現するための項目は、「建物の機能」と「取組み」に分類する。

項目	計画目標		必須	推奨	参考方策
建物の機能	人々が気軽に利用できる交流スペース等の計画(設計)	居住者用	○		交流スペース、共同リビング
		地域開放対応		○	
取組み	コミュニティ形成を期待できる取組		○		多世代が参加できる祭等のイベント、高齢者による地域児童を対象とする学習塾・遊び場、高齢者による料理教室
	コーディネータの配置			○	
	コミュニティ運営協議会の設置		○		

H:地域防犯(案)

※　「地域防犯」とは、身近な犯罪を防止し、地域住民が安全に、安心して暮らすための性能をいう。

※　安全で安心して暮らせるまちづくりを実現するための項目は、「自主防犯活動の活性化」「犯罪の防止に配慮した生活環境の整備」「市、住民、事業者等の責務及び相互協力」に関する項目に分類する。

項目	計画目標		必須	推奨
地域防犯性能の向上	自主防犯活動の活性化	防犯パトロールの実施		○
		スクールガード活動の実施		○
	犯罪の防止に配慮した生活環境の整備	道路照明等の整備	○	
		街頭防犯カメラの設置	○	
		防犯情報発信設備(掲示板、TV など)の設置		○
		防犯ミラーの設置		○
	市、住民、事業者等の責務及び相互協力	子ども 110 番の家の登録		○
		防犯パトロール活動組織の登録		○

▶　「子ども 110 番の家」の登録

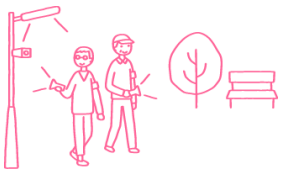
神奈川県警が活動支援しているもので、子どもや女性、高齢者等、地域住民が「誘拐や声かけ、ひったくり、ストーカー」など、何らかの犯罪被害に遭い、または、遭いそうになって助けを求めてきた場合などに、「子ども 110 番の家」において、その様な人たちを、保護するとともに、警察、学校、家族等へ連絡する措置を行うボランティア活動を推奨する。「子ども 110 番の家」では、事前の登録といつでも子ども等が避難してきても対応できるように、家族の方や従業員の方々などにも、子ども 110 番の家マニュアルを徹底する必要がある。

http://www.police.pref.kanagawa.jp/mes/mesd0129.htm

▶　「防犯パトロール活動組織」の登録

「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例」に基づく指針に対するボランティア活動で、管理組合等を中心とした自主防犯活動の推進と管轄警察署との連携など自主防犯体制の確立と活動の実施。それにともなう団体の登録を推奨する。

http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f707/p11328.html



参考資料：モデル地区における指針（案）の活用

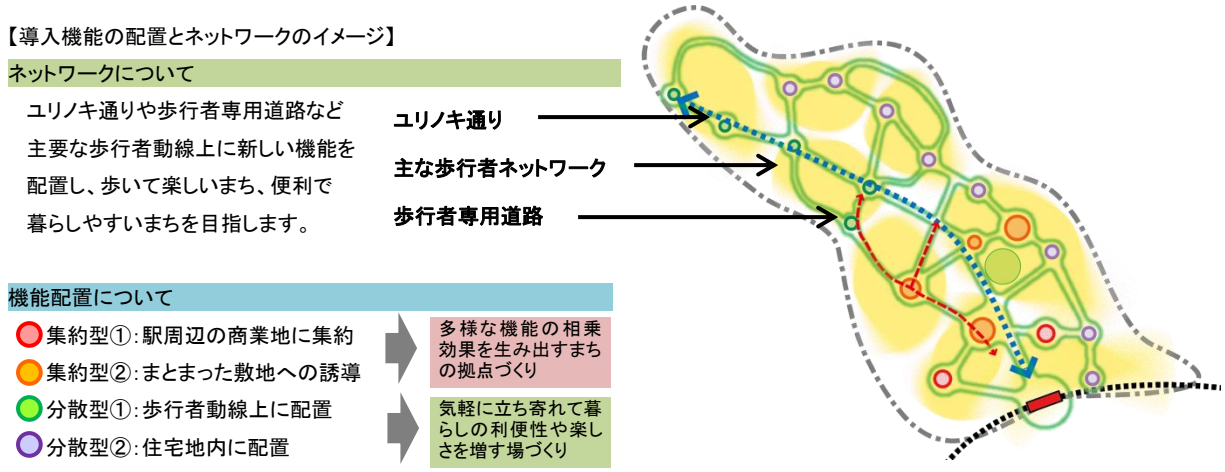
モデル地区では、基本構想に基づき、建築・土地利用などの観点から捉えたまちづくりの「目標」・「指針」として、『暮らしと住まいのグランドデザイン―モデル地区（たまプラーザ駅北側地区）編―』（以下、グランドデザイン）を 2013 年 12 月に策定しました。

本指針（案）を活用する際には、「基本的な建築性能」を確保するとともに、グランドデザインで示された機能配置の戦略や空間戦略に基づいて「地域に貢献する建築性能」を選択するなど、建築物や施設の建築性能を誘導していきます。

モデル地区整備の基本的な考え方（グランドデザインより抜粋）

▶ 機能配置の戦略

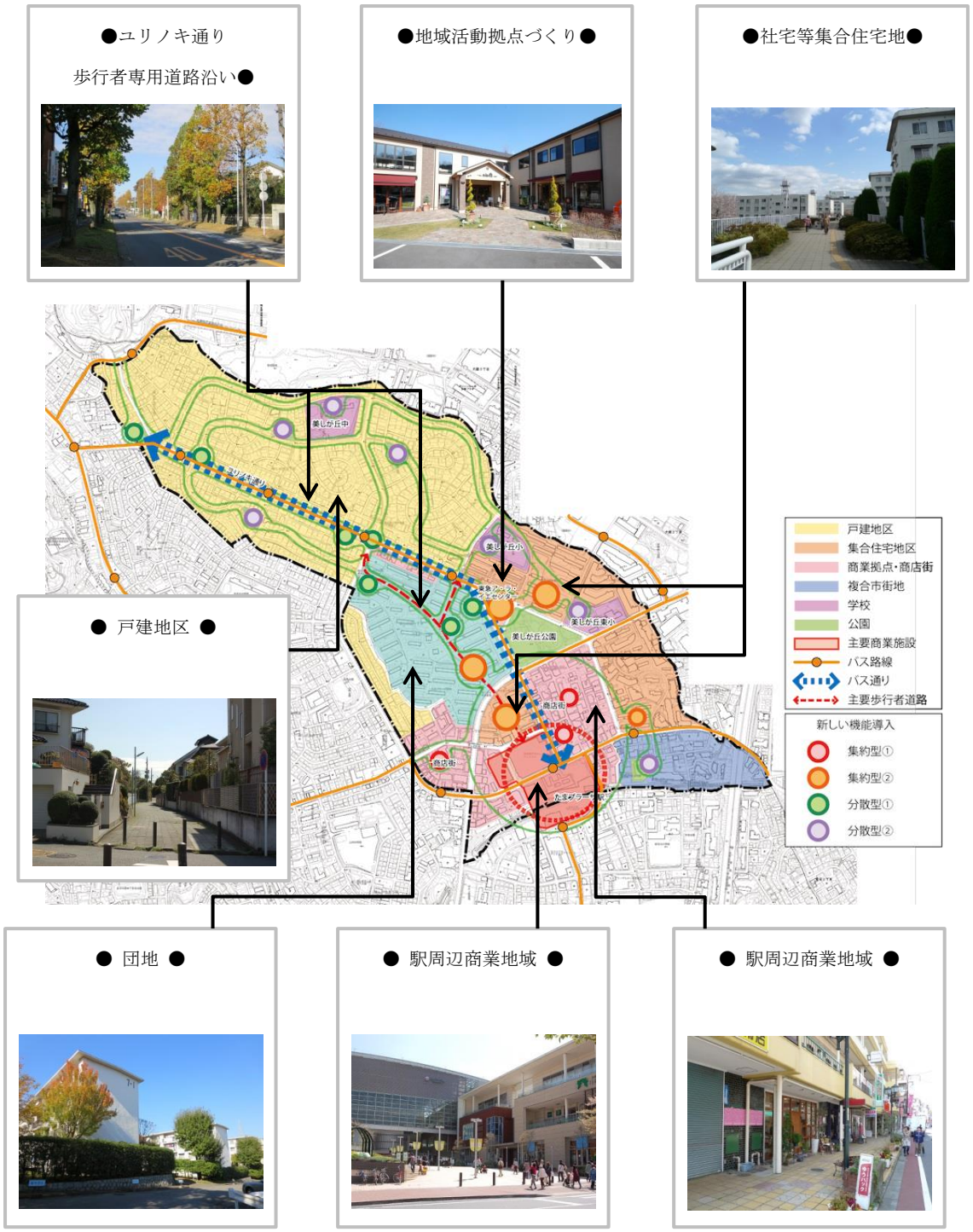
これから必要となる多様な機能について、出来る限り複合的に集約させていくことで、それぞれの機能の相乗効果をもたらし、多様な人々が利活用し、多彩な交流が生まれる場となるように誘導・配置を考えていきます。



機能配置の戦略

▶空間戦略

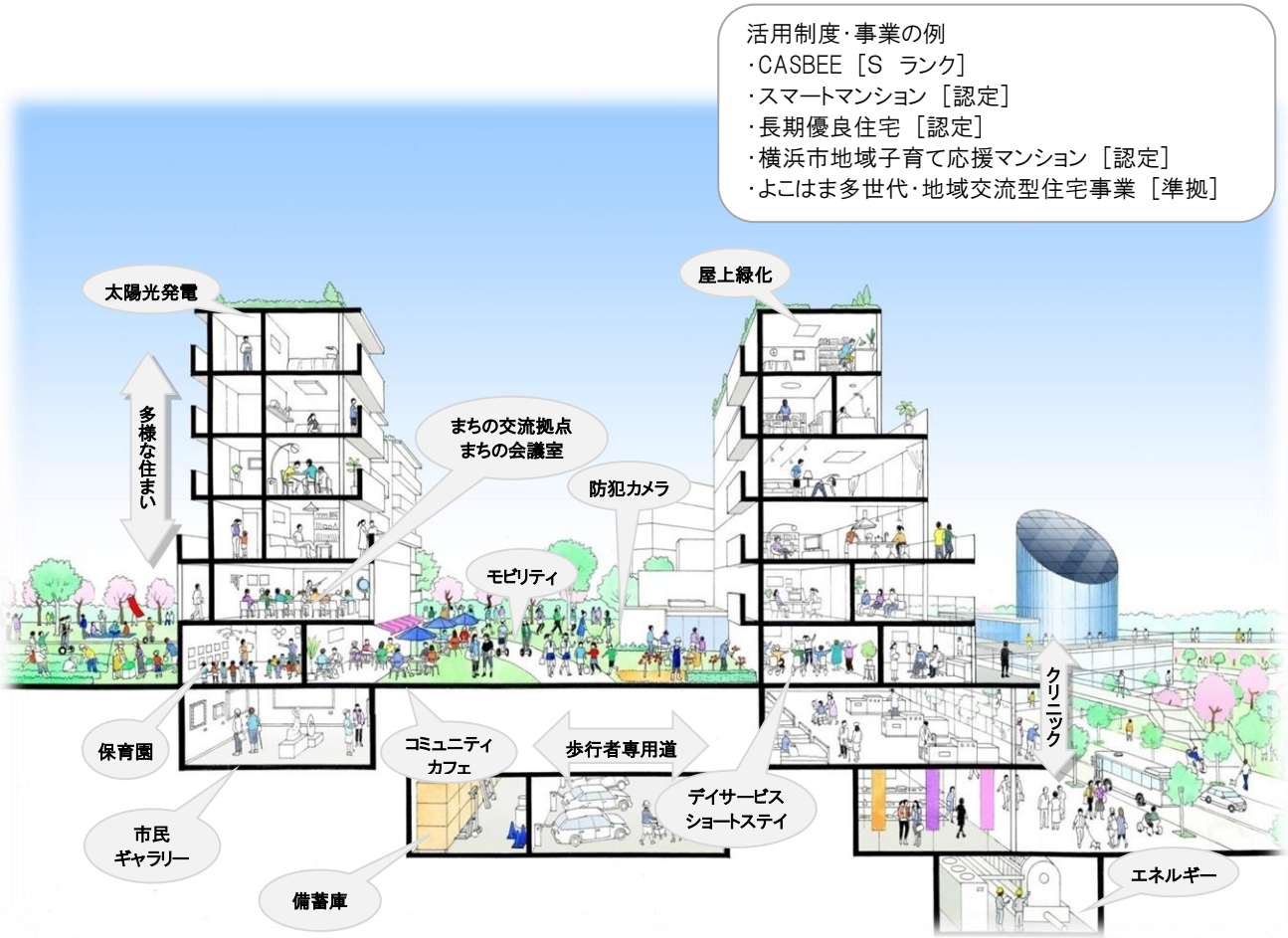
モデル地区の空間を、駅周辺、商店街、団地、社宅等集合住宅地、戸建地区などに区分しそれぞれの地区の方向性や、新しい機能の配置を示し、沿道に楽しく快適に歩けるような機能を配置、賑わいを醸成していきます。



空間戦略

モデル地区における地域特性に配慮した集合住宅のイメージ

グランドデザインで「社宅等集合住宅地」に定められたエリアへの建設を想定した住宅のイメージを示します。ここでは、指針（案）に示した「基本的な建築性能」と「地域に貢献する建築性能」の全8項目に対応しています。



A：環境	B：エネルギー	C：長期住宅	D：防災
・LED ・太陽光、太陽熱利用システム ・高効率給湯機器 ・EV 充電器 ・擁壁緑化 ・DR ・ｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ ・蓄電池 など	・MEMS、HEMS ・創蓄連携 など	・更新性への配慮 ・劣化低減策 ・維持保全期間 など	・3 日間のバックアップ ・災害時の安全 ・停電時対応可能設備 など
E：シニア	**F：子育て**	**G：コミュニティ**	**H：地域防犯**
・見守りサービス ・医療・介護サービス など	・保育施設 ・公開広場・公園 など	・集会施設 ・防災広場 ・EV サイクルシェア など	・防犯カメラ設置 ・地域防犯への取組み など

指針（案）を導入した住宅のイメージ

次世代郊外まちづくりプロジェクト
http://jisedaikogai.jp/
「次世代郊外まちづくり基本構想 2013」は
下記サイトよりダウンロードできます。
http://jisedaikogai.jp/machizukuri2013/

問い合わせ　横浜市建築局企画課
TEL:045-671-3628　　FAX：045-664-7707
お問い合わせ時間　8：45～17：15
（月～金　土・日・祝日を除く）
発行　横浜市／東京急行電鉄株式会社　　2014 年 3 月