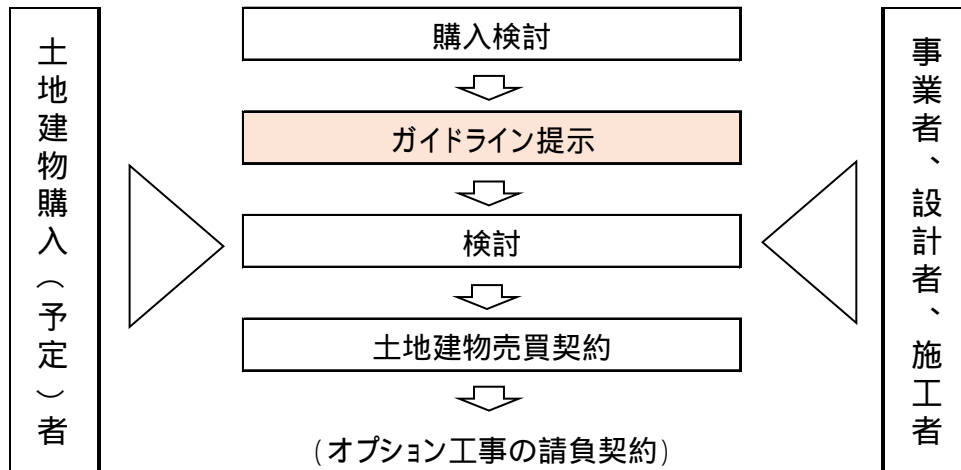


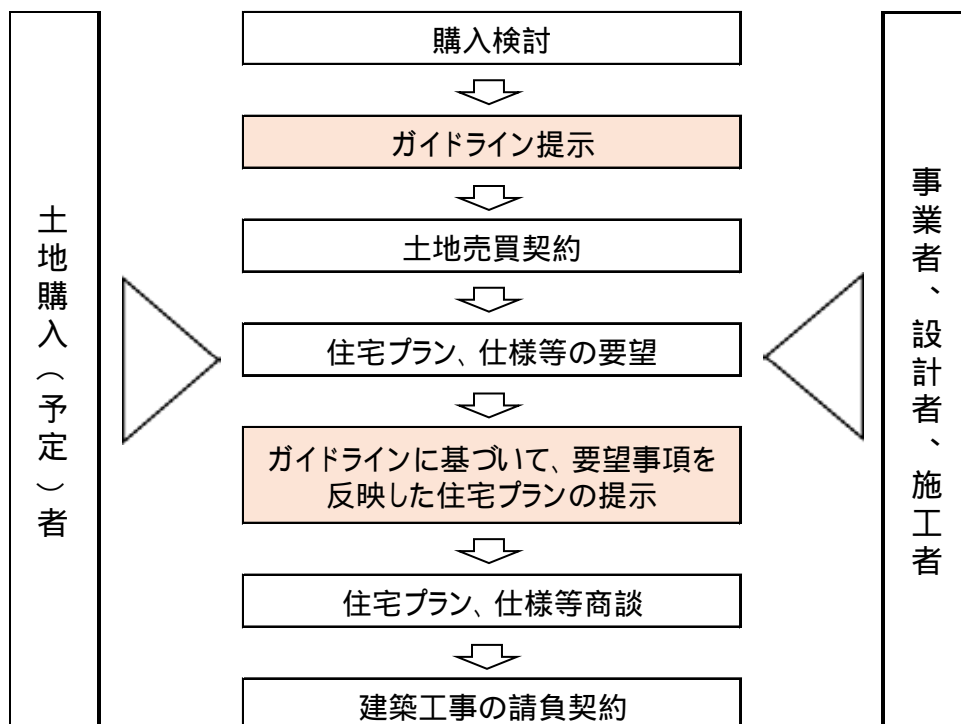
## (仮称)戸建住宅まちづくりガイドラインを使用した販売イメージ

次ページ以降に示す(仮称)戸建住宅まちづくりガイドライン(素案)を使用した販売を検討しておりますが、その販売の流れのイメージを以下に示します。

## 【建売住宅】



## 【条件付き宅地】



同ガイドライン(素案)は、その目的は堅持しつつ、目次構成に記載しています内容の表現や構成については、今後の検討に応じて変更致します。

# (仮称)吹田円山町開発事業 (仮称)戸建住宅まちづくりガイドライン(素案)

## 【まちづくり編】

### 目 的

まちづくり計画時の考え方や本住宅地の環境価値などを整理し、居住者及び関係者(販売、設計)で共有すること。

### 目次構成

ガイドラインの目的と位置づけ

円山町住宅地の計画理念、コンセプト

～持続可能な環境価値をつくるパッシブデザイン～

円山町住宅地の歴史、環境価値

日生グラウンド、風・日当たり・周辺の豊かな緑など

環境価値を活かした公共用地のパッシブデザイン

道路計画・・・風の道、神社の緑の景観軸、エントランス通り、コミュニティ通りなどコンセプト

中央並木による緑陰形成、保水性舗装など

公園計画・・・公園配置の考え方、植栽配置・樹種の考え方など

インフラ計画・・・無電柱化、共同溝の構造、雨水貯留など

集会所計画・・・導入技術の解説など

環境シミュレーション

・・・風・熱シミュレーションの図と解説

法的規制事項

建ぺい率、外壁後退ライン、緑化率など

(風致地区違反事項を明記)

資産をつくる住宅内公共空間のパッシブデザイン共通仕様

公共用地と宅地内の公共空間が一体となったパッシブなまちをつくるという考え

法的な規制はないが、宅地分譲・住宅建築時に必ず導入し、居住者の理解・協力を促す。

## 【設計編】

### 目的

建売住宅、注文住宅の設計時に考慮する基準とその考え方、および導入が効果的な技術について、営業販売担当、設計担当、および居住者で共有すること。

### 目次構成

ガイドラインの目的と位置づけ

円山町住宅地の計画理念、コンセプト

～公共空間と一体となったパッシブな住宅～

風・熱・光を活かしたパッシブデザインの考え方

全体の風環境シミュレーションを踏まえたエリアごとのパッシブ環境分析

「通風に配慮が必要な住宅」

「両面道路で優位な住宅」

「公園を活かす宅地」など

街区～住宅が一体となったパッシブデザインガイドライン

東西道路＋ボンエルフ街区

公園沿い街区

エントランス街区など

(それぞれの考え方、隣棟間距離、シミュレーション結果)

モデル住宅のパッシブデザイン

- ・環境を最大限に享受し、暮らしの魅力を高めるモデルプラン
- ・シミュレーションによる効果予測(通風、日照、熱を加味した省エネ効果)
- ・その他のモデルプラン(公園沿い、ボンエルフ沿いなど)

## 【暮らし編】

### 目 的

居住者がパッシブ環境を最大限享受しながら、暮らしていくにあたって守るべきルールや暮らしのヒント、効果などについて、まち全体の居住者で共有すること。

### 目次構成

ガイドラインの目的と位置づけ

円山町住宅地の計画理念、コンセプト

～自然に親しみ、健康で快適なパッシブライフ～

季節に応じたパッシブな暮らし方の紹介（以下、例）

春～初夏・晩夏～秋

樹木が影をつくり、涼しい庭で過ごしたり、緑陰で涼しい裏庭を通った卓越風を家の中に取り込んで、暮らす。

盛夏 朝や夕刻にうち水をして熱を冷まし、すだれなどで日射を遮りながら、暮らす。

冬 太陽光の日射熱を住宅地内にうまくとり入れながら、ヒートショックのない、高気密高断熱の住宅で健康に暮らす。

快適で財布にやさしい暮らし方のヒント（以下、例）

・ライフスタイル別の省エネの工夫

・創エネ・省エネ等設備の特徴や省エネに向けた上手な使い方

まち全体でパッシブな暮らしを守り、育むための心がけ

（以下、例）

緑を育てる 公園や宅地内の緑を残す、手入れする。

外に開く 気持ちのよい屋外空間をつくる。

沿道植栽などみんなで誇れるまちなみをつくる。

情報を活かす HEMSデータを活かして、より良い暮らしをみんなで作る。

みんなで使う 集会所の使い方、運営ルール  
公園の使い方、利用ルール