

## 参考資料 1

### 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものです。

住宅の品質又は性能に関し、住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の市民の住生活の基盤となる良質な住宅のストックの形成を誘導します。

表 住宅性能水準

	項目	内容
基本的機能	居住室の構成等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。</li> <li>専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。</li> <li>世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。</li> </ul>
	共同住宅における共同施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。</li> <li>バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。</li> <li>集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。</li> <li>自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。</li> </ul>
居住性能	耐震性等	想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	防火性	火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	防犯性	外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
	耐久性	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	維持管理等への配慮	設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	断熱性等	快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	室内空気環境	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	採光等	窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	遮音性	隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	高齢者等への配慮	加齢等による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
その他	家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。	
外部性能	環境性能	自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	外観等	外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 参考資料 2

### 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。

地域における居住環境に関し、居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、市民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を誘導します。

表 居住環境水準

項目		内容
安全・安心	地震・大規模な火災に対する安全性	地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
	自然災害に対する安全性	出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
	日常生活の安全性	生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
	環境阻害の防止	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
美しさ・豊かさ	緑	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
	市街地の空間のゆとり・景観	住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
持続性	良好なコミュニティ及び市街地の持続性	バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
	環境負荷への配慮	環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。
日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
	ユニバーサルデザイン	高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 参考資料 3

#### 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。(住生活基本計画(全国計画)別紙4)

単身者 25 m <sup>2</sup> 2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数が(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

**誘導居住面積水準**

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなっている。(住生活基本計画(全国計画)別紙3)

1. 一般型誘導居住面積水準	単身者	55 m <sup>2</sup>
	2人以上の世帯	25 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m <sup>2</sup>
2. 都市型誘導居住面積水準	単身者	40 m <sup>2</sup>
	2人以上の世帯	20 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m <sup>2</sup>

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数が(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

笠間市住生活基本計画策定委員会 委員名簿

※敬称略

氏 名	所属	備考
赤 津 征	笠間市商工会 会長	
上 野 眞	笠間市商工会 副会長（不動産業）	
梅 崎 孝臣	社会福祉法人 笠間市社会福祉協議会 会長	副委員長
岡 野 博之	笠間市区長会 会長	
小場瀬 令二	筑波大学 教授	委員長
小 林 孝子	一般公募	
江 原 秀明	茨城県土木部都市局住宅課長	
小松崎 登	笠間市市長公室長	
小松崎 栄一	笠間市福祉部長	
仲 田 幹雄	笠間市都市建設部長	

笠間市住生活基本計画

平成24年3月

発行 茨城県笠間市

編集 笠間市都市建設部都市計画課

〒309-1792 笠間市中央三丁目2番1号

TEL 0296-77-1101 (代表)

URL <http://www.city.kasama.lg.jp/>