

## 参考資料

## 1 住宅・居住環境に関する水準

以下の4つの住宅・居住環境に関する水準は、平成28年3月18日に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において定められています。

### 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あり、その内容は以下のとおりとする。

#### 1 基本的性能

##### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住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。
- ② 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。
- ③ 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。

##### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

#### 2 居住性能

##### (1) 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。

##### (2) 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。

##### (3) 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。

##### (4) 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。

##### (5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 高齢者等への配慮

加齢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。

(11) 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。

3 外部性能

(1) 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。

(2) 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。

出典：住生活基本計画（全国計画）

## 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る。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (1) 安全・安心

- ① 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。
- ② 自然災害に対する安全性
  - ・津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ③ 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。
- ④ 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。

#### (2) 美しさ・豊かさ

- ① 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。
- ② 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。

#### (3) 持続性

- ① 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。
- ② 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。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ① 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。
- ② ユニバーサルデザイン
  - ・高齢者、障害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。

出典：住生活基本計画（全国計画）

## 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の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る。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、「住宅性能水準」の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

## (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$

## (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$

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歳未満の者は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。

2 世帯人数（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。

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、各個室に専用のミニキッチン、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

出典：住生活基本計画（全国計画）

## 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、「住宅性能水準」の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10m<sup>2</sup>×世帯人数+10m<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歳未満の者は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。

2 世帯人数（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。

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、各個室に専用のミニキッチン、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

出典：住生活基本計画（全国計画）

## 2 居住誘導区域

### (1) 基本的な考え方

「青森市立地適正化計画」では、市内を東西に広がり降雪期においても定時性が確保されている鉄道と、公営企業である青森市営バスを含めたバス網を有する本市の強みを活かし、民間の集合住宅や宅地開発等の立地の促進を図る居住誘導区域を、公共交通の沿線に設定することにより、沿線の人口密度を維持し、持続可能な公共交通網の形成を目指すとともに、公共交通の利便性が高く快適に暮らせるまちづくりを推進しています。

なお、居住誘導区域の設定が適切ではない区域として、防災・減災の観点から「災害の発生の危険性が高い場所」、地区ごとの都市機能の役割分担の観点から「工業専用地域・臨港地区」、自然の保全の観点から「大規模な公園等」は、居住誘導区域に含めないこととしています。

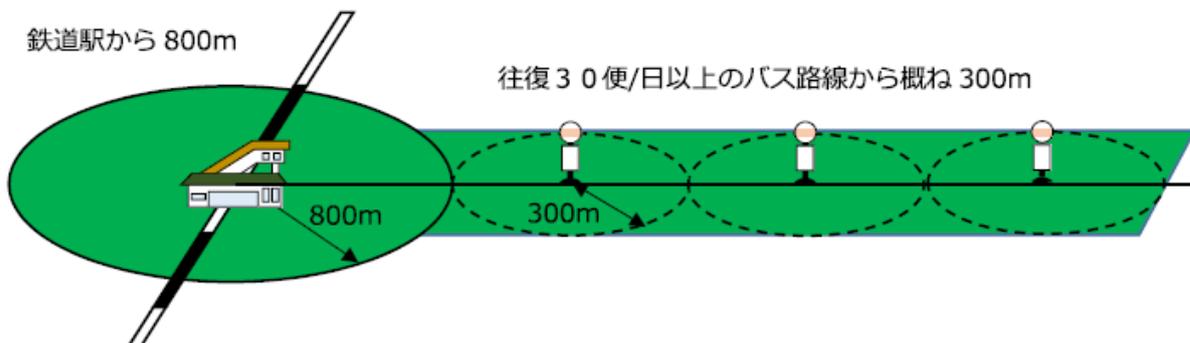
### (2) 居住誘導区域とする区域

居住誘導区域の設定に当たっては、高齢化の進行を見据え、高齢者が徒歩で移動できる範囲を考慮するとともに、多雪都市である本市の特徴を踏まえ、冬期を含め、鉄道駅やバス停留所などへ徒歩で移動できる範囲として、以下のとおり、居住誘導区域を設定しています。

【居住誘導区域とする区域】

設定方針

- ・公共交通の沿線 鉄道駅から800m、日往復30便以上のバス路線から300m
- ・「第2期青森市冬期バリアフリー計画」に基づく重点整備地区・誘導地区



参考-図1「居住誘導区域イメージ図」



参考-図2「第2期青森市冬期バリアフリー計画における重点整備地区・誘導地区」

(3) 居住誘導区域の設定が適切ではない区域

居住誘導区域の設定に当たっては、災害の発生の危険性が高い場所や、工業専用地域、臨港地区などの工業系の土地利用が主な地域、大規模な公園等については、居住誘導区域の設定が適切ではないため、居住誘導区域には含めません。

【居住誘導区域の設定が適切ではない区域】

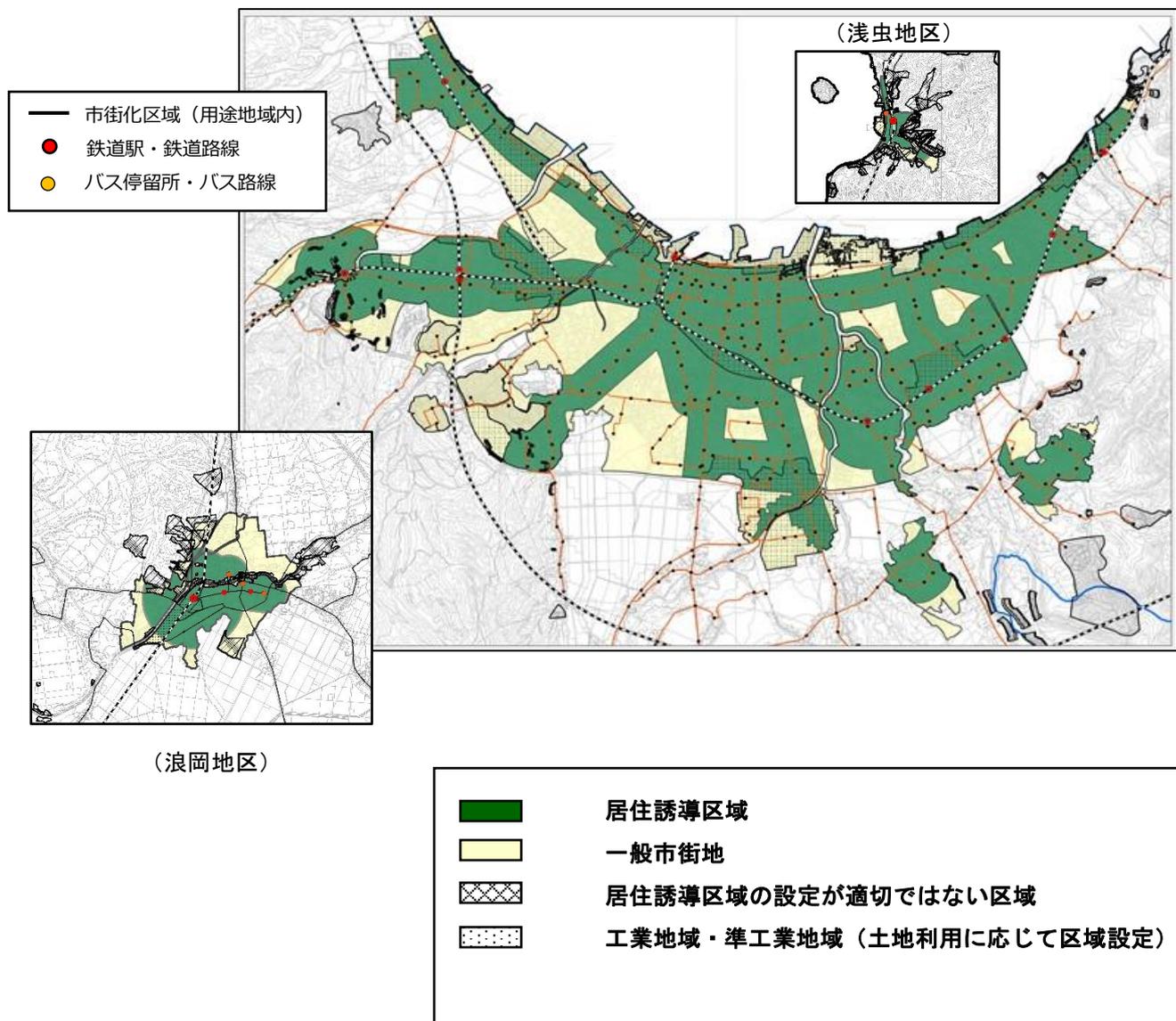
① 災害の発生の危険性が高い場所
② 工業専用地域、臨港地区等
③ 自然環境の保全を図るための大規模な公園等

参考-表 1 居住誘導区域に含めない区域

	区域名	法令名等	検討結果
設定方針 1	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	居住誘導区域に含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	居住誘導区域に含めない
	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	居住誘導区域に含めない
	洪水浸水想定区域	水防法第 14 条第 1 項	浸水深 1m 以上の区域は居住誘導区域に含めない
	津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域	浸水深 1m 以上の区域は居住誘導区域に含めない
設定方針 2	工業専用地域	法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域	居住誘導区域に含めない
	工業地域・準工業地域	法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域	人口密度や住宅等の立地状況を勘案して、道路や丁字界等の地形・地物に合わせエリア設定を検討
	臨港地区	法第 8 条第 1 項第 9 号に規定する臨港地区	居住誘導区域に含めない
設定方針 3	大規模な公園・墓園（広域公園、総合公園、墓園等）	—	居住誘導区域に含めない

#### (4) 居住誘導区域

以上を踏まえ、「青森市立地適正化計画」において、居住誘導区域は以下のとおり設定しています。



参考-図3「居住誘導区域」



『第2期青森市住生活基本計画』

発行年月日 平成30年3月  
編集・発行 青森市都市整備部住宅まちづくり課  
住 所 〒030-0801 青森市新町一丁目3番7号  
電 話 017(734)5576  
F A X 017(734)5568  
HP アドレス <https://www.city.aomori.aomori.jp/>