

第5章

施策の実施に向けて

第5章 施策の実施に向けて

施策を実施していくためには、住み手、つくり手・供給者、行政が住まいとまちのビジョンを共有し、それぞれの役割を分担して互いの持てる力を発揮し、ともに連携していく必要があります。

また、住まいとまちのビジョン実現のためには、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行うことが重要です。

1 住み手、つくり手・供給者、行政の役割

施策を具体化するに当たっては、住み手、つくり手・供給者、行政が次のような役割分担のもと、協働・連携して良質な住まい・まちづくりに取り組む必要があります。

(1) 住み手

住まいの情報を積極的に活用し、適切に公開された情報に基づいて、自らのライフスタイルやライフステージに合う住まいを的確に選択します。

また、自らが住生活の安定と向上に努めるとともに、良質な住まいへの維持向上に力を尽くし、地域の美しいまちづくりに積極的に参画します。

(2) つくり手・供給者

住み手のニーズを的確につかむ努力を常に行うとともに、つくり手・供給者同士のネットワークによる協力や切磋琢磨を通じ、良質な住まいと住宅サービスの提供や良好なまちづくりを積極的に行います。

また、住み手へ適切な情報を提供します。

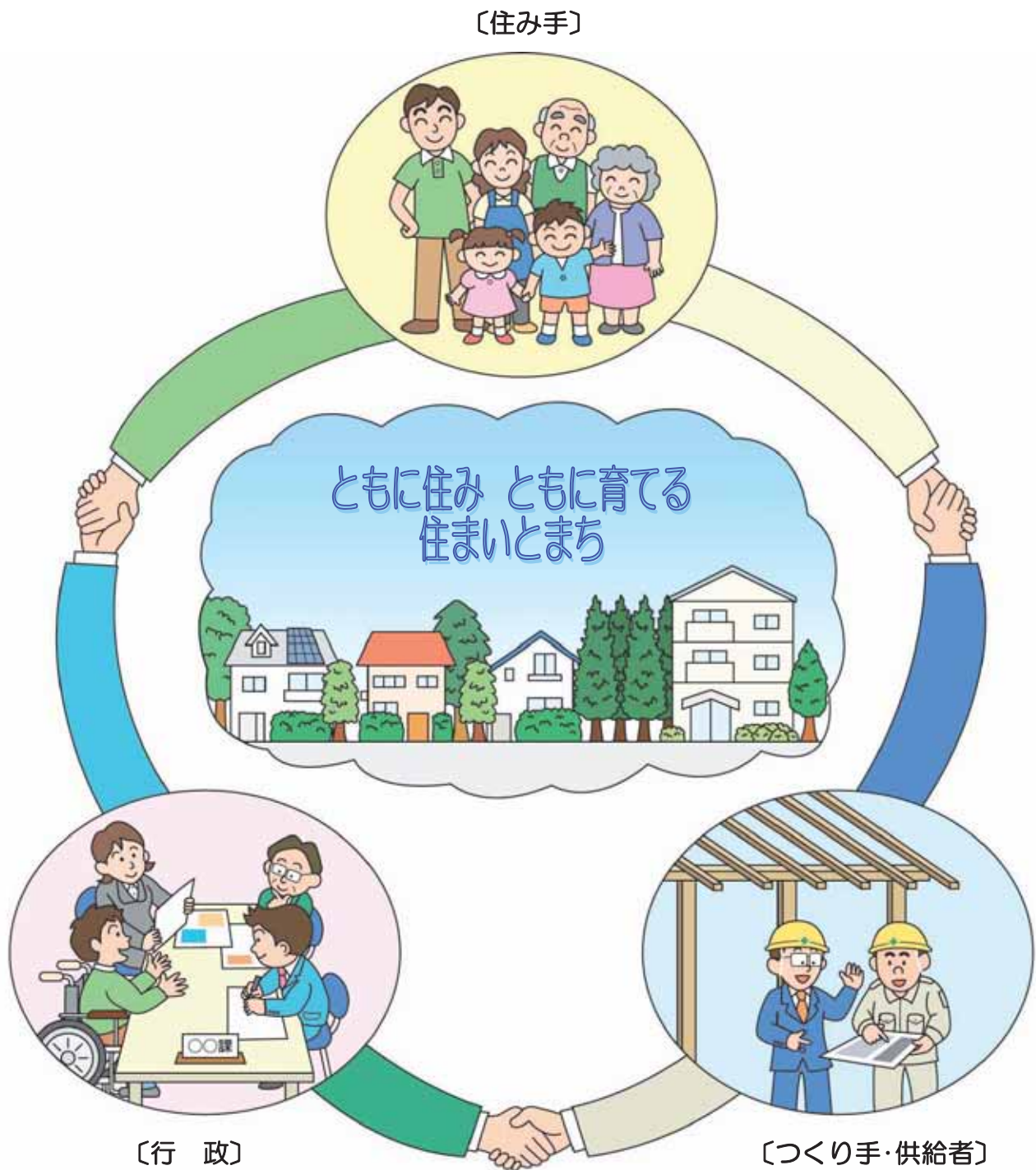
住まいは生活の基礎であり、文化を形成するものです。そこで、住宅のつくり手・供給者は、単なる経済行為ではなく、住まい・まちづくりに重要な責務を負っているとの認識をもって住宅供給や管理に取り組みます。

(3) 行政

行政の役割は、以下のとおりです。

- ① 住み手、つくり手・供給者の意見を聞きながら、良質な住まい・まちづくりの実現に向けて、住まい・まちづくりの方針・計画を作成します。

- ② 住まい・まちづくりの方針・計画の実現に向けて、規制・誘導を図ります。
- ③ 住まい・まちづくりに関する制度等の情報を積極的に提供します。
- ④ 福祉、産業部門などとの連携を強化し、横断的な社会的セーフティネットの構築を進めます。
- ⑤ 良質な住まい・まちづくりに向けた制度構築を国へ要望します。



2 住み手、つくり手・供給者、行政の行動・判断の指針

住み手、つくり手・供給者、行政の協働・連携に当たっては、居住地の選択、住まいの建設や維持管理、開発計画の立案などについて、住み手、つくり手・供給者、行政の行動・判断の指針を以下に示します。

(1) 住宅性能水準

住宅性能水準は別記1のとおりです。

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

別記1のそれぞれの項目は、住宅の建設・選択等に当たっての住宅単体を評価する際の要素となります。

これらに基づいて、住宅性能の質の向上に努めます。

(2) 居住環境水準

居住環境水準は別記2のとおりです。

この水準は、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す。

別記2のそれぞれの項目が、地域における居住環境の現状や課題等を把握し、整備・誘導等の方向性を示すための要素となります。

また、これらの項目は居住地選択や開発計画等に当たって、住宅地を評価する際の要素ともなります。

これらに基づいて、良好な住環境の確保に努めます。

(3) 居住面積水準

居住面積水準は別記3及び4のとおりです。

この水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎であり、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積に関する水準です。

別記3の誘導居住面積水準は、住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるものです。

別記4に示す最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準であり、それ未満の世帯の早期解消に努めます。

また、別記3及び別記4の居住面積水準は、住宅の建設・選択等に当たっての面積の評価基準となります。

3 県と市町村の連携

市町村は、地域の実情や特性を踏まえ、住まい・まちづくりにおいて主体的な役割を果たす必要があります。

また、県は、総合的な行政主体として、福祉、産業、消費、まちづくり等の関連分野との連携強化を進めます。

県と市町村は住まいとまちのビジョンの実現に向け、次の役割を担い連携して施策を実施します。

- ・ 県：広域的な施策の実施や調整、市町村の補完機能
- ・ 市町村：地域の実情や特性を踏まえた施策の実施

4 施策の進行管理と協働・連携

住まいとまちのビジョンの実現には、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行う必要があるため、会議等を設置し進行管理を行うことが重要です。

また、個別の施策やプロジェクトの実施に当たっては、行政、つくり手・供給者、住み手の協働・連携を図ります。

特に、県と埼玉県住宅供給公社は、公営住宅の管理や賃貸住宅の供給、マンション管理の適正化の支援、住宅相談などの各面において、多様な連携に取り組みます。

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 基本的機能

(1) 居室の構成等

ア 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。

イ 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。

ウ 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

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

別記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) 安心・安全

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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

ア 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。

イ 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

ア 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。

イ 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

ア 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。

イ 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。

別記3 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、別記1の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

ア 単身者 55㎡

イ 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ア 単身者 40㎡
 イ 2人以上の世帯 $20㎡ \times \text{世帯人数} + 15㎡$

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。

ア 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

イ 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

別記4 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、別記1の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 25㎡
 (2) 2人以上の世帯 $10㎡ \times \text{世帯人数} + 10㎡$

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。

ア 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

イ 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