

# <資料>

1. 策定の経過
2. 住宅性能水準、居住環境水準、  
居住面積水準
3. 用語の説明



## 1) 平成 20 年度の取り組み

成田市住生活基本計画策定のための基礎調査として、

- ① 住宅事業等、現状の把握
- ② 平成 9 年 3 月に策定されている「成田市住宅マスタープラン」の施策評価
- ③ 住宅施策に関する課題の整理
- ④ 成田市住生活基本計画の体系案の整理
- ⑤ 事例調査として、
  - 住生活基本計画(全国計画) 平成 18 年 9 月閣議決定、平成 21 年 3 月一部改定 閣議決定) の分析
  - 千葉県住生活基本計画(平成 19 年 3 月 策定) の分析
  - 千葉県他市の策定の動向と策定内容の分析
- ⑦ 市民を対象としたアンケート調査の実施
  - 実施時期 平成 20 年 10 月 27 日～11 月 10 日
  - 調査地域 市域全域
  - 調査対象 市内在住の 15 歳以上の市民 3,000 人(住民基本台帳より無作為抽出)
  - 回収状況

配布数	回答数	有効回収数	有効回収率
3,000	1,201	1,190	39.7%

などが検討されている。

なお、平成 20 年度に実施した基礎調査の結果は、【「成田市住生活基本計画策定(調査業務委託 報告書)～ 成田市の住生活の現状と課題 ～ 平成 21 年 3 月 成田市土木部】に収録されている。

## 1) 平成 21 年度の取り組み

平成 20 年度の基礎調査の成果を活かしながら、平成 21 年度は計画素案の作成、庁内調整、パブリックコメント、千葉大学工学部 小林 秀樹先生からの助言、成田市地域住宅計画(HOPE計画)推進協議会での素案審議等の過程を経て、計画策定を実施した。経過を整理すると以下のようなになる。

- ① 計画素案の策定検討
- ② 庁内関係課との現状等に関する調整
- ③ 成田市地域住宅計画(HOPE計画)推進協議会での現状把握、課題、計画体系等に関する中間報告(平成 21 年 11 月 6 日 実施)
- ④ 素案作成 庁内関係各課との調整

- ⑤ パブリックコメントの実施（平成 22 年 1 月 15 日から 2 月 15 日）  
素案をもとにパブリックコメントを実施し、2 名の方から意見、要望が提出された。  
（ご意見、ご要望の概要と回答については、市役所ホームページに掲載している。）
- ⑥ 平成 22 年 1 月 27 日 「平成 20 年 住宅・土地統計調査結果」公表  
この最新資料にもとに成田市の住宅・住環境等の現状に関する再分析と課題の再整理、施策内容の見直し、パブリックコメントで頂いた意見・要望を踏まえた素案修正
- ⑦ 千葉大学 工学部教授 小林 秀樹先生からの素案に関する助言
- ⑧ 庁内関係各課との調整 素案修正
- ⑨ 成田市地域住宅計画（H O P E 計画）推進協議会成案化承認（平成 22 年 3 月 23 日）

## 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あり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (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) 環境性等

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。

## 2) 居住環境水準

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。

## 2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
(1) 安全・安心 ①地震・大規模な火災に対する安全性  ②自然災害に対する安全性  ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合</li> <li>・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数</li> <li>・土砂災害から保全される戸数</li> <li>・洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>・床上浸水を緊急に解消すべき戸数</li> <li>・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積</li> <li>・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>・大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>・騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(2) 美しさ・豊かさ ①緑  ②市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>・狭小宅地率</li> <li>・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率</li> </ul>
(3) 持続性 ①良好コミュニティ及び市街地の持続性  ②環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家率</li> <li>・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】</li> <li>・通勤・通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(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  ②ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合</li> <li>・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率</li> <li>・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率</li> </ul>



### 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、住宅性能水準＜ p 69, 70 参照＞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 55 m<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 40 m<sup>2</sup>
- 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。

注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。

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

#### 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、住宅性能水準＜ p 69, 70 参照＞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 m<sup>2</sup>
- (2) 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。

注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。

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

## あ行

## ・ NPO（法人）

Non Profit Organization の略。「特定非営利活動促進法（NPO法）（平成 10 年施行）」により法人格を認証された民間の非営利組織。営利を目的としない、広く社会一般の利益のための市民等の活動を行う組織。

## か行

## ・ 環境共生住宅

地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に係わりながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅、およびその地域環境のこと。（（財）建築環境・省エネルギー機構HPより）

## ・ 景観ガイドライン

地域にふさわしい街並みや景観のあり方やそれを実現するための枠組みや取組みを定めた、まちづくりのビジョン。

## ・ 景観法

「美しい国づくり政策大綱（平成 15 年公表、国土交通省）」に沿って、平成 16 年に施行。都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図ることを目的とする。

## ・ 建築協定

住宅地等の環境や利便性の維持向上などのため、関係権利者全員の合意によって、建築基準法に定められた最低限の基準に加え、きめ細かい基準を定め、互いに守りあっていくことを約束する協定。

## ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年施行）」にもとづき、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。（※：財団法人 高齢者住宅財団のホームページより登録情報の閲覧が出来ます。）

## ・ コミュニティビジネス

地域の課題を地域住民が主体的となって、ビジネスの手法を用いて解決する取組み。

## さ行

## ・ 最低居住面積水準 及び 誘導居住面積水準＜ p 71, 72 参照＞

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。その面積は、概略以下のように設定されている。

(1) 単身者 25 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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。その面積は、概略以下のように設定されている。

(1) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55 m<sup>2</sup>

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

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 m<sup>2</sup>

② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

住生活基本法による住生活基本計画（全国計画）〔平成 18 年 9 月策定〕で、水準に関する面積の見直しが行われ、従来利用されていた最低居住水準、誘導居住水準の目安になる面積が拡大されている。平成 20 年 住宅・土地統計調査では、見直しされた値が指標になっている。

る。

- ・住宅ミスマッチ  
居室が多い住宅に高齢者など少人数の家族が居住し、反対に子供の数が多いファミリー世帯が狭い住宅に居住している状態。
- ・住宅弱者  
収入や年齢、国籍、家族構成、身体状況等により賃貸住宅へ入居が制限される可能性がある人々。
- ・住宅性能表示制度  
「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 12 年 4 月施行）」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準により評価した結果を等級や数値などによって表示する制度。
- ・シックハウス  
化学物質を放散する建材や内装材の使用等により、新築、改築後の住宅等において、化学物質による室内空気汚染等により、居住者の様々な体調不良が生じること。
- ・新耐震基準  
昭和 56 年 6 月 1 日に建築基準法（施行令）の改正（施行）により、それまでの建築物等に対する耐震基準が強化されている。改正前の基準と区別する上で新耐震基準と称している。新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度 6 強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
- ・ストック（住宅）  
ある時点において、すでに建設され、存在する既存住宅のこと。建設中或は今後建設される住宅と区別する上で使用される言葉。
- ・セーフティネット  
低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、行政等が関与・支援して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を確保するための仕組み。

## た行

- ・耐震改修  
大地震に備えて耐震診断を受け、診断結果の結果、耐震性に問題がある建物について行う、適切な補強工事のこと。
- ・耐震改修促進計画  
将来発生が危惧される大規模地震に備え、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 17 年 11 月改正）」に基づき、耐震性が低いとされている新耐震基準以前の市有建築物、市内の住宅及び特定建築物等の耐震化を促進するための方針、耐震化率の目標値の設定、目標値を達成するための必要な施策等を定めるもの。成田市は、平成 20 年 3 月に策定。
- ・耐震診断  
地震による破砕・倒壊を未然に防ぐため、既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性（耐震性）、受ける被害の程度を判断する行為。
- ・地域住宅計画（H O P E 計画）  
「地域に根ざした住まい・まちづくり」を進める制度として昭和 58 年度に創設され、それぞれの地域の気候・風土、伝統、文化、地場産業などを大切にしながら、地域の発意と創意により住まいづくり・まちづくりを推進することを目的とする。成田市は、昭和 60 年 3 月に策定した。
- ・地区計画（制度）  
市民の生活に結びついた周辺の一定範囲について、道路や公園の配置や建物の建て方等に関する制限などを、その地区の特性や住民意向等に応じて細かく定めるまちづくりの計画。
- ・DV  
Domestic Violence の略。同居している配偶者や内縁関係にある者、親・子・兄弟・親戚などから受ける家庭内暴力のこと。

## な行

- ・成田市市営住宅ストック総合活用計画 及び 成田市市営住宅長寿命化計画  
「成田市市営住宅ストック総合活用計画」は、公営住宅等関連事業推進事業制度要綱（平成

6年6月)に基づき、現在ある市営住宅を実情に合わせ、建替・改善・維持保全など適切な手法を選択し、市営住宅をより有効に活用するための計画。平成18年2月策定。  
制度要綱の改正(平成21年度実施)により、市営住宅ストック総合活用計画は、「市営住宅長寿命化計画」に変更される。

#### ・二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期(1~3ヶ月程度)、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

### は行

#### ・バリアフリー

障がいのある人が、生活していくうえでの障壁(バリア)となるものを除去する(フリー)という意味。

#### ・犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針

「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例(平成16年10月施行)」に基づき、防犯に配慮した住宅を建設、設計、供給する事業者及び共同住宅の所有者等に対し、住宅の整備について努力規定を定めたもの。平成16年11月告示。

#### ・防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針

「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例(平成16年10月施行)」に基づき、防犯に配慮した道路、公園、駐車場及び駐輪場の構造及び設備に関し参考となる事項を示したものの。

#### ・防犯優良駐車場認定制度

センサーシステムの設置、照明の照度等防犯対策を行っている駐車場を「防犯優良駐車場」として、千葉県防犯協会が認定し登録する制度。

#### ・防犯優良マンション認定制度

照明・オートロック・防犯カメラの設置など、外部からの侵入をしにくくするための対策を行っているマンションを「防犯優良マンション」として千葉県防犯協会が認定し登録する制度。

### ま行

#### ・街なか居住

利便性の高い中心市街地等での居住形態。中心市街地の活性化のために商業を支える居住者の存在が不可欠になっている。

#### ・マンション履歴システム(マンションみらいネット)

公益を目的とした機関が、管理組合に代わって修繕工事の履歴を保管する仕組み。修繕履歴情報をしっかり整備し、修繕や管理をきっちり行っているマンションの評価を高めて、情報開示することによって、中古マンションの購入希望者が安心して購入できる仕組みを構築し、中古マンションの流通を活性化していこうとするもの。平成17年に財団法人マンション管理センターにより運用開始。

### や行

#### ・優良建築物等整備事業

市街地の環境改善とともに良好な市街地住宅の供給等の促進を図る事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備について補助を受けることができる。

#### ・ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、体格などにかかわらず、施設や製品、環境などがすべての人にとって、使いやすくデザインすること。

### ら行

#### ・ライフステージ

人生のうちで、個人の生き方や生活様式等がいろいろな節目により変化する、それぞれの段階の状況。いろいろ区分されるが、家庭生活における例としては、新婚期、育児期、教育期、子ども独立期、老夫婦期などの区分がある。

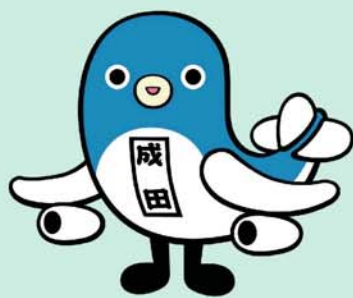


成田市住生活基本計画

(発行) 平成 22 年 3 月 発行  
(担当) 成田市土木部建築住宅課  
〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760

編集協力 (株)住宅・都市問題研究所

登録番号 成建住 09-062



成田市観光キャラクター  
うなりくん

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。