

第2章 住宅・住環境に関する水準

ここでは、本市における住まいづくりで、その確保を目指す住宅、住環境に関する水準を示します。

水準1 住宅性能水準

ここでは、住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他良好な住宅に求められる住宅の品質や性能の水準を示します。

住宅性能水準は、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、以下の機能等を確保することにより、市民の住生活の基盤となる良好な住宅ストック及び住環境の形成を目指します。

(1) 基本的機能

ア 居住室の構成等	<p>① 各居住室の構成は、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、適切な水準を確保する。なお、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する。</p> <p>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。</p> <p>③ 世帯構成に対応した規模の収納スペースを確保する。</p>
イ 共同住宅における共同施設	<p>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。</p> <p>② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適切な広さを確保する。</p> <p>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。</p> <p>④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。</p>

(2) 居住性能

ア 耐震性等	想定される大規模地震・暴風・積雪等による荷重・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。
イ 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。
ウ 防犯性	犯罪に対し、安心・安全を確保するため、出入口や窓等の侵入防止対策等に配慮する。
エ 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。
オ 維持管理等への配慮	設備配管等の維持管理・修繕が容易に行えるよう配慮する。また、増改築、改装及び模様替え時に設備配管等の変更が容易に行えるよう配慮する。
カ 断熱性等	快適な温熱環境の確保が図られるように、断熱性、気密性ととも結露の防止等について配慮する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、配慮する。
キ 室内空気環境	清浄な空気環境を保つため、内装材や家具等からの化学物質、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。
ク 採光等	窓等の外壁の開口部からの採光、通風等について、適正な水準を確保する。
ケ 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。
コ 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が容易となるよう配慮する。
サ 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、省エネルギー等について、適正な水準を確保する。

(3) 外部性能

ア 環境性能	<p>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配慮する。</p> <p>また，建設・解体時の廃棄物の削減，解体処理・リサイクル，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正な水準を確保する。</p>
イ 外観等	<p>住戸及び住棟の配置，意匠，高さ，外壁・屋根等の仕上げ材の色彩等は周辺との調和や道路等外部からの景観に配慮する。また，設備，屋外階段，バルコニー，附属建築物，かき・柵・門・塀等の外構，植栽，広告物，工作物等についても同様に配慮する。</p> <p>道路と接する部分はコンクリートブロック塀等で極力遮へいせず，生垣や花壇を設ける等，敷地内の緑化を進め，緑多いまちなみづくりに努める。緑化する際には，適切な土壌の確保，地域の気候風土にあった樹木等により四季の演出を考慮した植栽の採用や既存の樹木の保全等に配慮する。また，駐車場や駐輪場，設備機器の周囲への植栽等により，道路等外部からの景観に配慮するよう努める。</p>
ウ 屋根雪及び敷地内の雪の処理	<p>冬季に積雪がある地域性を考慮し，屋根雪や敷地内の雪の処理のための労力が少なくなるよう，必要に応じて配慮するとともに，屋根からの落雪により，隣接する建築物や車などの財産及び通行人等へ被害をもたらさぬよう配慮する。</p>
エ 雨水の処理	<p>浸水被害を軽減するため，屋根に降った雨水の浸透ますへの浸透や，貯留タンクへの一時的な貯水により，下水道へ流出する雨水の抑制に努める。また，貯留タンクに貯水した雨水を植栽の水やりに使うなど，雨水の有効利用に努める。</p>

(4) 内部外部共通

ア 地域らしさ (新潟らしさ)	<p>より豊かで個性的な「新潟らしい」住まいづくりを目指すため，地域の個性をあらわし，住民の誇りともなる，新潟の住まいの「宝」といえる資源を活かした住宅・住環境づくりを行う。このため，地域の歴史，伝統，文化，気候風土等を活かした住宅・住環境の計画・設計の採用や地域の資源である県産木材や地場の建築資材や部材の活用，魅力的な自然や景観の保全・形成等に配慮する。</p>
--------------------	---

水準2 居住環境水準

ここでは、災害等に対する安心・安全や景観などの美しさ・豊かさといった良好な居住環境に求められる住環境の品質または性能の水準を示します。

居住環境水準は地域の実情や特性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、以下の水準を確保することにより、市民が誇りや愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指します。

(1) 安心・安全

ア 地震・大規模火災等に対する安全性	地震による住宅の倒壊，宅地の崩壊，大規模な火災及び停電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，暴風雨，突風，がけの崩壊，落雷，塩害等による腐食，浸水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	冬期の降雪期も含めた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，土壌汚染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 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，通風，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，地域の歴史，伝統，文化，気候風土等に即して，周辺環境と調和した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等の持続性	バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持，住宅の適切な維持・管理や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・地域の構成であること。

(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，障がい者，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，障がい者，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。

水準3 居住面積水準

ここでは、ライフスタイルや世帯人数等に応じた良質な住宅ストックを形成するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準（誘導居住面積水準）と、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（最低居住面積水準）を示します。本市は、最低居住面積水準未達の世帯の解消及び誘導居住面積水準以上の世帯の増加を目指し、その実現に向けた取り組みを進めていきます。

（1）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す。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、前述の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおりです。

なお、誘導居住面積水準には、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での居住を想定した「一般型」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅での居住を想定した「都市居住型」の2種類があります。

ア 一般型 誘導居住面積水準	① 単身者	5.5 m ²
	② 2人以上の世帯	2.5 m ² × 世帯人数 + 2.5 m ²
イ 都市居住型 誘導居住面積水準	① 単身者	4.0 m ²
	② 2人以上の世帯	2.0 m ² × 世帯人数 + 1.5 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。

- 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

(2) 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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す。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、前述の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、下表のとおりです。

ア 最低居住面積水準	① 単身者	25 m ²
	② 2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 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。

- 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