

第6章 住宅・住環境政策の目標設定

1) 古河市を取り巻く概況

本市では近年、人口の減少傾向や中心市街地の衰退、産業の停滞等がみられ、また厳しい社会経済情勢を背景に、これまでのような公共投資が難しい環境に変わりつつあります。特に、圏央道の開通や古河名崎工業団地の整備による企業進出予定など、古河市を取り巻く環境が大きく変わってきており、これまでにない飛躍的な発展の契機を迎えようとしています。

これらの大きな発展機会を最大限に活かし、新生古河市に定住の誘導を図ることが重大な課題となっており、区画整理事業による良好な住宅地の提供、質の高い住宅の供給等が求められています。

定住化を促進するためには、自然と調和し環境にやさしく、古河市の魅力を増進し、多様な居住者ニーズやあらゆる階層が安心して生活を営むことができる住まいづくりを進めることが必要となっています。

2) 基本理念

本市は、旧古河市・旧総和町・旧三和町の合併により生まれ、各地域の特性を踏まえ「中心的市街地」「郊外型市街地」「田園地域」からなる基本的な空間構造に基づくゾーニングにより、集約的な土地利用を展開していきます。また、中心的市街地での都市拠点（古河駅周辺）と郊外型市街地での地域中心拠点を都市軸等により連結強化を図り、相互に融合化を図り全体として魅力ある都市構造を実現し、住みたくなる、住み続けたくなる定住都市としての形成を図ることが必要です。

自然豊かな居住環境をもとに“古河市”の魅力を活かし、快適で心豊かな住生活が営め、住みたくなる定住都市であること

誰もが安心・安全な生活を営むための住宅や住環境を確保することは、市民生活の基礎的条件としての職・住のバランスがとれていること

良質な住宅ストックを維持・形成していくためには、既存ストックの活用や環境への配慮、快適な住まいづくりが進められていること

【基本理念】



「環境豊かな暮らしと生活基盤が充実し、

住みたくなる快適な定住都市」

3) 基本目標

基本理念である「環境豊かな暮らしと生活基盤が充実し、住みたくなる快適な定住都市」の実現を目指し、職と住とが近接し生活の豊かさを実感できるようにするため、住宅・住生活に関する目標を定める。

市民生活の基盤となる住宅・住環境への対応

「自然と調和し環境にやさしい住まいづくり」の推進

住宅の所有形態や家族構成，子育て世帯等への対応

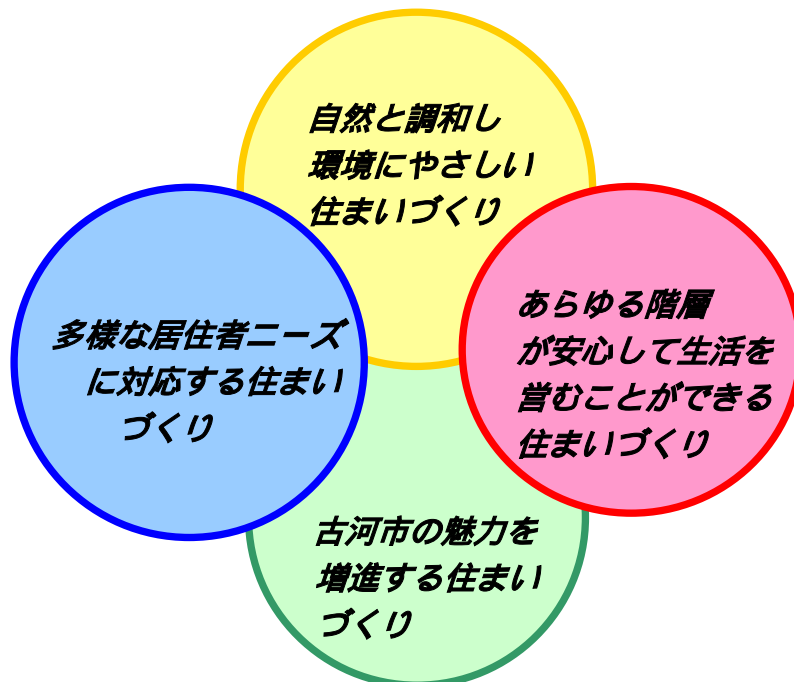
「多様な居住者ニーズに対応する住まいづくり」の推進

本市の伝統を継承する居住への対応

「古河市の魅力を増進する住まいづくり」の推進

高齢者世帯、障害者、住宅困窮者など生活弱者への対応

「あらゆる階層が安心して生活を営むことができる住まいづくり」の推進



4) 住宅性能・居住水準の目標

「住生活基本計画（全国計画）」では、住宅の性能水準や居住水準について、向上等を図るため、その基本的な水準を定めている。

そのため、本計画における住宅の性能水準や居住水準については、「住生活基本計画（全国計画）」に基づくものとし、その向上や確保に努めることとする。

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ためのものである。

■ 1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

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。

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。

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

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。

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。

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。

自転車置場、ごみ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

防犯に対して安全であるように、出入口や窓等の進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、住戸内の温度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

正常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

加年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。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀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。

居住環境水準

住宅環境水準は、地域の実状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。

■ 1 居住環境水準の項目

(1) 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

津波、高潮、出水、がけの倒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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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生活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 地震・大規模な火災に対する安全性 自然災害に対する安全性 日常生活の安全性 環境阻害の防止	・地震時等において大規模な火災の可能性がある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 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性がある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・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 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ 緑 市街地の空間のゆとり・景観	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・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
(3) 持続性 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 環境負荷への配慮	・空家率 ・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】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 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 ユニバーサルデザイン	・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・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 ・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案

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（住戸専有面積・壁芯）は、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

単身者 55 m²

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

単身者 40 m²

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。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

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

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（住戸専有面積・壁芯）は、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 m²

(2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

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。

3 次の場合には，上記の面積によらないことができる。

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

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

参考；古河市の最低居住水準未满是、持家で 2.1%、借家で 9.7%、誘導居住水準未满是、持家で 40.4%、借家で 55.4%、となっている。（平成 15 年住宅・土地統計調査）