

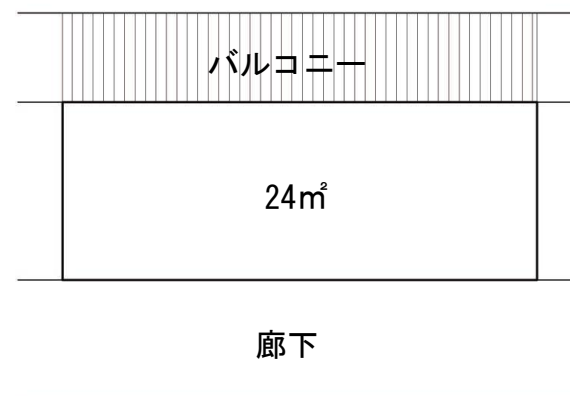
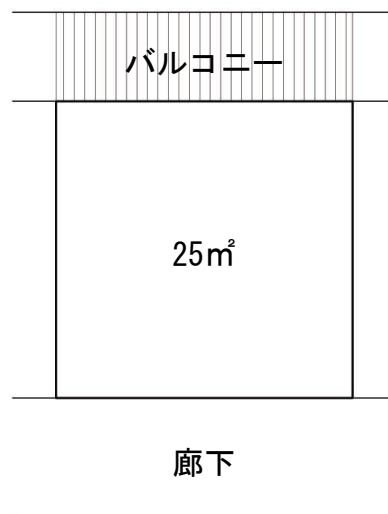
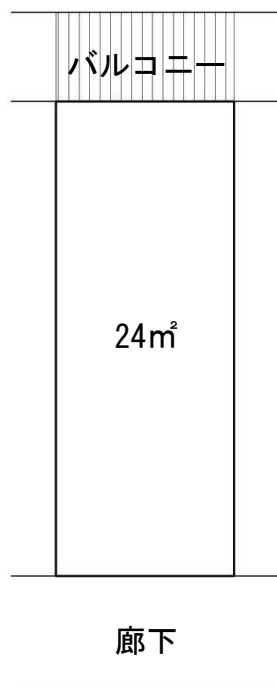
別紙 1 住宅性能水準（≡単体規定）

- ・ 全般的にでてくる「適正」という言葉をきちんと定義する。
必ずしも定量化する必要はなく行為を定性的に説明しても良い。
例) 「適正な広さの玄関」→「車椅子が回転できる広さの玄関」
「適正な広さの浴室」→「3方エプロン浴槽が配置できる広さの浴室」
※高齢者住宅は医療福祉施設(厚労省)との連携を考え空間の数値規準を共有。
- ・ 2居住性能(4)耐久性で語られているのは構造に関する単なる物理的耐久性。
それに加えて「間仕切壁を構造に使わないことにより将来的なプラン変更に対応可能」といった機能的耐久性の記述を追加。
※現代の木造戸建住宅は間仕切壁を構造に多用
※集合住宅戸境壁を非構造にすれば将来住戸規模変更可能⇔持続力
- ・ 2居住性能(8)採光等では実質的な自然採光・自然換気を確保すべき明記。
(エコポイント対象機器なら付け放題・使い放題という考えは×)
- ・ 2居住性能に長く使い続けるための「愛着性」を追加。
(老いて味が出る素材の採用など)
- ・ 3外部性能では敷地内緑化＝緑陰日射効果といった室内環境改善指標追加。

別紙 2 居住環境水準（≡ 集団規定）

- ・（2）美しさ・豊かさについては、まず「建蔽率」を規定し各敷地内に
 - 周辺の環境形成に貢献し得る空地
 - 自分の住宅の室内環境の向上に貢献し得る空地（緑陰、通風、採光等）を規定し、かつそこに対する緑皮率という二段階で規定する。
 - ※ 建蔽率に加えて境界線からの離れを規定するのも有効。
 - ※ 都市計画法・建築基準法集団規定との連動必要
- ・ 全般的に言えば、単純に密集が×、狭小宅地が×ということではなく、ある一定のまとまりとして住宅地の「固有価値」を定義していく必要がある。木造密集地域は木造が問題ではなく密集が問題ではなく木造が密集していることが問題。防火建築が密集する安全安心の住宅地は充分あり得る。
 - ※ 成長社会から成熟社会への切替において各地域に対する丁寧な、個別分析→価値発見→制度化の流れは必要不可欠。

別紙 3 誘導居住面積水準／別紙 4 最低居住面積水準



- ・ 単純な面積では居住空間の質は担保できない。例えば
 - 空間比率（住宅の間口と奥行の比率）
 - 外壁率（外壁の多さ）などの指標により自然採光・換気を享受し得る空間の質を規定
- ・ 面積に対して階高も規定。