

第6章 居住環境水準

6-1 住宅の居住面積における水準

国の住生活基本計画（全国計画）においては、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を「誘導居住面積水準」として定めています。また、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を「最低居住面積水準」として定めています。本計画においても、市民の豊かな住生活の実現や健康で文化的な住生活を確保するために、国の基準に準じた居住面積水準を設定します。

また、2016（平成28）年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）において、最低居住面積水準が一部変更され、既存住宅を活用する場合などは、地域の住宅事情を勘案して、地方公共団体が住生活基本計画等に定めた面積によることができることとされました。

こうしたことから、他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い（民間賃貸住宅のうち、床面積が25㎡以下の住戸は29%あり、特に低家賃で出回っている住戸は約70%となっている）本市の住宅事情を勘案し、最低居住面積については、本市の施策や制度に即して既存住宅を活用する場合の基準を設定し、住宅確保要配慮者*等に対して一定の質を有した住まいをより多く確保します。

表 6-1 居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型※1	都市居住型※2
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

※1 一般型：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誘導居住面積水準。

※2 都市居住型：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誘導居住面積水準。

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。

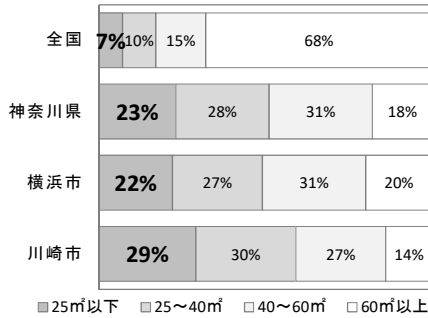
3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

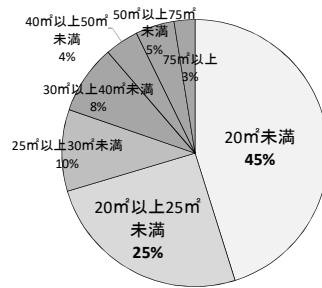
③川崎市の施策・制度に即して既存住宅を活用する場合は、最低居住面積を20㎡まで引き下げることができる。

図 6-1 住戸の床面積の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査（一部加工）

図 6-2 本市における低家賃の民間賃貸住宅の床面積毎の割合



※低家賃…単身世帯の住宅扶助上限額（53,700円）
資料：平成25年住宅・土地統計調査（一部加工）

6-2 住宅の質に関する推奨水準

住宅の質の確保と向上を図るため、住宅基本条例第8条第2項第1号に定める、誘導する居住水準として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度*において定められている項目のうち、推奨する性能評価等級を以下のとおり設定します。

表 6-2 川崎市住宅性能評価推奨等級*

項目	最高等級	川崎市住宅性能評価推奨等級*		考え方
		等級	内容*	
1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	3	2以上	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度。	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減が必要と考える。
3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	3	3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事が必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。	ストック*が充足する中、長期にわたって活用を図っていく必要がある。構造部における耐用年数が、概ね3世代以上となるように、一定の質を確保できる性能基準にすることは、経済的、省資源の観点からも有効と考える。
4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	3	3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	3	3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
4-3 更新対策等級 (共用排水管)	3	3	配管が共用部分に設置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
5-1 断熱性能等級	4	4	熱損失等の大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている。	平成23年3月改定の「川崎市環境基本計画」において、重点分野の取組として「高いエネルギー効率を有する建築物の誘導に向けた取組の推進(市の取組)」、「建築物の断熱化の推進(事業者の取組)」が掲げられている。
6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	3	3	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)	シックハウスについての市民の関心は高く、シックハウス症候群の発生を未然に防止するためには、換気設備の効果に関わらず、使用建材のレベルで対処することが最も有効と考えられる。
9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	5	3以上	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている。	高齢化が進行する一方、住宅ストック*のバリアフリー*化率は低い実態があることから、既存ストック*のバリアフリー*化と共に、新規建設住宅についても適切にバリアフリー*化を進める必要がある。 また、在宅介護等への対応は、ストック*の長期の利用の観点からも有効である。
9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	5	3以上	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている。	同上

*内容の標記は日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号 最終改正 平成28年1月29日消費者庁・国土交通省告示第1号)より抜粋