

別表第2 住宅・居住環境指針

1 たかおか暮らし住宅指針

1-1 一戸建て住宅

内 容	項 目	指 針	区分
(1) 規模	ア 住戸専用面積	(ア) 住戸専用面積は75㎡以上とすること。	遵守
(2) 併設施設	ア 用途・規模	(ア) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、その用途が住宅又は周辺の居住者に風紀上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものとする。 (イ) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、住宅部分の床面積が1/2以上を占めるものとする。	遵守
(3) 安全性	ア 耐震基準の適合	(ア) 新築の場合 特に規定なし。 (イ) 中古住宅を購入する場合又はリフォーム工事を行う場合 昭和56年6月1日以降に工事着手又は以前の建物で耐震改修及び診断により耐震性が確認された建物又は高岡市木造住宅耐震改修支援事業費補助金を受けて耐震改修を行う建物。	遵守

1-2 共同住宅

内 容	項 目	指 針	区分
(1) 規模	ア 敷地面積	(ア) 敷地面積は200㎡以上であること。	遵守
	イ 住戸専用面積	(ア) 各住戸の住戸専用面積は55㎡以上であること。	遵守
	ウ 住戸数	(ア) 住戸数は2戸以上とすること。	遵守
(2) 規格	ア 構造	(ア) 構造は耐火構造又は準耐火構造であること。	遵守
	イ 適切な室構成	(ア) 各住戸に台所、収納設備、水洗便所、洗面設備、浴室及び居室を備えていること。	遵守
(3) 性能	ア 劣化の軽減に関すること	(ア) 日本住宅性能基準（劣化対策等級3-1）等級2に適合していること。	遵守
	イ 維持管理の配慮に関すること	(ア) 日本住宅性能基準（維持管理対策等級4-4-2）等級2に適合していること。	遵守

	ウ 温熱環境に関すること	(ア) 日本住宅性能基準(省エネルギー対策等級5-1)等級3に適合していること。	遵守
--	--------------	--	----

内 容	項 目	指 針	区分
(3) 性能	エ 空気環境に関すること	(ア) 日本住宅性能基準(ホルムアルデヒド対策6-1)等級3に適合していること。	遵守
	オ 高齢者配慮に関すること	(ア) 日本住宅性能基準(高齢者等配慮対策等級9-1、9-2)等級2に適合していること。 (イ) 地上階数4以上の住宅には、エレベーターを設置しなければならない。	遵守
(4) 併設施設	ア 用途・規模	(ア) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、その用途が住宅又は周辺の居住者に風紀上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものとする事。 (イ) 店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と併存する建築物については、住宅部分の床面積が1/2以上を占めるものとする事。	遵守
(5) 安全性	ア 耐震基準の適合	(ア) 昭和56年6月1日以降に工事着手又は以前の建物で耐震改修及び診断により耐震性が確認された建物	遵守

2 たかおか暮らし居住環境指針

2-1 一戸建て住宅

内 容	項 目	指 針	区分
(1) 景観	ア 敷地の緑化	(ア) 緑化面積は敷地面積の100分の2以上を確保すること。ただし、都市計画法第8条の規定による商業地域を除く。 (イ) 敷地の緑化については、接道部などに重点を置いた配置とすること。	遵守

2-2 共同住宅

内 容	項 目	指 針	区分
(1) 景観	ア 位置	(ア) 周辺のまち並みと調和を図るため、道路境界からの壁面を揃えるなど周囲と調和した位置になるよう配慮すること。	配慮
		(イ) 前面道路に面する壁面については、原則1m以上後退した位置とする。 (ウ) 道路境界から壁面が揃っているまち並みでは、壁面の連続性に配慮した位置とすること。	遵守
	イ 形態・意匠	(ア) 計画地周辺のまち並みや自然環境等と調和した形態・意匠に配慮すること。 (イ) 建築物の形態・意匠、付属設備等は、建築物が全体的に統一感のあるものになるよう配慮すること。 (ウ) 地域の特性を生かすなど、多様な感性や発想によって表情豊かな景観を創出するよう形態・意匠に配慮すること。	配慮
	ウ 色彩	(ア) 外壁や屋根の色彩は、 高い彩度を避け、原則「禁止色」は使用しないこと。 また、 色相や色調 の組み合わせなどを工夫するほか、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮すること。 (イ) 計画地に複数の建築物がある時は、全体的に統一感のある色彩に配慮するとともに、建築物に付属する設備機器や屋外広告物、付属工作物等の色彩は、建築物本体の色彩と調和するよう配慮すること。	配慮

内 容	項 目	指 針	区分
(1) 景観	ウ 色彩	(ウ) 周辺のまち並みや自然環境等と調和を図りながら、表情豊かな景観を創出する色彩の使用に配慮すること。	配慮
	エ 素材	(ア) 経年変化による汚れ、破損等を配慮して、景観の質が低下しにくい素材を使用するよう配慮すること。 (イ) 素材の選定・使用に当たって住宅周辺や自然環境に恵まれた地域において反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺のまち並みや自然景観等との調和に配慮すること。	配慮
	オ 敷地の緑化	(ア) 緑化面積は敷地面積の 100 分の 8 から 100 分の 12 以上 を確保すること。 (イ) 敷地の緑化については、接道部などに重点を置いた配置とすること。	遵守
		(ウ) 敷地内は、周辺の景観と調和する樹種等で、できる限り緑化するよう配慮すること。 (エ) 道路等の公共空間に面する部分は、まち並みにうるおいを与えるよう緑化に配慮するとともに、隣接地も周辺状況と合わせた緑化に配慮すること。	配慮
(2) 高さ	ア まち並みと調和した高さ	(ア) 地域のまち並みと調和した建築物の高さとすること。(高岡市中高層建築物の建築に関する指導要綱。)	遵守
(3) 空地	ア 空地の確保	(ア) 空地面積の敷地面積に対する割合は、1 から建築基準法第 53 条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に 10 分の 1 を加えた数値以上を確保すること。	遵守
(4) 駐車場	ア 台数	(ア) 敷地内に確保しなければならない駐車場の規模は、少なくとも住戸の数の 2 分の 1 に相当する収容台数を有するものとする。	遵守
		(イ) 店舗、事務所等の用途と併用するものにあつては、前項の規定により算定した台数に、当該店舗、事務所等の床面積の合計面積に対して 150 m ² までごとに 1 台として算定した台数を加えた収容台数とすること。	

内 容	項 目	指 針	区分
(4) 駐車場	ア 台数	(ウ) 敷地の形態、建築計画の技術的制約等により、敷地内に確保することが困難であると認められるときは、隣接地等に当該規模の駐車場を確保すること。	遵守
	イ 配置	(ア) 駐車場の位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光などにより敷地及び敷地周辺の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、入居者等の安全が確保されるよう配慮すること。 (イ) 屋外駐車場は、安全上及び防犯上支障のない範囲で周囲に生垣等を設け、出入口の数や位置を工夫するなど、景観に与える影響を軽減するよう配慮すること。 (ウ) 屋外駐車場は、無機質な景観とならないよう、できる限り緑化するよう配慮すること。舗装はできる限り自然素材や落ち着いた色調のものとする。	配慮
(5) 駐輪場	ア 台数	(ア) 敷地内には、原則として住戸の戸数に相当する台数の駐輪場を設置すること。	遵守
(6) ごみ集積場	ア 配置	(ア) ごみ集積場は、敷地内に設けるとともに、その位置、規模及び構造等については、市の環境センターと協議すること。	遵守
		(イ) 植栽等で遮へいし、出入口を目立たない位置に設けるなど、周囲の道路から見えにくくすること。	配慮