

多世代利用住宅の目標性能水準及び要求性能水準（案）

1. 基本的考え方

多世代利用住宅が満たすことが望まれる性能等の水準について、住宅及び宅地レベルでの目標性能水準と、相隣関係及び立地レベルでの要求性能水準について、次のような観点から設定する。

（１）住宅に関する目標性能水準

多世代利用住宅の住宅単体としての目標性能水準は、長期優良住宅認定基準（案）と同様とするが、可変性については、「区画の階高や規模の可変性」を確保する必要があると考えられる。

（２）住宅・宅地レベルでの居住環境に関する目標性能水準

建築する住宅の外観デザイン等を周辺の景観や街並み計画に調和させるという内容（※長期優良住宅認定基準案）については、建築主レベルにおいて実現できる目標性能項目に位置づけられる。

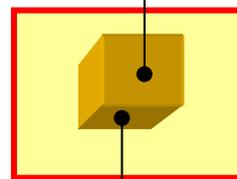
また、良好な街並みや景観の形成にあたっては、住宅の外観デザインだけでなく、宅地における外構空間や緑化等も重要な要素となり、これらが相まって良好な景観が形成されることになる。

このため、「住宅・宅地レベルでの街並み・景観形成」という分類を設定して検討することとし、住宅のボリュームや外観デザイン、宅地内の緑や外構デザイン等が周辺の街並みとの景観的調和に配慮されていることや、空間のゆとりや開放性が確保されていることなどが必要であると考えられる。なお、共同住宅の宅地（一宅地内に一棟の住宅が建てられる場合と、複数の住宅が建てられる団地の場合）と戸建て住宅の宅地とを区別して検討する必要がある。

※長期優良住宅認定基準案の「居住環境」に係る基準設定案

長期優良住宅は、地域にふさわしいまちなみ等の内容が示されている場合は、その調和を求める。具体的には、まちづくりは地方公共団体が主体的に行うことを踏まえ、法律に基づき地方公共団体が策定する景観計画や地区整備計画の定められた地区計画の区域においては、認定の際に当該計画との調和を求める。

住宅の外観デザイン以外は、「住宅(建物)」の目標性能水準として扱う



住宅の外観デザインは、外構や緑化とともに景観構成要素であるため、「住宅・宅地レベルでの街並み・景観形成」に関する目標性能水準として扱う

（３）宅地に関する目標性能水準

社会的資産となりうる多世代利用住宅においては、住宅を支える宅地についても長期耐用性を確保する必要があると考えられる。

宅地地盤の安全性、宅地内のユニバーサルデザインや省エネルギー性、地中ライフラインの維持管理や更新の容易性等について一定の水準を確保する必要があると考えられる。なお、宅地の目標性能水準についても、共同住宅の宅地（一宅地内に一棟の住宅が建てられる場合と、複数の住宅が建てられる団地の場合）と戸建て住宅の宅地とを区別して検討する必要がある。

（４）相隣環境に関する要求性能水準

多世代利用住宅がその社会的・経済的価値を維持し、長期に利用されていくためには、多世代利

用住宅の外観デザインを周辺に調和させるだけでなく、周辺と積極的により良好な住環境（相隣環境）を形成していくという視点も重要になる。特に、中高層住宅と低層住宅とが混在する地区では、複合日影の影響により、敷地と前面道路内で良好な相隣環境（日照等）の確保が難しい場合もあり、こうした場合は、一定の良好な住環境を安定的に確保していくルールが必要不可欠になると考えられる。また、防犯などについても一定の範囲の地区内での取り組みが求められる。

社会的資産となりうる多世代利用住宅の実現に向けては、こうした建築主の努力だけでは確保が困難であり、実現にあたっては相隣関係（周辺）での協調（ルール化等）が必要な性能項目についても、要求性能水準として水準を設定していく必要がある。

（５）立地環境に関する要求性能水準

多世代利用住宅が社会的資産として安定的に利用されていくためには、立地の安全性や利便性が確保されていることが大前提となる。また、一定のインフラ水準にある地区に立地する必要があると考えられる。

2. 多世代利用住宅の目標性能水準案及び要求性能水準案

1) 検討の対象

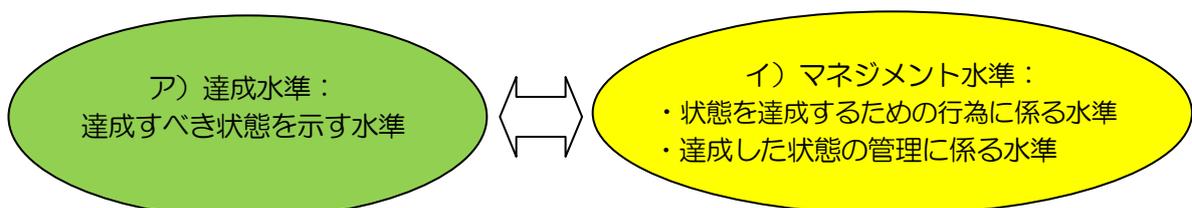
目標性能水準等の検討の対象とする住宅は次のとおりである。

視点		対象とする住宅
目標性能水準	住宅	・共同住宅（戸建て木造住宅については、戸建て木造技術WGの検討成果を踏まえ統合化）
	宅地	・共同住宅：一宅地一棟の場合と一宅地に複数棟が建てられる団地の場合 ・戸建て住宅：一宅地一棟の場合 （戸建て住宅団地については、土地政策課の検討成果を踏まえ統合化）
要求性能水準	相隣環境	・共同住宅、戸建て住宅に共通
	立地環境	・共同住宅、戸建て住宅に共通

なお、ここで検討する目標性能水準等は、主に都市住宅を対象とするものである。農村田園地域の住宅など都市住宅とは異なる環境に立地する住宅や都市生活とは異なるライフスタイルに基づく住宅等を対象とする水準（特に要求性能水準）については、別途検討が必要であると考えられる。

2) 水準の示し方

水準は、『ア) 達成すべき状態を示す水準』と、『イ) 状態を達成するための行為及び達成した状態の管理に係るマネジメント水準』に区分して示すことが考えられる。



3) 水準の具体的検討

上記の観点を踏まえ、多世代利用住宅の目標性能水準及び要求性能水準の具体的な検討を行う。

(1) 住宅に関する目標性能水準

⇒ 社会的資産となりうる多世代利用住宅としての長期耐用性が確保されており、かつ、適正に維持管理されていくこと

項目	目標性能	達成水準	マネジメント水準
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	・劣化対策等級:等級3＋ 一定の措置(RCの場合: 水セメント比(w/c)5%減 又はかぶり1cm増し)	
耐震性	○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を図ること	・免震建築物による場合、 層間変形角による場合、 または耐震等級(倒壊等 防止):等級2	
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修)・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること	・維持管理対策等級(専用配管・共用配管):等級3 ・更新対策等級(共用排水管):等級3	
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。	・一定の躯体天井高さ (2,650 mm以上)を確保	
	○ <u>床利用のニーズの変化等に応じて区画の階高や規模の変更が可能な措置が講じられていること</u>		
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること	・高齢者等配慮対策等級 (共用部分):等級3(手すり・段差等の基準は除く)	
省エネルギー性	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	・省エネルギー対策等級: 等級4の措置	
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること	・戸建住宅 75 m ² 以上、共同住宅 55 m ² 以上	
	○ <u>居住者のライフスタイルや床利用のニーズの変化等に応じて区画の面積の変更が可能な措置が講じられていること</u>		
維持保全の方法	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること		・所定の項目について点検の時期や内容の定め等

(2) 住宅・宅地レベルでの居住環境に関する目標性能水準

⇒ 住宅・宅地レベルにおける良好な居住環境が確保されており、かつ、適正に維持管理されていくこと

①共同住宅（複数棟又は1棟）の場合

項目		目標性能	達成水準	達成水準の具体的内容(イメージ)
居住環境 (美しさ・豊かさ)	街並み・ 景観	○街並みや景観の美しさに配慮されていること	・周辺の街並みとの景観的調和に配慮されている	・隣接・周辺宅地や道路側等への圧迫感に配慮されている(住宅の高さやボリューム等) ・住宅のデザインが周辺の街並みとの調和・統一感に配慮されている(壁面の位置、色彩、材質、スカイライン等) ・周囲に良いインパクトを与えるデザインとされている
			・ファサードの統一に配慮されている	・周囲との調和・統一感に配慮したデザインや周囲に良いインパクトを与えるデザインとされている ・宅地内の建築群の統一感のあるファサードデザインが形成されている ・地域特性や気候風土等を反映しデザインが形成されている ・外壁等にエイジングを意識した美しさや魅力付けを行っている ・ファサードデザインの持続性や順応性(変更の容易性)に配慮されている
			・統一感のある外構空間の形成に配慮されている	・周囲との調和・統一感に配慮した外構空間や周囲に良いインパクトを与える外構空間が形成されている(沿道の緑化・緑被率、門扉・擁壁のデザインや垣・柵等の統一性) ・外構部分に地域特性や気候風土を生かした素材・色彩等を用いられている ・宅地内のオープンスペース等の適所にシンボルツリーの植栽など、街並みにアクセントが加えられている ・室外機、給湯器、サービスヤード、ゴミ置き場等のまちへの溢れ出し・表出部分のデザインに配慮されている
			・宅地内に良質な道路空間デザインが形成されている	・通路の舗装材のデザインに配慮されている(デザインブロック等) ・駐車場の配置やデザインに配慮されている(駐車場の集約・共同化、グリーンブロック舗装や芝目地等の緑化等) ・サインに配慮されている。 ・電線の引き込みの地中化等による無電柱化を行っている
		○緑の量と質が確保されていること	・一定の緑の量が確保されている	・宅地内に一定以上の緑(緑被率)が確保されている(壁面、屋根緑化等を含む)
		・緑の一定の質が確保されている	・宅地内の適所への植栽が施されている ・樹種の選定・材齢等に配慮されている	

項目		目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
居住環境 (美しさ・豊かさ)	空間のゆとりと開放性	○空間のゆとりと開放性(日照・採光、通風等)が確保されていること	・一定の空間のゆとりが確保されている	・一定規模以上の宅地規模が確保されている
			・一定の空間の開放性(日照・採光や通風)が確保されている	・一定規模・割合以上の空地が確保されている ・宅地内の建物間において適切な日照や通風等に配慮した隣棟間隔が確保されている ・隣接地の建物と適切な隣棟間隔が確保されている
	プライバシー	○プライバシーが安定的に確保されていること	・プライバシーに配慮した建物配置や開口部のデザインとなっている	・宅地内の建物間において、プライバシーに配慮した建築群の配置やデザインとなるよう工夫がなされている

項目	目標性能	マネジメント水準
維持管理の方法	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検、修繕・改修、更新等の管理に関する計画が策定されていること	・所定の項目について点検の時期、修繕・改修や更新等の内容の定め等

②戸建て住宅の場合

項目	目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
美しさ・豊かさ (居住環境)	○街並みや景観の美しさに配慮されていること	・周辺の街並みとの景観的調和に配慮されている	・隣接・周辺宅地や道路側等への圧迫感に配慮されている(住宅の高さやボリューム等) ・住宅のデザインが周辺の街並みとの調和・統一感に配慮されている(壁面の位置、色彩、材質、スカイライン等)
		・ファサードの統一に配慮されている	・周囲との調和・統一感に配慮したデザインや周囲に良いインパクトを与えるデザインとされている ・地域特性や気候風土等を反映しデザインが形成されている ・外壁等にエイジングを意識した美しさや魅力付けを行っている ・ファサードデザインの持続性や順応性(変更の容易性)に配慮されている
		・統一感のある外構空間の形成に配慮されている	・周囲との調和・統一感に配慮した外構空間が形成されている(沿道の緑化・緑被率、門扉・擁壁のデザインや垣・柵等の統一性) ・外構部分に地域特性や気候風土を生かした素材・色彩等を用いられている ・室外機、給湯器、サービスヤード等のまちへの溢れ出し・表出部分のデザインに配慮されている
	○緑の量と質が確保されていること	・一定の緑の量が確保されている	・宅地内に一定以上の緑(緑被率)が確保されている(壁面、屋根緑化等を含む)
		・緑の一定の質が確保されている	・宅地内の適所への植栽が施されている ・樹種の選定・材齢等に配慮されている
	○空間のゆとりと開放性が確保されている	・一定の空間のゆとりが確保されている	・一定規模以上の宅地規模が確保されている
・一定の空間の開放性(日照・採光や通風)が確保されている		・一定規模(割合)以上の空地が確保されている ・隣接地の建物と適切な隣棟間隔が確保されている	

項目	目標性能	マネジメント水準
維持管理の方法	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検、修繕・改修、更新等の管理に関する計画が策定されていること	・所定の項目について点検の時期、修繕・改修や更新等の内容の定め等

(3) 宅地に関する目標性能水準

⇒ 社会的資産となりうる多世代利用住宅を支える宅地としての長期耐用性が確保されており、かつ、適正に維持管理されていくこと

①共同住宅（複数棟又は1棟）の宅地

項目		目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
安全性	防犯安全性	○適切な防犯対策がなされていること	・犯罪者の接近を阻止する工夫がされている	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地への侵入防止に有効な措置が講じられている(塀・柵を設置する場合は足場にならない柵・生垣等とするなど) ・建物への侵入防止に有効な措置が講じられている(開口部のうち、バルコニーや庭等に面するもの以外のものについては、面格子の設置等)
			・犯罪制御のための監視性や自衛力が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ・死角になりやすい通路や駐車場、オープンスペース等の見通しが確保されている ・見通しをよくするための外構等の工夫(見通しのきく低い柵・垣とするなど)や適切な手入れが行われている ・見通しを補完するため、防犯灯や監視カメラ等の設置による監視性が高められている ・開口部は侵入口とならず、道路空間や屋外空間に対する視認性が確保されている
	交通安全性の確保	○適切な交通安全対策がなされていること	・歩行者の安全性が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車のすれ違いが可能な宅地内の通路幅員が確保されている ・宅地内の歩車分離による歩行者の安全性が確保されている ・宅地内通路の速度の抑制対策が図られている(シケイン、ハンプ、狭さく等、走行速度規制等) ・宅地内の路上駐車抑制対策が図られている(ポラード等) ・歩行者の安全性に配慮した駐車場のつくり方がなされている
			・避難路や消防活動空間が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における避難(2方向避難)や消防活動空間が確保されている ・災害時における避難(2方向避難)や消防活動に支障を与えないような外構空間となっている
	防災安全性	○適切な防災対策がなされていること	・火災による延焼防止性が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地内の隣棟との一定距離以上の外壁距離の確保などにより、火災による延焼防止の措置がとられている ・隣家との一定距離以上の外壁距離の確保などにより、火災による延焼防止の措置がとられている
			・地盤や擁壁の安全性が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ・地震や集中豪雨等に対する宅地の安全性が確保されている ・地震や集中豪雨等に対する擁壁の安全性が確保されている

項目		目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
安全性	防災安全性	○適切な防災安全対策がなされていること	・宅地内のライフラインの安全性が確保されている	・非常時の生活用水の確保、汚水(雑排水)の一時的貯留機能が確保されている ・宅地内のライフラインのバックアップ体制の充実や系統分離がなされている
			・立地や規模等に応じて、地域に貢献する避難拠点施設として整備されている	・立地や規模等に応じて、災害応急対策施設が確保されている(備蓄倉庫、耐震性貯水槽等) ・立地や宅地規模等に応じて、避難場所となりうる防災空地が確保されている
生活のしやすさ(ユニバーサルデザイン)	利便性	○生活利便性の確保に配慮されていること	・立地や規模等に応じて、生活利便施設等が整備されている	・立地や規模等に応じて、商業施設、コミュニティ施設、福祉施設等が設置されている ・立地や宅地規模等に応じて、広場や公開空地等が設置されている
	バリアフリー性		○バリアフリー性が確保されていること	・適切な情報インフラが整備されている
持続可能性	環境負荷配慮(地球環境等)	○環境負荷の低減に配慮されていること	・宅地内の歩行者のバリアフリー性が確保されている	・宅地内の歩行者のバリアフリー性に配慮されている(高低差の処理、スロープ部分への手すりの設置、滑りにくい素材の使用、段差等を確認しやすい色彩計画やデザイン、分かりやすいサイン計画等)
			・微気候・外部空間の環境影響に配慮されている	・微気候や外部空間の環境影響に配慮されている(保水性・透水性の高い舗装材料、日射反射率の高い被覆材の使用、風の通り道の確保、敷地内の日陰、緑地・水面等の活用等) ・宅地内で微気候形成の工夫が行われている(地表面のしつらえ、隣棟との空隙の活用、風の通り道の確保と住宅内への引込の工夫等)
			・水循環に配慮されている	・宅地内で雨水排水負荷の低減が図られている(雨水・雑排水の再利用システムの導入等)
		・省エネや新エネルギーの利用に配慮されている	・宅地内の環境負荷の低減に配慮されている(太陽光、小規模風力、燃料電池等の自然エネルギー、新エネルギーの利用等) ・宅地内に適切に昼光(日照、採光)を取り込むことのできる建築群の配置に配慮されている ・宅地内や外構空間に地場産材や環境性能の高い(環境負荷の低減に資する)素材・建材等が使用されている	
維持管理・更新の容易性		○ライフラインの維持管理・更新の容易性が確保されていること	・超長期供用において効率的に維持管理、更新が可能なライフラインが整備されている	・前面道路の地下埋設ミニ共同溝と建築物内をつなぐ宅地内の地中埋設管配管(ライフライン、ケーブル系)の維持管理・更新の容易性が確保されている

項目	目標性能	マネジメント水準
維持管理の方法	○将来を見据えて、定期的な点検、修繕・改修、更新等の管理に関する計画が策定されていること	・所定の項目について点検の時期、修繕・改修や更新等の内容の定め等

②戸建て住宅の宅地の場合

項目		目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
安全性	防犯安全性	○適切な防犯対策がなされている	・犯罪者の接近を阻止する工夫がなされている	・宅地への侵入防止に有効な措置が講じられている(塀・柵を設置する場合は足場にならない柵・生垣等とするなど) ・建物への侵入防止に有効な措置が講じられている(開口部のうち、バルコニーや庭等に面するもの以外については、面格子の設置など)
			・犯罪制御のための監視性や自衛力が確保されている	・開口部は侵入口とならず、道路空間や屋外空間に対する視認性が確保されている ・見通しをよくするための外構等の工夫(見通しのきく低い柵・垣とするなど)や適切な手入れが行われている ・必要に応じて、監視カメラの設置やセキュリティシステムの導入が行われている
安全性	交通安全性	○適切な交通安全対策がなされている	・歩行者の交通安全性が確保されている	・駐車場の出入り口の位置が前面道路の歩行者の安全性に配慮されている
	防災安全性	・適切な防災対策がなされている	・避難路や消防活動空間が確保されている	・災害時における避難や消防活動に支障を与えないような外構空間となっている
			・火災による延焼防止性が確保されている	・隣家との一定距離以上の外壁距離の確保などにより、火災による延焼防止の措置がとられている ・防災性の高い植物が植樹されている(常緑樹、肉厚の葉の樹木等)
			・地盤や擁壁の安全性が確保されている	・地震や集中豪雨等に対する宅地の安全性が確保されている ・地震や集中豪雨等に対する擁壁の安全性が確保されている
生活のしやすさ(ユニバーサルデザイン)	利便性	○生活利便性の確保に配慮されていること	・適切な情報インフラが整備されている	・情報インフラが導入されている ・情報インフラの維持管理・更新の容易性が確保されている(景観にも配慮されている)
	バリアフリー性	○バリアフリー性が確保されている	・宅地内の歩行者のバリアフリー性が確保されている	・宅地内のアプローチ空間のバリアフリー性が確保されている(歩行、車椅子利用に配慮した形状、寸法等)
持続可能性	環境負荷配慮(地球環境等)	○環境負荷の低減に配慮されている	・微気候・外部空間の環境影響に配慮されている	・宅地内で微気候形成の工夫が行われている(地表面のしつらえ、隣棟との空隙の活用、風の通り道の確保と住宅内への引込の工夫等)
			・水循環に配慮されている	・宅地内で雨水排水負荷の低減が図られている(雨水貯留浸透装置の整備、貯留雨水の散水等への使用等)
			・省エネや新エネルギーの利用に配慮されている	・宅地内で太陽光、燃料電池等のエネルギーを利用している(屋外灯等) ・昼光を取り込むことのできる(日照を確保できる)住棟の配置に配慮されている ・夏季の日照遮蔽に配慮されている

項目	目標性能	達成水準	具体的内容(イメージ)
維持管理・更新の容易性	○ライフラインの維持管理・更新の容易性が確保されていること	・超長期供用において効率的に維持管理、更新が可能なライフラインが整備されている	・前面道路の地下埋設ミニ共同溝と建築物内をつなぐ宅地内の地中埋設管配管(ライフライン、ケーブル系)の維持管理・更新の容易性が確保されている

項目	目標性能	マネジメント水準
維持管理の方法	○将来を見据えて、定期的な点検、修繕・改修、更新等の管理に関する計画が策定されていること	・所定の項目について点検の時期、修繕・改修や更新等の内容の定め等

(4) 相隣関係に関する要求性能水準

⇒ 相隣関係レベルにおいて良好な住環境が確保され、それが安定的に持続されていくこと

項目		要求性能	水準	
			達成水準	マネジメント水準
美しさ・豊かさ (居住環境)	街並み・景観	<ul style="list-style-type: none"> 街並みや景観の美しさが安定的に確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性や気候風土等を反映した統一感のあるファサードデザインが形成されている 統一感のある外構空間が形成されている 良質な道路空間デザインが形成されている 	<ul style="list-style-type: none"> 美しい街並みや景観を段階的に整備していくためのルールが作成されている 街並みや景観の美しさを安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
	緑環境	<ul style="list-style-type: none"> 緑環境が整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> 一定以上の緑の量と質が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 緑環境を段階的に整備していくためのルールが作成されている 緑環境を安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
	空間のゆとりと開放性	<ul style="list-style-type: none"> 相隣関係における一定の空間のゆとり(宅地規模)が安定的に確保されている 相隣関係における一定の空間の開放性(日照・採光や通風)が安定的に確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の狭小過密化や逸脱した大規模建築等の防止等の観点から、相隣関係において一定の宅地規模が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 空間のゆとり(一定の宅地規模)を段階的に確保していくためのルールが作成されている 空間のゆとり(一定の宅地規模)を安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
			<ul style="list-style-type: none"> 相隣関係において一定の日照・採光や通風が確保される建物配置となっている 	<ul style="list-style-type: none"> 空間の開放性(一定の日照・採光や通風)を段階的に確保していくためのルールが作成されている 空間の開放性(一定の日照・採光や通風)を安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
	プライバシー	<ul style="list-style-type: none"> 相隣関係におけるプライバシーが安定的に確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 相隣関係においてプライバシーに配慮した建物配置や開口部のデザインとなっている 	<ul style="list-style-type: none"> プライバシーを段階的に確保していくためのルールが作成されている プライバシーを安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
安全性	防犯安全性	<ul style="list-style-type: none"> 適切な防犯対策がなされている 	<ul style="list-style-type: none"> 犯罪者の接近を阻止する領域が確保されている 犯罪制御のための監視性や自衛力が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 防犯安全性を段階的に高めるためのルールが作成されている 防犯安全性を安定的に維持していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
	交通安全性	<ul style="list-style-type: none"> 適切な交通安全対策がなされている 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者の交通安全性が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者の交通安全性を段階的に確保するためのルールが作成されている 歩行者の交通安全性を安定的に維持していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている

項目		要求性能	水準	
			達成水準	マネジメント水準
生活のしやすさ	バリアフリー性	・バリアフリー性が確保されている	・歩行者のバリアフリー性が確保されている	・バリアフリー性を段階的に確保していくためのルールが作成されている ・バリアフリー性を安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
持続可能性	環境負荷配慮（地球環境等）	・環境負荷の低減に向けた取り組みがなされている	・微気候・外部空間の環境影響に配慮されている ・省エネ・新エネ、廃棄物減量化・リサイクル等への取り組みがされている	・環境負荷低減への取り組みを段階的に行っていくためのルールが作成されている ・環境負荷低減への取り組みを安定的に持続していくためのルールの作成と適切な運用・見直しがされている
	住民による維持管理	・住民による維持管理等が実施されている		・維持管理の組織・体制が構築され、安定的な維持管理、コミュニティ活動がなされている

(5) 立地環境に関する要求性能水準

⇒ 社会的資産となりうる多世代利用住宅にふさわしい立地環境（安全性、生活のしやすさ）が確保されおり（またそうした環境に立地すること）、それが安定的に持続されていくこと

項目		要求性能	達成水準
安全性	交通安全性	・立地する地区が交通安全性を有している	・周辺道路網の安全性が確保されている
	防災安全性	・立地する地区が防災安全性を有している	・地震に対する安全性が確保されている ・近接する斜面地やがけ地の安全性が確保されている ・津波に対する安全性が確保されている ・水害に対する安全性が確保されている ・火災に対する安全性が確保されている ・爆発等の危険性のある工場等に近接していない
生活のしやすさ	利便性	・立地する地区が生活の利便性を有している	・公共交通機関への近接性が確保されている（持続性が期待できる） ・商業施設への近接性が確保されている（持続性が期待できる） ・生活利便施設への利便性が確保されている（持続性が期待できる）
	快適性	・立地する地区が快適性を有している	・広場・公園や緑地への近接性が確保されている ・美しい街並みや景観が形成されている
	アクセスの容易性	・立地する地区が歩行の容易性を有している	・緊急車両のアクセスの容易性、早期到着性が確保されている ・周辺道路や街区内道路の歩行のバリアフリー性が確保されている ・周辺道路や街区内道路が急な坂や階段でない、又は、移動支援の措置がされている
	ライフライン	・立地する地区にライフラインが整備されている	・上下水道等のライフラインが整備されている ・ライフラインの安全性(安定供給)が確保されている