

都心居住ガイド

～マンションに住まわれる方、マンションを建設される方へ～



平成18年度(2006年度)版

連絡先等は、平成20年(2008年)4月1日時点の内容に修正しています。

広島市

- 目次 -

はじめに	2
第1章 都心居住ガイドの目的	
1 ガイドの目的	3
(1) 都心部のマンションに関する情報の提供	3
(2) 豊かで魅力ある都心居住の実現のための役割分担	3
2 都心居住の区域	3
第2章 快適な都市生活を送るために	
都心居住の4つの観点	4
[住みやすさ・景観・賑わい・資産価値]	
第3章 豊かで魅力ある都心居住の実現	
1 「住みやすさ」とは？	
(1) 居住ニーズに合った住宅であること	4
(2) バリアフリーやユニバーサルデザインに対応していること	6
(3) 耐震性能が確保されていること	7
(4) 健康対策がなされていること	8
(5) 防犯対策がなされていること	9
(6) 建設にあたり、近隣住民との話し合いがなされていること	10
(7) 良好なコミュニティが形成されること	11
2 良好な「景観」の形成とは？	
(1) 美しい都市景観が形成されていること	12
(2) 快適な都市空間が形成されていること	13
3 「賑わい」の創出とは？	
(1) 建築物の低層部に商業施設が整備されていること	14
(2) 賑わいのある共有空間が創出されること	15
4 建築物に「資産価値」があるとは？	
(1) 適正な維持管理を行うこと	16
(2) 耐久性を確保すること	17
(3) 省エネルギー対策がとられていること	19
第4章 地区別のモデルプラン	
1 モデルプランの位置	21
2 モデルプラン A ～リバーフロント地区～	22
3 モデルプラン B ～都心部の中心地区～	23
4 モデルプラン C ～都心部の周辺地区～	24
【別表】	25
【用語解説】本文中に*を付した用語について解説しています	27
【問合わせ先】	29

はじめに

近年、社会・経済情勢の変化、少子高齢化の進展や個人の価値観が多様化する中で、地価の下落や企業保有地の放出により宅地の供給が進み、都心部等へのマンションの建設が盛んになっています。

平成15年(2003年)の住宅・土地統計調査によると、広島市の全住宅に対する共同住宅の割合は約56%となっており、中区では約82%と高い割合になっています。

このように、都心部等の主要な居住形態として定着しているマンションは、都市の構成要素として都市環境にもいろいろな影響を及ぼすものとなっています。

近年のマンションの建設動向の中で、都心部におけるまちづくりの課題として、多様なニーズに対応した良質な都市型住宅の供給、安全で快適な住環境の確保、賑わいや潤いのある都市空間の創出等があります。



【 高層マンション(中区千田町) 】

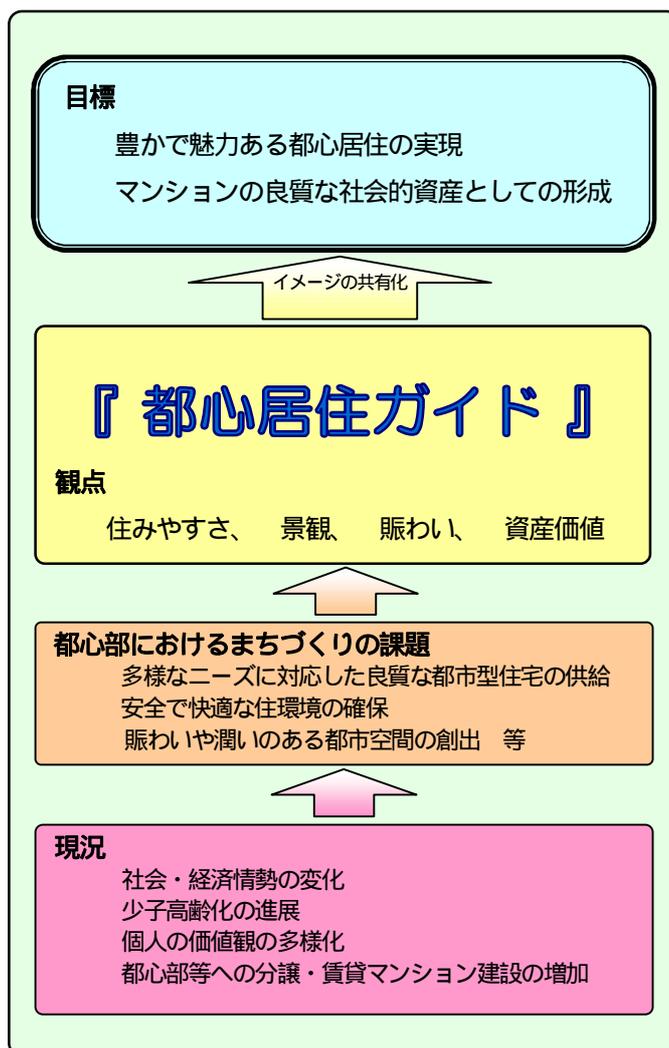


【 都心部のマンション群(中区東白島町) 】

これらの課題に対して、市民の皆さんや住宅の供給、建設等を行う住宅関連事業者(以下「事業者」という。)の方と行政が、連携して共通の認識のもとに取り組んでいくことが重要となります。

このガイドは、都心部におけるマンションのあり方のイメージを共有するためのもので、広島の地域特性を生かした質の高い住宅ストックの形成や良好な居住環境の整備を進めるという考えのもとに、住みやすさ、景観、賑わい、資産価値の観点からまとめたものです。また、それぞれの観点に応じた具体的な制度や情報とこれらを活用した地区別のモデルプランを併せて紹介しています。

このガイドが、個々の建築活動や都市生活の営みの中で活用され、豊かで魅力ある都心居住の実現を促進し、マンションが良質な社会的資産となることを願っています。



第1章 都心居住ガイドの目的

1 ガイドの目的

(1) 都心部のマンションに関する情報の提供

住宅をより豊かでゆとりのあるものにするためには、市民一人ひとりが自らの住まいや住まい方に関心を持ち、それを豊かなものにしようとする意識を持つことが大切です。

そのためには、社会・経済情勢の変化、多様化するライフスタイル（生活様式）や居住ニーズに応じた総合的で適切な住情報が発信される必要があります。そして、市民の皆さんは、これらの情報を適切に活用していくことが重要となります。

このガイドは、住宅に関する制度や情報をまとめ、市民の皆さんや事業者の方と行政が、マンションの住まい方や住宅・住環境のあり方についてのイメージを共有するために役立てていただくものです。

(2) 豊かで魅力ある都心居住の実現のための役割分担

豊かで魅力ある都心居住の実現のためには、市民の皆さんや事業者の方と行政で適切に役割を分担し、連携しながらまちづくりを進めていくことが重要です。

市民の皆さんは、住宅が社会的性格を有することを理解し、適切な情報の選択や自らの住生活の安定と向上に努める必要があります。

事業者の方は、提供する住宅が将来にわたり居住環境や市民の豊かな住生活に影響を与えることを認識し、良質な住宅の供給や住環境の形成、必要な情報の提供に努める必要があります。

また、行政は地域の特性や住宅事情の実態等を踏まえた施策を展開していく必要があります。



【 高層マンション（中区千田町） 】

2 都心居住の区域

都心居住の区域は、「ひろしま都心ビジョン」（平成17年（2005年）2月策定）に定める都心部と「広島市都心住居地域地区計画」（平成17年（2005年）5月都市計画変更）の区域を含む、概ね下図に示す区域を想定しています。



 : ひろしま都心ビジョンに定める都心部の区域
  : このガイドの対象とする概ねの区域

なお、概ね上記の区域を想定していますが、この区域以外の地区においても、このガイドの観点や取組を参考にしてください。



【 高層マンション（中区上八丁堀） 】



【 リバーフロントのマンション群（中区加古町） 】

第2章 快適な都市生活を送るために

誰しも、美しい環境の中で安心して快適に生活し、豊かな時間を過ごしたいと考えています。特に都心部には郊外とは違った地区のルールや都市環境、居住スタイルがあります。これらを良く知ることで、より良い快適な都市生活を送ることができます。

そこで、都心部に居住することについて、次の4つの観点から考えてみましょう。



住みやすさ

様々なライフスタイルに対応し、安全で安心した豊かな生活を送ることが求められています。活発なコミュニティを形成するため、多様な世帯がバランスよく居住することが求められています。



景観

潤いのある美しい街並みの形成を図るため、生活空間の中で、心地よく、調和のとれた景観づくりへの継続した取組が求められています。



賑わい

都心の魅力づくりや活性化を図るため、都市の主要な構成要素のひとつであるマンションにも、賑わい空間の創出に向けた取組が求められています。



資産価値

資産価値の保全を図り、快適な居住環境を確保するため、日常の管理を適正に行うことが求められています。

第3章 豊かで魅力ある都心居住の実現

1 「住みやすさ」とは？



(1) 居住ニーズに合った住宅であること

個人の価値観の多様化やライフスタイルの変化の中で、多様な居住ニーズに合った質の高い住宅や住環境が供給・整備され、必要に応じて適切に選択できるようになることが望まれます。

子育て世帯には、広い居住スペースや安全な住環境、子どもを安心して遊ばせることのできる^{*1} プレイロット、児童室（キッズルーム）や集会室等子育てに配慮したコミュニティ施設の整備が必要となります。



一般的に、マンションの高層階の居住者ほど外出が少なくなると言われています。また、子育て世帯では、外出不足が親子の過度な心理的密着を生み、子どもの自立が遅れるなど子どもの成長に影響を及ぼすとの指摘があります。プレイロット等の施設が活用されることにより、マンション内外のコミュニケーションの活性化が図られるとともに、外出の機会が増えることも期待できます。

また、マンションの購入等に当たっては、子どもの成長に応じた通学や医療機関への通院などについても、あらかじめ考慮しておくことが必要です。

広島市には、都心やその周辺部で中堅所得ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅の供給を目的として、世帯の所得に応じて民間賃貸住宅の家賃の一部を助成する「^{*2} 広島市特定優良賃貸住宅」や広島市が建設し供給している「^{*2} 特賃住宅」があります。

また、市営住宅の入居に際し、ひとり親世帯、多子世帯等に対して当選率を優遇する制度があります。

住宅金融支援機構では子育てファミリー向け賃貸住宅を建設する事業者を対象に融資する「子育てファミリー向け賃貸住宅融資制度」があります。



高齢者世帯には、バリアフリー化された居室や生活利便性の良い住環境が必要となります。

広島市では、高齢者の在宅生活を支援するため、高齢者福祉施設を併設した「*3 高齢者向けケア付住宅(シルバーハウジング)」があります。この住宅は、高齢入居者の生活面の不安に応えるため、ライフサポートアドバイザー(生活援助員)による安否確認や生活相談等に応じるものです。



【 高齢者向けケア付住宅(中区江波西) 】

また、広島市は、高齢者の方が安心して居住できる民間賃貸住宅を「*4 高齢者向け優良賃貸住宅」として認定しています。その一部の住宅について、現在、家賃の一部を補助しています。

広島県では、高齢者の方の入居を拒まない民間賃貸住宅を「*5 高齢者円滑入居賃貸住宅」として、また、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅を「高齢者専用賃貸住宅」として、それぞれ登録しており、この登録簿を広島市都市整備局住宅部住宅政策課(以下、「広島市住宅政策課」という。)や区役所建築課で閲覧することができます。

(財)高齢者住宅財団では、「高齢者円滑入居賃貸住宅」や「高齢者専用賃貸住宅」をホームページで公表しています。

最近では、それぞれの入居者のニーズに応じた快適な空間づくりのため、設計の段階から入居者同士が話し合っ



間や台所等の生活の一部を共同利用する「*7 コレクティブハウス」や、一人暮らし高齢者が一緒に居住する「*8 グループリビング」等があります。

これらの住宅は、入居後お互いに支え合っていく上で必要なコミュニティの活性化にも有効なものとなります。

一方、マンションは多様な世帯が集まって居住するものであることから、例えば、隣の住戸や上下階の住戸との遮音対策や防犯対策、火災時の対策等についてもきちんと把握しておくことが重要です。

安心して快適に暮らすためには、入居者がマンションの住宅性能や居住環境の水準について理解した上で、自分のライフステージやライフスタイルに合わせて、希望する性能等を有する住宅を適切に選択することが重要となります。

住宅の性能については、「*9 住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下「品確法」という。)に基づく住宅性能表示制度に、10項目の住宅性能(P25表1参照)が示されています。住宅性能が等級や数値で表示されているため、いろいろな住宅を同じ基準で比較することができます。

また、国が平成18(2003年)年9月に定めた「*10 住生活基本計画(全国計画)」には、住宅の居住室の構成等を示す「基本的機能」(P25表2参照)、良好な居住環境の確保のための指針となる「居住環境水準」(P25表3参照)及び世帯人数やライフスタイルに応じた住宅の面積の目安となる「居住面積水準」(P26表4参照)が示されていますので参考にしてください。

【問合わせ先】

内 容	問合わせ先	電話番号等
住情報の提供に関する こと		
広島市特定優良賃貸住宅 制度に関する こと	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
広島市高齢者向け優良 賃貸住宅制度に関する こと		
高齢者円滑入居賃貸住宅 の登録及び閲覧制度に 関 する こと	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
	広島県都市局 住宅課	513-4166
	(財)高齢者住宅財団	03-3206-6437 http://www.koujuuzai.or.jp

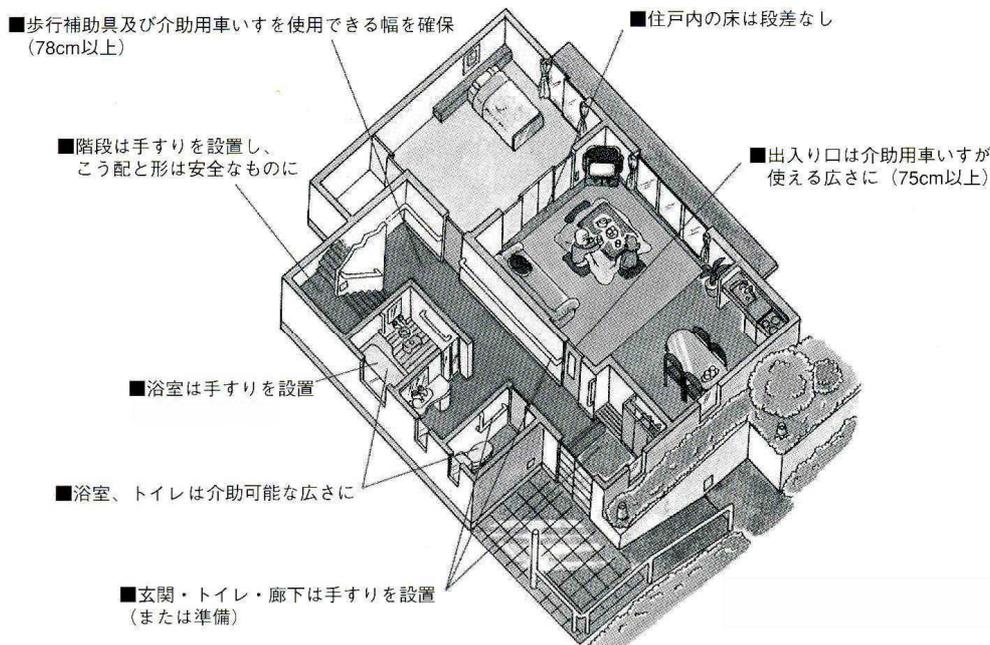
内 容	問い合わせ先	電話番号等
市営住宅の入居抽選当選率の優遇制度に関する こと	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課 管理係	504-2293
広島市特賃住宅に関する こと		
シルバーハウジングに関 すること		
広島市内の小・中学校の 通学区域に関すること	広島市教育委員会 施設課計画係	504-2479
住宅性能表示制度に関す ること	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
「住宅の品質確保の促進 等に関する法律」に関す ること	(財)住宅保証機構	http://www.how.or.jp
	(社)広島県建築士会	244-6830 http://www.k-hir.oshima.or.jp
ファミリー賃貸住宅融資 制度に関すること	住宅金融支援機構 中国支店	0570-0860-35

(2) ^{*11} バリアフリーや^{*12} ユニバーサルデザインに対応していること

広島市において持家の共同住宅は、居住者の5割^(注1)を超える人たちが住み続けたいという意向を持っており、「終の棲家」として定着し始めています。高齢化社会において、誰もが快適に不自由なく生活できる住宅や住環境が整備されていることが望まれます。

(注1) 平成 15 年(2003 年)住宅・土地統計調査より

厚生労働省の平成 15 年(2003 年)人口動態統計によると、住宅内の事故死者のうち約 7 割が 65 歳以上の高齢者となっています。



【 バリアフリー住宅 】

また、平成 15 年(2003 年)の住宅・土地統計調査によると、手すりの設置や段差の解消等、何らかの高齢者等のための整備が行われている住宅は全体の約 37%となっています。



これからの住まいは、高齢になっても、身体に障害が生じても、基本的にそのまま安心して住み続けることができるよう、住宅内や敷地内の段差等の物理的障害をなくするためのバリアフリー対応に取り組む必要があります。



ユニバーサルデザインとは、バリアフリーの考え方を発展させたもので、すべての人ができる限り使いやすいデザインを考えていこうとするものです。

これらを実現させるために、「^{*13} 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「^{*14} 広島県福祉のまちづくり条例」や「広島市公共施設福祉環境整備要綱」が制定され、設計に関する基準が示されています。



広島市では、介護保険の住宅改修費支給制度の補完として、高齢者が居住する住宅を改造するために必要な費用について補助する「広島市高齢者住宅改造費補助」、市内に居住し一定の要件に該当する障害者の方が居住する住宅を改造するために必要な費用について補助する「広島市障害者住宅改造費補助」や低利で貸付けを行う「広島市障害者住宅整備資金貸付」の制度があります。



マンションのリフォームを考えている方が、工事を依頼しようとする事業者を確認したり、相談できる事業者を選ぶ時に参考にしていただける住宅リフォーム支援者名簿（編集・発行：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）があり、広島市住宅政策課において閲覧することができます。

また、広島市住宅政策課では、住宅のバリアフリー化やリフォーム等について、建築士による住宅相談（無料）を毎月開催していますのでご利用ください。住宅リフォームに関する情報ネットとして「リフォームネット」があります。この小冊子を広島市住宅政策課等で配布しています。



【リフォームされた浴室】

なお、マンションでリフォームを行う場合には、管理規約上の制限を伴うことがありますので注意が必要です。

【問い合わせ先】

内容	問い合わせ先	電話番号等
ユニバーサルデザインに関する事	広島市都市整備局 都市計画課 都市デザイン係	504-2277
広島市公共施設福祉環境整備要綱に関する事	広島市健康福祉局 健康福祉企画課	504-2144

内容	問い合わせ先	電話番号等
広島市高齢者住宅改造費補助に関する事	広島市健康福祉局 高齢福祉部高齢福祉課	504-2145
広島市障害者住宅改造費補助に関する事	広島市健康福祉局 障害福祉部障害福祉課	504-2147
広島市障害者住宅整備資金貸付に関する事		
「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に関する事	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第二指導係	504-2287
「広島県福祉のまちづくり条例」に関する事	広島県都市局 建築課	513-4183
	広島県健康福祉局 社会福祉部 障害者支援課	513-3161
住情報の提供に関する事	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
住宅相談（リフォームなど）に関する事		
リフォーム相談に関する事	広島県 建築士事務所協会	221-0600
	広島県 建築センター協会	232-6286
	(社)日本建築家協会 中国支部	222-8810 http://www16.ocn.ne.jp
住宅リフォーム支援者名簿に関する事	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	03-3261-4567
リフォームネットに関する事		http://www.chord.or.jp

(3) 耐震性能が確保されていること

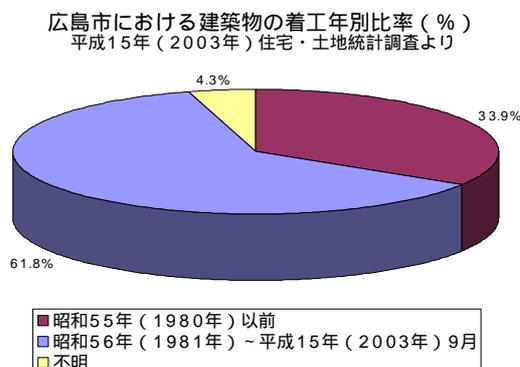
昭和56年（1981年）5月以前の古い耐震基準で設計された建築物は、現行の*15建築基準法の耐震基準に適合していない可能性があるため、すみやかに耐震診断を行い、その診断結果に基づき必要な耐震補強を行うことが望まれます。

近年のわが国の地震の発生状況をみると、大地震はいつ、どこで発生してもおかしくない状況にあります。

地震による人的・経済的被害を軽減するためには、建築物1棟ずつの耐震性能が確保されているとともに、居住者一人ひとりが自分の財産や家族の生命を守るという意識、賃貸マンションの管理者には他人の生命・財産を預かっているという意識が重要です。



昭和56年(1981年)6月から新しい耐震基準が施行されましたが、平成15年(2003年)の住宅・土地統計調査によると、広島市における昭和55年(1980年)以前に建設された住宅の割合は、全住宅の約34%となっています。(全国平均約38%)



建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「耐震改修促進法」という。)には、^{*16} 特定建築物(賃貸の共同住宅等)の所有者は、建築物が現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保するよう耐震診断や耐震改修に努めることが定められています。平成17年(2005年)11月には耐震改修促進法が改正され、計画的な耐震化の促進(平成27年度(2015年度)までに住宅の耐震化率9割を目標)や建築物の所有者等に対する指導等の強化等について定められました。

広島市では、住宅政策課、建築指導課及び区役所建築課で、住宅の耐震診断等について相談を行っていますのでご利用ください。

また、住宅政策課では、平成18年度(2006年度)から、一定の条件を満たす住宅の耐震診断費用の一部を補助する制度を始めるとともに、耐震診断を行う資格者についてもホームページ等で公表しています。

ご自分のマンションの耐震性を確認される場合は、(財)マンション管理センターがホームページでチェックフロー図等を公表していますので参考にしてください。



(財)日本建築防災協会では、建築物所有者・管理者の耐震診断・耐震改修の一層の促進を図るため、既存建築物の耐震診断、耐震改修設計業務を行う建築士事務所をホームページで公表しています。

【問合わせ先】

内容	問合わせ先	電話番号等
建築物の耐震設計・耐震診断・耐震改修に関する こと 「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」に関すること	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第二指導係	504-2288
住宅相談に関する こと (簡易耐震診断、リフォーム等) 住宅耐震診断費補助事業に関する こと	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
耐震診断の相談(防災週間)に関する こと	区建築課	P30 参照
マンションの耐震性に関する こと	(財)マンション管理センター大阪支部	06-4706-7560 http://www.mankan.or.jp
既存建築物の耐震診断、耐震改修の設計を行う建築士事務所に関する こと	(財)日本建築防災協会・耐震改修支援センター	http://www.keichiku-bosai.or.jp

(4) 健康対策がなされていること

健康で快適に生活できる住まいづくりのために、室内は^{*17}シックハウス対策、結露対策等が施されていることが重要です。

【シックハウス対策】

近年、住宅の内装や家具等から発生する化学物質等による健康への影響(シックハウス症候群)が問題となっています。このため、平成15年(2003年)7月から建築基準法でホルムアルデヒド等の化学物質を含む建材等の使用が制限されるとともに、居室への換気設備の設置が義務付けられています。

住宅リフォーム推進協議会では、リフォームのシックハウス読本等シックハウスに関する情報をホームページで公表しています。



【結露対策】

住宅内においては、結露等の水分から、カビ等の菌が繁殖しやすくなります。壁や窓の結露は、温度の高い空気中に含まれる水蒸気が、外気に接している窓ガラス等の冷えた部分で冷却され、気体のままでは留まっていられなくなって発生するものです。

結露対策は、このような結露のしくみを理解し、室内の換気を適切に行うことや住宅の断熱性を高めることが重要になります。

近年では、結露が起こりにくい外断熱工法等が開発されています。外断熱工法は、外壁の外周部を断熱材で覆う工法で、室外の気温が下がった場合も外壁自体の温度がそれほど下がらないため、壁の温度変化が少なく室内温度は安定し結露が起こりにくくなります。



【 外断熱工法の工事状況（南区字品東） 】

【*18 アスベスト対策】

平成 17 年(2005 年)6 月末の新聞記事を契機に、アスベストによる健康被害が大きな社会問題となっています。空気中に浮遊したアスベスト繊維を吸引すると健康への影響が生じるといわれています。建築物の耐火被膜材等に使用されている吹付けアスベストは、損傷や劣化により、その粉じんを飛散させるおそれがある時は、除去、封じ込め、囲い込み等の適切な措置を講じなければなりません。

広島市や広島県では、アスベストに関する相談窓口を設けるとともに、アスベストに関する情報をホームページで公表しています。



【問合わせ先】

内 容	問合わせ先	電話番号等
アスベストに係る健康に関すること	広島市健康福祉局 保健部保健医療課 区健康長寿課	504-2622 P30 参照
アスベストに係る環境汚染、住環境、除去工事等の全般的な事項に関すること	広島市環境局 エネルギー・温暖化対策部環境保全課 大気騒音係	504-2187
アスベスト除去工事等で発生するアスベスト廃棄物の処理に関すること	広島市環境局 業務部産業廃棄物指導課	504-2225
アスベストを使用した建築物の解体工事等に関すること	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第二指導係 区建築課	504-2288 P30 参照
「リフォームのシックハウス読本」等シックハウスに関すること	住宅リフォーム推進協議会	http://www.j-reform.com
外断熱に関すること	外断熱フォーラム	http://www.sotodan.com

(5) 防犯対策がなされていること

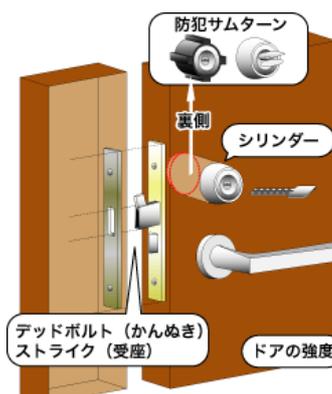
居住者が安全で安心して暮らせる地域社会を実現するためには、犯罪の起こりにくいマンションの整備が重要です。

広島市では、「広島市安全なまちづくり推進条例」に基づき、犯罪の起こりにくい安全なまちづくりの総合的かつ計画的な推進を図るため、平成 18 年(2006 年)12 月に「広島市安全なまちづくりの推進に関する基本計画」を策定しています。

マンションの新築や改修時には、住宅への侵入や敷地内で発生する犯罪を防止するため、必要な防犯対策を計画し、将来にわたり安全で安心して住み続けられる防犯性に優れた住宅とすることが重要です。マンションにおける防犯対策は、ハード面の整備とソフト面の取組の両輪による対策が必要です。

【ハード面の整備】

共用部分の設備として、防犯カメラの設置、エントランスのオートロック化、窓付きエレベーターの整備等があります。専用部分に関わる



ものとしては、玄関ドアの対策（防犯性の高い鍵への交換、二重錠等）窓ガラスの対策（*19合わせガラス、面格子等）*20 ホームセキュリティシステムの導入等があります。既にマンションにお住まいの方も、どんな改善の余地があるのか点検することが大切です。

ハード面の整備に際しては、「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に基づき広島県が作成した「*21 防犯指針」や警察庁や国土交通省等で構成する合同会議から公表されている「防犯性能の高い建物部品の目録（CPマーク）」が参考になります。



【 CPマーク 】

また、平成18年（2006年）4月から住宅性能表示制度において、新たに「防犯（開口部の侵入防止対策）」の項目が追加されました。

（社）広島県防犯連合会では、犯罪に遭いにくい構造・設備の基準を満たしていると認められるマンションを「防犯モデルマンション」と



【 防犯モデルマンション 】

して登録して、防犯意識の高揚と犯罪防止を推進しています。

【ソフト面の取組】

防犯対策には、良好なコミュニティの形成も重要な要素となります。居住者の交流を図り、相互の情報交換が活発に行われることで、不審者を発見しやすく、また、犯罪を行おうとする者が近寄りにくい環境を形成することとなります。

具体的には、あいさつ運動、掲示板等による犯罪情報の周知、地域住民との共同防犯パトロール等、地域ぐるみでの防犯対策の取組が効果的です。

【問い合わせ先】

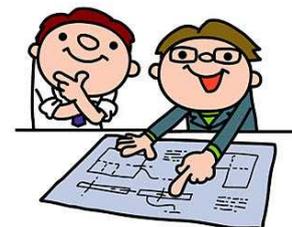
内 容	問い合わせ先	電話番号等
「広島市安全なまちづくり推進条例」、「広島市安全なまちづくりの推進に関する基本計画」に関すること	広島市市民局 市民安全推進課	504-2714

内 容	問い合わせ先	電話番号等
「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に関すること	広島県警察本部 生活安全部 生活安全企画課	228-0110 http://www.police.pref.hiroshima.jp
防犯指針に関すること		
防犯性能の高い建物部品の目録に関すること	（財）全国防犯協会連合会	03-3239-0257 http://www.bohan.or.jp/
防犯モデルマンションに関すること	（社）広島県防犯連合会	221-0642 http://www.enjoy.ne.jp/~bouhan
住宅の防犯機器に関する相談に関すること	NPO法人 広島県生活安全防犯協会	245-7110
防犯マンションの設計基準に関すること	NPO法人 広島県マンション協会	545-1151 http://www.npo-hmk.jp

(6) 建設にあたり、近隣住民との話し合いがなされていること

私たちは、共同社会の中で生活しています。そのため、お互いに何らかの影響を常に与え合うこととなります。地域ごとに定めてある建築物の建設に関する制限や地区の特性を理解し、快適な都市生活を営むことが望めます。

土地の合理的な利用を図るため*22都市計画法に基づき、地域ごとの用途地域や建築物の規模を制限する容積率等を定めています。



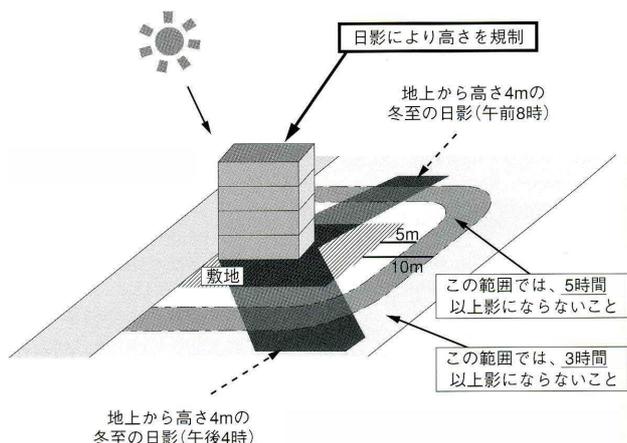
また、建築基準法は、建築物の個々の安全性や居住性を一定レベル以上に保つことを目的とする法律で、都市における安全で合理的な秩序を確保するための規定が定められています。

例えば、建築物の高さに関する規制としては、都市計画法に定める容積率や地区計画に定める高さ制限、建築基準法に定める道路斜線や日影規制（建築物が隣地におとす影の時間制限）があります。なかでも、建築物の日影について、夏と冬では太陽の高さが異なり、冬の日影の長さの方が長くなるので注意が必要です。

建築物は、これら都市計画法や建築基準法等に基づき、地域の各種の制限に適合して建設されることになります。

マンションを購入しようとする方は、建設される敷地の用途地域による土地利用制限、建築物の高さの制限及び日影規制等を事前に調査するとともに、敷地の周辺に駐車場等の低・未利用地がある場合は、将来、建築物が建設される可能性があることも考慮しておくことが重要となります。

【第二種住居地域の場合】



【 中高層建築物の日影規制の例 】

一方、建築物を新たに建設される方は、事前に近隣の方に対しこれらの制限等に係る計画の内容について十分に説明を行い、建築紛争を未然に防ぐことが重要です。

また、地区の居住環境を良好なものとするため、一定の地区を定め、法律で規定する制限に加えて、用途の制限や壁面後退の制限等のきめ細かな制限を、皆さんで考えて定めることができる^{*23} 地区計画制度や^{*24} 建築協定制度及び緑化等について定めることができる^{*25} 緑地協定制度があります。これらの制度を活用して良好な居住環境を形成・維持していくことができます。

広島市では、「広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例」(以下「中高層条例」という。) や「広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱」を定め、建築主や設計者による近隣住民の方への事前説明を通じ、建設前の話し



合いによる紛争の未然防止に取り組んでいます。

また、「中高層条例」に関して「住みよいまちは、お互いの話し合いから～建築紛争の防止と解決に向けて～」を作成し、ホームページで公表していますので、参考にしてください。

【問合わせ先】

内 容	問合わせ先	電話番号等
都市計画法に関する事 地区計画制度に関する事	広島市都市整備局 都市計画課都市計画係	504-2268
建築基準法に関する事	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第一指導係	504-2287
建築協定に関する事	区建築課	P30 参照
緑地協定制度に関する事	広島市都市整備局 緑化推進部緑政課 緑の施策係	504-2396
「広島市中高層建築物の 建築に係る紛争の予防お よび調整に関する条例」 に関する事	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第二指導係	504-2288
広島市中高層条例に係る 紛争対応に関する事	区建築課	P30 参照
「広島市共同住宅型建築 物に関する指導要綱」に 関する事		

(7) 良好なコミュニティが形成されること

マンション内にコミュニティ活動を行う場を積極的に整備することにより、居住者間や地域住民との交流を盛んにし、相互理解が図れるような良好なコミュニティが形成されることが望めます。

日常的なトラブルの未然防止やマンションの大規模修繕工事等維持管理の円滑な実施など、安心して快適な生活を送るためには、コミュニティの形成が重要となります。



【 オープンスペース (中区千田町) 】



コミュニティの形成を促すためには、居住者の憩いや語らいの場として、マンションの一部に集会所、屋外広場等のオープンスペースや樹木や草花の植栽スペースを整備することが有効です。

一方、入居後のコミュニティの形成に大きく寄与する「コーポラティブハウス」や「コレクティブハウス」といった参加型の住宅建設の手法もあります。



また、バランスの良いコミュニティを形成し、地域活動を活性化させるためにも、多様な世帯の居住（コミュニティ・ミックス）ができるような住戸を計画することが望まれます。

広島市では、平成 17 年（2005 年）2 月に策定した「ひろしま都心ビジョン」の中で、「住みよい都心づくり」を基本方向の一つに定め、多様な世帯の生活様式に対応した居住の推進を図ることとしています。



【 マンションの緑化（安佐南区中筋） 】

【問合わせ先】

内 容	問合わせ先	電話番号等
コミュニティの振興に関すること	広島市市民局 市民活動推進課	504-2131
「ひろしま都心ビジョン」に関すること	広島市都市活性化局 都市活性推進課	504-2010

2 良好な「景観」の形成とは？



(1) 美しい都市景観が形成されていること

居住者、地域住民や事業者は、その地域において良好な環境や景観を形成・維持し、尊重し合い、都市の資産としていくことが望まれます。建築物の建設にあたっては、地域の環境や景観に相応しいものとなるよう、その周辺の建築物のデザイン、色彩等との調和を図ることが求められます。

広島市では、都市美の観点に立った都市づくりを推進するため、昭和 56 年（1981 年）に策定した「広島市都市美計画」に従い、「建築物等景観形成協議制度（都市美協議）」、「平和大通り沿道



建築物等美観形成要綱」、「リバーフ

ロント建築物等美観形成協議制度」、「原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築物等美観形成要綱」、「西風新都アーバンデザイン推進要綱」といった景観協議制度を設けており、建築物等の美観向上に取り組んでいます。

また、平成 16 年（2004 年）3 月には、21 世紀の新たな風景づくりのマスタープランとして「広島市の魅力ある風景づくり基本計画」を策定しました。



【 リバーフロントのマンション（中区上櫛町） 】

そして、平成 18 年（2006 年）4 月 1 日から、この基本計画に盛り込んだ新たな景観誘導の取組、市民主体の風景づくりの支援等の各種施策を具体的に展開していくため、「広島市景観条例」を施行しました。

【問い合わせ先】

内 容	問い合わせ先	電話番号等
建築物等景観形成協議制度（都市美協議）に関すること	区建築課	P30 参照
平和大通り沿道建築物等美観形成要綱に関すること	広島市都市整備局 都市計画課 都市デザイン係	504-2277
リバーフロント建築物等美観形成協議制度に関すること		
原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築物等美観形成要綱に関すること		
風景づくりマスタープラン「広島市の魅力ある風景づくりに関する基本的な方針」、「広島市の魅力ある風景づくり基本計画」に関すること		
広島市景観条例に関すること		

(2) 快適な都市空間が形成されていること

道路から建築物の壁面を後退させて建設し、そのスペースや屋上等を緑化することで、ゆとりある都市空間を創出することが望めます。

道路に沿って境界から一定の幅で壁面後退することで、開放的な都市空間が生まれ、豊かな歩行者空間の確保や賑わい空間の創出に向けた様々な演出が可能となります。



【 壁面後退と共有空間（中区千田町） 】

ランドマーク的な緑化空間があると、街並みに安らぎと潤いが生まれ、快適に感じられます。

例えば、*²⁶ポケットパークの整備や敷地内のスペースに緑化を行うことで、往来する人に安らぎを与え、街歩きが楽しくなるような快適な都市空間が生まれます。



【 ランドマーク的な植栽（中区小町） 】



【 ポケットパーク（中区千田町） 】

さらに、小動物の生息環境が形成され、人と自然が共生する場が生まれます。樹木 1 本でも生い茂った緑は景観に深みを与え、心に安らぎを感じさせてくれます。

また、緑化により通行人等から、居室のプライバシーを確保することもできます。



【 緑化による目隠し（中区上幟町） 】

一方、緑地の減少は、都市の防災機能の低下や生活にゆとりと潤いを与える良好な自然環境の喪失をもたらすだけでなく、*27 ヒートアイランド現象の発生等の原因にもなります。こうした問題の解決方法の一つとして、屋上緑化が注目されています。

屋上緑化は、潤いある景観が得られ憩いの場が生まれること、屋上表面への強い日差しを遮り省エネルギーに貢献できること、光合成により新鮮な空気をつくり出すこと等、緑の持つ優れた効果を発揮します。

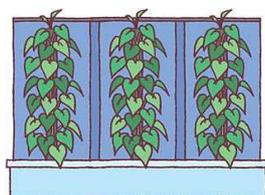


【 屋上緑化（中区大手町） 】

広島市では、都市の緑化を推進するために、建築物の屋上、空地その他の敷地内の緑化施設の整備に関する計画（緑化施設整備計画）を認定した場合、緑化した施設について固定資産税の軽減を行う「*28 緑化施設整備計画認定制度」があります。そして、この認定を受けた計画に基づく整備工事に係る植物、用土、肥料等に要する経費に対して助成を行う「*29 民有地緑化事業補助金制度」があります。

また、市街地の良好な環境を確保するため、一定の地区について、土地所有者等の合意に基づき、現在ある緑の保全や新たな緑化の推進を図ることを目的とした、「緑地協定制制度」があります。

壁面後退等建築物の形態については、地区の実情を踏まえ、市民の皆さんの意見を反映した計画を都市計画決定により地区のルールとする「地区計画制度」があります。



【問合わせ先】

内 容	問合わせ先	電話番号等
緑化施設整備計画認定制度に関すること	広島市都市整備局 緑化推進部緑政課 緑の施策係	504-2396
屋上緑化の情報提供に関すること		
民有地緑化事業補助金制度に関すること		
緑地協定制制度に関すること	広島市都市整備局 都市計画課都市計画係	504-2268
地区計画制度に関すること		



3 「賑わい」の創出とは？

(1) 建築物の低層部に商業施設が整備されていること

街を歩く時に、店舗のディスプレイを見るだけでも楽しいものです。マンションの1階や2階部分には商業施設を整備し、街並みに楽しさを演出することが望まれます。

通りに面して商業施設が連続することで*30 界限性が生まれ、*31 回遊性が高まり、多くの人が集まり、街が活性化します。

また、壁面後退の空間を商業施設が一体的に利用することにより、楽しく、開放的な空間が生まれるとともに、歩きやすい歩行者空間が創出されます。

都心部において、商業施設を誘導し、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、魅力ある都市空間の形成を図るため、「都心コア商業地区地区計



【 低層部に商業施設 中区三川町 】



【 低層部に商業施設（中区銀山町） 】

画」が定められています。また、良質で高密度な景観に配慮した都市型住宅の供給を誘導し、商業・業務施設との適正な複合化を図るため「都心コア住居地区地区計画」が定められています。

【問い合わせ先】

内 容	問い合わせ先	電話番号等
地区計画制度に関する こと	広島市都市整備局 都市計画課都市計画係	504-2268

(2) 賑わいのある共有空間が創出されること

壁面後退した空間やポケットパーク等を共有空間として有効に利用し、賑わいを演出することが望まれます。

近年では、歩行空間に面したオープン・カフェ等のある建築物が見受けられます。

このような賑わいのある共有空間を創出するための手法として、容積率を緩和する総合設計制度や^{*32}高度利用地区内で行われる市街地再開発事業があります。

また、敷地の前面と後面が道路に面している場合には、相互の道路を行き来できる通り抜け通路を確保することで人の回遊性が高まり、街に賑わいが生まれます。

京橋川右岸では、河岸緑地を利用したり、建築物の敷地と一体的に整備されたオープン・レストランやオープン・カフェが開設され、賑わっています。



【 京橋川のオープン・レストラン(中区橋本町) 】



【 京橋川のオープン・レストラン(中区上鞆町) 】



【 オープン・カフェのある賑わい空間 】



【 通り抜け通路のあるマンション(中区上鞆町) 】

広島市では、「ひろしま都心ビジョン」の中で、「賑わい・交流する都心づくり」を基本方向の一つに定め、公共空間の有効活用や再開発の促進等による新たな賑わい空間の創出を図ることとしています。

【問い合わせ先】

内 容	問い合わせ先	電話番号等
高度利用地区に関する こと	広島市都市整備局 都市計画課都市計画係	504-2268
総合設計制度(建築基準 法第 59 条の 2)に関する こと	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第一指導係	504-2287
「ひろしま都心ビジョ ン」に関すること	広島市都市活性化局 都市活性推進課	504-2010

4 建築物に「資産価値」があるとは？



(1) 適正な維持管理を行うこと

マンションを快適で安全な住まいとして維持管理し、大切な資産としての価値を保つことが望めます。

マンションの管理は、区分所有者全員で構成される管理組合が行うことになります。

管理組合は、マンションを維持管理していくために必要又は有益な事項（共用部分の点検・補修、管理費・修繕積立金の管理等）を管理規約で定め、これを適正に遵守していくことが重要です。



管理規約には、共用部分だけでなく、その管理や使用の方法が区分所有者に影響を及ぼすような事項は、専用部分についても規定されます。例えば、専用部分を居住以外の目的に使用することを禁止すること、動物の飼育に関するルール等が記載されることがあります。マンションを購入しようとする方は、この管理規約をよく確認することが重要です。

国土交通省から「マンション標準管理規約」（P26表5参照）や「マンション管理標準指針」が公表されていますので参考にしてください。

また、不動産の売買に際しては、契約を結ぶ前に宅地建物取引主任者が重要事項の説明を行うことが義務付けられています。重要事項には、管理規約、都市計画法・建築基準法に基づく制限等も含まれています。

マンションを快適で安全な住まいとして維持管理するためには、専用部分のほかに、エントランス、共用廊下、エレベーター、駐輪・駐車場等の共用部分について、計画的に点検・修繕を実施することが必要です。

具体的には、エレベーター、給排水設備の点検等定期的に行うものや、外壁改修、屋上防水等の長期修繕計画を立てて行う大規模な修繕があります。

これらのことについて、住宅金融支援機構から「マンションライフガイド」、「大規模修繕マニュアルPLUS」が販売されていますので参考にしてください。



【適正な維持管理のためのポイント】(出展：住宅金融支援機構 H.P.)

保守（定期）点検や清掃は確実にしましょう
修繕計画を立てましょう
住宅の使用法（ルール）を決めましょう
点検・修繕の記録は必ず保存しましょう

広島市住宅政策課では、マンションの適正な維持管理を行っていただくために、マンション管理セミナー、マンション管理運営講座を開催しています。また、マンション管理に関する Q&A をホームページで公表していますので参考にしてください。

また、マンションの建物概要、修繕履歴、組合運営情報をインターネットにより居住者や購入者が自由に閲覧できる「マンション履歴システム（マンションみらいネット）」が平成 17 年（2005 年）10 月に運用開始されました。このシステムの利用により、マンション管理の円滑化や適正な修繕計画の策定が容易になるとともに、このシステムへの加入者の増加により中古マンションの売買に際しても管理状況や修繕履歴を把握した上での検討ができるようになります。

建設後ある程度の年数が経過したマンションの資産価値を保つためには、修繕による住宅性能の維持・回復だけでなく、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの住宅性能をグレードアップする改良工事を適切に実施することも必要です。

国土交通省は、管理組合を支援するため、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成し、ホームページで公表していますので参考にしてください。

(財)建築環境・省エネルギー機構、(財)日本建築センター等は、住宅情報提供協議会を設立し、住宅関連情報を発信するポータルサイト「住まいの情報発信局」を開設し、住宅に関する情報をホームページで公表しています。

今後、マンションの老朽化が進むことから、将来、良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑に行うような取り組みが必要となります。

そのためには、区分所有者間の合意形成に向けて良好なコミュニティを形成し、お互いの建替えに対する考え方を確認し合うことが重要となります。

そして、建替えを行う組合は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、マンション建替組合設置の認可を受けることにより、法人格を得て組合員の権利変換等の調整をスムーズに行うことができますようになります。



【問合わせ先】

内容	問合わせ先	電話番号等
マンション管理セミナーに関する事	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
マンション管理運営講座に関する事		
「マンション管理に関するQ&A」に関する事		
「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に関する事		
マンション情報登録制度(マンション履歴システム)に関する事	(財)マンション管理センター大阪支部	06-4706-7560 http://www.mankan.or.jp
「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」に関する事	国土交通省 中国地方整備局	221-9231 http://www.cgr.mlit.go.jp
マンション標準管理規約に関する事		
マンション標準管理指針に関する事		
大規模修繕マニュアルに関する事	住宅金融支援機構 中国支店	0570-08-6035 http://www.jhf.go.jp
マンション維持管理ガイドブックに関する事	住宅情報提供協議会	http://www.suimai-info.jp
住まいの情報発信局に関する事		

(2) 耐久性を確保すること

これからの住宅の供給においては、将来を見据え高品質で耐久性の高い住宅を建設し、その住宅の寿命を延ばすことが望まれます。

わが国の住宅は、耐用年数が約30年と欧米に比べて短いという状況にあり、その対応として耐久性の高い住宅の供給が求められています。

住宅の耐久性を確保するためには、将来的な維持管理が容易となるような計画を行うとともに、高品質な材料を用いて建設することが重要です。



夏の暑さと冬の寒さによる建築物自体の劣化を少なくするために有効な方法として外断熱工法があります。

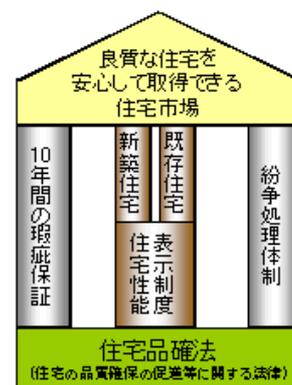
住宅が長く使えることは、資産価値が長く維持されることとなり、子どもや孫にも使える優良な有形資産にも成り得ます。

また、建替え周期が長くなるため、解体廃材の発生が少なくなるとともに、長期的にみた場合、建設材料の使用量が少なくなる等、地球環境への負荷を減らし、持続可能な(*33サステナブル)社会の実現にも貢献することができます。

「品確法」は、良質な住宅を安心して取得できるようにするためにつくられた法律です。

この法律に基づいて、住宅の様々な性能を表示する「住宅性能表示制度」が定められており、その中に耐久性に関する評価項目がありま

す。この制度による評価は、指定住宅性能評価機関(P26表6参照)が行っていますので活用してください。



【住宅品確法のイメージ *ア】

【住宅性能表示制度】

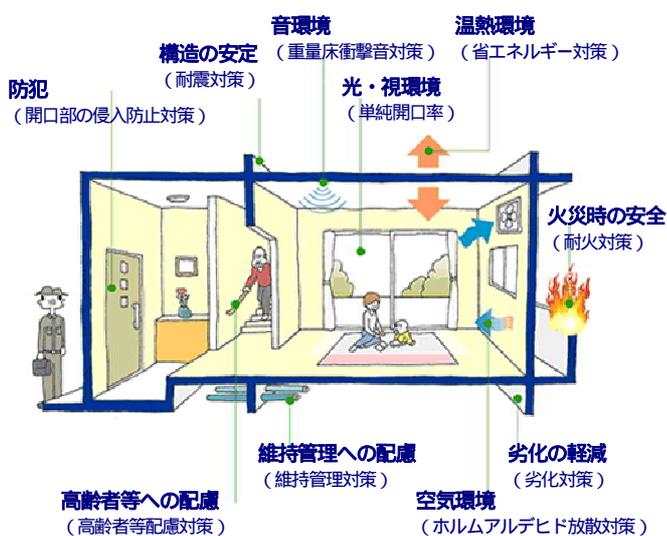
住宅性能表示制度により、計画や契約の段階で事前に住まいの品質をチェックできます。住宅の性能が、等級や数値で評価書に表示（P25 表1参照）されるため、例えば、耐久性を重視したり、遮音性に配慮する等、ライフスタイルに合わせた高品質な住宅を購入することができます。

既存住宅の購入にあたって、この制度を活用することが望まれます。

評価書は、設計住宅性能評価書（設計段階の図面上での評価）と建設住宅性能評価書（設計評価された図面に基づき目視等で検査した評価）の2つがあります。



【 設計住宅性能評価書のマーク 】 【 建設住宅性能評価書のマーク 】



【 住宅性能表示のイメージ *ア 】

(*ア: 住宅性能評価機関等連絡協議会のH.P.より転載)

【スケルトン・インフィル(S・I)住宅】

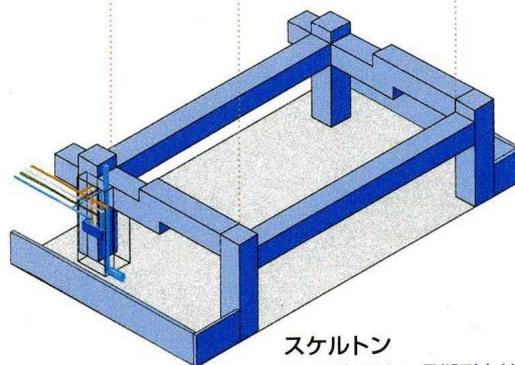
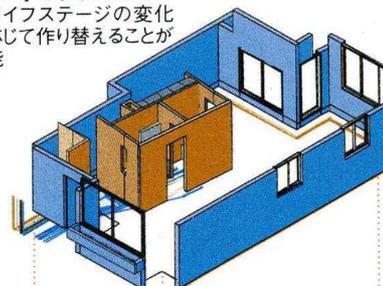
スケルトン・インフィル住宅とは、住宅をスケルトン（構造躯体）とインフィル（内装・設備）に分離して計画し、スケルトン部分については、耐久性を高めて設計し、インフィル部分については、改修・修繕が容

易に行えるように設計しておく住宅をいいます。

これにより、室内のレイアウトが比較的自由に変更できたり、メンテナンスが容易になるため住宅の長寿命化が図れることとなります。

インフィル

- 住まい手のライフスタイルやライフステージの変化に応じて作り替えることが可能



スケルトン

- 100年以上の長期耐久性を持つ
- インフィルの変化を可能とする柱梁床構造

【 スケルトン・インフィルのイメージ 】

(独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所のH.P.より転載)

【問合わせ先】

内容	問合わせ先	電話番号等
住宅性能表示制度・住宅性能保証制度に関する事	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関する事	(財)住宅保証機構	http://www.how.or.jp
	(社)広島県建築士会	244-6830 http://www.khiroshima.or.jp

(3) 省エネルギー対策がとられていること

^{*34}地球温暖化やエネルギー問題に対応するため、省エネルギーに配慮した住宅とすることが望まれます。

地球温暖化の防止に向けて、平成 17 年（2005 年）2 月、京都議定書が発効し、日本は温室効果ガス（二酸化炭素等）の排出量について「2008 年から



2012 年までに 1990 年比で 6%削減する」ことが義務付けられました。この目標を達成するため、平成 14 年（2002 年）の地球温暖化対策推進大綱で、平成 20 年度（2008 年度）までに新築住宅の 50%を^{*35}次世代省エネルギー基準に適合させることが示されています。

このため、高断熱化・高气密化住宅によるエネルギー消費の削減や冷暖房時の温度設定の工夫等、一人ひとりの省エネルギー対策の取組（P26 表 7 参照）が重要になります。

また、家庭におけるエネルギー消費は、5 割以上が給湯・冷暖房用となっています。給湯・冷暖房設備を設置する際には、省エネルギー効果の高いものを選び、部屋の温度設定の目安としては、冬は 20、夏は 28 とすることが適切です。

平成 18 年（2006 年）4 月から、「^{*36}エネルギーの使用の合理化に関する法律」の改正により延床面積が 2,000 m²以上の住宅を新築、増改築、大規模修繕等をする際には、省エネルギーに関する事項を行政庁に届出することが義務付けられました。

なお、^{*37}リフォーム、リファインや^{*38}コンバージョンといった既存建築物を活用する手法は、省資源化を図り、地球温暖化対策に貢献することができます。

【住宅の断熱化・気密化】

住宅の省エネルギー対策にあたっては、外気温の影響が大きいことから、住宅の断熱化（P26 表 8 参照）・気密化に配慮することが重要です。

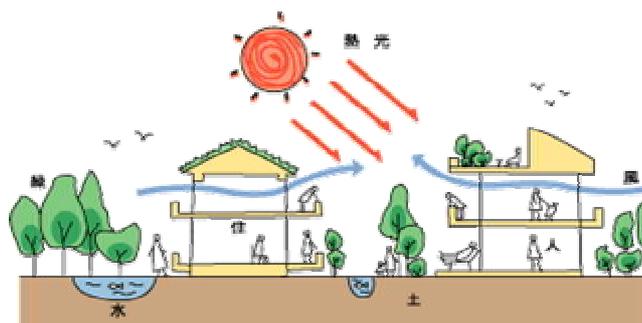
住宅の断熱性・気密性を高めることにより、夏の暑

さや冬の寒さを遮り、結露しにくい良好な室内環境を形成することになります。特に外断熱工法では、外気温の影響が少なくなるため、住宅の冷暖房の運転費等（^{*39}ランニングコスト）が抑えられ、快適な生活を送りながら二酸化炭素の排出量を抑えることができます。

【環境共生住宅】

「環境共生住宅」とは、地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅や住環境のことをいいます。

例えば、環境への負荷を少なくする省エネルギー住宅、敷地内を積極的に緑化した住宅、自然素材による人にやさしい住宅があります。



【 環境共生住宅のイメージ 】

【広島市役所本庁舎屋上緑化】

平成 14 年（2002 年）8 月から平成 17 年（2005 年）3 月まで、広島市役所本庁舎屋上（北側）で民間企業の協力を得て、屋上緑化プランの提示、建築物への断熱効果（温度低減効果・保温効果）生物相の回復効果、植物の生育状況等の調査を行いました。



【 広島市役所本庁舎の屋上緑化 】

《 実験結果の概要（温度低減効果・保温効果） 》

緑化していない屋上表面（タイル表面）と緑化した屋上表面（芝地中）との温度を比較しました。

夏場（平成15年（2003年）9月4日）

タイル表面は 50 を超えるのに対し、芝地中では 30 前後を示し、建築物への温度低減効果が確認されました。

冬場（平成16年（2004年）1月22日）

タイル表面は氷点下であるのに対し、芝地中では 7 程度を示し、建築物への保温効果が確認されました。

この実験結果は広島市のホームページで公表しています。

【広島市営住宅の屋上緑化と太陽光発電】

広島市は、東区の若草市営住宅の建替えに際し、屋上の一部を緑化するとともに太陽光発電設備を設置し、敷地内の照明灯の電力供給に利用しています。



【 若草市営住宅の屋上緑化と太陽光発電 】

【*40 新エネルギーの利用】

新エネルギーとは、太陽光発電、太陽熱利用、風力発電、燃料電池、コージェネレーション、エコキュート等をいいます。これらは、二酸化炭素（CO₂）の排出量が少なく、石油代替エネルギーとしてエネルギーの安定供給の確保、地球環境問題への対応に貢献します。持続可能な社会の実現をめざして、新エネルギーを積極的に活用しましょう。

太陽光発電

太陽光発電とは、太陽から送られてくる無尽蔵でクリーンなエネルギーを電気エネルギーに変換するものです。家庭に発電容量 3kW の太陽光発電システムを設置すれば、二酸化炭素（CO₂）を約 25%削減するといわれています。



【 太陽光発電（安佐南区中筋） 】

太陽熱利用

太陽熱利用とは、太陽の熱エネルギーを屋上等に設置した太陽熱温水器で集めて温水を作り、お風呂や給湯に利用するもので、太陽の熱エネルギーの約 50～60%を熱エネルギーに変換できるといわれています。強制循環器を使用するシステムでは、温水を循環させて床暖房等にも利用できます。

風力発電

風力発電とは、風のエネルギーを電気エネルギーに変換して利用するものです。風の力で風車を回し、その回転運動を発電機に伝え電気を起こします。風力発電は、風力エネルギーの約 40%を電気エネルギーに変換できるといわれています。

燃料電池

燃料電池とは、水素と空気中の酸素を結合させることによって電気と熱を作り出すものです。発電原理は、水に電流を流すことで水素と酸素に分解する「水の電気分解」作用の逆反応です。発電の際の廃棄物は水しか排出されず、振動も騒音もないため、建築物、自動車等のエネルギー供給装置として注目されています。

コージェネレーション

コージェネレーションとは、石油や天然ガスを燃焼させて発生した蒸気で発電を行うと同時に、発生した排熱を回収し、給湯や冷暖房の熱源として利用する熱電供給システムです。熱効率は通常の火力発電が40%以下に対し、コージェネレーションは70～80%と高くなっています。

エコキュート

エコキュートとは、二酸化炭素(CO₂)を冷媒として使用し、空気中の熱を利用する給湯システムです。

このシステムを採用した場合、環境負荷の低減等の観点から、設備機器の部分の床面積について建築基準法上の容積率の緩和措置を受けることができます。



【問い合わせ先】

内容	問い合わせ先	電話番号等
「エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)」に関すること	区建築課	P30 参照
屋上緑化の情報提供に関すること	広島市都市整備局 緑化推進部緑政課 緑の施策係	504-2396
新エネルギーの助成等に関すること	(独)新エネルギー・産業技術総合開発機構	044-520-5100 http://www.nedo.go.jp/
エコキュートの設備機器部分の容積緩和措置に関すること	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第一指導係	504-2287

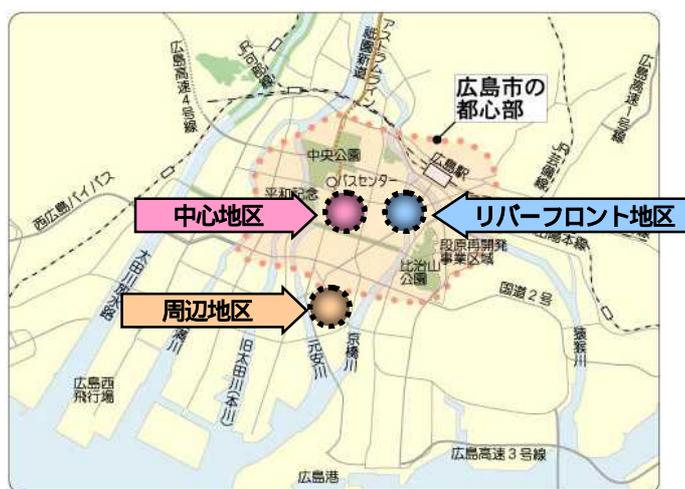
第4章 地区別のモデルプラン

1 モデルプランの位置

豊かで魅力ある都心居住の実現のためには、都心におけるマンションのあり方について、市民や事業者と行政がイメージを共有することが重要となります。

ここでは、第3章で記述した内容を分かりやすくするため、都心部における特徴的な3つの地区を選択し、「モデルプラン」として示しています。

1. プランA：広島の特徴の一つである河川空間を生かしたリバーフロント地区
2. プランB：商業地区を主体とし賑わいを誘導する都心部の中心地区
3. プランC：都心部からやや離れた居住を主体とする周辺地区



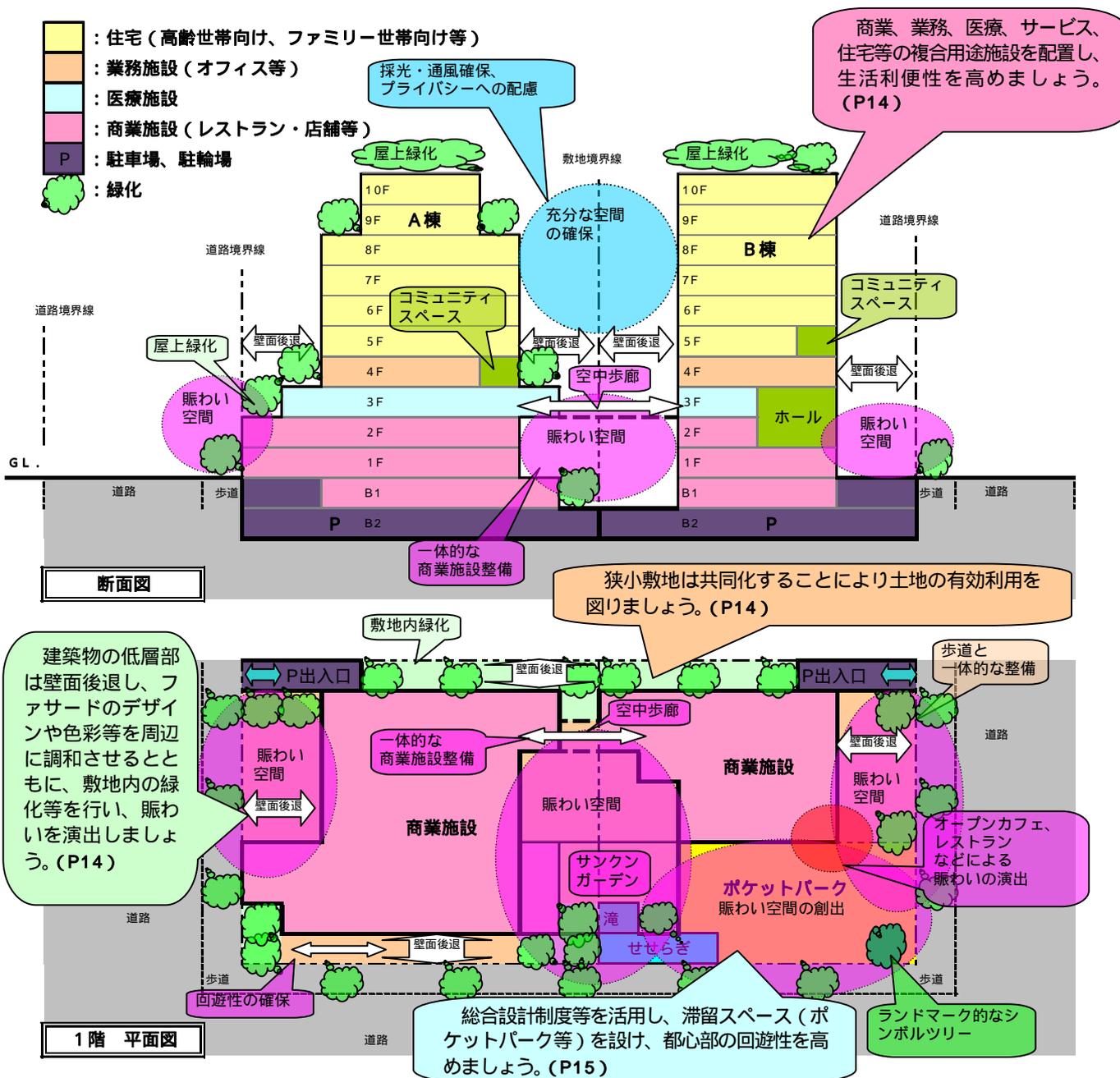
【モデルプラン位置図】

- 1 モデルプランのイメージ図は、各地区の代表的な形態を表現したものであり、実施にあたっては地区の特性に応じて細かな配慮が必要となります。
- 2 建築計画にあたっては、地区の環境・景観等の特性を踏まえるとともに、居住者、地域住民や事業者は、相互に尊重し合い、その環境・景観の便益を継続的に享受できるよう努める必要があります。

3 モデルプラン B ~都心部の中心地区~

目標：狭小敷地の共同化を図るとともに商業系の施設を配置し、生活利便性を高め、賑わいを演出しましょう。

中心地区（賑わいのあるマンション）～賑わいの創出～



【 オープン・カフェのある賑わい空間 】



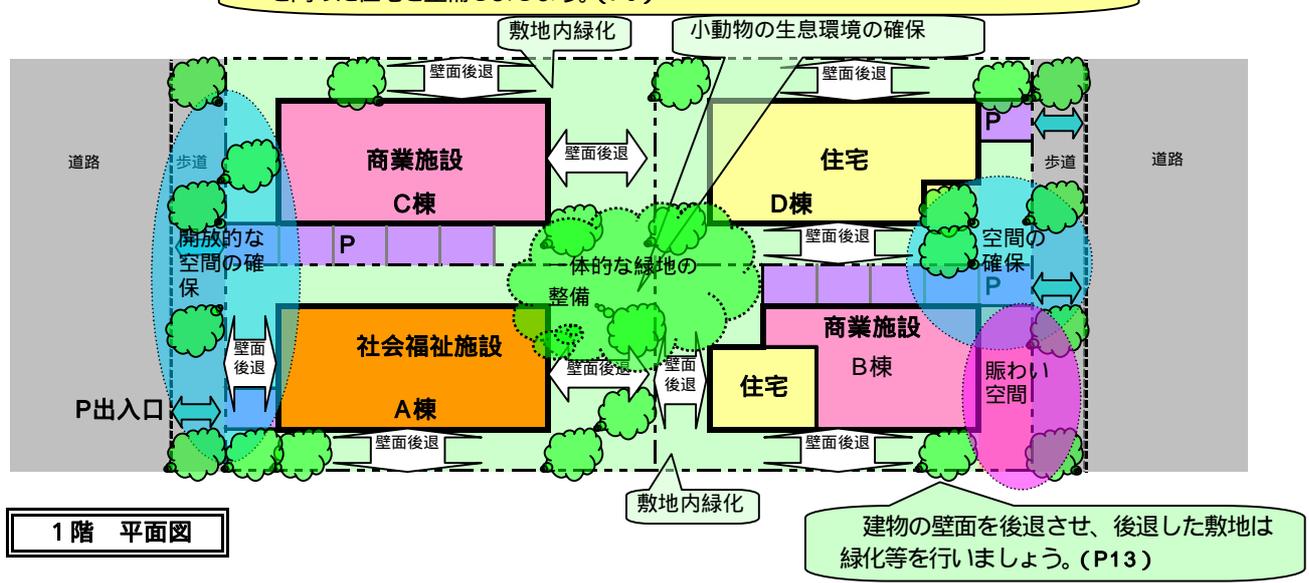
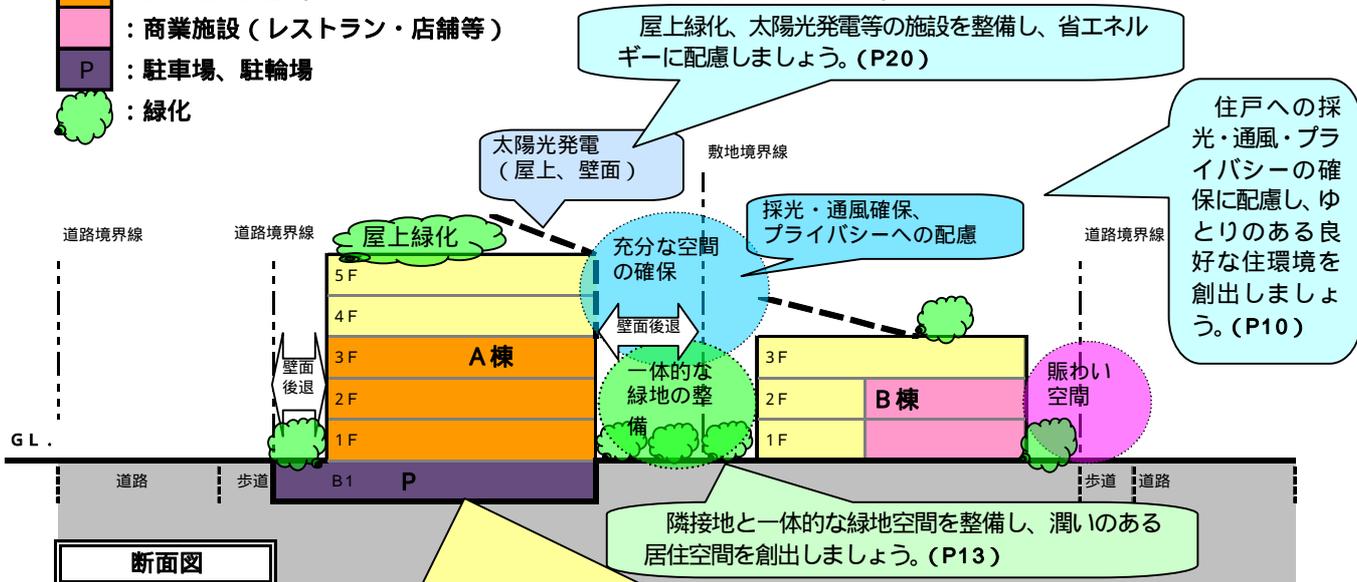
【 ポケットパーク的なオープンスペース(上八丁堀) 】

4 モデルプランC ~都心部の周辺地区~

目標：環境と人に優しく、安全で、ゆとりのある住環境を創りましょう。

周辺地区（快適な都市型住宅）～住みやすさの確保～

- ：住宅（高齢世帯向け、ファミリー世帯向け等）
- ：社会福祉施設（ディサービス、ショートステイ、子育て支援施設等）
- ：商業施設（レストラン・店舗等）
- P：駐車場、駐輪場
- ：緑化



【 一体的な緑地（中区東千田町） 】



【 低層部に福祉施設の設置（中区東白鳥町） 】

【表1 住宅性能 (P5)】(出典:住宅性能表示より)

項目	内容
1 構造の安定 (地震等に対する強さ)	地震等が起きた時の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。 等級1でも建築基準法の規定を満たしている住宅です。
2 火災時の安全 (火災に対する安全性)	住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさ等を評価します。
3 劣化の軽減 (柱や土台等の耐久性)	年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策が、どの程度されているかを評価します。 木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分を錆びにくくする対策を評価します。
4 維持管理への配慮 (配管の清掃や補修のしやすさ)	水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕等を実施するよりも早く取り替える必要があります。 そこで配管の点検や清掃のしやすさ、万一故障した場合の補修のしやすさ等を評価します。
5 温熱環境 (省エネルギー対策)	暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱等がどの程度されているかを評価します。 地球温暖化防止の観点から国では、省エネルギー対策として等級4が推奨されています。
6 空気環境 (シックハウス対策・換気)	接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒドがシックハウスの原因のひとつとされているため、接着剤を使用している建材等の使用状況を評価します。 また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が必要のため、どのような換気設備が整えられているかについても評価します。
7 光・視環境 (窓の面積)	東西南北及び上方の5方向について、窓がどのくらいの大きさで設けられているかを評価します。
8 音環境 (遮音対策)	主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音等について、その伝わりにくさを評価します。 (日本建築学会の遮音性能基準では、一般的な性能水準として、軽量・重量床衝撃音レベルが共にL 65、建築学会が推奨する好ましい性能水準は、軽量床衝撃音レベルがL 45、重量床衝撃音レベルがL 50となっています。)
9 高齢者等への配慮 (高齢者や障害者への配慮)	高齢者や障害者が暮らしやすいよう、出入口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。
10 防犯対策	外部開口部 (ドアや窓等) について、防犯上有効な建物部品や雨戸等が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

【表2 基本的機能 (P5)】(出典:住生活基本計画より)

項目	内容
1 居住室の構成等	個人のプライバシー、家族の団らん等に配慮した適正な規模の確保 台所、便所、洗面所、浴室の確保 収納スペースの確保
2 共同住宅における共同施設	中高層住宅については、エレベーターの設置 バルコニー、玄関まわり、共用廊下等において適正な広さの確保 集会所・子どもの遊び場等の設置 駐車場・駐輪場の確保 ゴミ収集スペースの確保

【表3 居住環境水準 (P5)】(出典:住生活基本計画より)

項目	内容
1 安全・安心	地震・大規模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か。 自然災害に対する安全性 津波、高潮、出水、がけ崩壊等の自然災害に対して安全であるか。 日常生活の安全性 生活道路の安全な通行及び犯罪の発生の防止に配慮されているか。 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か。
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か。 市街地の空間のゆとり・景観 住戸、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か。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か。
3 持続性	良好なコミュニティ・市街地の持続性 地域の良好なコミュニティを維持し、住宅の適切な建て替え等により良好な居住環境が維持できるか。 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か。
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、子育て世代等が日常生活を支える各種サービス (購買、通学、通勤、通院等) に容易にアクセスできるか。 バリアフリー 高齢者、障害者等の円滑な移動の経路が確保されているか。



【表4 居住面積水準（P5）】（出典：住生活基本計画より）

区分	世帯人数別の面積（単位：㎡）				
	単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	<都市居住型>	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	<一般型>	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

* 【 】内は、3歳以上6歳未満の者が1名いる場合

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

誘導居住面積水準：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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

<都市居住型>：都心とその周辺での共同住宅居住を想定

<一般型>：郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

【表5 マンション管理規約の内容と対応の内容（P16）】

（出典：マンション管理標準指針より）

1 管理規約の内容

管理組合の業務、総会決議事項、管理費と修繕積立金の区別経理、修繕積立金の使途範囲、管理費と修繕積立金に関する納入義務・返還請求の禁止、専用部分と共用部分の管理、敷地及び共用部分の管理、義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等、ペット飼育、駐車場の使用、専用部分の修繕、共用施設の使用

2 管理規約の周知

管理規約の改正時に各区分所有者及び占有者に配布していること。

3 管理規約の保管・閲覧

現在有効な管理規約、使用細則が区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で管理され、保管場所を管理事務所等に掲示されていること。

4 管理規約の見直し

関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施していること。

【表6 広島市内の指定住宅性能評価機関一覧（P17）】

(株)広島建築住宅センター	545-5665
ハウスプラス中国住宅保証株	545-5607
(株)日本住宅保証検査機構中国支店	261-1600
日本イーアールアイ(株)広島支店	211-5500
(株)ジェイ・イー・サポート	546-1378

【表7 省エネルギーの取組手法（P19）】

対象	省エネルギー手法	
冷暖房エネルギー	建築的手法	躯体の断熱・気密化
		開口部の断熱・気密化 （窓面積の適正化） *41 パッシブソーラー化 （南面の天窓と蓄熱体の設置、窓の日射の遮蔽、通風の利用）
給湯エネルギー	設備的手法	太陽熱利用（空気集熱、水集熱）
		換気廃熱の回収（熱交換器）
		機械換気量の適正化
		給湯廃熱の回収
電力エネルギー		地中冷熱の利用
給湯エネルギー	太陽熱利用、冷房等の廃熱の回収、配管の断熱と距離短縮	
電力エネルギー	太陽光発電・家庭用燃料電池の設置、家電機器の消し忘れ防止、待機電力の少ない家電機器の導入	

【表8 断熱化の手法（P19）】

構造種類	断熱工法	説明
鉄筋コンクリート造（マンション等）	内断熱工法	鉄筋コンクリート造等の外壁の室内側に断熱材を施工する工法です。
	外断熱工法	外壁の外周部を断熱材が取り囲むことによって断熱化する工法です。外気温の変化による影響を受けにくいいため、室内の温度変化が小さくなり、快適な住まい環境が確保されます。

用語解説

- 1 プレイロット：敷地内や住棟内に設置する子ども用の遊び場をいいます。
- 2 広島市特定優良賃貸住宅、特賃住宅：世帯の所得に応じて家賃一部の助成を受けることができる中堅所得者ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅です。(ただし、広島市特定優良賃貸住宅の一部の住宅は広島市からの家賃の助成が終了しています。
- 3 高齢者向けケア付住宅(シルバーハウジング)：高齢者の福祉施設と高齢者住宅を合築して建設し、多様な人々が住む住宅団地です。
- 4 高齢者向け優良賃貸住宅：広島市が認定する高齢者の安心居住に向けた段差のない床、風呂やトイレ等の手すり、緊急時の通報装置等を備えた住宅です。
- 5 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び閲覧制度：民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の家賃不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を大家が敬遠する傾向にあり、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、円滑に高齢者が入居できる賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供する制度です。また、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができます。
- 6 コーポラティブハウス：入居希望者が仲間を作って協同組合方式で建築するマンションをいいます。通常は、コーディネーターや建築家がコーポラティブ方式で建てたい人を募り、建設組合を結成して共同で土地を購入し、設計事務所等に依頼して各組合員の希望を取り入れながらプランを練り、建築会社に発注、完成後も共同で管理する住宅をいいます。
- 7 コレクティブハウス：各世帯の居住する場所とは別に、住んでいる人全員のためのリビングルームやダイニングルームを持ち、皆が集い、食事をする等、生活の一部を共有するような住まい方の住宅をいいます。
- 8 グループリビング：高齢者自身が高齢化による身体機能の低下と一人暮らしの孤独や不安に配慮し、従来家族が行ってきた調理や掃除、食事を共にするといった家族の無償の行為を共同化・合理化して共に住まう居住形態をいいます。
- 9 住宅の品質確保の促進等に関する法律：平成11年(1999年)に制定され、略称「品確法」といいます。住宅に関するトラブルを未然に防ぐとともに、トラブルの際も紛争を速やかに処理できるようにするため、「住宅性能表示制度」、「住宅性能保証制度」、「指定住宅紛争処理機関の整備」の3本柱で構成されています。
- 10 住生活基本計画(全国計画)：平成18年6月に制定された住生活基本法に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画をいいます。
- 11 バリアフリー：障害のある人や高齢の人が生活する上で行動の妨げになるバリア(障壁)を取り去って、人にやさしい生活空間をつくることをいいます。(床の段差の解消や手すりの設置等)
- 12 ユニバーサルデザイン：年齢や性別、身体的能力等様々な違いを超えて、すべての人が利用しやすい、すべての人に配慮した、まちづくり、ものづくり、しくみづくりを行うことをいいます。
- 13 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律：高齢者、障害者等が円滑な移動や建築物等の施設の円滑な利用ができるように、旅客施設(鉄道駅等)や建築物等(病院、ホテル、百貨店等)の建築物において、出入り口、廊下、階段、便所等を高齢者等が円滑に利用できるよう、施設管理者等の講ずべき措置を定めています。
- 14 広島県福祉のまちづくり条例：不特定多数の人が利用する建築物、道路、公園等について、スロープや手すりを設けること等を定めて、すべての県民が安全で快適に生活できるまちづくりを進めることを目的としています。
- 15 建築基準法：安全で安心して暮らせる社会を築くために、みんなで守らなければならない建築に関する最低限の基準を定めています。
- 16 特定建築物：現行の建築基準法に基づく耐震基準に適合しない建築物(昭和56年(1981年)5月31日以前に着工されたもの)のうち、学校や病院等多数の方が利用されるもので、階数が3以上かつ床面積が、1,000㎡以上の建築物等をいいます。
- 17 シックハウス：WHO(世界保健機関)が指摘したシックビルディング症候群の症状がでる住宅をいいます。その症状は、1.目、特に眼球結膜、鼻粘膜、および、のどの粘膜への刺激。2.唇等の粘膜が乾燥する。3.皮膚の紅斑、じんま疹、湿疹がでる。4.めまい、吐き気、嘔吐を繰り返す。等の症状が単独、あるいは複合して示すもので、ホルムアルデヒド等の化学的因子、カビ・ダニ等の生物的因子が関係していると指摘されています。
- 18 アスベスト：別名、石綿ともいいます。天然に産出される繊維状の鉱物の総称で、耐熱性・耐久性等に優れた特性を有し、かつ、安価なため、耐熱・耐火・吸音等を目的として使われてきました。アスベストは、その繊維が極めて細く、飛散したものを人が吸入してしまうと、中皮腫、石綿肺等の病気の原因になるといわれています。
- 19 合わせガラス：通常2枚の板ガラスの間に、強靱な透明(無色)接着フィルム(ポリビニールブチラール)をはさみ、加熱圧着ではり合わせた安全性の高いガラスです。万一強い衝撃を受けて破損しても、中間膜とガラスが強く接着しているため、ガラスの破片が飛散、脱落しにくくなっています。
- 20 ホームセキュリティシステム：24時間、各種センサー機器

- が住宅の安全監視を行うシステムをいいます。異常の際は携帯電話等の登録先へ自動通報する機種もあり、大音響や光等で威嚇して犯行の抑止効果を狙う自主警備システムと、警備会社が提供しているホームセキュリティがあります。
- 2 1 防犯指針：「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例（平成 14 年（2002 年）広島県条例第 48 号）の規定に基づき、子どもの安全確保のほか、道路、公園、駐車場、駐輪場及び住宅の防犯性の向上を図るための方策を示したもので、施設の設置・管理者、事業者等の自発的な取組を促進するものです。
- 2 2 都市計画法：都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、地域地区や容積率等の都市計画の内容、制限事項等を定めています。
- 2 3 地区計画制度：都市計画法に基づくもので、土地や建物を所有される住民の方々が主役となって話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画を策定します。都市計画や建築基準法で定められている制限に加えて、地区の実情に応じた特別なルールを定めることができます。
- 2 4 建築協定制：建築基準法に基づくもので、建築基準法で定められた基準に追加する形で地域の特性等に応じた一定の制限を地域住民等が自ら設けることのできる制度です。
- 2 5 緑地協定制：都市緑地法に基づくもので、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意に基づき、現在ある緑の保全や新たな緑化の推進を図ることを目的とする制度です。
- 2 6 ポケットパーク：「ベストポケットパーク」の略称で、チョッキのポケットほどの公園という意味です。わずかなスペースを利用して都市環境を改善するために設置されるものです。
- 2 7 ヒートアイランド現象：都市の中心部と郊外と比較して常に都心部の気温が高いということは、世界中の多くの都市でも確かめられています。この都市部の気温が周辺部より高くなる現象をいいます。
- 2 8 緑化施設整備計画認定制度：デルタ市街地を中心とした地区（緑化重点地区）内において、一定の基準の緑化を行った場合、緑化した施設について固定資産税の軽減（整備後 5 年間は課税標準 1 / 2）を行う制度です。
- 2 9 民有地緑化事業補助金制度：緑化施設整備計画認定制度で認定された緑化施設整備計画に基づく工事に係る植物、用土、肥料、植栽機及び散水設備に要する経費等に対して 200 万円を限度に当該費用の 2 分の 1 を助成する制度です。
- 3 0 界隈性：人の気配や賑わいを感じられることをいし、まちの魅力の要因にもなります。
- 3 1 回遊性：主目的だけで完結せずに、目的外の施設等にも立ち寄ることをいし、回遊性が増すことで歩行者が消費活動を行う施設数が増え、経済活性化が期待できます。
- 3 2 高度利用地区：都市計画法に規定されている「地域地区」のひとつで、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための地区で、建築活動を計画的に誘導することにより、良好な市街地環境を創出しようとするものです。
- 3 3 サステイナブル：主に環境と経済の両立を目指す概念をいいます。平成 4 年（1992 年）の地球環境サミットにおいて当時のゴア米副大統領が「サステイナブル・デヴェロップメント（持続可能な発展）」という概念を提言したことがきっかけとなり広く使われるようになっていきます。
- 3 4 地球温暖化：人間の活動が活発になるにつれて「温室効果ガス」が大気中に大量に放出されることにより、大気中から宇宙空間への赤外線放射が妨げられ、地球全体の平均気温が上がり始めている現象のことをいいます。大気中に微量に含まれる二酸化炭素（CO₂）、メタン（CH₄）、一酸化二窒素（N₂O）等が、温室効果ガスといわれています。
- 3 5 次世代省エネルギー基準：国土交通省の「次世代省エネルギー基準」においては、冷暖房用のエネルギー消費をおおむね 20%削減することが目標に掲げられています。
- 3 6 エネルギーの使用の合理化に関する法律：略称「省エネ法」といし、エネルギー需要の増加傾向が著しい民生業務部門等における対策の強化を図るため、大規模オフィスビルや共同住宅等について、エネルギー管理の仕組みを導入するものです。
- 3 7 リフォーム、リファイン：既存の住宅に手を加え改良したり、作り直したり、改装することをいいます。
- 3 8 コンバージョン：既存のビルや商業施設、倉庫等を用途転換する手法をいいます。海外では宮殿から美術館や工場・倉庫が集合住宅になったりしている例が多くあります。近年、日本においても利便性の高い都心部の立地条件を生かして空きオフィスの有効利用するため、リニューアルに合わせて住宅に用途転換する事例も増えています。
- 3 9 ランニングコスト：建物を維持管理又は運用する際にかかる改修費や光熱費をと言います。これに対して建物を建設する際にかかる当初の建設費をイニシャルコストといし、ランニングコストとイニシャルコストの総計をライフサイクルコスト（LCC）といし、
- 4 0 新エネルギー：平成 9 年（1997 年）に施行された「新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法」において規定されており、「技術的に実用化段階に達しつつあるが、経済性の面での制約から普及が十分でないもので、石油代替エネルギーの導入を図るために特に必要なもの」と定義しています。
- 4 1 パッシブソーラー：建物そのもののエネルギー効率を高め、昼間に蓄えた太陽熱を夜の暖房に利用したり、夜間の涼しい空気で日中の暑さを和らげたりすることを意味します。コストの割にその効果が高いことが知られており、省エネ、地球温暖化対策として注目を浴びています。



広島市役所 (<http://www.city.hiroshima.jp/>)

問合わせ先	電話番号など	内 容
市民局		
市民活動推進課	504-2131	コミュニティの振興に関すること
市民安全推進課	504-2714	「広島市安全なまちづくり推進条例」 「広島市安全なまちづくりの推進に関する基本計画」に関すること
健康福祉局		
健康福祉企画課	504-2144	広島市公共施設福祉環境整備要綱に関すること
高齢福祉部		
高齢福祉課	504-2145	広島市高齢者住宅改造費補助に関する こと
障害福祉部		
障害福祉課	504-2147	広島市障害者住宅改造費補助に関する こと 広島市障害者住宅整備資金貸付に関する こと
保健部		
保健医療課	504-2622	アスベストに係る健康に関すること
環境局		
環境政策課	504-2185	地球温暖化情報に関すること
エネルギー・温暖化対策部		
環境保全課 大気騒音係	504-2187	アスベストに関する環境汚染、住環境 除去工事などの全般的な事項に関する こと
業務部		
産業廃棄物 指導課	504-2225	アスベスト除去工事などで発生するア スベスト廃棄物の処理に関すること
都市活性化局		
都市活性 推進課	504-2010	「ひろしま都心ビジョン」に関すること
都市整備局		
都市計画課 都市計画係	504-2268	都市計画法に関すること 地区計画制度に関すること 高度利用地区に関すること
都市計画課 都市デザイン係	504-2277	平和大通り沿道建築物等美観形成要綱 に関すること リバーフロント建築物等美観形成協議 制度に関すること 原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築 物等美観形成要綱に関すること 風景づくりマスタープラン「広島市の魅 力ある風景づくりに関する基本的な方 針」 「広島市の魅力ある風景づくり基本 計画」に関すること 広島市景観条例に関すること ユニバーサルデザインに関すること
指導部		
建築指導課 第一指導係	504-2287	建築基準法に関すること 総合設計制度 建築基準法第59条の2) に関すること 高度利用に関すること 建築協定に関すること
建築指導課 第二指導係	504-2288	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促 進に関する法律に関すること 広島県福祉のまちづくり条例 建築物の耐震設計・耐震診断・耐震改修 に関すること 建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法)に関すること シックハウスに関すること

問合わせ先	電話番号など	内 容
指導部		
建築指導課 第二指導係	504-2288	アスベストを使用した建築物の解体工事 などに関すること 広島市中高層建築物の建築に係る紛争の 予防および調整に関する条例に関する こと 広島市共同住宅型建築物に関する指導要 綱に関すること
緑化推進部		
緑政課 緑の施策係	504-2396	緑地協定制度に関すること 緑化施設整備計画認定制度に関する こと 屋上緑化に関する情報提供に関する こと 民有地緑化事業補助金制度に関する こと
住宅部		
住宅政策課	504-2292	住情報の提供に関すること 広島市特定優良賃貸住宅制度に関する こと 広島市高齢者向け優良賃貸住宅制度に 関すること 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び閲覧 制度に関すること 住宅相談に関すること(簡易耐震診断、 リフォーム、マンション管理など) 住宅リフォーム支援者名簿に関する こと 住宅耐震診断費補助事業に関する こと 住宅性能表示制度に関する こと 品確法に関する こと マンション管理セミナーに関する こと マンション管理運営講座に関する こと マンション管理に関するQ&Aに 関すること 改修によるマンションの再生手法に 関するマニュアルに関する こと マンションの管理の適正化の推進に 関する法律に関する こと マンション標準管理規約に関する こと マンション標準管理指針に関する こと
住宅政策課 管理係	504-2293	市営住宅の入居抽選当選率の優遇制度に 関すること 特賃住宅に関する こと シムバーハウジングに関する こと
西風新都整備部		
西風新都 整備担当	848-9292	西風新都アーバンデザイン推進要綱に 関すること
教育委員会		
施設課 計画係	504-2479	広島市内の小・中学校の通学区域に 関すること
外郭団体		
(財)広島市 都市整備公社 住宅管理部	244-0937	広島市特定優良賃貸住宅制度に 関すること(入居手続き関係)
(財)広島市 動植物園・公 園協会	228-0815	民有地緑化事業補助金制度に 関すること (申請手続き関係)



区役所

問合わせ先	内容
市民部	
区政振興課	コミュニティの振興に関する事
厚生部	
健康長寿課	広島市高齢者住宅改修費補助制度に関する事
	アスベストに関して健康に関する事
保健福祉課	広島市障害者住宅改修費補助制度に関する事
	広島市障害者住宅整備資金貸付制度に関する事
建設部又は農林建設部	
建築課	建築基準法に関する事
	広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例に関する事
	広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱に関する事
	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）に関する事
	広島県福祉のまちづくり条例
	建築物等景観形成協議制度（都市美協議）に関する事
	建築協定に関する事
	エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）に関する事
	耐震診断に関する相談（防災週間）に関する事
	高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び閲覧制度に関する事
	アスベストを使用した建築物の解体工事などに関する事

問合わせ先	市民部		厚生部		建設部又は農林建設部
	区政振興課	健康長寿課	保健福祉課	建築課	
中区役所	504-2546	504-2570	504-2588	504-2579	
東区役所	568-7705	568-7729	568-7735	568-7745	
南区役所	250-8935	250-4107	250-4132	250-8960	
西区役所	532-0927	294-6218	294-6346	532-0950	
安佐南区役所	831-4926	831-4941	831-4946	831-4952	
安佐北区役所	819-3905	819-0585	819-0608	819-3938	
安芸区役所	821-4905	821-2808	821-2813	821-4928	
佐伯区役所	943-9705	943-9729	943-9732	943-9745	

広島県 (<http://www.pref.hiroshima.jp/>)

問合わせ先	電話番号など	内容
都市局		
建築課	513-4183	広島県福祉のまちづくり条例に関する事
住宅課	513-4166	高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び閲覧制度に関する事
		リフォーム相談に関する事
健康福祉局 社会福祉部		
障害者支援課	513-3161	広島県福祉のまちづくり条例に関する事
警察本部 生活安全部		
生活安全企画課	228-0110	「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に関する事
		防犯指針に関する事

国

問合わせ先	電話番号など	内容
国土交通省 http://www.mlit.go.jp/		
中国地方整備局	221-9231 http://www.cgr.mlit.go.jp/	改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルに関する事
		マンション標準管理規約に関する事
		マンション標準管理指針に関する事

その他の機関

問合わせ先	電話番号など	内容
外断熱フォーラム	http://www.sotodan.com	外断熱に関する事項に関する事
(財)住宅保証機構、(社)広島県建築士会	82-244-6830 http://www.khiros.hima.or.jp	住宅性能表示制度、住宅性能保証制度に関する事
		住宅の品質確保の促進等に関する法律に関する事
(独)新エネルギー・産業技術総合開発機構	044-520-5100 http://www.nedo.go.jp/	新エネルギーの助成などに関する事
住宅情報提供協議会	http://www.sumai-info.jp	住まいの情報発信局に関する事
住宅金融支援機構 中国支店	0570-0860-35 http://www.jhf.go.jp	各種の住宅に関する融資制度に関する事
		大規模修繕マニュアルに関する事
		マンション維持管理ガイドブックに関する事
(財)日本建築防災協会・耐震改修支援センター	http://www.kenchiku-bosai.or.jp	既存建築物の耐震診断、耐震改修の相談窓口一覧及び設計を行う建築士事務所一覧に関する事
住宅リフォーム推進協議会	http://www.j-reform.com	リフォームのシックハウス読本などシックハウスに関する事
(社)広島県建築士事務所協会	082-221-0600	リフォーム相談に関する事 耐震診断・耐震改修に関する事
(社)日本建築家協会中国支部	082-222-8810 http://www.jia-chu-gk.org	リフォーム相談に関する事
(社)広島県建築センター協会	082-232-6286	リフォーム相談に関する事
(社)広島県防犯連合会	082-221-0642 http://www.enjoy.ne.jp/bouhan	防犯モデルマンションに関する事
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	03-3261-4567 http://www.chord.or.jp http://www.refonet.jp	住宅リフォーム支援者名簿に関する事
		リフォームネットに関する事
(財)日本賃貸住宅管理協会	03-5276-3444 http://www.jpnm.jp/sumikae	住み替え支援制度に関する事 (住み替え支援センター)
(財)マンション管理センター大阪支部	06-4706-7560 http://www.nanken.or.jp	マンション情報登録制度に関する事 (マンション履歴システム)
		マンションの耐震性に関する事
(財)高齢者住宅財団・高齢者居住支援センター	03-3206-6437 http://www.koujuuzai.or.jp	「高齢者円滑入居賃貸住宅」、「高齢者専用賃貸住宅」に関する事
		高齢者社会に対応した住宅・生活関連サービス等に関する事
NPO法人 広島県生活安全防犯協会	082-245-7110	住宅の防犯機器に関する相談に関する事
NPO法人 広島県マンション協会	082-545-1151 http://www.npo-hmk.jp	防犯マンションの設計基準に関する事
(社)住宅生産団体連合会	03-3592-6441 http://www.judaren.or.jp	住宅に関する調査・研究・提言に関する事

この「都心居住ガイド」は、広島市のホームページ（<http://www.city.hiroshima.jp>）からダウンロードできます。

また、「都心居住ガイド」に関して、皆様からのご意見をお寄せください。見直しに際して参考とさせていただきます。

【 問い合わせ先 】

広島市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

〒730-8586

広島市中区国泰寺町一丁目 6 番 34 号

Tel 082-504-2292

Fax 082-504-2308

e-mail jutaku@city.hiroshima.jp

広K7-2006-188