

綾部市新築借上型市営住宅等整備基準

綾 部 市

綾部市新築借上型市営住宅整備基準

目次

第1章 総則（第1条～第3条）

第2章 団地の基準

第1節 敷地の基準等（第4条～第7条）

第2節 住棟の配置等（第8条）

第3節 共同施設等の基準（第9条～第12条）

第3章 住宅の基準

第1節 通則（第13条～第19条）

第2節 住宅の各部（第20条～第38条）

第4章 補則（第39条～第41条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 綾部市新築借上型市営住宅及び共同施設（以下「新築借上型市営住宅等」という。）の整備については、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び綾部市営住宅等の整備の基準に関する条例（平成24年12月18日綾部市条例第38号）その他建築関係法令に定めるもののほか、この基準の定めるところによる。

（用語の定義）

第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）住宅 人の居住の用に供する家屋または家屋の部分をいう。
- （2）団地 集団的な住宅及びそれらの住宅が建設される一団の土地をいう。
- （3）耐火構造の住宅 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第5号に規定するものをいう。）を耐火構造（同条第7号に規定するものをいう。）とした住宅をいう。
- （4）準耐火構造の住宅 主要構造部（法第2条第5号に規定するものをいう。）を準耐火構造（同条第7号の2に規定するものをいう。）とした住宅をいう。
- （5）共同住宅 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する戸建形式の住宅をいう。
- （6）長屋住宅 2戸以上の住宅が連続する戸建形式で共同建て以外の住宅をいう。
- （7）併存住宅 一の建築物において、住宅と店舗、事務所その他住宅以外の用途に供する部分が併存する建築物をいう。
- （8）居住室 就寝室、居間、食事室その他居住の目的のために継続的に使用する室をいう。

(9) 有効床面積 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条、第3号に規定する床面積から当該床面積に含まれる壁その他の区画の水平投影面積を除いたものをいう。

(10) 道路 法第42条に規定する道路及び当該道路以外の道で同条第1項第5号に該当するものをいう。

(集团的整備等)

第3条 新築借上型市営住宅は、一の団地につき4戸以上とし、一団の土地に集团的に整備しなければならない。

第2章 団地の基準

第1節 敷地の基準等

(敷地の選定)

第4条 新築借上型市営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の選定に当たっては、次の要件に適合するよう努めなければならない。

(1) 道路、給排水施設、交通機関等の公的施設及び幼稚園、小学校、中学校、保育園、日用品店舗、診療所等の便民施設が、入居者の日常生活において支障なく利用できる土地であること。

(2) 災害の発生のおそれが多い土地でないこと。

(3) 騒音、振動、空気汚染その他の公害の著しくない土地であり、かつ、快適な居住環境が風致上著しく阻害されない土地であること。

(4) 住宅等を建設するのに適正な規模及び形状を有する土地であること。

(敷地の整備等)

第5条 敷地は、団地外の幅員6メートル以上の道路（団地の周辺の道路の状況により6メートル未満であってもやむを得ないと認められるときは、自動車の通行に支障がない幅員を有する道路）に4メートル以上の長さで接しなければならない。

2 敷地が敷地外の道路に路地状部分のみで接する場合は、路地状部分の幅員を前項に規定する長さとしなければならない。

3 敷地の境界は、主要な箇所にコンクリートその他耐久性のある材料で造られた界標を設ける等適当な方法により明確に表示しなければならない。

(敷地内の道路等)

第6条 敷地内の道路は、住宅の戸建形式、配置及び周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全保安、災害の防止、環境の保全等に支障が生じないような規模および構造で合理的に配置しなければならない。

2 敷地内の道路は、敷地外の幅員6メートル以上の道路（団地の周辺の道路の状況により6メートル未満であってもやむを得ないと認められるときは、自動車の通行に支障がない幅員を有する道路）に接続しなければならない。

3 敷地内の道路の幅員は、6メートル（小区間で通行上支障がないときは、4メートル）以上としなければならない。

4 幅員9メートル以上の敷地内の道路は、歩車道に分離しなければならない

い。

5 敷地内の道路は、原則としてアスファルト舗装またはこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝またはこれに代わる排水設備を設けなければならない。

6 通行上及び保安上必要な場合においては、道路、通路等の適当な位置に街灯その他の照明設備を設けなければならない。

(植栽等)

第7条 敷地内には、植栽、芝生、花壇その他良好な居住環境の維持増進に必要なものをできる限り設けなければならない。

第2節 住棟の配置等

(一般基準)

第8条 住宅の戸数、規模、型式、戸建形式、階数及び構造並びに入居者の共同の利便のための施設の種類、規模、構造及び設備は、団地の規模、立地、周辺の状況、経済性、入居者の構成等を考慮して計画するよう努めなければならない。

2 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するため、次の要件に適合するよう留意した容積、建築面積、高さ及び配置としなければならない。

(1) 空地または道路が避難上、防災上及び利便上有効に設けられていること。

(2) 日照、採光、通風、プライバシー、視界等が確保されていること。

(3) 近隣に日照障害等の悪影響を及ぼさないよう努めること。

(4) 騒音等による居住環境の阻害の防止に努めること。

(5) 住戸への経路の形式(アクセスの形式)は、各住戸の良好な環境を確保し、かつ、適切な近隣の関係が図れるよう計画すること。

第3節 共同施設等の基準

(一般基準)

第9条 団地の入居者の共同の利便のため、当該団地の敷地内に次条及び第11条に掲げる施設を設置しなければならない。ただし、周辺に利用可能な相当規模の当該団地を含む地域の住民の共同の利便のための施設がある場合においては、この限りでない。

(空地)

第10条 敷地内には、団地及びその周辺の地域の良好な居住環境の維持増進に資する緑地等の空地(以下「空地」という。)を設けなければならない。

2 空地は、原則として敷地の面積の100分の3以上のまとまりのある面積を確保して設けなければならない。

3 空地には、遊戯、運動または休息のための施設および植栽、芝生、花壇等を設けなければならない。

4 空地は、入居者の利用の便を考慮するとともに、団地の周辺の住民の利用

も考慮して設けるよう努めなければならない。

(集会所)

第11条 戸数が50戸以上の団地として整備する場合には、集会所を設けなければならない。

(駐車施設)

第12条 団地には、入居者の利便性等を考慮して適切に駐車施設を設けなければならない。ただし、当該新築借上型市営住宅等の立地条件等の状況により市長がやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

2 前項の駐車施設は、次の要件に適合するものでなければならない。

(1) 駐車施設の位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地内外の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。

(2) 駐車施設の床面は、原則としてアスファルト舗装またはこれと同等以上の舗装とするほか、側溝を設ける等、排水に支障のない構造としなければならない。

(3) 駐車施設の自動車1台当たりの駐車スペースの幅員は2.3メートル以上、奥行きは5メートル以上とする。

第3章 住宅の基準

第1節 通則

(構造および戸建形式)

第13条 住宅の構造及び戸建形式は、耐火構造若しくは、準耐火構造の共同建てまたは長屋建てとしなければならない。

(住宅の規模)

第14条 住宅（併存住宅にあつては、新築借上型市営住宅となる住宅）の1戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）は、30平方メートル以上75平方メートル以下とする。

(間取り)

第15条 住宅には、少なくとも就寢室、炊事室または炊事室兼食事室、玄関、水洗便所、浴室、脱衣所及び洗面所を設けるとともに、洗濯及び収納のための空間を確保しなければならない。

2 共同住宅には、原則として各住戸専用のバルコニーを設けなければならない。

(附帯設備)

第16条 住宅には、炊事、給水、排水、電気、換気、ガス及び物干しの設備を設けなければならない。また、その設置に当たっては、使用上の利便及び安全を図り、かつ、維持管理上支障のないものとするよう努めなければならない。

(建築材料等の品質)

第17条 建築材料及び建築部品（建築基準法第37条に規定する指定建築材

料に該当するものを除く。)は、日本工業規格(JIS)、日本農林規格(JAS)、優良住宅部品(BL部品)その他標準化された規格に適合するものを使用するよう努めなければならない。

(防災避難等)

第18条 新築借上型市営住宅は、災害時に、各住戸から出口を異にする2以上の経路により地上階に避難できる構造のものとしなければならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。

2 住棟の出入口、エレベーターホール、共用階段、共用廊下その他の災害時の避難経路とされるものの壁及び天井の仕上げには、不燃材料を用いなければならない。

3 第1項に規定する避難経路は、原則として地上において避難上有効な道路、空地その他これらに類する場所に連絡しなければならない。

(区画)

第19条 新築借上型市営住宅等においては、次の各号に掲げるものの間、第1号に掲げるものの相互間は、耐火構造の床または壁で区画しなければならない。ただし、第1号または第3号に掲げるものと第4号に掲げるものの間の壁または第2号に掲げるものと第3号に掲げるものうち変電室、ボイラー室もしくはポンプ室の間の床もしくは壁には、開口部を設けることができる。

(1) 住戸

(2) 店舗、事務所その他の居住の用以外の用途に供する部分

(3) 附帯施設(変電室、ボイラー室、ポンプ室、集会所その他共同の用に供せられる施設をいう。)

(4) 共用部分

2 前項の開口部には、防火戸(その一部を網入りガラスとしたものを含む。)を設けなければならない。

第2節 住宅の各部

(壁)

第20条 外壁は、堅固であり、かつ、防水及び美観を考慮した構造及び仕上げのものとしなければならない。

2 居住室、押入れ等の外壁に接する部分等は、断熱及び防露を考慮した構造及び仕上げのものとしなければならない。

3 外気に接する壁及び開口部は、周囲の状況に応じて、遮音上有効な構造とするよう努めなければならない。

(床)

第21条 床は、たわみ及びきしみの生じない構造で、かつ、下階との遮音を考慮したものでなければならない。

2 1階の床は、束立てによらない構造のものとしなければならない。ただし、地盤の沈下による影響を受けるおそれのない場合においては、この限り

でない。

3 最下階の床及び外気に接する床は、断熱を考慮した構造としなければならない。

4 床は、原則として段差のない構造のものとしなければならない。

(天井)

第22条 居室には、原則として天井を張り、かつ、天井裏には、断熱層を設ける等断熱上有効な措置を講じなければならない。

2 居室の天井の高さは、2.1メートル以上としなければならない。

(居室)

第23条 住宅には、就寝室を2室以上設け、その有効床面積は、6.5平方メートル以上とし、うち少なくとも1室については9平方メートル以上としなければならない。

2 単身者向け住宅については、前項の規定にかかわらず、有効床面積が9平方メートル以上の就寝室を1室設ければ足りる。

3 住宅は、原則として一の就寝室から他の就寝室を通ることなく玄関、便所等に行くことができるものとし、三以上の就寝室を設けるときは、一以上を独立性の高いものにしなければならない。

4 居室には、換気口を設ける等換気上有効な措置を講じなければならない。

(炊事室等)

第24条 炊事室の有効床面積は5.5平方メートル以上、炊事室兼食事室の有効床面積は7.5平方メートル以上としなければならない。

2 炊事室には流し、調理台、こんろ台等の設備、食器棚及び冷蔵庫が、炊事室兼食事室にはこれらと併せて食卓及び椅子が有効に配置できるものとしなければならない。

3 炊事室又は炊事室兼食事室（以下「炊事室等」という。）には、換気扇その他換気上有効な設備を設けなければならない。

4 炊事室等の壁及び天井で室内に面する部分の仕上げ（回り縁、窓台、その他これらに類する部分は除く。）は、不燃材料（法第2条第9号に規定するものをいう。以下同じ。）または準不燃材料（政令第1条第5号に規定するものをいう。以下同じ。）で仕上げなければならない。また、流し、調理台、こんろ台等の周りの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げるよう努めなければならない。

5 炊事室等に吊戸棚等を設けるときは、その火気に面する部分の仕上げには、不燃材料、準不燃材料を用いなければならない。

(玄関)

第25条 玄関（住戸ごとの玄関をいう。以下同じ。）は、家具等の搬出入及び下足箱の設置ができるものとしなければならない。

2 玄関のドアには、シリンダー錠を設ける等防犯上有効な措置を講じなけれ

ばならない。

- 3 共同住宅の玄関のドアには、これを自動的に閉鎖させる装置を設けなければならない。

(便所)

第26条 便所は、水洗便所としなければならない。

- 2 便所には、コンセントを設けなければならない。

(浴室)

第27条 浴室は、密閉燃焼式器具を設けることができる構造のものとしなければならない。ただし、浴室外に給湯設備を設ける場合においては、この限りでない。

- 2 浴室には、窓又は換気口を設ける等換気上有効な措置を講じなければならない。

- 3 密閉燃焼式器具を設けることができる構造とした浴室の壁及び天井で室内に面する部分の仕上げには、不燃材料または準不燃材料を用いなければならない。また、これらの仕上げは、耐水性のある材料で仕上げるよう努めなければならない。

- 4 浴室の出入口は、段差のない構造としなければならない。ただし、出入口に手すりを設けた場合においては、この限りでない。

(洗面所)

第28条 洗面器周りは、耐水性を有し、かつ、清潔を保つ材料で仕上げなければならない。

- 2 洗面所には、窓または換気口を設ける等換気上有効な措置を講じなければならない。

(洗濯機置場)

第29条 洗濯機周りは、耐水性を有し、かつ、清潔を保つ材料で仕上げなければならない。

(ガス事故防止装置)

第30条 居住室、炊事室、浴室等で、ガスを使用する設備又は器具を設ける場合には、ガスによる事故を防止するための安全な設備又は器具を使用するよう努めなければならない。

(収納のための空間)

第31条 押入れ、物置その他の収納のための空間は、原則としてその容積の合計が居住室及び炊事室の容積の合計の9パーセント以上となるように設けなければならない。

- 2 各就寝室には、原則として押入れを設けなければならない。

(バルコニー)

第32条 第18条第1項に規定する経路がバルコニーを通過するものであるときは、当該バルコニーの間仕切りは、災害時に容易に開放し、又は破壊できる構造であり、かつ、不燃材料を用いたものとし、当該間仕切り又はその

周辺に避難方法を明示しなければならない。

2 主たるバルコニーの有効幅員は90センチメートル以上としなければならない。

(階段)

第33条 地上階数が3以上の新築借上型市営住宅を有する建築物には、各階から避難階に通ずる直通階段を設けなければならない。この場合の直通階段は、屋内階段とし、2以上の直通階段が設けられたもので安全上支障のない場合においては、主たる階段以外を屋外階段とすることができる。

2 前項の直通階段は、新築借上型市営住宅と住宅以外の部分で共用するものであってはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。

3 共用階段及びその踊り場の幅並びに共用階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表のとおりとしなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずるものについては、階段及びその踊り場の幅は、85センチメートル以上とすることができる。

(単位：センチメートル)

区分		階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法
共用階段	階段室型充当階段	100以上	20以下	24以上
	廊下型住棟屋内階段	120以上	20以下	24以上
	廊下型住棟屋外階段	90以上	20以下	24以上
住戸内階段		75以上	22以下	18以上

4 階段の踏面は、滑りにくい材料で仕上げなければならない。

5 共用階段及びその踊り場には、原則として、両側に手すりを設けなければならない。

6 共用階段の照明は、各階で点灯できるものでなければならない。

7 共用階段の階段室には、採光及び換気のため有効な窓その他の開口部又はこれに代わる設備を設けなければならない。

(共用廊下)

第34条 共用廊下の有効幅員は、片廊下型住棟にあつては1.2メートル以上、中廊下型住棟にあつては1.8メートル以上としなければならない。

2 共用廊下には、手すりを設けなければならない。

3 共用廊下には、採光及び換気のために有効な窓その他の開口部又はこれに代わる設備を設けなければならない。

(屋上)

第35条 入居者の日常の利用に供する屋上には、手すり等を設けるとともに、防水上及び遮音上有効な措置を講じなければならない。

(屋根)

第36条 屋根は、耐久性のある不燃材料であり、かつ、風圧、振動及び衝撃に耐えることができるよう造り、又は葺かなければならない。

2 屋根又は当該屋根の直下の天井は、断熱を考慮した構造のものとしなければならない。

(危険防止)

第37条 窓、バルコニー、階段、廊下及び入居者の日常の利用に供する屋上等には、必要に応じ、手すりの設置等落下防止のための措置を講じなければならない。

2 手すり周りには、足がかりをできる限り設けないようにするとともに、手すりの上端は、原則としてその上に物を置くことができない形状のものとしなければならない。

3 手すりの高さは、その設置場所の区分に応じ、次の表に掲げる数値以上としなければならない。

(単位：センチメートル)

設置場所	屋上	窓		バルコニー及び直接外気に開放されている階段、廊下等		直接外気に開放されていない階段	
		足がかりがない場合	足がかりがある場合	足がかりがない場合	足がかりがある場合	足がかりがない場合	足がかりがある場合
高さ	180	110	足がかりの高さに85を加えた数値 (当該数値が110未満のときは、110)	110	足がかりの高さに110を加えた数値	85	足がかりの高さに85を加えた数値

4 手すりは、横棧型式を避ける等安全上支障のない構造のものとし、縦棧型式を用いるときは、縦棧の間隔を内法11センチメートル以下にしなければならない。

5 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段等の直下に道路、通路及び出口等がある場合においては、ひさしを設ける等落下物による危険を防止するため有効な措置を講じなければならない。

(エレベーター)

第38条 エレベーターの昇降路は、住戸に対する遮音のため、エレベーターホール、共用廊下等により住戸と適当な間隔が保たれるように設けなければ

ならない。

2 エレベーターは、身障者が使用できる構造とし、かつ、トランクルームを設けなければならない。

第4章 補則

(住宅性能評価書)

第39条 綾部市営住宅等の整備の基準に関する条例第10条第2項から第5項まで、第11条第3項、第12条及び第13条の規定に基づき、次に定める住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書を提出すること。

(1) 評価機関

住宅性能表示制度に基づく登録住宅性能評価機関

(2) 評価戸数

評価戸数は、各棟の各階1戸以上かつ各階の各住戸パターン1戸以上とする。

(3) 提出物

設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書及び検査報告書の写し

(化学物質の室内濃度)

第40条 工事完了後、次に定める化学物質の室内濃度の測定結果を提出すること。

(1) 測定戸数及び測定箇所

測定戸数は、各棟の1割以上の戸数かつ住戸パターン各1戸以上とする。

測定箇所は、1住戸あたり2室を測定すること。

(2) 採取条件

住宅性能表示制度に基づく評価方法基準第5の6の6-3とする。

(3) 測定結果

測定値が厚生労働省の指針値を上回った場合は、考えられる理由及び講じた措置を報告すること。

(4) 提出物

測定結果報告書の写し

(その他)

第41条 新築借上型市営住宅等は、適正な団地管理及び維持保全に支障がないよう、整備しなければならない。

2 この整備基準に定めるもののほか、この整備基準の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

この整備基準は、平成27年7月1日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成27年9月1日から施行する。