

## 浜松市特定優良賃貸住宅建設基準

### 第1章 総則

#### (適用の範囲)

第1 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づき、市が補助主体として供給する特定優良賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅」という。）の建設は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）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 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ次の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又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) 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。
- (4) 耐火構造の住宅 主要構造部（基準法第2条第5号に規定するものをいう。）を耐火構造（基準法第2条第7号に規定するものをいう。）とした住宅をいう。
- (5) 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外で、基準法第2条第9号の3イ若しくはロ又は住宅金融公庫施行規則第1条の基準に該当するものをいう。
- (6) 共同建て 2戸以上の住宅が廊下、階段、玄関ホール等を共用する戸建型式をいう。
- (7) 重ね建て 2戸以上の住宅を重ねる戸建型式で共同住宅以外のものをいう。
- (8) 連続建て 2戸以上の住宅を連続する戸建型式で共同住宅以外のものをいう。
- (9) 居室 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。
- (10) 床面積 原則として住宅等の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものをいう。
- (11) 団地内道路 基準法第42条に規定する道路以外の道をいう。

#### (集団的建設)

第3 特定優良賃貸住宅は、原則として一団の土地に集団的に建設しなければならない。

#### (健全な地域社会の形成)

第4 特定優良賃貸住宅は、その周辺を含めた健全な地域社会の形成に資するよう考慮して建設しなければならない。

#### (良好な居住環境の確保)

第5 特定優良賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮しつつ、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように建設しなければならない。

- 2 特定優良賃貸住宅の建設にあたっては、高齢者及び身体障害者（以下「高齢者等」という。）に配慮した仕様及び設備の採用に努めるものとする。
- 3 団地には、規模に応じ児童遊園、集会場その他入居者の共同の利便のための施設を設置するように努めるものとする。

## 第2章 団地の基準

### 第1節 敷地の造成等

#### （敷地の選定）

第6 特定優良賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の選定にあたっては、次の各号に適合するように努めるものとする。

- （1） 都市計画法（昭和43年法律100号。以下「計画法」という。）第7条第2項に規定する市街化区域内にあり、かつ、計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域以外の土地であること。
- （2） 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、診療所等の利便施設が、入居者の日常生活の利便上支障なく利用できる土地であること。
- （3） 災害の発生のおそれが少ない土地であること。
- （4） 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地上著しく阻害されない土地であること。
- （5） 特定優良賃貸住宅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。

#### （敷地の造成）

第7 敷地の造成は、当該造成区域内に現存する丘、池、立木等の地物をできる限り有効に利用して行うように努めるものとする。

- 2 敷地の造成は、当該造成区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じて行わなければならない。
- 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切な方法により明確に表示しなければならない。

#### （雨水等の処理）

第8 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けなければならない。

#### （団地内道路）

第9 団地内道路は、住棟の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及び構造で合理的に配置しなければならない。

- 2 主要な団地内道路は、団地外の幅員6.5メートル以上の道路（団地周辺の道路状況によ

りやむを得ないを認められるときは、自動車の相互通行に支障がない道路)に接続しなければならない。

- 3 団地内道路の幅員は、6メートル(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又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又はこれに代わる排水設備を設けなければならない。
- 4 幅員9メートル以上の団地内道路は、歩車道に分離しなければならない。
- 5 通行上及び保安上必要な場合においては、団地内道路、通路等の適当な位置に街灯その他の証明設備を設けなければならない。
- 6 団地内に通路を設けた場合には、幅員を3メートル以上としなければならない。ただし、利用戸数、建築物の用途、土地の状況等を配慮して安全上及び利用上支障のない場合においては、幅員を2メートル以上とすることができる。

(植栽等)

第10 敷地内においては、植栽、芝生、花壇等の設置による良好な居住環境の維持増進、透水性舗装の採用等による環境への配慮に努めるものとする。

## 第2節 児童遊園、集会所等の設置

(一般基準)

第11 敷地の面積が、0.3ヘクタール以上又は戸数が50戸以上の団地として建設する場合には、児童遊園、集会所その他入居者の共同の利便のための施設を設置しなければならない。ただし、当該団地の周辺に利用可能な相当規模の児童遊園、集会所その他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、この限りではない。

(児童遊園)

第12 児童遊園は、敷地面積の100分の3以上の面積を確保しなければならない。

- 2 児童遊園は、敷地内の住戸からの視界を考慮して、幼児及び児童の安全が確保されるように努めるものとする。
- 3 児童遊園には、その規模に応じて、運動又は休息のための施設及び植栽、芝生、花壇等を設けなければならない。
- 4 児童遊園は、入居者の利用の便を考慮するとともに、周辺の住民にも供し得るように考慮して、設けなければならない。

(集会所)

第13 集会所の位置、構造及び設備は、団地の規模及び形状、住宅及び児童遊園の配置等に応じて入居者が利用しやすいものとしなければならない。

2 集会所の床面積は、次の表に掲げる面積を標準とする。

特定優良賃貸住宅(単位:戸)	集会所の面積(単位:平方メートル)
----------------	-------------------

	150未満	30以上	70以下
150以上	300未満	50以上	100以下
300以上		70以上	150以下

(駐車施設)

第14 団地には、原則として対象戸数分の駐車施設を設けること。ただし、市長が特に認める場合は、その限りではない。

(附帯設備)

第15 団地内には、原則として、住戸数分の200%以上を確保した屋根付きの自転車置場、ゴミ置場、清掃用具置場等を設けるものとして、これらの設置に当っては、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮しなければならない。

2 団地内には、消火活動が円滑に行われるように消防法等に基づき消火設備等を適切に配置しなければならない。

3 住棟その他の建築物に付帯する通路については、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要に応じて段差が生じる場合は手すりを設置したスロープとしなければならない。ただし、敷地形状等によりスロープの設置が困難な場合は、手すりを設置した階段とすることができる。

### 第3章 住宅の基準

#### 第1節 通則

(構造及び戸建型式)

第16 住宅の構造は耐火構造とする。

2 住宅の戸建型式は、共同建て、重ね建て又は連続建てとする。

(住宅の規模)

第17 住宅の1戸当たりの床面積(地下室(居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。)、車庫、バルコニーその他これらに類する部分の床面積及び共用する廊下・階段・広間等の部分の床面積は除く。以下同じ。)は、50平方メートル(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律施行令(平成10年国土交通省令第263号)第7条第1項の特定中心市街地(以下「特定中心市街地」という。)の区域内において法第3条第4号イに規定する親族(以下「同居親族」という。)がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅にあっては25平方メートル(ただし、特定優良賃貸住宅対象戸数の2分の1以下))以上125平方メートル以下でなければならない。

(戸数)

第18 住宅の戸数は、10戸(特定中心市街地の区域内においては、5戸)以上とする。

(階数)

第19 住宅の階数は、地上3以上(特定中心市街地の区域内においては、この限りでない。)とする。ただし、地形等自然的条件又は基準法による規制等及び日照等により地上階数

3以上の建築物の建設が極めて困難である場合又は市長が特に認める場合は地上階数2以上とすることができる。

(間取り)

第20 住宅には、少なくとも就寝室、炊事室及び炊事室兼食事室、玄関、便所、浴室、脱衣所、洗面所及び各戸に専用のバルコニーを設けるとともに、洗濯及び収納のための空間を確保しなければならない。

(附帯設備等)

第21 住宅には、炊事、給水、排水、電気及び居住に必要な設備を設ける。また、その設置にあたっては、使用上の利便及び安全並びにエネルギーの使用の合理化を図り、かつ、維持管理上支障のないものとするように努めるものとする。

2 浴室、便所、洗面所及び住戸内の廊下等の主要な箇所には、手すりを設置又は設置できる構造とするように努めるものとする。

3 主要なドアの把手及び水洗はレバー式とするように努めるものとする。

4 安全な冷房機器が設置できる構造とするように努めるものとする。

5 高層住宅(地上階数6以上のものをいう。)には、エレベーター(原則として防犯型。)を設けなければならない。また、一基は、福祉対応型とするように努めるものとする。

6 中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。)で地上階数5のものには、原則としてエレベーターを設けるように努めるものとする。

7 住棟出入口やエレベーターの周辺では、車いす等の回転スペースを確保するように努めるものとする。

8 便所、浴室及び主寝室は緊急ブザー等が設置できる構造とするように努めるものとする。

(建築材料等の品質)

第22 建築材料は、日本工業規格(JIS)又は日本農林規格(JAS)に適合する品質のものを使用するように努めるものとする。

2 建築部品は、日本工業規格(JIS)に適合する建築部品、優良住宅部品(BL部品)等標準化されたものを使用するように努めるものとする。

(防災避難等)

第23 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(他の住戸内を通過する経路を含む。)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。

2 住棟の出入口、エレベーターホール、共用階段その他災害時の避難経路とされるもの(住戸内を除く。)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、広場、空地その他の場所に連絡しなければならない。

(区画)

第24 特定優良賃貸住宅においては、次の各号に掲げるもののうち、第1号に掲げるもの

の相互間は、耐火構造の床又は界壁で区画しなければならない。ただし、第1号から第3号に掲げるものと第4号に掲げるもの間の界壁又は第2号に掲げるものと第3号に掲げるもののうち変電室、ボイラー室若しくはポンプ室の間の床若しくは界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) 附帯設備(変電室、ボイラー室、ポンプ室、集会所、管理事務所その他前各号に掲げるものを使用する者の共同の用に供せられる施設をいう。)

(4) 共用部分

2 前項に規定する開口部には、防火戸(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 住戸の各部

(壁)

第25 居住室、押入等の外壁に接する部分等は、断熱及び結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。

2 外気に接する壁及び開口部並びに住戸相互間の界壁(床下、天井裏及び小屋裏の部分を含む。以下同じ。)は、周囲の状況に応じて、遮音上有効な構造とするように努めるものとする。

3 家具の転倒防止のための対策を講じなければならない。

(床)

第26 居住室、便所、洗面所及び廊下の床は段差のないものとするように努めるものとする。

2 住戸内の床は滑りにくい仕上げとするように努めるものとする。

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のものとしなければならない。

4 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構造のものとしなければならない。

(天井)

第27 居住室の天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

2 外気に接する天井は、断熱を考慮した構造のものとしなければならない。

(居住室)

第28 就寝室は少なくとも2(特定中心市街地の区域内において、同居親族がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅にあっては、1)室以上設け、寝食分離ができるようにしなければならない。

(炊事室等)

第29 炊事室には流し、調理台、コンロ台等の設備、食器棚、冷蔵庫が、炊事室兼食堂室

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。

- 2 炊事室又は炊事室兼食事室（以下「炊事室等」という。）には、換気上有効な換気扇等その他これに類するものを設けなければならない。
- 3 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。その他これに類する部分は除く。）は、不燃材料（基準法第2条第9号に規定するものをいう。）以下同じ。）又は準材料不燃（基準法施行令第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、コンロ台等のまわりの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げるように努めるものとする。
- 4 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、準不燃材料又は難燃材料（基準法施行令第1条第6号に規定するものをいう。）を用いなければならない。

（玄関）

第30 玄関は、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るとともに、ドアを自動的に閉鎖させる装置を設けなければならない。
- 3 玄関には、手すりを設置又は設置できる構造とするように努めるものとする。

（便所）

第31 便所は水洗便所としなければならない。

- 2 便器は、腰掛式のものとするように努めるものとする。
- 3 便所には、手すりを設置又は設置できる構造とするように努めるものとする。
- 4 便所には、暖房器具を備えるために必要なコンセントを設置するように努めるものとする。

（浴室）

第32 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。

- 2 浴室には、浴槽のまたぎや、浴槽内での立ちすわり、姿勢保持のための手すりを設けるように努めるものとする。
- 3 浴室の出入口は段差のない構造とするように努めるものとし、段差が生じる場合には、手すりを設置又は設置できる構造とするように努めるものとする。

（洗面所）

第33 洗面器まわりは、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。

（洗濯機置場）

第34 洗濯機まわりは、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35 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安全な設備又は器具を使用するように努めるものとする。

( 収納のための空間 )

第 36 押し入れ、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努めるものとする。

( バルコニー )

第 37 第 23 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、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 バルコニーに設ける物置の屋外に面する部分の仕上げには、不燃材料を用いなければならない。

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

( 階段 )

第 38 特定優良賃貸住宅を有する建築物には、各階から避難階に通じる直通階段を設けなければならない。

2 前項に規定する直通階段は、特定優良賃貸住宅とそれ以外の部分で兼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、この限りではない。

3 階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずる共用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。

区 分		階 段 及 び その踊り場の幅 ( 単位 センチメートル )	け あ げ の 寸 法 ( 単位 センチメートル )	踏 面 の 寸 法 ( 単位 センチメートル )
共 用 階 段	階段室型住棟階段	1 0 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
	廊下型住棟屋内階段	1 2 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
	廊下型住棟屋外階段	9 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
住 戸 内 階 段		7 5 以上	2 2 以下	1 8 以上

4 建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合においては、その区画された部分は前 3 項の規定の適用については、それぞれ別の建築物と見なす。

5 共用階段の階段室には、採光及び換気のための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。

6 共用階段及び住戸内階段には、手すりを設けるように努めるものとする。

( 共用廊下 )

第 39 共用廊下の有効幅員は、片廊下型住棟にあっては、1.2 メートル以上、中廊下型住棟にあっては、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置又は設置できる構造とするように努めるものとする。



3 共用廊下は段差のないように努めるものとする。

(屋上)

第 40 入居者の日常の利用に供する屋上には、手すりを設けなければならない。

(屋根)

第 41 屋根には、防水上、断熱上及び遮音上有効な措置を講じなければならない。

(危険防止)

第 42 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段、屋上広場等のうち、危険の恐れのある箇所には、堅固で、かつ、安全な手すりその他の危険防止設備を設けなければならない。

2 手すりまわりには、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。

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		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 (単位 cm)	180	110	足がかりの高さに 85 を加えた数値(当該数値が、110 未満の時は、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、横さん型式を避ける等安全上支障のない構造のものとし、縦さん型式を用いるときは、縦さんの間隔を内法寸法 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、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防止上有効な措置を講じなければならない。

(エレベーター)

第 43 エレベーターの昇降は、住戸に対する遮音を考慮して設けなければならない。

(日照)

第 44 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日において、原則として 4 時間以上日照を受けなければならない。ただし、土地の高度利用等を図るため、やむを得ない場合において、住棟内又はその至近な場所に相当時間日照を受けることができるものを設けるときは、この限りではない。

(屋内遊び場)

第 45 共同住宅の団地の状況等により十分なオープンスペースの確保が困難なときは、こ

れに代わるものとして建築物内に設けるように努めるものとする。

- 2 住棟内の遊び場の位置、構造及び設備は、幼児及び児童の安全及び保健が確保され、かつ、周辺の良好な居住環境の確保に支障がないように考慮して設けなければならない。

#### 第4章 補則

(維持保全のための有効措置)

第46 住宅の維持保全は、適正かつ、有効な措置を講じて行うように努めるものとする。

(併存住宅)

第47 併存住宅においては、住宅以外の用途が当該特定優良賃貸住宅の入居者又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上で悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

- 2 併存住宅において、住宅と住宅以外の用途の部分とは、できる限りパイプシャフト、配管等を共用することがないようにしなければならない。

#### 附 則

この建設基準は、平成8年4月1日から適用する。

#### 附 則

この建設基準は、平成10年4月1日から適用する。

#### 附 則

この建設基準は、平成12年4月1日から適用する。

#### 附 則

この建設基準は、平成13年4月1日から適用する。