

春日部市借上型市営住宅等整備基準

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 借上型市営住宅等の整備は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）、公営住宅等整備基準（平成23年国土交通省令第103号）、以下「整備基準」という。）、公営住宅等整備基準について（技術的助言）（平成24年国住備第196号）、その他建築関係法令等のほか、春日部市借上型市営住宅制度要綱（以下「要綱」という。）第5条の規定に基づき定めるこの基準によるものとする。

(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定義は、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) 耐火構造 基準法第2条第1項第7号に規定するものをいう。
- (4) 準耐火構造 基準法第2条第1項第7の2号に規定するものをいう。
- (5) 共同住宅 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共有する戸建型式の住宅をいう。
- (6) 居室 就寢室、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。
- (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。

(健全な地域社会の形成)

第3条 借上型市営住宅は、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なければならない。

(優良な居住環境の確保)

第4条 借上型市営住宅の建設は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者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。

(費用の縮減への配慮)

第5条 借上型市営住宅の建設に当たっては、設計標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

(供給地域等)

第6条 供給地域は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に基づく住居系用途地域内であること。ただし、準工業地域及び商業系用途地域内であって、周辺の状況により良好な居住環境が確保出来る場合は、この限りでない。

- 2 供給地域は、最寄駅から概ね1.8km以内とする。
- 3 住戸の借上げは、原則として棟ごとを単位とし、概ね20戸とする。

第2章 敷地の基準

第1節 宅地の造成等

(敷地の選定)

第7条 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、次の各号に適合するように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、幼稚園、小学校、中学校、保育園、日用品店舗及び診療所等の便民施設が、入居者の日常生活の便民上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) 住宅の戸建型式に応じ、借上型市営住宅等を建設するのに適切な規模及び形状を有する土地であること。

(雨水等の処理)

第8条 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出して、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。

(道路への接続)

第9条 敷地は、幅員6.0m以上の道路（団地の周辺の道路の状況により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5m以上の道路）に6m（小規模団地でやむを得ないときは、4m）以上の長さで接続しなければならない。

2 道路は、原則として舗装されたものとする。

3 通行上及び保全上必要な場合においては、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10条 敷地内（提供公園も含む。）における植栽、芝生、花壇等による緑化は関係法令等による。

第2節 住棟の配置等

(一般基準)

第11条 住宅の戸数、規模、戸建型式、階段及び構造並びに便民施設の種類、規模、構造及び設備は、団地の規模、立地、周辺の状況、経済性及び入居者の構成等を考慮して計画しなければならない。

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い居住環境を確保するため、次の各号に適合するよう留意しなければならない。

(1) 空地又は道路等が避難上、防災上及び便民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) 近隣に日照阻害等の悪影響を及ぼさないこと。

(4) 住戸の主な居室の採光面が、鉄道、高速道路その他の騒音等の悪影響の発生源に直接面しないこと。

(5) 住戸への経路の形式（アクセスの形式）は居住者の日常生活上の諸要求に適合するとともに、各住戸の良い環境を確保し、かつ、適切な近隣の関係が図れるよう計画しなければならない。

(居室の採光)

第12条 居室に有効な採光を得るための窓その他の開口部は、当該居室において直接外気に面して設けるよう努めなければならない。

(視界等)

第13条 主たる居住室の開口部は、対抗する建築物等からの水平距離及び当該開口部からの視覚を考慮して、プライバシー及び視界が確保されていなければならない。

第3章 住宅の基準

第1節 通則

(構造及び戸建形式)

第14条 住宅の構造及び戸建形式は、耐火構造若しくは、準耐火構造の共同住宅とする。

(住宅の規模)

第15条 借上型市営住宅の一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）は40㎡～55㎡程度のものとする。

(附帯設備)

第16条 住宅には、炊事、給水、排水、電気及び物干しの設備を設けるほか、原則としてガスの設備を設けなければならない。また、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。

2 エレベーターの設置は原則3階以上の階を有する住棟とし、原則として1基はトランク付とする。

(防災避難等)

第17条 中層住宅及び高層住宅は、火災時に、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 共用廊下は、原則として袋路状の部分をも有しないものとする。

3 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。

4 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18条 借上型市営住宅においては、次の各号に掲げるもの間、第1号に掲げるものの相互間は、耐火構造又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造（平成27年国土交通省告示第255号第1第1項第2号）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2号までに掲げるものと第3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号に掲げるものうち変電室、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) 附帯施設（変電室、ポンプ室、集会所その他前各号に掲げるものを使用する者の用に供せられる施設をいう。）

(3) 共用部分

2 第1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。

(住戸内の各部)

第19条 住戸内の各部は、原則として次に掲げる基準に適合したものでなければならない。

(1) 床は、段差のない構造のものであること。ただし、浴室の出入口にあっては、動作

の補助のための手すり（以下「補助手すり」という。）が設けられている場合はこの限りでない

- (2) 出入り口の幅及び配置並びに廊下の幅は、高齢者等の通行に支障が生じないものであること
- (3) 階段の路面及びけあげの寸法並びに路面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
- (4) 高齢者等の利用を考慮し、扉の把手及び水栓金具は、レバー式とし、並びに照明器具のスイッチは、暗いところにおいても容易に操作することができやすいものとするよう努めなければならない。
- (5) 浴室及び階段には、補助手すりが設けられていること。また、玄関、便所、脱衣所、洗面所及び廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
- (6) バルコニー及び窓は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

(共用部分)

第20条 市営住宅の通行に用いる共用部分は、原則として次に掲げる基準に適合したものでなければならない。

- (1) 廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。
- (2) 階段の路面及びけあげの寸法並びに路面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。
- (3) 階段には、補助手すりが設けられていること。また、廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
- (4) 廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

第2節 児童遊園、集会所等の設置

(一般基準)

第21条 敷地の面積が0.3ha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公園(市との協議の中で計画される提供公園を含む。)、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、この限りでない。

(児童遊園)

第22条 児童遊園は、敷地の面積の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、敷地の住戸からの視界等を考慮して幼児及び児童の安全が確保されるよう設けなければならない。
- 3 児童遊園には、その限度に応じて、適正な遊戯、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、周辺の住民の利用にも供し得るよう考慮して、設けなければならない。

(集会所)

第23条 集会所の位置、構造及び設備は、団地の規模及び形状、住棟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。

(駐車施設)

第24条 駐車施設は、原則として、全戸数相当分を確保するよう努めなければならない。ただし、春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例等により別途定めがある場合は、これによることができる。

- 2 駐車施設は、居住者の自動車の保有率を考慮して、利用上の適正な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地及び団地周辺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。
- 3 団地内の空地に設ける駐車施設は、次の各号に適合するものでなければならない。
 - (1) 原則として歩車道の分離されている道路に接していること。
 - (2) 原則として住宅の主たる居住室の採光面に接して設けないこと。
 - (3) 駐車場以外の部分（通常人が立入らない部分、接続道路、通路等を除く。）と危険防止上有効な手すり、柵等で分離されていること。
- 4 建築物に設ける駐車施設は、次の各号に適合するものでなければならない。
 - (1) 前面道路に通ずる通路が車両の専用のものであること。
 - (2) 建築物の駐車施設以外の部分と、耐火構造で、かつ、遮音上有効な壁又は床で区画されていること。
- 5 駐車施設は、原則、平面駐車式とする。

(附帯施設)

第25条 団地内には、全戸数相当分を確保した屋根付きの自転車置場及び必要に応じて、ごみ置場等を設けるものとし、これらの設置に当たっては、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。

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。