

呉市災害公営住宅（公募型・建物提案型）整備基準

制定 令和元年6月24日

第1章 総則

（目的）

第1条 この基準は、呉市買取災害公営住宅及び共同施設（以下「買取災害公営住宅等」という。）の設計を行うに当たって必要な基準を示すことにより、業務の円滑かつ適正な執行を図ることを目的とする。

（適用の範囲）

第2条 この基準は呉市で整備を行う買取災害公営住宅等に適用する。

（適用基準）

第3条 買取災害公営住宅等の設計は次の各号に掲げる基準等を適用し設計を行う。

- (1) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び県、市条例
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び県、市条例
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (4) 都市計画法（昭和43年法律第100号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (5) 水道法（昭和32年法律第177号）及び下水道法（昭和33年法律第79号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (6) ガス事業法（昭和29年法律第51号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (7) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (8) 浄化槽法（昭和58年法律第43号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）及び同法に基づく政令、省令、告示及び条例
- (9) 電気事業法（昭和39年法律第170号）、内線規程等、同法に基づく政令、省令、告示及び基準
- (10) ガス機器の設置基準及び実務指針
- (11) 広島県福祉のまちづくり条例（平成7年広島県条例第7号）
- (12) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）（平成18年法律第91号）および同法に基づく政令、省令、告示
- (13) 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省住宅局建築指導課）
- (14) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）及び同法に基づく省令及び告示

- (15) 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）【参考】
- (16) 公共住宅建設工事共通仕様書等（公共住宅事業者等連絡協議会）【参考】
- (17) 木造建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）【参考】
- (18) 建築工事標準仕様書（JASS）等の関係学会等が制定した諸基準及び日本産業規格（JIS）等の公的規格
- (19) 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所 2014年）【参考】
- (20) その他関係諸法令及び関連諸規程
（用語の定義）

第4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 建築基準法（以下「基準法」という。）第2条第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7号の2に規定するもので、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第1項第2号イの規定に基づく国土交通大臣の定める基準によるものをいう。
- (5) 共同住宅 一の建築物において2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する集合住宅をいう。
- (6) 居住室 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) 有効床面積 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「基準法施行令」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やその他の区画の水平投影面積を除いたものをいう。
- (8) 道路 基準法第42条に規定する道路をいう。
（集団的整備）

第5条 買取災害公営住宅等は、原則として一団地20戸以上とし、一団の土地に集団的に整備しなければならない。ただし、市長が特に必要と認めたときは、この限りではない。

第2章 団地の基準

第1節 敷地の整備等

（敷地の整備等）

第6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道路）に6メートル以上の長さで接続しなければならない。

2 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7条 敷地内の道路は、敷地の規模、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 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道路）に接続しなければならない。また、この接続部分は、自動車の通行に支障がない形態で6メートル以上の長さで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。
 - 5 敷地内の道路は、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。
 - 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8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ができる限り設けるように努めなければならない。

第2節 住棟の配置等

(一般基準)

- 第9条 住宅の戸数、規模、型式、住宅形式、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、経済性及び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、次の各号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) 空地又は敷地内の道路が避難上、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こと。
 - (4) 住戸の主な居住室の採光面が、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。
 - 3 団地の設計に当たっては、敷地内及び周辺地域の安全、衛生、景観など良好な街並み形成に努めなければならない。

第3節 共同施設等の基準

(一般基準)

第10条 当該団地の入居者の共同の利便のために次条から第14条までに掲げる施設を設置しなければならない。ただし、市長が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と認める場合においては、この限りでない。
(空地)

第11条 敷地内には、団地及び周辺の地域の良い居住環境の維持増進に資する児童遊園や広場、緑地等の空き地（以下「空地」という。）を設けなければならない。

- 2 空地面積は敷地の面積の100分の3以上としなければならない。
- 3 空地は、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に考慮して設けなければならない。
- 4 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等の安全が確保されるように設けなければならない。

(集会所)

第12条 団地戸数に応じた集会所を設けなければならない。

- 2 集会所の位置、構造及び設置は、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。

(駐車施設)

第13条 団地内には、住宅の形式や立地等を考慮して適切に駐車施設を設け、住戸数に対する駐車施設の駐車台数の割合は、原則として100パーセントとしなければならない。

- 2 車いす使用者用住戸に対する車いす使用者用駐車施設の割合は、原則として100パーセントとしなければならない。
- 3 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。
- 4 自動車1台当たりの駐車スペースの幅員は2.5メートル以上、奥行きは5メートル以上とする。ただし、車いす使用者用は、幅員は3.5メートル以上、奥行きは6メートル以上とする。
- 5 建築物内に設ける駐車施設は、建築物の駐車施設以外の部分を、耐火構造の遮音上有効な床又は壁で区画しなければならない。

(駐輪施設)

第14条 団地には、戸当たり1台以上の屋根付駐輪施設を設けなければならない。

(附帯施設)

第15条 団地内には、必要に応じて、物置、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、利便及び良好な居住環境等の確保に配慮するほか、ごみ収集車による収集に支障が生じないように計画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火栓を適切な位置に設けなければならない。ただし、団地に近接した場所に設置されているときは、この限りでない。
- 3 住棟その他の建築物に附帯する通路には、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要に応じて、階段に手すりを設け、又は階段に代えて傾斜路を設けなければならない。

第3章 住宅の基準

第1節 通則

(構造及び住宅形式)

第16条 住宅の構造及び住宅形式は、耐火構造または準耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は木造)の共同住宅としなければならない。

2 前項の規定に関わらず、別途指定がある場合はこの限りではない。

(住宅の規模)

第17条 住戸の規模及び間取りは、入居世帯の構成等に応じ、必要な水準を確保しなければならない。ただし、1住戸の床面積の合計(共用部分の面積を除く。)は次の表による。

想定世帯構成	標準タイプ	標準住戸専用面積
1人・高齢単身等	1DK・2K (1LDK)	37～40㎡程度
1人～2人世帯・夫婦等	2DK	47～50㎡程度
3～4人世帯(夫婦+子等)	3DK (2LDK)	60～67㎡程度

(高齢者等への設計上の配慮)

第18条 住宅の設計に当たっては、関連法令に基づき高齢者や障がい者等の利用に配慮しなければならない

2 住戸には、必要に応じ住戸の外へ警報を発することができるよう緊急通報ブザーを設けなければならない。

(間取り)

第19条 住宅は、少なくとも就寝室、炊事室又は炊事室兼食事室、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20条 住宅には、炊事、給水、排水、電気、換気、ガス(オール電化住宅の場合は除く)、地上波デジタルテレビジョン受信、火災警報機及び物干しの設備を設けなければならないほか、受水槽による供給方式のときは戸別に料金の徴収をするための水道使用量の検針ができる設備を設置しなければならない。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。

2 地上階数3以上の住棟には、トランク付エレベーターを設けなければならない。

- 3 住戸内の扉は可能な限り引戸形式とするほか、扉の把手をレバー式とし、照明器具のスイッチは、操作する部分を大きなものとする等により、高齢者が操作しやす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21条 建築材料は、日本産業規格（JIS）又は日本農林規格（JAS）に適合する品質のものを使用しなければならない。

- 2 建築部品は、日本産業規格（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努めなければならない。

(防災避難等)

第22条 買取災害公営住宅は、原則として階段による二方向避難を確保する。

- 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。ただし、自動式消火設備（スプリンクラー、水噴霧、泡など）及び基準法施行令第126条の3の規定による排煙設備を設けた部分には適用しない。

- 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、空き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23条 買取災害公営住宅等においては、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、耐火構造の床又は壁で区画しなければならない（木造の場合を除く。）。ただし、第1号又は第2号に掲げるもの及び第3号に掲げるもの間の壁又は第2号に掲げるものうち変電室、ボイラー室又はポンプ室の間の床若しくは壁には開口部を設けることができる。

(1) 住戸

(2) 附属施設（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。）

(3) 共用部分

- 2 前項の開口部には、防火設備（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24条 外壁は、堅固で、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、押し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並びに住戸相互間の壁（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努めなければならない。

- 4 主たる就寢室、炊事室兼食事室及び住戸内廊下の壁は、動作の補助のための手すり（以

下「補助手すり」という。)を設けることができる構造としなければならない。

(床)

第25条 床は、たわみ及びきしみのない構造で、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。

2 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。

3 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26条 居室には原則として天井を張り、かつ、最上階の天井裏には換気又は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、2.4メートル以上としなければならない。

(居室)

第27条 住宅には、就寝室を2室以上設け、その内1室の有効床面積は9平方メートル以上とすること。

2 1DKの住宅については、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室設けるものとする。

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するものとする。

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28条 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。

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、その他これら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。)又は準不燃材料(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努めなければならない。

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を用いなければならない。

(玄関)

第29条 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 玄関には、補助手すりを設けなければならない。また、できる限りベンチ等の設置スペースを確保するものとする。

3 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。

4 共同住宅の玄関ドアには、これを自動的に閉鎖する装置を設けなければならない。

(便所)

第30条 便所は、腰掛式の水洗便所としなければならない。

- 2 便所には、補助手すりを設けなければならない。
- 3 便所には、コンセントを設けなければならない。

(浴室)

第31条 浴室は、全戸ユニットバスとし、サイズは1418タイプを標準とし、車いす対応住戸は1418タイプを標準とする。また浴槽の縁の高さは450mm程度以下とし、高齢者の入浴に支障のないもので、安全性に配慮したものとする。

- 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 密閉式燃焼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、不燃材料又は準不燃材料を用いたものとしなければならない。また、これらの仕上げは、耐水性のある仕上げとするよう努めなければならない。
- 4 浴室には、高齢者対応の浴槽及び補助手すりを設けなければならない。
- 5 浴室の出入口は、段差のない構造としなければならない。

(洗面所)

第32条 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33条 洗濯機置場には、洗濯機パンを備えるものとし、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34条 炊事室には、ガス漏れ警報機が設置できるようにするとともに、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努めなければならない。

(収納のための空間)

第35条 住戸内の収納は、押入れ及び物入れ等の収納スペースを適切に設けなければならない。

- 2 各就寝室には、原則として収納を設けなければならない。

(バルコニー)

第36条 第22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 主たるバルコニーの有効幅員は100センチメートル以上としなければならない。

(階段)

第37条 地上階数が3以上の買取災害公営住宅等には、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。

- 2 階段及びその踊り場の幅並びに階段の蹴上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。

(単位：センチメートル)

区分		階段及びその踊り場の幅	蹴上げの寸法	踏面の寸法
共用階段	階段室型住棟階段	1 2 0 以上	1 8 以下	2 8 以上
	廊下型住棟屋内階段	1 2 0 以上	1 8 以下	2 8 以上
	廊下型住棟屋外階段	1 2 0 以上	1 8 以下	2 8 以上
住戸内階段		7 5 以上	2 2 以下	1 8 以上

- 3 階段の踏面は、滑りにくい仕上げとしなければならない。
- 4 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。
- 5 共用階段には、少なくとも片側に補助手すりを設けなければならない。
- 6 住戸内階段の照明は、各階で点灯できるものとしなければならない。

(共用廊下)

第 3 8 条 共用廊下の有効幅員は、片廊下型住棟にあつては 1. 4 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、補助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 3 9 条 屋上には、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 4 0 条 屋根は、耐久性のある不燃材料で、かつ、風圧、振動及び衝撃に耐えることができるよう、造り又はふかなければならない。

- 2 屋根には、原則として排水設備を設けなければならない。
- 3 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。ただし、小屋裏が外気に通じている場合には、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 4 1 条 窓、バルコニー、階段、廊下には、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 落下防止のための手すり（以下本条において「落下防止手すり」という。）まわりには、足掛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 落下防止手すりの高さは、その設置場所の区分に応じ必要な数値以上としなければならない。
- 4 落下防止手すりは、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 1 1 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42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。

第4章 補則

(建設及び工事監理)

第43条 買取災害公営住宅等の整備については、適正な工事監理等を行い住宅の品質の確保に努めなければならない。

(住宅性能評価)

第44条 買取災害公営住宅等の整備に当たっては、住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の住宅性能表示制度に基づく評価を実施し、その結果を市に報告しなければならない。

(化学物質の室内濃度測定)

第45条 買取災害公営住宅等の整備については、居住者の健康を損なうことのないよう室内空気汚染の低減に配慮するとともに、完成したときは、化学物質等の室内濃度を測定し、その結果を市に報告しなければならない。

2 前項の測定項目及び測定値は、厚生労働省が定める室内空气中化学物質濃度の測定指針（平成12年6月30日付け厚生労働省生活衛生局長通知）によるものとし、測定を行う対象の居住室は、各棟各階において、1か所ずつとするとともに、測定はアクティブ型採取測定機器を用いて実施しなければならない。

(その他)

第46条 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、市長が定める。

付 則

この整備基準は、令和元年6月24日から実施する。