

芽室町借上げ公営住宅設計整備要領

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 芽室町借上げ公営住宅及び共同施設（以下「借上げ公営住宅等」という。）の整備は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び公営住宅等整備基準（昭和50年建設省令第10号）その他建築関係法令に定めるもののほか、この要領の定めるところにより行わなければならない。

(用語の定義)

第2条 この要領において、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「基準法」という。）第2条第5号に規定するものをいう。）を耐火構造（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。

(4) 共同建て

2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する戸建形式をいう。

(5) 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。

(6) 有効床面積

基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第3項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。

(7) 道路

基準法第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号の基準に該当するものをいう。

(集団的整備)

第3条 借上げ公営住宅は、借上げ戸数一団地最低4戸以上最高戸数20戸とし、一団の土地に集合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 借上げ公営住宅の敷地（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、診療所等の利便施設が、入居者の日常生活の利用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) 住宅の形式に応じ、借上げ公営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。

(敷地の整備等)

第5条 敷地は、団地外の幅員6.5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わなければならない。

4 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、通行の安全確保、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6.5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。

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るよう努めなければならない。

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) 鉄道、高速道路その他の騒音等の悪影響に対応する構造とすること。

(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られるように計画すること。

(6) 積雪時の通行の安全、除排雪を考慮した配置計画を行うこと。

第3節 共同施設等の基準

(一般基準)

第9条 当該団地の入居者の共同の利便のために、次条から第13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、緑地等の空地（以下「空地」という。）を設けるよう努めなければならない。

- 2 空地の面積の合計は、敷地の面積の100分の10以上としなければならない。
- 3 前項の空地のうち、少なくとも一つは敷地面積の100分の5以上のまとまりのある規模の空地として設けるよう努めなければならない。ただし、道路境界に沿って幅1メートル以上の空地を設ける場合は、この限りでない。
- 4 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。
- 5 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。

(駐車施設)

第11条 団地には、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、設置率120パーセント以上としなければならない。

- 2 前項の駐車施設のうち、1台以上を障害者用駐車施設、1台以上を来客者用駐車施設としなければならない。
- 3 駐車施設は、その位置、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5.0メートル以上とする。ただし、障害者用は幅員3.5メートル以上、奥行き6.0メートル以上とする。
- 5 建築物内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) 前面道路に通ずる道路が車輛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、耐火構造の遮音上有効な壁又は床で区画されていること。

(駐輪施設)

第12条 団地には、住戸数に1台以上の台数の駐輪施設を設けなければならない。

- 2 原則として、駐輪施設は平面駐輪としなければならない。

(附帯施設)

第13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

(構造及び戸建形式)

第14条 住宅の構造及び戸建形式は、耐火性能を有する構造の共同建てとしなければならない。

(住宅の規模)

第15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。）は次による。

- (1) 単身者向け住戸にあつては、37平方メートル以上50平方メートル以下とする。
- (2) 一般世帯向け住戸にあつては、55平方メートル以上80平方メートル以下とする。

(高齢者への設計上の配慮)

第16条 住宅の設計は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成21年国土交通省告示第906号）によらなければならない。

- 2 高齢者等向け住戸には、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17条 住宅は、少なくとも就寢室、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18条 住宅には、炊事、給水、排水、電気、換気及びガス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料の検針ができる設備を設置しなければならない。また、その設置にあたっては、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、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。
- 4 暖房については、原則として各居住室が独立した暖房機を設置できる構造とすること。

(建築材料等の品質)

第19条 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努めなければならない。

- 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努めなければならない。

(防災避難等)

第20条 借上げ公営住宅は、災害時に、各住戸から出口を異にする2以上の経路（他の住戸内を通過する経路も含む。）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、空地その他これらに類する場所に連絡しなければならない。

（区画）

第21条 借上げ公営住宅においては、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、地上階数3以上の住棟については耐火性能を有する構造、地上階数2以下の住棟は防火性能を有する構造の床又は壁で区画しなければならない。ただし、第1号及び第2号に掲げるものと第3号に掲げるものの間の壁には開口部を設けることができる。

（1） 住戸

（2） 付帯施設（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た施設をいう。）

（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。

第2節 住宅の各部

（壁）

第22条 外壁は、堅固で、かつ、防火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。

（床）

第23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 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、地盤の沈下又は凍土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24条 居住室には原則として天井を張り、かつ、天井裏には換気口又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。

（居住室）

第25条 住宅には、就寢室を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1室については9平方メートル以上とする。

- 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寢室を1室設ければ足りる。
- 3 住宅は、原則として一の就寢室から他の就寢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、三以上の就寢室を設けるときは、一以上を独立性の高いものにするものとする。
- 4 居住室には、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26条 炊事室の有効床面積は5.5平方メートル以上とし、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、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。
- 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。
- 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（基準法第2条第9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。
- 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、準不燃材料又は難燃材料を用いなければならない。

(玄関)

第27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、動作の補助のための手すり（以下「補助手すり」という。）を設けなければならない。
- 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。

(便所)

第28条 便所は、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29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、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。ただし、出入口に補助手すりを設けた場合にあつては、この限りでない。
- 6 高齢者等向け住戸は、落とし込み浴槽にしなければならない。

(洗面所)

第30条 洗面所まわりは、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31条 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32条 居室、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努めなければならない。

(収納のための空間)

第33条 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、原則として押し入れを設けなければならない。

(バルコニー)

第34条 第20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、災害時に容易に解放し、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。

(階段)

第35条 地上階数が3以上の借上げ公営住宅には、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 前項に規定する直通階段は、屋内階段としなければならない。

3 共用階段の有効幅員は、階段・踊り場とも1.2メートル以上としなければならない。

4 階段の路面は、滑りにくい仕上げとしなければならない。

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、原則として両側に補助手すりを設けなければならない。

7 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36条 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、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。

4 直接外気に解放されている共用廊下には、必要に応じ、風当たりを防止するための措置を講じなければならない。

(屋上)

第37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38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な造りのものとしなければならない。

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。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39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 手すりのまわりには、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解放されている階段、廊下等		直接外気に解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未満のときは110）	110	足がかりの高さは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、解放された廊下及び階段等の直下に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40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 エレベーターについては、バリアフリー仕様のものを設けるように努めなければならない。（屋内遊び場）

第41条 住棟内の屋内遊び場の位置、構造及び設備は、幼児及び児童の安全並びに保健が確保され、かつ、周辺の良い居住環境の確保に支障が生じないように考慮した適切なものとしなければならない。

第4章 補則

（積雪寒冷期への配慮）

第42条 借上げ公営住宅等は、冬期間においても入居者の日常生活に支障がないよう配慮して整備するとともに、次の各号に適合しなければならない。

- (1) 各住戸には、凍結しない構造の給水及び排水の設備を設けること。
- (2) 共同住宅の階段室、廊下等の屋外に面する開口部については、必要に応じ、防雪及び防風のための設備を設けること。
- 2 住宅の屋外に面する玄関又は住棟の出入口は、必要に応じて、防雪又は防風のための施設を設けなければならない。
- 3 暖房システム及び換気システムは、次の各号に適合しなければならない。
 - (1) 暖房システムは、密閉燃焼式器具又は同等以上のものを設置できるよう必要なコンセント及びスリーブを設けなければならない。
 - (2) 換気システムは、建設設備計画基準に基づく風量を確保できる24時間機械

換気システム（ファン及び自然吸気口等）とし、住戸内の気流を有効に働かせるよう適切な場所に設置しなければならない。また、台所の換気は同時給排気型換気設備又はこれに代わる設備としなければならない。

（冷房設備への配慮）

第43条 エアコン設置のための配管口及び専用コンセントを設けなければならない。

（併存借上げ公営住宅）

第44条 一の建築物内の事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分と借上げ公営住宅とは、開口部のない耐火構造若しくは建築基準法施行令第115条の2の2第1項第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火構造の床又は壁で区画するとともに、原則として、階段、廊下、エレベーター、配管等を共用しない構造としなければならない。

（まちづくり協定）

第45条 本通商店街近代化事業まちづくり協定の適用地域に借上げ公営住宅等を建設する場合は、該当する項目において、これを遵守する。

（その他）

第46条 借上げ公営住宅等は、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 借上げ公営住宅等は、町の定める関係要綱の基準に適合するよう努めなければならない。

3 この整備要領に定めるもののほか、この要領の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

この整備要領は、平成12年12月18日から施行する。

附 則

この整備要領は、平成18年2月15日から適用する。

附 則

この整備要領は、令和3年5月28日から施行する。

附 則

この要領は、決定の日から施行し、令和5年1月1日から適用する。

（令和5年1月31日決定）