

## 函館市借上市営住宅整備基準

### 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 借上市営住宅および共同施設（以下「借上市営住宅等」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）および公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8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 集団的な住宅およ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) 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。
- (5) 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。

(6) 長屋建て 2戸以上の住宅が連続する戸建形式で共同建て以外のものをいう。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 道路 法第42条に規定する道路およ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。

##### （集団的整備等）

第3条 借上市営住宅は、一の団地につき8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。

2 借上市営住宅は、原則として他の住宅と併存してはならない。

#### 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 借上市営住宅の敷地（以下単に「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および幼稚園、小学校、中学校、保育園、日用品店舗、診療所等の利便施設が、入居者の日常生活において支障なく利用できる土地であること。
- (2) がけ崩れ、土砂の流出、出水、高潮等の危険のない土地、湿潤でない土地その他安全上または衛生上支障のない土地であること。
- (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およ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6.5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6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 敷地の造成は，当該造成区域内に現存する丘，池，立木等の地物が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，配置およ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6.5メートル以上の道路（団地の周辺の道路の状況により6.5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。

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 通行上およ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，階数および構造ならびに入居者の共同の利便のための施設の種類，規模，構造および設備は，

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，敷地内およ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，高さおよ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，防災上およ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。

(6) 積雪時の通行の安全および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 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から第12条までに掲げる施設を設置しなければならない。

（空地）

第10条 団地には，遊戯，運動，休息等に利用するため適正な規模の児童遊園，公園，緑地，広場その他の空地（以下この条において単に「空地」という。）を設けなければならない。ただし，当該団地の近傍に市長が適当と認める規模のものがある場合にあっては，この限りでない。

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 空地に対する建築物等による終日日影面積は，冬至日において，原則として当該空地の総面積の10分の3以下としなければならない。

4 空地は，団地内の住戸からの視界を考慮して幼児および児童の安全が確保されるように設けなければならない。

5 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。

6 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。ただし，当該団地の近傍に市長が適当と認める規模のものがある場合にあっては，この限りでない。

(駐車施設)

第12条 団地には，住宅の形式，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，80パーセント以上としなければならない。

2 前項の駐車施設は，原則として，敷地内に設けるものとする。ただし，次の各号のすべてに該当する場合は，敷地外に設けることができる。

(1) 当該借上市営住宅の地上1階および2階の住戸数に相当する駐車台数が敷地内の駐車施設に確保される場合

(2) 当該借上市営住宅の敷地からおおむね100メートル以内の敷地に設けられる場合

(3) 敷地外に駐車施設を設けることについて，当該借上市営住宅の構造または敷地の状況により市長がやむを得ないと認める場合

3 駐車施設(前項ただし書の規定により敷地外に設けられる駐車施設を除く。以下事項から第7項までにおいて同じ。)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 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。

5 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。

6 建築物外に設ける駐車施設は，次の要件に適合するものでなければならない。

(1) 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な居住室の採光面に面して設けないこと。

(3) 駐車施設以外の部分(通常人の立ち入らない部分，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。

7 建築物内に設ける駐車施設は，次の要件に適合するものでなければならない。

(1) 前面道路に通ずる道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，耐火構造の遮音上有効な壁または床で区画されていること。

8 第2項ただし書の規定により敷地外に設けられる駐車施設は，次の要件に適合するものでなければならない。

(1) 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) 駐車施設以外の部分(通常人の立ち入らない部分，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。

(3) 駐車施設の位置，構造等は，騒音，排気ガス，眩光等により周囲の居住環境を著しく阻害することなく，かつ，歩行者等の安全が確保されるものであること。

(4) 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すること。

(5) 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こと。

(6) 建築物内に設けられた駐車施設にあっては，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または床で区画されていること。

### 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 住宅の構造および戸建形式は，耐火構造(鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造に限る。)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(併存住宅にあっては、借上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、55平方メートル以上80平方メートル以下とする。

(間取り)

第15条 住宅には、少なくとも就寝室、炊事室または炊事室兼食事室、玄関、水洗便所、浴室、脱衣所および洗面所を設けるとともに、洗濯およ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、ガスおよ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、使用上の利便および安全を図り、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 建築材料および建築部品(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 借上市営住宅は、災害時に、各住戸から出口を異にする2以上の経路(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、共用廊下その他の災害時の避難経路とされるもの(住戸内を除く。)の壁およ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 借上市営住宅においては、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、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号から第3号までに掲げるものと第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、かつ、防水および美観を考慮した構造およ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、断熱および防露を考慮した構造および仕上げのものとしなければならない。

3 外気に接する壁および開口部は、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、たわみおよびきしみの生じない構造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、地盤の沈下また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 最下階の床およ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。

(天井)

第22条 居住室には、原則として天井を張り、かつ、天井裏には、換気口また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23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 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しなければならない。

3 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、食器棚および冷蔵庫が、炊事室兼食事室にはこれらと併せて食卓およ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 炊事室または炊事室兼食事室(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 炊事室等の壁およ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、準不燃材料または難燃材料(政令第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、家具等の搬出入およ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。

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およ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。

(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また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また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およ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 各就寢室には、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



高さ (単位 センチ メートル)	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、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 エレベーターのかごは、奥行き内法寸法135センチメートル以上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39条 借上市営住宅等は、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、次の要件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およ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共用部分については、防雪および防風のための壁を設けること。

2 住宅の屋外に面する玄関または住棟の出入口には、必要に応じて、防雪または防風のための施設を設けなければならない。

3 暖房システムおよび換気システムについては、次の要件に適合しなければならない。

(1) 暖房システムは、FF式、電気蓄熱式その他これらと同等に室内空気汚染のおそれがない方式の個室暖房方式または集中暖房方式とすること。

(2) 個室暖房方式の場合の暖房機器は、主な居室および主な就寝室の2室以上に設置すること。

(3) 換気システムは、集中熱交換換気方式とし、台所の換気は、同時給排気型換気設備またはこれに類する設備としなければならない。

(併存住宅)

第40条 併存住宅においては、住宅以外の用途が当該借上市営住宅の入居者または周囲の居住者に風致上、安全上および衛生上または生活環境を維持する上で影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

2 併存住宅においては、住宅と住宅以外の用途の部分とは、配管等を共用しない構造としなければならない。

(その他)

(非常災害時の配慮)

第40条の2 借上市営住宅は、非常災害時において水の供給をできるよう1階に、公共配水管に直結している給水栓および排水設備(以下「給水栓等」という。)を整備しなければならない。

2 前項の給水栓等のほか、階数が6以上の建築物の場合は、公共配水管に直結給水し水を供給できる階数を限度として、中間階に給水栓等を整備するよう努めなければならない。

第41条 借上市営住宅等は、適正な団地管理および維持保全に支障がないよう、整備しなければならない。

附 則

この整備基準は、平成11年7月13日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成12年10月18日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成13年9月26日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成15年12月26日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成18年9月25日から施行する。