

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業費補助金の交付の対象となる住宅の建設は建築基準法（昭和25年法律第201号）その他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従い、行わなければならない。

第2章 特定優良賃貸住宅

第1節 地域および地区

(敷地の選択)

第2条 原則として、都市計画法第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でないこと。

2 原則として、都市計画施設の区域に抵触していないこと。ただし、住宅を都市計画施設の区域外で計画し、都市計画施設完了後においても、居住環境を維持できる場合はこの限りではない。

3 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第9条第1項及び第9条の2第1項に規定する指定地域（以下、航空機騒音指定地域と言う。）のうち第2種区域及び第3種区域内でないこと。

(敷地と前面道路の関係)

第3条 敷地は、団地外の一般の交通の用に供する道路（以下「前面道路」という。）に、原則として6m以上接していなければならない。

2 敷地が前面道路に2箇所以上接している場合、前項の距離は、その内の1箇所のものとする。

第2節 共同施設等

(団地内道路)

第4条 主要な団地内の道路（以下「団地内道路」という。）は、幅員6.5m以上の前面道路（団地の周辺の道路の状況によりやむを得ないときは、自動車の通行に支障がない4m以上の道路）に接続しなければならない。

2 団地内道路は、幅員6m（小区間で通行上支障がない場合は、4m）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。

(児童遊園等)

第5条 敷地の面積が0.3ha以上又は戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。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等がある場合においては、この限りではない。

(駐車場)

第 6 条 駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とし、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。

(附帯施設)

第 7 条 団地内には、1 住戸当たり 2 台以上の屋根を有する平面式の自転車置場を設置し、敷地面積の 3 % 以上の緑地を設けること。

2 住棟その他の建築物に附帯する通路には、高齢者用の通行の安全に配慮し、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 節 住棟及び住宅

(住棟の基準)

第 8 条 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に必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とし、原則として敷地境界線から 1 m 以下の距離に住棟等の部分があってはならない。

(建て方の型式)

第 9 条 住棟の建て方の型式は、長屋建て又は共同建てとする。

(共用廊下)

第 10 条 廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては 1 . 2 m 以上、中廊下型住棟にあつては 1 . 8 m 以上としなければならない。ただし、中廊下型住棟にあつては、建築物の床面積、共用廊下の長さ、使用状況等を考慮して、1 . 2 m 以上とすることができる。

(階 段)

第 11 条 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。

(単位 : c m)

区 分		階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法
共 用 階 段	階 段 室 型 住 棟 階 段	有効 1 0 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
	廊 下 型 住 棟 屋 内 階 段	有効 1 2 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
	廊 下 型 住 棟 屋 外 階 段	有効 9 0 以上	2 0 以下	2 4 以上
住 戸 内 階 段		有効 7 5 以上	2 2 以下	1 8 以上

- 2 地上階数が3以上の住宅を有する建築物の各階から避難階に通ずる直通階段は、住宅と住宅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、この限りでない。
- 3 階段には、高齢者等の通行の安全に配慮し、手すりを設けなければならない。

(エレベーター)

第12条 高層住宅(地上階数6以上のものをいう。)には、エレベーターを設けなければならない。また中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。)で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない。

(併存住宅)

第13条 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が住宅と併存する建築物にあっては、その用途が住宅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に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

(断熱及び結露防止)

第14条 住宅の屋根(小屋裏又は天井裏が外気に通じている屋根を除く。)又は屋根の直下の天井並びに外気に接する壁、天井及び床は、熱の遮断に有効な材料等により、室内の温度の保持に有効な構造としなければならない。

(防音設備)

第15条 住宅の居室の窓が次のいずれかに該当する場合は当該窓には二重窓等の防音設備を設けることとし、必要に応じて空調設備を設置すること。

- ア 航空機騒音指定区域のうち第1種区域内にあるもの。
- イ 新幹線鉄道騒音の環境基準に抵触するもの。
- ウ その他の鉄道及び道路等による騒音が著しい場合。

(間取り)

第16条 各戸に2室以上の居住室を設け、玄関、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室及び洗濯の空間を備えたものであること。

(便所)

第17条 便所には、手すりを設けなければならない。

(浴室)

第18条 浴室には入浴の補助となる位置に手すりを設けなければならない。

(収納設備)

第19条 押入等の収納設備の面積の合計は、住戸専用面積の6%以上を確保すること。

(床)

第20条 住戸の床は、段差のない構造のものとしなければならない。

2 玄関には、高齢者等の利用上の安全に配慮し、廊下等への昇降の補助となる位置に手すりを設けるか、または、取付用の下地補強を設けなければならない。

(天井)

第21条 居室の天井の高さは、2.3m以上としなければならない。

(バルコニー)

第22条 原則として有効幅員が90cm以上のバルコニーを設けること。

(標示板)

第23条 管理期間中であっては、一般の通行人及び入居者が周知できる位置に大阪府特定優良賃貸住宅である旨を明記した標示板を設置すること。

第4節 防犯への配慮

(防犯への配慮)

第24条 賃貸住宅の整備にあたっては、「大阪府防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を踏まえ、防犯性の向上に配慮しなければならない。

(エレベーター)

第25条 賃貸住宅の利用に供するエレベーター(ホームエレベーターを除く。)は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹聴する装置が設置されていること
- 二 エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されていること

(自転車置場等)

第26条 自転車置場及びオートバイ置場は、チェーン用バーラックの設置等自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置を講じたものとする。

(住戸の玄関扉)

第27条 住戸の玄関扉の構造は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、デッドボルト(かんぬき)が外部から見えない構造であること
- 二 錠は、ピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造であること
- 三 主錠の他に、補助錠を設置すること
- 四 外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置すること
- 五 錠の機能を補完するドアチェーン等を設置すること

(インターホン)

第28条 住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置すること。

(住戸の窓)

第29条 共用廊下に面する住戸の窓(侵入の恐れのない小窓を除く。以下同じ。)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニーに面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成14年4月1日から適用する。

(経過措置)

この基準の施行の日の前日以前に法第3条の規定により認定を受けた供給計画に基づき、建設及び管理される賃貸住宅にあつては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日等)

1 この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の前日に、法第3条の規定による認定を受けた供給計画に基づき建設される賃貸住宅への基準の適用は、なお従前の例による。