

岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備等基準を次のように定める。

平成24年4月1日

岡山市長 高 谷 茂 男

岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備等基準

(趣旨)

第1条 この要綱は、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱に規定する岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備に関し、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱第4条の規定により供給計画の認定を受けようとする高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備等（建設又は改良をいう。以下同じ。）については、次に定めるもののほか、この要綱の定めるところに従い、行われなければならない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）その他の建築関係法令
- (2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- (3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「省令」という。）
- (4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第62条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）
- (5) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号住宅局長通知）
- (6) 岡山県高齢者居住安定確保計画

(定義)

第3条 この要綱において、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附帯する部分をいう。

- (2) 団地 集団的な住宅が建設される一団の土地をいう。
- (3) 耐火構造の住宅 省令第1条第1号に規定するものをいう。
- (4) 準耐火構造の住宅 省令第1条第2号に規定するものをいう。
- (5) 共同建て 2戸以上の住宅が廊下、階段、ホール等を共用する戸建型式をいう。
- (6) 長屋建て 2戸以上の住宅又はそれぞれ独立した玄関を持つ戸建型式をいう。
- (7) 併存住宅 一つの建築物において、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住宅をいう。
- (8) 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。
- (9) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (10) 団地内道路 団地内に設ける前号以外の道路をいう。

(集団的建設)

第4条 高齢者向け地域優良賃貸住宅及びその附帯施設は、原則として団地に集約しなければならない。

(宅地の造成等)

第5条 高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備等に当たり、宅地の造成を行う必要がある場合においては、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。

2 宅地の境界は、主要な箇所にコンクリートその他耐久性のある材料で作られた界標を設ける等適当な方法により明確にしなければならない。

(団地内の緑化)

第6条 団地内には、植栽、芝生、花壇等を設け、良好な居住環境の維持増進に努めなければならない。

(駐車場)

第7条 団地内には、入居者又は外来者の利便を考慮して、3戸につき1台分以上の駐車場を設置するものとする。ただし、中心市街地等交通の利便性が高い団地で、入居者又は外来者の駐車場利用見込みが少ない場合は、この限りではない。

2 団地内の空地に設ける駐車場は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

(1) 歩行者の通行する部分と車両の通行する部分とができるだけ交差しないよう配慮されていること。

(2) 駐車場と駐車場以外の部分（接続道路，通路等を除く。）とが，フェンス，植栽帯等で分離されていること。

3 建物内に設ける駐車施設は，次の各号のいずれにも適合するものでなければならない。

(1) 前面道路に通ずる団地内道路は，歩行者の通行する部分と車両の通行する部分とができるだけ交差しないよう配慮されていること。

(2) 住宅と駐車施設以外の部分とが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。

(一般基準)

第8条 住宅の戸数，規模，階数及び構造並びに利便施設の種類，規模，構造及び設備は，団地の規模，立地，周辺の状況，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。

(日照)

第9条 住宅の主たる居住室の開口部は，原則として，冬至日において4時間以上の日照を確保しなければならない。ただし，土地の高度利用を図るためやむを得ない場合において，住棟内又はその至近の場所に設ける共用施設等において相当時間日照を受けることができるときは，この限りではない。

(構造及び建て方)

第10条 住宅の構造及び建て方は，次の表の地上階数の区分に応じ，それぞれ同表に掲げるところによらなければならない。

区 分	構 造	建て方
地上階数2階以下	準耐火構造	原則として 共同建て又は長屋建て
地上階数3階	又は耐火構造	共同建て
地上階数4階以上	耐火構造	

(間取り及び附帯設備)

第11条 住宅には，脱衣又は洗濯のための適切な空間を確保しなければならない。

2 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。

3 住宅には、炊事、給水、排水、電気、物干し等の設備を設けるほか、必要に応じ、ガス等の設備を設けるものとする。

(建築材料等の品質)

第12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及び機器の品質・性能基準に適合する建築部品その他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13条 地上階数3階以上の住宅は、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、原則として袋小路状の部分を有しないものとしなければならない。

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、不燃材料を用いるよう努めなければならない。

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、団地内道路、広場、空地その他の場所に連絡するものでなければならない。

(区画)

第14条 併存住宅の場合において、住宅(附帯する集会室、管理事務所、機械室等を含む。)と店舗、事務所その他住宅以外の用途に供する部分との間は、耐火構造の床又は界壁で区画しなければならない。

(壁)

第15条 外壁は、堅固で、かつ防水及び美観を考慮した構造・仕上げとしなければならない。

2 居住室、押入れ等で外気に接する壁は、結露防止を考慮した構造としなければならない。

(玄関)

第16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 玄関ドアには、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。

(浴室)

第17条 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。

2 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及び天井で、室内に面する部分の仕上げは、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。

(バルコニー)

第18条 第14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。

(階段及び廊下)

第19条 共用階段の階段室及び共用廊下には、採光及び換気のため有効な窓その他開口部を設けなければならない。ただし、土地の高度利用を図るためやむを得ない場合において、非常用照明設備等及び換気扇を設ける場合は、この限りではない。

(併存住宅)

第20条 併存住宅の場合において、住宅（住宅に附帯する施設等を含む。）と住宅以外の用途に供する部分とは、電気、水道、ガス等の設備をそれぞれ別系統とし、パイプスペース等も共用しないよう努めなければならない。

2 併存住宅は、入居者及び周辺居住者に風致上、安全性、衛生上又は生活環境面において、悪影響を及ぼすおそれがないものでなければならない。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月20日から施行する。