

建設基準

大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱及び同要領より抜粋

第1章 総則

●関係法令等の遵守

第1 本基準に基づく住宅の建設及びこれと一体的に行われる敷地の整備は、建築基準法及びその他関係法令並びに各条例等に定めるもののほか、この基準に定めるところに従い行われなければならない。また、計画区域内で実施又は実施が予定されている公的事業との整合性を保つこと。

●定義

第2 この基準における用語の意義は、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度補助金交付要綱」に定める用語の意義と同一とする。

●良好な住環境の確保等

第3 計画に際しては、周辺の環境を十分に配慮して住環境の向上に資する計画内容とすること。

2 大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要綱第3条第2項の認定を受けた防災コミュニティ道路の沿道において建替を行う場合は、同要綱第2条第15号に規定する壁面後退を行うとともに、大阪市主要生活道路不燃化促進整備事業建設費補助制度補助金交付要領第3条に定める整備基準を満たすこと。

3 大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号に規定する狭あい道路の沿道において建替を行う場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付実施要領第4条に定める整備の仕様を満たすこと。また、当該狭あい道路が大阪市狭あい道路拡幅促進整備要綱第2条第1号のイに規定する2項道路である場合は、大阪市狭あい道路拡幅促進整備補助金交付要綱第6条に定める道路中心線の設置を行うこと。

4 建替後の住宅が分譲住宅である場合は、大阪市防災力強化マンション認定制度要綱に基づく防災力強化マンションの認定を受けるよう努めること。

第2章 住宅の計画

●共通事項

第4 主な屋外の歩行空間、共用階段及び共用廊下の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮すること。

2 主な屋外の歩行空間の階段及び傾斜路、共用階段の傾斜部分並びに共用廊下の少なくとも片側に連続した手すりを設置すること。ただし、勾配が20分の1以下又は高低差が16cm以下かつ勾配が12分の1以下の傾斜路については、この限りではない。

3 共用階段及び共用廊下には、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

4 集合住宅の設計にあたっては、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に基づき、防犯性の高い設計を行うことが望ましい。

●建物構造及び壁面後退

第5 建物の構造が、耐火建築物または準耐火建築物であること。

2 容積率が基準容積率の2分の1以上であること。

3 建物及びガレージの壁面（バルコニー等を含み、駐車場にあっては区域線をいう。）は建築基準法上の道路境界線から1m（アクションエリア、優先地区、重点整備エリア及び老朽住宅密集市街地整備事業区域内は0.5m）以上後退すること。

後退部にあっては、緑地等を設ける際、緊急時に車両が通行できるように努めること。また、塀（隣地境界線に沿って設けるものを除く）、ネットフェンス又は駐車スペースを設置してはならない。

●住棟へのアプローチ等

第6 敷地内の通路等は次の各号に定めるところによる。

(1) 主な歩行空間の幅員は0.9m以上とし、車椅子のすれ違いが可能な部分的に広いところを設けるとともに高低差が生じる場合にはできる限り傾斜路を設けること。

(2) 主な屋外に設置する階段は、T(踏面。以下同じ)≥24cm、55cm ≤T+2R(蹴上げ。以下同じ) ≤65cmとすること。

●共用階段

第7 共用階段は、次の各号に定めるところによる。

(1) 屋内階段の有効幅員(手すりの幅は10cmを限度として、ないものとみなして算定する。以下同じ)は1.2m以上とし、屋外階段については0.9m以上とすること。ただし、常時使用しない軽微な階段は除く。

(2) 主な階段の勾配はT≥24cm、55cm ≤T+2R ≤65cmとすること。

(3) 構造は最上段の通路への食い込みや最下段の通路への突出がないものとする。

(4) 蹴込板を設置するとともに、蹴込寸法を3cm以下とすること。

(5) 複数の照明を設置するなど、路面に影が生じないようにすること。

●共用廊下

第8 共用廊下には段差を設けてはならず、また、やむを得ず高低差が生じる場合は、勾配12分の1(高低差が10cm未満の場合は、勾配8分の1)以下の傾斜路を設けること。

●各住戸の玄関の出入口

第9 各住戸の玄関の出入口においては、沓摺と玄関外側との差は2cm以下、沓摺と玄関土間との差は5mm以下とすること。

●エレベーター

第10 エレベーターは、次の各号に定めるところによる。

(1) エレベーターホールへのアクセスに高低差が生じる場合は、有効幅員1.2m以上の傾斜路を設置すること。

(2) エレベーターホールへのアクセスのための階段及び傾斜路には、少なくとも片側に連続した手すりを設置すること。ただし、勾配が20分の1以下又は高低差が16cm以下かつ勾配が12分の1以下の傾斜路については、この限りではない。

(3) エレベーターホールには、車椅子が回転できるスペース(1.5m角以上)があること。

(4) エレベーター開口幅は、0.8m以上であること。

(5) 車椅子の利用者が操作できる高さに、乗り場ボタン及びエレベーターのかご内の操作パネルを設置していること。

(6) エレベーターには、非常時において押しボタン、インターホン等によりかごの内部から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されたものとする。また、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓又は防犯モニタ等が設置されたものとする。

●制度適用の表示

第11 当該住宅の建設工事中の表示については、A3版(縦29.7cm×横42.0cm)以上とし、「大阪市民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポーティング21)」を適用している旨を明記のうえ表示すること。また、建替後の住宅に設置する標示板については、縦17cm×横35cm程度の石又は金属製(SUS304)とし、「大阪市 タテカエ・サポーティング21 助成制度適用住宅」を3段書きで掘り込み又はエッチングで行ったものを一般の通行人および賃借人に周知できる位置に表示すること。

●住戸の規模

第12 住戸の規模は次の各号に定めるところによる。

(1) 各戸の住宅専用床面積(バルコニー、アルコーブ、共用部分からの点検が可能なメーターボックス等を除く。以下同じ)が50㎡以上(アクションエリア、優先地区及び重点整備エリア内は35㎡以上)120㎡以下で、かつ、2以上の居住室(内1以上の寝室)を有する(重点整備エリアでは1以上の居住室を有する)ものであること。なお、小規模住戸を設置する場合の住宅専用床面積については、25㎡以上かつ1以上の寝室を有するものであること。

(2) 小規模住戸の戸数は補助対象住戸数の30%以下であること。ただし、一般エリア以外または都心居住容積ボーナス制度の適用区域においては補助対象住戸数の50%以下とする。なお、一般エリア以外において、従前の住宅専用床面積が35㎡未満の住戸数が補助対象住戸数の50%を超える場合は、従前の住宅専用床面積が35㎡未満の住戸数を限度とする。

第3章 住戸の計画

●住戸内各所の所要要件

第13 住戸内各所の所要要件は次の各号に定める要件を満たすこと。ただし、アクションエリア・優先地区・重点整備エリアで建替えを行う場合は、要件を満たすよう努めること。

(1) 住戸内のバリアフリー

主たる寝室、便所、洗面所、脱衣室、浴室及び居間・食事室は同一階に設置し、床(浴室の出入口を除く。)は段差のない構造(段差の許容範囲は0~+5mmまでとする。以下同じ。)とすること。

(2) 玄関

ア. 上がり框の段差が、11cm以下であること。ただし、段差が11cmを超える場合は、踏み台を設置し、又は設置できるスペースを設けること。この場合において、土間と踏み台の段差及び踏み台と上がり框の段差は、それぞれ11cm以下とすること。

イ. 靴等の着脱等のために上がり框部に手すりを設置できるようにしていること。

(3) 便所

ア. 便所の出入口の建具は、外開き戸等とし、緊急時の救助に支障のない構造であること。

イ. 手すりが設置できるようにしていること。

ウ. 建具の鍵は、外から開錠が可能とすること。

エ. 壁には暖房等に用いるための電気コンセントを設けること。

(4) 浴室

ア. 浴室の出入口は、2cm以下の単純段差であること。ただし、やむを得ない場合は、手すりを設置するとともに、浴室内外の高低差は12cm以下で、かつ、またぎ高さ18cm以下とすること。

イ. 浴室の出入口の建具は、緊急時に外から救助に入ることが可能な構造とすること。

ウ. 浴槽の出入用の手すりを設置すること。

エ. 浴槽の縁の高さは30cmから50cmであること。

(5) 廊下

ア. 廊下は段差のない構造とすること。

イ. 廊下等の壁の片側に手すりの設置ができるようにしていること。

ウ. (1)に規定する部屋との間には段差のない構造とすること。

(6) 階段

ア. 住戸内の階段は $T \geq 19.5\text{cm}$ 、 $R / T \leq 22 / 21$ 、 $55\text{cm} \leq T + 2R \leq 65\text{cm}$ とする。

イ. 階段の床の仕上げは、滑りにくい材質とすること。

ウ. 手すりを設置すること。

(7) バルコニー

バルコニー、テラス等への出入口の段差(接地階の住戸を除く。)は、18cm以下の単純段差又はまたぎ高さとすること。ただし、やむを得ない場合は、段差が18cm以下となるよう踏み台を設けること。

(8) 通路等の幅員

ア. 通路の有効幅員は78cm(柱の箇所にあつては75cm)以上とすること。

イ. 出入口の有効幅員は75cm(浴室及び便所については60cm)以上とすること。

(9) 手すり

ア. 手すりは、使用しやすい形状及び材質であり、適切な位置に設置されていること。

イ. 手すりの設置高さは、床仕上面(階段の場合は踏面の先端)から70cmから90cmを標準としていること。

(10) 床の仕上げ

床は、滑りにくい床材を使用していること。

(11) 建具

玄関を含め住戸内の開き戸の取っ手はレバー式等(プッシュプル式可)とすること。

(12) 設備

ア. 給水、給湯設備の水栓金具は、レバー式等操作しやすい形状のものとともに湯温調節が安全に行えるものとする。

イ. 住戸内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置しており、十分な照度を確保していること。

ウ. 各設備の設置にあつては、高齢者等にやさしい仕様及び設備の採用に努めること。

第4章 緑化計画

●緑地及び空地の整備

第14 景観に配慮するため、接道部の周辺に敷地面積の5%以上(一定のまとまりのある空地(緑地3%以上を含む))を設けること。また、協調建替にあつては、連続性や一体性の確保に努めること。なお、接道部の周辺の緑地については、道路から視認できる範囲とすること。

2 道路沿いの屋外床面の仕上げについては、タイル等により美装化すること。

3 「大阪市みどりのまちづくり条例」及び「建築物に付随する緑化等に関する指導要綱」を遵守するとともに、接道部の周辺及び補助対象となる緑地については、樹木又は地被植物(リュウノヒゲ、アイビー、ササ類、シダ類、芝等)を適宜植えること。

4 協調建替で敷地面積の合計が300㎡以上の場合、道路、広場、屋外駐車場等の有効空地が原則として各敷地面積の10%以上確保されること。

5 「建築物に付随する緑化等に関する指導要綱」を遵守するとともに、接道部の周辺及び補助対象となる緑地については、樹木又は地被植物(リュウノヒゲ、アイビー、ササ類、シダ類、芝等)を適宜植えること。

6 協調建替で敷地面積の合計が300㎡以上の場合、道路、広場、屋外駐車場等の有効空地が原則として各敷地面積の10%以上確保されること。

第5章 付属施設計画

●駐車施設等

第15 敷地内に、補助対象住戸数の25%以上に相当する台数の自動車駐車施設を設けることとし(重点整備エリアでは、設置台数の規定は適用除外)、やむを得ず敷地内に設置できない場合は、敷地外へ設ける等の対策を行うことができる。この場合において、駐車施設は補助事業を行う敷地から350m以内に確保するものとする。なお、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」及び「大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱」に定める規定を遵守すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

2 自動車駐車施設の駐車区画については、1台につき幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とし、自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.5m以上、奥行き2.0m以上とし、原動機付自転車駐車場の駐車区画については、1台につき幅0.8m以上、奥行き2.0m以上とし、区画線等により明示すること。ただし、自転車駐車場の駐車区画について、ラック等、特殊な装置を用いる場合は、幅の縮小を可能とする。

●集会所等の設置

第16 建替後の分譲住宅(住宅専用床面積35㎡以下の住戸を除く)の補助対象住戸数が70戸以上である場合においては、延床面積35㎡以上の集会所その他居住者等の共同の利便のための施設を設置すること。

また、補助対象住戸数の100%以上(住宅専用床面積35㎡以下の住戸については、補助対象住戸数の70%以上)に相当する台数の自転車駐車場(必要台数の5%以上の原動機付自転車駐車場を含む。)を設けるとともにバイク駐車施設を適宜設けること。

4 戸建住宅への建替建設費の補助における建設基準

P.5~6の建設基準のうち、以下のすべての基準を満たすこと。

●第1章第1~2及び第3の1~3並びに第2章第5の1及び第11の全て(部分)

※ただし、第2章第11は「表示すること」を「表示するよう努めること」と読み替える

●第2章第5の3または第4章第14のいずれか(部分)

●第2章第12のうち、 部分のみ

(注)災害時避難経路を整備する場合は、別途定める基準を満たすこと。