

大阪市住宅市街地総合整備事業(大阪市住宅供給公社)建設基準

制定 平成 16 年 4 月 1 日
最近改定 平成 17 年 10 月 1 日

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 大阪市住宅市街地総合整備事業補助要綱(以下「補助要綱」という。)第 2 条第 3 号及び別表第 1(1)チの別に定める建設基準を定めることにより、大阪市住宅供給公社(以下「公社」という。)が行う市街地住宅等整備において、一定の要件を満たす良質な共同住宅等の建設を促進することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この建設基準において次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1)「耐火構造」とは、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 7 号に規定するものをいう。

(2)「道路」とは、基準法第 42 条に規定する道路をいう。

(3)「居住室」とは、寝室、食事室、居間等をいう。

(4)「地区面積」とは、敷地の面積に当該敷地に接する道路の中心線以内の面積を合計したものをいう。

2 前項に定めるもののほか、この基準における用語の定義は、補助要綱に定める用語の定義と同一とする。

(良好な居住環境の確保)

第 3 条 当該事業を施行する公社は、安全、衛生及び美観等を考慮し、かつ、建設する住宅が入居者等にとって便利で快適なものとなるようしなければならない。

2 建設にあたっては、「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」(平成 5 年 4 月 19 日制定)に準拠した設計とすること。

3 建設計画敷地には、児童遊園、集会所その他入居者の公用の利便のための施設を設置するよう努めなければならない。

4 住宅に併存しようとする施設は、良好な居住環境を阻害するものでないこと。

第 2 章 敷地基準

(敷地の位置)

第 4 条 敷地が原則として次の各号に掲げる地域、地区及び区域(以下「地域等」という。)の中にはないこと。ただし、市長が、当該各号に掲げる地域等の目的の妨げになるおそれがなく、かつ、申請建築物の住環境が著しく悪化するおそれがないと認める場合においては、この限りでない。

- (1)都市計画法第8条第1項に規定する工業地域、工業専用地域及び臨港地区
- (2)都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域
- (3)土地区画整理法第2条第4項に規定する土地区画整理事業の施行地区
- (4)都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の施行区域。
- (5)住宅地区改良法に規定する改良地区(敷地の規模・整備等)

(敷地の規模、整備等)

第5条 敷地は、良質な共同住宅等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。

2 敷地の規模は、次の各号に掲げる規模以上であること。

(1)都心共同住宅供給事業に係る事業にあっては、地区面積500平方メートル以上かつ敷地面積300平方メートル以上であること。

(2)整備計画に適合する事業にあっては、敷地面積300平方メートル以上であること。

3 敷地の形状は、原則として著しく不整形でないこと。

4 敷地は、原則として6メートル以上の道路に4メートル以上接道していること。

5 原則として、建物から出入りのある道路沿いには幅員2.5メートル以上の歩道を確保するとともに、隣接地との連続性等を考慮し、塀等の障害物は設置しないこと。敷地内歩道の形状については、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取り扱い要領実施基準」に準拠し、建設局の指導を受けること。

6 隣接地が公園や公開空地等の空地である場合は、その空地と連続するようにオープンスペースを計画すること。

7 壁面(バルコニー等を含む)の位置については、原則として道路境界線及び敷地境界線より2メートル以上後退すること。

8 歩行者と自転車の通路部分は、車道と分離するなど安全性の確保に努めること。

9 道路に2面以上接する場合、できるだけ道路から他の道路まで有効に通り抜ける敷地内通路を確保すること。

10 屋外の通路、階段及び玄関等について、段差がある場合は傾斜路(以下「スロープ」という。)等を併設すること。

(緑地の整備等)

第6条 景観に配慮した敷地の緑化に努めるとともに、次の各号に掲げる基準に適合すること。

(1)緑地率

ア)緑地面積は、敷地面積の10%以上確保すること。

イ)優良住宅供給タイプの緑地面積は、敷地面積に次の表に示す割合(緑地率という)を乗じた面積以上を確保すること。

割合表

基準建ぺい率	緑地率
--------	-----

住居系	60%	18%
	70%, 80%	15%
商業系	80%	15%
	90%	13%
	100%	10%

(2) 敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合

ア) 敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合は、1から基準建ぺい率を減じた数値に10分の2を加えた数値以上の空地を確保すること。

イ) 優良住宅供給タイプについては、緑地、広場、歩道、児童遊園等によるオープンスペースは、敷地面積に下記の表に示す割合(以下「緑地、広場等率」という)を乗じた面積以上を確保すること。ただし、駐車場、駐輪場等の面積は除くものとする。

割合表

基準建ぺい率		緑地、広場等率
住居系	60%	35%
	70%, 80%	30%
商業系	80%	30%
	90%	25%
	100%	20%

(3) 共通事項

ア) 緑地については、接道部分を中心に計画するほか、駐車場周りには植栽帯を設けること。緑地の有効幅員は、1.0メートル以上確保することとする。バルコニー・庇等の下部の緑地は原則として認めない。

イ) 緑地面積 1 平方メートル当たり、0.05 本以上の高木(高さ 3 メートル以上)と 4 株以上の低木(高さ 0.3 メートル以上)を植樹すること。ただし、高木 1 本を中木(高さ 1.5 メートル以上)3 本に、高さ 5 メートル以上の高木を高木(高さ 3 メートル以上)2 本に、それぞれ代えることができる。

ウ) 散水栓を適宜設けること。

(児童遊園の設置)

第 7 条 児童遊園は、その規模に応じて適正な遊具、ベンチ、広場、花壇等を設置すること。

(デザイン等)

第 8 条 住棟や付属施設等のデザイン等は、次に掲げる各号の要件に十分配慮したものであること。

(1)建築物の外観は、周辺の景観に調和するとともに、良好な住環境、良質な街なみ景観を創出するにふさわしいものであること。

(2)付属する施設(集会場、駐車場、駐輪場、ごみ収集施設など)については、良好な住宅、住環境の創出に役立つものとなるよう、その外観デザインや配置についても、居住者や利用者の動線及び周辺環境に配慮した設計となるようにすること。

(3)外観・デザイン等について以下のような点に配慮すること。

ア デザイン、配置計画、住棟計画等が優れ、魅力ある住宅や住環境となる計画であること。

イ 新しい技術の開発や斬新なアイデアの導入等により、快適な住空間が形成されること。

ウ 市民の多様なニーズや地区の特性に対応した良質な住宅であること。

エ ひとにやさしい住まいづくりの観点から、適切に配慮したものであること。

オ 特に住宅部分のバルコニーの外観やデザインに十分配慮したものであること。

カ 住棟名のサインや付属施設にかかる看板、広告等を設置する場合、景観に配慮したことであること。

(4)公社は、大阪市に対して、建築施設の設計やデザイン等の考え方について「周辺の景観との調和」「デザイン方針」、「基本計画」、「色彩計画」等についての提案の資料を作成し、事業計画書または開発事業計画書を提出するまでに説明すること。

(構造及び階数)

第 9 条 建築物は、地階を除く階数が 3 以上の耐火建築物であること。ただし、特定地域内で施行されるものにあっては、地階を除く階数が 4 以上の耐火建築物であること。

(アプローチ等)

第 10 条 敷地内の通路等は、次の各号に定めるところによる。

(1)住宅以外の用途の部分を含む場合は、住宅部分とそれ以外の用途部分の敷地内の動線を分離するとともに居住環境上支障がないように計画すること。また、歩行者及び自転車の通路部分は車道と分離すること。

(2)屋外歩行空間は、幅員 1.2 メートル以上とし、部分的に幅の広い所を設けるとともに、階段等の高低差が生じる場合には、スロープを併設すること。

(3)住棟出入口、階段、スロープ及び共用廊下等の床の仕上げは、滑り、転倒等に対し安全性に配慮したものとすること。

(共用階段)

第 11 条 共用階段は、次の各号に定めるところによる。

(1)有効幅員は屋内・屋外階段共に 1.2 メートル以上とすること。ただし、常時利用しない軽微な階段は除く。

- (2) 住宅以外の他の施設と併存している場合、この階段を他の施設部分と兼用してはならない。ただし、安全上及び使用上支障のない場合は、この限りでない。
- (3) 避難階又は地上に通ずる直通階段にあっては、回り階段としないこと。
- (4) 段鼻は色調、明度、仕上げ等について、踏面及び蹴上げと区別することができるものとすること。

(共用廊下)

第 12 条 片廊下型の場合の有効幅員は平均 1.2 メートル以上とし、車椅子の転回スペースを考慮するなど、「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」(平成 5 年 4 月 19 日制定)が定める基準をみたすこと。

また、玄関扉開放時の廊下への突出寸法は 30 センチメートルまでとする。

- 2 廊下には原則として段差を設けてはならない。やむを得ない場合は、勾配 1/12 以下のスロープを設けること。

(エレベーター)

第 13 条 地上階数が 5 以上のものには、エレベーターを設けること。また、地上階数 4 以下のものについてもエレベーターを設けるよう努めること。

- 2 住棟の出入口から 1 階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、できる限り階段と前条に準拠したスロープを併設するとともに、傾斜路の有効幅員は、1.2 メートル以上とすること。

3 エレベーターホールの奥行きは、1.5 メートル以上確保すること。

4 エレベーターの昇降路は、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を保つ等、遮音及び防振に配慮して設けること。

5 エレベーターのかご内には、防犯カメラを設置すること。

(落下防止)

第 14 条 廊下及び階段など転落の危険がある箇所には、堅固な手摺り壁及びその他の危険防止設備を設けなければならない。

2 手摺り壁の高さは、日常利用する屋上にあっては 1.8 メートル以上とし、それ以外は 1.1 メートル以上とすること。また、周囲に足掛かりとなるものを設けないこと。

3 バルコニーや廊下などの直下にあっては、落下事故防止のため植え込み等を設けるものとし、通路、出入口等がある場合は、庇を設けるなど危険防止の措置をとること。

第 4 章 付属施設計画

(集会所等の設置)

第 15 条 集会所の面積は、住宅の戸数が 50 戸以上のものについては 1 戸当り 0.5 平方メートル以上確保すること。ただし、150 戸以上のものについては 100 平方メートル以上を標準とする。

- 2 必要に応じて物置、ごみ収集施設、その他入居者の共同の利便のため及び安全性確保のための施設を設けること。
- 3 管理事務所の位置及び規模は、住棟の規模や外来者の利便等を考慮して適切なものとすること。

(防災用耐震性貯水槽の設置)

- 第 16 条 一敷地に一ヵ所、非常時の消防水利や生活用水に活用するため、常時満水とした貯水槽を、住宅戸数に対し、次の表に示す割合を確保すること。
- 2 貯水槽の構造及び設置位置等については、消防局の指導を受けるとともに、貯水槽は「指定水利」として位置付けるものとすること。
 - 3 貯水槽は、建築物と切り離し、屋外に設けること。

割合表

住宅戸数	貯水槽(立方メートル)
50 戸未満	40 以上
50 戸～100 戸未満	60 以上
100 戸以上の場合は 50 戸までごとに 10 を加えるものとする。	
250 戸以上	100 以上

(駐車・駐輪施設等)

- 第 17 条 敷地内に、原則として、供給する住宅戸数の 60 パーセント以上に相当する台数に施設部分の用途規模に応じた適切な台数を加えた台数の自動車が有効に駐車できる駐車施設を設けること。ただし、高齢者向けの優良な賃貸住宅が、全戸数の 40 パーセント以上に相当する場合は、住宅戸数の 50 パーセント以上と読み替えてよい。(なお、建替団地においては、従前居住者の車の所有台数に応じて、当初の駐車台数を緩和することができる。)また、その他の技術基準は大阪市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等に適合すること。

- 2 自転車置場は上屋付きとし、敷地内に、供給する住宅戸数の 200 パーセント以上に相当する台数に施設部分の用途・規模に応じた適切な台数を加えた台数の自転車が駐輪できる施設を設けること。ただし、単身者向け住宅用の駐輪台数については、供給戸数の 100 パーセント以上と読み替えてよい。
- 3 バイク置場は上屋付きとし、敷地内に、供給する住宅戸数の概ね 20 パーセント以上に相当する台数に施設部分の用途規模に応じた適切な台数を加えた台数のバイクが駐輪できる施設を設けること。(なお、建替団地については、従前居住者のバイクの所有台数に応じて、当初の台数を緩和することができる。)

(住宅の規模等)

第 18 条 優良住宅供給タイプの住宅の規模等は、次の各号に定めるところによる。

(1)賃貸住宅にあっては、住戸専用面積が 55 平方メートル(特定地域内は 50 平方メートル)以上 125 平方メートル以下とし、かつ、平均住戸専用面積は 65 平方メートル(特定地域内は 60 平方メートル)以上であること。ただし、従前居住者用住宅として供給される住宅については、住戸専用面積が 40 平方メートル以上で入居者の実情に合わせた規模とすることができる。

(2)分譲住宅にあっては、住戸専用面積が 55 平方メートル(特定地域内は 50 平方メートル)以上 125 平方メートル以下とし、かつ、平均住戸専用面積は 75 平方メートル(特定地域内は 70 平方メートル)以上であること。

(3)単身者向け住宅にあっては、住戸専用面積が 25 平方メートル以上 50 平方メートル未満とし、その戸数は供給する全住宅戸数の 50 パーセント未満とする。

(4)住戸専用面積には、バルコニーやアルコープ、廊下側から使用するメーターボックスなどの面積は含まないものとする。

(5)住戸タイプについては、できるだけ多様化に努めなければならない。

(6)住戸のバルコニーの有効奥行き寸法は戸当り平均 1.2 メートル以上確保すること。

ただし、最小の有効奥行き寸法は 0.9 メートル以上とする。(柱型の部分は除く。)

2 優良住宅供給タイプ以外の住宅の規模等は、次の各号に定めるところによる。

(1)賃貸住宅にあっては、住戸専用面積が 55 平方メートル(特定地域内は 50 平方メートル)以上 125 平方メートル以下とし、かつ、平均住戸専用面積は 65 平方メートル(特定地域内は 60 平方メートル)以上であること。

(2)分譲住宅にあっては、住戸専用面積が 55 平方メートル(特定地域内は 50 平方メートル)以上 125 平方メートル以下とし、かつ、平均住戸専用面積は 75 平方メートル(特定地域内は 70 平方メートル)以上であること。

(3)前項第 3 号から 6 号に掲げる要件に適合すること。

(住宅の間口)

第 19 条 住宅の間口は、次に掲げる表の基準を標準とする。ただし、住宅の各タイプの住戸内計画については、住戸規模ごとにプランの考え方等を提案し、協議の上決めること。

基準表

住戸専用面積	間口
75 平方メートル以上	6.5 メートル以上
70 平方メートル以上 75 平方メートル未満	6.0 メートル以上
60 平方メートル以上 70 平方メートル未満	5.5 メートル以上
55 平方メートル以上 60 平方メートル未満	5.0 メートル以上
50 平方メートル以上 55 平方メートル未満	4.5 メートル以上

50 平方メートル未満

4.0 メートル以上

(住宅の設置)

第 20 条 都心共同住宅供給事業に係る事業の住宅の戸数は、次の各号に定めるところによる。

(1) 市街地環境形成タイプ

住宅の用に供する部分が建築物の延べ面積の 2 分の 1(特定地域内は 4 分の 1)以上かつ優良住宅 10 戸以上(特定地域内はこの限りでない)。

(2) 住宅複合利用タイプ

住宅の用に供する部分が建築物の延べ面積の 4 分の 1 以上かつ優良住宅 15 戸以上あり、住宅以外の施設の用に供する部分が建築物の延べ面積の 4 分の 1 以上。ただし、都市計画法第 8 条第 1 項に掲げる中高層階住居専用地区内又は特定地域内においては、住宅の用に供する部分が建築物の 4 分の 1 以上又は優良住宅 10 戸以上あり、かつ、住宅以外の施設に供する部分が建築物の延べ面積の 4 分の 1 以上。

(3) 優良住宅供給タイプ

優良住宅が 30 戸(特定地域内は 10 戸)以上、かつ、住宅以外の施設の用に供する部分が、建築物の延べ面積の 4 分の 1 未満。

2 整備計画に適合する事業の住宅の戸数は優良住宅が 10 戸以上。

(間取り等)

第 21 条 住戸の間取り等は、次の各号に定めるところによる。

(1) 居住室を 2 以上有すること。ただし、単身者向け住宅にあっては、就寝室を 1 以上有すること。

(2) 居住者が通常歩行する部分の敷居や居住室間等の床の段差は 3 ミリメートル以下とする。また、住戸内の床の仕上げは、滑り・転倒等に対し安全性に配慮したものとするこ。

(3) 各住戸には、台所、食事室、収納施設、水洗便所、浴室、脱衣室及び洗濯機置場を備えること。なお、便所、洗面所及び浴室はそれぞれ独立していること。

(4) 各住戸には、専用のバルコニーを設けること。

(5) 寝室には、原則として一室一箇所の収納施設を設けることとし、寝室の大きさは、次によるものとする。

ア 賃貸住宅

寝室のうち一室の面積は 9.7 平方メートル以上、その他の室の面積は 7.2 平方メートル以上とすること。

イ 分譲住宅

寝室のうち一室の面積は 12 平方メートル以上(やむを得ない場合は、10 平方メートル以上)とし、その他の室の面積は、7.2 平方メートル以上とすること。

(6) 居間・食事室(LD・LDK)の面積は、分譲住宅については、16.2 平方メートル以上とし、賃貸住宅については、14.5 平方メートル以上とすること。

- (7) 食事室(DK)の面積は、分譲住宅については、9.7 平方メートル以上とし、賃貸住宅については、7.5 平方メートル以上とすること。
- (8) 台所(K)の面積は、5.5 平方メートル以上とすること。
- (9) 洗濯機用防水パンを設けること。また、洗面化粧台は、幅 75 センチ以上のものを設置すること。(建替え住宅にあっては、幅 60 センチ以上とする。)
- (10) 各住戸内の収納部分の容積は、居住室及び台所等の面積に応じた容積を確保すること。
- (11) バルコニーからの落下物を防ぐため、コンクリート手摺りの笠木は、内側に勾配を設けるか、パイプ手摺りを設置する等の対策を講じて物の置けない構造とすること。また、物干し金物の高さは、できる限り高齢者等に配慮すること。
- (12) 住戸内の設備配管スペースについては、将来、修繕及び取替え等を配慮した計画とし、設計の際に、その方法等についての計画書を提出すること。

(建具)

第 22 条 建具については、次の各号に掲げる構造とすること。

- (1) 玄関ドアが開き戸形式の場合、急激な開閉を防ぐため、ドアクローザー等を設置すること。
- (2) 出入口ドア等にガラスを入れる場合は、安全ガラスを用いるか又は桟付き建具とし一枚あたりのガラス面を小さくすること。
- (3) 住宅の居室の窓は、立地状況を考慮し、周辺の騒音等が予想される場合、二重窓等の防音設備を設ける等、防音に配慮すること。

(その他)

第 23 条 特別な事情または他の計画等により、この基準によりがたい場合は別途協議するものとする。

附 則

この基準は、平成 16 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この基準は、平成 17 年 10 月 1 日から適用する。