

特定優良賃貸住宅（大阪市住宅供給公社）整備基準

制 定 平成6年10月1日

最近改正 平成23年10月11日

（適用の範囲）

第1条 大阪市住宅供給公社（以下「公社」という。）が、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成年5法律第52号。以下「法」という。）に基づき、大阪市内において建設する中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅（以下「公社特優賃」という。）は、建築基準法（昭和25年法律第201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従い、行なわなければならない。

（団地内道路）

第2条 主要な団地内の道路（以下「団地内道路」という。）は、幅員6.5メートル以上の団地外の一般の交通の用に供する道路（団地の周辺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道路）に接続しなければならない。

2 団地内道路は、幅員6メートル(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)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3条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上又は戸数が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、この限りでない。

（駐車場）

第4条 駐車場は、居住者の自動車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、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。

（共用廊下）

第5条 廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては1.2メートル以上、中廊下型住棟にあつては1.8メートル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メートル以上とすることができる。

2 共用廊下は、老人、身体障害者等の通行の安全に配慮し、少なくとも手すりを設

けることができる構造のものとしなければならない。

(階段)

第6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、屋上また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。

区 分		階段及びその踊り場の幅 (単位cm)	けあげの寸法 (単位cm)	踏面の寸法 (単位cm)
共用 階段	階段室型住棟階段	100 以上	20 以下	24 以上
	廊下型住棟屋内階段	120 以上	20 以下	24 以上
	廊下型住棟屋外階段	90 以上	20 以下	24 以上
住戸内階段		75 以上	22 以下	18 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、住宅と住宅以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 共用階段及び住戸内階段には、手すり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。
- 4 共用階段及び住戸内階段の踏面は、粗面とし、又は、滑りにくい材料で仕上げなければならない。
- 5 住戸内階段の照明は、各階で点灯できるものでなければならない。

(エレベーター)

第7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。又、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8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（以下「併存住宅」という。）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。

- 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、原則として動線を分離し、配管等を共用することがないようにしなければならない。

(断熱及び結露防止)

第9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、気候条件に応じて、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。

い。

(天井)

第10条 住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。

(通路)

第11条 住棟その他の建築物に付帯する通路には、老人、身体障害者等の通行の安全に配慮し、必要に応じて、階段に手すりを設け、又は階段に代えてスロープを設けなければならない。

(床)

第12条 玄関及び浴室を除く住戸の床は、原則として段差のない構造のものとしなければならない。

(玄関)

第13条 玄関は、少なくとも手すり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。

(便所)

第14条 便器は、腰掛け式としなければならない。

2 便所には、手すりを設けなければならない。

3 便所には、暖房器具を備えるために必要なコンセントを設けなければならない。

(浴室)

第15条 浴室には、手すりを設けなければならない。

附 則

この基準は、平成6年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成23年10月11日から施行する。