

門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業
助成金交付要綱

大阪府門真市

門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金交付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、門真市補助金等交付規則（昭和43年規則第19号。以下「規則」という。）第17条の規定に基づき、住宅市街地整備計画書（社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16－（8）－5．－1に基づき策定した整備計画）（以下「整備計画」という。）に定める整備地区内において、整備計画に基づく共同住宅等を整備する事業者（以下「事業者」という。）に対し、予算の定める範囲内において門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金（以下「助成金」という。）を交付することにより、多世代の居住が可能となる質の高い共同住宅等の整備を図ることを目的とする。

(助成対象となる事業等)

第2条 助成金の交付対象となる事業要件等については、別表第1から別表第4までに定めるとおりとする。

(助成金の額等)

第3条 助成金の額は、前条に定める助成対象経費に3分の2を乗じて得た額とする。
2 前項の助成金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(事業計画の事前協議)

第4条 事業者は、事業に着手する前に、別に定める事業計画事前協議書に関係書類を添えて、市長に事前協議をしなければならない。

(全体設計の承認申請)

第5条 事業者は、前条の規定により事前協議をした事業に係る建設工事が複数年度にわたるものであるときは、初年度の次条の規定による助成金の交付申請前に、当該建設工事に係る助成金の総額、事業完了の予定時期等について、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金全体設計承認申請書に関係書類を添えて、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の場合において全体設計を承認したときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業全体設計承認通知書により当該申請者に通知するものとする。この場合において、市長は、必要に応じて、その内容に関し条件を付す

ることができる。

(助成金の交付申請)

第6条 助成金の交付申請を受けようとする者（以下「助成申請者」という。）は、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金交付申請書に係る書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(助成金の交付決定通知)

第7条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当と認めたときは、助成金の交付を決定し、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金交付決定通知書により、助成申請者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定による審査の結果、助成金を交付しないことを決定したときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金不交付決定通知書により、助成申請者に通知するものとする。

(事業の着手届)

第8条 前条第1項の規定により助成金の交付決定の通知を受けた者（以下「助成事業者」という。）は当該事業に着手したときは、直ちに別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業着手届を市長に届け出なければならない。

(事業計画の変更又は廃止の承認)

第9条 助成金の交付決定を受けた者（以下「助成事業者」という。）は、当該交付決定に係る事業計画を変更し、又は廃止しようとするときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業計画変更承認申請書又は門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業計画廃止承認申請書に係る書類を添えて市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による承認の申請があった場合において、必要と認めるときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業計画変更（廃止）承認通知書により助成事業者に通知するものとする。この場合において、必要があると認めるときはその内容に関し条件を付することができる。

(事業の完了期日の変更)

第10条 助成事業者は、事業が完了期日までに完了する見込みがない場合は、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業完了期日変更届及び門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業進捗状況報告書を市長に提出しなければならない。

(事業の完了届)

第11条 助成事業者は、事業が完了したときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業完了届を市長に届け出なければならない。

(事業の指導及び監督)

第12条 市長は、前条の完了届を受けた場合において、当該事業が助成金の交付決定の内容又はこれに付した条件に従って遂行されていないと認めるときは、助成事業者に対し必要な指示をすることができる。

(実績報告書の提出)

第13条 事業の実績報告は、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業実績報告書に係る書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、特に必要と認めるときは、前項に定めるもののほか必要な書類又は帳簿等を提出させることができる。

(助成金の交付等)

第14条 市長は、前条第1項の規定による報告を受けたときは、その内容を審査し、規則第13条第1項の規定に基づき、助成金の額を決定し、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金交付指令書により、助成事業者に通知するとともに、速やかに助成金を交付するものとする。

(交付決定の取消等)

第15条 市長は、助成事業者が規則第15条各号のいずれかに該当すると認めるとき又は共同住宅等の建設が完了する見込みがなくなった場合において、交付決定の全部又は一部を取り消したときは、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業助成金交付決定取消通知書により助成事業者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定により助成金の交付決定を取り消した場合において、既に交付している助成金があるときは、期限を定めてその返還を命じることができる。

(地位の承継)

第16条 助成事業者は、共同住宅等の譲渡その他の事由が生じたときは、市長の承認を得てその地位を承継させることができる。

2 前項の規定により市長の承認を受けようとする者は、別に定める門真市古川橋駅北地区住宅市街地整備事業地位承継承認申請書に新たに助成事業者となる者に係る当該権利を証する書類を添付し、代表者のある場合は代表者を通じて、市長に提出

しなければならない。

(建築物等の管理義務等)

第17条 この要綱により助成金の交付を受けた者は、当該事業に係る建築物等を常に適正かつ良好な状態に維持管理しなければならない。

(細目)

第18条 この要綱に定めるもののほか、助成金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年3月18日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年7月19日から施行する。

別表第 1（第 2 条関係）

助成対象 事業	要 件	助成対象経費	助成率
子育て型共同住宅（まちづくり用地内で建設される共用住宅であって、整備計画に位置付けられたものをいう。）整備事業	(1) 整備計画に整合して、別表第 2 の 1 の項に適合する住宅に整備すること。 (2) 重点整備地区内のまちづくり用地における住宅の整備であること。	(1) 調査設計計画費 (2) 共同施設整備費	3 分の 2
快適な居住環境整備事業	1 整備計画に整合して、別表第 2 の 2 の項に適合する住宅に整備すること。 2 重点整備地区内における住宅の整備であること。	1 調査設計計画費 2 共同施設整備費	3 分の 2
地域の賑わいを創出する広場空間整備事業	1 整備計画に整合して、別表第 2 の 3 の項に適合する公共空間等に整備すること。 2 整備地区内における公共空間等の整備であること。	1 公共空間等整備に係る設計費 2 公共空間等整備に係る工事費	3 分の 2

備考 助成対象経費の内容及び助成対象額は、市長が別に定める。

別表第 2（第 2 条関係）

1	<p>(1) 地上階数 3 階以上の耐火構造の住宅（注 1）であること。</p> <p>(2) 共同住宅であること。</p> <p>(3) 住戸専用面積（廊下、階段等の共用部分及びバルコニーの床面積を除く。）65平方メートル以上とする子育て型住戸（以下「子育て型住戸」という。）が、全住戸の67パーセント以上であること。ただし、子育て型住戸以外の住戸にあつては、40平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。</p> <p>(5) 別表第 3 及び別表第 4 の整備基準に適合するものであること。ただし、子育て型住戸以外の住戸にあつては、別表第 3 の 1（住戸専用部分）の整備基準については、適用除外とする。</p>
2	<p>(1) 地上階数 3 以上の耐火構造の住宅（注 1）又は準耐火構造の住宅（注 2）であること。ただし、日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数 3 以上の建物の建設が不適當である場合には、地上階数 2 以上であること。</p> <p>(2) 重ね建て住宅、連続建て住宅又は共同住宅であること。</p> <p>(3) 各戸の住戸専用面積（廊下及び階段等の共用部分並びにバルコニーの床面積を除く。）が、55平方メートル以上であること。ただし、単身者用住宅にあつては、この限りでない。</p> <p>(4) 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。</p> <p>(5) 別表第 4 の整備基準に適合するものであること。</p>
3	<p>事業者が行う管理上の担保措置のある（注 3）道路等（注 4）、公園等（注 5）、給排水施設（注 6）又は公開空地（注 7）及びこれらに付帯する設備の整備であること。</p>

注 1 耐火構造の住宅とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第 2 条第 9 号の 2 イに掲げる基準に適合する住宅をいう。

注 2 準耐火構造の住宅とは、耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第 2 条第 9 号の 3 イ又はロのいずれかに該当するものをいう。

注 3 管理上の担保措置のあるとは、次に掲げる規制又は誘導措置により、当該施設の管理上の担保措置が講じられていることをいう。

(1) 地区計画（都市計画法（昭和43年号外法律第100号）第12条の 5）

- (2) 高度利用地区、特定街区（都市計画法第8条）
- (3) 一団地の住宅施設（都市計画法第11条）
- (4) 防災街区整備地区計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法（平成9年法律第49号）第32条）
- (5) 沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条）
- (6) 都市再生特別地区（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条）
- (7) 一団地の総合的設計制度、連担建築物設計制度（建築基準法第86条）
- (8) 総合設計（建築基準法第59条）
- (9) 開発許可を受ける開発行為又は都市計画法第29条第4号から第9号までに該当する開発行為であり、かつ建築協定が定められていること
- (10) 地方公共団体との維持管理に関する協定等

注4 道路等とは、次の各号のいずれかに該当する施設をいう。

- (1) 地方公共団体が管理する道路
- (2) 民間等が管理する道路又は通路で次に掲げる全ての要件を満たすもの
 - ア 整備地区内及び周辺住民が通行できるもの
 - イ 周辺住民の通行の改善に資するもの
 - ウ 自然な通行が可能な形態であるもの
 - エ 一般に開放されているもの（防犯の観点から深夜等に閉鎖されるものを含む。）
 - オ 一定の延長のあるもの

注5 公園等とは、次の各号のいずれかに該当する施設をいう。

- (1) 地方公共団体が管理する公園又は広場
- (2) 民間等が管理する公園又は広場で次に掲げる全ての項目を満たすもの
 - ア 整備地区内及び周辺住民が利用できるもの（一部に植栽等の修景施設等を有するものを含む。）
 - イ 周辺住民の通行動線上にある等、周辺住民の利用が可能な位置にあるもの
 - ウ 一般に開放されているもの（防犯の観点から深夜等に閉鎖されるものを含む。）

エ 一団の形態をなすもの

注 6 給排水施設とは、次に掲げるいずれかの施設をいう。

- (1) 地方公共団体が管理する給排水施設
- (2) 民間等が管理する給排水施設で次の各号のいずれかに該当するもの
 - ア 民間等が管理する浄水施設及び浄水施設から宅地までの給水管等
 - イ 民間等が管理する污水处理施設及び宅地から浄水施設までの排水管等

注 7 公開空地とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 整備地区内及び周辺住民が利用できるもの
- (2) 一般に開放されているもの（防犯の観点から深夜等に閉鎖されるものを含む。）
- (3) 一定の延長があるもの又は一団の形態をなすもの

別表第3（第2条関係）

1 住戸専用部分

床の構造	<p>(1) 日常生活空間内の床は、段差のない構造とすること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。</p> <p>ア 玄関の出入り口の段差について、くつずりと玄関外側の高低差を20ミリメートル以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5ミリメートル以下としたもの。</p> <p>イ 玄関の上がりかまちの段差（奥行き300ミリメートル以上の式台を設ける場合の土間と式台との段差及び式台と上がりかまちの段差を含む。）で、110ミリメートル（接地階に存する玄関のものにあつては180ミリメートル）以下としたもの。</p> <p>ウ 勝手口その他の屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入り口及び上がりかまちの段差</p> <p>エ 居室の部分の床（通過の妨げとならない経路に存し、面積が3平方メートル以上9平方メートル（当該居室の面積が18平方メートル以下の場合にあつては、当該面積の2分の1）未満、かつ、間口が1,500ミリメートル以上のものに限る。）とその他の部分の床の300ミリメートル以上450ミリメートル以下の段差</p> <p>オ 浴室の出入り口の段差で、20ミリメートル以下の単純段差としたもの又は浴室内外の高低差を120ミリメートル以下、またぎ高さを180ミリメートル以下とし、かつ、手すりを設置したもの。</p> <p>カ バルコニーの出入り口の段差。ただし、接地階を有しない住戸については次に掲げるものに限る。</p> <p>⑦ 180ミリメートル以下の単純段差としたもの（奥行き300ミリメートル以上の式台をバルコニーに設ける場合のバルコニーと式台との段差及び式台と室内の段差を含む。）。 </p> <p>⑧ 250ミリメートル以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの</p> <p>⑨ 屋内側、屋外側とも180ミリメートル以下のまたぎ段差（奥行き300ミリメートル以上の式台をバルコニーに設</p>
------	--

	<p>ける場合のバルコニーと式台との段差及び式台と室内の段差を含む。)とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの</p> <p>(2) 日常生活空間以外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>ア 玄関の出入り口の段差。</p> <p>イ 玄関の上がりかまちの段差。</p> <p>ウ 勝手口その他の開口部等の出入り口及び上がりかまちの段差。</p> <p>エ バルコニーの出入り口の段差。</p> <p>(3) 上下階との界床の重量衝撃音対策として、次に掲げるいずれかを満たすこと。</p> <p>ア 均質単板スラブ等(均質単板スラブ(同一のコンクリートで一様に構成される床構造をいう。)その他一体として振動する床構造をいう。)の場合は厚さが180ミリメートル以上、ボイドスラブ(部分的に中空層を有するコンクリートの床構造その他これに類する床構造で一体として振動するものをいう。)の場合は厚さが220ミリメートル以上の鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨コンクリート造で普通コンクリートを用いたもの又はこれらと同等の面密度を有する構造であること。</p> <p>イ 日本住宅性能表示基準[8-1 重量床衝撃音対策等級]の等級4以上の重量床衝撃音対策が講じられていること。</p> <p>ウ 日本住宅性能表示基準[8-1 相当スラブ厚(重量床衝撃音)]に規定される界床の相当スラブ厚が200ミリメートル以上であること。</p> <p>エ 日本産業規格A1418-2(建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法)による床衝撃音レベルに対して、日本産業規格A1419-2(建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法)による床衝撃音遮断性能$L_i, r, H-55$等級相当以上であること。</p> <p>(4) 上下階との界床の軽量床衝撃音対策として、日本住宅性能表示基準[8-2 軽量床衝撃音対策等級]の等級4以上の対策を講じること。</p>
--	---

壁の構造	<p>(1) 界壁及び間仕切り壁は、家具の転倒防止措置を講じることができるよう、付け長押を設置し、又は金具等で固定できるための下地材を設けること。</p> <p>(2) 界壁の遮音対策として、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 次に掲げる項目のいずれかであること。</p> <p>⑦ 厚さが180ミリメートル以上の鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨コンクリート造で普通コンクリートを用いたもの又はこれらと同等の面密度を有する構造であること。</p> <p>⑧ 日本産業規格 A1419-1（建築物及び建築部材の遮音性能の評価方法）による音響透過損失等級Rr-50等級相当以上であること。</p> <p>イ コンセントボックス、スイッチボックスその他これらに類するものが、当該界壁の両側の対面する位置に当該界壁を欠き込んで設けられていないこと。</p> <p>ウ 当該界壁にボード類が接着されている場合にあっては、当該界壁とボード類の間に接着モルタル等の点付けによる空隙が生じていないこと。</p>
内装材	<p>シックハウス対策のため、住戸の居室内の内装（木質系の建材に加え、壁紙、塗料、接着剤、断熱材等を含む。）の仕上げ、居室に係る天井裏等の下地材等に用いる特定建材は、次の建築材料を使用すること。</p> <p>ア ホルムアルデヒド等の化学物質の発生のきわめて少ない、日本産業規格又は日本農林規格協会のF☆☆☆☆表示のある材料</p> <p>イ 自然素材やホルムアルデヒドを使用しない無垢材</p>

窓及び窓サッシ	<p>(1) 2階以上の窓（バルコニーに面している掃き出し窓等は除く。）には、子どもの乗り越え等による転落の危険を防止するための対策として、次に掲げる全ての項目を満たす手すり（柵）を設置すること。</p> <p>ア 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650ミリメートル以上800ミリメートル未満の場合は、床面から1,100ミリメートル以上の高さに達するように設置する。ただし、腰壁、窓台等子どもの足がかりとなる部分（高さが300ミリメートル以上650ミリメートル未満の部分。以下「腰壁等」という。）がある場合については、腰壁等から800ミリメートル以上の高さに達するように設置すること。</p> <p>イ 手すり子の相互の間隔は、窓台等（窓台等の高さが650ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものについては、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で110ミリメートル以下とすること。</p> <p>ウ 手すりの最下部と窓台の間は、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で90ミリメートル以下とする。</p> <p>(2) 不審者の住宅内への侵入を防止するため、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 窓サッシ及びガラスは防犯建物部品等の防犯性に配慮されたものを採用すること。ただし、窓サッシへの錠付きクレセント、補助錠、振動アラーム等を設置する場合はこの限りではない。</p> <p>イ 接地階の窓（日常的に出入りをする掃き出し窓等を除く。）や共用廊下に面した窓には、面格子を設置すること。</p>
収納	<p>収納スペースについては、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 玄関、キッチン、リビング、洗面（脱衣室）等を適所に設けること。</p> <p>イ ウォークインクローゼット、クローゼット（押し入れ）、造り付け収納、ロフト、床下収納等、設置する居室等の場所や使い方に適した形状で確保すること。</p> <p>ウ 立体的な容積の確保、収納棚の位置が調整できる等、使い</p>

	<p>やすさにも配慮すること。</p> <p>エ 子どもの手の届かない位置に収納棚を設置できるようにすること。</p>
玄関	<p>(1) 玄関ドアは、不審者の住宅内への侵入を防止するため、防犯建物部品等の防犯性の高いもの（ピッキング、インプレッション、カム送り解錠、サムターン回し等への対策が講じられたもの）を採用すること。ただし、デッドボルト（かんぬき）が外部から見えない構造、ガードプレート等を設置したもの又は補助錠の設置により二重ロックとする場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 玄関の外部には、住戸内（リビング等）との通話機能を有するカメラ付きインターホンを設置すること。</p> <p>(3) 玄関には、折りたたみ式ベビーカー、子どもの遊び道具（泥の付いたサッカーボール、野球道具、キックボード等）、ゴルフバッグ、家族の靴、コート類、防災グッズ等の収納を想定した収納スペースを確保すること。</p> <p>(4) 玄関内又は玄関付近に、ベビーカー、三輪車等を置くことができる広さを確保すること。</p> <p>(5) 玄関土間は、ベビーカーの収納及びベビーカーの安全な乗降並びに親子が同時に利用した上での靴の着脱、出入り等ができる広さを確保すること。</p> <p>(6) 玄関土間の広さは、1.3平方メートル以上を確保すること。ただし、戸外の玄関付近に三輪車、ベビーカー等を置くことのできる専用のスペースがある場合は、その面積を含めることができるものとする。</p>
浴室及び洗面・脱衣室	<p>(1) 浴室及び洗面、脱衣室の床の床面は、水、石けん水に濡れても滑りにくい仕上げ（すべり抵抗値の高い材料の使用等）とすること。</p> <p>(2) 浴室の床面は、水に濡れても乾きやすい材料を用いること。</p> <p>(3) 浴室は、親子で一緒に入浴し、ゆったりできる広さを確保するため、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 短辺の内法寸法を1,200ミリメートル以上確保すること。</p> <p>イ 面積が内法寸法で1.8平方メートル以上確保すること。</p> <p>(4) 洗面、脱衣室に、バスタオル、タオル、子どもの下着等の収</p>

	<p>納スペースを確保すること。</p>
リビング	<p>(1) 不審者の住宅内への侵入を防止するため、リビングなど子どもの日中の居場所に、玄関の外側との通話機能を有したインターホンを設置すること。</p> <p>(2) 子どもが長く過ごすリビングは、日照又は採光が十分に行き届く場所に配置すること。</p> <p>(3) リビングの広さは12平方メートル以上とし、ダイニングと一体となったリビング及びダイニングにあっては15平方メートル以上を確保すること。</p> <p>(4) リビングに、子どもの絵本、おもちゃ、保育園、幼稚園への持ち物、着替え等を1か所にまとめて収納できるスペースを確保すること。</p>
子ども部屋	<p>(1) 子ども部屋は、日照又は採光が十分に行き届く場所に配置すること。</p> <p>(2) 子どもの成長に応じて、おもちゃ、衣類等の身のまわり品を自分で片付けをすることができるよう（整理整頓をすることのトレーニングをできるよう）、子ども専用の収納スペースを設けること。</p> <p>(3) 収納スペースのハンガーポール又は棚は、子どもの成長に合わせて位置又は高さを調整できるようにすること。</p>

バルコニー	<p>(1) バルコニーに子どもの転落を防止するために設置される手すりの構造は、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 手すりの形状は、子どもが容易によじ登ることができないよう、足がかりがない形状とすること。</p> <p>イ 腰壁等が生じる場合は、次の高さに達する手すりを設けること。</p> <p>⑦ 腰壁等の頂部及び床面又は式台との距離のいずれか小さい方（以下「床面等との距離」という。）が650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合は、床面等との距離が1,100ミリメートル以上</p> <p>⑧ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300ミリメートル以上650ミリメートル未満の場合は、腰壁等から800ミリメートル以上</p> <p>⑨ 腰壁等の頂部と床面等との距離が300ミリメートル未満の場合は、床面等との距離が1,100ミリメートル以上</p> <p>ウ 手すり子の相互の間隔は、床面及び腰壁（腰壁の高さが650ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものについては、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で110ミリメートル以下とすること。</p> <p>エ 手すりの最下部とバルコニー床面（立ち上げがある場合は立ち上げの頂部）との間は、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で90ミリメートル以下とすること。</p> <p>(2) 室外機、資源用ゴミ箱等が、子ども（幼児等）がバルコニーの手すりをよじ登る足がかりにならないよう、次のいずれかの転落防止策を講じること。</p> <p>ア バルコニーの手すりから600ミリメートル以上の距離を確保した位置（住宅の壁、窓側の位置）に、指定の設置場所を確保する。</p> <p>イ バルコニーの手すりから適切な離隔距離による設置場所を確保できない場合は、室外機等を高さ900ミリメートル以上の柵で囲う。</p>
-------	---

2 共用部分

<p>エントランス及びエントランスホール</p>	<p>(1) 不審者の侵入を防止するため、エントランスホールは、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア エントランスドアを設ける場合は、扉の内外を相互に見通せる構造とし、オートロック式の自動ドアとすること。</p> <p>イ エントランスホールは、ガラス面の窓をつける等、外部からホール内の様子を見通せる構造とすること。</p> <p>ウ 見通しが確保されない場合には、防犯カメラの設置等の見通しを補完する対策を実施すること。</p> <p>エ エントランスホール又は共用メールコーナーは、人の顔、行動を確認できる明るさ（照度）を確保すること。</p> <p>(2) メインエントランス以外の共用出入り口については、オートロックとし、自動施錠機能付きドアとすること。</p> <p>(3) エントランスドアが自動ドアの場合は、災害時には火災、地震感知器と連動して自動解錠、自動開放される機能が付いたものとする。</p>
<p>エレベーター及びエレベーターホール</p>	<p>(1) 地上3階建て以上（住戸玄関が3階以上の階にある場合をいう。）の共同住宅には、エレベーターを設置すること。</p> <p>(2) エレベーターのボタン（操作盤）は、子どもでも容易に操作ができる高さに設置すること。また、ベビーカー等での乗り降りのため、挟まれ事故の防止のための機能、開延長できる機能を有するものを採用すること。</p> <p>(3) エレベーター及びエレベーターホールの防犯対策として、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア エレベーターのかご内には防犯カメラを設置し、1階のエレベーターホールにかご内の様子が分かるモニターを設置すること。</p> <p>イ かご内及びエレベーターホールには、現在位置を表示できる装置がついたものを採用すること。</p> <p>ウ エレベーターホールは、エントランスホール又は管理人室からの見通しが良く、監視の目が行き届く位置に設けること。見通しが確保できない場合は、防犯カメラを設置すること。</p> <p>エ エレベーターは、非常時において押しボタン、インターホ</p>

	<p>ン等によりかご内から外部に連絡し、又は吹鳴する装置が設置されたものとする。</p> <p>オ エレベーターホール及びエレベーターのかご内は、人の顔又は行動が確認できる明るさを確保すること。</p> <p>(2) エレベーターには地震時管制運転装置を設置すること。また、非常時に外部に連絡できる装置が設置されたものとする。</p>
共用廊下	<p>子どもの転落を防止するために共用廊下(直接外気部に開放されているものに限る。)に設置される手すりの構造は、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 手すりの形状は、足がかりがなく、子どもが容易によじ登ることができない形状とする。</p> <p>イ 腰壁等が生じる場合は、次の高さに達する手すりを設けること。</p> <p>(7) 腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合は床面から1,100ミリメートル以上</p> <p>(4) 腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合は、腰壁等から1,100ミリメートル以上</p> <p>ウ 転落防止のための手すり子で床面及び腰壁等(腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合に限る。)からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で110ミリメートル以下とすること。</p>
共用階段	<p>(1) 共用階段は、子どもだけでなく、足元が見えにくい妊婦、乳児を抱っこ、おんぶした親、祖父母等が利用することがあるため、安全に昇降できる勾配となるように配慮し、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 踏面は240ミリメートル以上とし、かつ、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和は550ミリメートル以上650ミリメートル以下とすること。</p> <p>イ 蹴込みは30ミリメートル以下とする。</p> <p>ウ 蹴込み板を設置し、段鼻を蹴込み板から突出させないこと。</p> <p>エ 階段の最上段の通路等への食込みを避けること。</p>

	<p>オ 階段の最下段の通路等への突出を避けること。</p> <p>(2) 子どもの転落を防止するために共用階段(直接外気部に開放されているものに限る。)に設置される手すりは、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 手すりの形状は、足がかりがなく、子どもが容易によじ登ることができない形状とすること。</p> <p>イ 腰壁等が生じる場合は、次の高さに達する手すりを設けること。</p> <p>⑦ 腰壁等の高さが650ミリメートル以上1,100ミリメートル未満の場合は、踏面の先端から1,100ミリメートル以上</p> <p>⑧ 腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合は、腰壁等から1,100ミリメートル以上</p> <p>ウ 転落防止のための手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが650ミリメートル未満の場合に限る。)からの高さが800ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、子どもの頭が入らないよう、内法寸法で110ミリメートル以下とすること。</p>
キ ャ ッ プ ルーム 及 び集会室	<p>(1) 子ども、親が利用できるキッズルーム、多目的の集会室を設置すること(周辺に同等の施設がある場合は、この限りでない)。</p> <p>(2) キッズルーム、集会室は、住戸内と同様、衝突や転倒による事故防止、ドア、窓による指つめの防止等のため、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 壁の出隅、柱、造り付け家具の角は、丸い形状に加工(R加工)をすること。</p> <p>イ ドアは引き戸とする又は開き戸の場合はドアストッパー、ドアクローザー等を備えた開閉による衝突が生じにくいものを採用すること。</p> <p>ウ ドア、窓は指つめ、指はさみを防止する構造としたものとする。</p> <p>エ 面積の大きい透明なガラス面は視認性及び安全性を高めること。</p> <p>オ 床は段差のない構造とすること。</p> <p>カ 床は滑りにくい仕上げ材やクッション性のある仕上げ材</p>

	<p>を採用すること。</p> <p>キ コンセントは子どもの手の届きにくい位置に設置する等、感電防止対策をすること。</p> <p>ク 大人用に加え、小児・幼児用のAED（自動体外式除細動器）を設けること。</p> <p>(2) キッズルーム又は集会室には、次のいずれかの機能を備えること。</p> <p>ア 多人数で利用することができるキッチンを設置すること。キッチンは小さな子どもが近づけないように、チャイルドフェンス等を設置できる構造とすること。</p> <p>イ テーブル、イス等の団らん、歓談用の備品を設置すること。</p> <p>ウ 子どもが座って遊べる畳スペース等を設けること。</p> <p>エ 子ども向けの広くて使いやすいトイレ等を設けること。</p> <p>オ おむつ替え及び授乳のためのスペースを設けること</p> <p>カ 共用で利用することができる子どもの絵本や児童書等を置くこと。</p> <p>キ 遊具、玩具、備品等の収納設備を設置すること。</p>
機械室等	<p>(1) 機械室、受水槽等に進入しないよう、フェンスの設置又は入口に鍵を設置し、常時施錠すること。</p> <p>(2) 屋上への出入り口は、子どもが容易に開けられないよう、鍵を設置し、常時施錠すること。</p>

3 敷地内

敷地内（全般）	<p>(1) 窓、開放廊下、開放階段等の直下に敷地内の通路、出入口がこないよう、住宅計画や配置計画において配慮すること。ただし、次のいずれかの措置を講じた場合はこの限りでない。</p> <p>ア 落下物防御のフェンスやネットを設ける。</p> <p>イ 建物と道路、敷地内通路との間に空地を設けるなど、一定の離隔距離を確保する。</p>
プレイロット、菜園、広場等	<p>(1) 敷地内に土いじり、水遊びができるプレイロット、緑地又は貸し菜園スペース等を設ける。（ただし、周辺に同等の施設がある場合はこの限りでない。）なお、外形的にプレイロット等の形状となっていない場合であっても、子どもが安心して遊べる敷地内空間となっている場合は代替できるものとする。</p> <p>(2) プレイロットの機能は、次に掲げる全ての項目を満たすこと。</p> <p>ア 遊具は、幼児又は小学生など多様な年齢の子どもにとって魅力的であり、かつ、安全性に配慮されていること。</p> <p>イ 砂場、砂場遊び等で汚れた手等の洗い場が設けられていること。</p> <p>ウ ベンチ、パーゴラ等の緑陰スペースが設けられていること。</p> <p>エ 植栽、花壇等により緑化が推進されていること。</p> <p>オ 共用倉庫、トイレの設置等も必要に応じて検討すること。</p> <p>(3) 子どもの防犯安全性を高めるため、プレイロット等は、住棟のアプローチ、エントランス、管理人室、住戸専用部分内等の周囲からの見通しが確保された位置に設けること。</p> <p>(4) 周囲の植栽は、茂みで監視の見通しを妨げないように樹種の選定及び維持管理に配慮すること。</p> <p>(5) 照明設備等を設置し、人の顔や行動を確認できる明るさを確保すること。なお、子どもを見守るコミュニティを育むとともに、監視の目を補完するために防犯カメラが設置すること。</p>

	<p>(6) 敷地内での自動車との接触事故等を防止するため、子どもの遊び場となるスペースは、車動線と交わらない位置に設けること。</p>
歩行者道、敷地内通路	<p>(1) 歩行者道、敷地内通路の床面は、歩きやすく透水性に優れた舗装とし、表面は雨に濡れても滑りにくい仕上げ（粗面とする、すべり抵抗値の高い材料を使用する等）とすること。</p> <p>(2) 敷地内での自動車との接触事故等を防止するため、敷地内の歩行者動線、車路及び駐車場の動線を交差させない、並びに歩行者動線及び車道が植栽等で明確に分離される配置計画とすること。ただし、スピードが出ないような道路形状、パンプの設置等をする場合についてはこの限りでない。</p> <p>(3) 歩行者道・敷地内通路は、有効幅員1.5メートルを確保すること。</p>
自転車置場	<p>(1) 地域の移動手段、ニーズ、家族人数等を踏まえ、十分な数の自転車置場（駐輪場）を設けること。各世帯当たり2台以上の駐輪スペースを確保すること。</p> <p>(2) 設置に際しては、大人用に加えて、子ども用の自転車も置くことができる配慮する。平置き型又はスライドレール型とする等、子どもの使いやすさに配慮すること。</p> <p>(3) 雨及び風の吹き込みを防ぐため、屋根又はサイドパネル等を取り付けた自転車置場とすること。</p>

別表第4（第2条関係）

住棟・配置 計画	<p>(1) 避難通路 避難階の出入口から道路に至る避難通路（歩行者専用通路）の有効幅員は、1.5メートル以上とし、通路に段差がある場合はスロープ（手すり付き）等を設け、段差解消を図ること。なお、スロープは原則として12分の1以下の勾配とすること。</p> <p>(2) 階段手すり 原則として、階段には手すり（高さ80センチメートル程度の位置）を設けること。</p> <p>(3) 廊下 廊下の有効幅員は1.2メートル以上とし、アルコーブ部分を含めて段差解消を図ること。ただし、玄関戸を外に開いた状態での有効幅員は0.9メートル以上とすること。</p> <p>(4) 非住宅部分との動線分離 申請建築物に住宅以外の用途の部分を含む場合は、住宅部分及びそれ以外の用途部分の動線を分離することにより居住環境上支障がないように計画すること。</p>
住戸計画	<p>(1) 居室、居住室の定義</p> <p>ア 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽、その他これに類する目的のために継続的に使用する室で、居住室、台所、食事室、応接室、書斎、家事室、多様室、サンルーム等をいう。</p> <p>イ 居住室 居住を目的に使用する室で、寝室、居間、居間兼食事室兼台所、又は食事室兼台所をいう。</p> <p>(2) 寝室の条件</p> <p>ア 就寝を目的とする室で、所要面積は7.5平方メートル（4.5畳程度）以上とし、うち1室については、10平方メートル（6畳程度）以上とすること。なお、面積は壁芯間の寸法により算定すること。</p> <p>イ 壁又は建具で区画されていること。</p> <p>ウ 他の部屋への通り抜けにならないこと。</p> <p>エ 3以上の寝室を設けるときは、1以上の寝室が他の寝室と壁で区画されていること。</p> <p>(3) 住戸内の段差等（高齢者等の居住性の向上） 住戸内の床は、原則として段差のない構造のものとする。ただし、浴室及び玄関上がりかまちは除く。また、高齢者等に配慮し、次の要件を全て満たすこと。</p> <p>ア 玄関、浴室及び便所に手すり（立ち上がり棒）を設置するこ</p>

	<p>と。</p> <p>イ 便器は腰掛け式とし、暖房便座等のためのコンセントを便所内に設置すること。</p> <p>ウ 便所及び浴室の床は滑りにくい仕上げ材を使用すること。</p> <p>エ 扉の把手は、レバー式とすること。</p> <p>オ 便所及び浴室の建具は、安全性に配慮するとともに、緊急時の救助に支障のない構造のものとし、次の要件を満たすこと。</p> <p>⑦ 鍵は外部からの解錠ができるものとする。</p> <p>⑧ 浴室は引き戸や折戸（浴室外部から戸の着脱が可能な場合を除く。）とし、ガラスを用いる場合は、強化ガラスや樹脂版とすること。</p> <p>カ 水栓金具はレバー式等操作しやすい形状のものとする。</p> <p>キ 住戸部分の最下階（1階に住戸が無い場合等は、その上層階）の全浴槽は洗い場からの高さを原則として30センチメートル以上50センチメートル以内、浴室の出入口の段差は2センチメートル以下の単純段差とすること。</p> <p>(4) 収納設備 押入等の収納設備の面積の合計は、住戸専用面積の6パーセント以上確保すること。</p> <p>(5) 採光 対象住宅の2以上の居住室（単身者用住宅にあつては1寝室）は直接採光とすること。</p> <p>(6) 廊下 住戸内廊下の有効幅員は、78センチメートル（柱等の箇所にあつては75センチメートル）以上とすること。</p>
敷地内の 附帯施設	<p>(1) 緑地</p> <p>ア 地上で敷地面積5パーセント以上（高さ5メートル以内の庇下等の部分は除く）確保すること。</p> <p>イ 中低木を適宜植樹すること。</p> <p>ウ 次のものを緑地として算入できること。</p> <p>⑦ 道路沿いにツリーサークル等により5メートル以上の高木を植樹したもので間隔は3メートル以上で植樹した場合は、1か所当たり5平方メートル以上の緑地。</p> <p>⑧ 住宅市街地総合整備事業等で市に事業区域の一部を提供し、申請敷地と一体として配置される緑地。（この場合、緑</p>

	<p>地の敷地面積に対する割合は事業区域の面積に対する割合とする。)</p> <p>(㍻) 緑地と一体的に計画された空地、広場等</p> <p>エ 灌水に有効な散水栓等を設けること。</p> <p>(2) 空地、広場等</p> <p>良好な空間としての空地、広場等を原則として緑地と一体的に計画すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。</p> <p>ア 市に事業区域の一部を公園として提供する場合。</p> <p>イ 近隣の公園を利用できると認められる場合。</p>
防 犯 環 境 の 整 備	<p>(1) 玄関扉</p> <p>防犯建物部品等の玄関扉（容易に破壊できない材質等）及び錠（ピッキング対策を講じたもの）を設置すること。</p> <p>(2) 住戸窓</p> <p>共用廊下等に面する住戸の窓及び接地階に存する住戸の窓（バルコニーを含む。ただし、侵入の恐れのない小窓を除く。）は、防犯建物部品等のサッシ及びガラス（ウィンドフィルム、面格子、窓シャッター等）を設置すること。</p>