

つがる市民間賃貸住宅建設支援事業整備基準

(趣旨)

第1条 本要綱第2条第1項第3号に規定する民間賃貸住宅（以下「賃貸住宅」という。）の整備については、建築基準法（昭和25年法律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よる。

(健全な地域社会の形成等)

第2条 賃貸住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備されなければならない。

2 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者にとって便利で快適なものとなるように整備されなければならない。

(前面道路)

第3条 賃貸住宅の敷地は、幅員6m以上の敷地外の一般の交通の用に供する道路（敷地の周辺の道路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2m以上接したものでなければならない。

(敷地内通路)

第4条 敷地内通路は、幅員6m（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上で、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たものでなければならない。

(戸数及び建て方)

第5条 建築する賃貸住宅は、1棟に4戸以上の賃貸住戸を有するものとし、長屋建て又は共同建てのもの（組立式仮設住宅を除く。）でなければならない。

(住環境)

第6条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の規模、構造)

第7条 賃貸住宅は、各戸の床面積（共用部分の床面積を除く。以下同じ。）が40㎡以上のものでなければならない。なお、面積は壁芯間の寸法により算定するものとする。

2 賃貸住宅は、各戸が玄関、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なければならない。

3 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がないものでなければならない。

(住宅の性能)

第8条 賃貸住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 賃貸住宅は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第3条の2第1項に規定する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）に定める次の等級基準等を全て満たすものであること。

- (1) 断熱等性能等級 等級5 又は一次エネルギー消費量等級 等級5
- (2) 重量床衝撃音対策等級 等級4
- (3) 透過損失等級 (界壁) 等級3 (外壁開口部) 等級2

(4) 高齢者等配慮対策等級(専用部分、共用部分) 等級3

3 建築確認申請を行う前に、市担当者へ前項の規定を満たすことの確認を受けること。
(共用部分)

第9条 共用階段及び共用廊下は、原則として屋内空間とすること。
(アプローチ等)

第10条 建物出入口までの主要な敷地内通路に高低差がある場合は、踏面が240mm以上であり、かつ、けあげの寸法に2を乗じた長さで踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下の階段を設置すること。

2 階段を設置した場合は、その昇降のための手すりが設けられていること。
(附帯施設等)

第11条 敷地内には、附帯施設として物置が設けられていなければならない。

2 物置の所要面積は、賃貸住戸1戸につき2平方メートル程度(自動車2台分のタイヤその他が収納できるもの)とすること。

3 玄関口に建物の一部として物置又は風除室を設置した場合は、第7条第1項に規定する床面積に当該物置又は風除室の面積を含めないこと。

(駐車場)

第12条 駐車場は、居住者の自動車保有率を考慮して、利用上適切な規模とし、賃貸住戸1戸につき2台以上の自動車が駐車可能な面積を敷地内に確保したものであること。ただし、敷地条件その他やむを得ない事情により2台の確保が困難であると市長が認めるときは、この限りでない。

2 駐車場は、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すること。
(適用の特例)

第13条 市長は、建築材料又は構造方法により、この基準により難しい部分のある賃貸住宅であって、この基準に該当する賃貸住宅と同等以上の性能を有すると認められるものについては、この基準に該当するものとみなすことができる。