

地域優良賃貸住宅整備基準

平成19年3月28日
国住備第164号
住宅局長通知

最終改正 令和4年4月1日 国住備第430号

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）第2条第六号に規定する地域優良賃貸住宅の整備は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他建築関係法令及び関係通知に定めるもののほか、この基準の定めるところに従い、行わなければならない。

(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しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第3条 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

第2章 共同施設等

(団地内道路)

第4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5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6条 駐車場は、居住者の自動車の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、騒音、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。

第3章 住棟及び住宅

(共用廊下)

第7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。

(階段)

第8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、屋上又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 其 の 踊 り 場 の 幅 (単位 セン チメートル)	け あ げ の 寸 法 (単位 セン チメートル)	踏 面 の 寸 法 (単位 セン チメートル)
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 以上	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。

(エレベーター)

第9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。また、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10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にあつては、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。

(エネルギーの使用の合理化)

第11条 住宅は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合しなければならない。

(天井)

第12条 居室の天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

第4章 補則

(適用の範囲)

第13条 地域優良賃貸住宅（公共供給型）は、第7条から第12条までに定める基準に適合する他、公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）の規定（公営住宅等整備基準第9条第1項の規定を除く。）に適合しなければならない。

(適用除外)

第14条 地域優良賃貸住宅にあつては、気候、風土、環境等地域の実情又は特別の事由によりやむを得ない場合は、国土交通大臣の承認を得て、この基準によらないことができる。

附 則

本基準は、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）の施行の日から適用する。

2 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の特定優良賃貸住宅整備基準（平成5年7月30日建設省住建発第118号建設省住宅局長通知）及び高齢者向け優良賃貸住宅整備基準（平成13年8月5日国住備第91号住宅局長通知）の適用を受けることができる。

附 則

本基準は、平成21年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、平成22年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、平成23年4月1日より適用する。

附 則

本基準は、令和4年4月1日より適用する。

2 令和3年度末までに調査設計に着手する場合は、本整備基準第11条の規定の適用については、なお従前の例による。