

富山市地域優良賃貸住宅整備基準

第1章 総則

(適用の範囲)

第1条 富山市地域優良賃貸住宅制度要綱第10条第4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 地域優良賃貸住宅は、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 地域優良賃貸住宅は、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 地域優良賃貸住宅（一般型）

第1節 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6.5m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6m（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上とし、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ほか、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。

(公園等)

第5条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上または戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の公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規模の公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 駐車場の台数については、次の各号について配慮すること。

(1) 敷地内に確保しなければならない駐車場の規模は、少なくとも住戸の数の2分の1に相当する数の収容台数を有するものとする。

(2) 敷地の形態、建築計画の技術的制約等により、敷地内に確保することが困難であると認められるときは、隣接地等に当該規模の駐車場を確保すること。

2 前項における駐車場の配置については、次の各号のとおりとなるよう配慮すること。

(1) 駐車場の位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光などにより敷地及び敷地周辺の居住環境

を著しく阻害することなく、かつ入居者等の安全が確保されるよう配慮すること。

- (2) 屋外駐車場は、安全上及び防犯上支障のない範囲で周囲に生垣等を設け、出入口の数や位置を工夫するなど、景観に与える影響を軽減するよう配慮すること。
- (3) 屋外駐車場は、無機質な景観とならないよう、できる限り緑化するよう配慮する。舗装はできるかぎり自然素材や落ち着いた色調のものとすること。

(位置)

第7条 建築物の配置については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 地域の特性に応じて、地域に親しまれている山なみや丘陵等を遮らないようにするとともに、地形の大幅な改変などにより、自然景観を損なわないよう配慮すること。
 - (2) 周辺のまち並みと調和を図るため、道路境界からの壁面を揃えるなど周囲と調和した位置になるよう配慮すること。
- 2 前項の前面道路に面する壁面については、原則1m以上後退した位置とすることを遵守しなくてはならない。ただし、道路境界から壁面の位置が揃っているまち並みでは、壁面の連続性に配慮した位置とするものとする。

(形態・意匠)

第8条 建築物の形態・意匠については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 計画地周辺のまち並みや自然環境等と調和した形態・意匠に配慮すること。
- (2) 建築物の形態・意匠、付属設備等は、建築物が全体的に統一感のあるものになるよう配慮すること。
- (3) 地域の特性を生かすなど、多様な感性や発想によって表情豊かな景観を創出するよう形態・意匠に配慮すること。

(色彩)

第9条 建築物の色彩については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 外壁や屋根の色彩は、基調色の彩度を抑え、色相の組み合わせなどを工夫するほか、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮すること。
- (2) 計画地に複数の建築物がある時は、全体的に統一感のある色彩に配慮するとともに、建築物に付属する設備機器や屋外広告物、付属工作物等の色彩は、建築物本体の色彩と調和するよう配慮すること。
- (3) 周辺のまち並みや自然環境等と調和を図りながら、表情豊かな景観を創出する色彩の使用に配慮すること。

(素材)

第10条 建築物の素材については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 経年変化による汚れ、破損等を配慮して、景観の質が低下しにくい素材を使用するよう配慮すること。
- (2) 素材の選定・使用にあたって住宅地周辺や自然環境に恵まれた地域において反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺のまち並みや自然景観等との調和に配慮すること。

(敷地の緑化)

第11条 敷地内の緑化については、次の各号について遵守しなくてはならない。

- (1) 供給地域が、富山市まちなか居住推進事業制度要綱（以下「まちなか制度要綱」という。）

第2条で定めるまちなかの区域である場合は次に掲げることを遵守すること。

ア 緑化面積は敷地面積の100分の5以上を確保すること。

イ 敷地面積の100分の2以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。

ウ まちなか制度要綱第7条第2項第2号に規定する敷地内緑化基準を満たすこと。

エ 上記アからウの規定については、まちなか制度要綱第7条第2項第1号に規定する、まちなか居住環境指針（高さ指針）（1）に定める中心ゾーンにおいては、適用しない。

（2）供給地域が、富山市公共交通沿線居住推進事業制度要綱（以下、「公共交通沿線制度要綱」という。）第2条で定める公共交通沿線居住推進補助対象地区である場合は次に掲げることを遵守すること。

ア 緑化面積は敷地面積の100分の10以上を確保すること。

イ 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。

ウ 公共交通沿線制度要綱第7条第2項第2号に規定する敷地内緑化基準を満たすこと。

2 前項における緑化計画については、次の各号のとおりとなるよう配慮すること。

（1）敷地内は、周辺の景観と調和する樹種等で、できる限り緑化するよう配慮すること。

（2）道路等の公共空間に面する部分は、まち並みにうるおいを与えるよう緑化に配慮するとともに、隣接地も周辺状況と合わせた緑化に配慮すること。

（夜間景観の演出）

第12条 計画敷地および建築物について、ライトアップ等の夜間照明による夜間景観の演出に配慮すること。

（まち並みと調和した高さ）

第13条 建築物の高さについては、次の各号について遵守しなくてはならない。

（1）供給地域が、まちなかの区域である場合は、まちなか制度要綱で定める、まちなか居住環境指針（高さ指針）によるものとする。

（2）供給地域が、公共交通沿線居住推進補助対象地区である場合は、公共交通沿線制度要綱第7条第2項第1号に規定する、公共交通沿線居住環境指針（高さ指針）によるものとする。

（空地の確保）

第14条 敷地内の空地を確保するため、敷地面積を1とし、建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上を確保すること。

（駐輪場）

第15条 敷地内には、住戸の戸数に相当する台数の駐輪場の設置を遵守しなくてはならない。

（ごみ集積場）

第16条 ごみ集積場については、次の各号について遵守しなくてはならない。

（1）ごみ集積場は、敷地内に設けるとともに、その位置、規模及び構造等については、市の環境センターと協議すること。

（2）ごみ集積場には給排水設備を設置すること。

2 前項におけるごみ集積場については、植栽等で遮へいし、出入口を目立たない位置に設ける

など、周囲の道路から見えにくくすること等の配慮をおこなうこと。

(付帯施設等)

第17条 住棟その他の建築物に附帯する通路は、原則として、段差のないものとしなければならない。ただし、高低差が生じる場合は高齢者、身体障害者等の通行の安全に配慮した形状、寸法のスロープを設置しなければならない。

第2節 住棟及び住宅

(共用廊下)

第18条 廊下の幅は、片廊下型の住棟にあつては1.2m以上、中廊下型の住棟にあつては1.8m以上としなければならない。

(階段)

第19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、85cm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。

3 高齢者、身体障害者等の通行の安全に配慮し、手すりを設けなければならない。

(エレベーター)

第20条 地上階数4以上の住宅には、エレベーターを設けなければならない。また、それ以下の場合についても極力設置するよう努めなければならない。

(併存住宅)

第21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。

(住宅の規模及び構造)

第22条 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。

2 居住室の天井の高さは、2.3m以上としなければならない。

3 住戸数は、10戸以上（まちなかの区域では5戸以上）とすること。

4 各住戸が床面積55㎡以上125㎡以下であり、かつ2以上の居住室を有するものとしなくてはならない。

- 5 住戸内に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室を備えるほか、各戸に1㎡以上の物置を設置しなければならない。
- 6 次の各号に掲げる基準のいずれかに適合しなくてはならない。
- (1) 建築基準法第2条第9号の2イ(1)に掲げる基準に該当する住宅(耐火構造)
 - (2) 建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当する住宅、又はこれに準ずる耐火性能を有する構造として、次のアからエまでに掲げる基準に該当する住宅
 - ア 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること。
 - イ 屋根が、建築基準法施行令第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
 - ウ 天井及び壁の屋内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。
 - エ アからウまでに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。
 - (3) 防火上及び避難上支障がないものとして市長が認める構造の住宅

(敷地面積)

第23条 以下の各号に応じて、敷地面積を基準以上としなくてはならない。

- (1) 供給地域が、まちなかの区域の場合は、敷地面積が200㎡以上であること。
- (2) 供給地域が、公共交通沿線居住推進補助対象地区の場合は、敷地面積が300㎡以上であること。

(住宅の性能)

第24条 次の各号に掲げる基準に適合しなくてはならない。

- (1) 日本住宅性能基準(劣化対策等級3-1)等級2に適合していること。
- (2) 日本住宅性能基準(維持管理対策等級4-1、4-2)等級2に適合していること。
- (3) 日本住宅性能基準(断熱等性能等級5-1及び一次エネルギー消費量等級5-2)等級4に適合していること。
- (4) 日本住宅性能基準(高齢者等配慮対策等級9-1、9-2)等級2に適合していること。

第3章 地域優良賃貸住宅(高齢者型)

第1節 共同施設等

(団地内道路)

第25条 主要な団地内の道路(以下「団地内道路」という。)は、幅員6.5m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6m $\times$ (小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上とし、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ほか、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。

(公園等)

第26条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積

の公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規模の公園等がある場合においては、この限りでない。

(駐車場)

第27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なるよう配慮すること。

2 前項における駐車場の配置については、次の各号のとおりとなるよう配慮すること。

- (1) 駐車場の位置、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、かつ入居者等の安全が確保されるよう配慮すること。
- (2) 屋外駐車場は、安全上及び防犯上支障のない範囲で周囲に生垣等を設け、出入口の数や位置を工夫するなど、景観に与える影響を軽減するよう配慮すること。
- (3) 屋外駐車場は、無機質な景観とならないよう、できる限り緑化するよう配慮する。舗装はできるかぎり自然素材や落ち着いた色調のものとすること。

(位置)

第28条 建築物の配置については、次の各号について配慮しなくてはならない

- (1) 地域の特性に応じて、地域に親しまれている山なみや丘陵等を遮らないようにするとともに、地形の大幅な改変などにより、自然景観を損なわないよう配慮すること。
 - (2) 周辺のまち並みと調和を図るため、道路境界からの壁面を揃えるなど周囲と調和した位置になるよう配慮すること。
- 2 前項の前面道路に面する壁面については、原則1m以上後退した位置とすることを遵守しなくてはならない。ただし、道路境界から壁面の位置が揃っているまち並みでは、壁面の連続性に配慮した位置とするものとする。

(形態・意匠)

第29条 建築物の形態・意匠については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 計画地周辺のまち並みや自然環境等と調和した形態・意匠に配慮すること。
- (2) 建築物の形態・意匠、付属設備等は、建築物が全体的に統一感のあるものになるよう配慮すること。
- (3) 地域の特性を生かすなど、多様な感性や発想によって表情豊かな景観を創出するよう形態・意匠に配慮すること。

(色彩)

第30条 建築物の色彩については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 外壁や屋根の色彩は、基調色の彩度を抑え、色相の組み合わせなどを工夫するほか、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮すること。
- (2) 計画地に複数の建築物がある時は、全体的に統一感のある色彩に配慮するとともに、建築物に付属する設備機器や屋外広告物、付属工作物等の色彩は、建築物本体の色彩と調和するよう配慮すること。
- (3) 周辺のまち並みや自然環境等と調和を図りながら、表情豊かな景観を創出する色彩の使用に配慮すること。

(素材)

第31条 建築物の素材については、次の各号について配慮しなくてはならない。

- (1) 経年変化による汚れ、破損等を配慮して、景観の質が低下しにくい素材を使用するよう配慮すること。
- (2) 素材の選定・使用にあたって住宅地周辺や自然環境に恵まれた地域において反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺のまち並みや自然景観等との調和に配慮すること。

(敷地の緑化)

第32条 敷地内の緑化については、次の各号に応じて遵守しなくてはならない。

- (1) 供給地域が、まちなかである区域の場合は次に掲げることを遵守すること。
 - ア 緑化面積は敷地面積の100分の5以上を確保すること。
 - イ 敷地面積の100分の2以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。
 - ウ まちなか制度要綱第7条第2項第2号に規定する敷地内緑化基準を満たすこと。
 - エ 上記アからウの規定については、まちなか制度要綱第7条第2項第1号に規定する、まちなか居住環境指針（高さ指針）（1）に定める中心ゾーンにおいては、適用しない。
 - (2) 供給地域が、公共交通沿線居住推進補助対象地区である場合は次に掲げることを遵守すること。
 - ア 緑化面積は敷地面積の100分の10以上を確保すること。
 - イ 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部などに重点を置いた配置とすること。
 - ウ 公共交通沿線制度要綱第7条第2項第2号に規定する敷地内緑化基準を満たすこと。
- 2 前項における緑化計画については、次の各号のとおりとなるよう配慮すること。
- (1) 敷地内は、周辺の景観と調和する樹種等で、できる限り緑化するよう配慮すること。
 - (2) 道路等の公共空間に面する部分は、まち並みにうるおいを与えるよう緑化に配慮するとともに、隣接地も周辺状況と合わせた緑化に配慮すること。

(夜間景観の演出)

第33条 計画敷地および建築物について、ライトアップ等の夜間照明による夜間景観の演出に配慮すること。

(まち並みと調和した高さ)

第34条 建築物の高さについては、次の各号について遵守しなくてはならない。

- (1) 供給地域が、まちなかの区域である場合は、まちなか制度要綱で定める、まちなか居住環境指針（高さ指針）によるものとする。
- (2) 供給地域が、公共交通沿線居住推進補助対象地区である場合は、公共交通沿線制度要綱で定める、公共交通沿線居住環境指針（高さ指針）によるものとする。

(空地の確保)

第35条 敷地内の空地を確保するため、敷地面積を1とし、建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上を確保すること。

(駐輪場)

第36条 敷地内には、住戸の戸数に相当する台数の駐輪場の設置を配慮しなくてはならない。

(ごみ集積場)

第37条 ごみ集積場については、次の各号について遵守しなくてはならない。

(1) ごみ集積場は、敷地内に設けるとともに、その位置、規模及び構造等については、市の環境センターと協議すること。

(2) ごみ集積場には給排水設備を設置すること。

2 前項におけるごみ集積場については、植栽等で遮へいし、出入口を目立たない位置に設けるなど、周囲の道路から見えにくくすること等の配慮をおこなうこと。

(付帯施設等)

第38条 住棟その他の建築物に附帯する通路は、原則として、段差のないものとしなければならない。ただし、高低差が生じる場合は高齢者、身体障害者等の通行の安全に配慮した形状、寸法のスロープを設置しなければならない。

第2節 住棟及び住宅

(サービス付き高齢者向け住宅)

第39条 当該建築物に関して、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条によるサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていること。

(共用廊下)

第40条 廊下の幅は、片廊下型の住棟にあつては1.2m以上、中廊下型の住棟にあつては1.8m以上としなければならない。

(階段)

第41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、85cm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42条 地上階数2以上の住宅には、エレベーターを設けなければならない。

(併存住宅)

第43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。

（住宅の規模及び構造）

第44条 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。

2 居住室の天井の高さは、2.3m以上としなければならない。

3 住戸数は5戸以上で35戸以下とすること。

4 各住戸が床面積40㎡以上の面積を有すること。

5 住戸内に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室を備えること。

6 次の各号に掲げる基準のいずれかに適合しなくてはならない。

（1）建築基準法第2条第9号の2イ（1）に掲げる基準に該当する住宅（耐火構造）

（2）建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当する住宅、又はこれに準ずる耐火性能を有する構造として、次のアからエまでに掲げる基準に該当する住宅

ア 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること。

イ 屋根が、建築基準法施行令第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

ウ 天井及び壁の屋内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。

エ アからウまでに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。

（3）防火上及び避難上支障がないものとして市長が認める構造の住宅

7 食事の提供に関するサービスを行い、入居者の3分の1以上の人数が同時に共同して利用できる食堂を設けること。

（敷地面積）

第45条 以下の各号に応じて、敷地面積を以下の面積以上としなくてはならない。

（1）供給地域が、まちなかの区域の場合は、敷地面積が200㎡以上であること。

（2）供給地域が、公共交通沿線居住推進補助対象地区の場合は、敷地面積が300㎡以上であること。

（住宅の性能）

第46条 次の各号に掲げる基準に適合しなくてはならない。

（1）日本住宅性能基準（劣化対策等級3-1）等級2に適合していること。

（2）日本住宅性能基準（維持管理対策等級4-1、4-2）等級2に適合していること。

（3）日本住宅性能基準（断熱等性能等級5-1及び一次エネルギー消費量等級5-2）等級4に適合していること。

第4章 補則

（紛争の自主解決）

第47条 建設に関し紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決しなければならない。

（細目）

第48条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この基準は、平成20年1月1日から施行する。

附 則

1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 平成24年3月31日までに改正前の地域優良賃貸住宅（一般型）に該当していたものについては、改正後の富山市地域優良賃貸住宅整備基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 平成24年3月31日までに改正前の地域優良賃貸住宅（高齢者型）に該当していたものについては、改正後の富山市地域優良賃貸住宅整備基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。