

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この整備基準は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱第6条第2号の規定に基づき、高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備基準を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準における用語の意義は、地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日国住備第160号)及び横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱並びに関係法令等に定める用語の定義と同一とする。

第2章 供給計画の基準

(基本的要件)

第3条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅は、建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号。以下「基準法」という。)、横浜市建築基準条例(昭和35年10月10日条例第20号)、その他建築関係法令、地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日国住備第160号)及び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)に定めるもののほか、この基準に定めるところに従い、行わなければならない。

(位置の選定)

第4条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の敷地(以下「敷地」という。)の位置の選定にあたっては、次の各号に適合していなければならない。

- (1) 敷地は、共同住宅の整備に適した規模及び形状を有し、災害の発生のおそれ及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれが少なく、日常及び緊急時の入居者の安全が、容易に確保できること。
- (2) 敷地の位置は、最寄りの鉄道駅から徒歩で概ね20分以内(バス交通等によりこれと同等の利便が確保されている圏内を含む)にあること。また、敷地から最寄りの鉄道駅(バス交通等によりこれと同等の利便が確保されている場合はバス停留所)に至るまでの道路に、入居者の歩行に支障となる坂や階段等がないこと。
- (3) 敷地から徒歩で概ね20分以内に内科・整形外科等の医療施設及び生鮮食料品・日用品等の販売を行う店舗等があること。また、敷地からこれら医療施設及び店舗等に至るまでの道路に、入居者の歩行に支障となる坂や階段等がないこと。
- (4) 敷地は、遊水池(調整池を含む)として利用されていないこと。
- (5) 敷地が第一種低層住居専用地域内又は第二種低層住居専用地域内で、かつ、建築物が周囲と接する位置の高低差が3メートルを超える場合は、階段、エレベーターその他これらに類する部分を除き、その建築物の階数を第一種低層住居専用地域では4、第二種低層住

居専用地域では5を超えないものとする。

- 敷地は、都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域内にあり、かつ都市計画法第8条第1項第1号に基づく住居系用途地域及び商業系用途地域内にあること。ただし、準工業地域内にあって、周辺の状況により良好な居住環境が確保できる場合は、この限りではない。

（敷地）

第5条 敷地の境界は、コンクリートその他耐久性のある材料で造られた界標を設ける等、明確に表示されていなければならない。

- 敷地は、基準法第42条第1項の道路に接していること。また、前面道路が2以上ある場合の敷地は、主たる出入口は基準法第42条第1項の道路に接していること。また、他の道路が基準法第42条第2項の道路に接している場合は、後退部分を道路状に整備すること。
- 敷地が角地で、基準法第42条第2項の規定する道路に接し、当該角地の内角が120度未満の場合は、次の土地を道路状に整備すること。
 - 角地の隅角の内角の角度が60度以下の場合においては、当該隅角を挟む道路境界線の2辺の長さが等しくなる点を結ぶ直線が1メートルとなる線と当該2辺によって囲まれる三角形の範囲の土地
 - 角地の隅角の内角の角度が60度を超え、120度未満の場合においては、当該隅角を挟む道路境界線の2辺の長さが1メートルとなる点を結ぶ直線と当該2辺によって囲まれる三角形の範囲の土地
- 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれのある土地その他これらに類する土地である場合には、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じなければならない。
- 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けなければならない。

（住戸数）

第6条 一つの事業計画における横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の住戸数は、5戸以上であること。（ただし、既存住宅等の改良で増築住戸でない場合は1戸以上。）かつ、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考慮した規模としなければならない。

第3章 住棟及び住戸専用部分の基準

（住棟の基準）

第7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、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止を考慮した配置としなければならない。

（構造及び建て方）

第8条 住宅の構造及び建て方は、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅又は長屋としなければならない。

(住宅の規模、設備等)

第9条 各住戸は、床面積(共用部分の床面積を除く。)25平方メートル以上で、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものとしなければならない。

2 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を講じなければならない。

(区画)

第10条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の各住戸間及び次の各号に掲げるものの間は、耐火構造又は準耐火構造の床及び界壁で区画しなければならない。ただし、第3号に掲げるもののうち集会所、管理事務所その他これらに類するものと第4号に掲げるものの間の界壁についてはこの限りではない。また、第1号から第3号までに掲げるものと第4号に掲げるものの間の界壁又は第2号に掲げるものと第3号に掲げるもののうち変電室、ボイラー室又はポンプ室の間の床若しくは界壁には開口部を設けることができる。

- (1) 住戸
- (2) 店舗、事務所その他人の居住の用以外の用途に供する部分
- (3) 附属施設(変電室、ボイラー室、ポンプ室、集会所、管理事務所その他前各号に掲げるものを使用する者の共同の用に供せられる施設をいう。)
- (4) 共用部分

2 前項に規定する開口部には、防火戸(一部を網入りガラスとしたものを含む。)を設けなければならない。

(一般基準)

第11条 住戸内のスイッチ及びコンセントの高さは、安全で操作しやすい位置としなければならない。

2 室内の化学物質について、その空気汚染の低減に配慮するとともに、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)に基づき、国土交通大臣が定める評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)の第5の6の6-3の(3)による採取条件及び測定方法により、厚生労働省が定める室内空气中化学物質の室内濃度指針値を下回ることを確認しなければならない。また、その測定結果については、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備費補助実施要領第14条第2項に規定する整備事業完了実績報告書による報告又は管理開始までに、市長に報告しなければならない。なお、測定物質及び箇所については、次のとおりとする。

- (1) 測定物質
ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン

- (2) 測定箇所
住棟における住戸数の1割以上の住戸を対象とし、各住戸2室以上(1室のみの住戸の場合は1室)について測定すること。

(段差)

第12条 日常生活空間(高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室(以下「特定寝室」という。)、食事室、バルコニー(地上階のうち最も低い位置に存する階のものを除く。)、すべての居室及びこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。)

内の床は、段差のない構造（5ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）としなければならない。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。

- (1) 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を2センチメートル以下とし、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
 - (2) 玄関の上がりかまちの段差
 - (3) 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
 - (4) 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の30センチメートル以上45センチメートル以下の段差
 - イ 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること
 - ロ 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、当該面積の1/2）未満であること
 - ハ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の1/2未満であること
 - ニ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が150センチメートル以上であること
 - ホ その他の部分の床より高い位置にあること
 - (5) 浴室の出入り口の段差で、2センチメートル以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を12センチメートル以下、またぎ高さを18センチメートル以下とし、かつ、手すりを設置したもの
 - (6) バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸は、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが30センチメートル以上で幅が60センチメートル以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が120センチメートル以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で18センチメートル以下の単純段差としたものに限る。
 - イ 18センチメートル（踏み段を設ける場合は、36センチメートル）以下の単純段差としたもの
 - ロ 25センチ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
 - ハ 屋内側及び屋外側の高さが18センチメートル以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合は、屋内側の高さが18センチメートル以下で屋外側の高さが36センチメートル以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- 2 日常生活空間外の床は、段差のない構造のものとしなければならない。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。
- (1) 玄関の出入口の段差
 - (2) 玄関の上がりかまちの段差
 - (3) 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
 - (4) バルコニーの出入口の段差
 - (5) 浴室の出入口の段差
 - (6) 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の9センチメートル以上の段差

（手すり）

第13条 手すりは、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合するものとしなければならない。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室は、日常生活空間内に存するものに限るものとする。

（い） 空間	（ろ） 手すりの設置基準
便所	水平及び垂直方向に、立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣室	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

2 転落防止のための手すりは、次の表の（い）項に掲げる空間ごとに、（ろ）項に掲げる基準に適合するものとしなければならない。ただし、外部の地面、床等からの高さが1メートル以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれがないものについては、この限りではない。

（い） 空間	（ろ） 手すりの設置基準
バルコニー	<p>(1) 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが65センチメートル以上110センチメートル未満の場合は、床面から110センチメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 腰壁等の高さが30センチメートル以上65センチメートル未満の場合は、腰壁等から80センチメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(3) 腰壁等の高さが30センチメートル未満の場合は、床面から110センチメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p>
2階以上の窓	<p>(1) 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65センチメートル以上80センチメートル未満の場合は、床面から80センチメートル（3階以上の窓は110センチメートル）以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 窓台等の高さが30センチメートル以上65センチメートル未満の場合は、窓台等から80センチメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(3) 窓台等の高さが30センチメートル未満の場合は、床面から110センチメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p>

3 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが65センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが80

センチメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で 11 センチメートル以下としなければならない。

(通路及び出入口の幅員)

第 14 条 日常生活空間内の通路の有効な幅員は、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）以上としなければならない。

2 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）は、75 センチメートル（浴室の出入口にあつては 60 センチメートル）以上としなければならない。

(便所)

第 15 条 便所の戸は、引き戸とするものとし、やむを得ない場合に限り外開き戸とすること。また、鍵は外から解錠可能なものとしなければならない。

2 便所の便器は、腰掛け式としなければならない。

3 便所は、内法寸法で、長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）130 センチメートル以上とし、又は便器の前方若しくは側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）を 50 センチメートル以上としなければならない。

(浴室)

第 16 条 浴室は、内法寸法で、短辺 120 センチメートル以上、面積 1.8 平方メートル以上としなければならない。

2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものとし、40～45 センチメートル程度とする。ただし、既存住宅等の改良で構造上やむを得ない場合は、概ね 50 センチメートル以下とする。

(特定寝室)

第 17 条 特定寝室は、遮音性能や避難のしやすさに配慮しなければならない。

2 特定寝室の面積は、内法寸法で 9 平方メートル以上としなければならない。

(炊事室)

第 18 条 炊事室の流し、調理台、コンロ台等のまわりの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げるよう努めなければならない。

(玄関)

第 19 条 玄関には、できる限りベンチ等が設置できる空間を確保すること。

2 上がりかまちは、できる限り段差が生じないよう努めるものとし、やむを得ず段差が生じる場合においては、11 センチメートル以下としなければならない。ただし、維持管理及び補修交換のしやすさのため設備配管等を床下に設置するなど、特別な事情があると認められる場合はこの限りではない。この場合においては、土間と式台との段差及び式台と上がりかま

ちとの段差が、それぞれ 11 センチメートル以下となる式台を設置しなければならない。

(洗面所)

第 20 条 洗面所には、窓又は換気口を設ける等換気上有効な措置を講じなければならない。

(洗濯機置場)

第 21 条 洗濯機まわりは、耐水性を有し、かつ、清潔を保つ材料で仕上げなければならない。

(バルコニー)

第 22 条 主たる居住室には、バルコニーを設けなければならない。

(床及び壁の仕上げ)

第 23 条 住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものとしなければならない。

(建具等)

第 24 条 建具は開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものとしなければならない。また、建具のとして、引き手及び錠は、使いやすい形状のものとし、適切な位置に取り付けられていなければならない。

(設備)

第 25 条 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等、安全性に配慮したものとするとともに、操作が容易なものとしなければならない。

2 住戸内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置するとともに、十分な照度を確保できるものとしなければならない。

3 ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器は、高齢者が主に使用する台所に設けなければならない。

4 各住戸には、別に定める横浜市高齢者向け優良賃貸住宅等緊急通報設備基本仕様に適合する緊急通報装置を設置しなければならない。

(温熱環境)

第 26 条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮するとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものとしなければならない。

(収納スペース)

第 27 条 日常使用する収納スペースは、適切な量を確保するとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けなければならない。

(危険防止)

第 28 条 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段、屋上広場等のうち、落下の危険の恐れが

ある箇所には、堅固で、かつ、安全な手すりその他の危険防止設備を設けなければならない。
2 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段等の直下に道路、通路、出口等がある場合においては、ひさしを設ける等落下物による危険防止上有効な措置を講じなければならない。

第4章 共用部分及び屋外部分の基準

(共用階段)

第29条 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つは、次の各号に適合するものとしなければならない。

- (1) 踏み面が24センチメートル以上であり、かつ、蹴上の寸法の2倍と踏面の寸法の和が55センチメートル以上65センチメートル以下であること。
 - (2) 蹴込みが3センチメートル以下であること。
 - (3) 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。
 - (4) 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが70センチメートルから90センチメートルの位置に設けられていること。
- 2 直接外部に開放されている共用階段は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。ただし、高さ100センチメートル以下の階段の部分についてはこの限りではない。
- (1) 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが65センチメートル以上110センチメートル未満の場合は踏面の先端から110センチメートル以上の高さに、腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合は腰壁等から110センチメートル以上の高さに設けられていること。
 - (2) 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等(腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合に限る。)からの高さが80センチメートル以内の部分の存するものの相互の間隔が、内法寸法で11センチメートル以下であること。

(共用廊下)

第30条 各住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

- (1) 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
- (2) 共用廊下の床に高低差が生じる場合は、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 勾配が1/12以下(高低差が8センチメートル以下の場合は1/8以下)の傾斜路が設けられているか、又は当該傾斜路及び段が併設されていること。
 - ロ 段が設けられている場合は、当該段が前条第1項各号に掲げる基準に適合していること。
- (3) 手すりが共用廊下(次のイ及びロに掲げる部分を除く。)の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが70センチメートルから90センチメートルの位置に設けられていること。
 - イ 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他のやむを得ず手すりを設けることのできない部分

- ロ エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
- (4) 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）は、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが65センチメートル以上110センチメートル未満の場合は床面から110センチメートル以上の高さに、腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合は腰壁等から110センチメートル以上の高さに設けられていること。
- ロ 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが65センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが80センチメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で11センチメートル以下であること。

（エレベーター）

第31条 2以上の階を有する横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅には、入居者の利用を考慮して、エレベーターを設置しなければならない。

- 2 前項に規定するエレベーターは、住宅専用のもとし、店舗、事務所その他、居住の用以外の用途に供する部分と併用できる構造としてはならない。
- 3 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーターを利用して建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、当該住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールは、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。
- (1) エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。
- イ エレベーターの出入口の有効な幅員が80センチメートル以上であること。
- ロ エレベーターホールに一辺を150センチメートルとする正方形の空間を確保できるものであること。
- (2) 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。
- (3) 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合は、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 勾配が $1/12$ 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が90センチメートル以上であるか、又は、高低差が8センチメートル以下で勾配が $1/8$ 以下の傾斜路若しくは勾配が $1/15$ 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が120センチメートル以上であること。
- ロ 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さ70センチメートルから90センチメートルの位置に設けられていること。
- ハ 段が設けられている場合は、当該段が第29条第1項各号に掲げる基準に適合していること。
- 4 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものとしなければならない。
- 5 少なくとも1基は緊急時ストレッチャーを収納できる構造とするなど、かごの大きさに配慮したものとしなければならない。

（敷地内通路）

第 32 条 敷地内通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態を考慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものとしなければならない。

2 敷地内通路における階段には、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けなければならない。

3 主要な敷地内通路に高低差が生じる場合は傾斜路を設置しなければならない。当該傾斜路の勾配は 1/12 以下とし、幅員は、手すりを設置した状態で内法寸法を 120 センチメートル以上（段に併設するものにあつては 90 センチメートル以上）とし、かつ、高低差 75 センチメートルごとに 150 センチメートル以上の踊り場を設けなければならない。

（床の仕上げ）

第 33 条 敷地内通路、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものとしなければならない。

（照明設備）

第 34 条 敷地内通路及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものとしなければならない。

（附帯施設）

第 35 条 敷地内には、必要に応じて、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものとしなければならない。

（駐車施設）

第 36 条 住棟出入口付近には、送迎車両等が寄りつけるスペース又は駐車できるスペースを確保すること。また、そのスペースは次の各号に適合するものとしなければならない。

(1) 幅が 350 センチメートル以上であること。

(2) 契約駐車場としないこと。

(3) 住棟出入口までの通路が、第 32 条に規定する敷地内通路に準じたものであること。

2 敷地内に設ける駐車施設は、次の各号に適合するものとしなければならない。

(1) 駐車施設からの車路は、歩行者の安全性に配慮されたものであること。

(2) 主な居住室の開口面に直接に面して設けないこと。ただし、緩衝緑地を設けるなど、居住環境への影響に配慮されると認められる場合はこの限りではない。

(3) 駐車施設以外の部分（通常人の立ち入らない部分、接続道路、通路等を除く。）と危険防止上有効な手すり、柵等で分離されていること。

（自転車置場）

第 37 条 敷地内に設ける入居者のための自転車置場は、入居すると考えられる者の世帯構成等地域の住宅事情を勘案した規模で平面式としなければならない。

第5章 補則

(併存住宅)

第38条 店舗等との併存住宅（一の建築物において、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅、その他の住宅又は住宅以外の用途に供する部分が併存する建築物をいう。）である場合は、住宅以外の部分は、風俗営業等を営む店舗や、カラオケボックス等騒音の発生源となる用途を避け、入居者又は周囲の居住者に安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上で、悪影響を及ぼす恐れのないものとしなければならない。

2 前項に定める併存住宅である建築物、又は横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅以外の住宅を含む建築物においては、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅とそれ以外の用途を区分し、原則として配管等を共用することがないようにし、維持修繕費用等の管理上の費用負担区分が明確になるものとしなければならない。

(既存住宅等の改良)

第39条 既存の住宅等を改良して横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備する場合は、新築した際に昭和56年6月1日以降に基準法第6条第1項、第6条の2第1項又は第18条第3項に規定する確認がなされ、基準法第7条第5項、第7条の2第5項又は第18条第16項に規定する検査済証を取得した建築物に限る。

2 増築により横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備する場合は、基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を取得可能である建築物に限る。

3 既存の住宅等を改良して横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備する場合は、第3章第29条から第37条までの規定について、原則として増築等にかかる部分、道等から認定住戸までの1以上の経路、認定住戸から利用に係る共用の便所、駐車施設、共用室、併設施設に至る経路、認定住戸から道等へ至る避難経路に適用するものとする。

(災害への対策)

第40条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅は、敷地周辺の防災情報の把握、発災時における入居者との連絡体制及び避難体制の確立、住宅における災害への備えなど、災害への対策を適切に講じなければならない。

(その他)

第41条 この整備基準に定めるもののほか、この整備基準の施行について必要な事項は、建築局長が定める。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この基準は、平成 27 年 10 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この基準は、令和 2 年 6 月 12 日から施行する。