

千葉県マンション居住環境再生支援事業実施要領

(趣旨)

- 1 この要領は、千葉県マンション居住環境再生支援事業実施要綱（以下「事業要綱」という。）第11条の規定に基づき、居住環境再生事業に関し必要な事項を次のとおり定めるものである。

(定義)

- 2 この要領において使用する用語の定義は、事業要綱に定めるところによる。
(事業要綱第2条第10号)
- 3 再建マンションの建築物及び敷地の基準は、優建要綱第4及び附則第3の規定によるほか、次の各号に定めるものとする。
 - (1) 建築物は耐火建築物であること。
 - (2) その他市長が必要と認める基準。
(事業要綱第4条第1項第1号)
- 4 近隣環境に配慮し、景観等一体となった計画とは、次の基準を満たすものとする。
 - (1) 千葉県景観計画（平成22年12月21日策定）に適合するよう努めること。
 - (2) 再建マンションの敷地内の建築物については、周辺の住環境等に配慮し、適切に配置すること。
- 5 居住環境再生計画の認定を受けようとする管理組合及び施行者は、施行既存マンションの敷地（千葉都市計画高度地区の規定書第5の規定による認定を受けたもの又は受けることが確実と認められるものの敷地を除く。）の区域について、4（1）に基づき地区計画（案）を策定し、その都市計画決定について千葉市と協議・調整を行うものとする。
- 6 市は5に掲げる地区計画が都市計画決定された場合は、速やかに建築基準法（昭和25年法第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に必要な制限を定めるよう努めるものとする。
(事業要綱第4条第1項第2号)
- 7 子育て世帯に配慮した計画とは、再建マンションについて次の基準を満たすものとする。
 - (1) 総住戸数の2分の1以上の住戸が次に掲げるすべての基準を満たすこと。
 - ア 壁その他の区画の中心線で計測した住戸の専有面積(パイプシャフト、パイプダクトを区画する部分その他これらに類する部分は除く)が55平方メートル以上とすること。
 - イ 住戸の専用部分の床が、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。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
 - (ア) 玄関その他の屋外に面する開口部（以下「玄関等」という。）の出入口の段差
 - (イ) 玄関等の上がりかまちの段差

(ウ) 浴室の出入口の段差で、20ミリ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。）

(エ) バルコニーの出入口の段差

(オ) 居室の一角に設ける畳コーナー部分、メゾネット形式又はスキップフロア形式の住戸内に設ける階段部分その他の住戸内に計画上設ける床の段差

ウ 住戸の内装の仕上げ及び天井裏等の下地材等の建材が、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）第3条第1項に基づく評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号）第5-6-1（3）ロ①に規定される等級3と同等以上のホルムアルデヒド対策が施されているもの

エ 住戸の床版の構造が、次のいずれかに該当する構造であること。

(ア) 鉄筋コンクリート造（均質単板スラブ等（「同一のコンクリートで一様に構成される床構造その他一体として振動する床構造」をいう。）に限る。）で、厚さが200ミリメートル以上のもの

(イ) 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）第3条第1項に基づく評価方法基準（平成13年8月14日国土交通省告示第1347号）第5-8-1（3）イ②に規定される等級4と同等以上の重量床衝撃音対策が施されているもの

(ウ) 同ロ①bに規定される相当スラブ厚200ミリメートル以上であるもの

オ 次に掲げる経路のうち、それぞれ1以上を、乳幼児、妊産婦等が円滑に利用できる経路（以下「移動等円滑化経路」という。）とすること。

(ア) 道路等から住戸までの経路

(イ) 集会所から住戸までの経路

(ウ) 当該マンションに駐車施設を設ける場合、当該駐車施設から住戸までの経路

カ 移動等円滑化経路については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号。以下「令」という。）第19条第2項及び第3項の規定の規定を準用する。この場合において、令第19条第3項中「第1項第1号」とあるのは「要領第3条第5項第1号」と、「道又は公園、広場その他の空地（以下「道等」という。）」とあるのは「道路等」と読み替えるものとする。

(2) ランドスケープに十分配慮した屋外スペースを創造するよう努めること。

（事業要綱第4条第1項第3号）

8 地域コミュニティ活性化に配慮した計画とは、再建マンションが次に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 7(2)に規定した屋外スペースと一体的活用が可能となるよう配慮した集会所を設置するよう努めること。また、次の基準を満たす集会所（居住者及び周辺住民の利用を考慮した共用施設として設置する室等とし、キッズルーム（乳幼児の遊戯及び保育目

的の室)を含むものとする)をマンション内又は敷地内に設置するものとする。

ア 集会所の面積は次の表によること。

総住戸数(戸)	集会所の床面積(平方メートル)
～49	30以上
50～99	40以上
100～299	70以上
300～599	100以上
600～999	150以上
1,000～	200以上
備考 2以上の集会所を設ける場合は、その床面積の合計を集会所の床面積とすることができる。ただし、1以上の集会所が30平方メートル以上の床面積を有すること。	

イ 集会所(付属する室を除く。)の床は、乳幼児、妊産婦等にとって衛生上、安心上支障がないものを使用すること。

ウ 集会所の壁面は、乳幼児の安全に配慮するため、床から高さが1.2メートル以下の部分については、突起物がないこと又はプロテクター等で保護すること。

エ 千葉市宅地開発指導要綱に該当する場合は、千葉市宅地開発指導要綱指導基準第11節の基準を満たすこと。

(事業要綱第4条第1項第4号)

9 地球環境に配慮した計画とは、再建マンションが次のいずれかの基準を満たすものとする。

(1) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第6条第1項に基づく認定を取得するもの

(2) 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第54条第1項に基づく認定を取得するもの

(3) 千葉市建築物環境配慮に関する要綱に定めるところにより、建築物の環境性能を、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)に基づき評価し、環境性能評価をAランク以上とすること

(事業要綱第4条第1項第5号)

10 防災に配慮した計画とは、再建マンションが次に掲げる基準を満たすものとする。

(1) マンション内又は敷地内に、次の基準を満たす防災倉庫を設置すること。

ア 防災倉庫の床面積は、計画戸数に0.05平方メートルを乗じて算出される床面積以上かつ20平方メートル以上とすること。

イ 2以上の防災倉庫を設ける場合は、その床面積の合計を防災倉庫の床面積とすることができる。ただし、1以上の防災倉庫が20平方メートル以上の床面積を有すること。

ウ 防災倉庫の室内の高さは、2.1メートル以上とすること。

エ 防災倉庫には室名札等による表示を行うこと。

オ 災害後一定期間、周辺住民に開放することを考慮すること。

(2) 前号のほか、防災性の向上の観点から必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(事業要綱第4条第2項)

1.1 戸建て住宅街区整備区域は、次に掲げるすべての要件に適合するものとする。

(1) 区域の面積が5,000㎡以上、かつ、施行既存マンションの敷地の面積の4分の1以上であること。

(2) 周辺の土地利用や建物現況を勘案し、良好な住環境を確保するうえで適切な位置、形状とすること。

(3) 区域内の建築物は、一戸建ての住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する兼用住宅を含むものとする。)とし、かつ、最高高さを10メートル以下とすること。

(4) 区域内の住宅及びその街区は、次の基準を満たすよう努めるものとする。

ア 住宅の広さは、延べ床面積が100平方メートル以上、かつ、敷地面積が120平方メートル以上とすること。

イ 玄関の土間部分は、ベビーカーや子どもの遊び道具などを置くため、おおむね1平方メートルのスペースを確保すること。

ウ 子どもへの視線が確保できるよう、対面形式のオープンキッチンを採用するなど、キッチンからリビング等にいる子どもの様子が確認しやすい間取りとなっていること。

エ 住宅の床が、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。)であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

(ア) 玄関その他の屋外に面する開口部(以下「玄関等」という。)の出入口の段差

(イ) 玄関等の上がりかまちの段差

(ウ) 浴室の出入口の段差で、20ミリ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。)

(エ) バルコニー及び出入口の段差

(オ) 居室の一角に設ける畳コーナー部分、メゾネット形式又はスキップフロア形式の住宅内に設ける階段部分その他の住宅内に計画上設ける床の段差

オ 住宅の内装の仕上げ及び天井裏等の下地材等の建材が、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)第3条第1項に基づく評価方法基準(平成13年8月14日国土交通省告示第1347号)第5-6-1(3)ロ①に規定される等級3と同等以上のホルムアルデヒド対策が施されているもの

カ 住宅の外構及び街区については次の基準を満たすよう努めるものとする。

(ア) 街区内の公園、集会所等を活用した子どもの遊び場の設置

(イ) 街区内に通学班や幼稚園送迎のための待合スペースなどの設置

(ウ) 低い生垣や塀等による死角のない開かれた外構の整備

(エ) その他市長が必要と認める基準

(5) 11 (2) 及び(3) の要件を適合させる場合、5 及び6 の規定を準用する。その際、5 に掲げる4 (1) は4 (1)、11 (2) 及び(3) と読み替えるものとする。

附 則

この要領は、平成25年6月17日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和8年4月1日から施行する