

恵庭市既存借上型市営住宅の登録基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、恵庭市既存借上型市営住宅制度要綱（平成31年4月1日実施。以下「要綱」という。）第7条の規定に基づき、既存借上型市営住宅の登録に関する基準を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準において、既存借上型市営住宅とは、条例第7条に規定する賃貸集合住宅をいう。

第2章 借上げの基準

(基本的要件)

第3条 各種法令等に適合し、適切な維持管理が行われている集合住宅であること。

2 既存借上型市営住宅は、昭和56年6月1日以降に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する建築確認を受け新築され、同法第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した集合住宅であること。

3 前項の規定にかかわらず、昭和56年5月31日以前に建築確認がなされた集合住宅であっても、一般財団法人日本建築防災協会の耐震基準に定める耐震診断及び必要に応じて耐震補強を行ったもので、かつ、耐震判定書又は耐震改修証明書がある場合はこの限りでない。

4 既存借上型市営住宅は、借上期間満了時における築後の経過年数が、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条第1項に定める期間以内であること。

5 既存借上型住宅は、飛散の恐れのある吹付アスベスト等が使用されていない、又は対策のされている集合住宅であること。

(住宅の位置)

第4条 既存借上型市営住宅の選定する地域は、市街化区域内とし、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に定める土砂災害警戒区域及び同法第9条第1項に定める土砂災害特警戒区域の区域外にあること。

2 居住環境が著しく阻害される恐れがなく、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が日常生活をする上で最低限必要な利便施設が周辺に整った位置に存すること。

(住棟・住戸数)

第5条 既存借上型市営住宅の住棟は、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等を考慮したものであること。

2 既存借上型市営住宅住戸数は1戸以上とする。

3 既存借上型市営住宅は、要綱第6条の規定により応募する時点で入居できる状態であること。ただし、リフォームを行う、又は応募時に建設中で、要綱第15条に規定する賃貸借契約時までには建物が完成し、事業者の所有物件となる場合はこの限りでない。

第3章 住宅団地の基準

(駐車施設)

第6条 既存借上型市営住宅の敷地内外を問わず、借り上げる戸数分の駐車できる駐車施設があること(車庫証明が取得可能な範囲及び契約形態とする。)。この場合において、駐車形式は平面駐車又は立体駐車を問わない。

(自転車駐輪場)

第7条 既存借上型市営住宅の敷地内には、1戸当たり1台以上の台数を駐輪できる自転車駐輪場が設置されていること。

(ごみ保管場所)

第8条 既存借上型市営住宅の敷地内には、衛生及び利便性に配慮した適切なごみ保管場所があること。

第4章 住宅等の基準

(住宅の基準)

第9条 既存借上型市営住宅の構造は、建築基準法第2条第7号の耐火構造又は同法第2条第7の2号による準耐火構造(平成4年建築基準法改正以前の「簡易耐火構造」を含む。)若しくは木造とする。

2 耐震基準は、新耐震基準(昭和56年6月1日基準)を満たす集合住宅であること。

(住戸の基本的基準)

- 第10条 既存借上型市営住宅の一戸の床面積（共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上80平方メートル未満とする。
- 2 住戸には、居室（台所を除く。以下同じ。）、台所、玄関、トイレ、浴室、洗面所、洗濯機置場、押入れ（クローゼットその他の収納のための空間を含む。）が設けてあること。
 - 3 住戸には、給水、排水、電気、ガス（電気設備により用途が代替えされる場合を除く。）、テレビジョン受信（地上デジタル放送に対応していること。）、電話配線等の設備が設けてあること。
 - 4 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、落下の危険の恐れのある箇所には、堅固かつ安全な手摺り、その他危険防止設備を設けてあること。
 - 5 浴室、台所及び洗面所に給湯できる設備があること。
 - 6 汚水の処理は、水洗方式により公共下水道への接続がなされていること。
 - 7 住戸には、暖房用の燃料供給設備（灯油の場合は、2階以上へオイルサーバー等で供給可能であること。）が設置してあること、及び居間に密閉型暖房機器が設置されている、又は給排気口等があり、密閉式暖房機器が取り付け可能であること。ただし、電気のみをエネルギーとして使用する暖房機器が設置されている場合を除く。
 - 8 消防法（昭和23年法律第186号）の規定による住宅用火災警報器が設置されていること。
 - 9 各室に照明器具（灯具）が設置されている、又は設置できること。
 - 10 各居室には、テレビ用等のコンセントが設置されていること。
 - 11 台所には、冷蔵庫用等のコンセントが設置されていること。
 - 12 トイレには、温水洗浄便座等用のコンセントが設置されていること。
 - 13 洗濯機置場には、洗濯機用のコンセントが設置されていること。
 - 14 居室の窓には、網戸が設置されていること。

(台所)

- 第11条 流し、調理台、コンロ台（オール電化住宅は、IHクッキングヒーター）、吊り戸棚、換気設備等が設置されていること。

2 流し、調理台、コンロ台等のまわりの壁には耐水性を有し、かつ、清潔に保ちえる材料で仕上げていること。

3 ガスを燃料とする場合は、ガス漏れ警報器が設置されていること。

(玄関)

第12条 玄関の土間部分の床仕上げは、水に濡れても滑りにくい材質であること。

2 玄関外部には、表札と住宅番号の表示ができること。

3 郵便受け又は郵便差込口があること。

4 インターホンが設置してあること。

(トイレ)

第13条 便器は腰掛式(洋式)で、水洗方式であること。

2 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。

(浴室)

第15条 トイレと独立していること。

2 浴槽及びシャワーがあること。

3 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。

(洗面所)

第16条 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。

(洗濯機置場)

第17条 床は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ちえる材料で仕上げていること。

2 専用の排水口が設けてあること。

(電話設備)

第18条 住戸には、電話用モジュラージャックがあり、1か所以上電話を設置できること。

(併用建物)

第19条 既存借上型市営住宅の存する建物が、店舗又は事務所その他住宅以外の用途に供する部分(以下「併用部分」という。)を併せ持つ建物であるときは、その併用部分の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する営業の供されていないものとする。

2 住宅と住宅以外の部分が原則として配管などを共有することなく、費用負担が明確になるものであること。

3 住宅以外の部分は、住宅の日常生活及び維持管理に供する建物内の共用部分を経ずに直接出入りできること。

4 店舗、事務所その他住宅以外の用途のための駐車施設と住宅のための駐車施設を分離すること。

附 則

この基準は、平成31年4月1日から実施する。

附 則

この基準は、令和5年4月1日から実施する。