

美濃加茂市営住宅等整備基準条例（案）について

◎ 条例制定の趣旨

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）」により、公営住宅法等が改正されました。

この改正により、これまで国が法令（法律や国が定める基準）で定めていた市営住宅の整備基準について、国が定める基準を参酌して、地方公共団体が地域の実情に応じて条例で定めることとなったため、今回条例の新規制定を行うものです。

◎ 整備基準とは

市営住宅は、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために整備する「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅」とされています。そのため、市営住宅は一定水準以上の品質と性能を備えていなければならないとされています。市営住宅を整備（建設、買取り、借上げ）する際に、市営住宅の敷地や住宅等の品質や性能について、どのような基準で整備するかを定めるものが整備基準です。

◎ 条例制定の概要

国の定めた整備基準は、すでに地域ごとに品質や性能が定められているため、本市においてもこの参酌基準と同等とすることが適当であると判断し、これを基本とした整備基準とします。

（1）趣旨

この条例は、公営住宅法第5条第1項及び第2項の規定に基づき、市営住宅等の整備に関する基準について必要な事項を定めるものとします。（第1条）

整備基準条例を制定する根拠法及び条例で定める内容の概要について定めます。

（2）定義

この条例において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ以下に定めるところとします。

- （1）市営住宅 市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、法の規定による国の補助に係るものをいいます。
- （2）共同施設 法第2条第9号に規定する共同施設をいいます。
- （3）市営住宅等 市営住宅及び共同施設をいいます。
- （4）借上げ等市営住宅 市営住宅のうち法第2条第4号に規定する公営住宅の買取り又は同条第6号に規定する公営住宅の借上げに係る市営住宅をいいます。（第2条）

この条例の基本的な用語のうち、意義を明らかにする必要があるものについて定義を定めます。

(3) 整備の基本理念

- ① 市営住宅等は、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することとします。(第3条)
- ② 市営住宅等は、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することとします。(第4条)
- ③ 市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮することとします。(第5条)

市営住宅等の整備に当たっての基本的な理念・配慮事項について定めます。

(4) 敷地の位置の基準

市営住宅等の敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地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ある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購入その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定するものとします。(第6条)

敷地の位置について選定する際の基準を定めます。

(5) 敷地の安全等の基準

- ① 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、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するものとします。(第7条第1項)
- ② 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るものとします。(第7条第2項)

敷地の安全及び衛生についての措置を定めます。

(6) 住宅の基準

- ① 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い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等を考慮した配置とします。(第8条)
- ② 市営住宅には、防火、避難、防犯、温熱環境(省エネルギー)、音環境(遮音性能)、劣化の軽減、設備の点検及び補修について、適切な措置をするものとします。(第9条)

- ③ 住戸一戸当たりの床面積の合計は、25㎡とします。ただし、共用部分に共同して利用するための台所及び浴室を設ける場合は、25㎡未満でも可とします。
(第10条第1項)
- ④ 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けるものとします。ただし、共用部分に共同して利用するための台所又は浴室を設ける場合は、台所又は浴室の設置は要しないこととします。(第10条第2項)
- ⑤ 各住戸には、ホルムアルデヒド対策等について、適切な措置をするものとします。
(第10条第3項)
- ⑥ 住戸内及び共用部分には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置(バリアフリー対策)をするものとします。(第11条、第12条)
- ⑦ 借上げ等市営住宅の選定にあたっては、第9条第2項から第5項まで、第10条第3項、第11条及び第12条に規定する基準を満たすものを選定するよう努めることとします。(第13条)
- ⑧ 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けるものとします。
(第14条)

住宅の性能、住戸の面積及び設備、附帯設備等について定めます。②、⑤、⑥に規定する措置の詳細については、「美濃加茂市営住宅等整備基準条例施行規則(案)」に別に定めることとします(別紙参照)。借上げ等市営住宅の選定にあたっては、②、⑤、⑥の基準を満たすものを選定するよう努めることとします。

(7) 共同施設の基準

共同施設を整備する場合は、その位置及び規模について、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、建築物の配置等に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものとします。(第15条)

共同施設(児童遊園、集会所、駐車場、通路等)を整備する場合の配慮すべき基準について定めます。参酌基準では、児童遊園、集会所、広場及び緑地、敷地内の通路について個々に基準が定められていますが、本市においては共同施設は必ず整備するものではなく、住宅の規模等に応じて必要な施設を個別に判断し整備するという考えから共同施設を整備する場合の基準とします。

◎ 美濃加茂市営住宅等整備基準条例（案）

（趣旨）

第1条 この条例は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第5条第1項及び第2項の規定に基づき、市営住宅等の整備に関する基準について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、法の規定による国の補助に係るものをいう。
- (2) 共同施設 法第2条第9号に規定する共同施設をいう。
- (3) 市営住宅等 市営住宅及び共同施設をいう。
- (4) 借上げ等市営住宅 市営住宅のうち法第2条第4号に規定する公営住宅の買取り又は同条第6号に規定する公営住宅の借上げ（公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附帯施設の買取り又は借上げを除き、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第2条第1項の公的賃貸住宅等を買取り、又は賃借する場合にあっては、同法第6条第1項の地域住宅計画に基づき実施される買取り又は借上げに限る。）に係る市営住宅をいう。

（健全な地域社会の形成）

第3条 市営住宅等は、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4条 市営住宅等は、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。

（費用の縮減への配慮）

第5条 市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

（位置の選定）

第6条 市営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地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ある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購入その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第7条 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

- 2 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が設けられていなければならない。

(住棟等の基準)

第8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等を考慮した配置でなければならない。

(市営住宅の基準)

第9条 市営住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

- 2 市営住宅（借上げ等市営住宅を除く。この項から第5項までの規定、次条第3項、第11条及び第12条において同じ。）には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の市営住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
- 3 市営住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
- 4 市営住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
- 5 市営住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第10条 市営住宅の住戸の一戸当たりの床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するために適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。

- 2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第11条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第12条 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。

(借上げ等市営住宅に関する基準)

第13条 市長は、借上げ等市営住宅の選定にあたっては、第9条第2項から第5項まで、第10条第3項、第11条及び前条に規定する基準を満たすものを選定するよう努めなければならない。

(附帯施設)

第14条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

(共同施設の基準)

第15条 共同施設を整備する場合は、その位置及び規模について、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、建築物の配置等に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものでなければならない。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行し、同日以後に整備する市営住宅等に適用する。

◎ 美濃加茂市営住宅等整備基準条例施行規則（案）

（趣旨）

第1条 この規則は、美濃加茂市営住宅等整備基準条例（平成 年美濃加茂市条例第号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（住宅の基準）

第2条 条例第9条第2項の規則で定める措置は、住宅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条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5—1（3）の等級4の基準を満たすこととなる措置とする。ただし、これにより難しい場合は等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

2 条例第9条第3項の規則で定める措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8—1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8—1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8—1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8—4（3）の等級2の基準を満たすこととなる措置とする。

3 条例第9条第4項の規則で定める措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3—1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3—1（3）の等級2の基準）を満たすこととなる措置とする

4 条例第9条第5項の規則で定める措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4—1（3）及び4—2（3）の等級2の基準を満たすこととなる措置とする。

（住戸の基準）

第3条 条例第10条第3項の規則で定める措置は、市営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6—1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）ロの等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

（住戸内の各部）

第4条 条例第11条の規則で定める措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9—1（3）の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

(共用部分)

第5条 条例第12条の規則で定める措置は、市営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこととなる措置とする。

附則

この規則は、平成25年4月1日から施行し、同日以後に整備する市営住宅等に適用する。

国が定める技術的助言に基づき、条例第9条第2項から第5項まで、第10条第3項、第11条及び第12条に規定する措置の詳細について規則に定めます。

※「評価方法基準」については下記URLから確認できます。

URL : <http://www.mlit.go.jp/common/000052957.pdf#search='評価方法基準'>