

彦根市営住宅等の整備基準に関する条例の制定（素案）

【趣旨】

本市の市営住宅の整備につきましては、「公営住宅法」および「公営住宅等整備基準」に基づき行っております。この度、地方分権改革推進の一環として「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」（第一次一括法）が公布されました。この法律の中で公営住宅法の一部が改正され、公営住宅等の整備基準について、市の条例で定めることとなりました。

【内容】

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が公布され、この法律の中で公営住宅法の改正が行われました。

法改正の内容としては、公営住宅等の整備について「国土交通省令で定める整備基準に従い行わなければならない」とされていたものが「国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い行われなければならない」となりました。

本市では、公営住宅等の整備基準に関する規定を設けていないことから、国が示す参酌基準をもとに条例を制定することとします。

公営住宅は、公営住宅法で健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備しなければならないとされており、一定水準以上の品質と性能を有する必要があることから、これまで整備基準が省令で定められていました。第一次一括法では、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅は地域の実情によって異なることが考えられることから、事業主体が地域の実情を踏まえて、条例で公営住宅等の整備基準を定めることとするとともに、事業主体が条例で整備基準を定める際に参酌すべき一定水準の品質と性能に関する基準を国土交通省令で定めることとされました。

国土交通省令で示された参酌基準では、「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責務」「良好な居住環境を確保するように考慮して整備する責務」「建設および維持管理に要する費用の縮減に配慮する責務」などの公営住宅の整備に関して求められる基本的な方針と「敷地の位置の選定に関する基準」「敷地の安全等に関する基準」「住棟等の基準」「住宅の基準」「住戸の基準」「住戸内の各部に関する基準」「共用部分に関する基準」などの公営住宅の住棟等具体的な事項に係る基本的な技術的基準が示されています。

この参酌基準は、住戸の基準として一戸の床面積の合計が、これまでの整備基準では19㎡以上となっていたのに対し、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な面積に関する水準として示されている最低居住面積水準の見直しに伴い、参酌基準では25㎡以上に見直されるなどの変更点があるものの、これまでの整備基準とほぼ同様の内容となっています。

本市としては、これらの方針や基準を満たして市営住宅の整備を行うことが適切であり、本市における特別な事情により別の方針や基準を追加する必要はないと考えることから、参酌基準をもとに本市の整備基準を策定します。

彦根市営住宅等の整備基準に関する条例（素案）

（趣旨）

第1 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項および第2項の規定に基づき、市営住宅および共同施設(以下「市営住宅等」という。)の整備に関する基準を定めるものとする。

（定義）

第2 この条例において「市営住宅」とは、彦根市営住宅の設置および管理に関する条例(平成9年彦根市条例第30号)第2条第1号に規定する市営住宅をいう。

2 この条例において「共同施設」とは、彦根市営住宅の設置および管理に関する条例第2条第2号に規定する共同施設をいう。

（健全な地域社会の形成）

第3 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 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 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および適切な耐久性の確保に努めることにより、建設およ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 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およ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、日用品の購買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 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れまた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、雨水および汚水を有効に排出し、また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 住棟その他の建築物は、敷地内およ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、開放性およ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。

（住宅の基準）

第9 住宅には、防火、避難およ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 住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の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 住宅の床および外壁の開口部には、原則として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 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号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)およびこれと一体的に整備される部分には、原則として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 住宅の給水、排水およびガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検およ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 市営住宅の1戸の床面積の合計(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適切な台所および浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備および浴室ならびにテレビジョン受信の設備およ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また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、各住戸部分に台所また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、原則として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 住戸内の各部には、原則として移動の利便性およ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 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性およ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。

(適用除外)

第13 第9条第2項から第5項まで、第10条第3項および前2条の規定は、法第2条第4号に規定する公営住宅の買取りまたは同条第6号に規定する公営住宅の借上げ(市営住宅の用に供することを目的として建設された住宅およびその附帯施設の買取りまたは借上げを除き、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719号)第2条第1項に規定する公的賃貸住宅等を買取り、または賃借する場合にあつては、同法第6条第1項に規定する地域住宅計画に基づき実施される買取りまたは借上げに限る。)に係る市営住宅については、適用しない。

(附帯施設)

第 14 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。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等およ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でなければならない。

(児童遊園)

第 15 児童遊園の位置および規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模および形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便および児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第 16 集会所の位置および規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模および形状、住棟および児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場および緑地)

第 17 広場および緑地の位置および規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第 18 敷地内の通路は、敷地の規模および形状、住棟等の配置ならびに周辺の状況に応じて、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および構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すりまたは傾斜路が設けられていなければならない。

付 則

この条例は、平成 25 年 4 月 1 日より施行する。