

# 千歳市既存借上型市営住宅の採用基準

平成 29 年 4 月 4 日市長決裁

改正

平成 30 年 2 月 28 日市長決裁（建設部長専決）

## 千歳市既存借上型市営住宅の採用基準

### 第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この採用基準は千歳市既存借上型市営住宅制度要綱第 6 条（平成 29 年 4 月 4 日市長決裁。以下「要綱」という。）の規定に基づき、既存借上型市営住宅（以下、「既存借上型住宅」という。）の採用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 ）既存借上型住宅 既存の賃貸集合住宅を新たに借上型市営住宅にするものをいう。
- （ 2 ）併存住宅 一の建築物において、店舗、事務所、オーナー住宅その他賃貸集合住宅以外の用途に供する部分が併存する建築物をいう。

### 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建物であること。

- 2 既存借上型住宅は、市営住宅（駐車施設及びそれに通ずる通路を除く。）として、10 年間は管理することに適した集合住宅でなければならない。
- 3 既存借上型住宅は、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なければならない。
- 4 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、（一財）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。

5 既存借上型住宅は、借上開始日における竣工年度からの経過年数が、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条第1項に定める期間を超えないこと。

6 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 既存借上型住宅の選定地域は、市街化区域内とし、千歳市住宅マスタープランに定める中心市街地に位置する集合住宅を優先とする。

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 既存借上型住宅の借り上げる部分は住戸のみとし、住戸数は1棟8戸以上かつ全戸借上げが可能な集合住宅とする。

3 既存借上型住宅は、要綱第4条の規定により応募する時点で空き住戸であり、要綱第11条第1項に規定する賃貸借契約時までに必要な修繕又はリフォームが完了すること。ただし、応募時に建設中で、賃貸借契約時まで建物完成し、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 既存借上型住宅の敷地内外を問わず、借り上げる全戸数分の台数が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。）。なお、駐車形式は平面、立体駐車については問わない。

（自転車駐輪場）

第7条 既存借上型住宅の敷地内には、借り上げる戸数の半分以上の台数が駐輪できる自転車駐輪場があること。

(ゴミ置き場)

第8条 既存借上型住宅の敷地内には、衛生、利便性に配慮した適切なごみ庫があること。

(物置)

第9条 既存借上型住宅の敷地内には、借り上げる全戸数分の専用物置があること。ただし、住戸外に設置すること。

#### 第4章 住宅等の基準

(住宅の基準)

第10条 既存借上型住宅の構造は、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。)若しくは木造とし、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。

(住戸の基準)

第11条 既存借上型住宅の一戸の床面積(共用部分の床面積を除く。)は、30㎡以上80㎡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、便所、浴室、洗面所、洗濯機置場、押入れ(その他の収納のための空間を含む。)及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線が設けてあること。
- 3 窓、バルコニー、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。
- 4 浴室、台所及び洗面所に給湯できる設備があること。
- 5 テレビ受信設備は地上デジタル放送に対応していること。
- 6 汚水は、公共下水道へ適切に接続がされていること。
- 7 各住戸には、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吸排気口等があり、暖房器具が取付け可能であること又は暖房器具が設置されていること(オール電化住宅の場合は、専用の放熱器等が設置されていること。)

(台所)

第 12 条 流し、調理台、コンロ台、吊り戸棚等が設置されていること。また、オール電化住宅については、IHクッキングヒーターが設置されていること。

2 台所の流し、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 台所でガスを燃料とする場合は、ガスの種類に応じたガス漏れ警報器が設置できる構造となっていること。

(玄関)

第 13 条 玄関外部には表札と住宅番号の表示ができること。

2 郵便受又は郵便差込口があること。

3 呼び鈴(インターホン)が設けてあること。

(便所)

第 14 条 便器は水洗方式かつ腰掛式(洋式)であること。

(浴室)

第 15 条 便所と独立していること。

2 シャワー及び浴槽があること。

(洗面所)

第 16 条 窓又は換気扇、換気口を設ける等、換気上有効な措置が講じてあること。

(洗濯機置場)

第 17 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ていること。

2 専用の排水口が設けてあること。

(住宅用火災警報器)

第 18 条 住宅用火災警報器が適切に設置されていること。

(照明器具)

第 19 条 各居室等には照明器具(灯具)が設置されている又は設置できること。

(コンセント設備)

第 20 条 各居室には、テレビ等用のコンセントが設置されていること。

2 電話設備設置箇所には、電話等用のコンセントが設置されていること。

3 台所には、冷蔵庫等用のコンセントが設置されていること。

4 便所には、温水洗浄便座等用のコンセントが設置されていること。

5 洗濯機置場には、洗濯機等用のコンセントが設置されていること。

( 電話設備 )

第 21 条 各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。

( 併存住宅 )

第 22 条 住宅以外の用途が当該住宅の入居者又は周囲の居住者に風紀上、安全上及び衛生上並びに生活環境を維持する上で悪影響を及ぼす恐れがないこと。

2 住宅と住宅以外の用途部分とは、原則として配管などを共有することがなく、管理上の費用負担区分が明確になるものであること。

3 住宅以外の用途は、当該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、直接出入りできるものとする。

附 則

この基準は、平成 29 年 4 月 4 日から施行する。

附 則 ( 平成 30 年 2 月 28 日市長決裁 )

この基準は、公布の日から施行する。