

川辺町町営住宅等の整備基準を定める条例（案）の概要について

1 条例の趣旨

「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)」(第 1 次一括法)で、公営住宅法の一部改正が行われました。

これに伴い、今まで国が省令で定めていた町営住宅等の整備基準を、省令の基準を参酌して、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り、条例の新規制定を行うものです。

2 整備基準とは

健全な地域社会の形成、良好な居住環境の確保、費用の縮減への配慮等を念頭に置いて整備すべき事を定めており、これまでは国が省令により規定していました。

その内容として、敷地の基準（利便性、安全性の確保）、住宅の基準（温熱環境、遮音性能、住戸の面積）、共同施設の基準（児童遊園、集会所）等があります。

3 町の条例制定の方針

国の基準は町営住宅等の整備に必要な基準が備えられており、また、本町には特別な地域事情がないことから、現時点では町の独自基準を設ける必要性はないと考えられるため、省令で定める参酌基準と同一の整備基準を条例で規定します。

4 施行日

平成 25 年 4 月 1 日（予定）

川辺町町営住宅等の整備基準を定める条例（案）

目次

第1章 総則(第1条―第5条)

第2章 敷地の基準(第6条・第7条)

第3章 町営住宅等の基準

第1節 町営住宅の基準(第8条―第13条)

第2節 共同施設の基準(第14条―第17条)

附則

第1章 総則

(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、町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) 町営住宅 本町が建設、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) 町営住宅等 町営住宅及び共同施設をいう。

(健全な地域社会の形成)

第3条 町営住宅等は、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 町営住宅等は、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 町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。

第2章 敷地の基準

(位置の選定)

第6条 町営住宅等の敷地(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条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ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。

第3章 町営住宅等の基準

第1節 町営住宅の基準

(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でなければならない。

(住宅の基準)

第9条 町営住宅には、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 町営住宅には、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町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。ただし、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号に規定する町営住宅の借上げ(町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項に規定する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項に規定する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。)に係る町営住宅については、この限りでない。

3 町営住宅の床及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。ただし、前項ただし書に規定する町営住宅については、この限りでない。

4 町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号に規定する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、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。ただし、第2項ただし書に規定する町営住宅については、この限りでない。

5 町営住宅の給水、排水及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。ただし、第2項ただし書に規定する町営住宅については、この限

りでない。

(住戸の基準)

第10条 町営住宅の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の適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 町営住宅の各住戸には、台所、便所、洗面所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の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っては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 町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。ただし、前条第2項ただし書に規定する町営住宅については、この限りでない。

(住戸内の各部)

第11条 住戸内の各部には、原則として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。ただし、第9条第2項ただし書に規定する町営住宅については、この限りでない。

(共用部分)

第12条 町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。ただし、第9条第2項ただし書に規定する町営住宅については、この限りでない。

(附帯施設)

第13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。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及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。

第2節 共同施設の基準

(児童遊園)

第14条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及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15条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及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。

(広場及び緑地)

第16条 広場及び緑地の位置及び規模は、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17条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並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及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、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行し、同日以降に整備する町営住宅等に適用する。