福井市借上市営住宅整備基準

第１章 総則

（趣旨）

第１条　この整備基準は、福井市借上市営住宅実施要綱第３条第２項の借り上げることができる民間住宅の基準について必要な事項を定めるものとする。

第２章 借上げの基準

（基本的要件）

第２条　借上住宅は、 昭和 56 年６月１日以降に着工し、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項に規定する確認がなされ、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又は、検査済証に代わる書類等を取得した共同住宅等でなければならない。

2 借上住宅は、登録時から 10 年間は築後の経過年が公営住宅法施行令(昭和 26 年政令第 240 号）第 13 条第１項に定める耐用年限（以下「耐用年限」という。）以内であること。

3 借上住宅は、借上期間満了日における築後の経過年が耐用年限の期間以内であること。

4 借上住宅が建築基準法や消防法、水道法、電気事業法等に基づく法定点検の対象となっている場合は、定められた法定点検を実施し、適正な管理がなされていること。

5 借上住宅は、前項のほか法令に適合したものであること。

（住宅の位置）

第３条　借上住宅は、福井市立地適正化計画において設定された居住誘導区域内に存すること。

2 借上住宅は、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）に規定する土砂災害警戒区域外に存すること。

（住棟）

第４条　借上住宅の住棟の敷地は、国道、県道、市道のうち除雪路線又は消雪路線に位置付けられた道路に接しなければならない。

第３章 借上住宅敷地の基準

（自転車駐輪場）

第5条　借上住宅の敷地内には、自転車を駐輪するスペースがあること。

（駐車施設）

第6条　駐車施設が1戸あたり1台以上確保できることが望ましい。

（ごみ置き場）

第7条　借上住宅の敷地内には、衛生、利便性に配慮した専用の適切なごみ置き場があること。ただし、自治会のごみ置き場を利用できる場合など、別途ごみ置き場がある場合はこの限りでない。

（外部物置）

第8条　共用部分又は屋外に、借上住宅専用の外部物置又は物置スペースがあること。

第4章 借上住宅の基準

（構造及び建物形式等）

第9条 借上住宅は、鉄筋コンクリート造又は、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

2 借上住宅の主要構造部は、建築基準法第2条第7号の耐火構造又は同条第7の2号による準耐火構造（平成4年建築基準法改正前の「簡易耐火建築物」を含む。)とする。

3 耐震基準は新耐震基準（昭和56年6月1日基準)を満たすこと。

4 借上住宅は、共同住宅又は長屋建てであること。

5 借上住宅の各住戸から共用階段を利用し、建物の出入口のある階まで3階分以下の移動により到達できる場合を除き、エレベーターを利用し借上住宅の各住戸から建物の出入口のある階まで到達できること。

（住宅の基準）

第10条　借上住宅には、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措置が講じられていなければならない。

2　借上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措置が講じられていなければならない。

3　借上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、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

4　借上住宅の給水、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措置が講じられていなければならない。

5　借上住戸には、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措置が講じられていなければならない。

6　借上住宅内の各部には、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措置が講じられていなければならない。

7　借上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措置が講じられていなければならない。

（住戸の基準）

第 11 条 借上住宅の各住戸専用床面積(共用部分の床面積を除く。)は、25 ㎡以上とする。

2 借上住宅には、居室（台所を除く。以下同じ。)、台所、玄関、便所、浴室、洗面所（ユニットバス含む）が設けてあること。

3 借上住宅内には階段が無いこと。

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、堅固で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 浴室に給湯できる設備があること。また、台所及び洗面所に給湯できる設備があることが望ましい。

6 テレビ受信設備については、地上デジタル放送に対応していること。

7 各借上住宅には、電話用モジュラージャックがあり、1 箇所以上電話を設置できること。

8 し尿及び生活雑排水の処理は、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。

9 台所には流し、調理台が設置されていること。また、コンロ台が設置されていることを標準とし、吊り戸棚等が設置されていることが望ましい。

10 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あることが望ましい。

11 台所でプロパン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。

12 玄関外部には住宅番号の表示がされていること。

13 借上住宅の各住戸には専用の郵便受けがあること。集合郵便受けがある場合は施錠できることが望ましい。
14 便器は腰掛式(洋式)であること。
15 浴室又は洗面所には窓又は換気扇、換気口を設ける等、換気上有効な措置が講じてあること。
16 消防法の規定により住宅用火災報知器が設置されていること。

付則

この基準は、令和5年11月17日から施行する。