

寝屋川市借上住宅認定の採用基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この採用基準は寝屋川市借上住宅事業実施要綱（平成25年4月1日制定）第6条第1項の規定に基づき、借上住宅認定の採用に関する基準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 寝屋川市借上住宅事業実施要綱第2条(2)で規定する事業者（以下「事業者」という。）は、借上住宅認定を行おうとする物件に対し、建物及び敷地について所有権、借地権など正当な権利を有さなければならない。

2 事業者及び当該住宅に係る権利者は、市税等の滞納があってはならない。

3 事業者及び当該住宅に係る権利者は、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第二項及び第六項に規定する暴力団又は暴力団員であってはならない。

4 寝屋川市借上住宅事業実施要綱第2条(3)に規定する借上住宅（以下「借上住宅」という。）は、市営住宅（駐車場及びそれに通ずる通路を除く。）として10年間（再契約する場合は再契約の期日まで）管理することに適した共同住宅でなければならない。

5 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。

6 前項の規定にかかわらず、昭和56年5月31日以前に着工された住宅であっても、（財）日本建築防災協会の耐震基準に定める耐震診断又は耐震補強を行ったもので、かつ、耐震性能について、大阪府耐震評価機関の認定を受けた機関その他同等であると市長が認める機関の評価または判定を受けた場合はこの限りでない。

7 借上住宅は、築後の経過年限が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条第1項に定める期間から10年を差し引いた期間以内であること。

(住宅の位置)

第3条 借上住宅は、居住環境が著しく阻害されるおそれがなく、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便利施設が周辺に整った位置に存すること。

(住棟・住戸数)

第4条 借上住宅の住棟は、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等を考慮したものであること。

第3章 住宅団地の基準

(自転車駐輪場)

第5条 借上住宅の団地内には、少なくとも全住戸数の半分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6条 借上住宅の団地内には、必要により、衛生、利便性に配慮した適切なおみ置き場があること。

第4章 住宅等の基準

(住宅の基準)

第7条 借上住宅の構造は、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号の2号による準耐火構造（平成4年建築基準改正前の「簡易耐火構造」を含む。）とし、耐震基準は新耐震基準（昭和56年6月1日基準）を満たす共同住宅であること。長屋は不可とする。

2 住戸から共用階段を利用し、建物の出入口のある階まで2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住戸から建物の出入口のある階まで到達できること。

第8条 寝屋川市公営住宅整備基準に関する要領の第3条から第6条の基準に則うよう努めるものとする。

(住戸の基準)

第9条 借上住宅の一戸の床面積（共用部分の床面積を除く。）は、25㎡以上75㎡以下とする。

2 住戸には、居室（台所を除く。以下同じ。）、台所、玄関、洋式便所、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。）並びにテレビジョン

ン受信の設備及び電話配線が設けてあること。

- 3 住戸内には階段が無いことを標準とする。
- 4 窓等の開口部には網戸が設置されていること。
- 5 バルコニーがあることを標準とする。
- 6 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。
- 7 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を標準とする。
- 8 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。
- 9 し尿及び生活雑排水の処理は、水洗方式により、浄化槽処理又は公共下水道への接続がなされていること。

第9条の2 寝屋川市公営住宅整備基準に関する要領の第7条の基準に則うよう努めるものとする。

(住戸内の各部の基準)

第9条の3 寝屋川市公営住宅整備基準に関する要領の第8条の基準に則うよう努めるものとする。

(居室)

第10条 居室のうち、1室以上はエアコン用のスリーブ及び専用コンセントがあり、エアコンが取り付けられること。

(台所)

第11条 住棟による共同台所については不可とする。

- 2 台所には流し、調理台、コンロ台、吊り戸棚等が設置されていること。
- 3 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を標準とする。
- 4 台所で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。

(玄関)

第12条 住棟による共同玄関については不可とする。

- 2 土間部分の床仕上げは、水に濡れても滑りにくい材質であること。
- 3 玄関外部には表札と住宅番号の表示ができること。

(便所)

第13条 住棟による共同便所については不可とする。

2 便所は独立式とし、腰掛式（洋式）であること。

（浴室）

第 14 条 住棟による共同浴室については不可とする。

2 浴室には、浴槽及びシャワーがあることを標準とする。

（洗面所）

第 15 条 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。

（洗濯機置場）

第 16 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。

（住宅用火災警報器）

第 17 条 消防法の規定により設置されていること。

（照明器具）

第 18 条 各室は、照明器具（灯具）が設置できること。

（コンセント設備）

第 19 条 各居室にはテレビ用等のコンセントが適宜設置されていること。

2 台所には冷蔵庫用等のコンセントが適宜設置されていること。

（電話設備）

第 20 条 各住戸には、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。

（共用部分）

第 21 条 寝屋川市公営住宅整備基準に関する要領の第 9 条の基準に則うよう努めるものとする。

（委任）

第 22 条 この基準に定める文書及びこの基準の施行について必要な事項は、この基準に定める事務を担当する部長が定める。

附 則

この基準は、平成28年11月21日から施行する。