

公営住宅等整備基準の条例化について

2012. 10. 02 宮城県土木部住宅課住宅整備班

■整備基準に関する関係法令の改正状況

平成 23 年 5 月 2 日に公布された「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」に基づき、公営住宅法が改正され平成 24 年 4 月 1 日から施行されています。

公営住宅法

(整備基準)

第 5 条 公営住宅の整備は、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、行わなければならない。

2 事業主体は、公営住宅の整備をするときは、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、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。

公営住宅法第 5 条が改正され、平成 25 年 3 月 31 日までに公営住宅の整備基準を事業主体が条例で定めることとされました。

従前の「公営住宅等整備基準（平成 10 年 4 月 21 日付け建設省令第 8 号）」は、公営住宅法第 5 条第 1 項で示されている国土交通省令で定める参酌基準として位置づけが変更されています。

また、告示で示されていた詳細な基準については、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）」として、平成 24 年 1 月 17 日付けで国土交通省住宅局住宅総合整備課長より通知されています。

■条例化について

【条例体系の決定】

- ・ 現行条例（管理条例）と別に整備条例を作成する方法
- ・ 現行条例に整備基準を追加する方法

【条例等記載内容の決定】

- ・ 国土交通省令（参酌基準）全部を条例に記載する方法
 - 規則 → 記載なし
 - 要綱 → 技術的助言
- ・ 国土交通省令（参酌基準）の一部を条例に記載する方法
 - 規則 → 条例に記載しなかった参酌基準
 - 要綱 → 技術的助言

※条例化の方法について、明確な決まりはありません。

各市町村の法令担当課と調整の上、適切に条例へ位置づけを行ってください。

■整備基準の内容

公営住宅を整備する場合、条例で定める基準に適合させる必要があります。

具体的には、条例で定めた基準に合致していないと、公営住宅を整備する場合の国庫補助等の対象にならないということです。

また、条例で定めた基準に適合させるために必要となる整備費の増額分については、特例加算の対象とすることができるとされています。

【県の方針】

- ・ 参酌基準は変更予定なし
- ・ 技術的基準は若干変更予定

整備基準条文		技術的助言（性能評価等級）		県の方針
		H24.1.16 まで	H24.1.17 から	
第 8 条第 2 項	省エネルギー対策	等級 3	等級 4	等級 4 ^{*1}
第 8 条第 3 項	重量床衝撃音対策	等級 2	等級 2	等級 2
	透過損失（外壁開口部）	等級 2	等級 2	等級 2
第 8 条第 4 項	劣化対策（構造躯体等）	等級 3	等級 3	等級 3
第 8 条第 5 項	維持管理対策（専用配管）	等級 2	等級 2	等級 3 ^{*2}
	維持管理対策（共用配管）	等級 2	等級 2	等級 2
第 9 条第 3 項	ホルムアルデヒド対策	等級 3	等級 3	等級 3
第 10 条	高齢者等配慮対策（専用部分）	等級 3	等級 3	等級 3
	高齢者等配慮対策（共用部分）	等級 3	等級 3	等級 4 ^{*3}

※1：省エネルギー対策について

技術的助言で等級 4（ただし、これにより難しい場合は等級 3）とされています。

県で検討した結果、バリアフリー対応とするため玄関を引き戸等とした場合、等級 3 を確保することが困難（等級を満たす製品（建具）がないなど高コストとなる）なことから、車いす使用者向け住戸については除外する予定です。

※2：維持管理対策（専用配管）について

他の住戸専用部分に立ち入ることなく、掃除口等を設けて専用配管の点検、清掃及び補修を行うことができるようにします。

※3：高齢者等配慮対策（共用部分）について

だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（平成 8 年 7 月 10 日 宮城県条例第 22 号）で定めている内容と整合を図りました。

等級 3 と等級 4 の違いはエレベーターの大きさで、等級 3 では 9 人乗りですが、等級 4 では 11 人乗りとなります。