

別表第1（第1条の2関係）

既存借上住宅の整備基準

<p>基本的要件</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 借上げから20年後（木造は借上げから15年後）における築後の経過年数が、政令第13条第1項に定める耐用年限以内であること。 2 次項の場合を除き、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項の規定による確認がなされ、同法第7条第5項又は第7条の2第5項の検査済証を取得した共同住宅（同法第2条第2号の共同住宅をいう。以下この表において同じ。）であること。 3 昭和56年5月31日以前に着工された共同住宅にあつては、財団法人日本建築防災協会（昭和48年1月5日に財団法人日本特殊建築安全センターという名称で設立された法人をいう。）が定める耐震基準を満たす耐震診断判定書があること又は耐震補強を行ったことにより耐震基準を満たすことが確認できること。 4 法令等に適合し、適切な維持管理が行われている共同住宅であること。
<p>住宅の位置</p>	<p>小樽市住宅マスタープラン（平成27年3月に本市が策定した住生活基本計画をいう。）によるまちなか居住エリア内並びに新光地区及び朝里地区にあることを基本とし、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でなく、通勤、通学、日用品の購入その他入居者が日常生活を営む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。</p>
<p>住棟・住戸数</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 住戸数は、原則、同一住棟内に2戸以上あること。 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である階まで到達できること。
<p>住戸の基準</p>	<p>基本的基準</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸の床面積（共用部分の床面積を除く。）は、45平方メートル以上80平方メートル以下とし、居室を3室有するものであり、そのうち1室は、居間（台所があり、食事室その他の用途で使用する部屋をいう。以下同じ。）であること。 2 玄関、便所、浴室、洗面所、洗濯機置場及び押し入れ（クローゼットその他の収納のための空間を含む。以下同じ。）が設けてあること。 3 給水、排水、電気、ガス（電気設備により用途が代替えされる場合を除く。）、テレビジョン受信及び電話配線等の設備が設けてあること。 4 消防法（昭和23年法律第186号）の規定による住宅用火災警報器が設置されていること。 5 住戸内には、階段がないこと。 6 居室の窓には、網戸が設置されていること。 7 窓、バルコニー、開放された廊下、階段屋上広場等のうち、落下の危険のおそれのある箇所には、堅固かつ安全な手すりその他危険防止設備を設けてあること。 8 各室に照明器具又は灯具が設置できること。

	<p>9 し尿及び生活雑排水の処理については、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。</p> <p>10 暖房は、居間に密閉型暖房機器が設置されている、又は給排気筒用壁貫通口等があり密閉型暖房機器が取り付け可能であること。ただし、電気のみをエネルギーとして使用する暖房機器が設置されている場合を除く。</p>
居 間	<p>1 床面積は、台所を含めて12.9平方メートル以上であること。</p> <p>2 形態は、洋室であること。</p> <p>3 台所には、流し台、調理台、コンロ台及び給湯できる設備が設置されており、周りの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げていること。</p> <p>4 台所において、ガスを燃料とする器具を使用する場合は、ガス漏れ警報器が設置されていること。</p>
居 間 以外の 居 室	2室のうち1室の床面積が9.7平方メートル以上であること。
玄 関	<p>1 住戸ごとに玄関を有していること。</p> <p>2 玄関外部に入居者名の表示ができること。</p> <p>3 郵便受け又は郵便差込口があること。</p> <p>4 インターホンが設置してあること。</p>
便 所	<p>1 コンセントが設置されていること。</p> <p>2 便器は、腰掛け式であること。</p> <p>3 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。</p>
浴 室	<p>1 給湯できる設備及びシャワーがあること。</p> <p>2 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。</p>
洗面所	<p>1 給湯できる設備があること。</p> <p>2 窓又は換気扇があるなど、換気上有効な措置が講じてあること。</p>
洗濯機 置場	排水口があり、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料で仕上げていること。
押し入 れ	床面積で1.6平方メートル以上であること。
電気設 備	<p>1 契約電力容量は、30アンペアまで可能であること。</p> <p>2 各室に、コンセントが適宜設置されていること。</p>
テレビ ジョン 受信設 備	地上デジタル放送（電波法（昭和25年法律第131号）附則第15項の規定により読み替えて適用する同法第103条の2第4項第12号の2に規定する地上デジタル放送をいう。）に対応していること。
電話設 備	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。

駐 車 施 設	駐車形式は問わないが、敷地に、駐車場があることが望ましい。
ご み 置 場	敷地に衛生及び利便性に配慮した適切なおみ置場があること又は町会等の共同ごみ置場が使用可能であること。
併 存 住 宅	<ol style="list-style-type: none"> 1 借り上げる建物が、住宅及び店舗、事務所その他住宅以外の用途に供する部分が併存する建物（以下「併存住宅」という。）である場合は、住宅以外の用途が当該住宅の入居者等に風紀上、安全上、衛生上その他生活環境を維持する上で悪影響を及ぼすおそれがないものであること。 2 併存住宅においては、住宅と住宅以外の部分が原則として配管などを共有することがなく、費用負担が明確になるものであること。 3 併存住宅においては、住宅以外の部分は、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こと。 4 併存住宅においては、店舗、事務所その他住宅以外の用途のための駐車施設と住宅のための駐車施設を分離すること。