

恵庭市既存借上型市営住宅制度要綱

(目的)

第1条 この要綱は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）及び恵庭市営住宅条例（昭和39年条例第18号。以下「条例」という。）第2条に規定する市営住宅のうち、既存借上型市営住宅に関し必要な事項を定め、住宅に困窮する低額所得者の生活の安定及び社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、法及び条例に定めるもののほか、次に各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 既存借上型市営住宅 条例第2条に規定する市営住宅のうち、個人若しくは民間事業者が保有する賃貸住宅の全部若しくは一部を市営住宅として借り上げた住宅をいう。
- (2) 事業者 既存借上型市営住宅に申請しようとする賃貸集合住宅等を所有する者（国又は他の地方公共団体を除く。）をいう。
- (3) 採用事業者 第2号に規定する事業者のうち、第12条の規定により採用を受けたものをいう。
- (4) 借上登録住宅 個人若しくは民間事業者が保有する賃貸集合住宅等で、市長が別に定める基準に適合し、恵庭市借上型市営住宅登録台帳に登録された住宅をいう。

(入居者の要件)

第3条 条例第6条に規定する資格又は条例第7条に規定する資格の特例若しくは恵庭市営住宅条例施行規則（平成9年10月15日規則第25号）第3条に規定する特例による要件を満たす者とする。

(事業者の要件)

第4条 所有する賃貸集合住宅等を市営住宅として市に貸し付けようとするものは、次に掲げる要件の全てに適合する事業者とする。

- (1) 市営住宅として市に貸し付けようとする賃貸集合住宅等を所有する個人又は法人
- (2) 申請しようとする賃貸集合住宅等に対して、所有権を有し、かつ、その住宅が建設されている土地の所有権又は借地権を有していること。

(3) 市税等を滞納していない者であること。

(4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団関係事業者でないこと。

（事業者の公募）

第5条 市長は、借上登録住宅として恵庭市借上型市営住宅登録台帳（以下「登録台帳」という。）に登録しようとする事業者を公募により募集する。ただし、公募を行った結果、応募がなかった場合はこの限りでない。

2 市長は、前項の規定による公募を行うときは、当該公募に係る既存借上型市営住宅に関する次の事項を公表するものとする。

(1) 借り上げる戸数

(2) 構造、設備等の基準

(3) 維持管理、修繕等にかかる管理区分及び費用負担区分

(4) 申請を受け付ける期間

(5) 公募の対象となる地域

(6) その他市長が必要と認める事項

3 前項の規定による公表は、市のホームページ及び広報等により行うものとする。

（申請）

第6条 事業者は、前条の規定による公募に応募しようとするときは、既存借上型市営住宅応募申請書（様式第1号）に、別表第1に掲げる書類を添付して（以下「応募申請書等」という。）、市長に申請しなければならない。

（登録基準）

第7条 前条に定める応募申請書等の審査にあたり、登録基準を別に定める。

（審査）

第8条 市長は、第6条の規定による申請があったときは、前条に定める登録基準に適合しているか否かを審査する。

（協議）

第9条 市長は、条例第11条に規定する恵庭市営住宅運営委員会にて、前条の審査の結

果について協議を行うものとする。

- 2 市長は、前項の協議の結果、登録台帳への登録を決定したときは、登録台帳に申請の内容を登録するとともに、既存借上型市営登録通知書（様式第2号）により、不適合と認めるときは、既存借上型市営住宅却下通知書（様式第3号）を事業者に通知する。

（借上登録住宅の取扱い）

第10条 事業者は、前条第2項による既存借上型登録通知を受けた後であっても、第20条に規定する賃貸借契約を締結するまでの間は自由に入居者を募集することができる。

- 2 条例第4条の規定により、公募する借上登録住宅は、この限りではない。

- 3 借上登録住宅の登録期限は、登録された年度の末までとする。

（登録台帳の変更又は取り消し）

第11条 事業者は、前項における募集の結果又はその他の理由により、登録内容を変更又は取り消すときは、遅滞なく既存借上市営住宅登録台帳（変更・取消）届出書（様式第4号）を提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の届出があったときは、既存借上市営住宅登録台帳（変更・取消）通知書（別記様式5号）により事業者に通知するものとする。

（採用）

第12条 市長は、借上登録住宅への入居者を決定した場合には、既存借上型市営採用通知書（様式第6号）により事業者に通知する。

（既存借上型市営住宅の設置）

第13条 要綱第1条第1号に規定する既存借上型市営住宅の位置は、別表第2のとおりとする。

- 2 借上期間満了となったとき、又は賃貸借契約を解除したときは、前項の別表第2から当該既存借上型市営住宅を削除する。

（借上料）

第14条 既存借上型市営住宅の賃貸借に係る借上料は、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第3条の規定により算定される近傍同種の住宅の家賃を基に、市長が決定する。

2 前項に規定する借上料は、社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により改める必要があると認められるときは、第18条に規定する賃貸借契約の期間中であっても、市長と採用事業者とが協議して変更することができる。

(火災保険)

第15条 市長は、既存借上型市営住宅が罹災する場合に備え、採用事業者が加入する既存借上型市営住宅の火災保険が、賃貸借契約の借上期間を満足し、既存借上型市営住宅を含有したものであることを確認する。

2 採用事業者が採用事業者等への賠償等を目的とする保険への加入を求めた場合については、入居者が費用負担をしなければならない。ただし、用途の廃止又は建替事業によって入居する市営住宅を明け渡す者における入居時の場合は、この限りではない。

(支払代行)

第16条 市長は、第14条及び第15条とともに、事業者が共益費及び駐車場使用料を求めた場合、入居者を代行して事業者へ支払うことができる。

(その他費用)

第17条 市長は、第14条及び第15条のほかに、敷金、権利金、補償金その他いかなる名目の費用も支払わないものとし、入居者が負担するものとする。

(既存借上型市営住宅としての賃貸借契約等)

第18条 市長は、契約日から2年間を期間として、採用事業者と既存借上型市営住宅としての賃貸借契約を締結するものとする。

2 市長は、前項に規定する賃貸借契約の期間が満了するに当たり、入居者の状況等を考慮した上で市が再契約の必要があると認め、採用事業者と協議の上で合意に至った場合は、2年毎に更新できるものとし、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条に定める耐用年限を限度とする。ただし、耐用年限を超えて、一度のみ更新することができる。

3 前項に規定する更新に係る費用について、市は負担しない。

4 前項の場合における借上料の額は、令第3条の規定により算定される近傍同種の住宅の家賃を基に、市長が決定する。

(賃貸借契約の解除)

第19条 既存借上型市営住宅としての用途は、賃貸借契約の始期に入居した者の退去又は賃貸借契約を解除した場合に終了するものとする。

2 賃貸借契約は、前条のほか賃貸借契約の期間中であっても、賃貸借契約の定めるところによって解除することができる。

(既存借上型市営住宅の維持管理)

第20条 採用事業者は、既存借上型市営住宅の維持管理において、法令等を遵守するとともに、入居者の居住の安定の確保を図るため、既存借上型市営住宅の安全性、居住性及び耐火性に関する性能を適切に維持しなければならない。

(修繕費用の負担)

第21条 条例第22条に基づく既存借上型市営住宅の修繕費用の負担区分については、別表第3のとおりとする。ただし、入居者の故意又は過失により修繕が必要となった場合についてはこの限りでない。

(地位の承継)

第22条 採用事業者は、既存借上型市営住宅の採用に基づく地位を承継するために市長の承認を受けようとする場合は、既存借上型市営住宅承継承認申請書(様式第7号)に、既存借上型市営住宅に関する権限を取得したことを証する書類その他必要な書類を添えて、市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、当該承継が妥当であると認めるときは、既存借上型市営住宅承継承認通知書(様式第8号)により、申請者に通知するものとする。

(代理人の選任)

第23条 採用事業者は、既存借上型市営住宅に係る申込み、賃貸借契約の締結並びに借上料の收受及び改訂等に係る事務は、代理人に委任することができる。

2 代理人が事務を行うときは、その代理行為が適正か否か委任状の提出を受けて確認する。

(個人情報の保護)

第24条 採用事業者は、賃貸借契約等により得た個人情報について、漏えいの防止や適切な管理のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(委任)

第25条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年 4月1日から実施する。

別表第 1（第 3 条関係）

既存借上型市営住宅応募申請書に添付する書類

	書 類	備 考
1	構造・設備等基準チェックシート（様式第 9 号）	
2	建物概要書（様式第 10 号）	
3	同意書（様式第 11 号）	建物が共有名義の場合に提出すること。申請代表者を除く、共有者全員の署名捺印及び印鑑登録証明書を添付すること。
4	承諾書（様式第 12 号）	申請者と土地所有者が異なる場合に提出すること。土地賃貸借契約書等の写し、土地所有者全員の署名捺印及び印鑑登録証明書を添付すること。
5	既存借上型市営住宅登録台帳（変更・取消）届出書（様式第 4 号）	
6	位置図	方位、住宅の位置、主要道路、周辺の土地の利用状況及び日常生活上必要な施設（医療機関、店舗等）の位置等がわかるものであること。
7	配置図	縮尺、方位、前面道路の幅員、接道の長さ、敷地境界線、敷地内外の高低差、建築物の位置、住棟出入口、駐車場及び共同施設等の位置等がわかるものであること。
8	各階平面図	縮尺、方位、間取り、住戸番号、各室の用途及び規模（平方メートル表示）、開口部の位置、手摺の位置、収納容積率、共用廊下・階段及びスロープの幅並びに天井の高さ及び平均天井高さ等が分かるものであること（配置図と 1 階平面図を兼ねるものを認める。）。
9	立面図	2 面とし、縮尺、隣地境界線、斜線、建築物の高さ、ひさし及び開口部の位置、外壁の仕上げ等を明示すること。
10	面積表	敷地面積及び床面積がわかるものとする。
11	現況写真	建物全体、住戸専用部分（各居室、台所、洗面所、トイレ及び玄関）、共用部分、敷地及び敷地周辺等について、A4 版で任意の書式とする。

別表第3（第21条関係）
修繕負担区分

1. 建築一般
(1) 屋内部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
天井		老朽化修繕	●	
壁		老朽化修繕	●	
		塗装・カビ取り		●
床		老朽化及び腐食修繕	●	
畳		裏返し・表替え（入居替時、10年経過）	●	
		〃 ・ 〃 （汚損、すり切）		●
		〃 ・ 〃 （家具跡、日焼け）	●	
柱・はり・土台 大引根太・荒床 （押入含む）・ 鴨居・敷居		老朽化及び腐食・シロアリ修繕	●	
窓枠・出入口枠		老朽化修繕	●	
外部に面した 建具（玄関戸を 含む）	鋼・アルミ製・木 製	老朽化修繕、取替、腐食修繕	●	
		内側塗装		●
	網戸	老朽化修繕、網の取替	●	
		破損復旧		●
室内建具等	浴室戸	老朽化修繕、取替	●	
	木製戸	腐食修繕、老朽化修繕、取替	●	
	ふすま	縁及び老朽化修繕、取替	●	
		ふすま紙貼替及び骨組	●	
		破損復旧		●
建物金具類	蝶番・戸車・クレ セント	老朽化修繕、取替（鋼・アルミ製）	●	
	取手・引手	破損復旧		●
		老朽化修繕、取替	●	
	錠（玄関に限る）	（錠を紛失した場合を除く）	●	
	ドアクローザー	修繕、取替	●	
ガラス（パテ 合）		破損復旧		●
流し台	流し台（調理台・	一式取替	●	

	コンロ台含む)	部分補修	●	
	排水管	漏水修繕、取替	●	
	トラップ等	部分破損復旧、取替	●	
ベランダ	手すり	塗装、老朽化修繕、取替	●	
	仕切板（隔壁板）	破損復旧（災害等の緊急時の破壊を除く）		●
	床	漏水修繕、老朽化修繕	●	
避難はしご（ハッチ）		修繕、取替	●	
階下への水漏れ	入居者不注意の場合	水漏れによる被害、損傷部分の修繕及び復旧		●
	その他		●	

(2) 屋外部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
屋根		塗替、葺替、老朽化修繕	●	
屋上	屋上	防水、老朽化修繕	●	
	フェンス	老朽化修繕、取替	●	
	屋上マンホール	老朽化修繕、取替、錠取替	●	
外壁		塗替、防水、老朽化修繕	●	
階段		老朽化修繕	●	
便槽（くみ取口含む）		老朽化修繕、取替	●	

2. 設備関係

(1) 専用部分－1

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
給水	給水管	老朽化修繕、漏水修繕	●	
	水栓	老朽化修繕、漏水修繕	●	
		蛇口取付部からの漏水修繕	●	
	パッキング	取替	●	
排水	排水管	防水、破損復旧、老朽化修繕	●	
	排水トラップ	つまり清掃		●

陶器具類	便器 ロータンク	老朽化修繕、取替	●	
	洗面器	破損復旧		●
便所内 (便器回り)	ロータンク	老朽化修繕、ボールタップ取替	●	
		内部金物修繕、浮きゴム及びパッキング等取替	●	
	洗浄管・フランジ・スパット	漏水修繕、老朽化修繕、取替	●	
	便座・ペーパーホルダー	老朽化修繕、取替	●	
破損復旧			●	
洗面所	洗濯機パン	本体、目皿、付属品の取替	●	
		つまり清掃		●
浴室内	目皿、付属品	老朽化修繕、取替	●	
		破損復旧		●

(2)専用部分 - 2

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
電気配線		老朽化修繕、取替	●	
電気器具類	分電盤	取替	●	
	ブレーカー	破損復旧		●
	スイッチ・コンセントヒューズ	老朽化修繕、取替	●	
	引掛シーリング			
	テレビ用端子			
	玄関チャイム			
照明器具類				
換気設備 (オーナーで設置したもの)	換気扇等器具類	取替、修理(事業者で設置したもの)	●	
		清掃		●
	換気フード		●	
ガス配管 (オーナーで設置したもの)	ガスコック及びガス配管付属品	老朽化修繕、取替	●	
風呂設備 (オーナーで設置したもの)	浴槽(槽ふた、栓等付属品含む)	本体一式取替	●	

	シャワー、排気筒等付属品含む	老朽化修繕、取替	●	
		凍結、空焚の場合の取替		●
		破損復旧		●

(3)共用部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
屋内・外給水管	給水管	漏水修繕、老朽化修繕、取替	●	
屋内・外排水管	排水管（桧を含む）	漏水修繕、老朽化修繕、取替	●	
		つまり復旧（入居者の原因によるもの）		●
配水桧・ふた		老朽化修繕、取替	●	
階段灯・廊下灯 住棟表示灯	ポール・照明器具類（スイッチカバー含む）	老朽化修繕、取替	●	
	蛍光管類		●	
外灯	電球類（水銀灯含む）		●	
自動点滅器誘導灯等防災設備		破損復旧、老朽化修繕、取替	●	
各種計器ボックス		老朽化修繕、取替	●	
消火器		設置及び薬剤入替	●	
テレビ共聴施設		調整、破損復旧、老朽化修繕	●	

3. 共同施設

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕の箇所	細分		事業者	市
受水槽、ポンプ室	ポンプ・モーター、付属設備含む	故障、点検、取替、老朽化修繕	●	
エレベーター		故障、老朽化修繕、点検取替	●	
		清掃等一般的管理	●	
遊び場、広場	砂場・遊具・ベンチ・東屋	砂の補充、老朽化修繕	●	
		取替		

樹木		害虫駆除、高木等の管理	●	
		低木の管理（剪定含む）	●	
芝生、花壇		塗替、取替	●	
		管理（除草、剪定含む）	●	
自転車置場、物置		老朽化修繕	●	
敷地内道路、通路駐車場、側溝、縁石	舗装、敷石、インターロッキング、車止等	老朽化修繕、維持修繕、取付、取替	●	

4. 衛生（清掃を含む）間液負担区分

衛生（清掃）実施箇所	実施内容	負担区分	
		事業者	市
受水槽	消毒、清掃	●	
敷地内の各空地、法面等、側溝、柵	清掃、除草、消毒	●	
集会所、ゴミ置場	清掃、消毒	●	
空家	清掃、除草、消毒	●	
有害虫、鳥獣対策（スズメバチ等）	清掃、消毒、ネット張り	●	

※ただし、負担区分中、市とあるものは既存借上型市営住宅に入居する者の負担とする。