

惠庭市既存借上型市営住宅制度

令和5年度 事業概要

令和5年4月
惠庭市建設部

1. 事業概要

(1) 事業名称

恵庭市既存借上型市営住宅事業

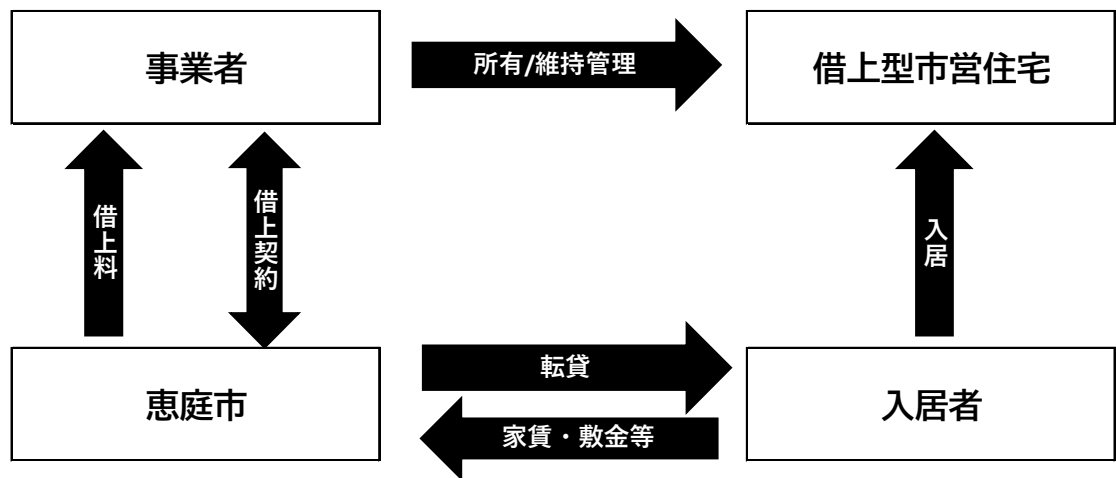
(2) 事業概要

本制度は、民間事業者等が所有する一定の基準に適合する集合住宅の一部を恵庭市が借り上げ、市営住宅として入居者に転貸するものです。

市は借上期間中の借上料を事業者等に支払い、事業者は借上期間中も一般の民間賃貸住宅と同様の管理をすることにより、民間賃貸住宅の空き住戸の有効活用を図ります。

なお、当面の間は、建替事業のみに活用する予定です。

2. 入居者の要件



次の全てに要件を満たしている方

- (1) 条例に定める収入基準に合致している者
- (2) 現に住宅に困窮していることが明らかな者
- (3) 市内に住所又は勤務場所を有する者
- (4) 市税を滞納していない者
- (5) その者及びその者と現に同由、又は同居しようとする親族が暴力団員でない者

単身世帯の場合は、以下のいずれかにも該当する必要があります。

- (1) 原則として60歳以上の者

(2) 生活保護法による保護を受けている者

(3) 障害者基本法第2条第1号に規定する障がい者であること

ア. 身体障害 身体障害者福祉法施行規則別表第5号の1級から4級

イ. 精神障害 精神保健及び精神障害福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級から3級

ウ. 知的障害 イに規定する精神障害の程度に相当する程度

※詳細については、恵庭市営住宅条例第6条及び同条例施行規則第3条をご確認下さい

3. 住宅の基準

(1) 法規制

建築基準法、都市計画法、消防法及びその他建築基準関係規定に適合していることとします。

(2) 構造

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の2号による準耐火構造（平成4年建築基準法改正以前の「簡易耐火構造」を含む。）若しくは木造とします。

(3) 位置

ア. 市街化区域であること。 ※市が地域を指定する場合あり

イ. 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）第7条第1項に定める土砂災害警戒区域及び同法第9条第1項に定める土砂災害特別警戒区域の区域外にあること。

ウ. 居住環境が著しく阻害される恐れがなく、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が日常生活をするうえで最低限必要な便利施設が周辺に整った位置にあること。

(4) 種類

賃貸を目的とした共同住宅、長屋又は一戸建て住宅で、空き室となっているか空き室となることが確実なものであること。

(5) 耐震基準

昭和56年6月1日以降に建築基準法第6条1項に定める建築確認を受け、同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証を取得した住宅であること。ただし、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもので、新耐震基準に適合するもの又は耐震診断により安全性が確認されたものであること。

(4) 耐用年限

賃貸借契約により市が借り上げを開始する時点において、公営住宅法（昭和26年法律

構造	耐用年限
耐火構造	70年
準耐火構造	45年
木造	30年

第193号)に規定する構造に応じた耐用年限を経過していないこと。

公営住宅法に規定する住宅の耐用年限

(5) 借上単位

一戸以上

(6) 面積等

間取り：1K～3LDK

面積：25㎡以上80㎡未満とします。

(7) 火災保険

事業者等は、台風や地震等自然災害により罹災する場合に備え、借上住戸を包含した火災保険に加入するものとします。

(8) 仕様

《基本事項》

- ア. 駐車施設は敷地内外問わず、借り上げる戸数分の駐車する施設を確保すること。
- イ. 自転車駐輪場は、原則、一戸当たり1台以上の台数を確保すること。
- ウ. ごみ保管庫は、衛生及び利便性に配慮した適切なおみ保管場所であること。
- エ. 居室、台所、玄関、トイレ、浴室、洗面所、洗濯機置き場、押入れが設けてあるこ

と。

- オ. 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（地上デジタル放送に対応していること。）、電話配線等の設備が設けられていること。
- カ. 暖房用の燃料供給設備（灯油の場合は、2階以上へオイルサーバー等で供給可能であること。）が設置してあること、及び居間に密閉暖房機器が設置されている、又は給排気口等があり、密閉式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。
- キ. 窓、バルコニー、解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。
- ク. 浴室、台所及び洗面所に給湯できる設備があること。
- ケ. 汚水の処理は、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。
- コ. 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。

《個別事項》

- ア. 各室に照明器具（灯具）が設置されている、又は設置できること。
- イ. 各居室には、テレビ用等のコンセントが設置されていること。
- ウ. 各居室の窓には、網戸が設置されていること。
- エ. 台所には、冷蔵庫用等のコンセントが設置されていること。
- オ. 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。
- カ. 流し、調理台、コンロ代（オール電化は、IHクッキングヒーター）、吊り戸棚、換気設備等が設置されていること。
- キ. トイレは、腰掛式（様式）で、水洗方式であること。また、温水洗浄便座等用のコンセントが設置されていること。
- ク. 浴室は、トイレと独立し、浴槽及びシャワーがあること。また、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。
- ケ. 洗濯機置場は、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。また、洗濯用のコンセントが設置されていること。
- コ. 玄関の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。また、外部には表札と住宅番号の表示ができ、郵便受け又は郵便差込口があること。

4. 事業者の要件

- (1) 所有する住宅を市営住宅として借上げを受けようとする個人又は法人
- (2) 借上市営住宅の所有権を有し、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者
- (3) 建築基準法、都市計画法、消防法及びその他建築基準関係規定に適合している住宅
- (4) 市税を対応していない者
- (5) 暴力団員又は暴力団関係者でない者

5. 借上期間

2年間とします。また、更新する場合についても、2年毎とします。

借上期間中に賃貸住宅が災害その他の事由により使用できない状況にある場合は、賃貸借計画の解除又は契約期間の短縮を行う場合があります。

なお、借上期間の更新に係る費用について、市は負担しません。

6. 借上料等

公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）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、決定します。借上期間中、市は当月分を毎月月末までに事業者等に支払います。

ただし、災害、老朽化等により市営住宅として借上げに適さないと判断した場合等、借上期間等契約内容の変更又は解除することがあります。

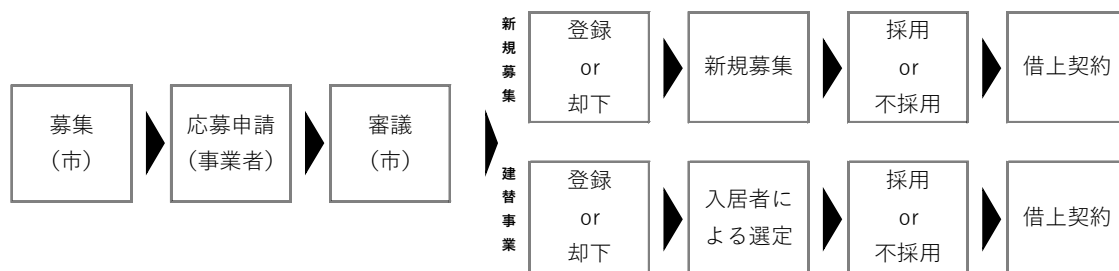
また、社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により改める必要があると認められるときは、借上期間中であっても市と事業者が協議して変更することができます。

なお、市は事業者等へ借上料、駐車場使用料及び共益費のみを支払い、それ以外の費用については、一切支払いません。なお、建替事業及び用途廃止による場合は、入居時における家財保険料（借家人賠償及び第3者に対する個人賠償）のみ、市が負担します。

7. 維持管理区分

事業者（所有者）と市（入居者）との修繕区分は、別添の通りです。

8. 借り上げるまでの流れ



- ※1 建替事業の場合、登録されても、一般の入居者を募集することは可能ですが、新規募集の場合は採用された後、一般の入居者を募集することはできません。
- ※2 建替事業の場合、登録されても採用が保証されるわけではありません。

9. 応募申請手続き

募集する際に市ホームページ等で公表します。

10. 問い合わせ先

問い合わせ先は、以下の通りです。

担当：恵庭市 建設部 市営住宅課

住所：〒061-1498 恵庭市京町1番地

恵庭市役所第2庁舎3階

電話：0123-33-3131(ext.2544)

FAX：0123-33-3137

E-mail：jyuutaku@city.eniwa.hokkaido.jp

11. 参考資料

- ・ 恵庭市既存借上型市営住宅要綱
- ・ 恵庭市既存借上型市営住宅採用基準
- ・ 修繕負担区分