

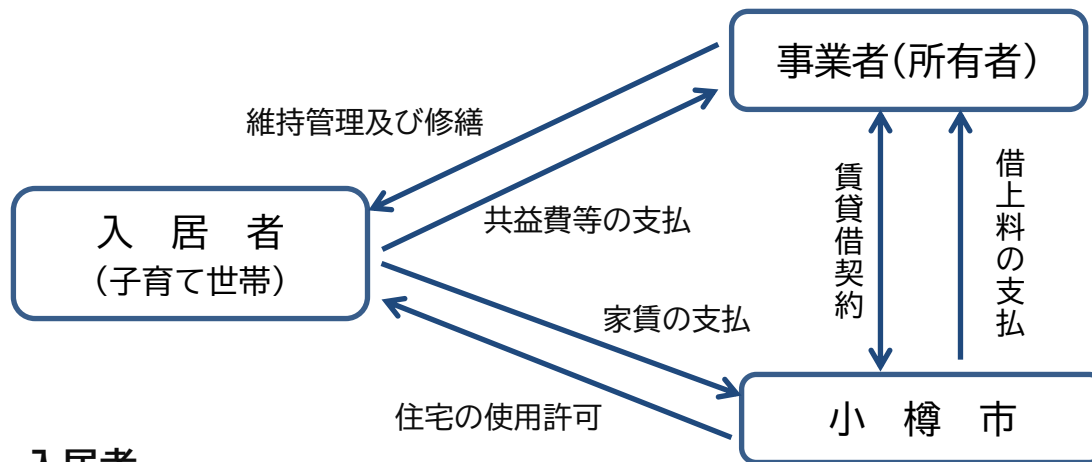
# 令和8年度 小樽市既存借上住宅制度について

## 1 制度の概要について

この制度は、子育て世帯が、より少ない負担で利便性の高いまちなかに住めるよう、民間事業者等が有する既存賃貸共同住宅の空き住戸を市営住宅として借り上げて転貸するものです。

借上げ期間中は、毎月の賃料を小樽市から賃貸共同住宅の所有者にお支払いたします。また、借上げ期間満了時には、必要な修繕を行い、借上げた住宅をお返しします。

なお、事業のイメージは以下のとおりです。



## 2 入居者

- (1) 入居する世帯は、市営住宅の申込み要件を満たす世帯で、中学校卒業前の子どもがいる子育て世帯です。
- (2) 入居者の公募及び決定、入居中の住宅使用料の賦課及び徴収並びに入居者の異動(入居者の増減や退去等)に伴う諸手続等は、小樽市が行います。

## 3 借り上げる住宅の条件等

- (1) 小樽市立地適正化計画に定める「都市型居住推奨区域」を募集エリアとします。  
おおむねの募集エリアは、小樽駅・南小樽駅・小樽築港駅周辺、手宮地区、長橋地区、緑地区、桜地区、新光地区、銭函地区です。※一部地域を除く
- (2) 借り上げる住宅は、同一住棟内に2戸以上あることとします。同じ住棟内で一般入居者と公営住宅法に基づく家賃の入居者の混在も可能です。借上部分は、住戸部分のみで駐車場等の付帯設備は対象外となります。
- (3) 令和8年度の募集予定戸数は、おおむね4戸程度です。
- (4) 建物の建築年が、木造は平成23年以降、鉄骨造等の準耐火構造は平成13年以降、鉄筋コンクリート造等の耐火構造は昭和51年以降(昭和56年6月1日以前に工事着手の場合は、耐震基準を満たすことが確認できる書類が必要)であること。
- (5) 型別は2LDK又は2DKで、一住戸の床面積が45㎡以上80㎡以下で、原則同一の型別・床面積であること。
- (6) 住戸の各居室の面積や住宅の設備等が、別に定める整備基準を満たすこと。
- (7) 応募締切日時点で、応募する住戸全てが空室で、必要な修繕等が完了していること。

## 4 事業者（オーナー）の要件等

- (1) 借上対象住宅を所有し、敷地についても所有権、借地権など正当な権利を有すること。また、共有物件の場合は、共有者の全てが合意し、連名で申請すること。
- (2) 対象住宅を所有し、敷地についても所有権、借地権など正当な権利を有すること。
- (3) 市税等の滞納が無いこと。
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員でないこと。

## 5 借上げについての内容・要件等

- (1) 借上期間は、20年間を前提（木造は15年間を前提）とし、当初の借上契約期間は10年で、入居世帯の状況や建物の状態などを確認した上で、さらに原則10年間（木造は原則5年間）の契約延長とします。
- (2) 市は契約期間中、入居者の有無に関わらず事業者に対して借上料を支払います。ただし、建物の瑕疵等借上げに適さないと判断した場合や予算の減額、削除があった場合は、借上期間等契約内容の変更又は契約の解除をすることがあります。
- (3) 借上料は、事業者の希望額や法に基づき計算された近傍家賃を勘案して市長が定めます。なお、社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により、借上料の改定について協議を行うことがあります。
- (4) 市は、借上料以外は、敷金、権利金等名目のいかなを問わずお支払しません。
- (5) 共益費及び駐車場に係る使用料は、事業者がその額を定め、入居者と直接契約の上、請求してください。なお、物置及び駐輪場等は、契約をせずに入居者が使用できるものとします。また、選定に当たり、駐車場使用料が低額な住宅を優先します。
- (6) 借上住宅が罹災する場合に備え、事業者は火災保険等に加入してください。

## 6 住宅の選定と採用

- (1) 応募があった住宅から、別に定める「小樽市既存借上住宅選定基準」に基づいて採点し、必要な場合は、室内を含めた現地調査を行った上で選定します。
- (2) 採用又は不採用の決定は、原則として応募締切日から2か月以内とし、事業者に文書で通知します。

## 7 応募方法

- ◆応募締切：令和8年5月29日（金）
- ◆受付時間：午前9時～午後5時20分（土・日・祝祭日を除く）
- ◆申請先：小樽市建設部建築住宅課住宅係  
（小樽市花園5丁目10番1号 建設部庁舎3階）  
電話：0134-32-4111 内線7354
- ◆提出書類：既存借上住宅転用計画応募申請書及び添付書類
- ◆提出部数：正本1部と副本（コピー）1部