

令和6年度

# 小樽市既存借上住宅募集要領

## 目 次

1	制度の概要等について	1 ページ
	(1) 制度の名称	
	(2) 制度の概要	
	(3) 制度の目的	
	(4) 制度の流れ (イメージ図)	
2	借り上げる住宅の条件等	2 ページ
	(1) 募集予定戸数	
	(2) 借上単位と最少戸数	
	(3) 借り上げる物件の募集エリア	
	(4) 住宅の要件	
	(5) 建築年の基準	
	(6) 住戸の状態	
	(7) 型別、面積	
3	事業者 (オーナー) の要件	3 ページ
4	制度の運用等	3 ~ 4 ページ
5	借り上げる住宅の選定と採用	4 ページ
	(1) 選定方法と採用決定	
	(2) 採用又は不採用の決定時期	
6	借り上げた住宅の維持管理区分	5 ~ 7 ページ
	(1) 事業者が行う維持管理	
	(2) 入居者が行う維持管理	
	(3) 小樽市が行う維持管理	
7	応募方法	8 ページ
	(1) 応募申請受付	
	(2) 応募申請書等と提出部数	
8	留意事項	8 ページ
	(1) 土地 (敷地) の権利関係について	
	(2) 借上料の支払時期について	

# 1 制度の概要等について

## (1) 制度の名称

小樽市既存借上住宅制度

## (2) 制度の概要

この制度は、民間が所有する一定の基準に適合した賃貸住宅の空き住戸を小樽市が借り上げ、住宅に困窮する子育て世帯に市営住宅として転貸するものです。

小樽市は、賃貸契約期間中の賃料（借上料）を事業者に支払い、期間満了時に入居者を退去させ、必要な修繕を行い、借り上げた住宅をお返しします。

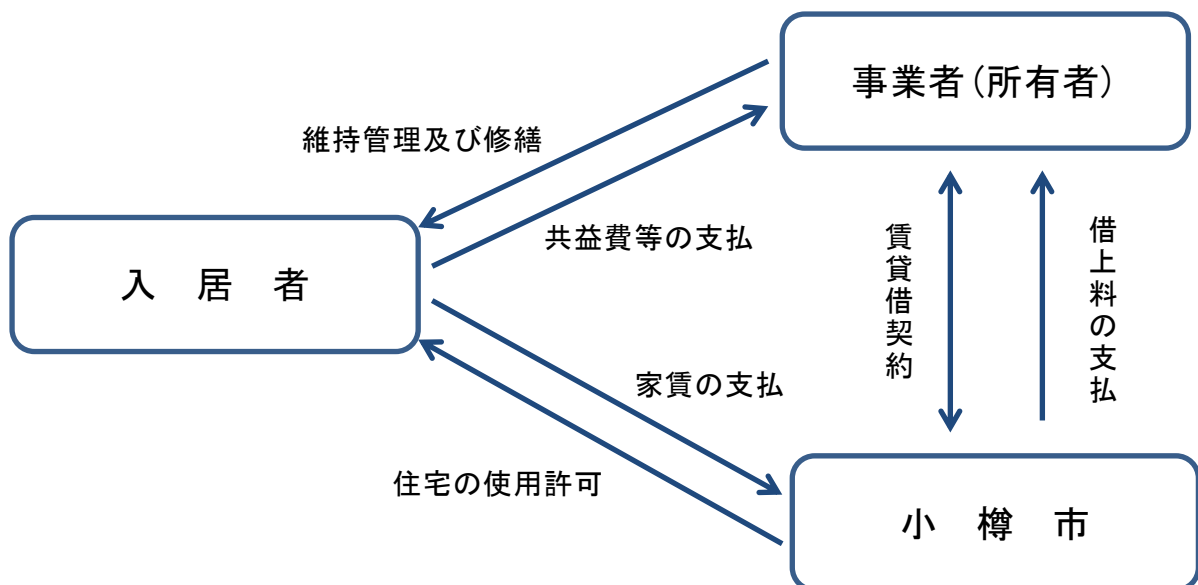
※事業者とは、借り上げる住宅を所有する者をいう。

## (3) 制度の目的

平成26年度に策定した「小樽市住宅マスタープラン」で位置付けした制度で、まちなかでの市営住宅需要に対応するために、賃貸住宅の空き住戸を借り上げて、住宅に困窮する低額所得の子育て世帯に供給し、入居者の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

## (4) 制度の流れ（イメージ図）

小樽市は事業者と賃貸借契約を締結し、契約期間中は借上料を支払います。事業者は別に定める維持管理区分に定める維持管理及び修繕（随時及び退去時）を行います。



## 2 借り上げる住宅の条件等

借り上げる住宅の主な条件は次のとおりです。

### (1) 募集予定戸数

おおむね4戸程度です。

### (2) 借上単位と最少戸数

原則は1棟全戸とし、最少住戸数は1棟当たり2戸以上とします。

同じ住棟に一般入居者と公営住宅法に基づく家賃の入居者が混在することは好ましくないと考えており、全戸借上げが可能な住宅を優先します。

なお、混在する場合は、階段室型（縦の階段の両側に居室がある住棟）の場合は階段に面する住戸の片面全てあるいは階（フロア）全てが空室となっていること、片廊下型（階段等で階が上下に分離している住棟）の場合は階全てが空室となっていることが必要です。

また、借り上げるのは住戸部分のみで、駐車場等の付帯設備は対象外です。

### (3) 借り上げる物件の募集エリア

別に定める「小樽市既存借上住宅募集エリア」で御確認ください。

### (4) 住宅の要件

建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証を取得した共同住宅であること。また、住戸の各居室の面積や住宅の設備等が、別に定める「既存借上住宅の整備基準」を満たすこと。

### (5) 建築年の基準

建物の建築年が、木造は平成21年以降、鉄骨造等の準耐火構造は平成11年以降、鉄筋コンクリート造等の耐火構造は昭和49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。

### (6) 住戸の状態

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。※新築物件を可とする。

### (7) 型別、面積

型別は2LDK又は2DKで、一住戸の床面積は45㎡以上80㎡以下を対象とし、原則同一の型別・床面積とします。

### 3 事業者（オーナー）の要件

- (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。
- (2) 借上対象住宅が共有物件の場合は、共有者の全てが合意し、連名で申請すること。
- (3) 借上期間において、安定して制度を運営できる経営能力を有すること。
- (4) 市税等の滞納が無いこと。
- (5) 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。
- (6) その他、事業者として不適当と認める者でないこと。

### 4 制度の運用等

- (1) 入居者は、子育て世帯（入居申込時に世帯に中学生以下の子どもがおり、原則としてその世帯の子ども全員が中学校を卒業するまでの期間）とします。  
※令和5年度より変更となっています。
- (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）に伴う諸手続は、小樽市が行います。  
なお、維持管理区分は「6 借り上げた住宅の維持管理区分」によります。
- (3) 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。
- (4) 市は、契約期間中、入居者の有無にかかわらず事業者に対し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。
- (5) 借上料は、応募時に提出いただく転用計画書に記載された希望金額及び公営住宅法施行令に定めのある家賃算定方法に基づき計算された家賃を勘案して市長が定めます。なお、転用計画書に記載された希望金額は、借り上げる住宅の選定に反映しますので御留意ください。
- (6) 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、改める必要が生じた場合は、賃貸借契約の期間中であっても、協議の上、変更することができるものとします。
- (7) 小樽市は、借上げに当たり、借上料以外は、敷金、権利金等名目のいかなるものを問わずお支払しません。

- (8) 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。
- (9) 駐車場使用料は、市が条例で定める額を考慮の上、額を定めてください。なお、選定に当たり、駐車場使用料が低額な住宅を優先します。
- (10) 借上対象住宅が被災する場合に備え、事業者は火災保険等に加入してください。
- (11) 借上期間中に、入居者が退去した場合の原状復帰及び所要の修繕は、事業者の責任で実施してください。なお、借上期間満了時には、原則として市が入居者を退去させ、国土交通省の「原状回復トラブルとガイドライン（再改定版）」に基づき必要な修繕を行い、事業者に借上げた住宅をお返しします。

## 5 借り上げる住宅の選定と採用

### (1) 選定方法と採用決定

事業者の募集は一般公募とし、応募があった住宅が、別に定める「小樽市既存借上住宅の整備基準」に適合するかを確認し、適合した住宅の中から、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時期

決定時期については、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。

※採用決定後、当該住宅に既存入居者がいる場合は、住宅の一部が市営住宅となることについて既存入居者に通知してください。なお、通知方法については問いません。

また、既存入居者からの質問等の対応も事業者の責任で行ってください。

※既存入居者に暴力団関係者等がいることが判明したときは、事業者の責任で適切な対応を行ってください。

※この制度は、国の「公的賃貸住宅家賃対策調整補助金」を活用して実施する  
ものです。

※市営住宅として一定期間借り上げる制度であり、市の他の施策（空き家バンク等）とは異なる制度です。

## 6 借り上げた住宅の維持管理区分

### (1) 事業者が行う維持管理（借上げ期間中の退去時修繕も含む）

※入居者の責めに帰すべき事由により修繕を行うものは除く

区分	内容
建物本体	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	①仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 ②外壁等の清掃（入居者が行う部分は除く。） ③雨漏り修繕
屋根	防水、ルーフトレイン等の修繕
住戸専用部分	①内装等のクロスの張り替え、塗り替え及び穴あき等の修理 ②畳の修理及び取替え（入居中の表替えを除く。） ③建物に附属する家具（下足箱、棚、物入れ等）の修理 ④網戸の張り替え（入居中の張り替えを除く） ⑤木製、鋼及びアルミ製の建具（ガラス戸、ふすま、障子、サッシ、ドア、網戸等をいう。）枠その他付属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び主要部、附属部）、流し台、ガス台、電気コンロ、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータック及び洗面器の修理並びに取替え ⑦給水管及び混合栓の修理並びに取替え ⑧流し台、洗面器、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑨衛生設備の附属品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管等をいう。）の修理及び取替え ⑩流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ⑪ガス栓の修理及び取替え ⑫照明器具（入居者が設置したものを除く。電球の交換は含まない。）、スイッチ、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑬換気ガラルの修理及び取替え ⑭住宅用火災警報器等の住宅用防災機器、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（入居者が設置したものは除く。） ⑮入居者の退去に伴う修繕
給排水管等	給排水管及びガス配管の破損修繕
外部設備	給水施設、消防設備（消火器を含む。）、昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器並びに配線等の修繕
法定点検	昇降機、給水施設及び消防設備等の法定点検（受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検、昇降機の月例点検等を含む。）

共用部分	①階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁 (クロスを含む)、天井、共用灯、手すり、隣戸隔板等の修繕 ②避難設備の修繕 ③駐輪場の修繕 ④敷地内通路及び階段等の修繕 ⑤門扉及びフェンス等の塗装並びに破損修繕 ⑥石垣及び土留め等の破損修繕 ⑦敷地内の雨水管、污水管等の配管類及び柵等の修繕 ⑧玄関ホールのドアの修繕 ⑨備付け灯具等の修繕、交換 ⑩共用部分の電球の取替え、清掃 ⑪共用排水管の定期清掃 ⑫敷地内の除草及び清掃並びに共用廊下及び共用階段等の清掃 ⑬所有者の意思による植栽の手入れ及び除草等
天変地異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	①経年変化及び通常使用による損耗等の修繕 (国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参照) ②上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第三者の責に帰すべき修繕及び負担責任区分が不明確な修繕 ③共益費等の徴収

※上記負担区分により区別できない修繕等については、事業者と市が協議の上、負担区分を決定します。

※入居者退去後の修繕は、おおむね退去後2か月以内に完了するものとし、完了時には市に連絡してください。



## (2) 入居者が行う維持管理

※入居者の責めに帰すべき事由により修繕等が必要な物

区 分	内 容
住戸専用部分	①内壁等のクロスの張り替え、塗替え及び穴あき等の修理 ②入居中における畳の修理及び取替え ③建物に附属する家具（下足箱、棚、物入れ等）の修理 ④ガラスの取替え、障子及び網戸の張り替え ⑤木製建具（ガラス戸、ふすま、障子等をいう。）及びその附属金物（ちようつがい、引手、戸車、レール、錠前、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥鋼及びアルミ製建具（サッシ、ドア、網戸等をいう。）の附属金物の修理及び取替え ⑦ユニットバス、浴槽の附属品（浴槽の排水栓、ふた等をいう。）及び流し台の附属品（ごみ受け等をいう。）等の修理並びに取替え ⑧給水栓及び混合栓の修理並びに取替え ⑨流し台、洗面所、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑩衛生設備の附属品（便器、紙巻器、タンク内部金具、手洗管、パッキン等をいう。）の修理及び取替え ⑪流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ⑫照明器具、スイッチ、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑬換気ガラリの修理及び取替え ⑭その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕
共用部分	入居者の責めに帰すべき事由による共用部分の故障又は破損の修繕

## (3) 小樽市が行う維持管理

区 分	内 容
管理業務	①入居者の募集及び選定 （広報宣伝、入居者の募集、入居者の募集受付、応募状況管理） ②家賃の収納及び精算 （家賃の収納整理、未収金の督促・収納、収納の明細書発行） ③入居者の入退去手続 （入居決定通知、退去届の受付、退去立会い点検、再募集） ④その他 （巡回点検、入居者との連絡通知、折衝等）

## 7 応募方法

### (1) 応募申請受付

- ◆応募締切 : 令和6年5月31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

### (2) 応募申請書等と提出部数

- ◆「既存借上住宅転用計画応募申請書」及び添付書類
  - ※正本1部と副本(コピー)1部を提出のこと。
  - ※申請書、添付書類はA4版のファイルに綴じてください。
  - ※提出いただいた書類は返却しません。
  - ※書類に不備、不足がある場合は追加提出を求めることがあり、提出がない場合は失格とします。
  - ※書類は申請先に持参のみ受付します。郵送による提出は受付しません。

## 8 留意事項

### (1) 土地(敷地)の権利関係について

申請者と土地所有者が異なる場合で、借地権等に基づく土地使用の場合は、当事業の借上期間以上の期間の土地賃貸借契約等の写しを添付してください。

土地所有者の承諾に基づく土地使用の場合は、上記の土地賃貸借契約書に加え、当該住宅を既存借上公営住宅に転用することについて、土地所有者の承諾書(登録印による押印及び印鑑登録証明書添付)を添付してください。

### (2) 借上料の支払時期について

採用決定後、市が入居者を公募し、入居者が決定して実際に入居を開始した月(令和6年10月を予定)からお支払いたします。