

令和5年度着工分 芽室町中心市街地住宅借上げ制度説明資料

芽室町中心市街地住宅借上げ制度（借上げ公営住宅）の概要・・・P1～P3

借上げ公営住宅の建設費補助金について・・・P4～P6

借上げ公営住宅の借上料について・・・P7

【参考資料】既存借上げ公営住宅位置図

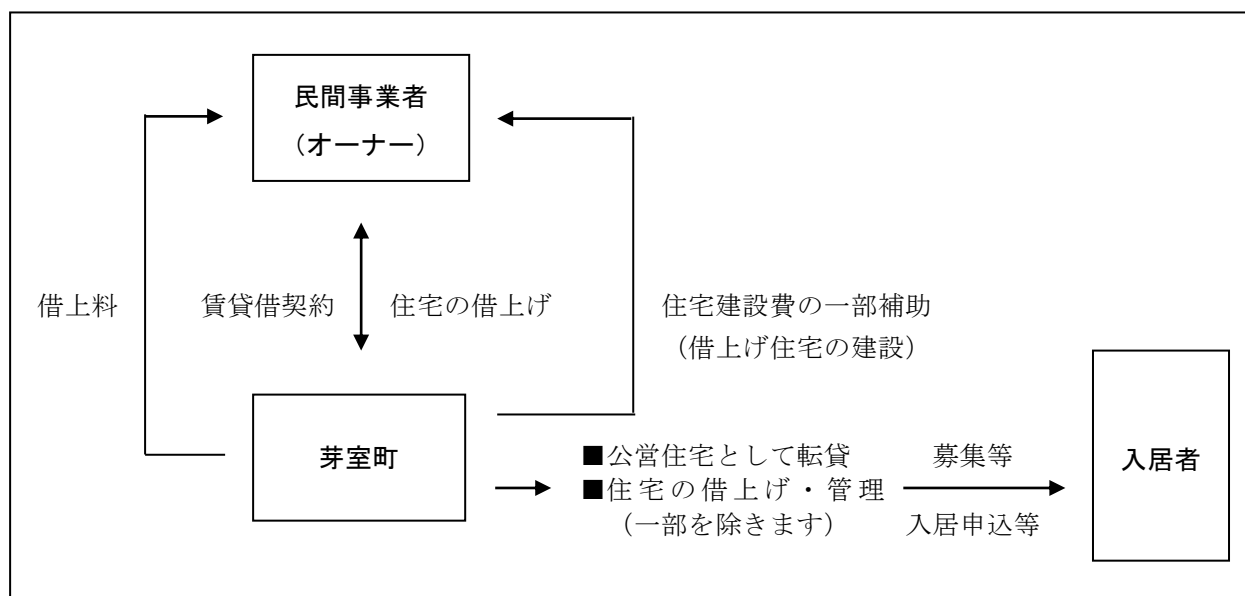
芽室町中心市街地住宅借上げ制度 (借上げ公営住宅) の概要

■ 芽室町中心市街地住宅借上げ制度について

芽室町では、平成8年度の公営住宅法の改正により制度化されました、「借上げ公営住宅制度」を活用して、生活利便性のよい中心市街地での高齢者住宅対策・中心市街地活性化及び空洞化防止対策を主な目的として、公営住宅の整備を図っています。

この借上げ公営住宅制度は、民間事業者・土地所有者等の方が、中心市街地に、建設費の一部について補助を受けて共同住宅（町が定める基準に合致した住宅）を新築し、これを町が20年間、公営住宅として借上げ、供給・管理するものです。

■ 制度の仕組み



■住宅の借上げ基準等

□芽室町中心市街地住宅借上げ基準（以下「借上げ基準」という。）は、次のとおりです。

□このほか、公営住宅として活用するため、良好な住宅を建設整備していただくために、公営住宅法及び芽室町が定める「芽室町中心市街地住宅借上げ制度要綱」並びに「芽室町借上げ公営住宅設計整備要領」に適合することも必要です。

◆芽室町中心市街地住宅借上げ基準

項 目	内 容
立 地	芽室町の中心市街地区内で、別図第1（※）に定める地域内であること。
対象敷地面積	特に定めない。
容積率の満足度	建築基準法の規定による。
構 造	耐火性能を有する構造とすること。
規 模 (住戸専用面積)	一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く）は、37平方メートル以上80平方メートル以下のものとする。
住 戸 数	最低戸数4戸以上とし、最高戸数20戸を限度とする。ただし、20戸を超える申請がある場合は、芽室町と協議すること。
住戸型式の配分	芽室町と協議すること。
緊急通報システムの設置	1階住戸及び昇降機付住宅全戸に住戸外への緊急通報設備を設置すること。
寒冷地対応	次世代省エネ基準の遵守、暖房設備等の設置をすること。
整備基準並びに法令規定の遵守	芽室町公営住宅整備基準並びに関係法令を遵守すること。
より安全性への取組	免震構造等の積極的採用を検討すること。
他の用途等との併存	店舗その他の用途との合築・併設も可能である。
駐 車 施 設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場確保台数は住戸数の120%以上を整備すること。 ・駐車形式は平面・立体駐車については問わない。 ・借上げ住宅と一体的に整備された駐車場は、原則として、住戸数の120%まで町で借上げることとする。 ただし、整備費補助対象については、住戸数の100%までとする。
駐 輪 施 設	1住戸当たり1台分以上の駐輪施設を設置すること。

◆芽室町中心市街地住宅借上げ制度要綱（認定要件抜粋）

- ・借上げ住宅等の借上げ期間が20年間であること。
- ・借上げ住宅等が新築であること。
- ・借上げ住宅等の建設のための資金計画は、借上げ住宅等の建設の事業を確実に遂行するため、建設資金の算定が通常建設される借上げ住宅等の建設費と比較して著しく乖離していないこと及びその所要資金が確実に調達できると見込まれるものであること。
- ・借上げ住宅等の借上げに際し、建物と土地に町が賃借権の登記を行うことを認めるものであること及び借上げ住宅等を公の施設として設置することを認めるものであること。
- ・借上げ期間内の期間について、火災保険（地震保険含む。）に加入するものであること。
- ・事業者は、町民税、固定資産税等の滞納及び遅延がないこと。
- ・当該敷地に抵当権その他の担保物権等が設定されていないこと。ただし、当該事業の資金借入れに係る抵当権は、この限りでない。
- ・計画の認定申請者が、当該土地の所有権を有しない場合は当該土地について、当該申請者を権利者とする賃借権又は地上権の登記がされていることとする。

■借上げ公営住宅制度に関するQ & A

Q 1 店舗等を借上げ住宅の建物に併設をすることはできますか。

A 1 店舗等は借上げ住宅と混在せず、明確に区分をしていただくことで合築・併設することは可能です。ただし、その用途については事前に町と協議していただきます。

Q 2 借上げ料はどのくらいになりますか。

A 2 公営住宅法に定める住宅の家賃算定式「近傍同種の家賃」を基礎に借上げ料を算出します。

Q 3 入居するのはどのような世帯の方が入居されますか。

A 3 公営住宅に定められた収入基準に該当する世帯の方々、あるいは単身者向け住宅には高齢者等で自立して生活可能な単身世帯者の方々が入居します。

Q 4 入居者の募集は、だれが行いますか。

A 4 公営住宅法並びに芽室町公営住宅管理条例に基づき芽室町が行います。

Q 5 住宅の管理は、だれが行いますか。

A 5 日常的な住宅の管理は芽室町が行います。

ただし、建物主要部分等の修繕並びに計画修繕等については、事業者の方に行っていただくこととなります。

また、共役費の負担並びに徴収については、内容に応じた適正な費用負担区分等を定め、施設を利用する入居者に対し、事業者または入居者で組織する自治会等で適正に行っていただきます。

Q 6 駐車場は借上げの対象になりますか。

A 6 借上げします。ただし、駐車場主要部分の修繕等については、事業者に行っていただくこととなります。

また、借上げる駐車台数については、原則として、借上げ住宅の住戸数に対して120%（整備基準）までとします。

駐車場借上料は、芽室町公営住宅管理条例第59条第1項に定める使用料の額（1台当たり月額2,000円）以下で、町長と認定事業者が協議し定めるものとします。

なお、駐車場整備費の補助対象（1台分あたり250,000円上限）は、住戸数に対し100%までです。

Q 7 借上げ期間の満了後はどうなるのでしょうか。

A 7 借上げ期間は20年間となり、その後の継続契約はいたしません。また、入居者については退去することとなります。

なお、20年後の状況によっては、「改めて借上げ契約」をその段階において行うことは可能と考えております。（この場合に入居者は、継続して入居することになると思われます。）

Q 8 既存の住宅も借上げの対象になりますか。

A 8 この制度の適用は、新規建設施設を対象としています。

問い合わせ先

■芽室町 都市経営課 建築住宅係

■〒082-8651 河西郡芽室町東2条2丁目14番地

■TEL 0155-66-5961（課直通） FAX 0155-62-4599

■E-mail t-kenchiku@memuro.net

■芽室町借上げ公営住宅の建設費補助金

□借上げ住宅の建設費補助対象概要

補助対象項目	補助対象内容	補助額
住宅共用部分整備費 (*1)	共用廊下、階段、昇降機等の 建物共用部分の整備費	各号に定める建設費補助対象費用の合計額の3分の2の額。ただし、当該合計額は、借上げ住宅の建設に要する費用に、次の表(*3)に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。また、住宅共用部分整備費については、借上げ住宅の建設に要する費用に、次の表(*4)に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。
共同施設整備費	屋外の通路、児童遊園、駐車場(*2)、緑地等の共用施設整備費	
高齢者向けおよび身体に障害のある方向け設備の設置費 (*1)	高齢者等向け設備の整備費	

(*1) 管理期間が20年以上の借上げ住宅に係るものに限る。

(*2) 駐車場整備に係る補助対象については、舗装、線引き、歩道や住棟と間の分離施設等の安全施設整備、眩光防止のための植栽等、駐車場のための必要施設で、借上げ住宅の住戸数に対して100%分について1台当たり250,000円までを対象額とする。

(*3) 低層住宅（地上階数2以下のものをいう。）、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）、高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。

区分	借上げ住宅の建設に要する費用に乗じる数値
低層住宅	100分の20
中層住宅	100分の30（ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の25）
高層住宅	100分の30

(*4) 低層住宅、中層住宅、高層住宅の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。

区分	借上げ住宅の建設に要する費用に乗じる数値
低層住宅	100分の5
中層住宅	100分の15（ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の10）
高層住宅	100分の15

(注) 前項の規定にかかわらず、整備に係る費用が、別に定める標準工事費を超える場合にあつては、当該標準工事費とする。

□建設費補助金の算定式

建設費補助金＝補助対象項目合計額（住宅共用部分整備費＋共同施設整備費＋高齢者等向け設備整備費）×2/3の額。

但し、当該合計額及び住宅共用部分整備費については、上記項目のとおり限度額を設定する。

なお、補助対象額は3で割切れることができる千円単位の額とします。

○補助対象項目

(1) 住宅共用部分整備費

住宅共用部分整備費の補助対象は、次の各号に掲げる工事費に要する費用とする。

- ① 廊下及び階段、昇降機、昇降機ホールの整備費に要する費用
- ② 特殊基礎工事費
- ③ 機械室及び電気室の整備に要する費用
- ④ 避難設備のうち、排煙、非常用照明装置及び防火戸（通路、階段及び出入口に設けるものをいう。）等の整備費に要する費用
- ⑤ 消火設備及び警報設備の設置に要する費用
- ⑥ 監視装置の整備費のうち、給水設備、受変電設備、消防設備、昇降機等に係る監視装置の整備の設置に要する費用
- ⑦ 避雷針設備に要する費用
- ⑧ 電波障害防除設備（住宅の建設によって、テレビ聴視障害を受ける施工地区外の区域へのテレビ共同視聴施設をいう。）の整備費のうち、共同アンテナ、配線及びその他の必要附帯設備の整備に要する費用

(2) 共同施設整備費

共同施設整備費の補助対象は、次の各号に掲げる工事費に要する費用とする。

- ① 児童遊園の整備費のうち、整地、側溝、舗装、遊具等の設置及び附帯設備の工事費に要する費用
- ② 駐車場の整備費のうち、舗装、安全施設整備等の工事に要する費用
但し、借上げ住宅の住戸数の100%分に対して1台当たり250,000円までを補助対象限度額とする。
- ③ 広場の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用
- ④ 緑地の整備費のうち、造成、植栽及び附帯設備の工事に要する費用
- ⑤ 通路（公衆が住宅の出入り等に利用する道をいう。）の整備費のうち整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用
- ⑥ 管理事務所（管理室を含む。）の整備費に要する費用
- ⑦ 集会所の整備費に要する費用

(3) 高齢者等向け設備整備費

高齢者等向け設備整備費は、次の各号に掲げる工事費に要する費用とする。

- ① 警報の用に供する施設のうち、緊急通報装置及び火災報知器の設置に要する費用
- ② 高齢者等のための特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用
- ③ 昇降機の設置に要する費用

□建設費補助金の算出基礎

1 当該住宅1戸当たりの標準建設費

(1) 標準主体附帯工事費（標準床面積）は、3に掲げるとおりです。

(2) 1戸当たり平均床面積が1戸当たり標準床面積未満の場合

$$\begin{aligned} \text{当該住宅1戸当たりの標準建設費} &= (\text{当該住宅1戸当たりの平均床面積} + 44\text{m}^2) \\ &\quad / (\text{1戸当たりの標準床面積} + 44\text{m}^2) \\ &\quad \times \text{1戸当たりの主体附帯工事費} \end{aligned}$$

2 当該住宅1戸当たりの平均床面積

$$\text{当該住宅1戸当たりの平均床面積} = (\text{住戸専用面積の合計} + \text{共用部分面積の合計}) / \text{住宅数}$$

※共用部分面積には、バルコニー面積の1/3の面積が含まれます。

3 1戸当たりの標準床面積及び主体附帯工事費（令和4年度単価）

構造別	燃料庫・暖房設備	標準床面積 (m ² /戸)	主体附帯工事費 (千円/戸)
木造平屋建及び準耐火構造平屋建		76.3	16,920
木造2階建及び準耐火構造2階建		80.9	17,640
耐火構造平屋建		76.3	18,410
耐火構造2階建		80.9	18,950
中層準耐火構造(地上階数3階～) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	18,090
	暖房設備付	85.5	18,560
中層準耐火構造(地上階数3階～) (片廊下型住棟)	燃料庫付	95.6	19,860
	暖房設備付	94.0	20,400
中層耐火構造(地上階数3階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	18,550
	暖房設備付	85.5	19,030
中層耐火構造(地上階数3階) (片廊下型住棟)	燃料庫付	95.6	20,360
	暖房設備付	94.0	20,930
中層耐火構造(地上階数4～5階) (片廊下型以外の住棟)	燃料庫付	87.1	17,140
	暖房設備付	85.5	17,580
中層耐火構造(地上階数4～5階) (片廊下型住棟)	燃料庫付	95.6	18,820
	暖房設備付	94.0	19,330
高層耐火構造(地上階数6～8階)	燃料庫付	102.7	17,040
	暖房設備付	101.1	17,380
高層耐火構造(地上階数9～11階)	燃料庫付	102.7	19,110
	暖房設備付	101.1	19,390

■ 借上げ公営住宅の借上料

芽室町中心市街地住宅借上げ制度第22条（借上料の決定及び変更）より

借上げ住宅の借上料（以下「住宅借上料」という。）は、公営住宅法第16条第2項に定める近傍同種の住宅の家賃に、借上げに係る住宅の戸数を乗じて算出した額以下で、当該借上げ住宅の周辺における同種の住宅の賃料の月額と均衡を失しないよう町長と認定事業者が協議し、定めるものとする。

借上げ駐車場の借上料は、芽室町公営住宅管理条例第59条第1項に定める使用料の額以下で、町長と認定事業者が協議し定めるものとする。

1 住宅借上料について

公営住宅法に定める住宅の家賃算定式「近傍同種の住宅の家賃」を算出し、それを基礎として、当該借上げ住宅の周辺における同種の住宅の家賃と比較し民間賃貸住宅と均衡を失しないように、認定事業者と協議の上、決定します。

2 駐車場借上料について

芽室町公営住宅管理条例第59条第1項に定める使用料の額（1台当たり月額2,000円）以下で、町長と認定事業者が協議し定めるものとします。

なお、借上げ住宅と一体的に整備された駐車場は、原則として住戸数の120%まで、町で借上げることとする。

但し、整備費補助対象については、100%までとする。

※「近傍同種の住宅の家賃」について

「近傍同種の住宅の家賃」とは、公営住宅法第16条第2項及び同施行令第3条に規定された算定方法により求められる家賃のことで、「近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもの。」です。

この額は、国に対する家賃対策調整補助金を申請する際の基準として、また、収入基準を大幅に超過した入居者が負担する額としても使用されますが、借上げ公営住宅においては、この他に住宅借上料算定の基礎として使用します。