

# 函館市借上市営住宅制度実施要綱

## 目次

- 第 1 章 総則（第 1 条～第 5 条）
- 第 2 章 建設計画（第 6 条～第 13 条）
- 第 3 章 建設に係る補助（第 14 条～第 22 条）
- 第 4 章 運営委員会（第 23 条）
- 第 5 章 補則（第 24 条～第 30 条）

## 附則

### 第 1 章 総則

#### （趣旨）

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。）第 2 条第 2 号に規定する公営住宅のうち市が借上げを行う住宅の供給について、函館市営住宅条例（平成 9 年函館市条例第 29 号）および函館市営住宅条例施行規則（平成 9 年函館市規則第 53 号）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

#### （用語の定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 借上市営住宅 市が低額所得者に転貸するために市営住宅として借り上げる住宅およびその附帯施設で、認定事業者が建設し、別に定める函館市借上市営住宅整備基準（以下「整備基準」という。）に適合するものをいう。
- (2) 借上共同施設 市が借上市営住宅の入居者のために必要と認めて当該入居者に使用させ、または転貸するために借り上げる共同施設で、認定事業者により建設され、かつ、整備基準に適合するものをいう。
- (3) 借上市営住宅等 借上市営住宅および借上共同施設をいう。
- (4) 認定事業者 第 7 条第 7 項の規定により借上市営住宅等の建設に関する計画の認定を受けた者をいい、第 24 条の規定により認定事業者から地位の承継を受けた者を含むものとする。

- (5) 土地所有者等 土地の所有権または建物の所有を目的とする地上権もしくは賃借権を有する者をいう。
- (6) 西部地区 入舟町，船見町，弥生町，弁天町，大町，末広町，元町，青柳町，谷地頭町，住吉町，宝来町，東川町，豊川町，大手町，栄町，旭町，東雲町，大森町，松風町および若松町の区域をいう。
- (7) 中央部地区 千歳町，新川町，上新川町，海岸町，大縄町，松川町，万代町，亀田町，大川町，田家町，白鳥町，八幡町，宮前町，中島町，千代台町，堀川町，高盛町，宇賀浦町，日乃出町，的場町，時任町，杉並町，本町，梁川町，五稜郭町，柳町，松陰町，人見町，金堀町，乃木町および柏木町の区域をいう。
- (8) 再借上 第10条第1項に基づき契約した借上市営住宅等について，市長と認定事業者が当該借上期間満了後の期間に係る新たな契約を締結し，市が低額所得者に転貸するために市営住宅として借り上げることを行う。

(申請者の資格等)

第2条の2 第7条第1項の規定により市長の認定を受けようとする者は，土地所有者等でなければならない。

2 土地所有者等は，函館市暴力団の排除の推進に関する条例（平成26年函館市条例第15号）第6条に規定する暴力団員等または暴力団関係事業者でない者でなければならない。

3 前項の規定は，第7条第5項の仮認定の通知を受けた者，同条第8項の認定の通知を受けた者および第24条の規定により地位を承継する者についても適用する。

(供給対象地域)

第3条 借上市営住宅等の供給対象地域は，西部地区および中央部地区とする。

(借上期間)

第4条 借上市営住宅等の借上期間は，20年とする。ただし，再借上を行う場合は10年とする。

(対象となる住宅等)

第5条 借上市営住宅等の対象は，新築とする。ただし，再借上を行う場合はこの限りでない。

2 前項で対象とする借上げは，その棟の全部または一部を借り上げることにより行うものとする。

## 第2章 建設計画

### (融資の利用)

第6条 認定事業者は，借上市営住宅等の建設に係る資金について融資を受ける場合は，住宅金融支援機構の賃貸住宅資金融資を受けなければならない。ただし，都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業による建設，優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年建設省住宅局長通知第63号）に基づく優良建築物等整備事業による建設，その他借上期間満了まで借上市営住宅等の存続に支障がないと市長が認める事業の場合は，この限りでない。

### (建設計画の認定等)

第7条 借上市営住宅等を建設しようとする土地所有者等は，借上市営住宅等の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）について市長の認定を受けなければならない。

2 前項の認定を受けようとする者は，建設計画を作成し，市長に申請しなければならない。

3 建設計画には，次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 借上市営住宅等の位置
- (2) 借上市営住宅の戸数
- (3) 借上市営住宅等の規模，構造および設備
- (4) 借上市営住宅等の建設の事業に関する資金計画
- (5) その他市長が必要と認める事項

4 第2項の規定により申請があった場合において，市長は，当該申請に係る建設計画の内容が法およびこれに基づく命令等（以下「法令等」という。）ならびにこの要綱および整備基準に定める要件に適合していると認めるときは，当該建設計画について仮認定をすることができる。

- 5 市長は、建設計画について仮認定をしたときまたは仮認定をするに至らなかったときは、その旨を当該建設計画の認定に係る申請をした者に通知するものとする。
- 6 仮認定には、次に掲げる条件を付すものとする。
- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認を受けること。
  - (2) 住宅金融支援機構の賃貸住宅資金融資に係る融資予約を受け、設計検査に合格すること（前条ただし書の規定の適用がある場合を除く。）。
  - (3) その他市長が必要と認めるもの。
- 7 仮認定を受けた者は、当該仮認定を受けた建設計画が前項に定める条件を具備するに至ったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、市長は、届け出た内容が適正であると認めるときは、当該建設計画の認定をするものとする。
- 8 市長は、前項の認定をしたときは、その旨を当該認定の申請をした者に通知するものとする。
- 9 市長は、仮認定をした建設計画が、仮認定後6月を経過しても認定をすることができなかつた場合は、当該仮認定を取り消すことができる。

（建設計画の内容の変更）

第8条 前条第4項の規定により仮認定を受けた者または認定事業者は、仮認定後または認定後に当該仮認定または認定に係る建設計画の内容を変更（市長が別に定める軽微な変更を除く。）しようとするときは、理由を付して市長の承認を受けなければならない。

- 2 前条第2項および第4項から第8項までの規定は、前項の変更の承認について準用する。

（協定）

第9条 市長と認定事業者は、第7条第7項の認定後建設工事着手前において、同項の認定を受けた建設計画（前条の規定により変更の承認を受けた場合は、当該変更後の建設計画とし、次条において「認定計

画」という。)に係る住宅および附帯施設ならびに共同施設を借上市営住宅等とすることの約定，次条に規定する賃貸借契約に関する事項その他借上市営住宅等の供給に必要な事項を内容とする協定を締結するものとする。

(賃貸借契約)

第10条 市長と認定事業者は，認定計画に従って建設した借上市営住宅等について賃貸借契約を締結するものとする。

2 再借上を行う場合，市長と認定事業者は，新たな賃貸借契約を締結するものとする。

(借上料)

第11条 前条の賃貸借契約に係る借上市営住宅の借上料は，別に定める函館市借上市営住宅借上料算定基準により算出した額に借上げに係る住宅の戸数を乗じて得た額を基に，当該借上市営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市長と認定事業者が協議して定めるものとする。

2 前条の賃貸借契約において，借上共同施設を借り上げる場合の施設および借上料は，別に定めるものとする。

3 前2項の規定は，借上市営住宅または借上共同施設の借上料を変更する場合に準用する。

(報告事項)

第12条 認定事業者は，次の各号のいずれかに該当するときは，市長が必要と認める書類を添付して，速やかに市長に報告しなければならない。

(1) 借上市営住宅等の建設工事に係る契約を締結したとき。

(2) 借上市営住宅等の建設工事が完了したとき。

(3) その他市長が報告を求めたとき。

2 市長は，前項の規定による報告があったときは，必要に応じ，現地での確認を行うものとする。

(引渡し)

第12条の2 認定事業者は，当該借上市営住宅等の建設工事が完了し，

入居可能な状態としたときは、第9条の規定により締結される協定の内容に従い、当該借上市営住宅等を市長に引渡すものとする。

(長期修繕計画の実施)

第13条 認定事業者は、借上市営住宅等について、法令等を遵守して管理を行うとともに、住宅の安全性、居住性および耐火性に関する適切な性能を維持するため、長期的な修繕計画に基づき計画的に修繕を行い、入居者が安定的に居住することができるよう適正な維持管理に努めなければならない。

### 第3章 建設に係る補助

(補助対象費用等)

第14条 市長は、認定事業者に対し、当該認定事業者の行う借上市営住宅等の建設に要する費用のうち次項に規定する費用について補助することができる。

2 補助の対象となる費用（次項において「補助対象費用」という。）は、公営住宅等整備事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第37号）第3第1項第2号に定める費用のうち次に掲げる費用とする。

(1) 住宅共用部分整備費

(2) 共同施設整備費

(3) 高齢者向けまたは障害者向けの設備の設置等に要する費用

3 補助金は、補助対象費用の3分の2以内の額で、予算の範囲内で交付する。

(補助金の交付の申請および決定)

第15条 前条第1項の補助を受けようとする認定事業者は、別に定める手続に従い、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定により申請があった場合において、当該申請の内容を適当と認めるときは、補助金の交付の決定をするものとする。この場合において、当該決定は、地域住宅交付金技術審査の後に行うものとする。

(全体設計の承認)

第16条 第14条第1項の補助を受けようとする認定事業者は、借上市

営住宅等の建設事業の実施が複数年度にわたる場合にあっては、初年度の補助金交付申請前に、当該建設事業に係る事業費の総額、事業完了の予定時期等について、市長に申請し、承認を得なければならない。当該建設事業に係る事業費の総額を変更する場合も、同様とする。

2 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請の内容を適当と認めるときは、当該建設事業の全体設計を承認するものとする。

(補助事業完了報告)

第17条 第15条第2項の規定により補助金の交付の決定を受けた認定事業者は、補助の対象となる借上市営住宅等の建設事業（以下「補助事業」という。）が完了したときは、市長に報告しなければならない。

(補助金の額の確定)

第18条 市長は、前条の報告を受けた場合において、補助金の交付の決定の内容およびこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、当該報告をした者に通知するものとする。

(補助金の交付請求)

第19条 前条の通知を受けた認定事業者は、市長の指定する期日までに、市長に対して、確定した補助金の交付請求をするものとする。

(補助金の額の変更)

第20条 認定事業者は、建設計画の変更等により補助金の額に変更を生じることとなるときは、別に定める手続に従い、速やかに市長に額の変更の申請をしなければならない。

2 第15条第2項の規定は、前項の額の変更の申請について準用する。

3 認定事業者は、補助事業が交付決定に付された期日までに完了しない場合は、速やかに市長に報告し、指示を受けなければならない。

(補助金の交付決定の取消し等)

第21条 補助金の交付の決定を受けた認定事業者が次の各号の一に該当するときは、市長は、当該補助金の交付の決定の全部または一部を取り消すことができる。この場合において、既に交付されている補助金があるときは、その全部または一部の返還を命じることができる。

(1) 虚偽その他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。

- (2) 補助金を補助事業以外に使用したとき。
  - (3) 事業の実績が著しく交付申請の内容を下回り、または事業が遂行不能であるとき。
  - (4) 補助金の交付の決定の内容およびこれに付した条件に違反したとき。
  - (5) その他法令等、要綱、要領または整備基準に違反したとき。
- (その他)

第22条 この要綱および函館市借上市営住宅制度補助要領に定めるもののほか、補助金の交付の申請、決定等に関しては、函館市補助金等交付規則（昭和62年函館市規則第43号）の定めるところによる。

#### 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第23条 借上市営住宅等の供給に関し審査するため、函館市借上市営住宅制度運営委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は、次に掲げる事項について、審査するものとする。
- (1) 建設計画に係る認定および仮認定もしくは認定を受けた建設計画の内容の変更の承認に関すること。
  - (2) 住宅借上料および共同施設借上料に関する基本的事項
  - (3) その他借上市営住宅等の供給に関し必要な事項

#### 第5章 補則

(地位の承継)

第24条 認定事業者の一般承継人または認定事業者から借上市営住宅等の敷地の所有権その他当該借上市営住宅等の建設および管理に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(事業の中止または廃止)

第25条 認定事業者は、第7条第7項の認定を受けた後において、当該認定に係る事業を中止し、または廃止しようとするときは、速やかに市長の承認を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の承認をしたときは、認定事業者に対し、補助金の交

付決定における内容の全部または一部を取り消すことができる。この場合において、既に交付されている補助金があるときは、その全部または一部の返還を命じることができる。

(改善の指示)

第26条 市長は、認定事業者が認定計画に従って建設または維持管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を採るべきことを指示することができる。

(計画の認定の取消し)

第27条 市長は、認定事業者が前条の指示に従わないときは、建設計画の認定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定による取消しを行ったときは、認定事業者に対し、補助金の交付決定における内容の全部または一部を取り消すことができる。この場合において、既に交付されている補助金があるときは、その全部または一部の返還を命じることができる。

(再借上)

第28条 市長と認定事業者は、第10条第1項の契約に基づく借上期間満了の前年度までに、再借上について協議を行うものとする。

2 認定事業者は、前項の協議により再借上に同意する場合は、必要な書類を添えて市長に届け出るものとする。

(借上期間満了に伴う公募の停止)

第29条 市長は、借上期間満了の1年3ヶ月前から、函館市営住宅条例第4条に規定する市営住宅の入居に係る公募を停止するものとする。ただし、認定事業者より前条第2項の規定による届出があった場合はこの限りでない。

(補則)

第30条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成11年7月13日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年10月18日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年1月6日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年9月3日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年9月10日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年10月24日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年9月25日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年7月15日から施行する。