

石巻市借上市営住宅制度の手引き

平成23年11月

石巻市建設部

① 借上市営住宅とは

借上市営住宅とは、宮城県及び石巻市の認定を受けて建設された民間賃貸住宅を、市が20年間借上げて市営住宅として供給するものです。今回借上げを行う市営住宅については、東日本大震災により住宅を滅失した方のための住宅となります。

この制度を利用される土地所有者等の方には整備費の一部が補助されますが、公的賃貸住宅としての位置付けから、整備する上での遵守基準や条件などが課せられます。

このようなことから、制度の利用をお考えの際には制度制定の趣旨を理解していただくとともに、補助制度のメリットと公的賃貸住宅として受ける制約の両方を併せて考慮していただくことが必要です。

② 助成の内容

借上市営住宅を建設する民間土地所有者等の方に対しては、補助限度額及び予算の範囲内で次のような助成等が行われます。（詳細についてはP.12 参照）

①共同施設等整備費（補助率4／5）

②加齢対応構造等整備費（補助率4／5）

③調査設計計画費（補助率4／5）

※高齢者等生活支援施設を併設するものに限る

③ 主な基準

借上市営住宅制度では、高齢者にも配慮した良質な賃貸住宅を供給するため、整備基準や方針などを定めていますので、これらの内容を遵守することが必要となります。

1 整備にあたっての条件等（詳細については別途「整備基準」参照）

- ①建設地は、交通の利便性が高く、周辺環境が住宅建設に適した地域であること。
- ②建物は、新築で耐火構造または準耐火構造の共同住宅、長屋住宅であること（詳細は募集要件のとおり）。なお、市営住宅以外の用途の併存が可能。
- ③単身者向け住戸（1LDK）は住宅部分の床面積の合計が45～55㎡、2人世帯向け住戸（2LDK）は住宅部分の床面積の合計が56～75㎡、家族世帯向け住宅（3～4LDK）は住宅部分の床面積の合計が76～85㎡であること。
- ④型式の配合割合は、1LDK住戸を全戸数の10%～30%、3LDKまたは4LDK住戸を全戸数の20%以上であること。また、原則として車いす住戸を設けること。
- ⑤戸数は、一団の土地に原則として20戸以上であること。
- ⑥団地には、駐車場を設け、住戸に対し1台以上の駐車場を確保し、そのうち車いす使用者用駐車場を1台以上設けるよう努めること。
- ⑦東日本大震災により浸水被害のあった地域については、1階部分を非可住の用途とすること。
- ⑧住宅の性能は、公営住宅法及び石巻市借上市営住宅整備基準に適合するものであること。

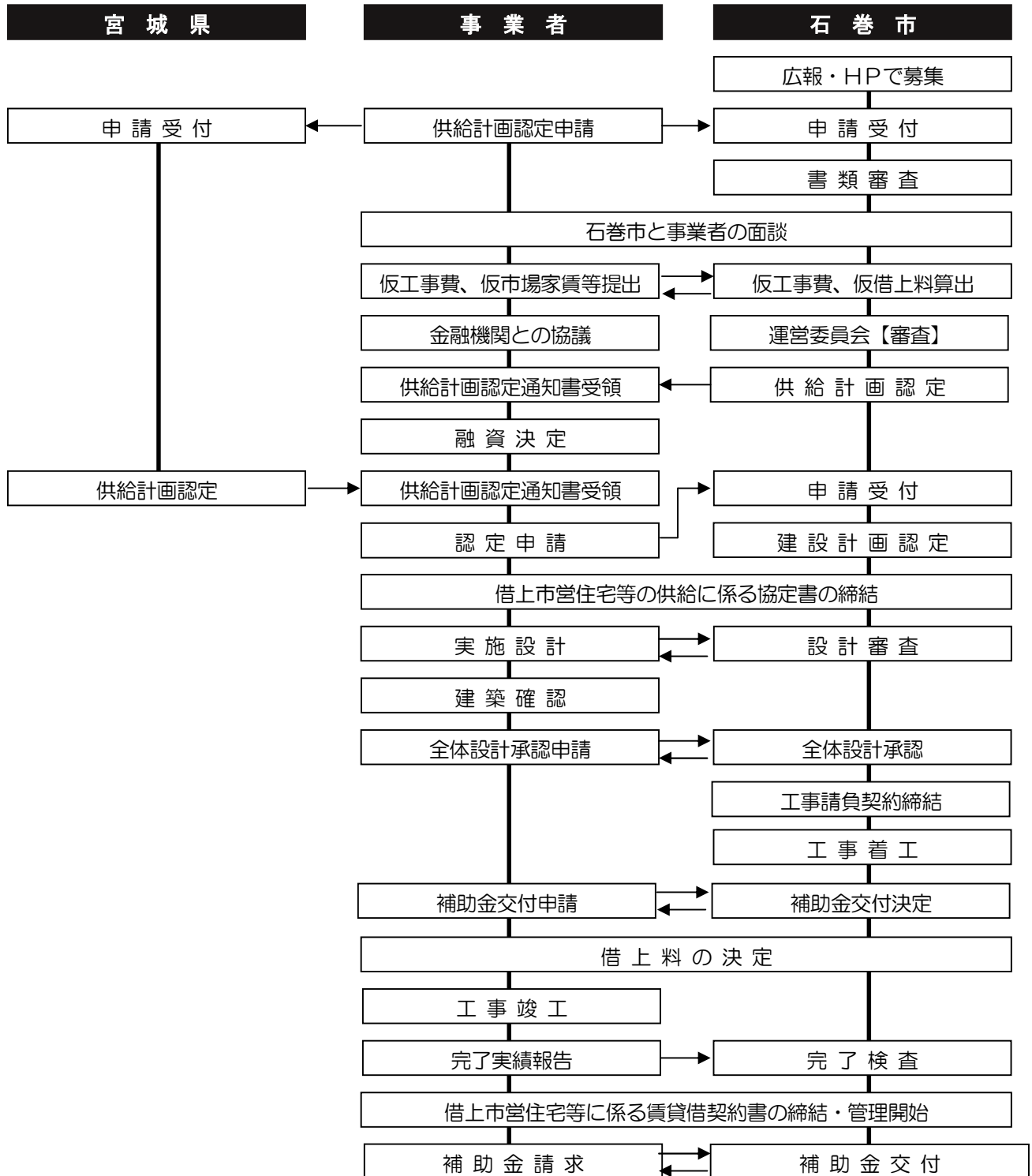
2 その他の要件

- ①建設を行う者は、石巻市競争入札参加資格を有しており、登録工種が建築に登録されている者で、当該借上市営住宅の建設に係る設計金額に相当する等級以上に格付けされていること。また、建設を行う者以外が、工事監理にあたること。
- ②住宅の設計にあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく設計住宅性能評価を受けるとともに評価報告書の写しを石巻市に提出すること。
- ③建物しゅん工時には、化学物質の室内濃度測定を実施し基準値以内であることを確認のうえ報告書を提出すること。

④ 事業の流れ

借上市営住宅の計画から完成までの流れは、概ね次のようになります。

図 借上市営住宅制度フロー



1 事業者の募集・供給計画認定申請

借上市営住宅の募集にあたっては、石巻市ホームページ、基盤整備課窓口でお知らせします。

借上市営住宅整備事業の実施を希望する事業者は、募集期間内に申込みしていただきます。供給計画認定（仮認定）の申込みにあたっては、供給計画認定申請書の他に建物の概要のわかる配置図や各階平面図、事業者に関する書類、敷地関係の書類等の提出が必要です。受付期間内の応募が募集戸数に満たない場合再度募集します。

【事業者の基準】

① 個人の場合

ア 住民税及び固定資産税を滞納していないこと。

イ 暴力団関係者ではないこと。

② 法人の場合

ア 法人税及び固定資産税を滞納していないこと。

イ 民事再生法（平成11年法律第225号）及び会社更生法（平成14年法律第154号）による再生又は更生の手續中の事業者ではないこと。

ウ 暴力団関係者が代表役員等の経営に実質的に関与していないこと。

2 関係機関との協議

建設計画認定申請にあたっては、事前に関係機関と打ち合わせを行う必要があります。

【主な協議機関】

①石巻市（建設部基盤整備課）

○制度内容及びスケジュールについて、正確に把握する必要があります。

○認定基準の細部について、打ち合わせが必要です。

○将来の管理区分の詳細な設定などについても早い時点から打ち合わせが必要です。

②融資機関

○融資の可否について

・事業者の資力・信用度、計画内容の良否が問われます。また、資金計画が金融機関の融資を前提としている場合、融資見込みが成り立っていないければ認定申請ができないこととなっています。したがって、早めに申込み相談等の手続きを進める必要があります。

・住宅金融支援機構の場合、機関保証を行う(財)住宅改良開発公社との協議も必要となりますので注意してください。

③その他

○建築基準法等の関係法令等についても十分に確認してください。

3 事業者面談

建設計画の認定後の辞退や借上期間中の用途廃止等を避けるため、認定申請前に石巻市との面談の機会を設け、事業者本人の意思確認をします。

4 仮借上料算出・（詳細についてはP.19の「借上料について」参照）

1戸あたりの借上料は、公営住宅法に定められた近傍同種の家賃に準じた額と市場家賃をもとに算出し、算出された借上料基礎額から経常修繕分、管理事務費分と貸倒れ及び空家引当金を控除し、工レバーター―保守点検費を加えた額とします。近傍同種の家賃に準じた額をもとに算出する借上料については、事業者から提出された仮借上料の算出に必要な資料をもとに算出します。また、市場家賃については近傍の事例について資料を提出していただきます。

なお、建設計画や建設費が変動すると、借上料も変わる可能性があるため、この時点で算出する額はあくまでも参考資料となります。

【仮借上料の算出に必要なもの】（詳細についてはP8の「仮認定に必要なもの」参照）

- ・ おおまかな平面図、面積表
- ・ 各工事区分ごとの建設費
- ・ 近隣の賃貸住宅市場家賃調書

5 審査・選定・仮認定

市長は供給計画認定にあたって、融資機関と協議の上、要件の全てを満たすものであることを審査します。

要件審査に適合した計画が募集戸数を上回った場合には、石巻市借上市営住宅制度運営委員会において、次のような評価項目・選定基準に基づいて審査を行い、募集戸数の範囲内で、より制度の趣旨にかなった計画を選定することになります。

【評価項目】※詳細は「石巻市借上市営住宅の供給計画に関する選定基準」参照

①立地条件

- (1) 交通利便性（JR駅、バス亭までの距離）
- (2) 生活利便性（公共施設、購買施設、病院等までの距離）
- (3) 敷地環境（公園までの距離等）

②事業計画（駐車場、環境への配慮等）

6 融資決定・認定申請・認定（詳細についてはP.9 の「認定申請に必要なもの」参照）

融資決定後、事業者は整備及び管理に関する「建設計画」を作成し、石巻市長の認定を受ける必要があります。認定を受けるためには、計画が整備基準などの認定基準を満たすことが必要です。

なお、地域優良賃貸住宅制度要綱の規定による借上公営型地域優良賃貸住宅（以下「借上公営型地域優良賃貸住宅」という。）の場合は、地域優良賃貸住宅制度要綱第3条に基づく宮城県知事の認定が申請時まで必要です。

7 協定の締結

建設計画の認定後、完成後の住宅を借上市営住宅として借り上げることなど、借上市営住宅の供給に必要な事柄について事業者と石巻市で協定書を締結します。

なお、この協定の有効期間は賃貸借契約を締結する日までとなります。

8 実施設計・建築確認申請・設計住宅性能評価申請等

協定の締結後、建設計画の実施設計を行なっていただきます。設計を進める際には、整備基準との整合などについて石巻市と詳細に協議します。公営住宅整備基準等への適合を判断する資料として、設計住宅性能評価も取得していただきます。建築確認済証及び設計住宅性能評価を取得した場合は、石巻市に報告していただきます。

9 全体設計承認申請・承認

借上市営住宅の整備は一般的に数年にわたることから、事業者は初年度の補助金交付申請前に、事業費の総額や事業終了の予定時期等について承認申請をします。これを全体設計承認申請といいます。市は提出書類を審査し、内容が適切であると判断した場合は承認します。

10 工事請負契約締結・工事着手

工事請負契約締結・工事着手は石巻市と協定を締結してから行ないます。また、工事請負契約を締結した場合は速やかに石巻市に報告していただきます。

11 借上料の決定

建設にかかる費用が確定した後、借上料を決定します。借上料の決定にあたっては、市場家賃についての不動産鑑定評価を事業者の負担で行っていただく必要があります。

12 補助金交付申請・決定（詳細についてはP.14の「建設費補助金の申請等」参照）

借上市営住宅の建設等に要する費用の一部について国と石巻市から補助を受けることができます。補助を受ける場合は、交付申請が必要です。市は申請の内容が適切であると判断した場合は補助金交付決定を通知します。

13 住宅名称の決定・駐車場料金の決定・入居者募集

入居募集は石巻市で行ないますが、当該物件についての入居募集の際には、事業者には必要書類（図面データなど）の提供などご協力をお願いします。また、住宅名称について事業者の希望がある場合は石巻市に通知していただきます。

駐車場の料金についても入居募集時に案内するため、駐車場家賃についての不動産鑑定評価を事業者の負担で行っていただく必要があります。

14 竣工・完了実績報告・完了検査

全ての工事が完了したら、工事完了報告書を提出していただきます。報告後、石巻市の検査を受けます。また、化学物質の室内濃度測定を実施し、報告書を提出していただきます。

検査の結果、工事完了と認められた場合、その旨を通知します。

1 5 賃貸借契約の締結・住宅の引越し

協定の内容を基本として、石巻市と賃貸借契約書を締結していただきます。住宅の引渡しにあたっては、各施設の鍵や図面、各設備の説明書など管理に必要なものを提出していただきます。

1 6 補助金額の確定・補助金請求・支払

工事完了実績報告書の内容が適切であった場合には、補助金額の確定について通知します。額の確定の通知を受けた後、事業者は速やかに補助金の請求をします。石巻市は請求があった場合、補助金を支払います。

⑤ 申請に必要なもの

1 仮認定申請に必要なもの

	チェック欄	必要書類	内容
1		事業計画に関する書類	
①	<input type="checkbox"/>	供給計画認定申請書	
②	<input type="checkbox"/>	申請内容に関する一覧表	
③	<input type="checkbox"/>	基本設計に係る計画概要表	
④	<input type="checkbox"/>	近隣の賃貸住宅市場家賃調査	10件以上の賃貸住宅市場家賃
⑤	<input type="checkbox"/>	地域優良賃貸住宅供給計画申請書の写し	借上公営型地域優良賃貸住宅の補助を受けようとする場合に限る
2		設計図書	
①	<input type="checkbox"/>	位置図	
②	<input type="checkbox"/>	付近見取図	主要利便施設をプロット
③	<input type="checkbox"/>	配置図	外構図を兼ねる
④	<input type="checkbox"/>	各階平面図	各室の用途及び設備の概要を表示したもの
3		事業者に関する書類等	
①	<input type="checkbox"/>	住民票(事業者本人のもの)、略歴書、資産に係る調査	法人の場合は、法人登記簿謄本又は登記事項証明書、定款、寄付行為も添付
②	<input type="checkbox"/>	直前2年の納税証明書	法人の場合は、直前3年の各事業年度の賃借対照表及び損益計算書も添付
③	<input type="checkbox"/>	申請者の印鑑証明書	
4		敷地関係	
①	<input type="checkbox"/>	計画地の登記簿謄本又は登記事項証明書	借地の場合は、土地賃貸借契約書(写)または土地所有者からの承諾書(実印捺印、印鑑登録証明書添付)も添付
②	<input type="checkbox"/>	計画地の公図の写し	
③	<input type="checkbox"/>	計画地の現況写真	3方向以上で撮影位置を明示した付近見取り図も添付
5		その他	
①	<input type="checkbox"/>	市長が認めるもの	

2 認定申請に必要なもの

	チェック欄	必要書類	内容
1		事業計画に関する書類	
①	<input type="checkbox"/>	建設計画認定申請書	
②	<input type="checkbox"/>	申請内容に関する一覧表	
③	<input type="checkbox"/>	基本設計に係る計画概要表	
④	<input type="checkbox"/>	基準整備チェックリスト	
⑤	<input type="checkbox"/>	事業収支計画表及び損益計画書	
⑥	<input type="checkbox"/>	融資証明書	自己資金の場合は、残高証明書
		長期修繕計画書	
		設計内訳書	
④	<input type="checkbox"/>	地域優良賃貸住宅供給計画認定通知書の写し	借上公営型地域優良賃貸住宅の補助を受けようとする場合に限る
2		設計図書	
①	<input type="checkbox"/>	設計概要書	
②	<input type="checkbox"/>	位置図	
③	<input type="checkbox"/>	付近見取図	主要利便施設をプロット
④	<input type="checkbox"/>	配置図	外構図を兼ねる
	<input type="checkbox"/>	面積表	公営住宅法による面積も明記
	<input type="checkbox"/>	各階平面図	
	<input type="checkbox"/>	タイプ別平面詳細図	収納率、各部屋の有効面積等を明記
	<input type="checkbox"/>	求積図	敷地面積、外構面積、緑化面積等
⑤	<input type="checkbox"/>	立面図、断面図、日影図、日照図等	
3		敷地関係	
①	<input type="checkbox"/>	計画地の登記簿謄本又は登記事項証明書	地上権または賃借権が発生する場合のみ
4		その他	
①	<input type="checkbox"/>	市長が認めるもの	

⑥ 申請上の留意事項

1 申請書・添付図書の提出方法

- ・申請書類及び添付図書は2部（正本1部・副本1部）作成し、各々A4版ファイルに綴じて下さい。（原則として図面はA3判縮図とし、A4判つづら折りとします。）
- ・副本は、申請者（事業者）の控えとなります。

2 申請者について

- ・申請者は、土地の所有者または建設する建物の名義人となる方です。
- ・土地の共同名義人のうち一部の方だけが建物の名義人となる場合には、建物の名義人とならない名義人の承諾書等（借上市営住宅の名義を申請人のみの名義とすることに対する承諾書等）を提出する必要があります。
- ・建物の名義が共有名義となる場合には、全員の連名で申請することが原則となります。
- ・暴力団関係者が申請者となることはできません。

3 土地に対する所有権以外の権利を有する者（借地権者、地上権者等）が申請者となる場合

《供給計画認定（仮認定）申請時》

- ・借地権等に基づく場合は、土地賃貸借契約書等（写し）が必要ですが、土地所有者からの承諾書（実印捺印、印鑑登録証明書添付）に代えることも可能です。
- ・金融機関からの資金融資を受けるにあたっては、土地にも抵当権が設定されますので、この点についても土地所有者の同意を得る必要があります。

《建設計画認定（認定）申請時》

- ・借地権等に基づく場合は、建設計画認定申請までに登記を済ませておくことが必要です。

4 宮城県知事の供給計画の認定

- ・借上公営型地域優良賃貸住宅制度による事業の場合、建設計画認定申請までに地域優良賃貸住宅制度要綱第3条に基づく知事の供給計画の認定が必要です。

5 建設計画の内容を訂正する場合

- ・建設計画の内容は、提出前に確定することが必要です。ただし、建設計画の提出段階では実施設計に入ることは避けて下さい。あくまでも計画が認定されてから実施設計に入ることになります。
- ・建設計画の提出後に計画内容に訂正が生じた場合には、速やかに申し出て下さい。

⑦ 認定後の手続きに関する留意事項

1 建設計画認定から着工までの手順に関する制限

借上市営住宅の建設には、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律や補助金等交付規則などの規定を受けることから、通常の民間施工による工事や商慣習とは異なる次のような制限がありますので留意してください。

- ・実施設計、建築確認申請は、建設計画認定以降に行うこと
- ・設計委託契約と工事請負契約は、切り離して締結すること

2 建設計画認定後の変更

建設計画認定後の計画内容の変更は、極力避ける必要があります。このことは、計画の認定が、その内容の優良さにより審査されているため、変更の内容によっては認定そのものを見直すことが必要となる場合もあるからです。

3 報告事項

認定後、下記の場合には報告書の提出が必要となります。また、必要に応じて現地での確認を行います。

- ① 建築確認済証の交付を受けたとき。
- ② 建設工事に関わる契約を締結したとき。
- ③ 建設工事が完了したとき。

工事が完了したときは、石巻市による現場検査を行います。検査の目的は、石巻市が20年間の借上を行ううえで支障になる部分がないこと、申請どおりに建物等が整備されていることを確認することです。手直し等が必要な箇所があれば、賃貸借契約前に直すことが必要となります。

また、併せて化学物質の室内濃度測定実施報告書も提出していただきます。

- ④ その他市長が報告を求めたとき。

⑧ 建設費補助対象工事及び補助金算出方法

建設費補助は、住宅共用部分整備費を略算法で求める場合を除き、補助対象工事費を積み上げて積算し、各々設定されている補助率を乗じて算出します。

また、補助額は千円単位の額とし、千円未満の端数は切り捨てるものとします。

1 共同施設等整備費（補助率4/5）

①共同施設整備に係る費用

通路整備費、駐車施設整備費、児童遊園整備費、緑地整備費、広場整備費、集会所・管理施設整備費、子育て支援施設整備費、道路工事費、給排水工事費、電気施設整備費、ガス供給施設整備費、電話施設整備費、ごみ処理施設整備費、情報通信施設整備費、熱供給施設整備費、高齢者等生活支援施設整備費、生涯学習センター整備費

②住宅共用部分の整備費（詳細についてはP.13 参照）

標準主体附帯工事費に次表に掲げる数値を乗じて得た額（建設費が標準工事費を下回る場合は、建設費で算出）

区 分	標準主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅（2階以下）	10/100
中層住宅（3階以上5階以下）	20/100（階段室型は15/100）
高層住宅（6階以上）	20/100

2 加齢対応構造等整備費（補助率4/5）

エレベーター設備の設置及びエレベーターホールの整備に要する費用（併存用途と共用で仕様する場合は、面積按分により算出）

3 調査設計計画費（※高齢者等生活支援施設を併設するものに限る。補助率4/5）

①事業計画作成費

現況測量・現況調査・権利調査及び調整に要する費用、基本設計費、敷地設計費、公共施設設計費、資金計画作成費、環境アセスメント費、PFI事業選定費

②地盤調査費

③建築設計費

※高齢者等生活支援施設とは

- ① 高齢者生活支援施設：サービス施設、生活相談サービス施設、訪問看護ステーション等
- ② 障害者福祉施設：グループホーム、ケアホーム等
- ③ 子育て支援施設：保育所、放課後児童クラブ等

⑨ 補助金算定方法(共用部分等整備費)

1 住宅共用部分の整備費の算出方法

$$\text{補助対象工事費} = \text{当該住宅1戸当りの建設費} \times \text{補助対象額の定数} \times \text{戸数}$$

当該住宅1戸当りの建設費は、「当該住宅1戸当りの実施建設費」と「当該住宅1戸当りの標準建設費」のうち、小さい方の金額とします。

□「当該住宅1戸当りの実施建設費」

当該借上住宅部分の建設に要した主体附帯工事費（共同施設整備費及び加齢対応構造等整備費を除く。）を住宅戸数で除した千円単位の額とします。

- ・ 1戸当りの実施建設費＝借上住宅部分の建設に要した主体附帯工事費／住宅戸数

□「当該住宅1戸当りの標準建設費」

国が定める1戸当りの主体附帯工事費に特例加算を加えたもの。

※ただし、当該住宅1戸当りの標準建設費を求める場合において、当該住宅1戸当りの平均床面積が、国が定める1戸当りの標準床面積未満である場合は、以下の算定式により算出します。

- ・ 1戸当りの標準建設費 = { (当該住宅1戸当りの平均床面積 + 44㎡) / (1戸当りの標準床面積 + 44㎡) } × (1戸当りの主体附帯工事費)
 - ・ 1戸当りの平均床面積 = (借上住宅部分の住戸専用面積と共用部面積の合計) / 住宅戸数
- ※共用部分面積には、バルコニー面積の1/3の面積を含みます。

標準建設費、標準床面積、特例加算については毎年度変動します。

《補助対象額の定率》

住棟形式	定率	
低層住宅（2階以下）	10/100	
中層住宅（3～5階）	片廊下型	20/100
	階段室型	15/100
高層住宅（6階以上）	20/100	

⑩ 建設費補助金の申請、交付決定、請求事務

1 補助金に関する事務の基本原則

補助金に関する事務は、税金を適正に執行するための手続きであり、民間の商慣習や手続きとは異なる点もあり、また契約方法も補助金の事務に合わせた執行が必要となることなど、なじみづらい点もありますが、ご理解いただく必要があります。

①建設費に関する補助事務の基本的流れ（詳細については別途「取扱要領」参照。）

補助金に関する事務は、次のとおり実施されます。

事業者	石巻市	事務の内容
建設計画認定申請 ↓	認定通知	認定後に事業に着手
補助金交付申請 ↓	審査・補助金交付決定	工事費が確定した段階で交付申請
補助事業の完了 ↓	完了検査	現地及び書類の検査
完了実績報告 ↓	補助金額の確定	補助事業の実施状況確認、交付額の確定
補助金請求	補助金の交付	補助金を交付

②補助金後払いの原則

石巻市では、原則として補助金は後払いとしていることから、補助金の支払いは事業の終了後に、事業の実施状況を確認した上で支払われることとなります。この場合、事業者は、補助事業に係る事業費を既に支出していることが必要となります。

このことから、事業者は、補助金が交付されるまでの間、補助金相当額を立替えておく必要があります。

なお、途中で事業を中止する場合、それまでに要した費用に対する補助はありませんのでご注意ください。

③消費税の課税事業者の申告

事業者は、補助金交付申請を行なう際に、消費税の課税事業者の有無についての書類を提出してもらいます。事業者が消費税の課税事業者の場合は、補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除額を減額して補助金の申請を行なうこととなります。もし、補助金申請時に消費税等仕入れ控除額が明らかでない場合は、補助金の額の確定において減額する旨の条件を付して交付決定を行います。

なお、補助事業完了後に消費税の仕入れ控除額が確定する場合には、確定後にすみやかに市長に報告した後、補助金に係る消費税等仕入れ控除額の返還の手続きを行っていただきます。

3 その他

補助金には国の補助金の一部充てられていることから、補助金の適正な執行について会計検査院の検査（以下、「会計検査」という。）を受けることになります。会計検査は直接的には石巻市が受けることとなりますが、補助金の使途等の書類検査や現地調査などが行われるため、工事中あるいは竣工後に事業者や工事請負業者、設計事務所の方にご協力をお願いすることがあります。

⑪ 住宅の維持管理

1 事業者が維持・修繕を行う部分

区 分	内 容
構造体および仕上げ	構造体等の破損、欠落、クラックの修繕
	外部および鉄部の塗装
	外壁雨漏りおよび結露の修繕
屋根	雨漏り、屋上フェンスその他の修繕、取替え
共用部分	階段および廊下のモルタル塗り、ノンスリップ、手摺の修繕、取替え
	雨樋の修繕、取替え
	鉄扉等（MB、PS）の修繕、取替え
	掲示板の修、取替え
電気設備（屋外部分を含む）	外灯、階段灯等の修繕、取替え
	電気室、共用分電盤、電線管の修繕、取替え
	テレビ共聴機器、電波障害対策設備の修繕、取替え
	給水ポンプ制御盤の修繕、取替え
	各戸メーターより内部（住戸内分電盤を含む）の破損修繕以外の修繕
給排水設備（屋外部分を含む）	給水管の修繕、取替え
	各種弁類の修繕、取替え
	汚水桝類、汚水管、雑排水管の修繕、取替え
	浄化槽、受水槽、給水ポンプの修繕、取替え
	受水槽の清掃、消毒
ガス設備	ガス配管の修繕、取替え
	各戸メーターより内部の破損修繕以外の修繕
消防用設備	自動火災報知設備、非常警報設備の修繕、取替え
	共用部に設置する消火器の取替え、薬剤の詰替え
住戸内	バルコニーおよび窓の手摺の修繕、取替え
	浴室の漏水その他の修繕、取替え
	畳修繕（雨漏り、給排水管の漏水等の入居者の責めによらないもの）
屋外部分	自転車置場の修繕
	敷地内通路等の修繕
	雨水桝、雨水排水管、側溝の修繕、取替え
	敷地内フェンス、擁壁、遊具等の修繕
	樹木、植栽の剪定、消毒
法定点検	昇降機、受水槽、浄化槽、消防設備の法定点検（昇降機の月例点検等を含む）
その他	地震、風水害による建物等破損の修繕
	その他住宅を良好な状態に保つための維持、修繕

2 石巻市が維持・修繕を行う部分

区 分	内 容
内装	畳の表替え、裏返し、畳床の取替え
	造作材、木部枠等の破損修繕
	床、壁、天井の汚損塗装
	クロス等の汚損または破損による張替え
	付属家具等の破損修繕
建具類	玄関ドアのキズ補修
	襖、戸襖、障子の張替え
	玄関郵便受け、建具類（鋼製、木製）、硝子の破損修繕
	退去時の玄関錠の取替え、付属金物の破損修繕
金物類	流し台、水切棚、物干金物、バルコニー隔板、カーテンレール、換気ガラリ・換気レジスター等の破損修繕
電気設備	各戸メーターより内部（住戸分電盤を含む）の破損修繕
	住戸内の電管球の取替え
給排水及びガス設備	各戸メーターより内部の破損修繕
消防設備等	自動火災報知器、非常警報装置、火災警報器、ガス漏れ感知器の破損修繕
専用使用部分	バルコニー等の床、壁、天井の汚損修繕
	専用庭の原状復旧
その他	入居者が取付けを行った設備等の撤去および撤去跡修繕
共用部分	浄化槽の清掃、消毒
	集合郵便受けの破損修繕
	排水管・排水溝の清掃
	敷地の除草、清掃
	その他共用部分の維持管理

3 事業者の管理に係る修繕周期表（参考）

修繕工事項目	修繕周期	工 事 内 容	工 事 部 位
階 段 室 塗 装	10~16		階段室・廊下の壁・天井
外 壁 塗 装	10~25		外壁・隔板 バルコニー手摺
屋 根 葺 替	10~25		屋根

			玄関小屋根
屋上防水改修	10~20		屋上 玄関庇
バルコニー防水改修	10~15		バルコニー床
水道管改修	15~30		屋外
	25~30		屋内
排水管改修	20~30		屋外
			台所系統排水管
			バルコニー
給水ポンプ取替	10~20	加圧方式給水ポンプ 及び付属設備の更新	受水槽室
テレビアンテナ取替	15~18	テレビ共同アンテナ、分配器、増幅器と取替	住棟屋上
非常照明器具取替	7	内臓バッテリーの取替	階段
	12~14	器具本体の取替	共用廊下
外灯取替	10~20	灯具、ポールの取替	屋外
テレビ共同聴視設備改修	15~18	テレビ共同アンテナ、分配器、増幅器の取替	周辺地区
遊園地整備	—	路盤置換及び遊具等の取替	プレイロット
アプローチ整備	—	路盤舗装及びこれに伴う排水設備の改修	アプローチ
外柵改修	—	スチールフェンスの取替	敷地境界
		スチールフェンス→コンクリート外柵	

⑫ 借上料について

公営住宅法に定められた近傍同種の住宅の家賃に準じた額と市場家賃とをもとに算出し、算出された家賃基礎額から経常修繕費、管理事務費と貸倒れ及び空家引当金を控除した額を借上料とします。共益費の徴収については、事業者の方に行って頂きます。

なお、駐車場は借上げません。

1 家賃基礎額の設定方法

「近傍同種の住宅の家賃に準じた額（年額）」と「市場家賃」を比較し、低い方の額とします。

「近傍同種の住宅の家賃」＝ 民間賃貸住宅の家賃のほぼ同程度になるよう、公営住宅法施行令において定められた方法により算出された家賃をいいます。

「市場家賃」＝ 事業者不動産鑑定評価を行なってもらいます。

2 借上料の算出

借上料は、1で算出した家賃基礎額から経常修繕費、管理事務費、貸倒れ及び空家引当金を控除した額となります。（※百円未満は切り捨て）

$$\text{借上料} = \frac{\text{借上料基礎額【家賃基礎額－控除額（A経常修繕費＋B管理事務費＋貸倒れ及び空家引当金）】}}{\text{年額}} \div 12$$

A 経常修繕費の算出方法

$$\text{公営住宅法施行令第3条第3項に基づく修繕費} \times 2/10$$

B 管理事務費の算出方法

公営住宅法施行令第3条第3項に基づいて算出

C 貸倒れ及び空家引当金の算出方法

公営住宅法施行規則第21条に基づいて算出

⑬ 問い合わせ先

場 所	電 話	E-mail	住 所
石巻市建設部 基盤整備課	(0225) 95-1111 内線5613、5614	Infraimp @city.ishinomaki.lg.jp	〒986-8501 石巻市穀町14番1号

⑭ 借上市営住宅制度実施要綱等

石巻市借上市営住宅制度に係る以下の要綱等については、基盤整備課ホームページに掲載します。

- ・ 石巻市借上市営住宅制度実施要綱
- ・ 石巻市借上市営住宅制度取扱要領
- ・ 石巻市借上市営住宅整備基準
- ・ 石巻市借上市営住宅整備基準の運用方針
- ・ 石巻市借上市営住宅の供給計画に関する選定基準
- ・ 石巻市借上市営住宅借上料に関する算定基準