

北上市借上型市営住宅に係る事業計画の審査基準を次のように定め、令和4年4月1日から施行する。

令和4年3月30日市長決裁

北上市借上型市営住宅に係る事業計画の審査基準

(趣旨)

第1 この審査基準は、北上市借上型市営住宅事業実施要綱（令和4年北上市告示甲第37号）第5に規定する借上型市営住宅に係る事業計画の審査に関する基準を定めるものとする。

(基本的要件)

第2 借上型市営住宅は、市と当該住宅の所有者又は所有者から委任を受けた管理者（以下「所有者等」という。）が賃貸借契約を締結した期間が終了するまで、市営住宅として良好な状態で管理することができる住宅でなければならない。

2 借上型市営住宅は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認がなされ、同法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証又はこれに代わる書類等を取得した共同住宅又は長屋（以下「共同住宅等」という。）でなければならない。

3 借上型市営住宅は、建築基準法、消防法その他の法令に適合するものでなければならない。

4 借上型市営住宅は、借上開始日における築後の経過年数が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条第1項に定める耐用年限以内でなければならない。

5 借上型市営住宅は、宅地建物取引業者の免許を有している者が所有又は管理する共同住宅等でなければならない。

(管理区分)

第3 借上型市営住宅において市が借り上げる部分は住戸のみとし、借上型市営住宅となる建物及び敷地の維持管理は、当該住宅の所有者等が行うものとする。

(管理計画等)

第4 所有者等は、借上型市営住宅を適切に管理するため、住宅の管理方法、管理担当者、連絡窓口、緊急時の対応、長期修繕計画等を定めなければならない。

2 住宅の管理方法は、建物及び敷地管理のほか、入居者への対応方法を含むものとする。

3 管理担当者は、日常的に住宅の賃貸借に関する業務に携わり、建物管理、入居者対応等に関し相当の知識を有する者であること。

4 緊急時の対応は、夜間休日等でも連絡がとれる体制とすること。

5 長期修繕計画は、安全かつ快適な住環境を保つために必要な修繕、設備更新及び

改修工事を適宜行うものであること。

(希望借上料)

第5 所有者等が提示する希望借上料は、近傍同種の住宅の家賃と同程度のものであること。ただし、市長が必要と認める特別の事情がある場合は、この限りでない。

(住宅の位置)

第6 借上型市営住宅は、北上市都市計画マスタープランで定める都市居住区域又は地域拠点(準拠点を含む。)に、敷地の全部又は一部が含まれなければならない。

2 災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがなく、通勤、通学、日用品の購入その他入居者が日常生活をする上で最低限必要な利便施設が周辺に整った位置に存すること。

(住棟及び住戸数)

第7 借上型市営住宅の住棟は、良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置であること。

2 1棟4戸以上かつ全戸借上げが可能な共同住宅等であること。

(住宅の基準)

第8 新耐震基準(昭和56年6月1日基準)を満たすものであること。ただし、耐震改修促進法の耐震診断の指針又は新耐震基準に適合することが確認され、それを証明する書類がある場合はこの限りでない。

2 防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていること。

3 外壁、窓等の遮熱、床、外壁等の遮音等の措置が講じられていることが望ましい。

4 構造耐力上主要な部分の劣化軽減等の措置及び当該部分に影響を及ぼすことなく給水管、ガス管等の点検及び補修を行うことができる措置が講じられていることが望ましい。

(住戸の基準)

第9 借上型市営住宅の住戸は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

1 1戸の床面積(共用部分の床面積を除く。)が、25㎡以上であること。

2 住戸には、居室(台所を除く。以下同じ。)、台所、玄関、トイレ、洗面設備及び浴室が設けてあること。

3 台所、洗面設備及び浴室に給湯できる設備が設けてあること。

4 地上デジタル放送に対応したテレビ受信設備が設けてあること。

5 電話を設置するための電話配線が設けてあること。

6 窓等の開口部(玄関の扉は除く。)には、網戸が設けてあること。

7 窓、バルコニー、廊下、階段、屋上広場等のうち、落下する危険のおそれのある箇所には、堅固でかつ安全な手すりその他危険防止設備が設けてあること。

8 し尿及び生活雑排水の処理は、水洗方式とし、浄化槽又は公共下水道への接続が

なされていること。

9 各住戸には、居室内における科学物質の飛散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていることが望ましい。

(居室)

第10 居室のうち1室以上は、エアコン用のスリーブ及び専用コンセントがあり、エアコンを取り付けることができるようになっていること。

(台所)

第11 台所には、流し、調理台、換気設備等が設置されていること。

2 台所でガスを燃料とする場合は、ガス漏れ警報器が設置されていること。

(玄関)

第12 玄関外部には、表札及び住宅番号の表示ができること。

2 郵便受け又は郵便差し込み口があること。

(トイレ)

第13 トイレは、洋式水洗式であること。

(浴室)

第14 浴室には、浴槽及びシャワー設備があること。

(照明器具)

第15 各居室等に、照明器具が設置できること。

(コンセント)

第16 各室に、コンセントが適宜設けられていること。

(火災警報器)

第17 住宅用火災警報器が、適切に設置されていること。

(補則)

第18 第7から第17までの規定にかかわらず、市長が特に必要と認める事項については、所有者等と協議の上、適宜、市長が判断するものとする。

北上市借上型市営住宅に係る事業計画【審査票】

1 基本的要件（第2関係）

No.	項目	内容	適否
1	基本的要件	検査済証等がある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
2		建築基準法等の各種法令に適合する	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
3		耐用年限以内である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
4		宅建業免許保有者が所有又は管理している	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否

2 管理計画等（第4～5関係）

No.	項目	内容	適否
5	管理計画等	管理方法が適切である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
6		管理担当者が妥当である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
7		緊急時の対応が可能である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
8		長期修繕計画が妥当である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
9	想定貸付料	金額が妥当である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否

3 住宅、住棟の基準（第6～17関係）

No.	項目	内容	適否
10	住宅の位置	拠点内等である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
11	住棟及び住戸数	1棟4戸以上である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
12	住宅の基準	新耐震基準に適合する	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
13		防火、避難等の措置が講じられている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
14		遮熱、遮音等の措置が講じられている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
15		点検、補修等に係る措置が講じられている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
16	住戸の基準	1戸の床面積が25㎡以上である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
17		居室、台所、トイレ等が設けてある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
18		給湯設備が設けてある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
19		地上デジタル放送のテレビ受信設備がある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
20		電話配線がある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
21		手すり等の危険防止措置が設けてある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
22		排水が水洗方式で下水道接続等がされている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
23		空気環境の支障防止措置が講じられている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
24		エアコンの取り付けが可能である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
25		台所に流し、調理台等が設けてある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
26		ガス漏れ警報器が設置してある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
32		玄関に表札及び住宅番号が表示できる	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
33		郵便受け又は郵便差し込み口がある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
34		トイレは洋式水洗式である	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否
35	浴室には浴槽及びシャワー設備がある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否	
36	各居室等に照明器具が設置できる	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否	
37	各室にコンセントが適宜設けてある	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否	
38	火災警報器が適切に設置されている	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否	

備考 No.14.15.23は「講じられていることが望ましい」項目であること。