福島市営住宅空き住戸利活用者募集要項

【令和８年度 再募集版】

～ 目 次 ～

１　事業の目的と概要

（1）事業の目的 … 1

（2）事業の概要 … 1

２　募集する内容と対象住戸

（1） 募集内容 … 2

（2） 利活用の期間 … 2

（3） 募集対象の市営住宅空き住戸 … 3

３　応募要件 … 4

４　利活用の条件 … 5

５　対象住戸等の修繕と改修

（1） 使用開始前の住戸の修繕 … 6

（2） 住戸の改修 … 6

（3） 使用期間中の住戸の修繕 … 7

（4） 使用期間中の共同施設の修繕 … 7

（5） 使用終了時の修繕 … 7

６　対象住戸の使用料

（1） 使用料の金額 … 8

（2） 使用料の減額措置 … 8

（3） 納付の方法 … 8

（4） 留意事項 … 8

７　対象住戸の使用料以外の費用負担 … 9

８　募集、利活用者決定、許可等の手続き

（1） 手続きの流れ … 10

（2） 内見、応募の申込み … 10

（3） 一次審査（書類審査） … 11

（4） 二次審査（ヒアリング）、利活用者の決定 … 12

（5） 住戸準備、承認手続き、使用許可 … 12

（6） 使用開始 … 13

（7） 使用状況等のモニタリング … 13

（8） 使用許可の取り消し … 13

９　利活用終了時の条件 … 14

10　その他 … 14

1　事業の目的と概要

(1) 事業の目的

福島市の市営住宅の空き住戸の多様な利活用により、空き住戸の解消のみならず、市営住宅コミュニティの維持・活性化、民間事業者の活動支援、市有財産の有効活用を通じた財源確保を図ることを目的として実施します。

(2) 事業の概要

福島市営住宅空き住戸利活用事業（以下「本事業」）では、市営住宅の空き住戸の利活用者を募集します。

福島市は、所定の審査を経て利活用者を決定し、「行政財産の目的外使用」の許可を行います。

決定された利活用者は、所定の手続きを経て申し込んだ利活用を自ら実施します。

≪市営住宅の目的外使用について≫

市営住宅は本来、低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を低廉な家賃で提供することを目的としています。（公営住宅法第 1 条）

よって、市営住宅の空き住戸を、その目的と異なる用途に利活用する際には、本来の入居対象者の入居を阻害しないことが原則となります。

本事業に基づく利活用では、以下の 2 つの許可・承認を受けるための手続きを行うことになります。

① 行政財産の使用許可（地方自治法第 238 条の 4 第 7 項）

② 市営住宅の目的外使用にあたっての国の承認（補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律）

2　募集する内容と対象住戸

(1)　募集内容

本事業では、営利・非営利を問わず、空き住戸の利活用者を幅広く募集します。
ただし、次のいずれかに該当する利活用方法は不可とします。

① 法令等に抵触する利活用方法
② 利活用者以外の者が実施主体になることを前提とした利活用方法
③ 実現の可能性がないことが明白な利活用方法
④ 福島市の方針や施策に反する利活用方法
⑤ 福島市に財政負担（本事業に基づくものは除く。）が発生する利活用方法
⑥ 動物を取り扱う利活用方法
⑦ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同法同条第 6 項に定める店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する利活用方法
⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」）及び同法同条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」）の事務所、住宅またはこれらに類する利活用方法
⑨ 騒音、振動、塵埃、悪臭、有毒ガスまたは汚水の排出等によって、周辺の住民生活や環境に支障を及ぼす利活用方法
⑩ 公序良俗に違反または公共の福祉に反するなど、社会通念上不適切と認められる目的の用に供する利活用方法
⑪ その他、市長が適当でないと認める利活用方法

(2)　利活用の期間

使用開始から原則として 1 年以上住戸を使用する利活用者を募集します。

(3) 募集対象の市営住宅空き住戸

対象団地	**曲松団地（福島市御山字山田 54）**
対象住戸	**１号棟　４階　１－４２号室**
建築年度	１９８８年度（築３８年）
構造	鉄筋コンクリート造４階建て
駐車場	あり ※ 本事業の利活用者は、駐車スペース２区画を利用可能です。 ※ 駐車料が別途かかります（１区画：月 2,300 円）
区域区分・用途地域	市街化区域（第一種住居地域）
法令上の用途制限	法令上、使用できない用途の主な例 ● 倉庫業を営む倉庫（自家用倉庫は可） ● カラオケボックス等 ● 麻雀屋、パチンコ屋等 ● 劇場、演芸場等 ● 住居の環境を害するおそれがある工場 ※ 上記は建築基準法等による建物の用途の制限を示したものですが、全ての制限を記載したものではありません。お申し込みの前に、必ず福島市役所開発建築指導課（024-572-5724）と協議してください。 ※ 建築基準法等のほか、用途によっては消防法等の規制を受ける場合がありますので、お申し込みの前に、必ず福島市消防本部予防課（024-534-9103）と協議してください。 ※ これらのほか、実施しようとする利活用内容が関係法令等に適合することについて、申込者の責任において関係機関と協議・確認のうえ申し込んでください。

対象団地の地図や対象住戸の間取り等、詳しい情報を別紙「空き住戸利活用対象住戸資料」にまとめていますので、必ずご確認願います。

3　応募要件

本事業に応募できるのは、以下の**(1)及び(2)をいずれも満たす者**とします。

(1)　法人であること

(2)　次の各号の全てに該当すること

①　本事業の内容、目的等を理解していること
②　申し込もうとしている利活用内容を自ら実行すること
③　申し込もうとしている利活用内容を実行するにあたって必要となる資格等（法令等に基づく資格、免許、許可、登録等）を有すること、またはその見込みがあること
④　申し込もうとしている利活用内容が、法令、福島市の条例及び規則等に適合することについて、申込みの前に関係機関に協議・確認していること
⑤　対象になる市営住宅団地の住民及び自治会と良好な関係を築く意思があること
⑥　法律、法律に基づく命令、福島市の条例及び規則等に違反していないこと
⑦　地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
⑧　公租公課を滞納していないこと
⑨　宗教活動や政治活動を主たる目的としていないこと
⑩　特定の公職者（候補者を含む。）または政党を推薦、支持、反対することを目的としていないこと
⑪　破産法の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと
⑫　会社更生法の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと
⑬　民事再生法の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと
⑭　暴力団でないこと
⑮　暴力団及び暴力団員と密接な関係を有していないこと
⑯　暴力団及び暴力団員が経営・運営に実質的に関与していないこと
⑰　公共の福祉に反する活動を行っていないこと
⑱　その他、福島市の所有財産を利活用する者として不適切であると認められる事実がないこと

４　利活用の条件

住戸の利活用にあたっては、以下の内容を遵守してください。

(1)　各種法令等を遵守してください。
(2)　必要な許認可、届出等は利活用者が責任をもって行ってください。
(3)　対象団地の自治会に加入のうえ、自治会活動に積極的に参加しコミュニティの活性化に協力してください。
(4)　対象団地の住民及び自治会と良好な関係を築き、団地の清掃や環境整備等に協力してください。
(5)　騒音、振動、悪臭等により、周辺住民に悪影響を及ぼすことがないようにしてください。
(6)　利活用にかかる住民からの相談、苦情、トラブルには、利活用者が責任をもって対応してください。
(7)　住戸の清掃等を行い、適切に維持管理を行ってください。
(8)　防火・防犯に努めてください。
(9)　対象住戸等の修繕・改修は本要項５によります。
(10)　本要項６及び７の費用を負担してください。
(11)　電気、水道、ガス等の契約は、利活用者が行ってください。
(12)　対象住戸には、一部の照明、給湯設備、ガスコンロ、浴槽、風呂釜、エアコン、網戸、インターネット、Wi-Fi 等の設備はありません。必要に応じて、利活用者がご用意ください。なお、浴槽、風呂釜については民間事業者からリースできる場合があります。
(13)　上記のほか、福島市の指示に従ってください。

5　対象住戸等の修繕と改修

対象住戸は福島市の所有財産ですので、修繕と改修は、以下及び福島市の指示に従ってください。

(1)　使用開始前の住戸の修繕

概要	利活用者の決定ののち、使用開始までの間に行う対象住戸の修繕（本要項８(5)参照）
内容	壁紙の貼替、床の貼替、照明の LED 化、クリーニング等
実施者	原則として福島市が実施します。 ただし、福島市と協議のうえ、**利活用者が自らの負担で修繕することも可**とします。その場合、対象住戸は現状有姿での引き渡しとなります。また、**使用料の減免措置があります**。（本要項６(2)参照）
備考	福島市が実施する場合、修繕の内容・範囲は、利活用者の意向や利活用の内容を踏まえ、予算の範囲内で実施します。

(2)　住戸の改修

概要	住戸の性能向上や、利活用内容に合わせるため、(1)に追加して実施
内容	壁・天井の貼替・塗装、固定式の棚・家具の設置、間取りの変更、床材の変更・上張り、照明器具の取り替え、流し台や水栓等の取り替え、トイレのウォシュレット化等
実施者	福島市は実施しませんが、利活用者の希望と必要に応じて実施することが可能です。 その場合には、利活用者の責任と負担により実施していただくことになります。また、別紙「改修のルール」をよく確認していただくとともに、必ず事前に福島市と協議し、承認を得たうえで実施してください。
備考	● 改修にあたっては各種法令等を遵守し、必要な許認可、届出等は利活用者が責任をもって行ってください。 ● 共用部、給排水管、構造躯体を変更する改修は不可です。 ● 福島市の承認を受けた改修部分は、原状回復不要とします。

(3) 使用期間中の住戸の修繕

概要	使用中に発生した故障等の修繕
実施者	福島市が実施するもの ● 構造上重要な部分（外壁、基礎、土台、柱、屋根、階段等）の修繕 利活用者が実施するもの ● 利活用により摩耗、劣化、消耗する部分の修繕 ● 害虫等の駆除 ● 福島市で行う部分であっても、利活用者の責めによる場合は利活用者が実施（故意・不注意による破損、火災・水損の原因者になった場合等）
備考	通常の市営住宅入居中の修繕のルールによります。福島市の指示に従ってください。

(4) 使用期間中の共同施設の修繕

概要	団地の共同施設の修繕
実施者	福島市が実施するもの ● 給水設備、電灯幹線設備、自転車置場、通路等 入居者全員で負担して実施するもの ● 外灯、階段灯、通路灯等の電球、蛍光灯（点灯管交換含む）、スイッチの交換 ● 階段・廊下等の共用部分、団地内通路、側溝、公園等の清掃 ● 排水管、汚水管等の清掃・洗浄、詰まり等の解消及び凍結時の解凍 ● 排水桝、汚水桝、雨水桝の清掃 ● 共用の水栓の修理及びパッキン等の交換、凍結による修理・解凍 ● 害虫の防除 ● 団地内の植樹・植栽のせん定、消毒、清掃、かん水等 ● ゴミ置場、自転車置場、案内板等の清掃 ● 浄化槽の維持管理及び定期清掃、消耗品の交換 ● 集会室の諸修繕（カーテン等の取替） ● 非常警報設備等の不注意、不適当な使用、管理による故障、損傷にかかる修繕及び汚損による清掃 ● 団地内の除雪　等
備考	通常の市営住宅入居中の修繕のルールによります。福島市の指示に従ってください。

(5) 使用終了時の修繕

概要	使用を終了し、退去する際の修繕
内容	畳の表替え、ふすまの貼替、利活用者が破損させたものの修繕、シール・画鋲等の撤去、利活用者が設置・撤去・改良を行った設備・器具の撤去・復旧、清掃等
実施者	原状回復不要の部分を除き、利活用者に実施していただきます。
備考	原状回復不要の部分を除き、通常の市営住宅退去時の修繕のルールによりますので、福島市の指示に従ってください。

6　対象住戸の使用料

(1)　使用料の金額

住戸の使用料は、福島市行政財産使用料条例に基づいて算出します。

具体的な金額は、住戸により異なります。別紙「空き住戸利活用対象住戸資料」をご確認ください。

≪福島市行政財産使用料条例に基づく使用料の算定方法≫

福島市行政財産使用料条例で定める「建物」の使用料算定方法を適用します。算定方法は以下のとおりです。

- 市有地の上にある建物で市街化区域内の場合：次の算式①②③④の合計額
- 市有地の上にある建物で市街化区域外の場合：次の算式①②③の合計額

①（(当該建物の建築価格×使用許可面積）／当該建物の延べ面積）×（８／100）

②当該土地の１平方メートル当たりの固定資産税課税標準額×当該建物の建築面積×（使用許可面積／当該建物の延べ面積）×（４／100）

③当該土地の１平方メートル当たりの固定資産税課税標準額×当該建物の建築面積×（使用許可面積／当該建物の延べ面積）×（1.4／100）

④当該土地の１平方メートル当たりの固定資産税課税標準額×当該建物の建築面積×（使用許可面積／当該建物の延べ面積）×（0.3／100）

※　許可期間が一年に満たない場合は、月割り又は日割りをもって計算します。

(2)　使用料の減額措置

本要項５(1)の使用開始前の住戸の修繕を、福島市と協議のうえ利活用者が自らの負担で実施した場合、使用開始から 60 ヶ月間（使用開始・使用終了の日が月の途中であった場合は当該月を除く）に限り、月額使用料から 11,000 円を差し引きます。

(3)　納付の方法

福島市から送付される納入通知書を、福島市の市税等取扱金融機関に持参してお支払いください。市税等取扱金融機関は以下のとおりですので、福島市内の本店・支店の窓口でお支払いください。

東邦銀行	福島信用金庫	秋田銀行
荘内銀行	七十七銀行	きらやか銀行
北日本銀行	福島銀行	大東銀行
福島県商工信用組合	東北労働金庫	ふくしま未来農業協同組合

(4)　留意事項

①　既納の使用料は、原則として返還しません。ただし、福島市において対象住戸に本来の入居対象者を入居させる必要が生じ、使用許可を取り消した場合には使用料を返還します。（既納の使用料の額が、許可の日から取り消しの日までの期間につき算出した使用料の額を超える場合にその超える額の使用料を返還）

②　使用料は、年度によって変わる場合があります。

7　対象住戸の使用料以外の費用負担

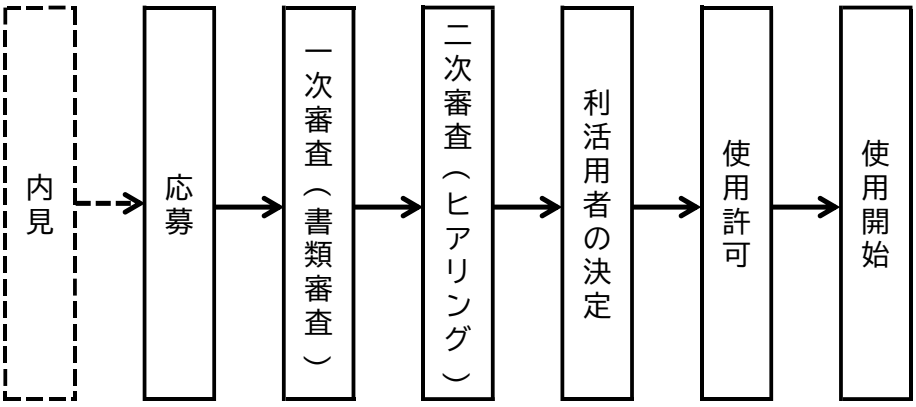
利活用者は、対象住戸の使用料のほか、以下の費用を負担していただく必要があります。

(1)　団地駐車場を利用する場合、駐車場使用料
(2)　自治会費
(3)　共用部分、共同施設の維持管理等に要する費用
(4)　住戸に設置されていない設備等（一部の照明、給湯設備、ガスコンロ、浴槽、風呂釜、エアコン、網戸、インターネット、Wi-Fi 等）の購入・リース・レンタル・設置費用
(5)　利活用や日常的管理により発生する費用（電気代、ガス代、水道料、下水道使用料、汚物・ごみの処理費用、清掃費用等）
(6)　本要項５により利活用者の負担としている修繕・改修の費用

※上記の費用等の負担において、利活用者が入居者に負担させることが妥当と判断する場合は、利活用者と当該入居者との協議により、当該入居者に当該費用等の負担をさせて差し支えないものとします。

8　募集、利活用者決定、許可等の手続き

(1)　手続きの流れ



※内見は内見申込者のみ実施

(2)　内見、応募の申込み

対象住戸の内見を希望する場合、及び本事業に基づく対象住戸の利活用を希望する場合は、以下により書類を提出してください。

内見は必須ではありませんが、対象住戸の状態等をご確認いただくため、お申込みをご検討ください。

また、内見と応募を、必ず同時に申し込む必要はありません。受付期間内であれば、内見後に応募することも可能です。

①　提出書類等

ア　内見を申し込む場合

(ｱ)「内見申込書」（様式第１号）

イ　利活用を申し込む場合

(ｱ)「福島市営住宅空き住戸利活用申込書兼誓約書」（様式第２号、以下「利活用申込書」）

(ｲ) 法人登記簿謄本（発行後３ヶ月以内）

(ｳ) 利活用申込書の「役員等名簿」に記載した者の住民票（発行後３ヶ月以内、個人番号（マイナンバー）の記載がないもの）

(ｴ) 税（市区町村税、都道府県税、法人税、消費税及び地方消費税等、課税されている全ての税目）の滞納がないことが確認できる書類

②　受付期間

令和８年１０月２８日（水）から１１月２７日（金）まで

（土曜日、日曜日、祝日を除く）

③　提出方法

月曜日から金曜日（祝日を除く）の午前９時から午後５時までに、福島市住宅政策課（福島市役所６階）窓口に持参してください。

④　内見の留意事項

ア　内見をしてから応募を検討する場合、内見時期が遅れると応募が間に合わなくなる恐れがありますので、内見の申込みはお早めにお願いします。

イ　内見申込者については、福島市の担当者の案内により内見を実施します。具体的な日時や集合場所は申込者と福島市で直接調整します（福島市の担当者から連絡します）。

ウ　内見の参加人数は、２名以内でお願いします。

エ　集合場所への移動手段は、申込者でご用意ください。ただし、駐車場所の都合上、自動車は１台までとしてください。

オ　対象団地は共同住宅であるため、内見中は、他の入居者がいることを十分認識のうえ、福島市の担当者の指示に従い行動してください。

(3)　一次審査（書類審査）

応募を受け付け次第、福島市において書類審査を行い、応募要件を満たしているか等を確認します。場合によっては、福島市の担当者から内容確認等のために連絡をさせていただく場合もありますのでご了承ください。

一次審査の結果は、文書により通知します。一次審査の結果によっては、二次審査に進めない場合もあります。

(4) 二次審査（ヒアリング）、利活用者の決定

一次審査を通過した応募者について、ヒアリングによる二次審査を行います。

二次審査では、**応募者には市役所にお越しいただき、利活用内容等の説明と、福島市の審査委員との質疑応答を行っていただきます**。日時や場所は別途調整し通知しますが、審査は１０月頃を予定しております。

ヒアリング後、福島市の審査委員が以下の項目について審査を行い、最高得点を獲得した応募者を利活用者として決定します。結果は、文書により通知します。

審査項目	配点	評価のポイント
①これまでの社会貢献活動の実績	２０点	応募者のこれまでの社会貢献の実績が優れているか
②住戸管理能力	２０点	利活用する住戸を、適切に維持管理する意思・計画があるか
③地域貢献性	２０点	利活用の内容が、団地住民や市民の生活の向上、市の課題解決に資するものか
④事業継続性	２０点	長期的に継続する利活用か
⑤公共性	２０点	利活用の効果が、利活用者だけでなく、対象団地の住民や周辺地域の住民にまで波及するか
合計	１００点	

(5) 住戸準備、承認手続き、使用許可

利活用者の決定後、住戸準備と承認手続きを行いますが、修繕等の実施者によって順序が異なりますのでご注意ください。

① 本要項５(1)による修繕を福島市が実施する場合

利活用者が決定されたら、福島市において本要項５(1)による修繕を実施し、使用開始に向けた住戸の準備を行います。また並行して、福島市において国への承認申請を進めます。これらの手続きのため、１～２ヶ月の期間が必要となりますのでご了承ください。

住戸準備と承認手続きが終了後、福島市からの連絡に従い「行政財産使用許可申請書」を提出してください。これに基づき、福島市から地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づく行政財産の使用許可を行い、福島市からは行政財産使用許可書が交付されます。

≪市が実施する修繕について≫

使用開始前の修繕を福島市が実施する場合、その費用は福島市が負担しますが、これは市民からの納税等の貴重な財源により賄われているものです。

このことを認識していただき、修繕実施後に利活用を取りやめることのないよう、十分にご検討のうえ応募するようお願いします。

② **本要項５(1)による修繕等を利活用者が実施する場合**

修繕や改修に着手する前に承認手続きを行います。

はじめに、福島市において国への承認申請を進めます。この手続きのため、１～２ヶ月の期間が必要となりますのでご了承ください。

その後、福島市からの連絡に従い「行政財産使用許可申請書」を提出してください。これに基づき、福島市から地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づく行政財産の使用許可を行い、福島市からは行政財産使用許可書が交付されます。

修繕及び改修は、使用許可を受けたのちに着手してください。

(6) 使用開始

福島市から使用許可が出てから使用開始になりますが、以下の対応についても遺漏なく行ってください。

① **電気、水道、ガスの手続き**

電気、水道、ガスを使用する場合は、必要な手続きを行ってください。各契約手続き先は、使用開始時にお知らせします。

② **自治会加入手続き**

自治会加入の手続き等を行ってください。

(7) 使用状況等のモニタリング

利活用者は使用許可後においては、本要項の規定、行政財産使用許可書に記載の許可条件、福島市の指示等を遵守し、利活用を行ってください。

福島市は、使用状況等を確認するためのモニタリング調査を実施するほか、利活用者に必要な報告を求めることができることとします（以下「モニタリング調査等」）。利活用者は、モニタリング調査等に協力してください。

モニタリング調査等は、概ね年度中に１回実施するものとします。

(8) 使用許可の取り消し

以下に該当するときは、使用許可を取り消します。

① 福島市において、対象住戸に本来の入居対象者を入居させる必要が生じたとき
② 災害その他不可抗力により使用することができなくなったとき
③ 利活用者が、使用料の納付を複数回怠ったとき
④ 利活用者が、使用許可の許可条件に違反したとき
⑤ 利活用者が、本要項３の応募要件を満たしていないことが判明したとき
⑥ 利活用者が、法律、法律に基づく命令、福島市の条例及び規則等に違反したとき
⑦ 提出書類に虚偽の内容の記載があったとき
⑧ 利活用者が、許可を受けた内容と異なる用途で住戸を使用したとき
⑨ 利活用者が、本要項の規定及び福島市の指示に従わないとき

9　利活用終了時の条件

本要項５(5)により、福島市の指示に従い、原状回復不要の部分を除いて修繕を行っていただきます。原則、通常の市営住宅退去時のルールに従っていただきますので、詳しくは福島市にご確認ください。

10　その他

(1)　本要項に基づきご提出いただいた書類は、本事業以外の目的には使用しません。

(2)　本要項に基づきご提出いただいた書類に係る特許権や著作権等の知的財産権は、利活用者（応募者）に帰属しますが、提出書類は返却しないこととします。また、利活用者（応募者）の同意なく公表はしません。

(3)　提出書類に虚偽の内容の記載があった場合は、その理由を問わず、それが判明した時点で進行中の全ての手続きを中止します。

(4)　本要項に定めるもののほか、本事業に関し必要な事項は、福島市が別に定めます。