

千歳市既存借上型市営住宅制度要綱

平成 29 年 4 月 4 日市長決裁

改正

平成 30 年 2 月 28 日市長決裁（建設部長専決）

千歳市既存借上型市営住宅制度要綱

（目的）

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。）及び千歳市営住宅条例（昭和 43 年条例第 39 号。以下「条例」という。）の規定により、市が個人又は法人が所有する賃貸集合住宅を借り上げ、市営住宅として転貸することについて、必要な事項を定め、住宅に困窮する低額所得者の生活の安定及び社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第 2 条 この要綱における用語の定義は、法及び条例に定めるもののほか、当該各号に定めるところによる。

（ 1 ）既存借上型市営住宅 法の規定により、個人又は法人が所有する賃貸集合住宅の全部を市が市営住宅として借り上げ、低額所得者に転貸するための住宅をいう。

（ 2 ）事業者 既存借上型市営住宅に転用しようとする賃貸集合住宅を千歳市内に所有する者（国又は他の地方公共団体を除く。）をいう。

（ 3 ）転用計画 事業者が所有する賃貸集合住宅を既存借上型市営住宅に転用するため、住宅の位置、戸数、床面積等、転用に必要な事項について定めた計画をいう。

（ 4 ）採用事業者 第 2 号に規定する事業者のうち、第 6 条第 2 項の規定により転用計画の採用を受けた者をいう。

（事業者の公募）

第 3 条 市長は、賃貸集合住宅を借り上げて既存借上型市営住宅の用に供しようとする場合は、事業者を公募するものとする。

（転用計画の申請）

第 4 条 事業者は、前条の規定による公募に応募しようとする場合は、転用計画を作成し、市長に申請しなければならない。

（千歳市既存借上型市営住宅選定委員会）

第5条 前条の規定に基づき、転用計画の審査を行うため、千歳市既存借上型市営住宅選定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、転用計画の審査に当たっては、別に定める基準に基づくものとする。

3 委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（転用計画の採用又は不採用）

第6条 市長は、第4条の規定による転用計画の申請があったときは、別に定める基準に基づき、委員会に当該転用計画の審査をさせるものとする。

2 市長は、前項の審査結果を基に、立地条件、借上規模及び借上料等を総合的に勘案し、当該転用計画の採用又は不採用を決定するものとする。

（借上料）

第7条 既存借上型市営住宅の賃貸借に係る借上料は、事業者が転用計画において希望する金額及び公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第3条の規定により算定される近傍同種の住宅の家賃又は不動産鑑定評価額によって算出した額を勘案して、前条に規定する転用計画の採用時に市長が定めるものとする。

2 前項に規定する借上料は、社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により改める必要があると認められるときは、第11条に規定する賃貸借契約の期間中であっても、市長と採用事業者とが協議して変更することができる。

（仮契約の締結）

第8条 市長は、採用した賃貸集合住宅が修繕等の実施を必要とするとした場合は、第6条第2項に規定する転用計画の採用後、既存借上型市営住宅の用に供することの約定及び第11条に規定する賃貸借契約に関する事項その他必要な事項について、採用事業者と仮契約を締結するものとする。

2 前項の規定による採用のための措置の必要がない場合は、第11条に規定する賃貸借契約を締結するものとする。

（転用計画の変更）

第9条 採用事業者は、第6条第2項の規定により採用された転用計画を変更しようとする場合は、市長に当該転用計画の変更を申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による転用計画の変更申請があった場合は、その内容を審査し、当該変更の事由がやむを得ないものであり、かつ、変更後の転用計画が既存借上型市

営住宅としての使用に支障がないと認めるときは、必要な条件等を付して当該転用計画の変更の承認をすることができる。

(条件等に対する措置の報告)

第10条 採用事業者は、第6条第2項の規定により採用した転用計画に係る賃貸集合住宅について、採用に係る必要な条件等が付されている場合は、次条に規定する賃貸借契約の締結までに、当該条件等について措置したことを市長に報告しなければならない。

(既存借上型市営住宅としての賃貸借契約等)

第11条 市長は、第6条第2項の規定により採用した転用計画に係る賃貸集合住宅について、前条の規定により報告された採用に係る措置が行われたと認める場合に限り、期日を指定し、当該期日から10年間を期間として、採用事業者と既存借上型市営住宅としての賃貸借契約を締結するものとする。

2 市長は、前項に規定する賃貸借契約の期間が満了するに当たり、入居者の状況等を考慮した上で市が再契約の必要があると認め、市と採用事業者が借上料等を含めた協議の上で合意に至った場合は、更に満了日の翌日から原則10年間を期間として、賃貸借契約を締結することができる。ただし、再契約回数は2回を限度とする。

3 前項の場合における借上料の額は、採用事業者が希望する金額及び令第3条の規定により算定される近傍同種の住宅の家賃並びに不動産鑑定評価額を勘案して、市長が定めるものとする。

4 市長は、賃貸借契約を締結した採用事業者が契約の相手方として不相当と認める場合は、入居者の居住の安定の確保に十分配慮したうえで、契約期間内であっても当該賃貸借契約を解除するものとする。

5 既存借上型市営住宅としての用途は、賃貸借契約の期間が満了した時点又は賃貸借契約を解除した時点において終了するものとする。

(賃借権設定の登記)

第12条 市長は、第11条第1項又は第2項に規定する賃貸借契約の締結後、当該既存借上型市営住宅に対する賃借権の設定登記を最先順位で行うものとする。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りではない。

2 採用事業者は、前項の登記について承諾するとともに、その手続きに協力しなければならない。

3 採用事業者は、既存借上型市営住宅に抵当権、その他の権利の登記がある場合は、第1項の賃借権の設定登記を行うまでに当該抵当権、その他の権利の登記を抹消しなければならない。ただし、権利の登記が抵当権だけの場合、登記した抵当権を有するすべての者が、市長が登記する賃借権が当該抵当権に優先する同意をし、かつ、その同意の登記手続を行う場合はこの限りでない。

4 市長は、既存借上型市営住宅としての用途が終了したときは、速やかに賃借権の登記を抹消するものとする。

(共益費等の徴収)

第13条 家賃以外に発生する共益費、駐車施設賃料等の経費は、事業者が入居者より徴収することとする。

(既存借上型市営住宅の維持管理)

第14条 採用事業者は、既存借上型市営住宅の維持管理において、法令等を遵守するとともに、入居者の居住の安定の確保を図るため、既存借上型市営住宅の安全性、居住性及び耐火性に関する性能を適切に維持するよう努めなければならない。

(地位の承継)

第15条 採用事業者から転用計画に関する権限を取得したものは、市長の承認を受けて、当該採用事業者が有していた転用計画の採用に基づく地位を承継することができる。

(個人情報保護)

第16条 採用事業者は、共益費、駐車施設の契約管理等により得た個人情報について、漏えいの防止や個人情報の適切な管理のために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月4日から施行する。

附 則 (平成30年2月28日市長決裁)

この要綱は、公布の日から施行する。