

流山市借上市営住宅整備要綱

(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。）及び流山市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成9年流山市条例第24号。以下「条例」という。）に基づき、個人又は法人が建設し、又は所有する長屋若しくは共同住宅を市が借り上げ、市営住宅として転貸するに当たり、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法、条例その他関係法令に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 一括借上型市営住宅 個人又は法人が建設した長屋又は共同住宅で、市長が別に定める基準に適合し、市が市営住宅として転貸するためにその全部を借り上げたものをいう。
- (2) 借上市営住宅 一括借上型市営住宅又は既存借上型市営住宅をいう。
- (3) 事業者 所有する長屋又は共同住宅を借上市営住宅として市に貸し付けようとする個人又は法人（国又は他の地方公共団体を除く。）をいう。
- (4) 事業計画 事業者がその所有する長屋又は共同住宅を借上市営住宅として市に貸し付けるため、住宅の位置、戸数、床面積その他の貸付けに必要な事項について定める計画をいう。

(事業者の募集)

第3条 市長は、事業者の募集を公募により行うものとする。ただし、公募を行った結果、応募がなかった場合は、この限りでない。

(事業計画の申込み)

第4条 前条の場合において、事業者がその所有する長屋又は共同住宅を借上市営住宅として市に貸し付けようとするときは、事業計画を作成し、流山市借上市営住宅事業計画申込書（別記第1号様式）に添付して市長に提出しなければならない。

2 前項の規定による申込みをしようとする者は、次に掲げる要件に適合する者でなければならない。

- (1) 一括借上型市営住宅を建設し、又は既存借上型市営住宅を所有し、

かつ、その敷地について所有権、借地権等の正当な権利を有すること。

(2) 市税を完納していること。

(3) 当該借上市営住宅の賃貸借契約を履行する上で、必要な資力及び信用を有すること。

(4) 流山市暴力団排除条例（平成 2 4 年流山市条例第 2 5 号）に規定する暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者でないこと。

(5) その他市長が特に必要と認める要件

（審査会の設置及び運営）

第 5 条 借上市営住宅の事業計画及び事業者の選定の適否について審査するため、流山市借上市営住宅選定審査会（以下「審査会」という。）を置く。

2 審査会は、事業計画の審査に当たっては、市長が別に定める基準に基づき審査するものとする。

3 審査会の組織及び運営については、市長が別に定める。

（事業計画の採用）

第 6 条 市長は、第 4 条第 1 項の規定による事業計画の申込があったときは、当該事業計画の採用の適否について審査会で審査をさせるものとする。

2 市長は、前項の審査結果をもとに、借上げに係る費用並びに住戸の形式別及び地域別の応募状況を総合的に勘案し、当該事業計画の採用又は不採用を決定するものとする。

3 市長は、事業計画の採用を決定したときは、流山市借上市営住宅事業計画採用通知書（別記第 2 号様式）により当該申込者に通知するものとし、当該事業計画を採用しないと決定したときは、流山市借上市営住宅事業計画不採用通知書（別記第 3 号様式）により当該申込者に通知するものとする。

4 前項の規定により事業計画を採用する場合において、市長は必要に応じ、条件を付することができる。

（条件に対する措置の承諾）

第 7 条 前条第 2 項の規定により事業計画を採用された事業者（以下「採用事業者」という。）は、同項の規定により採用した事業計画について、同条第 4 項の規定により条件が付された場合は、当該条件の

承諾の可否について通知書を受け取った日から起算して7日を経過する日までに、流山市借上市営住宅採用条件承諾（不承諾）書（別記第4号様式）を市長に提出しなければならない。

（事業計画の変更）

第8条 採用事業者は、第6条第2項の規定により採用された事業計画を変更しようとするときは、流山市借上市営住宅事業計画変更申込書（別記第5号様式）により市長に当該事業計画の変更を申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による事業計画の変更の申込みがあったときは、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、変更の事業計画が借上市営住宅としての使用に支障がないと認めるときは、当該事業計画の変更を承諾し、流山市借上市営住宅事業計画変更承諾通知書（別記第6号様式）により当該申込者に通知するものとする。

（協定の締結）

第9条 市長は、第6条第2項に規定する事業計画の採用後若しくは第7条に規定する承諾後又は前条第2項の変更の承認後、速やかに借上市営住宅の用に供することに必要な事項について、採用事業者と協定を締結するものとする。

（条件に対する措置の報告）

第10条 第7条の規定により、第6条第4項の規定により付した条件に対する措置の承諾をした採用事業者は、第12条に規定する賃貸借契約の締結までに、当該条件について措置したことを流山市借上市営住宅採用条件等措置報告書（別記第7号様式）により市長に報告しなければならない。

（建設に要する費用の補助）

第11条 市長は、一括借上型市営住宅を建設し、又は改良しようとする採用事業者に対して、流山市借上市営住宅整備事業補助金交付要綱（平成15年流山市告示第47号。以下「補助金要綱」という。）に基づき、住宅共用部分及び共同施設の建設又は改良に要する費用の一部を補助することができる。

（賃貸借契約の締結等）

第12条 市長は、第6条第2項の規定により事業計画を採用した場合

(同6条第4項の規定により付した条件があるときは、第10条の規定により当該条件について報告された措置が行われたと認める場合)に限り、期日を指定し、当該期日から最長10年を期間として、採用事業者と借上市営住宅として賃貸借契約を締結するものとする。ただし、あらかじめ一括借上型市営住宅の用に供することを目的として建設された賃貸長屋又は賃貸共同住宅に係る賃貸借契約の期間は、最長20年とすることができる。

- 2 前項の規定は、同項の賃貸借契約の変更契約による変更後の契約期間(当初の契約期間の初日から変更契約による変更後の契約期間の末日までの期間をいう。)についても同様とする。
- 3 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、採用事業者から当該賃貸借契約の期間の延長の申出があり、入居者の状況等を考慮した上で必要があると認めるときは、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第12条に定める耐用年限を限度として更に10年を限度とする賃貸借契約を締結することができる。その後においても、また同様とする。
- 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適当と認めるときは、入居者の居住の安定の確保に十分配慮した上で、当該賃貸借契約を解除することができる。

(借上料)

- 第13条 前条に規定する賃貸借契約に係る借上市営住宅の借上料は、法第16条第2項の規定による近傍同種の住宅の家賃(以下「近傍同種家賃」という。)に借上げに係る住宅の戸数を乗じて算出する額以下で、当該借上市営住宅の周辺における同種の月額住宅借上料と均衡を失しないよう、市長と採用事業者が協議して定めるものとする。
- 2 一括借上型市営住宅の近傍同種家賃の算出において、採用事業者が補助金要綱の規定に基づき、一括借上型市営住宅の建設費又は改良費に係る補助金を受領したときは、当該建設費又は改良費から当該補助金額を控除した額をもって、近傍同種家賃を算出するものとする。
 - 3 借上料は、2年ごとに市長と採用事業者の協議により、改定することができる。

(媒介報酬)

第 1 4 条 市長は、宅地建物取引業法（昭和 2 7 年法律第 1 7 6 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者の媒介により第 1 2 条第 1 項に規定する賃貸借契約が成立した場合は、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、同法第 4 6 条第 1 項の規定により当該宅地建物取引業者が定める報酬を支払うものとする。

(賃借権設定の登記)

第 1 5 条 市長は、第 1 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する賃貸借契約の締結後、入居者の決定までに当該借上市営住宅に対する賃借権の設定登記を第一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ときは、この限りでない。

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

3 採用事業者は、借上市営住宅に抵当権その他の権利の登記がある場合は、賃貸借契約の締結前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である場合は、登記した抵当権を有する全ての者が、市長が登記する賃借権が当該抵当権に優先することについて同意をし、かつ、その同意の登記を行う場合は、この限りでない。

4 市長は、借上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。

(借上市営住宅の維持管理)

第 1 6 条 採用事業者は、借上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、当該住宅の安全性、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 1 7 条 採用事業者の一般承継人又は採用事業者から借上市営住宅の敷地の所有権及びその他の当該借上市営住宅の建設若しくは所有に必要な権原を取得した者は、流山市借上市営住宅事業者承継承諾申込書（別記第 8 号様式）により市長の承諾を受け、当該採用事業者が有していた借上市営住宅に係る地位を承継することができる。

2 市長は、前項の承諾の申込みがあった場合において、当該承諾の申

込者が借上市営住宅の提供を確実に遂行できると認めるときは、承諾するものし、流山市借上市営住宅事業者承継承諾通知書（別記第9号様式）により承諾の申込者に通知するものとする。

（委任）

第18条 この要綱に定めるもののほか、借上市営住宅の整備及び管理に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。