

## 船橋市借上公営住宅制度実施要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、船橋市借上公営住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の実施に際し必要となる事項を定めるものとする。

### (用語の定義)

第2条 この要領における用語の意義は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び要綱で使用する用語の例によるほか、第3条第2項に規定する公的賃貸住宅等とは、次の各号に該当するものをいう。

- (1) 地方公共団体が整備する住宅（地方公共団体がその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る住宅を含む。）
- (2) 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅
- (3) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅
- (4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の登録（同条第2項の登録の更新を含む。）に係る同条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅

### (整備の要件)

第3条 要綱第3条第1項に規定する基本的要件のうち、船橋市営住宅等の整備基準を定める条例（平成24年船橋市条例第81号。以下「基準条例」という。）第8条第2項、第3項、第4項及び第5項、第9条第3項、第10条、並びに第11条に規定する基準については、以下のとおり定める。

- (1) 基準条例第8条第2項の措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）の等級4の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3の基準を満たすこと。
- (2) 基準条例第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たすこと。
- (3) 基準条例第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1（3）の等級2の基準）を満たすこと。
- (4) 基準条例第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1（3）及び4-2（3）の等級2の基準を満たすこと。
- (5) 基準条例第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方

法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと。

- (6) 基準条例第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと。
- (7) 基準条例第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと。

2 市長は、既存の公的賃貸住宅等が前項各号の規定に適合させるよう改修することが困難であり、かつ入居者の日常生活に支障をきたさないと認められる場合は、当該規定の一部を緩和することができる。

#### (事業計画の申請)

第4条 事業者は、要綱第4条第2項の規定による申請をしようとするときは、借上公営住宅事業計画承認申請書(第1号様式)に、別表第1に定める図書のうち、市長が必要と認める書類を添付し、市長に提出しなければならない。

2 前項の申請をしようとする者は、次の各号に定める要件に適合するものでなければならない。ただし、第2号に掲げる要件にあっては、市長が必要があると認める場合は、この限りではない。

- (1) 借上公営住宅等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。
- (2) 船橋市税全税目及び延滞金等の滞納がないこと。
- (3) 事業者が次のイからトまでのいずれにも該当しないこと。

イ 役員等(事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその役員又はその支店の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

ロ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ト 事業者が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合(ヘに該当する場合を除く。)に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。(第7条第1項に基づく業務委託の場合も含む)

(事業計画の承認)

第5条 市長は、要綱第4条第3項の承認を行うときは借上公営住宅事業計画承認通知書(第2号様式)により事業者へ通知するものとする。

- 2 市長は、要綱第4条第2項の規定により申請がなされた事業計画を承認しないときは、借上公営住宅事業計画不承認通知書(第3号様式)により事業者へ通知するものとする。
- 3 承認事業者は、要綱第4条第3項の規定により事業計画の承認に条件が付された場合は、その条件の措置状況等について、要綱第5条第1項に規定する協定の締結前までに市長へ報告し、了承を得なければならない。ただし、転用に係るものについては、要綱第8条第1項に規定する賃貸借契約前に市長へ報告し、了承を得なければならない。

(協定の締結)

第6条 承認事業者と市長は、要綱第8条第1項に規定する賃貸借契約を締結しようとするときは、要綱第5条第1項に規定する協定を締結するものとする。

- 2 承認事業者と市長は、要綱第8条第2項に規定する更新契約又は再契約を締結しようとするときは、要綱第5条第2項に規定する協定を締結するものとする。
- 3 承認事業者は、前項に規定する協定を締結しようとするときは、第4条第2項の各号に掲げる要件を満たさなければならない。

(事業計画の変更)

第7条 承認事業者は、要綱第6条の規定により事業計画の変更を行おうとするときは、借上公営住宅事業計画変更承認申請書(第4号様式)に、別表第2に定める図書のうち、市長が必要と認める書類を添付し、市長へ申請しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、変更の事由がやむを得ないものであり、かつ変更後の計画が借上公営住宅等として借り上げることに支障がないと判断した場合は、当該変更を承認することができる。
- 3 市長は、前項の規定による承認を行うに当たっては、必要な条件等を付し、借上公営住宅事業計画変更承認通知書(第5号様式)により承認事業者へ通知するものとする。

(事業計画の軽微な変更)

第8条 要綱第6条に規定する軽微な変更は、次の各号に掲げる変更以外のものとする。

- (1) 敷地の変更
  - (2) 住宅の配置、構造、階数又は戸数の変更
  - (3) 住戸等の配置又は各住戸の床面積の変更
  - (4) その他事業計画についての重要な変更
- 2 承認事業者は、要綱第6条に規定する軽微な変更を行おうとするときは、借上公営住宅事業計画変更届出書(第6号様式)に、別表第2に定める図書のうち、市長が必要と認める書類を添付し、市長へ届け出なければならない。

(協定の破棄)

第9条 市長は、要綱第7条第2項の規定による破棄をするときは、協定破棄通知書（第7号様式）をもって承認事業者に通知するものとする。

（賃貸借契約の締結）

第10条 承認事業者と市長は、要綱第8条第1項に規定する賃貸借契約を締結するものとする。ただし、新築借上公営住宅に係る賃貸借契約の締結に際しては、駐車施設（駐車場及びそれに通ずる通路をいう。）を賃貸借の目的物から除外するものとする。

2 承認事業者は、要綱第8条第2項に規定する更新契約又は再契約を締結しようとするときは、次の各号に掲げる要件を実施し、借上公営住宅等更新契約又は再契約に係る報告書（第8号様式）に、別表第3に掲げる図書を添付し、市長に届け出なければならない。

- (1) 建築基準法第12条第1項に規定する定期調査又はそれに準ずる調査を実施すること。
- (2) 建築基準法第12条第3項に規定する定期検査又はそれに準ずる検査を実施すること。
- (3) 前2号の調査及び検査の結果に基づき、修繕が必要と認められる場合は、当該修繕を実施すること。
- (4) 更新契約又は再契約における契約期間中の借上公営住宅等修繕計画を策定すること。

3 市長は、承認事業者が前項の規定による届出があったときは、その内容を審査し、借上公営住宅等として借り上げることが適当であると判断した場合は、要綱第8条第2項に基づく当該借上公営住宅等の更新契約又は再契約を承認事業者と締結するものとする。

（借上料の決定等）

第11条 要綱第8条第1項に規定する賃貸借契約又は同条第2項に規定する更新契約若しくは再契約の借上料は、当該借上公営住宅等の周辺における同種の民間賃貸住宅の賃料を考慮し、不動産鑑定評価等によって算出した額を参考として算定するものとする。

2 前項に規定する借上料は、経済情勢の変動その他合理的かつ正当な理由により、改める必要が認められる場合には、契約期間中であっても、承認事業者と協議の上、その額を変更することができるものとする。

（賃借権設定の登記）

第12条 市長は、要綱第8条第1項に規定する賃貸借契約又は同条第2項に規定する更新契約若しくは再契約の締結後速やかに、当該借上公営住宅等に対する賃借権設定登記を行うものとする。ただし、借上公営住宅等の建物の一部を賃借する場合を除く。

（賃貸借契約の解除）

第13条 市長は、次の各号に該当する場合は、要綱第9条第1項に規定する賃貸借契約の解除をすることができる。

- (1) 事業者が本契約に定める義務に違反する場合において、市が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないとき。
  - (2) 事業者が市税全般（延滞金等を含む）に滞納がある場合において、市が相当の期間を定めて当該滞納の解消を催告したにもかかわらず、その期間内に滞納解消が履行されないとき。
  - (3) 事業者が第4条第2項第3号のイからトまでのいずれかに該当するとき。
- 2 市長は、前項の規定により賃貸借契約の解除をするときは、借上公営住宅等賃貸借契約解除通知書（第9号様式）をもって通知するものとする。

（借上公営住宅等の提供の中止又は廃止）

- 第14条 承認事業者は、要綱第10条第1項に規定する借上公営住宅等の提供の中止又は廃止の承認を受けようとするときは、借上公営住宅等提供中止（廃止）承認申請書（第10号様式）により、市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定により承認事業者より申請があったときは、その内容を審査し、当該申請が適当であると判断した場合は、借上公営住宅等の提供の中止又は廃止を承認し、借上公営住宅等提供中止（廃止）承認通知書（第11号様式）により承認事業者に通知するものとする。

（地位の承継）

- 第15条 承認事業者の一般承継人又は承認事業者から借上公営住宅等の敷地の所有権若しくはその他当該借上公営住宅等の建設、改良若しくは転用に必要な権原を取得した者（以下「一般承継人等」という。）は、要綱第12条第2項の規定により、借上公営住宅事業の地位の承継承認申請書（第12号様式）に、当該借上公営住宅等の建設、改良若しくは転用に必要な権原を取得したこと又は当該借上公営住宅等の賃貸借契約書における賃貸人としての権原を取得したことを証する書類その他必要書類を添付し、市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定により承認の申請があったときは、その内容を審査し、当該事業の地位承継が妥当であると判断した場合は、借上公営住宅事業の地位の承継承認通知書（第13号様式）をもって一般承継人等に通知するものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この要領は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 第6条第2項、第9条、第11条第2項及び第3項、第12条第2項、第14条、第15条並びに第16条の規定は、現存事業者について準用する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要領は、平成28年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 第6条第3項の規定は、現存事業者について準用する。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年5月1日から施行する。