

船橋市借上公営住宅制度要綱

(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。）の規定に基づき、民間の土地所有者等が建設し、若しくは所有する賃貸共同住宅の全部又は一部を、市が住宅に困窮する低額所得者に転貸するための市営住宅として借り上げることについて必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、法及び公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「施行令」という。）で使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 借上公営住宅等 法の規定により、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及びその附帯施設をいう。
- (2) 新築借上公営住宅 借上公営住宅等として新たに建設するものをいう。
- (3) 改良 第3条第1項に規定する整備の基本的要件に適合させるために、既存の賃貸共同住宅を改良することをいう。
- (4) 転用 既存の賃貸共同住宅を改良することなく借上公営住宅等の用に供することをいう。
- (5) 既存借上公営住宅 第3号又は第4号に規定する方法により、既存の賃貸共同住宅を借上公営住宅等とするものをいう。
- (6) 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権による権利を有する者をいう。

(整備の基本的要件)

第3条 借上公営住宅等の整備は、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）に定める整備基準及び高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年国土交通省告示第1301号）に規定する基本レベルの基準に従い行うものとする。

- 2 新築借上公営住宅は、駐車場及びこれに通ずる通路を除き、市営住宅として20年間管理することに適した共同住宅でなければならない。
- 3 既存借上公営住宅は、昭和56年6月1日以降に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項、同法第6条の2第1項若しくは同法第18条第3項に規定する確認済証及び同法第7条第5項、同法第7条の2第5項若しくは同法第18条第18項に規定する検査済証を取得した共同住宅でなければならない。ただし、昭和56年5月31日以前に工事に着手された共同住宅であっても、耐震基準を満たしていると認められる場合にあってはこの限りでない。

(事業計画の申請等)

第4条 市長は、借上公営住宅等を新たに供給しようとするときは、当該借上公営住宅等

に係る住宅を賃貸しようとする者（以下「事業者」という。）をホームページ等で公募するものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、公募しないことができる。

2 事業者は、事業計画を作成し、市長に申請しなければならない。

3 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、公募を行わない場合にあつてはその適否を決定し、公募を行う場合にあつては適当と認められるものの中から借上げの対象となる事業者を決定し、事業計画の承認を行うものとする。ただし、市長は、改善等を要する場合は、必要な条件を付すことができる。

（協定の締結）

第5条 前条第3項の規定による承認を受けた事業者（以下「承認事業者」という。）は、当該承認後速やかに、事業計画に係る住宅を借上公営住宅等とすることの約定及び第8条第1項の規定による賃貸借契約に関し、改善等を要する場合の条件その他必要な事項を内容とする協定を市長と締結するものとする。

2 承認事業者は、第8条第2項に規定する更新に係る賃貸借契約（以下「更新契約」という。）又は再契約に係る賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結しようとするときは、現在の賃貸借契約満了後に承認事業者が所有する住宅を借上公営住宅等とすることの約定、及び更新契約又は再契約に関する事項その他必要な事項を内容とする協定を市長と締結するものとする。

（事業計画の変更）

第6条 事業計画の変更（別に定める軽微な変更を除く。）を行おうとする事業者は、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

（協定の破棄等）

第7条 市長は、第5条第1項又は第2項に規定する協定の履行が難しいと認めるときは、承認事業者に対し、協定の適正な履行のために必要な措置を求めることができる。

2 市長は、承認事業者が前項の規定による求めに応じないときは、第5条第1項又は第2項に規定する協定を破棄することができる。

（賃貸借契約の締結）

第8条 承認事業者と市長は、承認事業者が第4条第3項の規定に基づき承認された事業計画（第6条の規定により事業計画の変更の承認を受けた計画については、当該変更後の事業計画。以下同じ。）に係る住宅について、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、施行令第12条に規定する耐用年限を超えない範囲内かつ20年以内の賃貸借契約を締結することができる。

2 市長は、承認事業者と協議の上、更新契約又は再契約を締結することができる。この場合において、更新契約により延伸する期間又は再契約の期間は、施行令第12条に規定する耐用年限を超えない範囲内かつ20年以内とする。

（賃貸借契約の解除）

第9条 市長は、承認事業者が前条第1項又は第2項に規定する賃貸借契約に定めるところにより、当該賃貸借契約を解除することができる。

(事業の中止又は廃止)

第10条 承認事業者は、借上公営住宅等の提供を中止又は廃止しようとするときは、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

(借上公営住宅等の用途の終了)

第11条 借上公営住宅等は、第8条第1項に規定する賃貸借契約の契約期間が終了する時点において、その用途が終了するものとする。

2 第8条第2項に規定する更新契約又は再契約を締結する場合は、当該更新契約又は再契約の契約期間が終了する時点において、その用途が終了するものとする。

(権利の譲渡に関する制限等)

第12条 承認事業者は、市長の承諾なくして、当該借上公営住宅等及び当該借上公営住宅等の敷地に関する所有権、借地権、その他の権利を第三者に譲渡し、又は事業計画以外の建物の用途に供してはならない。ただし、市長の承認を得た場合は、この限りではない。

2 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は、前項の承認を受けて、当該承認事業者が有していた借上公営住宅事業の地位を承継することができる。

(補則)

第13条 この要綱の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 第3条の規定は、現存借上公営住宅（この要綱の施行の際現に供給されている借上公営住宅等をいう。以下同じ。）については、適用しない。ただし、現存借上公営住宅を提供する者（以下「現存事業者」という。）は、当該借上公営住宅等の居住に係る安全に配慮するとともに、同条の規定に適合するよう努めるものとする。

3 第5条第2項、第7条第2項、第8条、第10条第2項、第11条、第12条、第13条第2項並びに第14条の規定は、現存事業者について準用する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。