

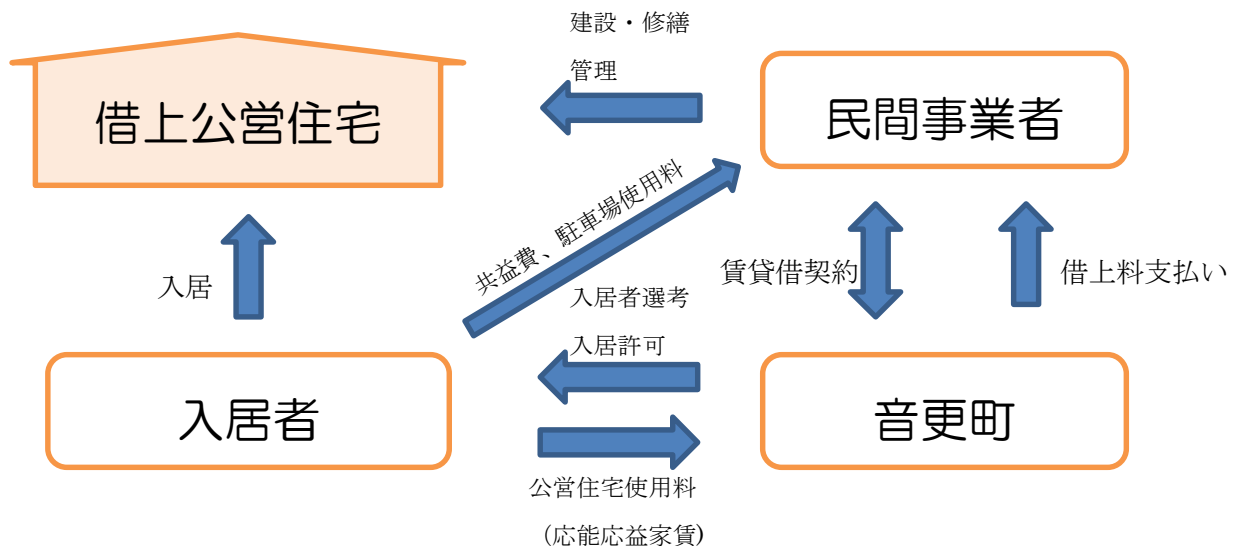
令和5年度  
音更町既存借上型公営住宅制度  
募集要項

音更町建設部建築住宅課

## 1 制度の概要

民間事業者が建設し所有する町内の既存賃貸住宅の空き室を一定期間町が借り上げ、公営住宅として転貸するものです。

町は借り上げ期間中の賃料（借上料）を事業者に支払い、事業者は借り上げ期間中も一般の賃貸住宅と同様の管理をすることにより、民間賃貸住宅の空き室の有効活用を図るとともに、町は用地費、建設費等の投資を抑えて公営住宅の必要戸数を確保しようとするものです。



## 2 募集戸数

募集は5戸程度とします。なお、予算の範囲内での借上となりますので、戸数については前後することがあります。

## 3 借り上げる住宅の基準等

建築基準法、都市計画法、消防法及びその他建築基準関係規定に適合していること。

### 3-1 住宅の種類

賃貸を目的とした共同住宅、長屋又は一戸建て住宅で、空き室となっているか空き室となることが確実なものであること。

### 3-2 耐震基準

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条又は第6条の2の規定による建築確認を受け、同法第7条又は第7条の2の規定による完了検査済証が交付されているもの、又は昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもので耐震改修工事により新耐震基準に適合するもの又は耐震診断により安全性が確認されたものであること。

### 3-3 耐用年限

賃貸借契約により町が住宅の借り上げを開始する時点において、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に規定する構造に応じた耐用年限を経過していないこと（最初の賃貸借契約の期間が完了する際に、契約の更新をしようとする場合にあっては物

件の状況により判断します。)

公営住宅法に定める耐用年限	
(1) 耐火構造	70年
(2) 準耐火構造	45年
(3) 木造	30年

### 3-4 建設場所

- (1) 災害の発生のおそれが少ない土地に建設されたものであること。
  - ・音更町洪水ハザードマップで早期立退き避難が必要な範囲内でないこと。
  - ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域内でないこと。
- (2) 騒音、悪臭等住環境に悪影響を及ぼす施設に隣接していないこと。
- (3) 日常生活の利便性（通勤、通学、日用品の購買等）が良い場所であること。

※募集エリアは音更小学校、緑陽台小学校、柳町小学校、下音更小学校、木野東小学校及び鈴蘭小学校の校区内で市街化区域内又は都市計画法第34条第11号の規定に該当するものとして北海道知事が指定した区域内に建設されたものとします。

### 3-5 住戸の面積等

令和5年度に募集する住宅は、概ね40平方メートル以上66平方メートル未満とする。ただし、それ以外の面積の住戸についても、個々の状況により採用する場合がある。

### 3-6 仕様

- ・住戸ごとに専用の玄関、台所、便所、浴室及び収納があること。
- ・浴室と便所は別室となっていること。
- ・9.9平方メートル以上の就寝室が1室以上あること。
- ・台所には流し台及びガス台が設置されていること（ガスコンロ、クッキングヒーター等の設置は必須ではない。）。
- ・居間及び寝室の窓には網戸が設置されていること。
- ・適切な断熱が施工されていること。
- ・住戸内には段差がないこと（玄関の上り框部分及び浴室を除く。）。
- ・3階以上の階の住戸を借上住宅とする場合はエレベーターが設置されていること。
- ・水洗便所で腰掛け式便器が設置されていること。
- ・台所、浴室及び洗面台に給水及び給湯設備があること（給湯の熱源は問わない。）。
- ・浴室にシャワー設備があること。
- ・洗濯機置場が確保され、洗濯機用排水口があること。
- ・建築基準法第28条の2の規定に基づくシックハウス対策がされていること（24時間換気）。
- ・台所、浴室及びトイレには換気設備があること（24時間換気設備との併用可）。
- ・地上デジタル放送が視聴できること。

#### 【その他】

- ・入居者が無料で使用できる物置及び駐輪スペースがあること。
- ・1戸あたり1区画以上の駐車場があること。

※駐車場は借り上げの対象とはしません。駐車場使用料がある場合は入居者と直接使用契約を結んでください。

## 4 借り上げの期間

最初の借り上げ期間は5年以上6年未満で、令和11年3月末を期限とします。

また、町と事業者は最初の借り上げ期間満了の6か月前までに賃貸借契約の更新について協議し、更新する場合には5年を限度とする期間を定めて契約を締結します。

借り上げ期間満了時には町は入居者を退去させた上で事業者に借り上げた住宅をお返しします。ただし、入居者が住み続けることを希望し事業者がこれを承諾する場合にあっては退去させずにお返しします。この場合、入居者が町に納入した敷金は事業者を引き継ぐものとします。

借り上げ期間中に賃貸住宅が災害その他の事由により使用できない状況にある場合は、賃貸借契約の解除又は契約期間の短縮をする場合があります。

## 5 借上料

賃貸借に係る借上料は、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条に規定する近傍同種家賃以下で、かつ、近隣の賃貸住宅の家賃と均衡を失しない範囲内で町と事業者が協議して定めるものとし、借り上げ期間中、町は当月分を毎月月末までに事業者に支払います。ただし、災害、老朽化等により公営住宅として借り上げに適さないと判断した場合や予算の減額又は削除があった場合は、借り上げ期間等契約内容の変更又は解除をすることがあります。

借上料は、社会情勢及び経済情勢の変動等により改める必要があるときは町と事業者が協議して変更することができるものとします。

借り上げ期間を延長する場合の借上料の額は、原則として延長前の額以下で町と事業者が協議して定めるものとします。

町は、借上料以外は、敷金、権利金等名目のいかなを問わずお支払いしません。

## 6 借り上げの単位

1戸単位で借り上げます。同一棟で全戸が空き室の場合であっても都合により一部の住戸のみを借り上げる場合があります。

## 7 事業者の要件

- (1) 借り上げ対象住宅を所有し、敷地についても所有権、借地権等正当な権利を有すること。
- (2) 借り上げ対象住宅が共有の場合は、共有者全員が合意していること。
- (3) 市町村税に滞納がないこと（共有の場合は共有者を含む）。

(4) 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）に規定する暴力団又は暴力団員でないこと（共有の場合は共有者を含む）。

(5) 借り上げ期間において安定して賃貸住宅の管理ができること。

※事業者は、転用計画応募申請書の提出をはじめ一切の手続き及び借上料の受領について管理会社等に委任することができます。

## 8 住宅の管理区分

### 8-1 事業者が行う管理区分

区分	内容
建物本体	屋根、壁、階段、廊下等の建物の構造上及び耐久性上の重要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	①仕上げ材の破損、欠落及びクラックの点検及び修繕 ②外壁、屋根、屋上及びルーフトレンの点検及び修繕 ③外壁、屋根の塗装、屋上防水改修等計画的な修繕 ④雨漏り発生時の修繕
住戸専用部分 (専用物置を含む。)	①退去時修繕 ②入居期間中必要となる修繕 経年劣化、通常使用による損耗等の修繕は事業者の負担とし、入居者が負担すべき費用については入居者に直接請求してください。(国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参照) ③上記に含まれない住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第三者の責に帰すべき修繕、責任区分が不明瞭な修繕(責任区分が不明瞭な場合は町と事業者が協議の上、負担区分を決定します。)
共用部分	①階段、廊下、玄関ホール等共用部分の修繕 ②駐輪場、駐車場の修繕
点検及び更新	①建築基準法第12条に基づく定期点検 ②エレベーターの保守点検 ③消防設備の点検(消火器、火災報知機、避難設備等) ④ガス漏れ警報器の点検 ⑤受水槽の点検及び清掃 ⑥その他維持管理上必要な点検及び更新
その他	①家賃以外の費用(共益費、駐車場使用料等)の徴収 ②入居予定者への内覧時の説明 ③入居者(入居予定者)に対する住宅の使用方法、設備の取扱方法等の説明 ④模様替え承認申請の受付及び承認・不承認の通知 ⑤火災保険等の加入 ⑥退去検査

## 8 - 2 町が行う管理区分

区分	内容
管理業務	①入居者の募集及び選定 ②家賃の徴収及び精算 ③入退去の手續 ④敷金の徴収、還付及び充当（退去時に未納家賃、修繕費の個人負担分、未納共益費等に充当） ⑤同居者異動届の受理 ⑥同居承認申請の受理及び承認・不承認の通知 ⑦入居者（入居予定者）の収入調査、収入認定及び家賃決定 ⑧家賃又は敷金の減免、徴収猶予 ⑨明渡請求 ⑩退去者に対し、修繕費の個人負担分等を敷金で充当する際に不足する金額の請求 ⑪退去検査の立会
事業者に対する支払い	①借上料の支払い ②退去時に借主側が負担すべき修繕費の支払い

## 8 - 3 入居者が行う管理区分

区分	内容
管理業務	①住宅の適切な使用及び管理 ・消耗品の交換（蛍光管、浴槽のゴム栓、流し台排水溝網・蓋等） ・軽微な修繕（建具の調整、網戸張替え等） ・入居者の使用に起因する修繕（ガラス破損、排水つまり等） ②各種届出及び申告（同居者異動届、収入申告書等） ③各種承認申請（同居承認、入居承継承認、模様替え承認等）
清掃等	①住戸内及び共用部の清掃 ・換気扇、換気口等の定期的な清掃（フィルター交換を含む。） ・室内排水口の定期的な清掃（浴室排水口、洗濯排水口等） ②敷地内の除雪、草刈り等の管理
家賃等の納入	①敷金の納入（町） ②家賃の納入（町） ③共益費等の納入（事業者） ④入居者が負担すべき修繕費用の納入（事業者） ⑤退去時に敷金充当により不足する金額の納入（町）

## 9 応募方法等

### 9-1 申請の受付

受付 令和5年3月1日（水）から令和6年1月31日（水）まで  
ただし、予定戸数に達した場合は早期に終了する場合がある。  
午前9時から午後5時30分まで

提出先 音更町建設部建築住宅課住宅係

※閉庁日を除く

### 9-2 提出書類

転用計画応募申請書 【様式第1号】  
転用計画書 【様式第2号】（2部提出（正・副））  
建築物概要書 【様式第3号】  
納税状況確認同意書 【様式第4号】（音更町民以外は納税証明書）※1, 2  
誓約書（暴力団排除） 【様式第5号】※2  
転用申請同意書 【様式第6号】（建物が共有の場合）※2  
転用承諾書 【様式第7号】（申請者と土地所有者が異なる場合）※2  
委任状 【様式第8号】  
権利登記に関する同意書【様式第9号】  
土地 登記全部事項証明書 ※1  
建物 登記全部事項証明書 ※1  
建物の確認済証及び検査済証の写し  
建物の位置図（周辺案内図）  
建物の配置図（駐車場等の表示があるもの）  
建物の平面図  
建物の立面図又は外観写真  
面積計算表（敷地面積及び床面積）  
工事費の積算資料  
火災保険証券の写し  
印鑑証明書（様式第6号、様式第7号、様式第8号、様式第9号を提出する場合  
に添付すること） ※1、※2  
住民票、法人の場合は登記事項証明書 ※1、※2  
※1 各種証明書は発行日から3か月以内のものとしします。  
※2 共有の場合は共有者全員分が必要です。  
※ A4サイズで提出してください。

## 10 選定及び採用

### 10-1 選定方法

町は、応募のあった転用計画について申請書に基づく書類審査、申請者へのヒアリング、現地調査等を行い、借上公営住宅とすることが適切であると認めた計画の中から採用すべき計画を選定します。

町は、転用計画の採用又は不採用を決定したときは、事業者に文書で通知します。  
なお、審査の結果、応募戸数が募集戸数に達していなくても不採用とすることがあります。

#### 10-2 協定の締結

選定後速やかに賃貸住宅借りに係る協定を締結します。

#### 10-3 欠格事項

提出書類に虚偽の記載等があることが判明した場合は、失格とします。

#### 10-4 賃借権設定の登記

町が一戸建て又は共同住宅の棟全戸を借り上げる場合は、賃貸借契約締結後に当該借上住宅に対し賃借権の設定登記を行います。

抵当権等が登記されている場合は次のいずれかの方法で登記しますので「権利登記に関する同意書」（様式第9号）を添付してください。

(1) 借上住宅に抵当権等の権利登記がなされている場合は、権利者の当該権利登記を一旦抹消していただき賃借権の設定を行います。

なお、賃借権の設定に係る諸費用等（登録免許税は除く。）は事業者の負担とします。

(2) 借上住宅に登記された権利が抵当権だけの場合は、抵当権者の同意により町が設定する賃借権が先順位抵当権に優先する登記を行いますので、すべての抵当権者から同意を得て、かつ、その登記を行うことについて承諾を得てください。

### 11 募集スケジュール

募集時期 令和5年3月1日（水）から令和6年1月31日（水）まで

	6月中旬	7月中旬	8月上旬
3～5月応募分	採用決定 協定締結	契約締結	入居

※ 3月から5月に応募のあった物件については上記のスケジュールで採用決定等を行います。それ以降については随時採用決定等を行います。

採用決定のあった翌月以降おおよそ2か月後に入居となる見込です。

上記スケジュールはおおよその期間を示したもののため、若干前後することがあります。

#### 【問合せ先】

音更町建設部建築住宅課住宅係

TEL 0155-42-2111（内線324・325）

FAX 0155-42-2142