

千葉県市営住宅借上実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、市営住宅の用途廃止に伴い、民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げ、これを対象入居者に提供するために必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 対象入居者 用途廃止する市営住宅の最終の入居者をいう。
- (2) 借上住宅 市営住宅の用途廃止に伴い、対象入居者に提供するために千葉市がオーナー又は借上げ業者から借り上げる民間賃貸住宅をいう。
- (3) オーナー 借上住宅の所有者で、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を有する者をいう。
- (4) 借上げ業者 オーナーから借上住宅を借上げて、賃借権を有する者をいう。
- (5) 千葉県選定型 借上住宅を千葉県が選び決定する方法をいう。
- (6) 入居者選定型 借上住宅を対象入居者が選び決定する方法をいう。

(市営住宅の提供等)

第3条 市長は、対象入居者に、用途廃止する住宅に代わる市営住宅を提供しなければならない。ただし、対象入居者が市営住宅以外の住宅への入居を希望する場合は、この限りではない。

2 対象入居者は、用途廃止する住宅に代わる市営住宅について、希望を申し出ることができる。

3 市長は、前項の入居者の希望を尊重しなければならない。

(借上住宅の要件)

第4条 借上住宅は、次の各号のすべてに該当する賃貸住宅とする。

- (1) 建築基準法及び都市計画法その他関係法令に適合しているもの
- (2) 昭和56年6月1日以降に建設したもの
- (3) 床面積が25平方メートル以上のもの
- (4) 購入または建設に伴う抵当権以外の権利の登記がなされていないこと

- (5) 宅地建物取引業者が手続きを仲介するもの
(オーナー又は借上げ業者の要件)

第5条 オーナー又は借上げ業者は、次の各号のすべてに該当する者でなければならない。

- (1) 市税の滞納がないこと
- (2) 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)第2条第6号に規定する暴力団員でないこと
- (3) その他市長が必要と認める要件を満たすもの

2 オーナー又は借上げ業者の地位を承継しようとする者は、市に報告し、新たに契約を締結しなければならない。

(賃貸借契約)

第6条 借上料(市がオーナーに支払う借上住宅の月額家賃をいう。以下同じ。)は、用途廃止する市営住宅から借上住宅に移転する世帯の人数に応じ、次に掲げる額以下とする。

- (1) 世帯の人数が1人の場合 国が住宅・土地統計調査規則(昭和57年総理府令第41号)に基づいて実施する住宅・土地統計調査における本市に係る延べ床面積1平方メートルあたりの民間借家家賃(以下「統計単価」という。)に25平方メートルを乗じて得た額
- (2) 世帯の人数が2人の場合 統計単価に30平方メートルを乗じて得た額
- (3) 世帯の人数が3人の場合 統計単価に40平方メートルを乗じて得た額
- (4) 世帯の人数が4人の場合 統計単価に50平方メートルを乗じて得た額
- (5) 世帯の人数が5人の場合 統計単価に57平方メートルを乗じて得た額
- (6) 世帯の人数が6人以上の場合 統計単価に67平方メートルを乗じて得た額

2 前項の規定にかかわらず、市が同一の建物で過去1年以内にこの要綱における借上げ(以下この項において「1年以内借上げ」という。)を行っている場合(新たに借り上げようとする住宅の床面積が1年以内借上げに係る借上住宅の床面積の90パーセント以上110パーセント以下の範囲内にあるものに限る。)の借上料は、前項各号に掲げる額以下で、かつ、1年以内借上げに係る借上料の110パーセントに相当する額以下とする。

3 借上住宅の面積は、用途廃止する市営住宅から借上住宅に移転する世帯の人数に応じ、住生活基本法(平成18年法律61号)第15条に規定する全国計画に掲げる都市居住型誘導居住面積水準を限度とする。

4 借上住宅の賃貸借契約の期間は、20年を限度とする。ただし、当該契約

期間中において建設省告示（平成8年第1783号）により定められた耐用年限が到来する場合は、その期間までを限度とする。

（借上住宅の選定）

第7条 借上住宅の選定方法は、千葉市選定型又は入居者選定型のいずれかの方法による。

2 千葉市選定型の場合、借上住宅の選定は公募により行う。ただし、公募の結果、応募者がいない場合は、これ以外の方法により借上住宅を選定することができる。

3 千葉市選定型により選定する場合は、借上住宅は、借上料並びに床面積、立地、築後年数、設備、耐火性能及びバリアフリー等の性能を総合的に評価して選定する。

（借上料の決定及び変更）

第8条 借上住宅の借上料は、次のとおりとする。

（1）千葉市選定型 第6条に規定する額以下で千葉市が借上住宅を公募した際にオーナー又は借上げ業者が提示した額

（2）入居者選定型 第6条に規定する額以下でオーナー又は借上げ業者が設定した額

2 借上住宅の借上料は、近傍同種の家賃を基に3年毎に見直すものとする。

（借上住宅の管理）

第9条 借上住宅の管理及び共益費は、オーナー又は借上げ業者の責任において行うものとする。

2 修繕費及び修繕方法については、オーナー又は借上げ業者と協議のうえ決定する。

（借上住宅の契約解除）

第10条 対象入居者が借上住宅から退去した場合、借上住宅に係る賃貸借契約は解除することを基本とする。

（入居者の決定）

第11条 千葉市選定型により借上住宅を選定する場合、借上住宅への入居を希望する者が、借上住宅の戸数を超える場合若しくは一の借上住宅を希望したものが複数ある場合、入居者は抽選により決定する。

2 対象入居者が、借上住宅以外の市営住宅への入居を希望する場合で、一の市営住宅を希望したものが複数ある場合、当該住宅の入居者は抽選により決定する。

(オーナー又は借上げ業者の責務)

第12条 借上住宅に係る賃貸借契約を締結したとき、オーナー又は借上げ業者は、借上住宅以外の住宅の入居者に対し、対象入居者が入居する日までに当該住宅が市営住宅となる旨を説明しなければならない。

(家賃の特例)

第13条 借上住宅に係る入居者の家賃が、従前の市営住宅の最終の家賃を超える場合は、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第11条の規定により減額するものとする。

(説明会の開催)

第14条 市長は、入居者に対し説明会を開催する等の措置を講ずることにより、対象入居者の協力が得られるように努めなければならない。

(移転料の支払い等)

第15条 市長は、対象入居者が用途廃止する市営住宅から退去した場合は、千葉市営住宅建替事業等実施要綱に定める移転料を支払うものとする。

2 対象入居者が入居している住宅が市が建設した市営住宅の場合、当該住宅の退去修繕費は免除する。

(補足)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成25年2月1日から施行する。

附則

1 この要綱は、平成26年7月1日から施行する。

2 市がこの要綱の施行前に締結した賃貸借契約に基づく借上料及び借上住宅の面積については、なお従前の例による。