

平成30年度
綾部市新築借上型市営住宅等整備事業計画
募集要項



綾部市マスコット まゆピー

建設部建築課住宅・空家等対策担当

目 次

1. 事業の概要等について	1
(1) 事業の名称	1
(2) 事業の目的	1
(3) 事業の概要	1
(4) 募集戸数	1
(5) 借上期間	1
(6) 対象地域	1
(7) 事業の流れ	1
2. 募集に関する要件等	2
(1) 敷地の要件	2
(2) 借上型市営住宅等の整備に係る主な要件	2
(3) 借り上げに関する内容、要件（概要）	3
(4) 借上期間内の維持及び修繕の負担区分	4
3. 申請の手続き等	7
(1) 申請受付期間	7
(2) 応募申請書等と提出部数	7
(3) 申請書提出・問い合わせ先	7
(4) 応募要件	7
4. 事業計画の審査	8
(1) 審査方法	8
(2) 審査結果	8
5. 留意事項	8
(1) 土地（敷地）の権利関係について	8
(2) 建物の権利関係について	8
【参考】 参考資料・申請様式	9

1. 事業の概要等について

(1) 事業の名称

平成30年度 綾部市新築借上型市営住宅等整備事業

(2) 事業の目的

綾部市では、公営住宅法の規定に基づき、民間の土地所有者等が建設する賃貸住宅を市営住宅として借り上げ、住宅に困窮する低額所得者、高齢者世帯、子育て世帯、UIターン者の定住促進等に配慮した住宅として供給を行い、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

(3) 事業の概要

土地所有者等を対象に、新築借上型市営住宅等の事業計画を募集し、市が承認した事業計画に基づいて建設する賃貸住宅を一定期間借り上げ、市営住宅として供給します。

(4) 募集戸数

1団地の最低戸数は4戸以上（共同住宅か長屋住宅）とし、募集全体戸数は10戸程度とします（主に単身用4戸程度、世帯用6戸程度）。

※原則1棟の全住戸を借り上げることが可能なもののみとします。

※募集総数には既存借上型市営住宅も含んでいます。

(5) 借上期間

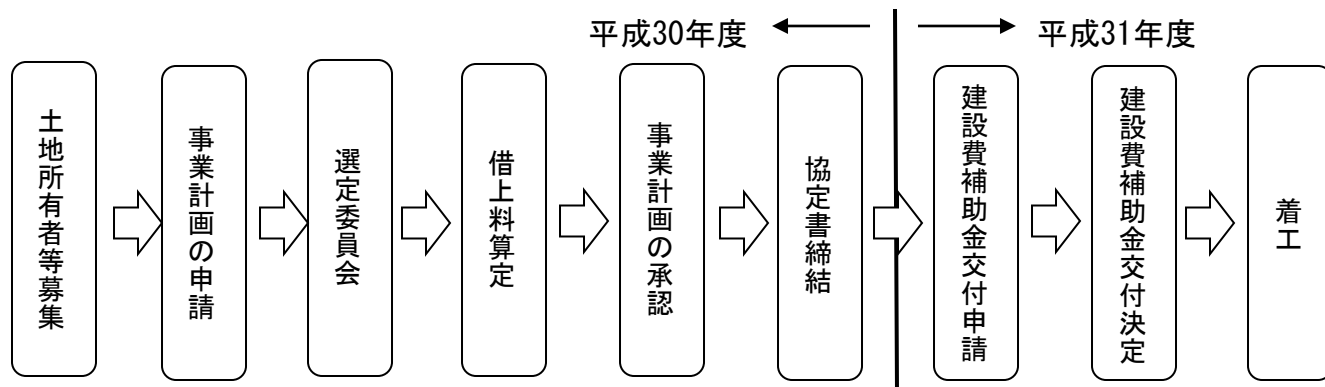
最長20年間

(6) 対象地域

今回の募集対象地域は、JR綾部駅から概ね半径2km圏内とします。

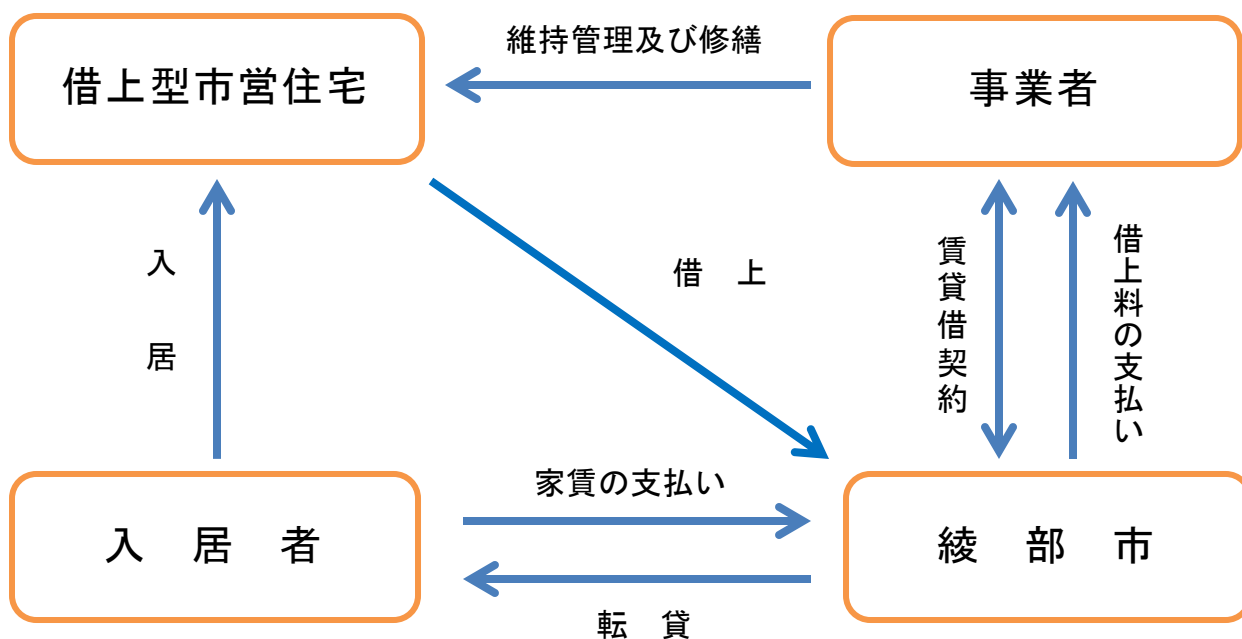
※ 借上型市営住宅が設置されていない地域を優先します。

(7) 事業の流れ



※事業を中止した場合、それまでにかかった経費に対する補助はありません。

(綾部市新築借上型市営住宅のイメージ図)



2. 募集に関する要件等

新築借上型市営住宅の募集要件は以下のとおりです。

このほか、公営住宅として活用するため、公営住宅法、市の定める綾部市営住宅等の整備の基準に関する条例、綾部市新築借上型市営住宅等整備基準等への適合が必要です。

(1) 敷地の要件

- ① 道路、給排水施設、交通機関等の公的施設及び幼稚（児）園等、小学校、中学校、保育園、日用品店舗、診療所等の利便施設が、入居者の日常生活において支障なく利用できる土地であること。
- ② 災害の発生のおそれが多い土地でないこと。
- ③ 騒音、振動、空気汚染その他の公害の著しくない土地であり、かつ、快適な居住環境が風致上著しく阻害されない土地であること。
- ④ 住宅等を建設するのに適正な規模及び形状を有する土地であること。

(2) 借上型市営住宅等の整備に係る主な要件

- ① 構造
耐火構造若しくは、準耐火構造としなければならない。

② 住戸専用面積

世帯人数	1～2人	2～3人	3人以上
住戸タイプ	1 (L) DK	2 (L) DK	3 (L) DK
住戸専用面積	30～40㎡程度	40～55㎡程度	50～75㎡程度

③ 駐車施設

入居者の利便性等を考慮して適切な借上住戸分の駐車施設を設けること。ただし、当該借上型市営住宅の立地条件等の状況により市長がやむを得ないと認める場合においてはこの限りでない。

④ その他

- ・住宅性能評価については、綾部市新築借上型市営住宅等整備基準第39条に基づき報告書を提出すること。
- ・化学物質の室内濃度については、綾部市新築借上型市営住宅等整備基準第40条に基づき報告書を提出すること。
- ・高齢者または障害者等がより安心・安全に利用できる計画とすること。
- ・玄関の靴の着脱のための手すり及び浴室出入口の補助手すりを設置すること。
- ・駐輪場、物置（住戸内を除く）については、借上住戸分を確保すること。

(3) 借り上げに関する内容、要件（概要）

- ① 借上期間は最長20年間とする。ただし、借上期間の満了にあたって、社会情勢や入居者の状況等を考慮し、必要に応じ新たな賃貸借契約について協議するものとする。
- ② 入居者の有無に係わらず、市は事業者に対し賃貸借契約期間は借上料を支払う。ただし、2年目以降について予算の減額・削除があった場合は契約の変更・解除をする場合がある。
- ③ 借上料は、事業計画書に記載された希望金額及び公営住宅法に定めのある近傍同種の住宅の家賃を勘案して、市長が定める。（借上料の上限は近傍同種家賃以内とする）なお、事業計画書に記載された希望金額は、借り上げる住宅の選定に反映するので留意されたい。（借上料は、事業者が負担する維持管理費用、修繕費用等を含めた額）
- ④ 事業者の事業計画に変更が生じた場合、借上料も見直すものとする。
- ⑤ 借上料は、社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により、改める必要が生じた場合は、賃貸借契約の期間中であっても、協議の上変更することができるものとする。（原則として、5年ごとに見直しを行う）
- ⑥ 借上料、共益費以外は、敷金、権利金等名目の如何を問わず支払わないものとする。

- ⑦ 借り上げた住宅が罹災する場合に備え、事業者は火災保険等に参加のこと。
- ⑧ 綾部市または入居者が行う、手すりや空調設備の設置、ケーブルテレビの引き込みなど軽微な改造や修繕は事業者の許可なく行うことがある。
- ⑨ 市は、借上期間満了時に入居者を退去させ、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（平成23年8月再改定版）」に基づき必要な修繕を行い、事業者に借り上げた住宅を返還するものとする。

※ 詳細な要件については、綾部市借上型市営住宅制度実施要綱等を確認のこと。

（４）借上期間内の維持及び修繕の負担区分

事業者の方が行う維持管理

区 分	内 容
建物本体	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 外壁等の清掃（ただし入居者が行う部分は除く。） 雨漏り修繕
屋 根	防水、ルーフトレイン、雨樋等の修繕
住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 内装等のクロス、張替え、塗替え及び穴あき等の修理 ② 畳の修理及び取替え（入居中の表替えを除く） ③ 附属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 ④ 網戸の張替え（入居中の張替えを除く） ⑤ 木製、鋼及びアルミ製の建具（ガラス戸、ふすま、障子、サッシ、ドア、網戸等をいう。）枠その他附属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥ ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び主要部、附属部）、流し台、ガス台、電気コンロ、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータンク及び洗面器の修理及び取替え ⑦ 給水管及び混合栓の修理及び取替え ⑧ 台所流し、洗面器、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑨ 衛生設備の附属品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管等をいう。）の修理及び取替え ⑩ ガス栓の修理及び取替え ⑪ 照明器具（入居者が設置したものを除く。電球の交換は含まない）、点滅器（軽微なものを除く）、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑫ 換気ガラリの修理及び取替え ⑬ 緊急通報システム、火災報知機、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（ただし、入居者が設置したものは除く。）
給排水管等	給排水管及びガス配管の破損修繕

外部設備	給水施設、消防設備（消火器を含む。）、昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器及び配線等の修繕
法定点検	昇降機、浄化槽、給水施設及び消防設備等の法定点検（受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検、昇降機の月例点検等を含む。）
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁（クロスを含む）・天井・共用灯・手すり・隣戸隔板等の修繕 ② 避難設備の修繕 ③ 駐輪場の修繕 ④ 敷地内通路及び階段等の修繕 ⑤ 門扉及びフェンス等の塗装及び破損修繕 ⑥ 石垣及び土留め等の破損修繕 ⑦ 敷地内の雨水管、污水管等の配管類及び柵等の修繕 ⑧ 玄関ホールのドアの修繕 ⑨ 備付け灯具等の修繕・交換 ⑩ 共用部分の電球の取替え、清掃 ⑪ 共用排水管の定期清掃 ⑫ 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃 ⑬ 所有者の意思による植栽の手入れ及び除草等
天変地異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	<p>経年変化及び通常使用による損耗等の修繕 （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） 上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第三者の責めに帰すべき修繕及び負担責任区分が不明確な修繕</p>

※) 上記負担区分により区分できない修繕等については、賃借人と賃貸人が協議の上、負担区分を決定する。

入居者が行う維持管理

区 分	内 容
住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 内壁等のクロスの張替え、塗替え及び穴あき等の修理（入居者の責めに帰すべき事由による場合） ② 畳の修理及び取替え ③ 附属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 ④ ガラスの取替え並びに障子及び網戸の張替え ⑤ 木製建具（ガラス戸、ふすま、障子等をいう。）及びその附属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑥ 鋼及びアルミ製建具（サッシ、ドア、網戸等をいう。）の附属金物の修理及び取替え ⑦ ユニットバス、浴槽の附属物（浴槽の排水栓、ふた等をいう。）及び流し台の附属物（ごみ受け等をいう。）等の修理及び取替え ⑧ 給水栓及び混合栓の修理及び取替え ⑨ 台所流し、洗面所、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑩ 衛生設備の附属部品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管、パッキン類等をいう。）の修理及び取替え ⑪ 流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ⑫ 照明器具、点滅器、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え ⑬ 換気ガラリの修理及び取替え ⑭ その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 入居者が共同で使用する部分の光熱費の支払い ② 共用部分の電球の取替え ③ 法定以外の外部設備の点検及び清掃 ④ 共用排水管の定期清掃 ⑤ 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段の清掃 ⑥ 植栽、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ ⑦ その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の共用部分の故障又は破損の修繕 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } 共益費負担分 </div>

※) 軽微な修繕は入居者の負担とする。

綾部市が行う維持管理

区 分	内 容
管理業務	① 入居者の募集及び選定 (広報宣伝、入居者の募集、入居者の募集受付、応募状況管理) ② 家賃の収納及び精算 (家賃敷金の収納整理、未収金の督促・収納、収納の明細書発行) ③ 入居者の入退居手続き (入居決定通知、退居届の受付、退居立会い点検、敷金精算、再募集) ④ その他 (巡回点検、入居者との連絡通知・折衝等)

3. 申請の手続き等

(1) 申請受付期間

- ・平成30年12月3日(月)～平成31年1月31日(木)
(受付期間内に必着のこと)
- ・受付時間：午前8時30分から午後5時15分(土日祝祭日を除く)

(2) 応募申請書等と提出部数

- ・「綾部市新築借上型市営住宅事業計画承認申請書(様式第1号)」及び関係書類(別表第1に記載してある書類)を添えて申請して下さい。
- ・正本1部と副本(コピー)6部
- ・申請書、添付書類はA4版のファイルに綴じてください。

(3) 申請書提出・問い合わせ先

- ・申請書提出先
〒623-8501
京都府綾部市若竹町8-1
綾部市 建設部 建築課 住宅・空家等対策担当 宛
(郵送又は当課へ持参してください)
- ・問い合わせ先
TEL 0773-42-4284(直通)
FAX 0773-42-4406
E-mail kentiku@city.ayabe.lg.jp

(4) 応募要件

- ① 当該申請に係る土地所有者又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権を有し、借上期間内(最長20年間)において、安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有する個人又は民間企業体であること。
- ② 新築借上型市営住宅等の建設のための資金計画における建設資金が確実に調達できると見込まれるものであること。

- ③ 当該敷地に抵当権その他担保物件等が設定されていないこと。ただし、当該事業の資金借りに係る抵当権はこの限りでない。
- ④ 新築借上型市営住宅等の借りに際し、承認事業者は借上期間内の期間について火災保険等に加入するものであること。
- ⑤ 新築借上型市営住宅等を建設しようとする土地所有者等は、市民税、固定資産税、都市計画税等市税及びその他の税の滞納又は遅延がないこと。
- ⑥ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員でないこと。
- ⑦ その他、事業者として不相当と認める者でないこと。

4. 事業計画の審査

(1) 審査方法

応募者から提出された申請書等は、「綾部市借上型市営住宅選定委員会」において、「立地条件」、「事業計画」、「事業効果」等について審議を行い、事業計画の承認審査を行い、市長が採用を決定します。

なお、市営住宅として入居希望が低いなど管理上支障が見込まれる場合は、応募戸数に達していなくても不採用とすることがあります。

(2) 審査結果

審査結果については、すべての申請者に文書で通知します。

5. 留意事項

(1) 土地（敷地）の権利関係について

申請者と土地所有者が異なる場合で、借地権等に基づく土地使用の場合は、事業の借上期間以上の期間の土地賃貸借契約等の写しを添付してください。

(2) 建物の権利関係について

綾部市が賃借権設定登記を順位1位で行うことに同意して頂きます。

【参考】参考資料・申請様式

当制度に関する資料や申請様式については、綾部市のホームページに掲載していますので、閲覧・ダウンロードすることができます。

《掲載資料等》

- ◇ 綾部市新築借上型市営住宅制度実施要綱
- ◇ 応募申請関係様式
- ◇ 綾部市市営住宅等の整備の基準に関する条例
- ◇ 綾部市新築借上型市営住宅等整備基準

《HPアドレス》

<http://www.city.ayabe.lg.jp/machi/sumai/shiejutaku/shintikukariage.html>

綾部市新築借上型市営住宅

CLICK 