

寝屋川市借上住宅の募集要項

随時受付中

賃貸共同住宅の空室を募集しています。

平成 28 年 11 月

寝屋川市

目次

1	事業概要	1
1.1	事業の概要	1
1.2	事業イメージ（市営住宅としての入居した時点）	1
2	借上住宅認定の基準（概要）	2
2.1	住宅の形式、構造及び耐用年限等	2
2.2	住戸の単位及び物件	2
2.3	住戸のタイプ、床面積	2
2.4	必要な設備等	2
3	事業者（オーナー）の要件	3
4	借上に関する内容・要件	3
5	借り上げた住宅の維持管理区分	3
6	借上住宅認定と採用	4
6.1	認定方法	4
6.2	採用・不採用の決定	4
7	応募方法	4
7.1	応募申請受付	4
7.2	応募申請書等と提出部数	4
8	留意事項	4
8.1	土地（敷地）の権利関係について	4
	【参考】事業フロー図	5
別紙1		6
別紙2		7
	【参考】参考資料・申請様式	7

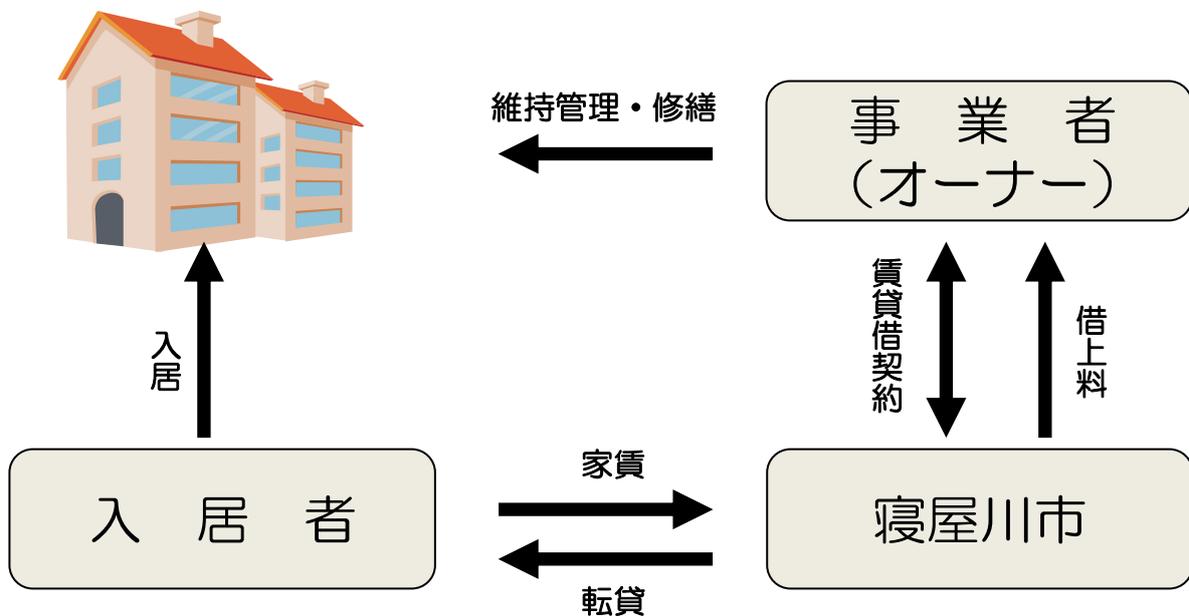
1 寝屋川市借上住宅の概要

1.1 借上住宅の概要

寝屋川市では、民間賃貸マンションの空室を有効活用することとしており、市営住宅整備基準に適合した民間の賃貸住宅の空室を借上住宅として認定し、登録台帳に登録します。借上住宅として認定された空室を入居者へ斡旋し、市営住宅として転貸いたします。

認定された賃貸住宅は登録期間中であっても、普段通りの賃貸住宅の募集も可能です。借上住宅の転貸満了時には、新たな借上契約をする場合を除き、空室の状態で、借上げた住宅をお返しします。

1.2 借上住宅のイメージ（市営住宅としての入居した時点）



2 借上住宅の基準（概要）

借上住宅の主な基準は次のとおりです。詳細な基準については、「寝屋川市借上住宅認定の採用基準」をご確認ください。

2.1 住宅の形式、構造及び耐用年限等

- 既存の住宅で、共同住宅であること（長屋は不可）
- 耐火構造又は準耐火構造の住宅であること
- 対象借上住戸が4階以上にある場合は、エレベーターが設置されていること
- 昭和56年6月1日以降に着工していること。（新耐震基準に適合した住宅の場合は昭和56年5月31日以前に着工した住宅も可）
- 建築基準法第7条第5項に定める検査済証を取得した住宅であること。又は、住宅が建築基準法に適合していることを確認できる書類を取得していること。
- 借上げ時点での築年数が、
（耐火構造の場合）60年以内、（準耐火構造の場合）35年以内 であること。

2.2 住戸の単位及び物件

- 対象物件は住戸部分のみ
※ ただし、入居者が使用可能な、ごみ置き場、駐輪場等の付帯施設を備えていること。

2.3 住戸のタイプ、床面積

- タイプ 1K～3LDK
- 共同の玄関、便所、浴室、台所は不可
- 床面積 25㎡～75㎡程度

2.4 必要な設備等

- 居室：エアコン用スリーブ、専用コンセント等
- 台所：流し、調理台、コンロ台、吊戸棚、ガス漏れ警報器等
- 便所：独立式、壁掛式（洋式）便器等
- 浴室：浴槽、シャワー等
- 洗濯機置場
- 住宅用火災警報器（消防法の規定による）
- テレビ及び電話受信設備
- 共用部：自転車置き場等

3 事業者（オーナー）の要件

- (1) 賃貸住宅を所有し、敷地についても所有権、借地権など正当な権利を有すること
- (2) 賃貸住宅が共有物件の場合は、共有者のすべてが合意し、連名で申請すること
- (3) 借上期間において、安定して事業を運営できること
- (4) 市税等の滞納がないこと
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第二項及び第六項に規定する暴力団又は暴力団員でないこと

4 借上に関する内容・要件

- (1) 賃貸借契約期間は最長10年間です。賃貸借契約期間の満了前に、10年間を限度とする更新の賃貸借契約の締結を行うかについて協議します。
- (2) 借上料は、事業者（オーナー）の希望額や近傍家賃を勘案して、定めます。
- (3) 社会情勢及び経済情勢の変動その他正当な理由により、借上料の改定について協議を行う場合があります。
- (4) 市は、借上料以外はお支払いしません。
- (5) 借上げる住宅は、火災保険に加入してください。

※詳細な要件については、寝屋川市借上住宅事業実施要綱、同実施要領等をご確認ください。

5 借り上げた住宅の維持管理区分

- | | |
|---------------------------|-----|
| (1) 事業者（オーナー）が行う維持管理、修繕等 | 別紙1 |
| (2) 入居者または寝屋川市が行う維持管理、修繕等 | 別紙2 |

6 借上住宅認定と採用

6.1 認定方法

応募のあった住宅の中から「寝屋川市借上住宅認定の採用基準」に基づき、採用を決定します。

市営住宅として入居見込が低いなど管理上の支障が想定される場合は、不採用とすることがあります。

6.2 採用・不採用の決定

採用又は不採用の決定の時期は、応募後、概ね1カ月後に文書で通知します。

7 応募方法

7.1 応募申請受付

- (1) 受付時間 : 午前9時～午後5時30分（土・日曜日、祝日を除く）
- (2) 申請先 : 寝屋川市 まち政策部 まちづくり事業推進室（寝屋川市役所 3階）

7.2 応募申請書等と提出部数

- 「借上住宅認定申請書」及び添付書類
- 正本1部と副本（コピー）1部
- 申請書、添付書類はA4版のファイルに綴じてください

8 留意事項

8.1 土地（敷地）の権利関係について

- 住宅の敷地が、借地権等に基づく土地使用の場合は、借上期間の確認が必要なため、土地賃貸借契約書等の写しを添付してください。

別紙 1

事業者（オーナー）が行う維持管理、修繕等

区 分	内 容
建 物 本 体	屋根、壁、階段及び老化等の建物の構造上の主要な部分の修繕
建物本体仕上げ	(1) 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 (2) 外壁等の清掃（ただし、入居者が行う部分は除く。） (3) 雨漏り修繕
屋 根	防水、ルーフトレンの修繕
住 戸 専 用 部 分	(1) 内壁等のクロスの張替え、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) 付属家具の下足箱、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。）、枠その他付属金物（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、付属部）、流し台、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) 給水栓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) 衛生設備の付属部品（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) 流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 (11) ガス栓の修理及び取替え (12) 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 (13) 換気ガラリの修理及び取替え (14) 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を除く。）
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類（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。）及び維持管理（建築基準法第 12 条に基づく定期報告を含む。）
共 用 部 分	(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・共用灯等の修繕 (2) 避難設備の修繕 (3) 自転車置き場の修繕 (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) 共用部分の電球の取替え、清掃 (10) 共用排水管の定期清掃 (11) 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃 (12) 植栽（剪定、害虫駆除等）、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ (13) 入居者から共益費の徴収
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	経年劣化に起因する修繕と住宅の良好な維持管理に必要な施設整備

別紙2

入居者または寝屋川市が行う維持管理、修繕等

区 分	内 容
住 戸 専 用 部 分	(1) 入退居に伴う修繕 (2) 畳の表替え、ふすま・網戸の張替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の軽微な修繕に要する費用（原則、入居中の修繕に限る。） (3) 別紙1の住戸専用部分に該当しない消耗部品、付属物等の修理及び取替え（原則、入居中の修繕に限る。） (4) 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 等	(1) 入居者が共同で使用する部分の光熱水費の支払い（共益費） (2) 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

【参考】参考資料・申請様式

借上住宅に関する資料や申請様式については、寝屋川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】

- ◆ 寝屋川市借上住宅事業実施要綱
- ◆ 寝屋川市借上住宅事業実施要領
- ◆ 借上住宅認定申請関係書式
- ◆ 寝屋川市借上住宅認定の採用基準

【HP アドレス】

http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/siejutaku/kariagejyuutaku.html

寝屋川市借上住宅事業

検索

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【問い合わせ】

寝屋川市 まち政策部まちづくり事業推進室

TEL 072-824-1181（代表）