

寝屋川市借上住宅事業実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、寝屋川市営住宅条例（平成9年寝屋川市条例第18号。以下「条例」という。）第2条第1号に規定する市営住宅として寝屋川市の区域内の個人又は法人が所有する賃貸住宅を借り上げ、住宅に困窮する低額所得者に転貸することで安定的な住宅供給を図ることにより、もって市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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) 建物所有者 所有する賃貸住宅を市長に貸し付けた者（地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき設立された大阪府住宅供給公社（以下「大阪府住宅供給公社」という。）及び独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）に基づき設立された独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）をいう。
- (2) 事業者 賃貸住宅を借上住宅の用に供しようとする当該賃貸住宅の所有者（大阪府住宅供給公社及び都市再生機構を除く）をいう。
- (3) 借上住宅 市長が建物所有者及び事業者（以下「建物所有者等」という。）から借り上げた賃貸住宅をいう。

(対象借上住宅)

第3条 この要綱の対象となる借上住宅は、この要綱の施行の日に寝屋川市の区域内に存するものであって、大阪府住宅供給公社及び都市再生機構の賃貸住宅並びに条例第2章第1節の2に規定する公営住宅等の整備基準に合致する住宅で、市長が認めたものとする。

(借上住宅の公募)

第4条 市長は建物所有者が所有する賃貸住宅以外の賃貸住宅を借上住宅の用に供しようとするときは、事業者を公募するものとする。

(借上住宅認定の申請)

第5条 事業者が前条の規定による公募に応募しようとするときは、事業者に対

して、借上住宅認定の申請を行うよう求めるものとする。

(借上住宅認定の採用又は不採用)

第6条 市長は前条の規定による借上住宅認定の申請があったときは、この要綱に関する事務を担当する部長が定める基準に基づき審査するものとする。

2 市長は前項の審査結果を基に寝屋川市の借上げに係る費用、住戸のタイプ別及び地域別の応募状況等を総合的に勘案し、当該借上住宅認定の採用又は不採用を決定し、事業者へ通知するものとする。

(借上住宅登録台帳への登録)

第7条 市長は前条第2項により採用となった借上住宅を借上住宅登録台帳へ登録するものとする。

(借上住宅登録台帳の変更又は取り消し)

第8条 事業者が、借上住宅登録台帳に登録されている借上住宅を変更又は取消しをしようとするときは、事業者に対して、当該内容について届出を行うよう求めるものとする。

2 市長は事業者より借上住宅登録台帳に登録されている借上住宅を変更又は取り消しの届出があった場合、当該内容について変更又は取り消しを行うものとする。

3 市長は前項の借上住宅を変更又は取り消しを行った場合は、事業者にその旨を通知するものとする。

(借上期間)

第9条 借上住宅の借上期間は、次条の規定により締結された賃貸借契約により定められた期間とする。

(契約の締結)

第10条 市長は、賃貸住宅を借り上げようとするときは、建物所有者等との間で住宅の借上げに係る賃貸借契約（以下「借上契約」という。）を締結するものとする。

(協定書の締結)

第11条 市長は、借上契約の締結の前に、借上住宅の基本的な事項について、建物所有者と協定書を締結するものとする。

(借上料の決定等)

第12条 借上住宅の借上げに係る月額賃料(以下「借上料」という。)の額は、条例第18条第1項後段に規定する近傍同種の住宅の家賃の水準等を考慮して建物所有者等と協議の上決定するものとする。

2 借上料は、1住戸ごとに定めるものとする。

3 借上料は、条例第18条第1項後段に規定する近傍同種の住宅の家賃が物価その他経済事情の変動等に伴い改定されたときは、その都度改定の協議を行うものとする。

(借上契約の解除)

第13条 市長は、借上契約の定めるところにより、賃貸借期間中であっても、借上住宅の全部又は一部について借上契約を解除することがある。

(借上住宅の維持管理等)

第14条 市長と建物所有者等は、借上契約の定めるところにより、借上住宅の維持管理等について、その負担区分に応じて点検等の管理責務を負うものとする。

(入居申込者の資格)

第15条 借上住宅の入居申込者は、条例第5条に規定する条件を具備する者でなければならない。

2 前項に掲げる条件のほか、市長は、入居申込者について、必要な条件を定めることがある。

(入居者の募集)

第16条 借上住宅の入居者募集は、公募により行うものとする。

2 前項の公募は、借上住宅の名称、位置、募集戸数、家賃、入居者資格(前条に規定する入居者の申込みの資格をいう。)その他必要な事項を明示して行うものとする。

(入居者の申込み)

第17条 借上住宅の入居の申込みは、公募の都度1世帯につき、1戸の申込みに限るものとする。

2 借上住宅の入居の申込みをしようとする者に対しては、借上住宅入居申込書(以下「申込書」という。)を市長に提出するよう求めるものとする。

(資格審査対象者及び補欠者の決定)

第 18 条 市長は、借上住宅の入居申込者の数が募集戸数を超える場合は、申込書の記載内容を確認し、不備がないと認めた入居申込者のうちから、公開の抽選により借上住宅の入居資格の審査対象者（以下「資格審査対象者」という。）を決定する。

2 市長は、前項の抽選を行う場合において、入居申込者の抽選番号を決定したときは、当該入居申込者に通知するものとする。

3 市長は、借上住宅の入居申込者の数が募集戸数を超えない場合は、申込書の記載内容を確認し、不備がないと認めた入居申込者を資格審査対象者として決定する。

4 市長は、第 1 項の規定により抽選を行うときは、併せて順位を定めて補欠者を決定する。

5 市長は、資格審査対象者が第 20 条第 2 項の規定による審査の結果、入居資格を有しないと認めたとき、又は資格審査対象者若しくは同項に規定する入居予定者から入居の辞退の申出があったときは、前項の補欠者をその順位に従い資格審査対象者として決定する。

6 市長は、第 1 項から前項までの規定により資格審査対象者又は補欠者を決定したときは、その者に通知するものとする。

7 市長は、資格審査対象者又は補欠者として決定しなかった入居申込者に対しては、落選の旨を通知するものとする。

(申込順登録者の決定)

第 19 条 市長は、借上住宅に空き住戸が生じた場合は、前条第 1 項に規定する公開の抽選によるほか、申込順により入居申込みを受け付け、申込書の記載内容を確認し、不備がないと認められる入居申込者を申込順に登録し、登録順に資格審査対象者とする手続（以下「申込順登録手続」という。）をとることがある。

2 市長は、前項の資格審査対象者を決定したときは、その者に通知するものとする。

3 申込順登録手続により登録を受けた者は、当該住居の入居者が決定した場合においては、全員その資格を失うものとする。

4 市長は、第 1 項の資格審査対象者が次条第 2 項の規定による審査の結果、入

居資格を有しないと認めたとき、又は第1項の資格審査対象者若しくは申込順登録手続により同項に規定する入居予定者となった者から入居の辞退の申出があったときは、申込順登録手続による登録者を登録の順位に従い、順次資格審査対象者として決定し、その者に通知するものとする。

(入居の手続等)

第20条 第18条から前条までの規定により資格審査対象者として決定された者に対しては、遅滞なく次の各号に掲げる書類を市長に提出するよう求めるものとする。

- (1) 住民票の写し
- (2) 収入を証明する書類
- (3) 住民税の納税証明書
- (4) 条例第14条第1項に規定する保証人の連署する誓約書
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長又は建物所有者が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定により提出された書類を審査した結果、入居資格を有すると認められる者（以下「入居予定者」という。）について、入居の承認をするものとする。

3 入居予定者に対しては、市長が指定する日から20日以内に、借上住宅に入居するよう求めるものとする。ただし、特に市長が必要と認めるときは、入居時期を延期することがある。

4 入居予定者が借上住宅に入居したときは、入居後速やかに、入居届及び入居者名簿に、入居予定者本人及び同居親族全員の住民票の写しを添えて市長に提出するよう求めるものとする。

(公募の特例)

第21条 第16条から前条までの規定にかかわらず、条例第4条第2項各号のいずれかに該当する事由がある者から借上住宅の入居希望を受けたときは、移転承諾書をもって、借上住宅への入居を承認することがある。条例第39条の規定により他の市営住宅として借上住宅を提供するとき（同条に規定する必要があるときとして、地域が主体的に行うまちづくり事業等の推進のために必要と認める場合を含む。）も同様とする。

(入居の期間)

第 22 条 借上住宅の入居者（以下「入居者」という。）が当該借上住宅に入居できる期間は、第 9 条に規定する当該借上住宅の借上期間を限度とする。

2 市長は、入居者に対し、入居の決定時に、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 25 条第 2 項の規定による通知をするとともに、借上住宅の借上期間の満了日の 6 か月前までに、当該借上住宅の明渡しについての通知を行うものとする。

(共用部等における入居者の費用負担)

第 23 条 借上住宅の共用部に係る費用のうち条例第 27 条及び第 28 条に規定する費用は、条例第 27 条ただし書に該当する場合を除き、入居者に負担を求めるものとする。この場合において、条例第 28 条第 2 号から第 4 号までに掲げる費用については、共益費としてその実費を市長に対して支払う方法により、支払うものとする。

(転貸等の禁止)

第 24 条 入居者に対しては、当該借上住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡しないことを遵守させるものとする。

(入居者の保管義務)

第 25 条 入居者に対しては、入居に際し、次の各号に掲げる事項を遵守するよう求めるものとする。

- (1) 借上住宅及び共同施設の使用に当たっては、常に適切かつ正常な状態において維持すること。
- (2) 借上住宅を住宅以外の用途に使用しないこと。
- (3) 建物所有者等が定める住宅使用規則等を遵守し、禁止事項に違反するような行為をしないこと。
- (4) 市長が別に定める寝屋川市借上住宅の入居者の義務を遵守すること。

(損害賠償)

第 26 条 入居者が入居者の責めに帰すべき理由により借上住宅又は共同施設を滅失し、又は毀損したときは、入居者は、速やかに市長及び建物所有者等に連絡し、及びこれを原状に復し、又は原状回復に要した費用を賠償するよう求めるものとする。

(借上住宅の返還)

第 27 条 借上住宅を返還しようとする入居者に対しては、返還しようとする日の 15 日前までに、借上住宅返還届により市長に届け出るよう求めるものとする。

2 前条の届出があった場合は、当該住宅の検査を行うものとする。

3 第 1 項の届出をし、又はする予定である入居者に対しては、借上住宅を返還する予定の日までに、当該住宅を原状に回復するよう求め、又は市長に原状回復の修繕の依頼をするよう求めるものとする。

4 前項の原状回復に要する費用は、入居者の負担とする。

(借上住宅の明渡請求)

第 28 条 市長は、条例第 34 条第 1 項又は第 44 条第 1 項の規定により明渡しの請求をするときは、その期日を指定し、明渡し期日までに入居者の費用負担により住宅を原状回復させ、明渡しを行うよう求めるものとする。

2 入居者が第 25 条各号に規定する事項に違反し、条例第 44 条第 1 項各号に該当する場合は、同項の規定により、明渡しを請求することがある。

(駐車場の使用)

第 29 条 入居者が自ら使用するために借上住宅の敷地内の駐車場を必要とする場合は、入居者と建物所有者等とが建物所有者等が定める住宅使用規則等により駐車場使用契約を締結するものとする。

2 借上住宅の敷地内の駐車場は、寝屋川市が設置し、及び管理するものではないことから、条例第 3 章の 2 の規定は、適用しない。

(その他)

第 30 条 借上住宅に係る家賃、敷金、明渡し等借上住宅の入居に関する事項は、条例に定めるところによる。

(委任等)

第 31 条 この要綱の施行について必要な事項は、この要綱に関する事務を担当する部長が定める。

附 則

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 28 年 11 月 21 日から施行する。