

旭川市借上市営住宅制度について

1 制度の概要等について

(1) 制度の名称

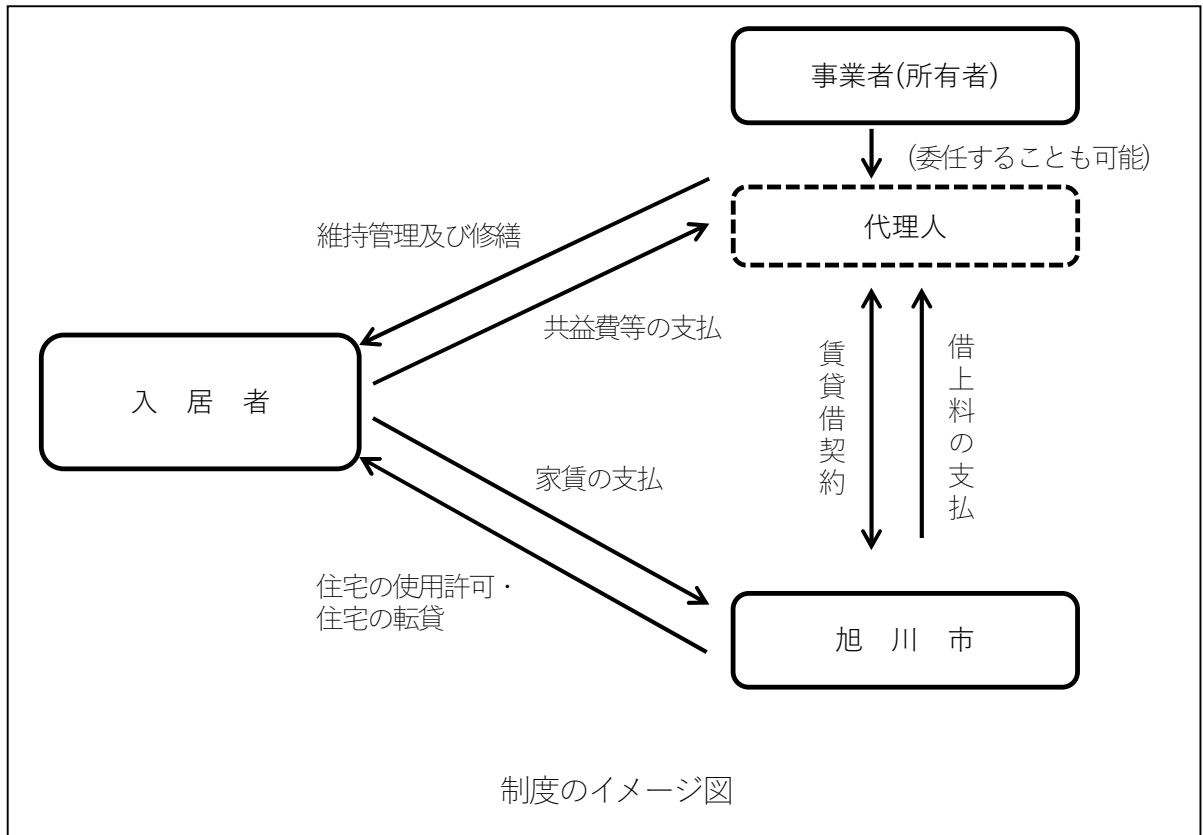
旭川市借上市営住宅制度

(2) 制度の目的

この制度は、旭川市が建設する市営住宅を減らし、今後の人口減少に合わせて、市営住宅の管理戸数を抑制することを目的に、民間が所有する一定の基準に適合する空き住戸を旭川市が借り上げ、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の移転先として転貸するものです。

(3) 制度の流れ

市は、事業者と賃貸借契約を締結し、市営住宅の入居者に転貸します。それに伴い、市は、事業者に借上料を支払い、入居者から家賃を徴収します。事業者は、建物の必要な維持管理及び修繕を行います。共益費や駐車場利用料が発生する場合は、事業者が入居者から直接徴収してください。また、事業者は、不動産賃貸業者などの専門家を代理人として選任し、事業者に代わって申込みや賃貸借契約の締結に係る事務等を行わせることもできます。



2 借り上げる住宅の条件等

借り上げる住宅の主な条件は次のとおりです。

(1) 借上単位

1戸単位で借り上げます。

(2) 住宅の位置

借り上げる住宅の位置は、旭川市の市街化区域内、かつ、土砂災害警戒区域等の区域外である必要があります。

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

土砂災害警戒区域等とは、土砂災害警戒区域と特別警戒区域のどちらかに含まれる区域のことを指す。

○土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域があり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

○土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、「特定の開発行為に対する許可制」、「建築物の構造規制」などが行われる。

(3) 住宅の経過年数

借上げた時点から5年後での築後の経過年数が、法に規定する耐用年限（耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年）以内である住宅を対象とします。

(4) 住宅の要件

建築基準法の確認や検査を受けた新耐震基準の住宅が対象となります。また、住戸の面積や住宅の設備等が、旭川市借上市営住宅採用基準を満たしている必要があります。

旭川市借上市営住宅採用基準（抜粋）

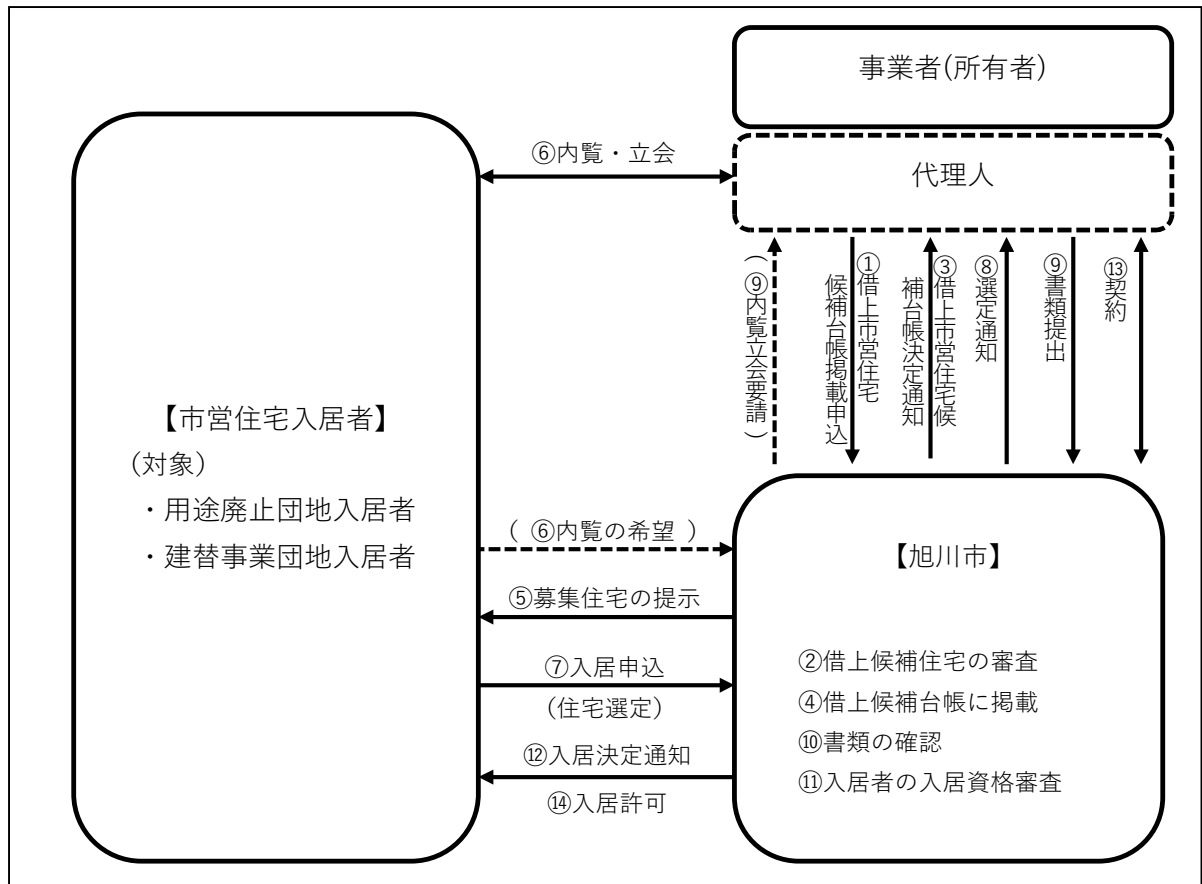
- ・借上市営住宅の1戸の床面積は、25平方メートル以上とする。
- ・借上市営住宅の存する建物は、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられているものとする。
- ・借上市営住宅には、台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビジョン受信及び電話配線の設備が設けてあるものとする。
- ・便器は、腰掛式（洋式かつ蓋付き）とする。

3 事業者（オーナー）の要件

事業者の要件は次のとおりです。

- (1) 所有する住宅を市営住宅として借上げを受けようとする個人又は法人
- (2) 借上市営住宅の所有権を有し、かつ、その住宅が建設されている土地の所有権又は借地権を有している者であること。
- (3) 市税を滞納していない者であること。
- (4) 旭川市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第7条第1項に規定する暴力団関係事業者でないこと。

4 借上市営住宅として借り上げるまでの流れ



①借上市営住宅候補台帳への掲載の申込 (事業者→市)

借上市営住宅候補台帳掲載申込書と別表第1の書類の提出

②借上候補住宅の適否の審査 (市)

③借上市営住宅候補台帳決定通知書の通知 (市→事業者)

④借上候補台帳に掲載 (②で適の場合) (市)

※借上候補台帳に掲載されても、一般の入居者を募集することは可能です。

⑤入居対象者に借上候補台帳に掲載された住宅を提示 (市→入居対象者)

⑥入居対象者が選定した住宅を内覧 (入居対象者→市→事業者)

※事業者に立会を求めることがあります。

⑦入居対象者が入居する住宅を決定・申込 (入居対象者→市)

⑧入居対象者に選定された通知 (市→事業者)

⑨書類提出 (別表第2) (事業者→市)

⑩書類 (別表第2) の確認 (市)

⑪入居対象者の入居資格審査 (市)

⑫入居決定通知 (市→入居対象者)

⑬借上料の協議・決定, 借上市営住宅賃貸借契約の締結 (市↔事業者)

⑭入居許可 (市→入居対象者)

5 制度の運用等

- (1) 入居対象者は、市営住宅団地の用途廃止や建替事業に係る現入居者となります。
- (2) 入居者の募集及び決定、入居中の家賃の賦課及び徴収並びに入居者の異動（入居者の増減や退去等）に伴う諸手続き、入居者との連絡通知、折衝等は、旭川市が行います。
- (3) 旭川市は事業者と賃貸借契約を締結した後、引渡日から契約期間の間、借上料を支払います。したがって、借上候補台帳に掲載されるだけでは、借上料は支払いません。
- (4) 借上候補台帳に掲載されても、一般の他の入居者を募集することは可能です。他の入居者が決定した場合は、すみやかに借上市営住宅候補台帳取消届出書を提出してください。
- (5) 当初の借上期間は5年間とします。

その借上期間が満了した場合は、期間の定めがない契約としますが、更新しない正当事由があり、事業者が市に対し6月前に更新をしないという通知をした場合には、契約は更新されません。

借上期間は、期間の定めがない契約となっても、引渡日から20年又は、耐用年限（耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年）のいずれか短い期間を限度とします。
- (6) 借上料は、借上候補台帳への掲載申請時に提出する借上候補住宅概要書に記載された希望金額及び公営住宅法第16条第2項の規定による近傍同種の家賃の額を基に、市と事業者で協議し、決定します。
- (7) 借上料は、社会情勢や、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ます。
- (8) 旭川市は、借上げに当たり、借上料以外は、共益費、敷金、権利金、保証金、駐車場使用料その他のいかなる名目を問わずお支払いしません。
- (9) 共益費及び駐車場に係る使用料は、事業者がその額を定め、入居者と直接契約の上、請求してください。
- (10) 借上市営住宅が罹災する場合に備え、事業者は火災保険等に参加してください。

入居者に借家人賠償保険特約の付いた火災保険等への加入を義務付ける場合は、借上候補住宅住戸概要書にその旨を記載してください。

6 維持・修繕費用の負担

市と入居者が負担する内容は、旭川市借上市営住宅に係る賃貸借契約書別表「旭川市修繕負担区分表（市又は入居者の負担分）」のとおりです。それ以外は、事業者が負担してください。また、借上市営住宅がある建物は、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられている必要があります。事業者は、借上市営住宅だけでなく建物全体の適正な維持管理を行ってください。

7 申込方法

(1) 申込受付

- 応募期間 : 通年
- 受付時間 : 午前8時45分～午後5時15分（土・日・祝祭日を除く）
- 申込先 : 旭川市建築部市営住宅課
（旭川市6条通10丁目 旭川市第3庁舎3階）
電話 0166-25-5361

(2) 必要書類

事業者の書類作成の手間を軽減するため、申込みするとき、選定を受けたとき、賃貸借契約締結するときに分け、その段階に必要な書類を提出してもらいます。

○申込みするときの必要書類（番号1～2：各1部 番号3～4：各3部）

事業者が所有する住宅を借上候補住宅としするよう申し込むために必要な書類です。

番号	書類	備考
1	借上市営住宅候補台帳掲載申込書 (様式第1号)	
2	借上候補住宅概要書 (様式第2号)	一つの住棟で複数の住戸を申込みしようとする場合は、住棟ごとに作成しても可。
3	借上候補住宅住戸概要書 (様式第3号)	住戸ごとに作成するものとする。 間取りのほか、外観、住戸内（居室、台所、トイレ及び風呂）の写真を貼付すること。
4	位置図	借上候補住宅の位置及び日常生活上必要な施設（駅、バス停、学校、店舗等）の位置等が分かるものであること。

○選定を受けたときの提出書類（番号1～6：各1部）

借上料や家賃の算定、事業者の権利関係を確認するために必要な書類です。

番号	書類	備考
1	平面図・面積表	借上料の算定の基となる近傍同種家賃や入居者の家賃の算定に必要な面積を算出するために使用する。 住戸のほか、共用部、バルコニー及び敷地の面積が分かる図面及び面積表が必要。 確認申請時に添付した図面や完成図など、図面と建物の現状が同一であることが明らかなものであることが望ましい。 図面の情報が不足する場合は、現地で実測する場合がある。

2	建築確認通知書及び検査済証の写し	建築部建築指導課で発行する確認台帳記載証明書も可。
3	工事費の内訳資料	借上料の算定の基となる近傍同種家賃や入居者の家賃を算定するために使用する。 住棟の建設工事のほか、電気設備工事や機械設備工事、建具や畳などの附帯工事など、住棟建設にかかる工事費が分かる資料が必要。 物置、駐輪場等の共用施設及び外構工事の工事費については含まないものとする。
4	固定資産税評価証明書	土地に係るものを提出すること（固定資産税納税通知書の明細書欄の写し等、土地固定資産税評価額が分かるものでも可とする。）。
5	登記事項証明書	事業者が建物又は土地の所有権を有する場合に提出すること。
6	土地の賃貸借契約書の写し	事業者が土地の借地権を有する場合に提出すること。

○賃貸借契約書締結時の提出書類（番号1～4：各1部）

賃貸借契約書の締結前に確認する書類と、賃貸借契約書の締結に必要な書類です。

番号	書類	備考
1	納税証明書	滞納のない証明
2	印鑑登録証明書・印鑑証明書	賃貸借契約で押印する印鑑の証明書。
3	誓約書 (様式第4号)	事業者は事業者用を提出すること。 代理人を選定したときは、代理人用も提出すること。
4	火災保険関係資料	火災保険の契約期間及び内容が確認できる書類の写しを提出すること。