小樽市既存借上住宅制度実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）及び小樽市営住宅条例（平成9年小樽市条例第9号。以下「条例」という。）の規定により、市が個人又は民間事業者が所有する賃貸住宅の全部又は一部を公営住宅として借り上げ、転貸することについて必要な事項を定め、住宅に困窮する低額所得者の生活の安定及び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 この要綱における用語の意義は、法及び条例に定めるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 既存借上住宅（附帯施設を含む。以下同じ。）に転用しようとする賃貸住宅を所有する者（国又は他の地方公共団体を除く。）をいう。
- (2) 転用計画 事業者が所有する賃貸住宅を既存借上住宅に転用するため、住宅の位置、戸数、床面積等の転用に必要な事項について定めた計画をいう。
- (3) 採用事業者 事業者のうち、第5条第2項の規定により転用計画の採用を受けた者をいう。

(事業者の公募)

第3条 市長は、賃貸住宅を借り上げて既存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。

- 2 市長は、前項に規定する公募の実施に当たり、必要があると認めるときは地域を限定して公募するものとする。

(転用計画の申請)

第4条 事業者は、前条の規定による公募に応募しようとするときは、小樽市既存借上住宅転用計画応募申請書（様式第1号）に別表第1に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。ただし、次の事項に該当する事業者は、当該公募に応募することができない。

- (1) 必要な協定を締結する行為能力を有せず、又は破産者で復権を得ないこと。
- (2) 小樽市税又は消費税及び地方消費税に滞納があること。
- (3) 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2号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行っている団体（以下「暴力団等」という。）であること又は法人等の代表者若しくは役員が暴力団等の構成員であること。

(転用計画の採用又は不採用)

第5条 市長は、前条の規定による転用計画の申請があったときは、小樽市既存借上住宅選定委員会（以下「委員会」という。）に当該転用計画の審査をさせるものとする。

2 市長は、前項の規定により委員会が審査した結果を踏まえて、転用計画が適当であると認めるときは、必要な条件等を付して小樽市既存借上住宅転用計画採用通知書（様式第2号）により、不適当と認めるときは小樽市既存借上住宅転用計画不採用通知書（様式第3号）により、申請者に通知するものとする。

(借上料)

第6条 既存借上住宅の賃貸借に係る借上料は、事業者が転用計画において希望する金額及び公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条の規定により算定される近傍同種の住宅の家賃によって算出した額を勘案して、前条第2項の規定による転用計画の採用時に、市長が定めるものとする。

2 前項に規定する借上料は、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あると認められるときは、第9条に規定する賃貸借契約の期間中であっても、市長と採用事業者とが協議して変更することができる。

(転用計画の変更)

第7条 採用事業者は、第5条第2項の規定により採用された転用計画を変更しようとするときは、小樽市既存借上住宅転用計画変更承認申請書（様式第4号）に、別表第2に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による転用計画の変更の申請があったときは、その内容を審査し、当該変更の事由がやむを得ないものであり、かつ、変更後の転用計画が既存借上住宅としての使用に支障がないと認めるときは、必要な条件等を付して当該転用計画の変更を承認することができる。

3 市長は、前項の規定により転用計画の変更を承認したときは、小樽市既存借上住宅転用計画変更承認通知書（様式第5号）により申請者に通知するものとする。

(条件等に対する措置の報告)

第8条 採用事業者は、第5条第2項の規定により採用され、又は前条第2項の規定により承認された転用計画に係る賃貸住宅について、必要な条件等が付されている場合は、当該条件等について措置を行い、次条に規定する賃貸借契約の締結までに、条件等に対する措置の報告書（様式第6号）に必要な書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(既存借上住宅としての賃貸借契約等)

- 第9条** 市長は、第5条第2項の規定により採用し、又は第7条第2項の規定により承認した転用計画に係る賃貸住宅について、前条の規定により報告された条件等について措置が行われたと認める場合に限り、期日を指定し、当該期日から10年を期間として、採用事業者と既存借上住宅としての賃貸借契約を締結するものとする。
- 2 市長は、前項に規定する賃貸借契約の期間が満了するに当たり、採用事業者から当該賃貸借契約の期間の延長の申出があり、入居者の状況や建物の状況等を考慮した上で必要があると認めるときは、原則として10年間（木造住宅の場合は5年間）の賃貸借契約を締結することができる。
- 3 前項の場合における借上料の額は、第1項に規定する賃貸借契約が満了した時点の借上料の額以下とする。
- 4 市長は、賃貸借契約を締結した採用事業者が契約の相手方として不適当と認めるとき又は当該賃貸共同住宅に瑕疵等があると認められるときは、契約期間中であっても、入居者の居住の安定の確保に十分配慮した上で、当該賃貸借契約内容の変更又は契約を解除することができる。
- 5 既存借上住宅としての用途は、賃貸借契約の期間が満了した時点又は賃貸借契約を解除した時点において終了するものとする。

(賃借権設定の登記)

- 第10条** 市長は、第9条第1項又は第2項に規定する賃貸借契約の締結後、速やかに、当該既存借上住宅に対する賃借権の設定登記を最先順位で行うものとする。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。
- 2 採用事業者は、前項の登記について承諾するとともに、その手続に協力しなければならない。
- 3 採用事業者は、既存借上住宅に抵当権その他の権利の登記がある場合は、第1項の賃借権の設定登記を行うまでに当該抵当権その他の権利の登記を抹消しなければならない。ただし、権利の登記が抵当権だけの場合、登記した抵当権を有する全ての者が、市長が登記する賃借権が当該抵当権に優先することに同意し、かつ、その同意の登記手続を行う場合は、この限りでない。
- 4 市長は、既存借上住宅としての用途が終了したときは、速やかに賃借権の登記を抹消するものとする。

(既存借上住宅の維持管理)

- 第11条** 採用事業者は、既存借上住宅の維持管理において、法令等を遵守するとともに、入居者の居住の安定の確保を図るため、既存借上住宅の安全性、居住性及び耐火性に関する性能を適切に維持するよう努めなければならない。

- 2 採用事業者は、入居者が退去した場合は、速やかに必要な修繕を行うとともに、修繕終了予定日を市に連絡しなければならない。

(地位の承継)

- 第 1 2 条** 採用事業者から転用計画に関する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該採用事業者が有していた転用計画の採用に基づく地位を承継することができる。
- 2 前項の規定により転用計画の採用に基づく地位を承継するために市長の承認を受けようとする者は、小樽市既存借上住宅転用計画地位承継承認申請書（様式第 7 号）に、転用計画に関する権原を取得したことを証する書類その他必要な書類を添付して、市長に提出しなければならない。
 - 3 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、当該承継が妥当であると認めるときは、小樽市既存借上住宅転用計画地位承継承認通知書（様式第 8 号）により、申請者に通知するものとする。

(委任)

- 第 1 3 条** この要綱に定めるもののほか必要な事項は、建設部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 2 9 年 4 月 1 7 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 3 0 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 3 1 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。