

芽室町中心市街地住宅借上げ制度要綱

(目的)

第1条 本制度は、芽室町の中心市街地の民間所有の未利用地又は遊休地の利用促進を図るとともに、中心部における居住生活推進施策として、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する公営住宅のうち、民間事業者が建設する住宅を借上げ、公営住宅として転貸し、供給することについて、芽室町公営住宅管理条例（平成10年芽室町条例第23号。以下「条例」という。）及び芽室町公営住宅管理条例施行規則（平成10年芽室町規則第19号）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとともに、中心市街地の活性化の推進を図り、良好な地域社会の形成に資することを目的とする。

(用語の定義)

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) 借上げ住宅

町が公営住宅として、借上げる住宅及びその附帯施設で、第4条の規定により基本計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）が建設し、別に定める芽室町借上げ公営住宅設計整備要領（以下「整備要領」という。）に適合するものをいう。

(2) 借上げ共同施設

町が、公営住宅の入居者のために必要と認め、当該入居者に転貸するために借上げる共同施設で、認定事業者が建設し、整備要領に適合するものをいう。

(3) 借上げ駐車場

前号の内、借上げ住宅と一体的に整備される駐車場

(4) 借上げ住宅等

借上げ住宅及び借上げ共同施設をいう。

(5) 土地所有者等

土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権（以下「所有権等」という。）を有する者をいう。

(基本計画の認定申請)

第3条 借上げ住宅等を建設しようとする土地所有者等で、当該借上げ住宅等の借上げを希望する者は、借上げ住宅等の建設等に関する計画（以下「基本計画」という。）を作成し、町長に認定の申請をしなければならない。

2 基本計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 認定申請者に関する事項
- (2) 認定申請者に関する基本整備事項
- (3) 借上げ住宅等に関する基本的事項
- (4) 借上げ住宅等の基本施設計画図並びに概算費用
- (5) 借上げ住宅等の基本施設計画概要
- (6) 借上げ住宅等の基本計画概要

3 第1項の申請は、町長が指定する期日までに行わなければならない。
(基本計画の認定)

第4条 町長は、前条の申請があった場合は、当該申請に係る基本計画が次に掲げる基準に適合するかどうかを審査し、適合すると認めるときは、計画を認定することができる。

- (1) 芽室町中心市街地住宅借上げ基準（別表第1）に適合すること。
- (2) 借上げ期間は、20年間に設定されているものであること。
- (3) 借上げ住宅等は、新築であること。
- (4) 借上げ住宅等に店舗、事務所等（以下「店舗等」という。）を併設する場合は、住戸部分への専用出入口が設置されているものであること。
- (5) 借上げ住宅等の家賃が、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないものであること。
- (6) 借上げ住宅等の建設のための資金計画は、借上げ住宅等の建設の事業を確実に遂行するため、建設資金の算定が通常建設される借上げ住宅等の建設費と比較して著しく乖離していないこと、及びその所要資金が確実に調達できると見込まれるものであること。
- (7) 借上げ住宅等の修繕について、法令等に基づき適正な修繕計画があり、内容に応じた費用の負担区分等が定められているこ

と。

- (8) 借上げ住宅等の共役費の負担並びに徴収について、内容に応じた適正な費用負担区分等が定められていること。
- (9) 借上げ住宅等の借上げに際し、建物と土地に町が賃借権の登記を行うことを認め、及び借上げ住宅等を公の施設として設置することを認めるものであること。
- (10) 借上げ住宅等の借上げに際し、認定事業者は、借上げ期間内について、火災保険（地震保険含む。）に加入するものであること。
- (11) 計画の認定申請者は、町民税、固定資産税等の滞納及び遅延がないこと。
- (12) 当該敷地に抵当権その他の担保物権等が設定されていないこと。ただし、当該事業の資金借入れに係る抵当権は、この限りでない。
- (13) 計画の認定申請者が、当該土地の所有権を有しない場合は、当該土地について、当該申請者を権利者とする賃借権又は地上権の登記がされていること。
- (14) その他地域の実情等を勘案し、町長が必要と認める事項に適合するものであること。

（計画の認定通知）

第5条 町長は、基本計画を認定したときは、計画の認定申請者に対し、その旨を速やかに通知するものとする。

（基本計画の変更）

第6条 認定事業者は、当該認定を受けた基本計画（以下「認定計画」という。）の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、町長の承認を受けなければならない。

（基本計画の軽微な変更に係る届出）

第7条 認定事業者は、認定計画について軽微な変更をしようとするときは、当該変更に係る内容を町長に届出なければならない。

（協定の締結）

第8条 認定事業者は、町長との間で認定計画の遵守等に関する協定を締結しなければならない。

(地位の継承)

第9条 認定事業者の一般継承人又は認定事業者から当該借上げ住宅の土地の所有権その他当該借上げ住宅等の建設及び管理に必要な権原を取得した者は、町長の承認を受けて、当該認定事業者が有していた認定計画に基づく地位を継承することができる。

(改善の指示)

第10条 町長は、認定事業者が認定計画に従って、当該借上げ住宅等の建設を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(計画の認定の取消し)

第11条 町長は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取消すことができる。

(1) 前条の規定による指示に従わなかったとき。

(2) 天災地変その他事情の変化により事業の全部又は一部を継続することができなくなったとき。

(3) 虚偽の申請その他不正な行為があったとき。

(建設に要する費用の補助対象)

第12条 町長は、認定事業者が認定計画に基づいて借上げ住宅を建設する場合、公営住宅整備事業等補助要領（平成8年8月30日付け建設省住建第83号）第3の第1項第2号に定める費用のうち、次に掲げる費用を対象として補助をすることができる。

(1) 住宅共用部分整備費（管理期間が20年以上の住宅に係るものに限る。）

(2) 共同施設整備費

(3) 高齢者向け及び身体に障害のある方向け設備の整備費（管理期間が20年以上の住宅に係るものに限る。）

2 前項第2号のうち、駐車場の整備については、別に定める。

(建設に要する費用の補助限度)

第13条 前条の規定に基づき補助する額は、前条第1項各号に定める費用の合計額の3分の2以内の額とする。ただし、当該合計額は、借上げ住宅の建設に要する費用に、低層住宅（地上階数2以下のものをい

う。）、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）、高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。

区分	借上げ住宅等の建設に要する費用に乗じる数値
低層住宅	100分の20
中層住宅	100分の30（ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の25）
高層住宅	100分の30

また、前条第1項第1号の額は、借上げ住宅の建設に要する費用に、低層住宅、中層住宅、高層住宅の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額を限度とする。

区分	借上げ住宅等の建設に要する費用に乗じる数値
低層住宅	100分の5
中層住宅	100分の15（ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の10）
高層住宅	100分の15

2 前項の規定にかかわらず、整備に係る費用が、法第9条第6項に規定する標準工事費を超える場合にあつては、当該標準工事費とする。

（補助金の交付申請及び決定）

第14条 建設事業費の補助を受けようとする認定事業者は、別に定める手続に従い、町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請が補助の要件に適合していると認めるときは、国庫補助金に係る国土交通大臣の交付決定を得たうえで補助金の交付を決定するものとする。

（全体設計の承認）

第15条 認定事業者は、借上げ住宅等の建設事業の実施が複数年度にわたる場合にあつては、初年度の補助金交付申請前に、当該事業に係る事業費の総額、事業完了の予定時期等（以下「全体設計」という。）について、町長に申請しなければならない。当該事業に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。

2 町長は、前項の規定による申請を適当と認めた場合は、当該全体設計を承認するものとする。

(補助金の額の確定)

第16条 第14条第2項の規定により補助金の交付決定を受けた認定事業者は、補助事業が完了したときは、遅滞なく町長に報告しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定により報告を受けたときは、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合するか審査し、適合するものと認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、認定事業者に通知するものとする。

(補助金の交付)

第17条 前条第2項の通知を受けた認定事業者は、町長の定める期日までに、町長に確定した補助金の請求を行うものとする。

(補助対象事業の変更)

第18条 認定事業者は、第6条の規定により認定計画を変更しようとする場合において、第14条第1項の規定による申請の内容に変更が生じるときは、速やかに同項の規定による変更の申請をしなければならない。

- 2 第16条第2項の規定は、前項の場合において準用する。
- 3 認定事業者は、認定を受けた借上げ住宅等の建設事業が交付決定に付された期日までに完了しない場合は、速やかに町長に報告し、指示を受けなければならない。

(補助金の返還)

第19条 町長は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、建設事業費補助金の交付決定の全部若しくは一部を取消し、又は既に交付されている補助金がある場合は、その全部若しくは一部の返還を求めるものとする。

- (1) この補助金の交付の決定後、天災地変その他事情の変化により、事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。
- (2) 虚偽の申請その他不正な行為があったとき。
- (3) 工事を中止し、又は廃止したとき。
- (4) この補助金を他の用途に使用したとき。
- (5) この補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件その他法令若しくはこれに基づく町長の処分に違反したとき。

(6) 第11条の基本計画の認定を取消されたとき。

(建設工事に係る報告)

第20条 認定事業者は、認定計画に基づく借上げ住宅等の工事を着工し、又は完了したときは、速やかに町長に報告しなければならない。

(賃貸借契約)

第21条 町長と認定事業者は、認定計画に基づき建設した借上げ住宅等を公営住宅として20年間借上げすることを内容とする賃貸借契約を締結するものとする。

(借上げ料の決定及び変更)

第22条 前条の賃貸借契約に係る借上げ住宅の借上げ料（以下「住宅借上げ料」という。）は、法第16条第2項に定める近傍同種の住宅の家賃に、借上げに係る住宅の戸数を乗じて算出した額以下で、当該借上げ住宅の周辺における同種の住宅の賃料の月額と均衡を失しないよう町長と認定事業者が協議し、定めるものとする。

2 前条の賃貸借契約において、町長が定める共同施設を借上げる内容の契約を締結する場合における当該借上げ共同施設の借上げ料は、町長と認定事業者が協議し定めるものとする。

3 前項のうち、借上げ駐車場の借上げ料は、条例第59条第1項に定める使用料の額以下で、町長と認定事業者が協議し定めるものとする。

4 第1項及び第2項の規定は、住宅借上げ料及び第2項に規定する借上げ料を変更する場合に準用する。

(共役費等の負担並びに徴収)

第23条 借上げ住宅に係る共役費の徴収は、認定事業者において内容に応じた費用の負担区分等定め、施設を利用する入居者に対し、認定事業者又は入居者で組織する自治会等が適正に行わなければならない。

(認定事業者の報告並びに維持義務等)

第24条 認定事業者は、町長の求めに応じて、かつ毎年度当初に借上げ住宅等の建設状況及び火災保険（地震保険含む。）の加入状況、固定資産税の納入状況並びに抵当権その他の担保物権等の変更状況について、報告しなければならない。

2 認定事業者は、賃貸借契約した借上げ住宅等の管理について、法令等を遵守のうえ、住宅の安全性居住性及び耐久性に関する適切な性能

を維持するため、長期的な修繕計画に基づき、自らの負担により計画的に修繕を行い、入居者が安全に居住することができるよう適正な維持管理に努めなければならない。

(借上げ住宅の廃止等)

第25条 認定事業者は、認定計画に基づく借上げ住宅等が次の各号のいずれかに該当するときは、その借上げ住宅を廃止することができる。

(1) 賃貸借契約に定められた契約期間が経過したとき。

(2) 災害により滅失等の損害を受け、引き続き借上げ住宅等として維持管理することが不適當となったとき。

(3) 都市計画事業等の実施により、借上げ住宅等を撤去する必要があるとき。

(4) その他特別の理由により町長が認めるとき。

2 前項の規定により、借上げ住宅の廃止をしようとする認定事業者は、町長に借上げ住宅の廃止の承認（前項第4号に規定する場合を除く。）を申請しなければならない。

3 認定事業者は災害等により、借上げ住宅等の滅失等の損害を受けたときは、速やかに町長に報告しなければならない。

(個人情報保護)

第26条 認定事業者は、借上げ住宅等の建設、共役費の徴収等により知り得た個人情報について、その漏洩、滅失及びき損の防止に努めるとともに、個人情報の適切な管理のため必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 認定事業者は、保有する必要のなくなった個人情報は、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

(実施の細目)

第27条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成12年12月18日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年1月6日から適用する。

附 則

この要綱は、平成18年2月15日から適用する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年7月19日から施行する。

別表第1（第4条関係）

芽室町中心市街地住宅借上げ基準

項目	内容
立地	芽室町の中心市街地区内で、別図第1（※）に定める地域内であること。
対象敷地面積	特に定めない。
容積率の満足度	建築基準法の規定による。
構造	耐火性能を有する構造とすること。
規模 （住戸専用面積）	1戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）は、37平方メートル以上80平方メートル以下のものとする。
住戸数	最低戸数4戸以上とし、最高戸数20戸を限度とする。ただし、20戸を超える申請がある場合は、芽室町と協議すること。
住戸型式の配分	芽室町と協議すること。
緊急通報システムの設置	1階住戸及び昇降機付住宅全戸に住戸外への緊急通報設備を設置すること。
寒冷地対応	次世代省エネルギー基準の遵守、暖房設備等の設置をすること。
整備基準並びに法令規定の遵守	芽室町公営住宅整備基準並びに関係法令を遵守すること。
より安全性への取組	免震構造等の積極的採用を検討すること。
他の用途等との併存	店舗その他の用途との合築・併設も可能である。
駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場確保台数は住戸数の120%以上を整備すること。 ・駐車形式は平面・立体駐車については問わない。 ・借上げ住宅と一体的に整備された駐車場は、原則として、120%分まで、町で借上げることとする。ただし、整備費補助対象については、100%分までとする。
駐輪施設	1住戸当たり1台分以上の駐輪施設を設置すること。

※別図第1に定める地域

- ①商業地域
- ②商業地域から100m及び近隣商業地域