# 川崎市借上市営住宅等整備事業実施要綱　平成９年３月２１日制定

（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。）の規定に基づき，土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅及びその附帯施設並びに共同施設を，川崎市が低額所得者に転貸する市営住宅として借り上げる事業を実施するために必要な事項を定めることにより，市営住宅の供給を図り，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。

（用語の定義）

第２条　この要綱で使用する用語の意義は，法及び公営住宅法施行令（昭和２６年政令第２４０号。以下「令」という。）で使用する用語の例によるほか，次の各号に掲げるものは，それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　借上市営住宅　川崎市が低額所得者に転貸するために市営住宅として借り上げる住宅及びその附帯施設で，認定事業者が建設し，別に定める整備基準（以下「整備基準」という。）に適合するものをいう。

⑵　借上共同施設　借上市営住宅の入居者のために必要と認め，川崎市が当該入居者に使用させ，又は転貸するために借り上げる共同施設で，認定事業者が建設し，整備基準に適合するものをいう。

⑶　借上市営住宅等　借上市営住宅及び借上共同施設をいう。

⑷　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，賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。

⑸　認定事業者　第４条第３項の規定に基づき，借上市営住宅等の建設に関する計画の認定を受けた土地所有者等をいう。

⑹　借上料　認定事業者が建設した借上市営住宅等を川崎市が借り上げる月額をいう。

（借上市営住宅等の募集）

第３条　借上市営住宅等の募集は，公営住宅不足の緩和その他特に必要と認められる場合を除き，公募するものとする。

（借上市営住宅等の計画の申請及び認定）

第４条　前条の規定に基づく借上市営住宅等の認定に係る募集に応募しようとする

土地所有者等又は市長が認める土地所有者等は，借上市営住宅等の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）を作成し，市長に申請しなければならない。

２　建設計画には，次に掲げる事項を記載しなければならない。

⑴　借上市営住宅等の位置

⑵　借上市営住宅の戸数

⑶　借上市営住宅等の規模，構造及び設備

⑷　借上市営住宅等の建設の事業に関する資金計画

⑸　その他市長が必要と認める事項

３　市長は，第１項の申請があった場合において，当該申請に係る建設計画が次条に定める認定の基準に適合し，かつ，川崎市が市営住宅として借上げ，転貸するために適当な賃貸住宅であると認めるときは，建設計画の認定をすることができる。

４　市長は，前項の規定により認定をする場合においては，川崎市借上市営住宅等選定委員会の審議を経て決定するものとする。

（認定の基準）

第５条　借上市営住宅等は，次に定める基準に適合するものでなければならない。

⑴　借上市営住宅の戸数が，別に定める戸数以上であること。

⑵　借上市営住宅等の規模，構造及び設備が当該借上市営住宅の入居者の世帯構成等を勘案して別に定める基準に適合するものであること。

⑶　借上市営住宅等の建設の事業に関する資金計画が当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。

⑷　借上市営住宅等の借上期間が２０年間であること。

（建設計画の認定の通知）

第６条　市長は，建設計画の認定をしたときは，その旨を申請者に通知しなければならない。

（建設計画の変更）

第７条　認定事業者は，第４条第３項の規定により認定を受けた建設計画（以下「認定計画」という。）の変更（市長が別に定める軽微な変更を除く。）を行おうとするときは，あらかじめ市長の認定を受けなければならない。

２　認定事業者は，市長が別に定める軽微な変更を行おうとするときは，あらかじ

め市長に届け出なければならない。

３　第４条第２項及び第３項並びに前２条の規定は，第１項の場合について準用する。

（建設及び管理に関する協定）

第８条　借上市営住宅を供給しようとする場合にあっては，市長及び認定事業者は，認定計画に係る住宅及びその附帯施設並びに共同施設を借上市営住宅等とすることの約定，第１３条に規定する借上賃貸借契約に関する事項その他必要な事項を内容とする協定を締結するものとする。

（地位の承継）

第９条　認定事業者の一般承継人又は認定事業者から借上市営住宅等の敷地の所有権その他当該借上市営住宅等の建設に必要な権原を取得した者は，市長の承認を受けて，当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

２　市長は，前項の承認の申請があった場合において，当該申請者が，当該申請に係る認定計画を確実に遂行できると認めるときは，その旨を申請者に通知しなければならない。

（報告の徴収）

第１０条　市長は，認定事業者に対し，借上市営住宅等の建設及び工事監理の状況について，報告を求めることができる。

（指導監督等）

第１１条　市長は，認定事業者に対し，この要綱の施行のために必要な限度において，川崎市借上市営住宅等整備事業の適正な実施のため必要な措置を命じ，又は必要な勧告，助言若しくは援助を行うことができる。

（建築計画の認定の取消し）

第１２条　市長は，認定事業者が前条の規定による処分に従わないときは，建設計画の認定を取り消すことができる。

２　第６条の規定は，市長が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

（借上賃貸借契約）

第１３条　市長と認定事業者は，認定計画（第７条の規定により建設計画の変更の認定を受けた計画については，当該変更後の建設計画）に従って建設した借上市営住宅について，２０年を期限とする賃貸借契約を締結するものとする。

（借上料の決定及び変更）

第１４条　前条に規定する賃貸借契約に係る借上市営住宅の借上料は，法第１６条第２項に定める近傍同種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，当該借上市営住宅の周辺における同種の住宅の借上料の月額と均衡を失しないよう市長と認定事業者が協議し，定めるものとする。

２　前条に規定する賃貸借契約において，共同施設を借り上げる内容の契約を締結する場合における借上共同施設の借上料は，当該借上市営住宅の周辺における同種の共同施設の借上料の月額と均衡を失しないよう市長と認定事業者が協議し，定めるものとする。

３　第１項又は前２項の規定は，住宅の借上料又は共同施設の借上料を変更する場合に準用する。

（建設に要する費用の補助）

第１５条　市長は，認定事業者に対して，予算の範囲内において，借上市営住宅等の建設に要する費用の一部を補助することができる。

（事業の中止又は廃止）

第１６条　認定事業者は，補助金の交付決定後において，事業を中止し，又は廃止しようとするときは，市長の承認を受けなければならない。

（補助金の返還等）

第１７条　市長は，認定事業者が借上市営住宅等の建設又はこれらの管理若しくは災害に基づく補修について，この要綱の規定に違反する事実があったときは，当該認定事業者に対して，補助金の全部又は一部を交付せず，その交付を停止し，又は交付した補助金の全部若しくは一部の返還を求めることができる。

（借上市営住宅等の用途の終了等）

第１８条　第１５条に基づく補助を受けた借上市営住宅等は，借上開始後２０年間

を経過した時点においてその用途が終了するものとする。

（委任）

第１９条　この要綱の施行に関し必要な事項は，別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は平成９年３月２１日から施行する。

（川崎市特定借上・買取賃貸住宅制度要綱の廃止）

２　川崎市特定借上・買取賃貸住宅制度要綱（以下「旧制度要綱」という。）は廃止する。

（経過措置）

３　特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱（平成６年６月２３日建設省住建発第５０号）第３の規定又は平成８年８月３０日付けで廃止された特定借上・買取賃貸住宅制度要綱（平成７年４月１日建設省住備発第１０号）第３の規定により建設大臣の供給計画の承認を受けた川崎市特定目的借上公共賃貸住宅又は川崎市特定借上・買取賃貸住宅のうち，借上市営住宅等として整備するものにあっては，建設大臣の承認をもって，建設計画の認定とみなす。

４　旧制度要綱に基づいて現に建設され，又は管理されている川崎市特定借上・買取賃貸住宅については，旧制度要綱の規定は，なおその効力を有する。