

令和6年度

亀山市民間活用市営住宅事業

(亀山市借上型市営住宅)

事業者募集要項

亀山市 建設部 建築住宅課 住まい推進G
電 話 0595-84-5038
FAX 0595-82-9669
E-mail : sumai@city.kameyama.mie.jp

亀山市民間活用市営住宅事業 事業者募集要項

目次

1. 事業概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 事業概要	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業の流れ（イメージ図）	1
2. 借り上げる住宅の基準（概要）	2
(1) 住宅の位置	2
(2) 住宅の形式、構造及び耐用年限等	2
(3) 借り上げる物件及び住戸の単位	2
(4) 住戸のタイプ、床面積及び借上戸数	3
3. 事業者の要件	3
4. 借上げに関する内容・要件（概要）	4
5. 借り上げた住宅の維持管理区分	4
(1) 事業者が行う維持管理、修繕等	4
(2) 入居者が行う維持管理、修繕等	4
6. 借り上げる住宅の選定と採用	5
(1) 選定方法と採用決定	5
(2) 採用の意思決定の時期	5
7. 事業スケジュール	5
8. 応募申請に係る留意事項	5
(1) 申請書、添付書類の提出方法について	5
(2) 土地（敷地）の権利関係について	5
(3) 建物（借り上げる住宅）の権利関係について	5
9. 応募申請手続	6
(1) 応募申請受付	6
(2) 質疑・回答	6
(3) 応募申請書の提出部数	6
(4) 応募方法	6

別添資料

- 別紙1 事業者が行う維持管理、修繕等
- 別紙2 入居者が行う維持管理、修繕等
- 別紙3 事業スケジュール

1. 事業概要

(1) 事業の名称

亀山市民間活用市営住宅事業

(2) 事業概要

この事業は、事業者（共同住宅等の所有者）が所有又は建築する一定の基準に適合した民間共同住宅を、亀山市が10年間から30年間（延長期間を含む）借り上げ、住宅確保要配慮者に対し、低廉な家賃で市営住宅として転貸するものです。

亀山市は、賃貸期間中の賃料（借上料）を事業者に支払います。

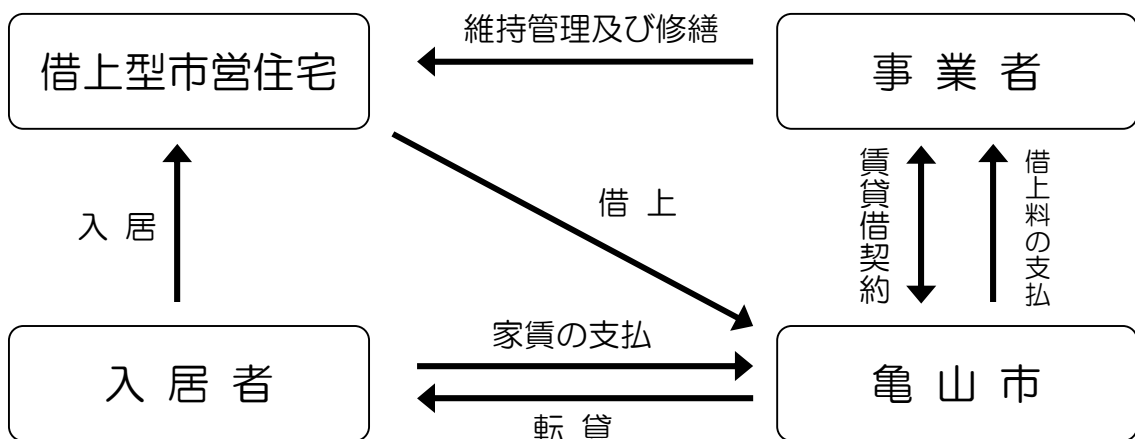
借上期間満了時には、亀山市が入居者を退去させ、現状有姿により事業者に借り上げた住宅を返却します。

(3) 事業の目的

平成31年度に改めて策定いたしました亀山市住生活基本計画において、令和10年度までに、民間賃貸住宅を借り上げて公営住宅として活用する目標戸数を80戸と決めました。

この供給目標戸数を達成するため、既存の市営住宅の入居者募集に加え、亀山市民間活用市営住宅事業を施行することにより、必要な戸数の市営住宅を供給し、もって住宅に困窮する低額所得者の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ものです。

(4) 事業の流れ（イメージ図）



2. 借り上げる住宅の基準（概要）

借り上げる住宅の主な基準は次のとおりですが、詳細な基準については、「亀山市借上型市営住宅の採用基準」をご確認ください。

（１）住宅の位置

- ・市内に位置すること。

※JRの駅に近いなど、利便性の高い位置に存する住宅を優先します。

（２）住宅の形式、構造及び耐用年限等

- ・建設又は既存の住宅で、共同建て又は長屋建てであること。

※特にバリアフリーに配慮した住宅を優先します。

- ・昭和56年6月1日以降に建築基準法第6条1項に定める建築確認がなされ、建築基準法第7条第5項に定める検査済証を取得した住宅であること。

ただし、昭和56年5月31日以前に建築確認がなされていても、耐震補強工事を行った場合はこの限りではありません。

- ・借上げ開始から20年経過後も当該住宅が公営住宅法に規定する耐用年限を超過しないこと。

※公営住宅法に規定する住宅の耐用年限

構 造	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

※耐火構造の住宅と準耐火構造の住宅の区別については、建築士の証明を添付すること。

※準耐火構造には、平成4年建築基準法改正以前の簡易耐火構造を含むものとします。

（３）借り上げる物件及び住戸の単位

- ・1戸につき1台以上の駐車場を有する物件であること。
- ・同一敷地内の共同住宅の内、原則5戸以上をまとめて借り上げることが可能であること。そのような物件を数件借り上げる予定です。ただし、1棟全戸借り（4戸以上）が可能な住宅を優先します。建設の場合は全戸借り（4戸以上）になります。

※ごみ置場、駐輪場等の付帯施設は借上げの対象ではありませんが、当事業による入居者は、通常の使用権を有することとします。

※駐車場についても借上げの対象ではありませんが、入居者がその使用を希望する場合にあっては、入居者と事業者間で別途賃貸借契約を締結するものとします。

なお、駐車場の賃料は、事業計画書に記載された金額以下とします。また、その金額は、借り上げる住宅の選定に反映されますのでご留意ください。

(4) 住戸のタイプ、床面積及び借上戸数

- ・タイプ 1K ～ 2LDK・3DK
- ・床面積 25㎡ ～ 65㎡
- ・借上戸数 15戸程度（予定）

タイプ別 床面積・借上戸数の目安

タイプ	床面積	借上戸数
単身者用	25㎡～40㎡	10戸程度
世帯用	25㎡～65㎡	5戸程度

※応募状況等により、タイプ別の借上戸数は変更する場合があります。

3. 事業者の要件

- (1) 借上対象住宅を建設又は所有し、敷地についても所有権、借地権など正当な権利を有すること。
- (2) 借上対象住宅が共有物件の場合は、共有者のすべてが合意し、連名で申請すること。
- (3) 借上期間（最長30年間）において、安定して事業を運営できる経営能力を有すること。
- (4) 市税等の滞納がないこと。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員でないこと。

4. 借上げに関する内容・要件（概要）

- （１）借上期間は１０年間（借上型市営住宅の用に供することを目的として建設した場合は２０年間）を基本としますが、社会情勢や入居者の状況等により、市と事業者の合意のもとで、更に１０年間延長して借り上げることができるものとします（最長で２０年間（建設の場合は３０年間）の借上げ）。
- （２）入居者の有無にかかわらず、市は事業者に対し１０年間（建設は２０年間）は借上料を支払います。１１年目（建設は２１年目）以降については、入居者の退去等の事由により、各住戸単位で市と事業者間の賃貸借契約を解除することができるものとします。
- （３）借り上げる住宅の選定審査の際、応募住宅の室内を含めた現地調査を行います。
- （４）借上料は、事業計画書に記載された希望金額及び公営住宅法に定めのある近傍同種の住宅の家賃又は不動産鑑定金額を勘案して、市長が定めます。なお、事業計画書に記載された希望金額は、借り上げる住宅の選定に反映しますのでご注意ください（借上料は、事業者が負担する維持管理費用、修繕費用等を含めた額になります。）。
- （５）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、改める必要が生じた場合は、賃貸借契約の期間中であっても、協議のうえ変更することができるものとします。
- （６）借上料以外は、敷金、権利金等名目のいかなを問わずお支払いしません。
- （７）借り上げた住宅が罹災する場合に備え、事業者は火災保険に加入してください。
- （８）亀山市又は入居者が行う、手すりや空調設備の設置、ケーブルテレビの引込みなど、軽微な改造や修繕は事業者に許可なく行うことがあります。

※詳細な要件については、亀山市借上型市営住宅制度要綱、同実施要領等をご確認ください。

5. 借り上げた住宅の維持管理区分

- （１）事業者が行う維持管理、修繕等・・・・・・・・・・別紙１
- （２）入居者が行う維持管理、修繕等・・・・・・・・・・別紙２

※原則、亀山市は、維持管理・修繕等については関与いたしません。

6. 借り上げる住宅の選定と採用

(1) 選定方法と採用決定

応募のあった事業計画の中から「亀山市借上型市営住宅の採用基準」に基づき、亀山市借上型市営住宅選定委員会が選定を行い、市長が採用を決定します。

(2) 採用の意思決定の時期

採用又は不採用の意思決定の時期については、原則として応募申請のあったときから2ヶ月以内とし、事業者に文書で通知します。ただし、上記の採用の意思決定の日から可能な限り早い日の亀山市議会の議決をもって正式な決定となりますのでご了承ください。

7. 事業スケジュール 別紙3のとおり

8. 応募申請に係る留意事項

(1) 申請書、添付書類の提出方法について

- ・申請書、添付書類はA4版のファイルに綴じてください。
- ・正本1部、副本（コピー）7部を提出してください。
- ・申請に対し必要な費用は、すべて申請者で負担してください。
- ・申請書の印鑑は実印を使用し、印鑑登録証明書を添付してください。

(2) 土地（敷地）の権利関係について

- ・申請者と土地所有者が異なる場合で、借地権等に基づく土地使用の場合は、当事業の借上期間以上（20年以上）の期間の土地賃貸借契約書等の写しを添付してください。
- ・土地所有者の承諾に基づく土地使用の場合は、前記の土地賃貸借契約書に加え、当該住宅を借上型市営住宅に転用することについての土地所有者の承諾書（実印で押印、印鑑登録証明書添付）を添付してください。

(3) 建物（借り上げる住宅）の権利関係について

- ・亀山市と事業者間の賃貸借契約締結後、亀山市は当該住宅に対して亀山市の賃借権の設定登記を最先順位で行います。したがって、当該住宅に抵当権等の権利登記がなされているときは、権利者の当該権利登記を一旦抹消する同意書を添付してください。

ただし、借り上げる住宅に登録された権利が抵当権だけのときは、すべての抵当権者が、亀山市の登記する賃借権が当該抵当権に優先する同意をし、かつその登記を行うことの同意書を添付していただければ結構です。

9. 応募申請手続

(1) 応募申請受付

受付期間 借上予定戸数におおむね達するまでの間（随時受付）
（土日祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで）

(2) 質疑・回答

質疑は随時受け付けます。

（土日祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで）

受付場所 亀山市役所 2階 建設部建築住宅課住まい推進G

※質疑は文書で提出してください（様式は任意）

回 答 原則として、質疑のあった日から7日以内に亀山市ホームページ
上で回答します。

(3) 応募申請書の提出部数

正本1部 副本（コピー）7部

(4) 応募方法

亀山市借上型市営住宅事業計画応募申請書及び事業計画の申請に必要な図書
等を添付し、亀山市建設部建築住宅課住まい推進Gに提出してください。

※応募申請関係書式及び亀山市民間活用市営住宅事業に関する要綱等の資料は、亀山市のホームページに
掲載していますので、そちらからダウンロードしてください。

<https://www.city.kameyama.mie.jp/>

○閲覧・ダウンロードできる応募申請関係書式及び要綱等

- ・ 亀山市借上型市営住宅制度要綱
- ・ 亀山市借上型市営住宅制度実施要領
- ・ 応募申請関係書式
- ・ 亀山市借上型市営住宅の採用基準

事業者が行う維持管理、修繕等

区 分	内 容
建 物 本 体	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	(1) 仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 (2) 外壁等の清掃（ただし、入居者が行う部分は除く。） (3) 雨漏り修繕
屋 根	防水、ルーフトレンの修繕
住 戸 専 用 部 分	(1) 内壁等のクロスの張り替え、塗り替え及び穴あき等の修理 (2) 畳の修理及び取替え（入居中の表替えを除く） (3) 附属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 (4) 網戸の張り替え（入居中の張り替えを除く） (5) 木製、鋼及びアルミ製の建具（ガラス戸、ふすま、障子、サッシ、ドア、網戸等をいう。）、枠その他附属金物（ちょうつがい、引き手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え (6) ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び主要部、附属部）、流し台、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータンク及び洗面器の修理及び取替え (7) 給水栓及び混合栓の修理及び取替え (8) 台所流し、洗面器、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 (9) 衛生設備の附属部品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管等をいう。）の修理及び取替え (10) 流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 (11) ガスカランの修理及び取替え (12) 照明器具（ただし、入居者が設置したものを除く。電球の交換は含まない。）、点滅器（軽微なものを除く）、コンセント、TV接続端子等の修理及び取替え (13) 換気ガラリの修理及び取替え (14) 緊急通報システム、火災報知機、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（ただし、入居者が設置したものを除く。）
給 排 水 管 等	給排水管及びガス配管の破損修繕
外 部 設 備	給水施設、消防設備（消火器を含む。）、昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器の修繕
法 定 点 検	昇降機、浄化槽、給水施設及び消防設備等の法定点検類（受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検、昇降機の月例点検等を含む。）及び維持管理

共 用 部 分	(1) 階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁（クロスを含む。）・天井・共用灯等の修繕 (2) 避難設備の修繕 (3) 自転車置場の修繕 (4) 敷地内通路及び階段等の修繕 (5) 門扉及びフェンス等の塗装及び破損修繕 (6) 石垣及び土留め等の破損修繕 (7) 敷地内の雨水管、污水管等の配管類及び柵等の修繕 (8) 玄関ホールのドアの修繕 (9) 高木の剪定、害虫駆除等 (10) 共用部分の電球の取替え、清掃 (11) 共用排水管の定期清掃 (12) 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃 (13) 植栽、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ
天 変 地 異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
そ の 他	(1) 入退居に伴う修繕 (2) 上記のほか、経年劣化に起因する修繕と住宅の良好な維持管理に必要な施設整備

別紙2

入居者が行う維持管理、修繕等

区 分	内 容
住戸専用部分	(1) 畳の表替え、ふすま・網戸の張り替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の軽微な修繕に要する費用（原則、入居中の修繕に限る。） (2) 別紙2の住戸専用部分に該当しない消耗部品、附属物等の修理及び取替え（原則、入居中の修繕に限る。） (3) その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕
共 用 部 分 等	(1) 入居者が共同で使用する部分の光熱水費の支払（共益費） (2) その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕

事業スケジュール

（申請からの
期間（目安））

申請受付

原則として申請
から2ヶ月以内

可能な限り早い
日の議会の議決
（申請からおおむ
ね4ヶ月～6ヶ月
後）

