

富山市借上市営住宅等に関する協定書

(協定の締結)

第1条 認定事業者 (以下「甲」という。)及び富山市(以下「乙」という。)は富山市借上市営住宅等の供給に関し、次のとおり協定を締結する。

(借上市営住宅等)

第2条 この協定における借上市営住宅等とは、公営住宅法(昭和26年法律第193号。以下「法」という。)の規定により、乙が市営住宅として借り上げ、住宅に困窮する低額所得者に転貸するための住宅、その附帯施設及び共同施設であり、乙が承認した事業計画に従い、甲が建設するものをいう。

(賃貸住宅の借上げ)

第3条 乙は、富山市借上市営住宅等事業計画承認通知書(年 月 日住第 号)に基づいて甲が建設した物件(以下「本物件」という。)を、借上市営住宅等として借り上げるものとする。

(本物件の建設)

第4条 甲は、乙が承認した事業計画に基づき、本物件を建設しなければならない。
2 乙は、甲に対し、本物件の建設の状況等について報告を求めることができるものとする。

(建設に要する費用の補助)

第5条 乙は、甲に対し、本物件の建設に要する費用の一部について、富山市借上市営住宅建設費補助金交付要綱に基づき、補助を行うものとする。

(借上賃貸借契約の締結)

第6条 甲と乙は、本物件の完成後、乙が使用を開始する日から20年を期間とする借上賃貸借契約(以下「賃貸借契約」という。)を締結する。ただし、契約更新条項がない契約とし、本物件に設置する駐車施設(駐車場及びそれに通ずる通路をいう。)は、当該契約の目的物から除外するものとする。
2 賃貸借契約の契約書は、乙が別に定める様式によるものとする。
3 甲は、賃貸借契約の期間中、乙がやむを得ないと認めた場合を除き、当事者たる地位を第三者に譲渡し、又は承継してはならない。

(本物件の転貸)

第7条 甲は、賃貸借契約の期間中、乙が本物件を転貸することを異議なく承諾するものとする。なお、本物件の転借人(以下「入居者」という。)の募集に関する業務については、賃貸借契約の締結前においても行うことができる。

(借上市営住宅等の借上料)

第8条 借上料は、予算の範囲内において、法第16条第2項に定める近傍同種の住宅の家賃から修繕費の一部、管理事務費及び空家引当金等を控除した額に借り上げ

に係る住宅の戸数を乗じて算出した額を基準とし、当該借上市営住宅等の周辺における同種の民間賃貸住宅の賃料と均衡を失しないよう甲と乙が協議して定めるものとする。

2 借上市営住宅等の借上料の算定は、乙が本物件の使用を開始する時点を基準とし、賃貸借契約を締結する前に、甲と乙が協議の上、決定する。

3 借上市営住宅等の借上料は、次の各号の一に該当する場合は額を変更して決定することができる。

(1) 物価の変動

(2) 本物件の設計又は仕様の変更

(3) その他借上市営住宅等の借上料を決定する上で考慮すべき要因の変動

4 乙は、甲に対し、前3項に規定する借上市営住宅等の借上料以外は、敷金、権利金、保証金その他名目の如何を問わず、支払わないものとする。

5 賃貸借契約期間中の借上料は、著しい経済情勢の変動その他合理的かつ正当な理由がある場合は、5年毎に協議のうえ、改定することができるものとする。

(甲の維持及び修繕義務等)

第9条 甲は、甲の負担により、本物件に関して別表第1に掲げる維持及び修繕（入居者の責めに帰すべき事由による場合を除く。）を行わなければならない。

2 乙は、前項に規定する維持及び修繕を行う必要が生じた場合は、その旨を甲に報告しなければならない。

3 甲は、乙が第1項に規定する維持及び修繕を甲に代わり行う場合には、当該業務に要した費用を負担するものとする。

(本物件の管理)

第10条 乙は、賃貸借契約の期間中、法及び富山市営住宅条例（平成17年条例第244号。以下「条例」という。）の規定に基づき、本物件を市営住宅として管理（入居者及び退去者の負担により行う別表第2に掲げる本物件の維持及び修繕に関することを含む。）するものとする。

(火災保険の加入)

第11条 甲は、賃貸借契約の期間中は、り災の場合の修繕費に充当する目的をもって、損害保険会社との間で、本物件について火災保険契約を締結しなければならない。

(本物件の名称等)

第12条 甲は、本物件の住宅名称について希望する名称があるときは、本物件の建設工事の着手前に、乙に届出するものとする。

2 乙は、前項の届出があったときは、甲と協議のうえ、本物件の住宅名称を決定するものとする。

(事業計画の変更)

第13条 甲は、承認を受けた事業計画を変更しようとするときは、建設工事の完成予定日の3月前までに乙の承認を受けなければならない。ただし、乙が軽微な変更と認めるときは、この限りでない。

(乙の権利設定)

第14条 乙は、賃貸借契約の締結後速やかに、本物件に対する賃借権設定登記を行うものとし、甲は、これを承諾するとともに、登記手続に協力するものとする。

(権利設定の制限等)

第15条 甲は、乙の承諾なく、本物件及び本物件の土地に関する所有権、借地権その他の権利を第三者に譲渡し、又は原状を変更し、若しくはこれらに抵当権その他の権利を設定してはならない。

(駐車場の賃貸)

第16条 甲は、本物件に設置する駐車場を本物件の入居者に優先して賃貸させるものとする。

(協定の有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、協定締結の日から本物件の賃貸借契約の締結の前日までとする。

(協定の解除等)

第18条 甲又は乙が、相手方が本協定に違背し、催告の後もなお、改善されないときは、本協定を解除することができる。

(協議等)

第19条 法等関係法令、条例等の改正に伴い、本協定を変更する必要があるときは、甲及び乙はこれを変更するものとする。

2 甲と乙は、本協定に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、誠意をもって協議し解決するものとする。

(管轄裁判所)

第20条 本協定から生ずる一切の法律上の訴訟については、乙の所在地を管轄する裁判所で行う。

本協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所 富山市新桜町7番38号

氏 名

富山市長

印

別表第1(第9条関係)

区 分	内 容 「瑕疵責任・経年劣化・通常損耗・法定点検等」
建物本体	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、壁、床及び階段等の建物の構造上主要な部分の修繕 ・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、外壁の清掃等(ただし、入居者が行う部分は除く。) ・雨漏りの修繕
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室、配電盤等の電気設備等の設備機器の修繕 ・テレビ共聴設備及び電波障害対策設備の修繕 ・照明器具、インターホン等の修繕 ・温水器等の修繕 ・防犯警報設備の修繕
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管等漏水修繕 ・給水管の修繕 ・排水管、污水管、雨樋の修繕(共用部分の詰まり除去を含む) ・汚水ます、排水ます、排水側溝の修繕 ・受水槽、揚水ポンプ、高架水槽の修繕 ・警報装置の修繕
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の修繕 ・給湯器等の修繕
消防設備	<ul style="list-style-type: none"> ・火災報知器及びその配管、配線の修繕(ただし、入居者が設置したものは除く。) ・非常通報設備機器及びその配管、配線の修繕 ・消防設備機器及びその配管、配線の修繕 ・消火器の取替え及び薬剤の詰め替え(ただし、入居者が設置したものは除く。)
昇降機	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機の修繕
住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> ・畳床、床、壁、天井の修繕 ・建具及び部品の修繕 ・ユニットバス、浴槽、キッチンユニット、洗面ユニットの修繕 ・レンジフード、ダクト用換気扇、便器及びロータンの修繕
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、玄関ホール等の修繕 ・避難設備の修繕 ・外構の修繕 ・門扉及びフェンス等の塗装及び修繕、石垣及び土留め等の修繕 ・ポンプ室、駐輪場、外部物置等付属建屋の修繕 ・植栽の剪定及び害虫の駆除等 ・駐車場の修繕 ・駐車場外灯の修繕及び球の交換
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機、給水施設及び消防設備等の法定点検 (昇降機の月例点検、受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検等を含む。)
光熱費	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場外灯の電気料金支払
天変地異	<ul style="list-style-type: none"> ・地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・経年変化及び通常使用による損耗等の修繕 (国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参照) ・上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第三者の責に帰すべき修繕及び負担責任区分が不明確な修繕

※修繕は、機器・機具・部材の取替えを含む。

別表第2(第10条関係)

区 分	内 容 「入居者の責めに帰すべき修繕・退去時の経常修繕」
建物本体	
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具、点滅器、コンセント、テレビ接続端子等の修理 ・給湯器の附属物の修理
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・カランの修理 ・排水管及び污水管の各住戸専用部分の詰まり除去
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ガスカランの修理 ・給湯器の附属物の修理 ・ガス感知器の修理
消防設備	
昇降機	
住戸部分	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関錠の取替え ・畳表の張替え ・襖、障子の張替え ・天井、壁の汚損塗装 ・穴あき等の修理 ・玄関ドアの傷補修及び附属郵便入れの修理 ・建具の部品修理及びクレセント調整、網戸の張替 ・ガラスの破損修理 ・下足箱、棚、物入れの修理 ・流し台(附属のごみ受け等を含む)、調理台及びガス台の修理 ・レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ・ユニットバス及び浴槽の附属物(浴槽の排水栓、ふた等)の修理 ・便所内設備の附属物(便座、紙巻器、タンク用内部金具、パッキン類等)の修理 ・洗面化粧台の修理 ・入居者が取付けた設備の撤去
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・集中郵便箱の修理 ・敷地の外灯、階段灯、廊下灯等入居者が共同で使用する電灯の球の交換 ・敷地内の除草及び排水溝の清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃
法定点検	
光熱費	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の外灯、階段灯、廊下灯等入居者が共同で使用する電灯の電気料 ・給水ポンプ、汚水ポンプ、昇降機の電気料及びテレビ共聴アンテナ電気料 ・共同施設の光熱費及び共用水道の上下水道料
天変地異	
その他	

※修理は、部品取替を要しない軽易なものとする。