

令和8年度

長沼町既存借上型町営住宅
募集要項

長沼町

目次

1	既存借上型町営住宅とは	1
2	募集概要	
	（1）借上開始日	
	（2）対象地区	
	（3）募集戸数	
	（4）型別募集割合	
3	応募者に関する要件	
	（1）共通の要件	
	（2）個人の場合	
	（3）法人の場合	
4	借上住宅に関する要件	2
	（1）住宅の基準	
	（2）借上げに関する内容	
5	維持管理に関する要件	3
	（1）損害賠償保険	
	（2）維持管理	
6	申請から契約まで	6
	1）転用計画の申請	
	（1）計画の申請	
	（2）権利関係	
	2）転用計画の審査・選定	
	3）修繕又は工事完成等の措置完了確認・契約	
7	転用計画認定申請に必要な書類	7
	別 図	10

1 既存借上型町営住宅とは

長沼町既存借上型町営住宅制度は、民間事業者が長沼町内に所有する（建設中を含む）集合住宅の住戸部分を長沼町が借上げし、町営住宅として転貸するものです。

借上げ期間中は、長沼町は事業者に借上料を支払い、事業者は当該住宅の維持管理及び修繕を行って頂きます。借上期間満了時は、町営住宅入居者（以下、「入居者」という。）の責による修繕を行った上で退去（家賃等の条件が変わっても住み続けたい入居者を除く）させ、事業者に借上住宅を返還します。

2 募集概要

- (1) 借上開始日：借上げする住戸の整備が終了し、賃貸借契約で定める日であつ、令和8年11月1日以降とする
- (2) 対象地区：長沼町市街地のうち、別図に示す区域
- (3) 募集戸数：令和8年度の募集は6戸程度（計画全体では30戸の予定）
- (4) 住戸タイプ：1LDK

3 応募者に関する要件

- (1) 共通の要件
 - ・税等の滞納がないこと（共有の場合は共有者全員）
 - ・破産者でないこと
 - ・借上げ対象となる集合住宅の所有権を有し（予定を含む）、敷地についても所有権などの正当な権利を有すること
 - ・借上げ対象となる集合住宅が共有名義の場合は、共有者全員が合意し、連名で申請できること
 - ・借上期間において、安定して事業継続できる（事業承継見込みを含む）能力を有すること
- (2) 個人の場合
 - ・長沼町に居住しており、暴力団、暴力団関係企業、総会屋又はそれらに準ずる者若しくは構成員（以下、「反社会的勢力」という。）でないこと
- (3) 法人の場合
 - ・長沼町に本店を有し、民事再生法（平成11年法律第225号）及び会社更生法（平成14年法律第154号）による再生又は再生の手続き中でないこと

- ・自らの役員が反社会的勢力に属していないこと

4 借上げ住宅に関する要件

(1) 住宅の基準

- ・令和9年2月27日までに全て空家となり、修繕等必要な措置が行われる既存のアパート又は、新築工事の工事請負契約締結済の賃貸用住宅で令和9年2月27日までに完成すること
- ・既存住宅の場合は昭和56年6月1日以降に着工したもの
- ・構造は、木造又は準耐火構造若しくは耐火構造とし、平屋又は2階建て
- ・住戸専用面積は35~65㎡とし、1LDKは45㎡を上限とする。
- ・別途定める採用基準を満たすこと
- ・町の評価基準による採点が100点以上であること
- ・借上げ開始予定日において耐用年数（木造30年、準耐火構造45年、耐火構造70年）を経過するまで10年以上あること

(2) 借上げに関する内容

① 借上げする住戸

基本的に1階とし、全戸を借上げします。2階建ての場合、借上げする住戸は1階の全ての住戸とします。ただしエレベーターがある場合は1棟全ての住戸を借上げします。

② 借上げ期間

- ・借上げ期間は当初10年間とし、期間満了後、建物が適切に管理され、町と事業者が協議の上合意に至った場合は、さらに10年間を単位とした再契約ができるものとします。

③ 借上げ料

- ・借上げ料の額は、公営住宅法に定める算定方法を基に算定した額以下で、近隣の賃貸住宅の家賃と均衡を失しない範囲で事業者が転用計画に記載する希望額を勘案して決定します。

なお、希望額が町の算定額より高額の場合は「不動産鑑定評価書」を提出して頂き、町と事業者の間で協議を行うこととします。

- ・町は賃貸借契約に基づき、入居者の有無にかかわらず事業者へ借上げ料を支払います。ただし、再契約により延長された契約期間満了日の30か月前の日以降に発生した空家は事業者へ返還するものとします。
- ・借上げ料は、契約期間中であっても改める必要が生じた場合は、協議の上、変更できるものとします。
- ・町は、借上げ料以外は、敷金、権利金、共益費等の名目の如何に関わらず、

支払いしません。

④ その他

- ・借上げ範囲は住戸専用部分のみとし、共用部分は含みません。ただし、ゴミ庫、物置、自転車置場等の共用施設は、事業者と町との契約に関わらず入居者が使用できるものとします。
- ・駐車場は借上げ対象外とし、入居者が使用を希望する場合は、事業者が入居者に対して斡旋するものとします。借上げ料以外に発生する共益費等及び駐車場使用料は、事業者が入居者と直接契約を締結し、徴収して頂きます。なお、共益費等は転用計画書に記載された金額以下とします。

5 維持管理に関する要件

(1) 損害賠償保険

- ・万が一に備え、事業者は損害賠償保険に加入して頂きます。

(2) 維持管理

- ① 事業者は、既存借上型町営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を確保するため、適切に維持するよう努めるものとします。

② 借上住宅の維持管理区分

- ・事業者が行う維持管理（経年劣化と通常の損耗）

区 分	内 容
建物本体	屋根、外壁、階段及び廊下等構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	・仕上げの損傷、欠落及びクラックの補修、塗装等 ・外壁等の清掃 ・雨水の漏水修理
屋根	・屋根トタンの葺き替え及び塗装 ・防水、ルーフトレーンの修理
住戸専用部分	① クロスの貼り替え、塗装塗り替え ② 畳の修理及び取り替え（入居中の表替えを除く） ③ 附属家具、棚、物入等の修理 ④ 網戸の張り替え ⑤ 木製建具及び鋼製建具の扉本体、枠及び付属金物（丁番、取手、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等）の修理及び交換 ⑥ ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び付属部品）流し台、ガス台、レンジフード、室内換気扇、便器、紙巻き

住戸専用部分	<p>器、タオル掛け、洗面台の修理及び交換</p> <p>⑦ 給水・給湯管、排水管、水栓の修理及び交換</p> <p>⑧ ガス配管、ガス栓の修理及び交換</p> <p>⑨ 照明器具（入居者が設置したものを除く、入居直後以外の電球の交換は含まない）コンセント、TV端子、電話端子等の修理及び交換</p> <p>⑩ 換気口の修理及び交換</p> <p>⑪ 火災警報器、火災報知設備、ガス漏れ警報装置等（入居者が設置したものは除く）の修繕</p>
共用部分	<p>① 階段、廊下、玄関ホール等の共用部分の天井、壁、床、建具、サッシの修繕及び手すり等の付属物の修繕</p> <p>② 共用廊下や階段のサッシの定期的な清掃</p> <p>③ 避難設備、隣戸隔板の修繕</p> <p>④ 駐輪場の修繕</p> <p>⑤ 敷地内通路、屋外通路・階段の修繕</p> <p>⑥ 門扉、フェンス等の修繕・塗装</p> <p>⑦ 石垣及び土留めの修繕</p> <p>⑧ 給水設備、排水設備、消防設備の修繕</p> <p>⑨ 照明器具（電球交換を含む）ほかテレビ共聴設備及び電話・電気設備の修繕</p> <p>⑩ 昇降機の修繕</p> <p>⑪ 共用部分に係る光熱費の支払い</p> <p>⑫ 敷地内の除草、植栽の剪定等</p>
外部設備	給水設備、屋外排水設備（雨水・汚水・雑排水）、電気・情報設備の修繕
法定点検	昇降機、消防設備、給湯設備等の法定点検
天変地異	地震又は風水害等による建物被害の修繕
その他	<p>① 上記以外の経年劣化及び通常の損耗に係る修繕</p> <p>② 第三者の責めに帰すべき修繕及び負担の責任区分が不明確な修繕</p> <p>③ 共益費、駐車場使用料の徴収</p>

・ 入居者が行う維持管理

（不注意や故意による破損の修繕等）

住戸専用部分	<p>① 天井、壁の穴あき修繕及びクロス貼り替え又は塗装床の修繕</p> <p>② 畳の表替え、取り替え</p> <p>③ 附属家具、棚、物入等の修理</p> <p>④ ガラスの取替及び障子、網戸の張り替え</p>
--------	---

住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ⑤ 木製建具及び鋼製建具の扉本体、枠及び付属金物（丁番、取手、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等）の修理及び交換 ⑥ ユニットバス、浴槽、給湯器（本体及び付属部品）流し台、ガス台、レンジフード、室内換気扇、便器、紙巻き器、タオル掛け、洗面台の修理及び交換 ⑦ その他入居者の責めに帰すべき事由による故障又は破損の修繕
共用部分	入居者の責めに帰すべき事由による共用部分の故障及び破損の修繕

（寿命による交換、汚れ蓄積による不具合）

住戸専用部分	<ul style="list-style-type: none"> ① 備え付け照明の電球交換 ② 排水管のつまり解消
--------	--

6 申請から契約まで

1) 転用計画の申請

(1) 計画の申請

- ・事前協議：事業採択の可能性について、役場に事前協議して頂きます。
事前協議には7ページの7転用計画認定申請に必要な書類の②から⑧までの書類が必要です。
- ・申請：転用計画の認定を希望される方は、「転用計画応募申請書」を作成し、申請期間内に提出して頂きます。
- ・申請期間：令和8年4月10日（金）から令和8年6月30日（火）まで
ただし、申請期間内に募集戸数に達しない場合は随時募集による先着順とし、転用計画申請が募集戸数分に達した時点又は令和9年3月31日（水）のいずれか早い日で締め切ります。なお、申請のあった転用計画が採用に至らなかった場合は再度随時募集を行います。
- ・受付時間：午前8時30分～午後5時15分（役場の開庁日に限る）
- ・提出先：〒069-1392
夕張郡長沼町中央北1丁目1-1 長沼町役場 都市整備課建築係
- ・必要書類：長沼町既存借上型町営住宅転用計画認定申請書及び添付書類(7 転用計画認定申請に必要な書類を参照)を提出して下さい。
- ・申請部数：正副各1部
- ・提出方法：持参

(2) 権利関係

① 土地

- ・申請者と土地所有者が異なる場合で、借地権に基づく土地使用の時は、借上期間以上の期間の土地の賃貸借契約書の写しを添付して下さい。
- ・土地所有者の承諾に基づく土地使用の場合は、上記の土地賃貸借契約書等に加え、当該住宅を借上型公営住宅に転用することに関する土地所有者の承諾書を添付して下さい。

③ 建物

- ・長沼町は借上住宅に対して、長沼町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されている場合は、**全ての権利者が長沼町の登記する賃借権が当該抵当権等に優先する同意をし、その登記を行うことの同意書を添付して下さい。**

2) 転用計画の審査・選定

- ・申請された転用計画は、要件の全てを満たすものであることを審査します。
- ・必要に応じて申請内容について事業者のヒアリングを実施します。
- ・要件に適合した計画の中から、選定委員会において審査・選定を行い、採用を決定します。なお、一定の評価基準に満たない場合は、募集戸数に達していなくとも不採用とすることがあります。
- ・採用又は不採用の決定は、令和8年7月31日頃まで（随時募集の場合は受付完了から1か月程度）に文書で通知します。
- ・提出書類に虚偽の記載等があることが判明した場合は失格とします。

3) 修繕又は工事完成等の措置完了確認・契約

- ・選定された転用計画が修繕又は工事完成等の措置条件付きの採用とした場合、修繕措置完了又は工事完成時には町職員が現地にて修繕措置等の確認を行います。
- ・措置条件のない既存住宅又は修繕措置等の確認を終えた物件について、住棟単位で賃貸借契約を締結します。
- ・住宅の引き渡しには、鍵や図面、各設備の取扱説明書など、管理に必要なものを提出して頂きます。
- ・契約期間の初日からから借上げ料が発生しますが、入居者が入居するまでは共益費、駐車場使用料は発生しないこととします。

7 転用計画認定申請に必要な書類

		必要書類	備考
転用計画申請書			
①	<input type="checkbox"/>	既存借上型町営住宅転用計画応募申請書	別記様式第1号
チェックシート			
②	<input type="checkbox"/>	既存借上型町営住宅採用基準チェックシート	
転用計画に関する図書			
③	<input type="checkbox"/>	転用計画書	別記様式第2号
位置・建物・住戸に関する図面等			

④	<input type="checkbox"/>	位置図	方位、住宅の位置、主要道路、周辺の土地利用状況及び日常生活上必要な施設（店舗、医療機関等）の位置がわかるもの
⑤	<input type="checkbox"/>	配置図	縮尺、方位、前面道路の幅員、接道長さ、道路及び隣地境界線、建物の位置、住棟出入口、駐車場、共同施設の位置がわかるもの
⑥	<input type="checkbox"/>	各階平面図	縮尺、方位、間取り、住戸番号、各室名及び室の面積、開口部の位置、手摺の位置、共用廊下、階段及びスロープの幅並びに天井の高さ及び平均天井高さ等がわかるもの
⑦	<input type="checkbox"/>	立面図	2面とし、縮尺、斜線制限、建築物の高さ、ひさし及び開口部の位置、外壁の仕上等を明示
⑧	<input type="checkbox"/>	面積表	敷地面積、建築面積、各階の床面積
⑨	<input type="checkbox"/>	現況写真	敷地、建物、建物周辺について、A4書式で3枚以下の写真配置とする
事業者に関する書類等			
⑩	<input type="checkbox"/>	住民票	原本とする。事業者本人（代表申請者）分を提出のこと。法人の場合は、登記事項証明書、定款又は寄付行為も添付のこと。
⑪	<input type="checkbox"/>	印鑑登録証明書	原本とする。事業者本人（代表申請者）分を提出のこと。
⑫	<input type="checkbox"/>	町税等の納付状況を調査することについての同意書	事業者（共有者含む）が個人であり町内に居住している場合又は法人であり法人町民税の納税義務がある場合に提出のこと。
⑬	<input type="checkbox"/>	転用同意書	建物が共有名義の場合に提出すること。申請代表者を除く名義人全員の署名捺印及び印鑑登録証明書（原本）を提出のこと
⑭	<input type="checkbox"/>	滞納がないことを証する書類	原本提出。建物の所有者が町外の個人又は法人の場合提出
⑮	<input type="checkbox"/>	法人の概要・事業経歴等調書	事業者が法人の場合提出
⑯	<input type="checkbox"/>	管理運営実績書	
建物及び土地に関する書類			
⑰	<input type="checkbox"/>	対象となる土地及び建物の登記簿謄本	写しでも可。建設中の場合は完成後に建物保存登記設定後の登記簿謄本を提出のこと
⑱	<input type="checkbox"/>	公図	写しでも可。分合筆を行う場合は、分合筆予定線を表示すること。

⑲	<input type="checkbox"/>	土地の評価額を証する書類	証明書の場合は原本提出。対象となる土地に係るものとする。
⑳	<input type="checkbox"/>	転用承諾書	事業者と土地所有者が異なる場合に提出すること。土地賃貸借契約書等の写し、土地所有者全員の署名捺印及び印鑑登録証明書（原本）を添付
㉑	<input type="checkbox"/>	建築確認申請書及び確認済証	写しを提出
㉒	<input type="checkbox"/>	検査済証	写しを提出。建設中の場合は、完成後に提出
㉓	<input type="checkbox"/>	工事費の積算資料	工事請負契約書の写しなど、工事費の根拠となる資料を提出すること。建設中の場合は、完成後に工事費が確定したことがわかる資料を追加で提出のこと。
㉔	<input type="checkbox"/>	火災保険証券	写しを提出。建設中の場合は、完成後に提出のこと。
その他の書類			
㉕	<input type="checkbox"/>	委任状	事業者が転用に係る申請等を他の者に委任する場合に提出すること。共有物件の場合は、申請代表者が署名捺印のこと。
㉖	<input type="checkbox"/>	権利登記に関する同意書	建物に（根）抵当権その他権利が登記されている場合に提出すること。（根）抵当権者の署名捺印及び印鑑登録証明書（原本）を添付すること。
㉗	<input type="checkbox"/>	その他	町長が特に必要と認める書類

長沼都市計画用途地域図

別 **図**

区	名称	決定主体
1	区役所	長沼町
2	1 区役所	長沼町
3	2 区役所	長沼町
4	3 区役所	長沼町
5	4 区役所	長沼町
6	5 区役所	長沼町
7	6 区役所	長沼町
8	7 区役所	長沼町
9	8 区役所	長沼町
10	9 区役所	長沼町
11	10 区役所	長沼町
12	11 区役所	長沼町
13	12 区役所	長沼町
14	13 区役所	長沼町
15	14 区役所	長沼町
16	15 区役所	長沼町

区	名称	決定主体
1	1 区役所	長沼町
2	2 区役所	長沼町
3	3 区役所	長沼町
4	4 区役所	長沼町
5	5 区役所	長沼町
6	6 区役所	長沼町
7	7 区役所	長沼町
8	8 区役所	長沼町
9	9 区役所	長沼町
10	10 区役所	長沼町
11	11 区役所	長沼町
12	12 区役所	長沼町
13	13 区役所	長沼町
14	14 区役所	長沼町
15	15 区役所	長沼町
16	16 区役所	長沼町

公共下水道	
通 積	375,519
計 画 人 口	6,890人
週 日 能 力 水 量	3,073m ³ /日

凡 例

用 途 別 図 示 範 例 (上記の例による場合)

- 第一種低層住宅専用地域
- 第一種中高層住宅専用地域
- 第二種中高層住宅専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業地域
- 準工業地域
- 準防防火地域
- 上記の例によらなない地域
- 都市計画道路
- 都市計画公園

用 途	面積 (㎡)
第一種低層住宅専用地域	1,234,567
第一種中高層住宅専用地域	2,345,678
第二種中高層住宅専用地域	3,456,789
第一種住居地域	4,567,890
第二種住居地域	5,678,901
近隣商業地域	6,789,012
商業地域	7,890,123
工業地域	8,901,234
準工業地域	9,012,345
準防防火地域	10,123,456
上記の例によらなない地域	11,234,567
都市計画道路	12,345,678
都市計画公園	13,456,789
合 計	14,567,890

用途別面積の割合による計画の状況	
第一種低層住宅専用地域	8.4%
第一種中高層住宅専用地域	16.1%
第二種中高層住宅専用地域	23.8%
第一種住居地域	31.5%
第二種住居地域	39.2%
近隣商業地域	46.9%
商業地域	54.6%
工業地域	62.3%
準工業地域	70.0%
準防防火地域	77.7%
上記の例によらなない地域	85.4%
都市計画道路	93.1%
都市計画公園	100.8%

都市計画区域	2,111.8ha
用途地域	321.0ha
準防火地域	1.8ha

凡 例

対象区域

