

借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方(案)

※「契約満了までの期間が短い」とは、契約満了まで2年未満の住宅をいう。

現状と課題				契約満了までの期間が短い区立住宅への対応							
特定住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・しゅん工から35年が経過し建物、設備等が劣化したり、相続や所有権移転により施設の維持管理に変化が生じたりしている。 ・特定住宅は、事業開始から15年で終了するため、それ以降は更新しない。 ・契約満了までの期間が短い住宅で、新たな入居者を募集すると、短期間での引越し、転校等、子育てに影響が生じる。 	所有者	<p>①所有者に対して、返還後の管理方針(入居者が継続入居するための条件等)について契約満了の2年前を目途に書面の提出を求める。</p> <p>②空住戸があるときは、契約満了前に空住戸の返還に向けた協議を行う。</p>								
		入居中の住戸	<p>③入居者に対して、契約満了の1～2年前を目途に返還後の管理方針を通知する。</p> <p>④入居者が所有者と新たな賃貸借契約を締結する場合、原状回復を免除する。</p> <p>入居者が所有者と新たな賃貸借契約を締結しない(できない)場合、入居者が転居先の住宅を確保する※。 ※区では、他の公的住宅の案内、住宅相談、民間賃貸住宅家賃助成等を行っている。</p>								
		空住戸	<p>【所有者と空住戸の返還に係る協議が整う見込の場合】</p> <p>③契約満了前に、区との賃貸借契約を変更し、空住戸を返還する。募集中のときは、募集を停止し、返還する。</p> <p>※区からの協議前に所有者から空住戸の返還を求められた場合も、同様に対応する。</p> <p>【上記以外】</p> <p>③入居者募集を継続する。ただし、募集のために必要な空家修繕等に係る支出が、入居者からの使用料収入を上回るときは、募集を停止する。</p>								
区営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・しゅん工から35年が経過し建物、設備等が劣化したり、相続や所有権移転により施設の維持管理に変化が生じたりしている。 ・区営住宅は、住宅に困窮する低額所得者向けの住宅であるため、民間賃貸住宅へ転居することが難しいため、借上終了となる場合は代替住宅を確保する必要がある。 ・区営住宅の入居率は約9割で、空住戸が少ない。借上終了に伴う代替住宅を、所有型のみで確保するには限界がある。 	所有者	<p>①所有者に対して、再借上に向けた協議を行う。</p>								
		入居中の住戸	<p>【所有者と再借上に係る協議が整った場合】</p> <p>②入居者は、当該借上住宅に引き続き居住する。</p> <p>【所有者が再借上を希望しない場合】</p> <p>②入居者は、契約満了時に退去する。他の所有型区営住宅への入居を希望する場合は、入居資格要件を適用除外し、特定入居する。ただし、使用料滞納3か月以上など使用許可の取消要件に該当する場合、許可取消、明渡請求を行う。</p>								
		空住戸	<p>【所有者と再借上に係る協議が整った場合】</p> <p>②入居者募集を継続する。</p> <p>【所有者が再借上を希望しない場合】</p> <p>②入居募集を停止し、所有者と返還に向けた協議を行う。</p>								