箕面市英語指導助手住宅借上事業　仕様書

1　件名

箕面市英語指導助手住宅借上事業

2　目的

国の外国青年招致事業（以下「JET プログラム」という。）を活用して本市が採用し、市立小中学校に配属する英語指導助手（以下「JET-ALT」という。）が、安全かつ安心して生活し、業務を遂行するため、市内の民間住宅を借り上げるものである。

3　借り上げ室数

ワンルーム 7 室（7 名分）

4　借り上げ期間

7 室・・・令和 7 年 7 月 30 日から令和 9 年 7 月 29 日まで

※入居者の入居日は、借り上げ期間開始日の翌日である。（入居日の前日に、ガス開栓等の準備を行う予定である。）

※本市が JET プログラムを活用して JET-ALT を採用する間は、借り上げ期間を超えて契約更新する場合がある。

5　借り上げ物件の仕様

①所在地は、箕面市内で、国道 171 号線沿いのバス停から標準的な徒歩ルートで 1.5km 圏内にあること。

②原則、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。かつ、建築基準法、消防法、まちづくり推進条例等の関係法令に基づき、適切な維持管理が行われていること。ただし、検査済証がない場合は、上記関係法令の適合性を調査し、別紙「既存建築物調査報告書」を競争入札参加資格確認において提出すること。

③築 40 年以下であること。

④住戸の床面の高さは、道路面の高さ及び近隣敷地の地盤面以上であること。（地下室又は半地下室ではないこと。）

⑤同一敷地内に入居者のための自転車駐輪場、ゴミ置き場があること。

⑥間取りは、1 K、1 DK 以上で、専有面積 19 平米以上であること。（共同居住型賃貸住宅、シェアハウス、下宿屋除く）

⑦居室（洋室 4 畳以上で、部屋の平面形状が概ね正方形または長方形であること。ただし、台所を除く）各住戸内に台所、玄関、洋式トイレ、浴室、洗面所、洗濯機置き場（共有不可）、テレビジョン受信の設備（地上デジタル放送対応）があること。（洋式トイレ、

浴室、洗面所はユニットも可とする。）
⑧個別回線でのインターネット契約が可能な部屋であること。（個別回線がない場合の工事費用等は受注者負担、個別回線でのインターネット契約は居住者負担とすること。）
⑨居室には、エアコンが設置されていること。
⑩台所には、流し、給湯設備、調理台、コンロ置き場があること。
⑪浴室に給湯できる設備、シャワーがあること。
⑫必要な箇所に照明設備があること。
⑬居室には、冷蔵庫または冷蔵冷凍庫があること。
⑭住宅用火災警報器が設置されていること。
⑮公共水道・下水道に接続していること
⑯入札に参加する者は、当該物件の所有権または転貸する権利を有していること。

6　入居者

・JET プログラムを活用して本市が採用する JET-ALT 7 名。外国籍で、入居 3 日前までに来日した者である。
・本市の会計年度職員としての任期は原則１年（更新有り）。入居者は借り上げ期間の途中で変更することがある。

7　借り上げ対象経費

・家賃（共益費、管理費、修繕積立金を含む）
※１か月に満たない期間の賃料は、原則1ヶ月を30日として日割り計算した額とする。当該計算方法以外の計算方法を用いる場合は市と受注者間で協議のうえ決定する。
・敷金、礼金、媒介手数料は支払わない。

8　本市が予定する借り上げ物件の運用方法

・市は、入札後資格確認型一般競争入札により契約者を１者選定する。
・市と受注者の間で転貸目的の普通賃貸借契約を締結して借り上げ、市と入居者との間で定期賃貸借契約を締結して転貸する。普通賃貸借契約は、物件（居室）ごとに締結する。
・普通賃貸借契約書は国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」（改訂版）に準ずる。
・入居者は家賃、光熱水費等及び契約解除時の原状回復費用を負担する。
・市は、入居者から家賃を徴収し、受注者に借り上げ料を支払う。借り上げ期間中は入居者の有無にかかわらず、借り上げ料を支払う。ただし、新型コロナウイルス等の影響により、JET-ALT の来日に遅延が生じた際は、賃貸借契約期間を変更することがある。また、この場合の遅延期間の家賃については免除とする。

・本市は、借り上げ物件の火災、水漏れ等により貸し主に対する損害賠償責任を負担する保険に加入する予定である。
・全ての部屋を同一単価設定とする。

9　その他

・賃料は、当月分を毎月月末までに支払うものとし、具体的な期日は市と受注者間で協議のうえ決定する。
・本市が JET プログラムの活用内容（JET-ALT の採用人数）を変更する場合は、借り上げ室数を変更することがある。
・市（賃借人）からの解約申し出は、原則として 30 日前とする。市（賃借人）は賃貸借契約が終了する日までに、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、借り上げ物件を原状回復して明け渡すものとする。
・本事業は、地方自治法第 234 条の 3 の規定による長期継続契約となるため、令和 8 年度以降において本市予算の減額又は削除があった場合の賃貸借契約の変更又は解除について、特約条項を加える。
・この仕様書に記載の無い事項については、市と受注者間で協議のうえ決定する。