

既存借上型市営住宅に係る事業者ヒアリング結果について

1 ヒアリング事業者

令和元年度に実施した「既存借上型市営住宅制度の可能性調査」においてヒアリングを行った事業者などを対象に実施

2 ヒアリング項目及び結果

項目	現 行	結 果
①借上単位	・全戸借上（階段室・階層単位可）	・1棟全戸借上げは難しい ・階層、階段室単位なら可能性はある
②家賃の差	・一般入居者との差が生じる	・家賃差による入居者間トラブルの可能性はある ・トラブルは、契約者（市）に対応してほしい
③借上期間	・10年	・一代限りの借上げについては、オーナー次第
④間取	・床面積30～80㎡	・30㎡未満の部屋はあるが、ワンルームになる
⑤維持管理	・公募の際に負担区分を公表	<管理区分> ・故意、過失は入居者に請求するのは通常と同じなので、問題はない ・契約者（市）に請求したい。契約時にはっきりさせておく必要がある <原状回復> ・故意、過失、善管注意義務違反によるものは、入居者に請求している ・契約者（市）に請求したい。契約時にはっきりさせておく必要がある <残置物> ・保証人（保証会社）に請求
⑥エレベーター	・規定なし	・4階建以下の物件には設置されていない
⑦入居者	・入居資格を有する者	・保証会社、オーナーによる審査がある ・資格制限がある場合がある ・契約者が入居者を決めるのであれば、審査をできないので、トラブルは契約者（市）に対応してほしい
⑧共益費等の滞納	・市は関与しない	・共益費は家賃に含むので、滞納は生じない ・駐車場は、滞納すれば貸さない ・滞納時には、契約者（市）に連絡する
⑨保証人	・不要	・保証人は必要（保証会社可）
⑩火災保険	・任意加入	・加入は必須

3 まとめ

トラブル対応や維持管理など、市に対応を求める意向が多く、退去時の原状回復など、民間と市営住宅の考え方の違いによる修繕費の負担増、また、保証人の設定、火災保険の加入が必須条件との意向が多く、市の管理負担や入居者の費用負担が増加する可能性などの課題の整理が必要。

今後については、入居者の意向確認を再度実施し、借上げ条件の整理、地域などの絞り込みを行い、再度、事業者の可能性の聴取とマッチング作業を行うなど実施に向け進めていく。