

新設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

市営住宅柏陽・恵央団地建替基本構想などの策定時にサウンディングやヒアリングを行った事業者などを対象に実施。

事業者は市内事業者4社、市外事業者1社に対して行った。

2 ヒアリング項目及び結果

<p>① 柏陽・恵央地区の新設借上型市営住宅の可能性について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・両地区ともに可能性はある。ただし、建物の所有権は市へ譲渡が前提。 ・資金の問題は銀行からの融資条件による。その他、スケールメリット、借上期間などの条件整理が重要。 ・全戸、長期間、市が借上げてくれるのであれば可能性はある。
<p>② 新設借上型市営住宅の建物構造について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ある程度の戸数であればRC造。採算が取れるか試算が必要。 ・借上期間が30年であれば木造であるが余剰地創出が難しい。 ・RC造は建物を長期間所有し続けることが難しい。 ・余剰地を創出する考えであればRC造。
<p>③ 新設借上型市営住宅の土地の所有権について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・買取って運営するのは難しい。 ・定期借地を希望。 ・建物が30年、土地が50年であれば、定期借地では実施は難しいため、土地は買取ることになる。
<p>④ 借上期間(30年)満了後の定期借地期間(50年)中の建物運用について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅だけで採算が取れるか。事務所や店舗の併設も考慮に入れ、その地区に民間賃貸住宅の需要があるか検討しなければならない。 ・借上期間終了後の建物は市へ譲渡を希望。 ・借上期間で割賦払い、借上期間終了後の建物は無償譲渡、という手法であれば可能性はある。
<p>⑤ 柏陽・恵央地区の民間賃貸住宅の需要について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・恵央地区は広め（面積や3LDK）の部屋なら需要はあると思う。 ・柏陽地区は駅に近いので単身向けの需要があると思う。 ・民間賃貸住宅事業は厳しく成り立たない。 ・地域コミュニティゾーンは分譲だと需要があると思う。 ・両地区ともに戸建て需要はあると思う。
<p>⑥ その他</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・採算を考慮すると、借上期間終了後の建物は市へ譲渡することがよいと考える。 ・スケールメリットとして、賃貸住宅のみの事業であれば、建物を所有し続けるのは難しい。 ・借上期間終了後の建物は市へ譲渡を希望するが、建物の仕様や貸付金利を考慮すると、借上以外の選択肢もあるのではないか。

3 まとめ

新設借上型市営住宅に係る事業者ヒアリングを行った結果を次のとおりまとめる。

- ①新設借上型市営住宅の可能性について
 - ・借上期間や構造によるものの、市が長期間借上げるのであれば可能。
- ②新設借上型市営住宅の想定構造について
 - ・余剰地を創出するのであればRC造。
 - ・借上期間が30年であれば木造。
 - ・共同住宅の構造は採算確保ができるか課題。
- ③新設借上型市営住宅の土地の所有権について
 - ・定期借地権の希望が多い。
- ④借地期間満了前の借上期間後の建物の扱いについて
 - ・借上期間終了後は、事業者は所有せず市への譲渡を希望が多い。
- ⑤柏陽・恵央地区の民間賃貸住宅の需要について
 - ・両地区ともに間取りの特性はあるものの、需要は見込める。
 - ・民間が長期間、賃貸住宅としての経営は事業として厳しいという意見。

以上のことから、既存入居者の移転先確保の手法として、柏陽・恵央地区に民間事業者が整備した賃貸住宅を市営住宅として借上げる、新設借上型市営住宅の可能性はあることが確認された。