

■ 市営住宅柏陽・恵央団地建替整備に係る借上型方式の概要

項目		新設借上型市営住宅		既存借上型市営住宅
借上げの概要		民間事業者が新たに整備した建物を市が借上げる		民間事業者が整備した既存の建物を市が借上げる
借上単位		1棟全戸借上げ		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1棟全戸借上げ ・ 階層単位 ・ 階段室単位 のいずれかで8戸以上 (既存借上型市営住宅制度要綱)
借上期間		10年～30年程度 (ただし、耐用年数以内であれば延長は可能)		10年 (ただし、耐用年数以内であれば延長は可能)
耐用年数	木造	30年		30年 (H14以降に建設)
	準耐火構造 (鉄骨造等)	45年		45年 (S62年以降に建設)
	耐火構造 (RC造等)	70年		70年 (S56年6月以降に確認を受けたもの)
住宅使用料		公営住宅法に基づく		
入居資格		市営住宅の入居資格を有する者		
保証人		不要		必要 (保証会社可 ※審査が通る場合)
火災保険		任意加入		加入は必須
整備手法		BOT方式 (PFI)	BOO方式 (PFI)・借上市住 (PPP)	既存の借上げ
所有・責任区分	土地	市	民間事業者または市	民間事業者
	建物	民間事業者 事業期間満了後は市	民間事業者	
	大規模改修	民間事業者または市		民間事業者
	修繕	民間事業者 (故意または過失は使用者)		
	原状回復	民間事業者または市 (責任区分による)		
建物整備基準		公営住宅法及び市営住宅条例に基づく基準		既存借上型市営住宅制度要綱に基づく基準
エレベーター		3階以上は設置		設置基準なし
付属施設		駐車施設、駐輪場、物置 ほか		
整備費国費補助		事業者に対し、概ね45%	事業者に対し、共用部整備に要する費用の一部を補助することができる (国と市で2/3)	
家賃対策国費補助		10年間 (概ね50%)	借上期間中 (概ね50%)	

項目		新設借上型市営住宅		既存借上型市営住宅
整備手法		BOT方式(PFI)	BOO方式(PFI)・借上市住(PPP)	既存の借上げ
メリット	【維持・管理】	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資がない 整備費に交付金が充当できるため、財政負担を軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資が少ない(共用部整備費用の一部を補助しない場合は初期投資がない) 建物を所有しないため、公共施設の床面積削減につながる 	
		借上期間中は、市が低廉化した住宅使用料との差額に対し、家賃対策として国費が充当される(BOT方式の場合は10年)		
		市営住宅用地に整備することで効率的な供給が可能	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅のストックがない地域への設置が可能 建物と土地の取得費が不要のため、効率的な供給が可能 	
	【事業展開】	<ul style="list-style-type: none"> 恵央地区に建てられる市営住宅を希望する入居者意向に添う方式 必要戸数を整備することで、円滑な移転が可能となり、余剰地活用の展開が円滑 	<ul style="list-style-type: none"> マッチングによっては事業展開が早い 既存民間賃貸住宅の空き家解消につながる 	
デメリット	【維持・管理】	民間賃貸住宅活用制度の入居者理解が必要		
		<ul style="list-style-type: none"> 借上期間満了後に建物の譲渡を受けるため、維持、管理が必要となる 建物譲渡後は、床面積が増加することになる 市に対する家賃対策に係る国費充当期間が短い 	公有地を借地とした場合の課題整理が必要	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で入居者の明確な移転意向がない 借上基準に適合するストックが皆無 入居資格や保証人の設定、火災保険の加入などは、事業者との調整が必要となる マッチングせず移転できない世帯が点在する バリアフリー住宅のストック確保が課題 1棟全戸借上げ以外の場合、一般入居者とトラブル発生時の対応が困難
		<ul style="list-style-type: none"> 借上期間満了後の入居者の移転先の確保が必要 借上期間満了後、新たな移転先への補償が必要 借上料によっては、市の負担が大きくなる 		
	【事業展開】	事業者選定に時間を要する		借上基準に適合するストックがないことから、全戸移転の実施が難しい
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> 借上型市営住宅は、これまでのように市が建設する住宅ではないことから、民間賃貸住宅活用制度の入居者理解が必要となる。 恵央地区に新たに整備する市営住宅を希望している既存入居者は多いことから、入居者の意向を十分に反映する手法を選択する。 公営住宅集約ゾーンに新設借上型市営住宅を整備することで円滑な移転を図る。 住宅地の需要も多いことから余剰地活用を含めた事業の展開を図る。 既存借上型市営住宅のマッチングを進め、移転先の確保に努める。 			