

## 既存借上げ型市営住宅制度の見直しについて

### 1. ヒアリングの実施

#### 1) ヒアリングの目的

市内で賃貸集合住宅の管理や仲介を行っている事業者へのヒアリングを通じ、現在の既存借上型市営住宅制度の運用において課題となっている建物要件などの見直しを行う。

#### 2) 実施期間

令和4年9月9日～10月12日

#### 3) ヒアリング対象事業者

市内の17事業者（内2社は賃貸集合住宅を取り扱っていないことから除外し、15社と実施）

#### 4) 調査方法

事業所への訪問

#### 5) ヒアリング項目

- ①保証人 ②家財保険 ③借上単位 ④借上期間 ⑤床面積  
⑥修繕・工事、退去時修繕 ⑦火災保険（建物） ⑧共益費 ⑨敷金 ⑩駐車場使用料  
⑪耐用年数 ⑫借上料 ⑬その他の費用負担

### 2. ヒアリング結果と制度の見直し（案）

#### 1) 各項目のヒアリング結果

#### 2) 制度の見直し（案）

別紙に記載

### 3. 今後のスケジュール

12月：柏陽・恵央地区まちづくり特別委員会への報告

3月：条例、要綱等の一部改正

別紙：既存借上型市営住宅制度の見直し（案）

No.	項目	市営住宅制度	現在の借上制度	事業者ヒアリング（まとめ）	見直し（案）
1	保証人	不要	(規定なし)	・市との借上契約では、保証人を求められることはないと考え。 ・家賃の支払いや修繕などについて、市と入居者で完結してくれるのであれば、保証人は必要ないとする。	・市と事業者等との借上契約のため、保証人は不要とする。
2	家財保険	不要 (入居者の任意)	(規定なし)	・火災保険（オーナーに対する「借家人賠償」及び第三者に対する「個人賠償」）の加入が必須である。 ・家財保険がセットになっているケースが多い。 ・保険料は、概ね約10,000～15,000円/年である。	・事業者等が借上げにおいて、借家人賠償及び第三者に対する個人賠償の加入を求める場合、入居者の負担により当該保険へ加入する。 ・ただし、建替事業における入居時の保険料は、市の負担とする。
3	借上単位	—	全戸借上げ ※明確に区分できる場合、8戸以上	・1戸単位で借上げる場合についても、貸す側としては問題ないとする。 ・一般入居者と市営住宅入居者が混在する場合に借上げられるか否かについては、オーナーの判断によると思う。	・借上単位は「1戸単位以上」とする。
4	借上期間	—	10年間、再契約は更に10年間を限度 (要件)10年間は管理することに適した集合住宅	・1戸単位であれば、2年以上としても良いと思う。全戸借上げの場合は、長期の方が良いとする。 ・契約更新費用として、1万円/回を負担しなければならないが、契約先が市であれば負担なしとできると思う。 ・借上げする戸数により、期間を定めてもよいと思う。 ・10年以上は長いと思う。	・1戸単位での借上期間は、「2年間」とする。 ・契約期間の更新は、「2年毎」とする。 ・借上期間更新にかかる費用について、市は負担しない。 ・借上げする住戸は、借上契約の始期に入居した者の退去をもって契約を終了する。 ・年数の設定はせず、年数にかかわらず管理することに適した集合住宅とする。
5	床面積/戸	原則、25㎡以上	30㎡以上80㎡未満	・面積を緩和すれば対象となる物件は多くなる（1DK又は1ルーム）。	・最低面積を30㎡から25㎡とする（25㎡以上80㎡未満）。
6	修繕・工事	市又は入居者	(規定なし)	・ガイドラインに基づき負担区分を定め、オーナー又は事業者から市へ請求する形が良いとする。あくまで、市と事業者の関係で完結する。 ・契約書上においても、負担区分を明確にする必要があるとする。	・国交省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づき、負担区分（市・事業者・入居者）を作成とする。 ・負担区分は、公募する際に公表し、借上契約書に明記する。
7	退去時修繕				
8	火災保険	市 ※全国市有物件災害共済会	(規定なし)	・建物全体の保険は所有者が加入しているケースが多く、住戸内で発生する損害については、入居者へ加入を義務付けている（No.2参照）。 ・市が改めて火災保険に加入する必要はない。	・借上市営住宅が罹災した場合に備え、火災保険等に加入した物件を対象とする。
9	共益費	入居者が市を介さず、直接支払い	(規定なし)	・入居者へ別に請求するケースと家賃に含まれているケース、いずれもある。 ・事業者が直接、入居者へ共益費を請求することは想定していない。	・入居者負担とする。 ・入居者は市へ納付し、市は借上料や駐車場使用料とともに事業者等へ支払うものとする。
10	敷金	入居者が市へ納付	(規定なし)	・市が契約先であれば必要ないと思うが、各所有者の判断によると思う。 ・市が契約先であるため、不要とする。	・市と事業者等との借上契約においては、不要とする。 ・入居者は他の市営住宅と同様に市へ納付する。
11	駐車場使用料	入居者が市へ納付	(規定なし)	・市場価格として、概ね3,000円の駐車料金である。 ・市が支払ってくれば問題ない。	・市から事業者等へ支払うものとし、入居者は市に対して条例に基づき納付するものとする。 (駐車場使用料2,500円又は500円)
12	耐用年数	公営住宅法 木造30年,準耐火45年,耐火70年	借上期間完了時に、公営住宅法に定める期間以内 木造30年,準耐火45年,耐火70年	・木造30年は少し短い気がする。実際に、30年経過した木造住宅においても市場では流通している。	・耐用年数を経過していない建物を対象とする。 ・借上期間の更新において、耐用年数を超える場合、1回に限り期間の更新ができるものとする。
13	借上料	公営住宅法施行令	事業者が希望する金額及び公営住宅法施行令により算定される近傍同種家賃を勘案して市長が定める。	・市場価格＝借上料として考えて構わない。	・公営住宅法施行令により算定される近傍同種家賃等に基づき定める。
14	その他の費用負担	—	(規定なし)	・家賃以外にかかる経費として、駐車場使用料や共益費以外に、ストーブ分解手数料や清掃料、24h管理料（1,000円/m）等がある。	・事業者等は借上料や駐車場使用料、共益費のほか、入居中や退去時に要する各種費用を借上契約前に提示するものとする。 ・市は事業者等に対して、借上料、駐車場使用料、共益費、負担区分に応じた修繕料以外の費用は支払わないものとし、これらの費用は入居者負担とする。
15	事業者の要件	—	(規定なし)	—	新たに事業者の資格要件を定めることとする。 ①所有する住宅を市営住宅として借上げを受けようとする個人又は法人 ②借上市営住宅の所有権を有し、かつ、その住宅が建設されている土地の所有権又は借地権を有している者。 ③建築基準法、都市計画法、消防法及びその他建築基準関係規定に適合していること。 ④市税を滞納していない者であること。 ⑤暴力団員又は暴力団関係事業者でないこと。 など