

平成26年度

# 富山市借上市営住宅制度の概要

## 制度の趣旨

### ○公民連携による市営住宅の供給

- 平成18年度に策定した「富山市公営住宅等整備計画」に基づき民間事業者等が建設した賃貸住宅を、市が公営住宅として借上げ、所得が少ない方で、かつ住宅に困窮している方に低廉な家賃で提供します。

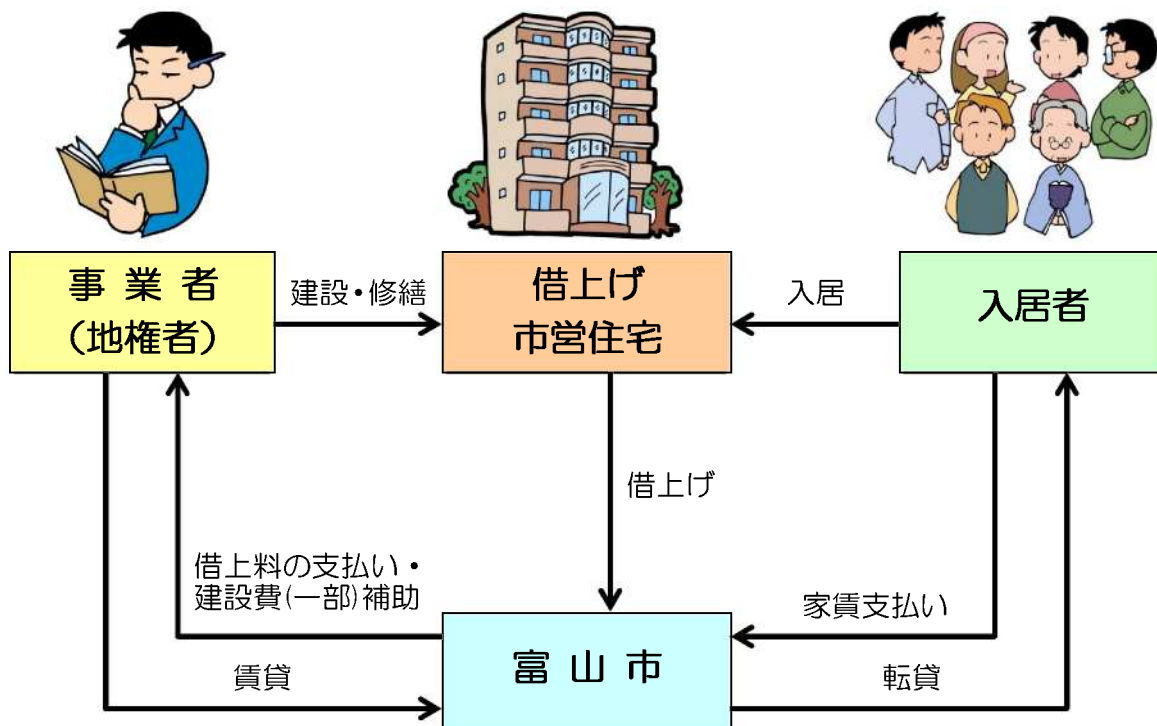
### ○コンパクトなまちづくりへの寄与

- 「まちなか居住推進地区」及び「公共交通沿線居住推進地区」において市営住宅の供給を図ることにより、コンパクトなまちづくりに寄与します。

## 制度の仕組み

### ○事業者が建設し、市が一括して借上げ、入居者へ転貸

- 公募により選定された事業者（地権者）が建設した住宅を、富山市が、一括して20年間借上げ、市営住宅として入居者へ転貸します。
- 事業者には、借上料と建設費の一部補助が支払われます。借上げ期間が終了したときは、公営住宅法に基づき入居者が別の住宅へ退去し、建物を事業者へ返還します。



# 富山市借上市営住宅の選定基準

## ○事業者の選定

- 公募により、事業者が事業計画書や事業収支計画表等を作成・提出し、市において事業者の選定を行います。

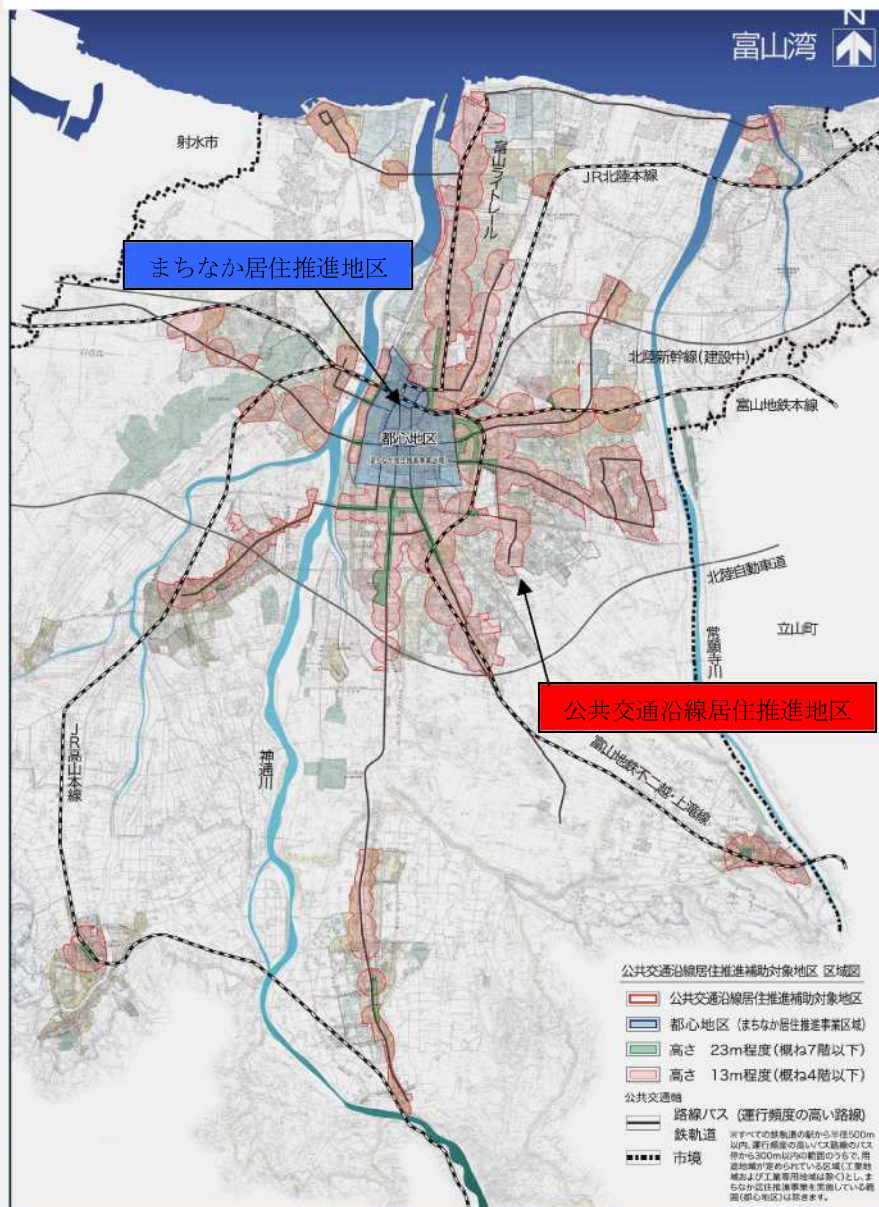
## ○対象地域は「まちなか居住推進地区」と「公共交通沿線居住推進地区」

- 富山市都市マスタープランの「まちなか居住推進地区」又は「公共交通沿線居住推進地区」に指定された地域を対象とします。（下図参照）

## ○新築の専用共同住宅を一括借上げ

- 新築の専用共同住宅を借上げます（店舗・事務所等や市営住宅以外の住宅の併存は不可）

富山市借上市営住宅制度の対象地域



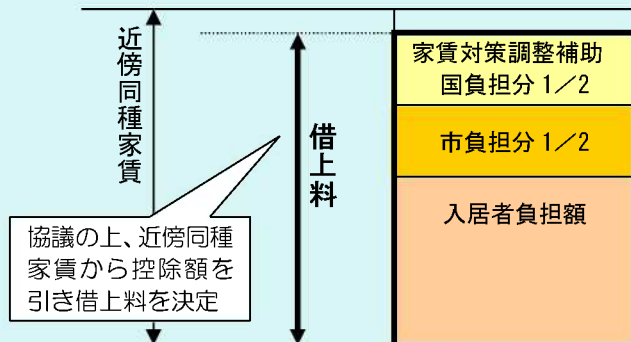
## 借上料の決定方法

### ○近傍同種家賃<sup>(注)</sup>から一定額を控除する

- 借上料は、公営住宅法に基づき算定される近傍同種家賃の額から経常修繕分、管理事務費、空家等引当金を控除した額について協議し決定した額とします。

### ○空き家が生じても支払う

- 専用共同住宅を一括して借上げるため、借上料は、空き家が生じた場合でも事業者へ支払います。



(注) 近傍同種家賃（公営住宅法施行令第3条）

近傍同種家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように国が定めたもの。

$$= \{ \text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金} \} / 1.2$$

近 傍 同 種 家 賃	基礎価格×利回り	→ 建物：{推定再建築費 - (年平均減価額×経過年数)} × 3% 土地：{固定資産税評価額相当額 × 戸あたり敷地面積} × 1%
	償 却 額	→ (近傍同種の住宅の建設費 - 残存価額) ÷ 耐用年数
	修 繕 費	→ 推定再建築費 × 修繕費の率
	管 理 事 務 費	→ 推定再建築費 × 管理事務費の率
	損 害 保 険 料	→ 推定再建築費 × 損害保険料の率
	公 課	→ 土地・建物の固定資産税（税率 1.4%）、都市計画税（税率 0.25%） （税制上の特例を適用した後の税額）
空家等引当金	→ 上記費用の合計の 2%（一律）	

## 事業者のメリット

### ○安定した収入の確保

- 借上料は、借上げ期間を通して、空室等に関係なく支払われるため、安定した収入が得られます。

### ○建設費の一部補助

- 住宅の建設に際し、住宅共用部分整備費、共同施設整備費、高齢者向け施設整備費について、国・市から最大 2/3 の補助が受けられます。

### ○管理運営に関する負担軽減

- 市営住宅としての入居者募集・家賃徴収等の管理運営業務は市が行うため、事業者の負担が軽減されます。

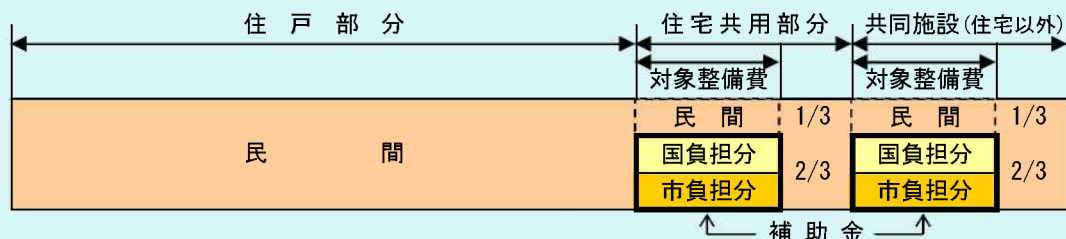
### ○終了後の建物の活用

- 借上げ期間の終了後、建物が現状有姿（居室内経常修繕後）で返還されるため、引き続き賃貸住宅等として活用することも可能です。

## 建設費に対する補助金

### ○住宅共用部分整備費等の一部を補助

- 建設費のうち、住宅共用部分整備費（廊下、階段、エレベーターなど建物の共用部分）、共同施設整備費（屋外通路、広場などの共用施設）、の一部について、対象整備費の合計の2/3を上限に補助します。



## 整備基準および維持管理の分担

### ○「富山市借上市営住宅整備基準」に沿って建設

- 対象となる住宅は、公営住宅法、富山市営住宅条例、公営住宅等整備基準の技術的助言のほか、「富山市借上市営住宅整備基準」に沿って建設してください。

-【「富山市借上市営住宅整備基準」の主な内容】-

- 敷地 ・幅員6m以上の道路に6m以上接すること。
- 構造 ・耐火建築物又は準耐火建築物。ただし、延焼のおそれのある部分がない長屋建て形式はこの限りではない。
- 住戸形式 ・DKタイプの共同住宅  
(1DKは40㎡程度、2DKは55㎡程度、3DKは70㎡程度)
- 建物高さ ・まちなか居住環境指針、公共交通沿線居住環境指針の高さ指針に従う。
- 住宅性能表示 ・登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書を提出。
- 駐車施設 ・住戸数の100%以上の台数分を確保。ただし、駐車場は借上げ対象外。

### ○維持修繕は、事業者と入居者が分担

- 事業者は、建物本体、設備、共用部分、共同施設の経年劣化及び通常損耗の修繕、法定点検、地震・風水害等による建物修繕等を行います。
- 入居者は、住戸内と共用部分の軽微な維持修繕、及び退去に伴う経常修繕を行います。

### ○入居者の募集・選定、家賃徴収等は、市が行う

- 入居者の募集・選定、家賃徴収等は、従来の市営住宅と同様に市が行います。



お問合せ先 富山市 建設部 市営住宅課  
〒930-8510 富山市新桜町7番38号  
電話：076-443-2098 FAX：076-443-2188

