

富山市借上市営住宅制度の手引き

富山市建設部市営住宅課

■ 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。

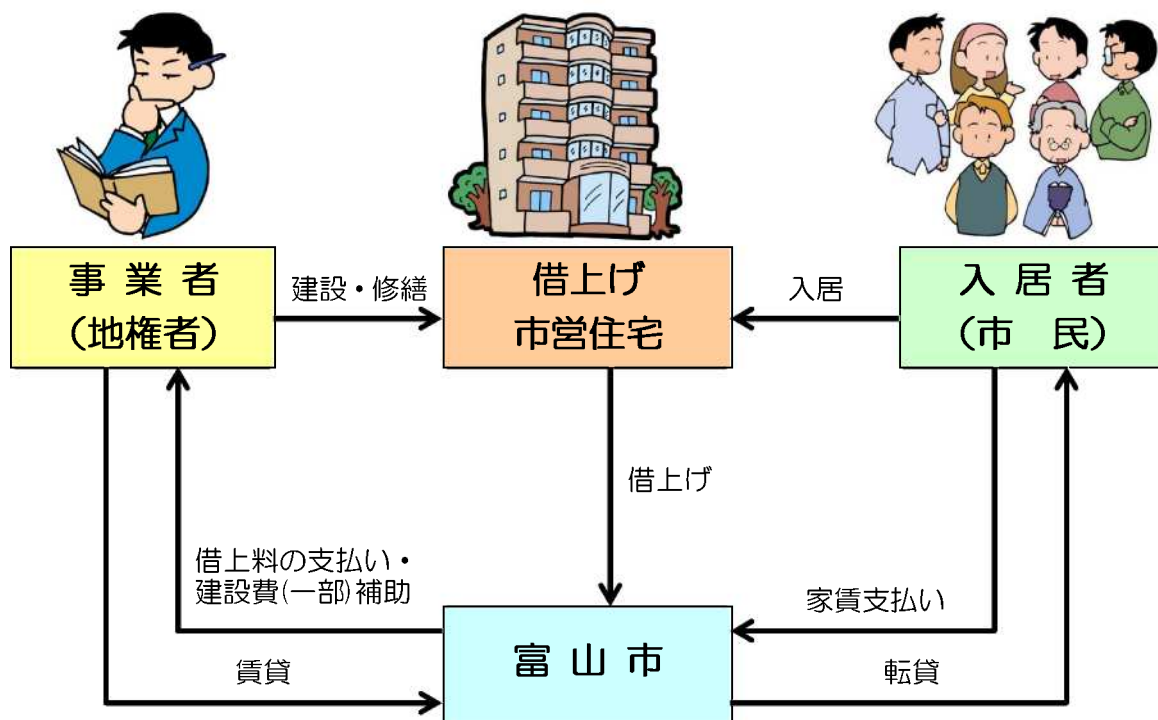
○コンパクトなまちづくりへの寄与

- ・「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、借上料が支払われるほか、建設費の一部に補助を受けられます。借上げ期間が終了したときは、入居者が別の住宅へ退去したのち、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

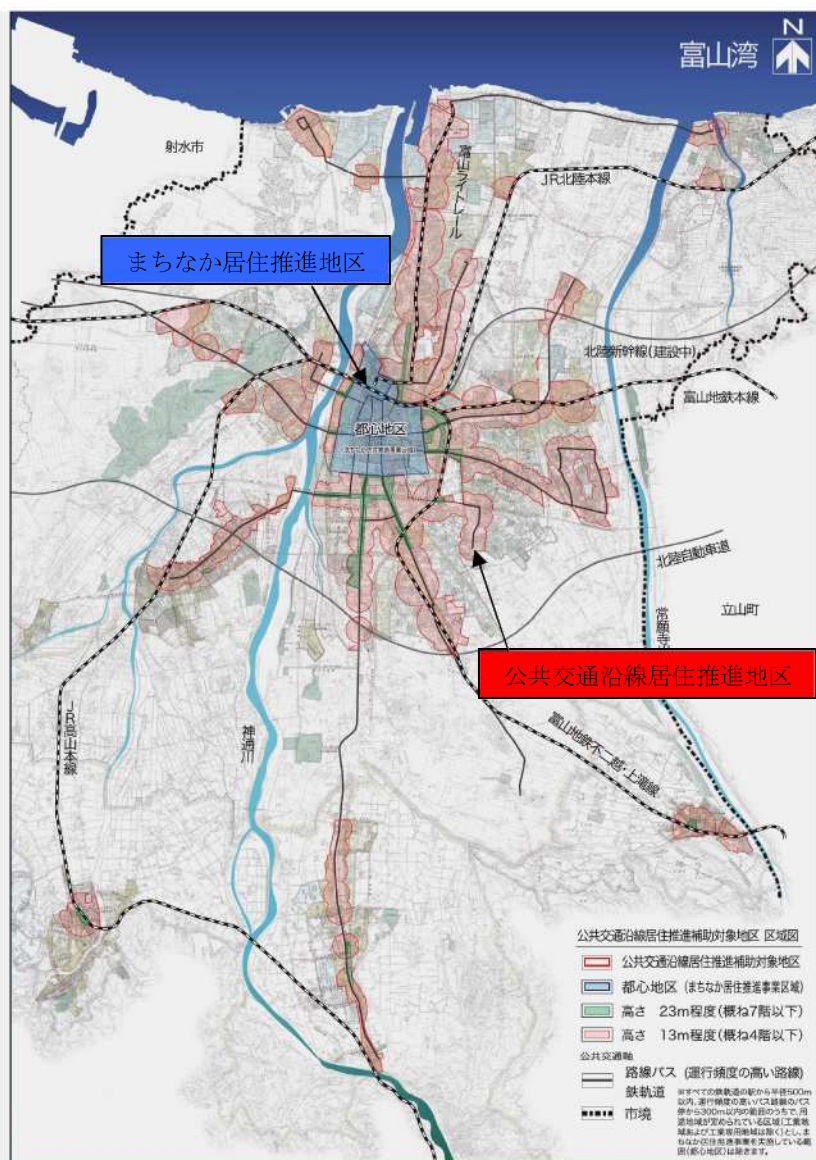
○事業者の選定

- 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」の（約436ha）又は「公共交通沿線居住推進地区」の鉄軌道駅から概ね500m以内、利便性の高いバス路線（1日当りの運行本数が約60本以上）のバス停留所から概ね300m以内。ただし、用途地域のうち工業及び工業専用地域を除く地域を対象とします。

富山市借上市営住宅制度の対象地域



○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 20 年間借上げます（店舗・事務所等や市営住宅以外の住宅の併設は不可）

○「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。（法及び基準は最新版のものを適用してください。）

【「富山市借上市営住宅整備基準」の主な内容】

- ①敷地・幅員 6m 以上の道路に 6m 以上接すること
- ②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ない。
- ③住戸形式・DK タイプの共同住宅
（1DK は 40 m²程度、2DK は 55 m²程度、3DK は 70 m²程度）
- ④建物の高さ・富山市まちなか居住推進事業 まちなか居住環境指針（高さ指針）、富山市公共交通沿線居住推進事業 公共交通沿線居住環境指針（高さ指針）に従う。
- ⑤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。
- ⑥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。

○その他の要件

- 建物竣工時には、化学物質の室内測定を実施し、基準値以内であることを確認の上報告すること。
- その他の関連法令等の基準を満たすこと。

事業の流れ

1. 【事業者の募集】

年度毎に市の予算に応じた戸数を募集します。

※募集時期は富山市の市営住宅課ホームページ等で周知します。なお、事前相談については通年受け付けています。

2. 【事業計画の事前協議・申請受付】

借上げる市営住宅として適切か否か、申請資格の確認や現地立会い調査や書類の内容確認、借上料及び補助金の仮算定を行います。

事業計画の受付の前に、富山市と事業者で協議の上、借上料（P10 借上料の決定方法参考）と補助金（P11 建設費に対する補助金参考）を仮決定します。

なお、建設計画や建設費が変動すると、借上料や補助金も変わる可能性があるため、この時点で算出する額は、あくまでも参考資料となります。（借上料の算出に必要な資料：配置図、平面図、面積表、各工事区分の建設費等）

これらの事前協議完了後、申請の受付をします。

3. 【事業計画の選定方法及び通知】

事業計画の選定を行うにあたり、必要な条件を付して、申請者に通知します。なお、不選定の場合は不選定通知を申請者に通知します。

4. 【事業計画の承認通知】

選定を受けた事業者は、必要な条件措置について、市に報告して承認されたものについて、必要な条件を付した承認通知を通知します。

なお、承認を受けた事業計画について変更を行おうとするときは、変更の承認申請等が必要となりますので、所定の手続きが必要です。

5. 【住宅名称の届出】

工事着手前に、希望する住宅名称を考えていただき「借上市営住宅名称届出書」を市営住宅課へ提出してください。

なお、住宅名称は個人名や企業名が特定できる名称をご遠慮下さい。

名称については、事前に市営住宅課にご相談下さい。

6. 【確認申請等】

事業計画の承認を受けた事業者は、建築確認申請等の手続きを行ってください。

なお、確認申請を申請した後に住所表示について市営住宅課へ報告してください。

確認通知後、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適合を判断する資料として、住宅性能表示制度の評価を第三者機関に依頼し性能評価を取得し報告してください。

また、住宅瑕疵担保履行法による保険加入又は、保証金の供託が必要です。

7. 【協定の締結】

協定は承認通知に記載されている承認条件事項に対し、事業者からの条件報告を受け、補助金の交付申請の前に締結します。

8. 【借上市営住宅等建設費補助金の交付申請・交付決定】

①交付申請

借上市営住宅の建設を行う事業者は、借上市営住宅等の建設に要する費用の一部を補助金として受けることができます。

補助を受けようとするときは、工事設計図書を提出して、借上市営住宅等建設費補助金の交付申請の手続きを行ってください。補助金の対象となる部分や、補助金の計算方法・申請方法については、市営住宅課にご相談下さい。

補助金の交付申請の手続きについては、工事着手前に「借上市営住宅等建設費補助金交付申請書」を提出して下さい。また、2 ヶ年にわたるものについては、交付申請前に「借上市営住宅等建設事業全体設計承認申請書」を提出して下さい。

②交付決定

「借上市営住宅等建設費補助金交付申請書」は、富山市で審査しますが、申請内容等に誤りがある場合は申請額と交付決定額が異なる場合がありますので、ご注意ください。

※「会計検査」について

建設費の補助には、国の補助金が一部充てられていることから、補助金の適正な執行について会計検査院の検査（以下、会計検査）を受けることとなります。会計検査は直接富山市が受けることとなりますが、補助金の使途等の書類検査や現地調査等が行われるため、工事中あるいは竣工後に事業者や工事請負業者、設計事務所の方にご協力をお願いすることがありますのでご承知下さい。

9. 【工事着手等】

「借上市営住宅等建設費補助金交付決定通知書」を受け、建築確認申請等の必要な手続きが完了後、すみやかに工事に着手してください。

工事の着手日は、事業者と請負業者との工事請負契約締結日の翌日としていただきますので、工事請負契約締結日が「交付決定通知書」の交付決定日以降となるよう注意して下さい。

工事に着手した日から 10 日以内に「建設工事着手届」を提出してください。

また、建設工事中は事業の進捗状況を把握するため、四半期（4～6月、7～9月、10～12月、1～3月）ごとに「建設事業遂行状況報告書」を翌月の10日までに提出していただきます。なお、進捗状況確認のため、必要に応じて現場調査を行います。

10.【入居者の募集】

市営住宅課が建物の竣工後、すみやかに入居できるよう工事期間中に入居者を募集します。このため入居者の募集から入居までは通常3ヶ月程度を要しますので、工事着手と竣工のスケジュールについては事前に十分調整してください。

11.【工事竣工・完了実績報告・完了検査】

①工事竣工・完了実績報告書

工事が完了した日から10日以内に「建設工事完成届出書」、「借上市営住宅等建設事業完了実績報告書」を市営住宅課へ提出してください。

なお、事業者は建物の完成後、建物登記を行ってください。

②完了検査

建物の完成検査は、建築基準法、消防法等の関係法令に基づく検査のほかに、市営住宅課による借上住宅の検査を行います。検査の目的は、富山市が20年間の借上げを行ううえで支障になる部分がないことと、申請どおりに整備されていることを確認するものです。

※竣工前の注意点

ア 水道・電気料金等の精算

工事中に使用した水道・電気料等については、竣工時まで精算し、入居者の負担とならないようにお願いします。

イ 借上料の額の確定

仮決定した借上料については、事業費が確定後、再度協議します。借上料の算定方法は管理開始年度の算定を基準とします。

12.【賃貸借契約の締結】

原則として住宅の引き渡し時に賃貸借契約を事業者と富山市で締結します。

賃貸借契約は、事前に内容をご確認下さい。

契約締結の際には、実印と印鑑登録証明書（法人の場合には法人登記の資格証明書を添付）が必要となります。

※借上料の支払い手続きについて

工事竣工前の事業者等との打合せ時に、「債権債務者(登録)届出書」を渡します。

「債権債務者(登録)届出書」

富山市からのお支払いする賃料は、事業者の指定する口座に毎月振込みますので、事前に振込先口座を登録して下さい。

口座登録の手続きは時間がかかるため、竣工の1ヶ月程前までに提出して下さい。

13.【住宅の引渡し】

引き渡しまでに、竣工図書や鍵等を提出していただきます。図書等の内容については、工事竣工前の打合せ時に説明します。

建物の引き渡しは、管理開始日直前に行います。建物の竣工検査時に指摘された事項がある場合は、引き渡し日前に是正しておくことが必要です。

14. 【賃借権設定登記】

完成した建物については、表示登記を行っていただき、これらの登記が完了しましたら、その登記簿謄本の写しを市営住宅課に提出して下さい。その後、賃貸借契約に基づき富山市が借上げた住宅に対して、賃借権の設定登記をします。

賃貸借契約の締結時に、あらかじめ富山市が賃借権登記承諾書を作成し、事業者に渡しますので、実印を押印し、印鑑登録証明書（法人の場合は、資格証明書と印鑑証明書）を添付して提出して下さい。

15. 【借上市営住宅等建設費補助金の請求・支払】

工事が竣工した後、借上市営住宅等建設費補助金の請求を行って下さい。

内容が適切であった場合には、「借上市営住宅等建設費補助金額確定通知書」を通知します。通知後、事業者は1ヶ月以内に補助金の請求をします。富山市は請求があった場合、補助金を支払います。

16. 【入居・管理開始】

賃貸借契約の締結及び住宅の引渡し後、入居者の入居が開始されます。入居前の住宅の入居説明会等については、基本的に富山市で行いますが、工事請負業者に協力をお願いすることがあります。

17. 【維持管理の分担】

賃貸契約書の第9条、第10条の分担により、市と事業者で維持管理を行います。

18. 【その他】

①駐車場の入居者への賃貸について

借上市営住宅の駐車場は、富山市では借上げませんので、事業者管理に管理や保守点検を行っていただきます。なお、借上市営住宅の入居者で駐車場の使用を希望する世帯には優先して賃貸するようお願いします。

②防火管理者及びエレベーターの保守点検等について

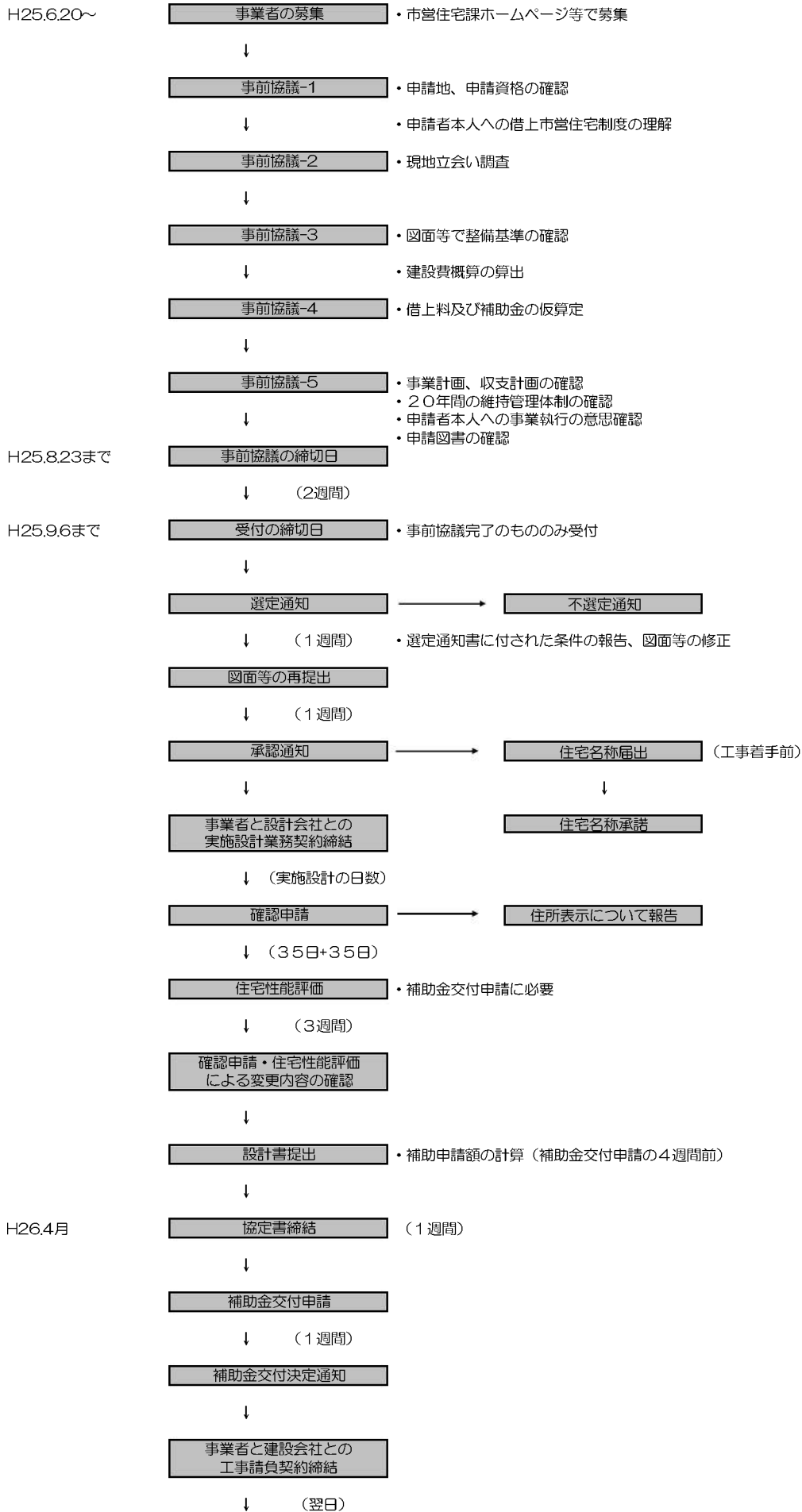
消防法上必要となる建物の防火管理者は事業者をお願いいたします。また、エレベーター等の保守点検も事業者の責任でお願いします。

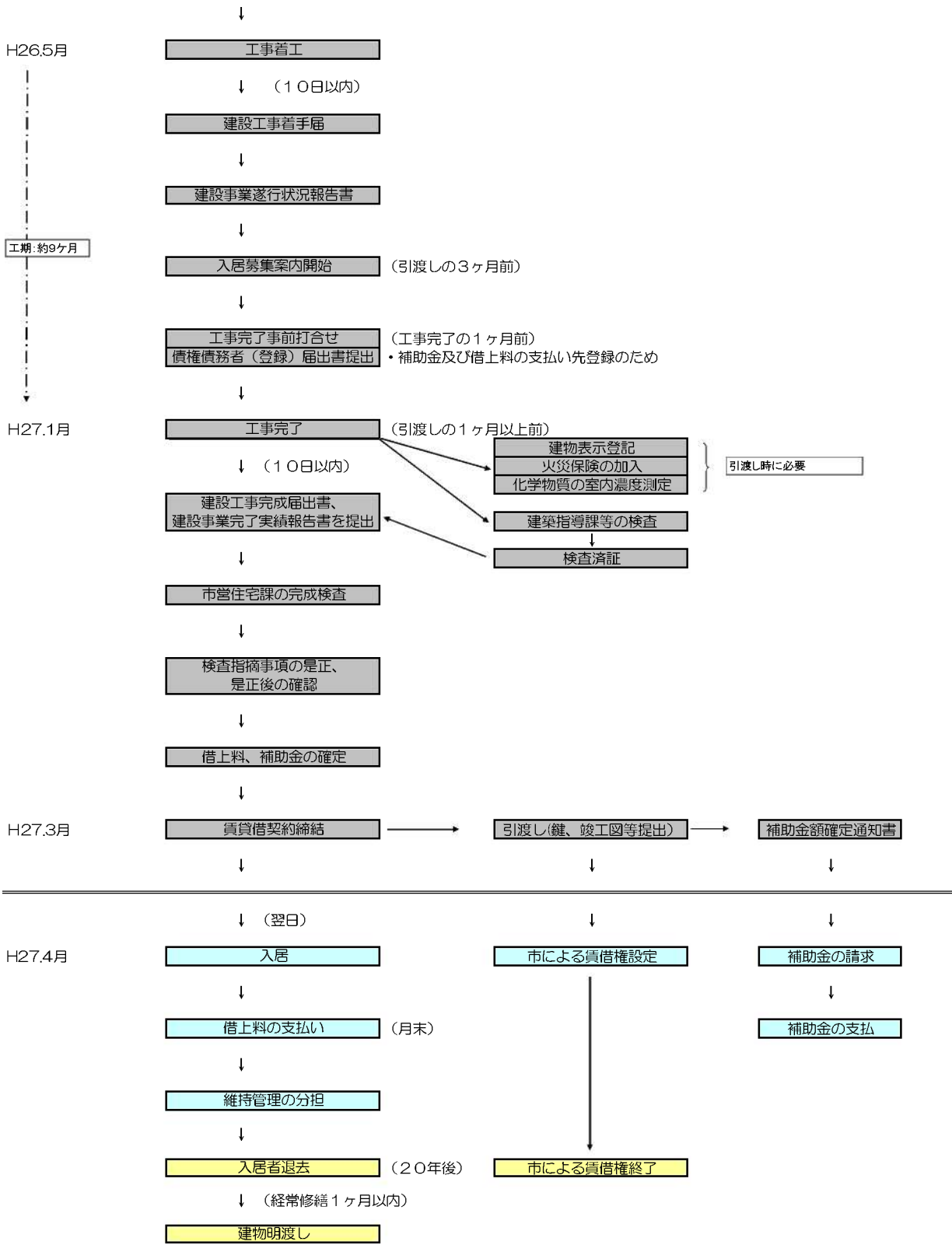
③上・下水道、CATV等

上・下水道の加入負担金及び建物にCATVを引き込んでいる場合の加入契約料や基本使用料は事業者の負担となりますのでご承知ください。

なお、その他の負担が生じる場合は原則として事業者の負担となりますが、必要に応じて富山市と協議して下さい。

【全体フロー図】

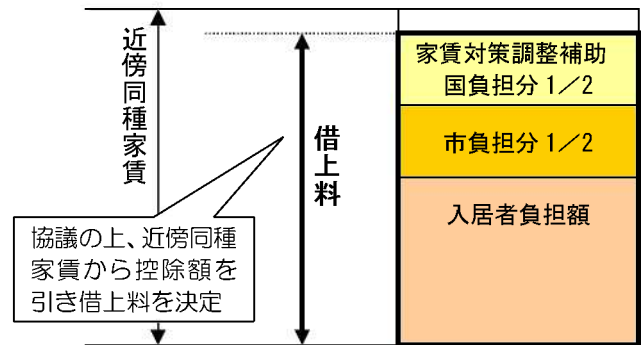




借上料の決定方法

○近傍同種家賃^(注)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。(駐車場は対象外)



(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。

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

※エレベーターの保守点検費用を借上料に加算します。(ただし、事業者で保守点検を行っていただきます。)

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)

○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。

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

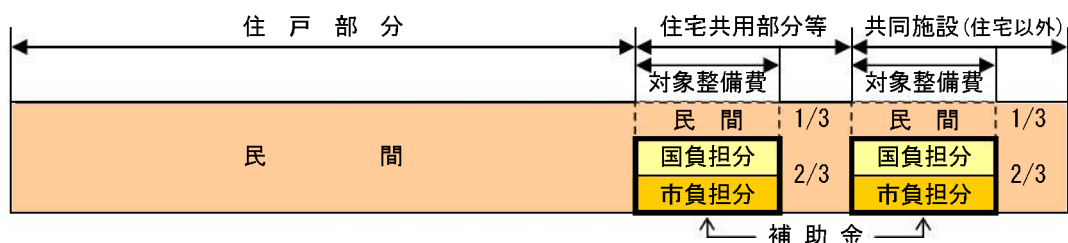
- 借上げ期間の終了後、建物が現状有姿（居室内経常修繕後）で返還されるため、引き続き賃貸住宅等として活用することも可能です。

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、エレベーターなどの建物の共用部分）、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を上限に予算の範囲内で補助されます。（詳細については市営住宅課へお問い合わせください）

※ ただし、駐車場は対象外となります。



維持管理の分担

○維持修繕は、事業者と入居者が分担

① 事業者が維持・修繕を行う部分

- ・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。

② 入居者が維持・修繕を行う部分

- ・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

