

既存民間住宅を活用した借上市営住宅について

1 導入の目的

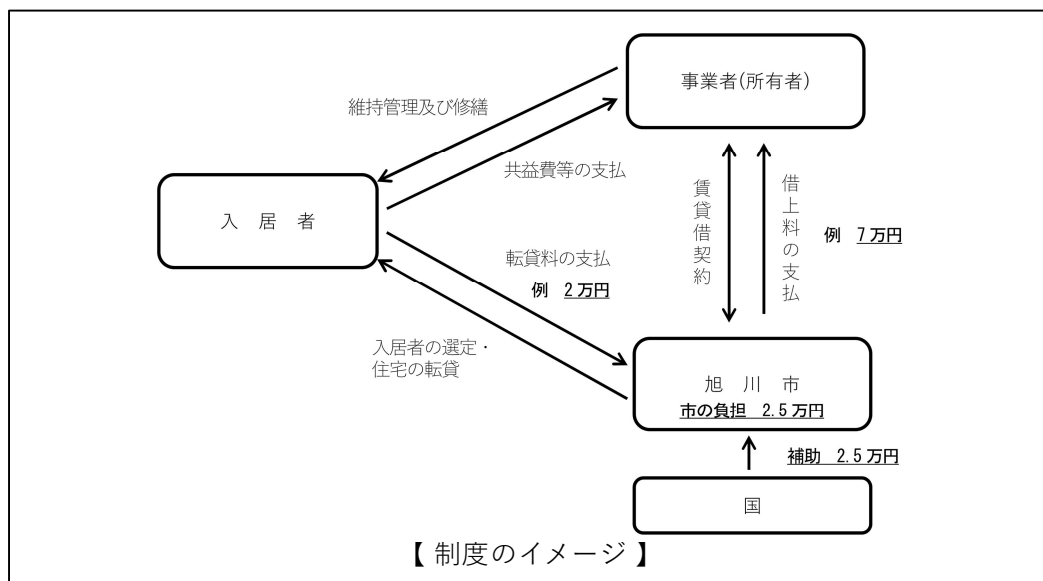
民間が所有する空き住戸を市が借り上げ、市営住宅の用途廃止や建替事業などに係る入居者の移転先として転貸することで、市が建設する市営住宅を減らし、市営住宅の管理戸数を将来人口の減少に合わせて抑制する。

2 制度の概要

借上市営住宅：市が民間住宅を借り上げて、それを入居希望者に転貸する制度

家賃（転貸料）：他の市営住宅と同様の基準で算出

費用負担：借上料から家賃を除いた残りのうち、約半分が国の補助で、残りが市の負担（※）



※費用負担の説明は簡略化しており、補助額は概算で算出した額である。

3 借上げの種類

- ・ **新築借上げ（住棟単位）**：事業者が建設した住宅の住棟全体を借り上げる方法
 - 利点 整備基準に合致した住宅を借り上げられる。
 - 欠点 現存する民間空き住戸を活用できない。
入居者の退去に合わせて借上戸数を減らすことができない。
- ・ **既存借上げ（住棟単位）**：既存の住宅の住棟全体を借り上げる方法
 - 利点 新築する必要がなく、現存する民間空き住戸を活用できる。
 - 欠点 棟全体が空いている既存の住宅が少ない。
入居者の退去に合わせて借上戸数を減らすことができない。
- ・ **既存借上げ（住戸単位）**：既存の住宅を住戸単位で借り上げる方法
 - 利点 借上住戸の確保や解約が容易である。
新築する必要がなく、現存する民間空き住戸を活用できる。
 - 欠点 市、事業者とも、まとまった戸数の確保・契約には手間がかかる。

借上戸数を調整しやすい既存借上げ（住戸単位）を採用する

4 募集・選定の種類

- ・登録方式：借上げを希望する事業者が住戸の登録申請をし、市はその住戸が採用基準に適合しているかどうかを審査して、要件に満足する住戸を借上市営住宅の候補とする。市は、候補となっている住戸への入居希望を入居者に確認し、入居希望がある住戸の賃貸借契約を行う方式
利点 入居者として選択の幅が広く、入居者の意向を確認した後に賃貸借契約を行うので、空き室リスクがない。
欠点 事業者が希望する住戸を登録申請しても借上げとならない可能性がある。
- ・協議会設置方式：宅地建物取引業協会などの団体と市で構成される組織（住宅借上支援協議会）を設置する。住宅借上支援協議会は、市の依頼に基づき、借上げ可能な物件の情報収集を行って市に報告し、市は、その情報を基に借上対象物件を選定し賃貸借契約をした後、入居者を募集する方式
利点 専門家が多くの情報から探すため、市の希望に合った住戸を選定できる。
欠点 媒介手数料などの費用を協会に支払う必要がある。
入居者の意向確認前に賃貸借契約を行うため、空き室リスクがある。
- ・事前審査方式：事業者の応募を受け、市が事業者が所有し借上げを希望する住戸の審査をする。（小樽市・千歳市）市は、審査の結果、採用した住戸の賃貸借契約を行い、その後、入居者を募集する方式
利点 採用された事業者は全て契約されるので、事業者が参加しやすい。
欠点 入居者の意向確認前に賃貸借契約を行うため、空き室リスクがある。

入居者の選択の幅が広く、空き室リスクがない登録方式を採用する

5 借上げの要件

借上市営住宅の主な整備基準

- ・敷地の位置は、市街化区域内、かつ、土砂災害警戒区域等の区域外であること。
- ・建築基準法に規定する確認及び検査を受けた住宅であること。
- ・昭和56年6月1日以降に着工した住宅であること。又は、新耐震基準の建物であり、それが証明できるもの。
- ・借上期間満日における築後の経過年限が公営住宅法施行令第13条第1項に定める耐用年限を超えない住宅であること（耐火構造の住宅70年、木造の住宅30年等）。
- ・住宅の床面積は、25㎡以下であること。
- ・直接地上へ通じる出入口のある階まで1階分の移動で到達できる場合を除き、エレベーターを利用し、借上住戸から出入口まで到達できること（建物の1階が出入口の場合、3階以上の住戸を借り上げる場合は、エレベーターが設置している建物である必要がある。）。
- ・借上住戸のある建物が併用部分を併せ持つ建物であるときは、併用部分の用途が風営法第2条に規定する営業の用に供されていないこと。（接待して遊興や飲食をさせる店舗、パチンコ店等）

事業者の主な要件

- ・借上市営住宅に対して、建物及び敷地に係る正当な権利を有している個人又法人であること。
- ・市税を滞納していない者であること。
- ・暴力団又は暴力団員でないこと。

6 スケジュール

令和4年2月	条例提案（旭川市議会第1 回定例会）	令和4年7月	入居者の希望確認
4月	借上住戸の募集	8月	事業者との賃貸借契約
6月	借上住戸の登録	9月	入居者決定・引越