

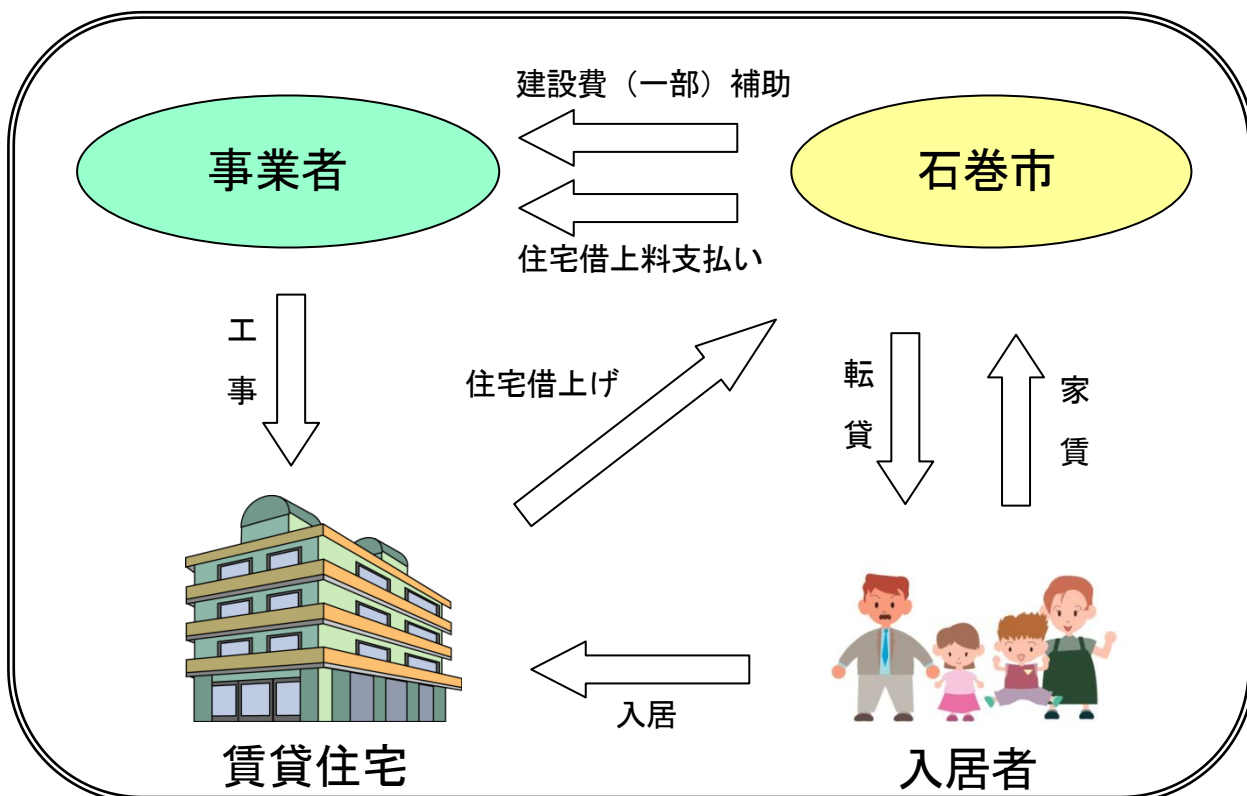
# 石巻市借上市営住宅制度のご案内

## 石巻市借上市営住宅制度について

石巻市借上市営住宅制度は、土地所有者等が建設した賃貸住宅を市が借上げ、入居資格を満たす方を対象とした市営住宅として管理することにより、東日本大震災で住宅を失った方への住宅供給、定住人口の確保、にぎわいのある市街地の再生を図ることを目的としています。

お持ちの土地の有効活用をお考えの方は、是非ご活用ください。  
※東日本大震災により住宅を失った方が入居対象となります。

### ●石巻市借上市営住宅制度のしくみ



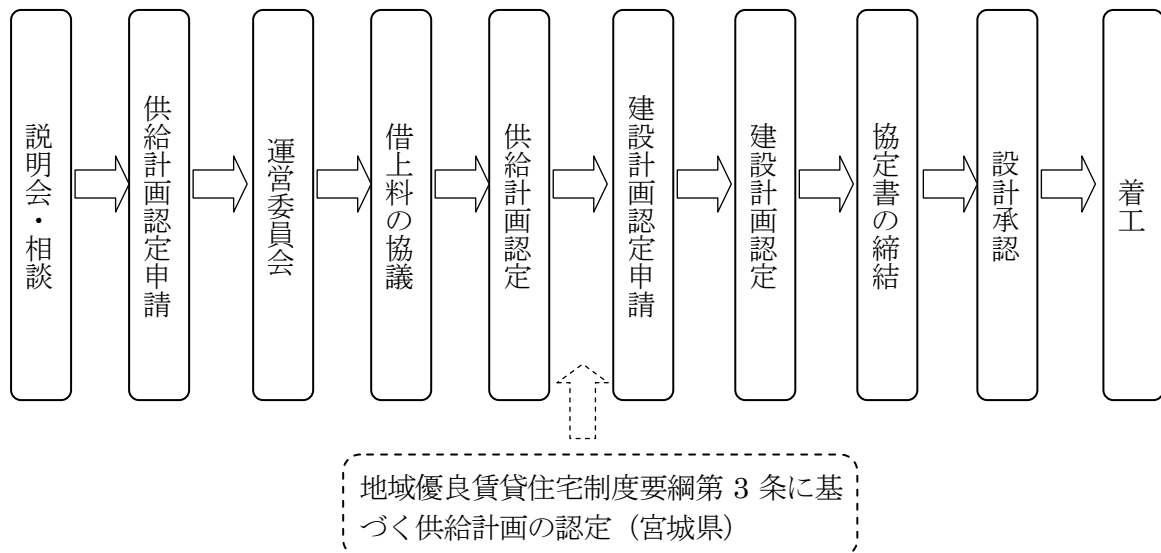
### ●借上市営住宅建設費補助の概要

項目	補助対象部分	補助率
共同施設等整備費	住宅共用部分整備費、通路・緑地・広場等整備費用	補助対象部分の整備費の5分の4以内
加齢対応構造等整備費	エレベーター設置費用	
調査設計費（高齢者等生活支援施設を併設する場合）	事業計画作成費（現況測量、基本設計費等）、地盤調査費、建築設計費	

## 借上市営住宅の特徴

- 建設した賃貸住宅について、市が20年借上げますので、空き家等心配する必要がなく、安定した賃貸住宅経営ができます。
- 入居者の募集や管理は市が行いますので、管理面での負担が軽減されます。(屋根、外壁など建物の主要部分の計画的な修繕は長期修繕計画に基づいて事業者の方に行って頂きます。)
- 住宅の建設費の一部について、補助を受けることができます。
- 高齢者生活支援施設等を併設する場合、建設費の一部について、補助を受けることができます。

## 事業の流れ



※事業を中止した場合、それまでにかかった経費に対する補助はありません。

## 募集戸数及び対象地区

- 募集戸数：600戸程度
- 対象地区：旧石巻市内の市街化区域内  
(被災市街地復興推進地域の一部を除く)
- 対象者：土地所有者、建物所有を目的とした地上権・賃借権を有する者

## 借上市営住宅の要件等

借上市営住宅の要件の概要は、以下のとおりです。

このほか、公営住宅として活用するため、公営住宅法および石巻市借上市営住宅整備基準への適合も必要です。

### ●借上市営住宅の要件等

#### ① 穀町・立町・中央・鑄銭場・千石町・旭町・住吉町一丁目地区

※被災市街地復興推進地域内は復興計画との整合性を図ること

項目	内容	
借上期間	20年とする	
建設資金	自己資金及び補助金以外の建設資金は、金融機関の賃貸住宅融資を受けること	
借上料	当該住宅の建設に要した実際の費用等を基礎として算出される「近傍同種の住宅の家賃」に準じた額と、周辺の同種の市場家賃と均衡を失わないよう、市と事業者が協議し定める	
修繕の区分	市が行う修繕は、住戸内と共用部分の軽微な維持修繕及び入居者の退去に伴う経常修繕 事業者の方は、計画修繕として建物本体の機能維持に関わる屋根・外壁などの大きな修繕や点検業務を負担	
住宅等の整備基準概要	構造	耐火構造（鉄筋コンクリート造または鉄骨造）の共同住宅で新築のもの
	住戸数	一つの団地につき20戸以上
	住戸専用面積等	1LDK（45～55㎡） 全戸数の10～30% 2LDK（56～75㎡） 3LDK（76～80㎡） } 全戸数の20%以上 4LDK（81～85㎡） ※車椅子利用者向け住戸を設けること
	駐車施設	住戸に対し原則として1台以上の駐車スペースを設ける（駐車場は敷地内または住宅近隣に配置する）
	空地等	敷地面積の3%以上のまとまった空き地等（緑地、広場、児童遊園など）を設けること
	手摺の設置	玄関・便所・浴室・共用廊下・共用階段には手摺を設置すること
	エレベーターの設置	3階以上の階に住戸を設ける場合はエレベーターを設置すること

そ の 他	東日本大震災により浸水被害があった敷地（別紙のとおり）については、1階部分を非可住の用途とする（用途については、市との事前協議が必要）
-------	---

## ●借上市営住宅の要件等

### ② ①以外の地区

※被災市街地復興推進地域を除く

項 目	内 容	
借上期間	20年とする	
建設資金	自己資金及び補助金以外の建設資金は、金融機関の賃貸住宅融資を受けること	
借上料	当該住宅の建設に要した実際の費用等を基礎として算出される「近傍同種の住宅の家賃」に準じた額と、周辺の同種の市場家賃と均衡を失わないよう、市と事業者が協議し定める	
修繕の区分	市が行う修繕は、住戸内と共用部分の軽微な維持修繕及び入居者の退去に伴う経常修繕 事業者の方は、計画修繕として建物本体の機能維持に関わる屋根・外壁などの大きな修繕や点検業務を負担	
住宅等の整備基準概要	構 造	耐火構造または準耐火構造（鉄筋コンクリート造または鉄骨造）の共同住宅で新築のもの
	住 戸 数	一つの団地につき20戸以上
	住戸専用面積等	1LDK（45～55㎡） 全戸数の10～30% 2LDK（56～75㎡） 3LDK（76～80㎡） } 全戸数の20%以上 4LDK（81～85㎡） ※車椅子使用者向け住戸を設けること
	駐 車 施 設	住戸に対し原則として1台以上の駐車スペースを設ける（駐車場は敷地内または住宅近隣に配置する）
	空 地 等	敷地面積の3%以上のまとまった空き地等（緑地、広場、児童遊園など）を設けること
	手 摺 の 設 置	玄関・便所・浴室・共用廊下・共用階段には手摺を設置すること
	エレベーターの設 置	3階以上の階に住戸を設ける場合はエレベーターを設置すること
	そ の 他	東日本大震災により浸水被害があった敷地（別紙のとおり）については、1階部分を非可住の用途とする（用途については、市との事前協議が必要）

## 今後のスケジュール

平成 23 年	11 月 28 日	事業者向け説明会
	12 月中	相談期間
平成 24 年	1 月上旬～ 下旬	公募期間
	1 月下旬	仮認定
	2 月下旬	認定・着手

※ 国の3次補正により創設された事業であり、予算措置の関係でスケジュールが変更になる可能性があります。

## Q & A

Q1. 店舗付き住宅を計画していますが、借上市営住宅の対象となりますか？

A1. 対象となりますが、借上げるのは住宅部分のみ対象となります。なお、建設費補助についても、借上げる住宅部分のみとなりますのでご注意ください。

Q2. 既存の住宅も借上げの対象となりますか？

A2. 石巻市借上市営住宅整備基準に合致する新築住宅に限ります。

Q3. 駐車場については、借上げの対象となりますか？

A3. 借上げの対象となりませんので、事業者が管理することになります。ただし、駐車場の利用を希望する入居者には優先的に貸していただきます。

Q4. 賃貸借契約期間の途中で、借上戸数を変更することはできますか？

A4. 変更できません。