

第4期借上型公営住宅整備事業 事業者説明会

日 時 令和6年 5月21日(火) 午後1時30分～
場 所 藤枝市生涯学習センター 第4会議室

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. 借上型公営住宅制度の概要について | 資料1 |
| 2. 事業者募集要領について | 資料2 |
| 3. 借上型公営住宅の性能基準及び評価等について | 資料3 |
| 4. 借上げ料について | 資料4 |
| 5. 今後のスケジュール | 資料5 |
| 6. 提出書類等 | 資料6 |
| 7. 質疑応答 | |

指定様式・本日の説明資料等は5月23日（木）以降に藤枝市ホームページに掲載いたします。

下記のアドレス、2次元コードからご覧ください。



<https://www.city.fujieda.shizuoka.jp/soshiki/toshikensetsu/kenchikujutaku/boshu/23276.html>

従来、公営住宅の供給方式は地方公共団体（県市町村）が直接建設する直接建設方式のみでしたが、法律が改正され「借上げ方式」による供給が可能になりました。

藤枝市借上型公営住宅制度はこうした状況を背景に、子供からお年寄りまで全ての人が安全で快適な生活を行える賃貸住宅の供給促進を図ることを目的として設けられました。

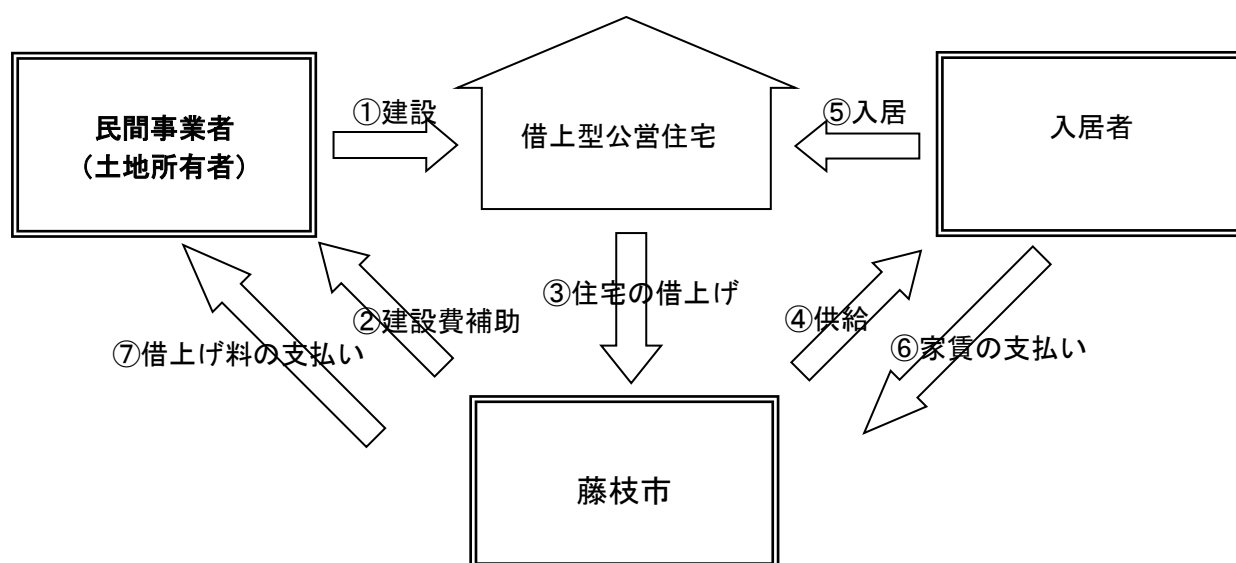
この制度は、民間事業者（土地所有者）の方が新築する賃貸住宅を、藤枝市が20年間にわたり公営住宅として借上げるものです。

また、建設費の一部について補助を受けることができます。

賃貸住宅の新築・建替えをお考えの方は、当制度を御活用下さい。

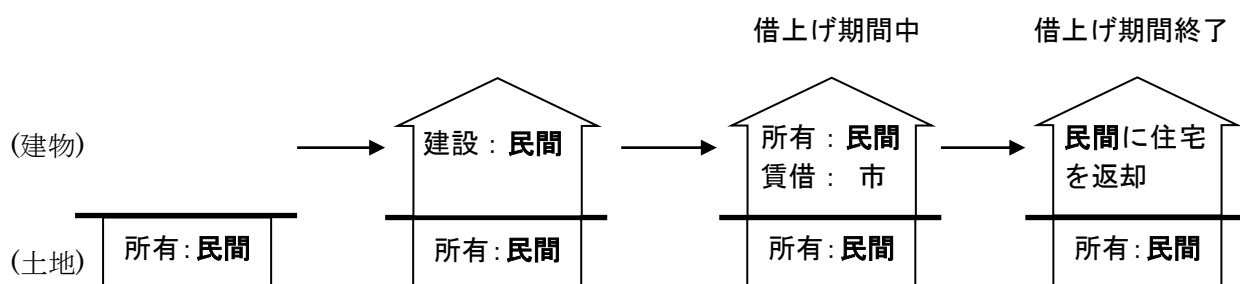
藤枝市借上型公営住宅制度の仕組み

藤枝市が承認した事業計画に基づいて民間事業者の方に建設していただいた賃貸住宅を、市が公営住宅として借上げ、供給します。民間事業者の方には市が借上げ料及び建設費補助をお支払いします。



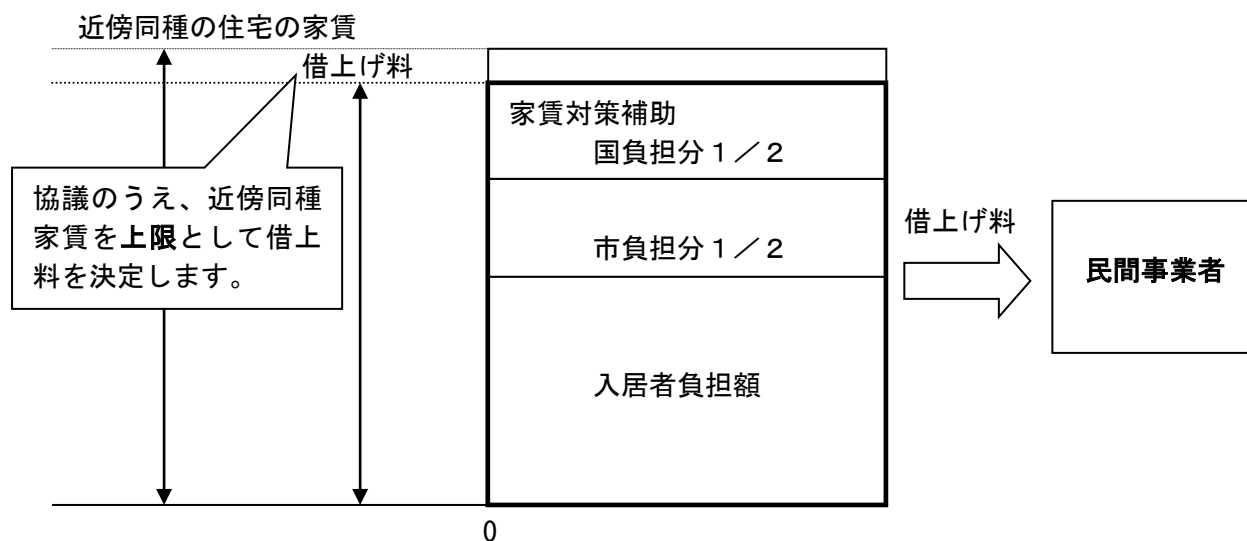
藤枝市借上型公営住宅制度の民間事業者のメリット

- 民間事業者の方に建設していただいた賃貸住宅を市が公営住宅として20年間借上げますので空き部屋の心配をすることなく、安定した賃貸住宅経営が可能となります。
- 民間事業者の方に建設していただく住宅の建設費の一部（住宅共用部分及び共同施設）について補助が受けられます。
- 入退居に伴う事務や日常の管理業務の一部を市が行いますので、管理の手間が軽減されます。



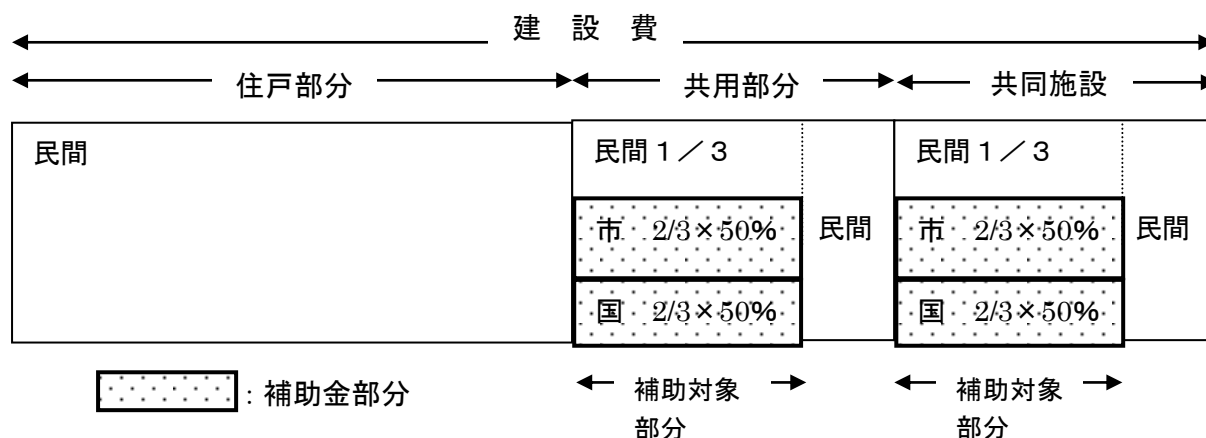
借上料（市が民間事業者へ支払う対価）の決定方法

- 市と民間事業者は、協議のうえ、公営住宅法に基づき算定される近傍同種家賃を上限として借上げ料を決定します。（借上げ料の協議につきましては、毎年度、実施いたします。）
- 借上げ料には、共益費及び付属施設使用料は含みません。
- 敷金や礼金の運用益はありません。



借上型公営住宅の建設費（共用部分及び共同施設）に対する補助金

市は、借上型公営住宅及びその共同施設の建設を行う民間事業者の方に対し、住宅共用部分工事費、共同施設工事費の一部を補助します。



○補助対象となる借上型公営住宅の共用部分及び共同施設

ア 住宅共用部分整備

- (ア) 廊下及び階段並びにエレベーター及びエレベーターホールの整備に要する費用
- (イ) 特殊基礎工事に要する費用
- (ウ) 機械室（電気室を含む。）の整備に要する費用
- (エ) 避難設備の設置に要する費用
- (オ) 消火設備及び警報設備の設置に要する費用
- (カ) 監視装置の設置に要する費用
- (キ) 避雷設備の設置に要する費用
- (ク) 電波障害防除設備の設置に要する費用

イ 共同施設整備

- (ア) 児童遊園の整備に要する費用
- (イ) 広場の整備に要する費用
- (ウ) 緑地の整備に要する費用
- (エ) 通路の整備に要する費用
- (オ) 管理事務所（管理室を含む。）の整備に要する費用
- (カ) 立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備に要する費用
- (キ) 集会所の整備に要する費用
- (ク) 子育て支援施設の整備に要する費用
- (ケ) 高齢者生活相談所の整備に要する費用
- (コ) 生涯学習のむら整備計画に基づく生涯学習センターの整備に要する費用

ウ 高齢者等向け設備の設置等

- (ア) 緊急通報装置及び火災報知器の設置に要する費用
- (イ) 高齢者又は障害者のための特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用

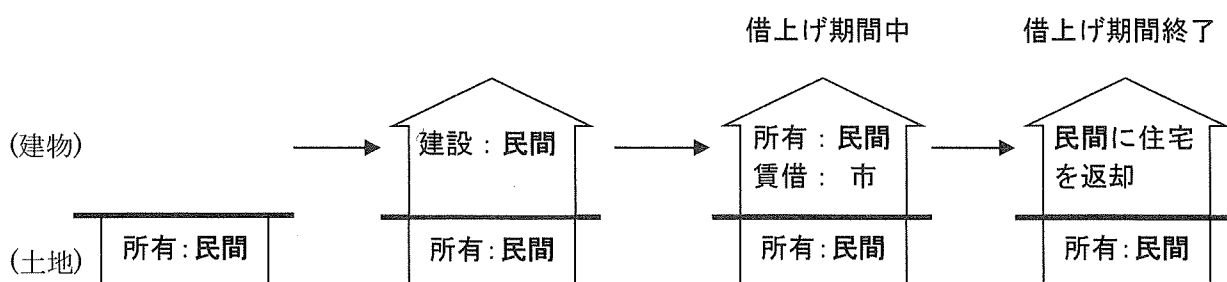
オ 補助金の額

上記の補助対象部分整備費の合計の $\frac{2}{3}$ で、予算の範囲内かつ概ね建設費の $\frac{1}{10}$ を上限とする。

※各項目の要件等詳細については、「藤枝市借上型市営住宅建設費補助金交付要綱」による。

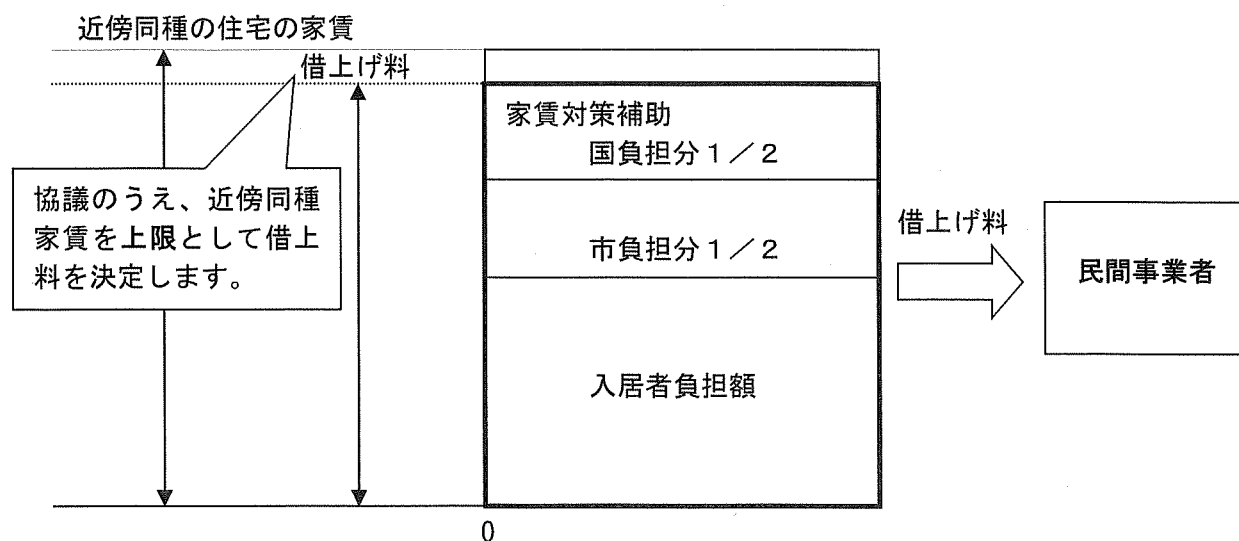
藤枝市借上型公営住宅制度の民間事業者のメリット

- 民間事業者の方に建設していただいた賃貸住宅を市が公営住宅として20年間借上げますので空き部屋の心配をすることなく、安定した賃貸住宅経営が可能となります。
- 民間事業者の方に建設していただく住宅の建設費の一部（住宅共用部分及び共同施設）について補助が受けられます。
- 入退居に伴う事務や日常の管理業務の一部を市が行いますので、管理の手間が軽減されます。



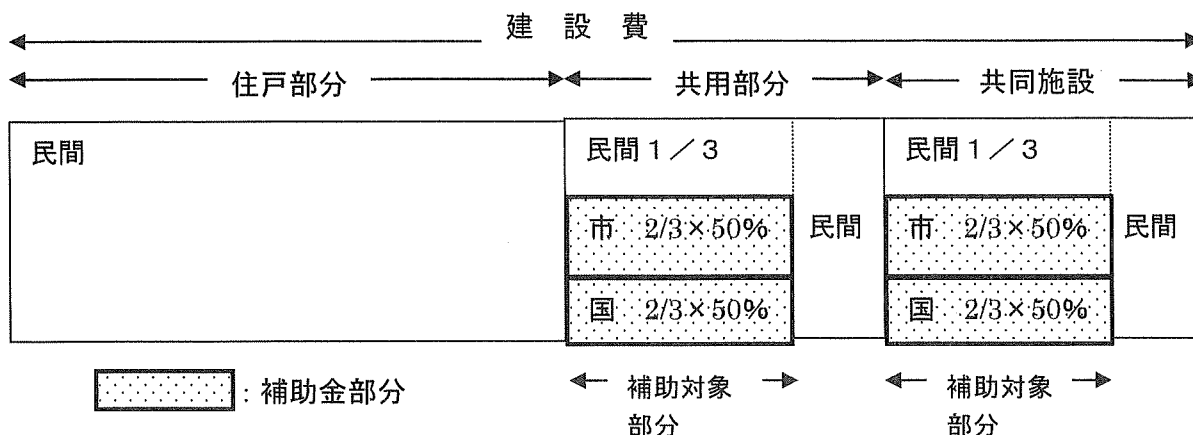
借上料（市が民間事業者へ支払う対価）の決定方法

- 市と民間事業者は、協議のうえ、公営住宅法に基づき算定される近傍同種家賃を上限として借上げ料を決定します。（借上げ料の協議につきましては、毎年度、実施いたします。）
- 借上げ料には、共益費及び付属施設使用料は含みません。
- 敷金や礼金の運用益はありません。



借上型公営住宅の建設費（共用部分及び共同施設）に対する補助金

市は、借上型公営住宅及びその共同施設の建設を行う民間事業者の方に対し、住宅共用部分工事費、共同施設工事費の一部を補助します。



○補助対象となる借上型公営住宅の共用部分及び共同施設

ア 住宅共用部分整備

- (ア) 廊下及び階段並びにエレベーター及びエレベーターホールの整備に要する費用
- (イ) 特殊基礎工事に要する費用
- (ウ) 機械室（電気室を含む。）の整備に要する費用
- (エ) 避難設備の設置に要する費用
- (オ) 消火設備及び警報設備の設置に要する費用
- (カ) 監視装置の設置に要する費用
- (キ) 避雷設備の設置に要する費用
- (ク) 電波障害防除設備の設置に要する費用

イ 共同施設整備

- (ア) 児童遊園の整備に要する費用
- (イ) 広場の整備に要する費用
- (ウ) 緑地の整備に要する費用
- (エ) 通路の整備に要する費用
- (オ) 管理事務所（管理室を含む。）の整備に要する費用
- (カ) 立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備に要する費用
- (キ) 集会所の整備に要する費用
- (ク) 子育て支援施設の整備に要する費用
- (ケ) 高齢者生活相談所の整備に要する費用
- (コ) 生涯学習のむら整備計画に基づく生涯学習センターの整備に要する費用

ウ 高齢者等向け設備の設置等

- (ア) 緊急通報装置及び火災報知器の設置に要する費用
- (イ) 高齢者又は障害者のための特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用

オ 補助金の額

上記の補助対象部分整備費の合計の 2/3 で、予算の範囲内かつ概ね建設費の 1/10 を上限とする。

※各項目の要件等詳細については、「藤枝市借上型市営住宅建設費補助金交付要綱」による。

維持管理に関する費用区分（民間事業者分）

区 分	内 容
建物本体	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上主要な部分の修繕
建物本体の仕上げ	①仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 ②外壁等の清掃 ③雨漏り修繕
屋 根	防水、ルーフトレイン、雨樋等の修繕
住戸専用部分	①ユニットバス、浴槽、給湯器、システムキッチン、流し台、吊り戸棚、ガス台、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータンク、暖房便座、ウォシュレット及び洗面器の修繕・交換（ただし、入居者が設置したものは除く。） ②エアコン、インターホン、緊急通報システム、火災報知機、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（ただし、入居者が設置したものは除く。） ③鋼及びアルミ製の建具及び枠の修繕 ④内壁等のクロスの張替え、塗替え及び穴あき等の修理 など ※ただし入居者の責めに帰すべき事由による場合は除く
給排水管等	給排水管及びガス配管の破損修繕
外部設備	給水施設、消防設備（消火器を含む。）、昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器及び配線等の修繕
法定点検	昇降機（保守点検を含む。）、給水施設及び消防設備等の法定点検（受水槽の法定の清掃を含む。）
共用部分	①階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁・天井・手すり・隣戸隔板等の修繕 ②避難設備の修繕 ③自転車置場の修繕 ④敷地内通路及び階段等の修繕 ⑤門扉及びフェンス等の塗装及び破損修繕 ⑥石垣及び土留め等の破損修繕 ⑦敷地内の雨水管、污水管等の配管類及び柵等の修繕 ⑧玄関ホールのドアの修繕 ⑨所有者の意思による植栽の手入れ及び除草等 ⑩備付け灯具等の修繕・交換
天変地異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
その他	経年変化及び通常使用による損耗等の修繕 （国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参照） 上記のほか、住宅の良好な維持管理に必要な修繕、第3者の責に帰すべき修繕及び負担責任区分が不明確な修繕 住戸数に応じた駐車場を確保及び管理 （賃金の収納及び精算、車庫証明書の発行等）

※）上記負担区分により区分できない修繕等については、民間事業者と市が協議のうえ、負担区分を決定するものとします。

事業主は毎年度修繕業者を指定して別途市に報告することとし、事業者が負担すべき修繕が生じた場合、市は指定の修繕業者に直接修繕の依頼をすることとします。

維持管理に関する費用区分（入居者分）

区 分	内 容
住戸専用部分	①畳の修理及び取替え ②付属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 ③ガラスの取替え並びに障子及び網戸の張替え ④木製家具（ガラス戸、ふすま、障子等をいう。）及びその附属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替え ⑤鋼及びアルミ製建具（サッシ、ドア、網戸等をいう。）の附属金物の修理及び取替え ⑥ユニットバス、浴槽の附属物（浴槽の排水栓、ふた等をいう。）及び流し台の附属物（ごみ受け等をいう。）等の修理及び取替え ⑦給水栓及び混合栓の修理及び取替え ⑧台所流し、洗面所、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 ⑨衛生設備の附属部品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管、パッキン類等をいう。）の修理及び取替え ⑩流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 ⑪照明器具、点滅器、コンセント、ＴＶ接続端子等の修理及び取替え ⑫換気ガラの修理及び取替え ⑬その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕 ※ただし、すべての項目においての修理等は、入居者の責めに帰すべき事由による場合であり、経年変化に伴う修理等はこの限りでない。
共用部分	①入居者が共同で使用する部分の光熱費の支払い ②共用部分の電球の取替え ③法定以外の外部設備の点検及び清掃 ④共用排水管の定期清掃 ⑤敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段の清掃 ⑥植栽、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ ⑦その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の共用部分の故障又は破損の修繕

維持管理に関すること（藤枝市分）

管理業務	①入居者の募集及び選定 （広報宣伝、入居者の募集、入居者の募集受付、応募状況管理） ②家賃、賃金の収納及び精算 （家賃敷金の収納整理、未収金の督促・収納、収納の明細書発行） ③入居者の入退居手続き （入居決定通知、退居届の受付、退居立会い点検、退居による修繕、敷金精算、再募集） ④管理人（連絡員）依頼 ⑤その他 （巡回点検、入居者との連絡通知・折衝等）
------	---

この機会に
ご検討ください

募集期間を延長しました。

令和 6 年度 藤枝市借上型公営住宅事業者募集要領

- 募集住宅 令和 8 年度から市営住宅として 20 年間貸与が可能な新規に建設する賃貸住宅（他用途併用も含む。）の全部又は一部。
「藤枝市借上型公営住宅に求める性能基準」等に適合するもの。
- 募集戸数 1 棟 20 戸程度
住宅戸数は、1 敷地 10 戸以上を目安に条件等により最も適切な規模で提案してください。
- 募集地域 藤枝市内
- 募集期間 令和 6 年 6 月 3 日（月）～令和 6 年 9 月 30 日（月）

**募集期間を
延長しました**

令和 6 年 12 月 27 日（金）
- 応募資格 原則として土地所有者本人に限ります。
- 詳細
提出資料データ 抜粋した資料を同封していますが 詳細は「藤枝市ホームページ」
<https://www.city.fujieda.shizuoka.jp/soshiki/toshikensetsu/kenchikujutaku/boshu/23276.html>
- 藤枝市借上型公営住宅事業者募集
で検索👉
- または、こちらから ⇒
- 
- 申込方法 事前に連絡の上、持参してください。
藤枝市都市建設部建築住宅課 市営住宅係（担当：松本・伊藤）
〒426-8722 藤枝市岡出山 1 丁目 11-1 藤枝市役所東館 2 階
電話 054-643-3481
- 選定方法 藤枝市借上型公営住宅制度要綱に基づく選定会議で審査し、承認する事業計画を決定します。
- 選定結果 選定結果は、採用・不採用に関わらず連絡責任者を通じ文書にて通知します。
- 性能評価等 計画が採用された場合、設計終了時に設計住宅性能評価を、建設時に建設住宅性能評価を、建物竣工時に化学物質の室内濃度測定を、事業者の負担により受けてください。
- 注意事項 本事業は令和 7 年度当初予算の成立を条件とします。

制定：平成 21 年 9 月 28 日

改正：平成 25 年 10 月 29 日

改正：令和 6 年 5 月 1 日

この基準は、民間活力を最大限に活用し、民間の創意工夫により良好な品質の高い公営住宅を供給することを目的として借上型公営住宅に求める性能基準及び評価について示した基準である。

借上型公営住宅は、公営住宅法に基づく住宅であり、公営住宅法及びその関連規定に基づき整備する必要があり公営住宅法及び藤枝市営住宅条例に適合することが求められる。

藤枝市借上型公営住宅ではこれに加え、市が求める性能等を評価し、事業計画を決定する。

1 適合することを求める項目等

(1) 藤枝市営住宅条例の整備基準に関する項目

別紙チェックリスト①

(2) 上記以外に求める項目

別紙チェックリスト②

2 その他に求める性能基準及び評価

その他市が求める性能として敷地条件、建物条件、施策整合性について評価を行う。各々の条件に関する市が求める性能の考え方は下記のとおり。

(1) 敷地条件に関する評価

道路・各種施設等利便性や、周辺建物等から受ける影響、敷地の形状などの項目を評価する。

ア 街路

① 前面道路

幅員、歩道や従たる前面道路の有無。

※主たる前面道路が建築基準法第42条第2項道路である場合、袋小路状の道路の場合は不採択。

イ 交通・利便施設等

① 公共交通機関

鉄道駅やバスなど交通機関の利用のしやすさ。

② 利便施設等

暮らしの中で普段利用する下記施設へのアクセスの良さ。

- ・商店街、コンビニエンスストア、スーパーマーケット
- ・銀行、郵便局等の金融機関
- ・総合病院等の医療施設や保育所等の福祉施設
- ・市役所、地区交流センター、文化施設等の公共サービス施設
- ・公園、緑地、広場等のレクリエーション施設
- ・小学校、中学校の教育施設
- ・保育園、幼稚園等の育児施設

ウ 環境

① 自然的要因

風水害等による崖崩れ・浸水、地震等による地盤沈下・液状化など、敷地における災害発生の危険性。（県又は市のGISを参考にし、市GISを優先すること。）

※土砂災害特別警戒区域内は不採択。

- ・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（崩壊防止工事等が施行された区域を除く）、静岡県建築基準条例第10条の規定によるがけ付近
- ・液状化
- ・洪水ハザードマップによる浸水の深さ
- ・地盤種別

② 住環境阻害要因

幹線道路、鉄道、大規模な工場又は風俗営業施設の近接による住環境の阻害。

- ・騒音、振動、大気汚染、悪臭
- ・その他住環境を阻害する風俗営業施設（許可施設）

エ 敷地の開口・形状等

① 敷地形状

敷地の有効活用への支障、敷地内の動線複雑化などの恐れがある不整形な敷地。また、不自然な分筆、旗ざお敷地の場合は間口や奥行きなど。

※開発許可等を所管する課より、不自然な分筆として土地利用が認められない場合は不採択。

② 造成の要否

既存建築物が存在するなど造成・解体等が必要となる場合には工期の延伸が考えられるため、大規模造成の有無、解体建築物の有無、解体建築物への既存入居者の有無。

③ 敷地周辺の土地利用

前面道路と敷地の高低差、周辺既存建築物への影響など。（近隣住民との紛争のない円満な事業執行を図るため、藤枝市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（開発許可制度等申請の手引き）を遵守してすること。）

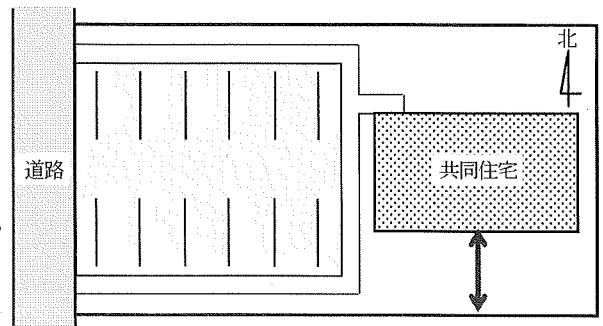
(2) 建物条件に関する評価

入居者がより快適な生活を送るため、周辺の建物等を考慮した配置等計画を評価する。

ア 日照・プライバシーの確保等

バルコニーから敷地境界までの距離、建物の南からの角度など、日照、プライバシー（外部からの視線の遮断）に配慮した計画かなど。

※日照の確保のため、北向き住戸（主要な居室の過半が北向き）は不採択。



イ 附帯施設等の整備

- ・各戸物置を設置
- ・住戸数に応じた駐輪場（50cm/台）を整備（2台/戸以上が望ましい）
- ・置き配BOXの設置

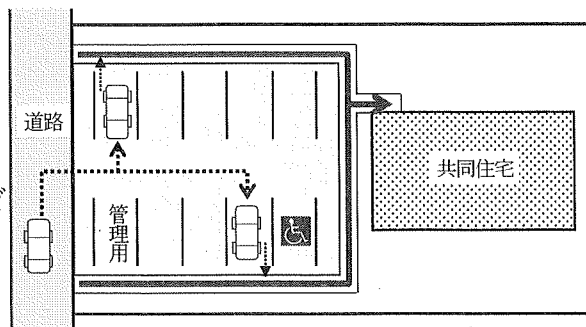
※共用物置及び可燃ごみ置場は必須。

ウ 駐車場、通路の整備

入居者の駐車場は借上げの対象としませんが、住戸数に応じた駐車場を確保し、歩車道を分離するなど入居者の安全性への配慮など。

※住宅管理用駐車スペースの確保に努めること。

- ・車椅子使用者用、住宅管理用の駐車場を設置する場合は、その旨がわかるよう表記すること。
- ・道路から直に接続する駐車場の計画は入庫などの際に危険を伴うことから控えること。



エ 防災・防犯対策への配慮

緊急車両の動線の確保等防災対策とともに、防犯の観点から居住者の視線が届かない空間が極力生じないようにする等、居住者の安全性への配慮など。

- ・共用部分では、エレベーター内への防犯カメラの設置
- ・住戸では、家具の転倒防止対策、ピッキング対策などの防災、防犯対策（下記例参照）

※「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（平成13年国交省国住備発第110号）」参考

防災対策例	防犯対策例
家具の転倒防止（長押等） つり戸棚の耐震ロック 変形追従ドア 受水槽に災害時使用可能な蛇口の設置	ダブルロック サッシの強化ガラス化 CPマーク付きシリンダー錠の採用 カメラ付きインターホン

オ その他

- ・公営住宅として相応しいデザイン
- ・経済性（建設及び維持管理費用の縮減）
- ・省エネルギー対策や省エネルギー・再生可能エネルギー設備の導入

※適合を求めている評価方法基準の断熱等性能等級4を超える等級5以上の項目を一部満たしているかなど。また、それ以外でも下記対策・導入例に記載した省エネルギー対策など。

対策・導入例
屋上・外壁への遮熱塗料の塗布 共用部分における人感センサー付き照明器具の設置 LED照明器具の設置 節水・節湯型設備の設置 太陽光発電設備の設置

(3) 施策整合性に関する評価

市の進める施策への整合性を評価する。

ア 市が求める立地性（地域）

市街化区域又は市街化調整区域、市街化区域のうち居住誘導区域*の内外など。

※居住誘導区域とは、藤枝市立地適正化計画に位置付けられた区域で、「市街化区域のうち、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部を除いた区域」

イ 長寿社会対応

① 高齢者等への配慮対策※

高齢者等に配慮した住戸が設置されているか。

※高齢者等への配慮対策とは、専用部分・共用部分で適合を求めている評価方法基準の高齢者等配慮対策等級3を超える、等級4以上の項目を一部満たしているかなど。

部 位	仕様例 (高齢者等配慮対策等級3を超える、等級4以上の項目を一部満たしているか)
共用部分	共用階段の手すりが両側に、かつ、踏面の先端からの高さが700～900mmの位置に設置
	共用階段の手すりが少なくとも、片側に、かつ、踏面の先端からの高さが700～900mmの位置に設置
	住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下の幅員が1,400mm以上
専用部分	日常生活空間内の床が段差のない構造（5mm以下の段差の生じるもの含む）
	日常生活空間内の通路の有効な幅員が850mm以上
	日常生活空間内の出入口の幅員が800mm以上
	日常生活空間内の浴室の短辺が内法寸法で1,400mm以上であり、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上
	日常生活空間内の便所の短辺が内法寸法で1,300mm又は便器後方の壁から便器の先端までの距離に500mmを加えた値以上であり、かつ、便器が腰掛け式
	日常生活空間内の便所の短辺が内法寸法で1,100mm以上であり、かつ、長辺が内法寸法で1.300mm以上

②福祉型エレベーターの設置

救急時にスムーズな搬送を行うため、エレベーターがストレッチャー対応になっているかなど。

ウ 少子・高齢対応

少子高齢が進む中で、コミュニティ形成が重要となっており、高齢者世帯から子育て世帯までが入居できる団地が望まれるため、多様な世帯構成に対応できる間取りになっているかなど。

※すべての住戸を同一タイプとする計画は不採択。また、住戸専用面積が25㎡未満の住戸を設けた場合は不採択。

●下記の目安を参照。

タイプ	世帯人員	住戸専用面積（目安）
3DK（2LDK）	2～	50～65㎡
2DK（1LDK）	～2	40～55㎡
1DK	1	25～45㎡

エ 県産木材の活用

内装材等に県産木材を使用した場合など。

借上型公営住宅の借上げ料について

資料 4

1 借上げ料とは

住宅借上げ料は、「近傍同種の住宅の家賃（公営住宅の入居者に対して課することができる家賃の上限）」の算定方法に準拠した、以下の構成要素をもとに決定します。

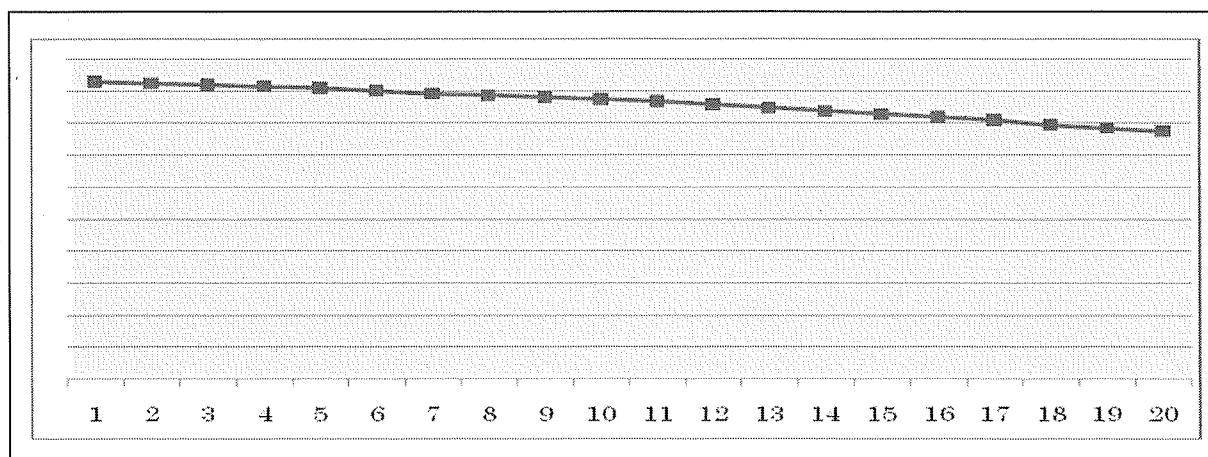
家賃の算定式

住宅借上料 (年額)	=	基礎価格 × 利回り A	+	償却費 B	+	修繕費 C	+	管 理 事務費 D	+	損 害 保険料 E	+	公課 F
---------------	---	--------------------	---	----------	---	----------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------

近傍同種の住宅の家賃といっても、近所の同型アパート家賃を参考にするわけではありません。

⇒一般的に、中心部であるほど、民間の借上げ料に比べると差が開くことが多いです。

2 借上げ料は、年々、減価償却分ずつ減っていきます。



※イメージ図です

3 オーナーさんのメリットは？・・・3つのメリット★★★

★1 建設工事費の一部が補助されます。

詳しくは、借上型公営住宅の建設費（共用部分及び共同施設）に対する補助金（資料1 3ページ）をご覧ください。

この補助金収入は、確定申告の際、「収入」には含めません。（所得税法第42条）

★2 空き家になっても、家賃（借上げ料）が支払われます。

市が全室を借り上げているからです。

★3 管理費がかかりません。

入居者募集や家賃の収納や精算、入退去の手続きや入居者との折衝等の管理業務は市が行いますので、通常、家賃総額の5%程度かかるといわれる“管理費”がかかりません。

※詳しくは、維持管理に関すること（資料1 4ページ）をご覧ください。

住宅借上料とは

住宅借上げ料は、「近傍同種の住宅の家賃（公営住宅の入居者に対して課することができる家賃の上限）」の算定方法に準拠した、以下の構成要素をもとに決定します。（毎年度更新します）
「近傍同種の住宅の家賃」の算定方法は、公営住宅法施行令第3条に規定

1. 構成要素

住宅借上料 (年額)	=	基礎価格 × 利回り A	+	償却費 B	+	修繕費 C	+	管理 事務費 D	+	損 害 保険料 E	+	公 課 F
---------------	---	--------------------	---	----------	---	----------	---	----------------	---	-----------------	---	----------

- ・近傍同種の住宅の家賃の算定方法は、不動産鑑定評価基準の「積算法」を参考に規定されている。
- ・借上げ料は、「近傍同種住宅の家賃の額」から「空家引当金」を除いた額としている。
(借上げは全室の借上げとなるため、空家による損失は生じないため)

《藤枝市借上型公営住宅制度実施要領》

第7条第2項 前項に規定する賃貸借契約に係る賃料（以下「住宅借上料」という。）は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第16条第2項に定める近傍同種の住宅家賃を上限とし、毎年度、市長と承認事業者が協議し定めるものとする。

2. 内訳

A 基礎価格 × 利回り	基礎価格 × 利回り = $A1 \times r + A2 \times r$ ★(A1)建物部分の基礎価格 = $a1 - (a2 \times \text{経過年数})$ (A2)土地部分の基礎価格 = 固定資産税評価額(円/㎡) × 戸当り敷地面積 (r)利回り = 国土交通省告示に基づく利回りを上限として定める (a1)推定再建築費 = $b \times$ 公営住宅法施行規則第23条の率(物価変動率) (a2)年平均減価額 = $a1 \times 80/100 \div$ 耐用年数 (b)建設費 = 裏面 注意事項、用語の定義参照 ※基礎価格… 建物部分及び敷地の時価のこと。 建物部分は複製価格を、敷地は固定資産税評価額相当額を時価としている。
B 償却費	償却費 = $(b - \text{残存価格}) \div$ 耐用年数 残存価格 = $b \times 20/100$ [概算] $(b \times 80/100) \div 70$
C 修繕費	修繕費 = 推定再建築費 × 修繕費率(耐火構造) [概算] $a1 \times 1.2/100$
D 管理事務費	管理事務費 = 推定再建築費 × 管理事務費率(耐火構造) [概算] $a1 \times 0.15/100$
E 損害保険料	損害保険料の年間負担額 【参考】全国公営住宅火災共済機構（令和5年） 耐火構造：標準単価(206,000円/㎡) × 床面積 × 0.11/1,000 (円)
★F 公 課	固定資産税 + 都市計画税

注意事項 ・ 用語の定義

借上料

●借上料は、毎年、減価償却分ずつ減っていきます。

※該当は「2. 内訳」の★部分(A1及びF)

- ・民間の賃貸住宅の算定方法とは異なります。
- ・公営住宅法に規定する「近傍同種の住宅の家賃」の算定方法により決定します。

建設費

(借上げ料算定に
用いる建設費)

建設に要した費用(測量、設計、造成、駐車場、外構、事務手数料等を除く) —

共同施設の建設に要した費用

※但し、建設費が標準建設費を上回る場合は、算定に用いる建設費は標準建設費とする。

共同施設

家賃と別に料金を徴収したり、地域に開放されている施設を共同施設といい、家賃の算定からは除外します。

代表的なもの

- ・児童遊園(利用が団地の入居者に限られるものは該当しません)
- ・広場や緑地で、立入の容易なもの
- ・集会所
- ・通路(利用が団地の入居者に限られるものは該当しません)

など

規模や形状により判断されます。

住戸専用面積

住居の用に供する部分とします。

バルコニーや、住戸外部で開閉するパイプシャフトやメーターボックスは除外します。

※家賃算定の際、面積の小数点第2位以下は切り捨てます。

公営住宅法上の床面積 (1戸あたり)

住戸専用面積 + (1戸あたりのバルコニー面積 × 1/3) + (共用部分面積 / 戸数)

※共用部分とは、廊下や階段、エレベーター、住棟玄関ホール、住戸外部のPS・MB、住棟内に設置された電気室・受水槽室・自転車置き場などをいいます。

戸当り敷地面積

公営住宅法上の床面積(1戸あたり) ÷ 容積率
(駐車場敷地は除く)

耐用年数

耐火構造の住宅 … 70年

参 考

藤枝市管理分 借上住宅借上料

団地名	所在地	建設年度	間取り	専有面積	借上料
マンション スマイル	藤枝市高柳一丁目9-41 RC造3階エレベーター付	H23 12戸 9戸	2LDK	56.85 m ²	59,000 円
			2DK	50.27 m ²	52,000 円
克蘭ダン	藤枝市高柳二丁目6-9 RC造3階エレベーター付	H23 6戸 6戸	2LDK	49.79 m ²	50,000 円
			1LDK	42.66 m ²	43,000 円
ソル・クレスト	藤枝市高柳三丁目28-50 RC造3階エレベーター付	H23 3戸 9戸 3戸	2LDK	56.55 m ²	58,000 円
			2LDK	55.24 m ²	57,000 円
			1LDK	42.19 m ²	43,000 円
サニーヒルズ本町	藤枝市本町一丁目11-5 RC造3階エレベーター付	H27 3戸 3戸 3戸	2LDK	62.8 m ²	70,000 円
			2LDK	60.4 m ²	67,000 円
			1LDK	43.9 m ²	49,000 円
コリーナ	藤枝市郡一丁目11-15 RC造3階エレベーター付	H27 3戸 3戸 6戸	2LDK	55.2 m ²	63,000 円
			2LDK	56.5 m ²	64,000 円
			1LDK	42.1 m ²	48,000 円
リブラ	藤枝市小石川町4丁目3-30 RC造3階エレベーター付	H30 6戸 6戸	2LDK	59.7 m ²	65,000 円
			1LDK	44.2 m ²	48,000 円

募集期間延長に伴い下線部分が変更になりました

資料 5

第4期 借上型公営住宅整備事業 スケジュール

期間		内容	備考
令和6年度	5月21日	事業者説明会	
	6月3日		
		事業者募集	
	<u>12月27日</u>		
令和7年度	<u>以降は延長により当初スケジュールから数か月遅れます。</u>	借上げ料事前協議	提出された事業計画に基づき算出した概算の借上げ料に関する協議
		事業者選定会議	
		事業者承認	
令和8年度	<u>建設期間や供用開始時期は協議の上、決定します。</u> <u>供用開始は令和8年度前期を予定しています。</u>	承認事業者との協定締結	
		設計・許認可、建設費補助金交付申請 ↑ 建設工事（事業者） ↓ 検査・入居者下見会など	補助申請等、事業実施期間中の各種手続き等については、承認事業者に別途、ご案内します。 各種法令検査後、引渡し前に、県及び市の検査を受ける必要があります。
	<u>令和8年度前期を予定</u>	管理（借上げ）開始	

提出書類

詳細は資料 6 1 ページにある一覧表をご確認ください。

	図書の種類		図書の種類
1	事業計画承認申請書	14	土地の登記簿謄本
2	チェックリスト①	15	土地の課税証明書
3	チェックリスト②	16	市税の納税証明書
4	事業計画書	17	事業収支計画表
5	建築計画概要書	18	貸借対照表
6	案内図 (原則縮尺 10000 分の 1 程度)	19	損益計算書
7	付近見取り図 (原則縮尺 2500 分の 1 程度)	20	連絡先一覧表
8	配置図	21	敷地写真
9	各階平面図	22	敷地求積図
10	立面図 (4 面)	23	建物面積表
11	断面図 (2 断面)	24	工程表
12	日影図	25	立地・周辺環境等調書
13	公図写	26	その他

事業計画の申請にあたって添付する図書 一覧

	図書の種類	明示すべき事項等
1	事業計画承認申請書	第1号様式
2	チェックリスト①	藤枝市営住宅条例の基準に関する項目 ①-1～①-4とも提出
3	チェックリスト②	
4	事業計画書	別紙1様式による
5	建築計画概要書	別紙2様式による 面積表 誓約書とも
6	案内図 (原則縮尺 10000 分の 1 程度)	縮尺、方位、主要道路、建築物の位置、最寄りの生活関連施設（立地周辺 調書と整合したもの）、周辺の土地の利用状況 ※建物を中心に 500m、1000m、1500mの同心円記入
7	付近見取り図 (原則縮尺 2500 分の 1 程度)	縮尺、方位、主要道路、建築物の位置、最寄りの生活関連施設（立地周辺 調書と整合したもの）、周辺の土地の利用状況 ※建物を中心に 300m、500m、700m、1000mの同心円記入
8	配置図	計画内容のわかるもの。
9	各階平面図	計画内容のわかるもの。
10	立面図（4面）	同上
11	断面図（2断面）	同上
12	日影図	同上
13	公図写	計画地を朱示
14	土地の登記簿謄本	原本を添付 (土地の上に建物が存在する場合は、その建物の登記簿謄本も添付する)
15	土地の課税証明書	原本を添付
16	市税の納税証明書	市税完納証明書原本を添付
17	事業収支計画表	別紙3様式による
18	貸借対照表	過去3ヶ年の貸借対照表の写しを添付 (作成していない場合は、資産の保有状況のわかる書類を提出する。)
19	損益計算書	過去3ヶ年の損益計算書の写しを添付 (作成していない場合は、資産の保有状況のわかる書類を提出する。)
20	連絡先一覧表	別紙4様式による
21	敷地写真	事業計画の申請日から3ヶ月以内に撮影したもので、敷地全景がわかるも の（敷地境界を明示する。)
22	敷地求積図	2 建築計画概要書の 6（1）土地利用状況と整合したもの。
23	建物面積表	2 建築計画概要書の 6（2）建物面積、（3）住戸面積と整合したもの。
24	工程表	別紙5様式による
25	立地・周辺環境等調書	別紙6様式による
26	その他	土地利用承諾書、念書等 特に必要と認められる図書を添付する

第1号様式（用紙 日本工業規格A4縦型）

借上型公営住宅事業計画承認申請書

年 月 日

藤枝市長 様

住所

氏名



借上型公営住宅等の事業計画の承認を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

藤枝市営住宅条例の整備基準に基づくチェックシート
(住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準に関係する措置)

令和 年 月 日

基準項目	措置内容	具体的措置	評価方法基準 該当条項	等級	設計者 確認欄
住宅の基準	住宅	断熱等性能	第5の5の5-1(3)	4	
		音環境	【重量床衝撃音対策】 第5の8の8-1(3)イ 又は 【相当スラブ厚】 第5の8の8-1(3)ロ①c	2	
			【透過損失】 第5の8の8-4(3)		
		劣化対策	第5の3の3-1(3)	3	
	専用部分	維持管理対策	【専用配管】 第5の4の4-1(3)	2	
			【共用配管】 第5の4の4-2(3)		
	共用部分	ホルムアルデヒド対策	第5の6の6-1(3)ロ	3	
住宅の基準	専用部分	高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置	第5の9の9-1(3)	3	
	共用部分	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置	第5の9の9-2(3)	3	

※このチェックリストは、「藤枝市営住宅条例第2条の3」、「藤枝市営住宅条例施行規則第1条の3及び別表第2」及び「公営住宅等整備基準」について(技術的助言)」を分かりやすく整理したものです。
実際の設計にあたっては、条例等を再度確認してください。また、「等級」とは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準による等級を指します。

藤枝市営住宅条例の整備基準に基づくチェックシート
(住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく以外の措置)

令和 年 月 日

基準項目	整備基準概要	具体的措置内容等(設計者記載欄)	設計者 確認欄
共通	市営住宅の周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するものであるとともに、安全、衛生、美観等を配慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものであるようにしなければならない。		
	市営住宅等の建設に当たっては、耐震性を確保するために必要な措置が講じられていないなければならない。		
	市営住宅等は、再生可能エネルギーの活用その他のエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講ずるよう努めるものとする。		
	市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するとともに静岡県産木材の使用に努めるものとする。		
敷地	市営住宅等の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならぬ。		
	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁又は避難施設の設置等安全上必要な措置が講じられていないなければならない。		
住棟等	敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていないなければならない。		
	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。		

共通の基準

住宅の基準

住宅の基準	住宅	防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていない。		
	住戸	一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は25㎡以上とする。 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。		
共同施設の基準	附帯施設	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていない。		
		上記附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。		
共同施設の基準	児童遊園	位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。		
	集会所	位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。		
	広場及び緑地	位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。		
	通路	敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていない。		

藤枝市営住宅条例の整備基準に基づくチェックシート

(住宅の基準及び共同施設関係)

令和 年 月 日

1.住戸内仕様(等級3)		整備基準	確認欄	摘 要
床の段差解消				
下記以外の床		段差5mm以下		
浴室の出入口部分		手摺無:20mm以下 手摺有:120mm以下かつ 跨ぎ高180mm以下		レベル差 mm
玄関	沓ずりと玄関外側	20mm以下		レベル差 mm
	沓ずりと玄関土間	5mm以下		レベル差 mm
	玄関の上がりかまち	規定なし		レベル差 mm
バルコニーの出入口部分		180mm以下		レベル差 mm
出入口及び廊下幅員				
廊 下		780mm以上		有 効 幅 mm
玄 関		750mm以上		有 効 幅 mm
居室の出入口		750mm以上		有 効 幅 mm
便所の出入口		750mm以上		有 効 幅 mm
浴室の出入口		600mm以上		有 効 幅 mm
補助手すりの設置				
浴 室(浴槽出入用)		設置		☐ L型 、 ☐ I型
便 所(立ち座り用)		設置		☐ 設置
玄 関(上がり框部の昇降用)		設置できる構造		☐ 設置 ・ ☐ 設置できる構造
脱衣所(衣服の着脱用)		設置できる構造		☐ 設置 ・ ☐ 設置できる構造
洗面所(洗面用)		設置できる構造		☐ 設置 ・ ☐ 設置できる構造
バルコニー、2階以上の窓(転落防止用)		設置		☐ 設置 ・ ☐ 設置できる構造
浴室	短辺内法1,200mm以上かつ1.8㎡以上			
便所	長辺内法1,300mm以上又は便器と壁500mm以上			
特定寝室	面積が内法寸法で9㎡以上			面 積 ㎡

2.共用部分仕様(等級3)		整備基準	確認欄	摘 要
共用廊下				
幅 員		原則1,200mm以上		有 効 幅 mm
段差がある場合の傾斜路の設置		勾配 $\leq 1/12$ 高低差80mm以下は $\leq 1/8$		
手 摺		少なくとも片側設置		☐ 設置 ・ ☐ 設置できる構造
共用階段				
踏面の寸法		240mm以上		寸 法 mm
けあげの寸法		155mm以上 205mm以下		寸 法 mm
蹴込みの寸法等		30mm以下、蹴込板設置		寸 法 mm
手 摺		少なくとも片側設置		☐ 片側 ・ ☐ 両側
エレベーター				
幅 員		800mm以上		有 効 幅 mm
かごの奥行き内法寸法		1,350mm以上		有 効 幅 mm
エレベーターホールの1辺		1,500mm以上の正方形空間		有 効 幅 mm
建物出入口からエレベーターホールの経路		段差なし又は傾斜路		

3. 共同施設		整備基準	確認欄	摘 要
通 路				
階段部に傾斜路又は手すりの設置				☐ 傾斜路 ・ ☐ 手摺

市が求める項目チェックシート
(藤枝市営住宅条例・公営住宅の整備基準に基づく以外の措置)

令和 年 月 日

項目	詳細項目	具体的義務付け項目	設計者 確認欄
敷地	街路 (前面道路)	建築基準法第42条第2項道路ではない	
		袋小路状の道路ではない	
建物	付帯施設等	共用物置及び可燃ごみ置き場を設置する(集積作業が容易な場所)	
		表示板を設置する(「市営住宅〇〇〇〇」の表示で見やすい場所)	
	防災・防犯対策	2階建て以上はエレベーターを設置し、エレベーター内に防犯カメラを設置する	
	少子・高齢化	すべての住戸を同一タイプとしない	
構造	耐震強度等	静岡県建築構造設計指針への適合	

事業計画書（変更）

1 敷地の概要

所在地地名地番			
敷地面積（実測）	m ²		
用途地域等	用途地域：	防火地域：	高度地区：
土地に関する権原	1 所有権 2 借地権・その他（ ） 期間は 年 月 日～ 年 月 日まで		
土地の権利者	地 番	権利者住所・氏名	権原の種類

（注意）①土地に関する権原の欄中「借地権・その他」とは、住宅の敷地となるべき土地について建物の所有を目的とする地上権、貸借権又は使用貸借権です。

②「借地権・その他」の場合には、それを証する契約書等の写し又は土地使用承諾書を添付してください。

2 建物の概要

計画戸数	承認申請対象戸数： 戸（全体戸数： 戸）				
	内 訳	1(L)DK： 戸	2(L)DK： 戸	3(L)DK： 戸	
併設施設	有 ・ 無 （併設施設の用途： ）				

3 借上住宅の規模、構造及び設備（住棟ごとの構造等）

住棟番号	戸数（戸）	住 宅 の 構 造
		耐火構造（RC・S・SRC・PC・その他）
		耐火構造（RC・S・SRC・PC・その他）
		耐火構造（RC・S・SRC・PC・その他）
計		

4 建設に関する全体資金計画

区 分	内 訳
建設費等所要資金予定額	全体建設費 円 (うち借上型公営住宅等 円) 造成費等 円
	円
資金調達計画	自己資金 円 借上金 円 (うち住宅金融公庫 円) (うち金融機関 円) 補助金 円
	円

住戸タイプ				
月額借上料 (希望額)				

5 建設事業の実施予定時期

工事区分	着手予定年月日	完了予定年月日
造成工事	年 月 日	年 月 日
建築工事	年 月 日	年 月 日

6 借上住宅の賃貸期間

賃貸の期間	平成 年 月 から ※年間
-------	---------------

※15～20年間で希望する期間を記入してください。

建 築 計 画 概 要 書

1 申請者（承認事業者）

作成： 年 月 日

住 所	
氏 名	TEL

2 敷地概要

①	所在地地名地番	
②	用途地域	(建ぺい率 %、容積率 %)
③	防火地域	
④	その他地域地区	
⑤	道路幅員	m
⑥	敷地面積	実測面積： m ²
⑦	その他特記事項	

3 建物概要（棟別）

①	建物用途	共同住宅・その他用途（ ）
②	規模・構造別	新築・ 造・階数： 階・最高高さ： m
③	計画住戸	1(L)DK： 戸・2(L)DK： 戸・3(L)DK： 戸 (全体戸数 戸)
④	ガス設備	
⑤	電気容量	
⑥	エレベーター	基（うちトランク付き 基）
⑦	その他	

4 施設概要

①	駐車場	台（うち障害者向け 台）
②	駐輪場	台
③	共同施設	児童遊園 m ² ・その他（ ）
④	その他	

5 手続き関係

	申請内容	申請の有無及び状況		許可、協議等終了年月日	備考
①	開発事前協議（都市計画法 32 条）	有・無	未・済		
②	開発許可（都市計画法 29 条）	有・無	未・済		
③	建築協定・地区計画等	有・無	未・済		
④	建築確認・計画通知	有・無	未・済		
⑤	その他法令（ ）	有・無	未・済		

6 面積関係

(1) 土地利用状況

項 目		面 積	備 考
全体敷地面積		m ²	
道路（移管予定）		m ²	
公園（移管予定）		m ²	
その他（ ）（移管予定）		m ²	
造成協力地		m ²	
敷地面積（建築基準法上）		m ²	
共用部分	道路（駐車場以外の敷地内通路）	m ²	
	駐車場（車路を含む）	m ²	
	駐輪場	m ²	
	緑地（移管部分）	m ²	
	その他	m ²	
小計		m ²	
敷地面積から共用部分を除いた面積		m ²	

(2) 建物面積

項 目		面 積	備 考	
全体面積（延べ床面積）		m ²	容積率	%
全体面積（建築面積）		m ²	建ぺい率	%
共用部分の面積		m ²	← 下記(3)住戸面積にある「戸当たり共用面積」の総計ではありません。	
専有面積		m ²	専有率	%
うち借上住戸専有面積		m ²	借上専有率	%
各階床面積	1階：	m ²	2階：	m ²
	5階：	m ²	6階：	m ²
	9階：	m ²	10階：	m ²

(3) 住戸面積

住棟 番号	住戸 タイプ	戸数 A	住戸専用 面積 B	バルコニー (1/3) C	戸当たり 共用面積 D	戸当たり 床面積 E=B+C+D	公営住宅法 延べ床面積 F=A×E	備考
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
合 計					m ²	m ²	m ²	

※記入欄が不足する場合は、別添にて記入し添付してください。

※専有面積は共用面積やバルコニー面積を除いてください。

※住棟が複数ある場合は、棟毎に「小計」のうえ、最終行に「合計」を記入してください。

※バルコニー（1/3）は、住戸毎のバルコニー面積を算出し、これを1/3にした面積を記入してください。

※戸当たり共用面積は、共用部分総面積÷総戸数で、すべてのタイプに同じ値が入ります。

共用部分総面積とは、外廊下、階段、E V機械室、各階E Vシャフト、アルコーブ、及び外廊下内のPS・MB等をいい、電気室、ポンプ室、集会所、自転車置場、プロパン庫、給水・汚水処理施設は含めません。

※公営住宅法延べ床面積は、建築基準法上の延べ床面積とは異なった値でも支障ありません。

※原則として、小数点以下第3位を切り捨ててください。

建築計画概要書

面積表

別紙2様式 添付

構造別	A 戸数	B 1戸当り住戸 専用面積(m ²)	C 1戸当り バルコニー ×1/3(m ²)	D 1戸当り共用 面積(m ²)	E=B+C+D 1戸当り 床面積(m ²)	F=A×E 延べ面積(m ²)	G 容積率	H=E/G 1戸当り敷地面積(m ²)	備考	建設費
①										←戸当り建設費
②										←戸当り建設費
③										
合計					平均					借上建設費

(総床面積)

全体工事費を
面積按分

事業プランの面積を入力して
ください

敷地面積 m²

共同施設 m² = 差引 m²

全体床面積(専用部分)
借上部分床面積(専用部分)
全体工事費(解体除)

共同施設内訳	敷地	備考
児童遊園		
広場及び緑地		移管部分
通路		
管理事務所		
立体的遊歩道		
共同浴場		
集会所		
生活相談団らん室		
駐車場		車路舎
計	0.00	

階数	共用部分全体 合計	共用廊下	共用階段	共用物置	エントランス	EV	(再掲) 共用廊下以外
8							
7							
6							
5							
4							
3							
2							
1							
合計							

※1階の階段部分は下に物置があれば物置部分のみ床面積を計上

面積表

(藤枝市) 申請者名

構造別	A 戸数	B 1戸当り住戸 専用面積(㎡)	C 1戸当りバルコニー ×1/3(㎡)	D 1戸当り共用 面積(㎡)	E=B+C+D 1戸当り 床面積(㎡)	F=A×E 延べ面積(㎡)	G 容積率	H=E/G 1戸当り敷地面積(㎡)	備考	建設費
① 中層耐火4階建	7	55.08	2.12	24.92	82.12	574.84	168.35%	48.77	2LDK	11,946,550
② 中層耐火4階建	4	68.34	2.68	30.92	101.94	407.76	168.35%	60.55	3LDK	83,625,852
③ 中層耐火4階建	1	55.08	2.12	24.92	82.12	82.12	168.35%	48.77	2LDK(身障者)	14,829,899
				0.00	0.00	0.00	168.35%	0.00		59,319,598
										11,946,550
										11,946,550
										0
										0
合計	12	714	27.68	323.04	平均 88.73	1,064.72	168.35%			借上建設費 154,892,000

(総床面積)

全体工事費を
面積按分

全体床面積(専用部分)	714.00
借上部分床面積(専用部分)	714.00
全体工事費(解体除)	154,892,000

敷地面積

991.79 ㎡

共同施設

359.36 ㎡

差引

632.43 ㎡

共同施設内訳	敷地	備考
児童遊園		
広場及び緑地		移管部分
通路		
管理事務所		
立体的遊歩道		
共同浴場		
集会所		
生活相談団らん室		
駐車場	359.36	車路含
計	359.36	

階数	共用部分全体				共用物置	エントランス	EV	(再掲) 共用廊下以外
	階数	合計	共用廊下	共用階段				
8		0.00						0.00
7		0.00						0.00
6		0.00						0.00
5		0.00						0.00
4		81.92	62.53	9.13		5.36	4.90	19.39
3		81.92	62.53	9.13		5.36	4.90	19.39
2		81.92	62.53	9.13		5.36	4.90	19.39
1		77.35	62.53		4.56	5.36	4.90	14.82
合計		323.11	250.12	27.39	4.56	21.44	19.60	72.99

※1階の階段部分は下に物置があれば物置部分のみ床面積を計上

誓約書

令和 年 月 日

藤枝市長 様

住 所

氏 名

印

借上型公営住宅等の事業計画承認を受けるため、別紙のとおり関係書類を添えて申請しますが、承認を受けましたうえは、下記事項を遵守します。

また、下記以外に関わる事項等について、疑義が生じた場合は、誠意をもって協議し、解決いたします。

— 記 —

1. 公営住宅法、同施行令及び同施行規則
2. 藤枝市営住宅条例、同施行規則及び公営住宅整備基準
3. 藤枝市借上型公営住宅制度要綱
4. 藤枝市借上型公営住宅に求める性能基準
5. 藤枝市借上型公営住宅建設費補助マニュアル

事業収支計画表

所在地地名地番	
申請者氏名	

○建設概要

構 造	S・PC・RC・SRC・その他	造	耐火構造
階 数	地上	階・地下	階 [非住宅 有 (階部分)・無]
延べ床面積	m ² (基準法)	住宅専用延床面積	m ² (公庫法による)
昇 降 機	有 (基)・無	特殊基礎工事	有 (基)・無
家賃 (月額)	円		
戸数 (タイプ)	戸 (DK)		
駐車台数	敷地内 台 (敷地外 台)	駐車場使用料金	月額 円/台
敷地面積 (実測)	m ²		
土地評価額	円/m ² (固定資産税評価額)		
	円/m ² (相続税評価額) [路線評価額・倍率 () 倍]		
資産状況	本計画以外の不動産の 有 (土地 m ² ・建物 棟 戸)・無		

○総事業費

総事業費	円・(円/戸) (A)		
総建設費	円・(円/戸) (B)		
内 訳	工事費	円・(円/m ²)	
	諸費用	設計料	円
		測量費	円：地質調査を含む
		電波障害費	円：電波障害調査等
		水道加入金	円
		経費	円
その他費用	円		登記料等 円：表示・保存登記等
	(資金内訳の自己資金に含まれます。)		造成費等 円：擁壁等
			開発負担金 円：公用公益負担金分

○資金内訳

合計金額		円 (C)
住宅金融公庫融資金額	(通常貸付)	円 (D) [注 3]
	(特別加算)	円
住宅共用部分整備費補助金		円 (E) [注 4]
自己資金	(借入金)	円
	(預貯金等)	円

※記入上の注意

- 「総事業費 (A)」と「資金内訳 (C)」が同額となるよう記入してください。
- 経費欄は、建設事務費、工事中金利相当額、消費税分等を記入してください。
- 「住宅金融公庫融資金額 (通常貸付) (D)」は、仮定として、「総建設費 (B)」から「住宅共用部分整備費補助金 (E)」を減じた額に0.8を乗じた額を記入してください。
- 「住宅共用部分整備費補助金 (E)」は、別紙の算定の方法により、仮定として算出した金額を記入してください。

連絡先一覧表

申請者 (承認事業者)	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電 話 F A X
連絡責任者	会 社 名	
	職・氏名	
	連絡先	所在地 電 話 F A X e-Mail
備 考		

※ 備考欄には、設計担当の会社及び建設担当の会社について、連絡先及び担当者の氏名を記載してください。(連絡責任者と同一の会社である場合は、その旨を記載してください。)

別紙5
工程表

項 目	年度												備 考
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
住宅金融公庫関係													
申込み													
事業承認													
設計審査													
融資予約													
現場審査													
融資金額の確定													
金銭消費貸借抵当権設定契約													
地元市関係													
開発指導要綱等													
近隣住民調整													
開発許可(29条)													
制限解除(37条)													
宅造許可													
道路位置指定													
工作物確認													
建築確認													
事業者関係													
地質調査													
測量調査													
電波障害調査													
基本計画の作成													
設計図面の作成													
積算・工事請負契約													
既設物の除却													
文化財調査													
造成工事													
建築工事 ※1													
補助金検査(県)・引継ぎ ※2													

該当する項目の期間のみを記入してください。
 ※1 建築工事:工期は、工事請負契約工期の契約工期(予定)を記入すること。
 ※2 補助金検査(県)・引継ぎ:建築工事後に行う検査、及び引継ぎ期間(約2週間)

立地・周辺環境等調書

凡例 ☐ : リストから選択

☐ : 直接入力

1 敷地条件に関する評価

前面道路			
(1)	主たる道路名称	主たる幅員 (m)	歩道の有無
			その他の道路幅員 (m)

公共交通機関（鉄道）		
(2)	最寄り駅	直線距離 (m)
		所要時間（徒歩）分

公共交通機関（バス）		
(3)	最寄りバス停	直線距離 (m)
		平日の運行間隔（最小）

(4) 最寄りの生活関連施設（利便施設等）

施設	施設名称	直線距離 (m)
商店街・コンビニ・スーパー		
金融機関（銀行、郵便局）		
医療施設・福祉施設		
公的サービス施設（市役所・地区交流センター）		
広場・公園等		
小学校・中学校		
幼稚園・保育園等		

自然的要因			
(5)	危険区域の有無	液状化の状況	浸水深さ（瀬戸川想定最大）
			地盤種別

住環境阻害要因			
(6)	幹線道路片側2車線の道路有無	鉄道の有無	大規模な工場の有無
			風俗営業施設の有無

※幹線道路・鉄道・大規模な工場は敷地境界から50m以内の場合は「有」

※大規模な工場とは敷地面積が概ね1,000㎡以上の工場

※風俗営業施設（許可施設）は敷地境界から300m以内の場合は「有」

敷地の開口・形状（円滑な事業進捗への影響等）			
(7)	大規模な造成・解体有無	大規模な造成有無	解体工事有無
			周辺の既存建物への影響

※田んぼの埋め立て程度は大規模な造成ではない

※ビニールハウスの解体は解体とみなさない

2 建物条件に関する評価

日照・プライバシーの確保等		
(1)	住宅軸が東西軸となす角度（度）	南側壁面から隣地境界線までの距離（m）
駐車場・通路の整備		
(2)	駐車場の整備	車椅子使用者駐車場 管理用駐車場
防災・防犯対策 ※有の場合対策を直接入力		
(3)	防災対策	防犯対策
経済性		
(4)	概算建設費（千円）	戸数 概算戸当たり建設費（千円）
省エネルギー対策 ※有の場合対策を直接入力		
(5)		

3 施策整合性に関する評価

立地性		
(1)	用途地域	居住誘導区域の有無 土地区画整理済有無
高齢者等への配慮		
(2)	部 位	採用した仕様 ※有の場合対策を直接入力 等級
	共用部分	
	共用部分	
	専用部分	
	専用部分	
	専用部分	
福祉型エレベーター		
(3)	ストレッチャーが入るEVの有無	少子・高齢対応等 住戸タイプ3以上で構成 住戸タイプ2以上で構成
県産木材の活用		
(4)	施工箇所 ※有の場合対策を直接入力	

※1室以上の内装木質化（壁や天井）