

3. 公営住宅等の建設事業

3-1. 公営住宅及び若者住宅等の建設事業（買取公営住宅）

買取方式	市町村からの依頼により住宅公社が住宅を建設し、完成後に市町村に買い取っていただく方式です。 ※建物の計画・設計、建設工事の発注、工事監理・検査まで責任を持って行います。また、交付申請のお手伝いや会計検査にも対応させていただきます。
業務委託方式	住宅の建設工事の発注は市町村が直接行い、設計・工事監理を住宅公社へ委託する方式です。

直接建設方式と買取方式の違い

直接建設方式	買取方式
<p>1. 事業実施期間が長い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常「設計年度」と「建設年度」の2カ年度必要 <p>2. 建築技術者の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画や概算設計が困難 ・実施設計時に国の要綱等（公営住宅整備基準等）を満足させるのが困難 ・会計検査に対応した工事監理が困難 <p>3. 申請業務が複雑</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数回の交付申請が必要 ①設計業務発注前に交付申請・決定 ②工事発注（入札）前に交付申請・決定 ③変更額確定時に交付決定変更申請・決定 	<p>1. 事業実施期間が短縮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計から建設（買取）まで単年度の施行が可能 <p>2. 公社には建築技術者（有資格者）多数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画段階から公社技術者がお手伝い ・基準等に精通した公社技術者が計画・設計を担当 ・公社の技術者が検査時に要所をチェック及び業者への指導を実施 <p>3. 申請業務の簡略化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業着手前の交付申請は不要 ・建設工事中に発生した変更による買取額確定後の1回の交付申請でOK ・申請書作成のお手伝い及び会計検査にも対応

買取方式による整備が可能な事業

社会資本整備総合交付金

公営住宅等整備事業 【公営住宅・地域優良賃貸住宅】

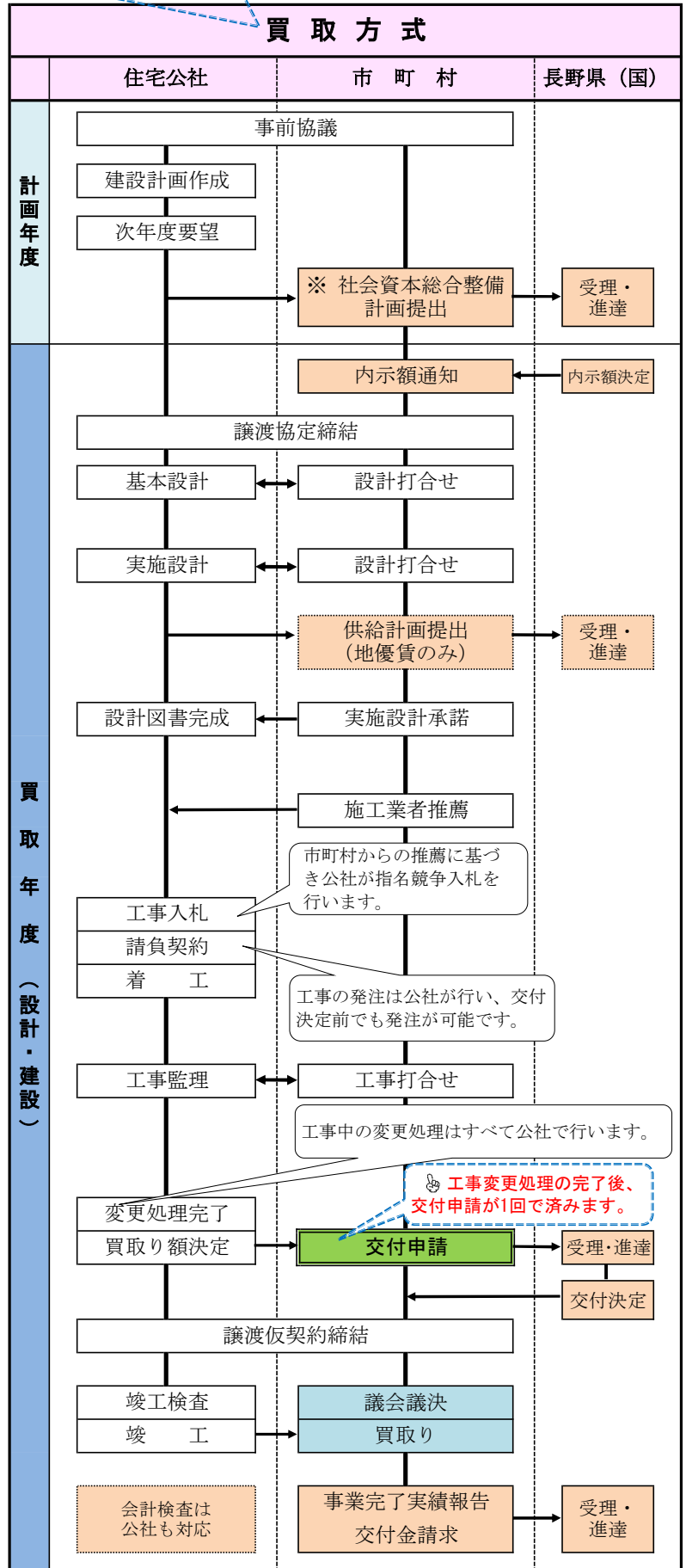
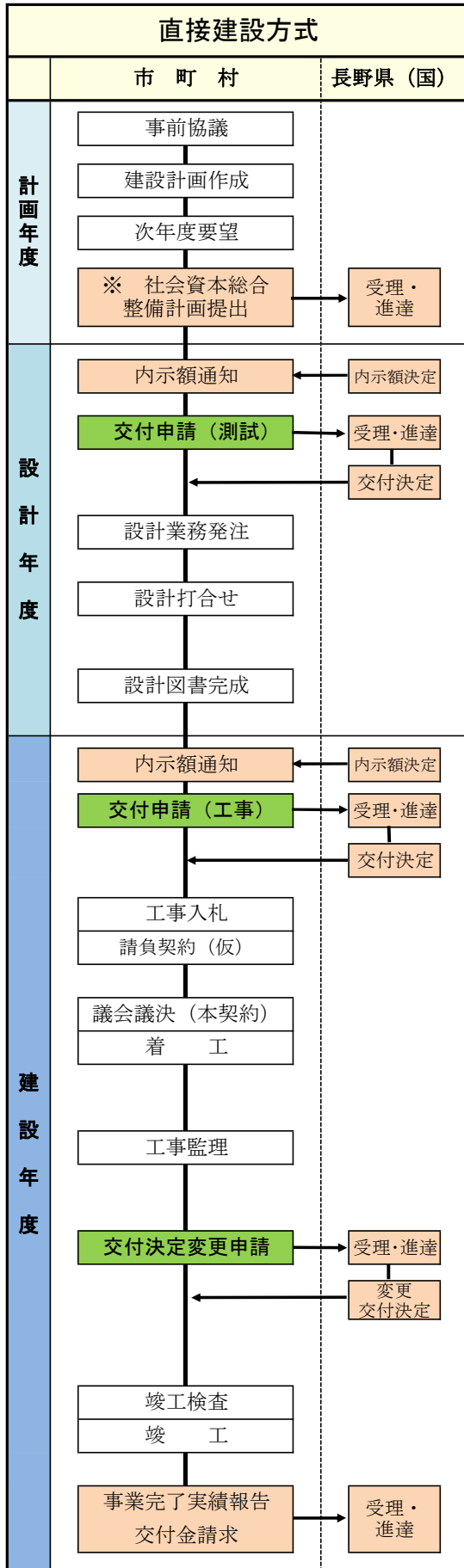
地域住宅計画に基づく事業
（旧地域住宅交付金）

都市再生整備計画事業
（旧まちづくり交付金）

※効果促進事業＝《基幹事業×25%》か《総事業費×20%》
のうちのどちらか低い方の1/2

3-2. 公営住宅等の建替フロー（直接建設方式と買取方式の比較）

交付申請が設計から建設（買取）まで単年度の施行が可能です。



※ 「社会資本総合整備計画書」に関する平成28年度を初年度とした地域住宅計画【長野県地域住宅等整備計画】は、長野県と41市町村（H29.5月現在）での共同計画策定を実施しています。

3-3. その他賃貸住宅等の建設事業

その他賃貸住宅方式	国庫補助対象以外、または市町村が単独で行う住宅等建設事業について、市町村からの依頼により住宅公社が住宅を建設し、完成後は公社が所有者となり、償還完了日をもって市町村に所有権を移転する建設方式です。 ※建物の計画・設計、建設工事の発注、工事監理・検査まで責任を持って行います。
-----------	--

買取方式との違い
<ul style="list-style-type: none">・所有者は市町村ではなく、住宅供給公社になります。・契約方法は賃借契約となります。償還金額は賃借料として、償還金、公租公課及び損害保険料、建設経過利息等に相当する金額の合計とします。
その他賃貸住宅方式のメリット
<ul style="list-style-type: none">・公社の割賦払いの利用で単年度予算の急増を抑え、予算の平準化が可能になります。・工事の発注時期は交付申請時期や議会日程に拘束されません。・建築基準法、条例等の基準に適合すればよいため、性能評価基準等の制約を受けません。・設計の自由度が増えるため、設計仕様により設計費を安価に設定できるため工事費の低減が見込めます。・公社が事業を代行する制度は、市町村担当者の業務量が大幅に削減できます。・設計監理は国の要綱等に精通した公社職員が担当します。
償還方法
<ul style="list-style-type: none">○採用金利 事業費確定時点における財務省の財政融資資金の利率を採用。○償還方法 元利均等方式 年1回払い○償還期間 最長25年以下