

大阪市賃貸住宅建設資金融資制度取扱要領

制 定 平成17年4月1日

最近改正 令和2年6月1日

(目 的)

第1条 大阪市賃貸住宅建設資金融資制度要綱（以下「要綱」という。）に基づく取扱については、この要領に定めるところによる。

(用語の定義)

第2条 この要領における用語の意義は、要綱に定める意義と同一とする。

(標準建設費)

第3条 要綱第4条第1項第1号の標準建設費は、建設する賃貸住宅の棟ごとに、別表1に掲げる構造の区分に属する1㎡当たりの融資単価に当該棟の建物延床面積を乗じて得た額に、特殊基礎工事及び仮設店舗建設工事に要する費用を加算した額とする。

ただし、建物延床面積は、次に掲げる住宅部分及び店舗等の非住宅部分ごとの面積を合算した面積を限度とする。

住宅部分の延床面積は、1住戸当たりの平均床面積が準耐火構造、中層耐火構造の住宅にあつては100㎡を、高層耐火構造の住宅にあつては107㎡を超える場合には、それぞれ100㎡または107㎡に当該棟の賃貸住宅の戸数を乗じて得た面積とする。

当該棟に店舗等の非住宅部分が併設されている場合の非住宅部分の延床面積は住宅部分の延床面積の2分の1を限度とする。

2 建替にあつては、別表1に掲げる1㎡当たりの融資単価に10,000円を加算した単価に、住宅部分の延床面積を乗じて得た額を、住宅部分の標準建設費とすることができる。ただし、建替後の住宅部分の延床面積が、除却すべき従前賃貸住宅の延床面積の2倍を超える場合の加算額は、10,000円に従前賃貸住宅の延床面積の2倍を乗じて得た額を限度とする。

3 賃貸住宅の居住者のための駐車施設及びバイク置場にあつては、次の各号に掲げる面積を建物の住宅部分の延床面積に加算することができる。ただし、加算される面積は、当該賃貸住宅の住戸数に15㎡を乗じて得た面積を限度とする。なお、この加算される面積は、第1項及び第2項の住宅部分の延床面積には含まないものとする。

(1) 建物の一部を利用する場合は、その床面積

(2) 建物外に設ける場合は、駐車、駐輪の用に供する部分の面積

また、店舗等のための駐車施設及びバイク置場にあつては、建物の一部を利用する場合は、その床面積を店舗等の延床面積に加算することができる。

4 要綱第8条第1項の賃貸住宅の建設に要する費用とは、建設工事費、地盤調査費、設計監理費、測量費、特殊基礎工事費、仮設店舗建設費及び建替の場合の解体除却費をいう。

5 前項の特殊基礎工事費、仮設店舗建設費及び解体除却費はそれぞれ次の各号に掲げる額を限度とする。なお、仮設店舗は、従前建物の店舗入居者用に工事期間中に設置するものをいう。

(1) 特殊基礎工事費 戸当たり単価3,838,000円（小規模住戸は戸当たり単価1,919,000円）に戸数を乗じて得た額

(2) 仮設店舗建設費 1店舗当たりの単価863,000円に店舗数を乗じて得た額

(3) 解体除却費 別表2に掲げる除却する建物の構造規模別の単価に、当該延床面積を乗じて得た額

6 第1項にかかわらず、本制度の融資対象部分について他の公的な補助金等を受けた場合は、その補助額を減じた額とする。

(融資機関)

第4条 要綱第7条第1項の融資機関は、大阪市と「大阪市賃貸住宅建設資金融資制度取扱契約書」による契約を締結した金融機関とし、融資利率は、別表3に掲げる融資利率とする。

(その他)

第5条 この要領に定めるもののほか、その他実施について必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要領は、平成17年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年6月1日より施行する。

附 則

この要領は、平成19年6月1日より施行する。

附 則

この要領は、平成21年7月1日より施行する。

附 則

この要領は、平成23年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成25年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成26年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年6月1日から施行する。

別表1（要綱第8条第1項及び要領第3条第1項関係）

構 造	融 資 単 価
準耐火構造	210,500円／m ²
中層耐火構造（5階建以下）	213,100円／m ²
高層耐火構造（6階建以上）	214,600円／m ²

別表2（要綱第8条第1項及び要領第3条第5項第3号関係）

構 造	単 価
主要構造部が木造以外の場合	12,700円／m ²
主要構造部が木造の場合	10,600円／m ²

別表3（要綱第8条第3項及び要領第4条関係）

融資区分	期間	融資利率
一般	全期間	1.03%
密集地区・共同建替	1～10年目	0.03%
	11～15年目	0.53%
	16～25年目	1.03%