

令和3年8月10日  
長野市住宅対策審議会  
資料 5



# 今井職員住宅の活用について

建設部住宅課



< 位置図 >

# 長野市職員住宅の活用方針

- ① 低額所得者向けの特別市営住宅として有効活用を図る。
- ② 高齢者や子育て世帯、令和元年東日本台風災害の被災者等の住宅の確保に配慮が必要な方に優先して提供する。
- ③ 家賃等は、市営住宅の例を参考とし、エレベーターのない中層耐火構造では、4階以上の入居率が著しく低下することから、家賃設定等を工夫する。

## 市営住宅を参考に試算した概算家賃の額

規 格		戸数	家賃の額		備 考
家 賃	1K	39.5m <sup>2</sup>	10戸 (2階)	最低 15,900円 最高 23,800円 裁量世帯最高 31,300円	
	3DK	79.4m <sup>2</sup>	1戸 (2階)	最低 32,100円 最高 47,800円 裁量世帯最高 63,000円	家賃の設定に当たっては、79.8m <sup>2</sup> (3DK)と同額とする
	3DK	79.8m <sup>2</sup>	19戸	最低 32,300円 最高 48,000円 裁量世帯最高 63,400円	1階～3階の家賃は、同額とし、4階の家賃は、減額する。
共 益 費		30戸	2,000円		
駐車場使用料		30台	2,000円		

特別市営住宅の家賃は、試算した概算家賃の額を参考に決定する。

## 単年度収支の見込み(特別市営住宅) (1年分)

3

収入	規 格		戸数(A)	単価(B)	収入金額 [(A) × (B) × 12]
	家 賃				
	1K	39.5㎡	10戸	15,900円	1,908,000円
	3DK	79.8㎡	20戸	32,300円	7,752,000円
	駐車場使用料		30台	2,000円	720,000円
	合 計				10,380,000円

※ 家賃の単価は、市営住宅の例を参考に試算

支出	項 目		金額
	保険料	建造物火災保険料	83,000円
	委託料	指定管理料(保守点検等を含む)	3,000,000円
	工事請負費	入居前修繕等(2戸程度)	1,200,000円
	合 計		4,283,000円

単年度 収支	6,097,000円
--------	------------

※ 20年間で約1.2億円の収益となる見込み

## 今後の大規模修繕工事の見込み （今後の20年間:100万円以上のもの） **4**

年度	内 容	金額
令和8年度	外壁改修・屋根塗装	45,000,000円
令和9年度	非常照明交換(10年毎交換)	2,500,000円
令和11年度	量水器・集中検針盤交換(16年毎交換)	3,800,000円
令和13年度	警報監視盤交換工事(20年毎交換)	600,000円
令和18年度	加圧給水ポンプ交換工事(20年毎交換)	3,600,000円
令和19年度	量水器交換工事(8年毎交換)	1,200,000円
令和19年度	非常照明交換(10年毎交換)	2,500,000円
令和19年度	屋根防水工事(20年周期)	6,300,000円
令和20年度	屋根防水工事(20年周期)	9,000,000円
令和23年度	ガス給湯器化交換工事(ガス給湯器 20年毎交換)	20,460,000円
<b>合 計</b>		<b>94,960,000円</b>

## 収支の見込み （20年分）

収入	単年度収支の収入分(1,038万円×20年)	207,600,000円
支出	単年度収支の支出分(428.3万円×20年)	85,660,000円
支出	大規模修繕工事分(20年間分)	94,960,000円
収支		26,980,000円

# スケジュール

	令和3年度													令和4年度
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
活用方針(入居条件)の決定	→													
主管課長補佐会議(5/10、10/7)		●					●							
部長会議(5/19、11/2)		●						●						
政策説明会(5/26、11/8or11/22)		●						●						
住宅対策審議会(諮問6/3・答申)			→											
住宅マスタープラン(パブコメ報告)							●							
条例議案提出						●								
法規審査委員会								●						
条例整備(12月議会)							→							
所管替え【職員住宅】	●													
請負工事審査委員会(6/29)			●											
修繕工事【職員住宅】					→									
公営住宅システム改修										→				
入居募集・受付【30戸】(2月募集)										→				
入居者の決定(3月中旬)											→			
入居開始(3月末)												→		

学生の入居募集については、市営住宅 今井団地の単身者の入居可能な住戸の応募倍率が極端に高い(令和3年5月募集:22倍)ことから、本来入居者の入居状況を見極めながら検討する。

参考 : 市営住宅 今井団地の管理戸数 318戸(単身者の入居可能な住戸数51戸)