

令和3年9月21日
長野市住宅対策審議会
資料5



建設部住宅課

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、家賃を減額する。

市営住宅を参考に試算した概算家賃等の額

規 格		戸数	家賃の額
家 賃	1K 39.5m ²	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 ² 79.8m ²	14戸 (1~3階)	最低 32,300円 最高 48,000円 裁量世帯最高 63,400円
	3DK 79.8m ²	6戸 (4階)	最低 28,300円 最高 44,000円 裁量世帯最高 59,400円
共 益 費		30戸	2,000円
駐車場使用料		30台	2,000円

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
3DK		79.8㎡	14戸	32,300円	5,426,400円
3DK (4階)		79.8㎡	6戸	28,300円	2,037,600円
駐車場使用料			30台	2,000円	720,000円
合 計					10,092,000円
合計 × 【入居率90%(27戸)】					9,082,800円

※ 家賃の単価は、最低階層(分位)を用いて試算

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	4,799,800円
--------	------------

※ 20年間で約9,600万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
合 計		94,960,000円

収支の見込み （20年分）

収入	単年度収支の収入分(908.3万円×20年)	181,660,000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		1,040,000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)

【諮問】

令和3年6月3日

長野市職員住宅の活用方針について、長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例第2条別表の規定により、貴審議会の意見を求めます。

【諮問の要旨】

- 長野市職員住宅については、長野冬季オリンピック及びパラリンピックの際に選手村として一時使用し、平成10年8月から活用してきたが、令和3年3月31日に廃止されたことから、公的住宅として施設の有効活用を図りたい。
- 低額所得の住宅確保に配慮が必要な方が、安心して暮らすことができる住まいとして提供したい。
- 審議会において、令和3年10月までに答申をまとめていただき、令和3年12月市議会に条例の制定を提起したい。