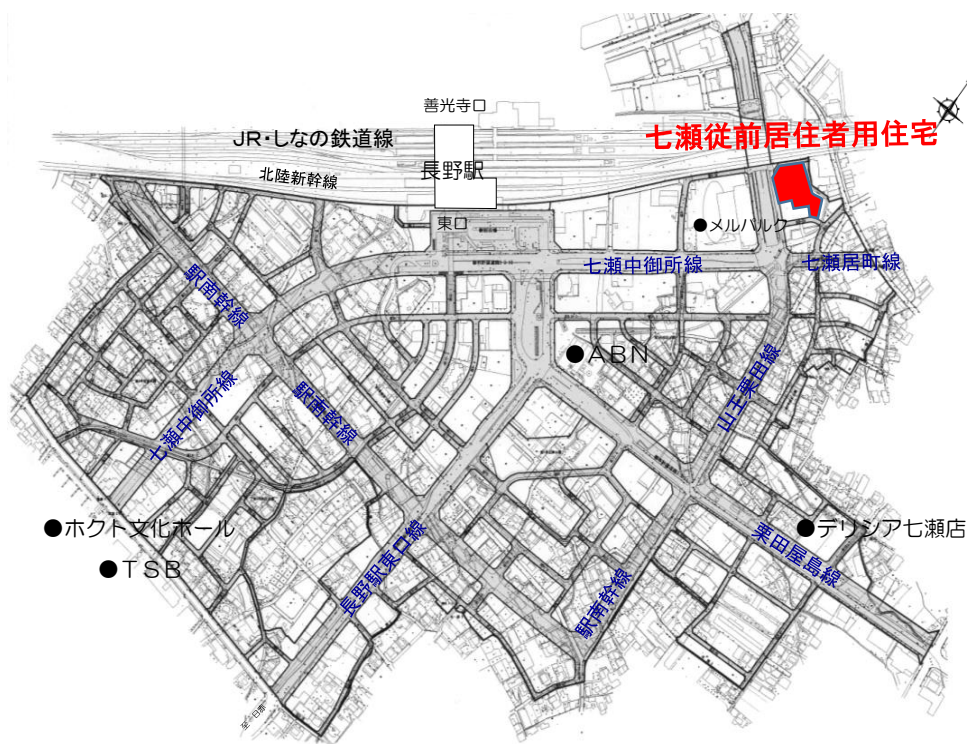


# 七瀬従前居住者用住宅の活用について

(住宅対策審議会 答申)

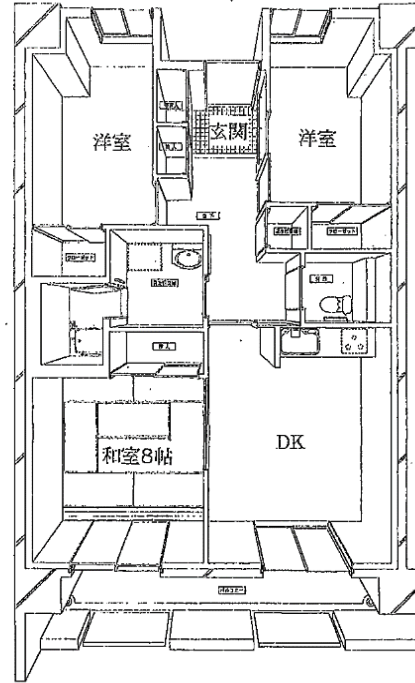
## 七瀬従前居住者用住宅の位置図



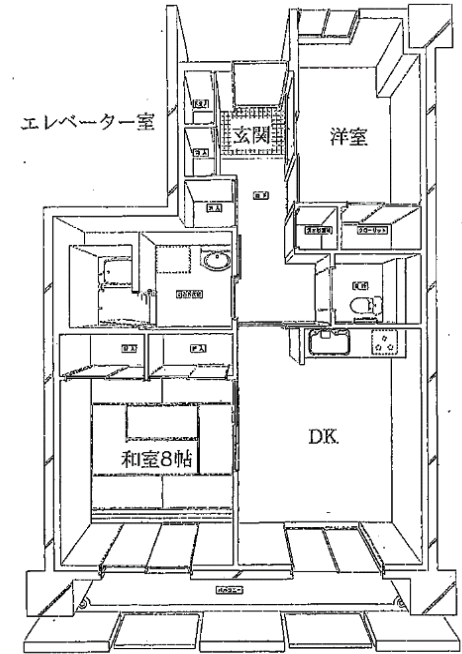
- ・長野駅周辺第二土地区画整理事業の円滑な推進を図るため、平成14年に建設され、家屋の移転に伴う仮住居として使用されてきた。
- ・公共施設整備が完了したことから、新たな入居者の見込みはない。
- ・平成31年4月、七瀬移住促進住宅の設置及び管理に関する条例を制定し、建物内の12戸を移住促進住宅として設置した。

# 施設の概要

	七瀬従前居住者用住宅
竣工	平成14年9月(19年経過)
構造	鉄筋コンクリート造11階建て
建設費	1,154,076千円(補助額 536,230千円)
設備等	エレベーター1基、集会室 駐車場50台(一部立駐)
住戸 (50戸)	3DK (79㎡) 40戸 80,000円/月 2DK (70㎡) 10戸 70,000円/月 ( 移住促進住宅 3DK 56,000円/月 2DK 49,000円/月 )
賃貸入居者	3戸



3DKタイプ (79.40㎡) 40戸  
(うち身体障害者対応2戸)



2DKタイプ (69.86㎡) 10戸

# 入居者の状況

総戸数	入居戸数	内 訳		移住促進	空き戸数
		事業関連	被災者		
50	7	3	3	1	43

## 諮問・答申の要旨(住宅対策審議会)

### 【諮問の要旨】 令和3年6月3日

- 七瀬従前居住者用住宅については、長野駅周辺第二土地区画整理事業の施行に伴い、住宅を失うなど住宅に困窮する方等に賃貸し、事業の円滑な推進を図るため、平成14年に建設されたが、事業の進捗により、新たな入居の見込みがないことから、事業の完了を見据え、施設の有効活用を図りたい。
- 立地条件や利便性等を活かした優良な賃貸住宅として、中堅所得者向けに提供したい。
- 施設内の一部を移住促進住宅として活用していることから、移住者が優先して入居できる住宅として活用したい。
- 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。

### 【答申の要旨】 令和3年10月21日

- 七瀬従前居住者用住宅については、長野駅周辺第二土地区画整理事業の完了を見据え、中堅所得者向けの公的住宅として有効活用を図るべきである。
- また、移住・定住を一層推進するため、移住者の入居に配慮すべきである。
- なお、社会的要請に対応するため、テレワークやシェアハウスとしての入居など柔軟な対応を検討すべきである。

## 七瀬賃貸住宅の活用方針

- ① 立地条件や利便性を活かした**中堅所得者向け**の住宅として有効活用を図る。
- ② **市街地に定住を希望する移住者**が安心して移住できる住宅として提供する。
- ③ **田舎暮らしを希望する移住者の二段階移住**のための住宅として提供する。

※ 3DKについても単身者が入居できるものとし、シェアハウスも可能とする。

募集戸数の半数程度は、移住者を優先する。

通常に移住者に加え、テレワーカー、県外の大学等の新卒者や県外から市内の大学等に進学した新卒者の入居を推進する。

移住者の家賃については、移住を促進するため、一定期間、軽減する。

**「長野市七瀬移住促進住宅」は現在の入居者(1戸)の退去をもって廃止する。**

## 通常枠の概算家賃等の額

規 格			1階～4階	5階～8階	9階～11階
家 賃	2DK	69.86㎡	84,000円(3戸)	88,000円(4戸)	92,000円(3戸)
	3DK	79.40㎡	95,000円(14戸)	100,000円(16戸)	105,000円(10戸)
共益費		50戸	3,000円		
駐車場使用料		50台	屋根無:3,000円(31台) 屋根有:5,000円(19台)		

### 移住枠の家賃の額

移住から3年間は、5割減額とし、その後2年間は、2割減額とする。

# 単年度収支の見込み (1年分)

収入	規 格			戸数(A)	平均単価(B)	収入金額 [(A) × (B) × 12]	
	家賃	通常枠	2DK	69.86㎡	5戸	88,000円	5,280,000円
			3DK	79.40㎡	20戸	99,500円	23,880,000円
	移住枠		2DK	69.86㎡	5戸	44,000円	2,640,000円
			3DK	79.40㎡	20戸	49,750円	11,940,000円
	共 益 費				50戸	3,000円	1,800,000円
	駐車場使用料				50台	3,760円	2,256,000円
合 計						<b>47,796,000円</b>	

※ 家賃及び駐車場使用料の平均単価は、それぞれ加重平均を用いて試算

支出	項 目		金額
	光熱水費	共同施設電気・水道・ガス料金等	1,150,000円
	保険料	建造物火災保険料	150,000円
	委託料	指定管理料(保守点検等を含む)	5,500,000円
	工事請負費	入居前修繕等(5戸程度)	4,000,000円
合 計			<b>10,800,000円</b>

単年度 収支	<b>36,996,000円</b>
--------	--------------------

※ 20年間で約7.4億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)

年度	内 容	金額
令和6年度	ガス漏れ警報器交換工事	500,000円
令和8年度	量水器交換工事(8年毎交換)	2,200,000円
令和13年度	共用部電灯設備交換工事(10年毎交換)	8,400,000円
令和13年度	住宅情報盤、警報監視盤交換工事(10年毎交換)	6,300,000円
令和13年度	エレベーター改修工事	30,000,000円
令和14年度	外壁・屋根改修工事	90,000,000円
令和16年度	量水器・集中検針盤交換工事	3,400,000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)	34,100,000円
令和23年度	加圧ポンプ交換工事(20年毎交換)	10,000,000円
<b>合 計</b>		<b>184,900,000円</b>

## 収支の見込み (20年分)

収入	単年度収支の収入分(4,779.6万円×20年)	955,920,000円
支出	単年度収支の支出分(1,080万円×20年)	216,000,000円
支出	大規模修繕工事分(20年間分)	184,900,000円
収支		555,020,000円

	令和3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
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、11/8)		●						●				
住宅対策審議会(諮問6/3・答申10/21)	→											
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)						→						
所管換え												●
修繕工事					→							
公営住宅システム改修										→		
入居募集・受付(2月募集)											→	
入居者の決定(2月中旬)											→	
入居開始(2月末)											→	

入居募集・受付は、2月上旬から行い、**申し込みのあった者から順次、入居決定**し入居手続きが完了した者から入居を開始する。