

長野市職員住宅の活用について

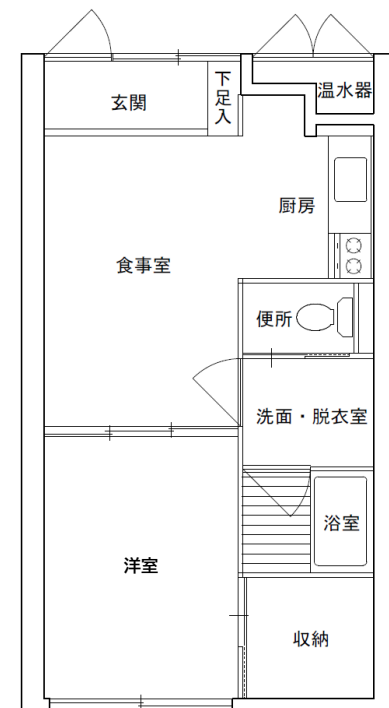
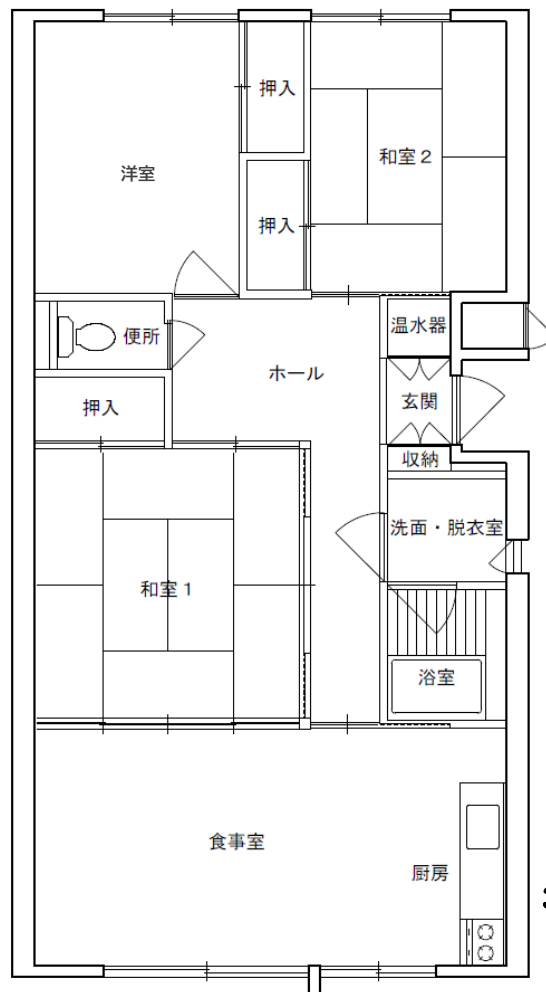
(住宅対策審議会 答申)



職員住宅の概要

- ・住宅に困窮する職員へ住宅を提供することにより、職員の生活の安定に寄与することを目的とし、職員に提供している福利厚生施設である。
- ・今井ニュータウンに職員住宅として建設し、長野冬季オリンピック・パラリンピック時は、選手村に一時使用。その後改修し、平成10年10月から職員に提供を開始した。

長野市職員住宅	
所在地	長野市川中島町今井原 (今井ニュータウン内)
竣工	平成10年8月(23年経過)
構造	鉄筋コンクリート造4階建て
設備等	エレベーターなし
住戸 (30戸)	3DK (約80㎡) 20戸 1K (約40㎡) 10戸(2階)
職員住宅 の家賃	3DK 58,000円/月 1K 34,800円/月



1Kタイプ
(約40㎡) 10戸

3DKタイプ
(約80㎡) 20戸

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

- 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。

【答申の要旨】 令和3年10月21日

- 長野市職員住宅については、**低額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。**
- なお、**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**の住宅確保が困難な者が、**優先して入居できるように配慮すべきである。**

- 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(参考)			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)

収入	規 格		戸数(A)	単価(B)	収入金額 [(A) × (B) × 12]	
	家 賃	1K	39.5m ²	10戸	15,900円	1,908,000円
		3DK	79.8m ²	14戸	32,300円	5,426,400円
		3DK (4階)	79.8m ²	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	

※ 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	5,809,000円
--------	-------------------

※ 20年間で約1億1,600万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) **7**

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(1,009.2万円×20年)	201,840,000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		21,220,000円

	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、11/8)		●						●						
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【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)