

令和3年1月5日

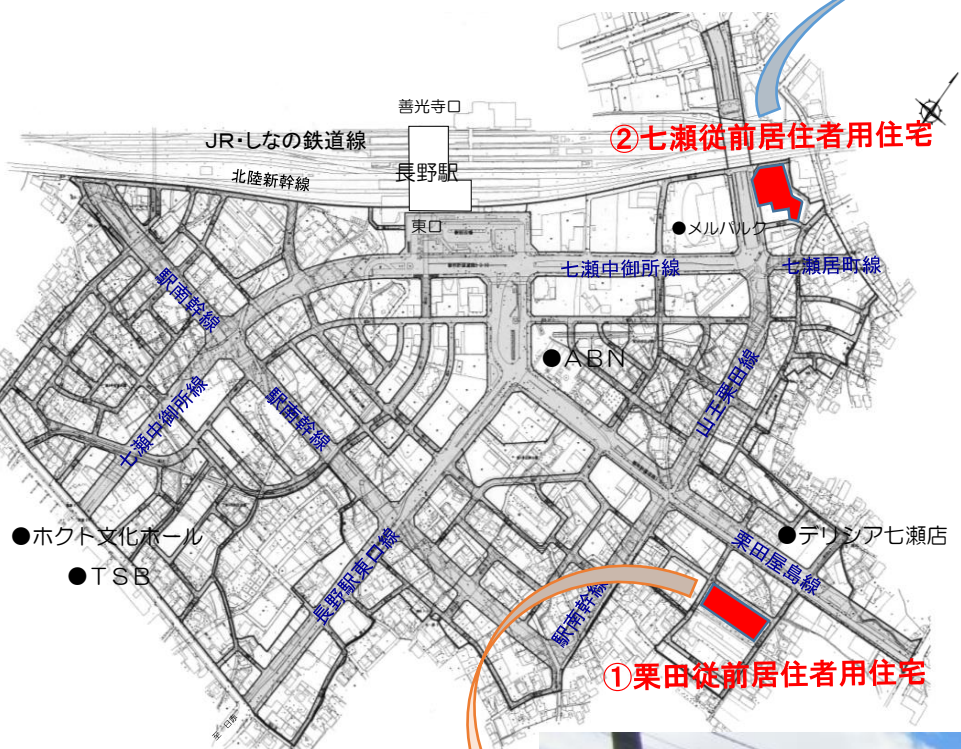
部長会議 資料

1

栗田従前居住者用住宅 の活用方針について

長野市 建設部 住宅課

従前居住者用住宅 位置図



七瀬従前居住者用住宅



栗田従前居住者用住宅

長野駅周辺第二土地区画整理事業 事業概要

施行面積	58.2ha
総事業費	80,290百万円
施行期間	H5年度～R5年度

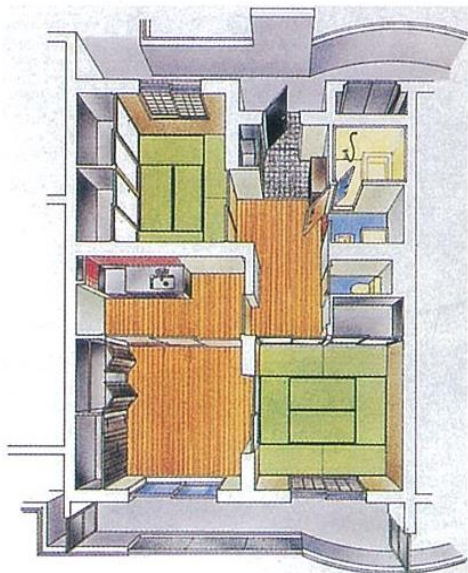
事業進捗状況(R2.10末現在)

仮換地指定率	97.0%
建物移転率	100%
公共施設整備率	99.9%

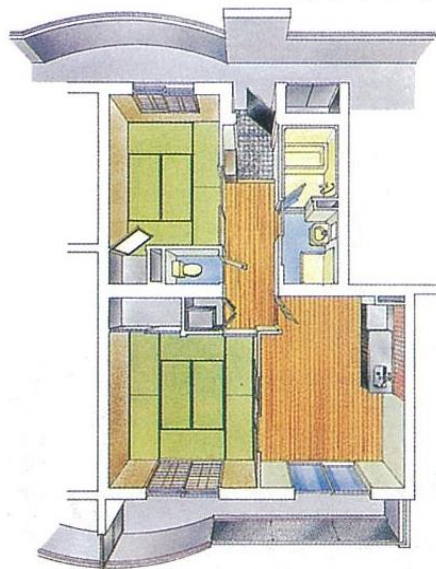
従前居住者用住宅の概要

	栗田従前居住者用住宅	七瀬従前居住者用住宅
竣工	平成8年3月(23年経過)	平成14年9月(17年経過)
構造	鉄筋コンクリート造5階建て	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建て
建設費	1,226,500千円(補助額 300,000千円)	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 平場50台	エレベーター1基、集会室、駐車場50台(一部立駐)
住戸 (各50戸)	3K(74㎡)40戸 70,000円/月 2DK(60㎡)10戸 60,000円/月	3DK(79㎡)40戸 80,000円/月(車いす対応2戸) 2DK(70㎡)10戸 70,000円/月
賃貸入居者	11戸(うち所得158千円以下 9世帯)	4戸(うち所得158千円以下 3世帯)

栗田従前

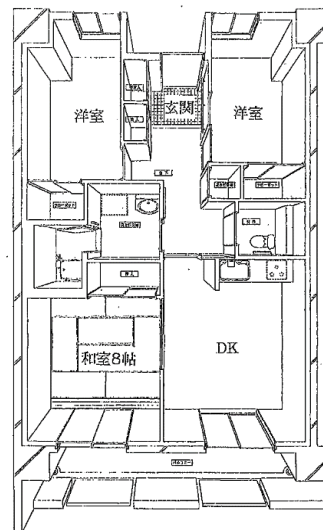


3Kタイプ(74㎡)40戸

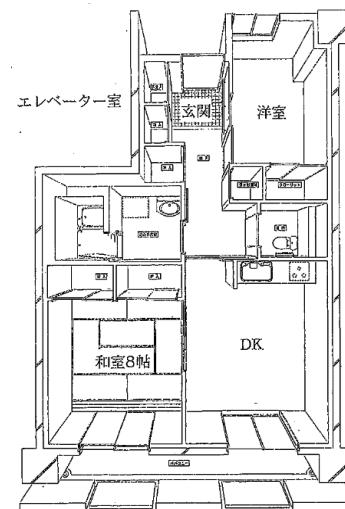


2DKタイプ(60㎡)10戸

七瀬従前



3DKタイプ(79㎡)40戸



2DKタイプ(70㎡)10戸

従前居住者用住宅の入居者の状況

平成23年4月 時点

	総戸数	入居戸数	内 訳				空き戸数
			事業関連	事業関連(賃貸)	被災者	(移住促進)	
栗田	50	42	24	18			8
七瀬	50	41	39	2			9
合計	100	83	63	20			17

令和3年1月1日現在

	総戸数	入居戸数	内 訳				空き戸数
			事業関連	事業関連(賃貸)	被災者	(移住促進)	
栗田	50	24	3	11	10	(0)	26
七瀬	38	11	0	4	7	(12)	27
合計	88	35	3	15	17	(12)	53

※七瀬従前の総戸数・入居戸数・空き戸数は、移住促進住宅(12戸)を除く。

令和3年4月時点の見込み

長野駅周辺土地区画整理事業の進捗により、
従前居住者用住宅としての役割は終えている。

	総戸数	入居戸数	内 訳				空き戸数
			事業関連	事業関連(賃貸)	被災者	(移住促進)	
栗田	50	21	3	11	7	(0)	29
七瀬	38	8	0	4	4	(12)	30
合計	88	29	3	15	11	(12)	59

諮問・答申の要旨(住宅対策審議会)

【諮問の要旨】 令和2年10月21日

- 栗田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8年に建設されたが、事業の進捗により、空き部屋が増加してきていることから、事業の完了を見据え、空き部屋の有効活用を図りたい。
- 低額所得の高齢者や子育て世帯、令和元年東日本台風の被災者等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2年12月までに答申をまとめていただき、令和3年3月市議会に条例の制定を提起したい。

【答申の要旨】 令和2年12月10日

- 栗田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、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。

栗田従前居住者用住宅の家賃の額

	規格	専用面積	家賃の額
栗田従前居住者用住宅	2DK	60m ²	60,000円
	3K	74m ²	70,000円
	共 益 費		2,000円

※ 駐車場使用料(自動車1台分)はなし

市営住宅を参考に試算した概算家賃の額

(H30 試算)

	規格	専用面積	家賃の額
特別市営住宅 栗田団地 (栗田従前居住者用住宅)	2DK	60m ²	最低 25,600円
			最高 38,100円
			裁量世帯最高 50,300円
	3K	74m ²	最低 31,600円
			最高 47,000円
			裁量世帯最高 62,000円
	共 益 費		2,000円
	駐車場使用料		3,000円

※ 「特別市営住宅」とは、公営住宅法に基づかずに整備され、その後に市営住宅に準じて活用する公的住宅をいう事例が多い。

大規模修繕工事の実績及び今後の見込み (栗田従前:100万円以上のもの)

過去の実績10年間(平成23年度～令和2年度)

年 度	内 容	金 額
平成28年度	量水器・集中検針盤交換工事	3,358,800円
平成29年度	屋根塗装工事	4,676,400円
平成29～30年度	エレベーター改修工事	12,150,000円
令和元年度	加圧給水ポンプ交換工事	7,150,000円
	外壁改修外工事	39,149,000円
令和2年度 (予算額)	引受け前修繕工事(20戸)	23,485,000円
	ガス給湯器交換工事(交換済を除く全戸)	12,650,000円
	電灯設備交換工事	4,367,000円
	駐車場整備費	1,408,000円
合 計		108,394,200円

今後の見込み10年間(令和3年度～12年度)

年 度	内 容	金 額
令和3～4年度	入居前修繕(16戸)	31,500,000円
令和8年度	量水器交換工事	2,000,000円
令和12年度	非常照明交換・加圧給水ポンプ・排水路ヒーター設置	17,600,000円
合 計		51,100,000円

単年度収支の見込み (栗田従前)

収 入	内 訳		戸数(A)	単価(B)	収入金額 [(A) × (B) × 12]
	家 賃	2DK	10戸	25,600円	3,072,000円
		3K	40戸	31,600円	15,168,000円
	共益費		50戸	2,000円	1,200,000円
	駐車場使用料		50台	3,000円	1,800,000円
	合 計				21,240,000円
	合計 × 【入居率96%(48戸)】				20,390,400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
	光熱水費	共同施設電気・水道・ガス料金等	900,000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)	3,920,000円
	工事請負費	入居前修繕等(3戸程度)	2,000,000円
合 計			6,970,000円

収 支	13,420,400円
------------	--------------------

