

栗田従前居住者用住宅 の活用方針について



栗田従前居住者用住宅の活用方針

令和3年度から低額所得の高齢者・子育て世帯及び令和元年東日本台風の被災者(災害公営住宅入居希望者)など住宅の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する。

令和3年	20戸	2DK 4戸 3K 16戸	令和元年東日本台風の被災者(災害公営住宅入居希望者)を中心 に提供し、残余分は、住宅の確保に配慮が必要な高齢者及び子育て世帯を優先に提供する。
令和4年	10戸	2DK 0戸 3K 10戸	住宅の確保に配慮が必要な 高齢者及び子育て世帯を優先 に提供する。
令和5年	6戸	2DK 2戸 3K 4戸	

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
七瀬従前居住者用住宅	2DK	70m ²	70,000円
	3DK	79m ²	80,000円
移住促進住宅 (七瀬従前居住者用住宅)	2DK	70m ²	49,000円
	3DK	79m ²	56,000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
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

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(令和2年度まで)

年度	内 容	金額
平成27年度以前はなし		
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
	エレベーター改修工事	7,182,000円
平成30年度	エレベーター改修工事	4,968,000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)

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
共益費は、市営住宅と同様に入居者管理に移行予定(令和4年度頃を目途とする。)

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

※ 光熱水費は、共益費から負担する。

収 支	13,420,400円
-----	-------------

※ 10年間で約1.3億円の収益となる見込み

スケジュール(栗田従前居住者用住宅)

	令和2年度				令和3年度				令和4年度			
	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月
利用方針の検討		→										
修繕工事【20戸】		→										
住宅対策審議会(諮問・答申)			→									
条例等制定(3月議会)			→									
所管替え					●							
入居募集・受付【20戸－被災者分】(3月末)					→							
入居者の決定(4月中旬)					●							
入居開始(5月末)20戸					→							
修繕工事【10戸】						→						
入居募集・受付(1月末)								→				
入居者の決定(2月中旬)								●				
入居開始(3月下旬)10戸								→				
修繕工事【6戸】									→			
入居募集・受付(1月末)												→
入居者の決定(2月中旬)												●
入居開始(3月下旬)6戸												→

- ・空き部屋から計画的に入居前修繕工事を行い、順次、入居募集を行う。
- ・従前居住者に対して、新たな公的住宅の制度について説明し、希望に応じて新たな制度に移行する。

前回の審議会における諮問の要旨

【諮問】

令和2年10月21日

栗田従前居住者用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】

- ・ 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。

【諮問の趣旨】

- ・ 空き部屋の有効活用を早急に図りたい。
- ・ 低額所得者向けの(市営住宅に準じた)公的住宅として活用したい。
- ・ 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まいとして提供したい。