

七瀬従前居住者用住宅の活用について

従前居住者用住宅 位置図



建設部住宅課 建設部

七瀬従前居住者用住宅の活用方針

- 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。

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。

移住者の入居者の要件として、テレワーカー、県外から市内の大学等に進学した卒業生の入居を推進する。

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:4,000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	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	3,380円	2,028,000円
	合 計					47,568,000円	
	合計 × 【入居率80%(40戸)】					38,054,400円	

※ 家賃及び駐車場使用料の平均単価は、各住戸ごとの家賃の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)	4,500,000円
	工事請負費	入居前修繕等(5戸程度)	4,000,000円
合 計			9,800,000円

単年度 収支	28,254,400円
--------	--------------------

※ 20年間で約5.6億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)

4

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
合 計		184,900,000円

収支の見込み (20年分)

収 入	単年度収支の収入分(3,805.44万円×20年)	761,088,000円
支 出	単年度収支の支出分(980万円×20年)	196,000,000円
支 出	大規模修繕工事分(20年間分)	184,900,000円
収 支		380,188,000円

【諮問】

令和3年6月3日

七瀬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】

- 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。