

◆借上げ市営住宅制度の導入について◆

1. 制度導入の背景

岩倉市の市営住宅は現在、大山寺住宅1団地3棟48戸となっている。昭和47・48年度建設のPC造の建物で、建てられてから45年が経過しており、耐用年数を60年と仮定すると平成44・45年度に更新時期を迎えることとなる。施設は老朽化が進行しており、平成20～22年度にかけて屋上防水工事(3棟合計：約690万円)を実施するなど、定期的に修繕を実施してきている。

建てられてから45年が経過しているため建物の老朽化が進行しているが、同規模の建物で更新する場合に約6億8千万円の経費が必要となり、大きな財政負担となる。一方で市内にURが運営する岩倉団地があるが、現在のところ200戸程度の空室がある状況である。

このような状況から、URの空室を有効活用するために市が借上げて市営住宅として入居希望者に提供する制度を創設する。

※借上げ公営住宅については公営住宅法第2条に規定されており、家賃の算定等についても公営住宅法の規定に準ずる。

2. 制度の概要

(1) 制度の趣旨

住宅に困窮する者の居住の安定を図るため、URの賃貸住宅を市が一括借上げし、市営住宅として入居を希望する者に対して提供するもの。

(2) 入居対象の要件等

入居対象の要件や家賃の算定方法については、現行の方法から変更しないものとする。

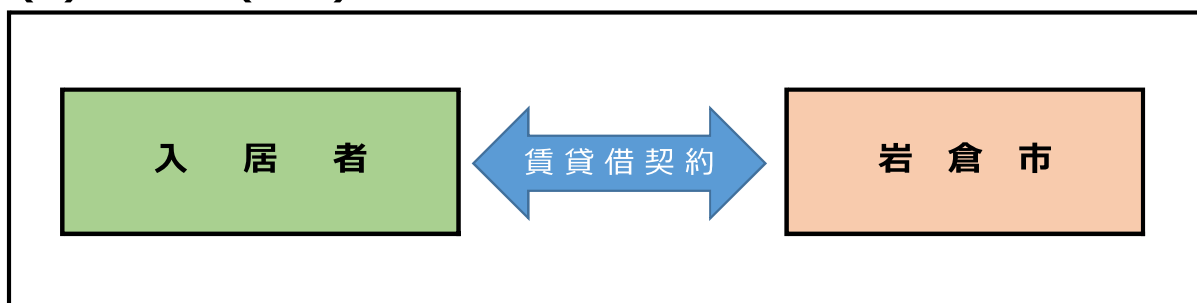
3. 借上市営住宅制度導入にあたっての課題

・自治体がURの賃貸住宅を一括借上げし、公営住宅としている事例はある(ただし、UR中部支社管内では実績はない)。制度を実施するのであれば検討の余地はあるとのことで、UR中部支社としても研究するとのことであった。また、家賃についても検討の余地があるとのことであった。

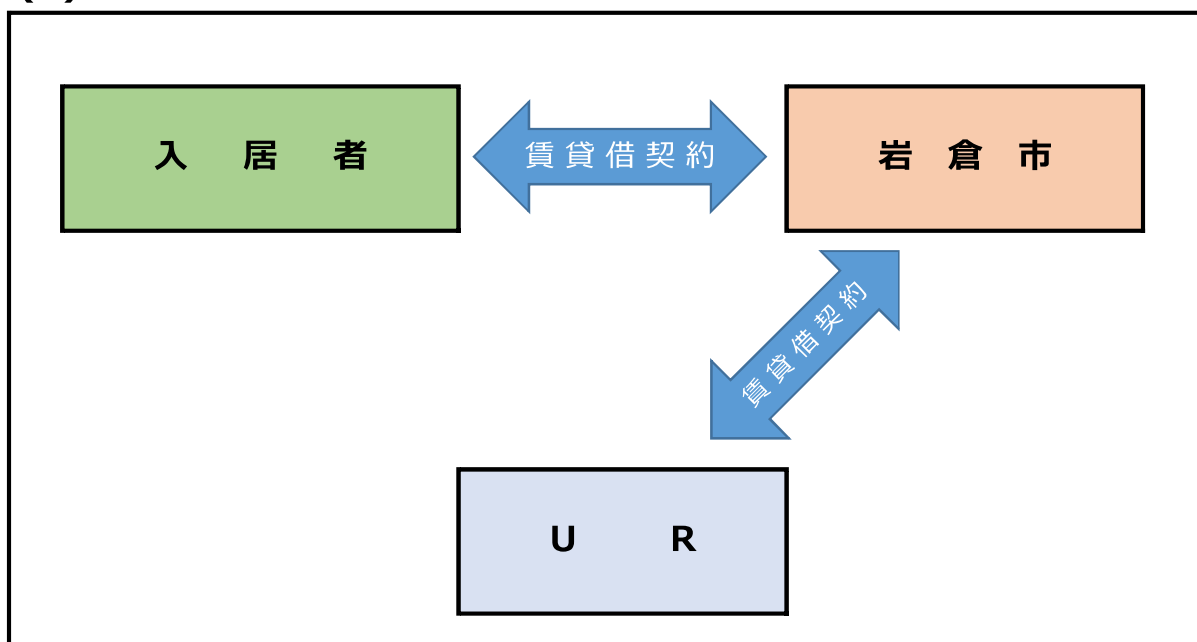
・URでは現在、修繕や維持管理については業者に一括して委託している。また、維持管理に係る費用として共益費を入居者から徴収している。市営住宅では現在、修繕や維持管理については市が案件ごとに発注して実施している。また、共益費については市としては徴収しておらず、入居者が自治会を組織して自治会費を徴収している。建物の維持管理や共益費・自治会等の取り扱いに関してはURとの調整が必要。

■市営住宅（直営）及び借上げ市営住宅の違いについて

(1)市営住宅(直営)



(2)借上げ市営住宅



※本来のUR賃貸住宅の家賃については市からURに支払う。

※建物の維持管理の方法や共益費についてはURと調整が必要。

■費用シミュレーション (H30～H67)

①H45年度(建築後60年)で建替えた場合

| 費用項目 | 金額(千円) | |
|------------------------|----------------|---|
| 更新までの日常・大規模修繕(H30～H44) | 53,610 | ←公共施設長寿命化計画のシミュレーションから内装工事を除く |
| 更新までの維持管理・運営費(H30～H44) | 41,670 | ←緊急修繕・委託、委員報酬、管理人謝礼など H28年度決算数値から下水道工事関連、火災報知器取付、手摺等塗装修繕を控除したものがベース(2,778千円) |
| 更新費用(H45) | 684,163 | ←岩倉市公共施設等総合管理計画P18 4-1中長期的な経費の見込みの単価を採用 (774.16㎡+812.00㎡+857.28㎡) × 280,000円/㎡ |
| 更新後の日常・大規模修繕(H46～H67) | 57,842 | ←公共施設長寿命化計画のシミュレーションから内装工事を除く |
| 更新後の維持管理・運営費(H46～H67) | 61,116 | ←緊急修繕・委託、委員報酬、管理人謝礼など H28年度決算数値から下水道工事関連、火災報知器取付、手摺等塗装修繕を控除したものがベース(2,778千円) |
| 事務費(H30～H67) | 6,042 | |
| 住宅更新中の家賃補助(H45) | 14,400 | →25,000円×48人×12月 |
| 合計 | 918,843 | |

| 収入項目 | 金額(千円) | |
|-------------|----------------|---------------------------------|
| 家賃(H30～H44) | 77,220 | ←H30年度の家賃で算出 |
| 家賃(H46～H67) | 180,048 | ←H30年度の家賃をベースに同規模で住宅を建て替えた場合を想定 |
| 合計 | 257,268 | |

| | |
|------|-------------|
| 一般財源 | 661,575 千円 |
| | 16,963 千円/年 |

②H45年度(建築後60年)で解体し、借上市営住宅に移行

| 費用項目 | 金額(千円) | |
|------------------------|----------------|--|
| 解体までの日常・大規模修繕(H30～H44) | 53,610 | ←公共施設長寿命化計画のシミュレーションから内装工事を除く |
| 解体までの維持管理・運営費(H30～H44) | 41,670 | ←緊急修繕・委託、委員報酬、管理人謝礼など H28年度決算数値から下水道工事関連、火災報知器取付、手摺等塗装修繕を控除したものがベース |
| 解体までの事務費(H30～H44) | 2,385 | |
| 解体費用(H45) | 60,000 | ←80,000円/坪で試算 |
| URへの賃借料支払い(H45～H67) | 503,424 | ←H24～H29の入居申込者のうちURに居住していた者の家賃平均(38,000円)48戸分を想定 |
| 借上市営住宅に係る事務費(H45～H67) | 2,760 | |
| 合計 | 663,849 | |

| 収入項目 | 金額(千円) | |
|-------------|----------------|---|
| 家賃(H30～H67) | 195,624 | ←H30年度の家賃で算出(市営住宅募集停止後も借上市営住宅に対する募集は行うため、総数は48戸で変わらないと) |
| 土地売却益 | 155,611 | ←市有地面積 2,840.09㎡ × 固定資産税評価相当額 54,791円/㎡ |
| 合計 | 351,235 | |

| | |
|------|------------|
| 一般財源 | 312,614 千円 |
| | 8,016 千円/年 |