

今後の方向性(案)の詳細資料(その1)

(1) 供給方針の明確化について

課題	考え方	議論のポイント	今後の方向性(案) (2)	今後の方向性(案)に対する参考事例等	
				他の政令市の方針 (3)	その他の取り組み例 (4)
供給方針の明確化	管理戸数については現状維持又は減少か。	・建替費用の増大 ・市営住宅の応募倍率は高い	当面は現状維持	現状維持、または、縮減の傾向を打ちだしている都市が9割近くある	道内中核都市では、現状維持、または、減少の方向性
	供給については建替の重点化と新規供給の凍結か。		新規供給を停止し、建替の重点化	多くの都市で建替・改善を重点化し、ストックマネジメントを行う都市もみられる	道内中核都市では、借上公営住宅を中心とした街なかへの新規供給を予定
	借上については継続の見直しか。	・増大する借上料の財政負担 ・新たな民間活用手法	借上市営住宅の新規供給は停止 既存民間住宅の借上を実施	今後、借上住宅の新規供給停止または実施予定なしが半数以上みられる。また、一部の都市で PFI 導入検討や高優賃へのシフトを行う都市がある。	

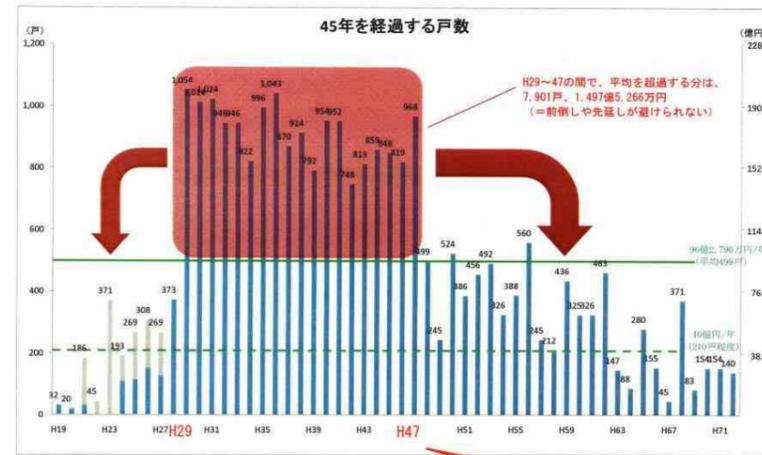
(2) 今後の方向性(案)の考え方【関連データ等】

現在の管理戸数

27,556 戸 (H21 年度、市営住宅の割合は政令市で平均的)

今後の見通し

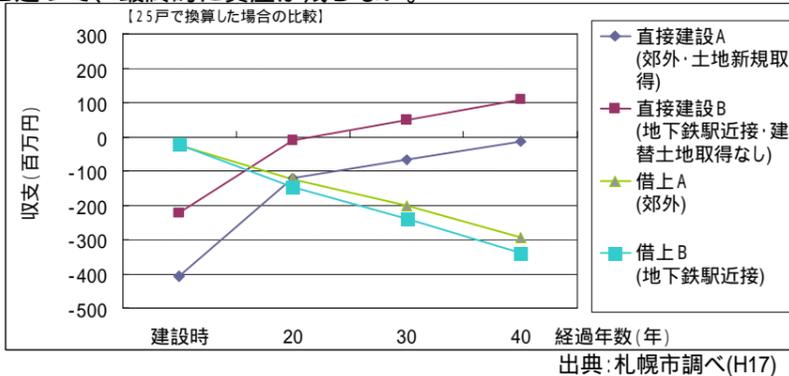
現在の建替周期(45年)で建替計画を行っていくと、H29年頃から順次更新時期を迎えるが、年間175億円の建替事業費が必要と見込まれている。(H22年度建替事業費:31億円)



出典:札幌市調べ(H21)

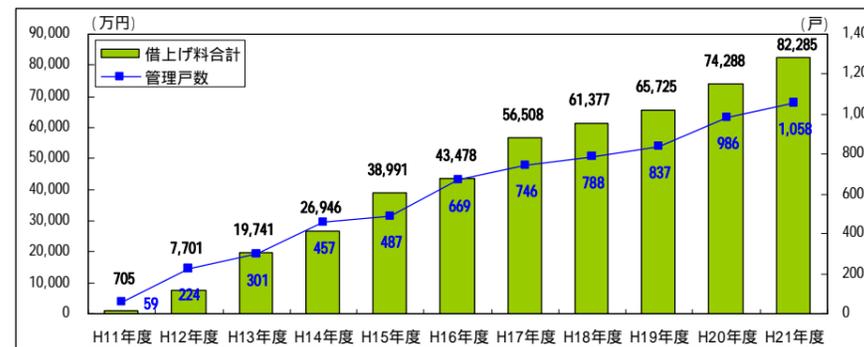
市営住宅整備手法の収支

直接建設方式と借上方式の収支を試算すると、当初の支出は借上方式が少ないものの、借上契約年数20年あたりで逆転する。直接建設方式と違って、最終的に資産が残らない。



借上料の推移

札幌市の借上住宅の借上料は、整備戸数に比例して増加を続けており、H21年度には1,058戸、8億2千万円となっている。



出典:札幌市調べ(H21)

(3) 他の政令市の方針・事例等 (札幌市照会資料及び公表計画より)

管理戸数の方向性

現状維持または縮減(17都市のうち、15都市)

- ・現状維持(京都市、岡山市、千葉市、川崎市、浜松市、堺市、広島市、福岡市、横浜市、名古屋市、北九州市、大阪市)
- ・縮減(新潟市、静岡市、神戸市)

供給方針(特筆すべき内容のみ)

- ・マネジメント計画に基づき改修・建替・廃止を実施(川崎市、神戸市)
- ・公営以外の公的賃貸住宅活用(静岡市)
- ・利便性の高い地域への集約化(岡山市)

借上公営住宅の方向性

現状維持または実施予定なし(17都市のうち、9都市)

- ・新規供給停止(横浜市、神戸市、福岡市)
- ・実施予定なし(新潟市、千葉市、浜松市、名古屋市、大阪市、広島市)

借上実施

- ・買い取り・借上げ方式の実施(静岡市、岡山市)

その他

- ・高優賃へのシフト(川崎市)
- ・PFI方式の検討(さいたま市、新潟市、静岡市、岡山市、広島市)
- ・特優賃の空き家を借り上げ(千葉市)
- ・震災後の借上住宅の縮減、指定管理者制度の導入による効率化(神戸市)
- ・民間の既存賃貸共同住宅を借り上げ、市営住宅として運営(横浜市)

(4) その他の取り組み例

道内中核都市の管理戸数の方向性

- ・現状維持(帯広市、函館市)
- ・縮減(釧路市)
- ・微増(旭川市)

道内中核都市の供給方針

- ・まちなかへの新規供給(旭川市、釧路市、函館市)
- ・地域優良住宅など民間活力を活用(帯広市)
- ・建替、改善に重点(旭川市、帯広市、釧路市、函館市)