

公営住宅事業収支改善のための修繕費等に関する調査研究

研究目的

厳しい財政状況下にある多くの道内市町村では、効率的な公営住宅の運営が求められています。既往の研究から建設費・修繕費等が公営住宅の事業収支に大きな影響を与え、これらの費用設定は市町村ごとに大きな違いがあることがわかっています。

本研究は、これらのデータを収集・分析して適切な費用設定のための情報を提供することにより、公営住宅の事業収支改善に資することを目的としています。

研究概要

全道市町村を対象として公営住宅の建設費・改善費・一般修繕費・退去時修繕費・エレベーター管理費・除却費等のデータを収集し、その分布を明らかにしました。得られたデータの平均から標準的な住宅を設定しそれを基に各費用の収支に対する影響分析を行いました。また、市町村での建設時、管理時の経費節減の工夫を把握しました。さらに平成18年に行われた税源移譲やPFI型借上げなど公営住宅の制度変更が収支に与える影響も分析しました。

修繕費・建設費・税源移譲の影響が大きいこと、買い取りやPFI型借上げなど広義のPFI方式により収支の改善が可能なこと、修繕費節減のため建設時に高耐久化の方が制度上有利になりやすいことなどがわかりました。

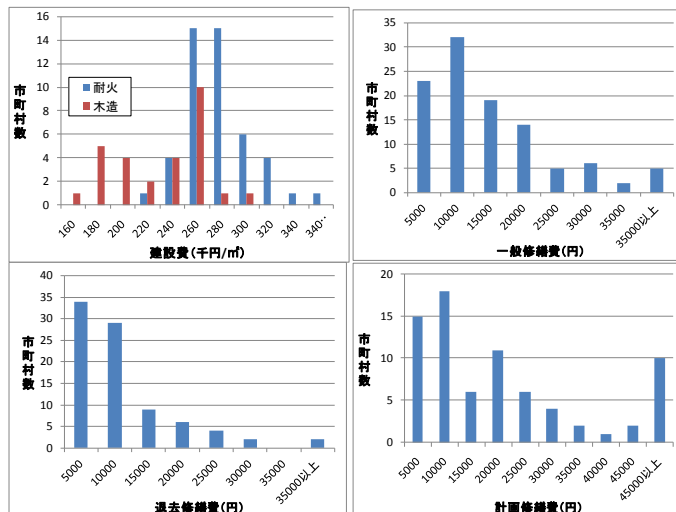


図1 建設費・修繕費の分布

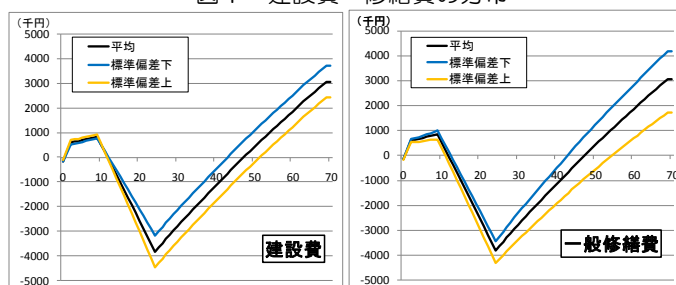


図2 建設費・修繕費が収支に与える影響

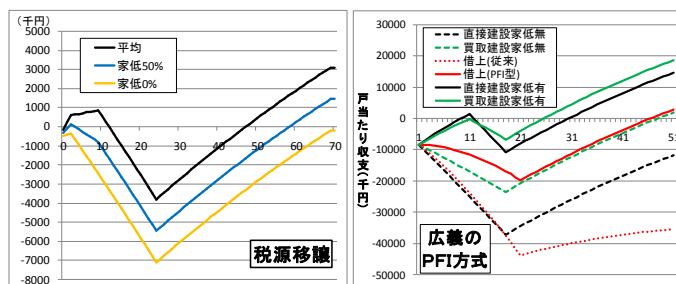


図3 制度変更が収支に与える影響

研究の成果

市町村における建設費・修繕費等の分布を明らかにし、各費用が収支に対する影響分析、税源移譲等の制度変更による影響分析を行いました。その結果、修繕費・建設費・税源移譲の影響が大きいこと、買い取りやPFI型借上げなど広義のPFI方式により収支の改善が可能になりました。また、市町村での建設時、管理時の経費節減の工夫から、修繕費節減のため建設時に高耐久化の方が制度上有利になりやすいことなどがわかりました。

市町村が公営住宅の事業収支改善を検討する際、これらのデータ・分析結果が活用できます。