

# 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。当所においても市町村からの依頼を受け、公営住宅事業の収支シミュレーションを実施し、収支改善を促進しています。

一方、既往の研究から建設費・改善費・維持管理費が公営住宅事業の収支に大きな影響を与え、特に修繕費の影響が大きいことが明らかになっています。これらの費用は市町村ごとに大きな違いがあり、必ずしも適切な費用設定とはなっていないことも考えられます。

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、公営住宅事業の収支改善を図ることを目的としています。

## 研究概要

市町村の公営住宅修繕費について予備調査を行い、それを元に全道市町村を対象として建設費・改善費修繕費等のデータを収集し、中央値や分散を求める分析を行います。また、得られたデータから各費用の公営住宅収支に対する影響分析を行います。

本年度は修繕費データが蓄積・整理されているA町を対象として予備調査を行いました。その結果、設備の違いにより団地毎に大きく修繕費が違うこと、入居者・自治体の負担の明確化により、修繕費の節減が可能になりました。

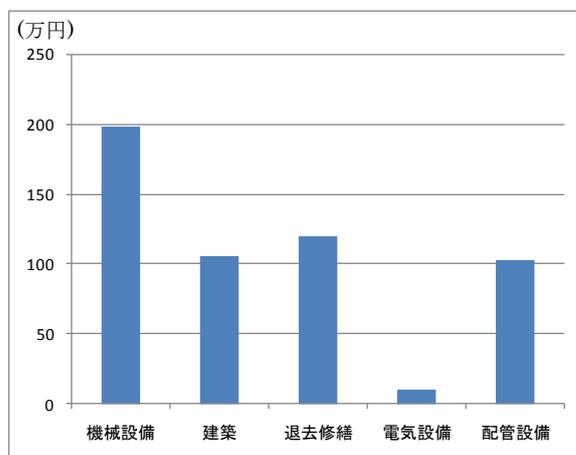


図1 A町の費目別修繕費

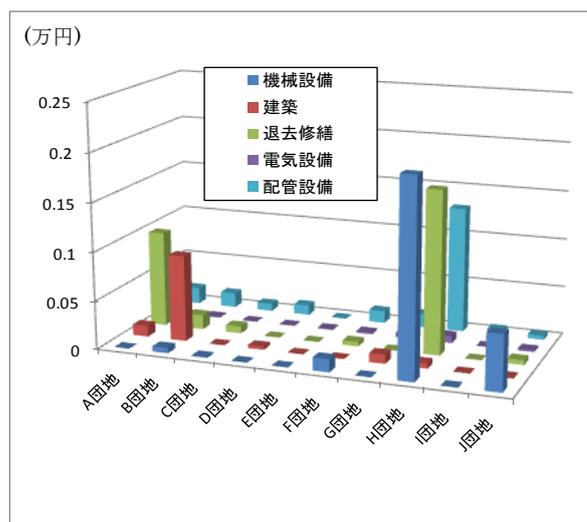


図2 A町の団地別費目別修繕費

## 研究の成果

今年度はデータが蓄積・整理されているA町を対象として修繕費の予備調査を行いました。その結果、設備の違いにより団地毎に大きく修繕費が違うこと、入居者・自治体の負担の明確化により、修繕費の節減が可能になりました。

来年度は全道の中から地域ごとに抽出した市町村を対象として、建設費・改善費・修繕費等のデータを収集し、各費用の公営住宅収支に対する影響分析を行います。

市町村が公営住宅事業の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。