

令和8年1月23日
住宅対策審議会

特定公共賃貸住宅の用途廃止及び 定住促進住宅への移行について（案）

建設部 住宅課

1 現状及び課題

◆ 特定公共賃貸住宅

- ・ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく市の住宅で、**6団地（58戸）**を管理している。
※入居状況等は下表のとおり
- ・ **中堅所得者向けの住宅**であり、入居資格に**所得要件（世帯所得が158,000円/月以上）**があるため、中山間地域に定住する意思があっても入居できないケースがある。
- ・ これまで、入居資格の緩和や家賃の減額を行ったが、**入居率の低い団地**がある。

R7.12.1現在

地区	団地名	棟数	建設年度	戸数	入居数	空家数	入居率%
大岡	椀内	4	H5,7	4	3	1	75
	川口	11	H6-H10	11	3	8	27
戸隠	清水	2	H9	2	2	0	100
鬼無里	坂口	3	H8	3	3	0	100
信州新町	ハイツ陽の あたる丘	9	H7-H10	20	10	10	50
中条	ライヴリィ なかじょう	3	H13,14,17	18	10	8	56
計				58	31	27	53

◆ 定住促進住宅

- ・ 中山間地域への定住を促進することを目的とし、低廉な家賃で賃貸する住宅。
- ・ 戸隠、鬼無里、信州新町地区に **8 団地（43戸）** あり、入居状況は36戸／43戸 **入居率84%**
- ・ 地方自治法に基づく市の住宅で、**所得要件がない**こともあり、**入居率が高い**。

R7.12.1現在

地 区	団 地 名	棟 数	建設年度	戸 数	入居数	空家数	入居率%
戸 隠	ハイツゆうあい	1	H10	8	7	1	88
	ハイツそよかぜ	1	H11	4	3	1	75
	宝光社住宅	4	S59,60	4	3	1	75
	中村住宅	4	S56-H58	4	4	0	100
	清水住宅	5	H1,2,5,11	5	3	2	60
鬼無里	籠田住宅	3	H3,4	3	3	0	100
	坂口住宅	11	H6-H9	11	9	2	82
信州新町	新町住宅	1	H12	4	4	0	100
計		30		43	36	7	84

2 方針（川口団地の用途廃止と活用）

- ・ 特定公共賃貸住宅で、特に入居率が低い川口団地（8戸）について、用途廃止を行い、用途廃止後は定住促進住宅として活用することで入居を促進させる。
- ※入居中の3戸は、特定公共賃貸住宅のままとする。

3 根拠制度

地域優良賃貸住宅制度要綱（H19国住備第160号）第17条を準用

（1）要件

特定公共賃貸住宅について、下記の要件に該当する場合、国土交通大臣の承認を受けることで、用途を廃止することができる（第4項準用）。

次のイ及びロに該当する場合

- イ 管理期間が10年を経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないものであること
- ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該特定公共賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき

（2）主な手続き

- ・ **国土交通大臣の承認**を受けること（第4項準用）
- ・ 特定公共賃貸住宅の場合は、用途を廃止したときから1か月以内に、**国土交通大臣に事後報告**することをもって、**国土交通大臣の承認**があったものとして取扱う（第5項準用）。

4 移行による主な効果

(1) 多様なニーズへの対応

定住促進住宅として、入居資格を緩和することで、**多様なニーズ**に応え、地域課題の解決に貢献できる。
・山村留学や親子留学、地域おこし協力隊の住居として使いたい。 など

(2) 移住・定住者の誘致

仕事を辞めて移住される方が多く、移住後に中堅所得者並みの所得がない。
また、中山間地域（大岡地区）には民間の賃貸住宅が少なく、公的賃貸住宅に入居できることにより、移住へのハードルが下がるなど、**移住・定住の促進**につながる。

(3) ストックの有効活用

川口団地は、合併前の大岡村が、平成6年度から10年度にかけて建設した1戸建て（木造2階建て）の住宅。
定住促進住宅に移行し入居が増えることで、**ストックの有効活用**を図ることができる。

5 今後の進め方

- ・ 部長会議で、『2 方針』について審議及び決定し、用途廃止（用途変更）を行う。
併せて、新たな定住促進住宅 川口団地（8戸）の家賃額を決定する。
- ・ 特定公共賃貸住宅と定住促進住宅、それぞれの管理条例の条例改正を行う。
- ・ 国土交通大臣に事後報告を行い、特定公共賃貸住宅の用途廃止の承認を得る。

6 定住促進住宅 川口団地の家賃額（案）

◆定住促進住宅の家賃算定

- ・定住促進住宅は、『市内で定住を希望する者に低廉な家賃で住居を賃貸する』ことを目的としている。
- ・定住促進住宅の家賃に**算定要件がなく**、市（設置者）の判断で定額としている。

◆算定要件

- ・市営住宅の家賃に準じて算定し、**分位4～1相当**の家賃額から決定する。
- ・中堅所得者向け住宅とする**特定公共賃貸住宅 川口団地の家賃額**を考慮する。
※世帯所得に応じて3段階で設定（18,600円/月、23,000円/月、30,400円/月）

◆家賃額

- ・分位2相当で、住宅の規模、建設年度に応じて、**18,000円/月～22,000円/月**とする。

7 条例改正（案）の内容

◆改正の理由

- ・大岡地区の**特定公共賃貸住宅 川口団地 8戸**を**定住促進住宅へ移行する**にあたり、特定公共賃貸住宅及び定住促進住宅に係る条例の一部を改正する。

◆改正の内容

【長野市特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例】

- ・第3条関係別表の**川口団地 11戸**を**3戸**に減らす。

【長野市定住促進住宅の設置及び管理に関する条例】

- ・第2条関係別表に**川口団地 8戸**を加える。
- ・市営住宅に準ずる方法で計算を行い、**分位2相当の家賃額（月額）**を設定（施行規則）

◆条例施行日

- ・令和8年4月1日とする

8 スケジュール

段階	月 日	内 容
方針決定	令和8年1月8日	主幹課長補佐会議
	令和8年1月23日	住宅対策審議会
	令和8年1月26日	部長会議
	令和8年1月30日	市議会政策説明会
条例改正	令和8年2月3日	法規審査委員会
	令和8年2月9日	臨時部長会議（一括議論・一括承認）
	令和8年2月16日	市議会政策説明会（一括説明）
	令和8年2月25日	3月市議会定例会へ議案提出
移行	議 決 後	国土交通省への事後報告
	令和8年4月1日	定住促進住宅への移行