

七瀬従前居住者用住宅の活用について

従前居住者用住宅 位置図

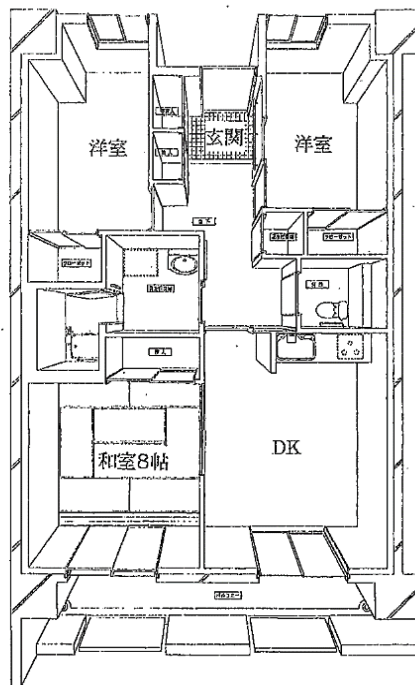


建設部住宅課 建設部

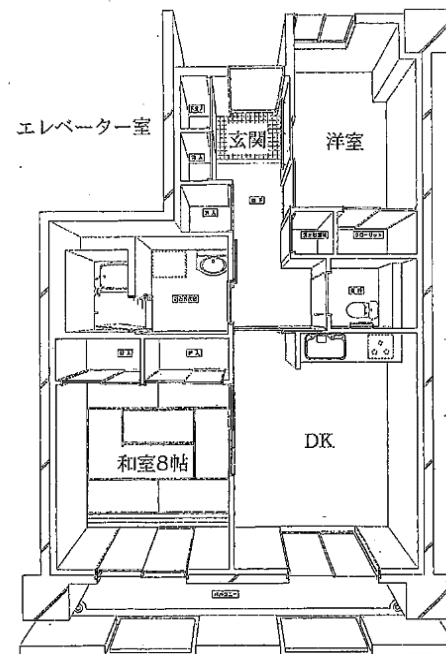
施設の概要

- ・長野駅周辺第二土地区画整理事業の円滑な推進を図るため、平成14年に建設され、家屋の移転に伴う仮住居として使用されてきた。
- ・公共施設整備が完了したことから、新たな入居者の見込みはない。
- ・平成31年4月、七瀬移住促進住宅の設置及び管理に関する条例を制定し、建物内の12戸を移住促進住宅として設置した。

| 七瀬従前居住者用住宅 | |
|-------------|--|
| 竣工 | 平成14年9月(18年経過) |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造11階建て |
| 建設費 | 1,154,076千円(補助額 536,230千円) |
| 設備等 | エレベーター1基、集会室 駐車場50台(一部立駐) |
| 住戸 (50戸) | 3K (79m ²) 40戸 80,000円/月 2DK(70m ²) 10戸 70,000円/月 |
| 賃貸入居者 | 4戸 |



3DKタイプ (79.40m²) 40戸
(うち身体障害者対応2戸)



2DKタイプ (69.86m²) 10戸

現状(入居者の状況)

| | 総戸数 | 入居戸数 | 内 訳 | | 空き戸数 | 移住促進 |
|-----------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | | 事業関連 | 被災者 | | |
| 平成23年4月時点 | 50 | 41 | 41 | | 9 | |
| 令和3年1月1日 | 50 | 11 | 4 | 7 | 27 | 12 |
| 令和3年4月時点 | 50 | 7 | 4 | 3 | 31 | 12 |

従前居住者用住宅は、38戸のうち31戸が空き住戸となっている。なお、被災者は、令和3年中に全戸退去予定となっている。

移住促進関係12戸のうち、2戸は、移住体験住宅として活用し、10戸は、移住促進住宅としているが、令和元年東日本台風災害及びコロナ禍の影響を受け、本格的な入居募集ができなかったため、10戸のうち9戸が空き住戸となっている。なお、入居中の移住者(2DK1戸)の入居期限(最長3年間)は、令和4年11月までとなっている。

課題

令和4年には、総戸数50戸に対して、従前居住者用住宅としての4戸、移住促進住宅として1戸の計5戸のみの活用となり、45戸は、空き住戸となる見込みである。

このことから、早急に新たな活用方針を検討する必要がある。

国の動向・市の施策方針

国の動向

- ・ **新たな住生活基本計画(R3. 3. 19閣議決定)**

国では、新たな住生活基本計画において、「住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・在宅学習の環境整備の推進」や「地方、郊外、複数地域での居住を推進」を目標としている。

市の施策方針

- ・ **長野市住宅マスタープラン**

長野市住宅マスタープランにおいて、「従前居住者用住宅を活用した多世代・地域交流型住宅の整備の検討や特公賃などの公的賃貸住宅の活用を図り、移住・定住を促進する」ことを重点施策としている。

- ・ **長野市まち・ひと・しごと創生総合戦略**

地方回帰の高まりを捉え、移住に関する情報を積極的に発信し、移住希望者の受入れを推進するとともに、若者世帯・子育て世代の転入を促し、定住につながるため、二段階移住の拠点として利便性の高い中心市街地に移住者向け住宅を整備することとしている。

従前居住者用住宅の活用方針

施設の有効活用(空き住戸42戸)

- ① 早急に空き住戸の有効活用を図る。
- ② 施設のポテンシャルを最大限に発揮できる活用方法とする。
- ③ 立地条件や利便性、建物のクオリティーを活かした優良な賃貸住宅として活用する。
- ④ 中堅所得者向け住宅(特公賃)は、中山間地域にしかないため、市街地の中堅所得者向け住宅として整備し、多様な住宅を提供する。
- ⑤ セキュリティ対策を含め、必要な入居前修繕工事を行う。

施策の推進

- ① 移住希望者が、優先して入居できるような政策住宅として活用する。
(募集戸数の半数程度は、移住希望者優先枠とする。)
- ② 定住促進住宅(市内での定住を希望する若年者等に低廉な家賃で賃貸する住宅)は、合併地区(戸隠・鬼無里・信州新町)にしかないため、市街地に定住を希望する移住者の受け皿として活用する。
- ③ 利便性の高い中心市街地において、二段階移住の拠点として活用する。

活用に向けた課題等

① 修繕工事及び提供するサービス

- ・ インターネット、エアコン・ウォシュレット・モニターホンの設置、セキュリティ対策等

② 高水準の入居率確保

- ・ 移住希望者に対する募集方法や階数に応じた家賃の設定等

③ 民間賃貸住宅経営者への配慮

- ・ 家賃設定は、特公賃(市場家賃)の例を参考とし、移住者が優先入居するようにするなど、民間の経営に配慮

④ 維持管理費の財源確保

- ・ 公営住宅法により整備された住宅ではないことから、市営住宅とは異なり大規模改修等に対する国からの財政支援が受けられないため、財源確保に努める。
- ・ 事業の状況や資金の運営実績等の明確化や将来の維持管理費を確保するため、特別会計への移行を検討する。

早急に課題等を整理するとともに、令和4年度から、中堅所得者層向け(移住者優先)住宅として活用するため、住宅対策審議会(6/3)に諮問し、答申を受け、活用方針を決定する。

