資 料No.8

令和2年1月31日
部長会議 資 料

特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の入居要件等の見直しについて

特定公共賃貸住宅　ライヴリィなかじょう（中条）

定住促進住宅　坂口住宅（鬼無里）

建設部住宅課

1　特定公共賃貸住宅、定住促進住宅について

・特定公共賃貸住宅　：　管理戸数58戸
「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者向けに、居住環境が良好な住宅供給を目的とした住宅。(所得158,000円から487,000円)

・定住促進住宅　：　管理戸数43戸
単独事業により建設され、地域に定住する世帯への住宅供給を目的とした住宅。(所得制限無し)
※ いずれも、旧町村で設置したもので合併により引き継いだ住宅

特定公共賃貸住宅、定住促進の設置地区

	特定公共賃貸住宅		定住促進住宅			特定公共賃貸住宅		定住促進住宅	
地区	団地数	戸数	団地数	戸数	地区	団地数	戸数	団地数	戸数
大　岡	2	15			信州新町	1	20	1	4
戸　隠	1	2	5	25	中　条	1	18		
鬼無里	1	3	2	14	計	6	58	8	43

２　審議会への諮問の背景

■中山間地域における公営住宅の入居要件については、平成27年、29年に見直しを行ったが、依然として入居率は減少傾向にあり、これら住宅への入居を促進するため更なる見直しを行いたい。

■中山間地域では、人口減少が著しく、高齢化も進んでいることから、移住などを希望する者のニーズに対応できるよう柔軟な運用を図ることで、地域の活性化に繋げたい。

３　審議会の経過

〇令和元年9月11日　長野市住宅対策審議会へ諮問
「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直しについて」
・審議会審議：①令和元年10月17日　②令和元年12月11日

〇令和元年12月23日　長野市住宅対策審議会答申
「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直しについて」

４　現行の課題と見直しの方向性について

	現行の課題	見直しの方向性
１．家賃	特定公共賃貸住宅の家賃は、長野市街のアパートとほぼ同額で、割高に感じる。	特定公共 賃貸住宅の家賃は、限度額の設定があり、大幅な低減は 難しいことから、不動産鑑定評価を踏まえ、更なる 家賃の引き下げを検討する。 定住促進住宅の家賃を、市営住宅の家賃と同等までに引き下げられないか検討する。
２．入居要件	定住促進住宅の 入居要件に、年齢制限を付加することの妥当性について検討が必要である。	移住などを希望する者の 多様な世代構成と、そのニーズに対応できるよう、年齢制限の撤廃を含めた見直しを行う。
３．運用手法	特定公共 賃貸住宅や、定住促進住宅　の管理運営にあたっては、中山間地域の活性化に繋がるよう、柔軟な運用手法が求められている。	特定公共賃貸住宅や、定住促進住宅の入居を促進するため、中山間地域の活性化に繋がる様々なバリエーションに富んだ 柔軟な運用手法を検討する。

5　基本的な見直しの考え方

	特定公共賃貸住宅	定住促進住宅
1．家賃	所得が454,001から487,000円の世帯は、不動産評価額より高い家賃について、不動産評価額まで引き下げ、158,000～259,000円の世帯と259,001～454,000円の世帯について、不動産評価額を基に段階的に引き下げを行う。	市営住宅の家賃(1～4分位)と同等までには、引き下げず、その上位(5分位程度)に設定する
2．入居要件	現行を維持	住所及び勤務地要件を廃止し、より広範囲の方の入居を可能とする。 年齢制限については、壮年世代の入居者を基本とするため、平均寿命等を勘案し更に高い年齢(40歳以下→50歳以下)を設定する
3．運用手法	定住を始め、二地域居住などを希望する者の様々なニーズに対応できるよう中山間地域の魅力を広く発信し、バリェーションに富んだ柔軟かつ的確な運用手法により、入居を促進することで、中山間地域の活性化に繋げる	

特定公共賃貸住宅の家賃の見直し（案）

（単位：円）

地区	団地名	所得 158,000 ～259,000	259,001 ～454,000	454,001 ～487,000	
大岡	椛内	18,600	23,000	45,600	
	川口	18,600	23,000	45,600	
戸隠	清水	38,000	45,000	60,000	
鬼無里	坂口	38,000	45,000	60,000	
信州新町	ハイツ陽のあたる丘	43,000	53,000	70,000	
中条	ライヴリィなかじょう	39,000	49,000	74,000	

地区	団地名	所得 158,000 ～259,000	259,001 ～454,000	454,001 ～487,000	不動産鑑定
大岡	椛内	18,600	23,000	30,400	30,400
	川口	18,600	23,000	30,400	30,400
戸隠	清水	31,000	32,000	33,000	33,000
鬼無里	坂口	30,000	31,000	32,000	32,000
信州新町	ハイツ陽のあたる丘	36,500	38,500	40,500	40,500
中条	ライヴリィなかじょう	39,000	45,000	51,700	51,700

定住促進住宅の家賃の見直し（案）

（単位：円）

地区	団地名	家賃		新家賃
戸隠	ハイツゆうあい	20,000	→	15,000
	ハイツそよかぜ	20,000	→	15,000
	宝光社	22,000	現行家賃	22,000
	清　水	20,000	現行家賃	20,000
		24,000	→	20,000
		37,000	→	26,000
	中　村	20,000	現行家賃	20,000
鬼無里	篭　田	17,000	現行家賃	17,000
	坂　口	22,000	現行家賃	22,000
信州新町	新　町	20,000	現行家賃	20,000

6　今後の予定

令和元年 9 月11日	第5回	諮問
令和元年10月17日	第6回	見直し(案)の審議
令和元年12月11日	第7回	答申(案)の審議
令和元年12月23日	答申	
令和 2年　1月31日	部長会議	
令和 2年　2月　5日	政策説明会	
令和 2年　2月	3月議会	
令和 2年　4月　1日	条例施行	