

若者向け住宅、特定公共賃貸住宅の 入居要件等の見直しについて



若者向け住宅 坂口住宅(鬼無里)



特定公共賃貸住宅 ライヴリイなかじょう(中条)

【諮問】

若者向け住宅、特定公共賃貸住宅の入居要件等の見直しについて、長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例第2条別表の規定により、貴審議会の意見を求めます。

1 公営住宅の現状について

■公営住宅の種類

・市営住宅：管理戸数3,548戸

「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する世帯に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。

・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。

・若者向け住宅：管理戸数45戸

単独事業により建設され、地域に定住する若者世帯への住宅供給を目的とした住宅。

【参考】若者向け住宅、特定公共賃貸住宅

地区	団地数	戸数	地区	団地数	戸数
大岡	2	15	信州新町	3	26
戸隠	6	27	中条	1	18
鬼無里	3	17	計	15	103

■公営住宅の入居資格

□市営住宅

- ①同居又は同居しようとする親族があること。(条例※1)
- ②入居しようとする者の所得が月額158,000円以下(裁量世帯※2の場合は、月額214,000円以下)であること。(法※1・条例)
- ③住宅に困窮していることが明らかな者であること。(法・条例)
- ④市内に住所又は勤務場所を有すること。(条例)
- ⑤入居しようとする者が、暴力団員でないこと。(条例)

※1「法」:公営住宅法 「条例」:長野市営住宅の設置及び管理に関する条例

※2裁量世帯:身体障害者等、引揚者、中学校卒業前の子供がいる子育て世帯、高齢者世帯、災害により住宅が滅失した者など

□特定公共賃貸住宅

- ①所得が月額158,000円以上487,000円以下の者(法・条例※3)
- ②自ら居住する住宅を必要とする者(法・条例)
- ③同居親族がある者(法・条例)
- ④災害等特別な事情がある場合で、市長が認める者(条例)
- ⑤同居する親族がない場合で、Uターン、Jターン等による単身者(法・条例)
- ⑥入居しようとする者が、暴力団員でないこと。(条例)

※3「法」:特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律

「条例」:長野市特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例

□若者向け住宅

- ①住宅に困窮している者
- ②市内に居住又は勤務する者
- ③40歳以下の独身者又は同居する親族がいる者
- ④Iターン又はUターンによる者
- ⑤入居しようとするものが、暴力団員でないこと

◎ 長野市若者向住宅の設置及び管理に関する条例により規定

2 前回(平成25・26年度)見直しの経過

■中山間地域の公営住宅等(若者向け住宅、特定公共賃貸住宅)について、空き家が多いこと、合併により引き継いだもので家賃設定等が統一されていないことから、市長直轄プロジェクト(中山間地域活性化プロジェクト)の中での協議を経て、見直しをし、中山間地域への定住を促進し地域の活性化を図ることとした。

○平成26年1月15日 長野市住宅対策審議会への諮問

「特定公共賃貸住宅、若者向け住宅の家賃等の見直しについて」

○平成26年10月30日 長野市住宅対策審議会答申

●特定公共賃貸住宅について

(1)家賃について

「分かりやすく入居しやすい家賃設定とするため、所得階層について、最大6階層を3階層とし、併せて家賃については、全体的に引き下げるべきである。」

(2)入居要件について

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の趣旨に基づき、現行の入居要件を維持すべきである。」

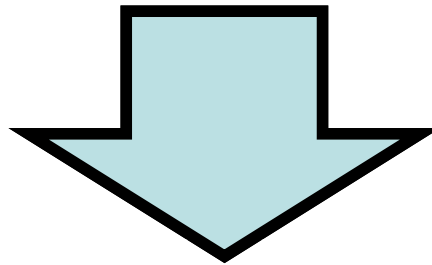
●若者向け住宅について

(1)家賃について

「分かりやすく入居しやすい家賃設定とするため、所得階層を設けず定額家賃にすべきである。また、若者の定住促進を図る趣旨から、低廉な家賃水準を維持すべきである。」

(2)入居要件について

「入居を促進するため、現行の年齢要件35歳以下から40歳以下に引き上げるべきである。」



○見直しの実施(平成27年4月1日施行)

●特定公共賃貸住宅

- ・複数所得階層(最大6階層)を3階層に統一し、併せて家賃について、全体的に引き下げを実施。

●若者向け住宅

- ・所得階層を設けず定額家賃とし、低廉な家賃水準を維持。
- ・入居促進のため、年齢要件を35歳以下から40歳以下に引き上げ。

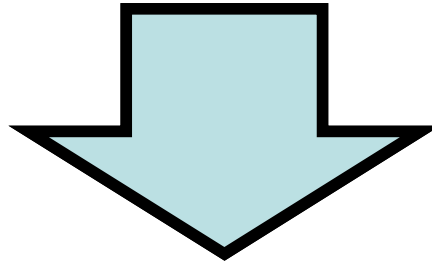
3 見直しの検証および要因

○見直し実施以降の入居状況(平成28年6月末現在)

- ・特定公共賃貸住宅: 3件
- ・若者向け住宅: 3件(うち年齢要件該当者1件)

○入居率の推移(募集停止団地を除く)

住宅種別	平成27年3月31日現在				平成28年6月30日現在			
	空家	入居	住戸数	入居率	空家	入居	住戸数	入居率
特公賃	24	34	58	58.6%	25	33	58	56.9%
若者向け	12	31	43	72.1%	18	25	43	58.1%
合計	36	65	101	64.4%	43	58	101	57.4%



- ・見直しを実施したが、意図した効果が現れていない。

【要因】

住宅困窮要件(持ち家所有者は不可)及び年齢要件(40歳以下に限る)に因る

4 見直し実施後の新たな状況(長野市の施策)

- ・人口増加に向け、移住・定住支援や総合戦略に取り組む体制の一層の強化。
- ・地域における「地域おこし活動」の一層の強化
 - ①住民自治協議会が主体となった活動
 - ②地域おこし協力隊(中山間地域)の活動
 - ③行政(支所の地域きらめき隊員)による

「地域おこし活動」の強化

住民による地域資源の発掘、育成及び活用

5 見直しの方向性

課 題	見直しの方向性
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市街地に比較して空家率が高い ▪ 住宅困窮要件(入居者資格)により、持ち家所有者は入居できない。 【若者向け住宅】 ▪ 年齢要件(入居者資格)により、対象地域で田舎暮らし等を検討している入居希望者に対応できない。 【若者向け住宅】 ▪ 同居親族要件(入居者資格)により、Uターン、Jターン等以外の単身者は入居できない。 【特定公共賃貸住宅】 	<p><u>長野市の施策の新たな状況も踏まえ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ①持ち家所有者でも、対象地域で暮らしたいと希望している者に住宅を提供できないか。 ②年齢及び同居親族の有無にかかわらず、対象地域で農林業に従事あるいは事業所に勤務する等、地域振興のため活動する者へ住宅を提供できないか。 ③年齢及び同居親族の有無にかかわらず、対象地域内に居住し自治活動に携わる等、自治活動を支援する者へ住宅を提供できないか。

6 住宅対策審議会の今後の予定

平成28年10月27日	《第3回》 【市長から諮問】 ●現状、課題説明及び見直しの方向性
平成28年11月中旬	《第4回》 ●見直し案について
平成28年12月中旬	《第5回》 ●答申案について 《答 申》 【市長へ答申】
平成29年3月	◆平成29年3月市議会 【条例改正議案提出】