



特定公共賃貸住宅 ハイツ陽のあたる丘(信州新町)

定住促進住宅 坂口団地(鬼無里)



【諮問】

中山間地域における「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、長野市執行機関の付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。

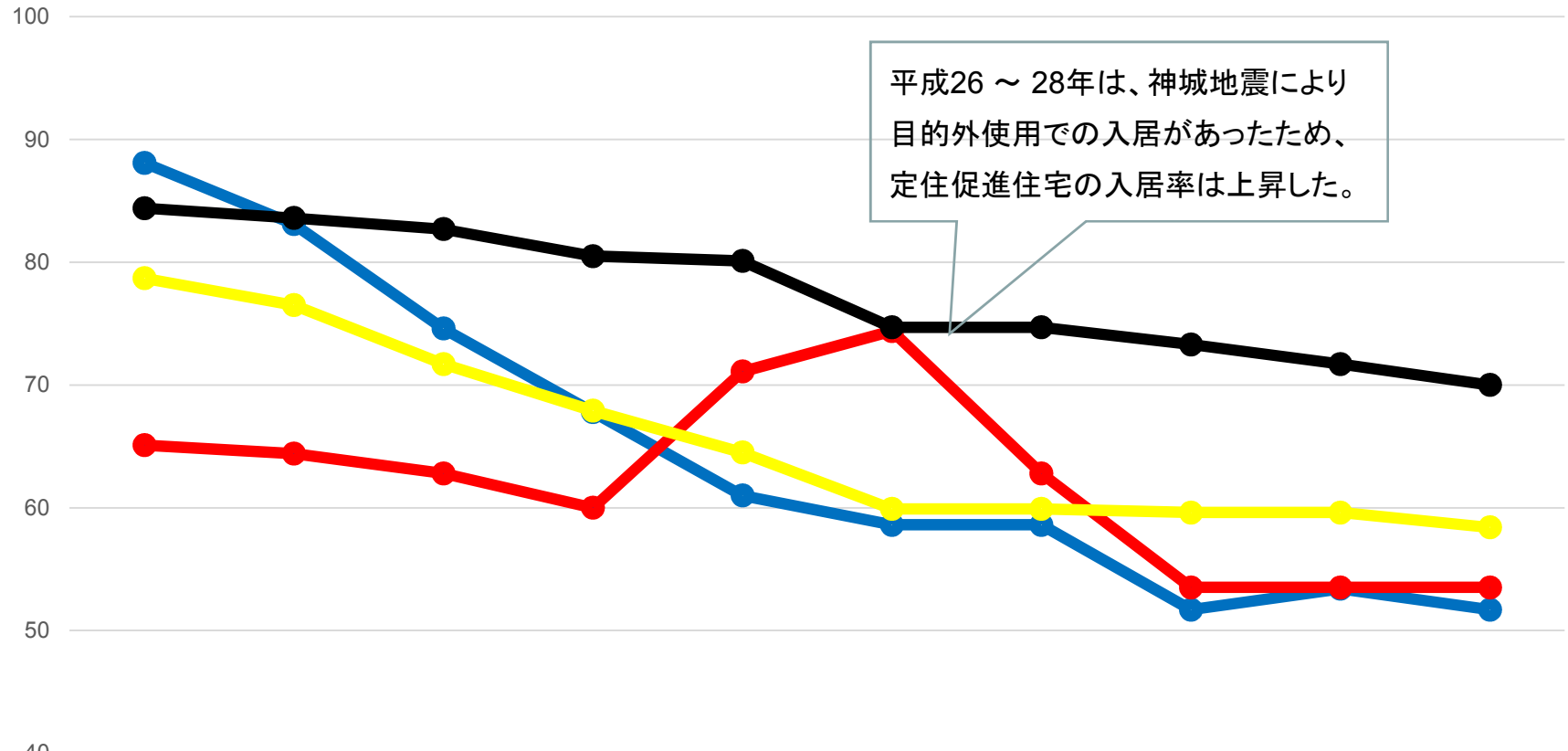
令和元年9月11日

見直しの要旨

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年に見直しを行つたが、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多様な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。

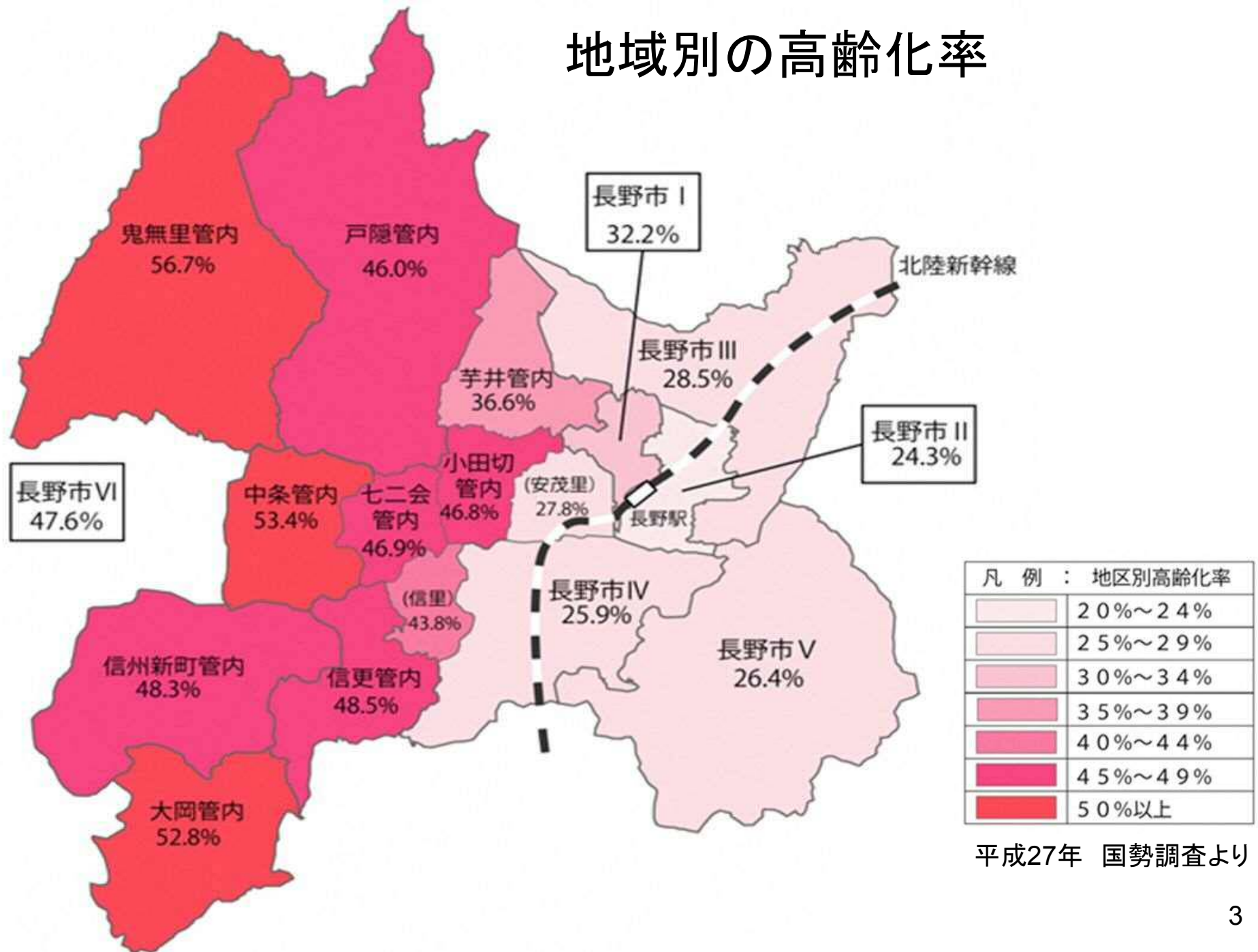
中山間地域公営住宅入居率の推移



	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
● 特定公共賃貸住宅	88.1	83.1	74.6	67.8	61	58.6	58.6	51.7	53.4	51.7
● 定住促進住宅	65.1	64.4	62.8	60	71.1	74.4	62.8	53.5	53.5	53.5
● 中山間市住	78.7	76.5	71.7	67.9	64.5	59.9	59.9	59.6	59.6	58.4
● 市住	84.4	83.6	82.7	80.5	80.1	74.7	74.7	73.3	71.7	70.0

平成22年度から平成31年度にかけ、特定公共賃貸住宅は、36.4%と大幅に減少し、定住促進住宅は、11.6%、中山間地域の市営住宅は、20.3%といずれも減少している。

地域別の高齢化率



特定公共賃貸住宅の入居要件

- 1 自ら居住する住宅を必要とする者
- 2 所得が月額158,000円以上487,000円以下の者
- 3 市税などの滞納がない世帯であること
- 4 入居しようとする者が暴力団員でないこと
- 5 上記のほか、下記のいずれかに該当する者
 - ① 現に同居し、又は同居しようとする親族があること
 - ② 単身者で市外から転入しようとする者
 - ③ 単身者で中山間地域の振興に資する活動を行うと認められる者
(地域での就業、地域の自治活動の支援等)

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
長野市特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例

特定公共賃貸住宅の家賃と入居要件の見直しの経過

1. 平成27年4月1日施行

入居希望者に家賃設定が分かりやすくなるよう、家賃を6階層から3階層へ見直し、階層毎の家賃を引き下げた。

2. 平成29年4月1日施行

中山間地域の定住希望者 及び、「地域おこし活動」に携わる者への 更なる住宅供給を目的として、「単身者で中山間地域の振興に資する 活動を行うと認められる者」を加えた。

特定公共賃貸住宅入居率 (平成31年4月1日現在)

地区	団地名	管理戸数	入居率
大岡	花内	4	100%
	川口	11	45%
戸隠	清水	2	50%
鬼無里	坂口	3	100%
信州新町	ハイツ陽のあたる丘	20	45%
中条	ライヴリィ中条	18	50%

特定公共賃貸住宅の家賃

地区	団地名	所得158000		259001		454001	
		~259000	(入居数)	~454000	(入居数)	~487000	(入居数)
大岡	椀内	18,600	(2)	23,000	(2)	45,600	
	川口	18,600	(5)	23,000		45,600	
戸隠	清水	38,000	(1)	45,000		60,000	
鬼無里	坂口	38,000	(3)	45,000		60,000	
信州新町	ハイツ陽のあたる丘	43,000	(6)	53,000	(2)	70,000	(1)
中条	ライヴリィ中条	39,000	(5)	49,000		74,000	(4)

定住促進住宅の入居者要件

- 1 自ら居住する住宅を必要とする者
- 2 所得制限なし
- 3 市税などの滞納がない世帯であること
- 4 入居しようとする者が暴力団員でないこと
- 5 上記のほか、下記のいずれかに該当する者
 - ① 40歳以下の者で、市内に居住又は勤務する者
 - ② 市外から転入しようとする者
 - ③ 中山間地域の振興に資する活動を行うと認められる者
(地域での就業、地域での自治活動の支援等)

長野市定住促進住宅の設置及び管理に関する条例

定住促進住宅の家賃及び入居要件の見直しの経過

1. 平成27年4月1日施行

若者世代の定住促進を図るため、当時の若者向け住宅の家賃を引き下げ、団地毎に一律とした。

年齢制限を緩和し、入居年齢を35歳以下から40歳以下に引き上げた。

2. 平成29年4月1日施行

若者向け住宅を定住促進住宅に改正し、中山間地域の定住希望者及び、「地域おこし活動」に携わる者に対し、更なる住宅供給を目的とし、「中山間地域の振興に資する活動を行うと認められる者」を加えた。

定住促進住宅の入居率 (平成31年4月1日現在)

地区	団地名	管理戸数	入居率	家賃	入居数	
戸 隠	ハイツゆうあい	8	50%	20,000	4	
	ハイツそよかぜ	4	75%	20,000	3	
	宝光社		4	75%	22,000	3
					20,000	0
	清 水		5	40%	24,000	1
					37,000	1
中 村		4	0%	20,000	0	
鬼無里	籠 田	3	67%	17,000	2	
	坂 口	11	64%	22,000	7	
信州新町	新 町	4	50%	20,000	2	

課題のまとめ

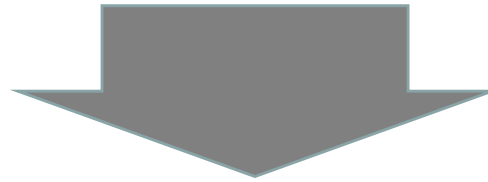
- ① 特定公共賃貸住宅の家賃は、長野市街のアパートとほぼ同額で、割高に感じる。
- ② 定住促進住宅の更なる家賃の引き下げや、年齢制限を付加することの妥当性について検討が必要である。
- ③ 特定公共賃貸住宅、定住促進住宅（大岡・中条地区にはない）の管理運営にあたり、中山間地域の活性化に繋がるよう、柔軟な運用手法が求められている。

見直しの基本方針(案)

公営住宅の種類	見直しの基本的な考え方
<p>◇市営住宅 「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</p>	<p>市営住宅は、「公営住宅法」により低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするため、引き続き、住宅セーフティネットと位置づけ、見直しの対象外とする。</p>
<p>◇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</p>	<p>特定公共賃貸住宅の需要が低下し、入居率は、大幅に減少している。 当該住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」により、家賃の限度額が決まっており、大幅な低減は難しいため、不動産鑑定評価を踏まえ、更なる家賃の引き下げを検討し、併せて、定住促進住宅のない地域を考慮し、移住などを希望する者の受け皿の拡充に向け、これへの転換について検証する。</p>
<p>◇定住促進住宅 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</p>	<p>更なる家賃、入居要件の見直しを行い、入居の促進や柔軟な運用手法を用いることで、中山間地域の活性化に繋げる。</p>

家賃の見直し(案)

- ① 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 難しいため、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。

入居要件の見直し(案)

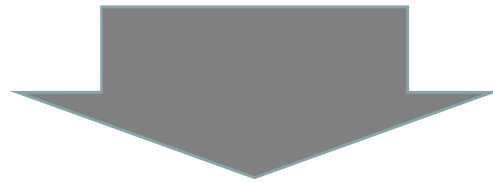
- ② 定住促進住宅の入居要件に、年齢制限を付加することの妥当性について検討が必要である。



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に、年齢制限の撤廃を含めた見直しを行う。

運用手法の見直し(案)

- ③ 特定公共 賃貸住宅、定住促進住宅（大岡・中条地区にはない）の管理運営にあたり、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 賃貸住宅の 需要が少ないため、定住促進住宅のない地域を考慮し、これへの転換を検証するとともに、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。

住宅審議会等、今後の予定

令和元年 9 月 11 日 第5回 諮問

令和元年 10 月 第6回 見直し(案)の審議

令和元年 11 月 第7回 答申(案)の審議

令和元年 11 月 答申

令和 2 年 3 月 条例の一部改正議案の提起

令和 2 年 4 月 1 日 条例施行