

特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の入居要件等の見直し(案)

資料 1

【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。 令和元年9月11日

| 公営住宅の種類 | 見直しの基本的な考え方 |
|---|--|
| ◇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 | 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。 |
| ◇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 | 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拡充に向け、これへの転換について検証する。 |
| ◇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 | 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。 |

特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の入居要件等の見直し(案)

資料 1

【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。

令和元年9月11日

| 公営住宅の種類 | 見直しの基本的な考え方 |
|---|--|
| ◇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 | 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。 |
| ◇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 | 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拡充に向け、これへの転換について検証する。 |
| ◇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 | 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。 |

| | 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。 | <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 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（大岡・中条地区にはない）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し、併せて、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。 |

特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の活用方針

公営住宅等ストック総合活用計画では、「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅について、合併町村がそれぞれ地域の住宅政策を反映し、中堅所得者向けや定住促進などを目的とし、合併前に建設したものであり、今後も、中山間地域の定住に向けた受け皿としてそれぞれの実情を考慮しながら展開していく。」とされている。

特定公共賃貸住宅、定住促進住宅は、平成時代に建設された団地が多く、耐用年数も過ぎていないため、これらストックの有効活用に向けた、家賃、入居要件、運用手法の更なる見直しを行うとともに、入居等希望者の 様々なニーズに対応することで、入居を促進し、中山間地域の活性化を図っていく。

| 住宅 | 団地名 | 構造 | 建設年度 | 管理戸数 (H31.4 現在) |
|----------|------------------|-------|--------|-----------------------|
| 特定公共賃貸住宅 | 大:椋内 | 木造 | H5~7 | 4 |
| | 川口 | 木造 | H6~10 | 11 |
| | 戸:清水 | 木造 | H9 | 2 |
| | 鬼:坂口 | 木造 | H8 | 3 |
| | 信:陽の あたる丘 | 耐火・木造 | H7~10 | 20 |
| | 中:ライウリィ なかじょう | 耐火 | H13~17 | 18 |
| | 6団地 | | | 管理戸数 |
| 定住促進住宅 | 戸:ゆうあい | 耐火 | H10 | 8 |
| | そよかぜ | 木造 | H10、11 | 4 |
| | 宝光社 | 木造 | S59~60 | 4 |
| | 中村 | 木造 | S56~58 | 4 |
| | 清水 | 木造 | H1~11 | 5 |
| | 鬼:竈田 | 木造 | H3~4 | 3 |
| | 坂口 | 木造 | H6~9 | 11 |
| | 信:新町 | 木造 | H12 | 4 |
| 8団地 | | | 管理戸数 | 43 |

| 10年間の事業計画 (R元~R10) | | R10末 管理戸数 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 事業 | 内容 | |
| 縮小 | 住替え誘導、一部建物解体 | 2 |
| 維持 | 計画修繕 | 11 |
| 維持 | 計画修繕 | 2 |
| 維持 | 計画修繕 | 3 |
| 維持 | 計画修繕 | 20 |
| 維持 | 計画修繕 | 18 |
| 6団地 | | 56 |
| 維持 | 計画修繕 | 8 |
| 維持 | 計画修繕 | 4 |
| 維持 | 計画修繕 | 4 |
| 維持 | 計画修繕 | 4 |
| 維持 | 計画修繕 | 5 |
| 維持 | 計画修繕 | 3 |
| 維持 | 計画修繕 | 11 |
| 維持 | 計画修繕 | 4 |
| 8団地 | | 43 |

| 長期的な 方向性 (今後30年) |
|------------------------|
| 政策目的を ふまえて検討 |
| 政策目的を ふまえて検討 |

1. 家賃の見直しについて

基本的な家賃の考え方

○不動産鑑定評価に基づき、特定公共賃貸住宅の家賃の見直しを進める。

建設省住建発第110号(平成5年7月30日)

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の運用について(通知)

「家賃の決定にあたっては、近傍にある賃貸住宅の家賃や立地などの諸要素を勘案の上、これを上回らないよう定めること。なお、近傍にて比較できる適切な賃貸住宅が存在しない場合には、不動産鑑定等、適切な方法により家賃の額を定めること。

○公営住宅のそれぞれが目的を勘案し、定住促進住宅の家賃は、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。

特定公共賃貸住宅の家賃の見直し(案)

| 地区 | 団地名 | 所得 | 158000 | 259001 | 454001 | |
|------|------------|----|---------|---------|---------|--|
| | | | ～259000 | ～454000 | ～487000 | |
| 大岡 | 椀内 | | 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 | 158000 | 259001 | 454001 | 不動産鑑定 |
|------|------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|--------|
| | | | ～259000 | ～454000 | ～487000 | |
| 大岡 | 椀内 | | 18,600 | 23,000 | 30,400 | 30,400 |
| | 川口 | | 18,600 | 23,000 | 30,400 | 30,400 |
| 戸隠 | 清水 | | 38,000 | 45,000 | 60,000 | 鑑定中 |
| 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)

| 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 |
| | | 20,000 | 現行家賃 | 20,000 |
| | 清 水 | 24,000 |  | 20,000 |
| | | 37,000 |  | 26,000 |
| | 中 村 | 20,000 | 現行家賃 | 20,000 |
| 鬼無里 | 籠 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 |

| | | | |
|------|--|--------|---------------------|
| 市営住宅 | 定住促進住宅 | | 特定公共賃貸住宅 |
| | ハイツゆうあい 部屋：1LDKY 構造：S 建築年：平成10年 | | |
| 家賃 | ハイツそよかぜ 部屋：1LDKY 構造：木造 建築年：平成11年 | | 家賃(所得15800～259000円) |
| | 現行家賃 | 5分位 | |
| | 20,000 | 16,200 | |
| | 20,000 | 14,700 | |

「ハイツゆうあい」「ハイツそよかぜ」については、入居率が低く、中山間地域にあるには、家賃が割高に感じ、部屋の面積(39.6㎡)が同じため、市営住宅の収入区分5分位の**15,000円**に引き下げる

| | | | |
|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|
| 市営住宅 | 定住促進住宅 | | 特定公共賃貸住宅 |
| 諸 沢 | 宝光社 | | 清 水 |
| 部屋：3LDK 構造：木造 建築年：平成6年 | 部屋：2LDKY 構造：木造 | 建築年：昭和59年～60年 | 部屋：3LDKY 構造：木造 建築年：平成9年 |
| 中 村 | 中 村 | | |
| 部屋：3LDK 構造：木造 建築年：平成7年 | 部屋：2LDKY 構造：木造 | 建築年：昭和56年～58年 | |
| 家賃 | 現行家賃 | 5分位 | 家賃 |
| 16,300～24,200(4) | 22,000 | 17,400 | 38,000 |
| 16,500～19,000(2) | 20,000 | 16,900 | |

現行家賃とする。

| 市営住宅 | | | 定住促進住宅 | | | 特定公共賃貸住宅 | | |
|------------------|-------|--------------|----------|-------|-----------------|----------|---------------------|----------|
| 諸沢 | | | 清水 | | | 清水 | | |
| 部屋：3LDK | 構造：木造 | 建築年： 平成6年 | 部屋：2LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成5年 | 部屋：3LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成9年 |
| 中村 | | | 部屋：3DKY | 構造：木造 | 建築年：平成元年 ～2年 | | | |
| 部屋：3LDK | 構造：木造 | 建築年： 平成7年 | 部屋：3LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成11年 | | | |
| 家賃 | | | 現行家賃 | | 5分位 | | 家賃(所得15800～259000円) | |
| 16,300～24,200(4) | | | 20,000 | | 19,600 | 38,000 | | |
| 16,500～19,000(2) | | | 24,000 | | 17,700 | | | |
| | | | 37,000 | | 26,200 | | | |

定住促進住宅「清水団地」については、3LDKYタイプの家賃(37,000円)が 特定公共賃貸住宅の家賃3LDKYタイプ(38,000円)と比較して、高いため、市営住宅の収入区分の5分位の**26,000円**に引き下げる。

また、家賃20,000円の2LDKYと家賃24,000円の3DKYの部屋の面積が同じくらいであり、2LDKYの家賃20,000円部屋が収入区分の5分位19,600円であるので、これに準じて**20,000円**に引き下げる

| | | | | | | |
|---------------------------|---------------|----------------------|-------------|---------------|-------|----------|
| 市営住宅 | 定住促進住宅 | | | 特定公共賃貸住宅 | | |
| 箆田 | 箆田 | | | 坂口 | | |
| 部屋：4DKY 構造：木造 建築年：平成4年～5年 | 部屋：2LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成3年～4年 | 部屋：3LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成8年 |
| 家賃 | 現行家賃 | | 5分位 | 家賃 | | |
| 17,900～18,700 | 17,000 | 24,900～25,500 | | 38,000 | | |

現行家賃とする。

| | | | | | | |
|------------------------|---------------|----------------------|-------------|---------------|-------|----------|
| 市営住宅 | 定住促進住宅 | | | 特定公共賃貸住宅 | | |
| 坂口 | 坂口 | | | 坂口 | | |
| 部屋：4DKY 構造：木造 建築年：平成7年 | 部屋：3DKY | 構造：木造 | 建築年：平成6年～9年 | 部屋：3LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成8年 |
| 家賃 | 現行家賃 | | 5分位 | 家賃 | | |
| 18,800 | 22,000 | 28,500～29,500 | | 38,000 | | |

現行家賃とする。

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------|------------------|-------|--------------|
| 市営住宅 | 定住促進住宅 | | | 特定公共賃貸住宅 | | |
| 新町 | 新町 | | | ハイツ陽のあたる丘 | | |
| 部屋：1LDKY 構造：木造 建築年：平成14年 | 部屋：1LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成12年 | 部屋：4LDKY | 構造：木造 | 建築年：平成8年～10年 |
| 家賃 | 現行家賃 | | 5分位 | 家賃 | | |
| 12,500(1)～18,600(4) | 20,000 | 20,900 | | 43,000 | | |

現行家賃とする。

2. 入居要件の見直しについて

基本的な入居要件の考え方

定住促進住宅の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。

なお、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、撤廃はしないものの、平均寿命等を勘案し、更に高い年齢を設定する。

また、この年齢を超える者には、「市外からの転入者」や「中山間地域の振興に資する活動を行うと認められる者」により対応する。

定住促進住宅の入居要件の見直し(案)

- 1 自ら居住する住宅を必要とする者
(所得制限なし → 要件として記載しない。)
- 2 市税などの滞納がない世帯であること
- 3 入居しようとする者が暴力団員でないこと
- 4 上記のほか、下記のいずれかに該当する者
 - ① **50歳以下の者**
~~40歳以下の者で、市内に居住し、又は通勤するもの~~
 - 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

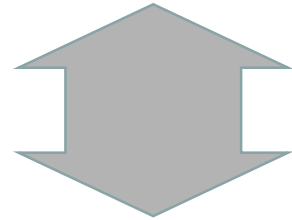
3. 運用手法の見直しについて

基本的な運用手法の考え方

- 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき建設された特定公共賃貸住宅は、今後とも、政策目的を踏まえ維持することとしており、国の交付金を活用しながら計画修繕を行うためにも、現時点での定住促進住宅への転換は見合わせる。
- 中山間地域の公営住宅を有効に活用するため、関係部局との連携や、地域との情報共有を図りながら定住を始め、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、バリエ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。

運用手法の見直し(案)

○地域バランスを考慮しつつ、特定公共賃貸住宅や定住促進住宅を、一定種のペットが飼える住宅や菜園などと併せた賃貸住宅等、様々な運用手法を検討、実施する。



○地域との情報共有に努め、移住などを希望する者の様々なニーズを掌握するとともに、就学や就労を始め、中山間地域の振興に資する活動を支援するための、特定公共賃貸住宅や定住促進住宅の有効な活用手法について、近隣の企業等に情報の発信を行う。

市営住宅 家賃算定基礎額(参考)

| 収入分位 | 政令月額(所得) | 家賃算定基礎額 |
|------|------------------|----------------|
| 1分位 | 0～104,000円 | 34,400円 |
| 2分位 | 104,001～123,000円 | 39,700円 |
| 3分位 | 123,001～139,000円 | 45,400円 |
| 4分位 | 139,001～158,000円 | 51,200円 |
| 5分位 | 158,001～186,000円 | 58,500円 |
| 6分位 | 186,001～214,000円 | 67,500円 |
| 7分位 | 214,001～259,000円 | 79,000円 |
| 8分位 | 259,001円～ | 91,100円 |

特定公共賃貸住宅の入居要件(参考)

- 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