

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。	<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。

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		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

家賃見直の方向性

特定賃貸公共住宅の家賃について、所得が454,001～487,000円の世帯は、不動産評価額より高い家賃については、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円の世帯については、不動産評価額を基に段階的に引き下げをおこなった。

定住促進住宅の家賃の見直し(案)

地区	団地名	部屋	家賃		新家賃
戸隠	ハイツゆうあい	1LDKY	20,000		15,000
	ハイツそよかぜ	1LDKY	20,000		15,000
	宝光社	2LDKY	22,000	現行家賃	22,000
		2LDKY	20,000	現行家賃	20,000
	清 水	3DKY	24,000		20,000
		3LDKY	37,000		26,000
	中 村	2LDKY	20,000	現行家賃	20,000
鬼無里	籠 田	2LDKY	17,000	現行家賃	17,000
	坂 口	3DKY	22,000	現行家賃	22,000
信州新町	新 町	1LDKY	20,000	現行家賃	20,000

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。
- 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。**

1. 中山間地域の魅力の発信手法(案)

- 農業などを起業したい人の居住を促進するため、
JA、住民自治協議会などとの情報の共有
- 移住を希望する者の様々なニーズを掌握するため
庁内での連携体制の推進
- 近隣の企業等への情報の発信

2. 運用手法の見直し(案)

- 一定種のペットが飼える住宅など様々な運用手法を
検討  実施

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 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(予定) 答申

令和 2 年 2 月 3 月 議会

令和 2 年 4 月 1 日 条例施行