

# 長崎市住生活基本計画 (案)

令和3年3月

長崎市 建築部 住宅課

## —目次—

はじめに	1
1 計画改定の背景・目的	2
2 国・県の住生活基本計画や本市の関連計画との位置づけ	2
3 計画期間	2
1章 長崎市の住環境に関する主な現状	3
1 住環境の現状	4
1-1 人口・世帯	5
1-2 住宅確保要配慮者	8
1-3 住宅・住環境	11
1-4 市営住宅	18
1-5 地域	20
1-6 住宅に関する市民の意識	22
2 成果指標の達成状況	28
2章 上位・関連計画の動向	30
1 住生活基本法	31
2 住生活基本計画(全国計画)	31
3 長崎県住生活基本計画	32
4 まとめ	33
3章 住宅政策の課題と方向性	34
1 人に関する課題 ～安心して住み続けられる住まいの確保～	35
2 住宅ストックに関する課題 ～住まいとまちの安全性の確保と質の向上～	36
3 地域に関する課題 ～地域特性や資源を活かしたまちづくりの推進～	37
4章 計画の基本理念と基本方針	38
1 基本理念と基本方針	39
2 施策の体系	40
3 施策展開の方針及び施策プログラム	42
4 成果指標と目標値(一覧表)	54
5章 重点プロジェクト	56
1 「住みよかプロジェクト」について	57
2 「住みよかプロジェクト」の考え方	58
6章 計画の実現に向けて	62
1 推進スケジュール	63
2 推進体制等	64

## はじめに

---

## 1 計画改定の背景・目的

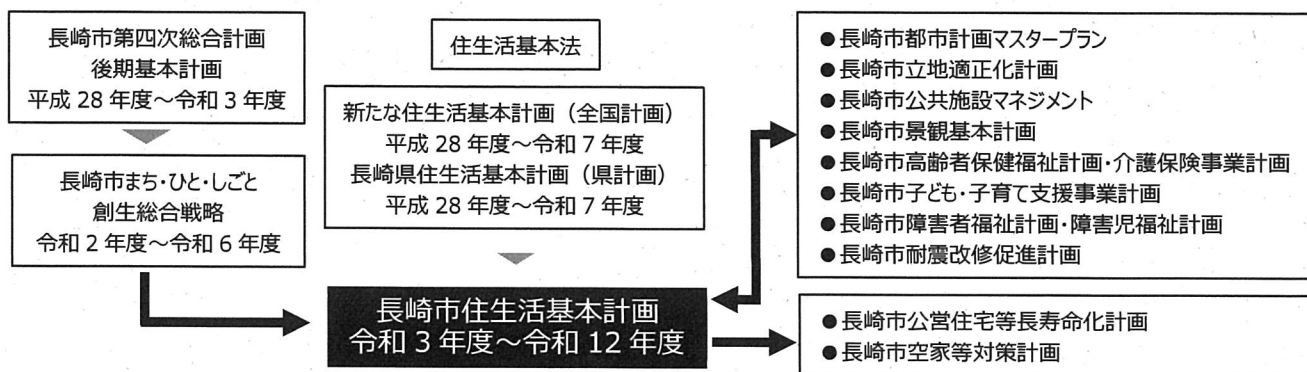
長崎市（以下、「本市」）では国の住生活基本計画（全国計画）や長崎県の住生活基本計画が策定されたことを踏まえ、平成 20 年度に長崎市住生活基本計画を策定、平成 25 年度に社会情勢の変化を踏まえて改定し、「それぞれの地域で多世代が交流し、住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」を基本理念に掲げ、さまざまな施策に取り組んできました。

その後、平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）が改定され、少子高齢化・人口減少社会に対応するため、新たな住宅政策の方向が示されました。また、全国計画の改定を受けて、社会情勢の変化に的確に対応するため、平成 29 年 3 月に長崎県住生活基本計画が改定されました。また、法制度の改正や人口減少や少子高齢化の深刻化、空き家の急増等の社会情勢の変化を踏まえ、本市の上位・関連計画の策定・改定が行われました。

本市においては、少子高齢化の深刻化や空き家の急増への対応に加え、住宅セーフティネット機能の強化、住まいの質（耐震化、バリアフリー、省エネルギー化など）の向上、マンションの適正管理、市営住宅の老朽化と高齢化の進展、自然災害に対する住まいとまちの安全性の確保などが平成 25 年度計画策定時点から引き続き重要な課題となっており、このような住生活を取り巻く状況の変化や上位・関連計画の改定等に対応するため、長崎市住生活基本計画の改定を行うものです。

## 2 国・県の住生活基本計画や本市の関連計画との位置づけ

本計画は、平成 25 年度に策定された長崎市住生活基本計画を基に改定を行い、「住生活基本法」に基づく長崎市計画として位置付けます。また、本計画は、長崎市第四次総合計画をはじめとする各種関連計画と整合性を図りながら、本市が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置付けます。



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間とします。なお、今後の社会情勢や市の財政をはじめとした諸事情の変化を勘案し、概ね 5 年を目安に見直しを行うこととします。

# **1章 長崎市の住環境に関する主な現状**

---

# 1 住環境の現状

## 住環境を取り巻く現状の主なもの

### 1-1 人口・世帯

- ・人口はR17年(2035年)に約37万人まで減少
- ・社会減、自然減ともに継続
- ・若い世代の転出超過が増加
- ・近郊への転出超過が継続
- ・高齢者人口はR7年(2025年)をピークに減少
- ・高齢化率は増加
- ・移住者が年々増加

### 1-2 住宅確保要配慮者

- ・子育て世帯は10年間で8千世帯減少
- ・若い子育て世帯は借家率が高く、最低居住面積未満率が高い
- ・子育て世帯は一戸建てを希望
- ・60歳以上の単身、夫婦世帯が急増
- ・高齢者は住み続けたい意向が高い
- ・高齢者の半数は自宅での介護を希望
- ・障害者数は横ばいでひとり暮らしのニーズもある

### 1-3 住宅・住環境

- ・空き家は増加
- ・空き家の4割は流通にのらないもの
- ・特定空き家は約560戸
- ・民間借家の居住面積水準は低い
- ・住宅の耐震化の遅れ
- ・住宅のバリアフリー化、省エネルギー化等の遅れ
- ・公的借家率が高い
- ・更新時期を迎える分譲マンションが多い
- ・民間借家の家賃が高い
- ・新築住宅は毎年2,000件程度着工しており、今後の人口減少の状況次第では空き家増加のおそれ
- ・住宅リフォーム実施率は横ばい
- ・建設業従事者の減少、高齢化が進行
- ・自然災害が増加
- ・ポストコロナ社会における新しい生活様式への対応

### 1-4 市営住宅

- ・市営住宅戸数は減少
- ・半数は築35年を経過
- ・応募倍率に地域差
- ・入居者の6割は60歳以上
- ・EV未設置の住宅あり

### 1-5 地域

- ・離島や半島部での人口減少率が高い
- ・人口減少や高齢化に地域間で差異
- ・自治会加入率が減少
- ・郊外団地で人口減少や高齢化率が高い(三景台、ダイヤモンドなど)

### 1-6 市民意識調査など

#### 市民意識調査

- ・住みやすい約8割、住み続けたい約7割
- ・転居を考える理由は建物の老朽化や買い物の不便さ
- ・老朽危険空き家の除却や空き家・空き地の利活用を重視

#### 分譲マンション管理組合調査

- ・マンションの9割は長期修繕計画有
- ・計画修繕を75%は実施
- ・建替えや改修への支援を希望

#### 不動産事業者調査

- ・民間賃貸住宅に入居制限有

#### 市営住宅入居者調査

- ・内装や浴室などの設備改善を希望
- ・設備改修の家賃反映を懸念

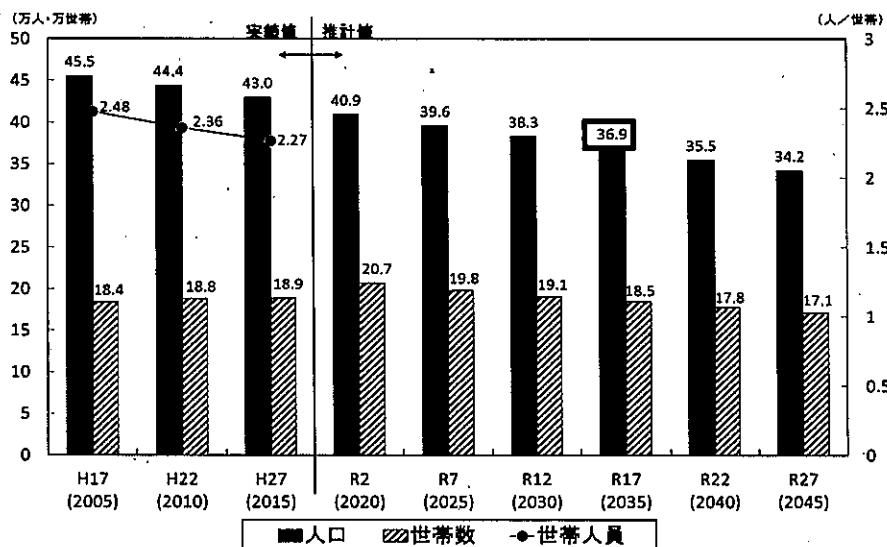
# 1-1 人口・世帯

## ① 人口推移

人口はR17年(2035年)に約37万人まで減少

本市の平成27(2015)年現在の人口は約43.0万人で、人口減少率は3.2%(H22→H27)と2.5%(H17→H22)よりも進んでいます。長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンによると、令和17(2035)年には約36.9万人(H27の約8割)に減少していくことが見込まれています。

### ■人口・世帯数の推移



資料：国勢調査、長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

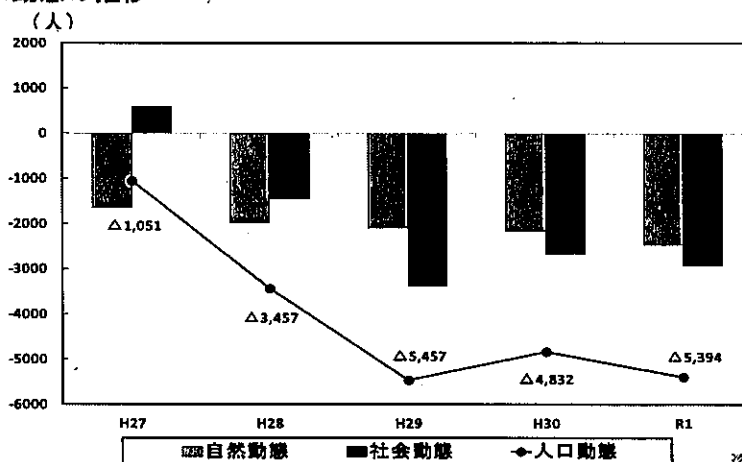
## ② 人口動態

社会減、自然減ともに継続

進学や就職による若い世代(15~20歳代)の転出などにより、社会減(転出が転入を上回る)が継続し、年間1,500人~3,400人の社会減で推移しています。

加えて、自然減(死亡数が出生数を上回る)も継続しており、1,600~2,500人の自然減で推移し、人口減少に拍車がかかっています。

### ■人口動態の推移

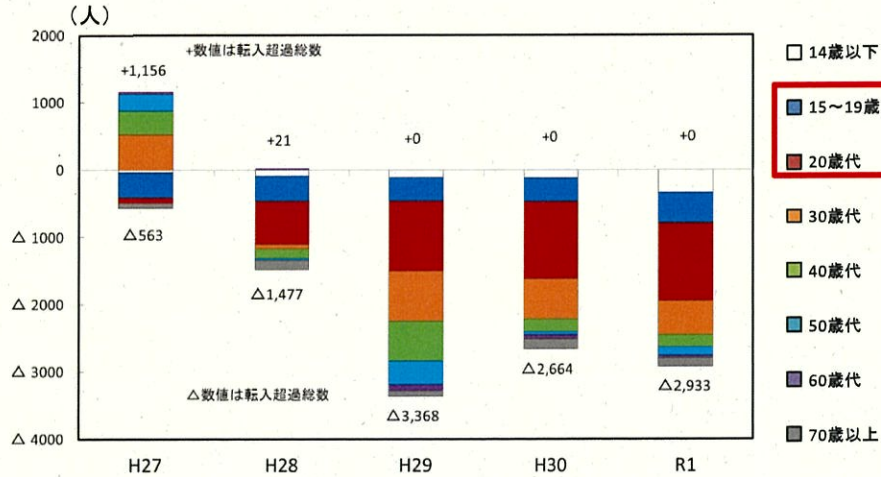


資料：長崎市統計年鑑

**若い世代の転出超過が増加**

年齢階級別人口移動の推移をみると、転出超過全体に占める若い世代（15～20歳代）の割合は減少しているものの、転出超過数は増加しています。

■年齢階級別人口移動の推移



上図のうち、転出超過の多い年齢を抜粋

	H27	H28	H29	H30	R1
15～19歳	△ 375	△ 370	△ 348	△ 352	△ 454
20～24歳	△ 87	△ 351	△ 350	△ 431	△ 515
25～29歳	6	△ 297	△ 692	△ 720	△ 645
計	△ 456	△ 1018	△ 1390	△ 1503	△ 1614
割合※	81.0%	69.9%	41.3%	56.4%	55.0%

※転出超過総数に占める割合

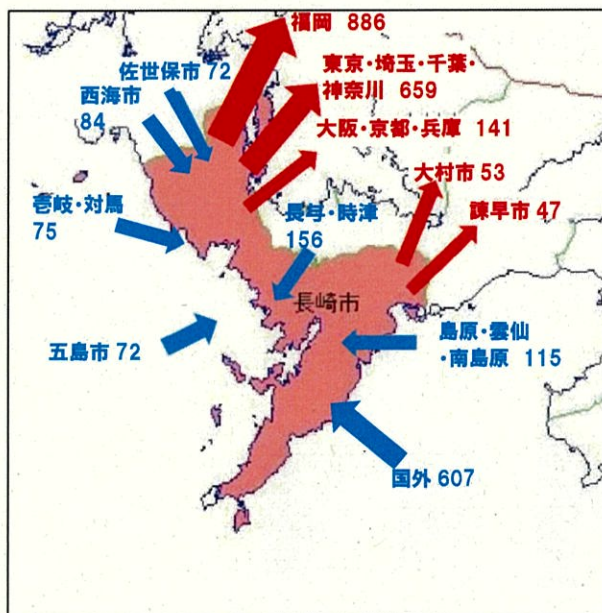
資料：長崎市統計年鑑

**近郊への転出超過が継続**

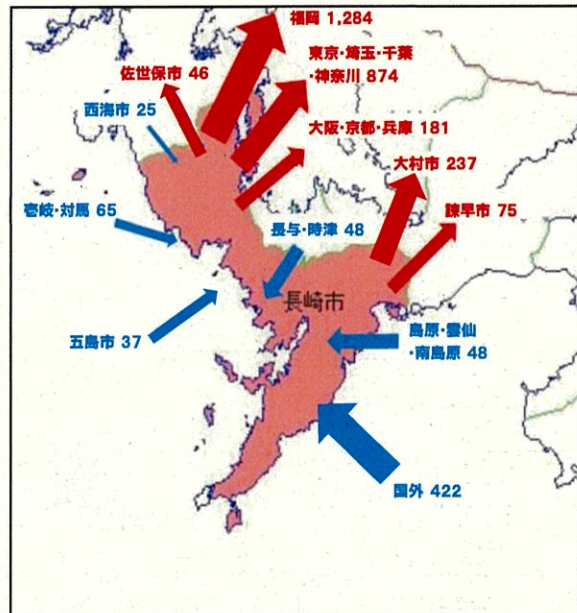
令和元年は転入超過が減少し、転出超過が増加しており、県内への転出超過は継続しています。

■人口移動の状況（図は各年における転入と転出の差をみたもので、赤が転出超過数、青が転入超過数を示す）

【平成 25 年】



【令和元年】



H25	
県内転入	5,561人
県外転入	8,614人
県内転出	4,977人
県外転出	10,039人
転入超過	584人
転出超過	1,425人

R1	
県内転入	4,736人
県外転入	7,663人
県内転出	4,807人
県外転出	10,525人
転入超過	71人
転出超過	2,862人

資料：長崎市統計年鑑

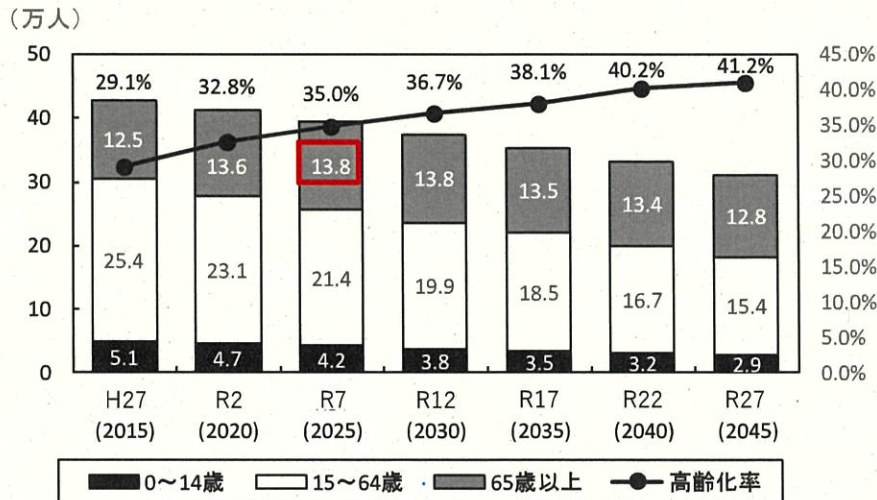


### ③ 高齢化

高齢者人口はR7年(2025年)をピークに減少  
 高齢化率は増加

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、いわゆる団塊の世代がすべて75歳以上になる令和7(2025)年の13.8万人をピークに高齢者人口は減少するものの、0～14歳人口や社会の支え手となる15～64歳人口も減少が続くことから、高齢化率は増加する見込みです。

#### ■年齢3区分別人口・高齢化率の将来推計(長崎市)



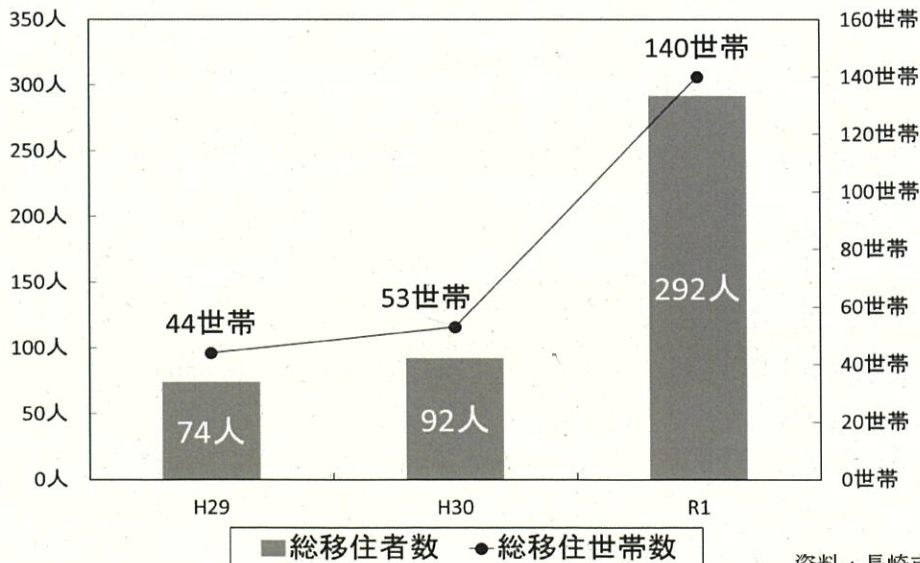
資料：『日本の地域別将来推計人口 (H30 (2018) 年推計)』(国立社会保障・人口問題研究所)

### ④ 移住者

移住者が年々増加

平成29年の総移住者数が74人で総移住世帯数は44世帯であるのに対して、令和1年の総移住者数は292人で総移住世帯数は140世帯となっており、2年間で総移住者数は約4倍、総移住世帯数は約3.2倍に増加しています。

#### ■総移住者数及び総移住世帯数の推移



資料：長崎市移住支援室

## 1-2 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）及び施行規則で定められた住宅確保要配慮者は、下記に示す方です。

- ・低額所得者：月収（政令月収）が15万8千円以下
- ・被災者：発災後3年以内（東日本大震災は除く）
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子育てしている者：子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者をいう）を養育している者
- ・外国人等、中国残留邦人、児童虐待をDV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、矯正施設退所者 など

上記のうち、公表されている統計データで把握できる住宅確保要配慮者の状況について、整理します。  
注)データの関係や賃貸住宅への入居が困難な方を対象とすることから、世帯として整理しているものもあります。また、公営住宅法では60歳以上を高齢者としているため、ここでは高齢者を60歳以上で整理します。

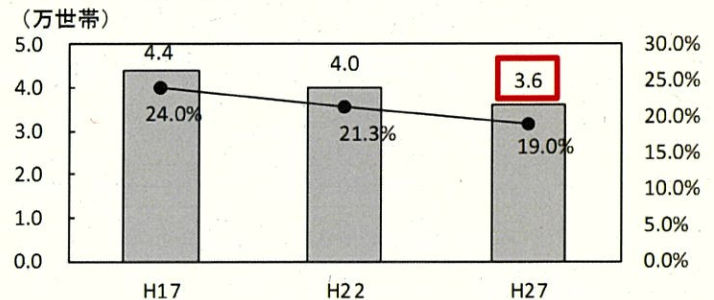
### ① 子育て世帯

子育て世帯は10年間で8千世帯減少

【子育て：3.6万世帯（H27）】

総世帯数は微増しているなかで、18歳未満の子のいる世帯は4.0万世帯（H22）から3.6万世帯（H27）に減少しています。

■子育て世帯の推移



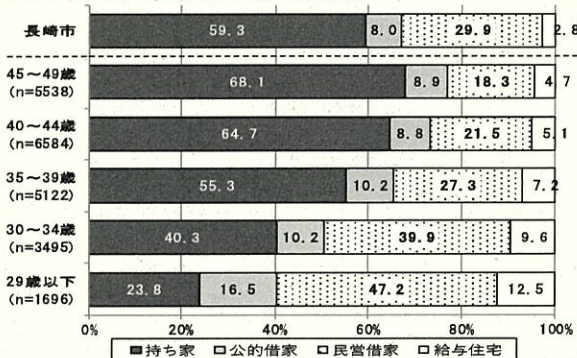
資料：国勢調査

### 若い子育て世帯は借家率が高く、最低居住面積水準未達率が高い

子育て世帯の住まいについては、世帯主の年代が若いほど民営借家に居住する比率が高くなっており（例：世帯主年齢29歳以下：約47%、30～34歳：約40%）、長子が小学校に入学する前後（30代）で持家を取得する傾向がうかがえます。

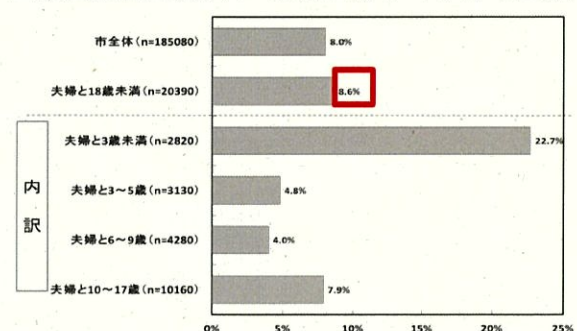
また、最低居住面積水準※未達率（H30）については、本市全体の8.0%と比べて、子育て世帯（夫婦と18歳未満の子ども）は8.6%（約1,750世帯）とやや高く、子どもの年齢が5歳未満では最低居住面積水準未達率が1割を超えるなど、世帯人数に適した広さの住宅に居住していない世帯がみられます。

■子育て世帯の住宅所有関係



注)夫婦と子ども(年齢不明)からなる世帯で集計  
資料：国勢調査（H27）

■最低居住面積水準※未達世帯率（子育て世帯）

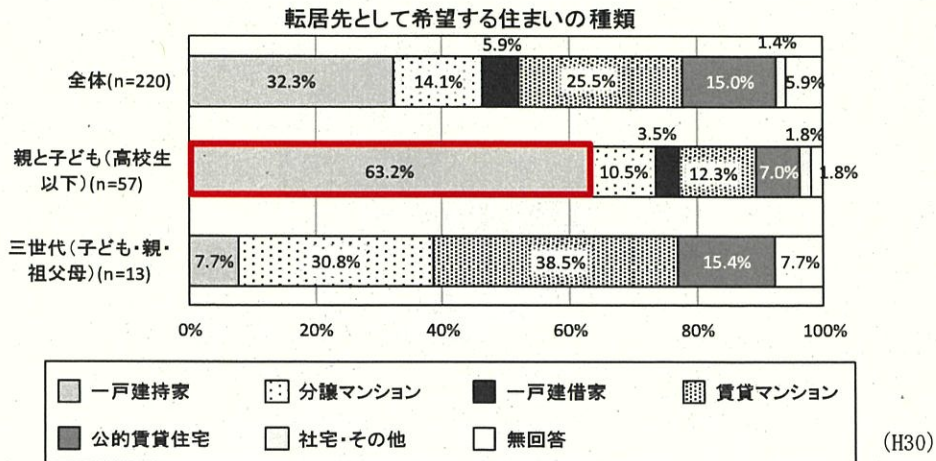


※ 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準  
資料：住宅・土地統計調査（H30）

子育て世帯は一戸建持家を希望

転居先として希望する住まいの種類は「一戸建持家」が63.2%と全体に比べ、非常に高くなっています。

■転居先として希望する住まいの種類



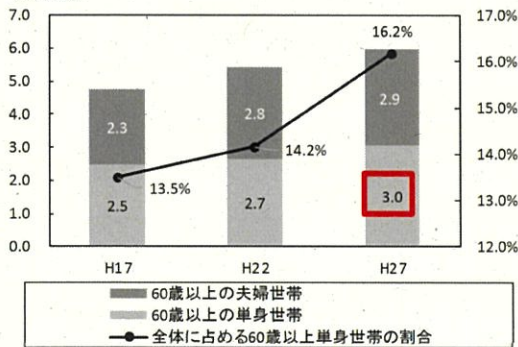
② 高齢者

60歳以上の単身、夫婦世帯が急増

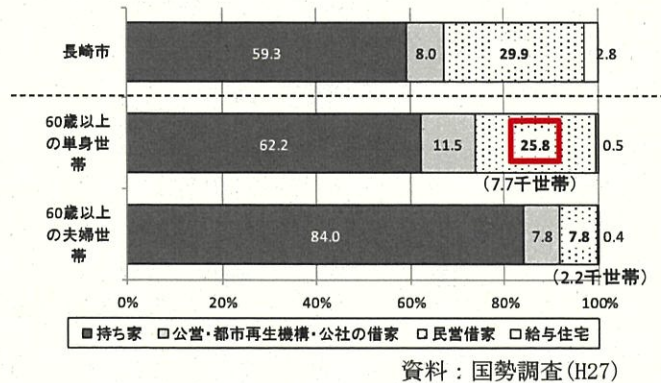
【60歳以上の単身・夫婦世帯：5.9万世帯（H27）】

本市の60歳以上の単身世帯は約3万世帯（H27）で、数、市全体に占める割合ともに増えています。60歳以上の単身世帯は62.2%が持ち家、11.5%が公的借家、25.8%が民営借家で、世帯主60歳以上の夫婦世帯は84.0%が持ち家となっています。

■60歳以上の単身、夫婦世帯の推移 (万世帯)

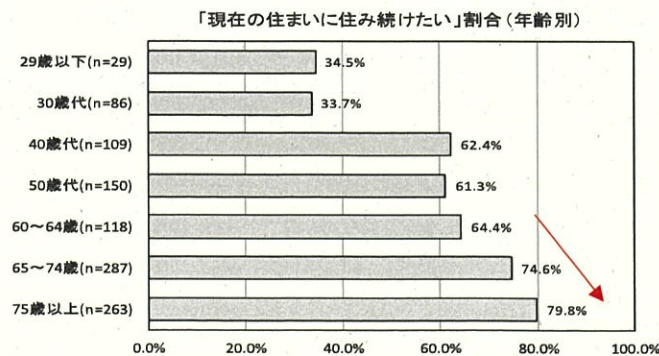


■60歳以上の単身、夫婦世帯の住宅所有関係



高齢者は住み続けたい意向が高い

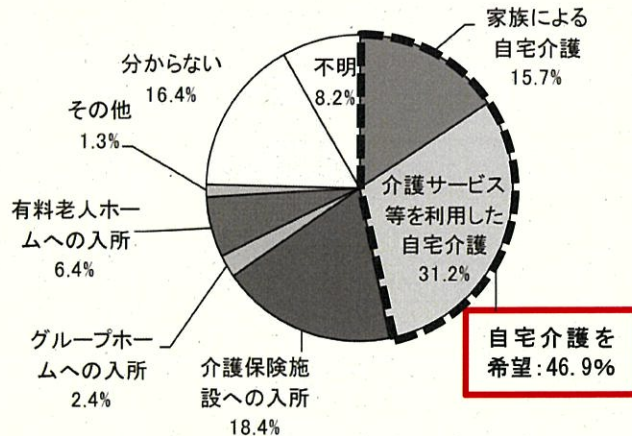
住宅に関する市民の意識調査（H30）によると、高齢になるほど現在の住まいに住み続けたい意向が高くなっています。



高齢者の半数は自宅での介護を希望

介護予防・日常生活圏域ニーズ調査 (H29) によると、高齢者（ここでは、要介護認定を受けていない65歳以上）の約5割が、自宅での介護を希望しています。

■高齢者が望む今後の介護形態 (n=6,008)



資料：介護予防・日常生活圏域ニーズ調査 (H29)

③ 障害者

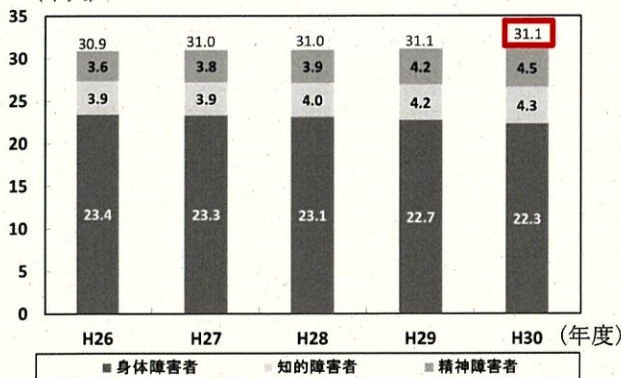
障害者数は横ばいでひとり暮らしのニーズもある

【障害者：3.1万人 (H30)】

障害者数は約3.1万人 (H30)、横ばいで推移しています。

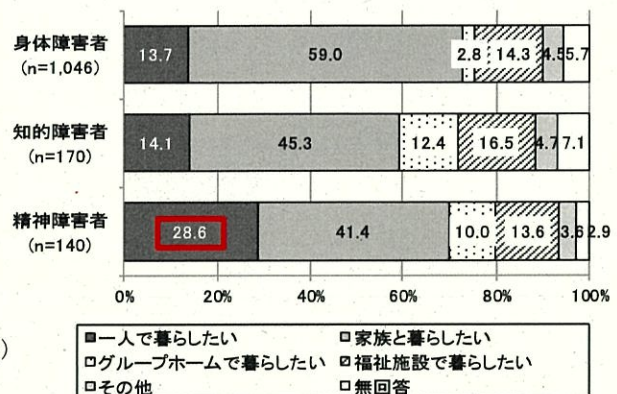
障害者の将来の地域での暮らし方として、「家族と暮らしたい」が最多となっている一方で、例えば「一人で暮らしたい」という回答は、身体障害者で13.7%、知的障害者で14.1%、精神障害者で28.6%となっています。「グループホームで暮らしたい」という回答も一定数あり、障害者の住まい方に関する多様なニーズがうかがえます。

■障害者数の推移 (千人)



資料：長崎市統計年鑑

■将来の地域での暮らし方についての希望



資料：長崎市第5期障害者福祉計画・長崎市第1期障害児福祉計画

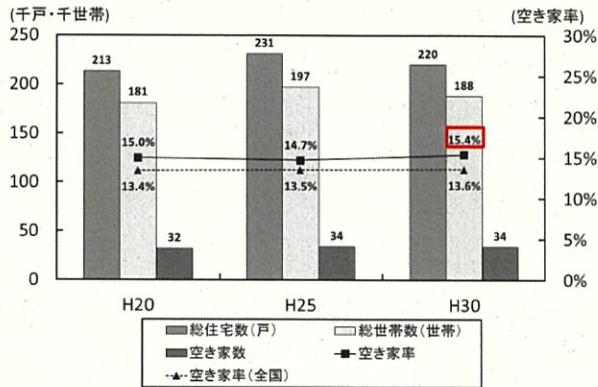
# 1-3 住宅・住環境

## ① 住宅数・空き家

### 空き家は増加

空き家数は3.4万戸(H25)からあまり変動はないですが、空き家率は14.7%(H25)から15.4%(H30)と増加しています。長崎市空家等対策計画によると、今後も特定空家等(防災等の面から周囲に悪影響を及ぼす空家等)は増加し続ける見込みです。

#### ■住宅数、世帯数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査(H30)

#### ■特定空家等数の推計

	2020 (R2)年	2025 (R7)年	2030 (R12)年	2035 (R17)年	2040 (R22)年	2045 (R27)年
人口	413,845	394,706	375,072	354,736	333,231	311,084
世帯数	206,633	197,353	187,536	177,368	166,615	155,542
特定空家等数	562	1,490	2,471	3,487	4,562	5,669

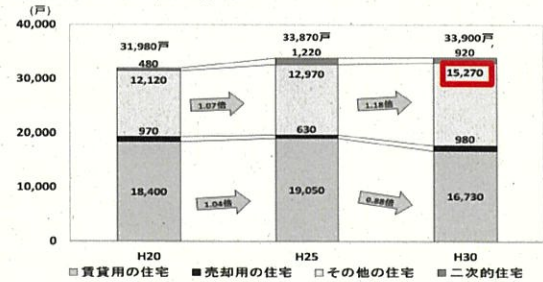
※2020年の人口、世帯数はR2年3月末の住民基本台帳より。特定空家等数はR2年3月末現在の残存件数  
 ※2025年以降の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口(H30年3月推計)。  
 ※2025年以降の世帯数は、上記人口を世帯人員2.0人(人口/世帯数(R1年3月末住民基本台帳))として算出。

資料：長崎市空家等対策計画

### 空き家の4割は流通にのらないもの

平成30年の住宅・土地統計調査によると空き家総数のうち、1.5万戸(45.0%)は、「その他の空き家」(長期不在・取り壊し予定など住宅市場に流通しない空き家等)で、増加が続いています。

#### ■空き家の種類別推移



二次的住宅：別荘など、普段は人が住んでいない住宅  
 その他の住宅：入院などで長期にわたる不在の住宅

資料：住宅・土地統計調査(H30)

### 特定空家等は約560戸

長崎市空家等対策計画によると、特定空家等は562戸です。特定空家等の件数及び相談件数は増加しています。

#### ■市街地類型別空き家の分布状況

類 型 別	特定空家等の把握状況 (建築指導課)	
	戸 数	割 合
都心部	28	5.0%
市街中心部	8	1.4%
斜面市街地(密集)	107	19.0%
斜面市街地(その他)	301	53.6%
郊外地	58	10.3%
集落・半島部	47	8.4%
島しょ部	13	2.3%
合 計	562	100.0%

資料：長崎市空家等対策計画

#### ■長崎市の特定空家等の推移

(単位：件)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
把握件数	698	756	828	910	991	1,131	1,283
解決件数	395	444	483	561	617	664	721
残存件数	303	312	345	349	374	467	562
うち老朽危険空き家	-	-	53	74	81	99	148

資料：長崎市建築指導課

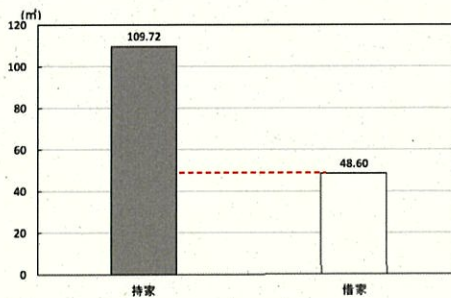
## ② 広さ・居住面積水準

### 民間借家の居住面積水準は低い

1住宅あたりの延べ床面積（H30）は、持家 109.72 m<sup>2</sup>に対し借家は 48.60 m<sup>2</sup>で2倍以上の格差があります。

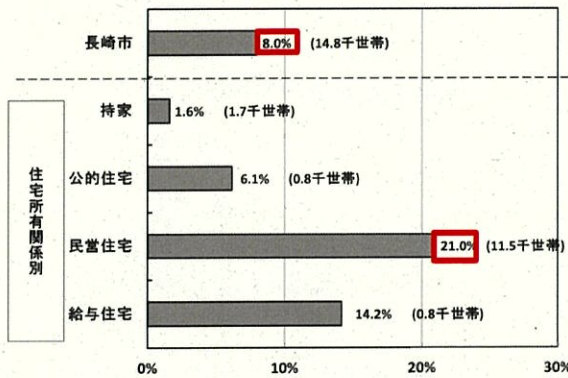
世帯人数に応じて、健康で文化的な生活に必要な不可欠な広さを示す最低居住面積水準を満たさない世帯の割合は8.0%（1.5万世帯）（H30）となっています。住宅所有関係別に最低居住面積水準未達世帯率をみると、民間借家では最低居住面積水準未達世帯率が21.0%（約1.2万世帯）と市全体に比べて高くなっており、居住水準の格差が大きくなっています。

■1住宅あたり延べ床面積



資料：住宅・土地統計調査(H30)

■最低居住面積水準未達世帯率



( ) は最低居住面積水準未達世帯数

資料：住宅・土地統計調査(H30)

## ③ 住宅の質

### 住宅の耐震化の遅れ

本市の住宅の耐震化率は 82.9%（H30）にとどまっており、目標（R7：90%）に比べて低い状況にあります。なお、国の耐震化率は 87%（H30）となっています。（国土交通省調べ）

■長崎市の住宅の耐震化率推計（H30） 目標値：90%（R7）

単位：戸

住宅総数 (A)	昭和56年6月以降に建築された住宅数 (B)	昭和56年5月以前に建築された住宅数 (C)	耐震性あり		耐震性ありの住宅数 B+D+E=(F)	耐震化率 (F)/(A)
			(推計) (D)	改修済み (E)		
200,129	149,398	50,731	15,108	1,527	166,033	82.9%

資料：長崎市

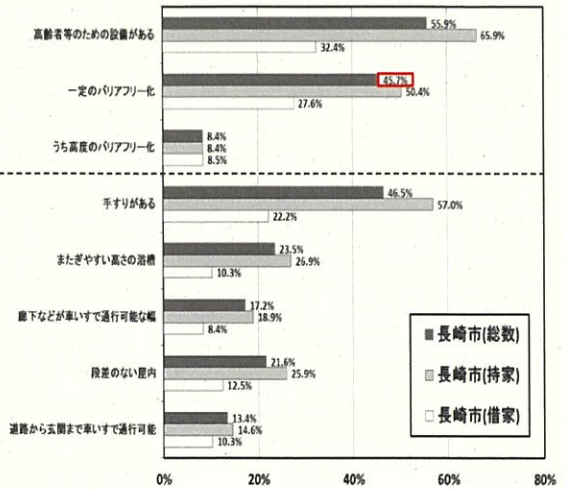
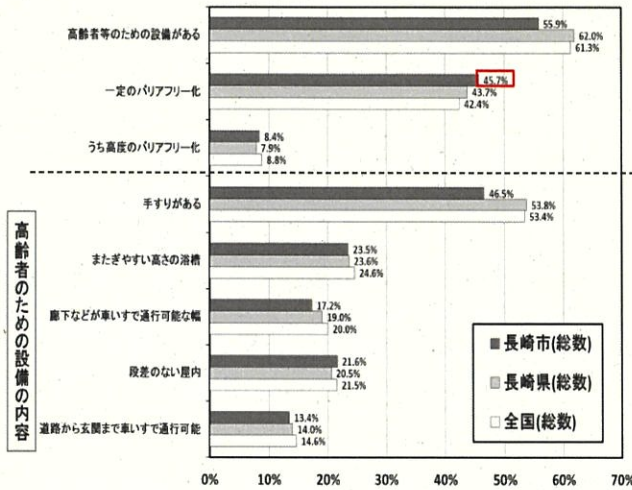
**住宅のバリアフリー化、省エネルギー化等の遅れ**

高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率(2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消)は45.7% (H30) で目標 (R2:75%) を下回っています。

また、高齢者等のための設備やバリアフリー化を持家借家別に見ると、持家に比べ借家の水準が低くなっています。

**■高齢者の住む世帯の高齢者等のための設備状況**

目標値：75% (R2)



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

九州の他の中核市に比べ、太陽光発電の設置率や一定の省エネルギー対策を講じた住宅(すべて又は一部の二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅)率が低くなっています。

**■中核市の省エネルギー化の状況**

中核市	太陽光を利用した発電機器がある(%)	二重サッシ又は複層ガラスの窓がある(%)
長崎市	3.7	16.3
久留米市	6.1	20.4
佐世保市	5.1	15.5
大分市	6.9	21.9
宮崎市	6.5	17.2
鹿児島市	4.5	18.5
那覇市	2.1	5.3
全国	4.1	29

一定の省エネルギー対策：  
すべて又は一部の二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

**④ 住宅所有関係**

**公的借家率が高い**

本市の公的借家率は8.0% (H27) で、九州の中核市のなかで佐世保市(8.1%)に次いで高くなっています。

**■九州の中核市等比較**

中核市	公的借家率(%)
長崎市	8.0
久留米市	5.7
佐世保市	8.1
大分市	4.8
宮崎市	5.4
鹿児島市	5.6
那覇市	5.9
全国	5.6

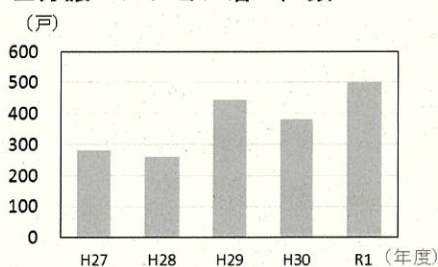
資料：国勢調査 (H27)

### ⑤ 分譲マンション

#### 更新時期を迎える分譲マンションが多い

平成30年度以降も分譲マンションは新設されています。分譲マンションの戸数は約1.7万戸（H30）で、そのうち昭和55年以前建築は1.8千戸（10.6%）と少ないものの、昭和56～平成2年が3.0千戸（18.1%）、平成3～12年が5.1千戸（30.3%）となっています。今後、建替や大規模な修繕の必要な時期を迎えるストックが増えることになります。

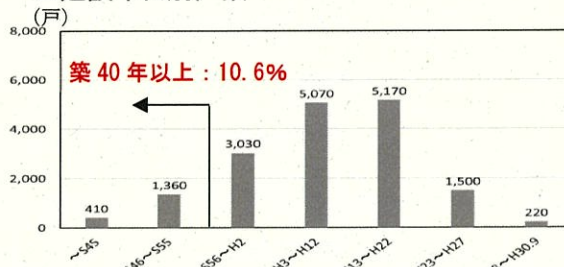
■分譲マンション着工戸数



注) 分譲住宅のうち共同住宅を集計

資料: 新設住宅着工統計

■建設年代別戸数



注) 持ち家で3階建以上の共同住宅を集計

資料: 住宅・土地統計調査 (H30)

### ⑥ 民営借家の家賃等

#### 民間借家の家賃が高い

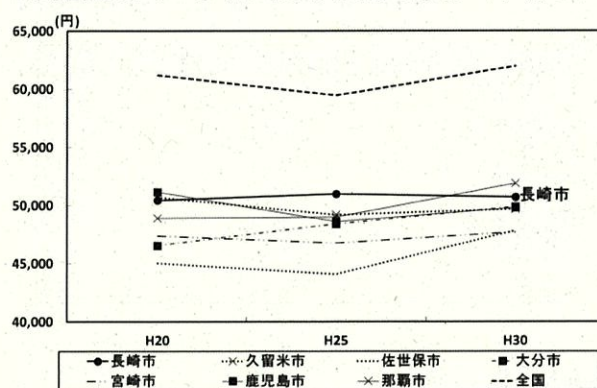
本市の民間借家の1か月当たり家賃は九州の中核市のなかで那覇市に次ぐ2番目の高さです。また、経年でみると、中核市や周辺市で家賃が変動するなか、本市は平均的に高額に推移しています。

■民営借家の1か月当たり家賃

		民営借家1か月当たり家賃(円)
中核市	長崎市	50,709
	久留米市	49,684
	佐世保市	47,853
	大分市	49,885
	宮崎市	47,697
	鹿児島市	49,800
	那覇市	51,868
全国		61,963

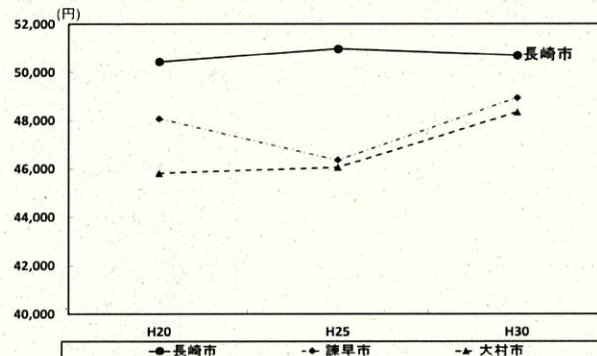
資料: 住宅・土地統計調査 (H30)

■民営借家の1か月当たり家賃の推移 (中核市)



資料: 住宅・土地統計調査

■民営借家の1か月当たり家賃の推移 (近隣市)



資料: 住宅・土地統計調査

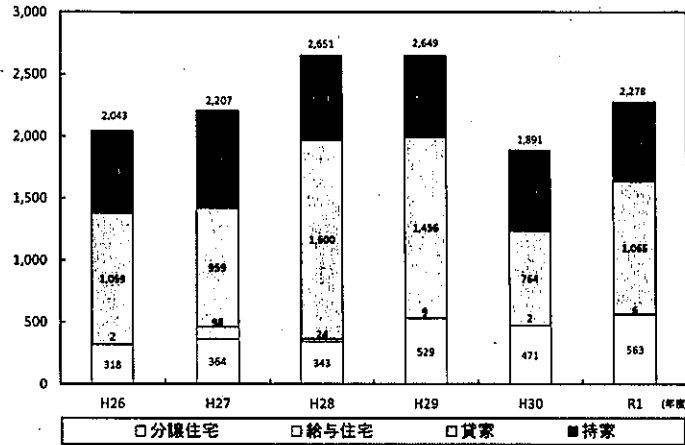


⑦ 新設住宅着工

新築住宅は毎年2,000件程度着工しており、今後の人口減少の状況次第では空き家増加のおそれ

貸家の着工は、年間約800～1,600戸前後で推移しています。今後、人口が減少する状況においては空き家が増加するおそれがあります。

■利用関係別新設住宅着工戸数の推移



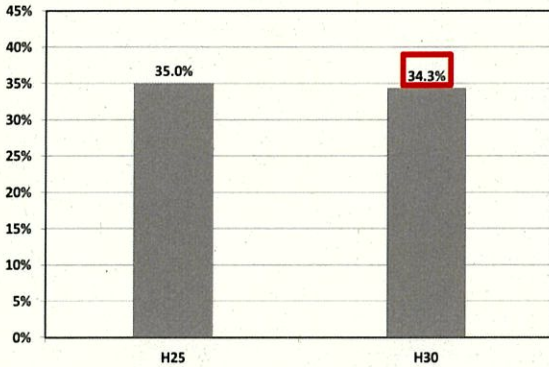
資料：新設住宅着工統計

## ⑧ 住宅リフォーム

### 住宅リフォームの実施率は横ばい

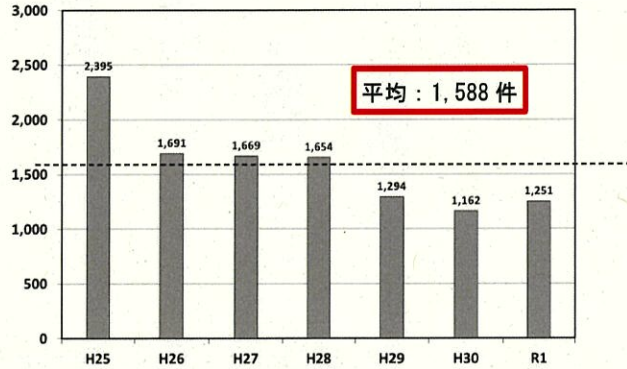
持家に占める過去5年間でリフォーム工事を行った割合（リフォーム実施率）は35.0%（H25）から34.3%（H30）と横ばいです。本市では「住みよかりフォーム補助」及び「住宅性能向上リフォーム補助」を実施しており、申請件数をみると平均は1,588件で、リフォーム件数は増えていると考えられます。

■リフォーム実施率



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■リフォーム補助申請件数



注）申請者の重複有（工事内容は別）

資料：長崎市住宅課

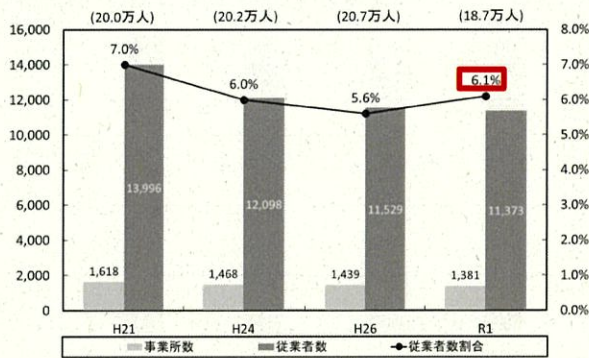
## ⑨ 建設業従事者

### 建設業従事者の減少、高齢化が進行

建設業従業者数は、従業者総数に占める割合、ともに減少しており、令和1年は従業者総数（18.7万人）に占める割合は6.1%となっています。

また、建設業就業者の年齢構成は平成22年に比べ、30歳代以下が減少する一方で、60歳代が増加するなど、高齢化が進んでいます。

■建設業の事業所数・従業者数推移



資料：経済センサス

■建設業就業者の年齢構成



	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
H27	1.1%	9.9%	17.2%	22.8%	23.3%	22.3%	3.4%	100.0%
H22	1.0%	10.2%	20.6%	20.8%	29.0%	16.0%	2.5%	100.0%

資料：国勢調査

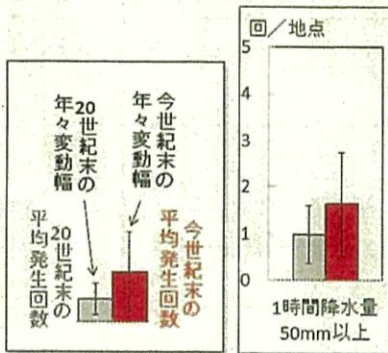
⑩ 安全・安心

自然災害が増加

気象庁によると、雨の降り方が極端化しており、短時間に非常に激しい雨が降ることで、洪水や土砂災害などの自然災害の増加やがけ地に面した宅地の崩壊が懸念されています。

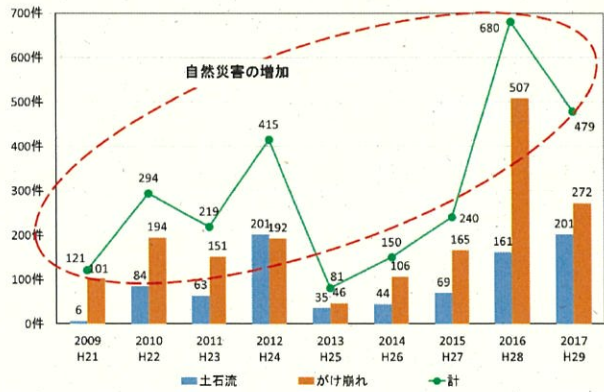
九州内でみると、土砂災害やがけ崩れなどの自然災害が増加しています。

■非常に激しい雨の年間発生回数の変化（長崎県）



資料：気象庁

■九州内年度別災害の推移



資料：国土交通省 砂防部調べ

⑪ ポストコロナ

ポストコロナ社会における新しい生活様式への対応

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、非接触型の住生活関連サービスの普及促進等が求められています。その中で長崎市においては、新型コロナウイルス感染症の感染予防を呼びかけるポスター等を作成し、ポストコロナ社会における新しい生活様式への対応等を周知しています。

■新しい生活様式を啓発するポスター



資料：長崎市ホームページ

## 1-4 市営住宅

### ① 管理戸数

#### 市営住宅戸数は減少

市営住宅は、平成24年に比べて400戸（4.1%）減少しています。

■住宅別市営住宅管理戸数

	公営	改良	再開発	コミ住	特公賃	単独	計	増減
H24	8,260	977	36	30	106	301	9,714	-
R2	7,917	931	36	30	106	294	9,314	▲400

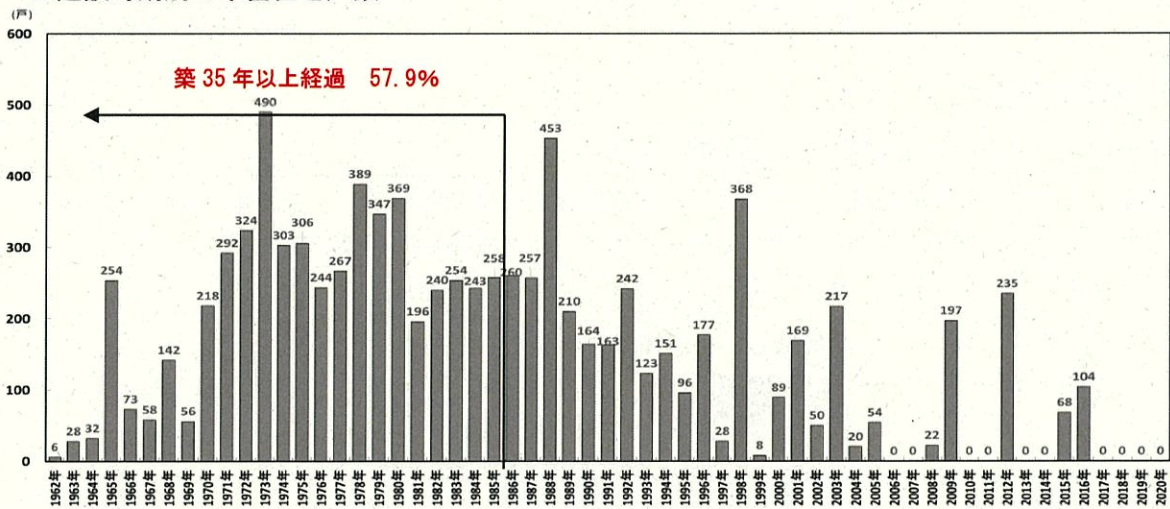
資料：長崎市住宅課

### ② 建設時期

#### 半数は築35年を経過

市営住宅は1970～1980年度に300～500戸／年建設されており、管理戸数の57.9%が建設後35年以上を経過し、建替可能な時期を迎えています。これらの住宅は、設備の老朽化などが進み、改修等が必要になっていると考えられます。

■建設時期別の市営住宅戸数



資料：長崎市住宅課

### ③ 応募倍率

#### 応募倍率に地域差

空き家募集における平均応募倍率は4倍程度で推移しています（H27～R1）が、外海（0.3倍）、野母崎（0.3倍）など、市営住宅の需要の低い地域があります。

■応募倍率(一般・一般単身・一般高齢のみ)

	H27	H28	H29	H30	R1	平均
長崎	5.1	4.7	4.6	4.8	5.2	4.9
香焼	1.9	3.4	3.3	0.7	1.6	2.2
伊王島	1.0	2.0	0.0	0.6	1.5	1.0
高島	0.6	0.3	0.2	1.0	0.0	0.4
野母崎	0.6	0.5	0.0	0.5	0.0	0.3
外海	0.4	0.4	0.0	0.3	0.3	0.3
三和	2.1	4.9	2.3	1.8	2.0	2.6
琴海	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
総計	4.3	3.9	3.8	3.4	4.0	3.9

注) 琴海は空き家がないため募集なし 資料：長崎市住宅課

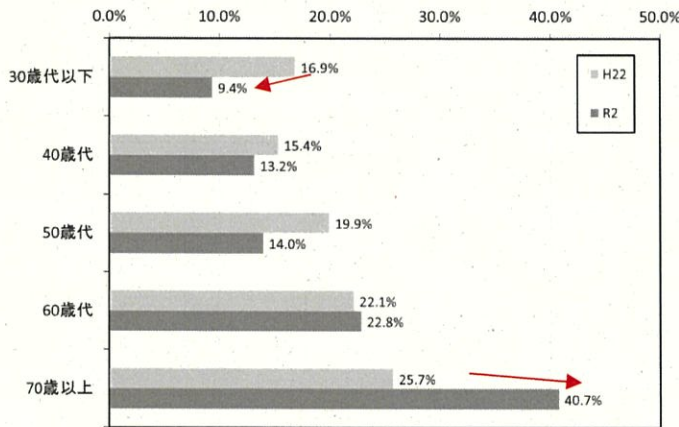
④ 入居者

入居者の6割は60歳以上

市営住宅入居者のうち63.5%が60歳代以上となっています。

平成22年と令和2年の市営住宅入居者の世帯主年代を比較すると、30歳代以下が16.9% (H22) から9.4% (R2) に減少する一方で、70歳以上が25.7% (H22) から40.7% (R2) に増加するなど、入居者の高齢化が進んでいます。

■市営住宅入居者の世帯主年代



世帯主年代別世帯数

	H22	R2
30歳以下	1,434	696
40歳代	1,305	981
50歳代	1,692	1,039
60歳代	1,880	1,696
70歳以上	2,185	3,028
合計	8,496	7,440
60歳以上割合	47.8%	63.5%

資料：長崎市住宅課

⑤ EV 設置

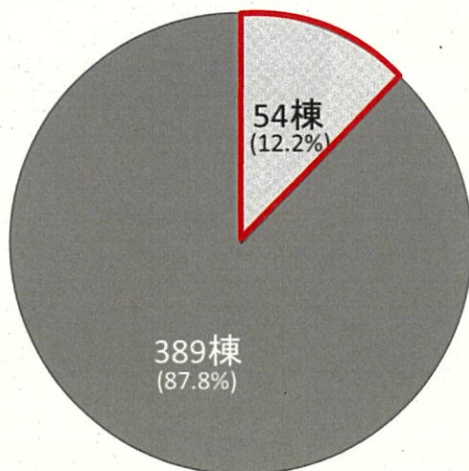
EV 未設置の住宅あり

市営住宅 443 棟のうち、EV が設置されている住棟は 54 棟で全体の約 12.2% となっています。

また、市営住宅の総戸数 9,314 戸のうち、EV が設置されている住戸数は 2,674 戸で全体の約 28.7% となっています。

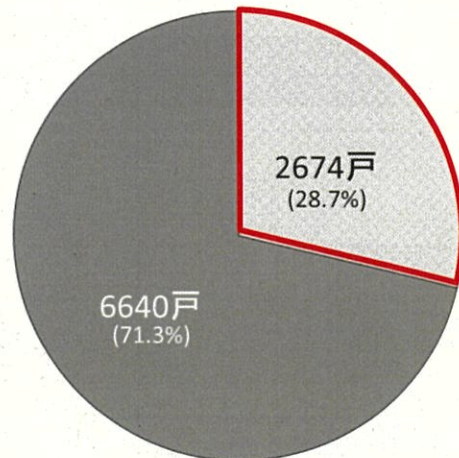
6 階以上の市営住宅 52 棟 2,998 戸のうち、9 棟 512 戸の住宅では EV が未設置です。(約 17%)

■市営住宅における EV 設置住棟数



□EV設置済み住棟 ■EVなし住棟

■市営住宅における EV 設置住戸数



□EV設置済み住戸 ■EVなし住戸

資料：長崎市住宅課

# 1-5 地域

## ① 地区別人口等

### 離島や半島部での人口減少率が高い

本市のいずれの地区も人口減少が進むなか、特に、高島、外海、野母崎においては人口減少率が10%を超えるなど、地域差が生じています。

■地区別人口の推移

地区	人口			人口増減			
	平成27年	平成22年	平成17年	平成22年～27年		平成17年～22年	
	人	人	人	増減数	増減率	増減数	増減率
長崎市 1)	429,508	443,766	455,206	△ 14,258	△ 3.2	△ 11,440	△ 2.5
旧長崎市	393,154	404,474	413,007	△ 11,320	△ 2.8	△ 8,533	△ 2.1
旧香焼町	3,601	3,923	4,196	△ 322	△ 8.2	△ 273	△ 6.5
旧伊王島町	689	715	807	△ 26	△ 3.6	△ 92	△ 11.4
旧高島町	382	498	722	△ 116	△ 23.3	△ 224	△ 31.0
旧野母崎町	5,249	6,016	6,809	△ 767	△ 12.7	△ 793	△ 11.6
旧三和町	10,562	11,322	12,044	△ 760	△ 6.7	△ 722	△ 6.0
旧琴海町	11,919	12,257	12,507	△ 338	△ 2.8	△ 250	△ 2.0
旧外海町	3,952	4,561	5,114	△ 609	△ 13.4	△ 553	△ 10.8

1) 平成17年の調査結果は、平成27年10月1日現在の市町に組み替えて集計している。

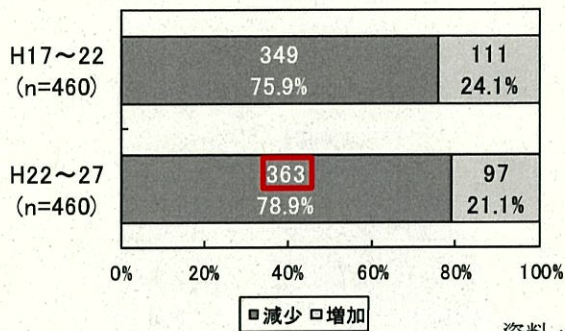
資料：国勢調査

### 人口減少や高齢化に地域間で差異

町丁目別に人口増減率の状況を見ると、平成17年から22年の5年間では、人口の増加している町丁目は111、減少している町丁目は349でしたが、平成22年から27年の5年間では、人口の増加している町丁目は97、減少している町丁目は363となっています。5年前と比べ、人口増加の続いている町丁目は59ある一方で、減少が続いている町丁目は310、そのうち5年前に比べて減少率が増えている町丁目は149でした。注)データ非公表の町丁及び平成22年以降にできた町丁目は除く(過去10年間の比較のため)

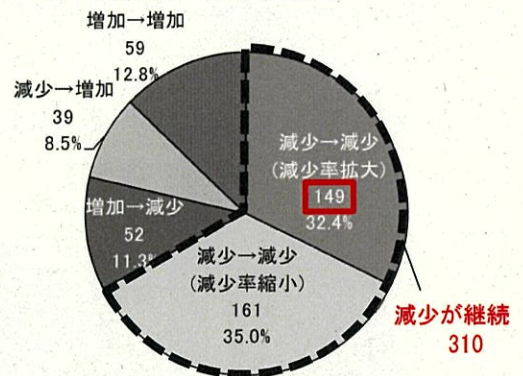
また、高齢化率についても、高齢化率30%以上の町丁目は168(H22)でしたが、259(H27)に増えています。このように人口増減や高齢化等の状況の「差異」が拡大しています。

■町丁目別人口増減別割合



資料：国勢調査

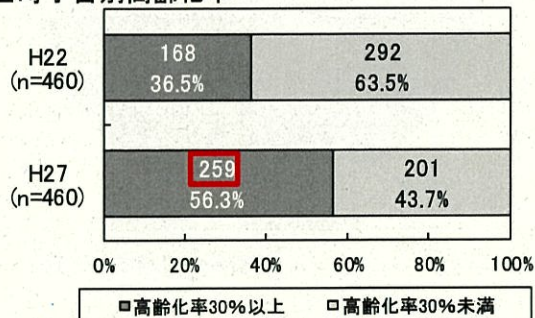
■町丁目別人口増減の変化



注)H17~22の増減→H22~27の増減

資料：国勢調査

■町丁目別高齢化率

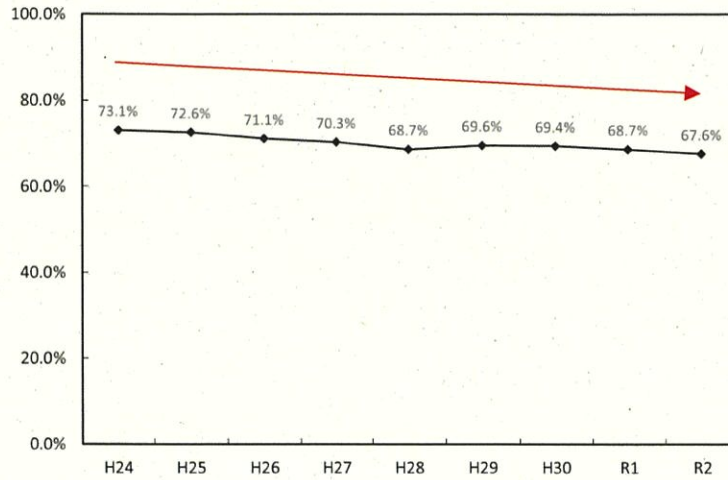


資料：国勢調査

自治会加入率が減少

自治会加入率が減少しており、地域コミュニティの維持が懸念されます。

■自治会加入率



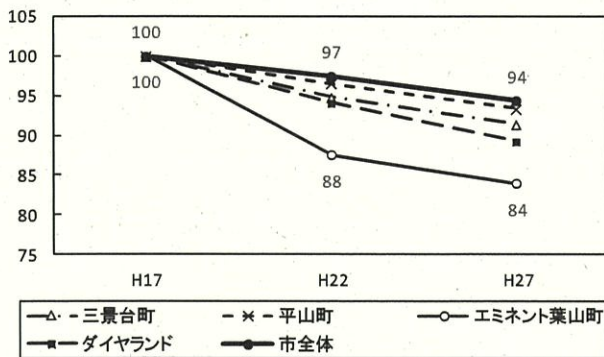
資料：長崎市

② 郊外住宅地

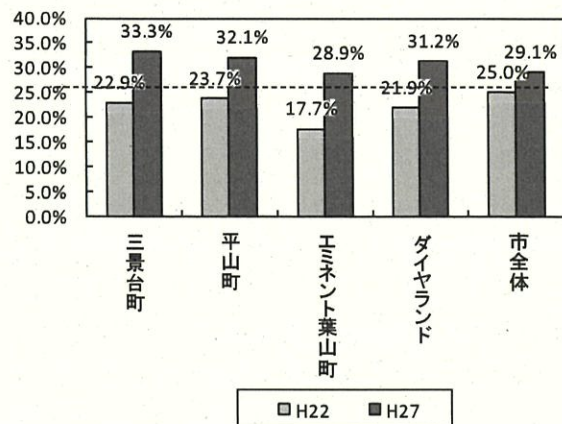
郊外団地で人口減少や高齢化率が高い（三景台、ダイヤモンドなど）

開発から 25 年以上が経過する郊外の戸建団地やその周辺の地域では、人口減少や高齢化が市の平均より高いところが見られます。（三景台、ダイヤモンドなど）

■主な郊外団地の立地する町の人口推移  
(H17 を 100 とした場合)



■主な郊外団地の立地する町の高齢化率  
(65 歳以上人口比率) の推移



資料：国勢調査

参考：上記の開発完了時期等

町名	開発完了年月	計画戸数
三景台町	S56.3	409
平山町	S58.1	773
エミネット葉山町	S60.6	318
ダイヤモンド	H元.4	1,960

資料：国勢調査

資料：長崎市の都市計画資料編(H29)

## 1-6 住宅に関する市民の意識

### ① 住宅に関する市民意識調査

「住宅に関する市民の意識調査」は今後の住宅施策を検討することを目的として、市民の住宅や住環境に関するニーズを把握するため、対象を20歳以上の長崎市民より無作為に抽出し平成30年8月に実施しました。  
(配布数3,000、回収数1,050、回収率35%)

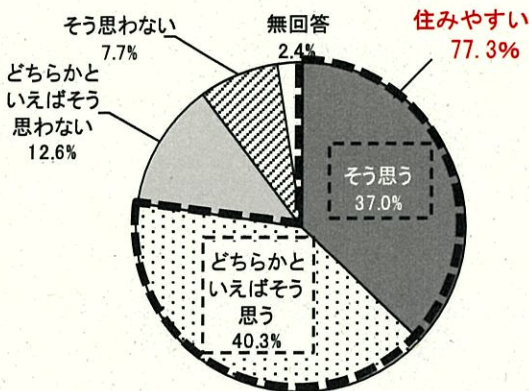
#### 住みやすい約8割、住み続けたい約7割

本市の住みやすさについて、全体の約8割が「そう思う」または「どちらかといえばそう思う」と回答しています。(「そう思う」が37.0%、「どちらかといえばそう思う」が40.3%)

現在の住まいに「住み続けたい」は約7割で、転居を希望する(「転居したい」「転居する予定」「過去に考えたことがある」の合計)は約2割となっています。

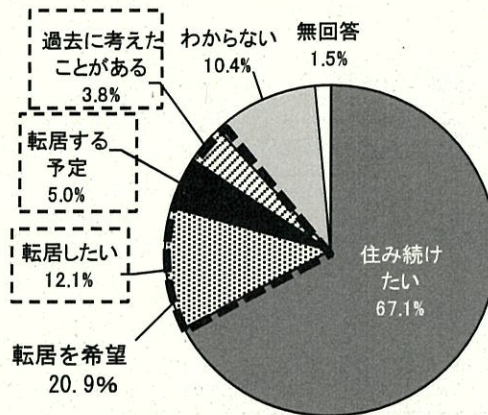
#### ■住みやすさ

長崎市は住みやすいまちであると思うか  
(N=1,050)



#### ■住み続け意向

現在の住まいでの居住意向(N=1,050)

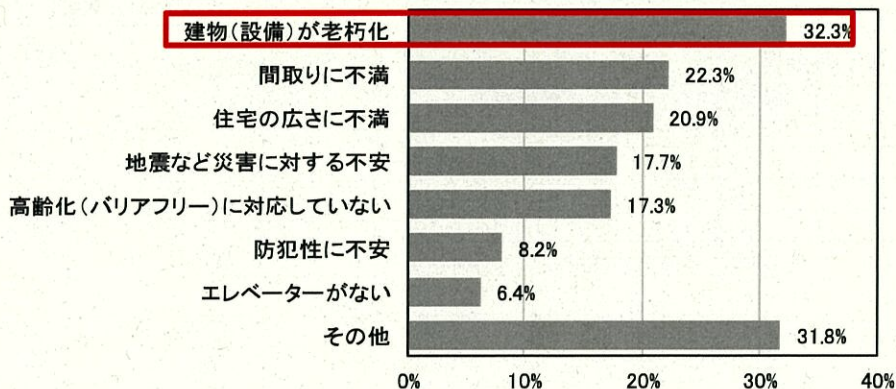


#### 転居を考える理由は、建物の老朽化や買い物の不便さ

転居を考える理由は、建物や設備に関しては、「建物(設備)が老朽化」(32.3%)が最も高く、次いで「間取りに不満」(22.3%)、「住宅の広さに不満」(20.9%)の順となっています。住まいの環境や同居家族に関しては、「買い物などが不便」(34.5%)が最も高く、次いで「交通の便が悪い」(25.5%)、「病院や福祉施設などへのアクセスが不便」(16.4%)、「分譲価格又は家賃が高い」(15.5%)の順となっています。

#### ■転居を考える理由

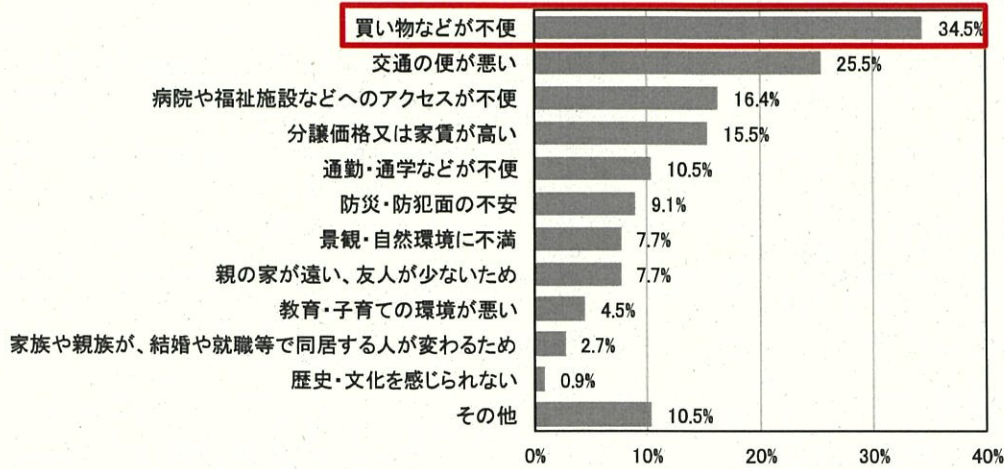
転居を考える理由: ①建物や設備に関して(複数回答)(N=220)





1章 長崎市の住環境に関する主な現状

転居を考える理由:②住まいの環境や同居家族に関して(複数回答)(N=220)



老朽危険空き家の除却や空き家・空き地の利活用を重視

住まいの環境を向上する上で、市が取り組むべき施策で最も重視されているものは「老朽危険空き家の除却」(45.9%)で、次いで「空き家・空地の活用」(41.0%)、「高潮・津波などの自然災害に対する安全・安心の確保」(38.5%)の順となっています。

平成24年調査に比べ、空き家の除却や活用、自然災害への安全・安心が上位となっています。

■市が取り組むべき施策(複数回答・重要の割合が高い上位3項目)

	H24 調査 (n=936)		H30 調査 (n=1,050)	
第1位	高齢者向けの住宅の供給	50.2%	老朽危険空き家の除却	45.9%
第2位	老朽危険空き家の除却	49.1%	空き家・空地の活用	41.0%
第3位	空き家・空地の活用	46.5%	高潮・津波などの自然災害に対する安全・安心の確保	38.5%

市が取り組むべき施策(複数回答・重要の割合)

	H24	H30
(1) ライフステージに応じた住替えの支援	18.5%	18.2%
(2) 円滑な民間賃貸住宅への入居支援	13.7%	13.4%
(3) 住宅リフォームの推進	20.4%	16.8%
(4) 住宅ローンの安定供給、税制上の優遇	36.2%	26.7%
(5) 空き家・空地の活用	46.5%	41.0%
(6) 子育て世帯への支援	-	37.9%
(7) 高齢者向けの住宅の供給	50.2%	38.1%
(8) 障害者、子育て、母子、DV、外国人世帯等に対する適切な住宅の供給	37.2%	28.3%
(9) 3世代同居の推進	-	7.7%
(10) 耐震診断、耐震改修の促進	42.3%	36.9%
(11) 高潮・津波などの自然災害に対する安全・安心の確保	46.2%	38.5%
(12) 老朽危険空き家の除却	49.1%	45.9%
(13) 防犯に配慮した住宅・住環境の整備	38.4%	30.6%
(14) 住宅・住環境のバリアフリー化	32.5%	23.3%
(15) 地域材の活用や住宅生産者の育成	19.7%	12.6%
(16) 住まいに関する情報提供・相談体制の充実	17.2%	15.0%
(17) 県営・市営住宅等の適切な供給	33.0%	22.0%
(18) 省エネルギー型住宅、環境配慮型住宅の普及促進	27.2%	15.0%
(19) 賑わいに貢献する「まちなか居住」の推進	12.6%	10.6%
(20) マンションの適正な維持・管理	11.9%	11.4%
(21) 密集市街地の解消、斜面地の再生事業の推進	28.5%	23.3%
(22) ながさき暮らしなど、U・Iターンの促進	31.5%	28.2%
(23) 福祉施策と連携した生活支援サービスの検討	40.5%	31.4%
(24) サービス付高齢者向け住宅など、サービスが一体となった高齢者住宅の普及	41.3%	35.8%
(25) 地域コミュニティによる高齢化対策	40.4%	34.0%

## ② 分譲マンション管理組合調査

「マンション管理組合調査」はマンションの管理状況の把握と今後の住宅施策を検討することを目的として、分譲マンションの管理組合から無作為に抽出し平成30年8月に実施しました。

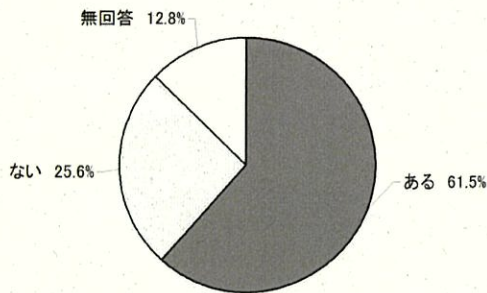
(配布数100、回収数52、回収率52%)

### マンションの9割は長期修繕計画有

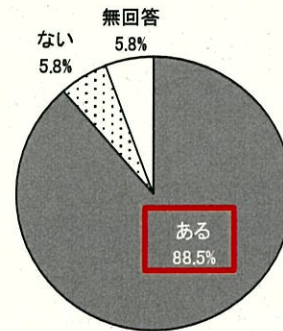
長期修繕計画の「ある」管理組合は88.5%で、「ない」は5.8%と少なくなっています。  
平成24年調査に比べ、長期修繕計画の「ある」管理組合の割合が高くなっています。

#### ■長期修繕計画の有無

【H24調査 n=39】



【H30調査 n=52】

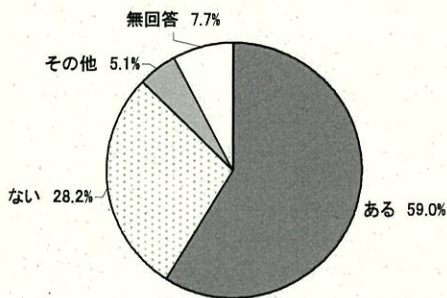


### 計画修繕を75%は実施

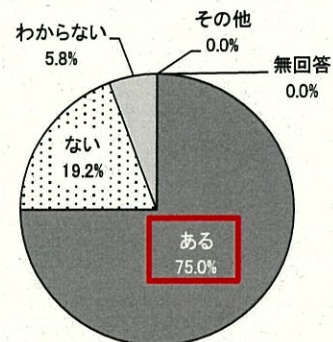
計画修繕を実施したことの「ある」管理組合は75.0%で「ない」は19.2%となっています。  
平成24年調査に比べ、計画修繕を実施したことの「ある」管理組合の割合が高くなっています。

#### ■計画修繕実施の有無

【H24調査 n=39】



【H30調査 n=52】



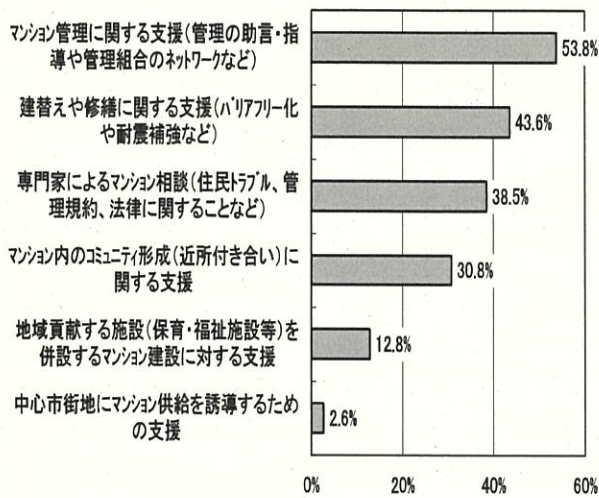
**建替えや改修への支援を希望**

マンションを適正に管理するために必要と思われる市の支援では、「建替えや修繕に関する支援」(48.1%)が最も高く、次いで「専門家によるマンション相談」(44.2%)、「マンション管理に関する支援」(34.6%)と続いています。

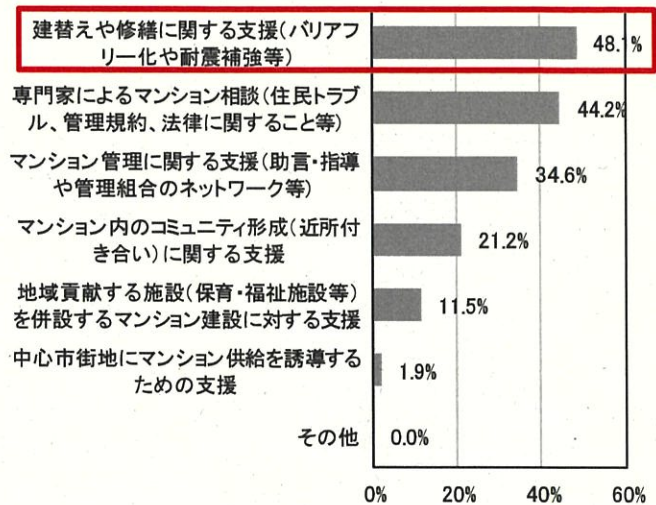
平成24年調査では、「マンション管理に関する支援」が第1位でしたが、「建替えや修繕に関する支援」の順位が第1位となっています。

■マンションを適正に管理するために必要と思われる市の支援（複数回答）

【H24 調査 n=39】



【H30 調査 n=52】



### ③ 不動産事業者調査

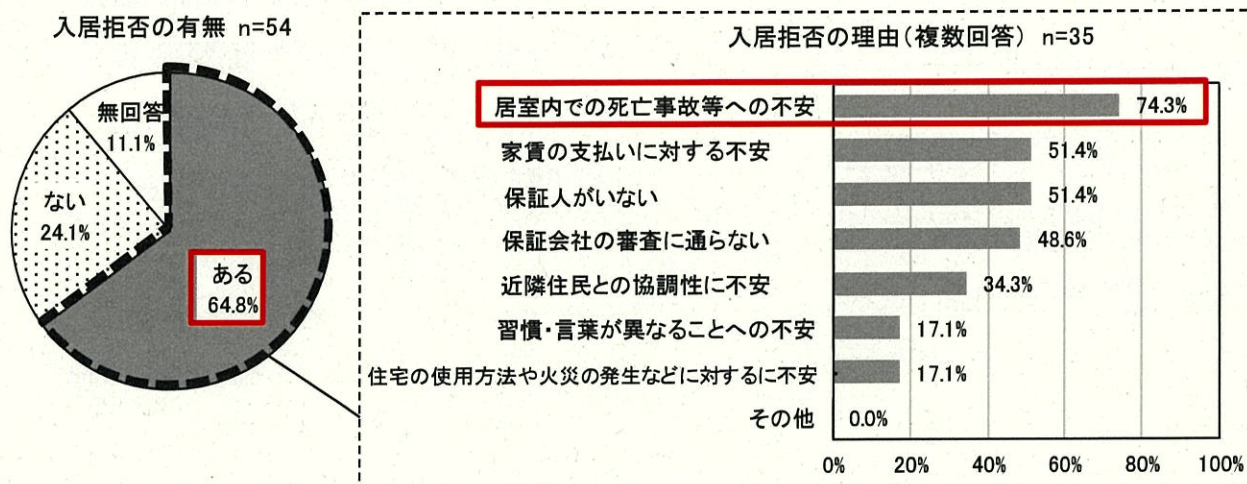
「不動産事業者調査」は住宅確保要配慮者や入居制限の状況、住宅市場の動向、空き家の状況把握と今後の住宅施策を検討することを目的として、不動産事業者に団体を通じて、平成30年9月に調査を実施しました。

(配布数500、回収数54、回収率11%)

#### 民間賃貸住宅に入居制限有

アンケートに回答した54社のうち、35社(64.8%)において、民間賃貸住宅の入居拒否が「ある」としています。

入居拒否の理由は「居室内での死亡事故等への不安」(74.3%)が最も高く、次いで「家賃の支払いに対する不安」「保証人がいない」(それぞれ51.4%)となっています。



④ 市営住宅入居者調査

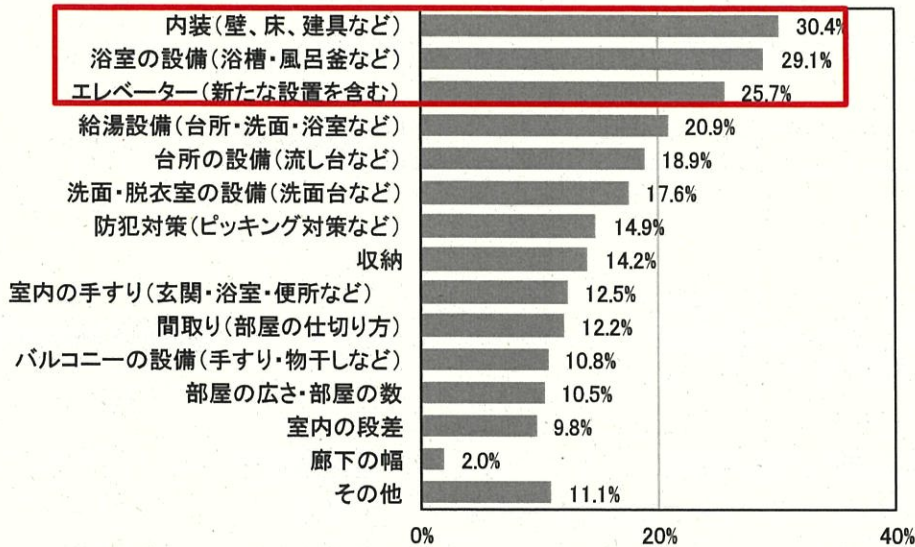
「市営住宅入居者調査」は市営住宅の不具合の状況、周辺環境や団地の生活、今後の住まいの意向等を把握することを目的として、平成30年9月に調査を実施しました。

(配布数 500、回収数 296、回収率 59%)

内装や浴室などの設備改修を希望

改修が必要な箇所は、内装（壁、床、建具など）が30.6%と最も高く、次いで「浴室の設備（浴槽・風呂釜など）」（28.6%）、「エレベーター（新たな設置を含む）」（25.2%）と続いています。

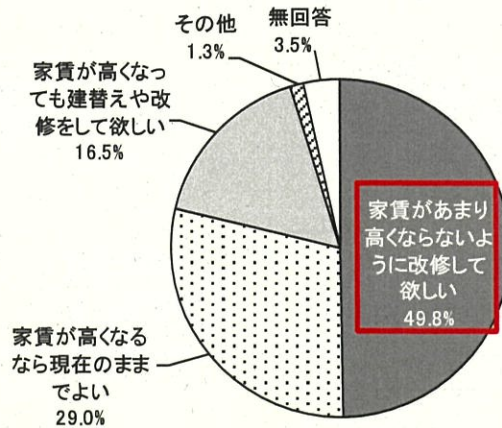
■改修が必要な箇所（複数回答 n=296）



設備改修の家賃反映を懸念

建替・改修後の家賃（市営住宅に住み続けたいと回答した231世帯に対する限定質問）については「家賃があまり高くないように改修してほしい」が49.8%と約半数を占めています。

■建替・改修と家賃に対する意向（市営住宅に住み続けたい n=231）



## 2 成果指標の達成状況

平成25年度計画における成果指標の達成状況と今後の課題について、基本方針別に整理します。

### 基本方針1 誰もが安心して住み続けられる住みをつくる

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- ・高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率
- ・空き家、空き地バンク登録件数
- ・国が定める最低居住水準未達率
- ・市営住宅戸数
- ・子育て世帯の優先入居戸数



### 取組みの継続・充実が必要

	達成率
未達成	12.5%
未達成	18.4%
<b>達成見込み</b>	69.7%
未達成	-7.2%
未達成	16.1%
<b>達成見込み</b>	92.1%

### 基本方針2 安全で快適な住まいとまちをつくる

- ・老朽空き家対策事業による除却数
- ・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック比率
- ・滅失住宅の平均築後年数
- ・マンション管理基礎セミナーへの参加者数
- ・「まちづくり」などの活動や運動に参加している市民の割合
- ・景観形成基準を策定し景観づくりに取組んでいる地区数



### 取組みの継続・充実が必要

	達成率
<b>達成見込み</b>	56.5%
未達成	30.5%
<b>達成見込み</b>	53.8%
<b>達成見込み</b>	59.4%
未達成	-55.1%
<b>達成見込み</b>	50.0%

### 基本方針3 それぞれの地域の良さを活かした住まい方を 実現できるまちづくりを進める

- ・マンション管理基礎セミナーへの参加者数【再掲】
- ・斜面市街地再生事業地区内の道路整備進捗率
- ・「住みやすいまち」であると思う市民の割合



### 取組みの新たな成果指標の検討が必要

	達成率
<b>達成見込み</b>	59.4%
<b>達成見込み</b>	87.8%
<b>達成見込み</b>	41.7%

**【未達成の成果指標における分析】**

● **高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（実績 2.3%、目標 3%）**

・高齢者向け住宅の供給目標以上に高齢者数が増加し、事業者の施設整備控えも見られた

● **高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率（実績 45.7%、目標 75%）**

・手摺設置や段差解消等のバリアフリー工事については高額であり、経済的な理由で進んでいない

● **国が定める最低居住水準未達率（実績 8.2%、目標 0%）**

・民間借家において居住水準を満たさないものが多い

● **市営住宅戸数（実績 9,314 戸、目標約 8,700 戸）**

・限られた予算と入居者の状況から集約等の計画が進んでいない

● **新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック比率（実績 82.9%、目標 90%）**

・市民の防災意識の向上が必要

● **「まちづくり」などの活動や運動に参加している市民の割合（実績 30.3%、目標 40%）**

・住まいに関する問題が多様化・高度化している

## **2章 上位・関連計画の動向**

---



## 1 住生活基本法

住宅の量的確保を目的とした住宅建設計画法に替わり平成18年度に制定され、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めています。

## 2 住生活基本計画(全国計画)

### ① これまでの経緯

住生活基本計画(全国計画)は、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために平成18年度に策定され、ストック重視、市場重視、福祉・まちづくり等関連する施策分野との連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応が位置付けられました。その後、社会情勢の変化等を踏まえ、5年おき(平成23年、平成28年)に改定されています。

### ② 改定のポイントと本計画への反映

平成28年3月の改定のポイントは次の3点です。

#### ■住生活基本計画(全国計画)の改定のポイント

ポイント1: 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

ポイント2: 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

ポイント3: 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活関連産業を活性化

少子高齢化と人口減少が住宅政策上の諸問題の根本的な要因であるため、長期的な出生率の向上に向け、「若年・子育て世帯」の住生活に関する目標が初めて設定されました。あわせて、空き家も含めた住宅ストック活用の方向が強化されたこと、そして住宅産業の活性化が目標に盛り込まれたことも特徴です。少子高齢化と人口減少は本市においても重要な課題であるため、若年・子育て世帯の定住対策や急増する空き家対策について、本計画の改定に反映する必要があります。

#### 住生活基本計画(全国計画)の目標、基本的な施策

視点	目標	基本的な施策(等)
居住者からの視点	1. 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	三世帯同居・近居の促進 子育て環境の整備推進 等
	2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	新たな高齢者向け住宅のガイドライン検討 公的賃貸住宅の建替における地域の拠点形成 等
	3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	民間の空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化 等
住宅ストックからの視点	4. 住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築	新たな住宅循環システム(インスペクションや履歴情報等の活用)の構築 等
	5. 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	建替やリフォームによる耐震性の確保 マンションの適切な維持管理や建替・改修の促進 等
	6. 急増する空き家の活用・除却の推進	新たな住宅循環システムの構築 福祉、子育て支援、宿泊等の他用途活用の促進 等
産業・地域からの視点	7. 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	木造住宅の担い手育成 住宅ストックビジネスの活性化 等
	8. 住宅地の魅力の維持・向上	住宅団地の再生促進 災害時の安全性の向上 等

### 3 長崎県住生活基本計画

#### ① これまでの経緯

住生活基本法に基づく都道府県計画として位置づけられ、長崎県内全域を対象とし、市町が取り組むべき施策の基本的な指針にもなるものとされています。住生活基本計画(全国計画)の改定を踏まえ、平成28年度に計画期間を平成28年度から令和7年度までの10年間とする新たな計画に改定され、施策の新設や統廃合、重点施策の見直しなどが行われました。

#### ② 改定のポイントと本計画への反映

平成29年3月に、全国計画の視点・目標や施策フレームの見直し等を意識して改定されています。全国計画と同様に、若年・子育て世帯に関する目標が盛り込まれたこと、急増する空き家対策を目標の柱に加えていることなどが特徴です。目標に合わせて、施策や成果指標等の見直しが行われています。

若年・子育て世帯の定住や急増する空き家対策については、本市においても重要な課題であるため、本計画の改定に反映する必要があります。

#### ■長崎県住生活基本計画の基本理念、住宅政策の目標及び基本施策

##### 基本理念：「住みたい 住める 住み続けられる 長崎県」

視点	住宅政策の目標	基本施策
県民からの視点	Ⅰ. 災害に強く安全・快適に暮らせる住生活の実現	安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり
		快適で健康生活を支える住まいづくり・まちづくり
		環境と共生する低炭素な住まいづくり
	Ⅱ. 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現	若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備
	高齢者が安心して暮らせる環境整備	
	住宅セーフティネットの構築と住生活の支援	
住宅ストックからの視点	Ⅲ. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継	既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大
		良好な住宅ストックの形成と住宅性能の確保
		適切な住情報の提供と相談体制の充実
	Ⅳ. 急増する空き家の適正管理と利活用の推進	空き家の適切な維持管理と利活用の推進
産業・地域からの視点	Ⅴ. 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成	集約型都市づくりの推進
		多様な住生活関連産業の育成
		多世代が暮らし続けられる良好な居住環境の形成
		離島の住生活支援

## 4 まとめ

## 住生活基本計画（全国計画）

特徴

- ・長期的な出生率の向上に向け「若年・子育て世帯」の住生活の目標を追加
- ・空き家を含めた住宅ストック活用を強化
- ・住宅産業の活性化を目標に追加

全国計画の目標

- 1.結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 2.高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 3.住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 4.住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 5.建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 6.急増する空き家の活用・除却の推進
- 7.強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 8.住宅地の魅力の維持・向上

## 長崎県住生活基本計画

特徴

- ・長期的な出生率の向上に向け「若年・子育て世帯」の住生活の目標を追加
- ・空き家を含めた住宅ストック活用を強化

県計画の目標

- 1.災害に強く安全・快適に暮らせる住生活の実現
- 2.若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現
- 3.良質な住宅ストックの形成と次世代への承継
- 4.急増する空き家の適正管理と利活用の推進
- 5.長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

## 長崎市都市計画マスタープラン等関連計画

○長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略  
→空き家・空き地を活用した移住定住の促進  
→若い世代の経済的安定や子育て環境の充実

○長崎市都市計画マスタープラン  
→「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を将来都市像  
→定住・交流人口の受け皿となる都市環境の整備  
→長崎にあった暮らしやすさの確保  
→定住基盤となる生活環境の質的向上

○長崎市立地適正化計画  
→都市機能誘導区域や居住誘導区域に市民が利用  
する施設や居住をゆるやかに誘導・維持

○長崎市公共施設マネジメント  
→2040年までに市営住宅を約6,200戸に縮減

○長崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画  
→高齢者が住み慣れた地域で住み続けるため、  
在宅医療、健康寿命の延伸、日常生活支援提供

○長崎市耐震改修促進計画  
→住宅及び多数が利用する建築物の耐震化促進

○長崎市空き家等対策計画  
→「特定空家等にしない」「特定空家等をなくす」が基本方針  
→住み続けるためのサポート、空家等の有効活用、  
管理の啓蒙活動、特定空家等の除却など取り組む

## **3章 住宅政策の課題と方向性**

---

## 1 人に関する課題 ～安心して住み続けられる住まいの確保～

### ① 若年・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり

#### 【課題】

年少・若年人口が少ない状況が継続すると、本市の人口減少に拍車がかかるおそれがあるため、若年・子育て世帯の定住促進を図っていくことが重要です。子育て世帯が住み慣れた地域で安心して子育てしながら住み続けられるようにするため、収入や家族人数等の世帯の状況に応じて、必要とする広さや質を有する住宅に住めるようなしくみとともに、親世帯との近居や子育て支援施設等との近接など、子育てしやすい住環境を整備していくことが求められます。

### ② 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり

#### 【課題】

長崎版地域包括ケアシステムの構築の推進により、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるような住宅の整備等に取り組んでいくことが求められます。また、現在の住居に住み続けることが困難になった場合は、高齢者向けの住宅や施設に安心して住み替えられるしくみも重要です。さらに、こうした高齢者の住まいの整備や住み替えの促進に向けて、高齢者が身近な場所で今後の住まいや生活について相談できるようなしくみづくりも課題となります。

### ③ 移住者の定住促進

#### 【課題】

長崎市への移住を促進するため、移住希望者一人ひとりに対して、住まいなどの移住に関するきめ細やかな支援を行う必要があります。また、コロナ禍により全国的に地方回帰の機運が高まっていることから、タイミングを捉えた取り組みを行う必要があります。移住者の定住促進のために、住宅に関する情報提供として空き家・空き地情報バンクがありますが、登録を希望する物件の多くが、流通しにくい物件であり、相続放棄や相続などで複雑となった所有権の問題や、所有者が空き家を倉庫などに利用していることで家財処分などができないなどの問題で登録増につながらず、長崎市内の空き家・空き地数に対して空き家・空き地情報バンクの登録数が少ない状況であり、移住者への情報提供の充実が求められています。

### ④ 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保

#### 【課題】

平成 29 年度に住宅セーフティネット法が改正され、民間賃貸住宅等も含めた住まいのセーフティネットの構築が政策課題となっています。本市において高齢者、障害者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者は一定数みられ、賃貸住宅における入居拒否もみられることから、市営住宅の適正な入居管理や建替・改善等と管理戸数の適正化を進めるとともに、新たな住宅セーフティネット制度を活用することにより、個々の住宅確保要配慮者が安心して住み続けられるような住まいの確保と民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による支援体制などの生活を支えるしくみづくりが求められています。

## 2 住宅ストックに関する課題 ～住まいとまちの安全性の確保と質の向上～

### ⑤ 住まい・宅地とまちの防災性の向上

#### 【課題】

住まいとまちの安全性の確保に向けて、市民の防災意識の向上も含めた防災対策を講じていくとともに、住宅の耐震化や宅地の防災安全性の向上を推進していく必要があります。

### ⑥ 質の高い住宅ストックへの更新

#### 【課題】

安全で快適な住生活を実現するために、質の劣るストックの建替を進めるとともに既存住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化の改修等を促進し、住宅ストック全体の質の向上を図る必要があります。また、安心して中古住宅を取得できる環境を推進するとともに住宅所有者に住まいの適切な維持管理を促すために、建物調査の普及が求められます。さらに、住まいの作り手の技術継承や建設業界の活性化を図るため、リフォームの支援や建物調査の普及など住生活関連産業サービスの育成が求められます。

マンションは個人財産ですが、共有財産でもあります。管理組合による多数決議により共用部分の維持管理等の実施が決まることから、管理組合の運営機能が低下した場合は、適切な意思決定ができなくなり管理不全に陥る恐れもあります。マンションの適正な管理・運営、大規模修繕や建替が円滑に実施されるよう、管理組合を支援していくことが求められています。

### ⑦ 老朽化した危険な空き家の除却と空き家・空き地利活用の促進

#### 【課題】

本市では空家等対策計画に基づく施策の推進が政策課題となっています。老朽化した危険な空き家については除却を進めるとともに、空き家の適正な管理や利活用を促すこと等により、老朽化した危険な空き家を抑制していくことが求められます。

空き家が長期にわたって使用されない状況が続くと劣化が早く進みます。加えて適切な維持管理がなされない状況が継続すると、市場に流通していない「その他の空き家」の急速な劣化が進行し、「老朽化した危険な空き家」になっていくおそれがあります。

こうした状況を回避していくために、政策課題となっている空家等対策計画に基づく施策の推進を図りつつ、地域における定住対策や移住促進、他用途での利用など、地域の状況やニーズに対応した空き家の利活用を促す必要があります。また、建物調査の普及など、既存住宅の流通を促進する取組が求められます。

### 3 地域に関する課題 ～地域特性や資源を活かしたまちづくりの推進～

#### ⑧ ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現

##### 【課題】

本市では、今後の更なる人口減少や少子化・高齢化の進行に対応し、市民にとって安全で暮らしやすい持続可能な都市づくりが政策課題となっています。「長崎市都市計画マスタープラン」では、市域全体や地域の暮らしに必要な施設が確保された拠点と、生活の中心である各生活地区が公共交通や道路などで結ばれた「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を将来都市像に掲げ、市全体の暮らしやすさを守っていく考えです。また、将来都市像の実現に向けて、「立地適正化計画」では、市街化区域内に、あらかじめ都市機能や居住機能を誘導する区域を示すことにより、官民が一体となって都市活動の選択と集中を図ることで、人口減少下においても持続可能なまちづくりを推進していくことが求められます。

#### ⑨ それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成

##### 【課題】

人口減少率や高齢化率の高い地域については、地域活動の担い手の減少等、地域コミュニティの維持が危惧される状況にあります。また、若年世帯の継続的な居住や新たな転入が少ない場合、さらに活力が低下して地域の持続が困難になることも考えられます。

本市の特徴である都心、郊外、農山漁村など多様な歴史的文化や景観といった環境を継承しつつ、空き家や市営住宅等も含めた住宅ストックを活用しながら若年・子育て世帯の定住促進を図ることで、地域活動の担い手を確保するとともに多世代が暮らせるような持続的なまちを形成していくことが求められます。

## **4章 計画の基本理念と基本方針**

---



# 1 基本理念と基本方針

## ① 基本理念

**「それぞれの地域で、多様な世帯が交流し、安全・安心に住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」**

- 人口減少や超高齢社会に対応し、それぞれの地域で多様な世帯が交流し住み続けられる住まいづくり・地域づくりを進めます。
- 安全で安心な既存の住宅ストックや宅地を有効活用し、地域のコミュニティを維持しながら、誰もが豊かさを実感する住まいづくりを進めます。

## ② 基本方針

基本理念を実現するための基本方針を次のように設定します。

**【基本方針1】 誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる**

- 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくりを進めます。
- 高齢者等が安心して住み続けられるしくみづくりを進めます。
- 移住者の定住を促進します。
- 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅を確保していきます。

**【基本方針2】 安全で快適な住まいとまちをつくる**

- 住まい・宅地とまちの防災性の向上を図ります。
- 質の高い住宅ストックへの更新を促進します。
- 老朽危険空き家の除却と空き家・空き地の利活用を推進します。

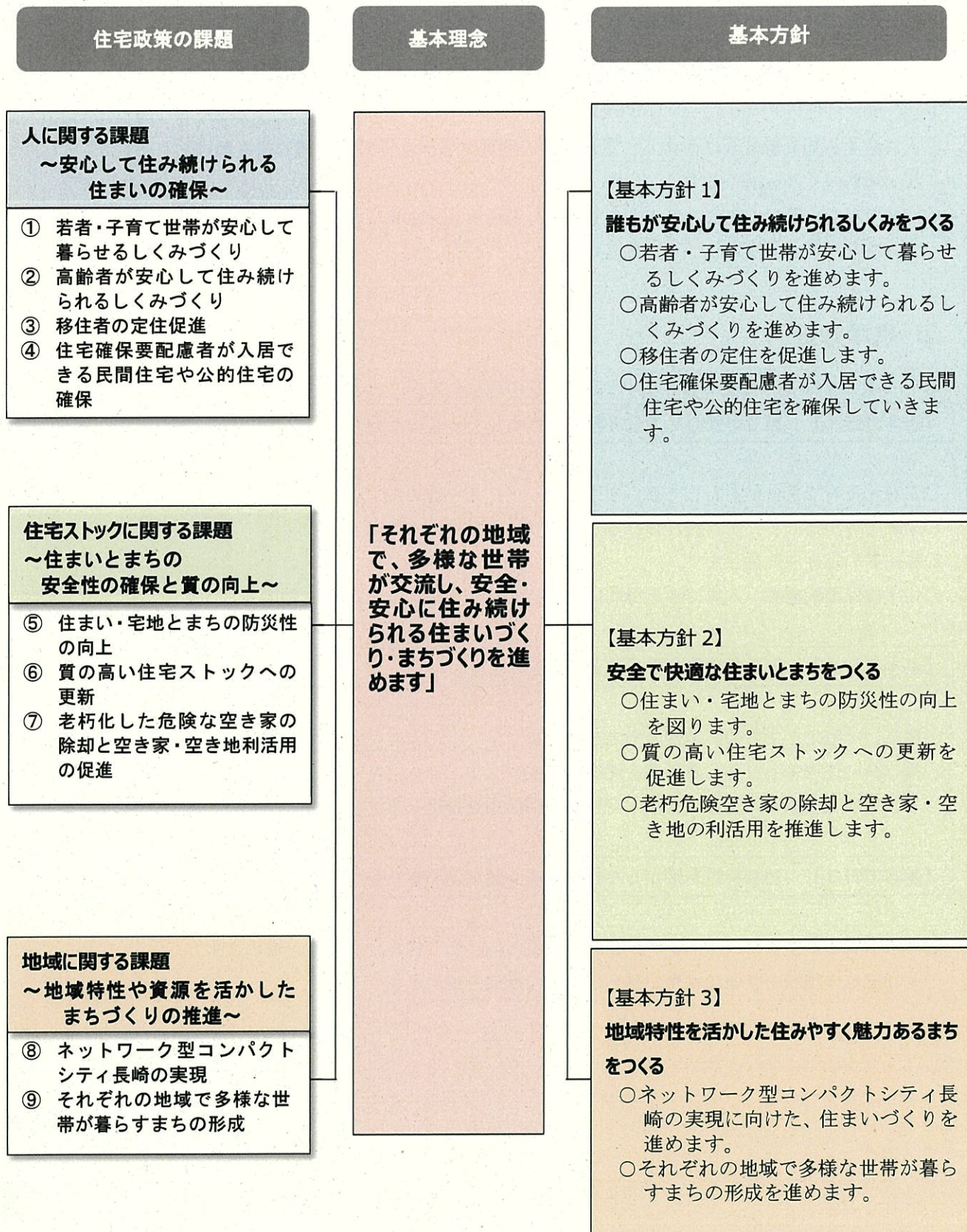
**【基本方針3】 地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる**

- ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現に向けた、住まいづくりを進めます。
- それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成を進めます。

## 2 施策の体系

課題を含めた施策の体系を示します。

### ■ 施策の体系



施策展開の方針 分担 施策プログラム

【市：市主体、民：民間主体、連：官民連携】 【凡例：○継続 ●拡大 ☆新規】

1-1 ①	若年・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり	市 連 連	<b>「住みよかプロジェクト」での若い世代の住宅環境の改善</b> ○若者や子育て世帯等の市営住宅への入居支援 ●子育て多子世帯の定住への推進 ☆子育て施設と住宅を併せた整備 など	
	1-2 ②	高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり	市 連	○高齢者等が住み続けるためのリフォームへの支援 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録推進
	1-3 ③	移住者の定住促進	連 連	●移住者の住宅探しや住宅改修の支援 ●移住者への住宅などの情報発信
	1-4 ④	住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保	連 市 連	○セーフティネット住宅の登録推進 ☆市営住宅の管理戸数適正化と建替・改修の推進 ☆居住支援協議会など支援体制の整備

2-1 ⑤	住まい・宅地とまちの防災性の向上	連 市 市 市	○耐震診断、耐震改修の推進 ☆耐風対策への支援の強化 ●危険ながけ対策などの改善の強化 ○災害ハザードエリアでの開発抑制と住宅の安全確保	
	2-2 ⑥	質の高い住宅ストックへの更新	市 連 連 市 連 連 連 民 民 市 民	○省エネ化などに対応するためのリフォーム支援 ●自然エネルギーを活用した住宅の普及促進 ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援 ☆「新しい生活様式」に対応した住宅の研究と改修支援 ☆AI・IoTなど新技術活用による新しい住まい方の研究 ☆中古住宅が流通するしくみの構築 ○歴史的建造物などの保存・活用の支援 ☆PPP/PFI手法を用いた地場企業での市営住宅建替実施 ○多数が集まる民間建築物の定期報告による安全性の確保 ○建築物のバリアフリー化の推進 ○建築技術者の技術の継承と確保の支援 ☆民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進
			市 連 連 連 市 連	●空き家・空き地バンクの対象拡大 ●空き家等の管理に関する情報発信及び相談体制の充実 ○空き家の地域活動等のための活用 ☆空き家・空き地を市場に流通させるためのしくみづくり ●老朽危険空き家の除却への支援 ☆「住まいの終活」の推進

3-1 ⑧	3-1 ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現	市 市 連 市	○用途地域見直しによる居住誘導 ☆市街化調整区域における地区計画運用基準の検討 ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援 ○利便性の高い地区における市営住宅の戸数の維持
	3-2 それぞれの地域で、多様な世帯が暮らすまちの形成	連 市 連 連 市	●UIJターンなど地域の担い手を増やすための住宅確保 ○安心して住み続けるためのリフォームなどの支援 ●郊外団地などでの定住促進 ○斜面市街地の居住環境の維持・改善 ○半島部や島しょ部における市営住宅の確保

### 3 施策展開の方針及び施策プログラム

【基本方針 1】誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる

#### ー施策展開の方針ー

#### 1-1 若年・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり

##### ○若者や子育て世帯等の市営住宅への入居支援

子育て世帯等を対象とした定期借家制度を継続して実施し、入居機会の拡大を行い、あわせて若い世代の入居を促進することで子育て世帯への支援の充実と多世代交流やコミュニティの活性化を図ります。

【関連課 住宅課】

##### ●子育て多子世帯の定住への推進

安心して子どもを産み育てることができる環境の整備、子育て家庭の経済的負担の軽減を図るため、多子世帯又は新たに3世代で同居若しくは近居するための、住宅の新築や取得及び改修工事等に対する支援拡大を検討します。

【関連課 住宅課】

##### ☆子育て施設と住宅を併せた整備

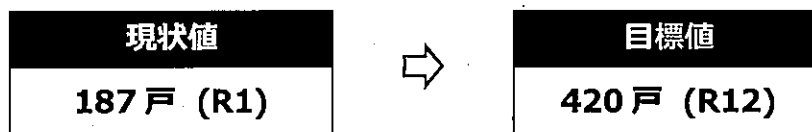
市営住宅を適正な管理戸数とするため、大規模な団地において建替が実施される場合には戸数を削減し、地域の施設需要を考慮しながら、余剰地に子育て施設等を新たに検討します。

【関連課 住宅課 子育て支援課】

#### 【成果指標】

##### 子育て世帯の優先入居戸数[累計] 『総合計画 E6-1』

子育て世帯等を対象とした定期借家制度を実施し入居機会の拡大を行い、あわせて若い世代の入居を促進することで子育て世帯への支援の充実と多世代交流やコミュニティの活性化を図る。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。

【基本方針1】誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる

—施策展開の方針—

1-2 高齢者等が安心して住み続けられるしくみづくり

○高齢者等が住み続けるためのリフォームへの支援

高齢者等が住み慣れた地域に住み続けるため、住宅の居住環境の改善や、バリアフリー化などの住宅のリフォーム工事に対して支援を継続して行います。

【関連課 住宅課 介護保険課 障害福祉課】

○サービス付き高齢者向け住宅の登録推進

高齢者が住み慣れた地域に住み続けるために、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の登録を継続して推進します。

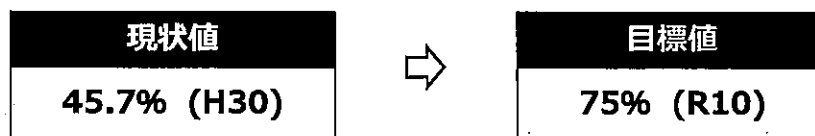
【関連課 住宅課 福祉総務課】

【成果指標】(仮)

高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅の一定のバリアフリー化率

『住生活基本計画(全国計画)』

高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化を促進する。



※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

【基本方針1】誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる

—施策展開の方針—

1-3 移住者の定住促進

●移住者の住宅探しや住宅改修の支援

移住者の定住を図るため、空き家や空き地、住替えに関する情報等多様な目的・需要に合わせた情報を集約し、空き家・空き地情報バンクの充実を図ります。併せて、移住先の住宅の改修に対する支援の拡大を検討します。

【関連課 住宅課 移住支援室】

●移住者への住宅などの情報発信

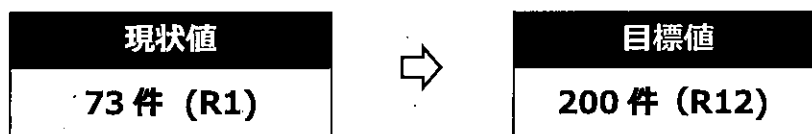
空き家・空き地情報バンクの登録件数の拡大を図るため、民間賃貸事業者との連携を強化し、移住者それぞれのライフスタイルに合わせた住宅が提供できるように、登録件数を増やすとともに、情報発信ツールの多様化を行います。

【関連課 住宅課 移住支援室】

【成果指標】

空き家・空き地バンクの登録件数[累計] 『総合計画 E6-2』

空き家や空き地、住替えに関する情報など、多様な目的・需要にあわせた情報を集めたバンクを充実させ、定住人口の増加を目指す。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。

【基本方針1】誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる

—施策展開の方針—

1-4 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保

○セーフティネット住宅の登録推進

高齢者、障害者、若年・子育て世帯等住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者がニーズに合った賃貸住宅に入居できるように、セーフティネット住宅の登録を推進し、ホームページ等を活用しながら広く情報の提供を行い、引き続き制度の周知を図っていきます。

【関連課 住宅課 地域包括ケアシステム推進室 高齢者すこやか支援課 障害福祉課 子育て支援課】

☆市営住宅の管理戸数適正化と建替・改修の推進

施設の再配置、市営住宅等ストックを長期的に活用していくため新たな長崎市公営住宅等長寿命化計画に即して、建替や改善、修繕等を計画的に進めます。

【関連課 住宅課 資産経営室】

☆居住支援協議会など支援体制の整備

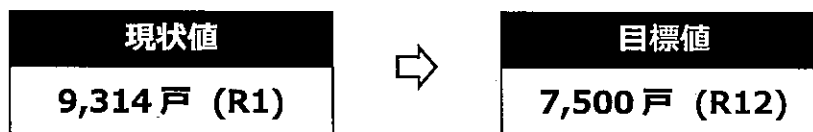
住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、新たに居住支援協議会を発足し、支援体制を整備します。

【関連課 住宅課 地域包括ケアシステム推進室 高齢者すこやか支援課 障害福祉課 子育て支援課】

【成果指標】

市営住宅戸数 『総合計画 E6-1』

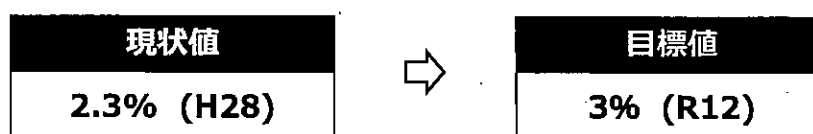
居住の安定の確保を図るべき住宅確保要配慮世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から市営住宅管理戸数の適正戸数を設定する。



【成果指標】(仮)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 『住生活基本計画(全国計画)』

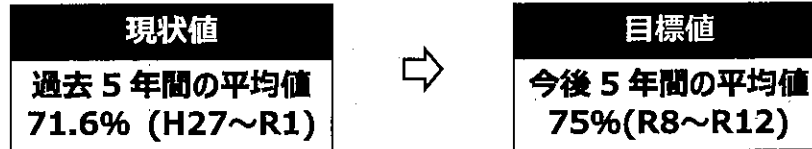
高齢者等が安心して暮らすことができる住環境やサービスなどが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受けることができるための環境の整備を図る。



## 【成果指標】(仮)

**市営住宅入居者の住宅への満足度 『総合計画 E6』**

長寿命化計画に基づき、建替や改善を計画的に進めることにより、入居者の満足度を向上させる。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。



## 【基本方針2】安全で快適な住まいとまちをつくる

## —施策展開の方針—

## 2-1 住まい・宅地とまちの防災性の向上

## ○耐震診断、耐震改修の推進

耐震性を満たさない住宅を、大規模な地震等に備え、安全な住宅ストックに更新するために必要な耐震の診断・改修を引き続き推進します。

また、耐震改修促進計画に基づき、民間の特定建築物等の耐震診断・耐震改修に対する補助や意識啓発などの支援も継続して実施します。

【関連課 建築指導課】

## ☆耐風対策への支援の強化

耐震化や強風災害などにより被害を受けるおそれがある住宅に居住する者が安全に生活できる住宅を確保できるように新たに支援を行っていきます。

【関連課 建築指導課】

## ●危険ながけ対策などの改善の強化

増加する自然災害に対する安全性を確保するため、危険ながけなどまちの防災性の向上を図るとともに、防災・減災に関する啓発活動や情報提供、相談窓口の設置、補助金等の支援を拡大して行っていきます。

【関連課 建築指導課 防災危機管理室】

## ○災害ハザードエリアでの開発抑制と住宅の安全確保

災害の危険性がある災害ハザードエリアにおける住宅について、防災に関する啓発活動や情報提供、相談窓口の設置等の支援を継続して行っていきます。

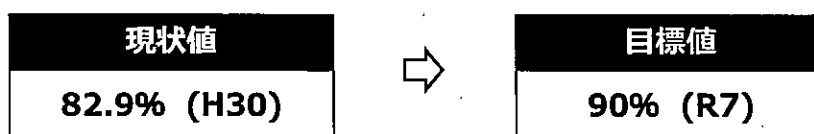
【関連課 建築指導課 防災危機管理室 地域整備2課】

## 【成果指標】

新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストック比率

『住生活基本計画(全国計画)』

耐震診断や耐震改修工事を促し、全ての住宅を対象として耐震性の確保を促進させる。



## 【基本方針2】安全で快適な住まいとまちをつくる

## —施策展開の方針—

## 2-2 質の高い住宅ストックへの更新

## ○省エネ化などに対応するためのリフォーム支援

省エネ化、バリアフリー化など、住まいの質の向上を継続して行い、「新しい生活様式」に対応するためのリフォーム支援について検討します。

【関連課 住宅課】

## ●自然エネルギーを活用した住宅の普及促進

太陽光や地熱等の自然エネルギーを活用した省エネ住宅の更なる普及を促進します。

【関連課 住宅課 建築指導課 環境政策課】

## ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援

既存のマンションを適正に管理するためにマンション居住者や管理者等を対象として、マンションの適正管理の様々な問題に対し、専門家によるマンション管理相談を毎月開催するなど、マンションの適正な管理を引き続き支援し、今後想定されるマンション建替問題についても、研究していきます。

【関連課 住宅課】

## ☆「新しい生活様式」に対応した住宅の研究と改修支援

新型コロナウイルス感染症の影響による「新しい生活様式」に対応する住宅について研究し、アフターコロナ・ウィズコロナに適応した住宅への改修を新たに支援します。

【関連課 住宅課】

## ☆AI・IoTなど新技術活用による新しい住まい方の研究

民間が行っているAIやIoT等の新技術を活用したスマートハウスなどの中で、長崎市にあったものを研究し、新しい住まい方の研究を行います。

【関連課 住宅課】

## ☆中古住宅が流通するしくみの構築

空き家や中古住宅を活用するため民間事業者との連携等を積極的に行い、移住者や若者・子育て世帯が生活しやすいような中古住宅が多く流通する仕組みを新たに構築します。

【関連課 住宅課】

## ○歴史的建造物などの保存・活用の支援

長崎市には東山手・南山手地区をはじめ、歴史的建造物などが多く存在しており、それらの建造物を長期的に保存し、魅力的な活用と良好なまちなみ形成を図ることで、引き続き歴史的風致の維持及び向上に取り組み、まちなかの魅力の向上を図ります。

【関連課 住宅課 文化財課 景観推進室 まちなか事業推進室】

**☆PPP/PFI 手法を用いた地場企業での市営住宅建替実施**

地場企業との民間資金等の活用による建替え事業（PFI）の導入に向けて、導入可能性を調査し、新たに市営住宅建替における PPP/PFI 事業を検討します。

【関連課 住宅課】

**○多数が集まる民間建築物の定期報告による安全性の確保**

建築基準法第 12 条の定期報告により、多くの人が集まり、利用する民間建築物の安全性の確保を継続して図ります。

【関連課 建築指導課】

**○建築物のバリアフリー化の推進**

浴室や便所をバリアフリー化するための改修工事への支援を引き続き行い、住宅のバリアフリー化を推進します。

【関連課 住宅課】

**○建築技術者の技術の継承と確保の支援**

既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理など、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保するため関係団体と協働し研修等を引き続き支援します。

【関連課 住宅課】

**☆民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進**

移住者や若者・子育て世帯が入居し、快適に生活できるような住宅地を新たに供給支援します。

【関連課 住宅課】

**【成果指標】（仮）**

**新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合 『住生活基本計画(県計画)』**

長期的に居住できる長期優良住宅の割合を増加させるために、良質な住宅ストックの形成への支援を検討します。



## 【基本方針2】安全で快適な住まいとまちをつくる

## —施策展開の方針—

## 2-3 老朽化した危険な空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進

## ●空き家・空き地バンクの対象拡大

移住者を対象としている空き家・空き地情報バンク制度について、長崎市内での転居を考えている市民にも対象を拡大します。

【関連課 住宅課 建築指導課】

## ●空き家等の管理に関する情報発信及び相談体制の充実

所有者等に対して、所有する空き家の状態をチェックできるチラシなどを用いて、管理意識を啓発するとともにホームページや広報ながさきを通じて市の補助制度等の情報を発信します。

また、現在、空家等の活用に関する相談窓口と空家等の除却や指導等の相談窓口が、分かれています。その相談窓口の一本化を検討するとともに、将来的な空き家・空き地に関する専門部署の設置についても検討します。

【関連課 住宅課 建築指導課】

## ○空き家の地域活動等のための活用

空き家等を老朽化防止等のため、交流施設として利用するなど、地域の実情に応じて地域活動等の拠点等に活用ができないか引き続き検討します。

【関連課 住宅課 建築指導課】

## ☆空き家・空き地を市場に流通させるためのしくみづくり

市に相談がある空家等の情報を、取扱いを希望する民間事業者に提供するなど、空家等が不動産市場に流通しやすくなるような新たな仕組みづくりを検討します。

【関連課 住宅課 建築指導課】

## ●老朽危険空き家の除却への支援

安全・安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し危険な空き家住宅の除却に対する支援を継続します。

また、地域の防災、防犯などのために、土地と建物を長崎市が寄附を受け建物を除却し、跡地を公共空間として整備する事業も継続します。

【関連課 建築指導課】

## ☆「住まいの終活」の推進

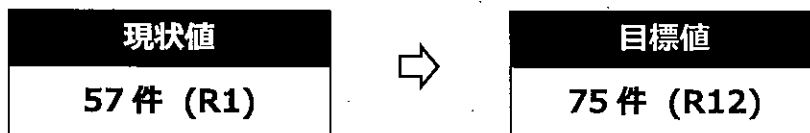
居住している家について、空き家にならないためにどうするか、空き家になったら周囲に迷惑をかけるないようにどう管理するかなどを家族・親族で話をしてもらうよう「住まいの終活」について考える講座を関係団体と協力して新たに開催します。開催にあたっては、自治会だけでなく老人会や地域包括支援センターなど様々な単位で開催できるように努めます。

【関連課 建築指導課】

## 【成果指標】

**特定空家等の年間解決件数**

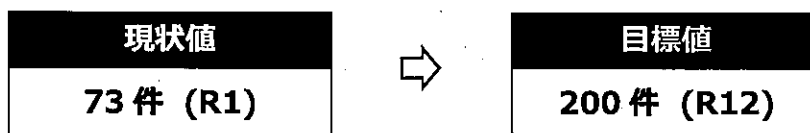
防災等の面から周囲に悪影響を及ぼす空家等の除却を行い、地域の防災及び防犯などの安全性の向上と住環境の改善を図る。



## 【成果指標】

**空き家・空き地バンクの登録件数[累計] 『総合計画 E6-2』【再掲】**

空き家や空き地、住替えに関する情報など、多様な目的・需要にあわせた情報を集めたバンクを充実させ、定住人口の増加を目指す。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。

## 【基本方針3】 地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる

## — 施策展開の方針 —

## 3-1 ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現

## ○用途地域見直しによる居住誘導

用途地域見直しにより、安心して暮らしやすい場所へのゆるやかな住み替えを促し、都市機能の集積や人口密度の維持、定住促進を引き続き目指します。

【関連課 都市計画課】

## ☆市街化調整区域における地区計画運用基準の検討

市街化調整区域の本来の性格を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、総合的なまちづくりの観点から都市的土地利用が必要と判断される場合は、地域住民との合意形成及び周辺環境との調和を図りながら地区計画による計画的な土地利用を新たに検討します。

【関連課 都市計画課】

## ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援〔再掲〕

既存のマンションを適正に管理するためにマンション居住者や管理者等を対象として、マンションの適正管理の様々な問題に対し、専門家によるマンション管理相談を毎月開催するなど、マンションの適正な管理を引き続き支援し、今後想定されるマンション建替問題についても、研究していきます。

【関連課 住宅課】

## ○利便性の高い地区における市営住宅の戸数の維持

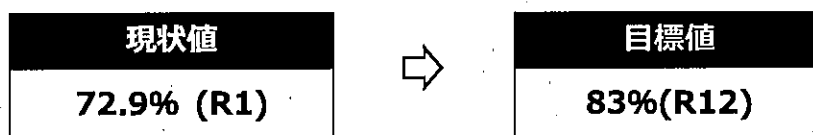
施設の再配置、市営住宅等ストックを長期的に活用していくための具体策を検討した公営住宅等長寿命化計画に即して、引き続き建替や改善、修繕等を計画的に進め、利便性の高い地区の市営住宅戸数の維持に努めます。

【関連課 住宅課】

## 【成果指標】（仮）

## 住みやすいと思う市民の割合 『第四次総合計画 E5』

立地適正化計画の適正な運用を図り、暮らしやすいコンパクトな市街地の形成を図る。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。

【基本方針3】地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる

—施策展開の方針—

3-2 それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成

●UIJターンなど地域の担い手を増やすための住宅確保

UIJ ターンした世帯に、地域の担い手として定住してもらうため、さらに住みやすい住宅を確保できるよう支援を行います。

【関連課 住宅課 移住支援室】

○安心して住み続けるためのリフォームなどの支援

それぞれの地域で安心して住み続けるために必要な住宅のバリアフリー化や手すりの設置など住宅の質の向上を図るため、必要なリフォームなどへの支援を引き続き行います。

【関連課 住宅課】

●郊外団地などでの定住促進

団地開発から長期間経過し、高齢化や人口減少が進む郊外団地等のコミュニティを維持するため、若者・子育て世帯やUIJ ターン者が定住するために必要な支援を検討します。

【関連課 住宅課 長崎創生推進室】

○斜面市街地の居住環境の維持・改善

道路や公園等、地域の基盤となる施設が不足している斜面市街地において、防災性の向上と居住環境の維持・改善を目的に生活道路を中心とした整備に引き続き取り組みます。

【関連課 地域整備2課 土木企画課 土木建設課】

○半島部や島しょ部における市営住宅の確保

半島部や島しょ部における高齢化や人口減少の対策として、市営住宅を長期的に活用していくための具体策を検討した長崎市公営住宅等長寿化計画に即して、引き続き建替や改善、修繕等を計画的に進め、若者・子育て世帯等多様な世帯の定住を促進します。

【関連課 住宅課】

【成果指標】(仮)

住みやすいと思う市民の割合 『総合計画 E5』 【再掲】

生活利便の維持・向上や、定住促進によるコミュニティの維持形成を図り、それぞれの地域で多世代が暮らすまちの形成を図る。



※総合計画に基づく指標については、適宜、目標値を見直す。

## 4 成果指標と目標値（一覧表）

基本方針、施策展開の方針ごとに示した成果指標と目標値と、それを達成するための施策プログラム、関連課との関係を一覧表にして示します。

基本方針	施策展開の方針	成果指標	現状値	目標値※
1 誰もが安心して 住み続けら れるしくみをつ くる	1-1 若年・子育て世帯が安 心して暮らせるしくみづ くり	子育て世帯の優先入居戸数[累計] 『第四次総合計画 E6-1』	187戸(R1)	<b>420戸(R12)</b>
	1-2 高齢者等が安心して 住み続けられるしくみづ くり	高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅の 一定のバリアフリー化率（仮） 『住生活基本計画(全国計画)』	45.7% (H30)	<b>75% (R10)</b>
	1-3 移住者の定住促進	空き家・空き地バンクの登録件数[累計] 『第四次総合計画 E6-2』	73件 (R1)	<b>200件 (R12)</b>
	1-4 住宅確保要配慮者が 入居できる民間住宅 や公的住宅の確保	市営住宅戸数 『第四次総合計画 E6-1』	9,314戸 (R1)	<b>7,500戸 (R12)</b>
		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (仮) 『住生活基本計画(全国計画)』	2.3% (H28)	<b>3% (R12)</b>
		市営住宅入居者の住宅への満足度（仮） 『第四次総合計画 E6』	過去5年間の 平均値 71.6% (H27～R1)	<b>今後5年間の 平均値 75% (R8～R12)</b>
2 安全で快適 な住まいとま ちをつくる	2-1 住まい・宅地とまちの防 災性の向上	新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐 震性を有しない住宅ストック比率 『住生活基本計画(全国計画)』	82.9% (H30)	<b>90% (R7)</b>
	2-2 質の高い住宅ストック への更新	新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合 (仮) 『住生活基本計画(県計画)』	10% (R1)	<b>20% (R12)</b>
	2-3 老朽化した危険な空き 家の除却と空き家・空 き地の利活用の推進	老朽危険空き家対策事業による除却数[累 計] 『第四次総合計画 E5-2』	57件 (R1)	<b>75件 (R12)</b>
		空き家・空き地バンクの登録件数[累計] 【再掲】 『第四次総合計画 E6-2』	73件 (R1)	<b>200件 (R12)</b>
3 地域特性を 活かした住み やすく魅力あ るまちをつくる	3-1 ネットワーク型コンパクト シティ長崎の実現	住みやすいと思う市民の割合（仮） 『第四次総合計画 E5』	72.9% (R1)	<b>83% (R12)</b>
	3-2 それぞれの地域で多様 な世帯が暮らすまちの 形成			

※総合計画による指標は令和2年度目標値を令和12年度までと想定した場合の推計値（推計方法は総合計画の記載を参照または現状値と目標値のトレンドとし、現状値の推移が目標値と乖離しているものはR2と同程度とした。）



【凡例：○継続 ●拡大 ☆新規】

基本方針	施策プログラム	関連課
1 誰もが安心して地域に住み続けられるしくみをつくる	○若者や子育て世帯等の市営住宅への入居支援	住宅課
	●子育て多子世帯の定住への推進	住宅課
	☆子育て施設と住宅を併せた整備	住宅課 子育て支援課
	○高齢者等が住み続けるためのリフォームへの支援	住宅課 介護保険課 障害福祉課
	○サービス付き高齢者向け住宅の登録推進	住宅課 福祉総務課
	●移住者の住宅探しや住宅改修の支援	住宅課 移住支援室
	●移住者への住宅などの情報発信	住宅課 移住支援室
	○セーフティネット住宅の登録推進	住宅課 地域包括ケアシステム推進室 高齢者すこやか課 障害福祉課 子育て支援課
2 安全で快適な住まいとまちをつくる	☆市営住宅の管理戸数適正化と建替・改修の推進	住宅課 資産経営室
	☆居住支援協議会など支援体制の整備	住宅課 地域包括ケアシステム推進室 高齢者すこやか課 障害福祉課 子育て支援課
	○耐震診断、耐震改修の推進	建築指導課
	☆耐風対策への支援の強化	建築指導課
	●危険なげ対策などの改善の強化	建築指導課 防災危機管理室
	○災害ハザードエリアでの開発抑制と住宅の安全確保	建築指導課 防災危機管理室 地域整備2課
	○省エネ化などに対応するためのリフォーム支援	住宅課
	●自然エネルギーを活用した住宅の普及促進	住宅課 建築指導課 環境政策課
	●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援	住宅課
	☆「新しい生活様式」に対応した住宅の研究と改修支援	住宅課
	☆AI・IoT など新技術活用による新しい住まい方の研究	住宅課
	☆中古住宅が流通するしくみの構築	住宅課
	○歴史的建造物などの保存・活用の支援	住宅課 文化財課 景観推進室 まちなか事業推進室
	☆PPP/PFI手法を用いた地場企業での市営住宅建替実施	住宅課
	○多数が集まる民間建築物の定期報告による安全性の確保	建築指導課
	○建築物のバリアフリー化の推進	住宅課
	○建築技術者の技術の継承と確保の支援	住宅課
	☆民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進	住宅課
	●空き家・空き地バンクの対象拡大	住宅課 建築指導課
	●空き家等の管理に関する情報発信及び相談体制の充実	住宅課 建築指導課
○空き家の地域活動等のための活用	住宅課 建築指導課	
☆空き家・空き地を市場に流通させるためのしくみづくり	住宅課 建築指導課	
●老朽危険空き家の除却への支援	建築指導課	
☆「住まいの終活」の推進	建築指導課	
3 地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる	○用途地域見直しによる居住誘導	都市計画課
	●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援	住宅課
	○利便性の高い地区における市営住宅の戸数の維持	住宅課
	●UII ターンなど地域の担い手を増やすための住宅確保	住宅課 移住支援室
	○安心して住み続けるためのリフォームなどの支援	住宅課
	●郊外団地などでの定住促進	住宅課 長崎創生推進室
	○斜面市街地の居住環境の維持・改善	地域整備2課 土木企画課 土木建設課
	○半島部や島しょ部における市営住宅の確保	住宅課
	☆市街化調整区域における地区計画運用基準の検討	都市計画課

## 5章 重点プロジェクト

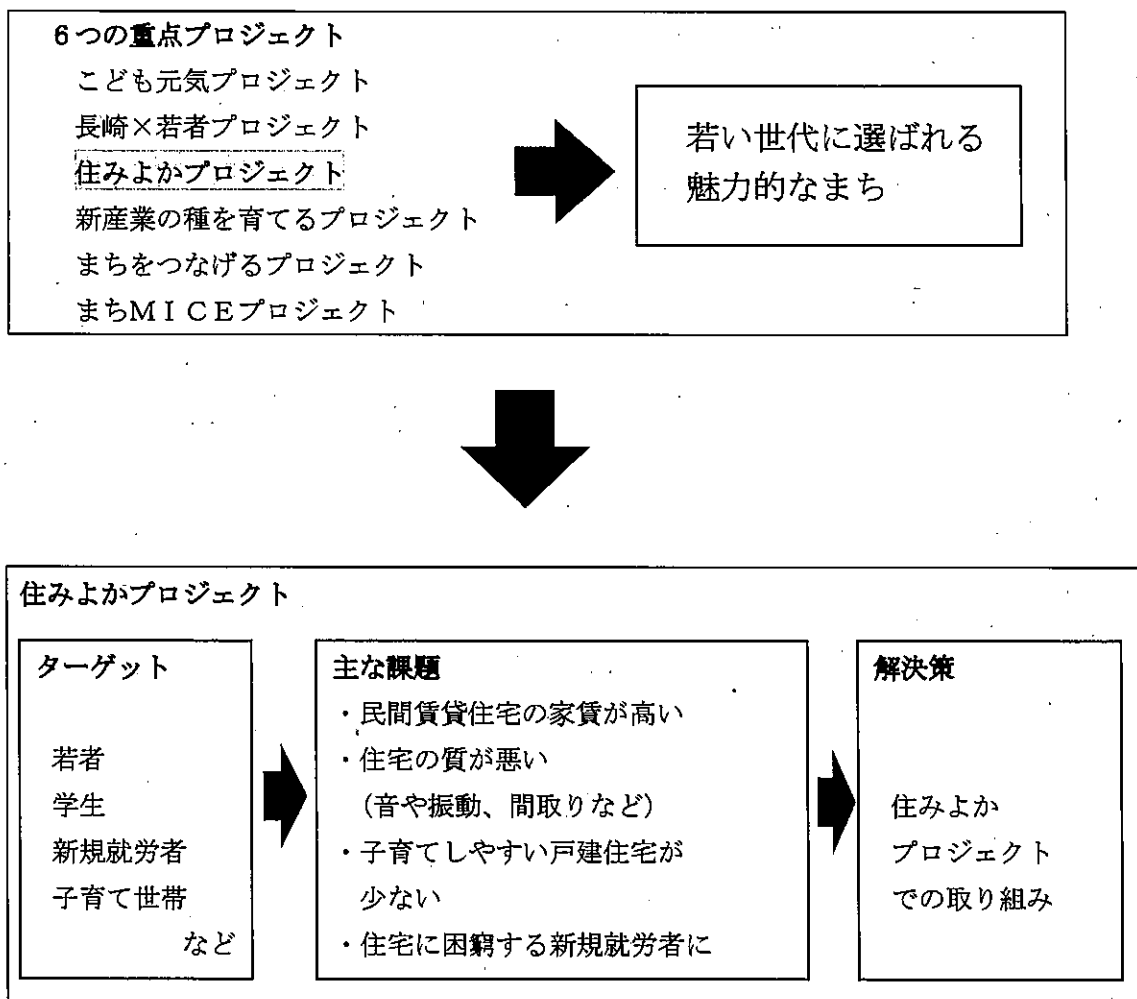
---

# 1 「住みよかプロジェクト」について

長崎市では、若い世代の転入者数の減少を主な要因とする転出超過の拡大や若い世代の減少に伴う出生数の減少により、人口減少に歯止めがかかっていない状況であり、人口減少や少子高齢化の深刻化、子育て世帯等の若い世代の減少が課題です。

第2期長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、「若い世代に選ばれる魅力的なまち」を掲げ、特に若い世代を意識した中で「選ばれるまちになる」ことをテーマに掲げた新たな6つの重点プロジェクトに取り組んでいます。

その内「住みよかプロジェクト」では、「若者や子育て世帯が住みやすいまち」を目指し、官民連携により住宅政策を推進していきます。

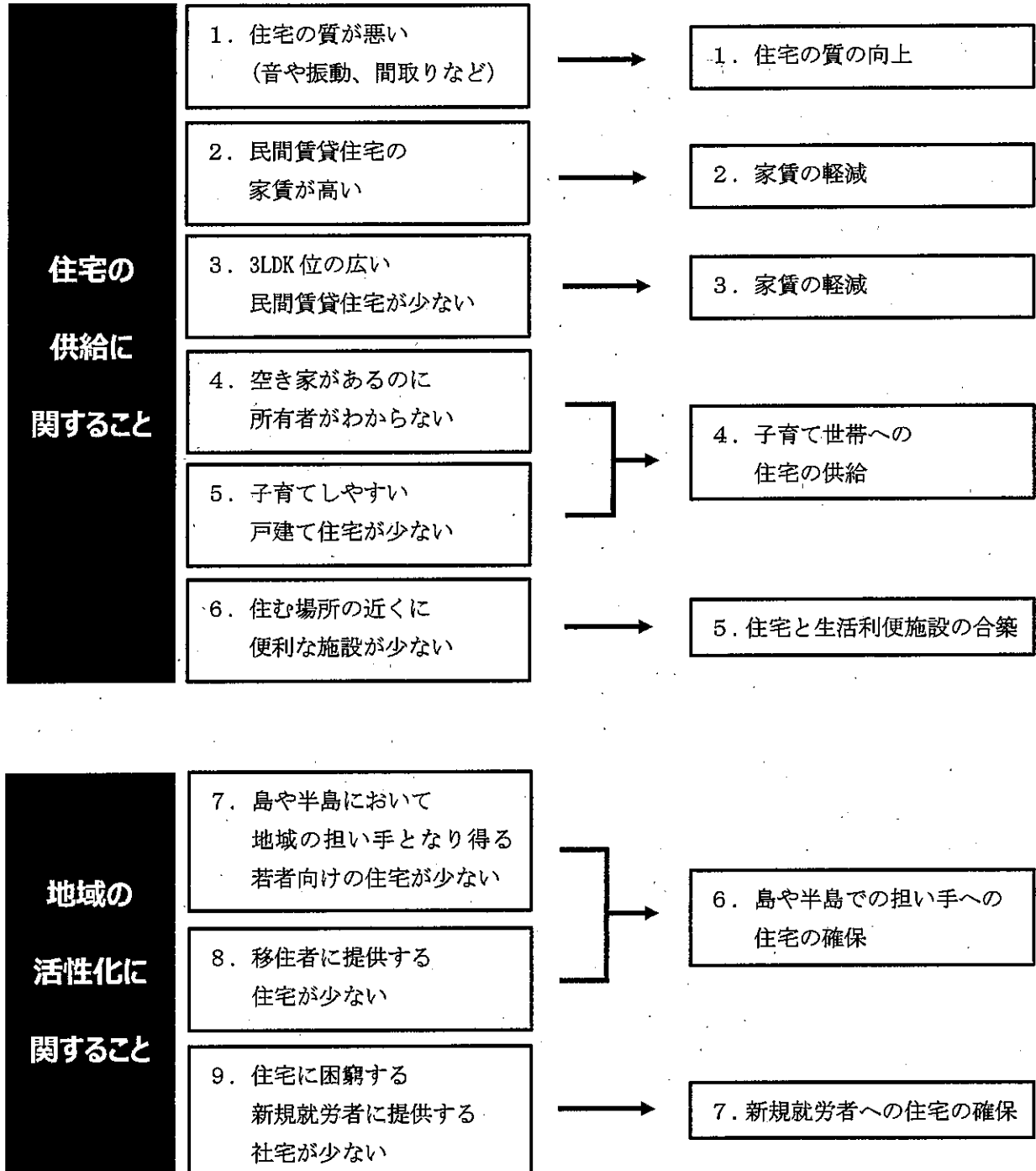


## 2 「住みよかプロジェクト」の考え方

### 1 若者や子育て世帯の住宅に

### 2 取り組みの方向性

#### 関する現状と問題



### 3 住宅整備のイメージ

1. 若い世代が好むシンプルな住宅  
若い世代から好まれるような安価な住宅の供給

2. 大学生等が地域と交流し生活を楽しむ住宅  
地域コミュニティの活性化に向けた、大学生が地域と交流し生活を楽しむ住宅の供給

3. 都心で子育て世帯等が住める修宅  
子育て世帯等に需要の高い都心で、広い賃貸住宅の供給

4. 島や半島に若い世代が住みたくなる住宅  
島や半島に賃貸住宅を確保し、地域の担い手となる若い世代への住宅の供給

5. 子育て世帯が夢のマイホームを手にする宅地  
子育て世帯に需要が高く、不足している戸建て住宅用地の確保、供給

6. 卒業して就職した若者が安心して暮らせる住宅  
新規就労者に企業者宅の確保、供給

7. 生活を助ける施設が組み込まれた住宅  
住宅と便利な施設を合築させ、生活しやすい住環境の供給

ポストコロナを意識  
新しい生活様式に対応した住宅リフォーム等の推進

# 住みよかプロジェクト 住宅整備のイメージ

## 1 若い世代が好むシンプルな住宅

- 若い世代から好まれるような安価な住宅の供給



イメージ

イメージ

## 2 大学生等が地域と交流し生活を楽しむ住宅

- 地域コミュニティの活性化に向けた、大学生が地域と交流し生活を楽しむ住宅の供給



## 3 都心で子育て世帯等が住める住宅

- 子育て世帯等に需要の高い都心で、広い賃貸住宅の供給



## 4 島や半島に若い世代が住みたくなる住宅

- 島や半島に賃貸住宅を確保し、地域の担い手となる若い世代への住宅の供給



## 5 子育て世帯が夢のマイホームを手にできる宅地

- 子育て世帯に需要が高く、不足している戸建て住宅用地の確保、供給
- 古い住宅を新しい宅地に  
遊休地を新しい宅地に



## 6 卒業し就職した若者が安心して暮らせる住宅

- 新規就労者に企業社宅の確保、供給



## 7 生活を助ける施設が組みこまれた住宅

- 住宅と便利な施設を合築させ、生活しやすい住環境の供給



## ポストコロナを意識

- 新しい生活様式に対応した住宅リフォーム等の推進



## 6章 計画の実現に向けて

---



# 1 推進スケジュール

重点プロジェクトを中心として、各種施策を下記のスケジュールに従って推進します。

【凡例：○継続 ●拡大 ☆新規 調査・検討……▶ 実施————▶】

基本方針	施策プログラム	短期 (~2年)	中期 (~5年)	長期 (~8年)
1 誰もが安心して地域に住み続けられるしくみをつくる	○若者や子育て世帯等の市営住宅への入居支援	————▶		————▶
	●子育て多子世帯の定住への推進	————▶		————▶
	☆子育て施設と住宅を併せた整備	……▶	————▶	————▶
	○高齢者等が住み続けるためのリフォームへの支援	————▶		————▶
	○サービス付き高齢者向け住宅の登録推進	————▶		————▶
	●移住者の住宅探しや住宅改修の支援	————▶		————▶
	●移住者への住宅などの情報発信	————▶		————▶
	○セーフティネット住宅の登録推進	————▶		————▶
	☆市営住宅の管理戸数適正化と建替・改修の推進	————▶		————▶
	☆居住支援協議会など支援体制の整備	……▶	————▶	————▶
2 安全で快適な住まいとまちをつくる	○耐震診断、耐震改修の推進	————▶		————▶
	☆耐風対策への支援の強化	……▶	————▶	————▶
	●危険ながけ対策などの改善の強化	————▶		————▶
	○災害ハザードエリアでの開発抑制と住宅の安全確保	————▶		————▶
	○省エネ化などに対応するためのリフォーム支援	————▶		————▶
	●自然エネルギーを活用した住宅の普及促進	……▶	————▶	————▶
	●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援	————▶		————▶
	☆「新しい生活様式」に対応した住宅の研究と改修支援	……▶	————▶	————▶
	☆AI・IoTなど新技術活用による新しい住まい方の研究	……▶	————▶	————▶
	☆中古住宅が流通するしくみの構築	……▶	————▶	————▶
	○歴史的建造物などの保存・活用の支援	————▶		————▶
	☆PPP/PFI手法を用いた地場企業での市営住宅建替実施	……▶	————▶	————▶
	○多数が集まる民間建築物の定期報告による安全性の確保	————▶		————▶
	○建築物のバリアフリー化の推進	————▶		————▶
	○建築技術者の技術の継承と確保の支援	————▶		————▶
	☆民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進	————▶		————▶
	●空き家・空き地バンクの対象拡大	————▶		————▶
●空き家等の管理に関する情報発信及び相談体制の充実	————▶		————▶	
○空き家の地域活動等のための活用	————▶		————▶	
☆空き家・空き地を市場に流通させるためのしくみづくり	————▶		————▶	
●老朽危険空き家の除却への支援	————▶		————▶	
☆「住まいの終活」の推進	————▶		————▶	
3 地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる	○用途地域見直しによる居住誘導	————▶		————▶
	☆市街化調整区域における地区計画運用基準の検討	————▶		————▶
	●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援	————▶		————▶
	○利便性の高い地区における市営住宅の戸数の維持	————▶		————▶
	●UJターンなど地域の担い手を増やすための住宅確保	————▶		————▶
	○安心して住み続けるためのリフォームなどの支援	————▶		————▶
●郊外団地などでの定住促進	————▶		————▶	
○斜面市街地の居住環境の維持・改善	————▶		————▶	
○半島部や島しょ部における市営住宅の確保	————▶		————▶	

## 2 推進体制等

### ① 推進体制の整備

総合的に住宅施策を推進するため、「長崎市住生活基本計画」に基づく施策を着実に推進するとともに、社会情勢の変化や国・県の住宅施策を的確に捉え、施策内容等を適切に見直し、更新できる推進体制を整備します。

施策の推進にあたっては、都市計画や福祉、環境など多様な分野との綿密な連携を行うため、庁内を横断的に連絡する推進体制を確立します。また、市民や事業者等の理解と協力を得ながら、施策の緊急性や整備効果等の視点に留意し、効果的・効率的な取組に努めます。

### ② 進捗管理の実施

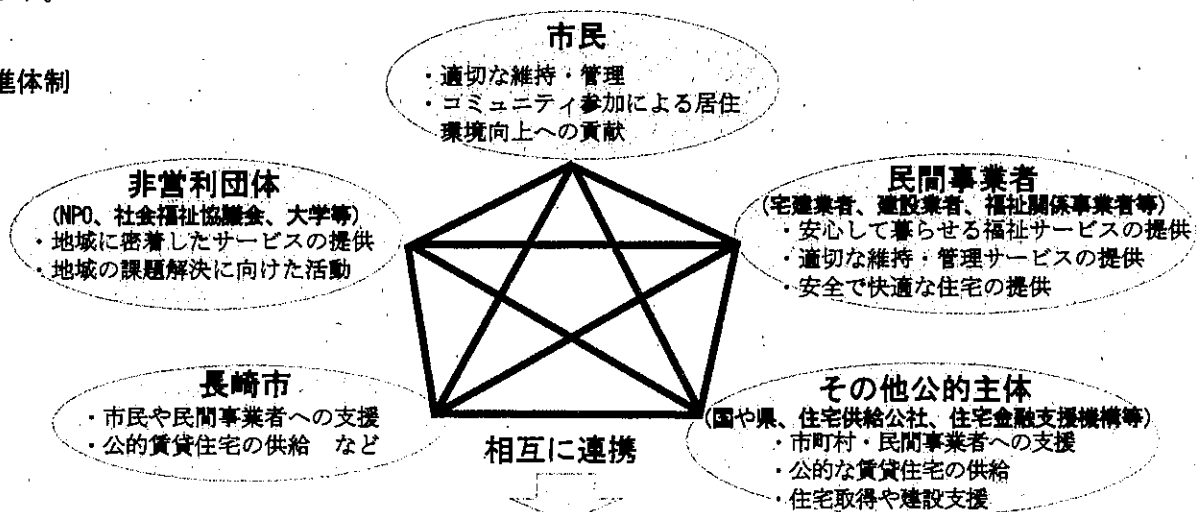
本計画の基本理念「それぞれの地域で、多様な世帯が交流し、安全・安心に住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」を実現するためには、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する各種施策を、地域の実情に応じて展開していく必要があります。このため、関連する各課が中心となってそれぞれの施策を推進する一方で、各事業の実施の状況や成果指標の達成状況を把握し、的確な検証・評価を行うなど、進捗管理を行い、市民等に対し一定期間ごとに進捗状況を報告します。

さらに、検証・評価を踏まえ、概ね5年を目安に「長崎市住生活基本計画」の見直しを行います。

### ③ 民間事業者等との連携体制の構築

市は、民間事業者・市民・NPO等と相互に連携を図りながら、主体的・効果的にそれぞれの役割を担い、取組を進めていきます。特に、福祉分野をはじめとした他分野の事業者等との連携強化を図ります。

#### ■推進体制



#### 基本理念

「それぞれの地域で、多様な世帯が交流し、安全・安心に住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」の実現

### ④ 民間事業者等との連携体制の構築

住みよかプロジェクトを始めとした、住生活に関する事業の推進にあたって、市民等に対して事業の成果や効果を具体的にアピールできるよう、広報戦略について検討します。