

長崎市住生活基本計画（案）に関するパブリックコメント

1 意見提出件数 6件（2人）

2 提出意見の具体的概要

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
1	<p>(1)前計画の成果指標の達成状況について p28 に H25 年度計画の成果指標の達成状況について記載がありますが、未達成か達成見込みか、で分析を行うのは妥当なのでしょうか。その目標値を達成していれば十分なのか、疑問に思います。そもそもその目標値は、目標として正しい値だったのか、その分析は必要ないでしょうか。</p> <p>特に空き家に関して、基本方針2の「老朽空き家対策事業による除却数」は達成見込み、とされているようですが、現段階で解決された件数は増加しているとはいえ、老朽危険空き家の数は増加し続けているという実態があります。市が取り組むべき施策として上位に入っている課題であることも踏まえ、より優先的に施策を考えていかなければならないと考えます。</p>	<p>(1)この計画は、社会情勢の変化等に対応するために概ね5年毎に見直すこととしており、課題に馴染まない成果指標に関しては、見直しを行っております。今後も社会情勢等の変化に対応した施策を実施するとともに、その達成状況を可視化できる適切な成果指標を設定してまいります。</p> <p>また、空家の問題に関しましては、全国的な社会問題となっており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されています。</p> <p>人口減少や斜面地という土地の特性を持つ長崎市においては、増加する空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するために、「長崎市空家等対策計画」を策定し、空家等に対する施策を展開しております。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正は行いませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
2	<p>(2)民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進について</p> <p>今後ダイヤランド等の地域において高齢化が進み、空き家が増えていくことが予想される一方で、p49に記載のある「民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進」を行っていくということは、また別のところで新築住宅を建てるなどして住宅地を開拓することなのでしょうか。少し前の世代に築かれた住宅地と新興住宅地、双方について今後の展望をどうお考えでしょうか。</p>	<p>(2)長崎市の都市づくりの基本的な方針となる「都市計画マスタープラン」において、土地利用の方針の基本的な考え方として、無秩序な市街地の拡大・抑制に努め、市街化調整区域等においては、新たな開発は原則として抑制することとしており、既存の住宅地や空き家、空き地等の再整備や活用が重要であると認識しております。</p> <p>このため、市街化区域内においては一定規模の未利用地を活用するなど新たな住宅地の創出の検討を行いたいと思います。</p> <p>また、開発から長期間経過した住宅団地においては、居住者の高齢化、人口減少、住宅の老朽化、空き家の発生、地域コミュニティの低下など様々な問題が顕在化しつつあります。</p> <p>このことについては、中古住宅が流通する仕組みづくりをすすめ、若者や子育て世帯などが定住できるよう、民間事業者との連携等を積極的にすすめてまいります。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正は行いませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
3	<p>(3)ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現に向けた指標について</p> <p>ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現に近づいているかどうかを検討する指標として、住みやすいと思う市民の割合を用いるのはどうなのでしょう。市民は、コンパクトシティであれば住みやすいと思うのでしょうか。</p>	<p>(3)長崎市の都市づくりの基本的な方針となる「都市計画マスタープラン」で示す、「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の都市づくりを具体的に進めていくために、長崎市では立地適正化計画を策定しております。</p> <p>人口減少が進展する中で、現在の市街地の広がりやを放置すると、人口密度の低下や地域活力の低下を招き、市民サービスの維持が困難になることが想定されます。コンパクトな都市づくりの効果としては、人口減少化においても、地域の活力を維持し、持続可能な都市とすることが挙げられ、市民にとって安全・安心で暮らしやすい場所に居住や都市機能を集積することが必要となります。</p> <p>このため、居住誘導や生活環境の整備を図っていくことで、市民に魅力ある居住地として選ばれるような住まい・住環境づくりを目指していくための指標として、住みやすいと思う市民の割合を成果指標にしております。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正は行いませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
4	<p>(4)半島部や島しょ部に対する市営住宅の供給について</p> <p>p53において、半島部や島しょ部の人口減少に歯止めをかける策として、市営住宅を確保することが挙げられていますが、市営住宅ができれば若い世代の人口が増えるのでしょうか。p18のデータによれば、それらの地域では、市営住宅の応募倍率が極めて低いとありますが、それは現在そこにある市営住宅に改善すべき部分があるのか、そもそも市街地と距離があるために利便性が悪く、居住者が減少しているのか、どうなのでしょう。市営住宅を改築する、あるいは新しく建て替えることで、若い世代の移住の需要は見込めるのでしょうか。半島部や島しょ部には、他にはない地域資源があるため、それを活かせるような住宅供給のあり方があるのではないかと思います。</p>	<p>(4)半島部や島しょ部では通勤、通学の便や、働く場所の問題などで人口が流出し、高齢化や地域の活力の低下が課題となっています。また、地元からはU I Jターンを望む声もあるが、若い世代が住む住宅が少ないとの意見や、その地域の魅力に惹かれ移住したい世帯があるということも聞き及んでおります。</p> <p>半島部、島しょ部では賃貸住宅や住める空き家など、若い世代や移住者が望む住宅が少ない状況にあります。このため、民間事業者との連携による住宅供給を積極的にすすめるとともに、市営住宅では建替や機能改善、適切な維持管理を行い、地域の担い手となる若い世代の受け皿住宅として供給すること考えております。また、移住を考えている方々にも市営住宅の入居を可能にすることなど、若者や子育て世帯、移住者など多様な世帯の定住を促進させることで、地域の活力を維持したいと考えております。</p>	<p>現在の案において、施策展開の方針の3-2それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成において、ご指摘のとおり、市営住宅の供給だけの施策展開となっているため、「半島部や島しょ部における住宅の確保」と改め、「民間事業者との連携による住宅供給」を文中に加えます。</p>	

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
5	<p>●他の計画との関係について(p.2)</p> <p>「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年度～令和6年度)」p.58の重点プロジェクトにおいて「若者や子育て世帯が住みやすい住宅を提供する」が主な取り組みとして示されています。また、本案p.9においては、住宅確保要配慮者としてあげられる子育て世帯の希望する住まいの種類が「一戸建持家」というアンケートの結果が示されています。以上を踏まえれば、長崎市における子育て世帯の居住を促すためにも、土地利用にかかる難しさを踏まえつつも、一戸建てが供給されうる環境整備を強く早く進めることが長崎市の責務であると考えられます。</p> <p>ところが、昨年長崎市が検討している「用途地域全体見直し(容積率緩和など)に伴う都市計画変更」の方向性は、長崎市が居住してもらいたいことを希望する子育て世帯に、集合住宅を供給することを意図したものであり、計画間に整合性がありません。たとえば、「用途地域全体見直し(容積率緩和など)に伴う都市計画変更素案に関する説明会及び閲覧・主な意見に対する市の考え方」p.2では、「少しでも低廉なマンション販売やアパート賃貸につながれば、若い世代やファミリー層も住みやすいまちが</p>	<p>アンケート結果において、一戸建て持家を希望する子育て世帯が多くみられる一方、現在、分譲・賃貸の集合住宅に居住している子育て世帯が多いことが分かります。傾斜地が多く、平地が少ない長崎市においては住宅費が高く、一戸建て住宅を取得することは難しい状況にあります。</p> <p>都市計画マスタープランでは「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を目指すこととしており、この都市づくりを具体的に進めていくために、立地適正化計画を策定しており、人口が減少しても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として居住誘導区域が設定されています。</p> <p>今後、この区域に時間をかけて居住を緩やかに誘導することとしており、あわせて平坦地の容積率を上げることで都市機能の集積を図り、安価な住宅供給につなげたいと考えています。また、平坦地だけでは不足する斜面市街地の住環境改善を進めることも進めていくこととしています。</p> <p>現在、若い世代や子育て世帯が住みやすいまちを目指す「住みよかプロジェクト」を実施しており、若い世代から好まれるような安価な住宅の供給や、不足している戸建て住宅用地の確保、都心でも子育て世帯が住める広い賃貸の供給等に努めてまいり</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正は行いませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

	<p>広がる」という市の考えが述べられています。都市計画マスタープランと立地適正化計画が軌道修正を図れるよう、本案が目指す方向性、つまり、子育て世帯の居住を促すために、彼らの望む戸建て住宅を適正な価格で供給するための施策を強力に推進することを明言してはいかがでしょうか。</p>	<p>ます。更に、民間の空き家等、今ある住宅の活用や、一定規模の未利用地を活用した新たな住宅地の創出の検討を行うことなど、これらの施策をすすめることで、人口転出を抑制し、長崎市内への回帰や居住誘導を促すことを考えております。</p>		
--	---	--	--	--

No.	意見の内容	長崎市の考え方	意見を取り入れて修正した内容	意見を取り入れなかった理由
6	<p>●一戸建持家の重みについて (p.9)</p> <p>上記とも関係しますが、住宅確保要配慮者としてあげられている子育て世帯の希望する住まいの種類が「一戸建持家」とあるというアンケートの結果が、あまりにも簡単に捨象されています。p.49に「戸建て住宅地の供給促進」という記載はありますが、p.9で一戸建持家をアンケートの結果として強調した割には、ほとんど戸建てに触れられていない、もしくは戸建てか集合かについて不明瞭な記述が続くことから、捨象されたに等しいと理解します。</p> <p>アンケートの結果に沿うことが正しい施策の方向性であるわけではありません。ただ、その結果が示す方向性に沿わない施策の方向性を選択する理由の説明は必要でしょう。もし本当に子育て世帯が戸建て住宅を求めているなら、100歩譲って、容積率の緩和による分譲・賃貸マンションの価格が下がったとしても、子育て世帯の長崎市内への居住は見込めないでしょう。子育て世帯が戸建て住宅を求めていること、その理由、そのニーズに応える方策を今一度検討して本案に記載してはいかがでしょうか。</p>	<p>本計画の策定に係る「住宅に関する市民の意識調査」の結果においては、一戸建て持家を希望する若い子育て世帯が多くみられる一方、分譲・賃貸の集合住宅に居住している世帯が多いことが分かります。また、長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略で実施したアンケートでは、若い世代において長崎市外へ転出した主な理由として、長崎市よりも安価な住宅を希望して転出している人が多いことも挙げられております。</p> <p>傾斜地が多く、平地が少ない長崎市においては、住宅取得に係る費用が高く、若い世代が一戸建て住宅を取得することは難しい状況にあり、若い世代や子育て世帯の市外への流出が人口の転出超過の要因となっております。</p> <p>これらの課題に対応するため、現在、若者や子育て世帯が住みやすいまちを目指す「住みよかプロジェクト」を実施しており、若い世代から好まれるような安価な住宅の供給や、不足している戸建て住宅用地の確保、都心でも子育て世帯が住める広い賃貸の供給等に努めてまいります。</p>		<p>「長崎市の考え方」に記載した理由により内容の修正は行いませんが、今後、計画を推進していく中で、貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p>

3 意見を取り入れて修正した内容

あり

4 意見を取り入れなかった理由

上記、長崎市の考え方に記載のとおり。