

基本施策	E5	安全・安心で快適な住環境をつくります	
2025年度に めざす姿	対 象		意 図
	市民が		それぞれの地域で、安全・安心・快適に住み続けている。
第五次総合計画[前期基本計画]基本施策掲載ページ			134ページ
基本施策主管課名	住宅政策室	関係課名	建築指導課、建築総務課

基本施策の総合評価

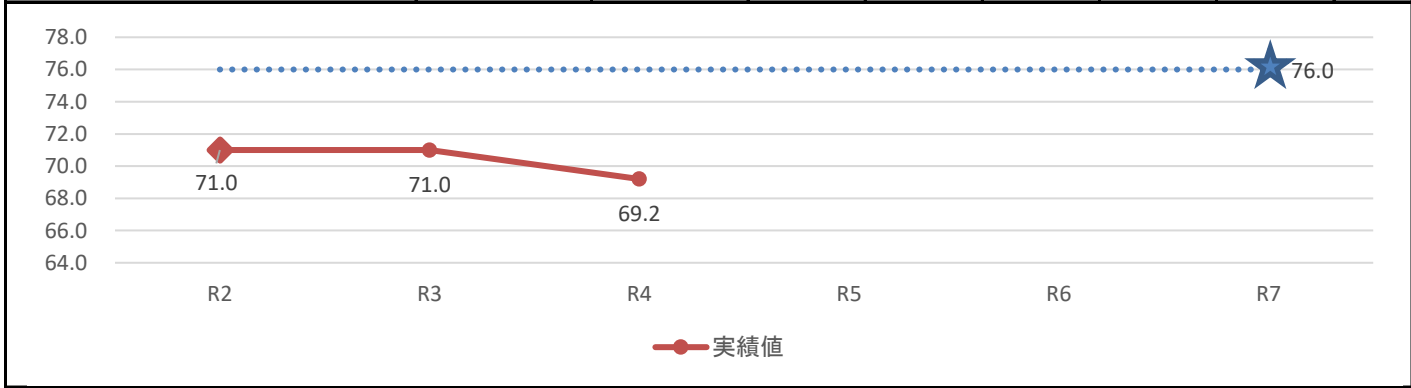
総括	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本施策の成果指標である「住みやすいと思う若年(満39歳以下)の市民の割合は、69.2%(4年度実績)で、2025年度(令和7年度)に目指す姿である76.0%を下回っている。</li> <li>●基本施策の成果指標である「戸建て住宅の認定長期優良住宅の戸数」は、228件(令和4年実績)で2025年度(令和7年度)の目標値である261戸を若干下回っている。</li> </ul> <p>以上を踏まえ、今後の主な取り組みは次のとおりとする。</p>
E5-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子育て世帯が求める住居の立地や設備など、引き続きニーズの把握に勤めるとともに、市営住宅の子育て世帯向け住戸の改修場所などの情報を早めに発信し、子育て世帯が入居の検討を余裕をもって行える環境づくりに務める。また、引き続き、民間との連携を強化し、若い世代が自分のライフスタイルに併せて住まいを選択できる住環境のしくみづくりに取り組む。</li> <li>●サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知及び登録の推進を継続して行うとともに、高齢者向け住宅の需要動向を注視し、必要となる供給地域や供給数の把握に務める。</li> <li>●住宅等に関する補助金を実施しようとする改修内容に応じて選択しやすくするために、住宅に関する補助金の総合パンフレットを作成し、周知に務める。</li> <li>●移住者の定住を図るため、空き家・空き地情報バンクへの登録件数を増やすほか、バンクを活用できる対象を市民や事業者などに拡大するなどの改正を検討する。また、引き続き、市民や民間との連携を強化し、移住・定住の環境づくりに務める。</li> <li>●セーフティネット住宅登録制度の周知について、引き続き制度の周知に努めるとともに、より多くの賃貸住宅事業者などに対し効果的な周知方法を検討する。</li> <li>●長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づく、建替・機能改善・維持修繕を効果的に行うとともに、建替え等が集中する時期にPPP/PFIの活用など、民間の資金・ノウハウなどを有効に活用することで、セーフティネットの中心的役割を担う市営住宅の更新に支障が生じないような手法を模索する。大規模団地である日見大曲・宿町団地においては、PPP/PFIを活用した団地再生を進めるほか、その他の建替え対象団地についても、入居者への説明など、事業実施に向けた準備を進める。</li> </ul>
E5-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>●長期優良住宅・低炭素住宅認定制度の周知不足を補うため、新たに住宅支援制度に関する総合的な情報を掲載したパンフレットを作成・活用し、市民や事業者に向けた周知・啓発活動に取り組むと共に、環境部が今後作成するゼロカーボンのサイトと連携して周知に努めていく。</li> <li>●特定空家等除却費補助金や老朽危険空き家対策事業並びに財産管理人の選任などの空家等対策の推進に関する特別措置法改正への対応に加え、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度などの周知を図るとともに、所有者等に対し、改善へ向けた指導を粘り強く行う。また、理財部においてR5年度から施行している「住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例」、「長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例」、の運用と連携してさらなる空き家対策を強化していく。</li> <li>●空き家・空き地バンク制度について、広報紙や出前講座等により引き続き周知を図るとともに、空家等活用促進区域の検討など空家等対策の推進に関する特別措置法改正への対応に加え、空き家の活用を推進するため、利用対象者を移住者に加え市民へ拡大する。また、先行他都市の事例を研究し、空き家と利用希望者のマッチングの促進に努めていく。</li> <li>●定期報告制度の必要性の周知、防災意識の啓発を図るとともに手続きの処理の迅速化を図り、提出しやすい環境を整える。</li> <li>●住まいの耐震化を図るため、戸別訪問に加え、新たに住宅支援制度に関する総合的な情報を掲載したパンフレットを作成するなど分かりやすい広報により、周知・啓発活動に取り組む。</li> </ul>

二次評価(施策評価会議による評価)

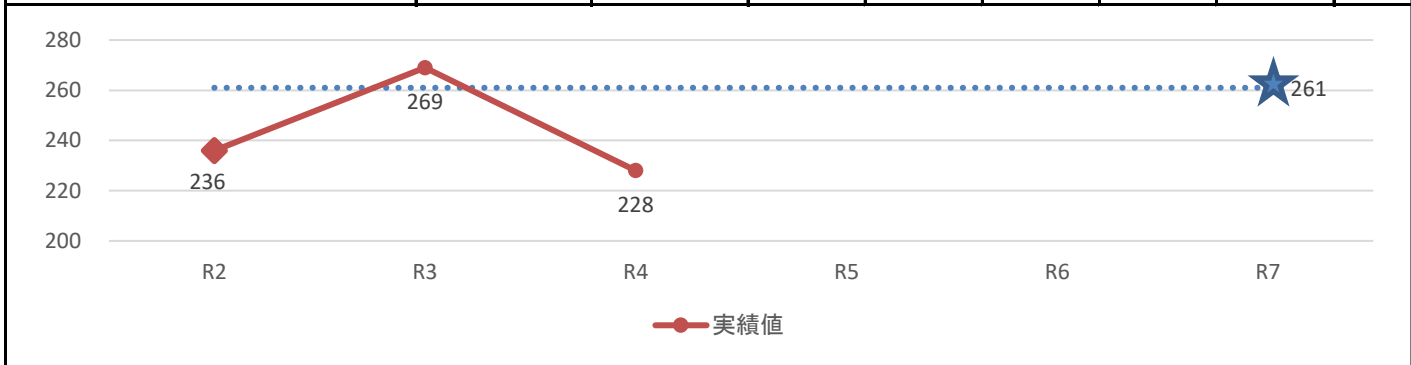
- E5-1「問題点とその要因①～④」と「今後の取組方針①～④」に関して全般的に、問題の要因を解決するための方針となっていない。改善型評価の趣旨を踏まえ、「問題点とその要因」と「今後の取組方針」の記載内容に因果関係に齟齬がないように、具体的な方策を検証のうえ記載すること。
- E5-1において、政策空き家の長期的なビジョンをもって、早急に今後の対応について整理を行うこと。
- E5-2において記載のとおり、老朽危険空き家の減免に関する条例を制定しているが、その内容が記載されていない。理財部と調整のうえ、「②老朽空き家の除却費と空き家・空き地の利活用の推進」に関し、「成果」、「問題点とその要因」及び「今後の取組方針」を記載すること。
- E5-1「①若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり」において、情報政策推進室と情報共有を図り、市民にわかりやすい物件(市営住宅の部屋の間取りや写真等)の見せ方などを検討するなど、住宅募集の周知方法などの改善に努めること。
- E5-2「①質の高い住宅ストックへの更新」において、「問題点とその要因」に記載のゼロカーボンを目指す質の高い住宅に関する周知不足等との記載があるが、令和5年度に環境部でゼロカーボンに関するポータルサイトを構築する予定であることから、ポータルサイトで周知ができるよう、今後は環境部との連携強化と情報共有をお願いしたい。
- E5-1「①若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり」において、行政の取組みしか記載されていない。住みよかプロジェクトで認定された民間の取組などに関し「成果」や「今後の取組方針」へ追記すること。
- E5-2「②老朽危険空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進」において、「空き家・空き地に関する情報バンク」の売り手と借り手のマッチングに関し、先進地事例を参考にしながら、マッチングの新たな手法を増やしていくための検討を進めていただきたい。

成果指標

指標名	基準値 (時期)	目標値	実績値					基準値からの 傾向
			R3	R4	R5	R6	R7	
住みやすいと思う若年(満39歳以下)の市民の割合	71.0% (R2年度)	76.0% (R7年度)	71.0	69.2	0	0	0	→



指標名	基準値 (時期)	目標値	実績値					基準値からの 傾向
			R3	R4	R5	R6	R7	
戸建て住宅の認定長期優良住宅の戸数	236戸 (R2年度)	261戸 (R7年度)	269	228	0	0	0	→



年度別 主な取組内容

R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
<p>・子育て世帯を対象とした、特定目的住宅や応募倍率が特に高い住宅における定期借家制度による募集の実施(入居戸数:15戸)</p> <p>・住みよかプロジェクトにおける、民間と連携した若い世代の住環境のしくみづくりへの取組み</p> <p>・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知等を行ったことによる登録住宅数の増加(23棟・844戸(令和4年3月31日時点)、26棟・999戸(令和5年3月31日時点))</p> <p>・定住促進空き家活用補助金の交付(令和4年度:7件)</p> <p>・市営野母住宅の集約及び建替</p> <p>・長期優良住宅や低炭素住宅の認定による質の高い住宅ストックへの更新を推進する(長期優良住宅認定件数:戸建て225件、共同住宅等3件、低炭素住宅:16件)</p> <p>・所有者への指導や制度の周知による老朽危険空き家の除却の推進(除却件数62件)</p> <p>・バンクへ登録推進による空き家減少と活用の改善(登録数:20件)</p> <p>・福祉施設等の査察、指導による特殊建築物の適正管理の推進(報告件数:428件)</p> <p>・広報活動や啓発活動による住まいの耐震化の推進(耐震診断:22件、耐震改修10件)</p>			

## 令和5年度 個別施策評価シート

個別施策	E5-1	多様な住まいの選択肢を提供します
2025年度にめざす姿	対 象	意 図
	市民が	希望する住まいに安心して住んでいる。
個別施策主管課名	住宅政策室	

### 成果

#### ① 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり

●子育て世帯が安心して暮らせる市営住宅を供給するために、浴室改修や間取り変更などの住戸改善を行ったほか、子育て世帯を対象とした、特定目的住宅や応募倍率が特に高い住宅における定期借家制度(10年間の入居期間を設定)による募集を行い、15戸の入居が図られた。また、子育てに係る負担軽減を図るため、多子世帯または三世帯で同居若しくは近居するための中古住宅の取得・改修費の一部に対して18件の助成を行ったことにより、安心して子育てができる住環境の改善が図られた。

●住みよかプロジェクトでは民間と連携し、路面電車沿い等の利便性の高い圏域を中心とした子育て世帯向けの賃貸住宅の供給や、空き家を若者向けにリノベーションして供給するなど、若い世代が自分のライフスタイルに併せて住まいを選択できる住環境のしくみづくりに取り組んだ。

#### ② 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり

●高齢者向け住宅の一つであるサービス付き高齢者向け住宅について、登録制度の周知を行ったことにより、登録住宅数が23棟・844戸(令和4年3月31日時点)から26棟・999戸(令和5年3月31日時点)に増加した。

●住宅機能の改善につながる改修を、住みよかりフォーム補助金などで支援することにより、高齢者が安心して住める環境改善が進んだ。

#### ③ 移住者の定住促進

●移住者の定住に繋がるように、空き家の住宅リフォームや家財処分への支援を行う補助金を7件交付したほか、空き家・空き地バンクについては、20件の登録と4件の売買・賃貸等の成約があり、空き家を有効活用した定住へ繋げることができた。

●住みよかプロジェクトでは、長崎市での暮らしに関する不安や困りごと等を抱える若い世代の長崎市で暮らしたいという思いに寄り添い、安心して暮らすためのサポートや、SNSを活用して長崎市の個性的な魅力等を紹介するなどの情報発信を行う地域の人を協力事業者として認定するなど、移住・定住の促進に寄与する取り組みを行った。

●移住者が長崎での生活に馴染むまでの間に、市営住宅に所得によらず短期入居できるよう環境を整えた。

#### 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

●住宅確保要配慮者のニーズに合った賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録を推進するため、登録手数料の無償化やホームページなどを活用した周知を行ったことにより、セーフティネット住宅の登録数が118件増加した。

●市営住宅の適正な入居管理と管理戸数の適正化を図るため、建築時期や機能性に基づき必要な住戸改善工事を行うと共に、老朽した市営野母住宅の建替えを行ったことにより、居住水準の向上が図られた。

### 問題点とその要因

#### ① 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり

●市営住宅の子育て世帯向けの住戸改善事業については、若者・子育て世帯が居住しやすい状況に配慮して供給を行ったものの、整備場所や入居時期などの情報が募集間近にしか提供できないことから、場所によっては想定どおりの応募がない住戸が出てきている。

#### ② 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり

●サービス付き高齢者向け住宅の登録が利便性の高い特定の地域に集中しており、当該住宅の供給地域は限られている。

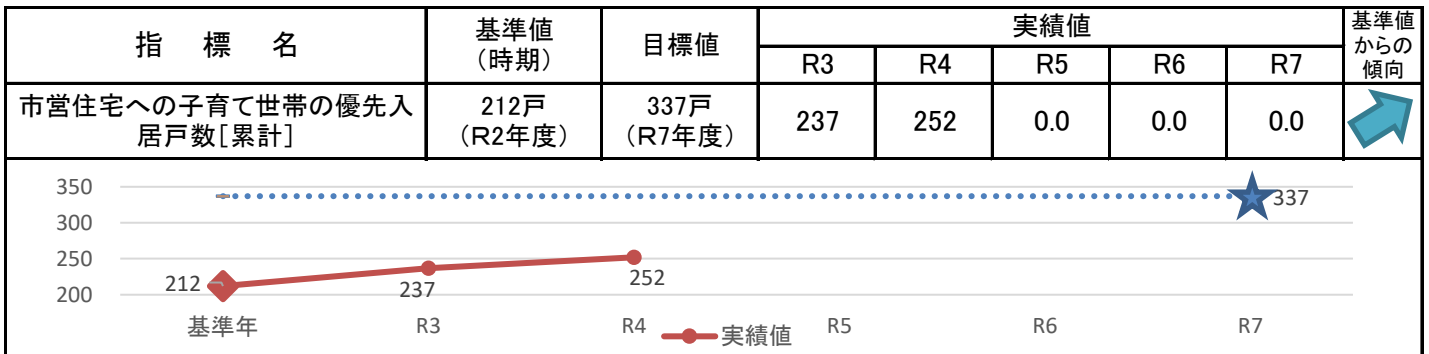
●住宅改善に係る補助制度について、事業主体や行政目的によって項目毎に設定されているものの、組み合わせ方法等が複雑であることから、活用できる有利な補助金が選択しづらい。

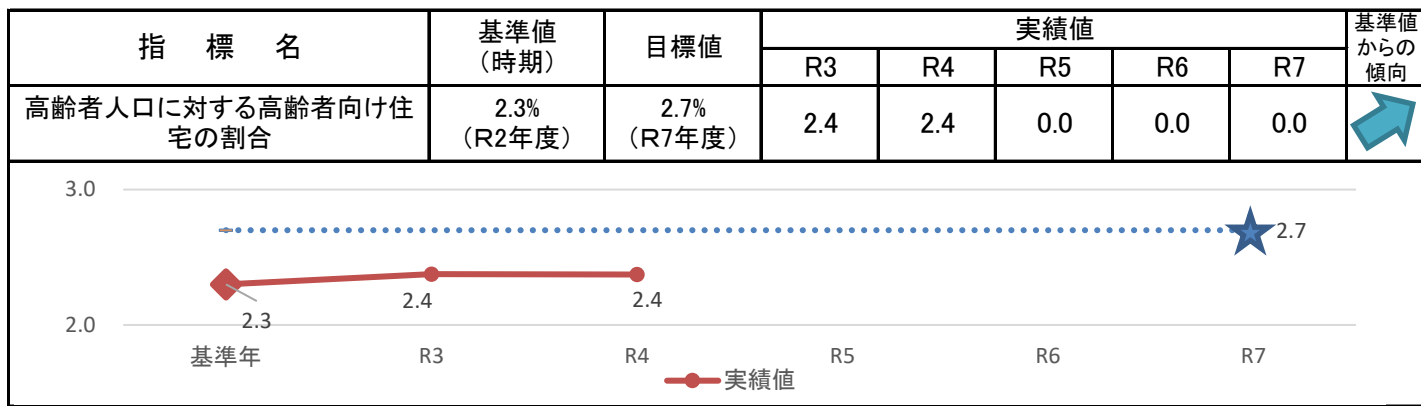
<b>③ 移住者の定住促進</b>
●空き家空き地情報バンク制度の利用については、移住希望者を対象に実施してきたものの、移住した後や移住者を対象とした住宅供給を行う事業者が活用することができないため、バンクの活用が限定されている。
<b>④ 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保</b>
●セーフティネット住宅の登録などについて、登録手数料の無料化やホームページなどを活用した周知に務めているものの、登録する賃貸住宅事業者は限られている。
●既存の市営住宅について、多数の住宅が同時期に建設されていることから、建物の耐用年限内での建替や長寿命化計画に基づく修繕周期での各種改修・改善工事等の時期も集中しており、平準化した対応が難しい状況である。

今後の取組方針

<b>① 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり</b>	
継続	●子育て世帯が求める住居の立地や設備など、引き続きニーズの把握に勤めるとともに、市営住宅の子育て世帯向け住戸の改修場所などの情報を早めに発信し、子育て世帯が入居の検討を余裕をもって行える環境づくりに務める。また、引き続き、民間との連携を強化し、若い世代が自分のライフスタイルに併せて住まいを選択できる住環境のしくみづくりに取り組む。
<b>② 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり</b>	
継続	●サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知及び登録の推進を継続して行うとともに、高齢者向け住宅の需要動向を注視し、必要となる供給地域や供給数の把握に務める。
継続	●住宅等に関する補助金を実施しようとする改修内容に応じて選択しやすくするために、住宅に関する補助金の総合パンフレットを作成し、周知に務める。
<b>③ 移住者の定住促進</b>	
継続	●移住者の定住を図るため、空き家・空き地情報バンクへの登録件数を増やすほか、バンクを活用できる対象を市民や事業者などに拡大するなどの制度改正を検討する。また、引き続き、市民や民間との連携を強化し、移住・定住の環境づくりに務める。
<b>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</b>	
継続	●セーフティネット住宅登録制度の周知について、引き続き制度の周知に努めるとともに、より多くの賃貸住宅事業者などに対し効果的な周知方法を検討する。
継続	●長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づく、建替・機能改善・維持修繕を効果的に行うとともに、建替え等が集中する時期にPPP/PFIの活用など、民間の資金・ノウハウなどを有効に活用することで、セーフティネットの中心的役割を担う市営住宅の更新に支障が生じないような手法を模索する。大規模団地である日見大曲・宿町団地においては、PPP/PFIを活用した団地再生を進めるほか、その他の建替え対象団地についても、入居者への説明など、事業実施に向けた準備を進める。

成果指標





**施策を推進する主な事業**

1	事業名 担当課	子育て住まいづくり支援費補助金	住宅政策室
	事業目的	安心して子供を産み育てることができる住環境を整備する	
	事業概要	多子世帯または三世帯で同居若しくは近居するための住宅の取得・改修費用の一部を助成する	
	取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅の取得 10件</li> <li>・住宅の改修 8件</li> </ul>	
		決算(見込)額	7,024,636 円
2	事業名 担当課	定住促進空き家活用補助金	住宅政策室
	事業目的	長崎市への移住を促進し、定住を図る	
	事業概要	戸建て空家のリフォーム工事や家財処分に要する費用の一部を助成する	
	取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住支援空き家リフォーム補助金 6件</li> <li>・空き家家財処分費補助金 1件</li> </ul>	
		決算(見込)額	2,938,000 円
3	事業名 担当課	【補助】公営住宅建設事業費 (仮称)野母崎団地	住宅政策室
	事業目的	老朽化した公営住宅を建て替えることにより居住水準の向上を図り、住宅に困窮する市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する	
	事業概要	市営野母住宅の集約及び建替を行う。 【事業期間】令和2～令和6年度 【総事業量】建替戸数20戸 【総事業費】496,351千円 【事業費累計】437,051千円	
	取組実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称)野母崎団地の新築主体、電気など工事</li> <li>・事業進捗率(事業費ベース)88.1%</li> </ul>	
		決算(見込)額	269,585,370 円



【完成後外観写真1】



【完成後外観写真2】

## 令和5年度 個別施策評価シート

個別施策	E5-2	安全で安心な民間住宅・建築物の普及を促進します	
2025年度に めざす姿	対 象	意 図	
	市民が	安全で安心な住まいで暮らしている。	
個別施策主管課名	建築指導課		

### 成果

#### ① 質の高い住宅ストックへの更新

●長期優良住宅については、令和4年度で228件(戸建て225件、共同住宅等3件)、毎年約200件～250件程度を認定し、また低炭素住宅については、令和4年度で16件、毎年約10件～30件程度を認定したことで、質の高い住宅ストックへの更新につながった。

#### ② 老朽危険空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進

●安全安心な住環境づくりを促進するため、所有者等へ指導等を行ったことにより、62件が除却等により解決し、うち25件は特定空家等除却費補助金が活用され、老朽危険空き家の除却につながった。また、理財部にて税制面からの取組みとして、老朽危険空き家の固定資産税(土地)の住宅用地特例を解除するための要件条例を制定するとともに、特例を解除した老朽危険空き家を除却した場合の減免条例も制定し、今後の運用により、更なる老朽危険空き家の除却促進を図ることとした。(R5.3.23公布)

●地域の活性化及び本市への移住促進のため、空き家・空き地バンクの物件情報を提供したことにより、令和4年度の登録実績は20件、令和4年度に成約(売買・賃貸等)した物件は4件あり、空き家・空き地の利活用の推進につながった。

#### ③ 特殊建築物の適正管理の促進

●多数の市民が利用する特殊建築物の安全性を確保するために、報告対象となる573件の全ての施設に対し年度初めに文書を発送し、また、20件の福祉施設等の査察時と15件の戸別訪問時に、制度の概要や報告必要性の説明及び提出の催促を行ったことにより、報告書の提出率は前年度の72.7%から75.9%と上昇した。

#### ④ 住まい・宅地とまちの防災性の向上

●旧耐震構造の住宅の耐震化を図るため、木造戸建住宅の耐震診断や耐震改修費に対する補助を行うことにより、耐震性が低い住まいの件数が減少し、安全・安心に住み続けられるまちづくりの推進へとつながった。また、戸別訪問(年間約500戸)の実施や「固定資産税・都市計画税に関するお知らせ」(年間約170,000件)に支援事業のお知らせを掲載するなど周知・啓発を行うことで、H28～R4年度の7年間に建替も含み新耐震基準を満たす住宅への耐震化累計実績は127件となった。

### 問題点とその要因

#### ① 質の高い住宅ストックへの更新

●長期優良住宅、低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく住宅、ZEH住宅など、ゼロカーボンを目指す質の高い住宅には、様々な制度があるため複雑となっていることから利用者にとってわかりにくい。いずれも広報については市ホームページなどで行っているが、周知が足りていない。

#### ② 老朽危険空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進

●老朽危険空き家の除却に向けた指導等を行っているものの、人口減少により空き家の相談は増加傾向にあり、老朽危険空き家も増加することが見込まれること、所有者不明、所有者死亡による権利の複雑化、除却後の跡地利用が見込めないこと、解体に伴う経済的負担が大きいことにより、老朽危険空き家の除却が進まない。また、税制面からは、家屋とみなせない老朽危険空き家であっても、建物(住宅)が存在している以上は固定資産税(土地)の住宅用地特例により税額が低く抑えられてしまうことが、解体が進まない原因のひとつとなっている。

●空き家・空き地に関する情報バンクへの登録希望者は年々増加しているものの、市内の空き家数に対して、空き家・空き地情報バンクへの登録物件数が少なく、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たり、家財処分ができないなどの問題により、登録希望者と物件のマッチングがうまくいっていない。

#### ③ 特殊建築物の適正管理の促進

●定期報告制度の周知、防災意識の啓発を実施するものの、施設管理者の中には、定期報告の必要性に関して認識が不足している者もあり、数値は上がっているものの定期報告の提出率は目標に達していない。

#### ④ 住まい・宅地とまちの防災性の向上

●木造戸建住宅においては、一定数の耐震化が進んでいるものの、高額な改修費用の問題や耐震化の必要性に関する優先度の低さにより、改修工事の実施に至らないケースが多く、耐震性能が低い住宅がある。

#### 今後の取組方針

#### ① 質の高い住宅ストックへの更新

継続 ●R5年度には長期優良住宅・低炭素住宅認定制度や補助制度について、市民や事業者等に対し、住宅政策全般に関するパンフレット等を作成、周知する予定であり、それを最大限活用することにより認定件数の向上につなげる。また、R7年4月から全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準が義務付けられることから、市民や事業者等に対し、法改正による制度変更に関する説明会等を実施し、併せて長期優良住宅・低炭素住宅認定制度についても周知することで認定件数の向上につなげていく。これらに加え、環境部が今後作成するゼロカーボンのサイトと連携して周知に努めていく。

#### ② 老朽危険空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進

継続 ●特定空家等除却費補助金や老朽危険空き家対策事業並びに財産管理人の選任などの空家等対策の推進に関する特別措置法改正への対応に加え、相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度などの周知を図るとともに、所有者等に対し、改善へ向けた指導を粘り強く行う。また、理財部においてR5年度から施行している「住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例」、「長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例」、の運用と連携してさらなる空き家対策を強化していく。

継続 ●空き家・空き地バンク制度について、広報紙や出前講座等により引き続き周知を図るとともに、空家等活用促進区域の検討など空家等対策の推進に関する特別措置法改正への対応に加え、空き家の活用を推進するため、利用対象者を移住者に加え市民へ拡大する。また、先行他都市の事例を研究し、空き家と利用希望者のマッチングの促進に努めていく。

#### ③ 特殊建築物の適正管理の促進

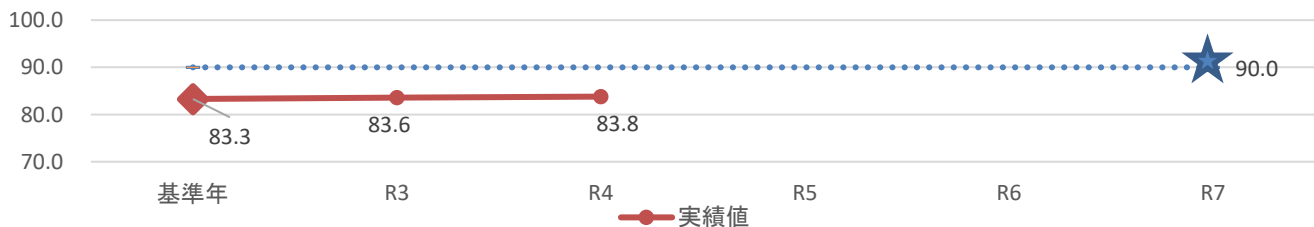
継続 ●例年どおり、年度初めに所有者に対する通知文書送付のほか、防災週間や福祉施設等の防災査察の際に、定期報告未提出の物件等について、定期報告制度の必要性の周知、防災意識の啓発を図るとともに手続きの処理の迅速化を図り、提出しやすい環境を整える。

#### ④ 住まい・宅地とまちの防災性の向上

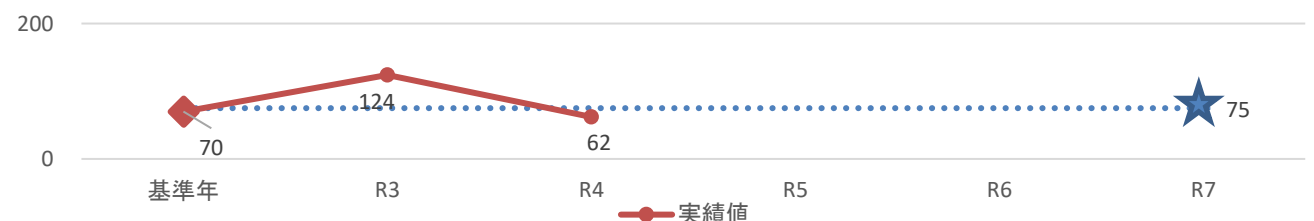
継続 ●これまでどおり様々な広報媒体の活用や戸別訪問等、市民への直接的な働きかけによる啓発活動に取り組んで、引き続き市民の意識を高める活動を行っていく。また、新たに住宅支援制度に関する総合的な情報を掲載したパンフレットを作成することで、内外装等のリフォームの取組みに合わせた耐震改修工事を促すなど、より市民の生活に寄り添った形で住まいの耐震化を促進していく。

#### 成果指標

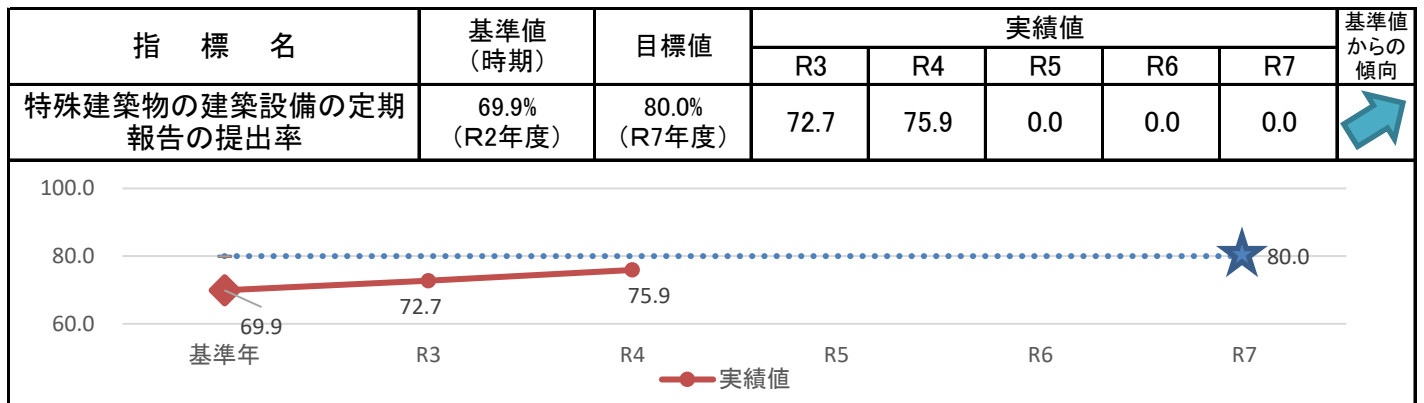
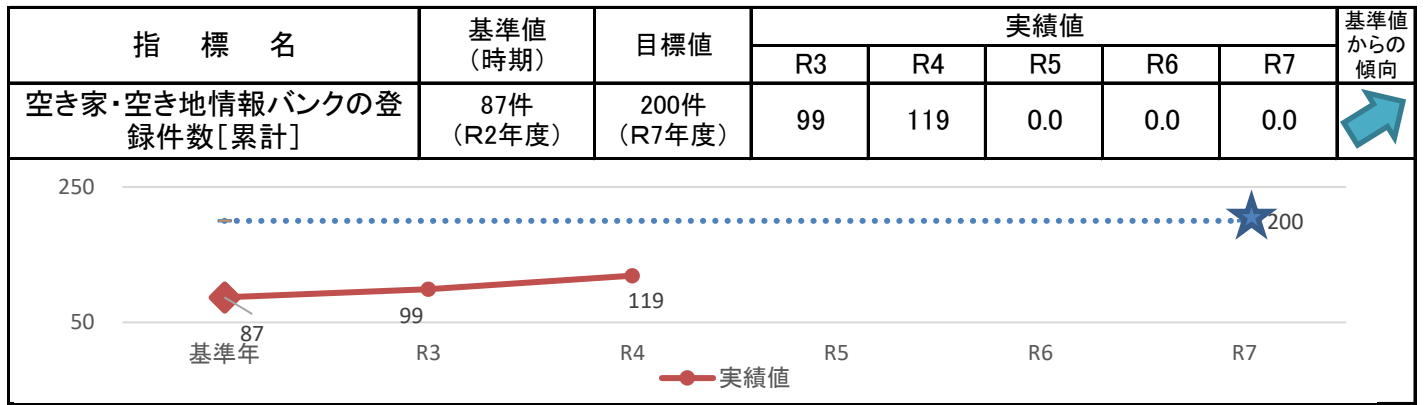
指標名	基準値 (時期)	目標値	実績値					基準値からの 傾向
			R3	R4	R5	R6	R7	
住宅の耐震化率	83.3% (R2年度)	90.0% (R7年度)	83.6	83.8	0.0	0.0	0.0	▲



指標名	基準値 (時期)	目標値	実績値					基準値からの 傾向
			R3	R4	R5	R6	R7	
特定空家等の年間解決件数	70件 (R2年度)	75件 (R7年度)	124	62	0.0	0.0	0.0	▲







**施策を推進する主な事業**

1	事業名 担当課	特定空家等除却費補助金	建築指導課	
	事業目的	安全・安心な住環境づくりを促進するため。		
	事業概要	老朽化し危険である若しくは危険となる恐れがある特定空家等の除却を行う所有者等に対し、除却費の一部(上限50万円)を助成する。		
	取組実績	(R4実績) ・助成(除却)件数 25件		
	決算(見込)額	12,244,000 円		



【除却前】



【除却後】