

地域住宅計画

長崎県全地域(第Ⅳ期)

ながさきけんおよび長崎市、西海市、佐世保市、島原市、南島原市、諫早市、大村市、平戸市、松浦市、対馬市、
いぎ市、五島市、雲仙市、長与町、時津町、東彼杵町、川棚町、
波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町

令和2年1月

地域住宅計画

計画の名称 長崎県全地域(第Ⅳ期)

都道府県名	長崎県	作成主体名	長崎県及び長崎市、佐世保市、島原市、諫早市、大村市、平戸市、松浦市、対馬市、壱岐市、五島市、西海市、雲仙市、南島原市、長与町、時津町、東彼杵町、川棚町、波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町
-------	-----	-------	---

計画期間	令和 2 年度 ~ 5 年度
------	----------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は九州の西端に位置し、人口約134万人、世帯数約56万世帯（H30年7月県推計値）の地域である。本県は、本土、半島、離島いずれにおいても、山岳、丘陵が起伏し平坦地が少なくという地形的要因により、少ない平坦地や斜面地に住宅が密集せざるを得ず、特に斜面市街地においては基礎が未整備のまま住宅が建設され、近年では老朽化、空家化が進んでいる状況にある。居住水準については最低居住面積水準未満率が5.93%、誘導居住面積水準未満率が37.46%（H30住宅・土地統計調査）である。また、人口の減少が著しく、過疎化や高齢化が全国に先駆けて進んでいる状況にあり、その対策も住宅政策の重要な課題である。

住宅の所有関係別世帯数では、持家35万3千世帯、公営借家約3万4千世帯、民間借家13万8千世帯、給与借家1万7千世帯（H30住宅・土地統計調査）となっている。住宅の総戸数は約56万戸（H30住宅・土地統計調査）と世帯数を上回り、成熟社会におけるストックの有効活用や適正な管理等による空家対策が住宅政策において重要となっている。

公的住宅施策としては、老朽化した公営住宅等の建て替えや改修を推進するとともに、既存ストックの有効活用の観点から高齢化社会に対応したバリアフリー改善・エレベーターの設置、耐震改修などを推進しているところである。

民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、バリアフリー化支援、省エネ化支援、居住支援協議会による住宅確保配慮者支援、住情報の提供等を行い、良質な居住環境・ストック形成を図っている。また、少子化対策として、安心して子どもを産み育てる住環境を整備するため、多子世帯や3世代同居又は近居のための中古住宅取得やリフォーム支援を行っている。

また人口減少対策として、移住希望者のニーズに沿った、空き家提供を行う、空き家活用団体の認定・支援を行う。

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域(第Ⅳ期)
-------	-------------

都道府県名	長崎県	作成主体名	長崎県及び長崎市、佐世保市、島原市、諫早市、大村市、平戸市、松浦市、対馬市、壱岐市、五島市、西海市、雲仙市、南島原市、長与町、時津町、東彼杵町、川棚町、波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町
-------	-----	-------	---

計画期間	令和 2 年度 ~ 5 年度
------	----------------

2. 課題

(1) 子育て世帯・高齢者世帯に関する課題
 全国を上回る人口減少下の中、特に離島地域や半島地域といった地理的条件が不利な地域において、人口減少が、著しい状況となっている。出生率の向上を目指した、3世代同居や近居のための、住宅にかかると経済的支援が求められる。また、福祉部局と連携し、高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が住み慣れた地域で、安心して暮らすことができる住環境づくりが求められる。

(2) 空き家に関する課題
 全国有数の密集した斜面宅地を有しており、道路基盤の脆弱さから、狭あいな道路が多く、空き家が発生しても、その更新が困難な状況である。その結果、全国平均を上回り、さらに空き家率が増加している。空き家が適正に管理されない場合、老朽化による倒壊等の危険性の問題、不審者等防犯上の問題、ごみ投棄等の衛生上の問題、草木が手入れされず繁茂することによる景観上の問題等が起こり、地域の生活に深刻な影響を及ぼす。

(3) まちなか居住に関する課題
 全国平均を上回る人口減少下の中、コンパクトなまちづくりが求められている。そのため、まちなか居住を誘導し、住民の暮らしを支えるために、中心市街地には居住機能や保健・医療・福祉機能、にぎわいを創出する交流機能の拡充や創出が必要となっている。

(4) 移住に関する課題
 住宅政策の分野でも県外からの移住を促進し、地域の活性化や地方創生に結びつける取組を行うことが求められている。

3. 計画の目標

『住みたい・住める・住み続けられる長崎県』を基本理念として、住宅政策の目標を以下のように定め良好な居住環境の形成等を目指す。

○災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現
○近年全国各地において、地震災害や暴風雨等の災害が頻発する状況の中で、住宅・宅地の耐震化の促進し、斜面住宅地をはじめとした密集市街地の防災面の向上等、災害に対する住環境の安全性の確保に努める。

○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
○全国に先駆けて進行する少子・高齢化や県外への人口流出対策として、結婚・出産を希望する若者・子育て世帯が安心して暮らせる住環境の整備や、高齢者・障がい者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、居住支援協議会や居住支援法人による活動支援による住環境の整備を促進する。

○良質な住宅ストックの形成と次世代への承継
○全国平均よりも空き家率が高く、今後、人口減少・少子高齢化等により、空き家の増加も顕在化している。新築にこだわらない価値観やライフスタイル、良好な住宅ストックの形成と住宅性能の確保により、安全で質の高い住宅ストックの更新を目指す。

○急増する空き家の適正管理と利活用の推進
○今後の人口・世帯数の減少に伴い、さらに空き家の利活用を推進し、考えらるれ、老朽危険空家は、壊すべきものとして、解体・撤去を促進し、利活用可能なものは、リフォーム等により、空き家の推進し、多様なライフスタイルに対応した住まいの場として、解体・撤去を含めた既存住宅の流通を促進させ、価値の維持・向上を図るため、適切な維持管理の促進を図る。

○長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成
○人口減少や高齢化の進行に対し、地域の活力の維持・向上、都市と自然との共生を図るため、多様な生活サービスを身近に受けることができ自然環境や歴史文化を活かした、多世代が暮らし続けられる良好な居住環境の形成を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度
住宅の耐震化率	%	県内の全住宅戸数のうち、耐震性が確保された住宅の割合(住宅・土地統計調査)	検討中	1	91.6%
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	%	長崎県内における子育て世帯(世帯構成員に18歳未満の者が含まれる世帯)の誘導居住面積水準の達成率(住宅・土地統計調査)	検討中	1	48.1%
長崎県内市町営住宅のバリアフリー化率	%	長崎県内市町営住宅のバリアフリー化率(手すりの設置、廊下幅の確保、段差の解消)	25.5%	1	31.5%
県営住宅のバリアフリー化率	%	長崎県営住宅のバリアフリー化率(手すりの設置、廊下幅の確保、段差の解消)	54.3%	1	59.6%
住環境に対する総合評価	%	長崎県の住環境の総合評価に対する満足度の割合(住生活総合調査)	検討中	1	74.6%
除却を推進すべき区域内の住宅総数に対する空家(その他の住宅)の割合	%	長崎県内の住宅総数に対する空家(その他の住宅)の割合(住宅・土地統計調査)	8.8%	1	8.8%

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。
- ・地域のニーズに応じ、UIターン者、住宅確保要配慮者等の定住促進及び地域活性化住宅を確保するため、空き家の活用を支援する。
- ・既存の公営住宅のバリアフリー化、耐震化を推進するとともに、長寿命化や居住環境の改善を図るため、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
- ・建替え事業等により新たに管理する公営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等について家賃低廉化事業を実施する。
- ・過疎地域や産炭地域において、著しい人口減少に伴い老朽化した空き家が増加していること等により、住環境が悪化している地域において、老朽住宅除却等事業等により良好な居住環境の形成を図ることとする。また、耐震性に劣る改良住宅の耐震診断や改修等を実施し、住環境の改善に努める。
- ・居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において不良住宅又は空き家住宅の除却を推進する。
除却を推進する区域：長崎県全地域

(2) 提案事業の概要

- [公営住宅・地域優良賃貸住宅関連事業等]
 - ・公営住宅等整備事業の事業推進を図り、より良好な居住環境及び市街地環境の形成を図るため、関連事業を行う。
 - [事業関連調査]
 - ・市町村合併等に伴う地域の住宅事情等や良好な居住環境整備、地域固有のまちづくり等に関する課題を把握し、今後の住宅施策およびまちづくり施策に反映させるための事業関連調査・集計を行う。
 - [公営住宅再編整備等事業]
 - ・団地地の統廃合及び非現地建替等に伴い既存団地の再整備等を行う公営住宅再編整備等事業により、住環境の保全及び向上を図る。
 - [定住促進地域活性化住宅整備事業]
 - ・地域のニーズに応じ、地域の住宅文化を継承し良好な居住環境を備えた単独住宅団地を公営住宅整備基準に準じて整備することにより、UIターン者や地域で住宅を必要とする者の定住促進及び地域活性化を図る。
 - [既存公営住宅等有効活用事業]
 - ・地域のニーズに応じて建設された単独住宅ストック等の建替、改善を行う既存公営住宅等有効活用事業により地域住民の居住の安定を図る。
 - [住宅相談・住情報提供]
 - ・消費者や居住者等が安心して住まいづくりやまちづくりを考えることができる環境を構築するため、住宅相談や住情報提供等を行う。
 - ・住宅確保要配慮者の居住安定確保のため、居住支援協議会により民間賃貸住宅の円滑な入居の推進を図る。
 - [安全・安心住まいづくり支援事業]
 - ・県民が安全に安心して暮らせる住環境を構築するため、民間住宅および地域の避難施設である公共建築物の耐震性の向上等を行う。
 - ・適正な管理が行われずに老朽化し、危険な状態となった空家や空建築物の除却を推進することにより、安全・安心な住環境の形成を図る。
 - [民間住宅性能向上等事業]
 - ・民間住宅の省エネ、高齢者対応等の性能向上を促進し、民間住宅の既存ストックの長寿命化、流動化等有効活用を図る。
 - [空家活用事業]
 - ・地域のニーズに応じ、民間住宅の空家リフォームを推進することにより既存ストックを有効活用し、移住希望者のニーズに沿った空家の提供を行う。
 - ・空家活用団体の認定支援を行い、UIターン者の定住促進及び地域活性化を図る。
 - ・子育て世帯ハンクを活用して購入した住宅への改修を支援することにより、空家の流通を促進し、空家増加の抑制を図る。
 - [子育て世帯支援事業]
 - ・新たに3世代同居又は近居するための新築及び改修工事・取得等多子世帯の新築及び改修工事・取得及び中古住宅の取得を支援することにより、安心して子どもを産み育てることができるようになる。
 - [居住環境改善事業]
 - ・既成市街地の居住環境の改善を図るため、整備が遅れている団地外の道路等の公共施設の整備およびその附帯事業を行う。
 - [地域関連公共施設整備事業]
 - ・公営住宅等の整備に伴い必要となる団地外の道路等の公共施設整備を行う。
 - [指定道路調査]
 - ・都市計画区域内等における狭隘道路の現況を把握、整理するため調査を行い、まちづくりに資する基本情報を整備する。



6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費		
公営住宅等整備事業		長崎県		303		
		長崎市	1283戸	1,110		
		佐世保市	405戸	6,899		
		松浦市		4		
		対馬市		138		
		杵岐市	6戸	151		
		五島市		289		
		西海市	14戸	173		
		南島原市		297		
		波佐見町		25		
		新上五島町	30戸	726		
		地域優良賃貸住宅整備事業			0	
		公営住宅ストック総合改善事業		長崎県		9,811
				長崎市		3,342
佐世保市				1,019		
島原市				256		
諫早市				288		
大村市				593		
平戸市				89		
松浦市				556		
対馬市				524		
杵岐市				282		
五島市				236		
西海市				442		
雲仙市				244		
南島原市				62		
長与町				135		
時津町				63		
東彼杵町				1		
川棚町		200				
波佐見町		34				
佐々町		269				
新上五島町		17				

住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	長崎市 佐世保市 対馬市	60戸	932
	空き家再生等推進事業(除却)	長崎市 佐世保市 島原市 諫早市 大村市 平戸市 松浦市 対馬市 杵岐市 五島市 西海市 雲仙市 南島原市 長与町 時津町 東彼杵町 川棚町 波佐良町 小値賀町 佐々町 新上五島町		1 96 40 1 1 32 40 1 8 40 22 30 30 1 1 1 1 8 3 24 26
	空き家再生等推進事業(活用)	五島市 南島原市 佐々町 小値賀町		24 6 12
	空き家再生等推進事業(調査)	諫早市 平戸市 松浦市 杵岐市 南島原市 長与町 佐々町 新上五島町		
小計 B				30
合計				1,453 30,388

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費		
公営住宅関連事業	駐車場整備事業	長崎県	=	0		
		長崎市	-	5		
		佐世保市	=			
		島原市	=			
		諫早市	=			
		大村市	=			
		平戸市	=			
		松浦市	=			
		五島市	=			
		時津町	-	12		
		佐々町	-	25		
		新上五島町	-	35		
		壱岐市				
地域優良賃貸住宅関連事業	駐車場整備事業		-	0		
			-	0		
公営住宅関連事業	移転費	長崎県	=			
		長崎市	=			
		佐世保市	=			
		島原市	-	9		
		大村市	=			
		平戸市	=			
		五島市	=			
		西海市	=			
		新上五島町	-	2		
		家屋調査等	用地取得・造成	長崎市	=	
				佐世保市	=	
				諫早市	=	
				平戸市	=	
長崎県	=					
長崎市	=					
佐世保市	=					
西海市	=					
道路整備				長崎市	=	
				佐世保市	=	
				平戸市	=	
				壱岐市		

事業関連調査	集会所建設・改修	長崎県 佐世保市 松浦市	- - -	41 44 6		
	工事用道路整備・除却	長崎市	=			
公営住宅再編整備等事業	浄化槽・下水道・給水・ガス管・排水管切り替え	長崎県 佐世保市 諫早市 五島市 南島原市 佐々町 新上五島町	- = - = = = -	2 35 16		
	加齢対応構造工事	諫早市	=			
	マイナンバー導入のための公営住宅管理システム改修	大村市	=			
	現行法対応のためのEV改修	大村市	=			
	外灯LED化事業	時津町	-	2		
	定住促進地域活性化住宅整備事業	住宅現況等調査事業	長崎県 長崎市 杵岐市 五島市 南島原市	- = - = =	5 5 	
		公営住宅再編整備等事業	既存公営住宅等の除却	長崎県 長崎市 佐世保市 平戸市 西海市 新上五島町	= - = - = -	0 25 37
			単独住宅建設	松浦市 西海市	= =	
			既存公営住宅等(単独住宅含む)の建替・改善	長崎県 佐世保市 諫早市 平戸市 松浦市 西海市 雲仙市 佐々町	= = = = = = = =	263
			既存公営住宅等有効活用事業			

空家活用事業	民間空家リフォーム支援	長崎市	-	1
		島原市	=	
		五島市	=	
		西海市	=	
		雲仙市	=	
		南島原市	=	
		東彼杵町	-	12
		新上五島町	-	4
		佐世保市	=	
		新上五島町	=	
		長崎県	=	
		長崎市	-	3
		松浦市	=	
		五島市	=	
		長崎県	=	
		長崎市	-	1
		佐世保市	-	1
		島原市	-	9
		諫早市	-	38
大村市	-	24		
平戸市	-	1		
松浦市	-	1		
対馬市	-	6		
杵岐市	-	5		
五島市	-	19		
西海市	-	1		
雲仙市	-	1		
南島原市	-	1		
長与町	-	1		
時津町	-	1		
東彼杵町	-	4		
川棚町	-	1		
波佐見町	-	2		
小値賀町	-	1		
佐々町	-	12		
新上五島町	-	1		
長崎県	-	90		
長崎市	-	88		
佐世保市	-	12		
島原市	-	1		
諫早市	-	5		
大村市	-	1		
平戸市	-	1		
空家活用事業	子育て世帯支援事業	子育て世帯支援事業	-	
		子育て世帯支援事業	-	
空家活用事業	空き家活用促進事業	子育て世帯支援事業	-	
		子育て世帯支援事業	-	
空家活用事業	移住者向け住宅確保加速化支援事業	子育て世帯支援事業	-	
		子育て世帯支援事業	-	
空家活用事業	3世代同居・近居促進事業	子育て世帯支援事業	-	
		子育て世帯支援事業	-	
空家活用事業	子育て世帯支援事業	子育て世帯支援事業	-	
		子育て世帯支援事業	-	

松浦市	-	4
対馬市	-	2
杵岐市	-	4
五島市	-	1
西海市	-	4
雲仙市	-	4
南島原市	-	4
長与町	-	4
時津町	-	4
東彼杵町	-	1
川棚町	-	4
波佐見町	-	3
小値賀町	-	4
佐々町	-	1
新上五島町	-	2
居住環境改善事業	用地取得、公共施設整備	
地域関連公共施設整備事業	公共施設の整備	
指定道路調査		
合計		1,254

重点計画対象事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
(基幹事業) 公営住宅等整備事業		長崎市(日見・大曲・宿町・第2団地・小江原第2団地)	655戸	
公営住宅等ストック総合改善事業	耐震診断・耐震改修工事等	長崎県(深掘団地移転費) 杵岐市(日坂・古城) 五島市(第1、2三番町・第2旭丘)	61戸 66戸	4
小計				4
(提案事業) 公営住宅等整備事業	駐車場整備事業	長崎市(本河内団地)	60戸	
小計				0
合計				4

7. (1) 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者に関する事項】

自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、以下に該当する者

- 1) 災害等による者
- 2) 子育て世帯
- 3) 高齢者世帯
- 4) 障害者世帯
- 5) 新婚世帯
- 6) UIターナー者
- 7) 上記以外で、住宅の確保に配慮を要すると知事が認めたる者

【賃貸に関する事項】

県内全ての特定優良賃貸住宅の空き家を対象とする。

7. (2) 地域優良賃貸住宅制度要綱第18条第1項の規定に基づく配慮入居者に関する事項

7. (1) の【配慮入居者に関する事項】に記載する者とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

収入超過者の解消に向けて、次の取り組みを行う。

- ・チラシの送付等による制度啓発等
 - ・収入超過者に対して、収入超過者認定通知と併せてチラシ等による公営住宅制度の啓発を行う。
 - ・相談会等による明け渡しの促進等
- 認定月額313,000円以上の収入超過者については、個別相談会等を開催し、高額所得者等の制度の趣旨を周知し、特定公共賃貸住宅、公社賃貸住宅を斡旋するなど明け渡しを促進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。