

地域住宅計画

ながさきけんぜんちいき だい き
長崎県全地域(第Ⅲ期)

ながさきけんおよ ながさきし させぼし しまばらし いさはやし おおむらし ひらどし まつうらし つしまし
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、
いきし ごとうし さいかいし うんぜんし みなみしまばらし ながよちょう とぎつちょう ひがしそのぎちょう かわたなちょう
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、
はさみちょう おぢかちょう さざちょう しんかみごとうちょう
波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町

平成29年 3月

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域(第Ⅲ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	平成 27 年度 ~ 31 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138万人、世帯数約57万世帯（H27年1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い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盤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5.7%、誘導居住面積水準未満率が38.5%（H25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36万8千世帯、公営借家約3万5千世帯、機構・公社借家2千5百世帯、民間借家13万8千世帯、給与借家1万3千世帯（H25住宅・土地統計調査）となっている。住宅の総戸数は約66万戸（H25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要配慮者支援、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。

2. 課題

- (1) 安全で安心できる住まい・まちづくり
 - ・自然災害や防犯に対する安全性の確保、バリアフリー化、見守りや生活支援など、住まいにおける安全性・安心感の確保
 - ・安心して暮らせる重層的な住宅セーフティネットの構築や、良質な住宅の確保
 - ・空家の適正管理の促進や老朽危険空家対策
- (2) 人口・世帯減少時代における既存ストックの活用
 - ・既存の住宅ストックを活用するとともに、これらをできるだけ長く使いこなしていく持続可能な住まい・まちづくりの展開
 - ・少子高齢化、世帯構造の多様化等を踏まえた、県民のニーズに応える質の高い住まい・まちづくりの展開
- (3) 多様な主体と連携・協働する住まい・まちづくり
 - ・地域特性に応じた地域固有の住まいづくり・まちづくり支援
 - ・定住促進、豊かな住生活を実現するための総合的な取り組み
 - ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保

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。
- 全ての県民が安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり
耐震性、防災性、防犯性などに配慮した住宅供給や住環境整備、空家対策を進めることで安全に暮らせる住まい・まちの実現を目指す。
 - 全ての県民が安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり（住宅セーフティネットの確保）
高齢者、障害者、子育て世帯等に配慮した住宅供給や民間賃貸住宅の活用、福祉施策等と連携した居住支援策を進めることで、安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりとしての住宅セーフティネット機能の充実を図る。
 - 県民の多様なニーズに応える質の高い住まいづくり・まちづくり
良質で多様な住宅供給と豊富な情報提供を行うことで、県民や長崎県に移住希望の方が望むライフスタイルや家族構成の多様化に対応した住まい方が実現できる住まい・まちの実現を目指す。
 - 循環型社会に向けたストック重視の住まいづくり・まちづくり
空家を含む現存する住宅や住環境のストックをうまく長く使いこなしていくことで、環境への負荷の少ない循環型社会へ向けた住まい・まちの低炭素化の実現を目指す。
 - 地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくり
誇りと愛着のもてる自然や街並み・景観を活かし、魅力あるまちの形成と活性化を図り、これらを次世代に継承することで、地域の資源や特性を活かした住まい・まちの実現を目指す。

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）	75.0%	25	93.0%	31
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）	38.8%	25	49.0%	31
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）	23.9%	26	29.0%	31
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）	49.1%	26	55.0%	31
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）	72.4%	25	74.6%	31
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）	8.1%	26	8.1%	31

※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、地域優良賃貸住宅を整備する。
- ・ 既存の公営住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネ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、特定優良賃貸住宅、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。
- ・ 過疎地域や産炭等地域において、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や地域優良賃貸住宅整備事業等の事業推進を図り、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を行う。
- [公営住宅再編整備等事業]
 - ・ 団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す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、UIターン者の定住促進及び地域活性化を図る。
 - ・ 空き家バ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。
- [3世代同居・近居促進事業]
 - ・ 新たに3世代同居又は近居するための改修工事・取得等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住まい・居住環境の形成を促進する。
- [居住環境改善事業]
 - ・ 既存市街地の居住環境の改善を図るため、整備が遅れている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	148戸	1,676
		長崎市	640戸	2,574
		佐世保市	571戸	5,676
		諫早市	20戸	428
		大村市	20戸	343
		平戸市	60戸	737
		対馬市	56戸	56
		壱岐市	16戸	262
		五島市	8戸	195
		西海市	45戸	918
		東彼杵町	21戸	20
		波佐見町	46戸	30
		新上五島町	37戸	247
	地域優良賃貸住宅整備事業			0戸
			0戸	0
公営住宅ストック総合改善事業		長崎県		8,217
		長崎市		721
		佐世保市		976
		島原市		75
		諫早市		312
		大村市		654
		平戸市		100
		松浦市		147
		対馬市		821
		壱岐市		669
		五島市		21
		西海市		181
		雲仙市		236
		長与町		99
		時津町		104
		東彼杵町		11
		川棚町		193
		波佐見町		27
		佐々町		229
	新上五島町		46	
特定公共賃貸住宅ストック総合改善事業				0

公的賃貸住宅家賃低廉化事業		長崎県	-	25
		島原市	-	393
		平戸市	-	5
		壱岐市	-	142
		五島市	-	23
		西海市	-	107
		雲仙市	-	10
		波佐見町	-	218
		小値賀町	-	106
		佐々町	-	28
小計 A				28,058
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	長崎県	110戸	110
		長崎市	432戸	1,461
		佐世保市	60戸	488
		対馬市	36戸	15
	空き家再生等推進事業(除却)	長崎市		16
		佐世保市		74
		島原市		18
		諫早市		3
		大村市		3
		平戸市		11
		松浦市		52
		対馬市		3
		壱岐市		8
		五島市		77
		西海市		21
		雲仙市		30
		南島原市		34
		長与町		3
		時津町		3
		東彼杵町		5
		川棚町		3
		波佐見町		6
		小値賀町		3
		佐々町		3
		新上五島町		8
	空き家再生等推進事業(活用)	松浦市		36
	空き家再生等推進事業(調査)	諫早市		3
		平戸市		6
		松浦市		1
		壱岐市		7
		長与町		4
		時津町		3
		佐々町		4
小計 B				2,522
合計				30,580

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	-	376	
		長崎市	-	41	
		佐世保市	-	95	
		島原市	-	7	
		諫早市	-	10	
		大村市	-	4	
		平戸市	-	8	
		松浦市	-	16	
		五島市	-	31	
		西海市	-	1	
		時津町	-	5	
		佐々町	-	22	
		新上五島町	-	11	
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	-	25	
		長崎市	-	65	
		佐世保市	-	74	
		大村市	-	3	
		平戸市	-	3	
		五島市	-	1	
		西海市	-	1	
		波佐見町	-	1	
		新上五島町	-	1	
	家屋調査等	長崎市	-	1	
		佐世保市	-	36	
		諫早市	-	2	
		平戸市	-	20	
	用地取得・造成	長崎県	-	20	
		長崎市	-	61	
		佐世保市	-	56	
		平戸市	-	41	
	道路整備	長崎市	-	51	
		佐世保市	-	44	
平戸市		-	33		

	集会所建設・改修	長崎県	-	101
		長崎市	-	28
		佐世保市	-	57
	工事用道路整備・除却	長崎市	-	4
	浄化槽・下水道・給水・ガス管・排水管切り替え	長崎県	-	26
		長崎市	-	113
		佐世保市	-	15
		諫早市	-	88
		五島市	-	50
		南島原市	-	12
		佐々町	-	150
	加齢対応構造工事	諫早市	-	4
	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	-	1
		壱岐市	-	3
	現行法対応のためのEV改修	大村市	-	2
事業関連調査	住宅現況等調査事業	長崎県	-	23
		長崎市	-	10
		平戸市	-	6
		五島市	-	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	-	21
		長崎市	-	330
		佐世保市	-	266
		平戸市	-	27
		西海市	-	1
		新上五島町	-	40
定住促進地域活性化住宅整備事業	単独住宅建設	松浦市	-	572
		西海市	-	110
既存公営住宅等有効活用事業	既存公営住宅等(単独住宅含む)の 建替・改善	長崎県	-	59
		佐世保市	-	11
		諫早市	-	4
		西海市	-	17
		佐々町	-	1
住宅相談・住情報提供		長崎県	-	59

安全・安心住まいづくり支援事業	公営住宅等公共建築物・民間住宅 の耐震診断・耐震改修 耐震診断等に関する情報提供	長崎県	-	52
		佐世保市	-	5
		島原市	-	4
		諫早市	-	1
		大村市	-	2
		平戸市	-	1
		松浦市	-	1
		対馬市	-	1
		五島市	-	1
		西海市	-	1
		雲仙市	-	2
		南島原市	-	1
		長与町	-	2
		時津町	-	1
		東彼杵町	-	1
		川棚町	-	1
		佐々町	-	2
民間住宅性能向上等事業	民間住宅性能向上リフォーム支援	長崎県	-	38
		長崎市	-	90
		佐世保市	-	3
		島原市	-	2
		諫早市	-	3
		大村市	-	6
		平戸市	-	3
		松浦市	-	3
		対馬市	-	3
		壱岐市	-	3
		五島市	-	3
		西海市	-	16
		雲仙市	-	3
		南島原市	-	10
		長与町	-	6
		時津町	-	3
		東彼杵町	-	3
		川棚町	-	3
		波佐見町	-	3
		小値賀町	-	3
佐々町	-	7		
新上五島町	-	3		

空家活用事業	民間空家リフォーム支援	長崎市	-	31
		佐世保市	-	12
		島原市	-	5
		諫早市	-	3
		大村市	-	3
		平戸市	-	3
		松浦市	-	3
		対馬市	-	3
		壱岐市	-	3
		五島市	-	19
		西海市	-	86
		雲仙市	-	5
		南島原市	-	11
		長与町	-	3
		時津町	-	3
		東彼杵町	-	14
		川棚町	-	3
		波佐見町	-	3
		小値賀町	-	6
	佐々町	-	3	
新上五島町	-	3		
	空き家活用促進事業	佐世保市	-	8
3世代同居・近居促進事業		長崎県	-	156
		長崎市	-	28
		佐世保市	-	12
		島原市	-	3
		諫早市	-	6
		大村市	-	3
		平戸市	-	3
		松浦市	-	2
		対馬市	-	3
		壱岐市	-	1
		五島市	-	3
		西海市	-	6
		雲仙市	-	3
		南島原市	-	5
		長与町	-	4
		時津町	-	3
		東彼杵町	-	3
		川棚町	-	2
		波佐見町	-	3
		小値賀町	-	4
佐々町	-	6		
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				4,172

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(深堀団地B群、新田団地)	40戸	154
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	巻岐市(目坂・古城)	61戸	71
合計				225

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ターン者
- 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。