

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Ⅱ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 とぎつちよう ひがしそのぎちよう かわたなちよう
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、
はさみちよう おぢかちよう さざちよう しんかみごとうちよう
波佐見町、小値賀町、佐々町、新上五島町

平成25年 3月

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域(第Ⅱ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 23 年度	～	26 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143万人、世帯数約54万世帯の地域である。
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、斜面地に住宅が密集せざるを得ない厳しい土地条件を抱えており、これら地域においては基盤が未整備のまま住宅が建設され、近年では老朽化が進んでいる状況にある。
こういった要因により、住宅の規模が小さく、最低居住水準未満率が4.3%（全国4.3%）、誘導居住水準未満率が38.3%（全国40.5%）と、全国的に見ても居住水準が低い。また、人口の減少が著しく高齢化が全国に先駆けて進んでいる状況にある。

平成20年住宅・土地統計調査によると、持家35万7千世帯、公営借家約3万6千世帯、機構・公社借家2千5百世帯、民間借家12万6千世帯、給与借家1万5千世帯となっている。住宅の戸数が世帯数を上回っており、成熟社会においてストックの有効活用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および改善を推進しているが、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を積極的に進めているところである。
民間住宅施策としては、高齢者向け優良賃貸住宅の供給支援や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、防犯に対する安全性の確保、住宅バリアフリーなど、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、良質な住宅の確保
- (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、未来の生活を豊かにする居住サービスの充実
- (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全確保

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を進めることで安全に暮らせる住まい・まちを実現します。
- 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（住宅セーフティーネットの確保）
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ーネット機能の充実を図ります。
- 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、家族構成やライフスタイルの多様化に伴って県民が希望する住まい方が実現できる住まい・まちを実現します。
- 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
今あ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・まちを実現します。
- 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・まちを実現します。

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		
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）	39.0%	20	48.5%	26
長崎県内公営住宅のバリアフリー化率	%	長崎県内公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）	24.6%	22	30.0%	26
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）	69.9%	20	74.0%	26
除却を推進すべき区域内の住宅総数に対するその他の住宅の割合	%	長崎県内の住宅総数に対するその他の住宅の割合（住宅・土地統計調査）	7.2%	20	7.2%	25

※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。
- ・ 既存の公営住宅のバリアフリー化を推進するため、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

- 〔公営住宅関連事業〕
 - ・ 公営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、公営住宅等関連事業を行う。
- 〔事業関連調査〕
 - ・ 市町村合併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。
- 〔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全のため、民間賃貸住宅の円滑な入居を推進
- 〔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。
- 〔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	365戸	3,523
		長崎市	640戸	4,441
		佐世保市	570戸	4,548
		島原市	98戸	1,296
		大村市	105戸	672
		平戸市	22戸	352
		壱岐市	16戸	215
		五島市	46戸	621
		西海市	32戸	552
		波佐見町	55戸	907
		佐々町	36戸	552
		新上五島町	16戸	202
	公営住宅ストック総合改善事業		長崎県	1000戸
		長崎市	3104戸	548
		佐世保市	950戸	357
		島原市	110戸	74
		諫早市	232戸	161
		大村市	438戸	761
		平戸市	138戸	150
		松浦市	長寿命化計画策定	9
		対馬市	長寿命化計画策定	8
		壱岐市	長寿命化計画策定	3
		五島市	96戸	58
		西海市	20戸	31
		雲仙市	146戸	208
		南島原市	長寿命化計画策定	9
		長与町	長寿命化計画策定	5
		時津町	長寿命化計画策定	23
		東彼杵町	12戸	23
		川棚町	50戸	13
		波佐見町	長寿命化計画策定	6
		佐々町	18戸	13
		新上五島町	長寿命化計画策定	4

特定公共賃貸住宅ストック総合改善事業		東彼杵町	12戸	36
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		長崎県	-	131
		島原市	-	235
		諫早市	-	2
		平戸市	-	30
		壱岐市	-	129
		五島市	-	16
		西海市	-	28
		雲仙市	-	8
		波佐見町	-	77
		小値賀町	-	86
		新上五島町	-	1
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	長崎市	556戸	192
		佐世保市	40戸	544
		対馬市	-	2
	空き家再生等推進事業(除却)	長崎市		30
		佐世保市		21
		平戸市		2
		五島市		10
		新上五島町		8
合計				24,484

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	-	273
		長崎市	-	72
		佐世保市	-	91
		島原市	-	8
		大村市	-	18
		平戸市	-	2
		松浦市	-	12
		壱岐市	-	1
		五島市	-	4
		波佐見町	-	17
		佐々町	-	2
		新上五島町	-	3

公営住宅関連事業	移転費	長崎県	-	43
		長崎市	-	71
		佐世保市	-	34
		島原市	-	9
		大村市	-	16
		平戸市	-	1
		壱岐市	-	1
		五島市	-	7
		波佐見町	-	9
		佐々町	-	2
		新上五島町	-	2
	家屋調査	長崎市	-	4
	電柱等移転補償	長崎市	-	10
		平戸市	-	1
用地取得・造成	長崎市	-	88	
	島原市	-	36	
	五島市	-	16	
	佐々町	-	30	
事業関連調査	住宅現況等調査事業	長崎県	-	21
		長崎市	-	18
公営住宅再編整備等事業	既存公営住宅等の除却	長崎市	-	108
		佐世保市	-	9
		島原市	-	5
		平戸市	-	3
		西海市	-	0
		雲仙市	-	2
		波佐見町	-	32
		佐々町	-	12

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)の改善及び建設	長崎市	-	8
		佐世保市	-	57
		島原市	-	17
		諫早市	-	41
		大村市	-	7
		松浦市		309
		壱岐市	-	6
		西海市	-	77
		時津町		6
		長崎県	-	51
住宅相談・住情報提供				
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	-	73
		長崎市	-	82
		佐世保市	-	1
		大村市		10
		平戸市	-	2
		松浦市		1
		対馬市	-	2
		壱岐市	-	20
		五島市		2
		雲仙市	-	6
		南島原市	-	2
		時津町	-	2
		佐々町	-	2
		新上五島町	-	1
居住環境改善事業	用地取得、公共施設整備	長崎市	-	17
地域関連公共施設整備事業	公共施設の整備	長崎市	-	77
		島原市	-	18
		大村市		13
指定道路調査		島原市	-	1
		五島市	-	1
合計				2,006

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) 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必要があります。)

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397,000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。