

地域住宅計画

ながさきけんぜんちいき
長崎県全地域

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 ひがほのぎ 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 えむかえちょう さぎちょう
波佐見町、小値賀町、江迎町、佐々町

平成21年7月

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域		
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、江迎町、佐々町
計画期間	平成	17	年度 ~ 22 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150万人、世帯数約53万世帯の地域である。

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、最低居住水準未達率が4%（全国4%）、誘導居住水準未達率が48%（全国43%）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15年住宅・土地統計調査によると、持家34万2千世帯、公営借家4万世帯、機構・公社借家3千世帯、民間借家12万世帯、給与借家1万9千世帯となっている。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及び改善を推進しているが、近年、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、優良な木造住宅建設・改善の支援、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、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イフティーネット、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

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	目標年度	
誘導居住水準未満世帯の割合	%	長崎県内における誘導居住水準未満世帯の割合(住宅・土地統計調査)	48.0%	17	43.0%	22
バリアフリー化住宅の割合	%	長崎県内におけるバリアフリー化された住宅の割合(住宅・土地統計調査)	10.8%	17	14.0%	22
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)	20.9%	17	23.0%	22
住環境に対する総合評価	%	長崎県の住環境(火災・地震・道路に対する安全性、通勤・日常利用施設、公園等の利便性、緑などの自然とのふれあい・景観等の快適性)に対する満足度の割合	69.0%	17	70.0%	22
密集住宅市街地の整備着手地区数	地区	長崎県内の重点密集住宅市街地の整備着手地区数(住宅市街地総合整備事業等)	8地区	17	12地区	22

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

- ・地域の实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こととする。
- ・少子高齢社会に対応するため、地域優良賃貸住宅整備事業により、原則として市街化区域又は用途地域内において地域優良賃貸住宅（高齢者型）を整備するとともに、既存の公営住宅のバリアフリー化を推進すべく、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
- ・民間市場におけるファミリー世帯（中堅所得層で3～5人世帯）向けの賃貸住宅等が少ない地区において、地域優良賃貸住宅整備事業により地域優良賃貸住宅（一般型・公共供給）を整備し、地域定住を図ることとする。
- ・住宅の整備に伴い必要となる公共施設を整備し、地域の住環境の向上を図るため、住宅市街地基盤整備事業により、道路、公園等の整備を実施する。
- ・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。

(2) 提案事業の概要

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、民間住宅への支援及び住宅相談や住情報提供等、公共建築物の耐震性の向上等を行う。
- ・既成市街地の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。
- ・定住促進のため、住宅及び宅地等の整備や民間等の住宅を購入し、賃貸等することによって定住希望者を誘導するとともに、事業の情報発信を行う。
- ・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。
- ・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。
- ・既成市街地の良好な住環境保全や景観形成のため、既存建築物の高さについて現状を把握し、調査結果をシンポジウム等により公開し、高さ制限を誘導する方策の検討を行う。
- ・市民による主体的なまちづくり活動を促すためワークショップ等の開催を支援し、まちづくり計画の策定等により地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくりを行う。

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	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	340戸	3,323
	長崎市	219戸	1,725
	佐世保市	135戸	2,211
	島原市	115戸	1,988
	諫早市	57戸	826
	大村市	86戸	373
	平戸市	20戸	273
	対馬市	4戸	63
	壱岐市	72戸	1,205
	五島市	36戸	663
	西海市	16戸	224
	波佐見町	60戸	685
	小値賀町	30戸	496
特定優良賃貸住宅等整備事業	西海市	6戸	95
地域優良賃貸住宅整備事業	長崎県	20戸	26
	平戸市	10戸	19
	雲仙市	10戸	6
公営住宅ストック総合改善事業	長崎県	-	2,521
	長崎市	-	365
	佐世保市	-	387
	島原市	-	79
	諫早市	-	77
	大村市	-	445
	平戸市	-	76
	松浦市	-	17
	壱岐市	-	124
	西海市	-	57
	南島原市	-	4
	時津町	-	19
	東彼杵町	-	26
	川棚町	-	21
	波佐見町	-	38
	小値賀町	-	17
	江迎町	-	18
	佐々町	-	31

住宅市街地盤整備事業	諫早市	0.89ha	159
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	長崎県	-	141
	長崎市	-	457
	佐世保市	-	239
	島原市	-	84
	諫早市	-	55
	大村市	-	67
	平戸市	-	49
	対馬市	-	50
	壱岐市	-	52
	五島市	-	60
	西海市	-	20
	雲仙市	-	6
	波佐見町	-	76
	小値賀町	-	112
	江迎町	-	59
住宅地区改良事業等	長崎県	1地区	5
	長崎市	8地区	124
	対馬市	1地区	260
	西海市	1地区	41
合計			20,644

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	200台	58
		長崎市	154台	17
		佐世保市	184台	13
		島原市	100台	11
		諫早市	110台	9
		大村市	226台	29
		平戸市	24台	1
		壱岐市	97台	13
		五島市	36台	5
		西海市	265台	47
		波佐見町	85台	5
		小値賀町	39台	2
公営住宅関連事業	移転費	長崎県	300戸	59
		長崎市	275戸	47

		佐世保市	327戸	55
		島原市	238戸	42
		大村市	31戸	5
		平戸市	18戸	1
		壱岐市	33戸	5
		西海市	10戸	0.4
		波佐見町	71戸	13
公営住宅関連事業	用地取得・造成	長崎市	4.03ha	73
		島原市	1.34ha	19
		大村市	0.1ha	19
		壱岐市	0.4ha	55
事業関連調査	住宅現況調査事業 住環境整備等に関する調査	長崎市	-	6
		佐世保市	-	8
		諫早市	-	10
		松浦市	-	4
公営住宅再編整備等事業	既存公営住宅等の除却	長崎市	112戸	84
		佐世保市	36戸	20
		島原市	144戸	18
		平戸市	4戸	3
		西海市	10戸	4
		雲仙市	3戸	3
		波佐見町	41戸	6
		小値賀町	10戸	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	長崎県	-	84
		長崎市	-	174
		佐世保市	-	89
		島原市	-	22
		諫早市	-	61
		大村市	-	30
		平戸市	-	8
		壱岐市	-	24
		五島市	-	12
		西海市	-	5
		雲仙市	-	9
		南島原市	-	17
		時津町	-	0
		東彼杵町	-	3
		川棚町	-	2
		波佐見町	-	13
		小値賀町	-	1

		江迎町	-	5
		佐々町	-	19
住宅相談・住情報提供		長崎県	-	44
		佐世保市	-	1
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	111棟	32
		長崎市	103棟	82
		佐世保市	16棟	5
		島原市	8棟	2
		諫早市	19棟	1
		大村市	1棟	4
		平戸市	5棟	1
		対馬市	61棟	48
		西海市	3棟	1
		雲仙市	3棟	1
		南島原市	2棟	2
		長与町	2棟	1
		時津町	1棟	0.4
		波佐見町	1棟	0.3
		佐々町	4棟	5
居住環境改善事業	用地取得、公共施設整備	長崎市	-	193
		諫早市	-	153
		松浦市	-	160
		西海市	-	26
		川棚町	-	111
		小値賀町	-	9
定住促進住環境整備事業	定住促進の施設整備等	長崎市	7区画	14
		西海市	86戸	55
		小値賀町	8戸	52
地域関連公共施設整備事業	公共施設の整備	長崎市	-	194
		島原市	270m	7
まちづくり推進事業	まちづくり活動の支援	長崎市	-	7
街なみ景観計画策定事業	建築物等の高さ制限の誘導	長崎市	-	6
指定道路調査	建築基準法に指定される道路の調査	長崎県	-	33
		長崎市	-	105
		佐世保市	-	39
		平戸市	-	11

合計	2,762
----	-------

(参考)関連事業

交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等
まちづくり交付金(公営住宅等整備)	佐世保市	45戸
	諫早市	110戸
	平戸市	26戸
	佐々町	41戸
	平戸市	10戸
住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	長崎市	123.9ha
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	長崎市	185ha
	佐世保市	121ha
街なみ環境整備事業	島原市	35.2ha
	大村市	8.2ha
	対馬市	3.6ha
	新上五島町	18.9ha
	平戸市	22.5ha
	雲仙市	8ha
住宅市街地基盤整備事業	長崎県	49.0ha
	長崎市	37.0ha
	佐世保市	39.9ha
	諫早市	78.7ha
	長与町	49.8ha
住宅地区改良事業	長崎市	1地区
	対馬市	1地区
	西海市	1地区
市街地再開発事業	佐世保市	地区面積8,590m ²
優良建築物等整備事業	諫早市	地区面積1,070m ²
都市再生推進事業	長崎市	5.5ha
長崎県優良木造建設促進利子補給事業	長崎県	H16年までの申込実績97

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。