

長崎県住生活基本計画【概要】

1. 計画の目的・位置づけ

■計画の目的

本県では、平成29年3月に「長崎県住生活基本計画」（平成28年度～令和7年度）を改定し、住宅・住環境政策の最上位計画として施策を展開してきました。

本県の世帯数は平成27年から令和2年にかけて、初めて減少に転じました。また、平成23年に初めて自然減が社会減を上回った後は自然減が増加し続けている等、本県における住まいを取り巻く環境は一層厳しくなっております。

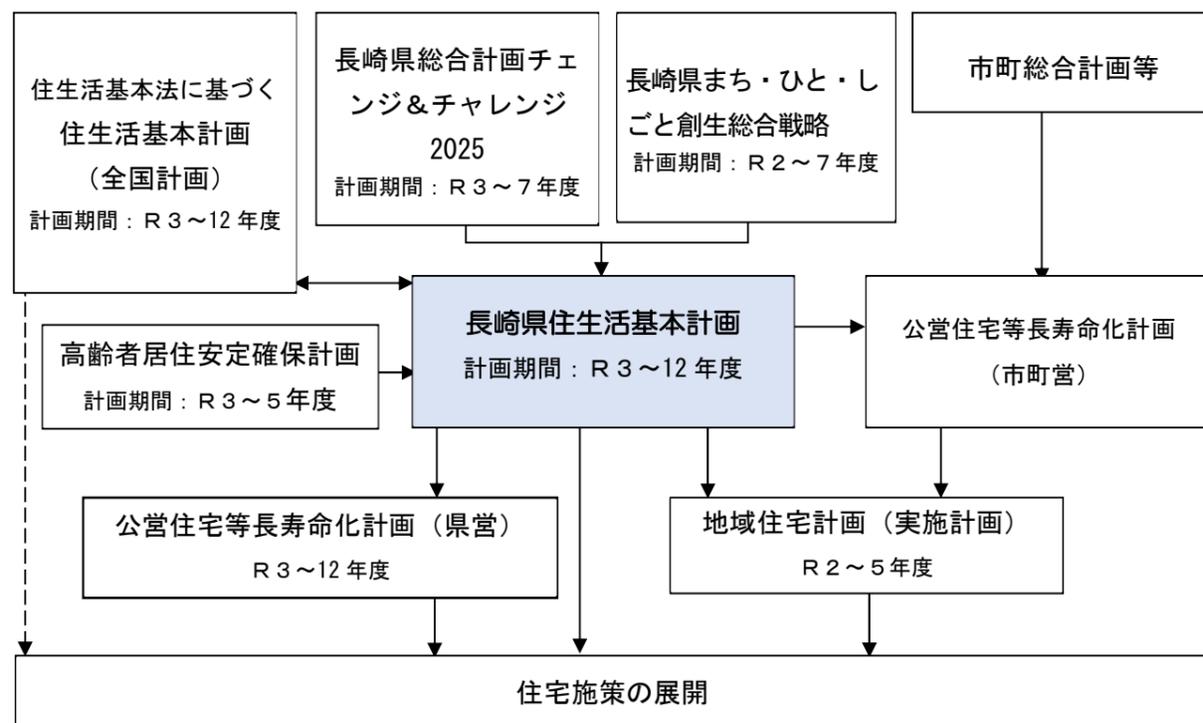
令和3年度には住生活基本計画（全国計画）が改定され、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした「新たな日常」への対応のため、居住の場の多様化や新技術の進展に対応した目標が位置づけられました。また、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化を踏まえ、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた目標が位置づけられました。

このような状況を踏まえ、本計画は、社会情勢の変化に的確に対応するために見直しを行い、現在及び将来における県民の豊かな住生活の実現へ向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針や推進すべき施策の内容を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

■計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本法」に基づく「長崎県住生活基本計画（平成28年度～令和7年度）」を見直す計画として位置付けます。

また、本計画は県内全域を対象とし、市町が取り組むべき施策の基本的な指針にもなるものです。

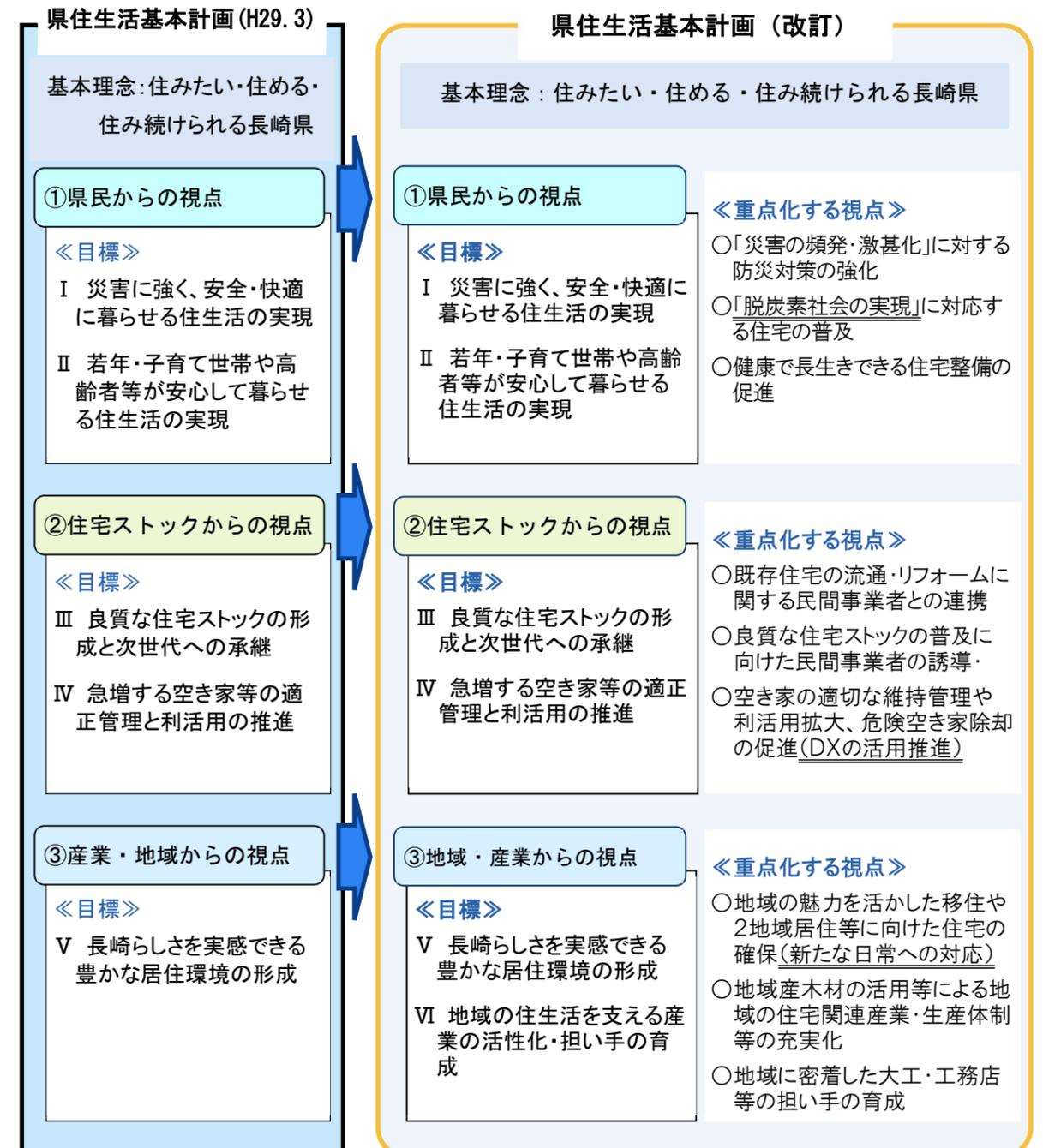


2. 改訂の考え方

■基本理念と3つの視点、重点化する視点

現計画の基本理念と3つの視点は引き継ぎつつも、全国計画で新たに位置づけられた「脱炭素社会の実現」、「DXの活用推進」、「新たな日常への対応」を重点化する視点として織り込みました。

【現計画の視点等】



基本理念

住みたい・住める・住み続けられる長崎県

基本目標	基本施策	施策
<p>I.災害に強く県民が安全・快適に暮らせる住生活の実現</p> <p>ハード・ソフト一体となった防災・減災対策の充実、災害安全性の高いエリアへの居住の誘導等により、洪水や土砂災害、地震等の自然災害等に対する地域防災力が向上し、県民が安全・快適に暮らしている。</p>	<p>I-1. 災害に強く安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり</p> <p>I-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり</p> <p>I-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり</p>	<p>①住宅・宅地の耐震化の促進 ②防犯性に配慮した住宅・住環境の整備 ③安全な住宅地の確保 ④危険箇所における住宅の移転誘導等</p> <p>⑤住まいと災害に関する住教育の推進 ⑥防災知識の普及や防災活動との連携 ⑦民間住宅を活用した応急的な住まいの確保</p> <p>①高気密・高断熱住宅の普及促進 ②良好な温熱環境を備えた住宅の普及活動との連携誘導等</p> <p>③住宅・住環境のバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進 ④交流拠点等の整備による外出機会の拡大</p> <p>①住まいの省エネルギー化の推進 ②建設リサイクルの推進 ③高気密・高断熱住宅の普及促進</p> <p>④住宅の長寿命化 ⑤住宅の維持保全等活動組織との連携 ⑥地域産木材活用の促進及び連携</p>
<p>II.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</p> <p>若年・子育て世帯や高齢者等が暮らしたい地域において、必要な医療・介護・福祉等の生活支援サービスを受けながら、自分らしく安心して暮らしている。また、住宅セーフティネットが必要になった場合に、誰もが利用できる社会になっている。</p>	<p>II-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備</p> <p>II-2. 高齢者が安心して暮らせる環境整備</p> <p>II-3. 住宅セーフティネットの構築と住生活の支援</p>	<p>①若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援 ②子育てしやすい住まい・居住環境の整備</p> <p>③多世代居住に対応する住まい・まちづくりの促進</p> <p>①高齢期に適した住み替え支援の充実 ②高齢者の早めの住宅改修の推進</p> <p>③低家賃の高齢者向け住宅の普及促進 ④地域包括ケアシステム構築への寄与</p> <p>①公的住宅等の適切な整備と維持管理 ②住宅確保要配慮者への居住支援の充実</p> <p>③長崎県居住支援協議会の運営 ④関連部局と連携した居住の継続又は住み替えの支援</p>
<p>III.良質な住宅ストックの形成と次世代への承継</p> <p>脱炭素社会の実現等の社会的要請や県民のニーズに応じた良質なストックが形成されている。そして、適切な維持管理や住宅履歴情報の蓄積等を行うことが県民に浸透し、円滑な中古住宅流通とともに次世代に承継されるストック型社会が実現している。</p>	<p>III-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大</p> <p>III-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保</p> <p>III-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実</p> <p>III-4. 住まいの適切な維持管理（DXの活用推進）</p>	<p>①民間事業者等と連携した既存住宅の活用・流通の促進 ②既存住宅の性能を向上するリフォームの促進</p> <p>①次世代に引き継げる良質な住宅供給の促進 ②長期優良住宅の普及 ③インスペクションの普及・定着</p> <p>①しごとや暮らしに関する住情報の提供 ②多様なニーズに応える相談体制の充実</p> <p>①住宅履歴情報の蓄積や計画的な修繕等 ②マンションの適正管理と再生への支援</p>
<p>IV.急増する空き家の適正管理と利活用の推進</p> <p>脱炭素社会の実現等の社会的要請や県民のニーズに応じた良質なストックが形成されている。そして、適切な維持管理や住宅履歴情報の蓄積等を行うことが県民に浸透し、円滑な中古住宅流通とともに次世代に承継されるストック型社会が実現している。</p>	<p>IV-1. 空き家の適切な維持管理の推進</p> <p>IV-2. 空き家の利活用の推進</p>	<p>①危険な空き家の除却の促進 ②空き家の発生や放置防止に向けた情報発信の充実化</p> <p>①既存住宅助成事業等との連携による空き家の利活用の推進 ②地域活性化等と連携した空き家の利活用の推進</p>
<p>V.長崎らしい魅力を実感できる地域の形成</p> <p>長崎らしい景観、伝統、文化、自然等の魅力にあふれた県土が形成されている。そして、県民が誇り・充実感をもって住み続けられるとともに、長崎を訪れる人々が県土の豊かさを実感できる地域を形成している。</p>	<p>V-1. 地域の魅力を実感できる移住や2地域居住（新たな日常への対応）の推進</p> <p>V-2. ながさきで暮らす魅力を反映した住まい・まちづくりの誘導</p> <p>V-3. 斜面住宅地等における居住環境整備</p> <p>V-4. 集約型都市づくりの推進</p>	<p>①定住・2地域居住に対応する住宅情報提供の促進 ②移住者向け住宅の確保及び住宅情報提供の支援</p> <p>①市町住生活基本計画策定等の推進 ②歴史文化資源や環境を生かした住まいや街なみの形成</p> <p>①斜面地の密集市街地における防災性向上・住環境改善の誘導</p> <p>①街なか居住の促進・支援 ②駅周辺や中心市街地の活性化</p> <p>③立地適正化計画作成による居住誘導区域への立地誘導</p>
<p>IV.地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成</p> <p>地域に根差した住生活に係る産業が時代に応じて変化し続けること等で活性化するとともに、県民等のニーズや時代の要請に応じた住宅やサービスが展開されている。また、次世代の住生活に係る産業を担う人材が活躍している。</p>	<p>VI-1. 県産木材の活用推進</p> <p>VI-2. 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成</p>	<p>①地域産木材活用の促進 ②公共建築物における地域産木材利用の促進</p> <p>①地域住民等による住まいづくり・まちづくりの担い手の育成 ②地元工務店等からなる住まいづくり・まちづくりの担い手の育成</p>

重点施策

- 重点施策1 「長崎型住宅」推進プロジェクト
- 重点施策2 「空きストックの活用」推進プロジェクト
- 重点施策3 住宅団地再生プロジェクト
- 重点施策4 移住促進・交流人口拡大プロジェクト

■重点施策3：住宅団地再生プロジェクト

取組方針

高度成長期に大量供給された住宅団地などでは、住民の高齢化に伴い、福祉介護・生活関連サービス事業者の不足、買い物弱者の増加といった生活上の不便さが課題となっています。また、子育て世代の減少、空き家の増加等、コミュニティの担い手不足による地域の持続に関する様々な課題が顕在化しています。

『住宅団地再生プロジェクト』では、健康で快適に住み続けられるまちの実現に向け、地域課題の解決・魅力向上を担う公・民・学連携組織（プラットフォーム）を設立・運営し、地域課題の解決を図りながら、住民の生活の質への寄与・持続可能なまちづくりを目指します。

施策案：ニュータウンの再生

公民学連携による地域課題解決主体（プラットフォーム）を組織し、住宅団地等の課題解決に取り組めます。これにより、地域の民間事業者やNPO法人、大学、行政等で協力し、住民ニーズに基づく新技術の導入やデータ連携による持続可能な地域モデルを構築します。また、団地内の空き家等を活用した高齢者向け住宅の供給や入居者に対する生活支援サービスの提供、高齢者の住替えによる子育て世帯向けの住宅や交流スペースの整備、ディマンドバスや無人運行等による身近なモビリティの開発等、AI・IoT等の技術の導入を検討します。

【イメージ】



■重点施策4：移住促進・交流人口拡大プロジェクト

取組方針

離島半島部等では、少子高齢化や人口減少が急激に進んでおり、年々空き家の数が増加しています。一方で、移住者数は年々増加傾向にあるものの、移住者のニーズに合った住まいが不足しており、移住希望者の住まい確保が課題となっています。

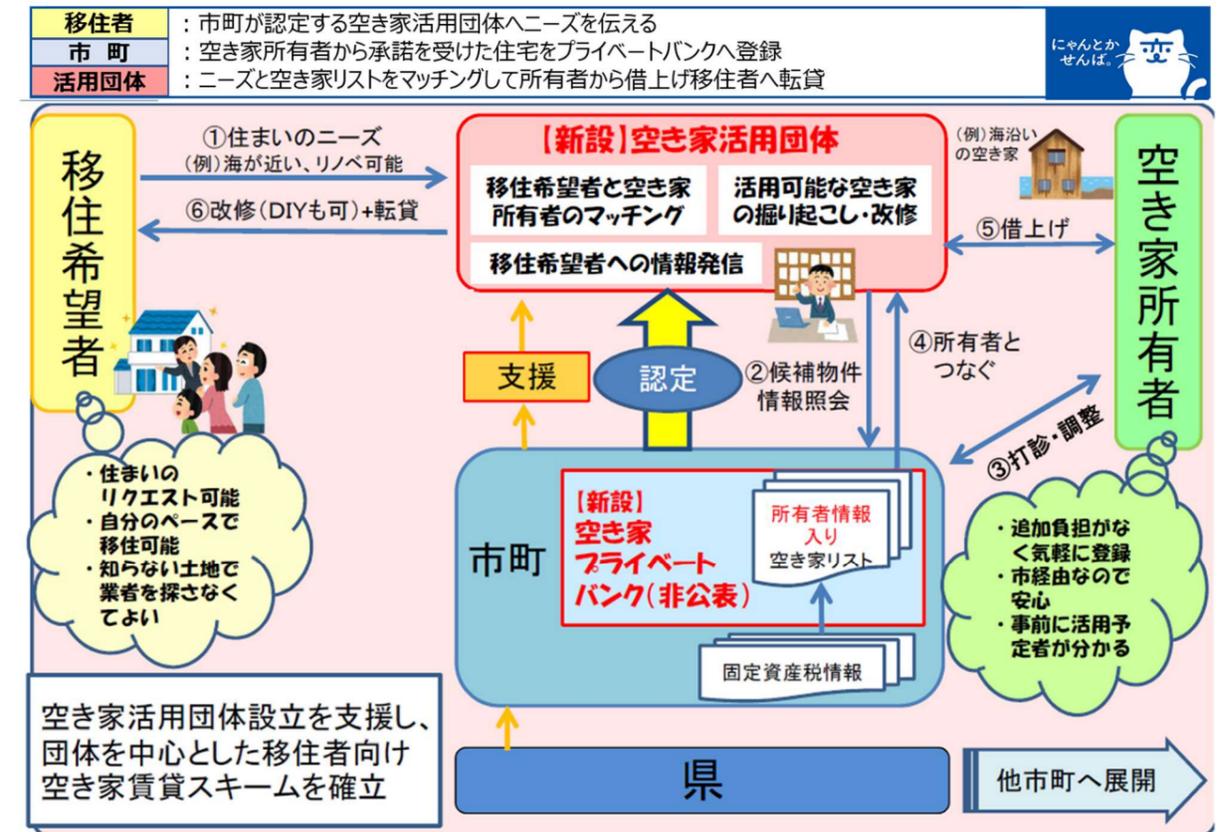
『移住促進・交流人口拡大プロジェクト』では、地域で活躍する民間事業者の協力を得ながら、市場に出ていない空き家の掘り起こしや移住希望者と空き家をマッチングする取組を推進するなど、移住希望者が円滑に移住できる仕組みや交流人口がかかわり続けられる仕組みの構築を目指します。また、定住化の促進により、地域コミュニティの活性化や担い手不足の解消を図ります。

施策案：長崎県移住者向け住宅確保加速化支援事業（R元～）

当事業は、市町が認定した空き家活用団体が空き家を掘り起こし、空き家所有者から借上げ、移住希望者のニーズに合った住まいに改修し、転貸を行う事業です。

また、空き家活用団体は空き家の活用のみならず、空き家所有者が抱える空き家に関する悩み事などの相談も受けるなど、地域の空き家相談窓口としても活動しています。

【事業スキーム】



4. 実現に向けての方策 ～公民連携の推進～

■関係主体の基本的役割

目標の達成に向けては、重点施策をはじめとする各種の取組を推進していくことが求められます。そのためには、行政（県、市町）、住生活関連事業に係る民間事業者等、県民がそれぞれの役割を果たしつつ連携・協働していくことが重要です。まず、それぞれの関係主体の基本的な役割を示します。

県の役割

- 市町や県民等の主体的な住まいづくり・まちづくりや民間事業者等の展開する住宅供給やサービス提供等に関する情報提供、技術的支援を行うこと。
- モデル的な事業の実施等、先導的な取組を主導すること。
- 住生活関連事業の主体である民間事業者等が、良質な商品やサービスを継続的に提供できる環境を整えること。

市町の役割

- 住まいづくり・まちづくり施策の実施主体として、各市町の住宅事情や住宅市場に応じたきめ細かな施策を展開すること。

民間事業者等の役割

- 住宅供給、サービス提供等の主要な担い手として、県民や地域のニーズにきめ細かく対応するとともに、地域特性を活かした住まいづくり・まちづくりを推進すること。

県民の役割

- 地域コミュニティの担い手として、住宅・住環境づくりに関心を持ち、自らの地域の住生活の向上に貢献していくこと。
- 住まいの所有者や住み手として、質の高い住まいづくりを進めるとともにそれを適切に維持管理していくこと。

■重点施策の展開イメージと県の役割

本計画はより一層「民間事業者、県民等とともに取り組む施策を充実させる」こととしています。そういった観点から、重点施策は、上記で掲げた県の基本的役割である「先導的な取組を主導すること」及び「民間事業者等が、良質な商品やサービスを継続的に提供できる環境を整えること」のモデル的な取組として位置づけることとします。

4つの重点施策の展開イメージ（進め方）は大きくは共通しています。

まず、民間事業者の意欲的な取組及び県民主体のコミュニティベースの活動を応援するモデル事業等の実施、民間事業者等（大学等の研究機関を含む）のプラットフォーム形成等により、県が主導して「アクションを起動」します。ついで、そのアクションが発展的に自走して民間事業者等が能動的に動くように誘導するとともに、県は「先行的な事業化を支援」します。その後、そうした先行事業等が持続的に展開できるような「仕組みやルールの構築」を支援するとともに、「他エリアで水平展開」できるようにそれらの取組を検証・改善します。このように時間の経過に伴い、県の役割は変化するとともに

民間事業者等の自らのビジネスとして発展的に展開し、その地域で生活する県民等への好影響が徐々に波及していくことになります。

その具体的な例として、重点施策3「住宅団地再生プロジェクト」を示します。

県はステップ1として、空家を活用する意思のある住民や空き家改修に積極的に取り組む工務店、大学等とともに、空家を活用した交流拠点の整備等の先導的な取組を支援します。こうしたコミュニティベースの取組の初期では、地域貢献に関心の高い大学等の関わりが期待されます。

ステップ2では、地域の交流拠点での活動を支える民間事業者等をコアメンバーとするアーバンデザインセンターの設立を支援します。UDCには、より多彩な民間事業者等、そして地元の組織（自治会やNPO法人等）も加わっていくことが望まれます。

ステップ3は具体的な地域課題の解決（ローカルソリューション）の段階です。ここでは、UDCに加わった民間事業者等、地域主体による地域の資源をうまく活用した解決策が試行され、さらに改善されてビジネスモデルが確立されることとなります。そのプロセスにおいて、必要に応じて県は仕組みやルールの構築にも貢献することも求められます。さらに、時間的経過に伴い、ビジネスモデルが市場に定着し、民間事業者等のビジネスとして成立する段階になれば、県や大学等の研究機関はこの一連の取組を評価・検証して、他エリアで水平展開する役割を担うこととなります。

【重点施策の展開イメージ ～住宅団地再生プロジェクトの取組を具体例として～】

