

社会資本総合整備計画 防災・安全交付金

令和07年01月31日

計画の名称	長崎県の住環境における防災・安全の促進（防災・安全）（重点計画）															
計画の期間	令和０７年度　～　令和１１年度（５年間）										重点配分対象の該当		○			
交付対象	長崎県,長崎市															
計画の目標	耐震性等のない公営住宅の耐震化や建替えを推進することにより、県民の安全・安心な暮らしを確保し、災害に強い住まい・まちづくりを実現する。															
全体事業費（百万円）		合計（Ａ＋Ｂ＋Ｃ＋Ｄ）		13,978	A	13,978	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合Ｃ／（Ａ＋Ｂ＋Ｃ＋Ｄ）		0	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		R7当初	R9末	R11末
1	長崎県営住宅における耐震化			
	長崎県営住宅の耐震化率 ＝（耐震性が確保された長崎県営住宅戸数）／（全長崎県営住宅戸数）	99%	100%	100%
2	長崎市営住宅における耐震化			
	長崎市営住宅の耐震化率 ＝（耐震性が確保された長崎市営住宅戸数）／（全長崎市営住宅戸数）	93%	95%	99%

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-

A 基幹事業																				
基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別 1	種別 2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名 / 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
		一体的に実施することにより期待される効果																		
		備考																		
地域住宅計画に基づ く事業	A15-001	住宅	一般	長崎県	直接	県	-	-	地域住宅計画に基づく事業（うち、防災・安全対策に関わる事業に限る。）（直接）	老朽化した公営住宅の建替えに関する事業 また 建替えと併せて実施する事業	長崎県	■	■	■	■	■	10,696	1.08	策定済	
	A15-002	住宅	一般	長崎市	直接	市	-	-	地域住宅計画に基づく事業（うち、防災・安全対策に関わる事業に限る。）（直接）	耐震性のない公営住宅の耐震化に関する事業 また 耐震化と併せて実施する事業	長崎市	■	■	■	■	■	3,282		策定済	
											小計							13,978		
											合計							13,978		

事前評価チェックシート

計画の名称： 長崎県の住環境における防災・安全の促進（防災・安全）（重点計画）

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
I. 目標の妥当性 地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
I. 目標の妥当性 関連する各種計画（住生活基本計画等）との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I. 目標の妥当性 数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	○
II. 計画の効果・効率性 地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
II. 計画の効果・効率性 地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。	
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	○

[illegible]

地域住宅計画

ながさきけんぜんちいきだい
長崎県全地域(第Ⅴ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

令和7年1月

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域(第Ⅴ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 7 年度	～	11 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125万人、世帯数約56万世帯（R6年12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35.5%（R5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、持家約35万1千世帯、公営借家約3万1千世帯、民間借家約13万世帯、給与借家約1万7千世帯（R5住宅・土地統計調査）となっている。住宅の総戸数は約54万戸（R5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、省エネルギー化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、耐震化等の促進支援、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。 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、子育て世帯の中古住宅取得やリフォーム支援を行っている。 さらに、空き家対策として、老朽危険空家の除却等や、空き家の活用や管理、相談対応、普及啓発等に取り組む団体等の支援を行う。			

地域住宅計画

計画の名称	長崎県全地域（Ⅴ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 7 年度 ～ 11 年度
------	-----------------

2. 課題

（１）子育て世帯・高齢者世帯等に関する課題

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、子育て世帯の住宅にかかる経済的支援が求められている。

また、福祉部局と連携し、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保用配慮者が住み慣れた地域や住みたい地域で、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、全国平均を上回る空き家率となっている。

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。

（５）住宅性能に関する課題

新築住宅に占める、性能の高い長期優良住宅の割合が低く、特に地元工務店の取組が進んでいないため、結果的に県民の負担が増えることになりかねない。

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・宅地の耐震化を促進し、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に、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、環境負荷の低減への対応からも、既存住宅の利用価値を高めることが重要であり、既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大とともに、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、さらに空き家は、増加すると考えられ、老朽危険空き家は、壊すべきものとして、解体・撤去を促進し、利用可能なものは、リフォーム等により、空き家の利活用を推進し、多様なライフスタイルに対応した住まいの場として、空き家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る集約型都市づくりを推進するとともに、無数の島々、半島、崎、入り江や浦などの多様な地形、海と関わりながら営まれてきた、豊かな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	基準年度	目標値	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(県推計)	89.0%	R7	97.0%	R11
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)	38.3%	R7	39.5%	R11
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)	36.6%	R7	36.6%	R11
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)	55.5%	R7	62.3%	R11
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)	10.0%	R7	10.0%	R11
長崎県内の居住支援協議会の設置状況	市町	居住支援協議会の設置市町数	0市町	R7	21市町	R11

※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、長寿化や居住環境の改善及び脱炭素社会対応を図るため、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。
- ・過疎地域や産廃等地域において、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及び公営住宅等ストック総合改善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】
 - ・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及び集計、計画の策定等を行う。
- 【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化、流動化、居住性向上等の有効活用を図る。
- 【空家活用事業】
 - ・空き家の活用や管理、相談対応、普及啓発等に取り組む団体等の支援を行い、空き家対策の加速化を図る。
 - ・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。
- 【子育て世帯支援事業】
 - ・子育て世帯の新築及び改修工事・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住まい・居住環境の形成を促進する。
- 【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。

(3) その他（関連事業など）

- ・基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業を、社会資本整備総合交付金交付要綱第6二口に規定する効果促進事業として実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

各、整備計画による。

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。

川口アパート建替について

長崎県

◆川口アパートの位置



3. 施設概要（公営住宅）

敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
977.19㎡	520.08㎡	3,920.85㎡	53.22%	370.63%
構造	階数	集会室面積	駐車場(自主事業)	
RC造	13階	124.78㎡	9台	
住戸タイプ	住戸数	住戸面積(公営住宅法)		
1DK	62戸	37.14㎡		
2DK	18戸	55.62㎡		

4. スケジュール

令和5年7月～令和7年12月末 建替住宅整備業務

令和8年1～3月 入居者移転

令和8年4月～令和9年1月末 解体工事業務

令和8年1月～令和28年3月末（20年）維持管理運営業務

令和9（2027）年2月～令和59（2077）年1月末

民間提案施設建設～供用期間（定期借地権契約期間50年）



1. 概要

- 昭和46年に整備され、建設から50年以上が経過した県営住宅の建替え（110戸 ⇒ 80戸）
- 耐震性が不足しており倒壊した場合、緊急輸送道路である国道206号が閉塞する可能性
- 県庁初のPFI事業（Private Finance Initiative）として、隣接する川口公園（市の都市公園）の敷地に公営住宅として整備
- 設計・建設（解体）・維持管理運営を一括発注
- 加えて高層化に伴う余剰地を事業者にも50年間有料で定期借地契約し有効活用する

2. 事業用地及び既存施設

川口アパート（S46）・長崎市川口町11

- RC造7階建て1棟
- 県営改良住宅110戸
- 県住宅供給公社住宅22戸（1階は商業施設）
- 敷地面積：約2,100㎡



■民間提案施設の導入機能イメージ



西諫早団地建替事業

老朽化した西諫早団地(諫早市堂崎町)において、一部の住棟の改善工事を行いながらも、管理戸数を削減する複合的な集約建替を行う。
眺望や公園との近接性などの立地特性を活かした良質な住宅への建替等と、余剰地活用による住まいの多様化及び生活利便施設等の導入を図ることで、地域の居住魅力向上に寄与することを目的とする。

	アルファベット群(S48～)	花群(S55～)
棟数・管理戸数	25棟 720戸	6棟 187戸
敷地面積	約5.6ha	約2.3ha

1. 現況



907戸 ⇒ 597戸
管理戸数の削減

3. 再整備の土地利用計画と整備イメージ



2. コンセプト図



	アルファベット群	花群	計
住戸改善棟数・存置戸数	4棟 150戸	3棟 60戸 アザレア67戸	210戸 67戸
新築棟	320戸	—	320戸
総戸数	597戸		
敷地面積	約3.5ha	約1.6ha	約5.1ha
余剰地面積	約2.1ha	約0.7ha	約2.8ha

4. スケジュール

- ・R7第4四半期:新築棟110戸程度着工
- ・R9年度:新築棟110戸程度供用開始
- ・R9年度～11年度:新築210戸程度、着工から供用開始

5. 事業の特徴・事業費

- ・令和9年度からの210戸の新築工事はPFI-BTO(built-transfer-operation)方式を採用。余剰地を活用し民間施設の導入も図る。
- ・総事業費:140億円程度(20年間の維持管理・運営含む)

日見大曲・宿町団地公営住宅建替えについて



◆日見大曲・宿町団地の位置



◆日見大曲・宿町団地の現状

○市営住宅について

- ・昭和38年~54年に建設され老朽化が顕著
- ・EVや室内段差などバリアフリー性能が不足
- ・一部の建物で耐震性不足

○入居者の状況について

- ・空き室が多く生じている
- ・入居者の高齢化が著しい(約8割)
- ・地域の自治活動が衰退しつつある

○周辺環境について

- ・学校や、保育所など子育て施設が充実
- ・店舗、病院等が徒歩圏内にある
- ・自然が身近にある

◆建替事業

管理戸数578戸



約290戸へ縮減



安心・安全・快適な
新たな住宅への
建替

◆建替事業について

○事業内容

- ・PPP/PFI(第1期はDB方式)にて実施中
- ・事業期間は約10年(第1期:60戸、第2期140戸、第3期90戸)



○第1期スケジュール

R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
	アドバイザー業務	解体工事	設計、造成、建設工事		

建替事業対象

■方針

- ・市営住宅建替えを契機に、高齢者や子育て世帯が住みやすい環境を整備

三原団地公営住宅建替えについて



◆三原団地の位置



◆三原団地の現状

○市営住宅について

- ・昭和43年に建設され老朽化が顕著
- ・鉄筋コンクリート造5階建てでエレベーターが無い
- ・全ての建物で耐震性不足

○入居者の状況について

- ・空き室が多く生じている
- ・入居者の高齢化が著しい
- ・今の団地に住み続けたい意向が強い

○周辺環境について

- ・小学校や保育園、医療機関がある
- ・古い戸建て住宅団地が隣接している
- ・閑静な住宅街を形成している

■方針

- ・市営住宅建替えを契機に、高齢者や子育て世帯が住みやすい環境を整備

◆建替事業

管理戸数90戸を
49戸へ縮減建替



安心・安全・快適な
新たな住宅への
建替

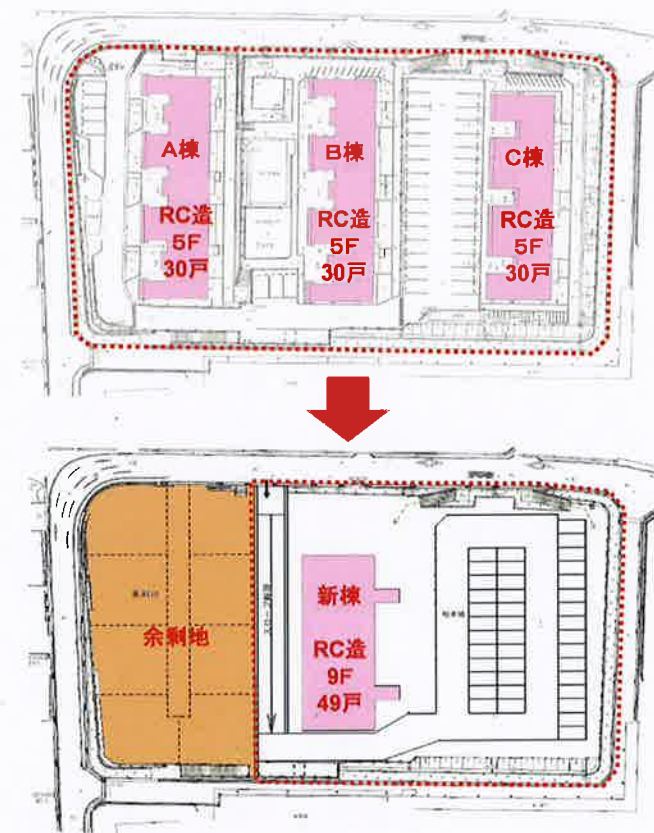


余剰地創出による
新たな住宅供給

◆建替事業について

○事業内容

- ・従来型にて、基本・実施設計業務委託実施済(R4～R5)
- ・B棟の解体工事实施中(R6)
- ・3棟90戸を1棟約49戸に縮減建替えし、余剰地を創出する。



○建替スケジュール

R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度以降
基本・実施設計業務		B棟解体・造成工事		建設工事	A棟解体工事	外構工事
					●C棟解体工事	●余剰地創出

地域住宅計画に基づく事業（令和7年度～令和11年度）

■地域：佐世保市内全域（3世代同居・近居促進事業）

- ・事業費：6,000 千円（うち補助対象事業費：6,000 千円）
- ・国庫補助金：2,700 千円（補助率 45%）

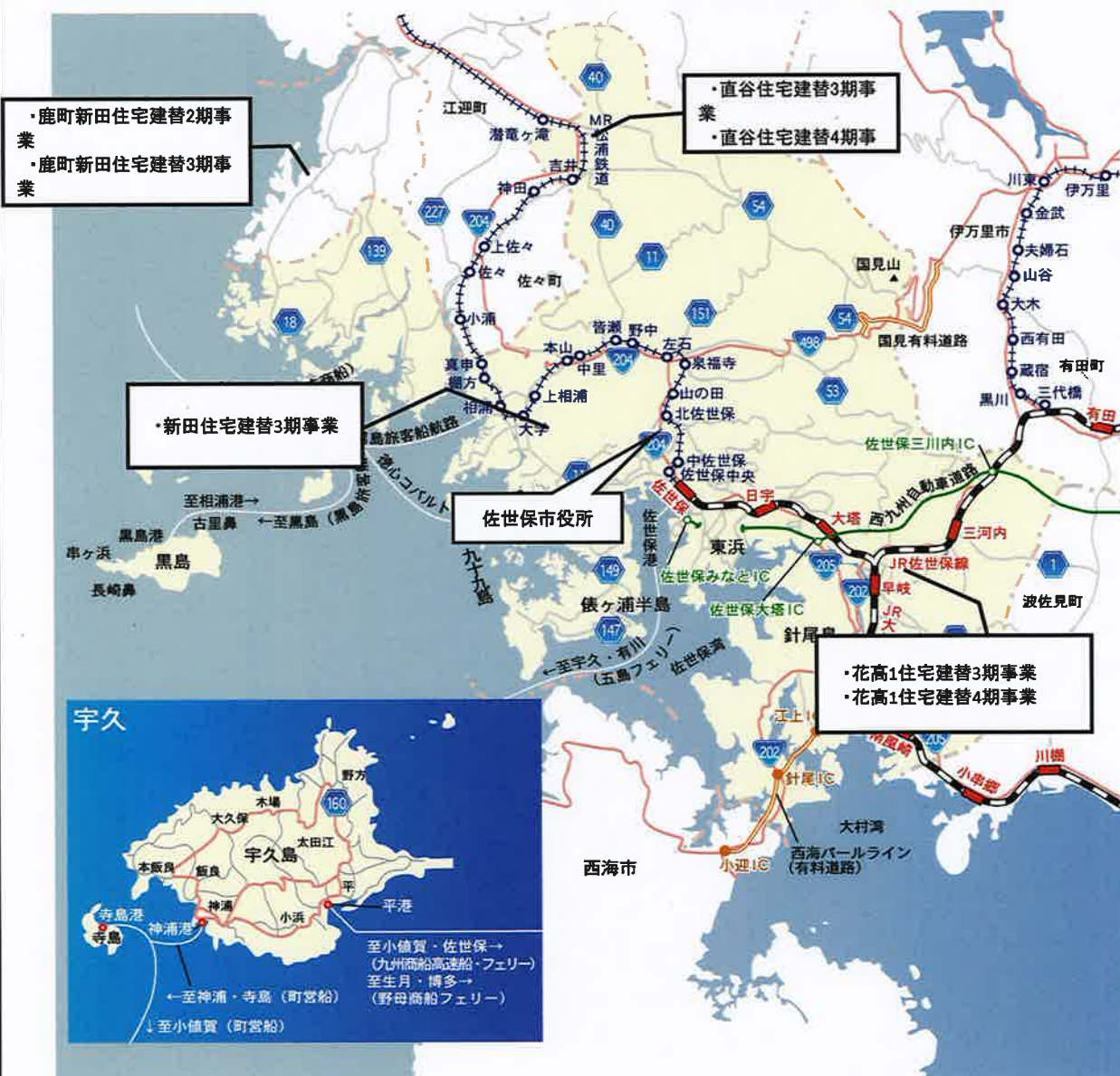
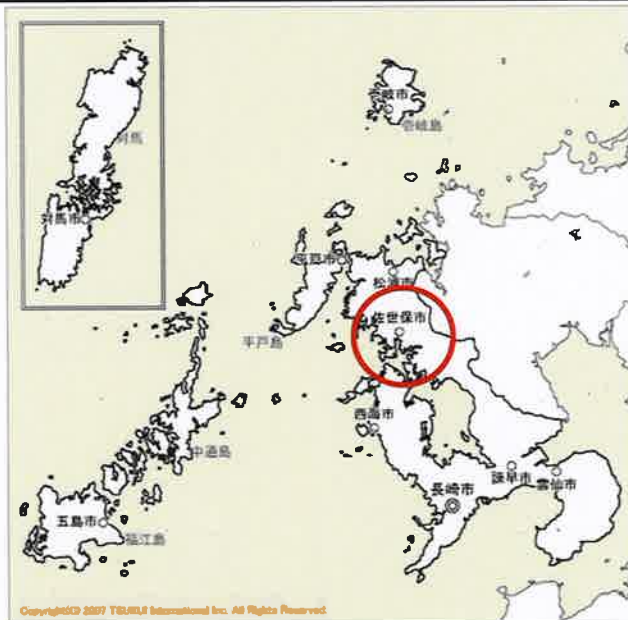
【位置図】



佐世保市管内図

【地域住宅計画に基づく事業】

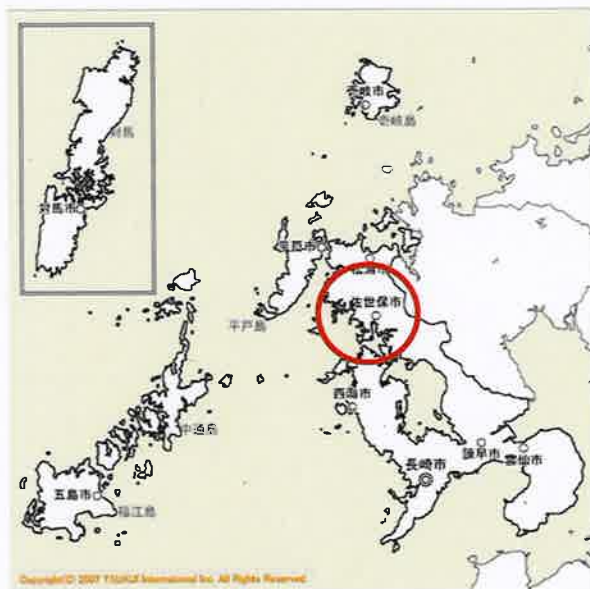
- ・アスベスト含有調査
- ・解体工事
- ・外壁改修工事
- ・屋上防水改修工事
- ・エレベーター改修工事
- ・集会所改修工事

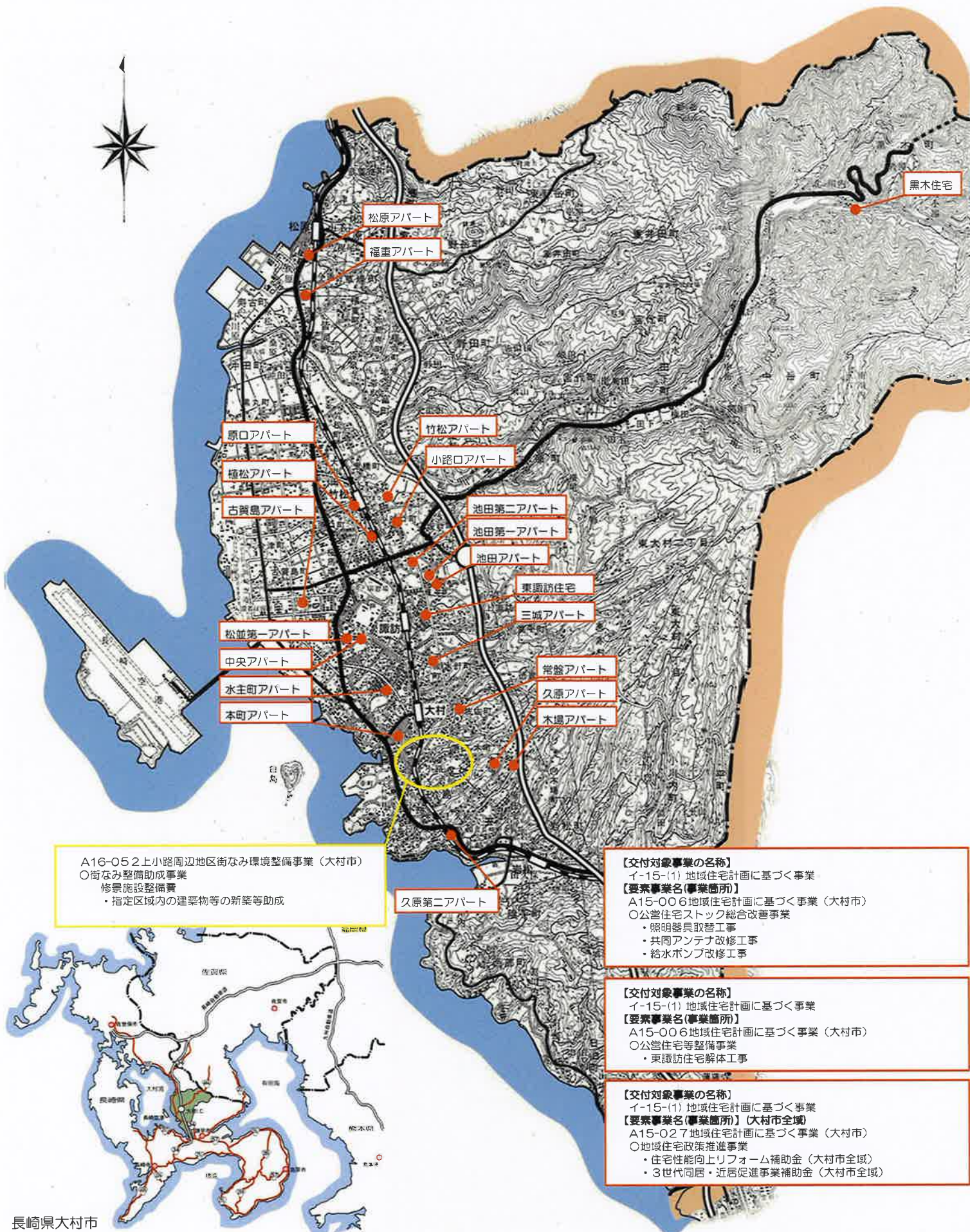


【令和7年度】

地域住宅計画に基づく事業

- ・空き家再生等推進事業(効果促進):1件
対象区域:佐世保市全域





A16-052上小路周辺地区街なみ環境整備事業（大村市）
○街なみ整備助成事業
修景施設整備費
・指定区域内の建築物等の新築等助成

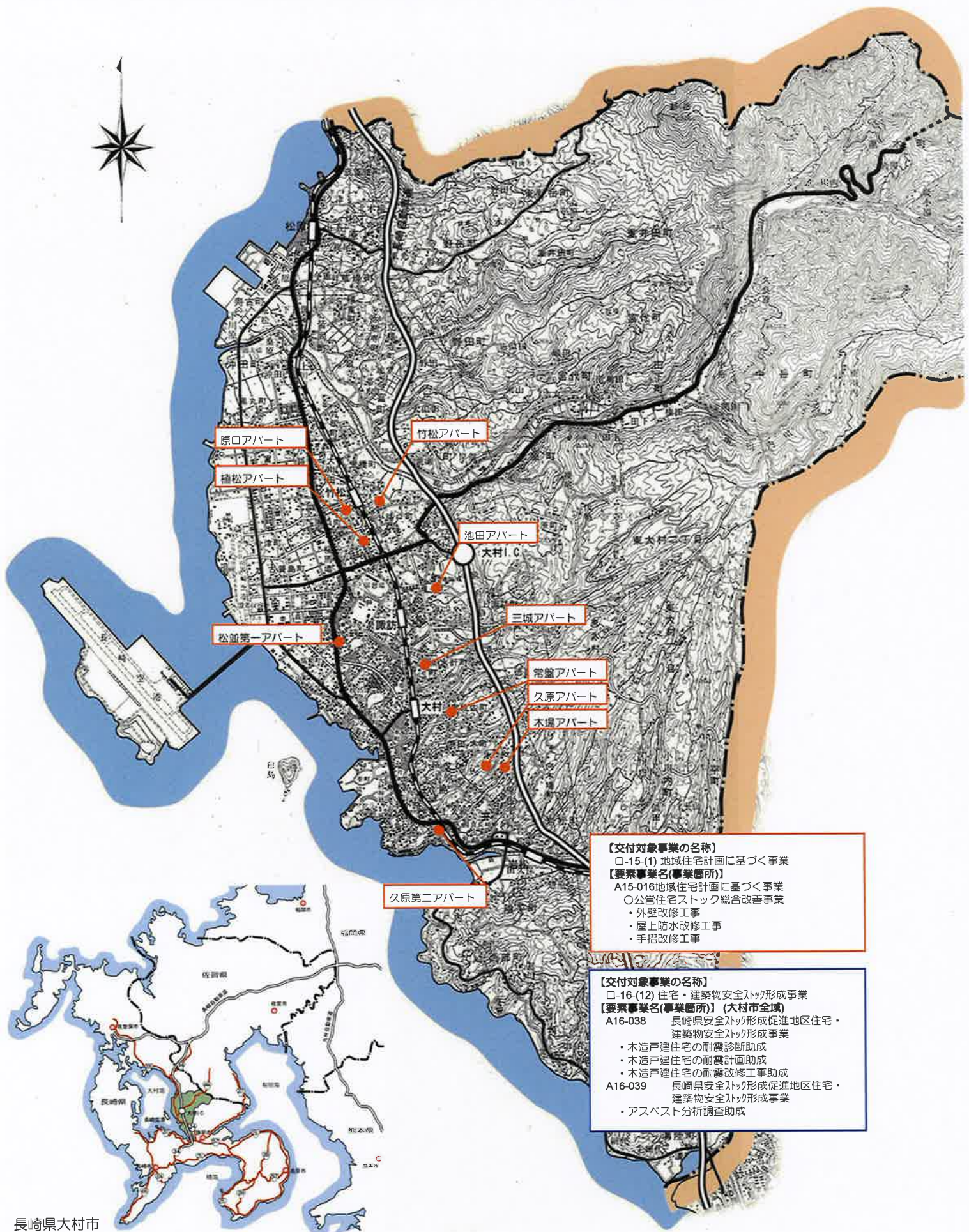
【交付対象事業の名称】
イ-15-(1) 地域住宅計画に基づく事業
【要素事業名(事業箇所)】
A15-006地域住宅計画に基づく事業（大村市）
○公営住宅ストック総合改善事業
・照明器具取替工事
・共同アンテナ改修工事
・給水ポンプ改修工事

【交付対象事業の名称】
イ-15-(1) 地域住宅計画に基づく事業
【要素事業名(事業箇所)】
A15-006地域住宅計画に基づく事業（大村市）
○公営住宅等整備事業
・東証訪住宅解体工事

【交付対象事業の名称】
イ-15-(1) 地域住宅計画に基づく事業
【要素事業名(事業箇所)】（大村市全域）
A15-027地域住宅計画に基づく事業（大村市）
○地域住宅政策推進事業
・住宅性能向上リフォーム補助金（大村市全域）
・3世代同居・近居促進事業補助金（大村市全域）

令和7～11年度 社会資本整備総合交付金

計画名：長崎県の住環境における防災・安全の促進（第4期）（防災・安全）（大村市）



平戸市管内図



地域住宅計画に基づく事業
(老朽空き家除却事業(間接))

地域住宅計画に基づく事業
(家賃低廉化事業)

地域住宅計画に基づく事業
(親子でスマイル住宅支援事業)

地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等整備事業(西の久保住宅
除却)

地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等整備事業(稗田岩の上住
宅 除却)

地域住宅計画に基づく事業
ストック総合改善事業(永田団地)

地域住宅計画に基づく事業
ストック総合改善事業(中の原住宅)

地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等整備事業(大膳原住宅)
公営住宅等整備事業(駐車場整備事

地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等整備事業(下大垣住宅
除却)

地域住宅計画に基づく事業
公営住宅等整備事業(稗田石田住宅
除却)

平戸市

島崎町

記号	説明
1	国境
2	県境
3	市界
4	町界
5	村界
6	大字界
7	大字界
8	大字界
9	大字界
10	大字界
11	大字界
12	大字界
13	大字界
14	大字界
15	大字界
16	大字界
17	大字界
18	大字界
19	大字界
20	大字界
21	大字界
22	大字界
23	大字界
24	大字界
25	大字界
26	大字界
27	大字界
28	大字界
29	大字界
30	大字界
31	大字界
32	大字界
33	大字界
34	大字界
35	大字界
36	大字界
37	大字界
38	大字界
39	大字界
40	大字界
41	大字界
42	大字界
43	大字界
44	大字界
45	大字界
46	大字界
47	大字界
48	大字界
49	大字界
50	大字界
51	大字界
52	大字界
53	大字界
54	大字界
55	大字界
56	大字界
57	大字界
58	大字界
59	大字界
60	大字界
61	大字界
62	大字界
63	大字界
64	大字界
65	大字界
66	大字界
67	大字界
68	大字界
69	大字界
70	大字界
71	大字界
72	大字界
73	大字界
74	大字界
75	大字界
76	大字界
77	大字界
78	大字界
79	大字界
80	大字界
81	大字界
82	大字界
83	大字界
84	大字界
85	大字界
86	大字界
87	大字界
88	大字界
89	大字界
90	大字界
91	大字界
92	大字界
93	大字界
94	大字界
95	大字界
96	大字界
97	大字界
98	大字界
99	大字界
100	大字界



地域住宅計画に基づく事業(防安)
ストック総合改善事業(山内団地)

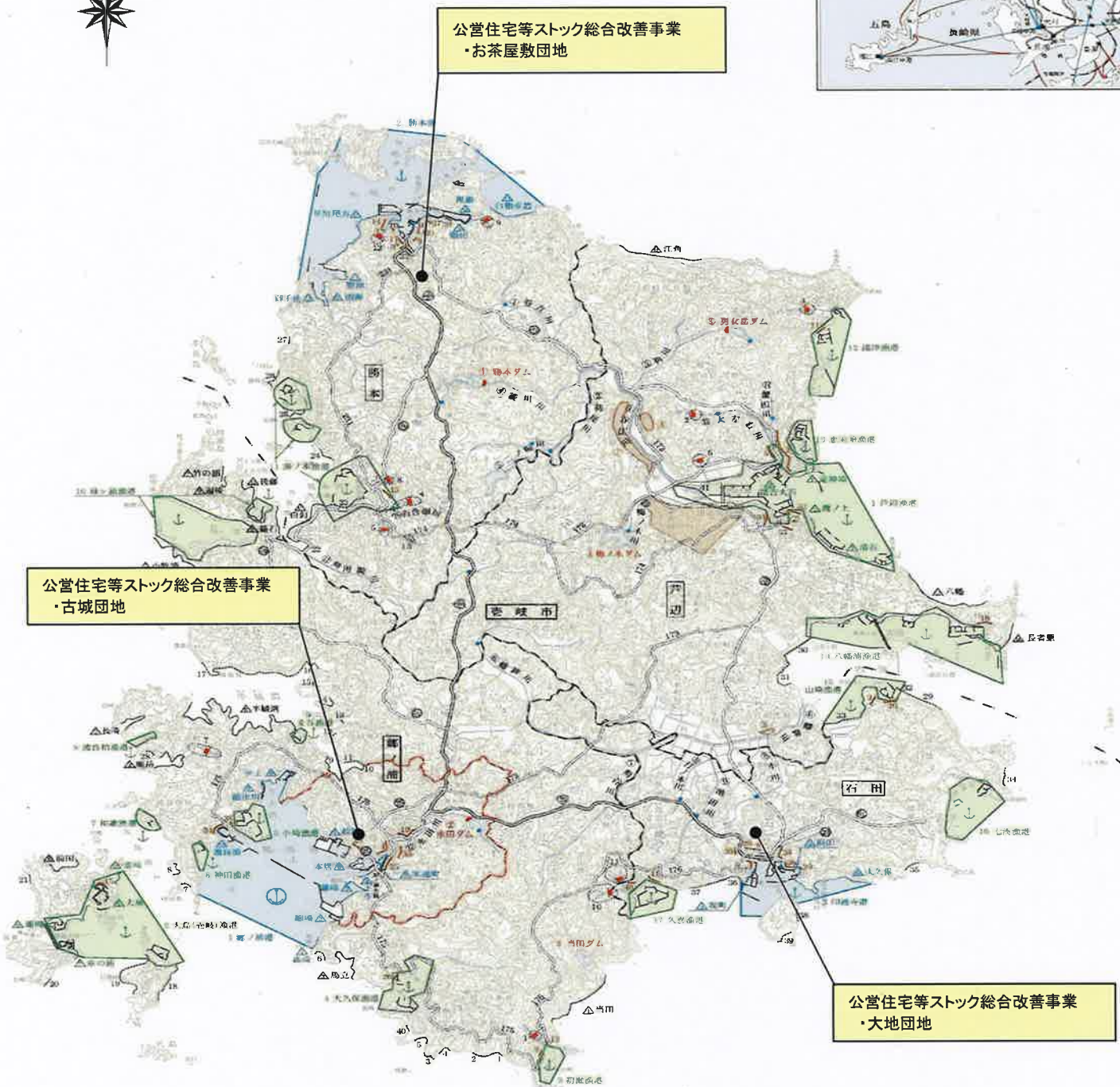
甲 以 市

續刊

[illegible]

事業箇所図

壱岐管内図



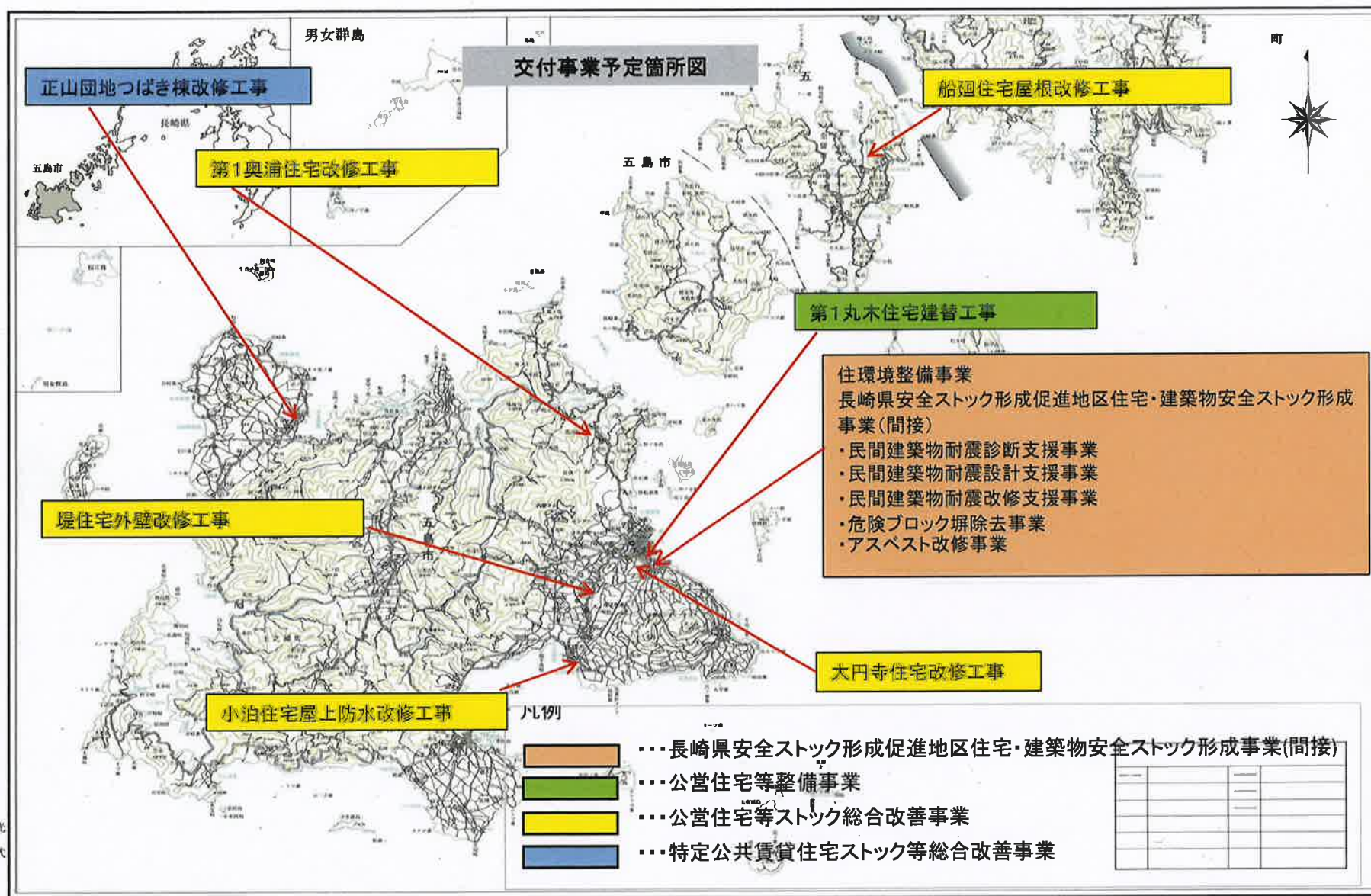
公営住宅等ストック総合改善事業
・お茶屋敷団地

公営住宅等ストック総合改善事業
・古城団地

公営住宅等ストック総合改善事業
・大地団地

公営住宅等ストック総合改善事業
・公営住宅等長寿命化計画見直し

・空き家再生等推進事業(実態把握)
・空き家活用事業

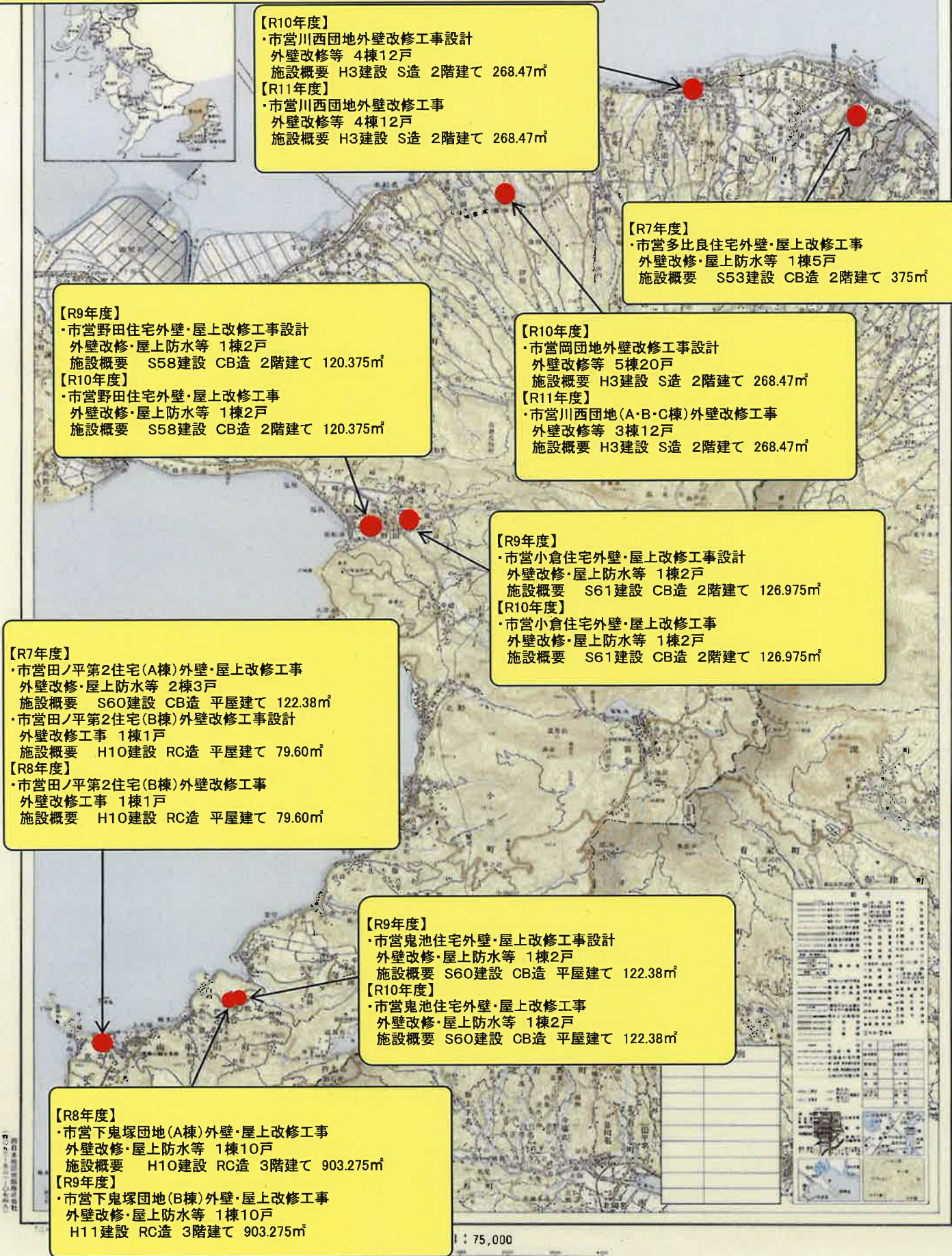


交付事業箇所案内図

雲仙市管内図

地域住宅計画に基づく事業(うち、防災・安全対策に係る事業に限る。)

平成十七年十月



雲仙市役所

交付事業箇所案内図

雲仙市管内図

平成十七年十月



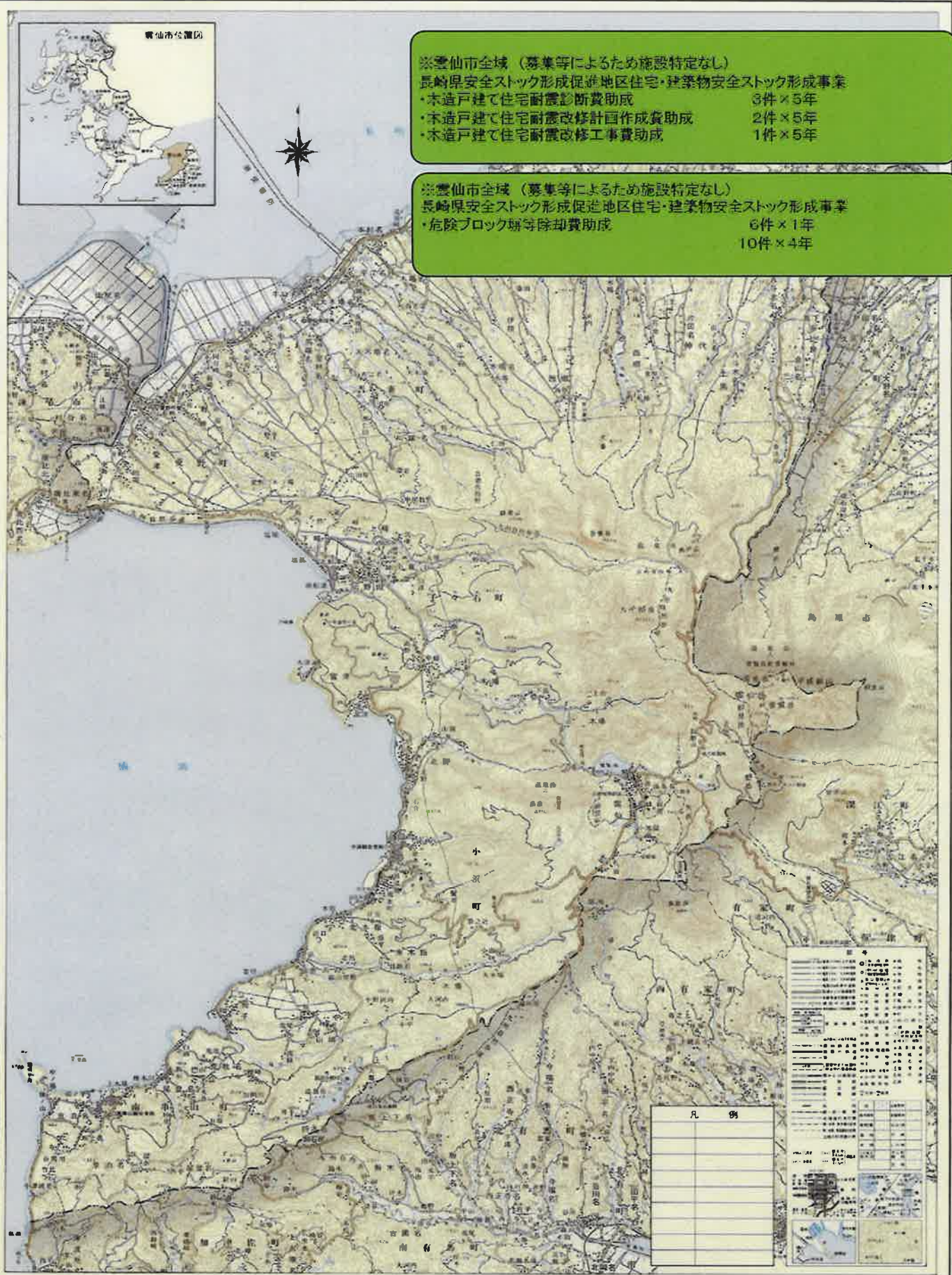
雲仙

交付事業箇所案内図

住環境整備事業

雲仙市管内図

平成十七年十月

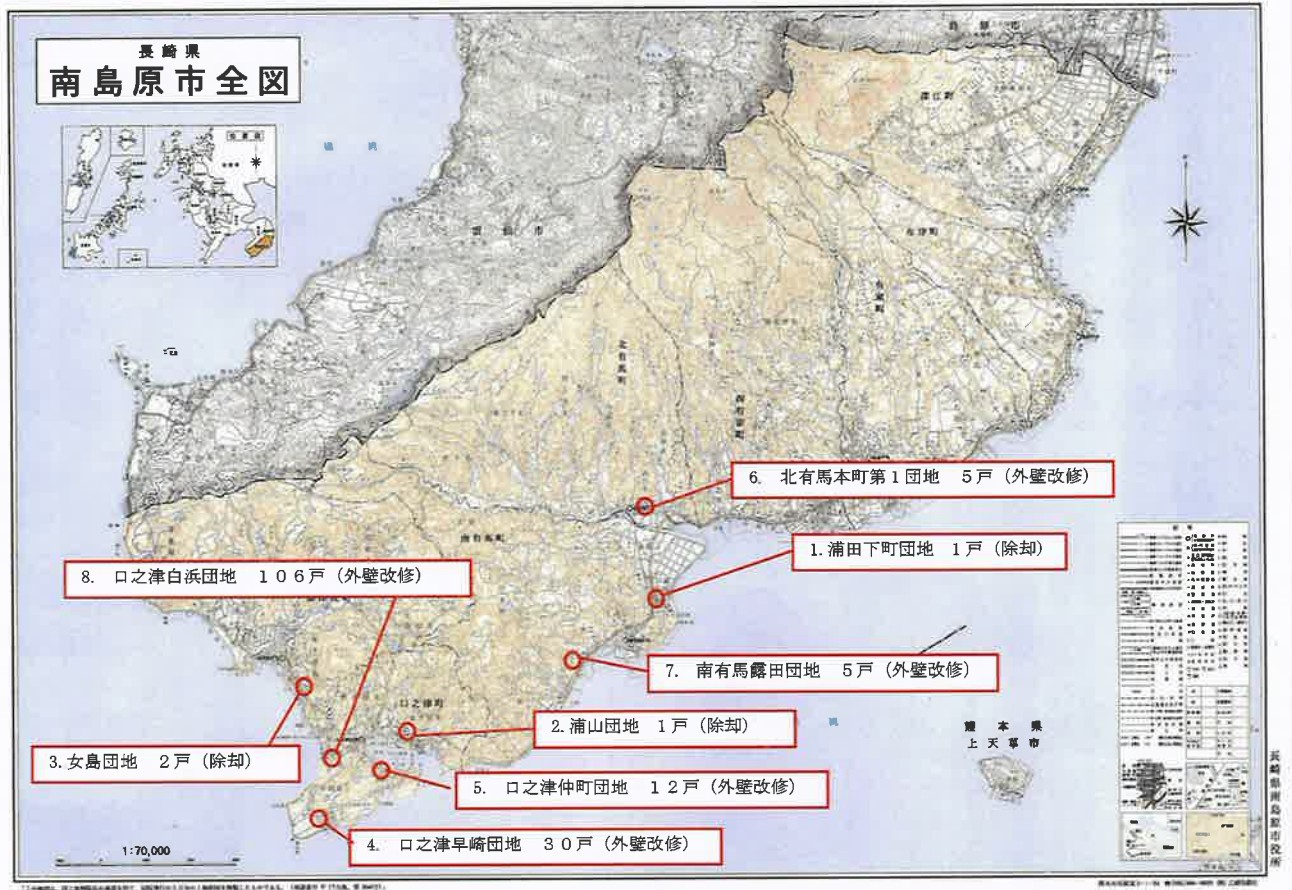


様式7（申請箇所図）



南島原市全域						
番号	地域住宅計画に基づく事業 【通常】	R7	R8	R9	R10	R11
1	南島原市空き家 de ミライ創出事業(提案事業) (間接補助)	1件	1件	1件		
2	南島原市住宅性能向上リフォーム支援事業 (間接補助)	10件	10件	10件	10件	10件
3	南島原市親子でスマイル住宅支援事業 (間接補助)	2件	2件	2件	2件	2件
4	口之津仲町団地 12戸 給湯設備改修		1件			
5	口之津早崎団地 30戸 給湯設備改修		1件	1件	1件	
6	南有馬新三崎団地 15戸 給湯設備改修				1件	1件
7	南有馬露田団地 5戸 給湯設備改修	1件			1件	
8	南有馬北岡団地 16戸 給湯設備改修		1件	1件		
9	北有馬日野江第3団地 6戸 屋根改修				1件	1件
10	北有馬本町第1団地 5戸 給湯設備改修			1件	1件	
11	北有馬本町第2・第3団地 4戸 屋根改修				1件	1件

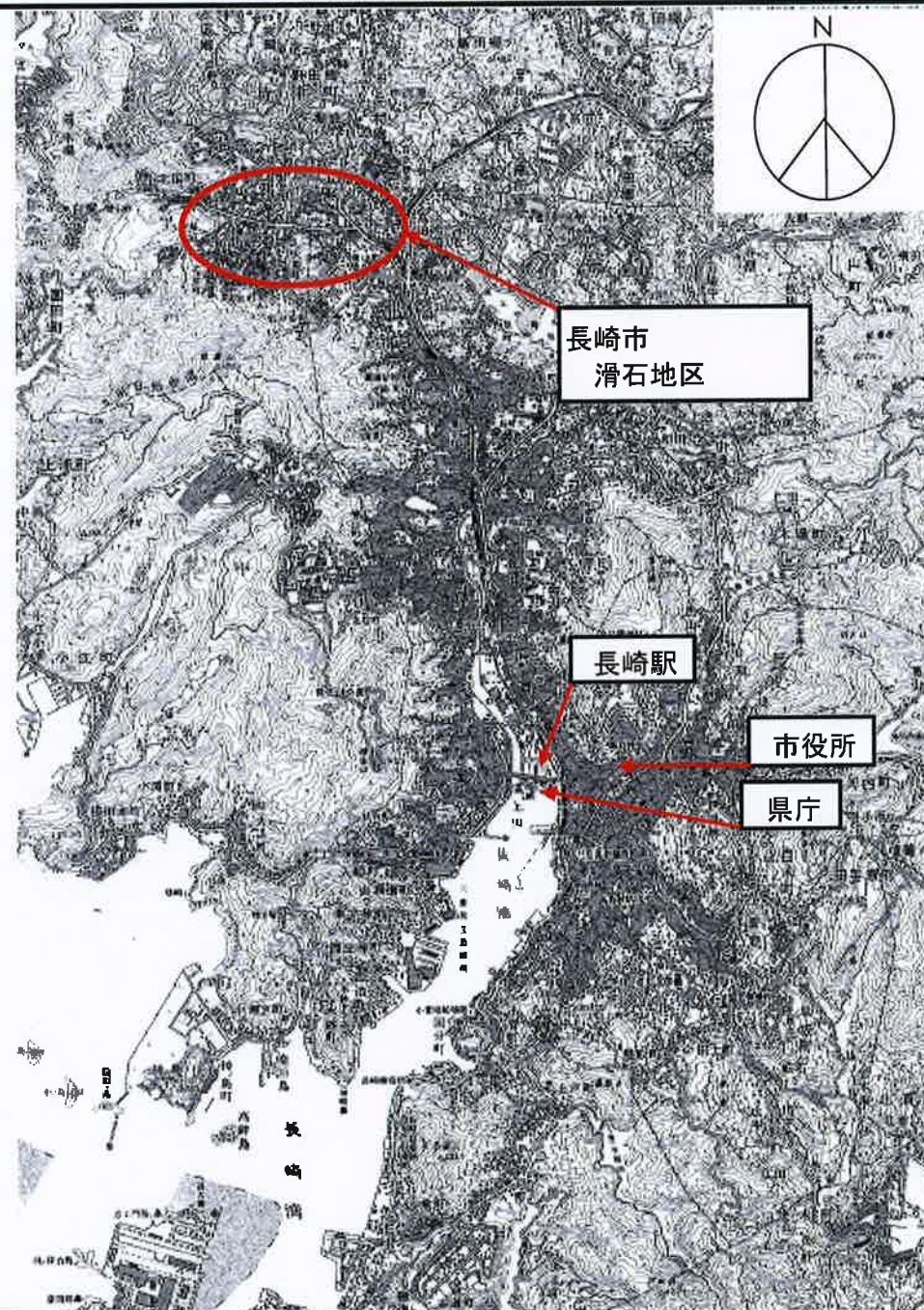
様式7（申請箇所図）



南島原市全域

番号	地域住宅計画に基づく事業【防安】	R7	R8	R9	R10	R11
1	浦田下町団地 1戸 (除却)	1件				
2	浦山団地 3戸 (除却)	1件				
3	女島団地 2戸 (除却)		1件	1件		
4	口之津早崎団地 30戸 (外壁改修)			1件	1件	1件
5	口之津仲町団地 12戸 (外壁改修)	1件	1件			
6	北有馬本町第1団地 5戸 (外壁改修)					1件
7	南有馬露田団地 5戸 (外壁改修)	1件	1件			
8	口之津白浜団地 106戸 (外壁改修)				1件	1件

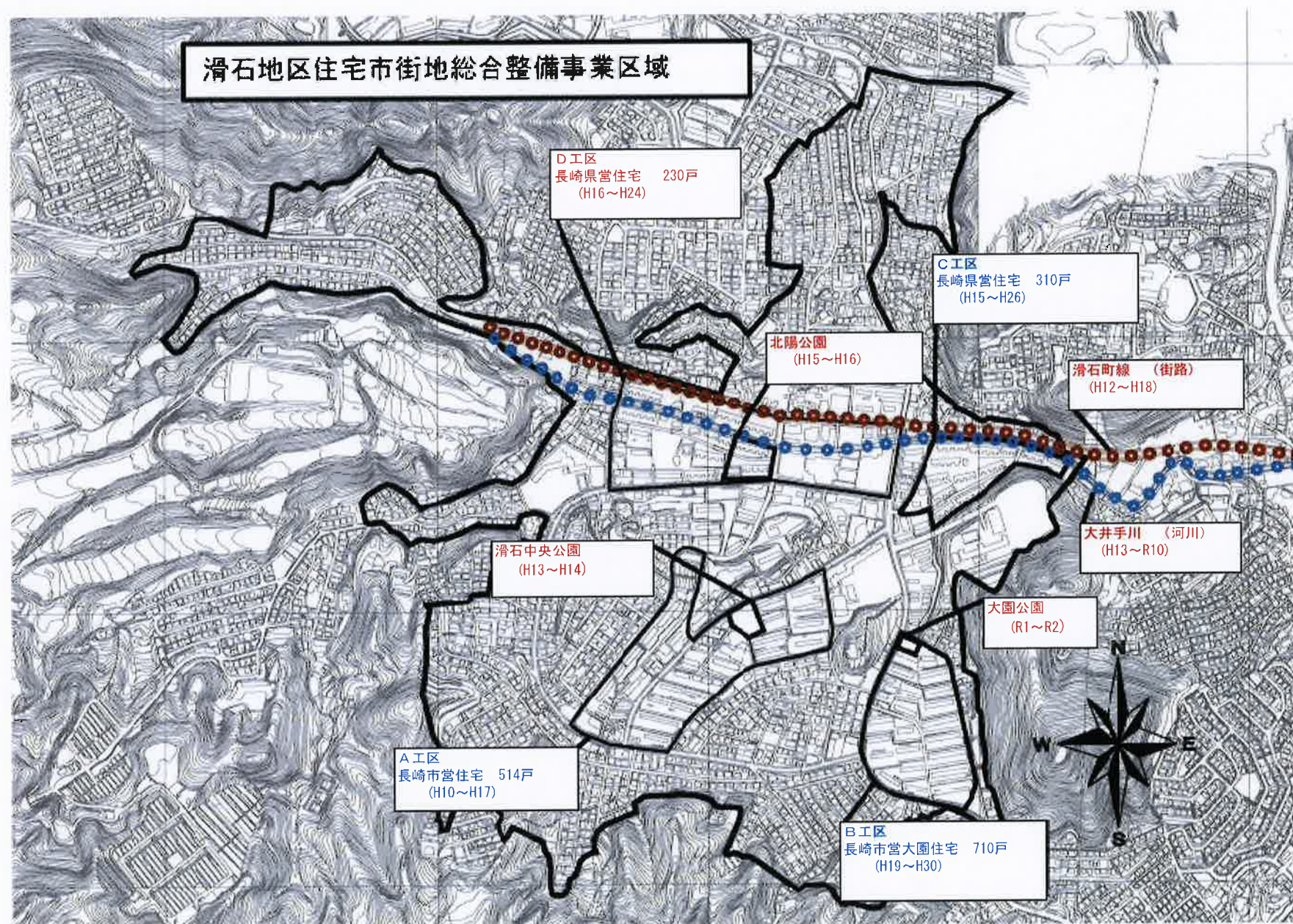
位置図



案内図



整備地区計画図



実施(予定)事業概要図

凡例

令和6年度まで（青）

用地費

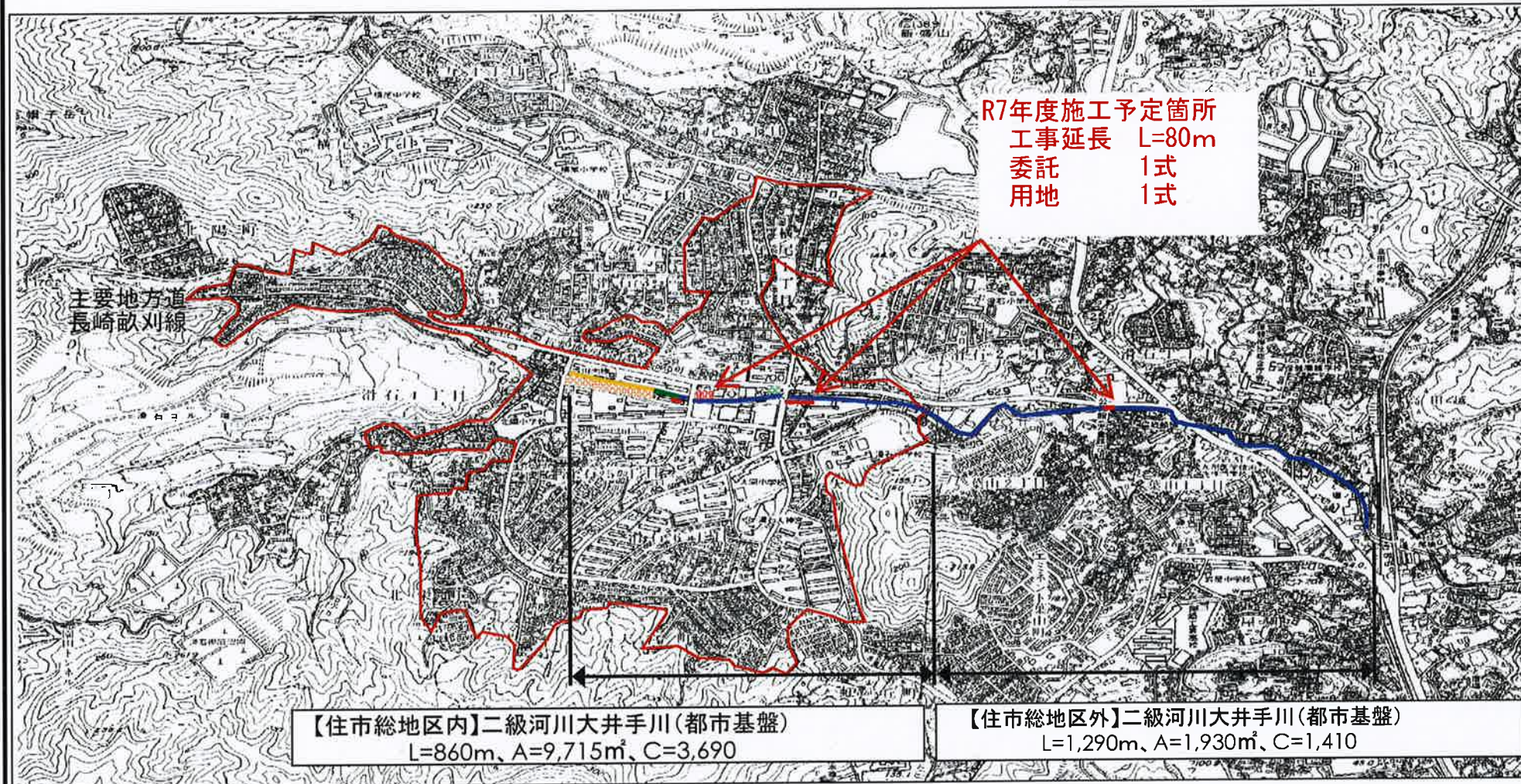
工事費

令和7年度（赤）

令和8年度（緑）

令和9年度以降（橙）

R7年度施工予定箇所
工事延長 L=80m
委託 1式
用地 1式



街なみ環境整備方針説明書

都道府県名	長崎県	市町村名	長崎市	区域名	東山手・南山手地区
区域現況	区域の概況	東山手・南山手地区は、長崎市中心部の南側に位置し、安政の開港にともない旧長崎外国人居留地が設置された。居留地時代の面影を残す洋風住宅や石積み・石畳等の歴史的な資産が多数保存され、長崎市歴史的風致維持向上計画の重点区域となっている。風致地区、伝統的建造物群保存地区、景観形成重点地区に指定され、2つの世界遺産の構成資産を有するなど、長崎を代表する観光地となっている。一方で、観光地の後背には密集斜面市街地を有しており、生活利便性の問題から少子化や高齢化が著しく進行している。			
	道路の現況	当該地区を縦断する国道 499 号（W＝60m）は、長崎市の南北を繋ぐ重要な幹線道路であり、松ヶ枝橋交差点から延びる市道大浦町田上線（W＝10m）、は田上方面へと抜ける生活幹線道路である。その他の道路は、W＝4～6 m程度の車道が地区内の生活道路となっており、斜面地については W＝1 m程度の狭隘な路地も多くある。また、石橋電停からグラバー園第2ゲートをつなぐ斜行エレベーター（グラバースカイロード）は道路として整備され、全国的にも珍しい。			
	公園等の現況	区域内の都市計画公園は鍋冠山公園（30,500 m²）があり、その他には大浦展望公園（613.8 m²）、松が枝公園（545.8 m²）等の街区公園が点在している。 また、長期未着手の都市計画公園として琴平公園がある。 区域面積に対する公園面積の割合・・・約4%			
	地域住民のまちづくり活動の概要	東山手・南山手地区の伝統的建造物群保存地区については、町並み保存会が中心となってまちづくり活動を行ってきたが、令和2年8月、長崎市歴史的風致維持向上計画の策定を機に「長崎居留地歴史まちづくり協議会」が新たに設立された。構成団体は自治会、町並み保存会、観光施設管理者、学校関係者等多岐にわたっている。当協議会は長崎市と協働して、歴史まちづくり計画の策定に取り組むなど積極的にまちづくり活動を展開している。			

区域の整備に関する基本計画	整備の目標		長崎市と長崎居留地歴史まちづくり協議会は、令和3年11月に「長崎居留地歴史まちづくりグランドデザイン」策定しており、将来像「営みとつながりが創る新しい居留地物語～居留地から居住地へ」を掲げている。将来像の実現のため、「暮らし環境の充実」、「活動・営みの活発化と持続性の担保」、「地域資源の価値向上」、「地域ブランディング」を解決すべきタスクとして設定し、歴史的資源や景観資産を活用して来訪者との交流を促進し、この地域が人々から選ばれる特別な居住地なることを目指している。
	整備の時期		令和4年度に事業着手し、令和11年度を目標に順次整備を行う。
	地区施設等の整備に関する基本方針	通路等	主要な動線となっている道路の夜間景観整備を行うとともに、必要な箇所に都市サインの整備を行うことで、回遊性の向上を図る。
		小公園等	旧浪平小学校跡地について、住民の憩い、イベント、防災の機能を有する広場として整備を行う。
		その他	肥大化した樹木や工作物等の景観支障物件の除却を進め、主要な動線等から長崎港や歴史的建造物への眺望景観を保全する。 また、歴史的建造物のライトアップ等の夜間景観整備を行い、夜間の回遊性向上を図る。

区域の整備に関する基本計画	地区施設等の整備に関する基本方針	住宅	風致地区および伝統的建造物群保存地区においては、許可基準を順守する。景観形成重点地区については、景観形成基準を順守する。
		敷地	風致地区および伝統的建造物群保存地区においては、許可基準を順守する。景観形成重点地区については、景観形成基準を順守する。
		その他事項	(1) 屋外広告物 長崎市屋外広告物条例の基準を順守する。景観形成重点地区については、東山手・南山手地区景観形成重点地区の景観形成基準を順守するとともに、東山手・南山手地区景観まちづくりガイドラインに基づき、修景を進める。 (2) その他の行為 まちづくりに影響のある開発行為等については、必要に応じて長崎居留地歴史まちづくり協議会で情報共有を行う。

東山手・南山手地区（長崎県長崎市）【街なみ環境整備事業】

①位置図

位置図

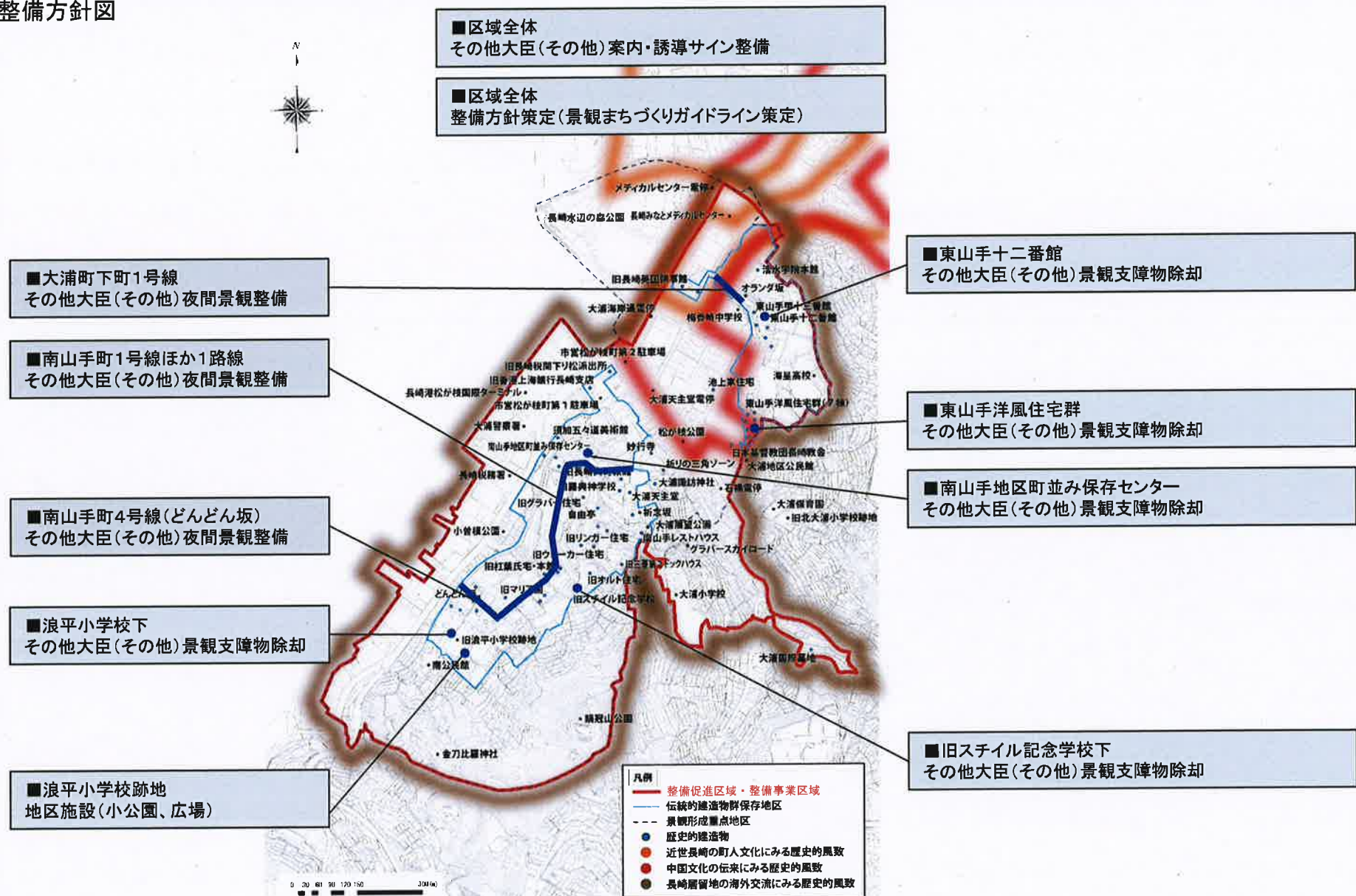


長崎市

区域図



整備方針図

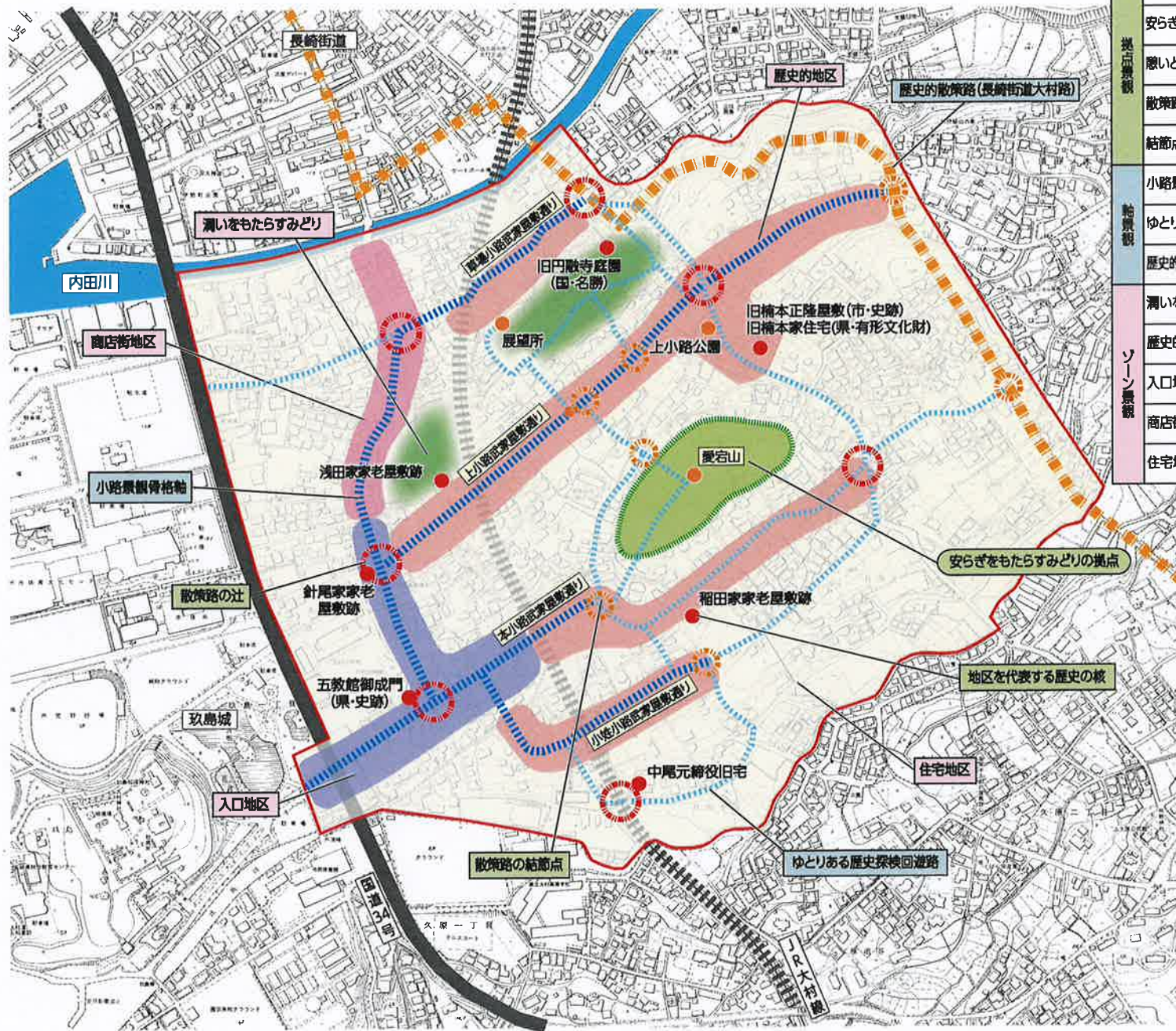


街なみ環境整備方針説明書

都道府県名		長崎県	市町村名	大村市	区域名	上小路周辺地区
区 域 現 況	区域の概況	上小路周辺地区は、大村市の比較的南方に位置し、大村氏の居城であった玖島城址を中心とした城下町が広がり、小路沿いにはその面影を残す武家屋敷跡や石垣など歴史的な資産が多数点在している。江戸時代、長崎から入ってきた西洋文化を江戸へ運んだ旧長崎街道もこの地区を通っており、閑静なたたずまいを残す住宅地で、歴史と文化が感じとれる風格のある地区である。 区域の全体面積 82.0ha（歴史地区 11.9ha、入口地区 5.3ha、住宅地区 62.7ha、商店街地区 2.1ha）				
	道路の現況	国道 34 号（W＝30m）が、当該入口地区を横断し、玖島城址大手門から延びる本小路南川内線（W＝6～15m）、片町商店街通りの杭出津二丁目本小路線（W＝6～12m）、が幹線道路である。その他の道路は、ほぼ W＝4～6m 未満である。 また、区域内の道路延長約 10,310m の内、1 期（H17～H26）事業により約 3,600m の道路を美装化している。				
	公園等の現況	区域内の都市計画公園は上小路公園（約 1,500㎡）と大村公園の一部（約 2,000㎡）が在る程度である。 都市計画公園ではないが、1 期事業で愛宕山公園及び散策路の整備を行っている。 区域面積に対する公園面積の割合・・・約 0.4%				
	地域住民のまちづくり活動の概要	当該地区に残っている先代から守り育ててきた歴史・文化、豊かな自然を後世に伝え、やすらぎのある住みやすいまちづくりを推進することを目的として「大村武家屋敷景観づくりの会」が活動を行ってきたが、現在は会員の高齢化により解散した。本事業における区域住民のまちづくり活動としては、町内会長を中心とし会を設置し、住宅助成制度で意見をいただくなど地域住民と協働体制をとるよう考えている。また、各年度末には、事業報告会を行い事業に対しての意見をいただくよう考えている。				

区域の整備に関する基本計画	整備の目標		本市では、平成27年8月に「大村市景観条例」の改正及び「大村市景観計画」を策定しており、「大村市景観計画」では、上小路周辺地区を景観形成地区に指定しており、地区の景観の特性の保全・創出を進めていくこととしている。そこで、この地区に残されている石垣や生垣、塀など歴史的雰囲気をつくりだしている要素を継承・活用して、当時の面影を伝える景観づくりを行い、城下町“おおむら”にふさわしい街なみ形成を重点的に推進する。
	整備の時期		平成28年度に街なみ環境整備事業計画を策定、平成29年度に事業着手し、令和8年度を目標に順次整備を行う。
	地区施設等の整備に関する基本方針	通路等	1期事業では、城下町の面影を残す路線を中心に道路美装化及び散策路の整備を行ってきた。また、散策路の要衝、入り口にはゆとりある空間づくりのためポケットパークの整備を行い、道路の辻には、わかりやすいサインと案内板の設置を行った。 2期事業では、1期事業で整備を行った路線との整合を図りつつ、地区の拠点や点在する歴史的資産小路を結び、本地区の歴史を実感し、楽しく散策できる歴史的散策路を地区全体に整備する。
		小公園等	1期事業では、本地区のほぼ中央に位置する愛宕山の緑地整備、大村市を展望できる広場を設置し、地区住民と訪問者が交流し、安らげる場として整備を行った。また、愛宕山周辺の道路の要衝には、地区内散策者が小休憩できるポケットパークの整備を行った。 2期事業では、地区内にある上小路公園の既存トイレを地区内散策者等が、歴史的な雰囲気を感じながら小休憩を行えるように、ユニバーサルデザイン化及び歴史的景観に配慮したトイレに改修する。
		その他	【地区を代表する歴史の核】 大村を代表する歴史的資産（玖島城址、円融寺庭園、楠本正隆邸など）を活用し、地区の歴史を物語る歴史拠点として保全する。 【潤いをもたらす緑】 潤いをもたらす緑地として、保全・活用する。

区域の整備に関する基本計画	地区施設等の整備に関する基本方針	住宅	【歴史的地区】 貴重な歴史的資産である武家屋敷や石垣を残し、歴史的雰囲気強く感じられる小路景観を目指す。 【入口地区】 歴史的地区への導入部として、玖島城址から続く大手前の雰囲気を漂わせる歴史的入口景観の形成を目指す。 【住宅地区】 豊かな緑と歴史に育まれ、落ち着きと静けさに包まれ住宅景観を目指す。 【商店街地区】 歴史的地区の入口として、伝統と趣が感じられる特徴的な商店街景観を目指す。 ※別途、大村市景観計画により景観形成基準を定める。
		敷地	歴史的地区において、歴史的環境を維持するために土地の細分化は行わず、ゆったりとした敷地規模を確保する。
	その他事項		【屋外広告物】 別途、大村市屋外広告物条例により基準を定めている。 ※広告物景観形成地区と連動する。



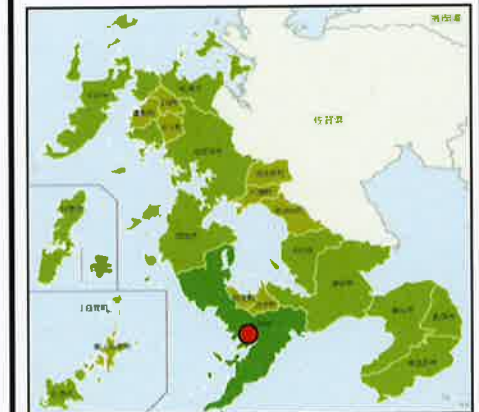
拠点景観	地区を代表する歴史の核	地区に残る代表的な歴史資源を保全・活用する歴史を物語る場所の形成。
	安らぎをもたらすみどりの拠点	地区景観の背景となる重要な緑が保全された住民と訪問者が交流する場所の形成。
	憩いと交流のある休憩の拠点	散策を気軽に楽しみ住民や訪問者が交流できる憩いの場の形成。
	散策路の辻	散策路の交差点として、地区のイメージを伝えるゆとりある空間の形成。
結節点	散策路の結節点として、小路や散策路の連続性が感じられる空間の形成。	
	小路景観骨格軸	地区の景観を形作り、武家屋敷にふさわしい落ち着きと風格の感じられる小路の形成。
	ゆとりある歴史探検散策路	拠点や小路のネットワーク化を図り、街なみの連続性を感じながら楽しく散策できる「歴史のこみち」の形成。
ゾーン景観	歴史的散策路 (長崎街道大村路)	江戸時代から続く長崎街道を住民や訪問者が感じられる「歴史の道」の形成。
	満いをもたらすみどり	満いをもたらす緑地として、保全・活用する。
	歴史的地区	貴重な資源である石垣、石垣を活用し、歴史的な雰囲気を感じられる小路景観を目指す。
	入口地区	歴史的地区の導入部として地区へ誘う歴史的入り口景観形成を目指す。
商店街地区	商店街地区	伝統と趣が感じられる特徴的な商店街景観を目指す。
	住宅地区	豊かな緑と歴史に彩られた、落ち着きある住宅地景観を目指す。

凡 例	
	歴史的地区
	入口地区
	商店街地区
	住宅地区
	地区を代表する歴史の核
	憩いと交流のある休憩の拠点
	安らぎをもたらすみどりの拠点
	散策路の辻
	散策路の結節点
	小路景観骨格軸
	ゆとりある歴史探検散策路
	歴史的散策路 (旧長崎街道)
	満いをもたらすみどり
	街なみ環境整備促進区域及び事業地区

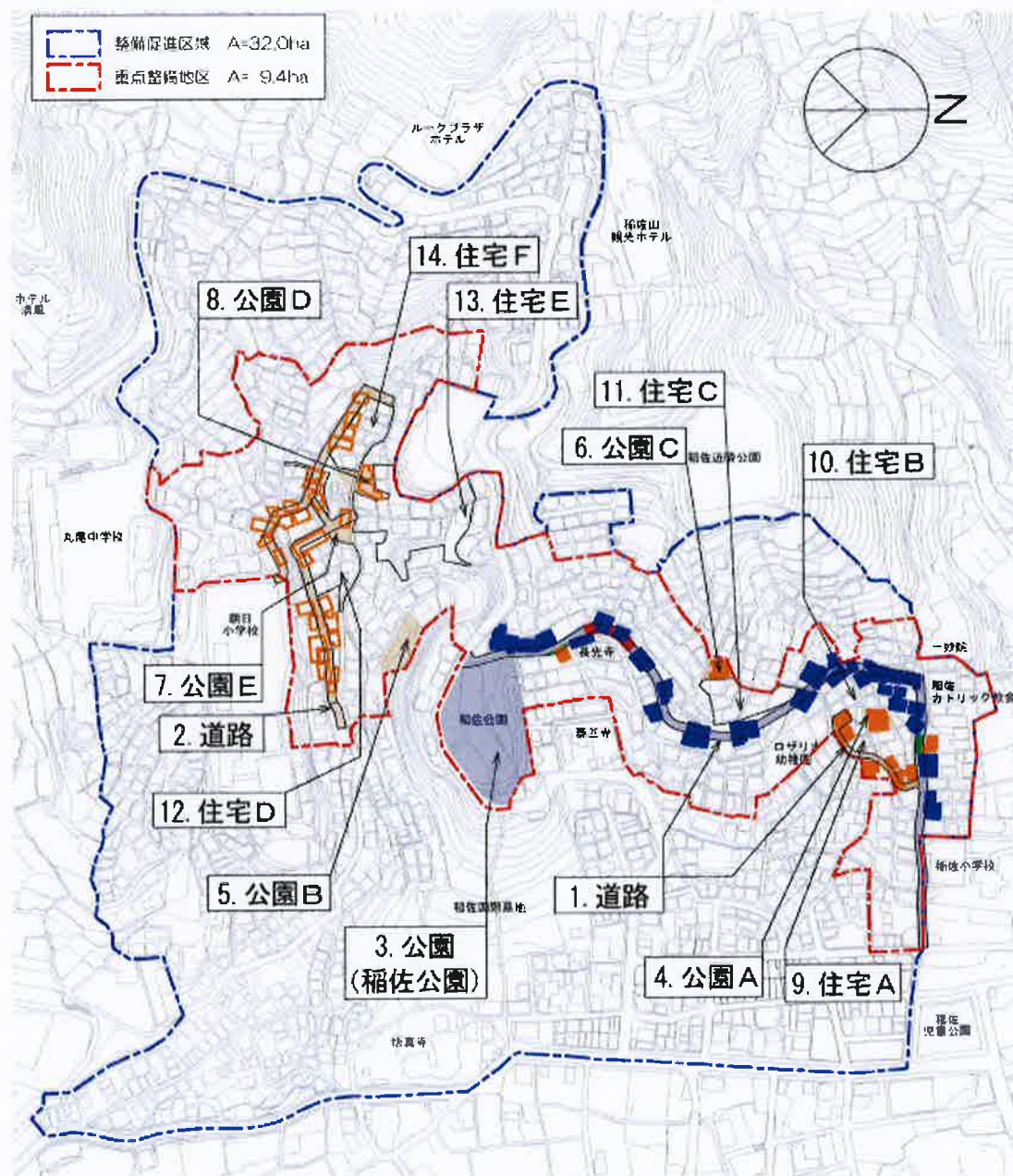
位置図



案内図



実施(予定)事業概要図



凡例

凡例	用地費	工事費
令和6年度まで（青）		
令和7年度（赤）		
令和8年度（緑）		
令和9年度以降（橙）		

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

一．整備計画の区域

整備計画区域の名称	立山区域
整備計画区域の位置（所在地）	長崎市立山1丁目～5丁目の各一部
整備計画の区域	別添区域図
整備計画区域の面積	21.5 ha

二．整備計画区域の現況及び課題

1．土地利用の現況

①位置・地形・市街化の沿革

- ・本区域は長崎市の中心市街地の北側に隣接し、長崎市役所、長崎駅へはそれぞれ直線距離で約1kmの位置にある立地条件のすぐれた地区である。
- ・金毘羅山の南斜面の山裾から中腹にかけた位置にあり、南側に開いた地形で、3方向が傾斜地となっており、地区南端の標高約30mから地区北端で約180mまで、地区には約150mの高低差がある。
- ・区域の南側には江戸時代には長崎奉行所が置かれ、行政・司法・外交などの拠点であった。現在、長崎県によって諏訪の森再整備事業（平成13～17年度）が行なわれている。戦前から谷筋道路に沿って宅地化がみられたが、本区域の住宅地は、高度成長期(昭和30年代)を中心に斜面の畑が急激に宅地化されたことにより形成された。その当時は自家用車を持つ者も少なく、道路整備を行うことなく宅地化されたため日常生活上不便な階段道が道路の大部分の形状をなしていった。その結果、住宅の更新が停滞化し、若年世帯の流出が続くとともに、防災上、住環境上の問題がある。

②土地利用、建物状況

- ・地区全域が市街化区域で、住居系の用途地域になっている。1～4丁目地区の大部分が第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、立山5丁目の大部分は第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）である。
- ・用途別土地利用では、地区の大半が住居系で全体の72.1%を占める。その中でも戸建て住宅が61.1%である。残りは空地等 15.2%、道路等 11.5%と、ほとんどが戸建て住宅という状況である。
- ・建物の構造では、木造が91.0%と大部分が木造である。その建築年次は、昭和46～55年に建築された築後22～31年の建物が31.0%と最も多く、次いで昭和36～45年のものが23.0%、昭和35年以前のものが22.3%となっており、築30年以上の木造建物が全体の45.3%と約半数を占めている。
- ・木造住宅が大部分を占めていること、後述のとおり6m以上の道路が少ないことから、区域の防災性は低く、不燃領域率は17.6%※と、震災時等における火災の延焼の危険性が極めて高い状況にある。
※空地率算出の際、1,500㎡以上の空地を空地として扱っている。100㎡以上の空地を空地とした場合の不燃領域率は28.4%。

表 1 土地利用現況/用途別建物現況

	公共系	住宅系				商業系	倉庫等	空地系						道 路	公 園	合 計
		専用住宅	集合住宅	併用住宅	畑・菜園				樹林地	駐車場	未利用地	墓地				
面積(ha)	0.12	15.5	13.1	2.24	0.14	0.07	0.06	3.28	1.64	0.18	0.42	1.03	0.01	2.46	0.00	21.5
構成比(%)	0.6	72.1	61.1	10.4	0.7	0.3	0.3	15.2	7.6	0.8	2.0	4.8	0.0	11.5	0.0	100
棟数(棟)	1	866	759	96	11	4	8	-	-	-	-	-	-	-	-	879
構成比(%)	0.1	98.5	86.3	10.9	1.3	0.5	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	100

表 2 建物構造別建築年次別棟数

	昭和35年以前 築42年以上	昭和36～45年 築32～41年	昭和46～55年 築22～31年	昭和56～61年 築16～21年	昭和62年以降 築15年以内	合計
木造						
棟数	178	184	248	89	101	800
構成比(%)	22.3	23.0	31.0	11.1	12.6	100.0
非木造						
棟数	0	6	41	16	16	79
構成比(%)	0.0	7.6	51.9	20.3	20.3	100.0

2. 住宅等の現況

①人口と世帯数、高齢化率

- ・本区域の人口は約2,900人、世帯数は約1,200世帯で、人口は、最近15年間で約20%減少した。
- ・高齢化率は約22.1%で、15年前の10.4%から2倍以上となった。長崎市全体では15年前の10.2%から現在は19.2%であるのに対し、本区域ではそれより3ポイントを上回って高齢化が推移している。
- ・高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯が約23%、高齢者のいる世帯が合わせて約35%と、地区の高齢化が進んでいる。

②住宅等の現況

- ・住宅の所有形態は、持家が53.7%と長崎市平均の53.3%とほぼ同率である。また、土地・建物の所有権関係別では、土地建物とも自己所有という住宅が約4割、借地が約1割、借家が約3割という構成である。(台帳調査のため約2割は不明)
- ・区域内の全建物棟数は879棟、住宅戸数は1,224戸で、住宅戸数密度は56.9戸/ha、平均敷地規模は177㎡である。(住居系用地/全住宅棟数により求めた平均値)
- ・前項で述べたように、建物の老朽化が進んでおり老朽住宅が87.9%を占める(戸数ベース)。特に道路条件が悪く、急傾斜地に建つ建物に老朽度が高い。

表 3 建築年次別住宅棟数・戸数

	棟数	戸数	戸数割合
建物棟数	879棟		
住宅棟数、戸数	866棟	1,224戸	
木造戸建て住宅	699棟	699戸	57.1%
木造集合住宅	92棟	322戸	26.3%
非木造戸建て住宅	46棟	46戸	3.8%
非木造集合住宅	29棟	157戸	12.8%
老朽住宅			
170点以上	698棟	928戸	
130～170点未満	90棟	148戸	
100～130点未満	8棟	32戸	
換算老朽住宅		1,102戸	
住宅戸数密度	56.9戸/ha (1,224戸/21.5ha)		
換算老朽住宅割合	90.0% (1,102戸/1,224戸)		

3. 公共施設及び生活環境施設の現況

①道路

- ・地区の生活を支える主なクルマ道は勝山町立山1号線（以下、谷筋道路）、西山目覚町線（以下、バス通り）及び長崎公園からバス通りにつながる道路等ごく一部に限られる。その他の道路はほとんどが階段状である。
- ・このため、区域の住宅の約26%は、クルマ道から階段で高低差20m以上離れている。このような住宅が谷筋道路とバス通りの間に地形に沿って帯状に分布している。
- ・幅員別道路現況は、4m未満道路は80.4%を占め、さらに62.8%は1.8m未満となっている。それらのほとんどが階段を含む道である。また、道路に接道しない住宅は176棟あり、全体の約1/5の20.3%を占める。

表4 機能別*道路状況とクルマ道との高低差別建物棟数

	クルマ道	自転車・バイク道	ヨコ道	タテ道 (階段道)	合 計
延長 (m)	1,831	381	1,258	6,000	9,470
構成比 (%)	19.3	4	13.3	63.4	100

* クルマ道：車両が通行できる道、 自転車・バイク道：幅員4m未満の道路で稜線に沿った道路、よこ道：歩行者だけ通行可能な勾配の緩やかな稜線に沿った道路・通路、 階段道：歩行者だけ通行可能な段差のある道路・通路

	5m未満	5～10m	11～15m	15～20m	20m以上	合計	平均高低差
建物棟数(棟)	235	163	136	126	219	879	12.74
構成比(%)	26.7	18.5	15.5	14.3	24.9	100.0	

表5 幅員別道路状況と接道条件別住宅戸数

	1.8m未満	1.8～2.7m	2.7～3.6m	3.6～4.0m	4.0～6.0m	6.0m以上	合計
延長 (m)	5,948	1,129	372	171	971	879	9,470
構成比 (%)	62.8	11.9	3.9	1.8	10.3	9.3	100.0

②公園・緑地

- ・区域内には公園はないが、地区に隣接して、南東側に長崎公園(約2.9ha)、北側に立山公園(約4.5ha)の大規模公園がある。また、立山児童公園(約400㎡)が地区東側に隣接して立地している。1人当たりの公園面積は、地区内に公園がないため0㎡/人であるが、上記隣接公園を含めると約26.5㎡/人となる。

③生活環境施設

- ・ゴミステーションは、バス通り・谷筋道路・階段道に設置されている。地区内の大部分が階段道であり、人力によるゴミの引き出しが行なわれている。

④その他の公共・公益施設

- ・区域内の公共・公益施設としては、区域の東端に高齢者福祉施設のさくら荘と地域の集会所である立山会館があるのみである。

表6 事業地区の概要

指 標	対象区域	長崎市平均	算 出 方 法
人口	2,884 人		平成12年12月 国勢調査 (立山1～5丁目全域)
人口の推移	-15.0 %/10年	-4.8 %/10年	平成2年～12年 国勢調査
人口密度	134.1 人/ha	86.8 人/ha	平成12年12月 国勢調査 長崎市は市街化区域の値
世帯数	1,242 世帯		平成12年12月 国勢調査 (立山1～5丁目全域)
世帯数の推移	-0.4 %/10年	6.1 %/10年	平成2年～12年 国勢調査
高齢者比率	22.1 %	19.1 %	平成12年12月 国勢調査 65歳以上人口/地区人口×100
全建物棟数	879棟		平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査
木造建物棟数率	91.0 %	72.4 %	平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 長崎市は平成9年都市計画基礎調査
昭和45年以前建築木造 建物棟数率	45.3 %	32.1 %	平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 長崎市は平成10年10月 住宅・土地統計調査
全住宅戸数	1,224 戸		平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査
住宅戸数密度	56.9 戸/ha		平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 住宅戸数/区域面積
木造住宅戸数率	83.4 %	64.2 %	平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 長崎市は平成10年10月 住宅・土地統計調査
木造集合住宅率	26.3 %	13.5 %	平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 長崎市は平成10年10月 住宅・土地統計調査
換算老朽住宅戸数	1,102 戸		平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 評点130点以上戸数+100～130未満戸数×0.8
換算老朽住宅戸数割合	90.0 %		平成13年1月 固定資産課税台帳・現地調査 (評点130点以上戸数+100～130未満戸数×0.8) / 全戸数
不燃領域率	17.6 %		平成13年1月 現況調査及び図上計測
建替え棟数率	3.1%/10年	17.8%/10年	建築確認申請件数、年間建替え棟数/全建物棟数 ×10、長崎市は平成9年都市計画基礎調査
1人当たり公園面積	0.0 m ² /人 (26.5 m ² /人)	6.3m ² /人	平成12年10月 長崎市の都市計画、()内は立山 公園、長崎公園を含む
道路率	11.7 %		平成13年1月 現地調査
道路線密度	86.0 m/ha	186.8 m/ha	平成9年都市計画基礎調査(4m以上道路延長/ 対象面積)
4m未満道路延長比	80.4 %		平成13年1月 現地調査
4m未満道路にしか接 道しない住宅戸数割合	81.4 %	59.3 %	平成13年1月 現地調査 長崎市は平成10年10月 住宅・土地統計調査

4. 整備計画区域の整備課題

①日常生活を支え緊急時にも対応できる道路ネットワークを整備し日常生活サービスを確保する

- ・地区の生活を支える主なクルマ道は谷筋道路、バス通り等に限られるため、地区の生活を支えていく道路の整備が十分でないだけでなく、火災や急病などの緊急時の対策が速やかに行えない。また、買い物や通勤・通学などの日常生活でも階段を上り下りしなければならない等特別の不便を強いられている。
- ・緊急時の安全性、日常の利便性や安心した生活の確保のために、低地から高台まで地区を貫通する道路の整備が必要である。

②老朽木造住宅及び接道不良住宅を解消し地区の安全性を確保する

- ・地区内の住宅の8割以上が幅員4m未満の道路にしか接していない接道不良住宅^{※1}である。また、地区内の住宅の9割近くが老朽住宅^{※2}である。そのため、地区内の多くの建物が建替えができず、新たな世帯の入居に対するニーズに地区が応えられない状況にある。
- ・クルマ道の整備と併せた共同住宅の建設や、連担建築物設計制度等の手法により敷地を合わせた計画的な建替えを支援し、道路幅幅と不燃建築物の建設による延焼区域の分断化や建替えができる仕組みづくりと併せた不燃化促進を図り、地区の防災性向上を図る必要がある。

※1 接道不良住宅とは、4.0m未満の道路に接道する住宅又は無接道の住宅

※2 密集事業の制度要綱における基準により判定された老朽住宅

③都心に隣接した立地条件を生かし、若者の定住を図る

- ・長崎市の都心に隣接した立地条件を生かし、多様で魅力的な住宅供給を進め、地区の活気を取り戻すことが必要である。
- ・当地区に近接して公共公益施設（長崎市役所、立山公園、長崎公園等）が充実しており、また隣接した県立長崎図書館・美術博物館の再整備に向け諏訪の森構想が検討（長崎県）されている。それらの公共公益施設への近接性を活かした地区の魅力向上と併せた住環境整備が望まれる。

④多様な世帯が定住することで、地域コミュニティの創造を図る

- ・人口が最近15年間で減少に転じ、高齢化率は22.1%、高齢者のいる世帯は全世帯の約半数弱を占め、うち、高齢者のみの世帯も約25%となっている。
- ・地区内の集会施設は、立山1丁目の立山会館のみであり、地区の端に位置しているため、他の自治会からのアクセスが不便な状況にある。また、地区内には近隣のコミュニティを育む場となる公園、小広場がない。
- ・身近な生活関連サービス施設の一層の充実と集会所等のコミュニティ施設、高齢者サービス施設等を整備し、若い世帯から高齢者世帯まで便利で安心できる地区としていく必要がある。

三. 整備計画区域の整備に関する基本方針

1. 整備の基本構想

①区域の将来像

- ・区域の優れた立地条件を活かし、課題を解決し、コミュニティを維持・再生しながら防災性と住環境の改善を進め、区域の将来像を以下のように定める。

「現在住んでいる人、新たにここに移り住む人が、自立して支えあいながら安心していきいきと暮らせるまち」

②基本方針

- ・区域の将来像を実現するため、以下の3点を基本方針として整備を進める。

(1) 安全性の確保：

地震や火災に対する防災性を高め、救急時に対応できるクルマ道の整備を行い、安心して暮らせる基盤づくり

(2) 住環境の向上：

クルマ道と駐車場、身近な店舗や高齢者サービス施設、公園・広場など、多様な世帯が住みやすい生活環境施設の整備

(3) 活力あるコミュニティの形成：

若年世帯が住める住宅の整備や高齢者が自らの身体機能にあった場所に住める等、それぞれが自立して支えあうコミュニティの維持・再生

2. 土地利用に関する基本方針

- ・基本的には住宅地という現在の土地利用を尊重しつつ、以下の3ゾーンに区分して、防災性や日常生活の利便性の向上を図りつつ、地区の活力向上と持続的発展に資するよう、道路等の整備と住宅の建替えを一体的・計画的に進める。
- ・それぞれのゾーンとも、連担建築物設計制度等を活用し、土地の共同利用による建替えを誘導しながら住環境の向上を図っていく。

①住環境整備促進ゾーン

新たに新設する骨格道路(A路線)の沿道では、道路整備に際して沿道の敷地条件が大きくかわるとともに、道路用地に土地を提供する地権者が多数発生する。これを契機として、沿道とその奥を含めた土地の共同利用等、街区一体的な建替えを誘導しながら、道路整備と住宅建替えを一体的に進めていく。

②地域中心地区形成誘導ゾーン

谷筋道路(市道勝山町立山1号線；B路線)は地域の生活の中心的地域である。このため、沿道での建替え等に合わせて地域の生活を支える店舗や高齢者サービス施設、診療所、斜面地からの住替え用住宅の整備を誘導していく。また、建替え等に併せた道路の拡幅又は道路状空地の確保に向けた地域のルールづくりを進める。

③住環境整備誘導ゾーン

その他の地区でも共同での建替えを誘導するとともに、個別建替えにおいても前面道路の拡幅等地区の防災性や活力向上に資する建替えを誘導していく。

3. 防災性の向上に関する基本方針

- ・地区の防災性の向上を、公共施設整備に併せた2点により消防機能の向上を図る。
 - ①骨格道路の整備による、消防車、救急車のアクセス改善と消防活動困難区域の解消
 - ②道路整備、公園・広場整備に併せた消火栓、貯水槽の整備
- ・さらに、民間の建替え等により火災等に対する延焼が抑止される市街地の形成を誘導していく。
 - ③道路整備に併せた不燃化・難燃化建替の支援と敷地内のオープンスペース確保や緑化の誘導
- ・これにより、現状の不燃領域率約18%程度の状態を、整備終了時点においては45%程度に引き上げる。
- ・また、急傾斜地や危険な崖の改修、宅地の法面・擁壁の改修も道路整備や建替えに併せ誘導していく。

4. 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針

①道路整備

- ・市、住民の協働でクルマ道との高低差20m以上の住宅の解消を進めるとともに、防災・日常生活向上のためのクルマ道ネットワークの整備を進める。

(1) 主要生活道路の整備（幅員6m、高低差40m・水平距離250m間隔）

ア. A路線（骨格道路；新設）

谷筋道路とバス通りを結ぶ地区内を循環するクルマ道を優先路線として整備する。沿道住民の合意に基づき道路法の手続き（路線の認定、区域決定等）を経て、土地の買収と建物の補償を行いながら整備する。

イ. B路線（谷筋道路；拡幅）

地元の合意を前提に6mへの拡幅を進める。方法として、用地買収、地区計画（セットバックと容積緩和）、道路状空間の確保等が考えられ、沿道住民の合意を前提に今後手法を検討していく。整備に際しては、建替え計画作成に関する助言や優良建築物整備事業や特優賃、高優賃等の補助制度の活用等で地権者の建替えを支援していく。

(2) 生活道路の整備（幅員4m、高低差20m・水平距離100m間隔）

ウ. C～F路線（地元主体型クルマ道；拡幅）

- ・主要生活道路を補完する生活道路として、既存のヨコ道や空間を活用しながらクルマの通行可能な4m道路へ整備していく。候補として、骨格道路から分かれるC路線(1丁目)、D路線(2丁目)、やバス道路へ接続するE路線(4丁目)、F路線(5丁目)の4路線の整備を誘導していく。
- ・整備に際しては、地域で道路整備のためのルールを作り、それに基づく整備を支援していく。具体的には、(1)既存2項^{※1}部分は狭あい道路整備事業+(2)通路・空地部分は1項5号^{※2}の位置指定+(3)段差解消の必要な部分は市による用地取得等の方法を組合せ、将来的に連続的なクルマ道を確保していく。

※ 1 2 項 建築基準法における42条 2 項に定められた道路（通称：2 項道路）

※ 2 1 項 5 号 建築基準法における42条 1 項 5 号に定められた道路（通称：位置指定道路）

②歩行者リフトの整備

- ・道路を補完するため、階段道での上下移動支援のため歩行者リフトを設置していく。現在、B 路線（谷筋道路）の突き当たりにあたる階段道への設置が完了しているが、将来の道路ネットワークを考慮して、以下の 3 箇所（1 か所は既存の延長）の設置を検討していく。

(1) 骨格道路整備時に既計画のリフトを延長し、これに接続するよう整備する。

(2) ここから、下記の公園・集会所整備地区を経て立山公園に至るルートで整備を検討していく。

③公園、広場の整備

(1) 児童公園の新設

A 路線（骨格道路）沿道（4 丁目）にあるまとまった空地・空家を活用し児童公園を整備し、集会所と併せ地区の新たなコミュニティの核を形成していく。

空き地面積約1,700㎡のうち、約1,000㎡の児童公園、約300㎡の集会所、約400㎡の都市再生住宅の誘導を検討する。

(2) 広場の整備

- ・ A 路線（骨格道路）沿道で、既存階段道との交差点部などに整備していく。
- ・ また、C～F 路線（地元主体型クルマ道）整備のために段差解消に必要な場所で用地を取得、道路の残地を広場に整備する。

④生活環境施設

(1) 集会所の整備

- ・ 上記児童公園に隣接して、集会所を整備する。敷地面積約300㎡、施設面積約200㎡程度の規模を想定する。

(2) ゴミステーションの整備

- ・ 児童公園等を利用し、ゴミステーションの整備を行う。

(3) 民間による生活利便施設の整備誘導

- ・ 地域における生活の利便性向上のための店舗、高齢者サービス施設、診療所、住替え用住宅の整備・改修を誘導していく。

5. 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針

- ・ 近隣の共同での建替えを支援しながら老朽住宅等の建替えを進める。特に道路整備に際しては沿道とその奥の宅地との計画的・一体的建替えが行われるよう地権者間の合意形成を支援していく。

①共同・協調建替への支援

土地の交換分合（敷地整序型土地区画整理事業）や連担建築物設計制度などを活用して、街区単位等での一体的な整備を支援する。共同・協調建替を行う場合には、専門家を派遣し、建替え計画の作成に対する支援を行うとともに、直接道路に当たらない場合でも老朽住宅の買収除却を行う。

②地区の住環境の向上に資する建替えへの支援

日常的な社会生活が困難な段差のある宅地に住む高齢者の住替え用住宅、新たに地区に移り住む若年世帯用住宅、店舗・高齢者サービス施設・診療所、居住者用の駐車場の整備等、地区の住環境の向上に資する建替え等への支援を検討していく。

6. 従前居住者の対策に関する基本方針

- ・道路整備後も従前居住者が地区内で住み続けられることを基本に、整備等に伴い住宅を失う者へ以下の対策をとる。

①現地における再建の支援

現地での再建が可能となるよう、奥の宅地との一体的な整備を進めるため、共同建替え促進費等も活用しながら資金面、制度面、建替え計画作成面での支援を行う。

②代替地の斡旋や紹介

残地での再建が困難な地権者へは、代替地の斡旋・紹介を行う。市が一定の代替地要望の把握を継続し、既存の空地を必要な地権者に紹介する。

③都市再生住宅の確保

- ・地区整備に伴って住宅に困窮する高齢者や借家人等の従前居住者に対しては、都市再生住宅を提供する。(借上げ型を基本とし、地区内で建設される賃貸住宅を借上げ提供する。そのため、建設の誘導を行う。)
- ・A路線(骨格道路)沿道の建替えにあわせて、バス通りとの接続部分の空き地の活用、新たに整備する児童公園・集会所に隣接した箇所で整備を誘導し、20戸程度の確保をめざす。

7. その他

- ・本事業をよりの確に実施していくため、防災再開発促進地区の指定を行う。

四. その他必要な事項

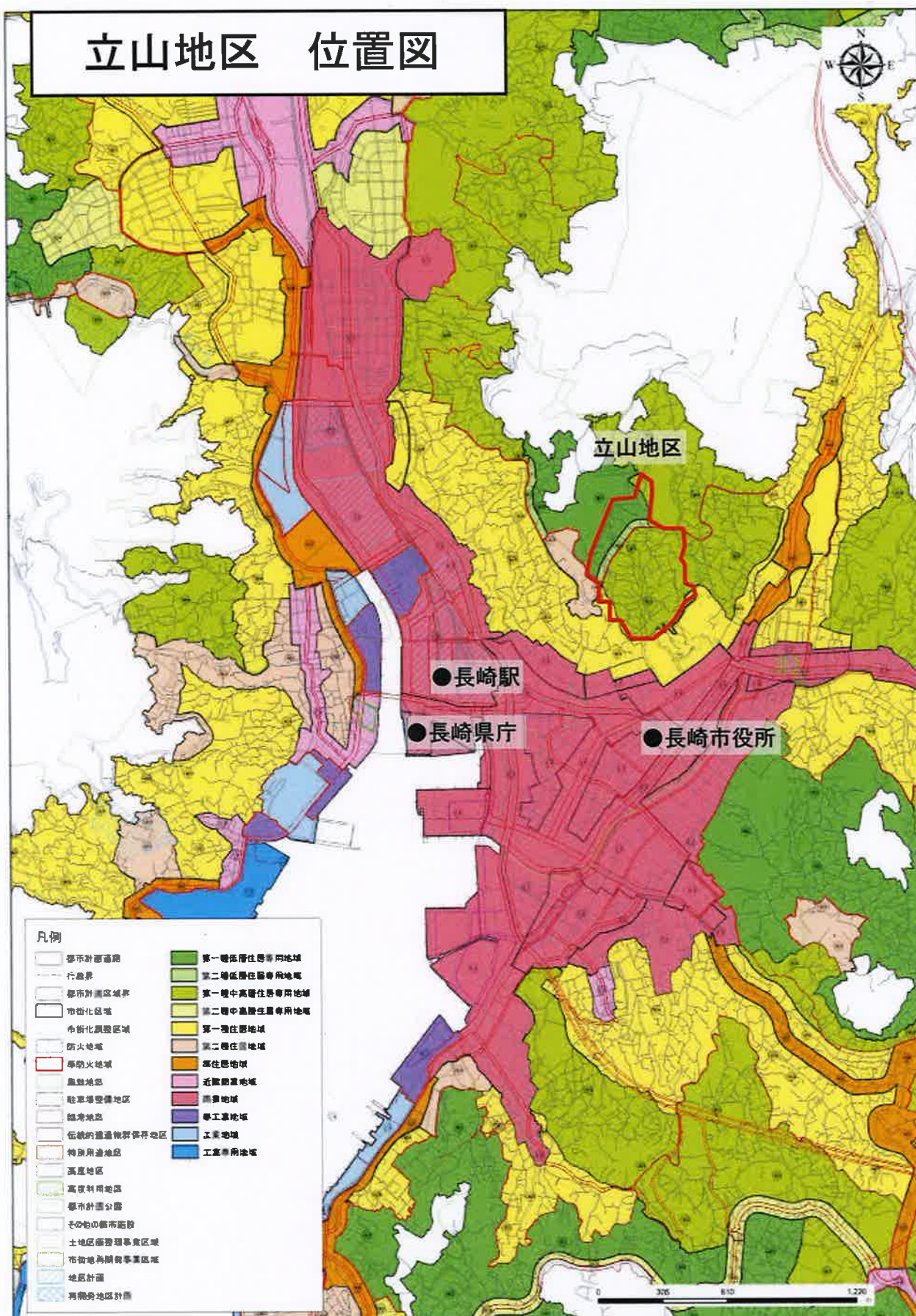
1. 事業施行予定期間

- ・平成15年度～令和11年度までの27年間とする。

2. その他特に記すべき事項

- ・当区域では、斜面市街地再生事業として、平成8年から勉強会を進め現地調査やアンケート調査を行ってきた。平成12年には地域住民による協議会を組織し地元組織の体制も整った。今後も、市は住民主体によるコミュニティを重視したまちづくり活動を支援していくものとする。

立山地区 位置図



立山地区 整備地区計画図

整備地区 (A=21.5ha)

 重点整備地区 (A= 5.9ha)

(土地利用の基本的な考え方)

住環境整備ゾーン

住環境整備促進ゾーン

地域中心地区形成誘導ゾーン

(公共施設等の整備の基本的な考え方)

●●● 主要生活道路(幅員6m新設)
(骨格道路)

●●● 生活道路(幅員4m拡幅又は新設)
(地元主体型)

クルマ道の拡幅(幅員6m)

既存のクルマ道

歩行者リフトの整備(既計画、構想)

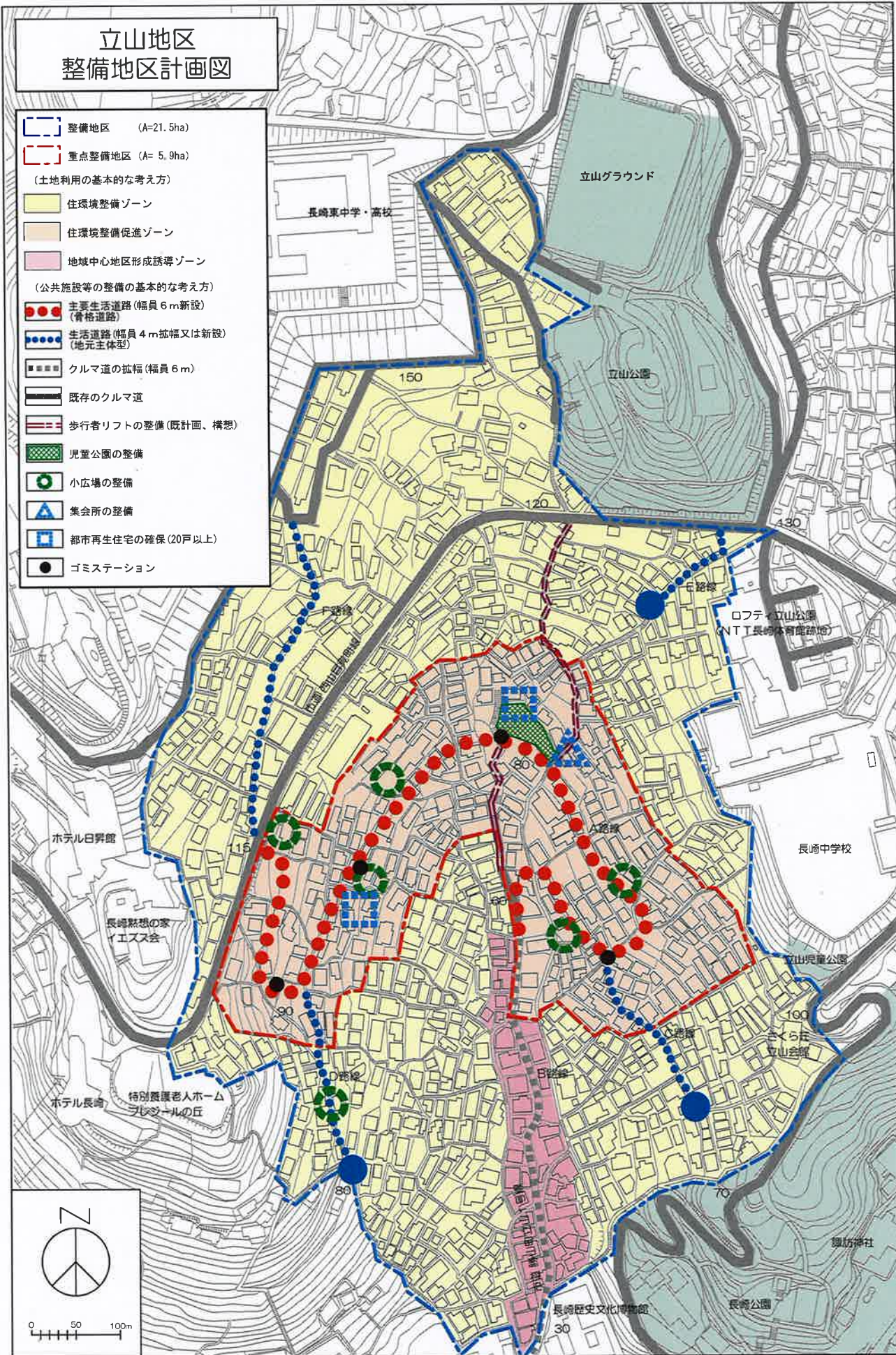
児童公園の整備

小広場の整備

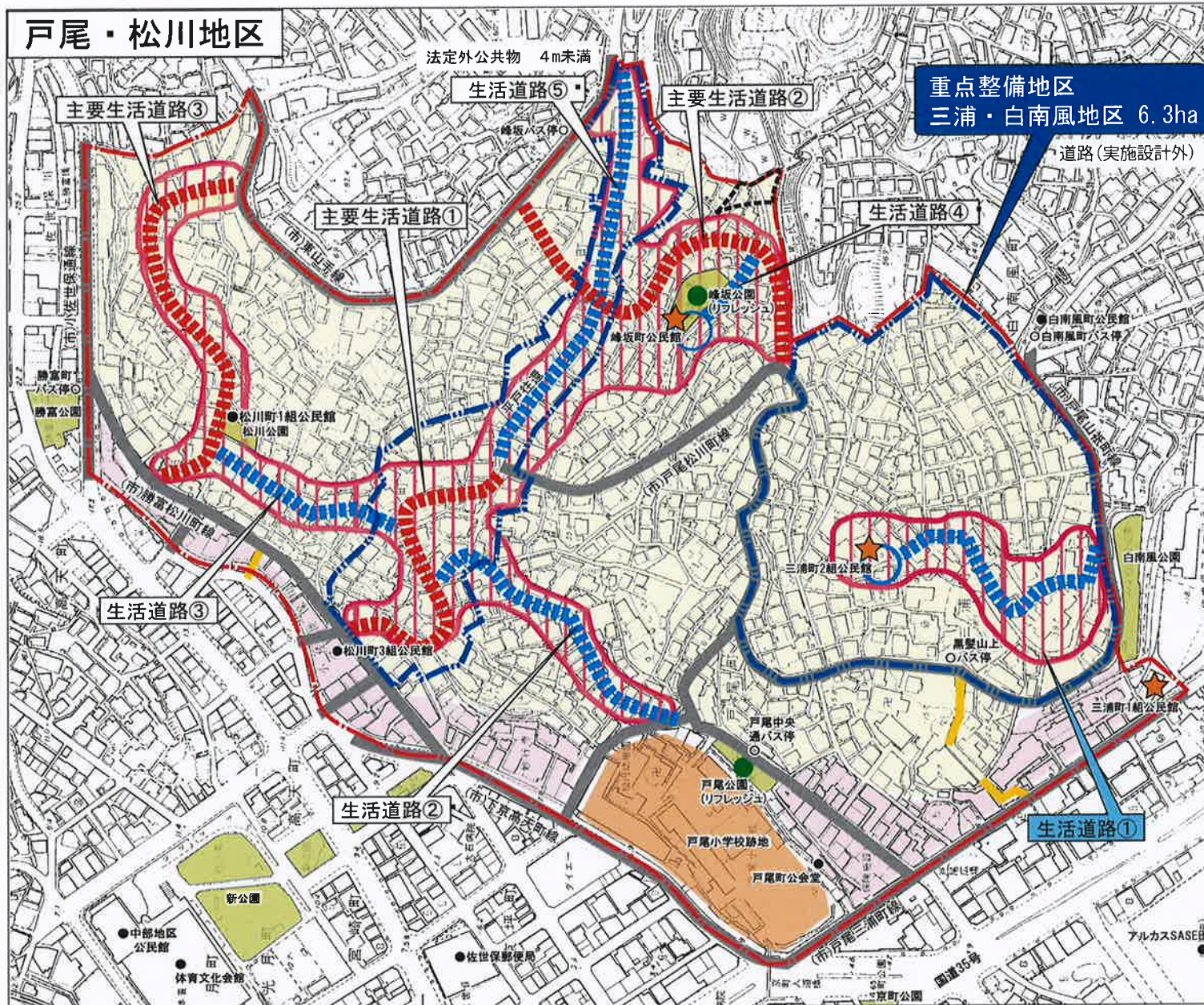
集会所の整備

都市再生住宅の確保(20戸以上)

ゴミステーション

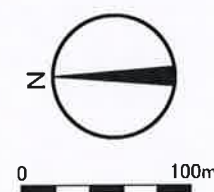


戸尾・松川地区

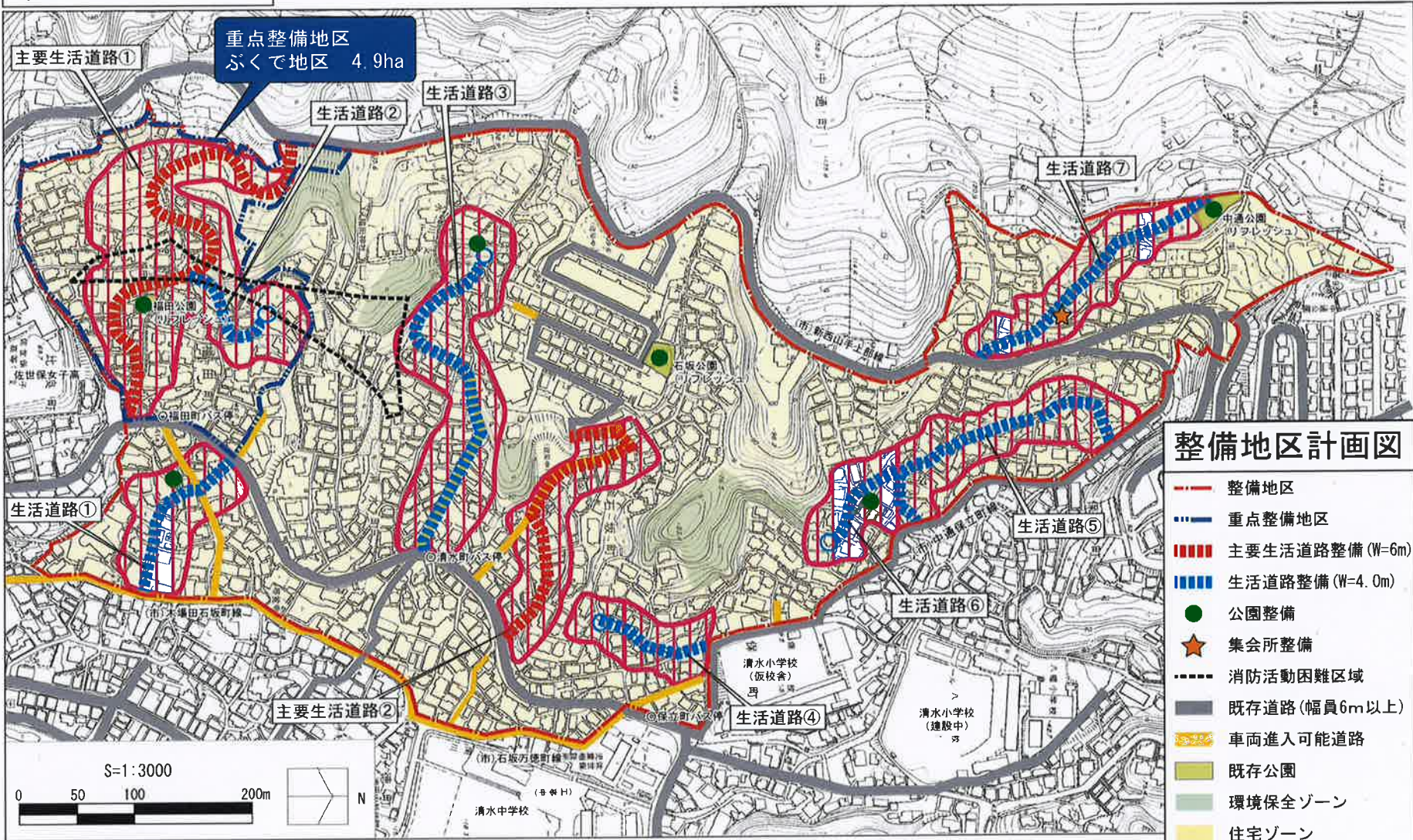


整備地区計画図

- 整備地区
- 重点整備地区
- ||||| 主要生活道路 (W=6.0m)
- ||||| 生活道路 (W=4.0m)
- 公園整備
- ★ 集会所整備
- 消防活動困難区域
- 既存道路 (幅員6m以上)
- 車両進入可能道路
- 既存公園
- 地域活性化ゾーン
- 住商併存ゾーン
- 住宅ゾーン
- 住宅建替え促進ゾーン

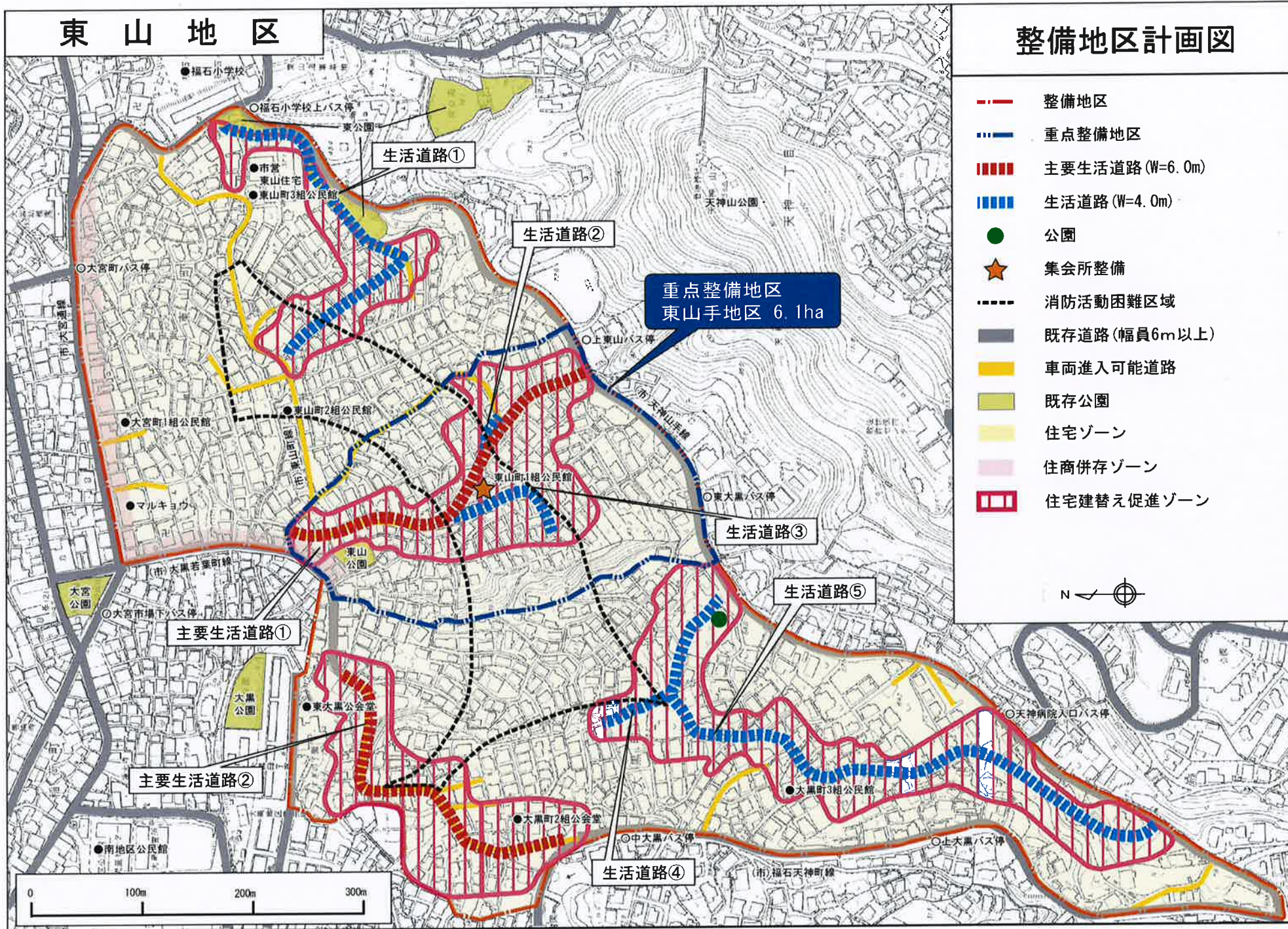


福田・中通地区



東山地区

整備地区計画図



整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：江平区域

所在地：長崎市江平1・2・3丁目の一部及び本尾町の一部

面積：18.00 h a

(2) 重点整備地区

名称：江平地区

所在地：長崎市江平1・2・3丁目の一部及び本尾町の一部

面積：10.30 h a

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、JR長崎駅から北方約2kmに位置し、長崎大学医学部や浦上天主堂、平和公園等が周辺に立地しており、長崎市の中心市街地に近く、利便性の高い地区である。

② 地区の形成経緯

当地区は、太平洋戦争においては、原子爆弾の爆心地から東へおよそ600mから2,000mと近接した範囲にあったため、多大な被害を受けた。戦後、本区域に近接する東部の平坦な地区では戦災復興土地区画整理事業が行われたが、斜面地である本区域では土地区画整理事業が行われず、密集した住宅地が形成された。

③ 現況

ア. 土地利用の現況

本区域は、標高366mの金比羅山の北斜面住宅市街地であり、中央部を谷が走り、標高22m～108mの約86mの高低差がある。整備区域18.0haの土地利用現況比率は、公共用地23.3%、住宅地62.9%、商業地1.5%、農地2.5%、その他9.8%である。都市計画の用途地域は、ほぼ全域が市街化区域の第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定されており、また地区の南に隣接して、金比羅風致地区が指定されている。地区内人口は、約2,000人（世帯数約900世帯）であり、人口密度は約110人/haであり、人口減少や高齢化が進行しつつある。

イ. 住宅等の現況

整備区域内の住宅戸数は1,036戸であり、このうち持ち家が約5割の510戸を占め、その大部分が戸建住宅である。借家は約4割の411戸であり、借家のうち16戸が戸建、339

戸が3階以下の低層の共同住宅であり、4階建て以上の賃貸マンションは4棟、56戸である。また借地の住宅が121棟ある。なお、区域内（18.0ha）の住宅密度は57.6戸/haである。100㎡未満の小規模敷地は118敷地あり、約2割近くを占める。全体の6割は70㎡以下の小規模な住宅となっている。住宅の老朽度は、約5割近くが耐用年限を越えており、耐用年限の1/2を経過している住宅も含めれば7割の住宅が老朽化している状況にあるといえる。居住世帯の状況は、高齢化の進展が著しく、江平1、2、3丁目全体でみると、約2割が65歳以上の高齢者となっている。このように区域内の住宅は、老朽化した木造の低層住宅が密集している状況にあり、高齢化の進行、特に高齢者のみの世帯の急増ともあいまって、住宅住環境の整備の必要性が高く、事業に合わせ、老朽住宅の建替えや住宅困窮者に対する適切な支援を行うことによって良質な住宅ストックを形成していく必要がある。

■住宅現況

	戸建て住宅	長屋	共同住宅	計
木造	579 棟 (579 戸)	32 棟 (75 戸)	37 棟 (173 戸)	648 棟 (827 戸)
非木造	62 棟 (62 戸)	0 棟 (0 戸)	21 棟 (147 戸)	83 棟 (209 戸)
計	641 棟 (641 戸)	32 棟 (75 戸)	58 棟 (320 戸)	731 棟 (1036 戸)

ウ. 公共施設及び生活環境施設の現況

・道路

整備区域で幅員が6m以上ある道路は、地区の北側を西側から江平中学校の正門に至る幅員約8mのバス道路のみであり、自動車が対面通行するため必要な幅員4m以上の道路は3本しかなく、その内2本が行き止まりとなっている。地区内の他の道路は幅員4m未満の市認定道路や里道・私道であり、地形的制約からその大部分が行き止まりや階段道となっている。これらの狭あい道路が相互に複雑に入り組んだ状態であり、ネットワークも確保されていない。また、他の敷地を通り抜けないと敷地へアクセスできない未接道住宅もあり、接道不良住宅が多い。このため、火災等の防災上の危険性についての問題が大きいだけでなく、日常生活の利便性においても問題が大きい。

・公園

本整備区域の北側に位置する県営住宅の東側に、岩下公園（約0.04ha）が一箇所、自治会管理によるチビッ子広場が竹内本尾保育園の南西側（約0.01ha）と地区中央部の斜面部分（約0.04ha）にあるが、いずれも地区の北側に位置し、斜面を南側に登った住宅密集地域には公共が設置・管理する公園広場等はない。

・河川・水路

本整備区域の中央の谷筋に沿って江平都市下水路があり、これに数本の水路が流れ込んでいる。

・上下水道

上下水道とも本整備区域全域が整備済であるが、下水道に関しては、全域が供用可能であるが、下水道管が公道（市道、里道）に埋設されているため、公道に面しない住宅は他の敷地所有者の同意を得て、下水道管を通さなければならないため、約2割の世帯が供用開始していない。

・生活環境施設

地区内に車道はほとんど整備されておらず、駐車場がほとんどない。

また、ゴミステーションも谷筋や外周市道に一部設置されている。江平2丁目付近には車道がほとんどなく、人力によるゴミの引き出し等を行っている。

(2) 整備地区の課題

本整備区域は、防災性安全性を確保するため道路等の都市基盤施設の整備と老朽住宅の密集状況の解消が求められている。また、区域内の高齢化の進展に対応し、良好なコミュニティの維持と地域活力の育成に結びつく住宅・住環境の整備が求められている。

具体的な整備課題としては、以下の課題があげられる。

- ・ 老朽住宅及び過小宅地が斜面地で密集した状況の解消
- ・ 地区整備事業に伴い発生する住宅困窮者の安定した居住継続の確保
- ・ 密集状況の解消につながる共同協調建替えと零細な借家経営者の経営の安定化の推進
- ・ 緊急車両等の通行を可能とし、地区の安全性及び利便性を高める区画道路の整備
- ・ 地区の利便性を向上し、接道不良により建替できない住宅の建替えを可能とする道路や通路の整備
- ・ 住環境向上とコミュニティ形成に寄与する公園等の整備
- ・ 住宅、住環境の高齢化対応とコミュニティ関連施設の整備促進
- ・ 駐車場不足を解消する共同駐車場の整備推進
- ・ 地区内居住者の利便及び生活の向上を図るため、小公園整備と併せたゴミステーションの設置

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本整備区域は、長崎市の中心市街地の北部に位置する利便性の高い地区として、道路等の都市基盤整備とこれを契機とした老朽住宅等の建替え、共同化を促進し、土地の高度利用を図ることによって、斜面地に老朽住宅が密集した状況の改善を推進するとともに、良質な都市型住宅を供給し、良好な斜面住宅市街地を形成する。また、長寿社会の到来に対応して、高齢化対応住宅の供給や斜面に沿ったヨコ道の整備などの住宅・住環境のバリアフリー化を進めるとともに、住宅のコミュニティの維持育成に貢献する公園

広場の整備を推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

本整備区域内には老朽住宅が 72.0%ある。これらは大規模災害時に出火ポイントとなる可能性が高いと考えられることから、可能な限り除却し、耐火建築物等への建替えを促進させることが重要な課題である。そこで、「大規模な地震が発生した場合に、当該建築物及び周辺の建築物の構造等、密集状況から、集団火災を招く誘因」となり、かつ「大規模な地震以外の地震でも一定規模以上の地震によっても壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受け使用が著しく困難となるもの」について、除却勧告対象の延焼等危険建築物に代わるべき代替建築物の提供やあっせんを行うものとする。

本整備区域の延焼の危険性を木防建ぺい率と不燃領域率の指標を用いてみる。木防建ぺい率は 20%を下回った場合、その焼失率はほぼ 0 になる。また、不燃領域率は 70%を上回れば焼失率は 0 になる。そこで、平成 10 年度に策定した防災再開発促進地区抽出調査において本市の防災木防建ぺい率 25%以上、不燃領域率 60%以下を特に危険な町丁目として抽出・設定していることから、それぞれの基準をクリアする値を安全な目標値としている。そのため、これらの目標値を達成するため、耐火建築物等への建替えの促進、空地・公園の確保、広幅員道路の整備などをすすめるものとする。

	木防建ぺい率	不燃領域率
現 況	33.0%	20.0%
防災再開発促進地区抽出調査による目標値	25%以下	60%以上

本整備区域は狭あいな道路が多く、救急車、消防車の進入できない道路がほとんどである。このため、救急・消防活動が十分できない地域が広がっている。そこで、緊急車両が進入し、円滑で迅速な救急・消防活動が可能となる谷筋道路などの最低でも 4m以上の幅員をもった道路を整備する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

本事業では生活利便性の向上と安全性防災性の確保等のため、谷筋道路を骨格とした道路整備を計画しており、この整備に伴い、今後老朽住宅等が除却されることとなるが、過小宅地や経済的事実等、建替えに関して以下に示すような様々な問題の発生が予想される。整備区域内の借家は戸建借家や小規模な木賃アパートが多く、これからの賃貸住宅の所有者は大部分が零細な個人経営であり、所有者の高齢化も進行しているため、建替えに対する意欲も低い状況にあると考えられる。また、持ち家の場合でも、借家の持ち家居住者や高齢者世帯等の老朽住宅では建替えが困難であったり、道路整備により敷地が狭小化する宅地においては密集状況が再度発生することも考えられる。このような老朽住等の建替えにあたっては、共同化・協調化による建替えの誘導を図り、本事業の

建替え促進費補助等を積極的に活用する。

④従前居住者対策に関する基本方針及び実現方策

本整備区域内の居住者は、区域内及びその周辺での居住継続意欲が極めて高い。しかし、地区内は密集斜面地であり、公共施設整備によって除却される持ち家の居住者が、地区内において自力で移転用地を確保し、住宅再建を行うことは困難であり、特に借地や狭小宅地に居住する高齢者のみの世帯等においては、自力での住宅再建が困難な場合が発生することが予想される。また、借家居住者においては、所有者の経営継続意欲の低さや建替後の家賃の高額化によって、居住継続が困難な住宅困窮者が多数発生することが予想される。このような住宅困窮者に対して、適切な居住水準を適切な負担で確保できる良質な住宅を供給していく必要があるため、整備計画区域内に従前居住者用住宅（コミュニティ住宅）を整備する。更に、生活道路沿線の共同建替を推進し、借上型コミュニティ住宅建設を行い従前居住者の対策を拡充する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

基本構想図に示した土地利用計画に基づき、地区の幹線道路となる谷筋道路を骨格とし、この沿道において、共同建替えを促進することによって、適切な土地の有効利用による低層集合住宅地を配置する。また、斜面住宅地においても、道路等の公共施設整備の推進と共同建替え、個別建替えを促進し、良好な低層住宅地を形成する。既存のバス道路と谷筋道路の交差点付近には、地区の生活中心地区として商店等の生活利便施設の立地を図る。なお、整備にあたっては、地区計画制度の導入などにより、建築物の適切な立地と道路沿道の緑化推進に努め、良好なまちなみ景観の形成とゆとりが感じられる住環境の形成を計画的に誘導する。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	コミュニティ 住宅整備事業	長崎市	19戸	従前居住者の居住継続支援のため、建設型で（10戸）借上型で（9戸）のコミュニティ住宅の供給を図る。
合計			19戸	

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- 建替促進事業

建替促進事業により良質な住宅の供給を行う。

- その他

道路の拡幅等に関連し住宅等の建替えを誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施 設 名		整 備 の 内 容			
公 共 施 設		名 称	種別等	事業量	備 考
	道 路				
	公園・緑地				
	下 水 道				
	河 川				
	そ の 他	地区幹線道路	道路改築	幅員10m 延長2,260m	江平浜平町線
公 益 施 設		名 称	面 積	備 考	
	教 育 施 設				
	そ の 他				

(2) その他の施設に関する事項

① 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針及び実現方策

地区幹線道路については、地区中央を南北に貫通し、バスが通行可能な幅員 10mの「谷筋道路」の整備を推進し、近々の幹線道路でバス路線でもある市道西山目覚町線と持続させる。

さらに、この谷筋道路を骨格とし、既存道路の延伸や拡幅によって地区を周回する幅員 6mクラスの「循環道路」を整備し、道路ネットワークを形成する。区画道路については、地区の大部分が宅盤レベルが複雑に入り組んだ急斜面地上の密集住宅地で、緊急車両の進入や車のアクセスが困難な地区が広範に分布していることから、生活利便性の向上と防災性と安全性を確保するため新たに幅員 5mの道路を整備するとともに、既存の通路等を活用した通り抜け通路（バイク道として自動二輪の通行を許容する斜面の等高線に沿った「ヨコ道」）を整備する。公園等については、既存公園にコミュニティ住宅を建設するのに伴い、隣接広場（民有地）を代替公園として取得し、児童公園、ゲートボール場及び取付道路を整備するとともに、谷筋道路の整備によって消滅するチビッコ広場の代替広場を谷筋道路沿道に整備する。また、住民の身近な利用に供し、安全な住環境の確保と良好なコミュニティ形成を図るため、小公園（ポケットパーク）を、道路整備に伴う買収用地の残地、コミュニティ住宅や共同建替えの敷地等を活用して、適宜配

置する。生活環境施設については、小公園敷地等を利用しゴミステーションの整備を行う。なお、地区中央部の斜面緑地においては、長崎県によって急傾斜地崩壊危険個所の指定と防災工事が実施されており、この整備と連携し、地区環境要素としての斜面緑地の保全・活用を図る。河川については、谷筋道路の整備と合わせ、地区の環境の向上と合わせた整備を検討する。公益施設については、コミュニティ住宅の建設と合わせ、集会所や老人憩いの家等のコミュニティ施設の併設を検討するとともに、共同建替え等と合わせ、区域内で駐車場不足を解消するため、共同駐車場の設置促進を図る。

6. その他必要な事項

1. 事業施行予定期間

平成9年度から令和8年度までの30年間とする。

2. その他特に記すべき事項

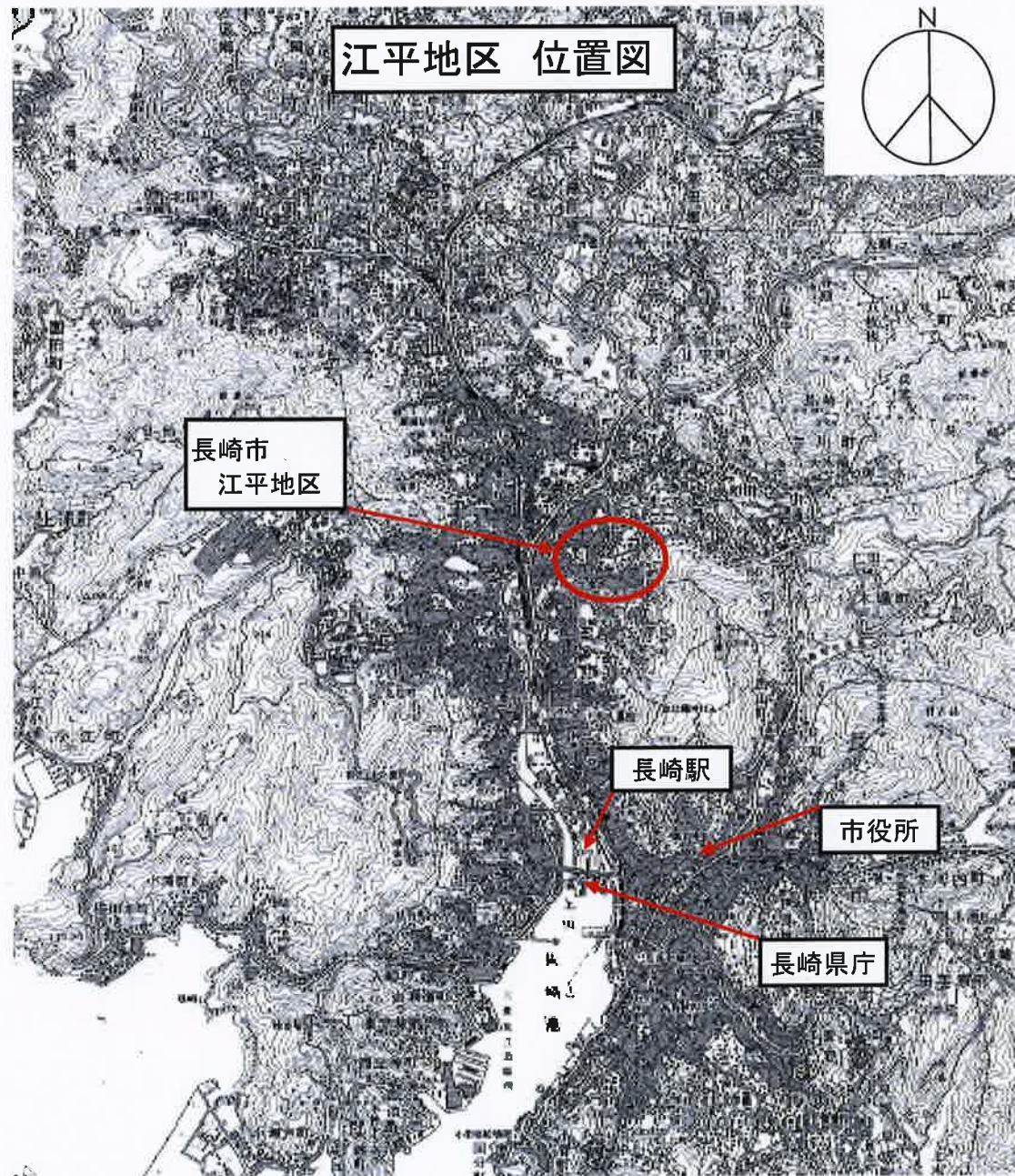
(1) 防災再開発促進地区指定済（平成11年3月31日）

(2) 基本方針の実現方策

各基本方針を実現化するための実施事業等の内容、担保措置は次のとおりである。

項目	事業内容	担保措置
防災性の向上に関する 実現方策	・延焼等危険建築物に対する除却の勧告	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
	・耐火建築物等の建替え誘導	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
	・緊急車両進入可能道路の建設 (谷筋道路)	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
公共施設・生活環境施設 の整備に関する実現方 策	・生活道路の整備	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
	・小公園の整備	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
	・生活環境施設の整備	要綱
老朽住宅等の建替えの 促進に関する実現方策	・老朽住宅の除却	住宅市街地総合整備事業制度 要綱
従前居住者の対策に関 する実現方策	・コミュニティ住宅の建設、購 入又は借上げ	住宅市街地総合整備事業制度 要綱

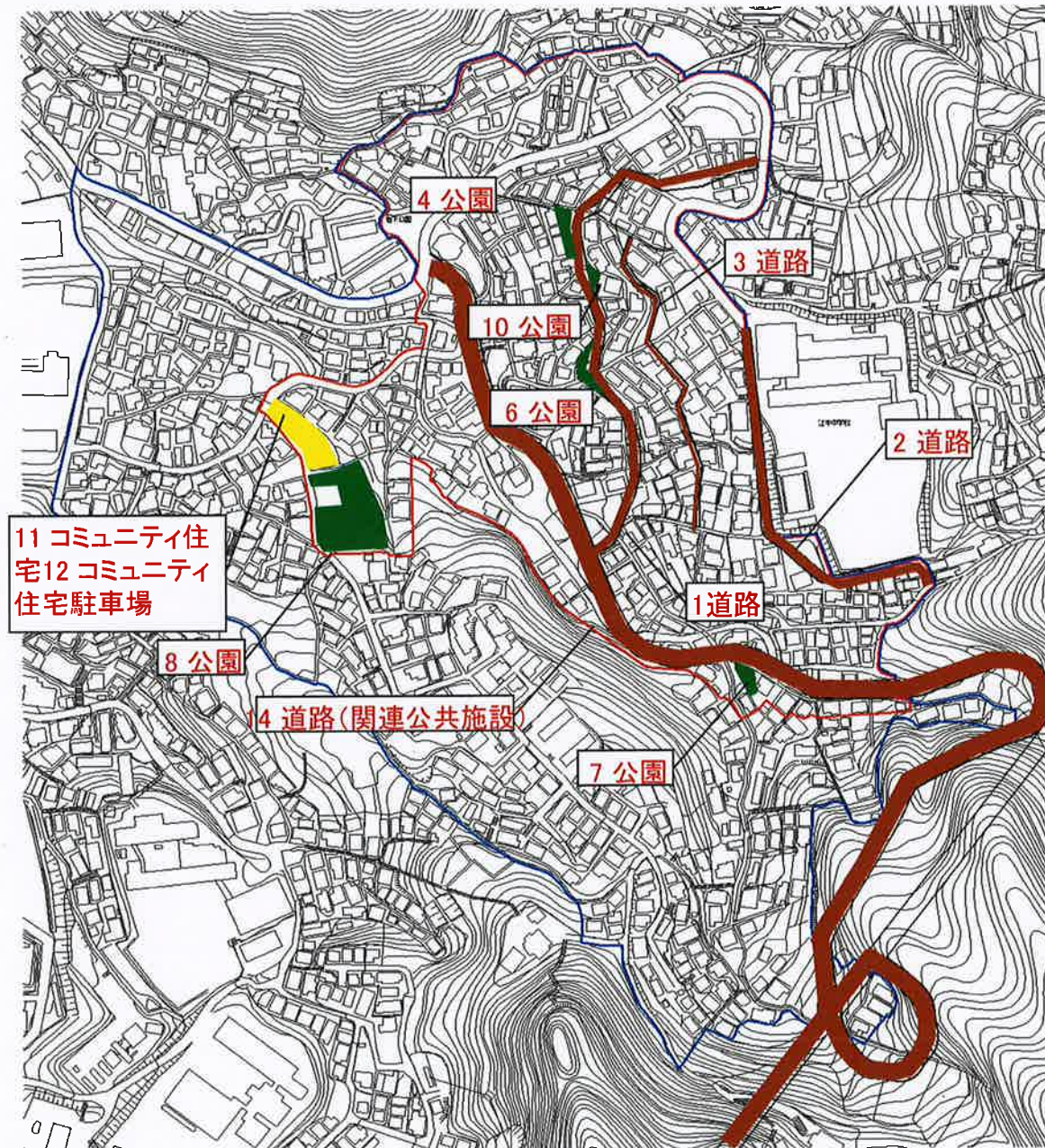
位置図



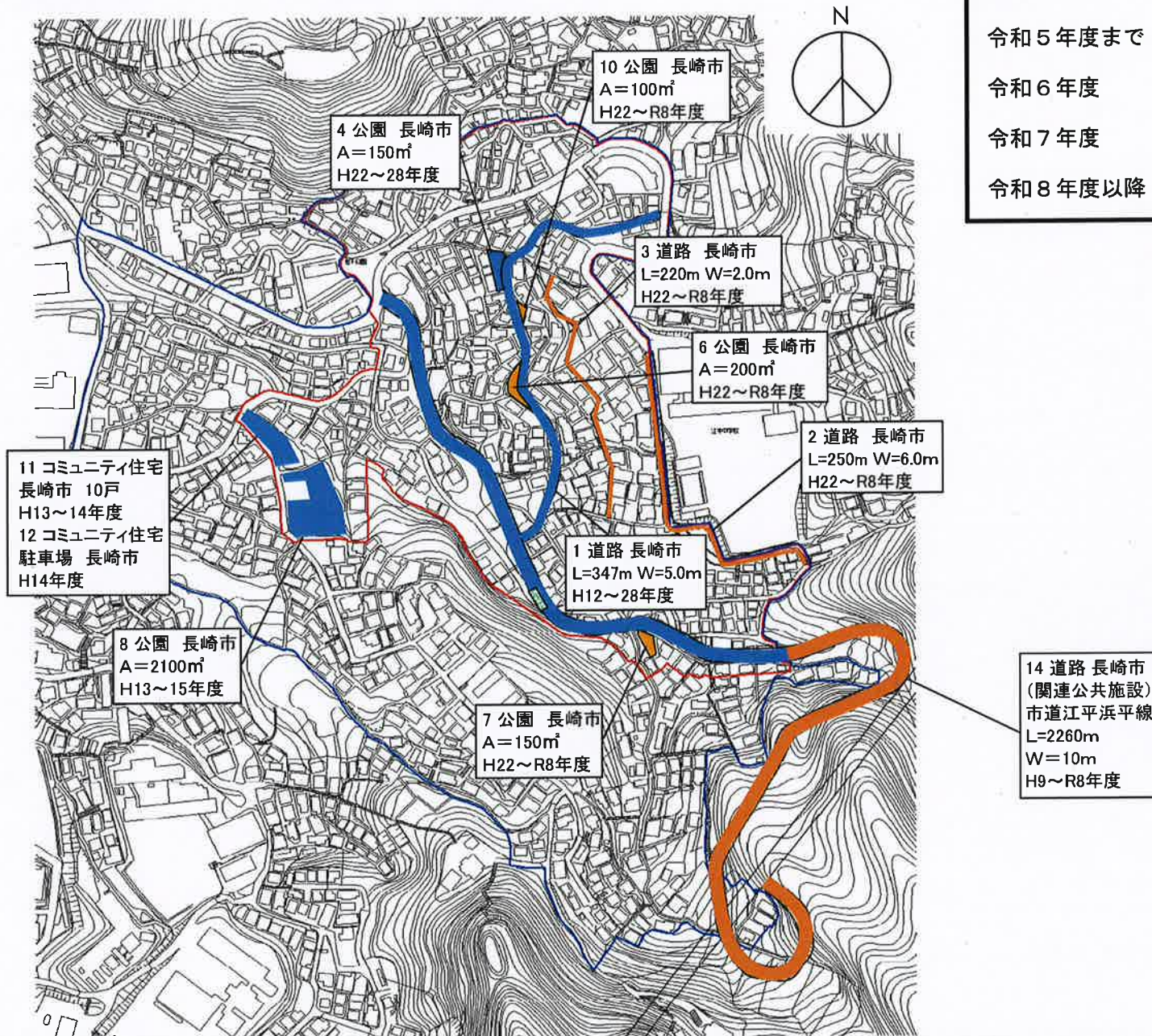
案内図



整備地区計画図



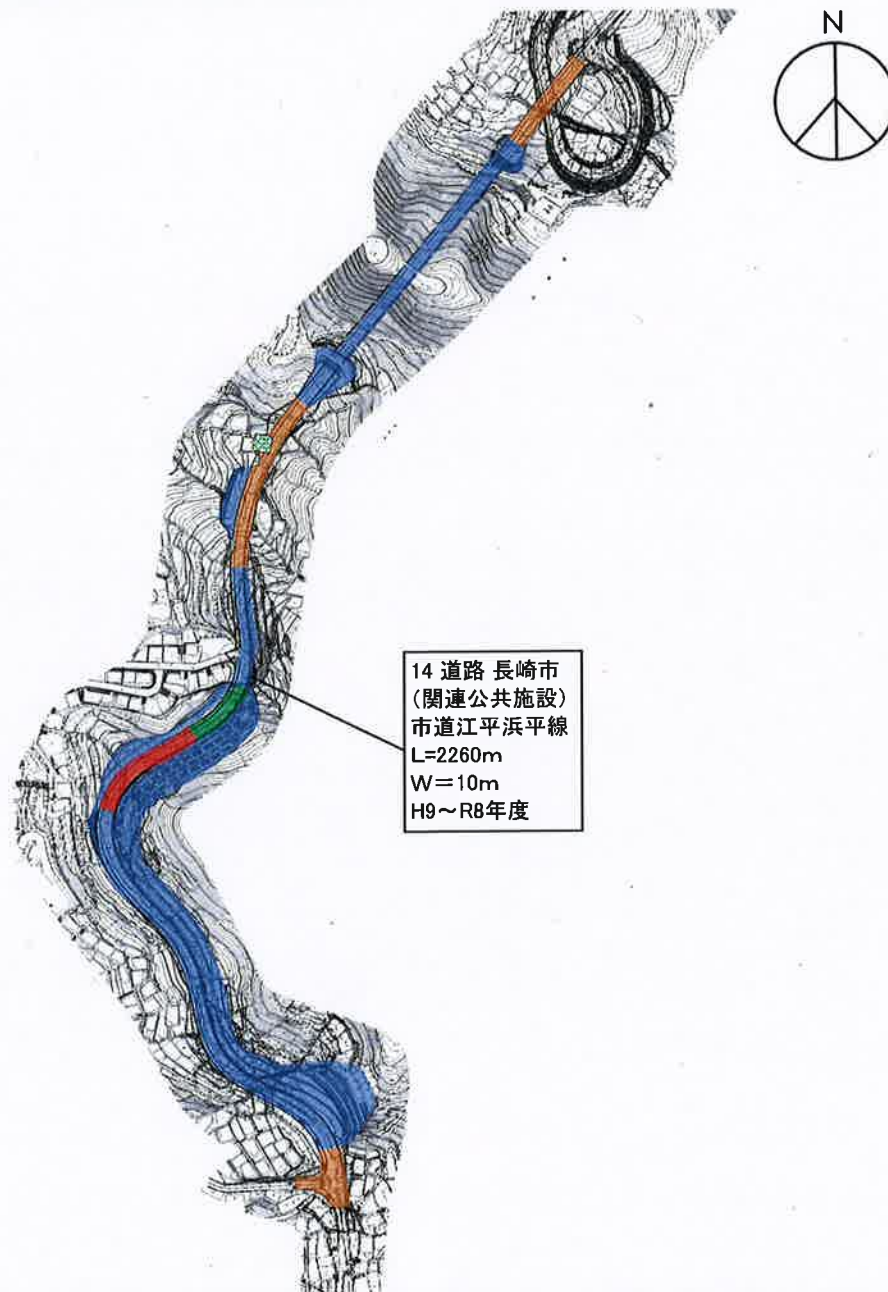
実施(予定)事業概要図①(江平地区、市道江平浜平線江平工区)



凡例

	用地費	工事費
令和5年度まで (青)		
令和6年度 (赤)		
令和7年度 (緑)		
令和8年度以降 (橙)		

実施(予定)事業概要図①(市道江平浜平線浜平工区)



凡例

	用地費	工事費
令和5年度まで (青)		
令和6年度 (赤)		
令和7年度 (緑)		
令和8年度以降 (橙)		