

第4章 住宅政策に係る基本的な方針

4-1 改訂の方針

次のような方針で計画の改訂を行います。

(1) 住生活基本計画（全国計画）の概要

令和3年度計画は、住生活基本法の基本理念を踏まえ、「3つの視点」および「8つの目標」が令和の新たな時代における住宅政策の目標として示されています。

平成28年計画と比較した主な特徴は、以下のとおりとなっています。

① 3つの視点の変更

- 平成28年計画は、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の3つの視点で構成されていますが、令和3年計画では「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」に変更されています。
- これは、気候変動問題、多様な住まい方・新しい住まい方、新技術の活用・DXの進展等への対応が喫緊の課題のため、「地域」に代えて「社会環境への変化」が第一の視点として強調されたものと考えられます。

② 「社会環境の変化の視点」に新たな目標1と目標2が位置づけられたこと

- 平成28年計画にはなかった、目標1「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」と目標2「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」が位置づけられたことも特徴といえます。
- 目標1は、「新型コロナウイルス感染症の拡大」を契機とした「新しい生活様式（ニューノーマル）」への対応のため、居住の場の多様化や新技術（デジタル化）の進展に関する施策が重視された結果と考えられます。
- 目標2は、近年、自然災害が頻発・激甚化していること等に対応する目標といえます。

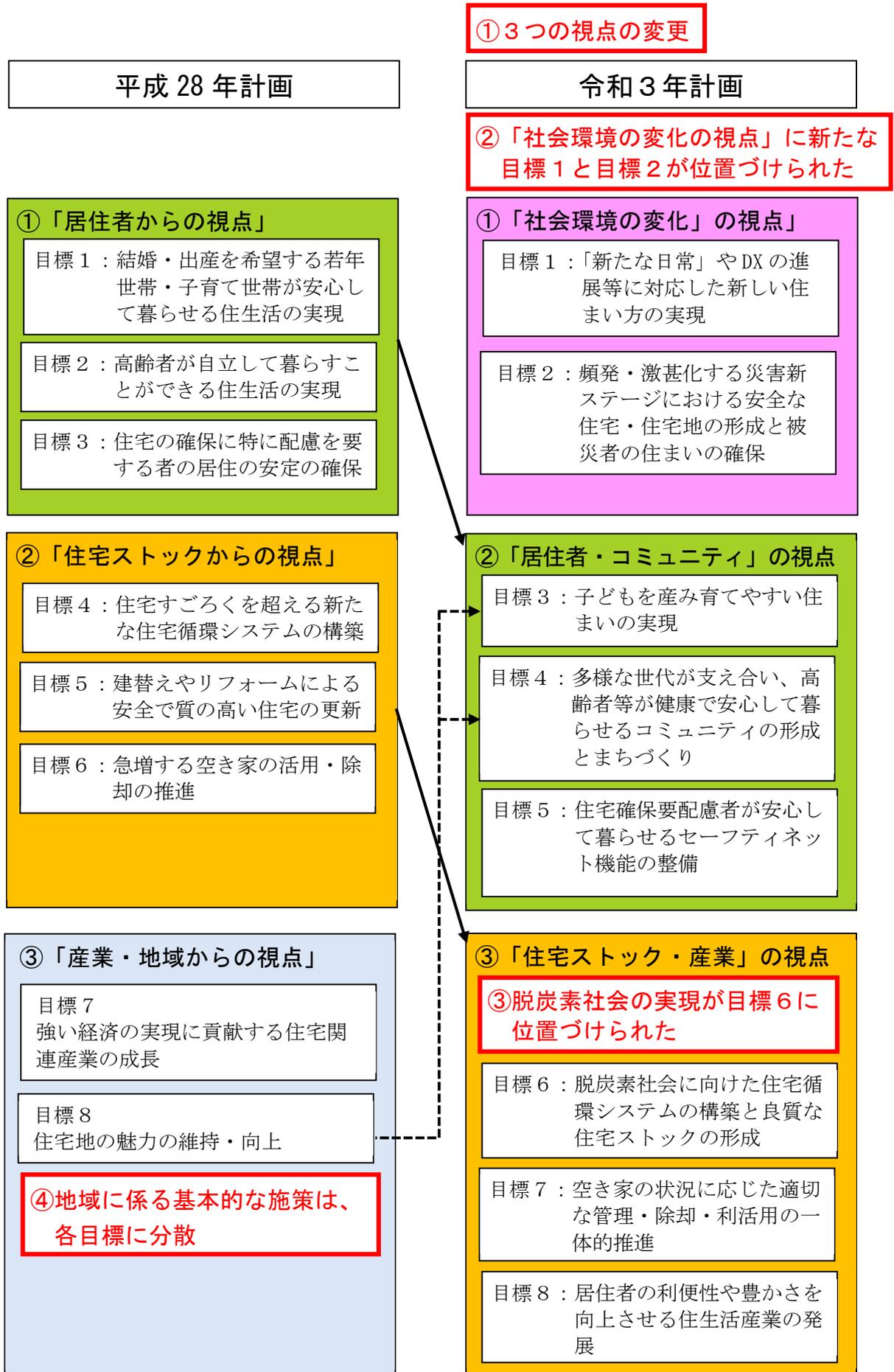
③ 脱炭素社会の実現に関する目標が目標6に位置づけられたこと

- 平成28年計画までは、基本的な施策として省エネルギー性能に関する取組が位置づけられていましたが、脱炭素社会というキーワードが目標に位置づけられたのは今回が初めてです。
- これは、我が国が令和2年10月に2050年カーボンニュートラルおよび脱炭素社会の実現を宣言し、国家的対策が急務となっていることをふまえたものといえます。

④ 地域に係る基本的な施策は、各目標に分散

- 平成28年計画の地域に係わる目標といえる「目標8 住宅地の魅力の維持・向上」に位置づけられていた基本的な施策が、目標3「子どもを産み育てやすい住まいの実現」、目標4「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」等に分散されています。

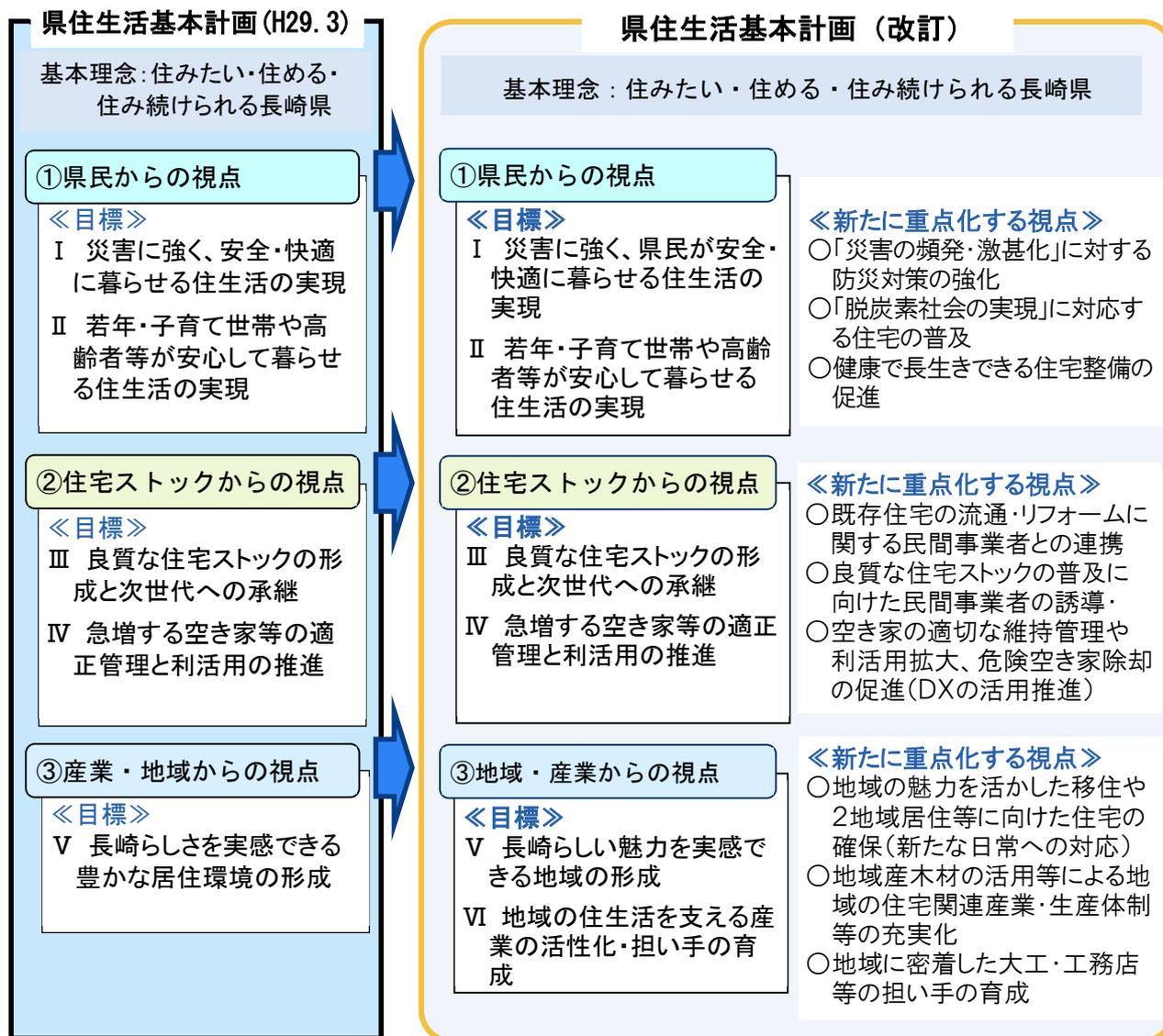
■平成 28 年計画と令和 3 年計画の対応関係



(2) 改訂の考え方

住生活基本計画（全国計画）、上位計画、その他本県の特性を踏まえ、3つの改訂の考え方を示します。前回計画の基本理念と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



考え方1：改訂する計画の視点及び目標は、現計画を引き継いで長崎らしい「地域」からの視点を前面に打ち出す

- ・住生活基本法において、県計画は「全国計画に即して」定めることとされており、全国計画と基本的な考え方において整合性が図られている必要があります。
- ・平成28年の全国計画の3つの視点は、居住者、住宅ストック、産業・地域でしたが、令和3年では、社会環境の変化、居住者・コミュニティ、住宅ストック・産業に変更されています。これは、気候変動問題、多様な住まい方・新しい住まい方等への対応が喫緊の課題のため、「地域」よりも「社会環境への変化」が強調された結果といえます。

- ・県計画の改訂においては、全国計画と連動して「社会環境への変化」を強調することも考えられますが、本県は地域性の強い県土を有しており、総合計画の基本理念に「人・産業・地域を結び、新たな時代を生き抜く力強い長崎県づくり」を挙げていることから、本計画では、「地域」の視点を前面に出すこととします。また、全国計画の基本的な考え方と整合性を図るため、各視点において社会環境の変化への対応を反映した構成とします。
- ・以上より、改訂後の県計画の視点は、平成28年の3つの視点（県民、住宅ストック、産業・地域）を引き継ぎ、本県の個性をより明確に押し出せる構成とします。また、平成28年の県計画の基本理念「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」は、最重要な政策課題である人口減少対策に回答するものとし、改訂においても引き継ぐこととします。

考え方2：基本施策は、本県の特性や全国計画改定のポイントを踏まえて打ち出す

- ・改訂における基本施策は、本県の住宅事情等での特性や社会環境の変化等に応じた全国計画の主要な変更事項を踏まえ、次の事項を重点的に打ち出します。

① 災害に強い住まい

近年の土砂災害や台風被害の頻発化を鑑み、危険箇所における建築物の移転誘導等、住宅や住宅地の安全性を確保します。

② 持続可能な地域共生社会に向けたまちづくり

若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる持続可能な地域共生社会(Society5.0)の実現に向けて、公民学連携により地域課題の解決を図ります。

③ 移住・定住・2地域居住

地方への移住等の関心の高まりや“新たな日常”に伴う意識の変化を好機ととらえ、県内各地域の魅力を活かした暮らしを提案します。

④ 環境に配慮した住まい

高性能住宅の普及や既存住宅の長寿命化、県産木材の活用など、気候風土に即した県独自の住宅政策(長崎型住宅)により、環境に優しい住まいを推進します。

考え方3：民間事業者、県民、関連部署とともに取り組む施策を充実させる

- ・住宅の多くは民間事業者の営み（建設、改修、流通等）によって供給されていることから、これまで以上に、住宅に関わる民間事業者が取り組む施策を強化します。例えば、良質な住宅ストックの普及に向けて、産学官連携による地域風土に即した住宅供給の推進や、県民の生活の質向上に寄与する住情報の提供等を進めることを検討します。
- ・住宅ストックの利用者でありまた所有者でもある県民に対して、防災・耐震化対策、空き家の維持管理や県産木材活用等の情報提供を行い、県民の理解や協力を得て住宅施策実現を図ります。「考え方2」に挙げる重点的な事項と同様、住宅部署で取り組む施策に留まらず、防災対策や高齢者対策、県産木材流通など、他部署と横断的に取り組む施策を充実化します。

4-2 住宅政策の目標

(1) 住宅政策の基本理念、基本目標

平成28年の県計画策定以降、本県の世帯数は初めて減少に転じました。また、自然減は増加し続けている等、住まいを取り巻く状況は変化してきています。しかし、基本理念としていた「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」は、最重要な政策課題である人口減少対策に応答したものであり、令和3年の県計画においても重要な理念といえます。

そのため、本計画の基本理念は平成28年計画を継承し、「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」とします。

《基本理念》

住みたい・住める・住み続けられる長崎県

《住宅政策の目標》

基本目標Ⅰ 災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現

基本目標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

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継

基本目標Ⅳ 急増する空き家の適正管理と利活用の推進

基本目標Ⅴ 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

基本目標Ⅵ 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成

(2) 基本目標と基本施策

基本理念の実現を目指して、基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）とともに、基本目標を達成するために必要な基本施策を示します。

基本目標Ⅰ 災害に強く県民が安全・快適に暮らせる住生活の実現

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

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。

基本施策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 耐震性や地域の災害安全性等を高めるために、老朽家屋除却の促進、危険箇所からの住宅の移転誘導、被災後の応急仮設住宅確保等の取組を推進します。加えて、安全性や防犯性に配慮した住宅・まちづくり等に向けて、県民が自らの問題として責任を持って取組めるよう、情報発信等を進めます。
基本施策Ⅰ-2.	健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり 高齢者も含めた多くの県民が健康で長生きでき、安全・安心な生活を送れるよう、高気密・高断熱住宅の普及促進、住まいづくり・まちづくりでのバリアフリー化、郊外住宅地での外出機会を拡大するような交流拠点等の整備を推進します。
基本施策Ⅰ-3.	脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり 脱炭素社会の実現に向けて、住まいの省エネルギー性能向上や建設リサイクルの推進、高気密・高断熱住宅や地域産木材利用等の普及促進を図ります。また、住宅を長く使い続けるための性能向上や維持管理等の普及に向けた取り組みを推進します。

基本目標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

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

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。

基本施策Ⅱ-1.	若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備 若者・子育て世帯が、多様なライフスタイルや居住ニーズに応じた住宅を選択できる環境や子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を実現するため、安心して暮らせる住まい・まちづくりや持続可能な地域共生社会の形成を促進します。
基本施策Ⅱ-2.	高齢者が安心して暮らせる環境整備 高齢者が心身状態に応じて医療や介護、福祉、買物等の生活サービス等を心身状態に応じて選択できるようにするため、高齢期に適した住み替えや早めの改修、住み慣れた地域で生活を継続するための支援の充実、高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくり、地域包括ケアシステムの構築等に取り組みます。
基本施策Ⅱ-3.	住宅セーフティネットの構築と住生活の支援 住宅確保要配慮者がそれぞれの状況に応じて適切な住宅を確保できるようにするため、公的賃貸住宅の供給とともに、居住支援協議会活動や公民連携により民間賃貸住宅の活用も視野に入れた住宅セーフティネットの充実等を図り、地域課題の解決に取り組みます。

基本目標Ⅲ 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

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。

基本施策Ⅲ-1.	既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大 民間事業者や消費者が安心して既存住宅の取引ができるようにするため、民間事業者と連携した既存住宅の活用・流通促進、消費者への情報提供を行うとともに、既存住宅の性能を向上するリフォームの促進を図ります。
基本施策Ⅲ-2.	良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保 環境にやさしく良質な住宅ストックを次の世代に引き継ぐことができるよう、県の気候風土に即した高性能住宅の普及等を図ります。新規に供給される住宅については、長期優良住宅の普及など安全で良質な住宅供給を誘導します。また、既存住宅を安心して売買できるようインスペクション（建物検査）の普及・定着を図ります。
基本施策Ⅲ-3.	適切な住情報の提供と相談体制の充実 県民や移住者の住生活に係る多様なニーズに対応するため、住情報の提供および相談体制の充実化を図り、住まいの維持管理や住まい方、住まいに関する法令や制度等、総合的な住情報の提供を目指します。
基本施策Ⅲ-4.	住まいの適切な維持管理（DXの活用推進） 住宅を長く使い続ける社会を形成するために、住宅所有者に対し、住宅履歴情報の蓄積とともに履歴情報を活用した計画的な修繕等を実施するための取組を進めます。また、マンションの管理の適正化に向けて、市によるマンション管理適正化推進計画の作成等を促します。

基本目標Ⅳ 急増する空き家の適正管理と利活用の推進

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

空き家の所有者が責任をもって空き家を維持管理・売却等することで、危険な空き家等、適切に維持管理されない空き家がなくなる。さらに、空き家がその地域の市場で適切に評価され、円滑に流通する社会になっている。

基本施策Ⅳ-1.	空き家の適切な維持管理の推進 市町・民間事業者等に対する空き家に関する情報や技術的な助言の提供、市町間の連絡調整等により、空き家の発生や放置防止に向けた県民への意識啓発、危険な空き家に対する除却の促進を図ります。
基本施策Ⅳ-2.	空き家の利活用の推進 市町が行う既存住宅改修等の助成や地域活性化に資する空き家の利活用事例に関する情報提供等を進めることにより、空き家の利活用を推進します。

基本目標Ⅴ 長崎らしい魅力を実感できる地域の形成

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

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。

基本施策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 地方移住や2地域居住を推進するために、関係課と連携し、地域の魅力的な暮らしに関わる情報発信を強化します。また、空き家の利活用や移住者が地域に溶け込むためのサポート体制の構築や、多様な住まい方を提供できる住宅供給等を進めます。
基本施策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 市町の住生活基本計画策定の推進をはじめ、県内各地域の魅力やニーズを踏まえた、個性を活かした良好な街並みの形成、地域住民等による住まいづくり・まちづくりの展開を図ります。
基本施策Ⅴ-3.	斜面住宅地等における居住環境整備 斜面住宅地等にある老朽化した木造住宅の除却や建替、生活道路・広場・下水道等の基盤整備による住環境の向上を図ります。
基本施策Ⅴ-4.	集約型都市づくりの推進

	<p>中心市街地の機能低下や市街地の密度低下・空洞化等に対して、中心市街地や地域の拠点への機能集積を強化するとともに拠点相互を公共交通等のネットワークにより結ぶコンパクトなまちづくりを促進し、賑わいがあり生活利便性の高い集約型都市づくりを推進します。</p>
--	---

基本目標Ⅵ 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成

【基本目標の具体的内容（将来の目指すべき姿）】

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。

基本施策Ⅵ-1.	<p>地域産木材の活用推進</p> <p>新築住宅及びリフォーム等における県産木材の活用を促進するために、地域産木材を活用した住宅生産技術の開発や、県民・住宅関連事業者に対する地域産木材利用事例の周知を図ります。</p>
基本施策Ⅵ-2.	<p>住まいづくり・まちづくりの担い手の育成</p> <p>県民等が地域の住まいづくり・まちづくりの担い手となるよう、地域のコミュニティ活動団体等と連携し、住まいづくりやまちづくりについて考え、体験する機会の拡充を図ります。</p> <p>また、地元工務店等の育成や技術力向上に向けた取組を進めます。</p>