

# 第3章 長崎県の住宅政策に係る課題

## 3-1 上位計画及び法制度の動向

住宅政策に係る課題を検討する上で、留意すべき上位計画及び主要な住宅政策関連法制度の動向を整理します。

### (1) 上位計画の動向

上位計画として、「住生活基本計画（全国計画）」、本県の基幹的な政策計画である「長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ2025」、そして「第2期長崎県まち・ひと・しごと創生総合戦略」の動向を示します。

#### ■上位計画の動向

上位計画	改定のポイント
住生活基本計画（全国計画）【R3～12年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を構成する3つの視点が、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」から「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」に変更された。</li> <li>・社会環境の変化の視点より、目標1「新たな日常、DXの推進等」および目標2「頻発・激甚化する災害に対する安全な住宅・住宅地の形成等」が位置づけられた。また、住宅ストック・産業に係る目標6として、脱炭素社会の実現に関する目標が位置づけられた。</li> </ul> <p style="text-align: right;">*具体的な内容は4-1節参照のこと。</p>
長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ2025【R3～7年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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」を基本理念として、次のような3つの柱に基づく基本戦略と7つの政策横断プロジェクトが位置づけられている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p><b>■3つの柱に基づく基本戦略</b></p> <p><b>柱1. 地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く</b>                      1-1 若者の県内定着、地域で活躍する人材の育成を図る                      1-2 移住対策の充実、関係人口の幅広い活用を推進する                      1-3 長崎県の未来を創る子ども、郷土を愛する人を育てる                      1-4 みんなで支えあう地域を創る</p> <p><b>柱2. 力強い産業を育て、魅力あるしごとを生み出す</b>                      2-1 新しい時代に対応した力強い産業を育てる                      2-2 交流人口を拡大し、海外の活力を取り込む                      2-3 環境変化に対応し、一次産業を活性化させる</p> <p><b>柱3. 夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る</b>                      3-1 人口減少に対応できる持続可能な地域を創る                      3-2 地域の特徴や資源を活かし、夢や希望の持てるまちを創る                      3-3 安全安心で快適な地域を創る</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p><b>■政策横断プロジェクト</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① ながさき しまの創生プロジェクト</li> <li>② アジア・国際戦略</li> <li>③ 新幹線開業効果拡大プロジェクト</li> <li>④ 健康長寿日本一プロジェクト</li> <li>⑤ スマート社会実現プロジェクト</li> <li>⑥ 人材確保・定着プロジェクト</li> <li>⑦ 災害から命を守るプロジェクト</li> </ol> </div> </div>
第2期長崎県まち・ひと・しごと創生総合戦略【R2～7年度】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1期総合戦略の実績や課題の検証を通して、「ひと」の県内定着や移住対策の強化、合計特殊出生率の上昇などになお一層重点的に取り組み、人口減少の抑制につながる産業の振興対策に力を入れる観点から、以下の目標1～3の実現を目指した。</li> </ul> <p>目標1：地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く</p> <p>目標2：力強い産業を育て、魅力あるしごとを生み出す</p> <p>目標3：夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る</p>

## (2) 主要な住宅政策関連法制度の改正動向

国の主要な住宅政策関連法制度の改正に関する近年の動向を示します。

### ■主要な住宅政策関連法制度の改正動向

住宅政策 関連法制度	法制度改正のポイント
住宅セーフティネット法 (住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律) 【平成29年10月25日施行】	○登録制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県に登録可能。</li> <li>・入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅(専用住宅)に対し、改修費補助や家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助を実施。</li> </ul> ○住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援協議会および居住支援法人の取組みに対し、国が補助を実施。</li> <li>・生活保護受給者の住宅扶助等について、代理納付を推進。</li> </ul>
建築物省エネ法 (建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律) 【令和3年4月1日施行】	○戸建て住宅等に対する措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模(300㎡未満)の住宅について、説明義務化(建築士から建築主に書面で省エネ基準への適否等の説明を行うこと)。</li> <li>・住宅トップランナー制度(大手住宅事業者を対象に省エネ基準を上回る基準の達成を誘導する制度)への適合対象に、注文戸建て住宅や賃貸アパートを追加。</li> <li>・誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、省エネ基準をZEH基準(BE=0.8)に引き上げ(遅くともR12年度)</li> </ul> ※なお、令和4年度以降、次頁の表に示すような制度改正等が予定されている。
マンション管理適正化法 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律) マンション建替円滑化法 (マンションの建替え等の円滑化に関する法律) 【令和2年6月24日公布/令和4年4月1日全面施行】	○マンション管理の適正化の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定(任意)。一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することが可能。</li> <li>・管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切である場合は勧告が可能。</li> </ul> ○マンション再生の円滑化の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却の必要性に係る認定対象を拡充(外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがある、バリアフリー性能が確保されていない等)。</li> <li>・要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設。</li> </ul>

<p>改正公共建築物等木材利用促進法 （脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律） 【令和3年10月1日施行】</p>	<p>○法律の題名の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年に制定された「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に改められた。</li> </ul> <p>○目的、対象範囲の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>脱炭素社会の実現に資する旨を明示し、木材利用の促進に関する基本理念を新設。</li> <li>基本方針（第10条）等の対象を公共建築物から建築物一般へ拡大。建築物における木材利用を進めていくため、国又は地方公共団体と事業者等が建築物木材利用促進協定を締結できるとい仕組みを設け、国又は地方公共団体は協定締結事業者等に対して必要な支援を行う。</li> </ul>
--	---

（参考）令和4年度以降の省エネ対策に関する制度改正等の主なスケジュール

年度	住宅	建築物
R4	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助制度における省エネ基準適合の要件化</li> <li>建築物省エネ法における誘導基準引き上げ（BEI=0.8）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助制度における省エネ基準適合の要件化</li> <li>建築部省エネ法における誘導基準引き上げ（BEI=0.6または0.7）</li> </ul>
R6	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅の販売・賃貸時の省エネ性能表示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築建築物の省エネ性能表示</li> <li>大規模建築物の省エネ基準引き上げ（BEI=0.8程度）</li> </ul>
R7	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅の省エネ基準への適合義務化</li> <li>住宅トップランナー基準の見直し（施行目標はR9年度）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模建築物の省エネ基準への適合義務化</li> </ul>
R9		<ul style="list-style-type: none"> <li>中規模建築物の省エネ基準引き上げ（BEI=0.8程度）</li> </ul>
— （未定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、省エネ基準をZEH基準（BEI=0.8）に引き上げ（遅くともR12年度）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中大規模建築物について、誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、省エネ基準をZEB基準（BEI=0.6または0.7）に引き上げ。小規模建築物はBEI=0.8程度に引き上げ（遅くともR12年度）</li> </ul>

## 3-2 住宅政策に係る課題

第2章の住宅・住環境をめぐる状況、そして前節の上位計画及び主要な住宅政策関連法制度の改正動向を踏まえつつ、住宅政策に係る課題を示します。

### 課題1：人口・世帯減少への対応

・本県の人口減少は加速しているとともに、世帯数も減少に転じました。人口減少への対応は「長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ2025」や「第2期長崎県まち・ひと・しごと創生総合戦略」においても主要課題として位置づけられ、様々な施策が展開されています。住まいは生活の基盤であり、県民が安心して住生活を営めるようにすること、そして

県外に居住する人々の移住等の促進を図り、人口回復につなげられるよう、住生活分野の取組を強化していくことが求められます。

## **課題 2：地域の持続に向けた取組の強化**

- ・平成 2 年以降、県央地域以外の人口は減少しており、特に、離島地域や島原半島地域は顕著です。また、よりミクロにみると、高度成長期に整備されたニュータウンでの著しい少子・高齢化、農村・漁村集落の存続の可能性等、地域の持続に関する懸念が高まっているとともに、地域間の差異が大きくなっている状況にあります。一方で、本県は個性と魅力に富む県土が形成されています。地域の産業振興等、働くことに関する魅力を高めるとともに、地域の特性を活かした住まいの整備や生活利便性の向上を図ることが重要です。また、地域における住生活関連産業やまちづくりの担い手の育成も課題です。

## **課題 3：移住・2 地域居住への関心の高まりの活用**

- ・コロナ禍を契機として、生活様式や働き方の変化とともに地方移住や 2 地域居住への関心が高まっています。豊かな自然や景観、文化を有している本県にとってはチャンスであり、既に進めている施策を土台として、移住や 2 地域居住の促進、関係人口の増加に向けた取組を一層強化していくことが求められます。

## **課題 4：甚大な自然災害への対応**

- ・本県では大きな被害をもたらすような大雨・台風が頻発すること等より、自然災害への備えが特に重要な県です。これまでも、発災時の住まいの応急修理、応急仮設住宅の整備等、様々な取組を進めてきました。今後は一層、ハード・ソフト面の防災への備えを充実していくとともに、長期的には災害リスクの高い地域における住宅立地の抑制などの対策を検討していくことが求められます。

## **課題 5：住宅セーフティネットの強化**

- ・平成 25 年、長崎県居住支援協議会が設立されました。また、平成 29 年に改正された住宅セーフティネット法を受けて、3 つの居住支援法人が登録する等、徐々に取組は拡大しています。一方で、全国的に見ると借家に住む低額所得者が多い、借家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が多い等の状況にあり、住宅確保要配慮者の住生活の安定は重要です。住宅セーフティネットの根幹となる県営・市町営住宅の適切な整備・維持管理とともに、住宅セーフティネット住宅の確保や居住支援法人の登録の増加に向けて、取組を強化していくことが求められます。

## **課題 6：住宅ストックと居住環境の質の向上**

- ・本県においては、新耐震以前の経年した住宅が多い等、質の低い住宅ストックが少なくありません。また、住宅・土地統計調査における住環境に関する総合評価が低下する等、住まいを取り巻く生活環境の向上も課題となっています。新築住宅や既存ストックの質の向上にとどまらず、安全性の確保や生活利便性・交通利便性の向上等、「まち」のレベルアップを図ることが求められます。

## 課題 7：脱炭素社会の構築への貢献

- 本年、国は脱炭素社会の構築に向けて大きく舵を切り、2050年カーボンニュートラル（温暖化ガス排出量実質ゼロ）目標を打ち出しました。一方、本県の二酸化炭素排出量は、他部門は減少しているのに対し家庭部門のみ増加しています（平成28～29年実績）。カーボンニュートラルの実現には、住まいの脱炭素化がポイントの一つであり、二酸化炭素の排出抑制に寄与する住まいづくり、まちづくりを加速していく必要があります。

## 課題 8：健康で長生きできる住まい・まちづくり

- 住宅の断熱化・気密化は脱炭素社会の構築の実現の鍵を握るだけではなく、断熱性・気密性に優れた住宅はヒートショック・熱中症の予防や低体温症の回避等、人間の健康面に好影響を及ぼすことが明らかになっています。本県の住宅ストックの省エネルギー性能は高いと言えない状況にありますが、県民が健康に長生きできるよう、住宅の断熱化・気密化の推進とともに、高齢者等も外出しやすい環境整備を進めていくことが重要です。

## 課題 9：木造住宅の振興

- 令和3年、改正公共建築物等木材利用促進法が施行され、基本方針（第10条）等の対象が公共建築物から建築物一般へ拡大されています。カーボンニュートラルの実現、地域産木材の活用による関連産業の活性化、山林地等の安定的持続等の観点からも、木造住宅の振興に取り組んでいくことが求められます。

## 課題 10：空き家の適正管理及び利活用の促進

- 総空き家数については、平成20～25年は約1.3万戸の増加に対し、平成25～30年は約300戸の微減となっているものの、売却用・賃貸用の空き家以外の「その他の住宅（非流通空き家）」の占める割合が全国より高い状況にある等、空き家の適正管理と利活用に関する対策を継続的に講じていくことが求められます。

## 課題 11：マンション管理の適正化の推進

- 令和3年、マンション管理適正化法が改正され、地方公共団体はマンション管理適正化推進計画の策定ができることとなりました（作成主体は市で、町村は県）。あわせて、一定の基準を満たすマンションの認定制度、管理組合の管理・運営が著しく不適切である場合の勧告等、様々な支援措置が位置づけられました。本県では、区分所有法に基づくマンションは戸建て住宅と比べて多くないものの、今後、円滑な管理を行えない管理組合の発生や高経年マンションの増加が見込まれます。マンション管理適正化推進計画の策定とともに、県下のマンションの管理の適正化を推進していくことが求められます。