

第6章 重点施策の実現に向けて

6-1 重点施策の考え方

住宅政策の基本理念「住みたい・住める・住み続けられる長崎県」の実現に向けて、高い効果をもたらすことが期待できるとともに、本県の抱える喫緊の課題の解決に、特に寄与すると考えられる施策を「重点施策」として位置付けます。

重点施策を進めることで、横断的に基本目標の達成を目指します。

○重点施策1 『長崎型住宅』推進プロジェクト

県内の地域工務店、大学等と連携し、長崎の気候風土を踏まえた低コスト・高品質な住宅（長崎型住宅）を検討します。長崎独自の住宅ブランドの創出などを通して、多くの県民のみなさまが長く使える良質な新築住宅の普及を促進します。

（特に寄与する基本目標 I、II、III、V、VI）

○重点施策2 「空きストックの活用」推進プロジェクト

民間企業が所有する空き社宅等を、不動産会社等の民間事業者がリノベーションして子育て世帯・移住者・若者等へ賃貸住宅として貸出す住宅提供施策です。空き社宅の一部には、子育て世帯のためのキッズルームや、新たな日常に対応するためのコワーキングルームなどの共用施設の整備を行うなど、子育てしやすい住まい環境の整備を行います。

また、併せて、県・市町・民間事業者で構成される「(仮) 公民空きストック活用協議会」を立ち上げ、民間事業者が自走し活用を提案できる「(仮) 長崎型空きストック活用モデル」の確立を行い、空きストック活用による継続的な住まい提供を目指します。

（特に寄与する基本目標 I、II、III、IV、VI）

○重点施策3 住宅団地再生プロジェクト

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みます。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、既存の空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、子育て世帯向けの住宅や交流スペースの整備、ダイヤモ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。

（特に寄与する基本目標 I、II、III、IV、V、VI）

○重点施策4 移住促進・交流人口拡大プロジェクト

市町が認定した空き家活用団体が空き家を掘り起し、空き家所有者から借り上げ、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。

（特に寄与する基本目標 III、IV、V、VI）

6-2 重点施策の概要

重点施策 1

「長崎型住宅」推進プロジェクト

【取組方針】

本県は斜面地が多く可住地が限られるなどの地形特徴から、住まいにかかる費用負担が相対的に大きくなる傾向があります。また、昨今の脱炭素社会の実現に向けた取組等も踏まえ、建設と除却を繰り返す従来型の住宅供給から、「良質な住宅を継承しながら長く活用する」環境に配慮したライフスタイルへの変革が求められています。

『「長崎型住宅」推進プロジェクト』では、公民連携により長崎の気候風土に即した良質な住宅の供給を促進するとともに、住まいにかかる費用負担の軽減を図ります。また、木造住宅の生産流通に関わる多様な担い手の育成や安定した住宅供給体制の構築、担い手の技術力の向上を図り、県民のニーズに合った住み替えや県外からの移住を推進します。

施策案

■ 新築住宅の変「長崎よかじゃん HOUSE」整備推進事業（R4～）

県内の地域工務店、学術機関等と連携し、社会的課題の整理や対応策の検討、性能と価格・コスト等の比較検討等を行い、長崎の気候風土を踏まえた低コスト・高品質な住宅（長崎型住宅）を検討します。例えば、長崎ならではの県産木材や陶器等の使用、日照や風向きを踏まえた間取りの工夫、定期的なメンテナンスの実施などについて、世代をこえて継承できる住宅のコンセプトや仕様等の具体化を行います。

また、長崎独自の住宅ブランドの創出などを通して、県民への普及啓発を進めるとともに、県内各所で良質な住宅技術講習会を開催する等、設計・施工技術等の普及を図ります。

（事業スキーム）

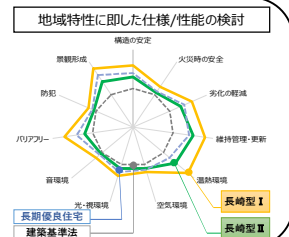
①課題抽出

- 社会的課題等を精査し、事業の方向性や推進方法を検討。
- 性能と価格・コスト等の比較検討等を産官学で共同実施。



②仕様検討

- 気候風土を考慮し、長崎の住宅に特に必要な性能を検討（耐震性、省エネ性、劣化対策等）。



③ブランド化

- よかじゃん HOUSE の仕様を決定。
- 上述において得られたメリットと併せて産官学で一体的に推進。



④普及啓発

- 技術講習会の開催。
- 住宅の承継、良いものを長く使うライフスタイルの啓発。
- 広告や新聞等のメディアを用いた制度周知。



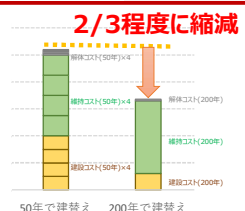
- ①「県民の住宅費負担の減」、
- ②「地元工務店による雇用創出」により子育て世帯・若年層の県外流出を抑制



長崎型住宅による住宅費負担の軽減効果

気候風土に即した長持ちする住宅は世代を超えて活用でき、**一世代あたりの負担が大きく軽減**される。

※国作成資料。長持ち住宅の建設コストは従来型の2割増、維持管理コストは1割減として試算。



【取組方針】

県内の都市部等においては、子育て世帯、移住者、若者等のニーズに合った低廉で良質な住まいが不足しており、県外への人口流出の要因となっています。また、今後県内各所で推進される大規模プロジェクト等により新たな雇用創出が見込まれ、更なる住まいニーズの高まりが予想されます。

『「空きストックの活用」推進プロジェクト』では、近年増加傾向にある公民の空きストックを有効活用し、子育て世帯、移住者、若者等のニーズにあった住まいを提供するなど、住まいの選択肢を増やすことにより、選ばれるまちの実現と人口減少対策に対応できる持続可能な地域を目指します。

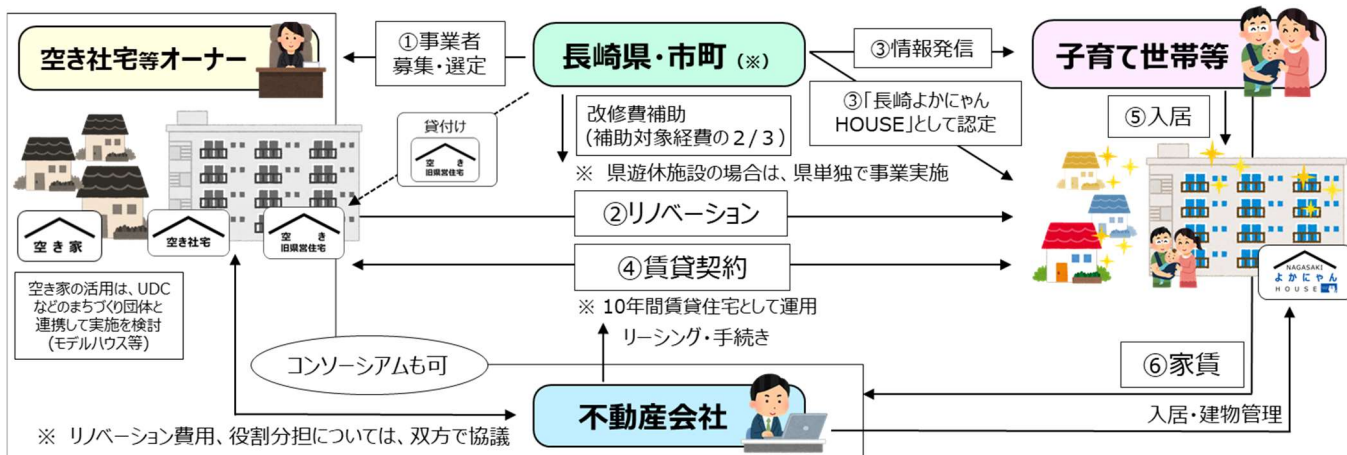
施策案

■ 空き家・空き社宅の変「長崎よかにゃん HOUSE」整備推進事業（R4～）

当事業は、民間企業が所有する空き社宅等を、不動産会社等の民間事業者がリノベーションして子育て世帯・移住者・若者等へ賃貸住宅として貸出す住宅提供施策です。空き社宅の一部には、子育て世帯のためのキッズルームや、新たな日常に対応するためのコワーキングルームなどの共用施設の整備を行うなど、子育てしやすい住まい環境の整備を行います。

また、併せて、県・市町・民間事業者で構成される「公民空きストック活用協議会（仮）」を立ち上げ、民間事業者が自走し活用を提案できる「長崎型空きストック活用モデル（仮）」を確立し、空きストック活用による継続的な住まい提供を目指します。

（事業スキーム）



【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みます。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、ダイヤモ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。

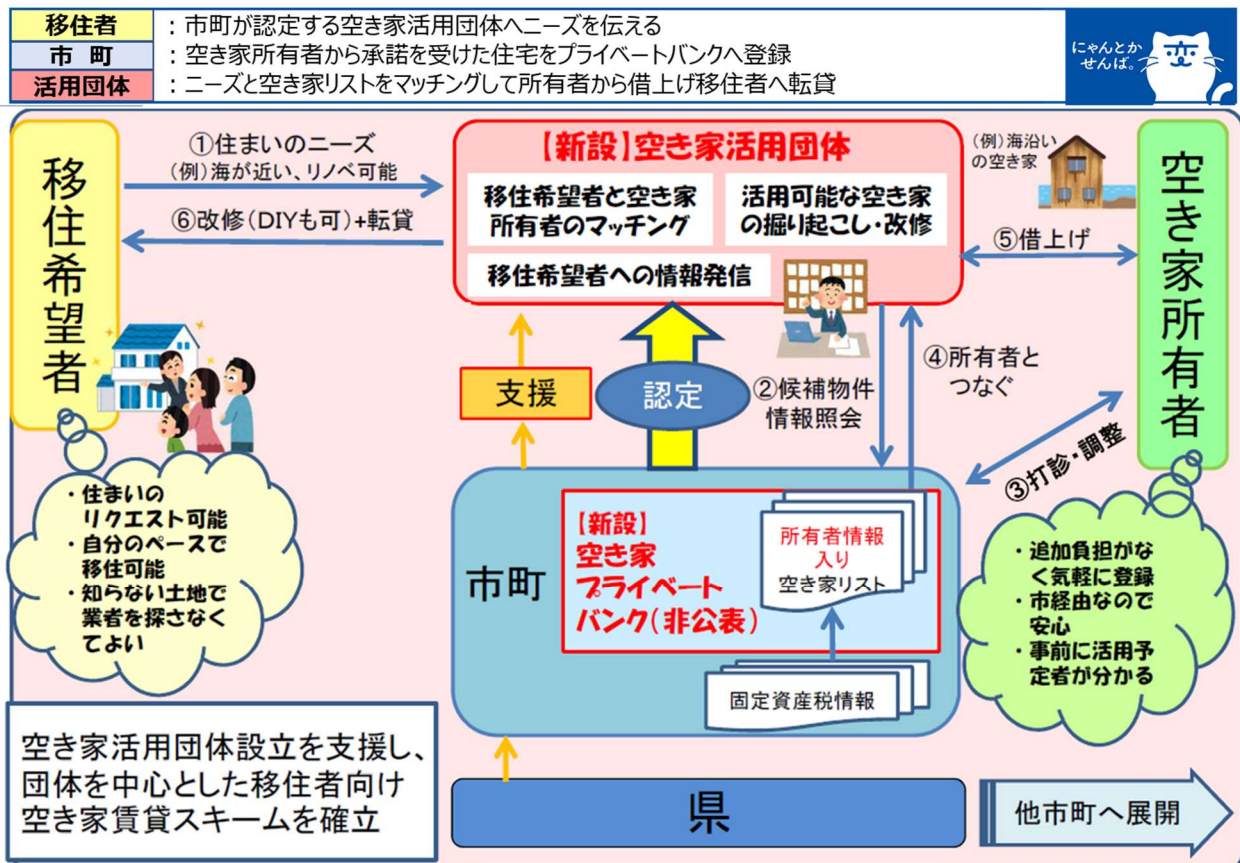
施策の例

■ 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り上げ、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）



6-3 実現に向けての方策 ～公民連携の推進～

(1) 関係主体の基本的役割

第4章で掲げた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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

(2) 重点施策の展開イメージと県の役割

第4章の改訂の考え方の一つとして示したように、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ける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となります。

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動期では、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～

