

長崎県住生活基本計画（素案）

令和3～12年度

令和4年3月

《 目 次 》

第 1 章	計画策定の背景、計画の位置付け	
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置付け	1
1-3	計画期間	2
1-4	計画の構成	2
第 2 章	長崎県の住宅・住環境をめぐる現状	
2-1	地域区分の設定	3
2-2	社会状況の変化	4
2-3	住宅事情	30
2-4	住宅市場の状況	40
2-5	県民の住意識	49
2-6	成果指標の達成状況と評価	55
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	58
3-2	住宅政策に係る課題	60
第 4 章	住宅政策に係る基本的な方針	
4-1	改定の方針	63
4-2	住宅政策の目標	67
第 5 章	基本的な施策	
5-1	施策の体系	73
5-2	施策内容	75
第 6 章	重点施策の実現に向けて	
6-1	重点施策の考え方	84
6-2	重点施策の概要	85
6-3	実現に向けての方策 ～公民連携の推進～	89
第 7 章	公営住宅の供給目標量と計画の成果指標	
7-1	公営住宅の供給目標量	91
7-2	計画の成果指標	91

第1章 計画策定の背景、計画の位置付け

1-1 計画策定の背景と目的

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。

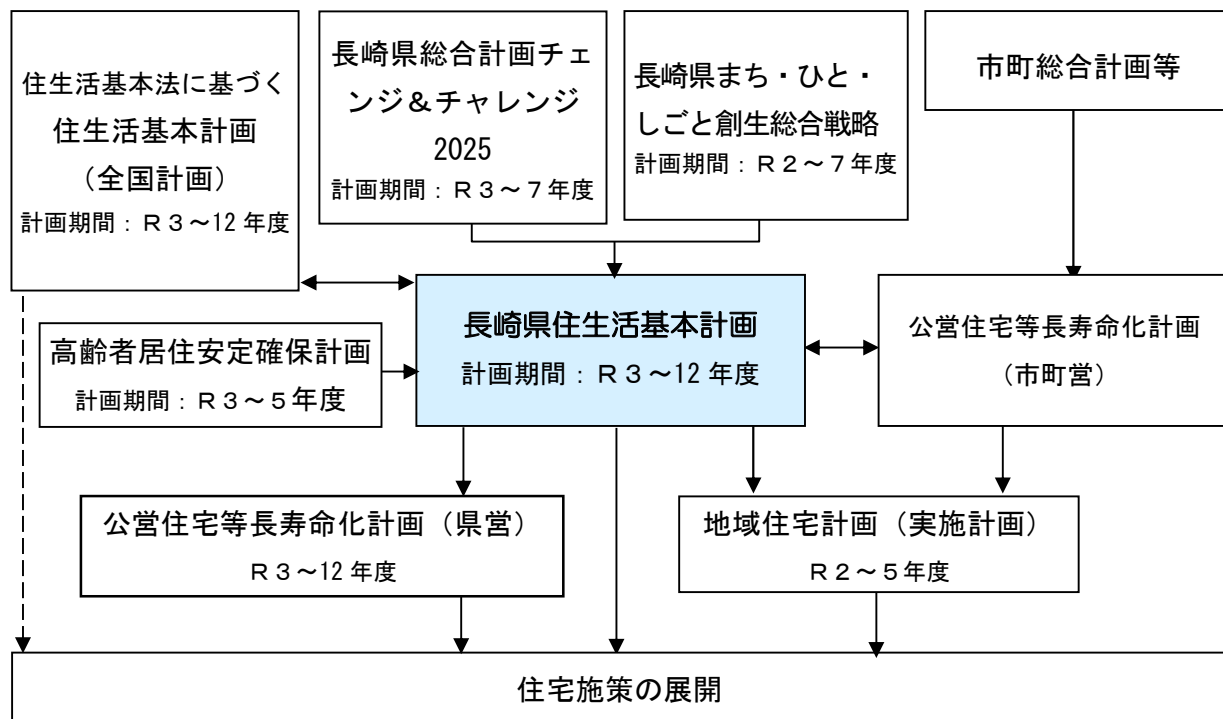
このような状況を踏まえ、本計画は、社会情勢の変化に的確に対応するために見直しを行い、現在及び将来における県民の豊かな住生活の実現へ向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針や推進すべき施策の内容を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

1-2 計画の位置付け

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。

《計画の位置付け》



1-3 計画期間

計画期間は、令和3～12年度（2021～2026年度）の10年間とします。なお、社会情勢等の変化に的確に対応するため、おおむね5年後に見直します。

1-4 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。

第1章	計画策定の背景、計画の位置付け	1-1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・1 1-2 計画の位置付け・・・・・・・・・・1 1-3 計画期間・・・・・・・・・・2 1-4 計画の構成・・・・・・・・・・2
第2章	長崎県の住宅・住環境をめぐる現状	2-1 地域区分の設定・・・・・・・・・・3 2-2 社会状況の変化・・・・・・・・・・4 2-3 住宅事情・・・・・・・・・・30 2-4 住宅市場の状況・・・・・・・・・・40 2-5 県民の住意識・・・・・・・・・・49 2-6 成果指標の達成状況と評価・・・・・・・・55
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・・・・・・・・58 3-2 住宅政策に係る課題・・・・・・・・60
第4章	住宅政策に係る基本的な方針	4-1 改定の方針・・・・・・・・・・62 4-2 住宅政策の目標・・・・・・・・・・66
第5章	基本的な施策	5-1 施策の体系・・・・・・・・・・73 5-2 施策内容・・・・・・・・・・75
第6章	重点施策の実現に向けて	6-1 重点施策の考え方・・・・・・・・・・84 6-2 重点施策の概要・・・・・・・・・・85 6-3 実現に向けての方策 ～公民連携の推進～・89
第7章	公営住宅の供給目標量と計画の成果指標	7-1 公営住宅の供給目標量・・・・・・・・91 7-2 計画の成果指標・・・・・・・・91

第2章 長崎県の住宅・住環境をめぐる現状

2-1 地域区分の設定

本計画では、県内の住宅・住環境をめぐる現状や課題を地域別に整理するため、「長崎県総合計画 チェンジ&チャレンジ 2025」の地域区分をもとに、以下のような地域区分を行いました。

【長崎・西彼地域】 長崎市・西海市・時津町・長与町

【県央地域】 諫早市・大村市・東彼杵町・川棚町・波佐見町

【県北地域】 佐世保市・松浦市・平戸市・佐々町

【島原半島地域】 雲仙市・島原市・南島原市

【離島地域】 壱岐市・対馬市・五島市・新上五島町・小値賀町



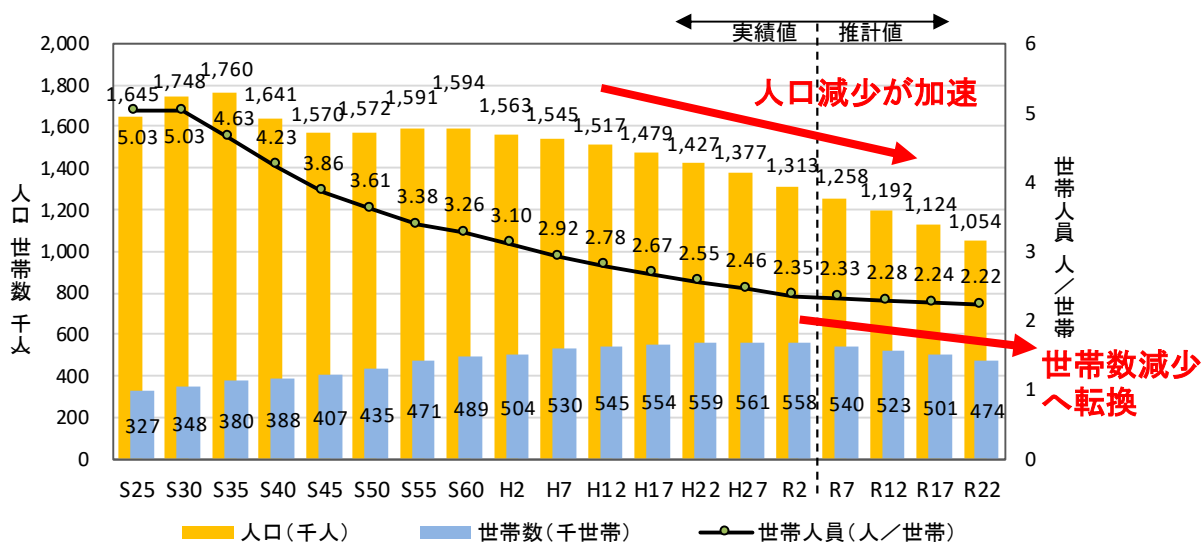
2-2 社会状況の変化

(1) 人口・世帯

1) 人口・世帯数の推移と将来推計

- 令和2年の本県の人口は1,313,103人、世帯数は558,372世帯、世帯人員は2.35人/世帯です。
- 人口は、平成22～27年に約5.0万人（約1.0万人/年）のペースで減少していたのに対し、平成27～令和2年は、約6.4万人（約1.3万人/年）のペースで減少しており、人口減少が加速しています。
- 世帯数は、平成27～令和2年の間に約561千世帯から約558千世帯に減少しています。同期間で世帯数が減少に転じた都道府県は、47都道府県のうち6県のみです。
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（平成30年）によると、今後、さらに人口減少および世帯減少が進むと推計されています。

■人口・世帯数の推移と将来推計人口（長崎県）

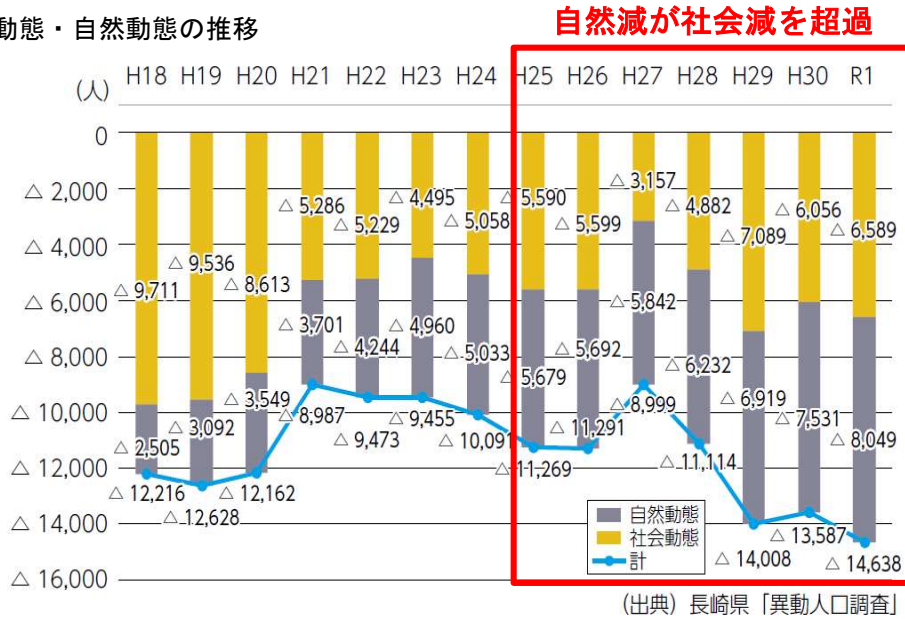


資料：(S25～R2年)国勢調査、R2は速報値
(R7年以降)国立社会保障・人口問題研究所推計値

2) 社会動態・自然動態

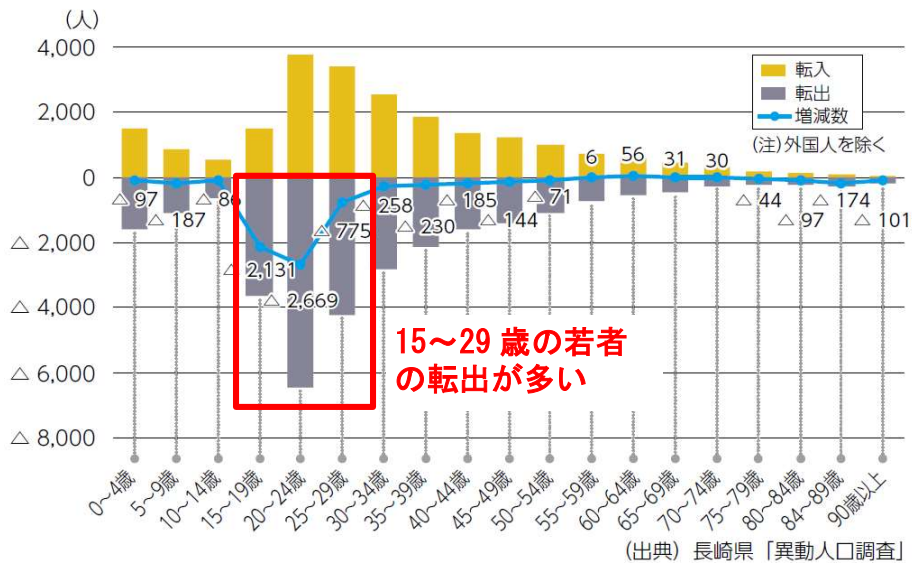
- 平成 25 年に初めて自然減が社会減を上回り、令和元年では、自然減が約 8,000 人、社会減が約 6,600 人となっています。
- 自然減は、平成 18 年から増加し続けています。加えて、社会減に歯止めがかかっておらず、人口減少が加速しています。
- 令和元年の転出状況を年齢別にみると、大学卒業時の 15～29 歳の県外への転出が多くなっています。

■ 社会動態・自然動態の推移



資料：長崎県総合計画 チェンジ&チャレンジ 2025

■ 年齢階級別県外転出・転入状況 (R1)

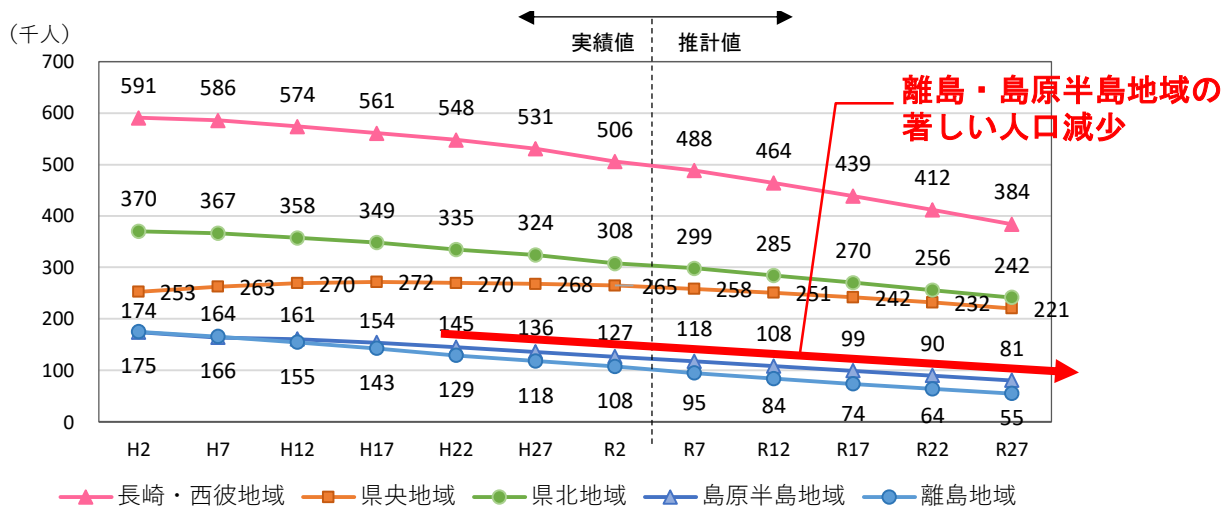


資料：長崎県総合計画 チェンジ&チャレンジ 2025

3) 地域別の人口推移と将来推計

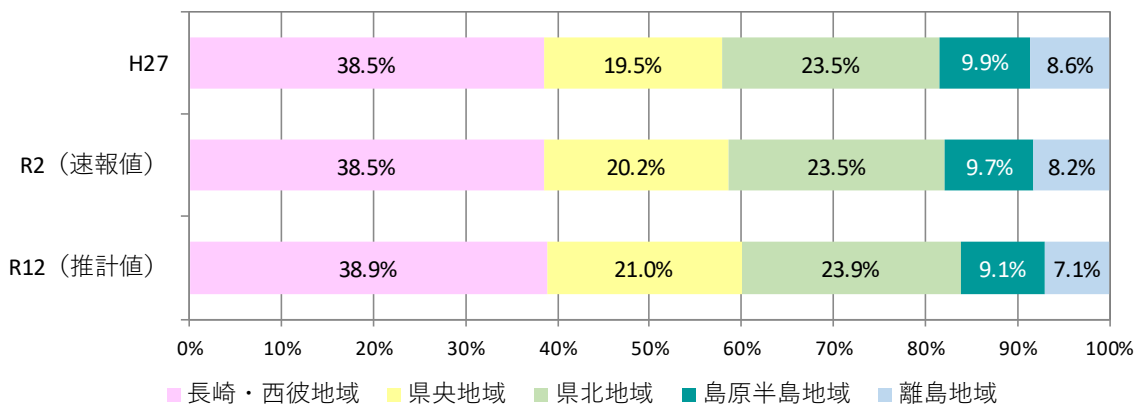
- 平成2年以降、県央地域以外は人口減少しています。特に、平成27年～令和2年は、離島地域は約1万人（約9.2%）、島原半島地域は約9千人（約9.3%）と著しく減少しています。
- 今後、全ての地域で人口減少が進行し、特に離島地域では、令和2年～27年にかけて、約半分の55千人となる見込みです。
- 平成27年の各地域の人口割合は、長崎・西彼地域が38.5%と最も高く、県北地域が23.5%、県央地域が19.5%と続きます。

■ 地域別人口の推移と将来推計人口



資料：(S60～R2年) 国勢調査、R2年は速報値
(R7年以降) 国立社会保障・人口問題研究所推計値

■ 県総人口に占める各地域の人口の割合

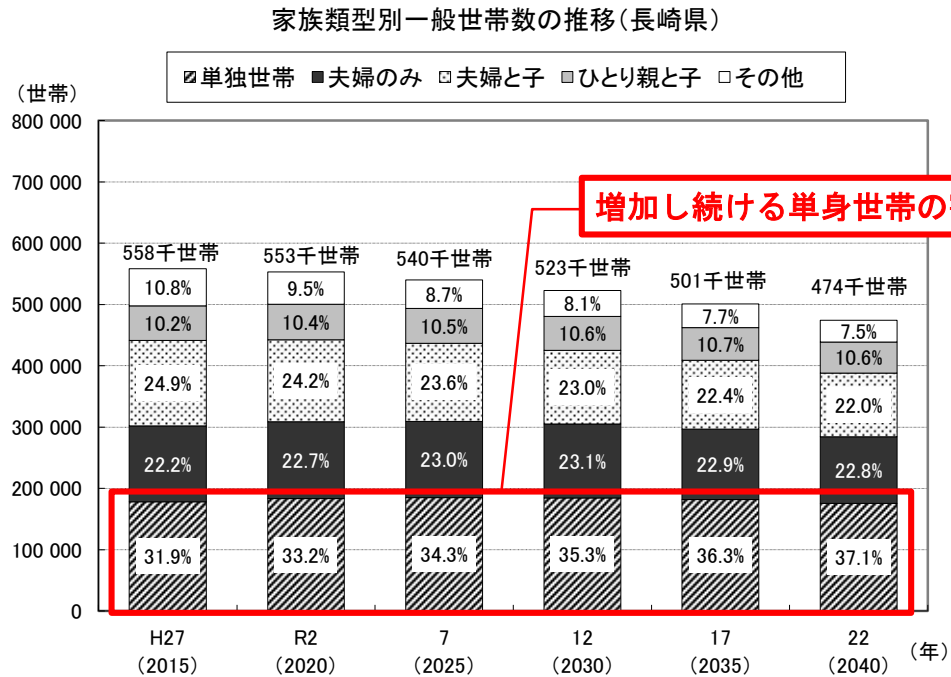


資料：(H22・H27年) 国勢調査、R2年は速報値
(R12年) 国立社会保障・人口問題研究所推計値

4) 家族類型別の世帯の状況

- 平成27年における単身世帯の割合は、31.9%（約178千世帯）で、最多の家族類型となっています。今後、さらに単身世帯の割合は増加し続け、令和22年は37.1%となる見込みです。

■ 家族類型別一般世帯の推移（長崎県）



※ (H27年) 国勢調査、(R2年以降) H27年値を元にした推計値

※ 令和2年確定値は11月に公表

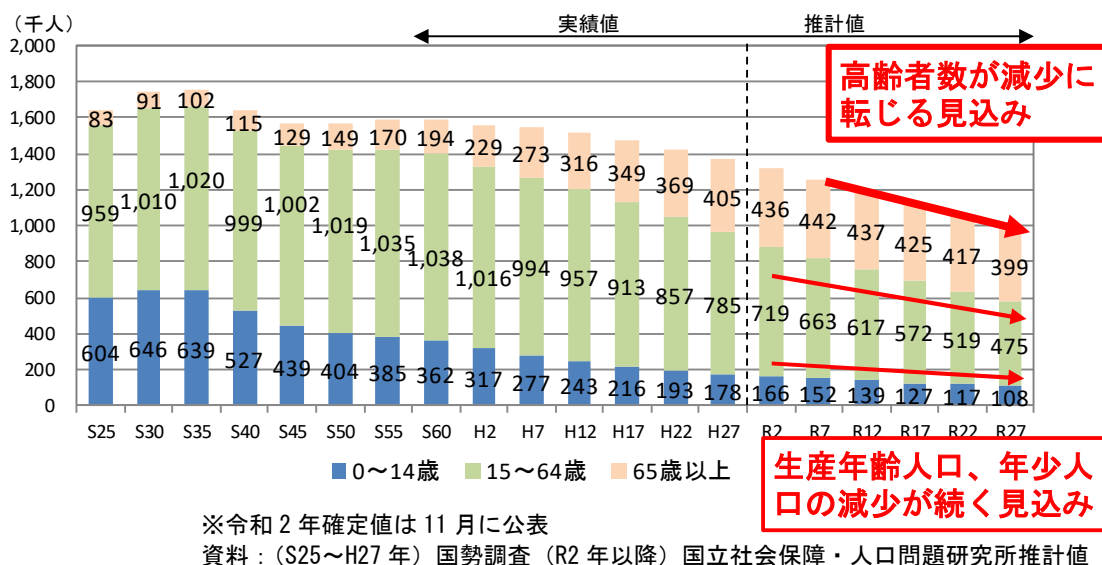
資料：国立社会保障・人口問題研究所推計値

(2) 少子・高齢化

1) 年齢3区分別の人口推移と将来予測

- 平成27年の高齢者数(65歳以上)は405千人(高齢化率29.6%)となっています。令和7年まで高齢者数は増加し続けますが、令和7~12年に、約5,000人減少に転じる見込みです。
- 生産年齢人口(15~64歳人口)は、昭和60年の約104万人をピークに減少に転じ、平成27年は約79万人となっています。
- 年少人口(0~14歳人口)は、昭和30年の約65万人をピークに減少に転じ、平成27年には、ピーク時の3分の1以下の約18万人となっています。

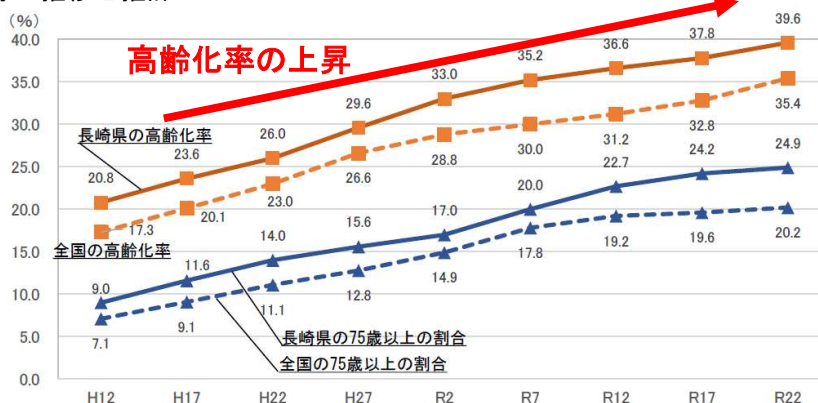
■ 年齢3区分別人口の推移と将来推計人口(長崎県)



2) 高齢化率等の推移と推計

- 平成27年の高齢化率は29.6%となっており、今後も全国より高い割合で推移する見通しとなっています。
- 高齢者数は減少しますが、生産年齢人口と15歳未満人口の減少により、今後も高齢化率は上昇する見込みです。

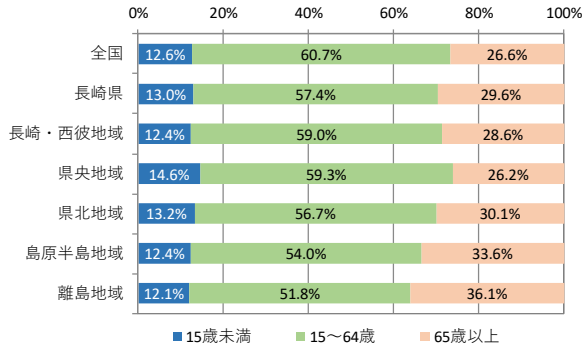
■ 高齢化率等の推移と推計



3) 地域別の少子・高齢化の状況

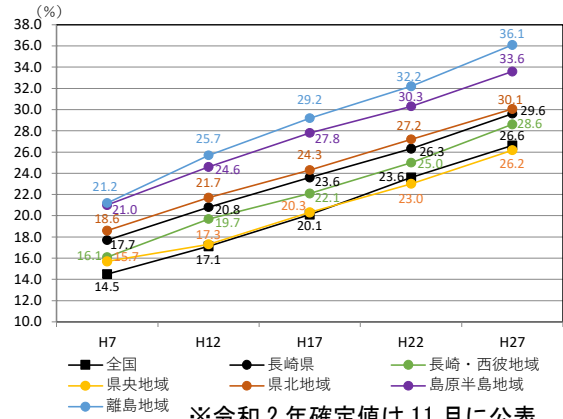
- 平成27年の高齢化率は、離島地域が36.1%、島原半島地域が33.6%であり、他の地域より高い割合となっています。
- 平成7年以降、県央地域以外は、全国を上回る高齢化率で推移しています。

■ 地域別年齢3区分別人口構成比 (H27年)



※令和2年確定値は11月に公表
資料：国勢調査

■ 地域別の高齢化率の推移

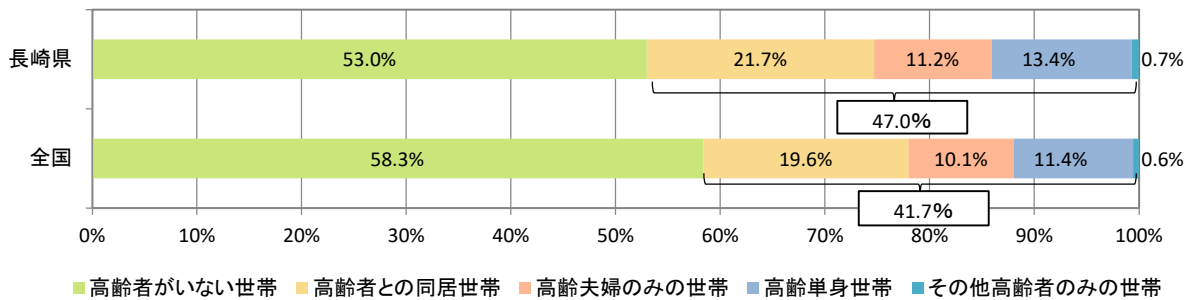


※令和2年確定値は11月に公表
資料：国勢調査

4) 高齢世帯の状況

- 本県の平成27年における高齢者のいる世帯の割合は47.0%であり、全国の41.7%より高い割合となっています。
- 高齢者のいる世帯の内訳をみると、高齢者との同居世帯、高齢夫婦のみの世帯、高齢単身世帯のいずれも、全国より高い割合となっています。

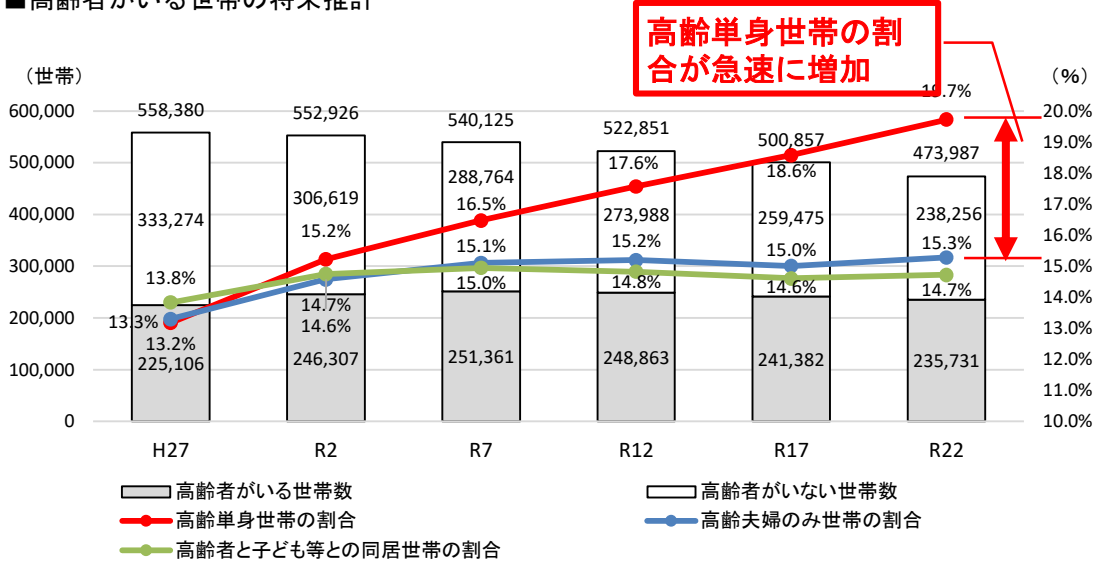
■ 高齢世帯員の有無による世帯の類型別割合 (H27年)



※令和2年確定値は11月に公表
資料：国勢調査

- 平成 27 年の高齢者がいる世帯数は、225,106 世帯となっています。令和 7 年まで当該世帯は増加し続けますが、以後は減少に転じる見込みです。
- 平成 27 年の高齢単身世帯の割合は、13.2%となっています。今後も当該割合は増加し続け、令和 22 年は 19.7%となる見込みです。高齢単身世帯の割合は、高齢夫婦のみ世帯、高齢者と子ども等との同居世帯と比べ、急速に高まっていくことが予測されています。

■ 高齢者がいる世帯の将来推計



高齢単身世帯の割合が急速に増加

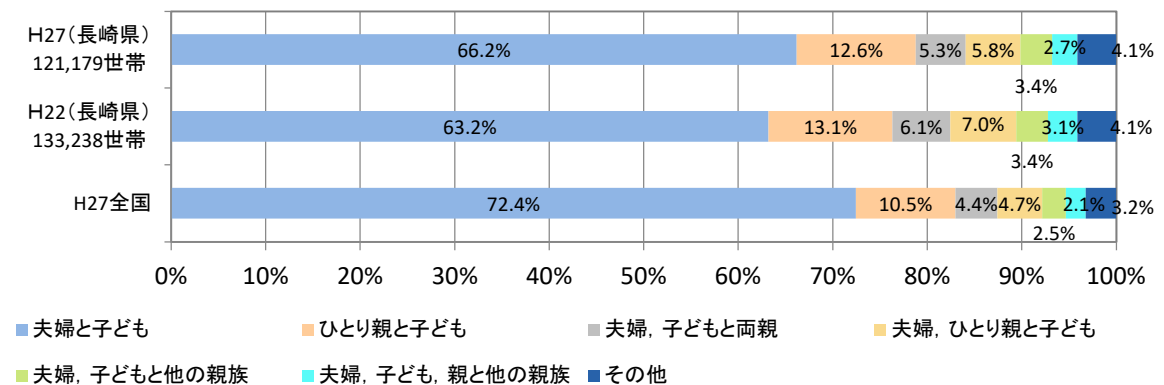
※令和 2 年確定値は 11 月に公表

資料：長崎県福祉保健総合計画をもとに作成

5) 子どものいる世帯の状況

- 平成 27 年の 18 歳未満の世帯員のいる世帯数は、121,179 世帯であり、平成 22～27 年に約 12,000 世帯（約 9%）減少しています。
- 18 歳未満の世帯員のいる世帯うち、約 66%が「夫婦と子ども」、約 13%が「ひとり親と子ども」からなる世帯が占めています。

■ 18 歳未満の世帯員（子ども）のいる世帯割合



※令和 2 年確定値は 11 月に公表

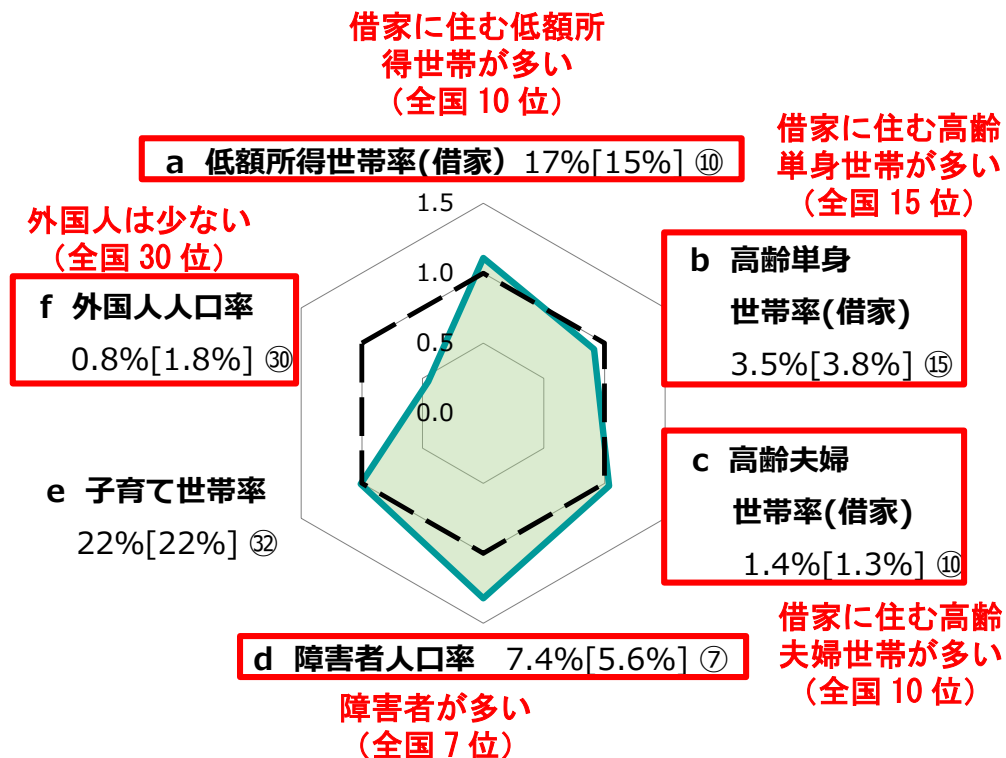
資料：国勢調査

(3) 住宅確保要配慮者

1) 全国と比較した本県の特徴

- 借家に住む低額所得世帯の割合は、全国 10 位と高くなっています。
- 借家に住む高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の割合は、それぞれ全国 15 位および 10 位と高くなっています。
- 外国人の割合は全国 30 位と低いですが、障害者の割合は全国 7 位と高くなっています。

■住宅確保要配慮者の状況（全国を 1 とした場合の本県の割合を図化）



※住宅確保要配慮者：「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」第二条で定められている低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等。

※[]内は全国値、丸付き数値は 47 都道府県の中での順位。

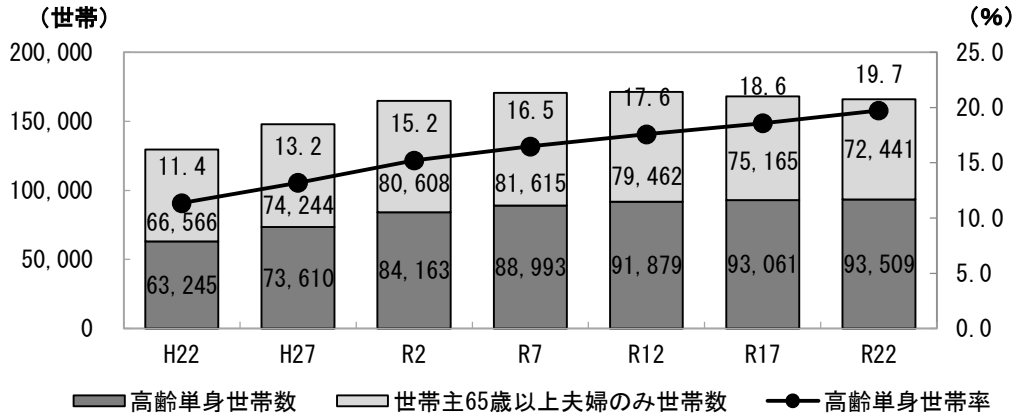
※a は「世帯年収が 300 万円未満の借家世帯数の割合 (H30 年)」を示す。b~f は H27 年時点。

資料：国勢調査、住宅・土地統計調査、令和元年介護サービス施設・事業所調査、平成 27 年福祉行政報告、平成 27 年衛生行政報告例、在留外国人統計

2) 高齢世帯数の推移

- 平成 27 年の高齢単身世帯数は 73,610 世帯であり、平成 22 年から約 10,000 世帯（約 2,000 世帯/年）増加しています。
- 高齢単身世帯数は今後も増加し続け、令和 22 年は 93,509 世帯、総世帯数に対する割合は、19.7%となる見込みです。

■ 高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の推移



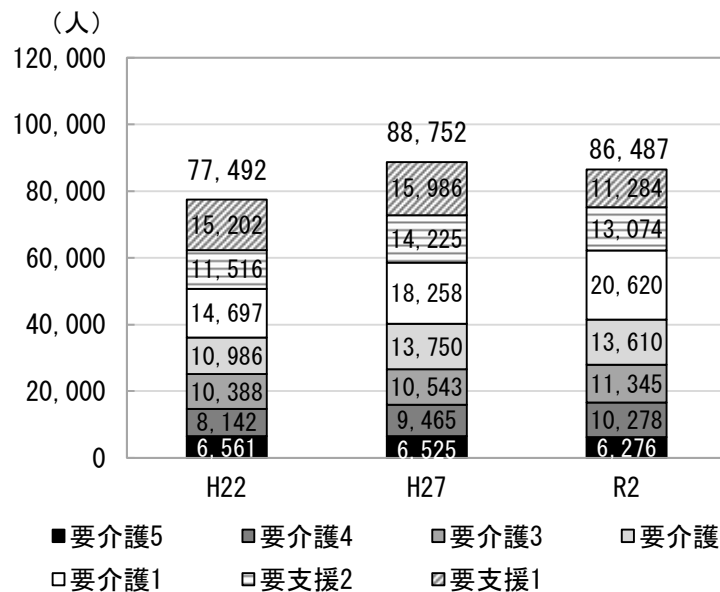
※令和 2 年確定値は 11 月に公表

資料：国勢調査（平成 22 年・27 年）、国立社会保障・人口問題研究所（令和 2 年以降）

3) 要介護認定者数の推移

- 令和 2 年の要介護認定率は 19.9%となっています。
- 平成 22 年～27 年は 1.1 ポイント増加しましたが、平成 27 年～令和 2 年は 2.1 ポイント減少しています。

■ 要介護認定者数および認定率の推移（長崎県）

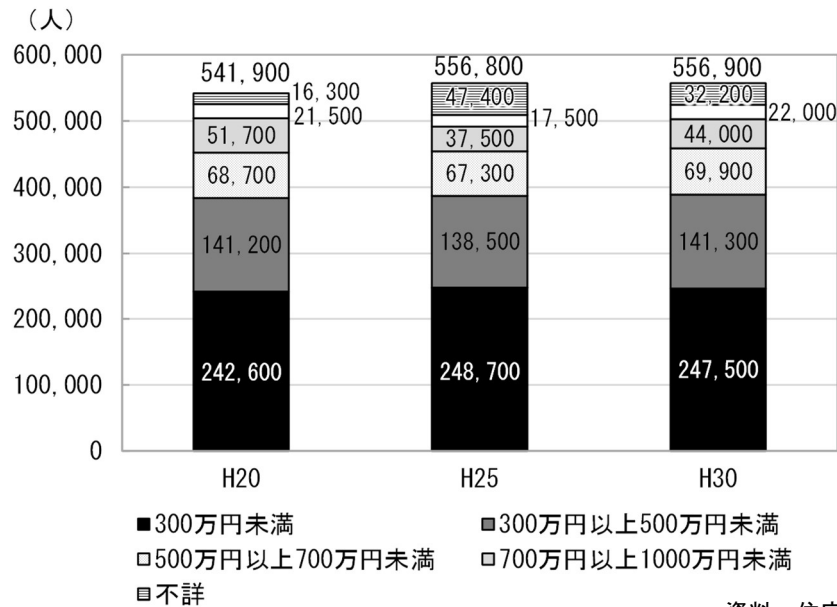


資料：介護保険事業状況報告

4) 低額所得世帯数の推移

- 平成30年の世帯年収が300万円未満の世帯数は、247,500世帯(44.4%)となっています。
- 平成20年～25年は約6,000世帯増加しましたが、平成25年～30年は1,200世帯の微減となっています。

■低額所得世帯数の推移

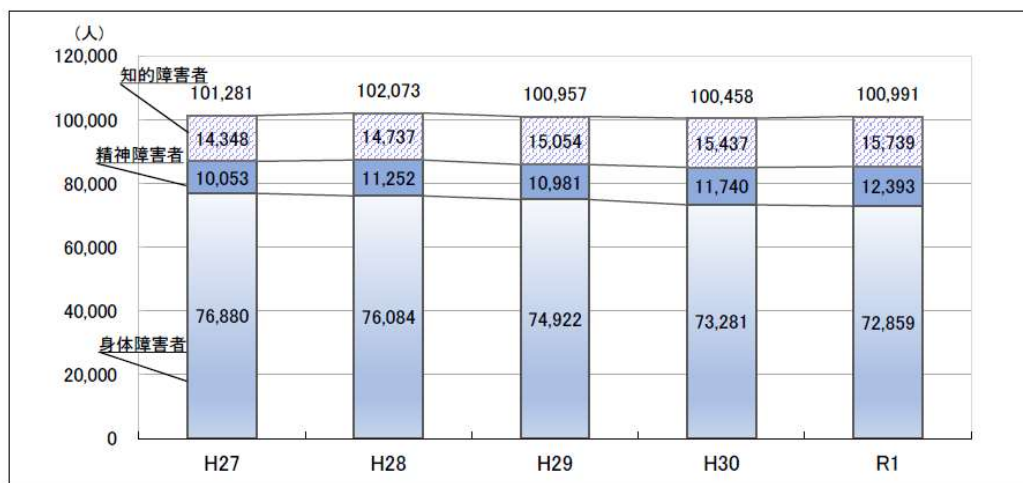


資料：住宅・土地統計調査

5) 障害者数の推移

- 令和元年度の障害者数は約101,000人であり、身体障害者が約7割となっています。
- 障害者数全体および障害の区別の障害者数は、平成27年度からほぼ横ばいで推移しています。

■障害者数の推移（長崎県）

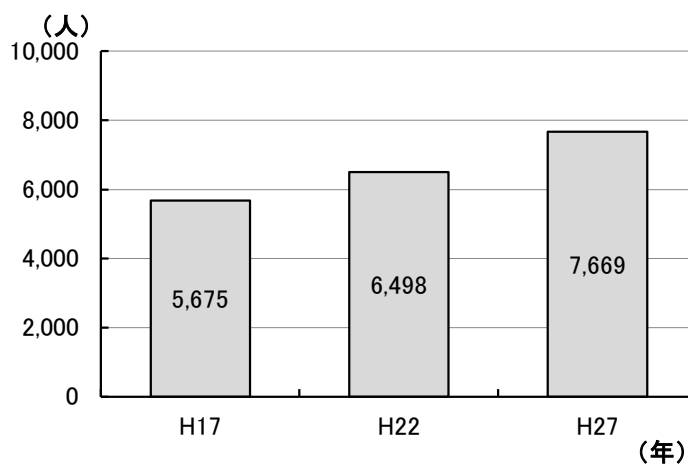


資料：長崎県福祉保健総合計画

6) 外国人数の推移

- 平成 27 年の外国人数は 5,675 人となっています。
- 平成 17 年～22 年は約 800 人（約 160 人/年）のペースで増加しましたが、平成 22 年～27 年は約 1,200 人（約 240 人/年）増加しており、外国人数の増加が加速しています。

■外国人数の推移（長崎県）

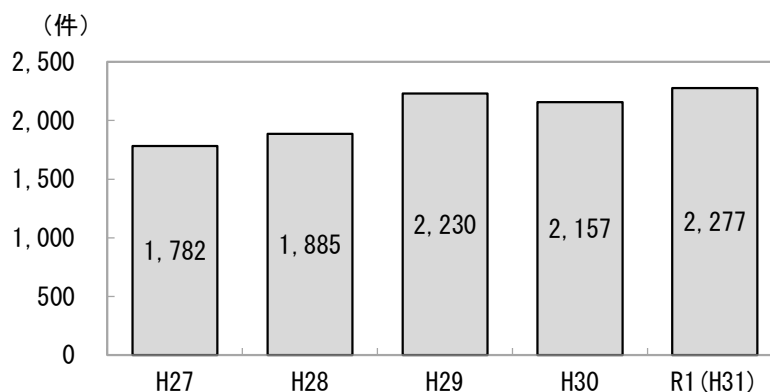


※令和 2 年確定値は 11 月に公表
資料：国勢調査

7) DV 被害者数の推移

- 令和元年の DV 相談対応件数は 2,277 件 となっています。
- 平成 27 年～令和元年にかけて、相談対応件数が約 500 件増加しています。

■長崎・佐世保こども・女性・障害者支援センターにおける DV 相談対応件数



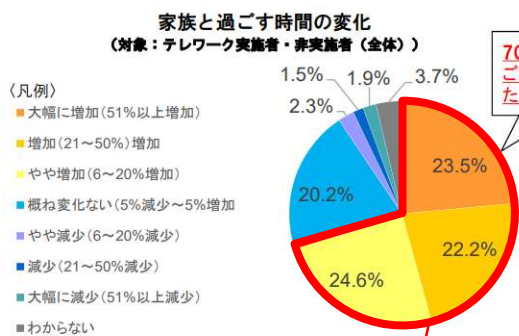
資料：「令和元年度 長崎・佐世保こども・女性・障害者支援センターにおける DV 相談対応件数等について」をもとに作成

(4) 移住・2地域居住への関心の高まり

1) コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化

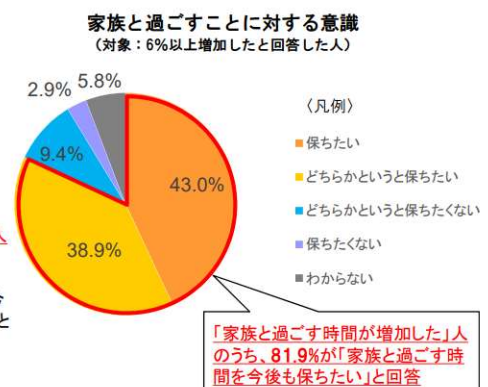
- ・内閣府の全国的調査によると、新型コロナウイルスの感染拡大前後で、約7割の人が「家族と過ごす時間が増加した」と回答しています。
- ・家族と過ごす時間が増加した人のうち約8割が「今後も家族と過ごす時間を保ちたい」と回答しています。
- ・テレワークを実施した人は、実施していない人と比べ、新型コロナウイルスの感染拡大前に比べ、仕事よりも生活を重視したいと回答した割合が高くなっています。

■ 家族と過ごす時間の変化



家族と過ごす時間の増加

■ 家族と過ごすことに対する意識

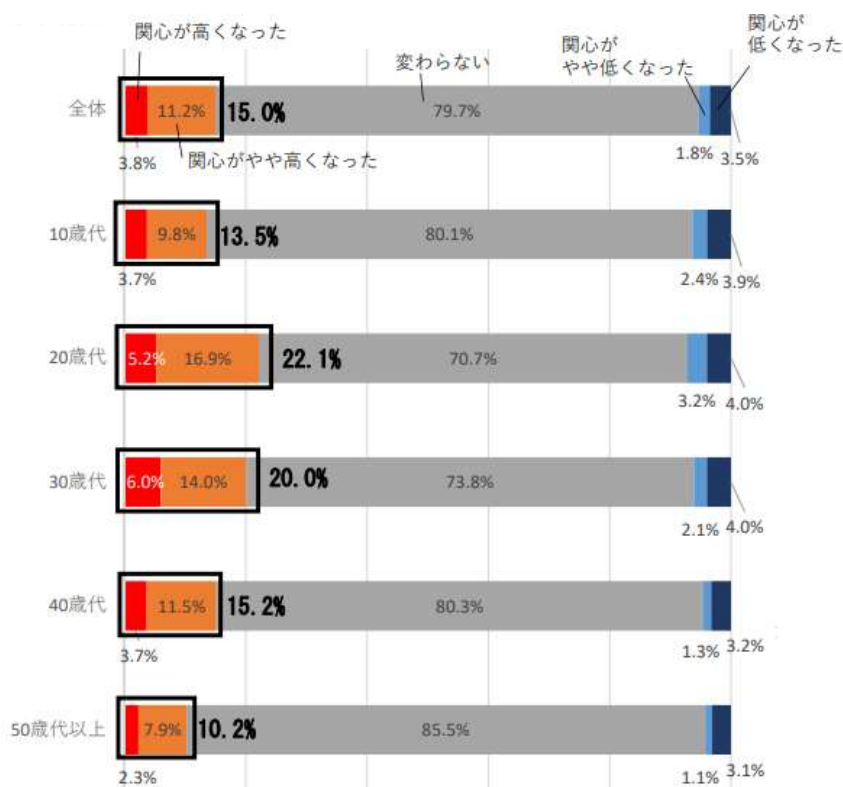


「家族と過ごす時間が増加した」人のうち、81.9%が「家族と過ごす時間を今後も保ちたい」と回答

2) 地方移住への関心の高まり

- ・内閣府の全国的調査によると、新型コロナウイルスの感染拡大により、地方移住への関心が高くなった（「関心がやや高くなった」を含む）割合は、全体で **15.0%** となっています。
- ・年代別にみると、20歳代が22.1%と最も高く、次いで30歳代が**20.0%**となっています。

■感染症影響下における地方移住への関心の変化



○調査方法：インターネット調査（国内居住のインターネットパネル登録モニター）

○回収数：10,128

○調査期間：5月25日～6月5日（5月25日～29日に半数を回収し、6月1日～5日に残りの半数を回収）

○回収数の割当（サンプル数の設計）：性別・年齢階級別（5歳毎）で同数を均等に割当（24区分×422人=10128）

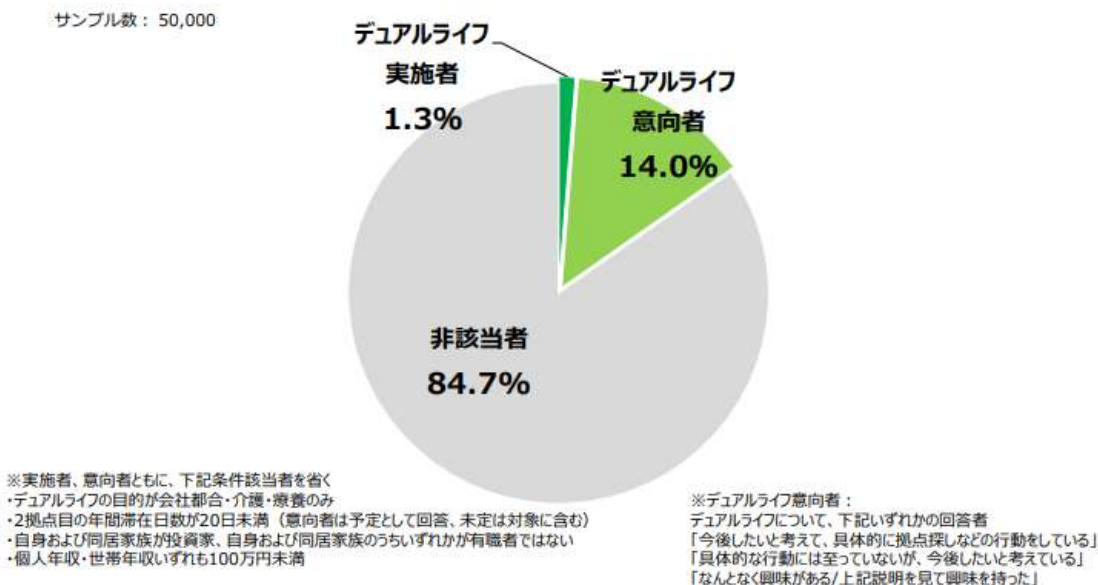
※年齢は「15～19歳」から「70歳以上」までの12区分×性別2区分=24区分

資料：新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（内閣府）

3) デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識および実態

・民間企業の全国的調査によると、デュアルライフ実施率は1.3%、デュアルライフ意向率は14.0%となっています。

■デュアルライフ（2拠点生活）の実施・意向率



資料：「デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態」調査
 （株式会社リクルート住まいカンパニー）

（参考）「デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態」調査の調査概要

■ 調査目的	デュアルライフ実施者（デュアラ）のデュアルライフの実態を把握する
■ 調査対象	【スクリーニング調査】 性年代：20-69歳のマクロミルモニタの男女 業種排除：調査業、広告代理業 地域：全国 【本調査】 下記条件を満たすマクロミルモニタの男女個人 1. 1都3県あるいは2府1県に在住 2. デュアルライフを実施している※/デュアルライフを実施していないが、実施意向がある 3. デュアルライフの目的が会社都合・介護・療養のためではない（他目的と同時に回答されている場合は許容） 4. 2拠点目の年間滞在日数が20日以上（意向者の場合は未定を含む） 5. 2008年以降に2拠点生活を開始（実施者のみの条件） 6. 自身および同居家族に投資家を含まない、自身および同居家族のうちいずれかが有職者 7. 単身者は個人年収100万未満、既婚者は世帯年収が100万未満ではない 8. 2拠点目の初期コスト・維持費がともに0円ではない ※主な住まい以外の拠点が複数ある場合は滞在日数が最も多い拠点を2拠点目とし、2拠点目についてのみ聴取
■ 調査地域	1都3県（東京・千葉・埼玉・神奈川） / 2府1県（京都・大阪・兵庫）
■ 調査方法	インターネットリサーチ
■ 調査時期	スクリーニング調査 : 2018年11月2日～11月13日 本調査 : 2018年11月6日～11月13日
■ 回答数	スクリーニング回収数 : 110,501サンプル（全国） ※実人口構成比（地域・性年代）に合わせて抽出した50,000サンプルを使用 本調査回収数 : 1,045サンプル（1都3県・2府1県/デュアルライフ実施者・意向者） 有効回答数 : 1,039サンプル（1都3県・2府1県/デュアルライフ実施者・意向者） ウェイトバック後回答数 : 512サンプル（1都3県・2府1県/デュアルライフ実施者） 分析対象回答数 : 427サンプル（1都3県・2府1県/デュアルライフ実施者）
■ 調査実施機関	株式会社マクロミル

資料：「デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態」調査
 （株式会社リクルート住まいカンパニー）

4) 本県の移住支援に係る取組状況および実績

①取組状況

i) ながさき移住サポートセンターの設置

- 平成28年に移住サポートセンターが設立されました。以後、長崎、東京等に相談窓口が設けられ、移住相談・就職支援が行われています。

■ながさき移住サポートセンター等の窓口

／ 専門スタッフがあなたの移住を全力でサポートします！ ／

ながさき移住サポートセンター

長崎本部 ながさき移住サポートセンター

● 長崎県庁舎内 4階

住所 〒850-8570 長崎市尾上町3-1

TEL 095-894-3581(直通)
095-824-1111(内線3581~3583)
9時~17時(月~金)
※祝祭日、12/29~1/3を除く。

東京窓口 ながさき移住サポートセンター

● 東京交通会館8階(ふるさと回帰支援センター内)

住所 〒100-0006 東京都千代田区有楽町2-10-1

TEL 080-7735-3852(直通)
03-6273-4401(代表)
10時~18時(月曜休館)
※祝祭日、8/11~8/16、12/27~1/5を除く。

資料：長崎県移住支援公式 HP「ながさき移住ナビ」

ii) 長崎県移住支援公式 HP「ながさき移住ナビ」の設置

- HPへのアクセス数は、平成29年度の約27万件から増加し続け、令和2年度は約43万件となっています。

■ながさき移住ナビアクセス数の推移

<平成29年度>				<平成30年度>				<令和元年度>				<令和2年度>			
月	月合計	1日平均	備考	月	月合計	1日平均	備考	月	月合計	1日平均	備考	月	月合計	1日平均	備考
4月	19,166	638		4月	22,578	752		4月	29,632	987		4月	32,691	1,089	
5月	20,650	666		5月	27,144	875		5月	31,640	1,020		5月	34,822	1,123	
6月	22,615	753	ボンビーガール放送	6月	26,896	896		6月	30,503	1,016		6月	35,892	1,196	
7月	19,531	630		7月	28,705	925		7月	29,989	967		7月	39,364	1,269	
8月	25,873	834	子・孫ターンPR	8月	27,756	895	子・孫ターンPR	8月	31,879	1,028		8月	38,240	1,233	子・孫ターンPR
9月	24,511	817		9月	28,346	944		9月	30,022	1,000		9月	38,605	1,286	
10月	22,058	723		10月	24,106	777		10月	30,548	985		10月	38,569	1,244	
11月	22,187	739		11月	23,543	784		11月	36,699	1,223	リターンプロモーション	11月	33,894	1,129	
12月	21,914	706	子・孫ターンPR	12月	23,711	764		12月	32,727	1,055		12月	29,012	935	12-23リニューアル
1月	24,583	793		1月	21,904	706		1月	33,238	1,072		1月	29,124	939	
2月	22,385	799		2月	22,928	818		2月	27,875	961		2月	25,007	893	
3月	23,050	743		3月	26,421	852		3月	32,033	1,033		3月	56,789	1,831	
計	268,523	737		計	304,038	832		計	376,785	1,029		計	432,009	1,181	

※アクセス数は「Visits」（訪問者数）であり、同一端末からの30分以内の再アクセスはカウントしていない。

※R2.12.23からHPリニューアル

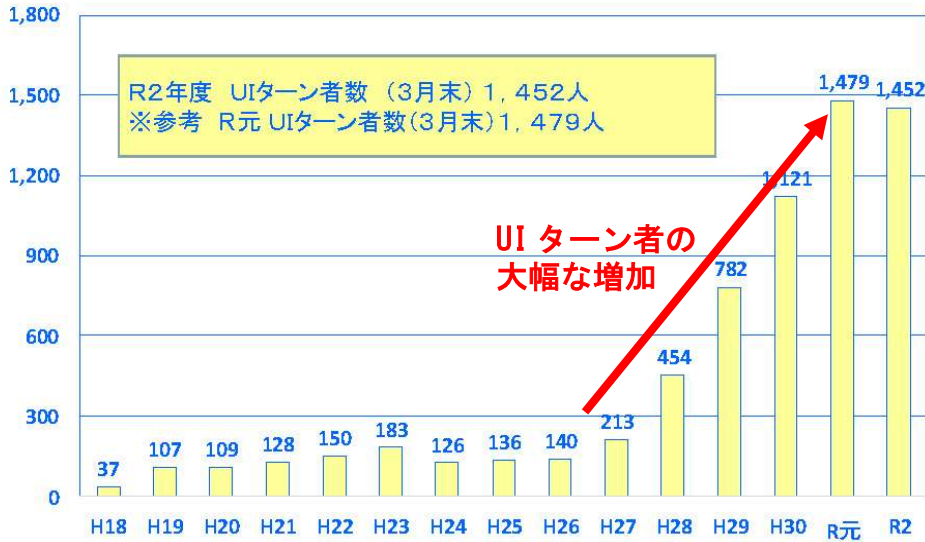
資料：長崎県

②実績

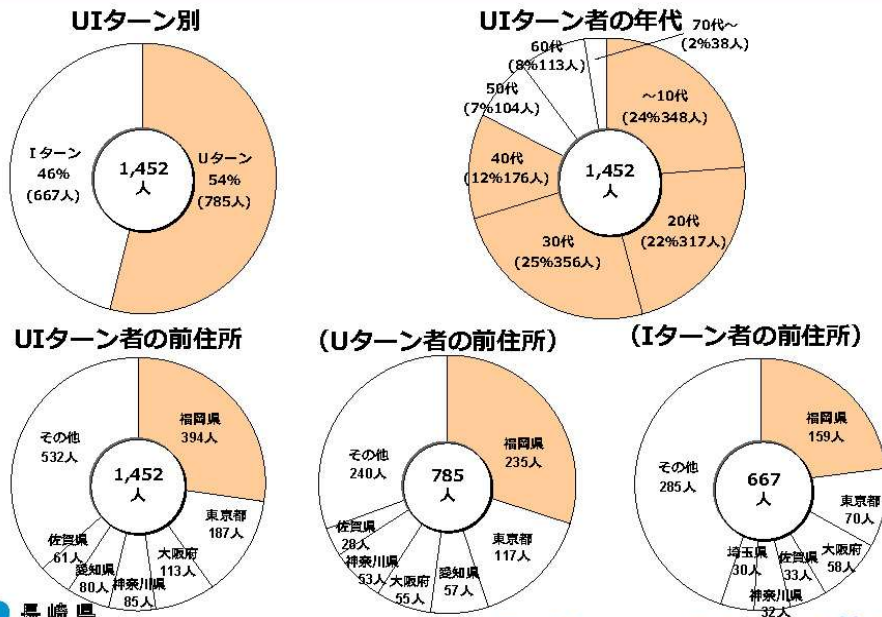
- ・H28年に移住サポートセンターが設立された後、UIターン者数※が大幅に増加しています。

■Uターン者数の推移およびUIターンの年代・前住所

UIターン者数の推移(H18年度～R2年度)



UIターン者の年代及び前住所(R2年度)



※ながさき移住サポートセンターおよび市町の相談窓口を訪れた者のうち、支援により実際に移住した人数（両方の相談窓口を訪れている場合は重複を除く）。

(5) 激甚化する気象災害

1) 災害の発生状況

・一定規模以上※の大雨・台風が過去 10 年間で 17 件発生しています。

一定規模以上の大雨・台風が過去 10 年間で 17 件発生

■過去 10 年間（平成 22 年以降）の県内の主な災害

元号	月日	災害名	市町村名	被災箇所	人的被害
平成 22 年	8 月 11 日	台風 4 号	平戸市、対馬市、島原市	床下浸水 10 棟	軽傷者 2 名
平成 23 年	8 月 23, 24 日	大雨	平戸市、長崎市、諫早市	全壊 1 戸、一部損壊 2 戸、床上浸水 1 戸、床下浸水 18 戸	—
平成 24 年	6 月 24, 25 日	大雨	南島原市、長崎市、島原市	一部破損 1 棟、床上浸水 2 棟、床下浸水 9 棟	負傷者 1 名
平成 24 年	9 月 20 日	台風 16 号	長崎市、島原市、南島原市、雲仙市、対馬市、平戸市	半壊 1 棟、一部破損 4 棟、床上浸水 87 棟、床下浸水 359 棟	重傷者 1 名、軽傷者 3 名
平成 26 年	7 月 3 日	大雨	東彼杵町	一部破損 2 棟、床上浸水 1 棟、床下浸水 12 棟	—
平成 26 年	8 月 19～22 日	大雨	佐世保市	半壊 1 棟、一部破損 5 棟、床上浸水 5 棟、床下浸水 15 棟	—
平成 27 年	8 月 12 日	大雨	西海氏、長崎市、佐世保市、長与町	一部破損 1 棟、床上浸水 4 棟、床下浸水 14 棟	—
平成 27 年	9 月 1 日	大雨	対馬市	一部破損 2 棟、床上浸水 41 棟、床下浸水 9 棟	—
平成 28 年	9 月 17 日	大雨	対馬市、峰町、豊玉町	床下浸水 10 棟	—
平成 30 年	7 月 5～7 日	大雨	稲佐町、東山町、船越町、名切町、白仁田町 他	全壊 1 棟、一部破損 4 棟、床上浸水 4 棟、床下浸水 16 棟	—
令和元年	7 月 22 日	台風 5 号	新庄五島町、長崎市、対馬市、佐世保市	床上浸水 9 棟、床下浸水 5 棟	軽傷者 4 名
令和元年	8 月 27～30 日	大雨	佐世保市、平戸市、対馬市、佐々町、松浦市	一部損壊 2 棟、床上浸水 21 棟、床下浸水 66 棟	—
令和元年	9 月 23 日	台風 17 号	雲仙市、諫早市、対馬市	一部損壊 2 棟、床上浸水 12 棟、床下浸水 31 棟	軽傷者 3 名
令和 2 年	6 月 25, 26 日	大雨	佐世保市、松浦市、新庄五島町、佐々町	床上浸水 1 棟、床下浸水 10 棟、道路被害 5 箇所	—
令和 2 年	7 月 26～30 日	大雨	長崎市、対馬市、杵岐市	一部損壊 1 棟、床上浸水 4 棟、床下浸水 28 棟	—
令和 2 年	9 月 2～9 日	台風 9 号・10 号	(情報なし)	全壊 8 棟、一部損壊 38 棟、床下浸水 13 棟	重傷者 2 名、軽傷者 22 名
令和 2 年	9 月 12～14 日	大雨	長崎市	一部損壊 4 棟	死者 1 名、軽傷者 1 名

※過去 10 年以内（平成 24 年以降）に発生した災害のうち、住家の被害が 10 件以上、もしくは死亡者が発生した災害。

資料：長崎県 HP「長崎県総合防災ポータル：過去の災害」より抽出集計

2) 土砂災害危険区域等の指定状況

・本県の土砂災害警戒区域の指定数は全国第3位、土砂災害特別警戒区域の指定数は全国第2位で、全国有数の土砂災害の危険性が高い県です。

■土砂災害警戒区域等の指定状況（令和3年3月31日時点）

順位	都道府県名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	順位	都道府県名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域
1	広島県	47,691	45,070	25	福井県	11,727	10,448
2	島根県	32,219	18,404	26	岩手県	11,079	10,265
3	長崎県	32,079	29,751	27	千葉県	10,812	10,305
4	長野県	27,105	21,411	28	奈良県	10,810	9,832
5	山口県	25,661	23,839	29	神奈川県	10,414	6,342
6	大分県	23,606	21,742	30	北海道	9,783	6,752
7	鹿児島県	22,774	17,871	31	群馬県	9,060	8,078
8	熊本県	21,916	20,399	32	大阪府	8,368	7,773
9	和歌山県	21,863	20,280	33	宮城県	8,229	7,424
10	兵庫県	21,404	12,878	34	香川県	7,995	6,590
11	高知県	18,821	6,791	35	秋田県	7,988	5,900
12	福岡県	18,250	16,600	36	山梨県	7,238	6,024
13	静岡県	18,213	15,323	37	栃木県	7,231	6,479
14	愛知県	16,989	15,219	38	福島県	6,964	5,877
15	京都府	16,813	14,120	39	滋賀県	6,831	4,993
16	岐阜県	15,996	14,603	40	鳥取県	6,209	5,211
17	三重県	15,931	14,368	41	埼玉県	5,225	4,593
18	東京都	15,486	13,651	42	山形県	5,158	3,512
19	愛媛県	14,688	12,571	43	富山県	4,882	3,655
20	新潟県	14,116	8,978	44	石川県	4,583	3,590
21	宮崎県	13,948	11,712	45	青森県	4,042	3,321
22	佐賀県	12,815	11,618	46	茨城県	4,002	3,591
23	岡山県	12,660	9,533	47	沖縄県	1,183	456
24	徳島県	12,401	11,627		合計	663,258	549,370

資料：全国における土砂災害警戒区域等の指定状況（令和3年3月31日時点）

(6) カーボンニュートラル

1) 県内の二酸化炭素排出量の推移

・平成28～29年の二酸化炭素排出量は、他部門は減少または横ばいの方で、家庭部門のみ 175.6万t-CO₂から185.1万t-CO₂に増加しています。

■ 県内の二酸化炭素排出量の推移

家庭部門のみ二酸化炭素排出量が増加

表 2-3 県内の二酸化炭素排出量の推移

(単位: 万t-CO₂)

部門	平成2 (1990) 年度	平成25 (2013) 年度	平成26 (2014) 年度	平成27 (2015) 年度	平成28 (2016) 年度	平成29(2017)年度 速報値 (構成比)	増減 1990年度 比)	増減 (2013年度 比)	増減 (2016年度 比)
	産業部門	141.6	166.6	148.4	138.9	131.6	124.8 (15.0%)	△ 16.8	△ 41.9
業務その他部門	165.3	238.2	221.5	195.7	181.2	169.5 (20.3%)	4.2	△ 68.7	△ 11.7
家庭部門	145.4	237.4	234.2	198.5	175.6	185.1 (22.2%)	39.6	△ 52.3	9.5
運輸部門	221.8	219.6	208.8	211.3	207.9	206.7 (24.8%)	△ 15.1	△ 12.8	△ 1.1
エネルギー 転換部門	131.8	129.8	120.3	125.0	122.1	119.5 (14.3%)	△ 12.3	△ 10.3	△ 2.7
廃棄物 部門	18.8	28.9	28.9	28.8	28.7	28.7 (3.4%)	9.9	△ 0.2	0.1
合計	824.7	1020.4	962.2	898.1	847.0	834.2 (100.0%)	9.6	△ 186.1	△ 12.8
							1.2%	△ 18.2%	△ 1.5%

※端数処理の関係上、合計値が合計と一致しない項目がある。
※増減に係る合計欄の下段の値は、増減率を示す。

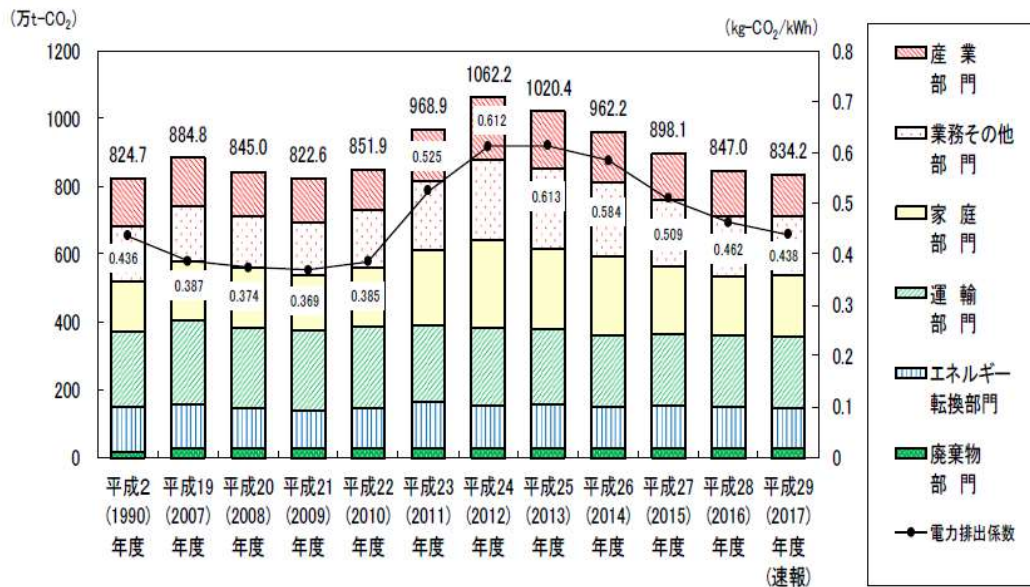


図 2-20 県内の二酸化炭素排出量(万 t-CO₂)及び電力排出係数(kg-CO₂/kWh)の推移

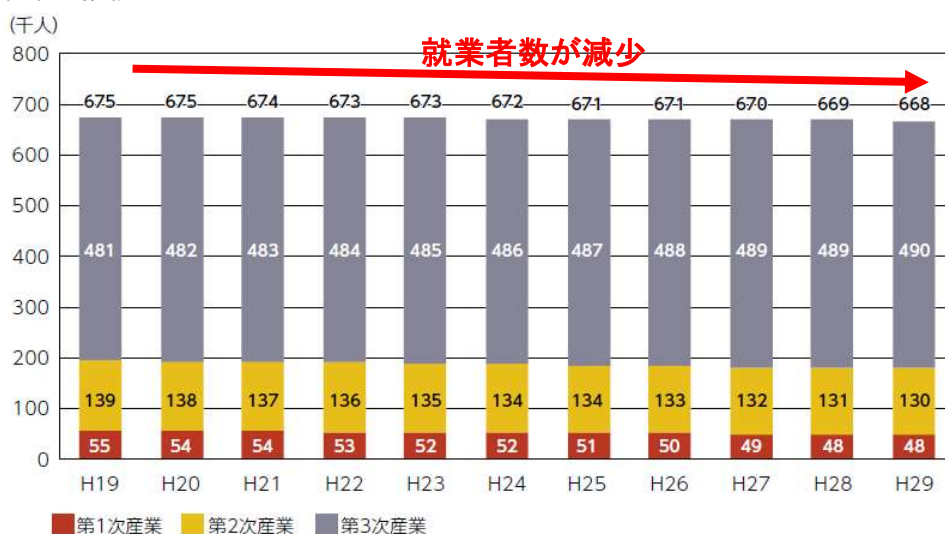
資料：第2次長崎県地球温暖化（気候変動）対策実行計画（令和2年3月）

(7) 産業

1) 就業の状況

- 県内の就業者数は、平成 19 年度の 675 千人から減少し続け、平成 29 年度は 668 千人と、10 年間で約 7 千人（1.1%）減少しています。
- 産業別にみると、平成 29 年度までの 10 年間で第 3 次産業が約 9 千人（1.8%）増加しましたが、第 1 次産業は約 7 千人（13.5%）、第 2 次産業は約 9 千人（6.2%）減少しています。
- 有効求人倍率は、平成 21 年度から平成 30 年度まで増加していましたが、令和元年度は 1.55 に低下しています。また、全国と有効求人倍率の差が拡大しています。

■ 就業者数の推移



資料：県民経済計算（長崎県）

■ 有効求人倍率の推移



(出典) 長崎労働局

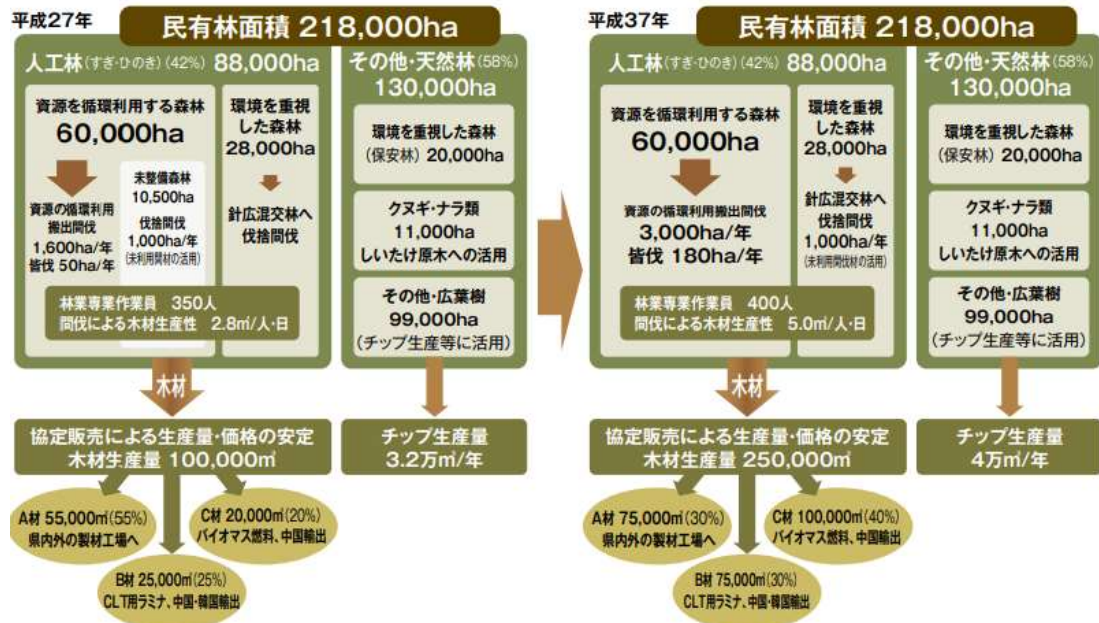
資料：長崎労働局

2) 木材利用

①取組状況

・新ながさき農林業・農山村活性化計画では、民有林 218,000ha を維持しつつ、林業
 専業作業員の確保と間伐による木材生産性の向上により、木材生産量を 100,000 m³
 (平成 27年) から 250,000 m³ (令和 7年) にすることを目標としています。

■林業構造の展望



○資源を循環利用する森林からは搬出間伐を中心に木材生産を推進します。あわせて森林整備に必要な林業労働力の確保を目指します。

資料：新ながさき農林業・農山村活性化計画（平成 27 年）

②実績

- 平成29年度の間伐材および主伐材の生産量は136,144m³となっており、平成24年度の75,420m³の約1.8倍となっています。
- 県内製材工場に流通している木材（A・B材）は26,856m³となっており、平成24年度の14,133m³の約1.9倍となっています。
- 一方で、県内木材市場に流通している木材（A・B材）は2,854m³となっており、平成24年度の4,834m³の約0.6倍となっています。

■素材生産流通状況の比較

※長崎県林政課調べ

平成24年度			平成29年度			対24年度		
県計	75,420m ³	100%	県計	136,144m ³	100%	A・B材	県内木材市場	2%
(間伐材)	66,623m ³	88%	(間伐材)	115,380m ³	85%			59%
(主伐材)	8,797m ³	12%	(主伐材)	20,764m ³	15%	A・B材	県外木材市場	33%
								119%
						A・B材	県内製材工場	20%
								190%
						A・B材	県外製材工場	1%
								37%
						B材	県外合板工場	4%
								819%
						輸出材 B材	韓国	5%
								98%
						輸出材 C材	中国	6%
								3,311%
						オガ粉・バイオマス材等 C,D材	県内外	29%
								668%

※ A・B・C・D材とは

丸太を品質（主に曲がりなどの形状）や用途によって分類する際の通称。一般的に、A材は曲がり少なく製材用として、B材はある程度の曲がりも利用でき集成材用や合板用として、C材は形状に関わらずチップや木質ボードに用いられる。なお、D材はもともとは搬出されない林地残材だが、木質バイオマスエネルギーの燃料などとして利用できるものをいう。

資料：長崎県の森林・林業（平成30年）

3) 建設業事業所数・従業者数

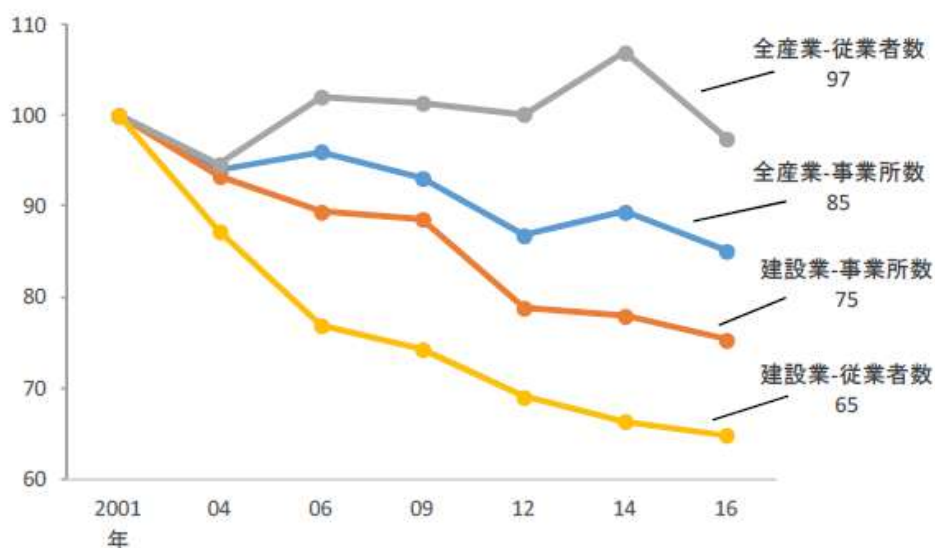
- 2016年の建設事業所数は5,608事業所、従業者数は40,263人で、2001年以降、減少傾向にあります。
- 建設業の事業所数及び従業者数は、全産業と比較して、大きく減少しながら推移しています。

■建設業事業所数・従業者数の推移（長崎県）



資料：「地域建設産業のあり方に関する調査研究タスクフォース（長崎県）」
報告書（一般財団法人 建設業情報管理センター）

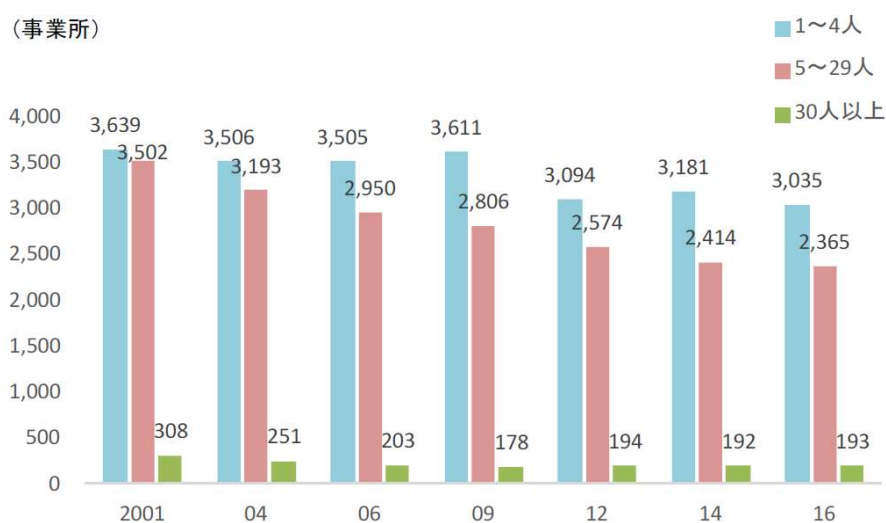
■全産業及び建設業 事業所数・従業者数の推移（2001年を100とした場合）



資料：「地域建設産業のあり方に関する調査研究タスクフォース（長崎県）」
報告書（一般財団法人 建設業情報管理センター）

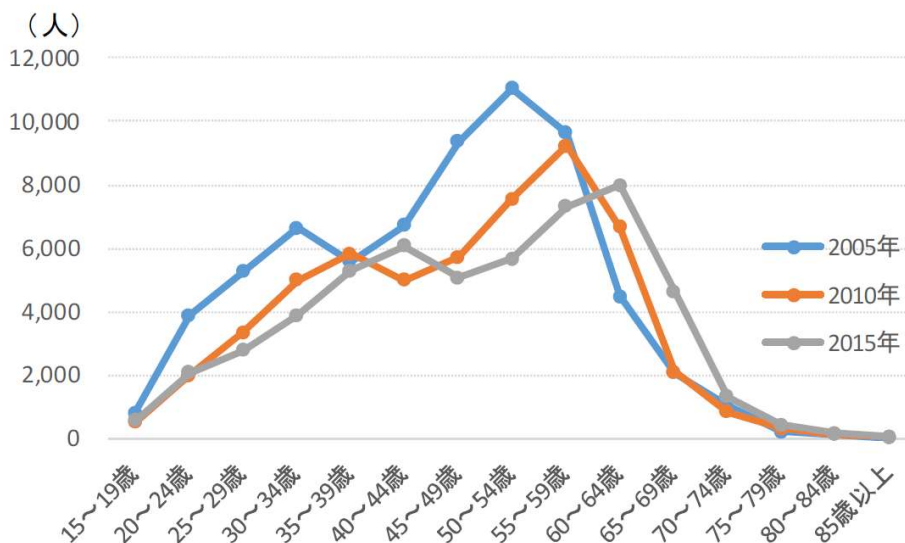
- 建設業における2016年の従業者規模別事業所数は、「1～4人」が3,035事業所、「5～29人」が2,365事業所となっています。
- 2001年から2016年までの推移をみると、「1～4人」は約600事業所の減少数であるのに対し、「5～29人」は約1,200事業所の減少数となっており、減少幅が大きくなっています。
- 5歳階級別の就業者数の推移をみると、2005年時点で就業者数が多い50～59歳（2015年時点の60～69歳）が、退職・離職により大きく減少しています。また、20～34歳の若年層をみると、2015年は2005年と比べ、就業者数が少なくなっています。

■建設業の従業者規模別事業所数の推移（長崎県）



資料：「地域建設産業のあり方に関する調査研究タスクフォース（長崎県）」
報告書（一般財団法人 建設業情報管理センター）

■建設業就業者数の年齢構成



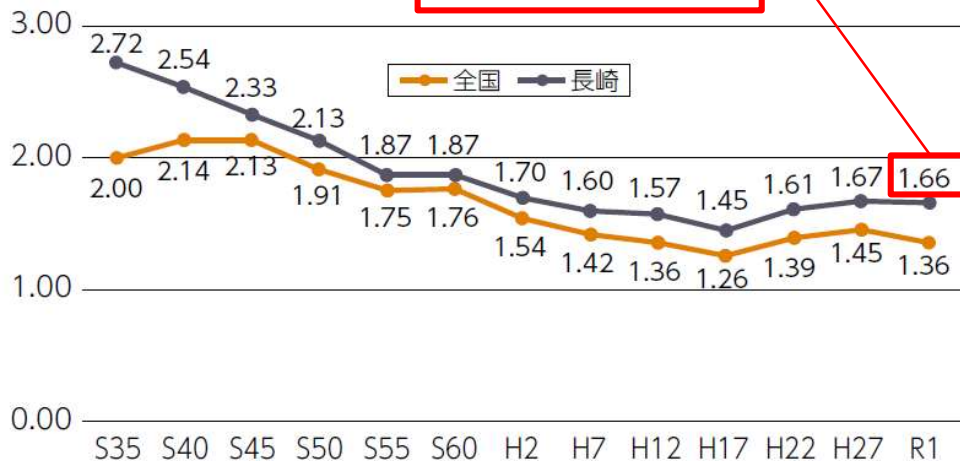
資料：「地域建設産業のあり方に関する調査研究タスクフォース（長崎県）」
報告書（一般財団法人 建設業情報管理センター）

(8) その他

1) 合計特殊出生率

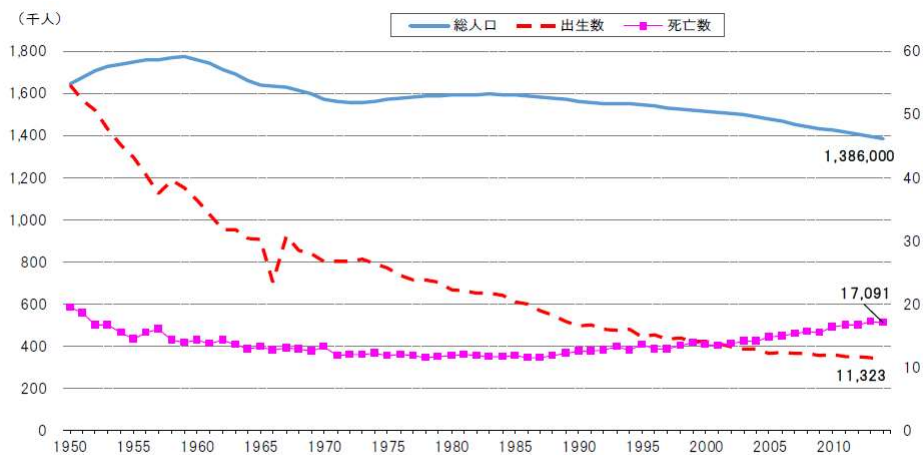
- 合計特殊出生率は、全国より高い合計特殊出生率で推移し、令和元年時点では 1.66 (全国4位) となっています。
- 死亡数は、1986年から増加傾向にあり、2002年には出生数を上回って自然減に転じています。

■ 合計特殊出生率の推移



※合計特殊出生率：「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性とその年齢別出生率で一生涯の間に生むとしたときの子ども数に相当する。
資料：人口動態調査（厚生労働省）

■ 出生数、死亡数の推移



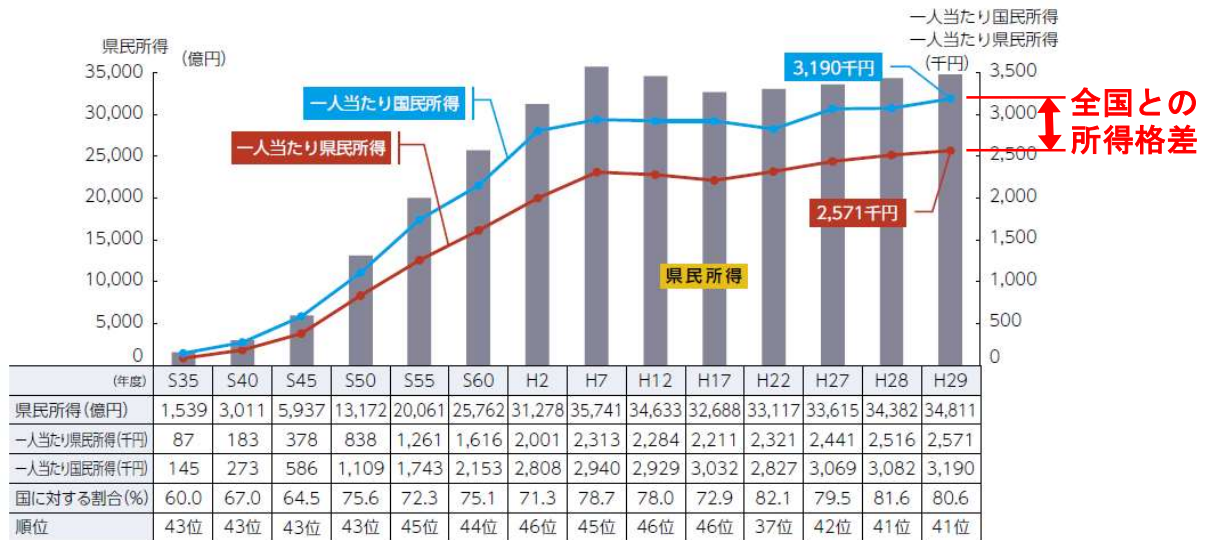
(出典)国勢調査、総務省人口推計、人口動態統計
注)出生数及び死亡数は、日本人の数字。総人口は、外国人も含む。

資料：長崎県長期人口ビジョン（H27年10月）

2) 所得の状況

- 平成 29 年度の県民所得は総額で 34,811 億円となっており、平成 27 年度から微増しています。
- 一人当たりの県民所得は、平成 29 年度は 2,571 千円で全国 41 位となっており、国民所得と約 600 千円の差があります。

■ 県民所得の推移



(出典) 長崎県「県民経済計算」

資料：長崎県総合計画 チェンジ&チャレンジ 2025

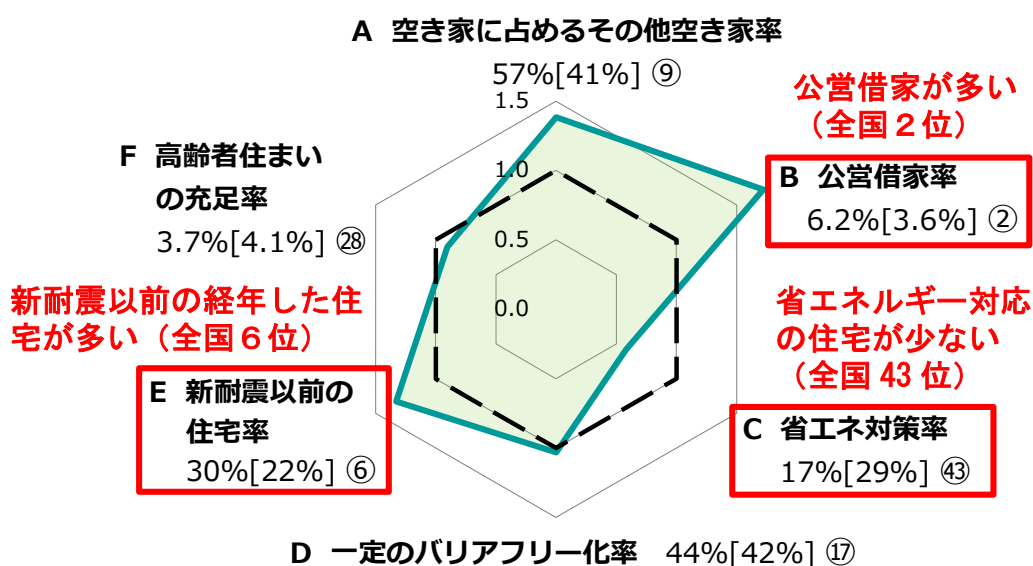
2-3 住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

1) 本県の住宅ストックの特性

- 新耐震以前の経年した住宅が全国 6 位と高くなっています。
- 公営借家が全国 2 位と高くなっています。
- 省エネルギー対応の住宅が全国 43 位と低くなっています。
- 居住世帯のある住宅のうち、平成 30 年における借家の割合は 34.2% となっています。政令市がある都道府県を除き、全国 3 位であり、借家住まいの県民が多いことが特徴です（次頁の住宅事情主要指標①参照）。

■住まいの状況（全国を 1 とした場合の本県の割合を図化）



※[]内は全国値、丸付き数値は 47 都道府県の中での順位。

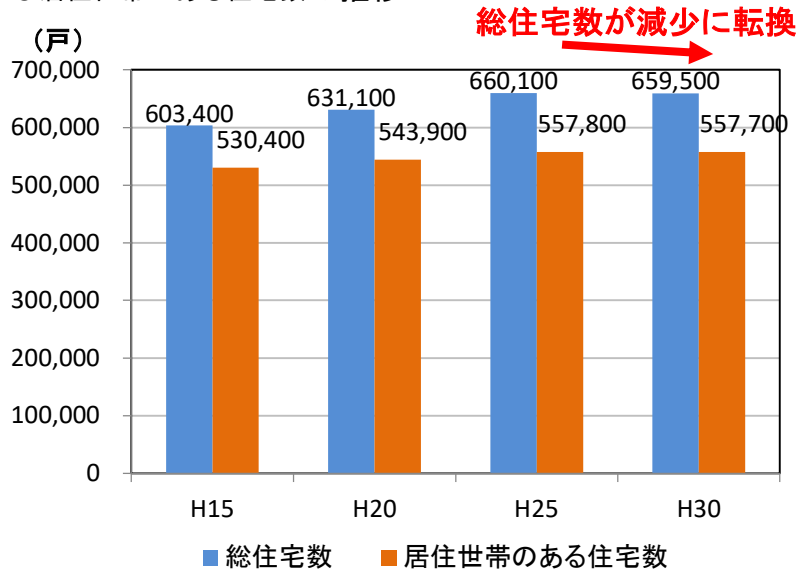
※A~E は H30 年時点、F は R1 年時点。

資料：住宅・土地統計調査、令和元年介護サービス施設・事業所調査、令和元年社会福祉施設等調査、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

2) 総住宅数

- 総住宅数は平成 25 年まで増加を続けてきましたが、平成 25 年～30 年にかけて、660,100 戸から 659,500 戸に微減しています。居住世帯のある住宅数も同様、557,800 戸から 557,700 戸に微減しています。
- 地域別総住宅数をみると、長崎・西彼地域は約 1 万戸、離島地域は約 4,000 戸、県央地域は約 1,300 戸減少しています。

■総住宅数および居住世帯のある住宅数の推移



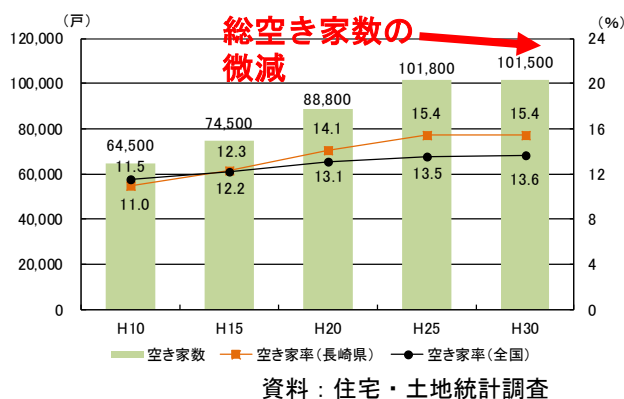
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

3) 空き家の状況

①本県の空き家の状況

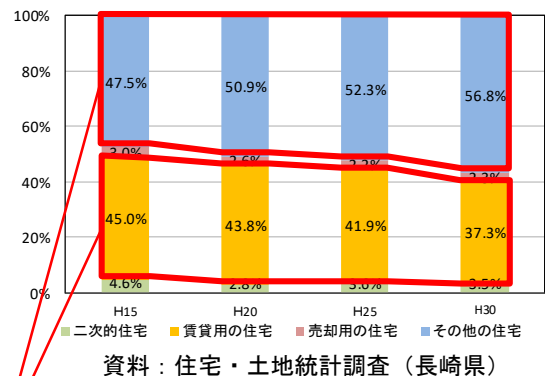
- 平成 30 年の空き家数は 101,500 戸、空き家率は 15.4%となっています。平成 20～25 年は約 1.3 万戸の増加に対し、平成 25～30 年は約 300 戸の微減となっています。
- 平成 30 年の賃貸用の空き家の割合は 37.3%（全国 51.0%）、その他の空き家は 56.8%（全国 41.1%）となっています。その他の空き家の割合は、平成 15 年以降、増加し続けています。

■空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■空き家内訳の推移



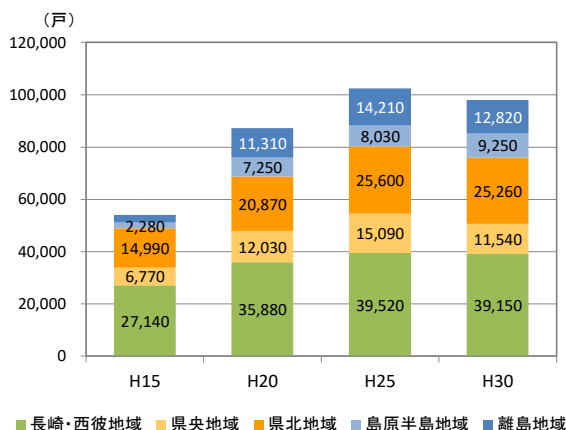
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

「賃貸用の空き家」が少なく、「その他の空き家」が多い

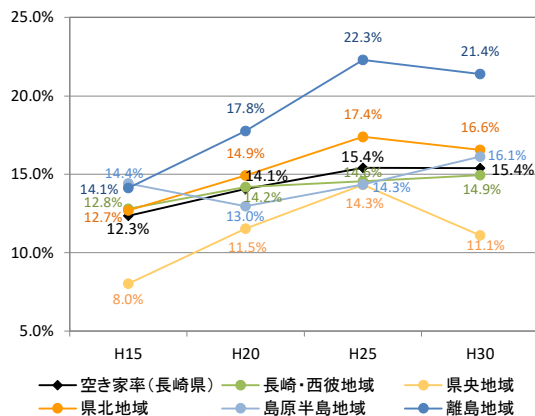
②地域別の空家の状況

- 地域別の空き家数をみると、島原半島地域は、平成25年～30年にかけて増加していますが、その他の地域は減少しています。
- 空き家率は、離島地域が他の地域より高い空き家率で推移しており、平成30年で21.4%となっています。

■地域別空き家数の比較



■地域別空き家率の推移



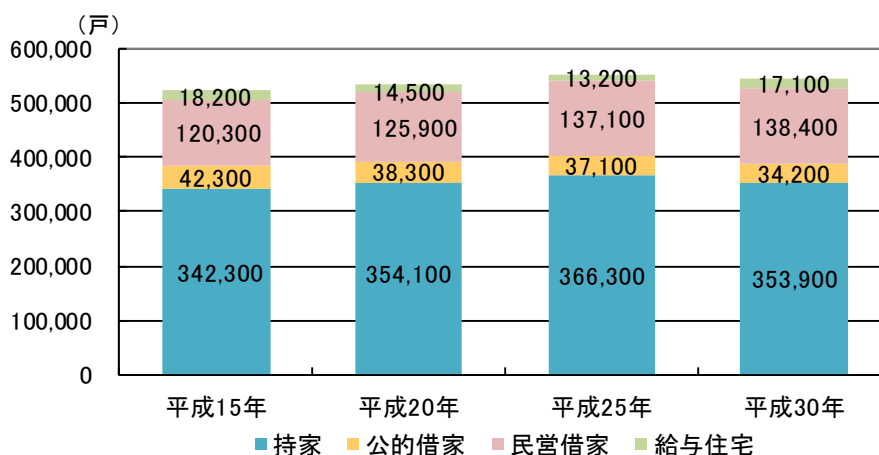
※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、調査対象となっていない町村がある。
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

4) 居住世帯のある住宅の状況

①住宅の所有関係

- 平成25年から平成30年に、持ち家数は12,400戸（約3.4%）減少、公的借家数は2,900戸（約7.8%）減少しています。
- 一方、民営借家数は、平成25年と比べほぼ同程度（約0.1%増加）、給与住宅数は3,900戸（約29.5%）増加しています。

■所有関係別住宅数の推移

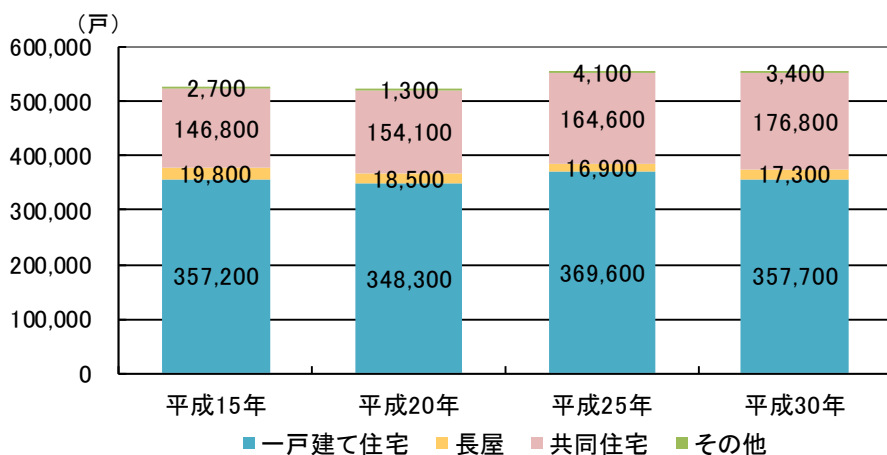


資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

②住宅の建て方

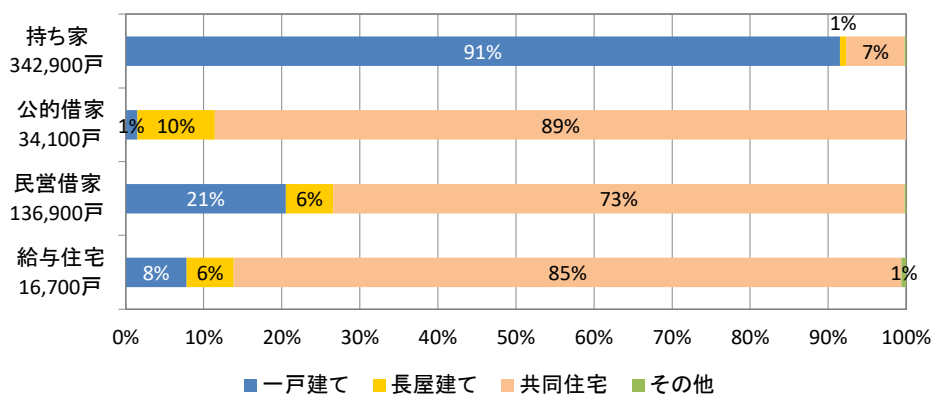
- 一戸建ては、平成20年～25年に増加しましたが、平成25～30年に再び減少に転じ、357,700戸となっています。
- 専用住宅の所有関係別建て方をみると、持家は一戸建てが91%、民営借家は共同住宅が73%となっています。
- 高齢夫婦のいる世帯の約88%が一戸建て住宅に住んでいるなど、高齢者のいる世帯の大多数は戸建て住宅に居住しています。但し、高齢単身世帯が共同住宅に居住する割合は25.7%であり、他の高齢者がいる世帯より高い割合となっています。

■建て方別の住宅数の推移



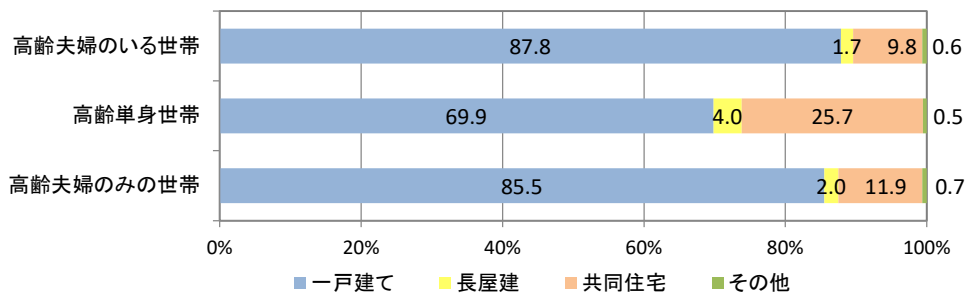
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■専用住宅の所有関係別建て方割合（H30年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■高齢者世帯が居住する住宅の建て方割合（H30年）

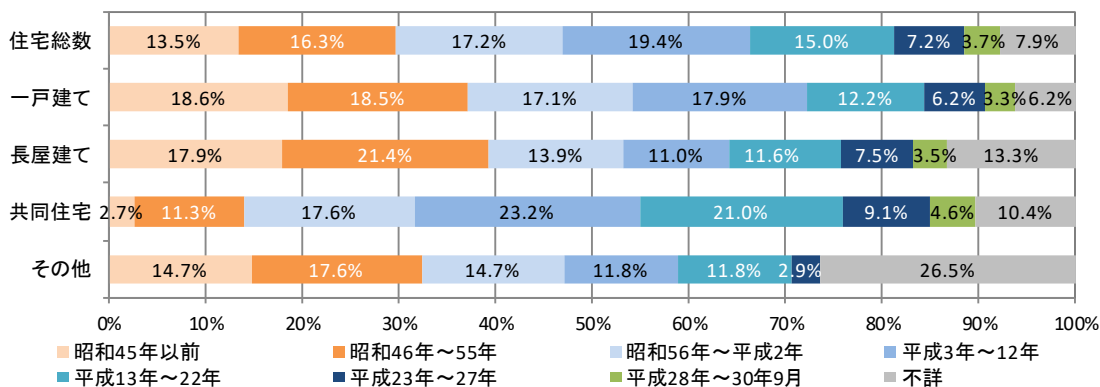


資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

③住宅の建築時期

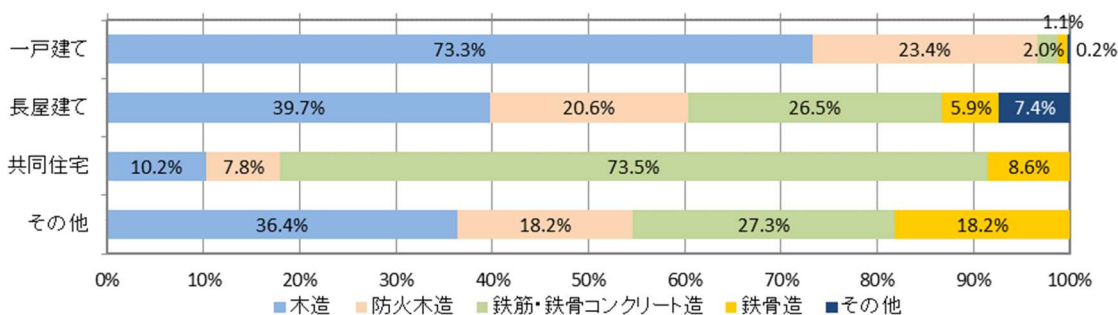
- 昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設された住宅（住宅総数）の割合は、29.8%となっています。
- 建て方別にみると、一戸建ての37.1%、長屋建ての39.3%が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設された住宅であるのに対し、共同住宅については14.0%で比較的新しいストックが多い状況にあります。

■住宅の建て方、建築時期別住宅の割合（H30年）



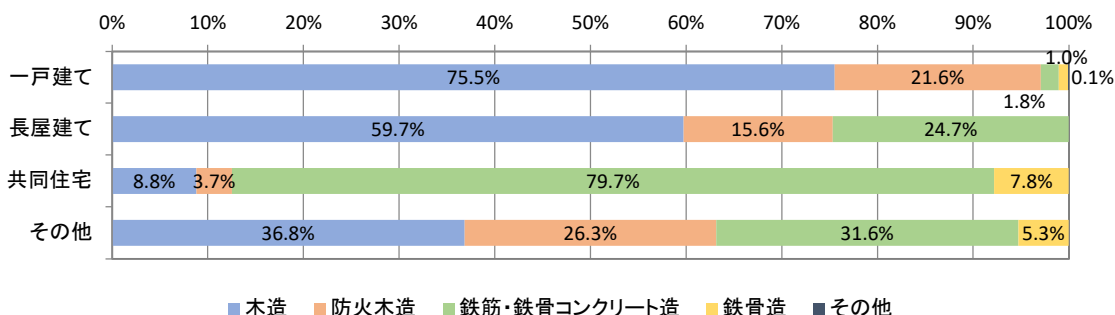
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■昭和55年以前に建築された住宅の建て方、構造別の割合（H30年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■昭和55年以前に建築された住宅の建て方、構造別の割合（H25年）

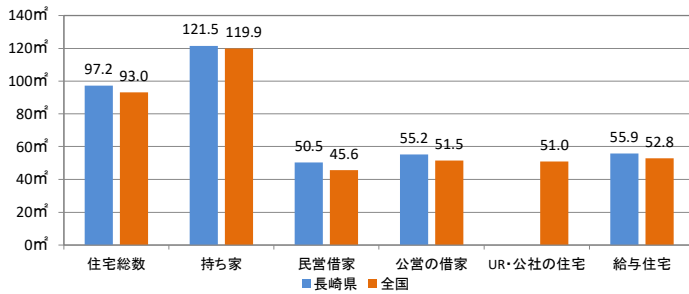


資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

④住宅の面積規模

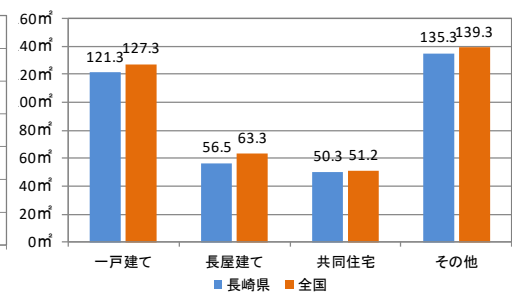
- 住宅の所有関係別に住戸面積をみると、統計上把握できないUR・公社の住宅を除いて、全国より広がっています。
- 住宅の建て方別にみると、共同住宅以外は全国より面積が狭くなっています。

■所有関係別面積規模（延べ面積）（H30年）



資料：住宅・土地統計調査

■建て方別面積規模（延べ面積）（H30年）

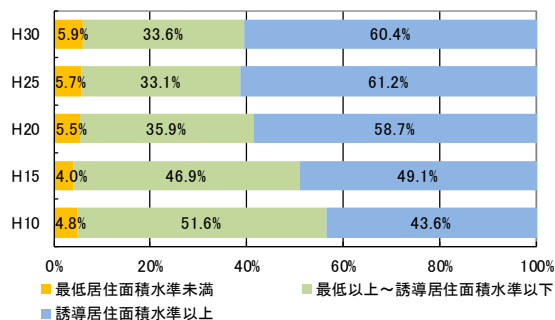


資料：住宅・土地統計調査

⑤居住面積水準の達成状況

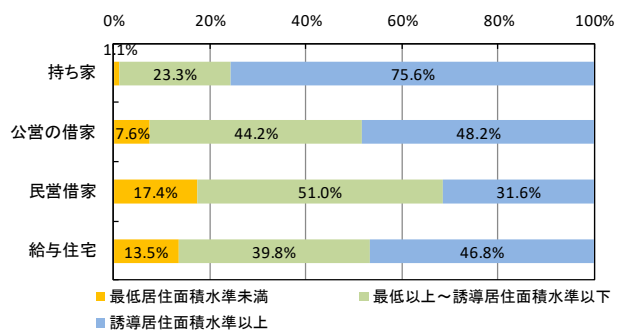
- 最低居住面積水準未達の世帯は、平成20年から増加し続け、5.9%となっています。
- 誘導居住面積水準以上の世帯率は、平成25年まで増加していましたが、平成30年は減少に転じ、60.4%となっています。
- 平成30年における所有関係別の居住面積水準の達成状況をみると、民間借家は最低居住面積水準未達である割合が高く、17.4%となっています。
- 誘導居住面積水準以上は、持ち家で75.6%、民間借家で31.6%となっています。

■居住面積水準達成状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■所有関係別の居住面積水準の達成状況（H30年）

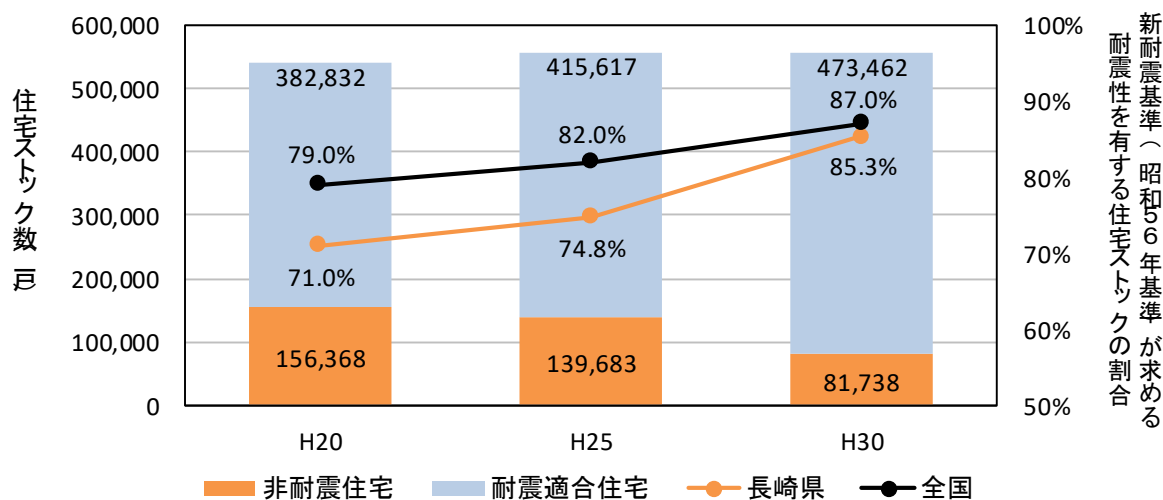


資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

⑥住宅の耐震化の状況

- 平成 30 年の居住世帯のある住宅数 555,200 戸のうち、耐震性を満たす住宅が 473,462 戸（85.3%）、耐震性が不十分の住宅が 81,738 戸（14.7%）となっています。
- 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合は、平成 20 年は全国と 8 ポイントの差がありましたが、平成 30 年は 1.7 ポイント差と差が小さくなっています。
- 昭和 55 年以前に建設された住宅の割合が 29.7%で、九州各県の中で最も高く、耐震性の劣るストックが多い状況です。

■住宅耐震化率の推移（長崎県）



資料：住宅・土地統計調査をもとに算出

■九州各県と比較した耐震診断の有無の状況（H30年）

(単位：%)

	建築時期	耐震診断		耐震改修
	昭和55年以前住宅率	耐震診断をしたことがある持家の割合	左記のうち耐震性が確保されていた割合	耐震改修工事をした持家の割合
全国	22.4%	9.1%	88.3%	1.8%
福岡県	21.9%	8.2%	93.3%	1.4%
佐賀県	28.0%	8.2%	91.9%	1.5%
長崎県	29.7%	4.4%	92.3%	1.4%
熊本県	25.9%	11.6%	88.2%	3.9%
大分県	29.3%	7.3%	91.6%	2.0%
宮崎県	28.4%	6.0%	94.0%	1.5%
鹿児島県	28.1%	5.7%	95.4%	1.4%

資料：住宅・土地統計調査

(2) 低家賃賃貸住宅ストックの状況

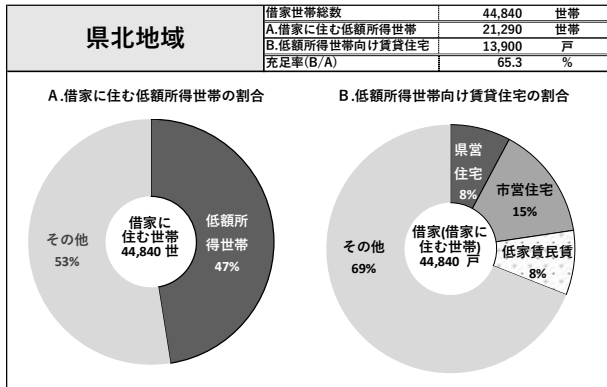
1) 地域別の状況

・県央地域、長崎・西彼地域において、借家に住む低額所得世帯に対する低額所得世帯向け賃貸住宅の充足率が50%未満と他地域より低くなっています。低額所得世帯向けの賃貸住宅が不足している状況がうかがえます。

低額所得世帯向けの賃貸住宅が不足

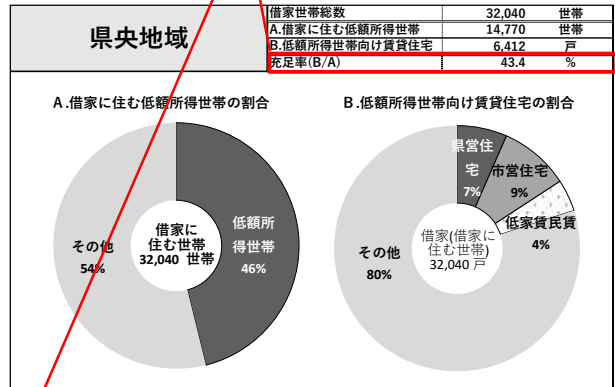
■ 県北地域

(佐世保市・松浦市・平戸市・佐々町地域)



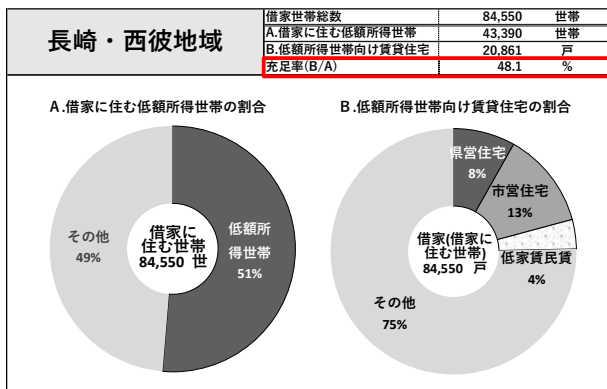
■ 県央地域

(諫早市・大村市・東彼杵町・川棚町・波佐見町)



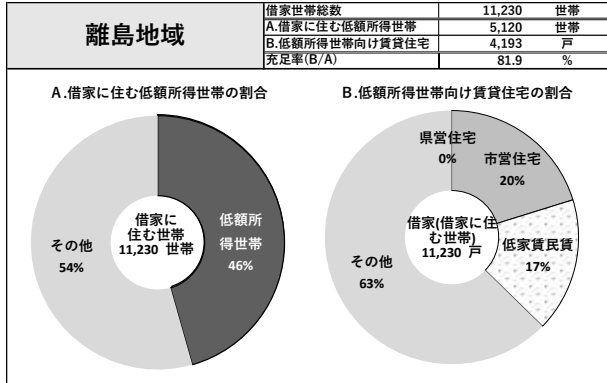
■ 長崎・西彼地域

(長崎市・西海市・時津町・長与町)



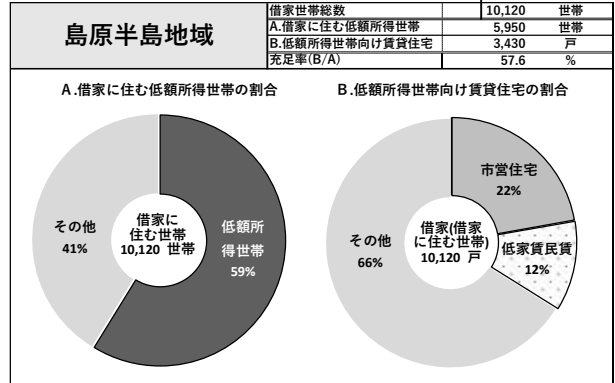
■ 離島地域

(杵岐市・対馬市・五島市・新上五島町・小値賀町)



■ 島原半島地域

(雲仙市・島原市・南島原市)



- A. 借家に住む低額所得世帯の割合：住宅の所有の関係が「借家」かつ世帯の年間収入階級が300万円未満の普通世帯数。
- B. 低額所得世帯向け賃貸住宅の割合：県営住宅および市町営住宅の管理戸数と延べ床面積30㎡以上・家賃が3万円未満の民営借家総数の合計。

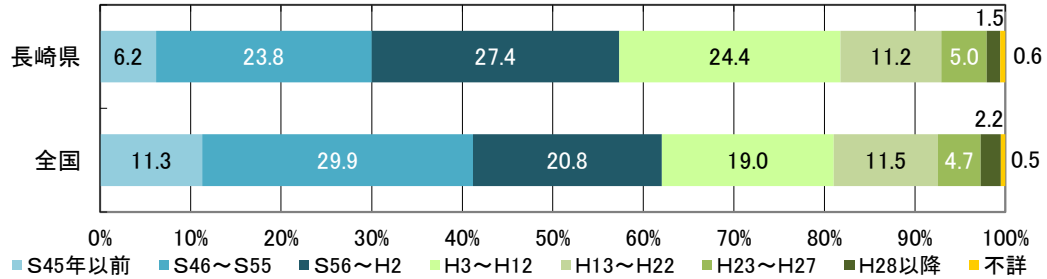
資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

(3) 公的賃貸住宅の状況

1) 公営借家の建設時期別ストック数

・昭和55年以前に建設された公営借家は30.0%であり、全国より低い割合となっています。

■建設時期別公営借家戸数の割合（H25年）



資料：住宅・土地統計調査

2) 1住宅当たりの公営借家の広さ（室数・畳数・延べ面積）

・公営借家の1住宅当たりの居住室数、畳数、延べ面積は、いずれも全国より高水準となっています。

・一方、1人当たり居住室の畳数は、全国を下回っており、9.79畳/人となっています。

■公営借家の面積（H30年）

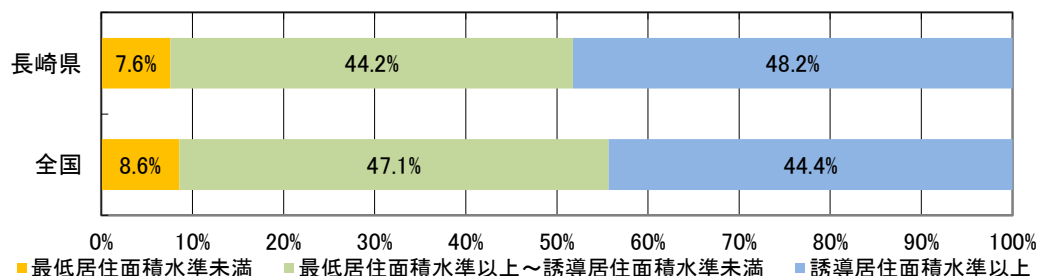
	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当たり 居住室の畳数 (畳)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1人当たり 居住室の畳数 (畳)	1室当たり 人員(人)
長崎県	3.48	20.95	55.20	9.79	0.61
全国	3.32	20.07	51.48	10.49	0.58

資料：住宅・土地統計調査

3) 公営借家の居住水準

- 本県の公営借家の最低居住面積水準未達の割合は7.6%であり、全国より低い割合となっています。また、誘導居住面積水準以上の住宅の割合は48.2%であり、全国より高い割合となっています。

■公営借家の居住水準（H30年）



資料：住宅・土地統計調査

4) 公的賃貸住宅ストックの状況

- 令和2年度末の県営住宅の管理戸数は84団地 12,316戸、入居戸数は10,634戸（入居率86.3%）となっています。
- その他の公的賃貸住宅のうち、市営住宅および町営住宅は25,002戸となっています。

■県営住宅の状況（令和3年3月31日現在）

地区名	団地数	管理戸数	入居世帯数	空住戸	政策	その他
長崎地区	36 団地	6,603 戸	5,772 戸	831 戸	205 戸	626 戸
佐世保地区	27 団地	3,509 戸	2,999 戸	510 戸	81 戸	429 戸
諫早地区	10 団地	1,554 戸	1,285 戸	269 戸	3 戸	266 戸
大村地区	9 団地	556 戸	515 戸	41 戸	0 戸	41 戸
西海地区	2 団地	94 戸	63 戸	31 戸	0 戸	31 戸
合計	84 団地	12,316 戸	10,634 戸	1,682 戸	289 戸	1,393 戸

■その他の公的賃貸住宅の状況

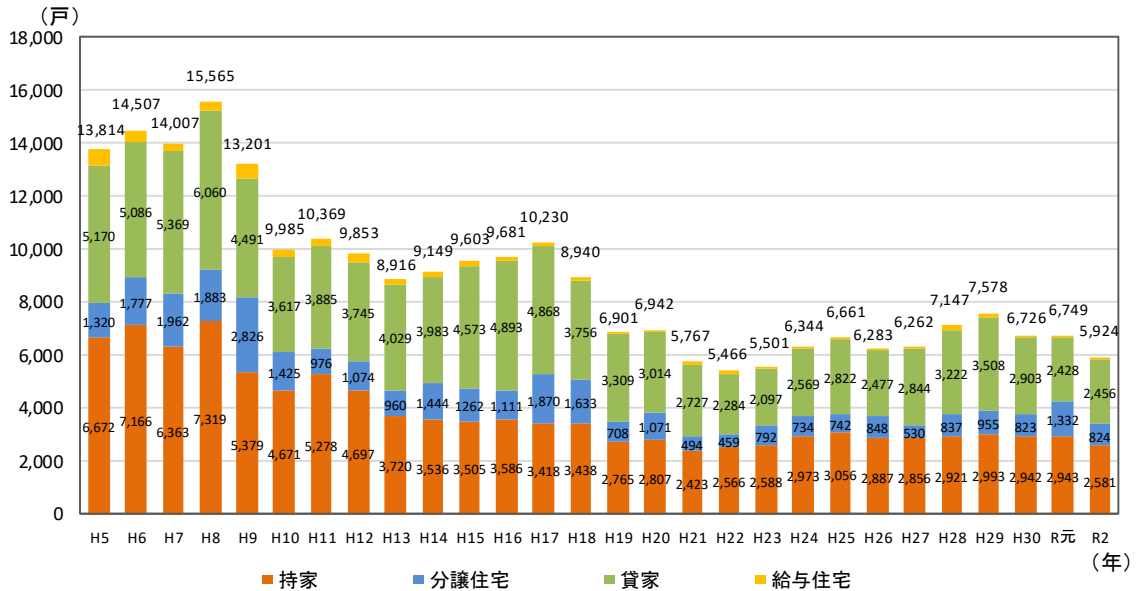
	市営住宅 町営住宅	都市再生機構 住宅	県住宅公社 住宅	特定優良賃貸 住宅
住戸数	25,002 戸	77 戸	781 戸	25 戸

2-4 住宅市場の状況

(1) 新設住宅着工戸数の推移

・新設住宅着工戸数は、平成23年以降、年間約6,000戸～8,000戸で推移しています。近年は減少傾向にあり、令和2年は5,924戸となっています。

■新設住宅着工戸数の推移



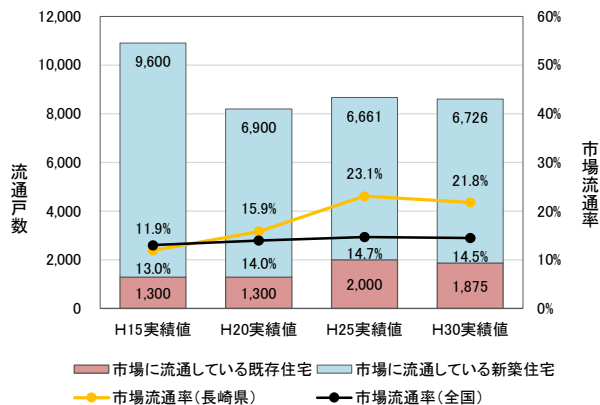
資料：建築統計年報

(2) 既存住宅流通量の推移

・平成30年の市場に流通している住宅のうち、既存住宅が占める割合は21.8%となっています。平成15年～25年にかけて増加していましたが、平成25年～30年で減少に転じました。

・全国は14.5%であり、既存住宅が占める割合は減少したものの、全国より高い水準といえます。

■既存住宅流通



■都道府県別既存住宅流通率(平成30年)

……長崎県資料

・H30年既存住宅取得戸数(持ち家)Aと、H30年新設住宅着工戸数Bから、既存住宅流通シェア(A/(A+B)%)を算出。

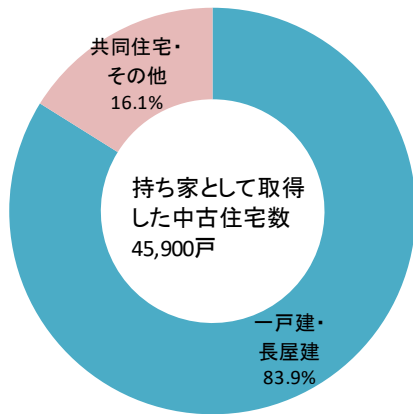
出典：既存住宅取得戸数…平成30年住宅・土地統計調査(総務省)を国土交通省で独自集計して算出

※平成30年(1月～9月)の入居戸数は4/3倍したものを。

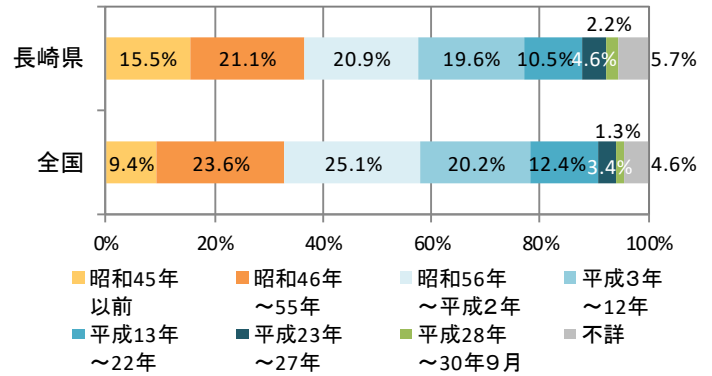
(3) 中古住宅取引の状況

- 本県における持ち家として取得した中古住宅数は 45,900 戸 であり、そのうち 83.9% が 一戸建て・長屋建て となっています。
- 建築時期別にみると、昭和 55 年以前に建設された住宅の割合が 36.6% となっており、全国の 33.0% より高い割合となっています。

■ 持家として取得した中古住宅数 (H30 年) ■ 建築時期別中古住宅の取得状況 (H30 年)



資料：住宅・土地統計調査

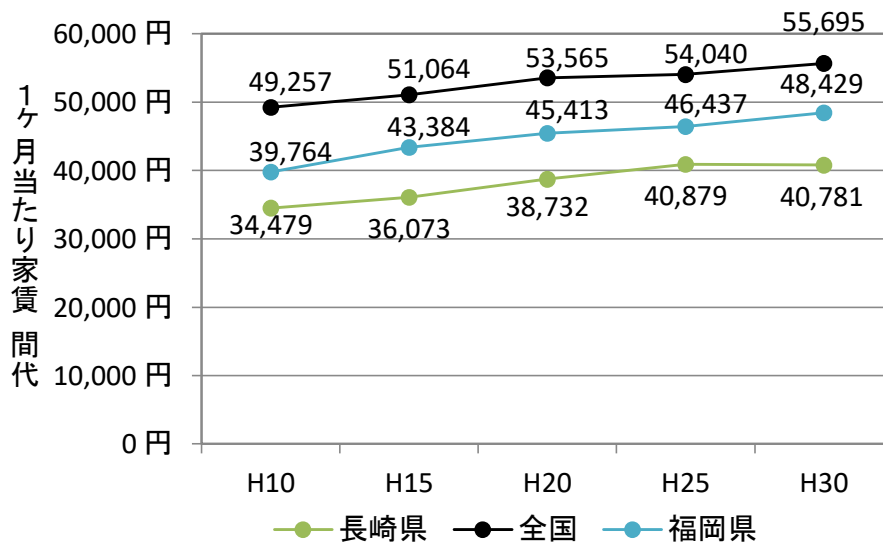


資料：住宅・土地統計調査

(4) 借家の家賃

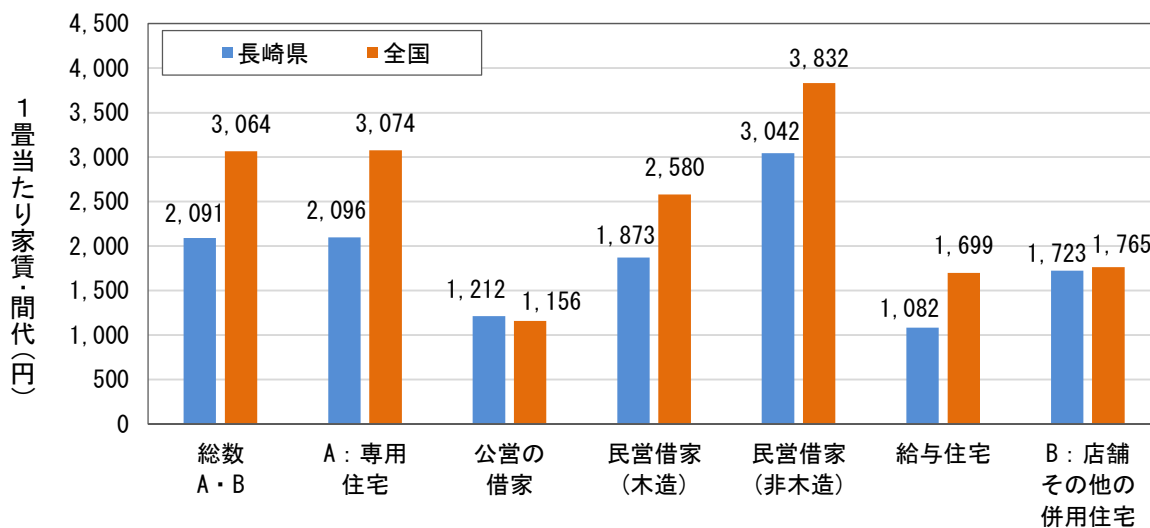
- 借家の1ヶ月あたりの平均家賃は、全国が55,695円、福岡県が48,429円であるのに対し、長崎県は40,781円と低くなっています。
- 所有関係別に1畳あたりの借家の家賃をみると、本県の専用住宅全体の家賃が2,096円となっており、全国の3,074円と比べて約1,000円低くなっています。

借家の1か月当たりの家賃の推移



資料：住宅・土地統計調査

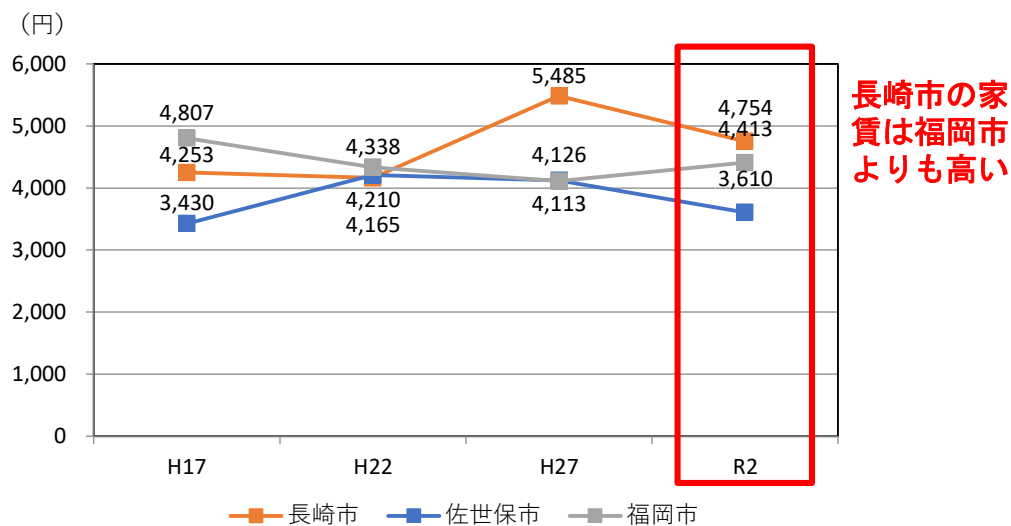
長崎県および全国の所有関係別の借家の家賃（H30年）



資料：住宅・土地統計調査

- 長崎市、佐世保市の1畳当たりの平均家賃をみると、令和2年度の長崎市は4,754円であり、佐世保市の3,610円を約1,100円上回っています。
- また、福岡市の平均家賃は令和2年度で4,413円であり、長崎市の方が約300円高くなっています。

■長崎市、佐世保市および福岡市の民営借家の1畳当たり家賃

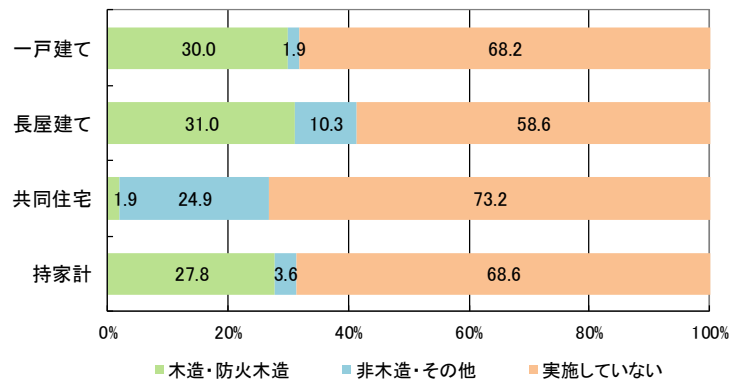


資料：小売物価統計調査（動向編）

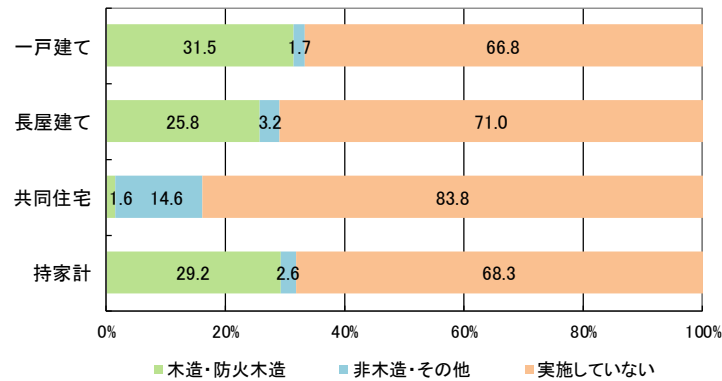
(5) リフォーム工事の実施状況

- 持ち家の31.4%が平成26年以降にリフォーム工事を実施しており、そのうち約9割（持家総数に対する27.8%）が木造・防火木造となっています。
- 長屋建てのリフォーム実施率（41.3%）は、平成25年～30年にかけて12.3%増加しており、平成20年～25年の22.0%増加と比べ、緩やかになっています。
- また、共同住宅のリフォーム実施率（26.8%）も、平成25年～30年にかけて10.6%増加しており、平成20年～25年の13.7%増加と比べ、緩やかになっています。

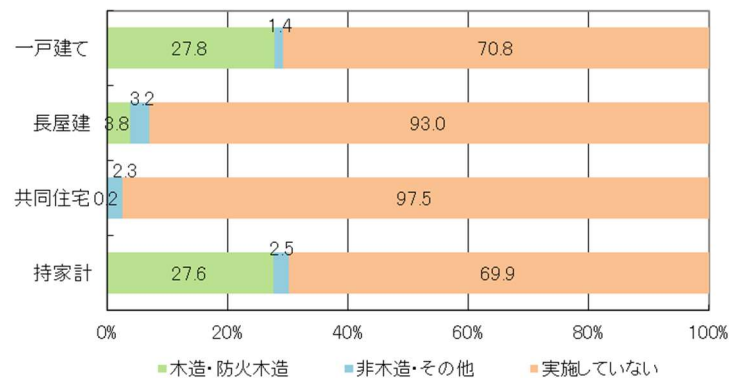
■リフォーム工事の実施状況（H30年）



■リフォーム工事の実施状況（H25年）



■リフォーム工事の実施状況（H20年）

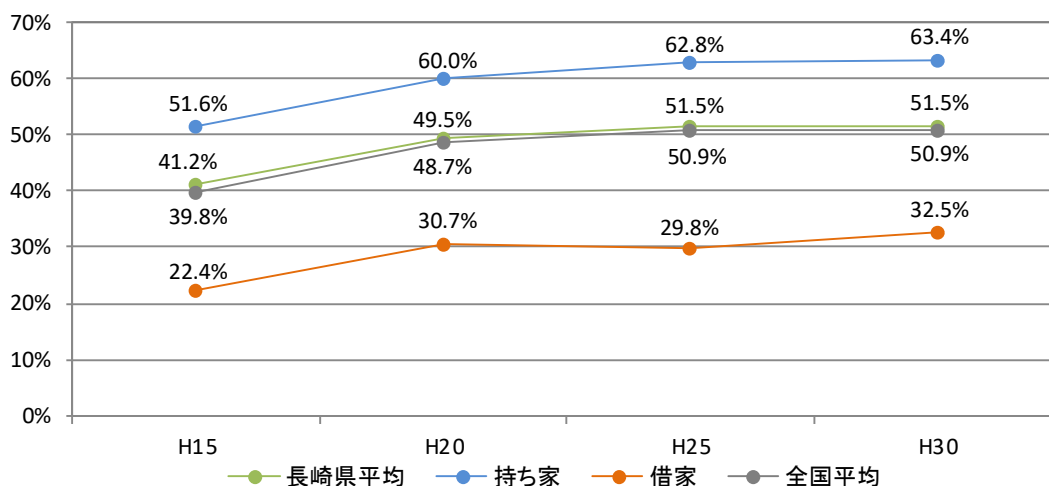


資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

(6) 高齢化対応（バリアフリー化）の状況

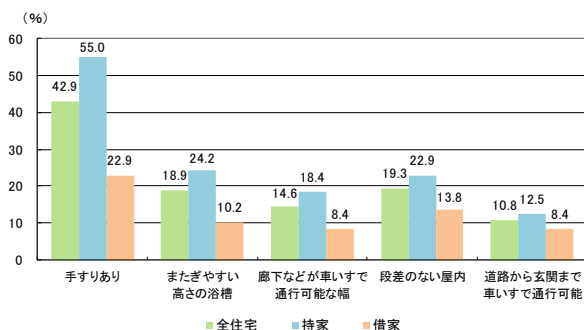
- 高齢者等のための設備は、全住宅の51.5%に設置されており、全国の50.9%と同程度になっています。設置率は持ち家で63.4%、借家で32.5%となっており、借家で低い割合となっています。
- 設備状況を見ると、手すりを設置している割合は、持ち家で55.0%、借家で22.9%となっており、他の設備と比べ、持家と借家の差が大きくなっています。

■ 高齢者等のための設備のある住宅の推移



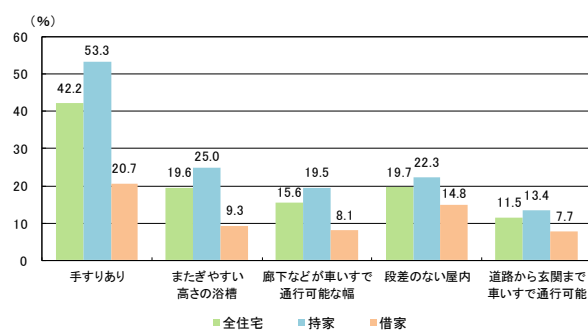
資料：住宅・土地統計調査

■ 高齢者等のための設備状況（H30年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

■ 高齢者等のための設備状況（H25年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

- 一定のバリアフリー化率※は、全住宅および65歳以上の世帯員のいる住宅ともに、佐賀県に次いで高い割合となっています。
- 65歳以上の世帯員のいる世帯における高度のバリアフリー化率※は10.1%で、佐賀県、福岡県に次いで比較的高いものの、全国（11.3%）より低い割合となっています。

■九州各県と比較したバリアフリー化の状況（H30年）

	＜全住宅＞		＜65歳以上の世帯員のいる世帯＞	
	一定のバリアフリー化率	高度のバリアフリー化率	一定のバリアフリー化率	高度のバリアフリー化率
全国	34.6%	8.7%	42.4%	11.3%
福岡県	33.6%	8.1%	41.1%	10.3%
佐賀県	38.6%	8.9%	46.0%	10.9%
長崎県	35.5%	8.2%	43.7%	10.1%
熊本県	34.8%	8.1%	42.5%	10.0%
大分県	34.9%	8.2%	43.2%	9.9%
宮崎県	33.6%	7.2%	40.8%	9.0%
鹿児島県	34.6%	7.8%	40.9%	9.4%

※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」のいずれかを有すること

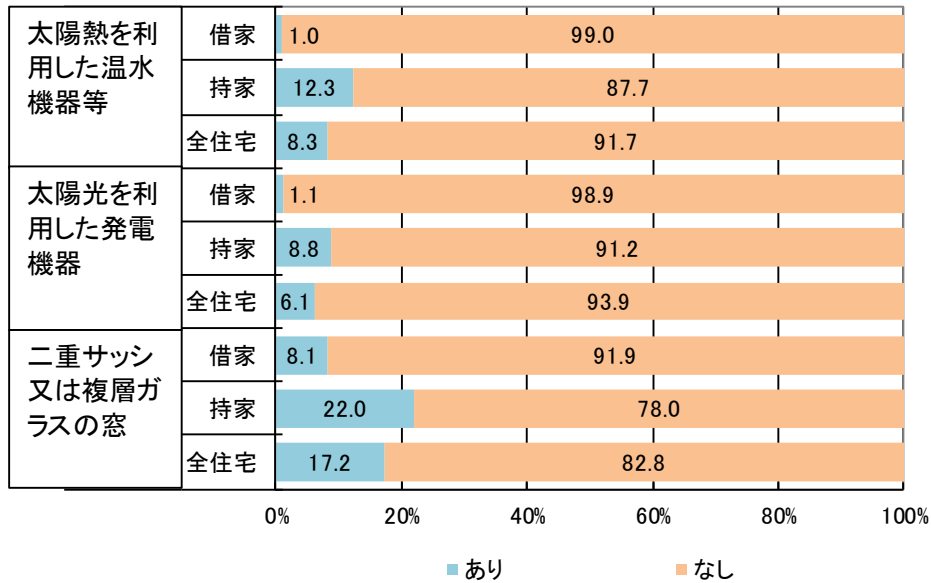
※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれも有すること

資料：住宅・土地統計調査（独自集計）

(7) 省エネルギー対応の状況

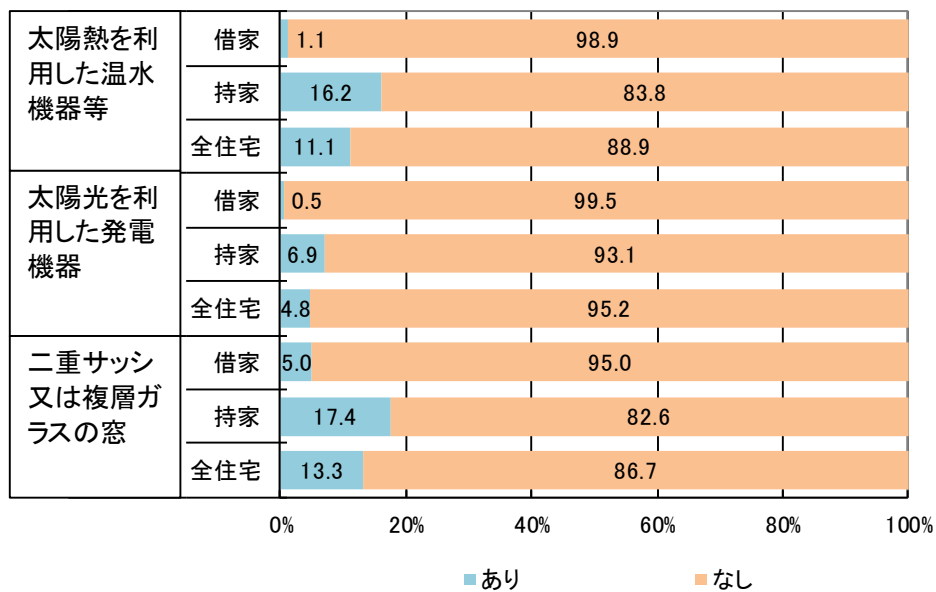
- 二重サッシ又は複層ガラスの窓を設置している割合は、平成25年と比べて高くなっており、持家で22.0%、借家で8.1%となっています。
- 太陽熱を利用した温水器等、太陽光を利用した発電機器等は、借家ではほぼ設置されておらず、その割合はともに約1%となっています。
- 持家における太陽熱を利用した温水器等を設置している割合は、平成25年から2.8ポイント減少し、8.3%となっています。

■省エネルギー設備等の状況（H30年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎市）

■省エネルギー設備等の状況（H25年）



資料：住宅・土地統計調査（長崎県）

- 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅率は 17.2%であり、九州各県と比較すると、鹿児島県、宮崎県に次いで低い割合となっています。
- 太陽熱を利用した温水機器等のある住宅率、太陽光を利用した発電機のある住宅率については、全国より高いものの、九州各県と比較すると中位以下となっています。

■九州各県と比較した省エネルギー設備の状況（H30年）

	太陽熱を利用した温水機器等のある住宅率	太陽光を利用した発電機のある住宅率	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅率
全国	3.6%	4.2%	29.9%
福岡県	4.3%	4.6%	18.5%
佐賀県	10.7%	9.5%	22.9%
長崎県	8.3%	6.1%	17.2%
熊本県	12.2%	7.9%	22.2%
大分県	10.6%	7.4%	20.6%
宮崎県	16.6%	8.1%	16.9%
鹿児島県	8.3%	6.4%	16.7%

資料：住宅・土地統計調査

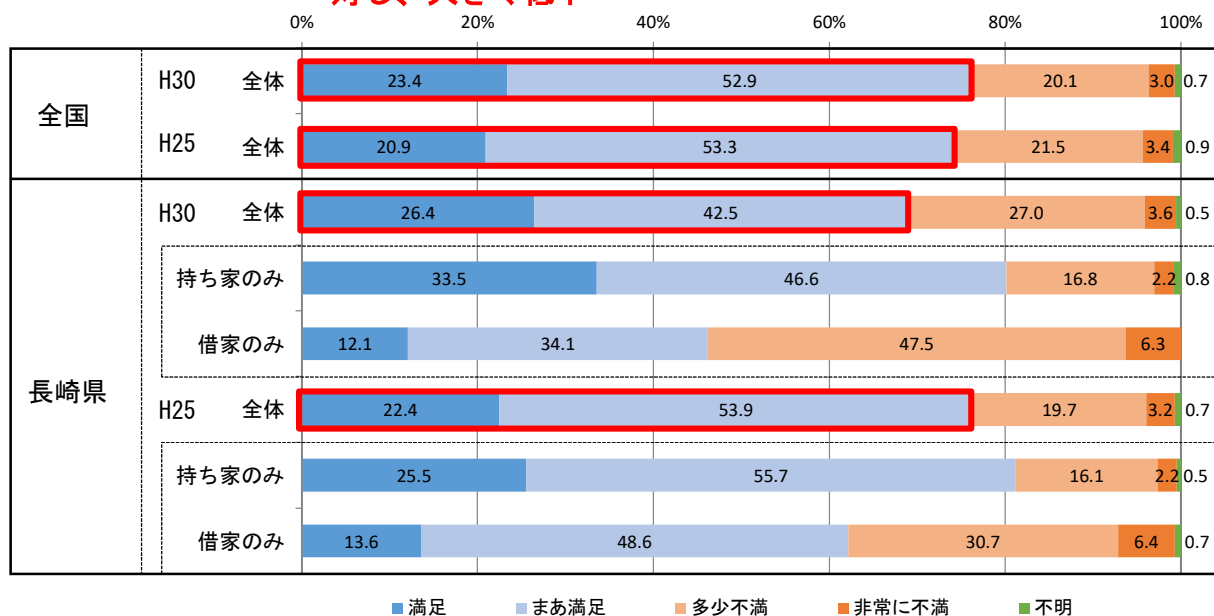
2-5 県民の住意識

(1) 住宅に関する総合評価

- 住宅に対する総合評価が、全国は増加しているのに対し、大きく低下しています。具体的には、平成 25～30 年で、「満足」と「まあ満足」の割合の合計が全国は 2.1 ポイント増加 (76.3%) しているのに対し、本県は 7.4 ポイント減少 (68.9%) しています。
- 借家における「満足」と「まあ満足」の割合の合計は、平成 25 年と比べ、16.0 ポイント減少しています。

■ 住宅に関する総合評価 (H30 年、H25 年)

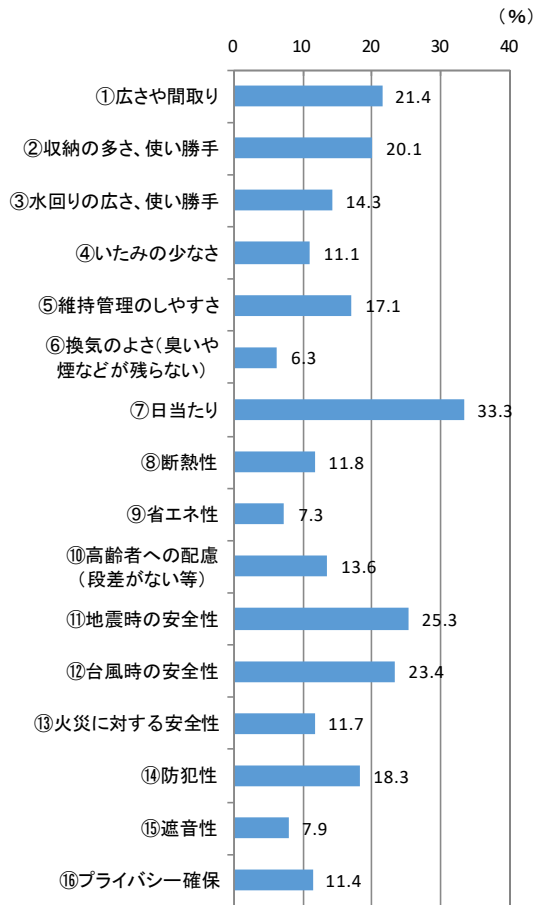
住宅に対する総合評価が
全国は増加しているのに
対し、大きく低下



資料：住生活総合調査

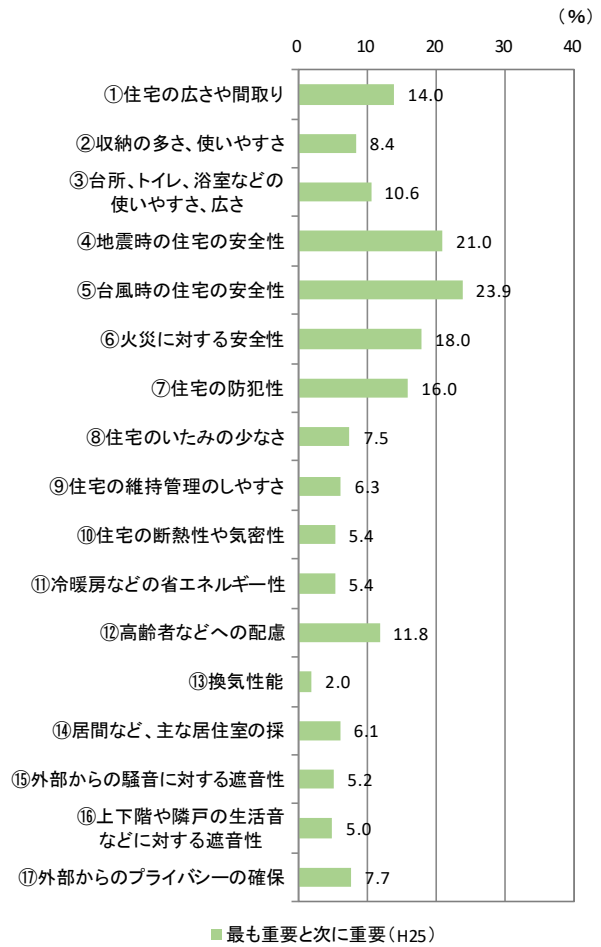
(2) 住まいにおいて重要と思う項目

■住宅に対する重要度 (H30年)



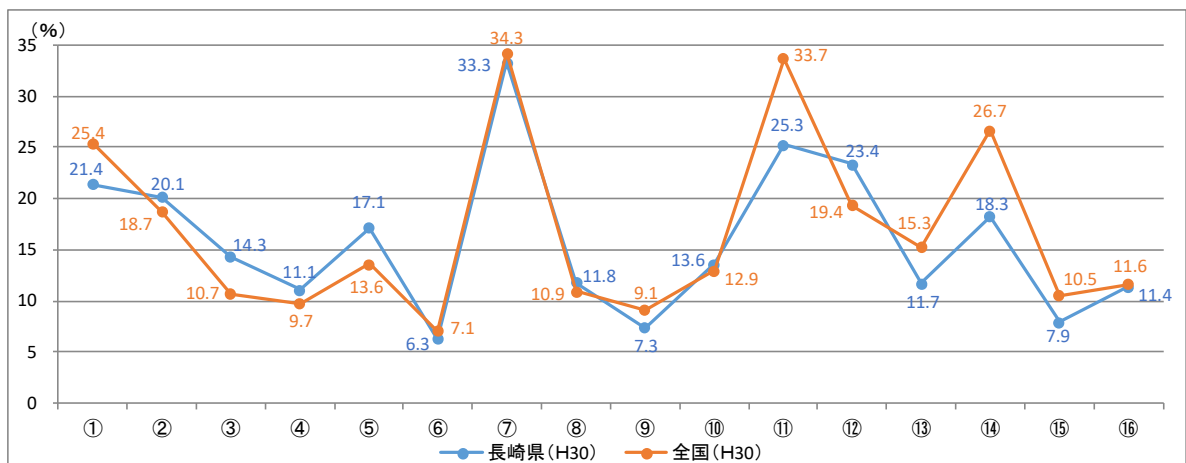
資料：住生活総合調査（長崎県）

■住宅に対する重要度 (H25年)



資料：住生活総合調査（長崎県）

■住宅に対する重要度の全国比較 (H30年)

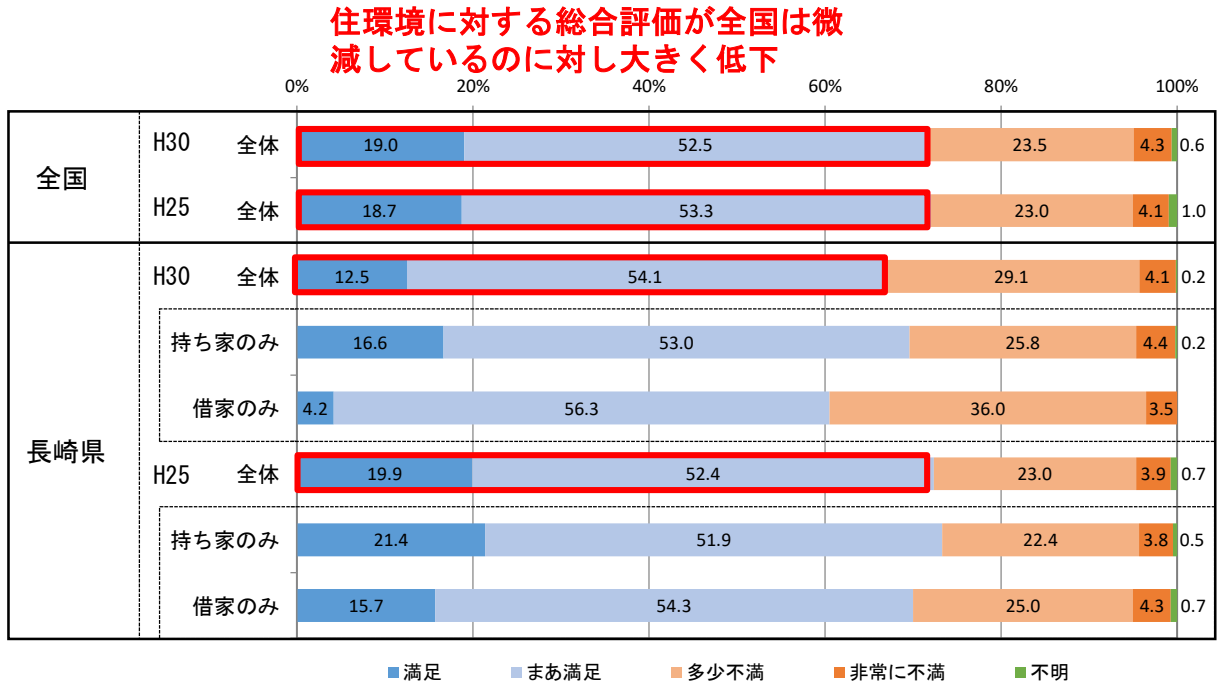


資料：住生活総合調査

(3) 居住環境に関する総合評価

・ 住環境に対する総合評価が、全国は微減しているのに対しより大きく低下しています。具体的には、平成 25～30 年で、「満足」と「まあ満足」の割合の合計が全国は 0.5 ポイント減少 (71.5%) に留まっているのに対し、本県は 5.8 ポイント減少 (66.6%) しています。

■ 居住環境に関する総合評価 (H30 年、H25 年)

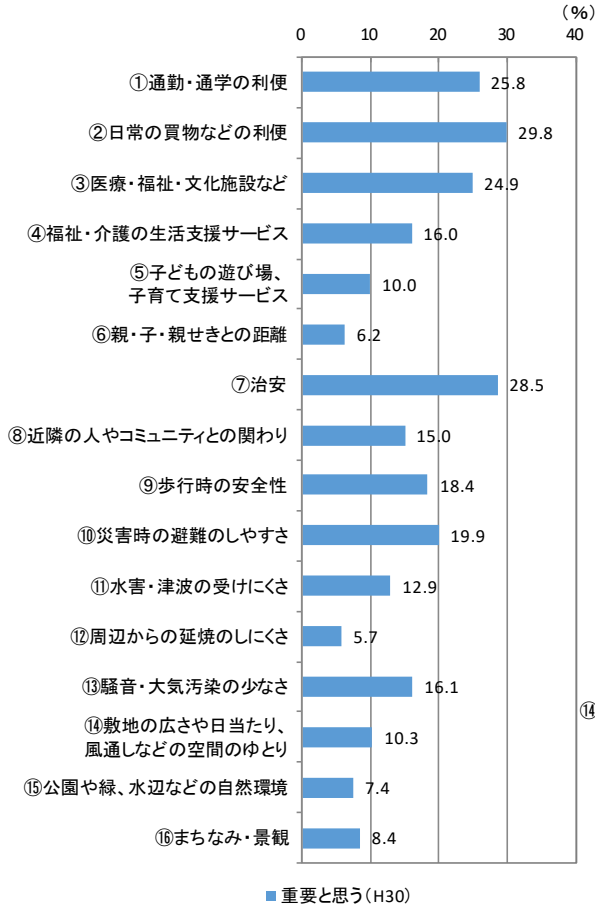


資料：住生活総合調査

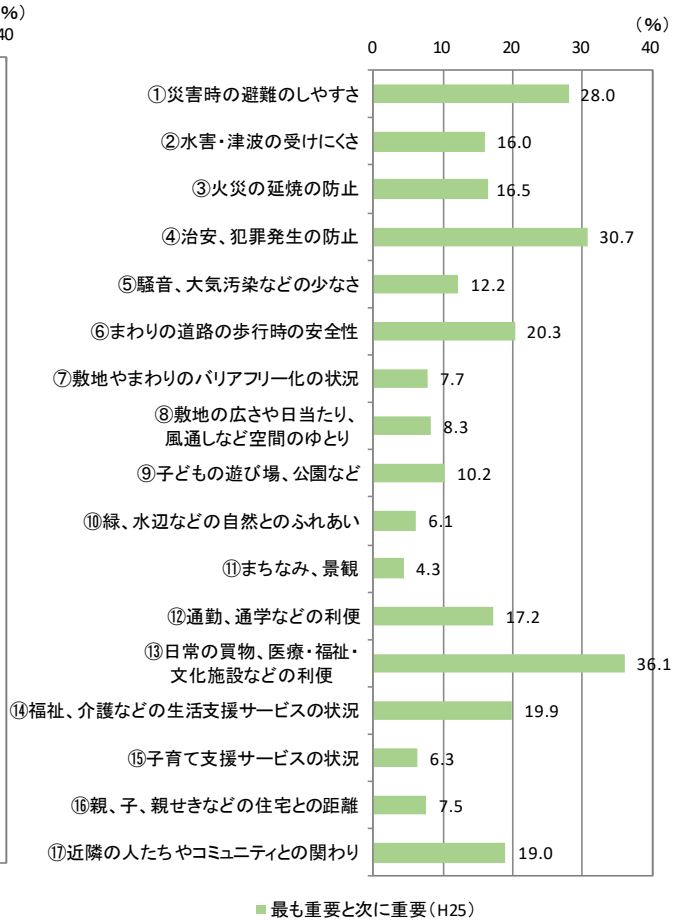
(4) 居住環境について重要と思う項目

- ・居住環境において重要と思う項目は、「日常の買物などの利便」が29.8%と最も高く、次いで「治安」が28.5%となっています。
- ・「災害時の避難のしやすさ」は、平成25年から8.1ポイント減少し、19.9%となっていますが、全国の17.8%より高い割合となっています。
- ・全国と比較すると、「福祉・介護の生活支援サービス」や「子どもの遊び場、子育て支援サービス」を重要と思う割合が高くなっています。

■居住環境に対する重要度 (H30年)

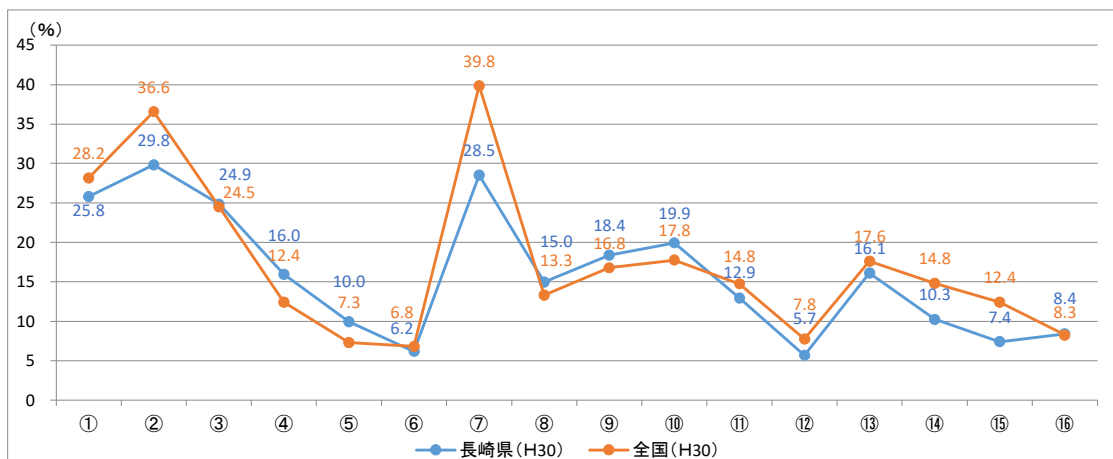


■居住環境に対する重要度 (H25年)



資料：住生活総合調査（長崎県）

■居住環境に対する重要度の全国比較 (H30年)

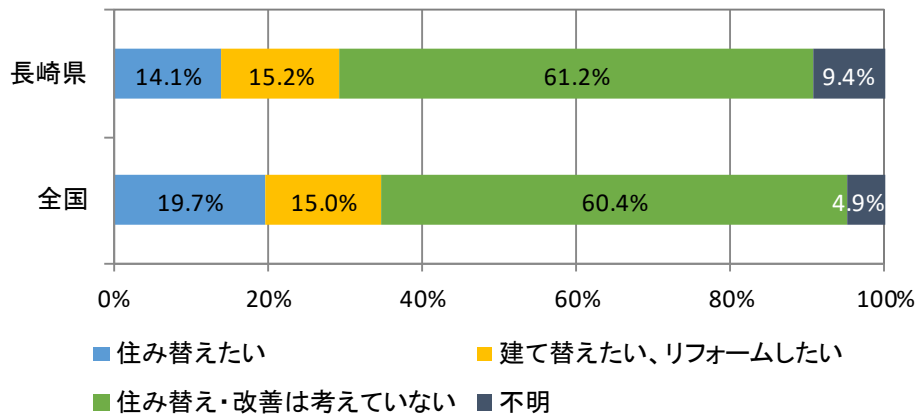


資料：住生活総合調査

(5) 住み替え・改善の意向

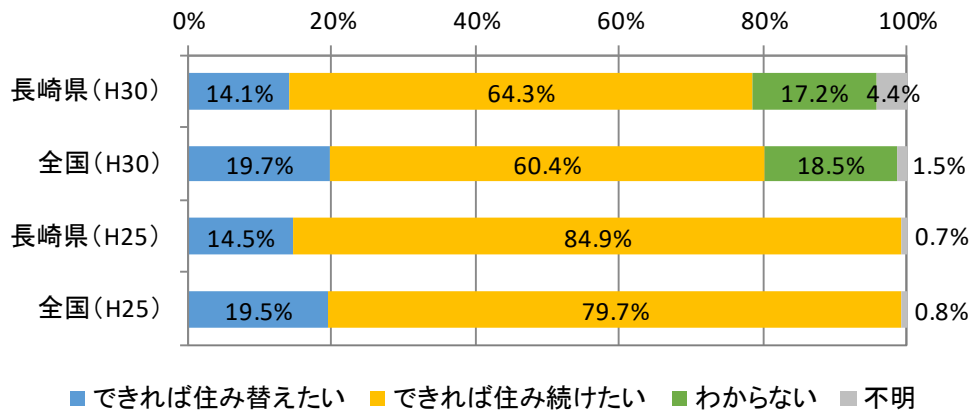
- 今後または将来の住み替え・改善意向は、「住み替え・改善は考えていない」が61.2%と最も多く、「建て替えたい、リフォームしたい」が15.2%、「住み替えたい」が14.1%と続いています。
- 本県の「できれば住み続けたい」の割合は、全国(60.4%)より高い64.3%となっています。平成25年も同様の傾向があり、県民の現住地での継続居住意向が高い結果となっています。

■住み替え・改善意向 (H30)



資料：住生活総合調査

■住み替え意向の推移

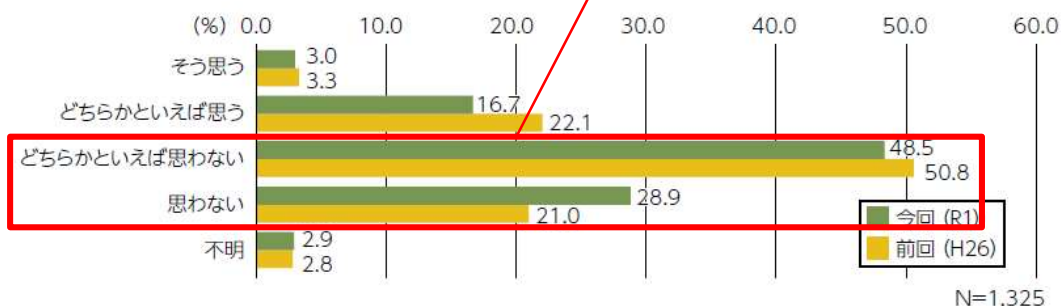


資料：住生活総合調査

(6) 若い世代に対する県の魅力の有無

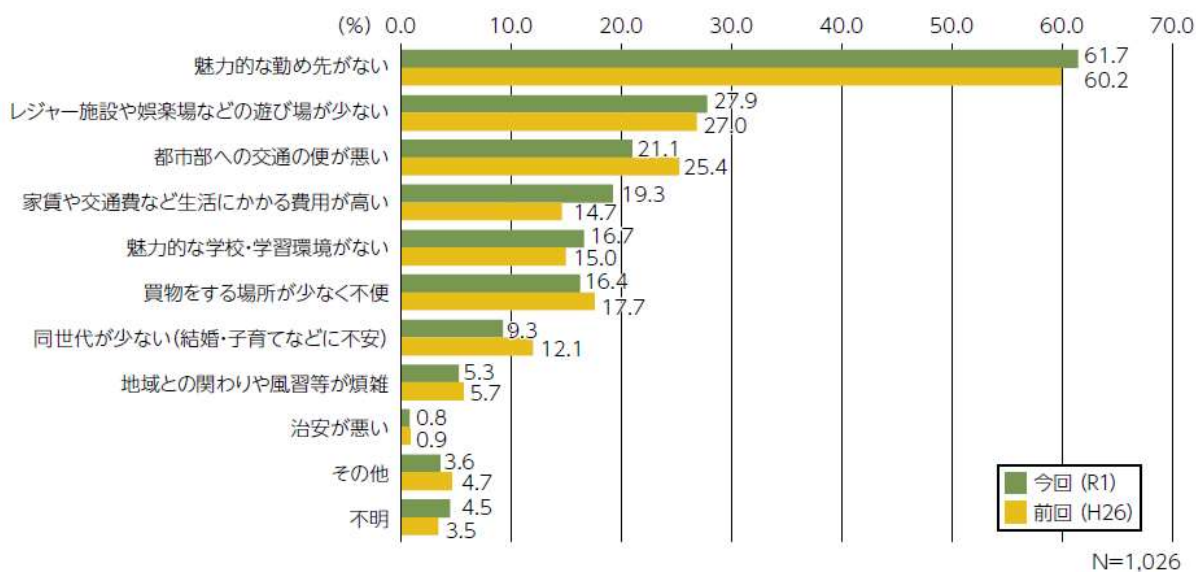
- 若い世代にとって魅力的なまちかどうかについて、「どちらかといえば思わない」と「思わない」の合計が77.4%となっています。
- 魅力的なまちとは思わない理由は「魅力的な勤め先がない」が61.7%と最も高くなっています。

■若い世代にとって魅力的な“まち”か



資料：長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ 2025

■魅力的なまちとは思わない理由



資料：長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ 2025

2-6 成果指標の達成状況と評価

(1) 成果指標の達成状況

I. 災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現

成果指標	策定時	[参考] ※ 中間目標値	現状	目標値
住宅の耐震化率	H25	H30	H30	R7
	74.8%	84.9%	85.3%	95.0%
住宅のバリアフリー化率	H25	H30	H30	R7
	42%	58.5%	56.3%	75%
県内の市町営住宅のバリアフリー化率	H27	R2	R2	R7
	25.6%	29.3%	27.1%	33%
県営住宅のバリアフリー化率	H27	R2	R2	R7
	50%	55%	55.5%	60%

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

成果指標	策定時	[参考] ※ 中間目標値	現状	目標値
最低居住面積水準未達の世帯率	H25	H30	H30	R7
	5.7%	-	5.9%	早期に解消
18歳未満のいる子育て世帯の誘導 居住面積水準達成率	H25	H30	H30	R7
	38.8%	44.4%	38.5%	50%
高齢者人口に対する高齢者向け住 宅の割合	H27	R2	R2	R7
	3.1%	3.6%	3.4%	4.0%

III. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継

成果指標	策定時	[参考] ※ 中間目標値	現状	目標値
新築住宅に占める認定長期優良住 宅の割合	H27	R2	R2	R7
	13.2%	16.6%	13.3%	20.0%
既存住宅流通量に占める既存住宅 売買瑕疵保険に加入した住宅数	H26	R2	R2	R7
	29件	165件	281件	300件
新築を含む全流通戸数に占める既 存住宅の流通戸数	H25	H30	H30	R7
	2,000戸	2,500戸	1,875戸	3,000戸
居住あり住宅のうち増改築、修繕又 は模様替えのいずれかを実施した 住宅の割合	H25	H30	H30	R7
	4.2%	5.6%	4.0%	7.0%

IV. 急増する空き家の適正管理と利活用の促進

成果指標	策定時	[参考] ※ 中間目標値	現状	目標値
空家等対策計画を策定した市町数	H27	R2	R2	R7
	1市町	9市町	15市町	17市町
賃貸・売却用等以外の「その他空き 家」数	H25	H30	H30	R7
	53.2千戸	60.6千戸	57.7千戸	68千戸程 度に抑える

※ 住宅・土地統計調査及び住生活総合調査で把握する指標は、調査時点の平成30年を中間時点とし、その他はR2年度を中間時点とする。

V.長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

成果指標	策定時	[参考] ※ 中間目標値	現状	目標値
景観計画策定市町数	H26	R2	R2	R2
	9市町	13%	16市町	17市町
居住環境の総合満足度	H25	H30	H30	R7
	72.4%	73.7%	66.5%	75%
離島地域における登録空家数	H28	R2	R2	R7
	68戸	84戸	102戸	100戸

(2) 成果指標の達成状況と今後の課題

成果指標の達成状況については、目標値に対する現状値により進捗率を算定し、評価します。

(S:目標値を達成 A:良好な達成率(中間目標値を達成) B:向上しているがやや進捗が悪い C:進捗が悪い)

I.災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現

成果指標	評価	
住宅の耐震化率※1	A	順調に進んでおり、引き続き施策の推進を図る必要がある。
住宅のバリアフリー化率	B	バリアフリー化率は上昇しているが、目標の達成には、さらなる促進を図る必要がある。
県内の市町営住宅のバリアフリー化率	B	バリアフリー化は徐々に進みつつあるものの、目標の達成には一層の促進を図る必要がある。
県営住宅のバリアフリー化率	A	順調に進んでおり、引き続き施策の推進を図る必要がある。

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

成果指標	評価	
最低居住面積水準未達の世帯率	C	最低居住面積水準未達の世帯率は上昇。市場で流通するファミリー世帯向けの賃貸住宅が増えていないためと考えられる。
18歳未満のいる子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	C	誘導居住面積水準達成率はやや低下。市場で流通するファミリー世帯向けの賃貸住宅が増えていないためと考えられる。
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	B	高齢者向け住宅の割合は上昇しているが、目標の達成には、さらなる促進を図る必要がある。

III.良質な住宅ストックの形成と次世代への承継

成果指標	評価	
新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合	C	認定長期優良住宅の割合はほぼ横ばいで推移。中小事業者の制度活用が進んでいないためと考えられる。
既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅数	A	中間目標を上回るペースで増加しており、早期に目標を概ね達成する見込み。
新築を含む全流通戸数に占める既存住宅の流通戸数	C	流通戸数は減少。消費者には、性能や改修履歴が不明な中古住宅を選ぶことへの不安があるためと考えられる。

居住あり住宅のうち増改築、修繕又は模様替えのいずれかを実施した住宅の割合	C	増改築、改修等を実施した住宅の割合はやや低下。特に、昭和40年代後半～平成初期の住宅における増改築等の実施率が低下している。
--------------------------------------	---	--

IV.急増する空き家の適正管理と利活用の促進

成果指標	評価	
空家等対策計画を策定した市町数	A	当初の目標より早く、近年中に達成見込み。
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	A	目標のペースより、その他空き家数の増加が抑制されている。引き続き、空き家の増加抑制のための施策の推進を図る必要がある。

V.長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

成果指標	評価	
景観計画策定市町数	A	中間目標を上回るペースで増加しており、早期に目標を概ね達成する見込み。
居住環境の総合満足度	C	居住環境に関して重要とされる項目が「日常の買い物などの利便」や「治安」であり、満足度の向上につながる住宅施策に限られるためと考えられる。
離島地域における登録空家数	A	中間目標を上回るペースで増加しており、目標を達成。引き続き、県内全域において活用可能な空き家の増加に向けた施策の推進を図る必要がある。

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"> ・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。 ・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。 <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"> ・「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。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>■3つの柱に基づく基本戦略</p> <p>柱1. 地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く 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>柱2. 力強い産業を育て、魅力あるしごとを生み出す 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、一次産業を活性化する</p> <p>柱3. 夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る 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>■政策横断プロジェクト</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ながさき しまの創生プロジェクト ② アジア・国際戦略 ③ 新幹線開業効果拡大プロジェクト ④ 健康長寿日本一プロジェクト ⑤ スマート社会実現プロジェクト ⑥ 人材確保・定着プロジェクト ⑦ 災害から命を守るプロジェクト </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"> ・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。 <p>目標1：地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く 目標2：力強い産業を育て、魅力あるしごとを生み出す 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"> ・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。 ・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。 ○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"> ・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。 ・生活保護受給者の住宅扶助等について、代理納付を推進。
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"> ・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）。 ・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。 ・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） ※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"> ・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。 ・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。 ○マンション再生の円滑化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・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。

<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"> 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。 <p>○目的、対象範囲の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
--	---

（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"> 補助制度における省エネ基準適合の要件化 建築物省エネ法における誘導基準引き上げ（BEI=0.8） 	<ul style="list-style-type: none"> 補助制度における省エネ基準適合の要件化 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）
R6	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の販売・賃貸時の省エネ性能表示 	<ul style="list-style-type: none"> 新築建築物の省エネ性能表示 大規模建築物の省エネ基準引き上げ（BEI=0.8程度）
R7	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の省エネ基準への適合義務化 住宅トップランナー基準の見直し（施行目標はR9年度） 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模建築物の省エネ基準への適合義務化
R9		<ul style="list-style-type: none"> 中規模建築物の省エネ基準引き上げ（BEI=0.8程度）
— （未定）	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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）

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・交通便利性の向上等、「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。

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。

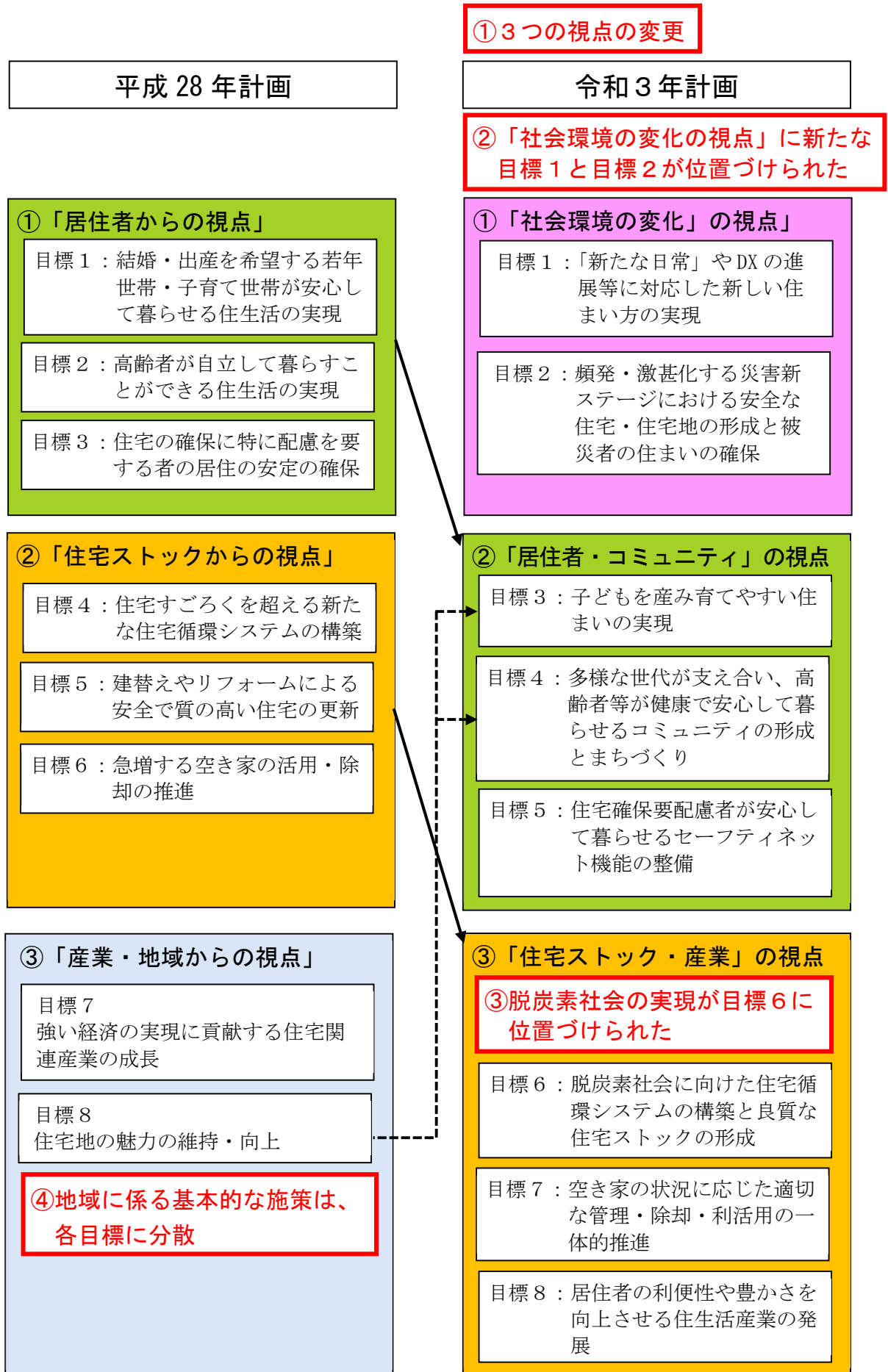
③ 脱炭素社会の実現に関する目標が目標6に位置づけられたこと

- 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。

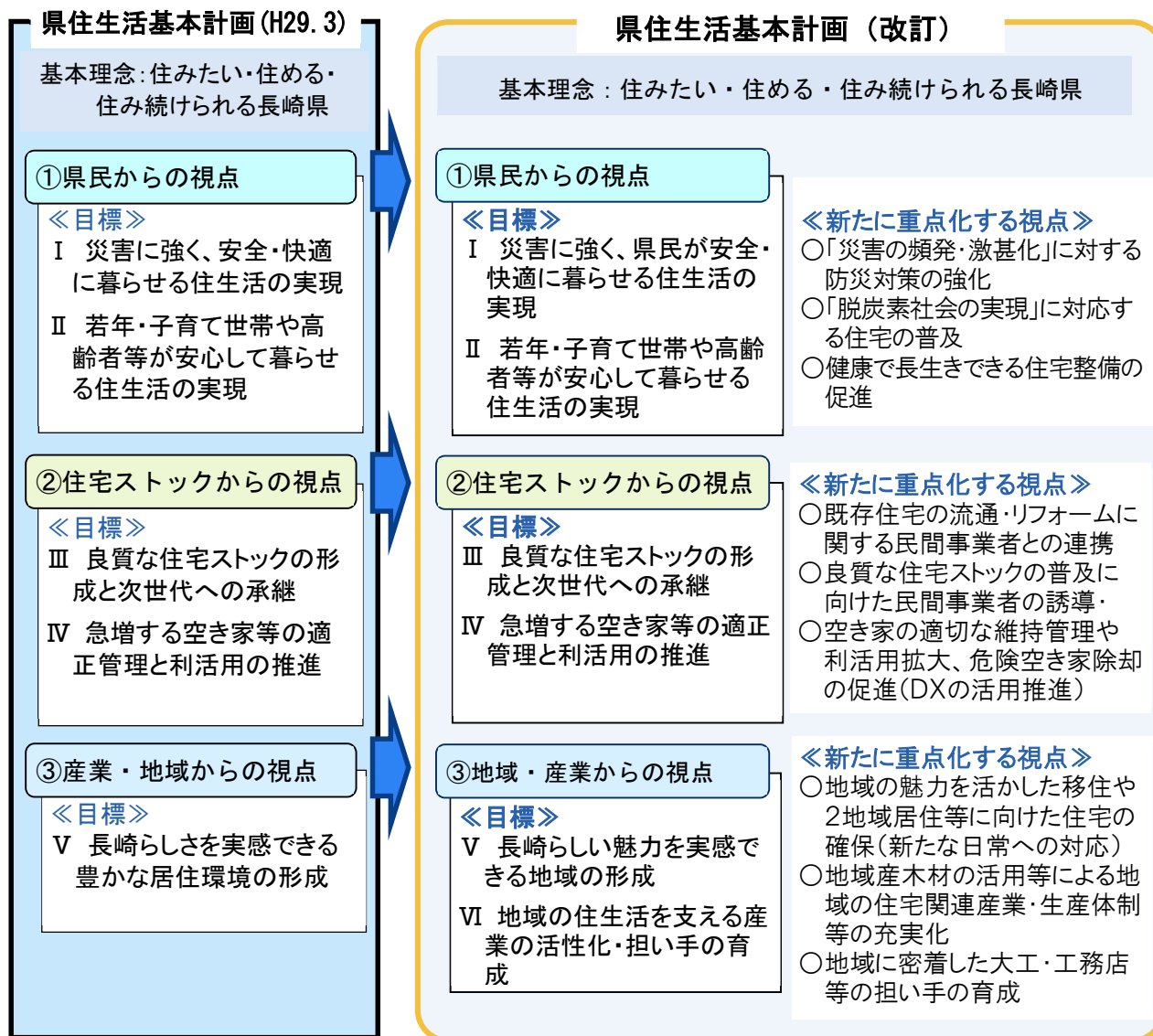
■平成 28 年計画と令和 3 年計画の対応関係



(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も高めるために、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>

第5章 基本的な施策

5-1 施策の体系

	基本目標	基本施策	施策	
県民からの視点	I. 災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現	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	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 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	
		I-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり	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 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	
		I-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり	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 [I-2①を再掲(一部)] 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	
	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	II-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備	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 ③多世代居住に対応する住まい・まちづくりの促進	
		II-2. 高齢者が安心して暮らせる環境整備	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 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	
		II-3. 住宅セーフティネットの構築と住生活の支援	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 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	
	住宅ストックからの視点	III. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継	III-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大	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
			III-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保	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
			III-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実	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
III-4. 住まいの適切な維持管理（DXの活用推進）			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	
IV. 急増する空き家の適正管理と利活用の推進		IV-1. 空き家の適切な維持管理の推進	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	
	IV-2. 空き家の利活用の推進	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		

地域・産業からの視点	V. 長崎らしい魅力を実感できる地域の形成	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	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
		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	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
		V-3. 斜面住宅地等における居住環境整備	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
		V-4. 集約型都市づくりの推進	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 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
	VI. 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成	VI-1. 県産木材の活用推進	①地域産木材活用の促進 [I-3⑥を再掲(一部)] ②公共建築物における地域産木材利用の促進
		VI-2. 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成	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

5-2 施策内容

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

① 住宅・宅地の耐震化の促進

本県では耐震改修促進法に基づく「長崎県耐震改修促進計画」及び「耐震・安心住まいづくり支援事業」により、住宅の耐震診断・耐震改修に関する情報提供や相談体制の整備、耐震診断・耐震改修費用の一部補助等の支援制度の展開など、住宅の耐震化に取り組みます。

宅地の安全対策については、地震に伴う「ゆれやすさマップ」や「液状化マップ」などの情報提供、危険性の周知及び安全性のチェック方法の紹介等を行うとともに、宅地の安全対策に関する相談事業の充実や専門業界団体の紹介を図ります。

② 防犯性に配慮した住宅・住環境の整備

防犯性に配慮した安全・安心な住まいづくり・まちづくりに向けて、外周柵や照明、防犯機器の設置等による防犯性の高い住宅の普及や、犯罪の発生しにくい公共空間整備等を促進し、合わせて防犯に対する意識の向上や活動実施等の取り組みを推進します。

③ 安全な住宅地の確保

長崎市や佐世保市における斜面地の密集市街地などでは、老朽住宅や狭い道路等が解消されず、高齢者等の居住継続や新規居住者の流入等が進まない要因となっています。このため、市町による密集市街地での老朽住宅除却や建替の促進、生活道路や広場等の基盤整備などを支援します。

④ 危険箇所における住宅の移転誘導等

近年の災害の頻発化を鑑みて自然災害に対する安全性の強化を図るため、がけ地に近接する危険住宅の移転促進策や、土砂災害特別警戒区域に立地する既存公営住宅における入居者の移転や住宅の除却、新築サービス付き高齢者向け住宅の土砂災害特別警戒区域外立地等を図ります。また、危険個所に居住する地域住民に向けて、警戒区域の周知や災害時の対応体制の見直し、避難訓練等の充実化を図ります。

⑤ 住まいと災害に関する住教育の推進

居住する地域における災害の危険性や防災対策等の認識や、住戸における事前の防災対策や被災時の住戸内での負傷防止対応等については、子どもも理解・行動できるよう、住教育の一部として周知を図ります。

⑥ 防災知識の普及や防災活動との連携

自治体による防災情報の提供や防災訓練等の活動と合わせて、生活に密着した防災知識の普及や地域での身近な防災対策の策定等を促します。

⑦民間住宅を活用した応急的な住まいの確保

被災後は、被災者向けの応急的な住宅となる既存民間賃貸住宅の空き住戸等を早急に借上げ、速やかに被災者へ供与することが重要です。このため、関係者間の協力事項や応急的に空き住戸を借上げる場合のルール等を関係者間で予め定めておき、緊急時に備えます。

また、発災後の被災者に対して、入居可能な公的住宅等に関する情報の提供や、建築士会等との連携による住宅相談窓口の設置、運営等を実施します。

基本施策 1-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり

①高気密・高断熱住宅の普及促進

地元工務店等による気候風土に即した低コスト・高品質の住宅(長崎型住宅)として住宅の気密性能や断熱性能の向上のため、県内の住宅設計者や現場技術者を対象として、講習会等の開催により、設計・施工ノウハウの習得を促します。

②良好な温熱環境を備えた住宅の普及活動との連携

健康に資する住宅を普及するため、健康省エネ住宅づくりを目標に活動する県下の組織と連携し、県民への必要な情報の周知活動等を行います。

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

民間住宅では、持家に比べ借家の改善が進んでいないことから、借家オーナーに対する啓発や情報提供、相談体制など、バリアフリー改善の促進に向けた施策の充実を図ります。また、公営住宅においては順次バリアフリー化を進めていますが、市町営住宅におけるバリアフリー化率が県営に比べてやや低い状況です。このため、市町営住宅の公営住宅長寿命化計画等に基づく適切なバリアフリー化の推進を促します。

④交流拠点等の整備による外出機会の拡大

郊外住宅地の再生に向けた先導的な取り組みとして、公・民・学が連携したプラットフォーム形成をきっかけにUDC(アーバンデザインセンター)の設立を図り、まちづくりに取り組みます。また、地域の民間事業者やNPO法人、大学、行政等のプレーヤーが協力して、既存の空き家等を活用し、地域に開放されたスペースを有する高齢者向け住宅や高断熱モデルハウスの供給、生活支援サービスの提供、子育て世帯向け住宅や交流空間の整備、身近なモビリティの開発等を図ります。これらのまちづくりや交流拠点でのイベント開催等を進めることにより、地域の居住者が交流拠点等へ外出しやすい機会を拡大します。

基本施策 1-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり

①住まいの省エネルギー化の推進

新設住宅における省エネルギー性能の向上のため、LCCM住宅などの省エネルギー住宅の普及に向けた取組の充実化や省エネルギー設計・施工技術の普及等を図ります。

②建設リサイクルの推進

住宅の建替えや撤去により排出される建材資源等の建設リサイクルの推進及び建設廃棄物排出等の削減など、環境にやさしい建設リサイクルを推進します。

③高気密・高断熱住宅の普及促進 [I-2①を再掲(一部)]

地元工務店等による気候風土に即した低コスト・高品質の住宅(長崎型住宅)として住宅の気密性能や断熱性能の向上のため、県内の住宅設計者や現場技術者を対象として、講習会等の開催により、設計・施工ノウハウの習得を促します。

また、県民を対象に産官学が一体となって、長崎型住宅のブランド創出や、住宅の気密化・断熱化についての居住者の理解を深めるための情報提供等を推進します。

④住宅の長寿命化

気候風土に即した低コスト・高品質の住宅(長崎型住宅)となる住宅の長寿命化に向けて、住宅設計者や現場技術者に対する躯体性能向上技術等の参考となる情報提供等を推進します。

⑤住宅の維持保全等活動組織との連携

住宅の計画的な維持管理等の取り組みを広く普及するため、県内の民間組織による良質な住宅ストックの普及を目的とする取り組みとの連携を図ります。

⑥地域産木材活用の促進及び連携

森林吸収源対策と合わせた、間伐材を含む地域産木材(九州圏域で生産する木材)流通体制の充実化や地域産材活用住宅商品の開発、まちづくり総合住宅フェアなどの県民や住宅関連事業者に向けた住宅関連情報提供機会において住宅の地域産木材利用事例等の周知を図り、住宅の新築及びリフォーム等における地域産木材利用を促進します。

また、関係部署における県産木材利用に係る施策との連携を図ります。

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

基本施策Ⅱ-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備

①若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援

若年・子育て世帯の住宅確保を支援するため、公営住宅において特定目的住宅による若者・子育て世帯向け住宅の供給や子育て世帯向け住戸への優先入居を図ります。

②子育てしやすい住まい・居住環境の整備

安心して子育てができる持続可能な地域共生社会の実現に向けた取り組みとして、既存住宅や空き社宅等のリフォームによる住宅の供給を、市町や空き家等所有者、不動産業者等と連携して支援します。併せて、関連部局と連携した県営住宅の建替えにあわせた地域子育て支援拠点の形成を図ります。

③多世代居住に対応する住まい・まちづくりの促進

子育て世帯が安心して子育てできるよう、職住近接・育住近接のために必要なリフォー

ムや住宅の取得等に対し、市町と連携して支援します。既存郊外住宅地においては子育て世帯等の転入による多世代型のまちづくりを目指し、官民の連携により中古住宅の流通を促すことなどにより、安心して子育てができる居住環境の整備を図ります。

基本施策Ⅱ-2. 高齢者が安心して暮らせる環境整備

① 高齢者に適した住み替え支援の充実

高齢者の住み替えニーズに応じて、関連部局や民間の関連団体等と連携し、高齢者に適した住み替え先の確保や空き家の売却や賃貸等への対応等に関する相談体制の充実を図ります。

② 高齢者の早めの住宅改修の推進

要介護となる前の早い段階で高齢期の住まいに対する準備や住まい方の選択を進めるため、県民向けや工務店等向けの高齢者向けのバリアフリー化や断熱化等の住宅改修等に関する情報周知等を促進します。

③ 低家賃の高齢者向け住宅の普及促進

既存住宅を活用して新設住宅よりも低廉な高齢者向け住宅の供給が進むよう、既存住宅の改修整備によるサービス付き高齢者向け住宅の供給やセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）の供給等について制度の普及を図ります。

④ 地域包括ケアシステム構築への寄与

高齢者等が地域内のサービス付き高齢者向け住宅等へ住み替えることにより、住み慣れた地域での医療、介護や生活支援等のサービスを継続して受けられるよう、関連部局との連携による地域包括ケアシステムの構築に寄与します。

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

① 公的住宅等の適切な整備と維持管理

市町との連携により、一定の質が確保された公的賃貸住宅を適切に供給します。

② 住宅確保要配慮者への居住支援の充実

住宅を自力で確保しにくい低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て家庭、更生保護対象者、その他住宅の確保に特に配慮を必要な方等の住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、これら世帯に対し公的賃貸住宅に限らず、民間賃貸住宅も活用した居住支援の充実を図ります。特に、危険な住宅地に居住する方に対しては、安全な住宅地に立地する住宅への住み替えに向けた情報提供などを図ります。

③ 長崎県居住支援協議会の運営

関連部局、民間事業者、居住支援団体等からなる「長崎県居住支援協議会」において、民間賃貸住宅への入居支援や入居後の居住支援の充実に取り組みます。

④ 関連部局と連携した居住の継続又は住み替えの支援

関連部局や民間の関連団体等と連携し、住宅確保要配慮者が居住の場の継続や住み替え

先の確保を行うにあたり、見守り等の生活支援サービスの提供や賃貸契約の相談等が可能となるよう、支援体制や相談体制の充実を図ります。

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

基本施策Ⅲ-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大

①民間事業者等と連携した既存住宅の活用・流通の促進

民間事業者等との連携強化を図り、既存住宅の流通のための仕組みづくりを検討するとともに、住宅性能の見える化、既存住宅の活用・流通促進に取り組みます。また、既存住宅の家主や消費者に対しては、定期借家制度、DIY型活用の賃貸住宅等の既存住宅の取引に係る情報提供を行い、普及啓発を図ります。

②既存住宅の性能を向上するリフォームの促進

住宅を次の世代に継承していくには、消費者が住みたい、買いたいと思う魅力の向上を図る必要があります。既存住宅に対して住宅の品質や性能を向上させ住宅価値を高めるため、耐震性能、省エネルギー性、バリアフリー性などの住宅性能を向上するリフォームに関する情報提供・相談を、関係組織と連携して実施します。

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

①次世代に引き継げる良質な住宅供給の促進

県内の住宅供給事業者等と連携し、性能の優れた住宅の供給を促進します。

②長期優良住宅の普及

耐久性や耐震性の確保に加え、高齢者等への配慮、断熱性能等を備えた長期優良住宅の普及に向けた情報提供を図ります。

③インスペクションの普及・定着

県民が安心して既存住宅を売買できるように、宅建業者等と連携し、取引時におけるインスペクションの普及・啓発・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

①しごとや暮らしに関する住情報の提供

移住や住み替えに関する情報、高齢者向け住宅情報、子育てに適した住宅情報、住生活関連産業に関する情報、リフォームに関する情報、まちづくりやエリアマネジメントに関する情報、移住先の就業や居住環境等に関する情報の充実を図ります。

②多様なニーズに応える相談体制の充実

住宅の取得（確保）や改善、移住・住み替え等に伴う持家の処分や空き家の活用、市場流通化、適切な生活支援サービスの享受、住宅に関するトラブル、マンションの適切な管理など、住生活に係わる多様な相談ニーズに適切に対応するため、相談体制の充実・連携

を図ります。

基本施策Ⅲ-4. 住まいの適切な維持管理（DXの活用推進）

① 住宅履歴情報の蓄積や計画的な修繕等

住宅を長く使い続けその価値を高めるには、日常的な手入れや計画的な維持保全によって点検・補修等を行うことが重要です。また、住宅の工事履歴（新築、改修）情報を蓄積・共有化することが重要です。このため、住宅所有者に対し、デジタル化された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促します。そして、住宅の所有から維持管理、さらに流通に至るDX（デジタル・トランスフォーメーション）を推進することで、住宅の価値を高めるとともに円滑に住宅が流通する環境の形成を図ります。

② マンションの適正管理と再生への支援

多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱えるマンションに対し、管理組合による管理の適正化を図るため、市によるマンション管理適正化推進計画の作成や管理計画の認定、権利組合に向けた指導や助言等を促します。

基本目標Ⅳ 急増する空き家の適正管理と利活用の推進

基本施策Ⅳ-1. 空き家の適切な維持管理の推進

① 危険な空き家の除却の促進

防災・衛生・景観等の面で生活環境に悪影響を及ぼす特定空き家の解体・撤去を推進し、良好な居住環境の保全を図るため、空き家所有者等への指導や情報提供、除却費用補助等を行う市町との連携を図ります。特に、斜面住宅地における放置された老朽危険空き家の除却推進及びその後の土地の利活用を検討します。

② 空き家の発生や放置防止に向けた情報発信の充実化

空き家の増加を抑えるとともに相続登記義務化に関する法改正等の動向を踏まえ、県内の住宅所有者等に向けて、空き家化に伴う問題の把握や、空き家化や空き家放置化に対する相続登記をはじめ空き家の処分や活用、管理方法等に係る専門的な情報の把握を速やかにできるよう、空き家対策協議会等を通じて、空き家に関する情報発信を充実化します。

基本施策Ⅳ-2. 空き家の利活用の推進

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

空き家の利活用を促すため、既存住宅改修や中古住宅取得に関する助成事業等の実施をはじめ、空き家の改修費補助等を行う市町との連携に努めます。また、空き家所有者等に向けて、空き家の価値把握につながるインスペクションをはじめ、空き家の活用・流通化に向けた既存住宅取引情報等、利活用に関する情報提供を図ります。

② 地域活性化等と連携した空き家の利活用の推進

地域活性化等に向けた地域居住人口増加や交流人口拡大等を図るため、市町や民間事業者等が行う地域の特徴的な景観を活かした居住や交流の場の形成として空き家の利活用が

進むよう、先導的な空き家活用事例の情報提供等を図ります。

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

①定住・2地域居住に対応する住宅情報提供の促進

“新たな日常”に伴う意識の変化を好機ととらえて、地域の魅力を実感できる居住に因るため、地域への定住や2地域居住等に関する情報提供を、市町や関連団体と連携して促進します。また、長崎型住宅の市場への流通により、長崎の気候風土に即した良質な住宅で地域の魅力を享受した暮らしが容易となることから、地域における定住・2地域居住を促進します。

②移住者向け住宅の確保及び住宅情報提供の支援

地域での定住を後押しするため、地域の多様な住まい方を提供できる適切な住宅供給や住み替え支援、空き家の利活用、エコリフォームの促進、移住への啓発を図ります。特に、空き家の掘り起こしや非公表登録、移住希望者とのマッチング等の取組みによる空き家の活用、公営住宅空き住戸の移住希望者への賃貸等により移住を促進します。

また、移住を促進するため、地域の魅力的な島暮らしに関わる情報発信をするとともに、空き家の利活用型の移住を推進するほか、地域に溶け込むサポート体制を構築します。

特に、市町における移住促進の取組みや関連団体との連携等について、情報提供等を促進します。

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

①市町住生活基本計画策定等の推進

多様な地域における県民のニーズにきめ細かく対応した住宅施策を、計画的かつ効率的に実施していく上で、市町の果たす役割は大きいことから、住生活基本計画を策定する市町に対する技術支援や情報提供、市町が進める施策に対する情報提供や連携などの支援を図ります。

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

本県の住まいが有する美しい海や山への眺望、産業や歴史の遺産、まちや集落の環境等を守り、次世代に引き継ぐため、地域の景観や環境に配慮した住まいや居住環境の形成に向けた市町の取り組みを促します。また、県、市町、関係団体等が住まいや居住環境のあり方を共有し、良質な住まいやセーフティネットを構築するため、取組の役割分担に関する検討・協議を進めるとともに、多世代が暮らし続けられる居住環境の形成を図ります。

基本施策Ⅴ-3.斜面住宅地等における居住環境整備

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

斜面地の密集市街地においては、老朽家屋の除却や建て替え等にあわせて市町が行う生活道路・公園・下水道等の基盤整備による防災性の向上・住環境改善を促します。

合わせて、防災面や住環境面で課題のある斜面地の住宅に居住する高齢世帯に対し、良好な住環境の住宅への住み替えを促します。

基本施策V-4.集約型都市づくりの推進

①街なか居住の促進・支援

市街地の生活利便性やコミュニティの維持・強化を図るため、街なかへの居住誘導が求められています。市町のコンパクトシティに向けたまちづくりと連携し、街なかの賑わい創出やコミュニティ再生に貢献する街なか居住の促進・支援に取り組みます。

②駅周辺や中心市街地の活性化

駅周辺や中心市街地等に公共施設等の生活機能を集積することによるコンパクトなまちづくりを進めるため、市街地再開発事業等による市街地再生の促進を図ります。

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

各市町のコンパクトシティ形成により居住誘導区域内での住宅建設を進めるため、立地適正化計画未策定市町に対して、立地適正化計画の策定を促します。また、公営住宅はもとより、民間事業者が建設主体となる長期優良住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の公的な住宅の新設や建替においては、事業条件の設定や事前の事業者協議等により、居住誘導区域への立地を誘導します。

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

基本施策VI-1. 地域産木材の活用推進

①地域産木材活用の促進 [I-3⑥を再掲(一部)]

森林吸収源対策と合わせた、間伐材を含む地域産木材流通体制の充実化や地域産材活用住宅商品の開発、まちづくり総合住宅フェアなどの県民や住宅関連事業者に向けた住宅関連情報提供機会において住宅の地域産木材利用事例等の周知を図り、住宅の新築及びリフォーム等における地域産木材利用を促進します。

②公共建築物における地域産木材利用の促進

県内の公共建築物における地域産木材の利用が促進されていることから、これらの事例情報等を県民や住宅関連事業者に向けて提示し、住宅の地域産木材利用の検討に活用します。また、公営住宅整備等における地域産木材利用事例情報等についても、同様に住宅の地域産木材利用の検討に活用します。

基本施策VI-2.住まいづくり・まちづくりの担い手の育成

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

地域での暮らしを良く知る地域住民等が、地域の住宅改修や建設等の経験を通じて地域に密着した住まいづくり・まちづくりの担い手となるよう、地域住民等がまちづくり活動団体や起業家をはじめ地域のコミュニティ活動団体等と連携して住まいづくりやまちづく

りについて考え、体験できる機会の拡充を図ります。

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

地域での経験が豊富な地元工務店等が主導して、地域の気候 風土に即した低コスト・高品質の住宅（長崎型住宅）の普及につながる設計・施工技術を習得することにより、地域の住まいづくり・まちづくりの担い手となる設計者・技術者の育成や技術力向上を図ります。

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）

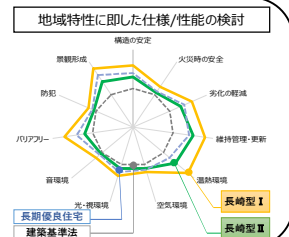
①課題抽出

- 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。



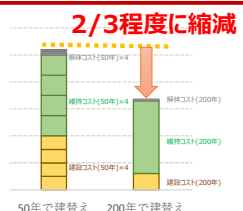
- ①「県民の住宅費負担の減」、
- ②「地元工務店による雇用創出」により子育て世帯・若年層の県外流出を抑制



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。

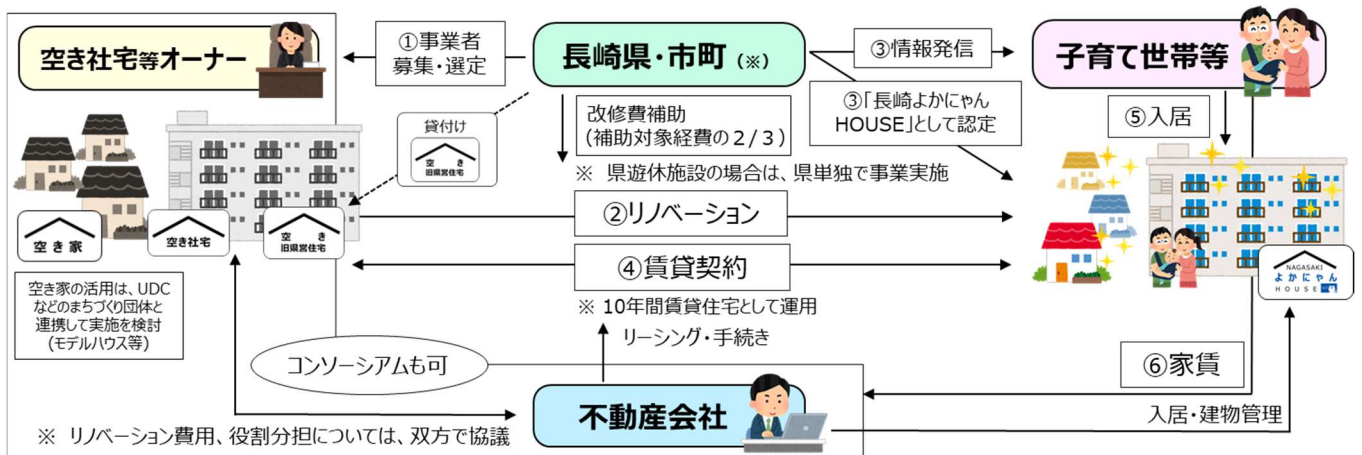
施策案

■ 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。

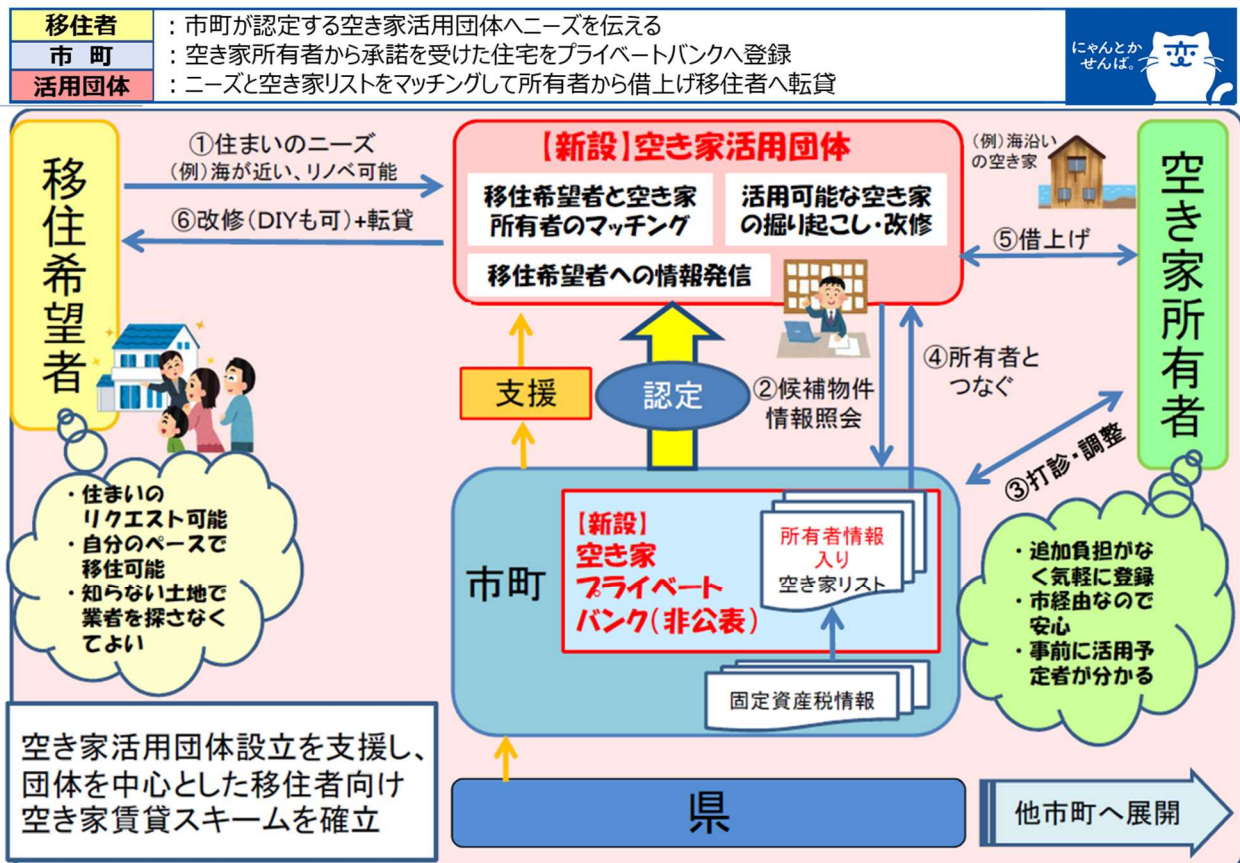
施策の例

■ 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。

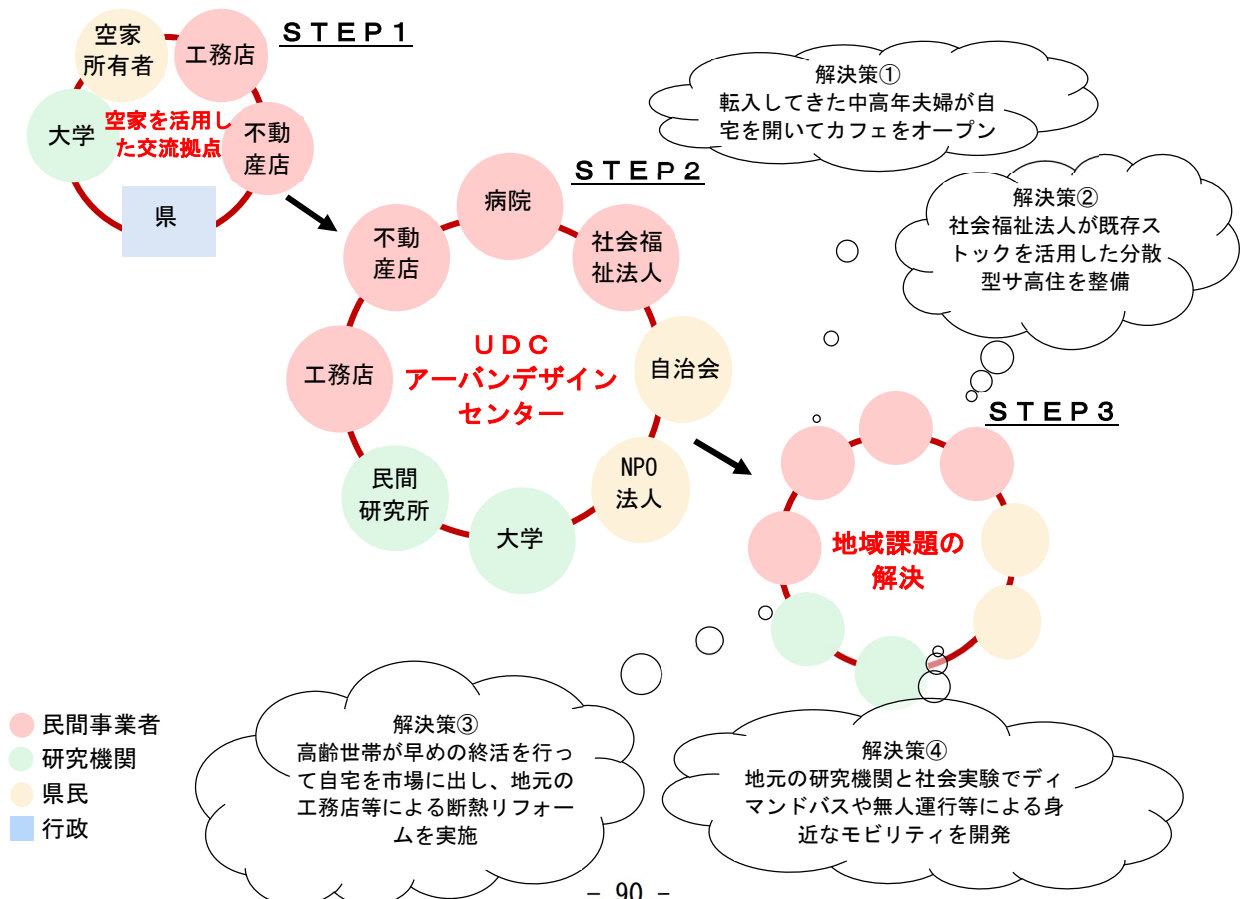
その具体的な例として、重点施策3「住宅団地再生プロジェクト」を示します。

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～



第7章 公営住宅の供給目標量と計画の成果指標

7-1 公営住宅の供給目標量

(1) 居住の安定確保のために必要な住宅供給の考え方

公営住宅の供給目標量は、住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を必要な方）の居住水準の状況や民間賃貸住宅の平均家賃等を勘案し、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯に対して重点的に供給するものとして設定します。

(2) 公営住宅の供給目標量の設定

公営住宅の供給目標量は、住生活基本法第17条第2項に基づき、国との調整、市町との協議結果を踏まえ定めるものです。

新規整備と建替えによる供給戸数に、既存の公営住宅の空き家募集数を加えた戸数です。公営住宅には県営・市営・町営を含みます。

以上の考え方に基づき、10年後（令和12（2030）年度）における要支援世帯（市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯）の数を推計し、この結果をもとに令和3～7（2022～2026）年度の10年間の公営住宅供給量を約17,900戸と定めます。

【公営住宅の供給目標量】

項目	令和3～12（2022～2031）年度
公営住宅供給目標量	約17,900戸

7-2 計画の成果指標

住宅政策の6つの目標に向けて推進する施策の実施効果を確認し、目標への達成状況を把握するための成果指標と目標値を以下のように設定します。

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

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
★住宅の耐震化率	85.3%【H30】	概ねすべての住宅で耐震化が完了	I-1
★高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	※ 住宅・土地統計調査集計中		I-2
◎県内の市町営住宅のバリアフリー化率	27.1%【R2】	33%	I-2
◎県営住宅のバリアフリー化率	55.5%【R2】	65%	I-2

基本目標Ⅱ 若者・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

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
☆18歳未満のいる子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	38.5%【H30】	40%	Ⅱ-1
★高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.4%【R2】	4%	Ⅱ-2
★居住支援協議会（ワーキンググループを含む）を設立した市町の人口カバー率	0%	70%	Ⅱ-3

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

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
★新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合	13.3%【R2】	25%	Ⅲ-3
◎新築を含む全流通戸数に占める既存住宅の流通戸数	1,875戸【H30】	2,000戸	Ⅲ-2
◎居住あり住宅のうち増改築、修繕又は模様替えのいずれかを実施した住宅の割合	4.0%【H30】	5%	Ⅲ-3

基本目標Ⅳ 急増する空き家の適正管理と利活用の推進

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
★賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	57.7千戸【H30】	66.4千戸	Ⅳ-1
★市町の取り組みにより除却等がなされた管理不全空き家数	780件	1,700件	Ⅳ-1

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

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
◎居住環境の総合満足度（「住生活総合調査」において住環境の総合評価が「非常に満足」と「多少満足」の合計の割合）	66.5%【H30】	75%	V-1
◎空き家活用団体等により活用される空き家の数	172件【R2】	830件	V-1

基本目標Ⅵ 地域の住生活を支える担い手育成

成果指標	現状値	目標値【R12】	対応施策
◎産学官連携による地域課題解決主体の組織数	0組織	3組織	Ⅵ-2

★国の成果指標に準じた成果指標 ☆国の観測・実況指標に準じた成果指標 ◎長崎県独自の成果指標