

長野市第三次住宅マスタープラン 住生活・住環境を取り巻く課題の整理（案）

1. 安心して子育てできる住まい・住環境づくり

【現状】

- ◇ 少子高齢化の進行：生産年齢人口は H7 まで増加し、以降減少。老年人口は増加傾向にあり、H7 には年少人口を上回った。年少人口は一貫して減少している。
- ◇ 既に、4 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者であり、10 年後にはさらに少子高齢化が進行する。
- ◇ 「長野市人口ビジョン」では、合計特殊出生率は依然として低い水準にある。
- ◇ 子育てに関する負担が大きいと思われる 30～40 歳代から持家取得が増え、借家に居住する子育て世帯は、子どもの年齢が高くなるにつれ家賃が上がる傾向が見られる。
- ◇ 平成 29 年 1 月に策定された「長野県住生活基本計画」では、誘導居住面積水準（下表参照）の達成率を、子育て世帯における指標として掲げている（平成 25 年 56% ⇒ 平成 37 年 70%）。
- ◇ 子育て世帯（夫婦と 18 歳未満）の誘導居住面積水準について、平成 25 年の水準未満世帯の割合は、53.0% であり、半数以上の子育て世帯が国で定める誘導居住面積水準に満たない住宅で子育てを行っている。

○住生活基本計画（全国計画）における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

- ◇ 「住まいに関する市民アンケート調査（平成 28 年）」より
 - ・ 30～40 歳代から持家取得が増加（40 歳代から持家率と借家率が反転）
 - ・ 15 歳未満の子どもがいる世帯では、約 40%が 100 ㎡未満の住宅に居住しているなど、子育て世帯は、狭い住宅に居住している傾向が見られる。
 - ・ 子育てしやすい住宅には、「防犯性の確保」「子どもの健康への配慮」「十分な広さ」の要望が多い。
 - ・ 子育てしやすいまちには、「子育て関連施設の充実」「治安・防犯面での安全性の確保」「子どもの遊び場の充実」の要望が多い。
 - ・ 市に期待する住宅施策として、子どものいる世帯では「子育てしやすい住まいに対する支援」が多い。

【課題】

- ◆ 子育て世帯は、住まいに関する負担が大きい傾向が見られることから、希望する住まいを選択・確保しやすい環境の整備、適切な居住水準の確保など、子育てしやすい住まい・住環境づくりを進める必要がある。

2. 高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

【現状】

- ◇高齢者の増加、高齢化の進行：既に、市民の4人に1人は65歳以上の高齢者であり、10年後には、さらに高齢化が進行すると推計されている。
- ◇本市では、高齢単身世帯の19.3%（平成25年）が民営借家に居住している。
- ◇高齢者等のための設備を備える住宅の割合は、持家は72.8%、借家は26.8%（平成25年）となった。
- ◇高齢単身世帯の62.1%、高齢夫婦世帯の48.1%（平成25年）が年収300万円未満の世帯となった。
- ◇親世帯（高齢者世帯）と子ども世帯の同居・近居は1割程度であり、子どもがいない高齢単身世帯（26.2%：平成25年）の社会的孤立の可能性がある。

- ◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成28年）」より
 - ・住宅の評価で「障害者や高齢化への対応」に不満を感じている人が多い。
 - ・高齢期の暮らし方については「住み慣れた自宅で暮らしたい」が最も多いが、「介護サービスを受けられるなど、安心した生活ができる施設で暮らしたい」も14.7%ある。
 - ・市に期待する住宅施策として、高齢者のいる世帯では「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の供給」「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も多い。

【課題】

- ◆高齢単身者や要支援・要介護者が、住み慣れた自宅で暮らし続けることができるように、暮らしやすく、介護しやすいなど、居住ニーズに柔軟に対応できる住まいの性能や質を向上させる必要がある。
- ◆民間借家における高齢化対応、安心した生活がおくれる高齢者向け住宅の供給や住み替え支援など、住み慣れた地域で暮らし続けられるような住みづくりを進める必要がある。
- ◆介護・医療サービスや生活支援サービスを、適切に利用できる住環境づくりを進める必要がある。

3. 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

【現状】

- ◇生活保護の受給世帯数が増えており、平成26年度は25,072世帯となった。
- ◇高齢者や障害者が増えており、住宅の確保に配慮が必要な世帯の増加が懸念される。
- ◇年収300万円未満の世帯が徐々に増加し、平成25年は全世帯の33.3%となった。
- ◇東日本大震災・長野県北部地震（平成23年）、長野県神城断層地震（平成26年）、熊本地震（平成28年）の大規模な地震が発生している。

- ◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成28年）」より
 - ・10年後の住まいについて、「現在の住宅にそのまま住み続ける」が48.0%と最も多く、「住替え（引っ越し、移転）する」が30.3%と続いている。
 - ・住み替えを考える理由として、「子どもの成長や自分の老後などに備えるため」のライフステージの変化に伴う住み替え理由が37.4%と最も多い。
 - ・住み替え住宅として、12%の回答者が「市営・県営の公営住宅」を希望している。
 - ・市に期待する住宅施策として、「災害に強い住まいの普及や防災対策」「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の供給」が多い。

【課題】

- ◆低額所得者、生活保護受給者、障害者、高齢者等の世帯が増加している。それぞれの住宅困窮度に応じた、住まいの安定的な確保に関する取り組みを進め、住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯が、適切な住まいを確保できる環境づくりを進める必要がある。
- ◆ライフステージの変化に伴う住替えが安心してできるような、暮らしやすい住まい・住環境づくりを進める必要がある。
- ◆大規模災害発生時には、応急仮設住宅の建設など、被災規模に応じて速やかに住まいを確保できる体制づくりが必要である。

4. 公営住宅の適正な供給と更新

【現状】

- ◇市営住宅等の公営住宅は、“真に住宅に困窮する方々”に対する住宅セーフティーネットと位置付けており、民間借家に住むことが難しい「著しい困窮世帯」を対象に供給している。
- ◇低額所得者、生活保護受給者、障害者、高齢者等の世帯が増加している。
- ◇公営住宅管理戸数（平成 28 年）は 7,718 戸、うち市営住宅等は 3,548 戸（約 46%）となった。
- ◇市営住宅には、古いものでは昭和 20 年代に建設された住戸もあり、昭和 55 年以前に建設された築 35 年を超える住戸が全体の約 6 割を占めている。
- ◇公営住宅法に定める耐用年限（木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年）を超えている住戸は、1,187 戸（約 34%）となり、老朽化が進行している。多くの住戸で老朽化に伴う建替えや改善、更新が必要となっている。
- ◇長野県では、現在管理する県営住宅 15,321 戸のうち約 2,000 戸（13%）を、今後 10 年間で段階的に減らす方針（長野県県営住宅プラン（平成 28 年 2 月策定））とした。

【課題】

- ◆“公営住宅による支援が必要となる世帯数の推計”をあらためて行い、住宅セーフティーネットの根幹として、適正な供給と更新を行う必要がある。
- ◆市営住宅等の的確な整備計画をまとめ、老朽化した住棟の建替えや長寿命化のための改善事業、設備・機能の充実などを行い、入居者が安心して快適に暮らすことができるようにする必要がある。

5. 住まいの質の更なる向上

【現状】

- ◇本市の住宅総数は既に世帯数を上回り、量的には充足している。
住宅総数：171,870 戸（平成 25 年）、1 世帯当たり住宅数：1.17 戸/世帯（平成 25 年）
- ◇持家に住む世帯数は一貫して増加しており、持家率は 64.9%（平成 27 年）となった。
- ◇公的借家に住む世帯数は増減を繰り返し、公的借家率は 4.3%（平成 27 年）となった。
- ◇民営借家に住む世帯数は増加しており、民営借家率は、26.7%（平成 27 年）となった。
- ◇民営借家（非木造）では、最低居住面積水準に満たない世帯が 14.6%（平成 25 年）ある。

- ◇住宅の建築時期が分かる住宅総数 141,250 戸（平成 25 年）のうち、旧耐震基準で建築された住宅は 41,200 戸（29.2%）であり、持家では 34.6%、公的借家では 55.3%を占めている。
- ◇旧耐震基準で建築された住宅の 54.3%（平成 25 年）は木造住宅であり、築 35 年を経過していることもあり老朽化や耐震性が懸念される。
- ◇平成 27 年 4 月現在の耐震化率は 79.1%、耐震性を満たさない住宅は 30,760 戸ある。

◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成 28 年）」より

- ・築 25 年以上の持家のリフォーム実施率は約 50%となった。
- ・玄関、階段等への手すりの設置は、一部実施を含め 80.8%となった。
- ・耐震性に不安を感じている方の住宅のうち、72.9%が木造住宅である。
- ・耐震診断：居住する住宅の耐震性を「確認している」は 37.5%、「確認していない」は 54.1%となった。
- ・耐震改修：居住する住宅の耐震性を「確保している」は 35.8%、「確保していない」は 53.8%となった。
- ・旧耐震基準で建築された住宅の 48.1%が、耐震改修を未実施である。
- ・居住する住宅の評価は高いものの、障害者や高齢化への対応（段差など）の評価は低い。
- ・市に期待する住宅施策は「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も多い。

【課題】

- ◆本市の住宅総数は既に世帯数を上回り、量的には充足している。将来的には人口減少も予測されていることもあり、既存ストックの「質」の向上が求められている。住まいの耐震化や長寿命化を含め、多様化する市民の居住ニーズに応じた「質」の高い住まいづくりを進める必要がある。

6. 低炭素・循環型社会への対応

【現状】

- ◇住宅への省エネルギー設備等の設置状況は、持家、借家共に低く、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」についても、持家では約 3 割、借家は 1 割未満の設置（平成 25 年）となった。
- ◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成 28 年）」では、一戸建ての持家に住み替えを希望する回答者は、「太陽光発電などの自然エネルギーの利用」や「省エネ住宅」への関心が高いとなった。
- ◇市内には、旧耐震基準で建築された住宅などの古い住宅が多く、改修や解体などの際は、建築廃棄物の発生が懸念されている。
- ◇国では、「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」を実施し、高齢者や障害者、子育て世帯の居住の安定確保及び健康維持・増進に資する先導的な住宅づくりを支援している。

【課題】

- ◆本市では、太陽光発電の設置などの環境に配慮した取組みはまだ多くない。太陽光発電などの自然エネルギーの活用や省エネ住宅に対する関心は高まっており、環境にやさしい良質な住まいづくりに向けた取組みを進める必要がある。
- ◆住宅改修や解体などの際は、建築廃棄物の発生の抑制やリサイクルを促進させる必要がある。

7. 分譲マンションの適正管理

【現状（長野市分譲マンション実態調査結果（平成 28 年））】

- ◇市内の分譲マンションは、建設から 20 年以内の建物が多く、築 35 年以上の建物の割合はごくわずか。
平成元年以降の建設：73 棟 73.8% ・昭和 55 年以前の建設：5 棟 5.1%
- ◇管理規約の整備、管理組合の設立、総会・役員会の開催など概ね適正に運営されている。
- ◇管理上の課題として「区分所有者の高齢化」「修繕積立金の不足」「大規模修繕工事の実施」などが挙げられ、管理会社への委託が多く、自主管理は少ない。
- ◇マンションの建物管理については、長期修繕計画がある 84.9%、大規模修繕実施済みは 54.6%であり、81.9%が耐震性を確保している。
- ◇入居者の状況は、賃貸化している住居や空室の割合はそれほど高くなく、入居世帯の最も多い世帯主年齢は 50 歳代、次いで 40 歳代。居住世帯の 45.4%はファミリー世帯となった。
- ◇防犯・防災対策に取り組むマンションは多く、防災訓練も約 6 割のマンションで定期的に行われている。
- ◇今後利用したい制度として、「耐震診断や改修工事に対する助成」が 46.5%と最も多く、「マンション管理セミナーの開催」が 16.2%、「マンション管理相談会の実施」が 12.1%となった。

【課題】

- ◆「長野市分譲マンション実態調査」によると、市内の分譲マンションは築年数の古い建物は少なく、概ね適正に管理されている。今後、建物の老朽化や居住者の高齢化により、様々な課題が顕在化してくる可能性があり、さらなる実態把握や良好な維持管理に向けた取り組みが必要となる。

8. 空き家の利活用と発生抑制

【現状】

- ◇市内の空き家数は年々増加し、平成 25 年の空き家数は 24,980 戸、空き家率は 14.5%となった。
- ◇持家の取得では、中古住宅の取得割合は増えているが、平成 25 年は 7.7%と 1 割に満たない状況である。
- ◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成 28 年）」より
 - ・ 住み替え意向がある方のうち、住み替え時に新築を選択する割合は 51.5%、中古住宅を選択する割合は 29.2%となった。
 - ・ 自宅の周辺に空き家が増加していると感じている方は約 3 割であり、中山間地域ではその割合は約 7 割に達している。
 - ・ 持家所有者の自宅の利活用について、「利活用を決めている住宅」は 34.2%、「利活用が決まっていない住宅」は 61%となった。
 - ・ 市に期待する住宅施策として、「住宅の建替えやリフォームのための支援」「空き家や空き部屋の有効活用への取り組み支援」の要望も多い。

【課題】

- ◆市内の空き家は、24,980 戸（平成 25 年現在）と年々増加し、住宅総数の 14.5%を占めている。空き家の増加は、周囲の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあり、住まいの適正管理と空き家の増加を抑制する必要がある。
- ◆市民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備、中古住宅の流通を活性化させる取り組みを進める必要がある。

9. 多様な地域における暮らしの維持・保全と魅力向上

【地域区分】

長野市Ⅰ：第一～第五地区

長野市Ⅱ：芹田、古牧、三輪、吉田

長野市Ⅲ：古里、柳原、浅川、大豆島、朝陽、若槻、長沼、安茂里、豊野

長野市Ⅳ：篠ノ井、川中島、更北

長野市Ⅴ：松代、若穂

長野市Ⅵ：小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

【現状】

◇人口・世帯数の推移

- ・長野市Ⅰ：人口は減少傾向、世帯数は平成7年をピークに減少に転じた。
- ・長野市Ⅱ：人口は平成12年まで増加し、平成17年には減少、世帯数は増加傾向にある。
- ・長野市Ⅲ：人口は増加傾向から平成22年には減少、世帯数は増加傾向にある。
- ・長野市Ⅳ：人口、世帯数ともに増加傾向にあり増加数も大きい。
- ・長野市Ⅴ：人口は平成2年以降に徐々に減少し、世帯数は増加傾向（微増）。
- ・長野市Ⅵ：人口、世帯数ともに減少傾向にあり、平成17年以降はより減少数が大きい。
- ・平成22年からは、1人世帯と2人世帯の増加、3人以上世帯の減少となり、世帯の小規模化が進行している。1世帯当たりの世帯人員：2.51人（平成27年）
- ・平成27年の自然動態（自然増減）-1,099人、社会動態（社会増減）171人
人口の減少を抑えるためには、社会増（転入増・転出減）も必要である。

◇高齢化の進行

- ・高齢化率が高い地域：長野市Ⅵ 42.8%、長野市Ⅰ 28.7%、長野市Ⅲ 24.1%
- ・高齢化率が低い地域：長野市Ⅱ 21.2%、長野市Ⅳ 22.6%、長野市Ⅴ 23.3%
- ・長野市Ⅵでは、鬼無里管内と大岡管内で高齢化率が50%を超えており、中条管内も48.2%

◇「住まいに関する市民アンケート調査（平成28年）」より

【住宅の評価】

- ・「住宅の広さ」：長野市Ⅵの評価が高く、長野市Ⅰの評価が低い。
- ・「住宅の新しさ」「耐震性」：長野市Ⅳの評価が高く、長野市Ⅴ、Ⅵの評価が低い。
- ・「防犯性」：長野市Ⅳ、Ⅱ、Ⅰの評価が高く、長野市Ⅴの評価が低い。
- ・「駐車場と駐輪場」：長野市Ⅴ、Ⅵの評価が高く、長野市Ⅰの評価が低い。
- ・「障害者や高齢者の対応」：全てマイナス評価

【住環境の評価】

- ・「自然災害に対する安全性」：長野市Ⅱ、Ⅰの評価が高く、長野市Ⅵ、Ⅴの評価が低い。
- ・「公共交通機関の利便性」：長野市Ⅱ、Ⅰの評価が高く、長野市Ⅴ、Ⅵの評価が低い。
- ・長野市Ⅱ、Ⅳは「日常的なお店」や「医療・福祉施設などの充実度」：の評価が高い。
- ・長野市Ⅴ、Ⅵは、「静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」「緑や水辺などの自然環境」「まちなみや景観の良さ」「近所づきあいなど地域のコミュニティの良さ」の評価が高い。
- ・10年後の住まい方について、「現在の場所に住み続ける」は、全体では63.5%、長野市Ⅴが最も高い。長

野市Ⅰは「住み替え（引っ越し、移転）をする」が最も高い。

- ・市に期待する住宅施策について、長野市Ⅰ～Ⅴは、「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も高く、長野市Ⅵは、「住宅の建替えやリフォームのための支援」が最も高い。全体集計の中で「地域のつながりやコミュニティの形成の支援」は、18.9%となった。

【課題】

- ◆多様な地域性を有する本市では、市街地や中山間地域等の特性を活かしながら地域の魅力を高めるとともに、市民主体のまちづくりなどの取り組みとも連携しながら、暮らしやすい住環境を整備する必要がある。
- ◆人口減少や少子高齢化が進み、一人暮らしの高齢者が増加するなど、世帯の小規模化が進んでいる。高齢者や子育て世帯の孤立予防などに対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の醸成につながる住環境づくりを進める必要がある。
- ◆人口減少や少子高齢化の進行は、地域社会の活力に影響が生ずる懸念があるため、定住人口の増加に向けた取り組みをさらに強化する必要がある。

※[現状]については、「住まいに関する市民アンケート調査報告書」「市民の住生活・住環境の実態把握と分析報告書（案）」「分譲マンション実態調査報告書（案）」「住宅関連団体の意向等把握（ヒアリング）調査報告書（案）」等から抽出している。