

長野市第三次住宅マスタープラン 骨子案

平成 29 年 5 月

長野市 建設部 住宅課

長野市第三次住宅マスタープラン 骨子案

1. 策定の背景と目的等

1 見直しの背景 -----	1
2 策定の目的 -----	1
3 計画の位置付け -----	1
4 計画の期間 -----	2

2. 住生活を取り巻く現状と課題

1 暮らしの現状 -----	3
2 住まいの現状 -----	3
3 まちの現状 -----	4
4 市民の意識 -----	5
5 住生活を取り巻く課題 -----	7

3. 住宅施策の基本方針と展開

1 基本理念 -----	9
2 基本目標と施策展開 -----	10
3 施策体系 -----	19

1. 策定の背景と目的等

1 見直しの背景

- ◆市の総合的な住宅計画に基づいた確かな施策の展開が必要
 - ・国、県の住生活基本計画の見直しと整合を図りながら、本市の特性、地域性に配慮し、市民の意向が反映された計画への見直し
 - ・住生活基本法の公布・施行、高齢者住まい法の改正、空家対策特措法の公布・施行等の関係法令の整備に伴う計画への見直し

- ◆住宅・居住環境を取り巻く環境の変化への対応が必要
 - ・少子高齢化、人口減少、空家の増加等の住宅に関わる社会問題の増加
 - ・住宅に対する安全性の懸念等の市民ニーズの多様化・高度化

- ◆公共施設の統廃合等を踏まえた市営住宅の的確な整備計画が必要
 - ・従前居住者用住宅等の市営住宅への利活用の検討
 - ・長野市公共施設マネジメント指針による、20年間で20%削減の検討
 - ・県営住宅の小規模団地等の廃止による市営住宅の管理戸数の見直し

- ◆第二次住宅マスタープラン（後期計画）の見直し
 - ・さまざまな住宅に関する施策を展開する上での指針となる「長野市第二次住宅マスタープラン 後期計画（長野市住生活基本計画）」の計画期間満了に伴う見直し
 - ・平成28年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、空き家など新たな課題に対応

2 策定の目的

- ◆住生活基本法に基づき、市民の住生活の安定の確保及び向上に関する施策を総合的・計画的に推進するために策定

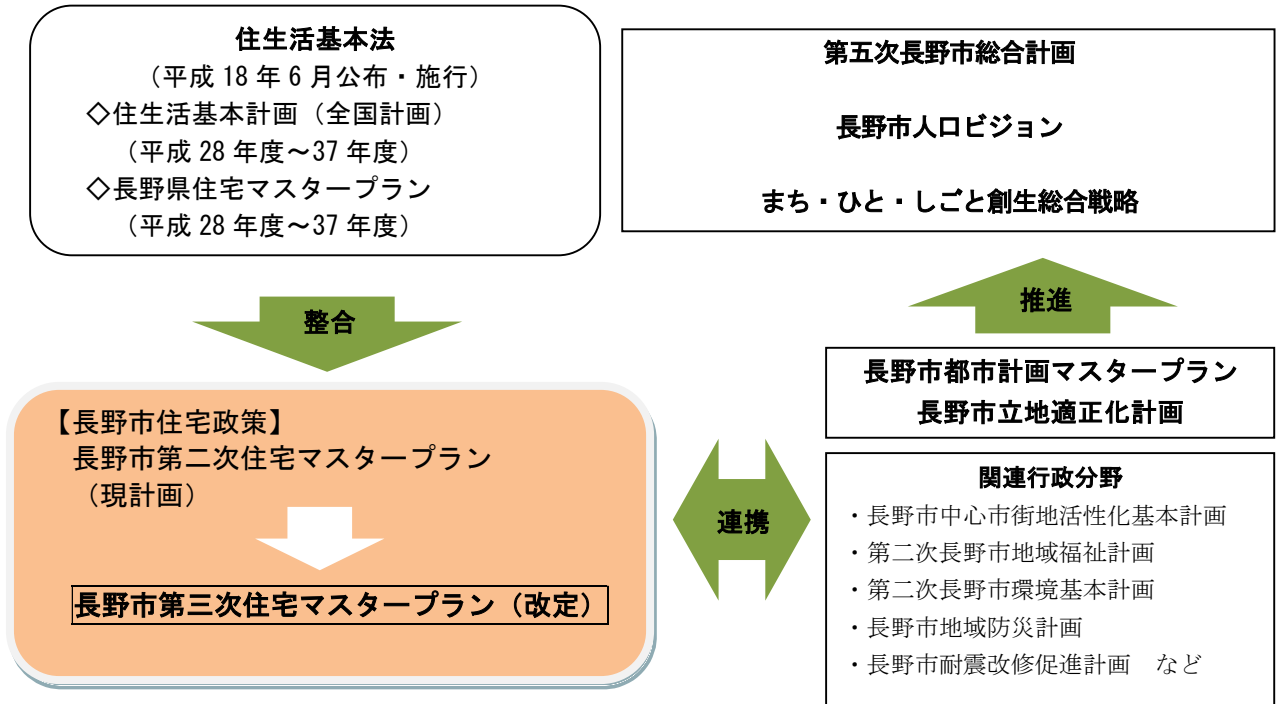
3 計画の位置付け

- ◆住宅・住環境整備に関する施策を展開する上での基本指針
 - ・施策の内容やその目標像及び成果指標等を明らかにする
 - ・市民やNPO、事業者などに対してもその役割を示し、協働のための指針ともなる

- ◆上位・関連計画と整合を図る
 - ・「長野市総合計画」を上位計画とし、「長野市都市計画マスタープラン」等の関連計画の内容を踏まえる
 - ・国の「住生活基本計画（全国計画）」、県の「長野県住生活基本計画」と整合を図る

- ◆市営住宅等の今後の供給方針や管理戸数目標等を示す

図 計画の位置づけ



4 計画の期間

- ◆平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年計画

計画期間：平成 29 年度～平成 38 年度 目標年次：平成 38 年度

2. 住生活を取り巻く現状と課題

1 暮らしの現状

1. 少子化と子育て世帯について

- ◇少子高齢化の進行、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%）。

2. 高齢化と高齢者世帯について

- ◇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。

3. 住宅の確保に配慮が必要な世帯について

- ◇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。

2 住まいの現状

1. 公営住宅について

- ◇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。

2.住宅ストックについて

- ◇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29年4月現在の耐震化率は81.9%、耐震性を満たさない住宅は26,780戸ある。

3.環境負荷低減について

- ◇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。

4.分譲マンションについて

- ◇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。

5.空き家について

- ◇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。

3 まちの現状

1.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。

2.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%

4 市民の意識

1.子育て世帯について

- ◇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。

2.高齢者世帯について

- ◇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。

3.定住や住替えについて

- ◇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。

4.住まいの質について

- ◇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。

5.空き家について

- ◇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。

6.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

7.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。

8.住宅施策について

- ◇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。

5 住生活を取り巻く課題

1. 安心して子育てができる住まい・住環境づくり

- ◆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

- ◆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まい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

- ◆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

- ◆“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

- ◆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

- ◆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

- ◆「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組みが必要となる。

8.空き家の利活用と発生抑制

- ◆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

- ◆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組みをさらに強化する必要がある。

3. 住宅施策の基本方針と展開

1 基本理念

「長野市第二次住宅マスタープラン」の基本理念をベースに、上位計画である「第五次長野市総合計画」における将来都市像「幸せ実感都市『ながの』」の実現に向けて、子どもからお年寄りまで誰もが、いつでも「長野市に住んでよかった」と感じ、近隣や県外の人たちからも「長野市に住んでみたい」と選ばれるような住まい・住環境の実現をめざし、住宅施策の基本理念を以下のとおり設定する。

【基本理念（案）】

幸せ実感都市『ながの』の実現をめざした 住まい・住生活・住環境の充実

安全・安心とやさしさのある住まい

⇒ ・安心して暮らせる住まい ・住まいの安定的な確保

活力あふれ地域とのつながりをもった住生活

⇒ ・地域コミュニティの活性化 ・移住定住

自然豊かで環境に配慮した快適な住環境

⇒ ・長く住み続けられる住まい ・景観に配慮した住まい ・空き家対策

2 基本目標と施策展開

目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

若年世帯から子育て世帯、高齢者世帯など、各世代が必要とする質や広さの住まいに、収入や世帯構成に応じて居住することができる環境づくりを目指す。さらに、誰もが暮らしやすいと感じられる住まい・住環境の実現と、いつまでも住み続けたい、暮らし続けたいと思える住まい・住環境の魅力の向上を図る。

【主な施策展開と推進施策（案）】 ※**継続** 第二次からの継続、**既存** 関連計画の施策、**新規** 新規

1. 安心して子育てができる住まい・住環境の実現 [重点施策]

① 公営住宅等による入居支援 **継続**

市営住宅の入居者募集時の優遇措置や期限付き入居などにより、子育て世帯の入居支援を進める。

→ 子育て世帯の優先枠設定、期限付き入居の実施検討 など

② 子育てしやすい住宅の普及 **継続**

遮音性や防犯性に優れ、家庭内事故等に配慮したゆとりある面積規模を有した子育てしやすい住宅の普及を図る。

→ 防犯性に優れた住宅の普及、子どもの健康や安全に配慮した住宅の普及・促進

③ 親世帯との近居・隣居の促進 **新規**

子育て世帯と親世帯が子育て・介護などの面でお互いに支え合うことができるような近居・隣居の促進を図る。

→ 空き家の利活用、優遇措置の検討 など

2. 高齢者等が住み慣れた地域で暮らし続けられるための住まい・住環境の実現

① バリアフリー化の促進 **継続（拡充）**

要介護被保険者等の自立支援のために住宅改修に要する費用を助成する。

また、高齢者等に必要な新築又は増改築、修繕、模様替え工事を行う場合に融資を行う「福祉住宅建設資金融資事業」の見直しを検討し、制度の利用促進を図る。

→ 要介護被保険者等住宅整備事業、福祉住宅建設資金融資事業 など

② サービス付高齢者住宅の供給促進 **継続**

生活相談や安否確認サービスが提供される「サービス付き高齢者住宅」について、国の補助制度等を活用した供給を促進する。

→ サービス付き高齢者向け住宅整備事業の情報提供 など

③ 高齢者等が利用しやすい建築物、道路等の整備 **既存※**

高齢者や障害者を含む全ての人が円滑に利用できる、人にやさしい建築物の促進や全ての人が通行しやすいように市道交差点の歩道巻き込み部や横断歩道に接続する歩車道の段差解消を進める。

→ 人にやさしい建築物の促進、歩道段差解消事業 など

※あんしんいきいきプラン21 参照

3. ライフステージの変化に応じた住替え支援

① 住替えの促進 **継続**

住替えを希望する高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯が賃貸し、引き換えにサービス付き高齢者住宅等への住替えを促すなど、ライフステージに応じた住替えの仕組みづくりを検討する。

→ ライフステージに応じた住替えの仕組みづくりの検討 など

② 住替え相談の充実（総合的な相談窓口の創設） **継続（拡充）**

NPO法人や民間企業、住宅関連団体等との連携などにより、入居支援、空き家、住宅取得、リフォーム、住替えなど住まいに関する総合的で誰もが利用しやすい相談体制を充実させる。

4. 誰もが利用しやすい相談体制の充実や総合的な住宅情報の提供

① 総合的な住まい・住環境に関する情報提供 **継続**

住宅の地震対策や住宅保証制度、悪質な住宅商法への備えなど、高齢者等が住宅改修等をする場合の専門的な相談や知識等の情報提供を促進する。

→ 住宅情報提供事業、住宅情報のワンストップ提供 など

② 「住まいる相談窓口（仮称）」の創設 **継続（拡充）** <再掲>

NPO法人や民間企業、住宅関連団体等との連携などにより、入居支援、空き家、住宅取得、リフォーム、住替えなど住まいに関する総合的で誰もが利用しやすい相談体制を充実させる。

目標2 住宅セーフティネットの充実による居住の安定確保

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な方が、安心して暮らすことができる住まいの確保と住環境の実現を目指す。さらに、災害時等の迅速な住まいの応急、復旧に向けた取組の推進を図る。

【主な施策展開と推進施策（案）】 ※**継続** 第二次からの継続、**既存** 関連計画の施策、**新規** 新規

1. 適正な公営住宅の供給と更新 **[重点施策]**

① 公営住宅の供給と更新 **継続**

公営住宅等長寿命化計画の策定を行い、老朽化した公営住宅の建替え・統廃合の推進や長寿命化を図るリフォームを推進する。

→ 公営住宅等長寿命化計画の策定、公営住宅の建替え・統廃合の推進、公営住宅ストック改善事業の推進 など

② 適切な入居管理の推進 **継続**

住宅を市場において自力で確保することが困難な世帯に対して、社会・経済状況の変化を踏まえつつ、公平かつ適正に公営住宅を供給する。

→ 入居基準の見直し など

③ 高齢者福祉施策との連携 **継続**

誰もが安心して生活できる住まいを確保できるよう、市営住宅等の供給をするとともに、シルバーハウジングの供給や既存ストックのバリアフリー化、設備改修などを進め、安全・安心な生活空間の確保を図る。

→ 市営住宅のバリアフリー改修の推進、シルバーハウジングの供給推進 など

④ 障害者福祉施策との連携 **継続**

市場では住宅の確保が著しく困難な世帯に対し、バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた公営住宅の供給を推進する。

→ 身体障害者住宅改造費助成制度の推進、障害者向けの市営住宅等の供給や管理の推進、市営住宅等のグループホーム利用への提供 など

2. 民間賃貸住宅を活用した住まいの安定確保

① 安心して借りられる・貸せる環境づくり **継続**

家賃の支払い能力があるものの、保証人がいないことなどにより民間賃貸住宅への入居が困難な世帯を対象に入居支援を進める。また、入居後の安心確保に向けて、貸主や入居者の負担軽減に向けた居住支援について検討する。

→ 家賃債務保証制度の普及、終身建物賃貸借制度の普及 など

② サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 **継続** <再掲>

生活相談や安否確認サービスが提供される「サービス付き高齢者住宅」について、国の補助制度等を活用した供給を促進する。

→ サービス付き高齢者向け住宅整備事業の情報提供 など

3.被災時の速やかな住まいの確保

① 災害発生時の住まいの確保 **既存※**

大規模な災害が発生した場合に必要な応急仮設住宅を迅速に供給できる体制を整備する。
また、公営住宅や民間賃貸住宅の空き家の活用について県や関係団体との連携により供給体制の整備を図る。

→ 応急仮設住宅建設実施体制の具現化、公営住宅・民間住宅の供給体制整備 など

② 被災住宅の再建支援 **既存※**

被災者の生活再建を支援するため、県と連携して災害復興住宅融資や災害公営住宅の建設などの住宅対策を進める。

→ 災害復興住宅建設等補助金、罹災住宅改善事業補助金、災害公営住宅の建設 など

※長野市地域防災計画 参照

4.入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携

① 居住支援協議会の設立検討 **新規**

高齢者世帯や障害者世帯が安心して住み続けることができるよう、居住支援協議会の設立などにより、住宅の確保を主とする入居支援と福祉部局等が行う居住支援施策とのスムーズな連携を図る。

→ 居住支援協議会の設立検討 など

② 高齢者等の居住支援サービスの充実 **既存※**

一人暮らし高齢者等の自宅に緊急通報装置等を設置し、緊急時の対応と安否確認によって日常生活の不安解消を図る。また、地区地域福祉活動計画の策定などにより、一人暮らし高齢者等の地域社会等からの孤立を防ぐ。

→ 緊急通報システム設置事業、地区地域福祉活動計画の策定 など

※あんしんいきいきプラン21 参照

目標3 快適で良質な住まい・住環境づくり

安全に安心して暮らせる住まい、低炭素・循環型社会に対応した環境にやさしい住まい、長く活用できる「質」の高い住まいの普及を目指す。

また、空き家の適正管理と増加の抑制、マンションの適正管理など、適正な住まいや住環境を次世代に継承する流れを創出し、多様な市民ニーズや時代の変化に対応した良質な住まい・住環境づくりの推進を図る。

【主な施策展開と推進施策（案）】 ※**継続** 第二次からの継続、**既存** 関連計画の施策、**新規** 新規

1. 災害にも強い良質な住宅ストックの形成

① 住宅の耐震化の促進 **継続**

住宅の所有者や居住者に適切な情報提供や支援を行い、耐震診断・耐震改修等を促進する。
→ 住宅の耐震診断・耐震改修の促進、住宅耐震診断士派遣事業、アスベスト飛散防止対策事業 など

② 災害に強いまちの推進 **継続**

老朽化した木造住宅が密集した地区での道路整備・共同建替えや住宅の不燃化を促進する。
また、緊急車両などの進入が困難な狭い道路の拡幅、災害時の避難路の確保など、災害に強いまちにするための改善を進める。
→ 優良建築物等整備事業や市街地再開発事業の活用促進、既成市街地における道路整備の推進 など

③ 地域主体の防災・防犯対策の推進 **継続**

安全なまちづくりを進めるため、ハザードマップによる市民への情報提供や個人の防災意識を高めるとともに、地域が主体となった自主的な防災の取組を支援する。また、自治会や商店会、NPO法人などの防犯活動に対する支援を進める。
→ ハザードマップによる情報提供、街灯や防犯灯のLED化助成 など

2. 環境にやさしく健康に寄与する住まいと住環境の実現

① 住宅の省エネルギー化の促進 **継続（拡充）**

耐久性や耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性能等を有する「長期優良住宅」の普及を促進する。また、高い断熱性・省エネルギー性を有し、かつ再生エネルギーを導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにする「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の普及を促進する。
→ 長期優良住宅の普及促進、ZEHの普及促進 など

② 健康に寄与する省エネルギーリフォームの促進 **既存※**

省エネルギー性能を高め、健康に寄与する室内温度差の少ない住宅の普及を目指し、既存住宅の省エネルギーリフォームの普及を促進する。

③ 環境にやさしい住まい・住環境づくり **継続**

住宅地の緑化促進や低炭素化に資する措置を講じた「低炭素建築物」の普及、家庭等からの雨水流出の抑制と水資源の有効利用、住宅建設における県産木材の活用など、環境にやさしい住まい・住環境づくりを進める。また、建設廃棄物の分別・軽量化やリサイクル製品の活用などによる環境負荷の低減を推進する。
→ 公共施設や民有地の緑化の推進、低炭素建築物の普及、雨水貯留施設の普及 など

※第二次長野市環境基本計画後期計画 参照

3.分譲マンションの適正管理の促進

① 良好な維持管理に関する支援 **新規**

マンションに関するデータベースやマンション管理組合の登録制度等の創設、管理組合に役立つ情報の提供や総合的な相談体制の整備などにより、管理組合によるマンションの良好な維持管理に向けた取組を支援する。

→ マンション調査の実施、管理組合の登録制度の創設、各種相談体制の整備 など

② 居住者に関する支援 **新規**

マンション管理で課題となってくる居住者の高齢化などに対応するため、見守り機能やコミュニティの活性化などソフト施策の充実にに向けた取組を支援する。

4.住まいの適正な維持管理と空き家の発生抑制 **[重点施策]**

① 管理不全な空き家の防止・解消 **新規**

空き家所有者や管理者への啓発や注意喚起、地域住民による見守り等を普及・支援することで管理不全な空き家の防止・解消を促すとともに、周囲に影響を及ぼす特定空き家等については、空家対策特別措置法の活用を検討する。

→ 所有者啓発、地域での取組みの支援、空家対策特別措置法を活用した改善指導 など

② 空き家化の予防 **新規**

空き家の管理に関する情報や相談窓口の開設、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体との連携などにより、適正管理に向けた情報提供や意識啓発を行い空き家化の予防に努める。

5.快適・最適・安心なリフォームや中古住宅の流通促進

① 安心してリフォームできる環境づくり **新規**

リフォーム時における不安の解消を図るため、住宅性能表示制度や建築検査（インスペクション）、瑕疵保険制度の利用促進を進める。また、住宅の性能・品質、税制、助成制度等、多岐にわたる情報の提供方法や相談体制の充実に検討する。

② 中古住宅の流通促進 **新規**

中古住宅の流通を促進するため、既存住宅の品質や魅力の向上を図る良質なリフォームやリノベーションに関する学習機会の創出や情報提供を進める。

③ 多様な主体と連携・協働するネットワークの構築 **新規**

良質な住宅ストックの形成に向けて、行政が推進する住宅施策を補完・発展させていくため、NPO法人・大学の教育機関・民間企業・建築関連の専門家など、住宅関連の多様な主体と連携・協働していくためのネットワークの構築を図る。

目標4 地域の魅力を活かした市民主体のまちづくり

豊かな自然や美しい景観を有する中山間地域や利便性の高い市街地や住宅地など、地域の特色を活かした魅力ある住環境づくりに取り組み、まちなか居住や中山間地域への居住を促進させる。

また、市民主体のまちづくりの更なる充実により、安全で安心な住環境の実現を図る。

【主な施策展開と推進施策（案）】 ※**継続** 第二次からの継続、**既存** 関連計画の施策、**新規** 新規

1. 便利で暮らしやすいまちなか居住の促進

① まちなか居住の推進 **継続**

第二期長野市中心市街地活性化基本計画に位置づけられたまちなか居住の推進のための事業展開などにより、まちなかの居住人口や交流人口の増加を図る。

→ 南石堂 A-1 地区優良建築物整備事業、後町小学校跡地活用整備事業 など

② 市街地の定住促進 **継続（拡充）**

中心市街地の古民家の居住ニーズなどを勘案し、既存ストックの活用方法の検討など、民間活力導入によるまちなか居住の取り組み方策を検討する。また、利便性の高い場所に立地している市有の住宅ストック（従前居住者用住宅など）の有効活用を検討していく。

→ 中心市街地遊休不動産活用事業 など

2. 空き家の利活用や除却後の跡地の有効活用への支援

① 空き家の流通・活用促進 **新規**

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、中古住宅としての流通促進や地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで地域の活性化やまちの魅力向上につなげていく。

→ 中古住宅の流通促進、地域活動拠点など住宅以外の用途への活用 など

② 空き家に係る跡地の活用 **新規**

市街地におけるオープンスペースとしての活用など、空き家を除却した後の跡地を適切に活用し、地域の環境改善や活性化につなげていく。

3. 市民主体のまちづくりの更なる促進

① 地区計画、建築協定の活用推進 **継続**

地区計画や建築協定の活用を図り、市民のまちづくりへの主体的な取組を支援する。

→ 地区計画や建築協定の活用 など

② 住まい・まちづくりに関するNPO等の団体の育成・支援 **継続**

まちづくりに関心をもち、主体的な取り組みを行うグループなどをまちづくり組織として活躍できるよう支援する。また、住まいづくりやまちづくりに関心を持つきっかけとなるような機会の創出を図る。

→ ながのまちづくり活動支援補助事業、市民協働サポートセンターなど

4. 美しい景観など住環境の維持保全

① 市民の活動とその支援 **継続**

市民の景観に対する関心や熱意を様々な仕組みによって育む。

また、市民団体の取組みを支援し、地域の文化の向上と活性化に寄与する美しい景観の維持保全を図る。

→ 景観形成市民団体の育成と支援、景観整備機構による支援、長野市景観賞 など

② 地域の特色を活かした景観形成 **継続**

善光寺周辺や松代地区、戸隠地区などの暮らしの風景に溶け込む文化的景観やにぎわいのある長野駅周辺の商業地景観など、それぞれの景観資源をその周辺環境と共に保全し、活用する。

→ 街並み環境整備事業、景観計画制度、景観地区制度等の活用 など

5.暮らしやすさに寄与する地域コミュニティの活性化

① 地域の課題を地域で解決するための支援 **既存※**

より良い住生活の維持のため、地域の環境美化や防災・防犯など、地域の課題を地域で解決するための地域コミュニティ活動を支援する。

→ 地区地域福祉活動計画の策定、住民自治協議会への支援強化 など

② 地域活動がしやすい環境づくり **新規**

世帯の小規模化が進み、今後も地域社会とのつながりの希薄化が懸念されるため、高齢化・少子化・防災・防犯などの共助の観点からも、たまり場づくりや多様な担い手の確保など地域活動がしやすい環境づくりを進める。

また、移住者などの新規住民が地域コミュニティに関心を持ってもらえるような取組の支援も行う。

※第三次長野市地域福祉計画 参照

6.中山間地域など更なる地域の魅力向上と移住・定住につながる住環境づくり [重点施策]

① 安心して移住・定住できる住まいに関する支援 **既存※**

移住希望者の住宅需要に対応するため、利活用が可能な空き家の情報や改修支援制度、公的賃貸住宅や菜園付き長期滞在施設など、住まいに関する支援・情報提供の充実を図る。

→ 長野市空き家改修等補助金、定住促進住宅入居事業、特定公共賃貸住宅入居事業 など

② やまざと暮らしの魅力の発信 **既存※**

移住・定住希望者向け専用サイトを運用し、中山間地域のライフスタイルや魅力を発信するとともに、やまざと暮らしを志向する都市住民の移住・定住の受け皿として、移住希望者の視点に立った「長野」ならではの受入れ体制や支援制度を整備する。

→ 移住促進支援金事業、連携中枢都市圏移住促進事業、地域おこし協力隊 など

③ 生活基盤の整備・維持・保全 **既存※**

中山間地域の生活を守るために、引き続き生活基盤を整備・維持・確保していく。

→ 道路整備事業、小さな拠点づくり事業、公共下水道事業 など

※第二次長野市やまざと振興計画 参照