

佐世保市住生活基本計画



令和6年4月
佐世保市



目次

第1章 住生活基本計画の背景と位置付け	1
1 計画の背景と目的の整理	1
(1)住生活基本計画の背景と目的	1
(2)計画の位置づけ	1
(3)計画の期間	2
(4)上位・関連計画の整理	2
第2章 佐世保市の現況	7
1 人口の状況	7
(1)人口推移	7
(2)人口動態の推移	8
(3)転出者・転入者の年齢分析	9
(4)移住者	9
2 世帯の推移	10
(1)世帯類型別世帯の推移	10
(2)高齢者世帯の推移	11
(3)要介護(要支援)認定者の状況	12
(4)高齢介護者意識調査	12
(5)障害者手帳所有者数	13
(6)障がい者意識調査	13
(7)子育て世帯の推移	14
(8)子育て世帯の持ち家率	14
(9)子育て世帯実態調査	15
3 住まい・住環境の状況	16
(1)住宅数及び空家の状況	16
(2)所有関係の状況	16
(3)空家の状況	17
(4)中核市(九州地区)空家率比較	17
(5)サービス付き高齢者向け住宅	18
(6)災害等のリスク	19
(7)建築着工件数	23
(8)中古流通住宅シェア率	23
(9)建設業従事者年代別(全国)	24
(10)町内会加入推移	24

4	市営住宅等の状況	25
	(1)市営住宅管理戸数	25
	(2)市営住宅建設時期	25
	(3)応募倍率	26
	(4)入居者世帯数	26
	(5)エレベーター設置状況	27
5	住宅性能の状況	28
	(1)建築年数別住宅数の状況	28
	(2)居住面積水準の状況	29
	(3)延べ床面積	30
	(4)高齢者設備の状況	30
	(5)耐震化率の推移	31
	(6)借家の家賃	31
6	市民アンケート調査結果	32
	(1)調査対象の概要	32
	(2)住宅・住環境の満足度について	35
	(3)将来の居留意向	37
	(4)空家について	44
	(5)これからの住宅施策について	46
第3章 計画策定に向けた課題		47
第4章 計画の基本理念と基本目標		51
1	基本理念と基本目標	51
	(1)基本理念と基本目標	51
	(2)施策体系	52
2	住宅施策の展開	53
第5章 実現化に向けた方策		69
1	計画の推進体制	69
	(1)市民の役割	69
	(2)民間事業者の役割	69
	(3)行政の役割	69
第6章 計画の成果指標		70
1	計画の成果指標	70
	用語の解説	71

第1章 住生活基本計画の背景と位置付け

1 計画の背景と目的の整理

(1) 住生活基本計画の背景と目的

平成18年6月、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活基本法(以下「基本法」という。)が制定され、国や地方公共団体は住まいの安定確保及び住生活向上の促進のために必要な施策を講ずることとされました。

令和3年3月には住生活基本法に基づいて住生活基本計画(全国計画)が見直され、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点とそれに基づく8つの目標が定められ、長崎県では令和4年6月に長崎県住生活基本計画が改定されています。

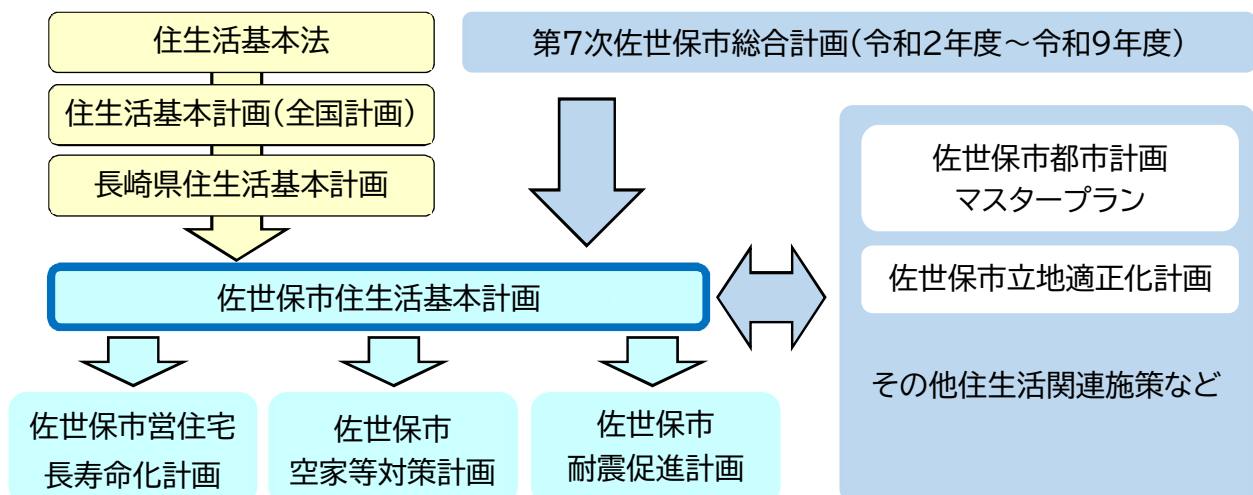
一方、佐世保市(以下「本市」という。)においては、本市の最上位計画である「佐世保市総合計画」や都市計画の基本的な指針となる「佐世保市都市計画マスタープラン」などの上位・関連計画における都市政策を展開することにより、住宅・住環境の整備を推進してきました。

しかしながら、少子高齢化の到来や気候変動による自然災害の頻発・激甚化、さらには新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式や働き方の定着といった新たな日常、急速な技術革新によるDX(デジタルトランスフォーメーション)の進展など、人々の生活を取り巻く環境が大きく変化する中、柔軟に対応した効果的な住宅政策が求められています。

このような背景を踏まえ、住生活の安定確保及び向上の促進を図るとともに、安心して暮らせる社会の実現を目指して、本市の住生活を取り巻く社会情勢等に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するために、基本的な方向性を定める計画として「佐世保市住生活基本計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画の上位・関連計画として、基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」及び「長崎県住生活基本計画」や本市の最上位計画となる「佐世保市総合計画」や「佐世保市都市計画マスタープラン」などの関連計画について整理します。



(3)計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年から令和15年までの10年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や国・長崎県の住宅政策の動向などを踏まえ、必要に応じて本計画を見直します。

(4)上位・関連計画の整理

本市の上位・関連計画で位置付けられている住生活を取り巻く施策・取組は以下のとおりです。

① 住生活基本計画(全国計画) 令和3年3月

(計画期間)令和3年度から令和12年度

〈住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策〉

視点	目標	基本的な施策
1「社会環境の変化」からの視点	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	(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
	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	(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
2「居住者・コミュニティ」からの視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	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	(1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	(1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
3「住宅ストック・産業」からの視点	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

② 長崎県住生活基本計画 令和4年6月

(計画期間)令和4年度から令和13年度

基本理念 住みたい・住める・住み続けられる長崎県

〈住宅施策の目標〉

からの視点 県民	基本目標1 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2 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
からの視点 住宅ストック	基本目標3 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継
	基本目標4 急増する空き家の適正管理と利活用の推進
からの視点 地域・産業	基本目標5 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6 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〉

- 1-1. 災害に強く安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり
- 1-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり
- 1-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり

- 2-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備
- 2-2. 高齢者等が安心して暮らせる環境整備
- 2-3. 住宅セーフティネットの充実と住生活の支援

- 3-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大
- 3-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保
- 3-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実
- 3-4. 住まいの適切な維持管理(DXの活用推進)

- 4-1. 空き家の適切な維持管理の推進
- 4-2. 空き家の利活用の推進

- 5-1. 地域の魅力を実感できる移住や二地域居住(新たな日常への対応)の推進
- 5-2. 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
- 5-3. 斜面住宅地等における居住環境整備
- 5-4. 集約型都市づくりの推進

- 6-1. 地域産木材の活用推進
- 6-2. 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成

〈市の将来イメージ〉

海風 薫り 世界へはばたく“キラっ都”SASEBO

〈各分野において目指す都市像〉

<p>しごと</p> <p>活力あふれる国際都市</p> <p>活力ある産業の育成により、国際競争を勝ち抜くことを表す都市像</p>	<p>ひと</p> <p>育み、学び、認め合う「人材」育成都市</p> <p>学力、体力、豊かな心、共感力等の育成に重きを置いて取り組むことを表す都市像</p>
<p>まち</p> <p>西九州を牽引する創造都市</p> <p>人口減少・高齢化社会に対応するため、都市圏の中心市として、将来を見据えた計画的なまちづくりを目指す都市像</p>	<p>くらし</p> <p>地域が社会を築く安心都市</p> <p>地域の力(市民力)で、安心な社会を築いていくことを表す都市像</p>

〈堅持すべき目標〉※1 令和9年(2027年)

人口 (縮小社会を食い止める指数)	➡	23万人(人口ビジョンの目標)
市内総生産※2※3 (持続的な発展状況を示す指数)	➡	7,340億円

※1人口と総生産、2つの目標達成を目指すもの(市内総生産は平成27年度の数値)

※2市内総生産=(第1次、第2次、第3次)産業+輸入品に課される税等

※3総生産維持のためには、一人あたりの生産性を高めることが必要

〈基本計画の都市政策(抜粋)〉

望まれる姿

人口減少・少子高齢化社会において都市機能を維持できるまち
～コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の実現～

政策の社会指標

都市部(DID)における人口密度45.7人/ha(R2国勢調査)	➡	維持
----------------------------------	---	----

④ 佐世保市都市計画マスタープラン 令和3年3月

(計画期間)令和3年度から令和22年度

〈都市・地域づくりの将来像〉

市民の輝きを支え続ける舞台づくり
～地域の元気によって輝く都市～

〈都市づくりの基本方針〉

拠点都市としての活力と快適な生活を維持・向上する都市づくり

基本方針1 九州北西部の拠点として、活力のある産業・観光により、にぎわいのある都市をつくる

基本方針2 子どもから高齢者まで安全で快適に暮らせる都市をつくる

基本方針3 既存の都市基盤を有効活用し、環境にやさしく持続可能な都市をつくる

基本方針4 特色ある自然や景観を守り、活かした佐世保らしい都市をつくる

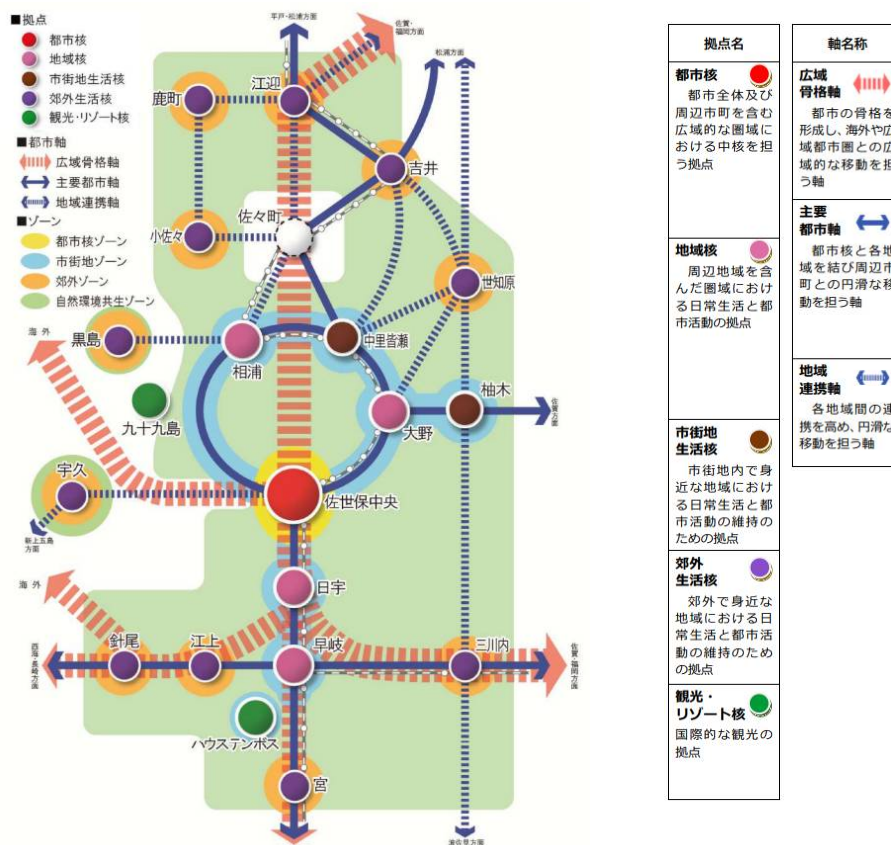
〈地域づくりの基本方針〉

市民とともに、地域の個性を伸ばし、住み続けることができる地域づくり

基本方針1 身近な地域コミュニティの中で支え合い、住み続けることができる地域をつくる

基本方針2 地域資源を守り活かし、住民との協働により愛着のある地域をつくる

〈将来の都市の空間構成のイメージ〉



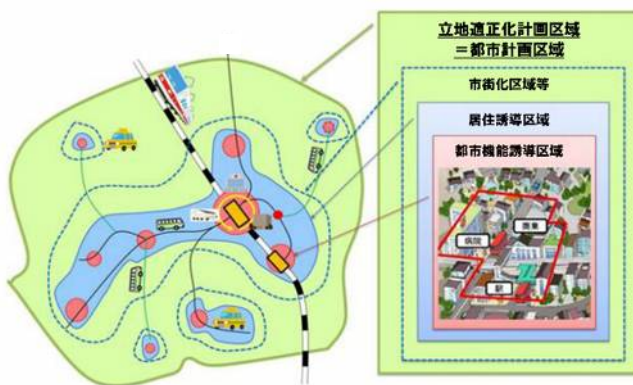
⑤ 佐世保市立地適正化計画 令和5年9月

(計画期間)令和5年度から令和24年度

佐世保市立地適正化計画における目指すべき将来像と基本方針は、「第7次佐世保市総合計画」及び「佐世保市都市計画マスタープラン」に掲げる都市・地域づくりの将来像と基本方針とします。

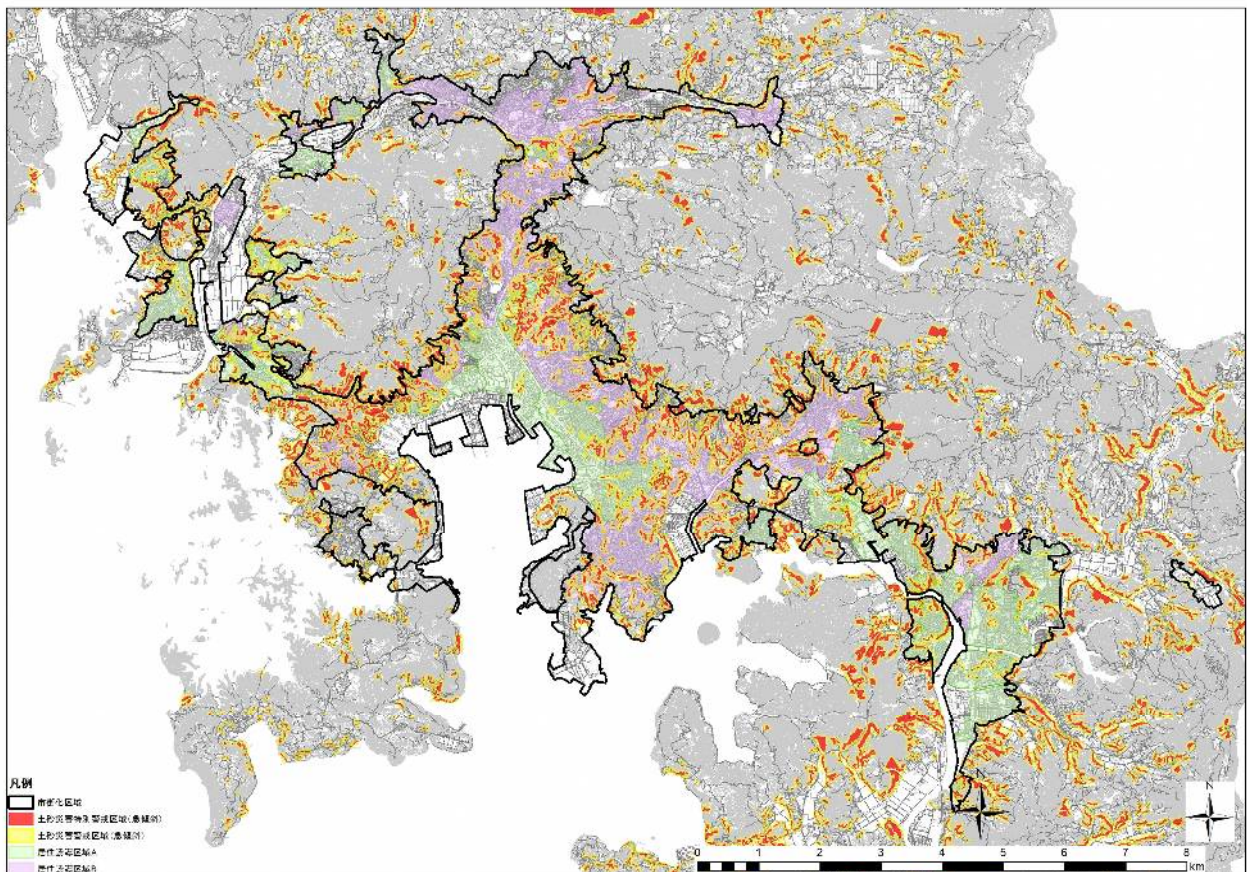
〈佐世保市立地適正化計画の策定の目的〉

- 人口減少が進む中においても、拠点となる場所には必要な機能が維持され、全体として都市機能を維持していくことを目指す。
- 既存の都市基盤を有効活用し、地域の特性を活かした心地よく住みやすい、都市の再生を目指す。
- 住民の住み替えを促進し、拠点の周囲に一定の人口密度が保たれることを目指す。
- 拠点を軸にネットワークでつながった都市構造を目指す。



立地適正化計画とは、都市計画区域内(市街化区域内)に「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域内に居住や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導することで、長期的な視点で「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市形成を図るための指針となるものです。

〈誘導区域図〉



第2章 佐世保市の現況

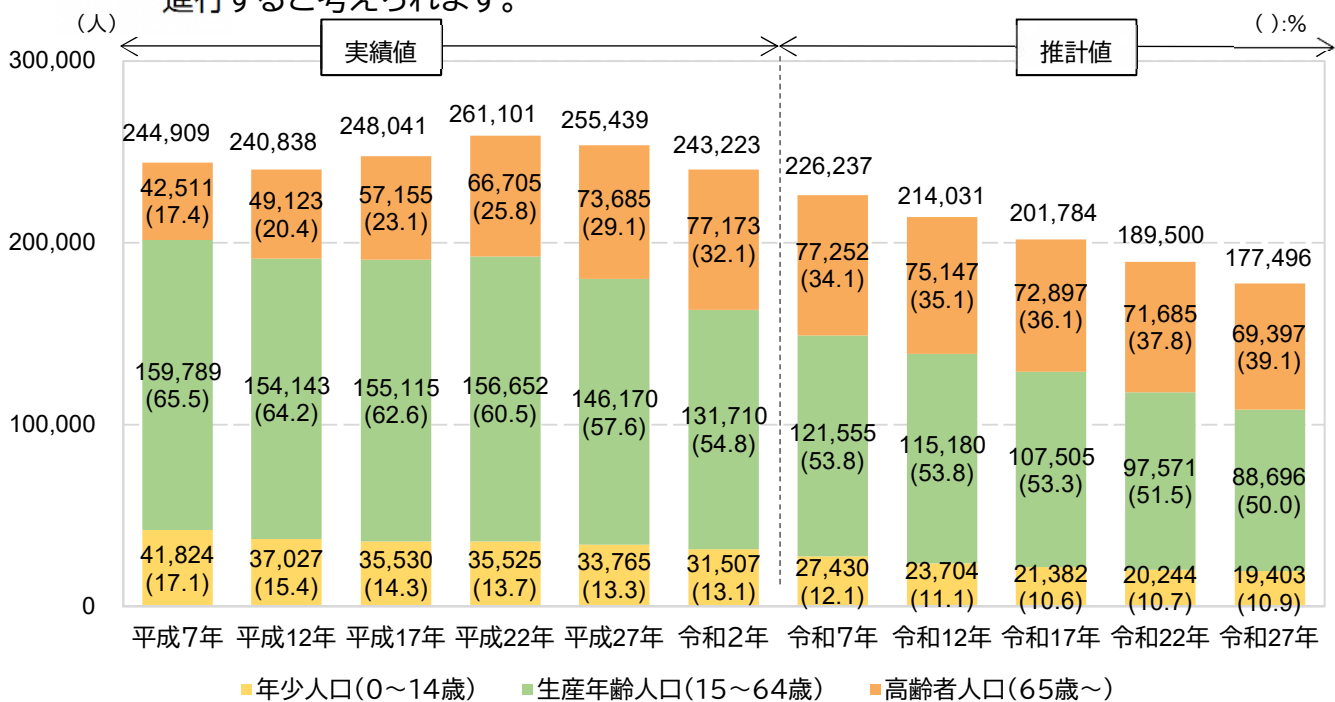
1 人口の状況

(1) 人口推移

① 人口の推移と将来見通し

本市の人口は、平成22年の261,101人をピークに、その後は減少傾向が続き、令和2年には243,223人となっています。

令和2年における年齢階層別人口の推移は、高齢者人口の割合が32.1%となり、世帯人員の推移は、2.34人/世帯と減少傾向にあることから将来的に少子高齢化が進行すると考えられます。



出典：国勢調査、国立社会保険・人口問題研究所「日本の」地位別将来推計人口
注)合計値は不詳を含むため、合計値と年齢階層別の合計値が合わない場合があります。

図 人口の推移

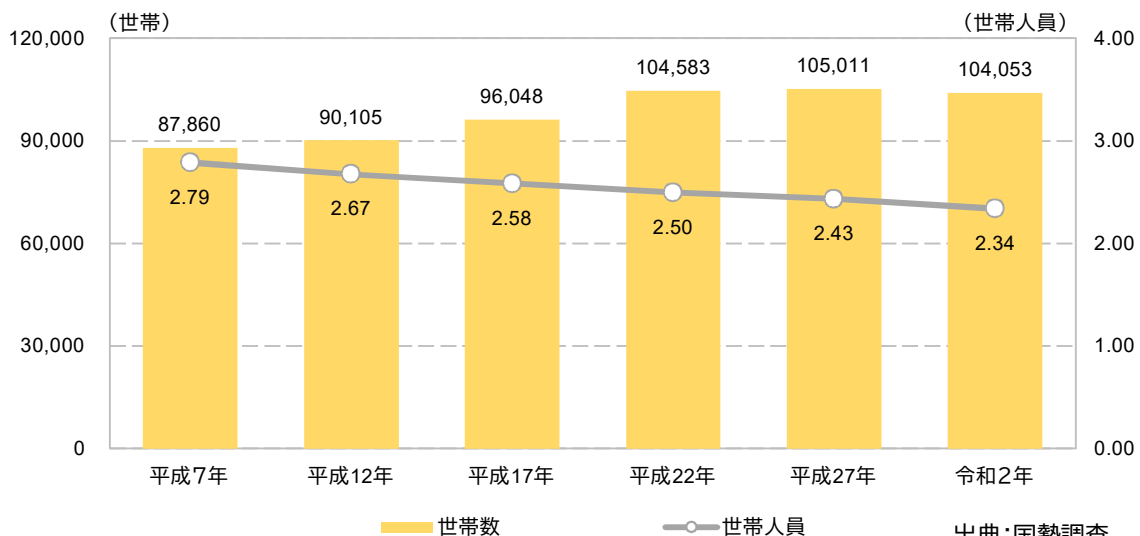


図 世帯の推移

出典：国勢調査

(2)人口動態の推移

本市の自然増減は、平成 27 年以降減少傾向となり、令和 4 年に 1,808 人減少となっています。社会増減は、令和元年から令和 3 年は転出者が 1,000 人を超えており、人口減少が進行しています。

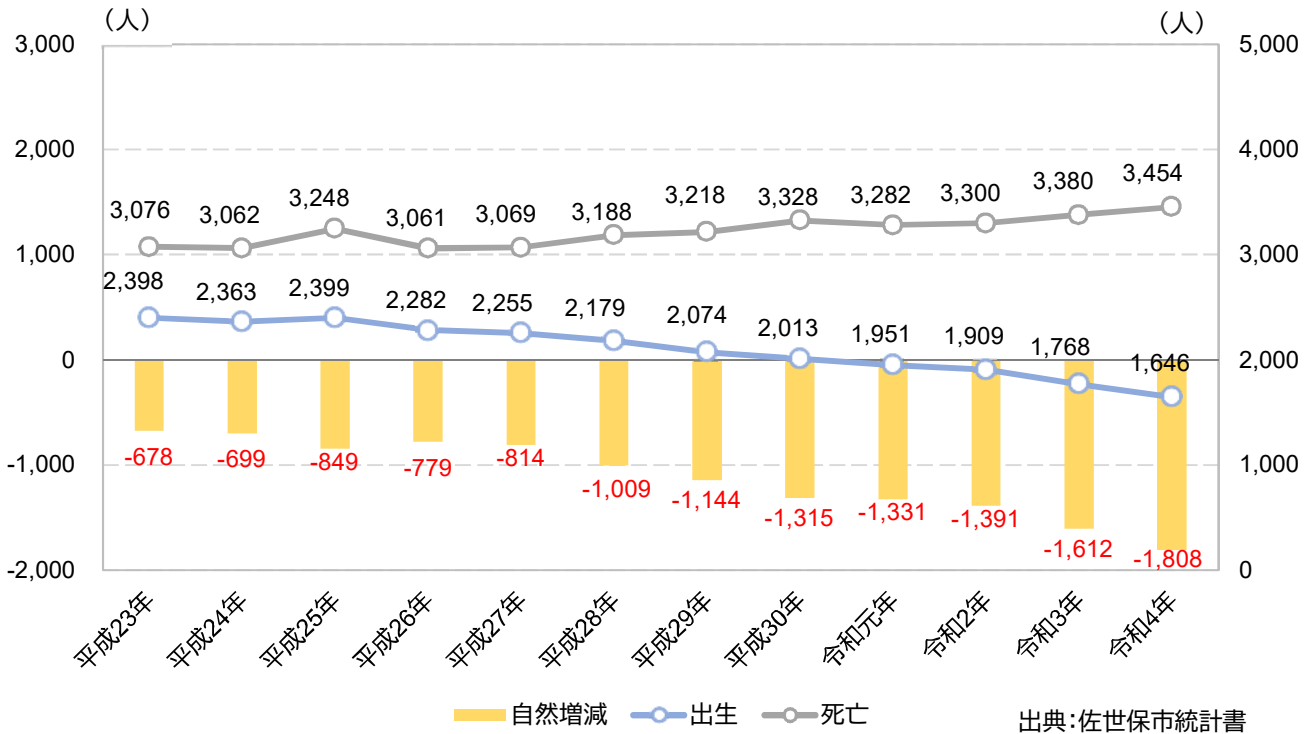


図 自然増減の推移

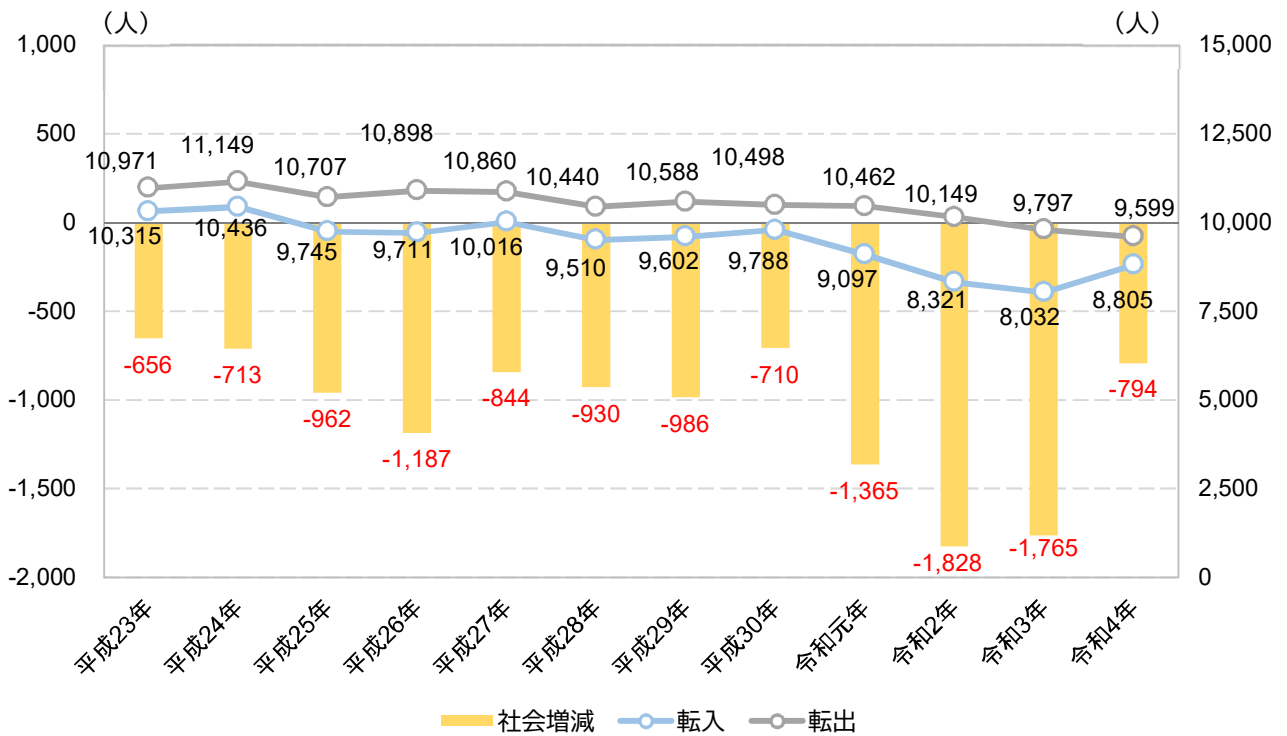
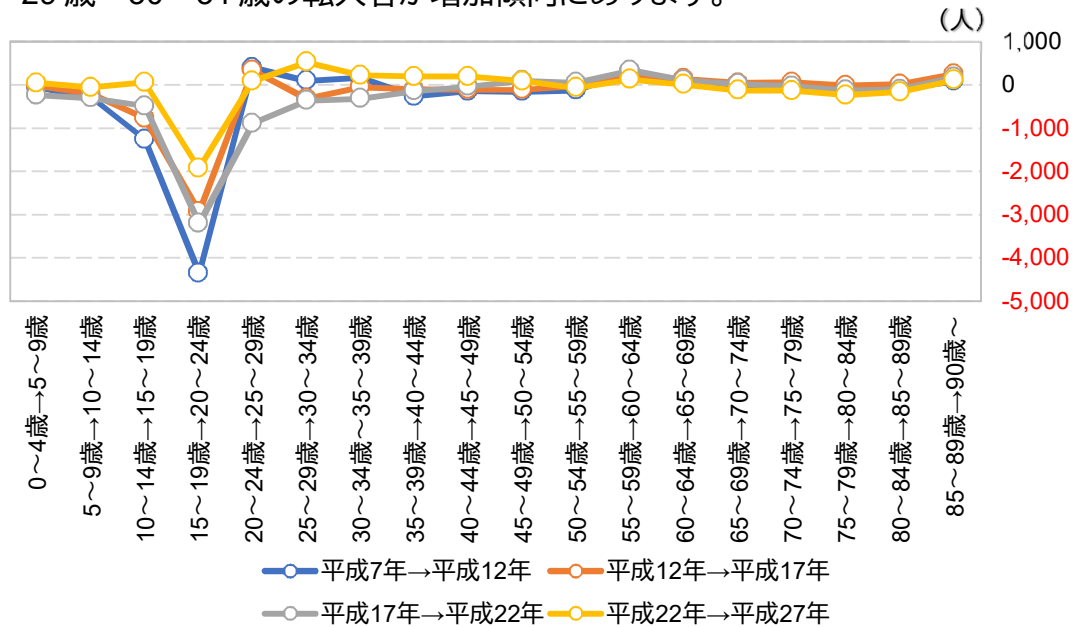


図 社会増減の推移

(3) 転出者・転入者の年齢分析

本市の転出者・転入者を年齢別に見ると、大学卒業時を機に 15～19 歳→20～24 歳の転出が最も多くなっています。

一方、平成 22 年→平成 27 年の転出者の状況を見ると、10～14 歳→15～19 歳と 25～29 歳→30～34 歳の転入者が増加傾向にあります。

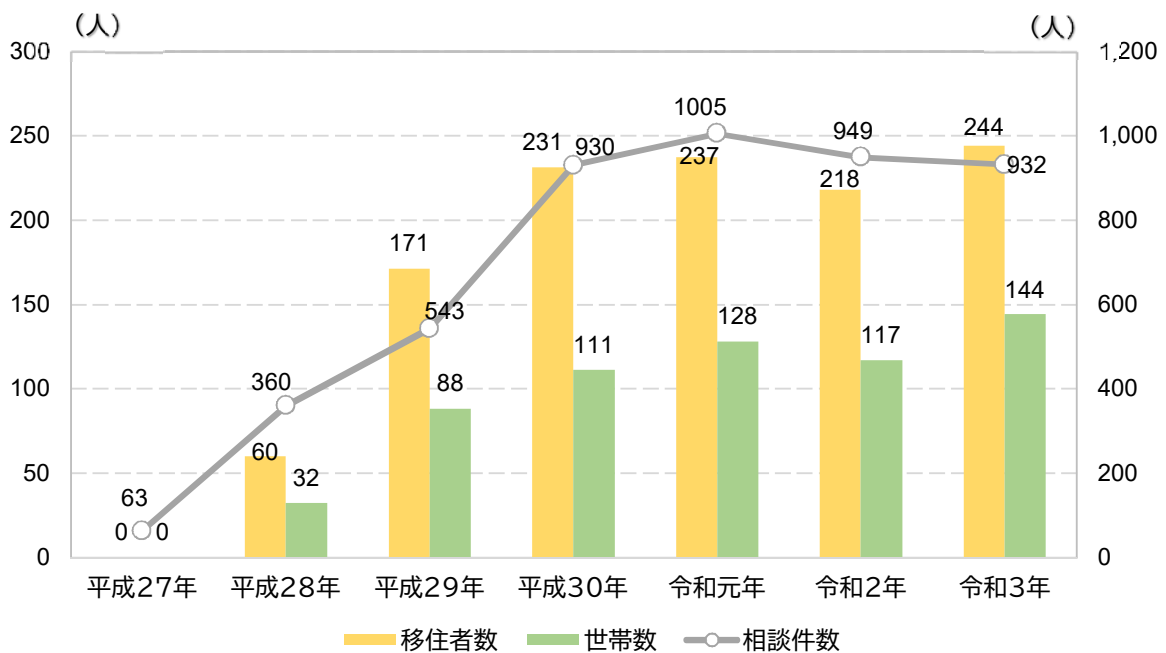


出典：総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成

図 年齢階級別移動数の時系列分析

(4) 移住者

本市の移住者は、平成 27 年から令和 3 年までの累計で 620 世帯 1,161 人が移住されています。



出典：西九州させぼ移住サポートプラザ(令和3年度実績まで)

図 移住実績

2 世帯の推移

(1) 世帯類型別世帯の推移

世帯類型別世帯数の推移では、平成7年から令和2年までの25年間で夫婦と子ども世帯は4,464世帯、3世代世帯は1,714世帯が減少しています。

一方、平成7年から令和2年までに単身世帯は15,415世帯、夫婦のみ世帯は4,799世帯増加しています。

割合をみると、平成7年では夫婦と子ども世帯が全体の32.0%を占めていますが、年を追うごとに減少し、令和2年には22.5%と10%近く減少しています。

一方、平成7年から令和2年にかけて増加している世帯は、単身世帯が10.7%、夫婦のみ世帯が1.2%増加しています。

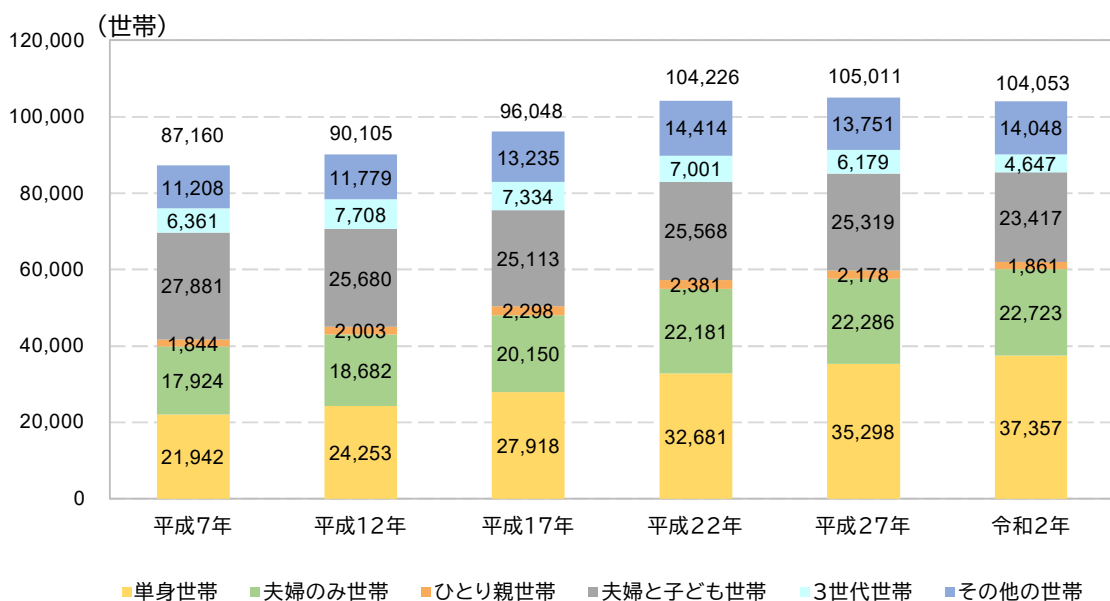
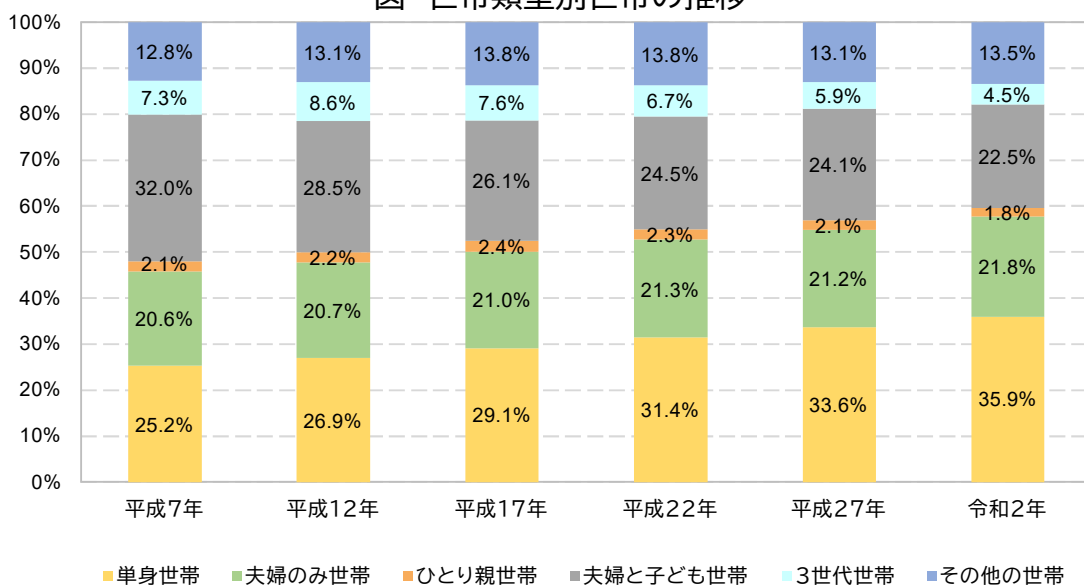


図 世帯類型別世帯の推移

出典:国勢調査



出典:国勢調査

注)合計値は不詳を含むため、合計値と年齢階層別の合計値が合わない場合があります。

図 世帯類型別世帯の割合

(2) 高齢者世帯の推移

高齢者のいる世帯数は、平成7年から令和2年までの25年間で29,716世帯から49,070世帯と19,354世帯増加しています。

高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯、高齢者同居世帯ともに増加傾向で、特に高齢者単身世帯が平成7年から令和2年までで9,252人と最も多く増加しています。

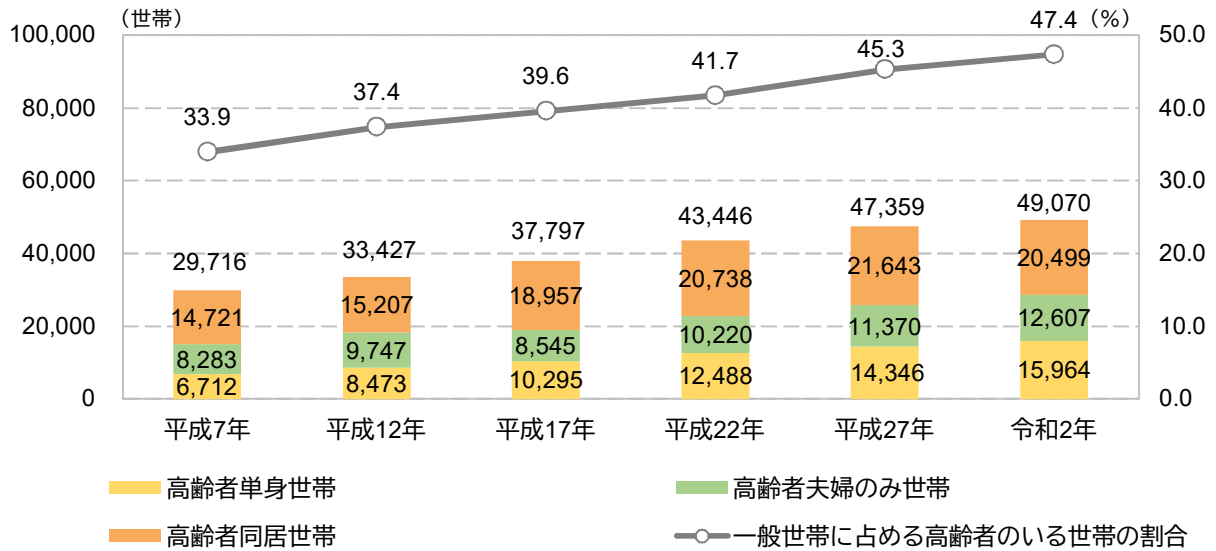
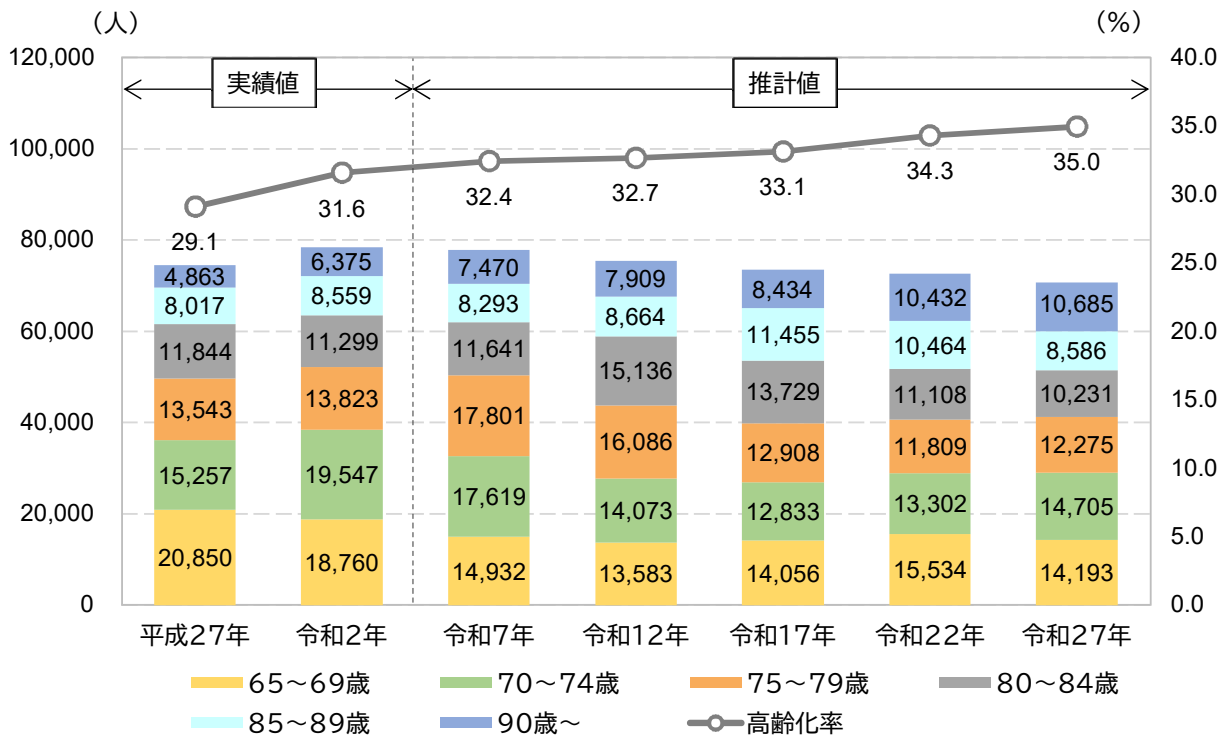


図 高齢者世帯等の推移

出典：国勢調査

高齢者の5歳階級別の将来推移をみると、65～79歳までの高齢者は令和12年時点で減少に転じています。



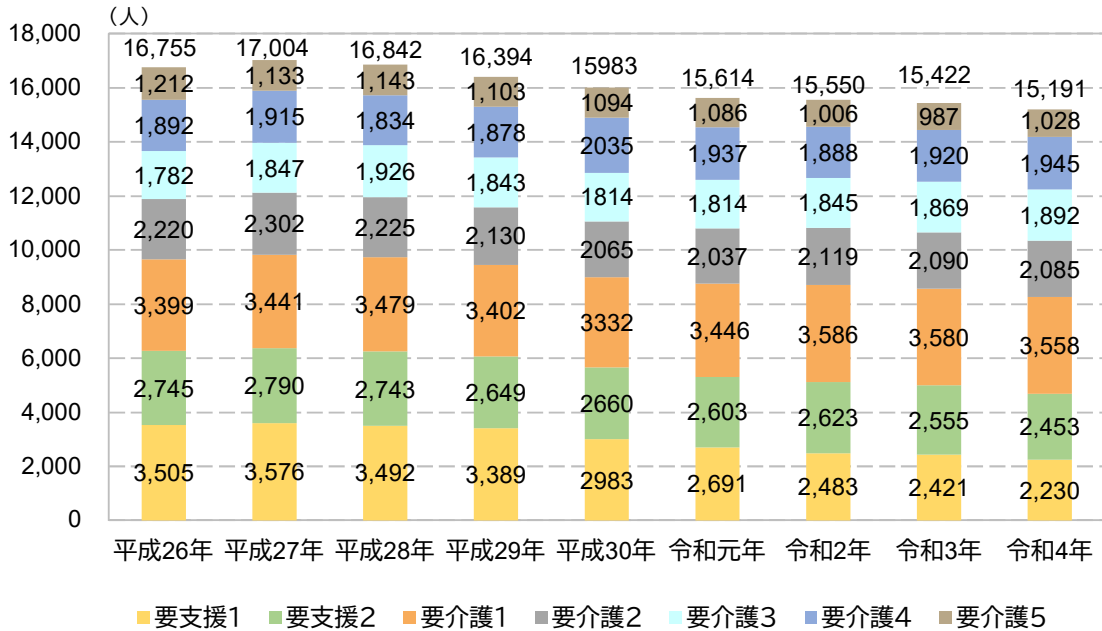
出典：総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成

図 高齢者の5歳階級別の将来推移

(3)要介護(要支援)認定者の状況

本市の要介護(要支援)認定者の状況は、平成26年以降、要支援1、要支援2が減少傾向にあるものの、要介護1～5の認定者は微減傾向となっています。

令和4年時点では、要介護1が3,558人と最も多く、その次に要支援2が2,453人となっています。

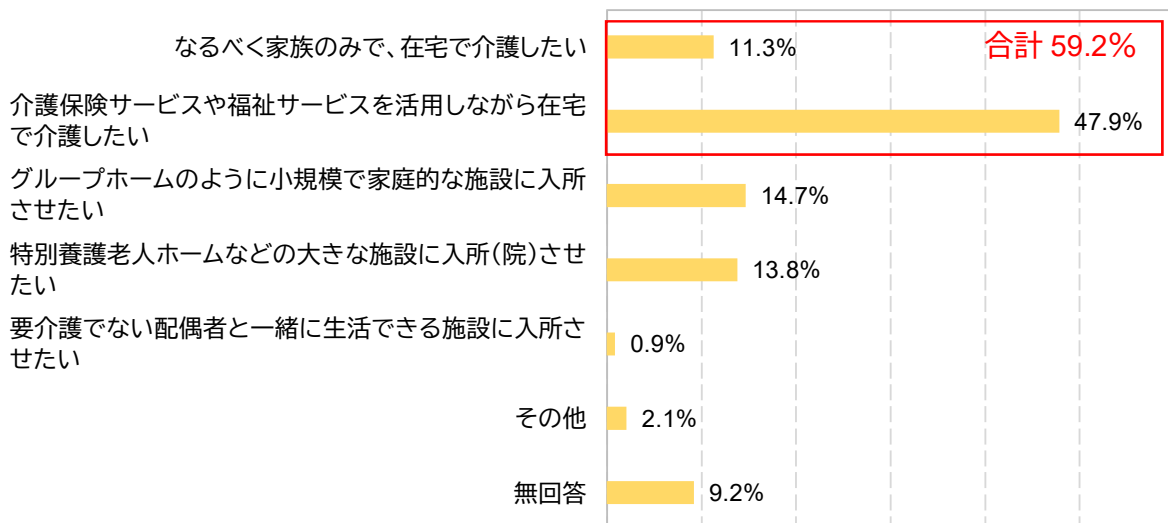


出典:厚生労働省 介護保険事業状況報告

図 要介護(要支援)認定者の推移

(4)高齢介護者意識調査

本市の高齢介護者へのアンケートでは、「なるべく家族のみで、在宅で介護したい」や「介護保険サービスや福祉サービスを活用しながら在宅で介護したい」などの在宅介護を希望する意見が59.2%となりました。

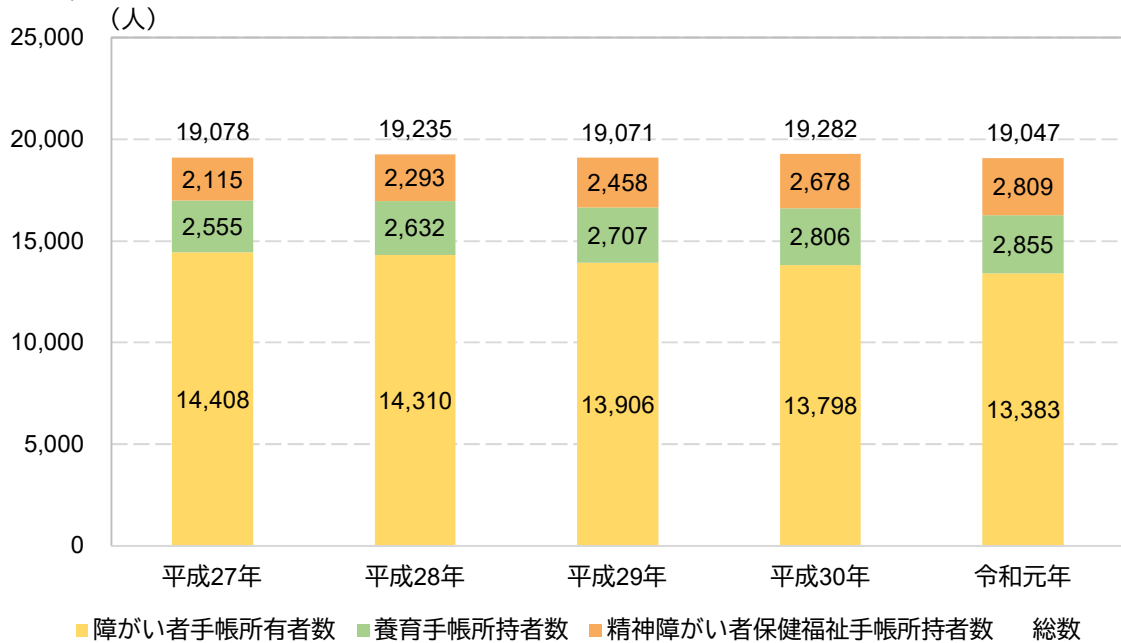


出典:佐世保市老人福祉計画 第8期佐世保市介護保険事業計画 令和3年3月

図 将来的な生活の希望状況

(5) 障害者手帳所有者数

本市の障害者手帳所有者数は約 19,000 人とおおむね横ばいの状況となっています。障害者手帳所有者数は減少傾向にあります。精神障がい者は増加傾向にあります。

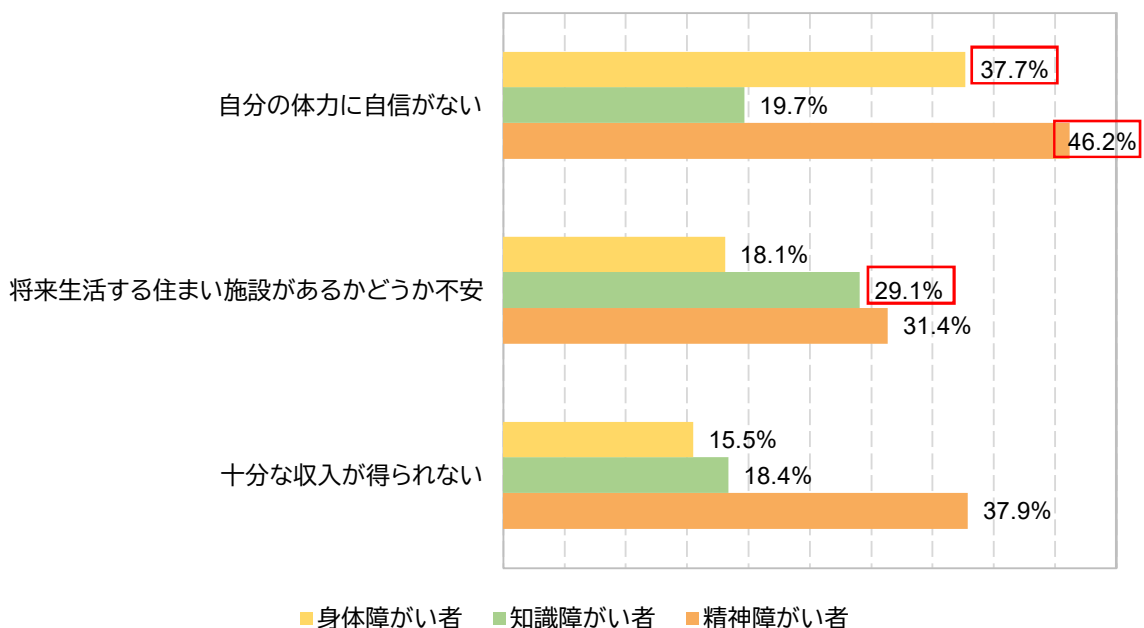


出典:佐世保市障がい福祉計画(第6期)佐世保市障がい児福祉計画(第2期)令和3年3月

図 障害者手帳所有者数

(6) 障がい者意識調査

本市のアンケート調査では、「自分の体力に自信がない」と回答した身体障がい者が 37.7%、精神障がい者が 46.2%と最も高く、知識障がい者は「将来生活する住まい施設があるかどうか不安」と回答した人が 29.1%と最も高くなりました。



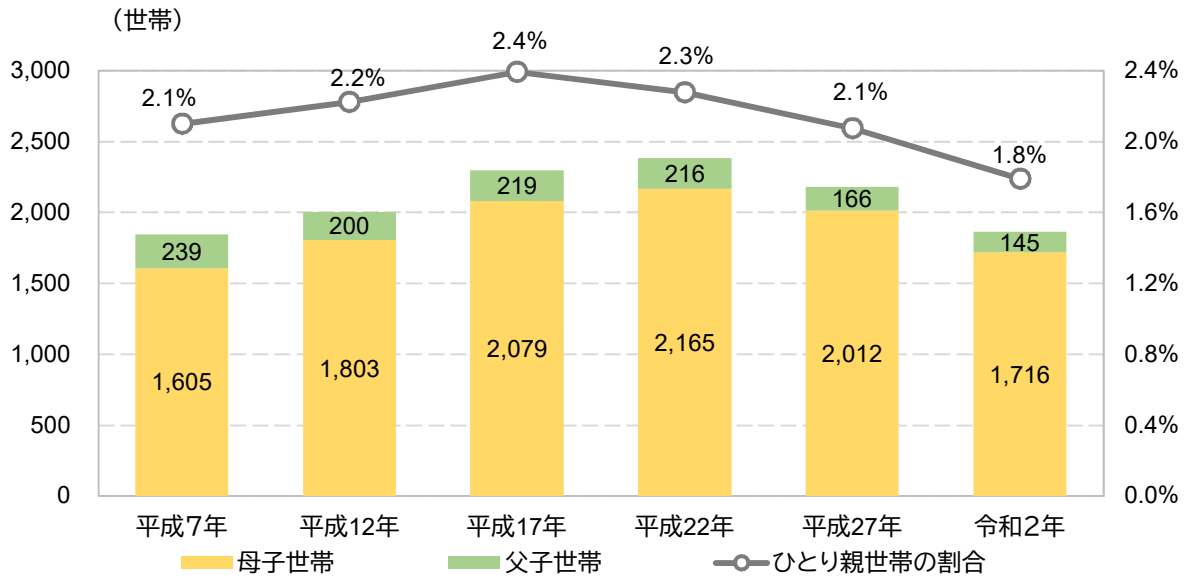
出典:佐世保市障がい福祉計画(第6期)佐世保市障がい児福祉計画(第2期)令和3年3月

図 現在の生活で困っていることや不安に思っていること

(7)子育て世帯の推移

母子世帯、父子世帯は、平成 22 年まで増加傾向にありましたが、平成 27 年以降は減少に転じています。

また、世帯総数に対するひとり親世帯の割合もまた、平成 17 年以降、減少傾向にあり、令和 2 年に初めて 2%を下回りました。



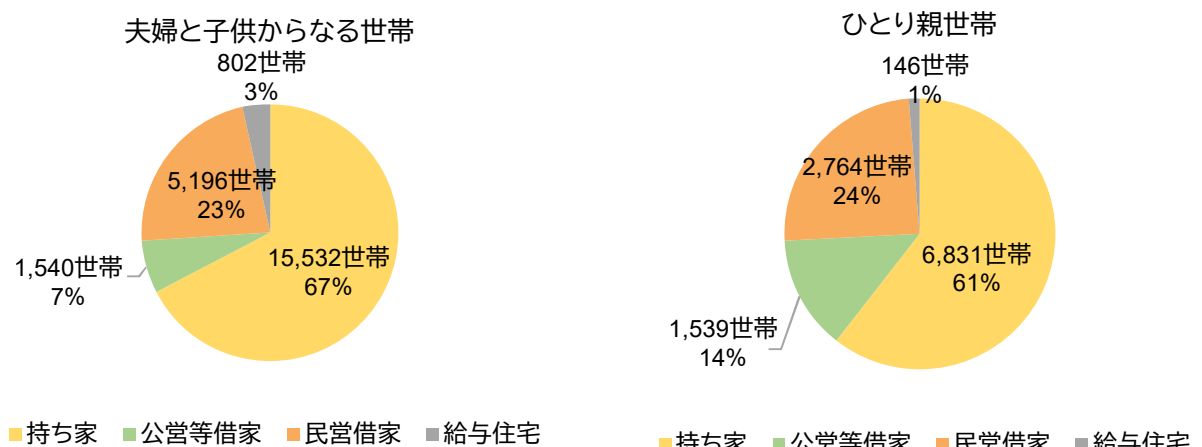
出典:国勢調査

図 子育て世帯の推移

(8)子育て世帯の持ち家率

本市の子育て世帯の持ち家率は、夫婦と子供からなる世帯で 15,532 世帯 67%、とひとり親世帯は 6,831 世帯 61%と高く、その次に民間借家が占めている状況となっています。

ひとり親世帯は、公営等借家にお住まいの方が 1,539 世帯 14%となっており、セーフティネット住宅としての活用が見受けられます。



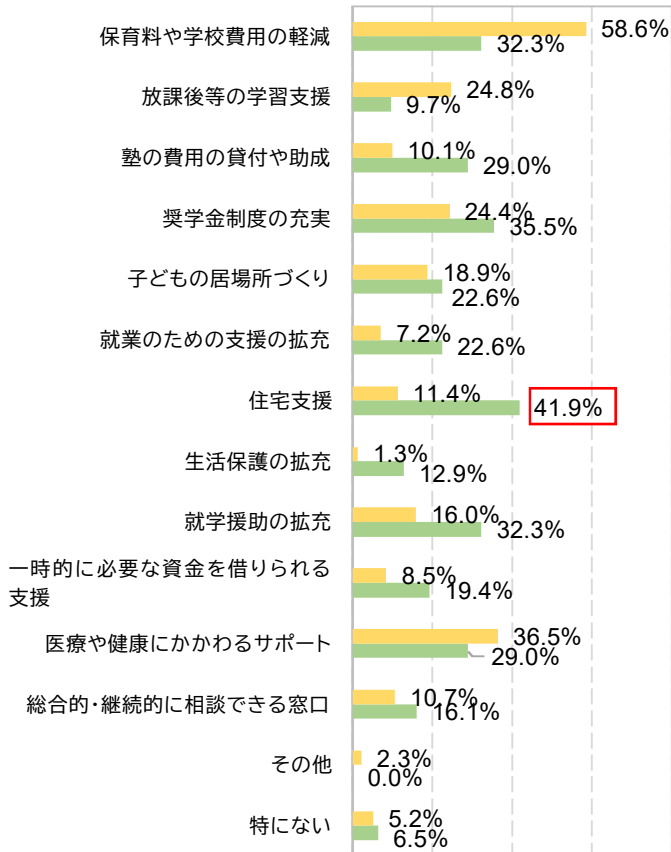
出典:国勢調査(令和2年調査結果)

図 子育て世帯の持ち家率

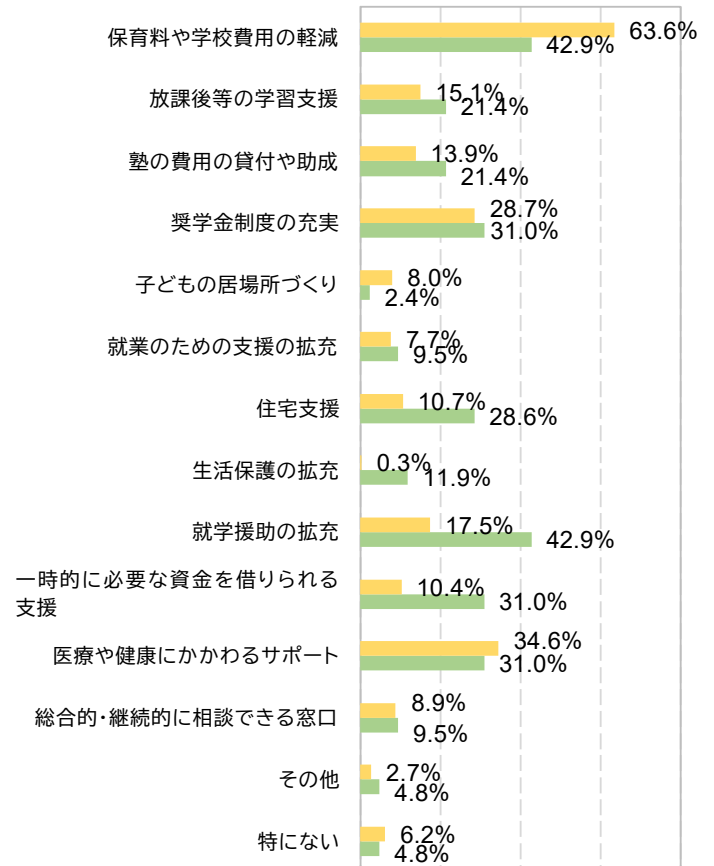
(9)子育て世帯実態調査

本市の子育て世帯へのアンケート実態調査では、小学5年生保護者Ⅱ層の回答で「住宅支援」が41.9%を占めています。

小学校5年生保護者



中学校2年生保護者



※本調査では、等価可処分所得 92.7 万円以上を「Ⅰ層」、92.7 万円未満を「Ⅱ層」と定義、所得階層ごとに集計

※等価可処分所得とは、世帯の可処分所得(収入から税金・社会保険料等を除いたいわゆる手取り収入)を世帯人員の平方根で割って調整した所得

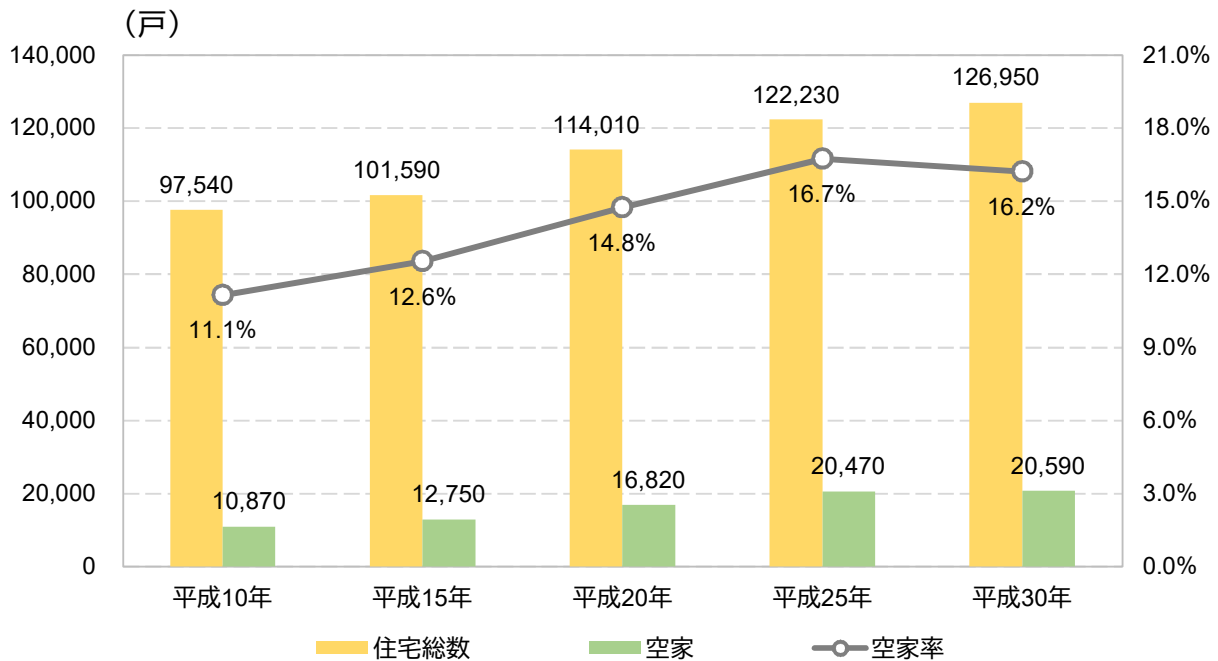
出典:長崎県子どもの生活に関する実態調査(平成 30 年実施分)

図 子どもを育てていくうえで必要と思う支援

3 住まい・住環境の状況

(1) 住宅数及び空家の状況

住宅総数は、平成 10 年以降増加傾向にあり、同時に空家の数も増加しています。
本市の空家率は、平成 10 年以降増加傾向にあり、平成 25 年以降では 16% を超えています。

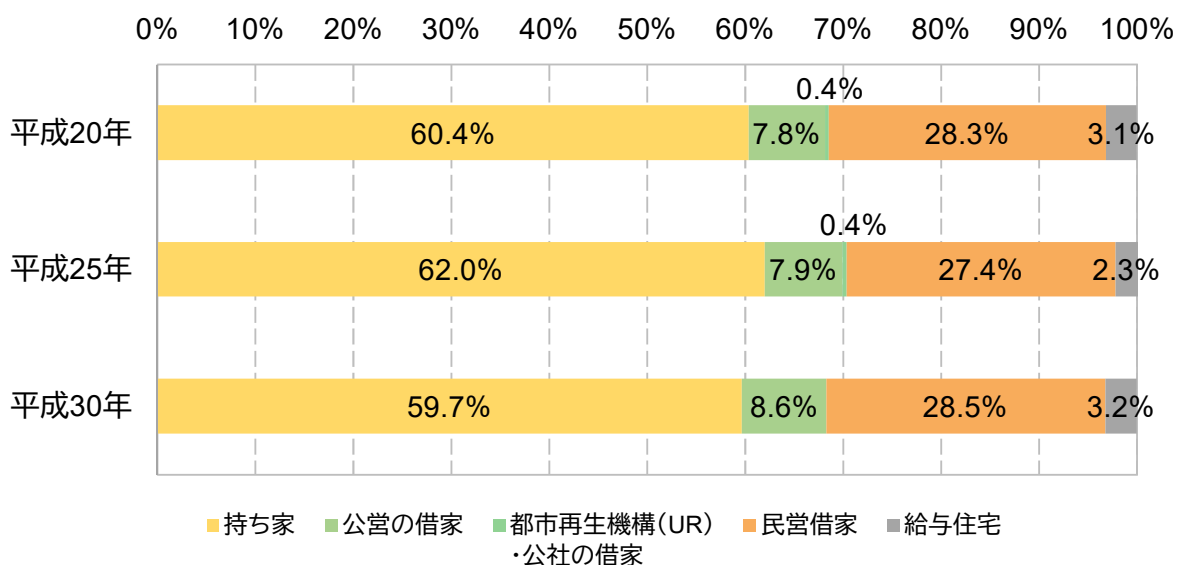


出典：住宅・土地統計調査

図 住宅総数と空家率の推移

(2) 所有関係の状況

平成 30 年の本市の持ち家割合は 59.7% と多くを占めています。
また平成 20 年と平成 30 年を比較すると、ほとんど変化はありませんが、都市再生機構(UR)・公社の借家が微増しています。

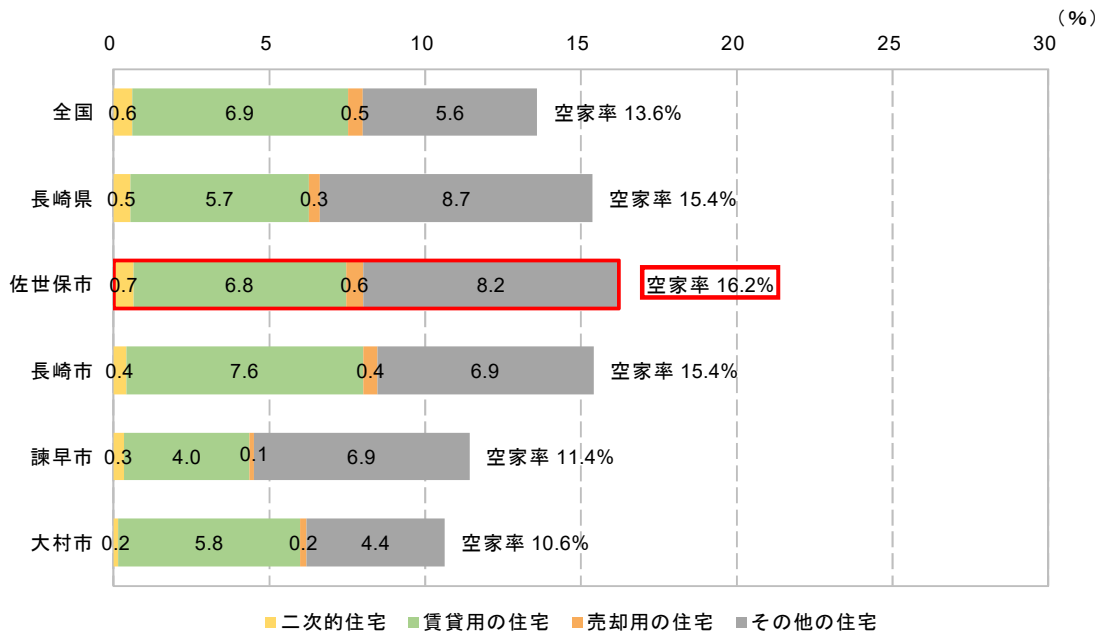


出典：住宅・土地統計調査

図 住宅所有の関係別専用住宅割合の推移

(3)空家の状況

平成 30 年における本市の空家率は 16.2%と最も高く、全国や長崎県、周辺市町村と比較した場合、その他の住宅が過半数を占めています。



出典：住宅・土地統計調査(平成 30 年調査結果)

図 空家の比較

(4)中核市(九州地区)空家率比較

九州地区における中核市と比較した場合においても、本市は利用目的の定まっていない「その他の空家率」が他市と比べて高くなっています。

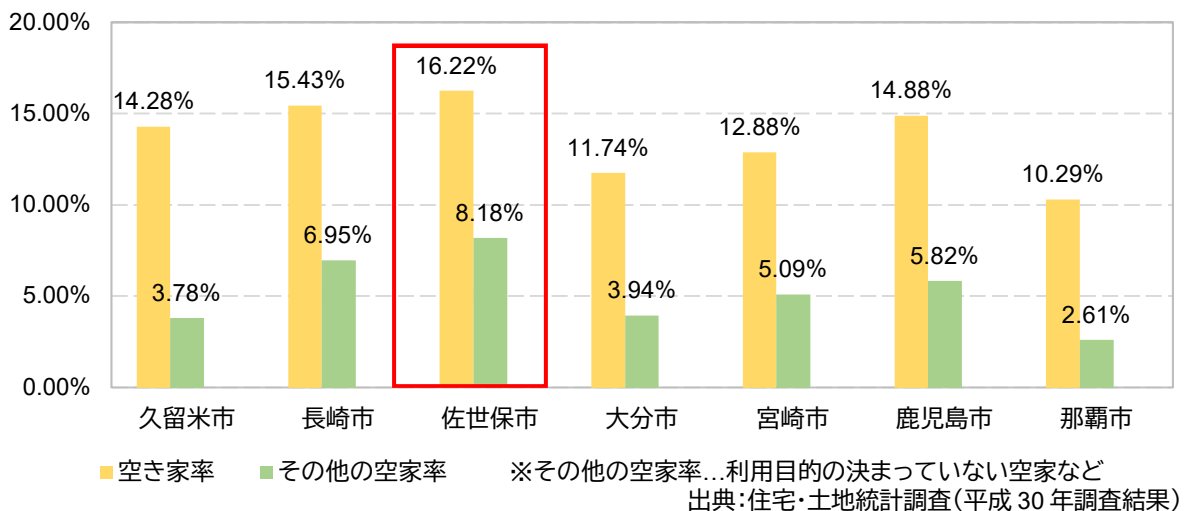
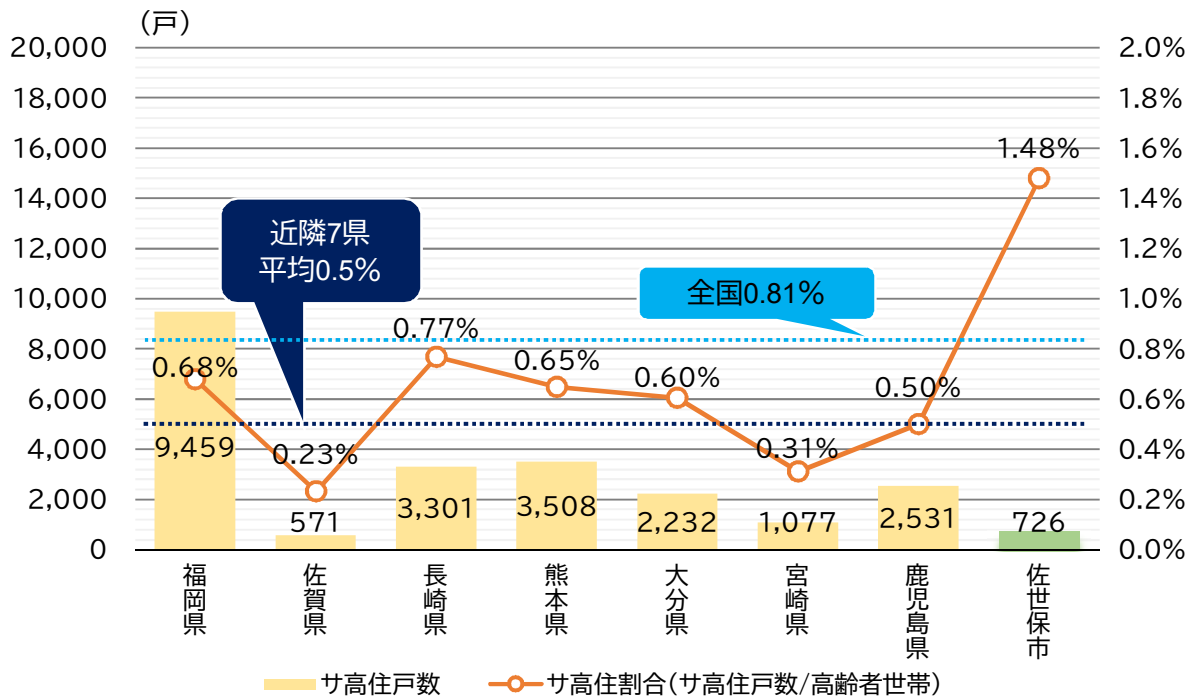


図 空家率中核市比率(九州)

(5) サービス付き高齢者向け住宅

九州地方における各都道府県別の高齢者世帯に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合をみると、福岡県で 0.68%と高くなっていますが、平均すると 0.5%となりました。

本市はサービス付き高齢者向け住宅が 726 戸(33 箇所)整備されており、高齢者世帯に対してサービス付き高齢者向け住宅の割合は 1.48%と全国の 0.81%を超えています。



出典: サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

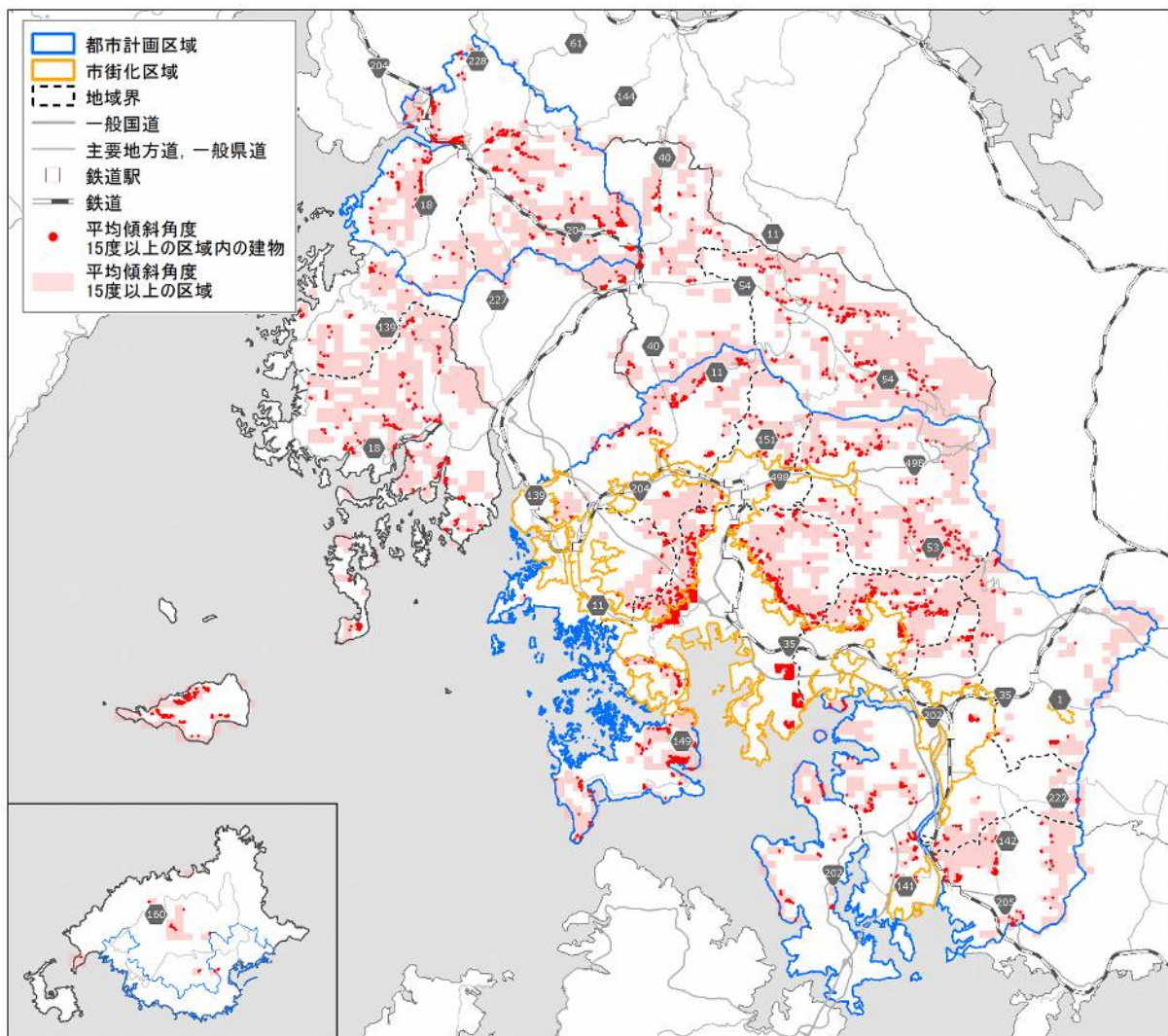
図 各都道府県別のサービス付き高齢者向け住宅

(6)災害等のリスク

①斜面市街地

中心市街地を取り巻く周辺部には、市街地形成の過程で住宅地として開発されてきた斜面市街地が形成されています。傾斜角 15 度以上の区域にある建物数を見ても、市域全体で 7,740 棟あり、建物総数(125,842 棟)の 6.2%にあたります。

一方、市街化区域内においては、傾斜角 15 度以上の区域は限定的なものとなっています。また、ある程度の範囲では、緊急車両等の進入可能な幅員 6m以上の道路が一定確保されていますが、古くからの住宅地では狭い道が入り組んだ状況となっています。

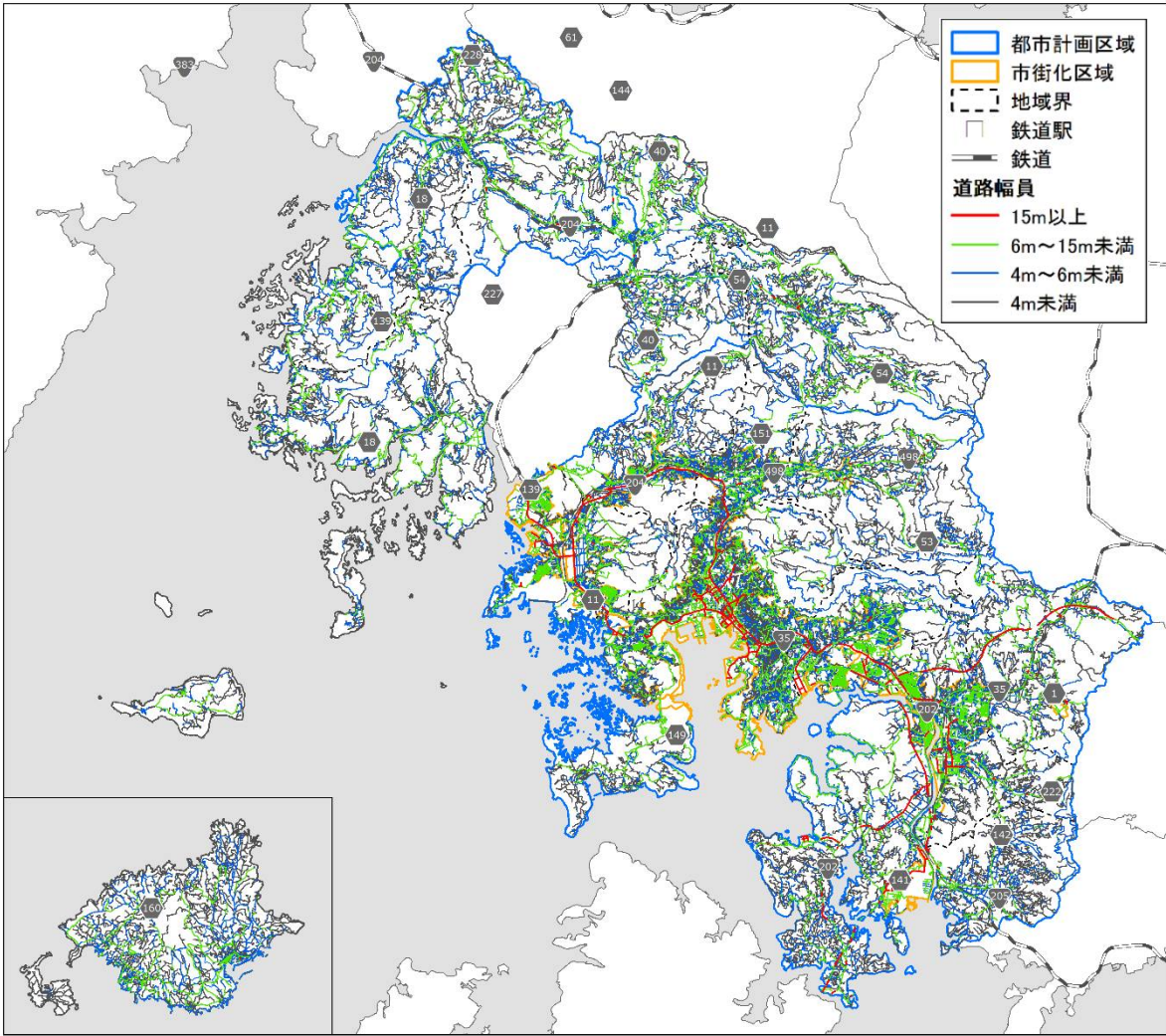


出典:国土数値情報(標高・傾斜度 5次メッシュ(250mメッシュ)、平成 29 年度 都市計画基礎調査(建物用途現況)

図 斜面市街地の状況

※傾斜角15度以上の区域

旧宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域指定の考え方として、造成に伴い災害の生ずるおそれの強いがけの発生しやすい地域として、勾配が 15 度を超える傾斜地が過半を占める区域とされているため。

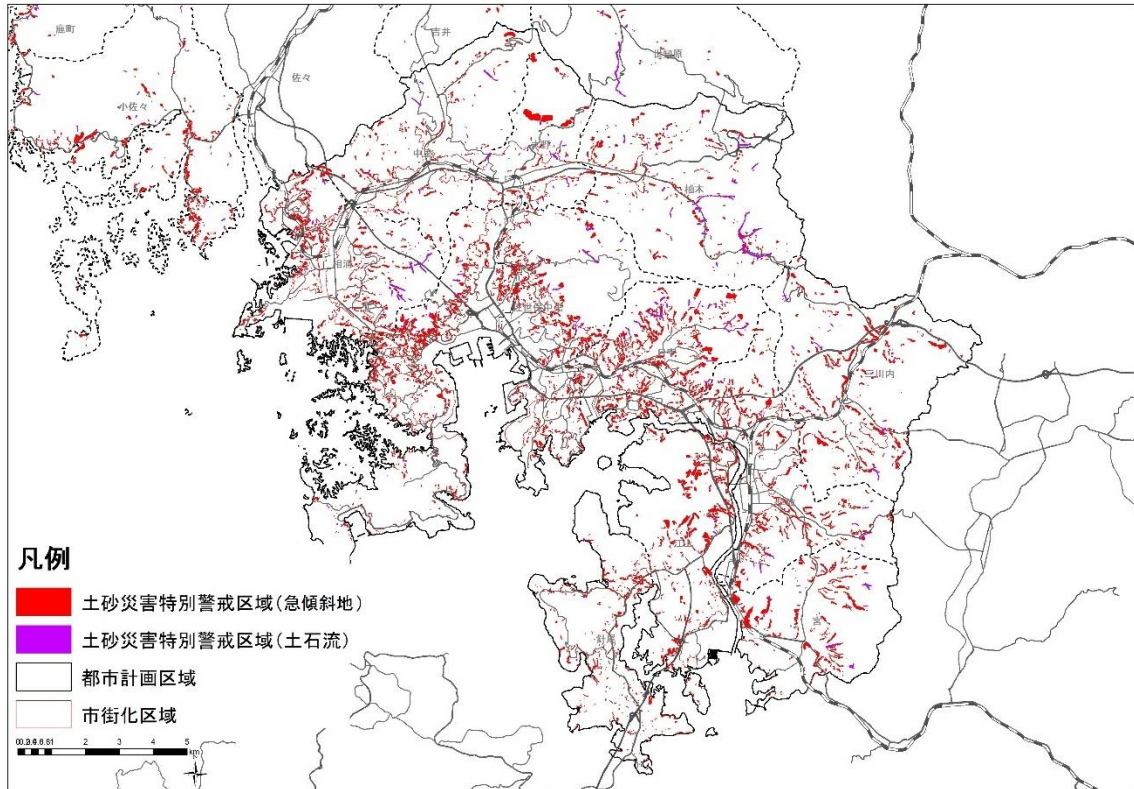


出典：平成 29 年度 都市計画基礎調査(道路現況)

図 道路幅員現況

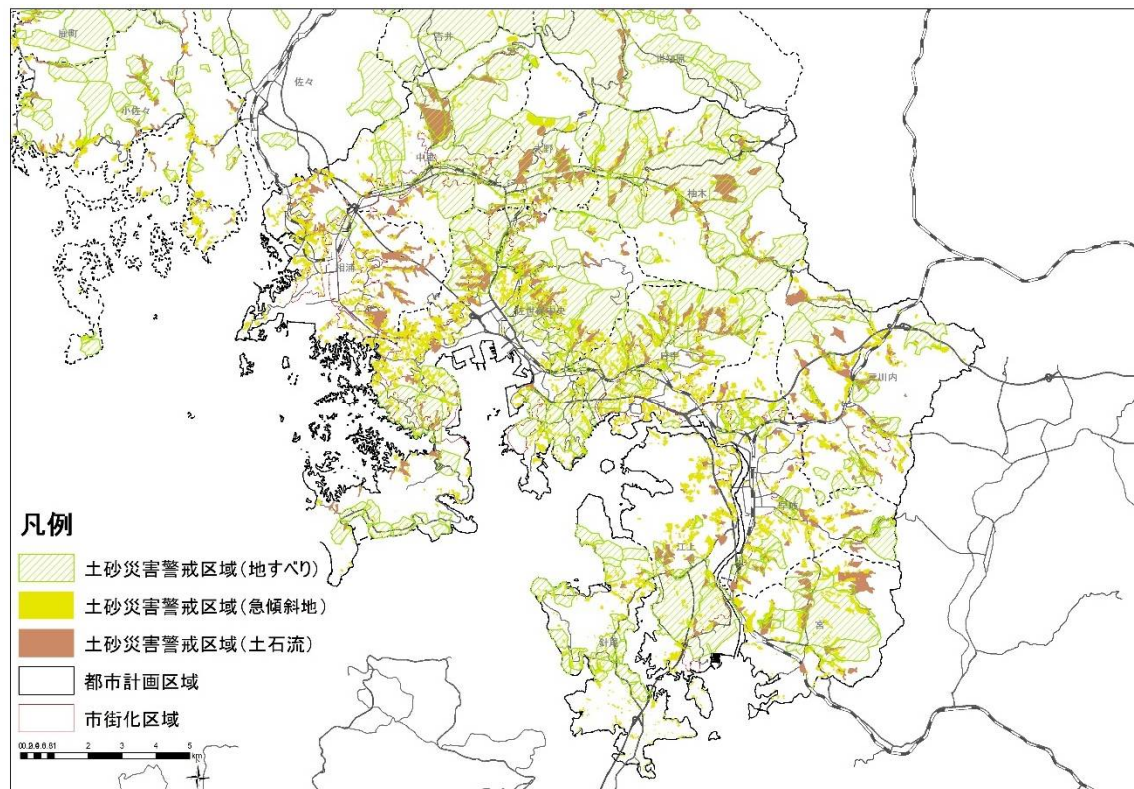
②土砂災害警戒区域等

土砂災害警戒区域(土砂災害のおそれがある区域)、土砂災害特別警戒区域(建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域)をみると、いずれも市域全体において広く分布している状況にあります。



出典:長崎県総合防災GIS

図 土砂災害特別警戒区域



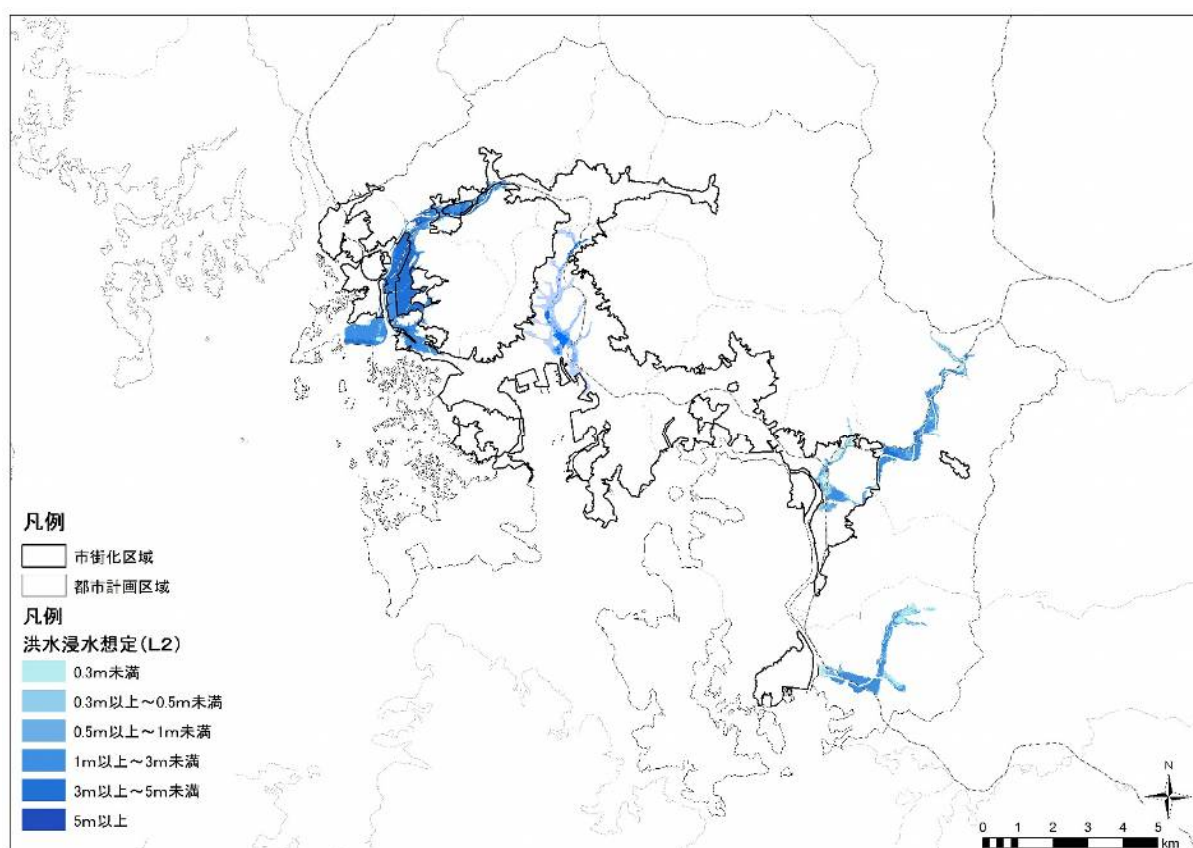
出典:長崎県総合防災GIS

図 土砂災害警戒区域

③洪水浸水

本市は河川に沿った限られた平地を中心に市街地が形成され、想定される最大規模の降雨が発生した場合には、洪水による浸水が想定される場所が広く存在しています。この情報に基づき、河川ごとにハザードマップを作成し、市民の皆様には大雨による災害が発生する場所や状況を日頃から把握し、雨の状況等に注意して、危険を感じたら早めに避難することをお呼びかけています。

「想定最大規模」の降雨規模は1000年に1回程度を想定しています。1000年毎に1回発生する周期的な降雨ではなく、1年の間に発生する確率が1/1000(0.1%)以下の降雨です。毎年の発生確率は小さいですが、規模の大きな降雨であることを示しています。



出典：長崎県総合防災GIS

図：洪水浸水想定区域図(最大想定規模)

(7) 建築着工件数

本市の住宅着工戸数は、平成24年から令和元年までの8年間で持ち家の変化が少ないのに対して、貸家は年度によってばらつきがみられます。特に平成30年から令和元年にかけては、コロナ禍の影響があったと推測されます。

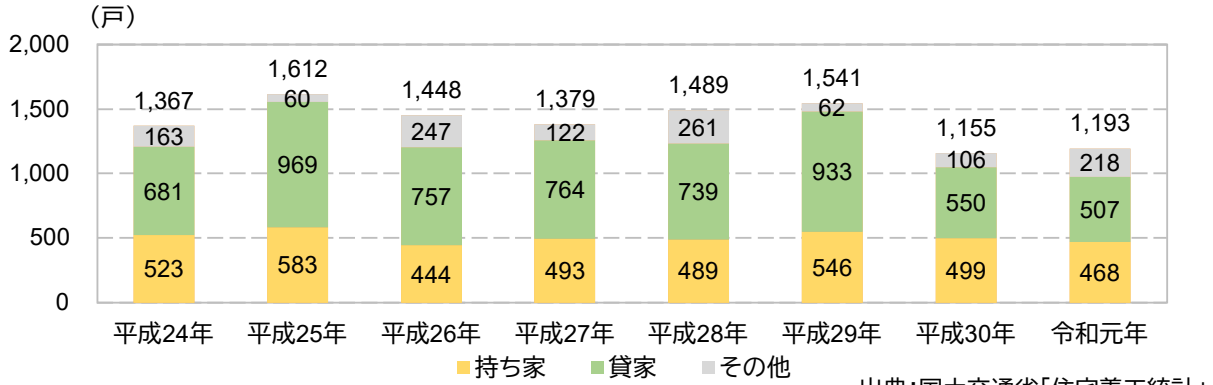
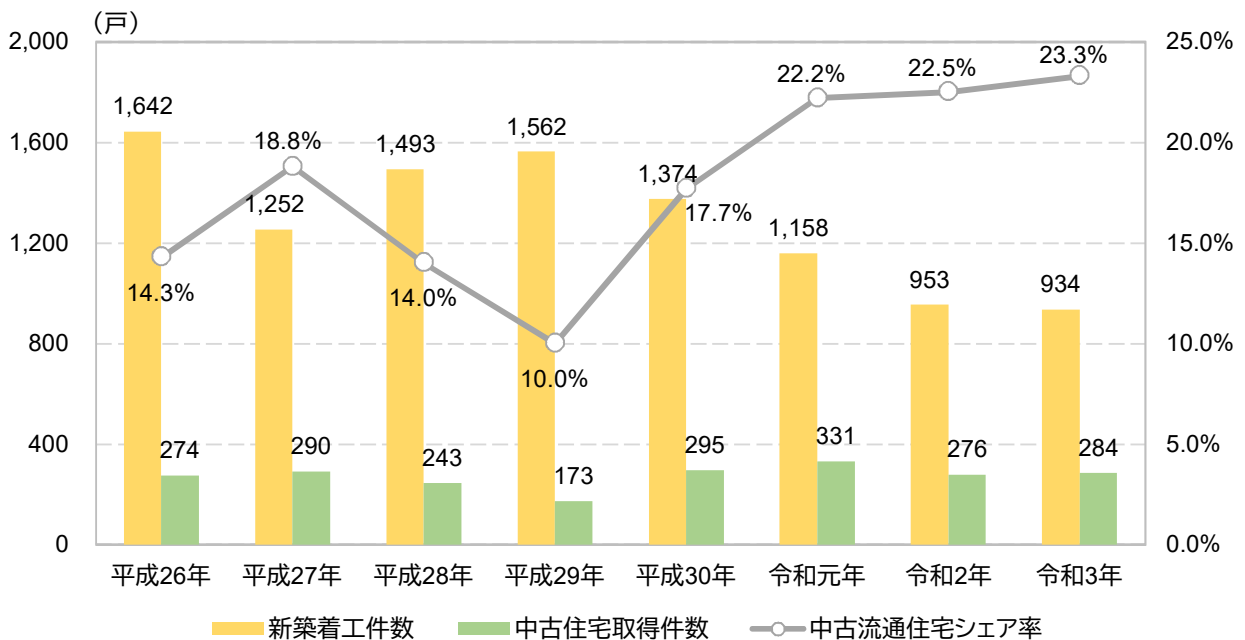


図 住宅着工戸数の推移

(8) 中古流通住宅シェア率

本市の戸建て新築住宅着工数は、平成29年から減少傾向にあり、近年では毎年1,000戸程度が着工されています。

中古住宅取得件数に大きな変化はありませんが、新築着工件数の減少に伴って中古流通住宅シェア率の割合が増加しています。



出典：所管課実績(登記情報)令和3年度分まで

図 中古流通住宅シェア率

(9)建設業従事者年代別(全国)

全国の建設業従事者は、高齢化が進み担い手の不足が懸念されます。50歳以上が46.5%を占めるなど、職人の高齢化が懸念されます。

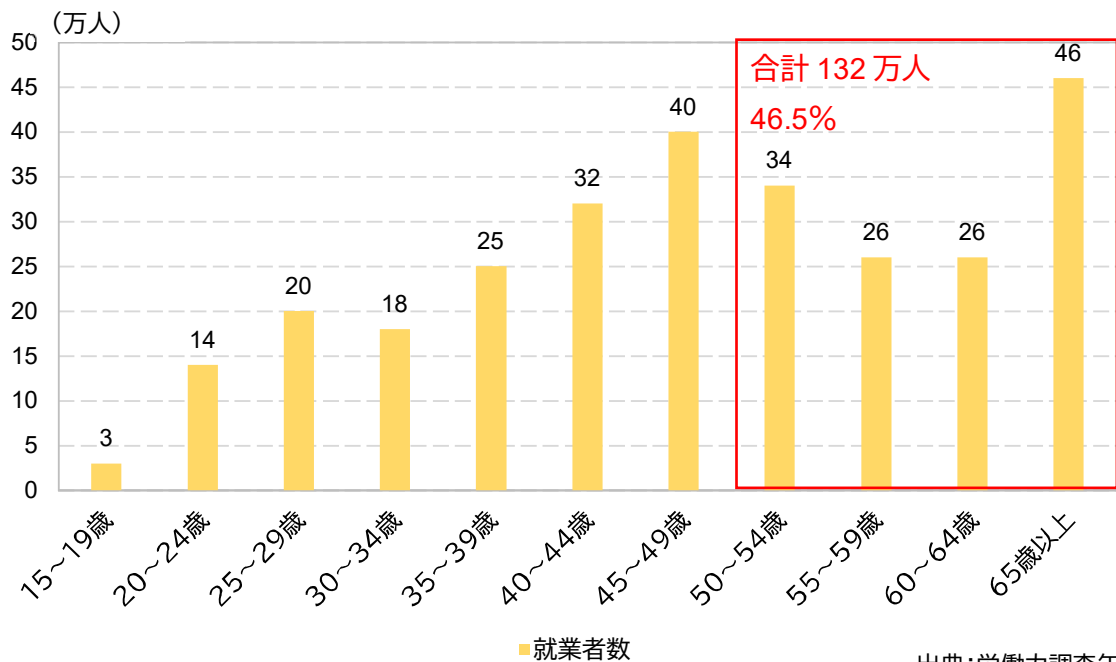
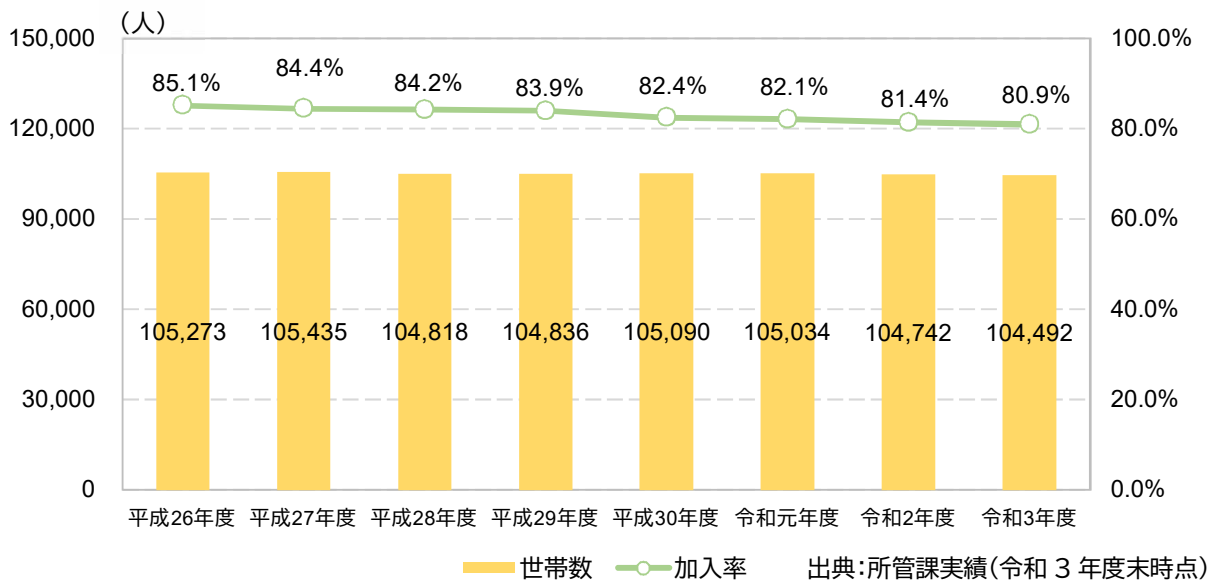


図 建設業・従事者年代別(全国)

出典:労働力調査年報

(10)町内会加入推移

本市の町内会加入率は、平成26年度から令和3年度まで緩やかな減少傾向が続いており、町内会活動の維持への影響が懸念されています。



出典:所管課実績(令和3年度末時点)

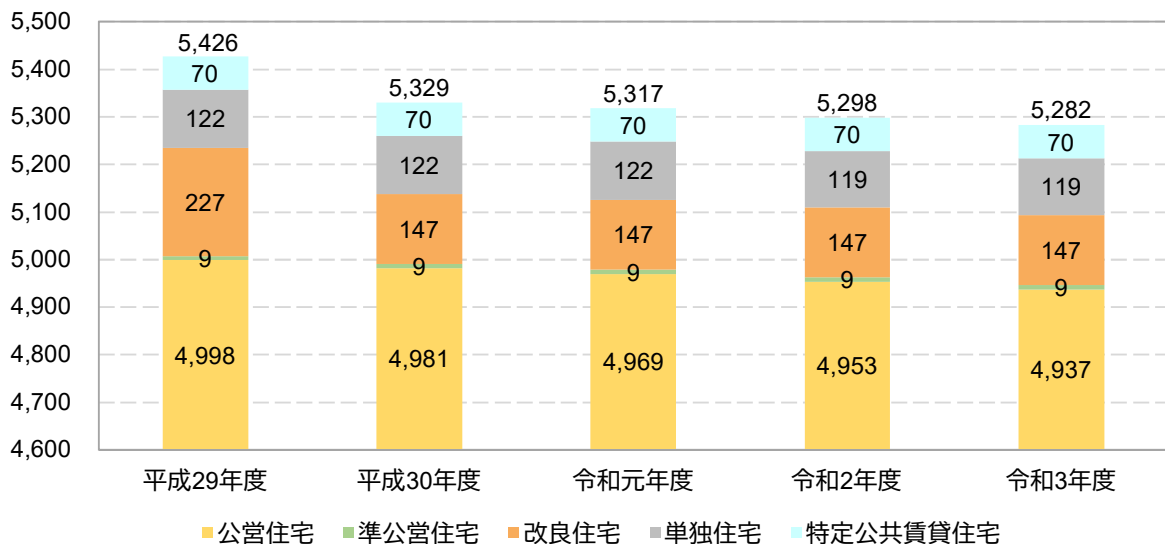
図 町内会加入率推移

4 市営住宅等の状況

(1)市営住宅管理戸数

本市の市営住宅管理戸数は、平成29年度から令和3年度にかけて公営住宅が61戸、改良住宅が80戸、単独住宅が3戸減少し、公営住宅等の集約が進んでいます。

(戸)



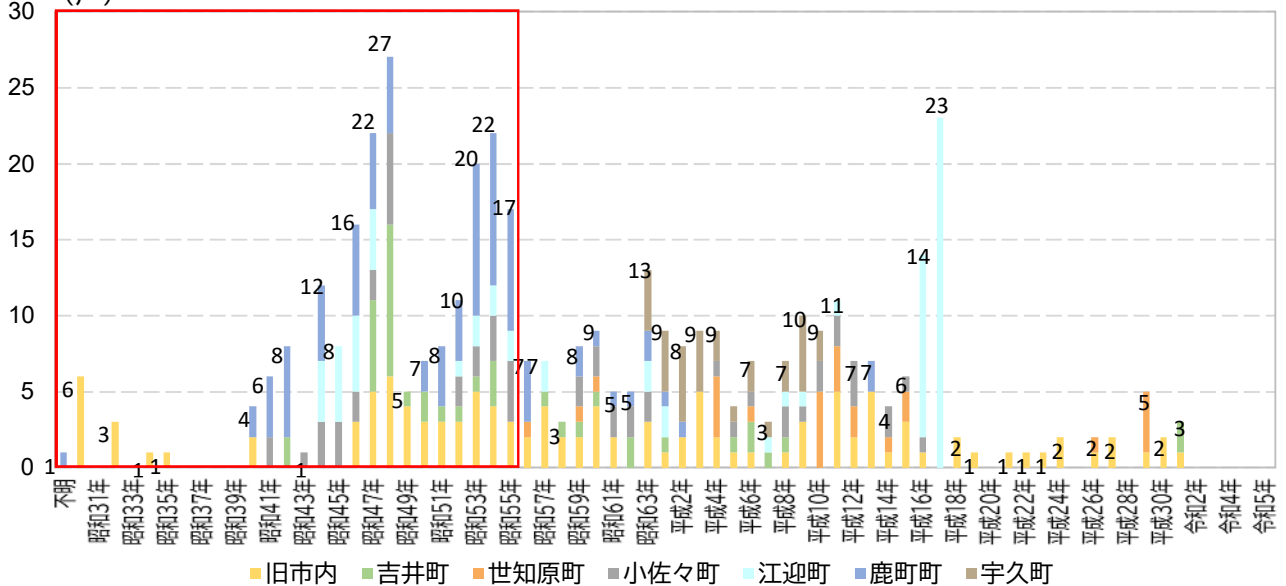
出典:所管課実績(令和3年度末時点)

図 市営住宅管理戸数

(2)市営住宅建設時期

本市の市営住宅は、1960年代から1980年代に建設(築30年以上)された建物が多く、更新時期を迎える建物が増加しています。特に合併町の住宅について、市営住宅の更新が遅れています。

(戸)



出典:所管課実績(令和3年度末時点)

図 市営住宅建設年度

(3)市営住宅入居率

本市の市営住宅の入居率は、宇久町・世知原町エリアで 70%を下回り急速に減少しています。

また、近年ではほぼすべてのエリアで市営住宅の入居率が減少傾向にあります。

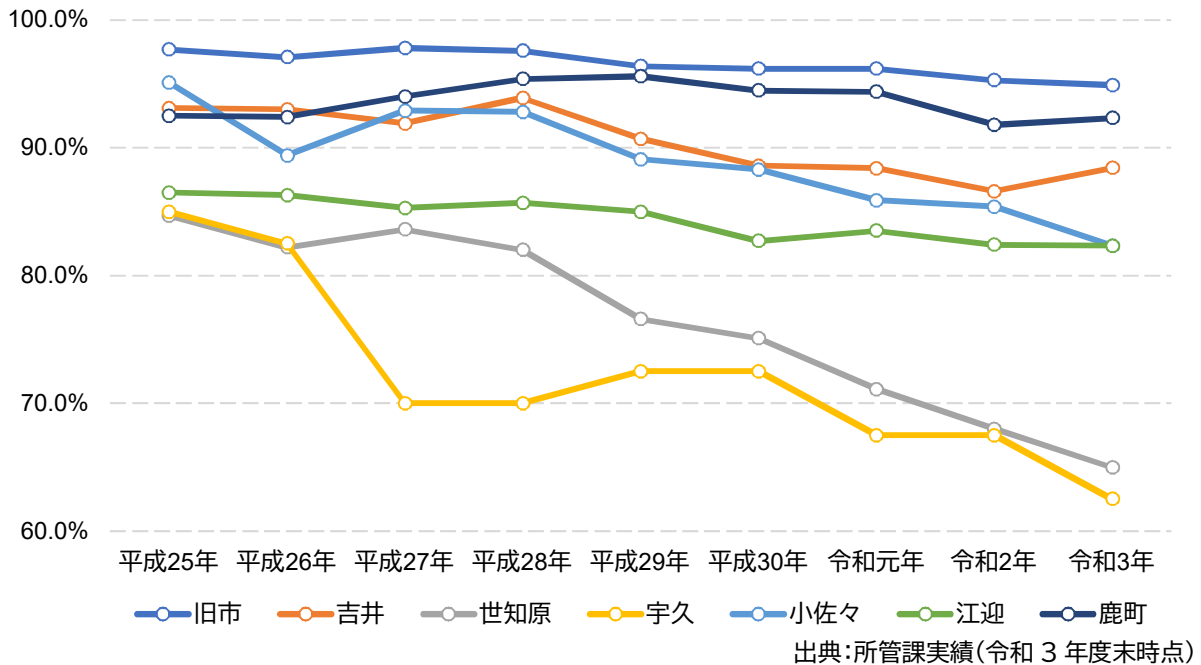


図 市営住宅入居率

(4)入居者世帯数

本市の市営住宅の入居世帯である 4,697 世帯のうち約 6 割が 60 歳以上となっています。

一方で、若年層・子育て世帯(29 歳～39 歳)の入居者は低くなっています。

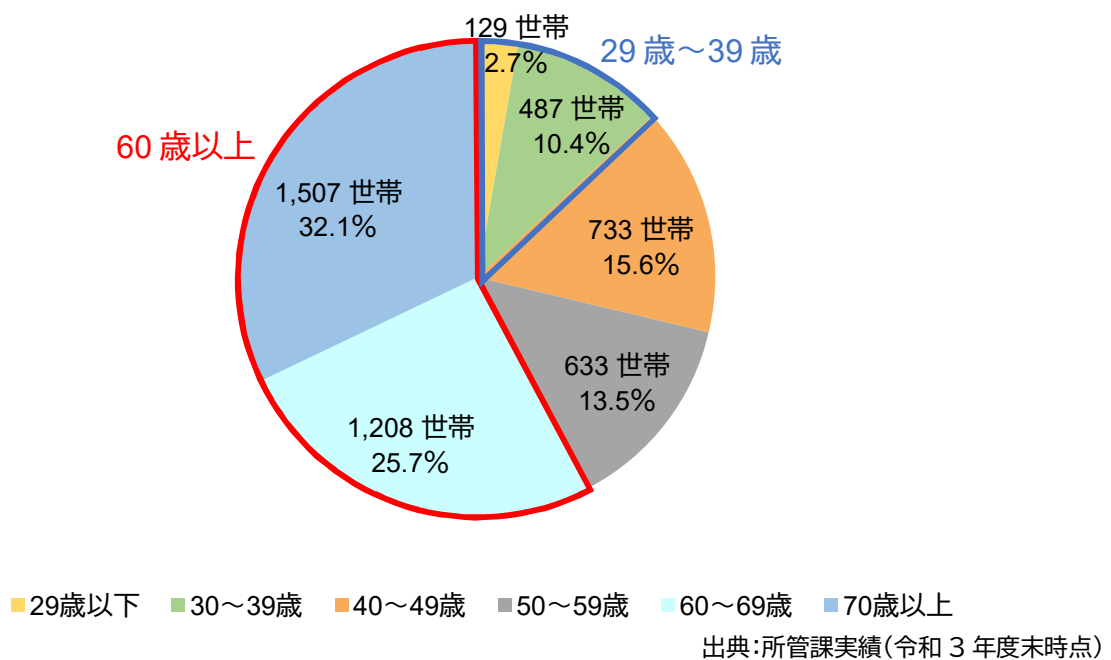
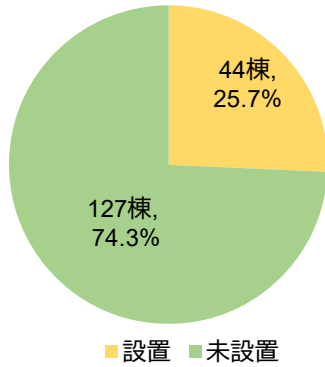


図 市営住宅年齢別入居状況

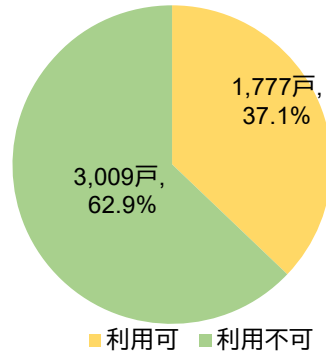
(5)エレベーター設置状況

本市のエレベーター設置状況は未設置の住棟が127棟(74.3%)、住戸数から見ても利用が望まれる住戸4,786戸のうち、3,009戸(62.9%)が利用できない状況であり、入居者の高齢化が進む中で、バリアフリー化の進捗が遅れています。

エレベーター設置棟比率



エレベーター利用住戸比率



出典:所管課実績(令和3年度末時点)

図 市営住宅エレベーター設置状況

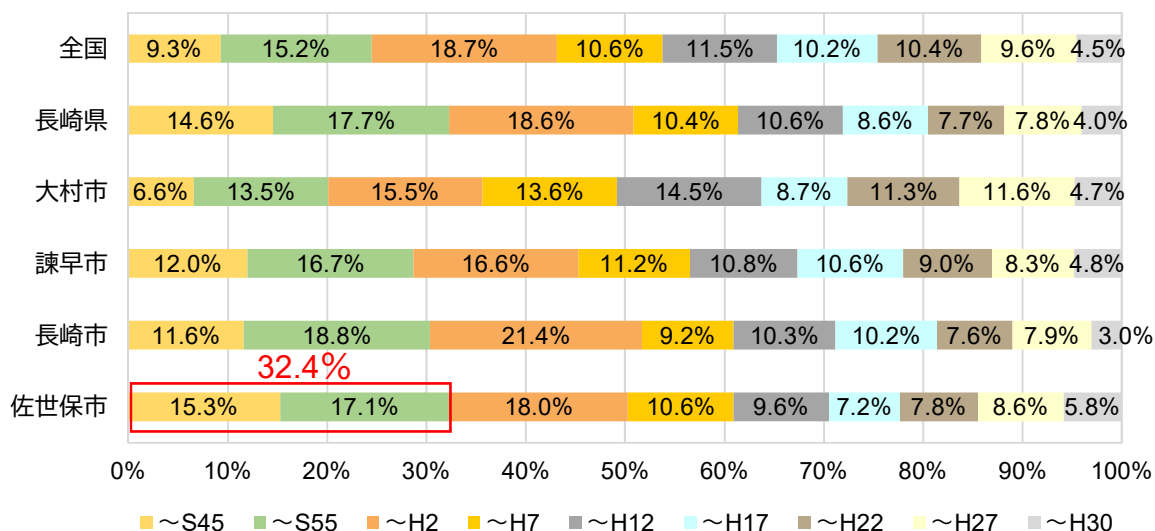
注)3階以上建物の市営住宅の住棟の比率です。

5 住宅性能の状況

(1) 建築年数別住宅数の状況

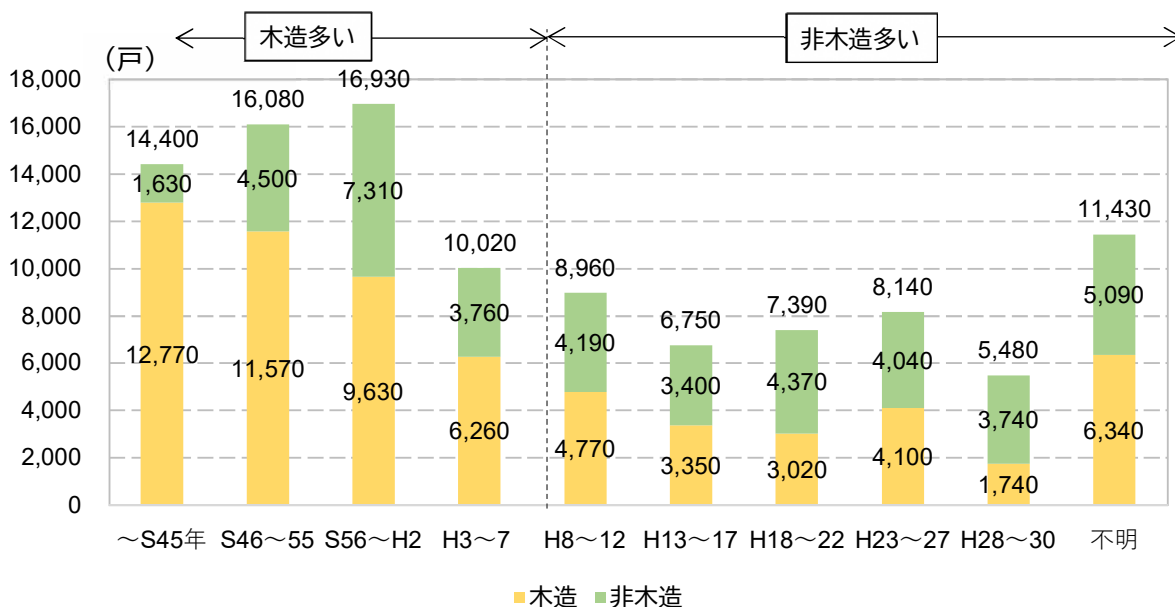
平成 30 年の本市の建築年別住宅数は、昭和 55 年以前に建築された住宅数が 32.4%となっています。

住宅の構造別で見ると、平成 7 年以前に建築された住宅は木造が多く、平成 8 年以降は非木造が過半数を占める結果となりました。



出典:住宅・土地統計調査(平成 30 年調査結果)

図 建築年数別住宅割合



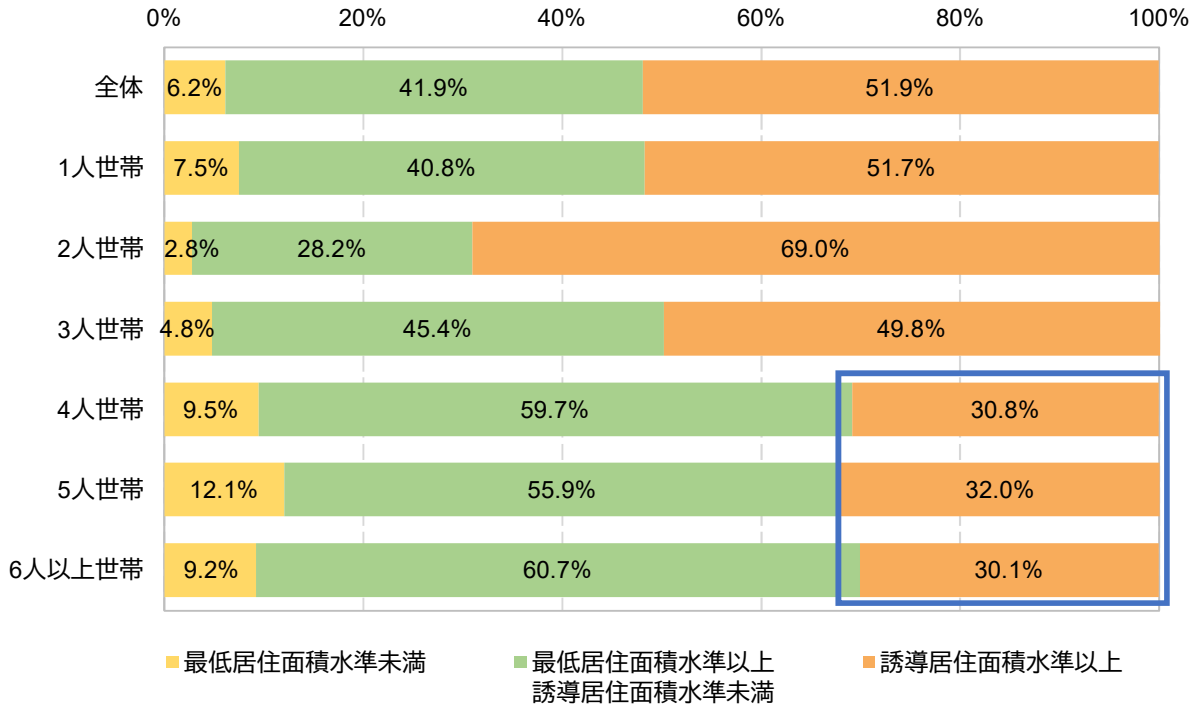
出典:住宅・土地統計調査(平成 30 年調査結果)

図 建築年数別住宅数

(2) 居住面積水準の状況

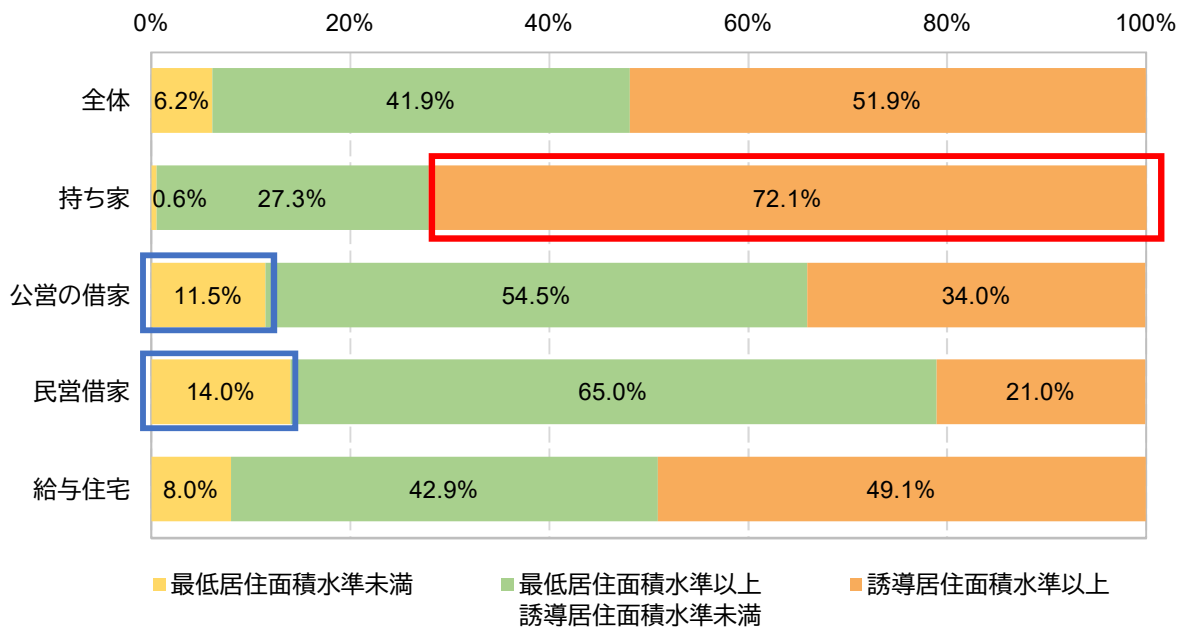
本市の居住面積水準の状況は、市全体での誘導居住面積以上の割合は過半数を超えています。世帯人員が増加するにつれ、約30%程度と減少傾向にあります。

建て方別にみると、持ち家では、誘導居住面積以上の割合は、70%を超えています。公営の借家や民営借家では、最低居住面積水準未達の割合が10%を超える結果となりました。



出典：住宅・土地統計調査(平成30年調査結果)

図 世帯人員別居住面積水準の割合



出典：住宅・土地統計調査(平成30年調査結果)

図 住宅の所有関係別居住面積水準の割合

(3)延べ床面積

本市の延べ床面積で見ると、民間借家の居住面積水準は比較的低い状況がみられます。

表 持ち家・借家別居住面積水準

区分	本市(m ²)	長崎県(m ²)	全国(m ²)
持ち家	119.34	121.52	119.91
借家	49.52	51.83	46.79
公営の借家	53.39	55.2	51.48
都市再生機構・公社の借家	-	-	51.03
民営借家	48.31	50.49	45.57
給与住宅	49.99	55.92	52.75

出典:住宅・土地統計調査(平成30年調査結果)

(4)高齢者設備の状況

住宅の高齢者設備の設置状況について、「高齢者等のための設備がある」住宅が68.4%で、持ち家・借家別では持ち家が76.6%、借家が54.8%となっています。

65歳以上を含む世帯(高齢者のいる世帯)の住宅で、「高齢者等のための設備がある」割合は、持ち家が78.5%、借家が68.4%と、借家であってもバリアフリー設備の導入率は高くなっています。

なお、バリアフリー設備の導入状況では、手すりの設置が多く、段差の解消等の割合は低くなっています。

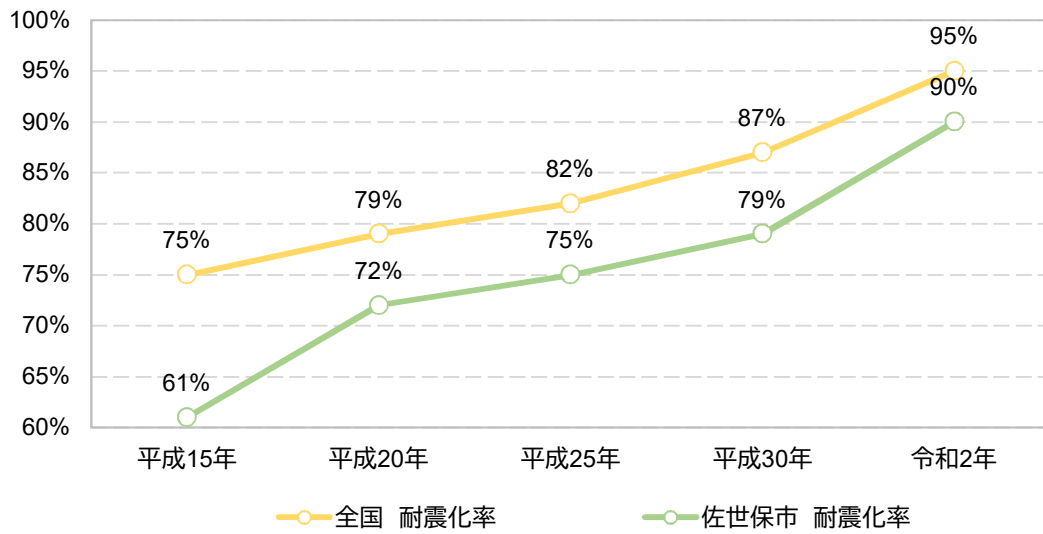
表 バリアフリー設備の状況

区分	高齢者のための設備がある						高齢者のための設備はない	一定のバリアフリー化
	総計(何らかの設備がある)							
	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能			
全体	105,380	40,470	19,460	14,760	18,990	11,700	48,690	-
割合(%)	68.4%	38.4%	18.5%	14.0%	18.0%	11.1%	31.6%	
持ち家	73,580	30,600	14,270	9,790	11,940	6,980	22,490	-
割合(%)	76.6%	29.0%	13.5%	9.3%	11.3%	9.5%	23.4%	
借家	31,800	9,870	5,190	4,970	7,050	4,720	26,200	-
割合(%)	54.8%	9.4%	4.9%	4.7%	6.7%	14.8%	45.2%	
65歳以上を含む世帯	59,270	22,950	10,940	8,690	9,350	7,340	17,870	18,740
割合(%)	76.8%	21.8%	10.4%	8.2%	8.9%	12.4%	23.2%	45.0%
持ち家	46,010	18,780	8,840	6,470	6,660	5,260	12,590	14,940
割合(%)	78.5%	17.8%	8.4%	6.1%	6.3%	11.4%	21.5%	44.3%
借家	13,260	4,170	2,100	2,220	2,690	2,080	5,280	3,800
割合(%)	68.4%	38.4%	18.5%	14.0%	18.0%	11.1%	31.6%	47.7%

出典:住宅・土地統計調査(平成30年調査結果)

(5)耐震化率の推移

本市の耐震化率は、全国の住宅耐震化率と比較すると推進に遅れがみられます。

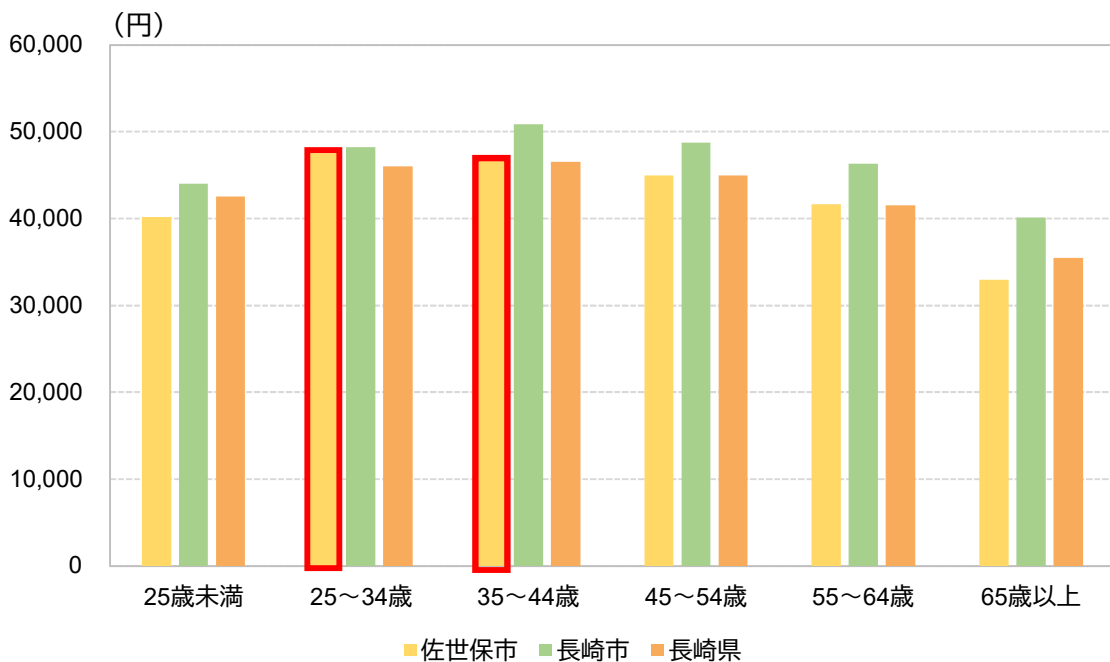


出典:佐世保市耐震促進計画(令和2年調査)

図 住宅耐震化率

(6)借家の家賃

本市の借家の家賃は、広い面積が必要な子育て世帯(25～34歳、35～44歳)の家賃が高額となっています。



出典:住宅・土地統計調査(平成30年調査結果)

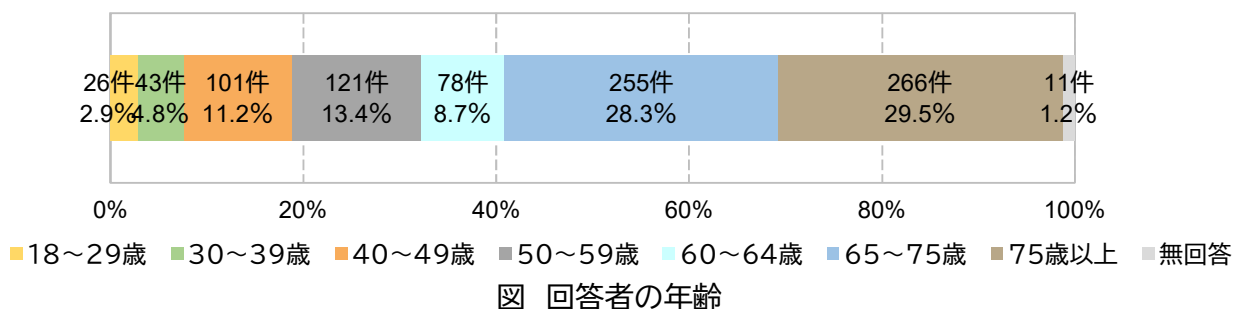
図 借家の家賃

6 市民アンケート調査結果

(1) 調査対象の概要

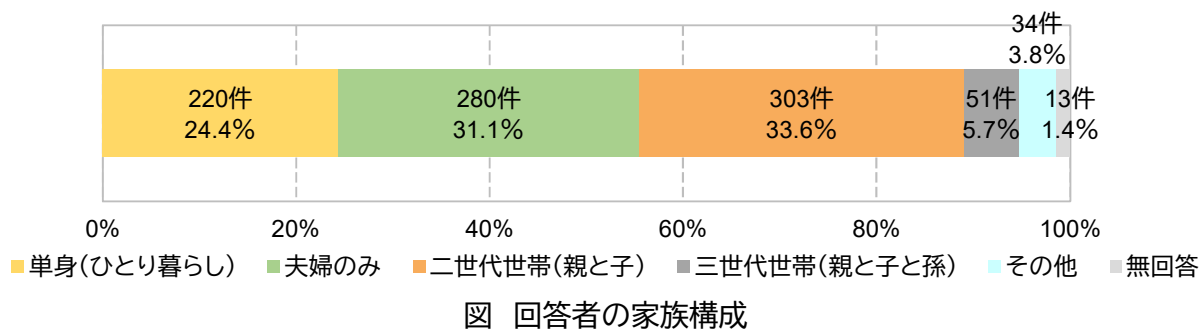
① 年齢

ご回答頂いた方の年齢は、75歳以上が最も多く、266件(29.5%)を占め、65～75歳が255件(28.3%)、50～59歳が121件(13.4%)と続きます。



② 家族構成

ご回答頂いた方の家族構成は、二世世代世帯(親と子)が最も多く、303件(33.6%)を占め、夫婦のみが280件(31.1%)、単身(ひとり暮らし)が220件(24.4%)と続きます。



③ 居住地

ご回答頂いた方の居住地は、佐世保中央地域が最も多く、275 件(30.5%)を占め、早岐地域が 119 件(13.2%)、日宇地域が 101 件(11.2%)と続きます。

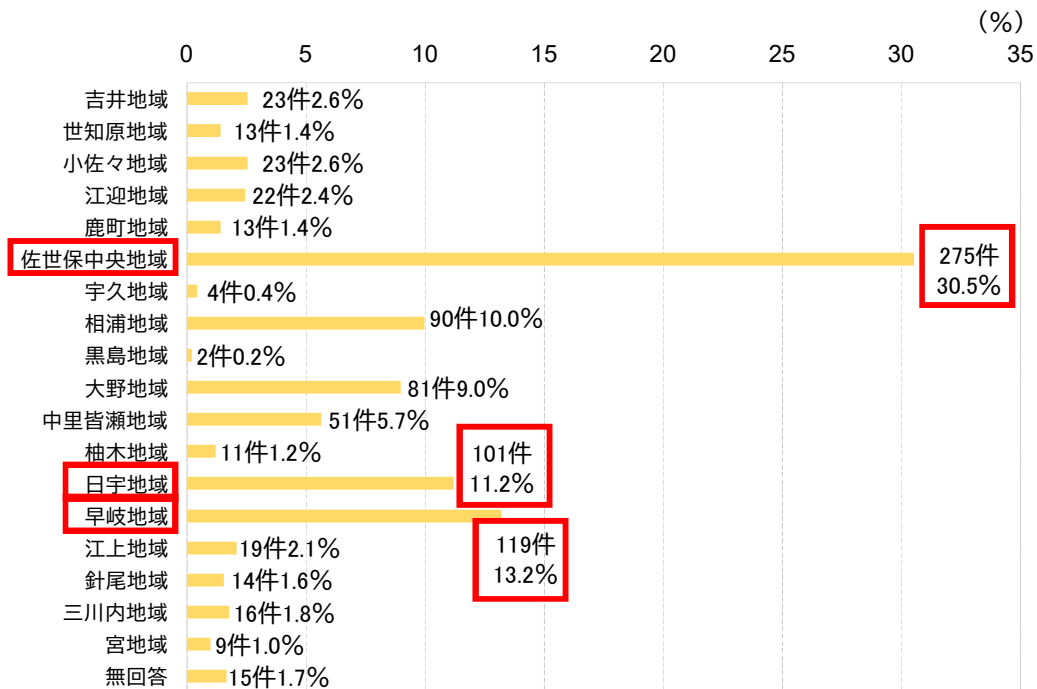


図 回答者の居住地

④ 建設時期

ご回答頂いた方の住宅の建設時期は、昭和46~55年が最も多く、148 件(16.5%)を占め、平成3~12年が 140 件(15.6%)、昭和56~平成2年が 133 件(14.8%)と続きます。

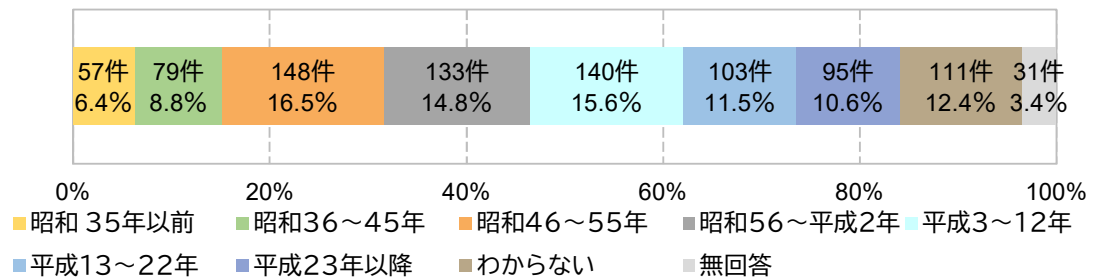


図 回答者の住宅の建設年代

⑤ 居住歴

ご回答頂いた方の居住歴は、20年以上が最も多く、486 件(53.9%)を占め、10~15年未満が 103 件(11.4%)、1~5年未満が 99 件(11.0%)と続きます。

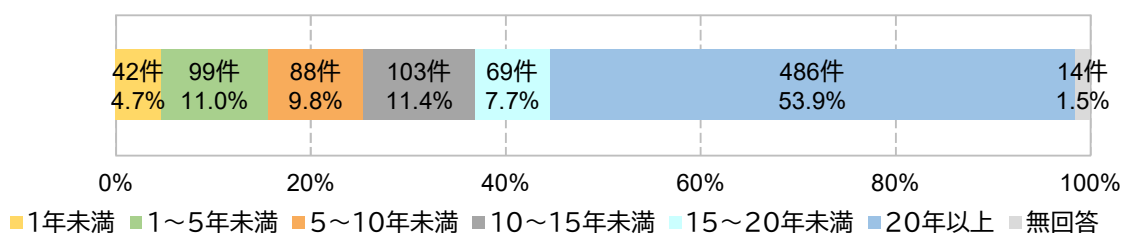


図 回答者の居住期間

⑥ 住宅の広さ

ご回答頂いた方の住宅の広さは、100㎡以上(約30坪以上)が最も多く、302件(33.5%)を占め、80～100㎡未満(約24～30坪)が155件(17.2%)、60～80㎡未満(約18～24坪)が143件(15.9%)と続きます。

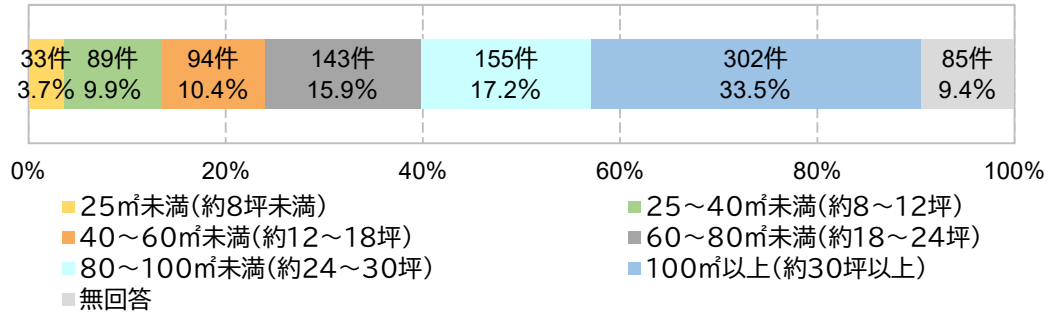


図 回答者の住宅の広さ

⑦ 住宅のタイプ

ご回答頂いた方の住宅の所有形態は、持ち家が最も多く、624件(69.3%)を占め、民間賃貸住宅が170件(18.9%)と続きます。

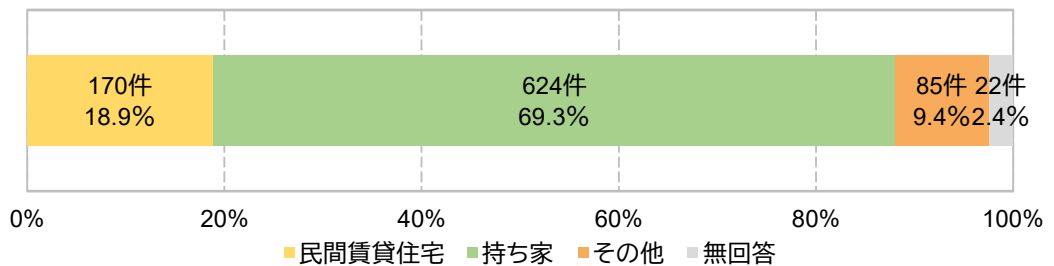


図 回答者の住宅のタイプ

(2)住宅・住環境の満足度について

① 住宅の満足度

ご回答頂いた方の住宅の満足度が高い(満足・まあ満足)項目は、住宅の広さ、間取りが 68.7%、台所・トイレ・浴室の使いやすさ、広さが 61.3%、住宅のデザイン(色彩、外観など)が 59.9%となりました。

住宅の満足度が低い(多少不満・非常に不満)項目は、高齢者や障がい者などへの配慮が 47.8%、住宅の傷みの少なさが 41.9%、住宅の断熱性、冷暖房設備などの省エネルギー性が 41.4%となりました。

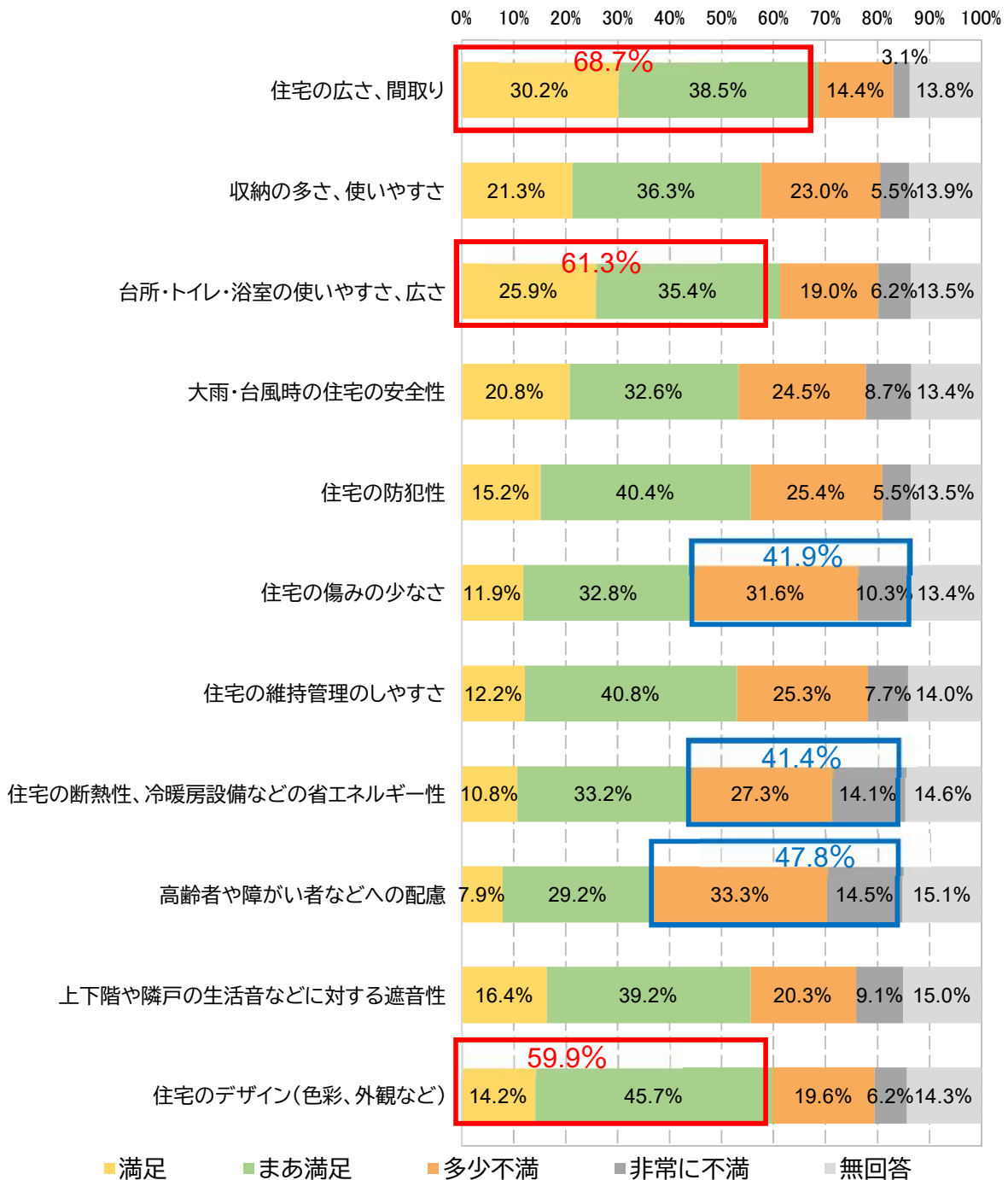


図 住宅の満足度

② 周辺環境の満足度

ご回答頂いた方の周辺環境の満足度が高い(満足・まあ満足)項目は、敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとりが 65.0%、治安、犯罪発生防止が 59.2%、近所の人たちやコミュニティとの関わりが 58.9%となりました。

周辺環境の満足度が低い(多少不満・非常に不満)項目は、敷地やまわりのバリアフリー化の状況が 50.3%、子どもの遊び場・公園などが 42.8%、まわりの道路の歩行時の安全性が 39.3%となりました。

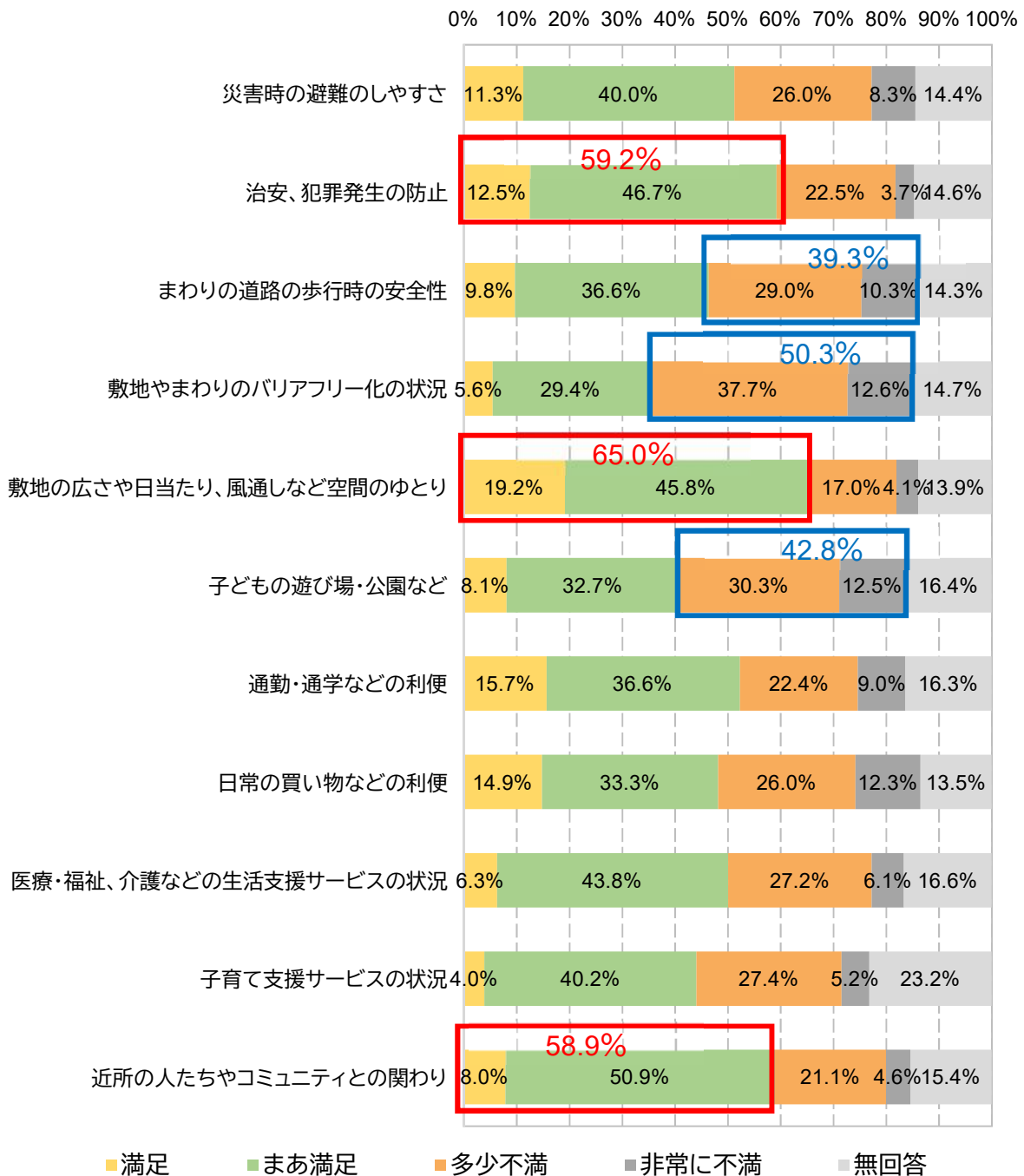


図 住環境の満足度

(3)将来の居留意向

① 居留意向

民間賃貸住宅にお住まい方の居留意向は、いずれは引っ越すつもりが最も多く、53件(31.2%)を占め、引っ越したいが、現実的には難しいが42件(24.7%)、民間賃貸住宅に住み続けたいが39件(22.9%)と続きます。

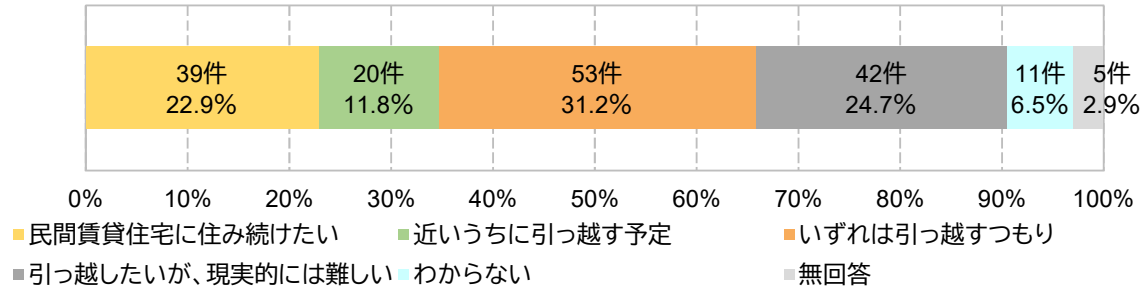


図 回答者の居留意向

② 転居理由

民間賃貸住宅にお住まいの方で引っ越したい理由は、就職、転勤・転職など職業上の理由のためが最も多く、25件(19.8%)を占め、高齢期の生活の安全・安心、住みやすさが22件(17.5%)、現在の借家の家賃が高いため20件(15.9%)と続きます。

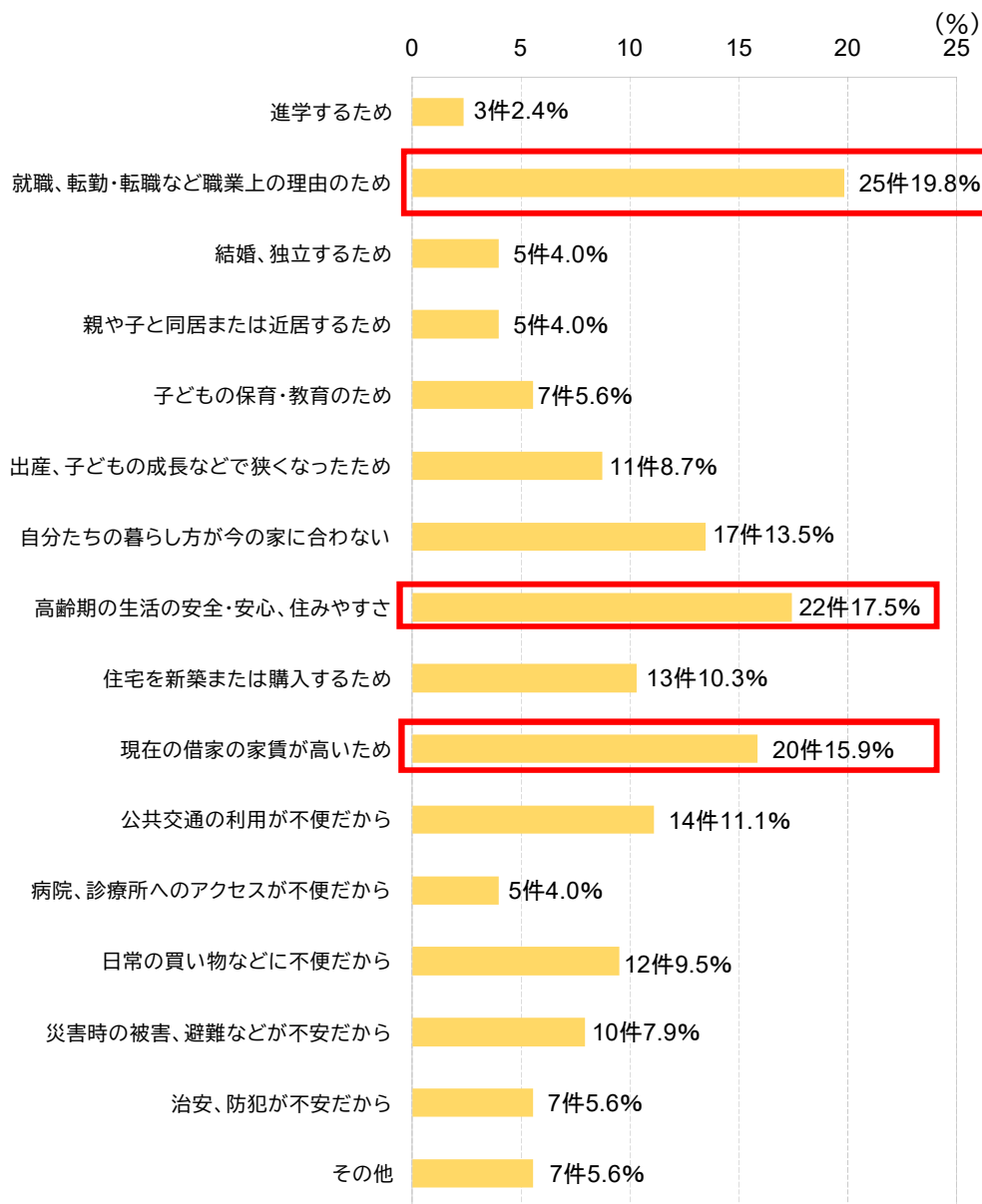


図 回答者の転居する理由

③ 住み替え先

民間賃貸住宅にお住まいの方の住み替え先は、マンション・民間賃貸住宅への転居が最も多く、64件(57.1%)を占め、持ち家や共同住宅(マンション)などの購入が32件(28.6%)、その他が16件(14.3%)と続きます。

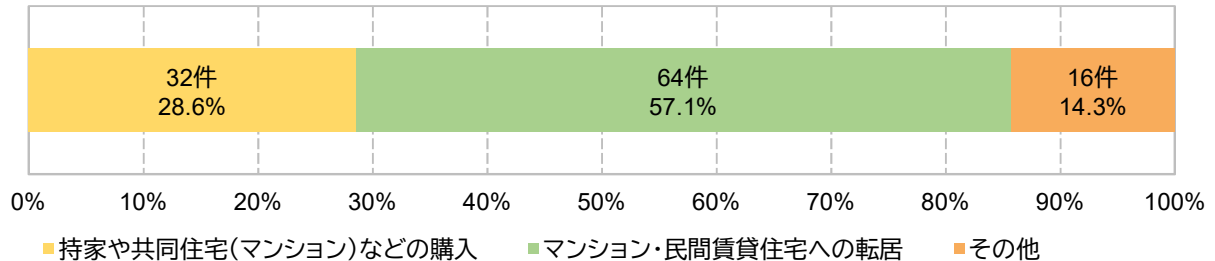


図 回答者(民間賃貸住宅にお住まいの方)の住み替え先

④ 持家や共同住宅などの購入を選ぶ際、あなたが特に重視する条件

持家や共同住宅の購入を選ぶ際の重視する条件は、間取りやデザインが自由に選べるが最も多く、25件(32.9%)を占め、耐震性や断熱性など住宅の品質が良いが12件(15.8%)、中古住宅の方が価格が安いからが10件(13.2%)と続きます。

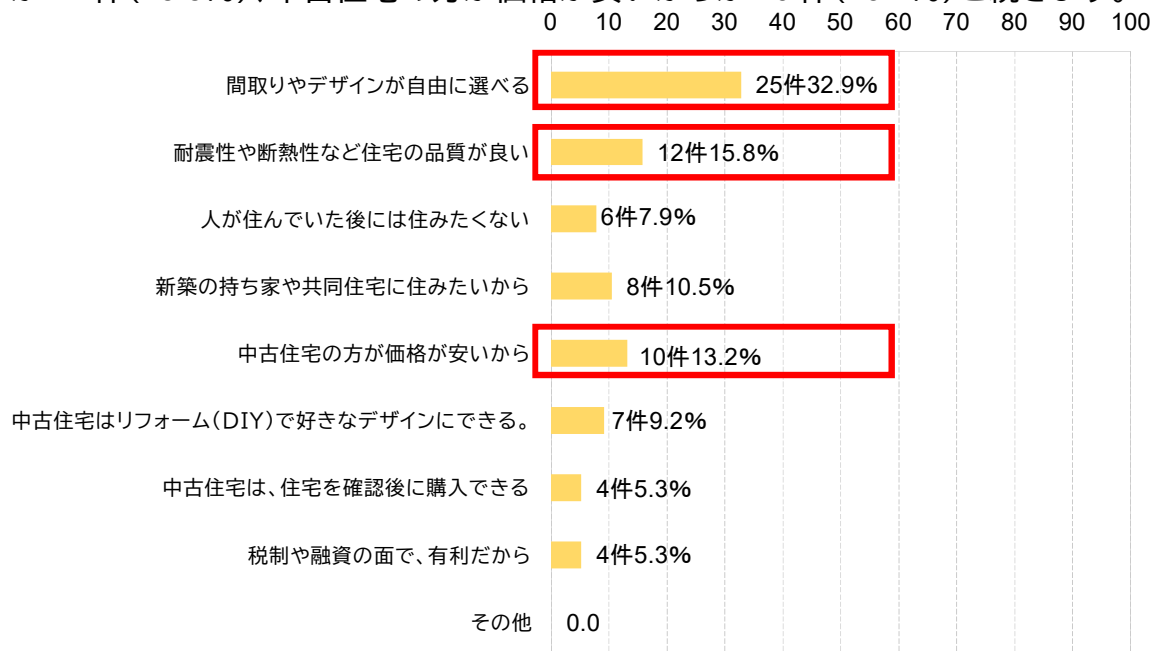


図 持家や共同住宅などの購入の際に重視する条件

⑤ マンション・民間賃貸住宅への転居を選ぶ際、特に重視する条件

マンション・民間賃貸住宅への転居を選んだ方で重視する条件は、駐車場があるが最も多く、65件(22.3%)を占め、間取りを選ぶことができるが37件(12.7%)、商業施設が付近にあるが36件(12.3%)と続きます。

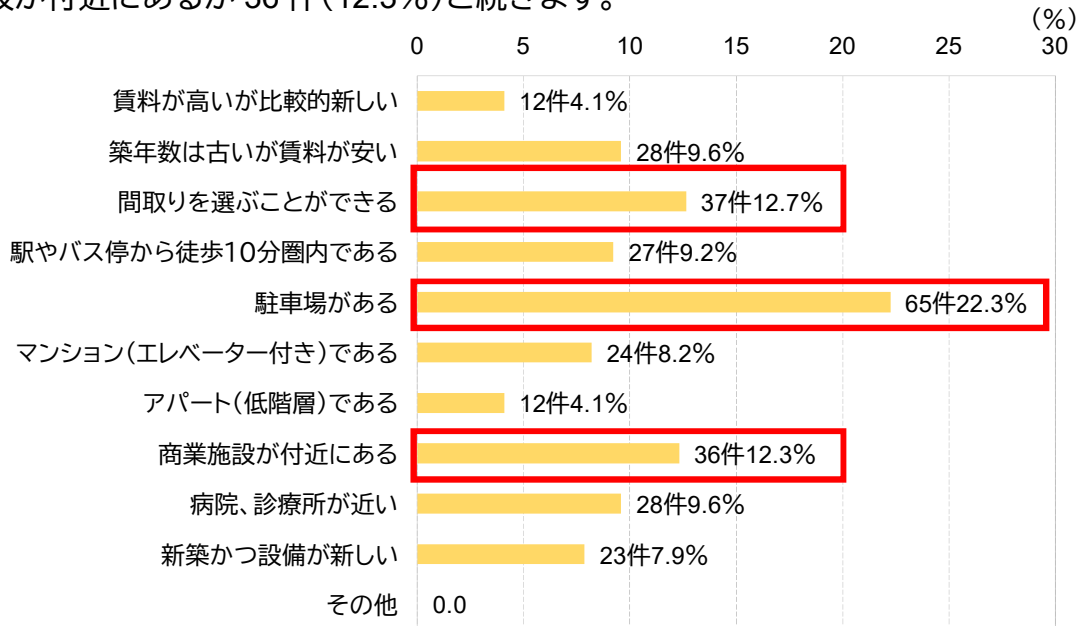


図 マンション・民間賃貸住宅への転居の際に重視する条件

⑥ 住み続けるために、あなたが特に重視する項目

住み続けるために重視する条件は、買い物の便がいいが最も多く、100件(23.0%)を占め、治安が良く安心して暮らせるが66件(15.2%)、通勤・通学に便利な道路・交通網が60件(13.8%)と続きます。

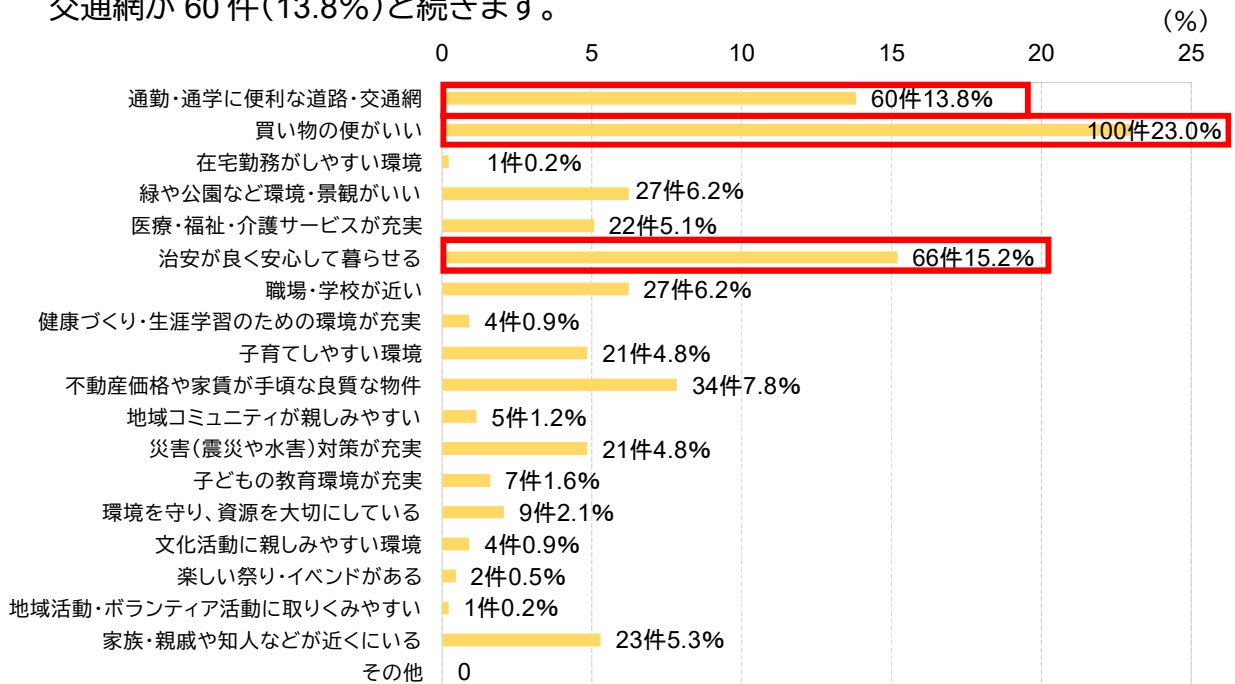


図 住み続けるために重視する条件

⑦ 民間賃貸住宅で、困っていること

民間賃貸住宅において困っていることについては、住宅や設備の老朽化が最も多く、81件(21.2%)を占め、収納場所が少ないが63件(16.5%)、住宅が狭いが48件(12.6%)と続きます。

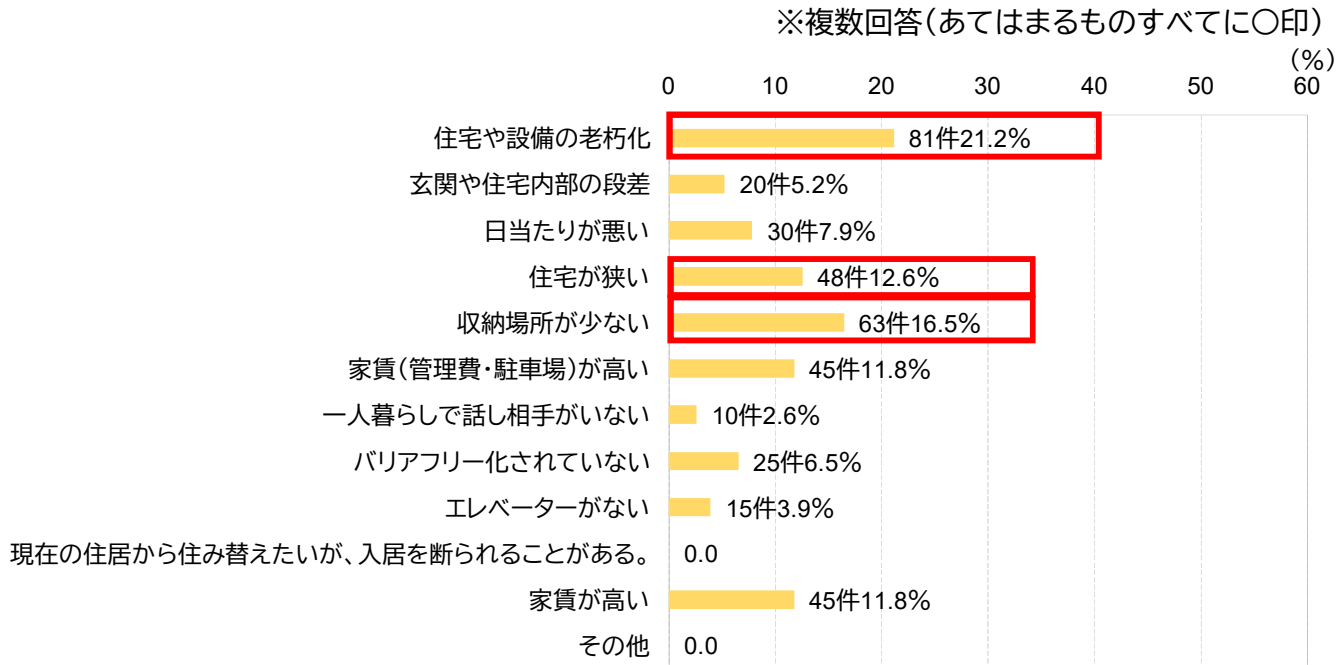


図 民間賃貸で困っていること

⑧ 民間賃貸住宅で、今後実現してみたい暮らしや重視したいこと

民間賃貸住宅で、今後実現してみたい暮らしや重視したい条件は、徒歩での買物や通院が可能な暮らし方が最も多く、84件(20.5%)を占め、プライバシーを重視した暮らし方が80件(19.5%)、老後も自立して生活できる暮らし方が77件(18.8%)、通学・通勤利便性の高い暮らし方が54件(13.2%)と続きます。

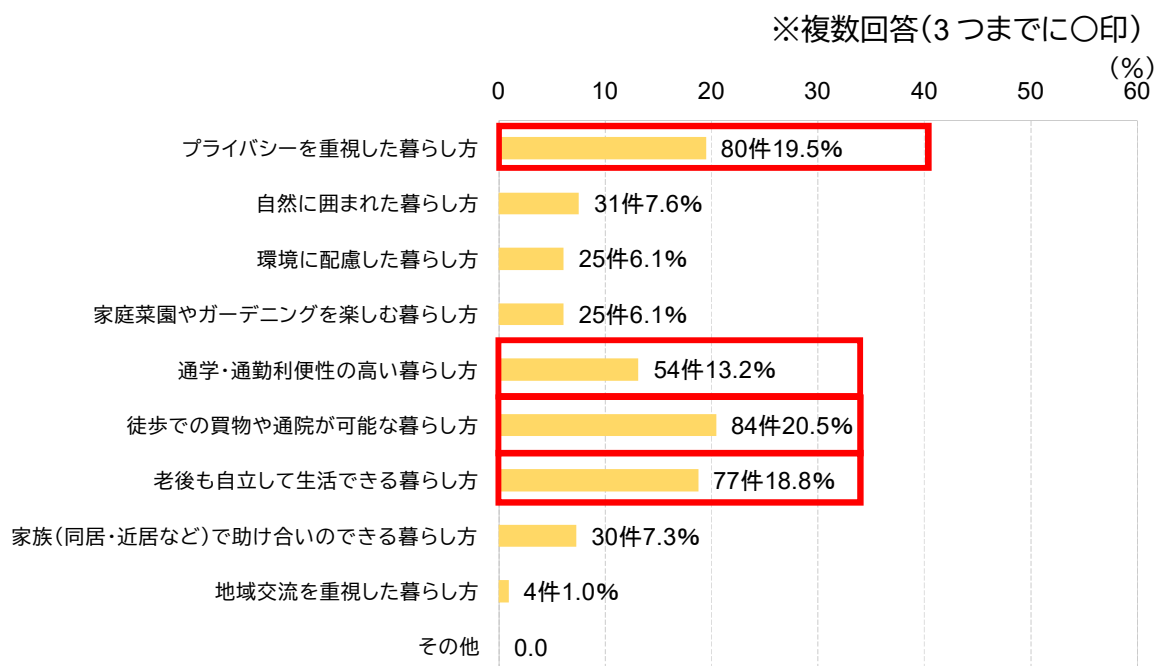


図 民間賃貸住宅で、今後実現してみたい暮らしや重視したいこと

⑨ 民間賃貸住宅における家賃価格

民間賃貸住宅の家賃価格は、3～4 万円未満が最も多く、37 件(21.9%)を占め、4～5 万円未満が 36 件(21.3%)、3 万円未満が 28 件(16.6%)と続きます。

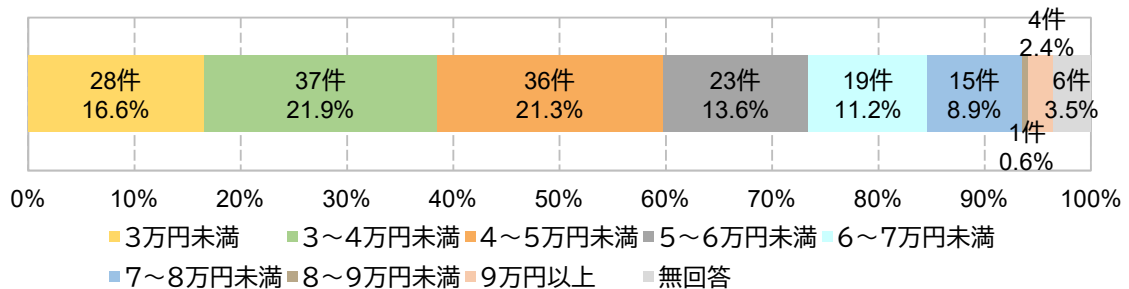


図 民間賃貸住宅の家賃

⑩ お住まいの住宅の改善計画について、リフォーム(増改築、模様替え、修繕、バリアフリー化等)を考えているか

お住まいの住宅の改善計画について、リフォームを考えているかはわからないが最も多く、350 件(56.1%)を占め、考えているが迷っているが 174 件(27.9%)と続きます。

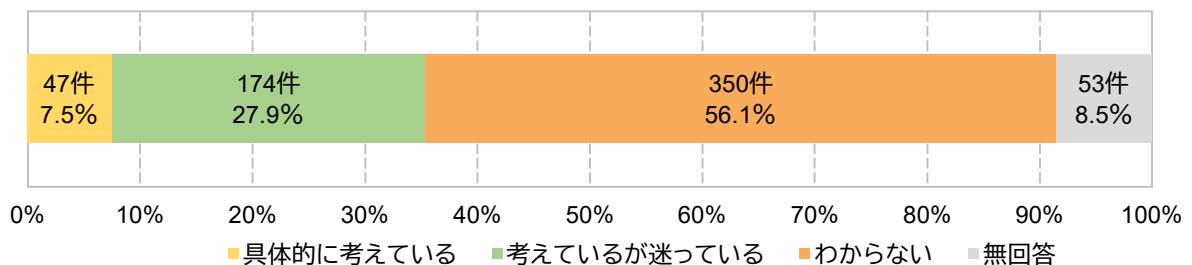


図 住まいの住宅の改善計画について、リフォームを考えているか

⑪ 改善計画内容

持ち家におけるリフォームの内容は、屋根や外壁の塗り替えなどが最も多く、107 件(15.3%)を占め、天井、壁、床などの内装の改修が 101 件(14.4%)、浴室、トイレの改修が 93 件(13.3%)と続きます。

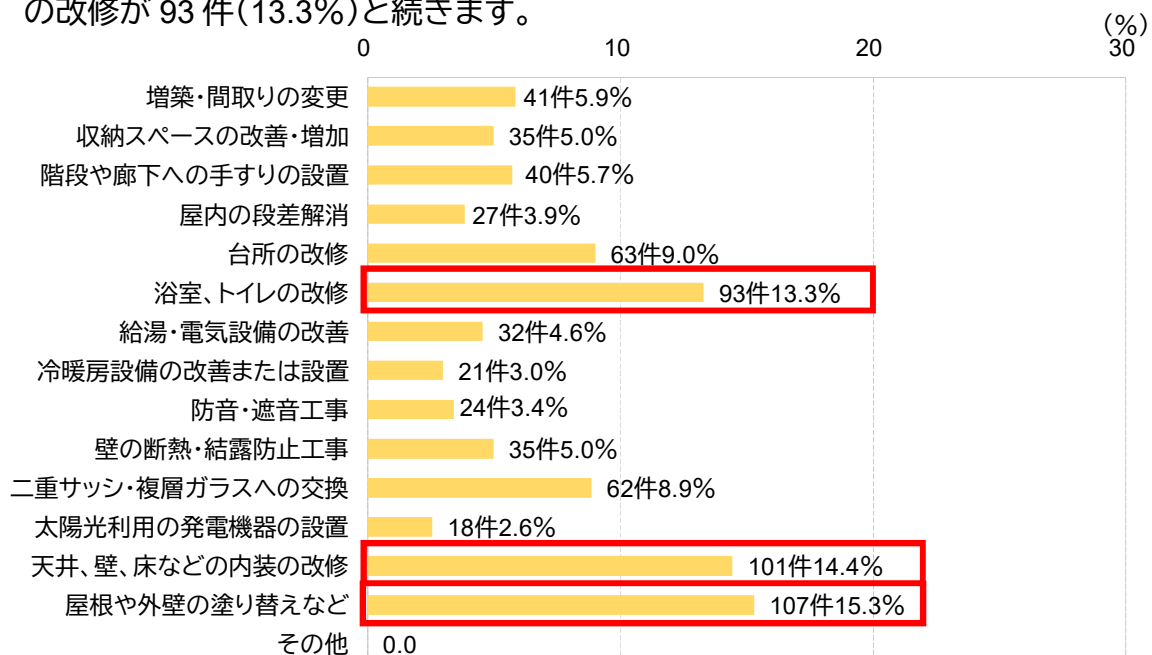


図 改善計画の内容

⑫ どのような目的でリフォームを考えているのか

持ち家におけるリフォームの目的は、住宅の維持管理のためが最も多く、130件(29.3%)を占め、快適・便利な居住環境にするためが99件(22.3%)、高齢期にも住みやすい住環境のためが95件(21.4%)と続きます。

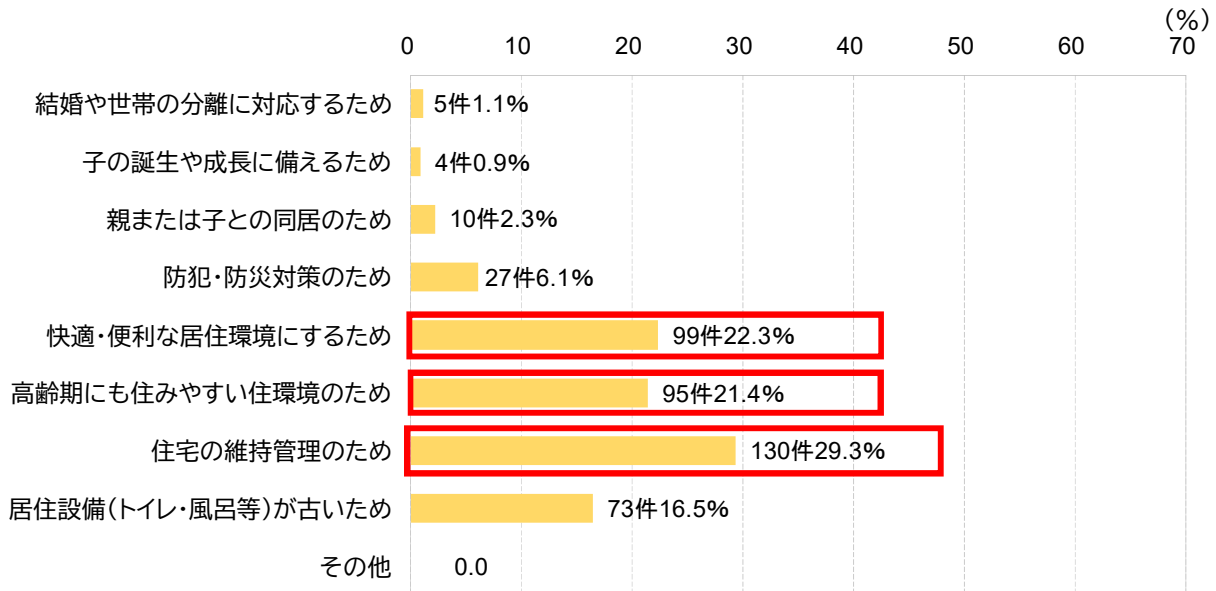


図 リフォームの目的

⑬ 持ち家で、今後実現してみたい暮らしや重視したいこと

持ち家における実現してみたい暮らしや重視したい項目は、老後も自立して生活できる暮らし方が最も多く、441件(30.4%)を占め、徒歩での買物や通院が可能な暮らし方が307件(21.2%)、家族(同居・近居など)で助け合いのできる暮らし方が164件(11.3%)と続きます。

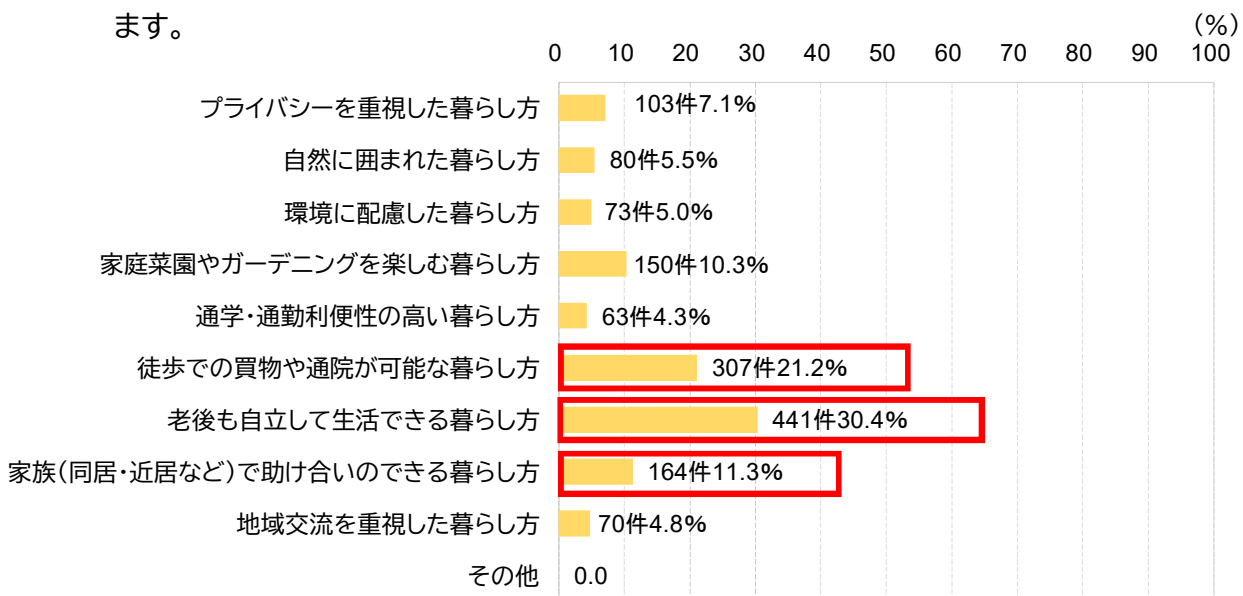


図 持ち家で今後実現してみたい暮らしや重視したいこと

(4)空家について

① 空家を所有しているか

居住している住宅以外の空家所有状況は、所有していないが最も多く、470件(52.2%)を占め、所有しているが空家になっているが54件(6.0%)、所有しており自身(又は家族)が利用しているが21件(2.3%)と続きます。

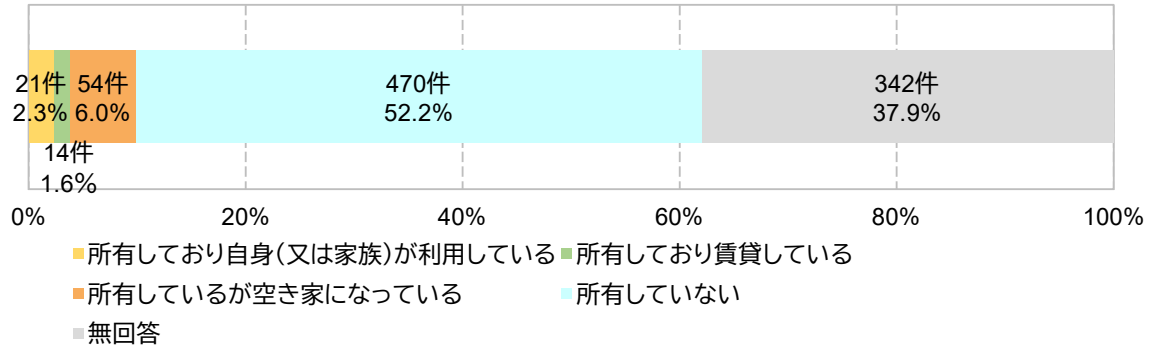


図 空家を所有しているか

② 空家で困っていること

空家で困っていることは、老朽・破損が進行していくことが最も多く、59件(37.6%)を占め、地震・台風等で破損・倒壊することが27件(17.2%)、害虫や野良猫が発生・集中による衛生問題の発生が17件(10.8%)と続きます。

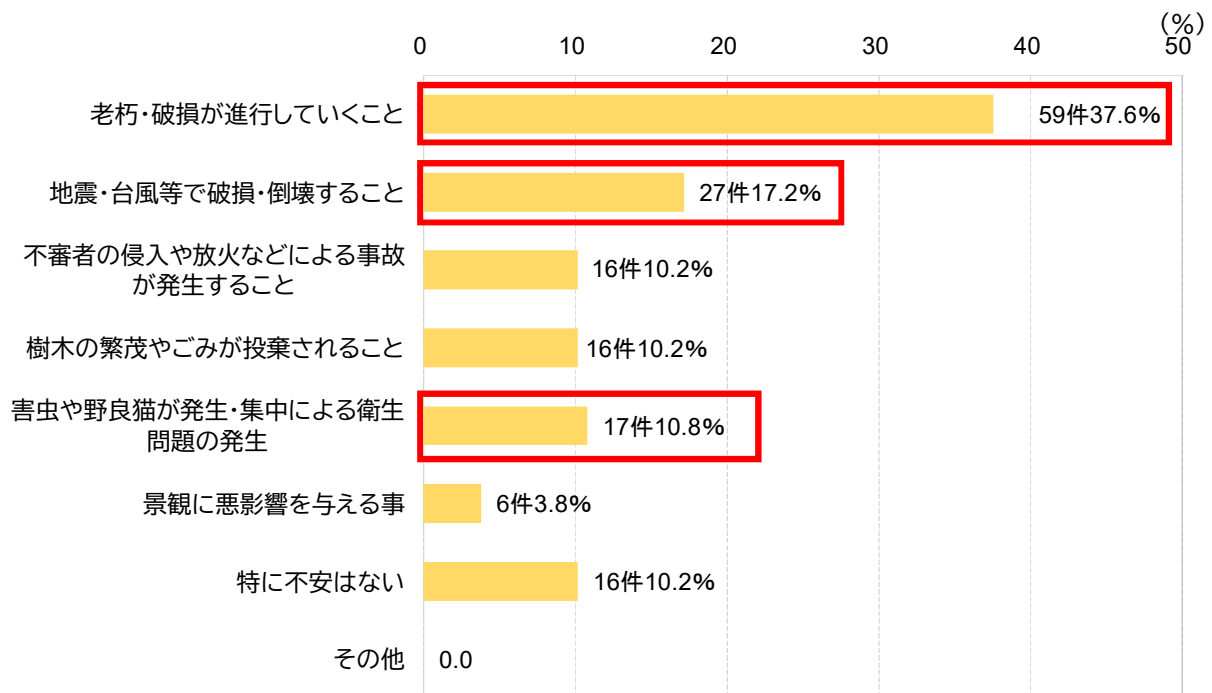


図 空家で困っていること

③ 空家を所持した場合の今後の利用

空家を所持した場合の今後の利用は、住宅を売却するが最も多く、18件(20.9%)を占め、所有しており自身(又は家族)が利用しているが13件(15.1%)、空家のまま維持するが10件(11.6%)、と続きます。

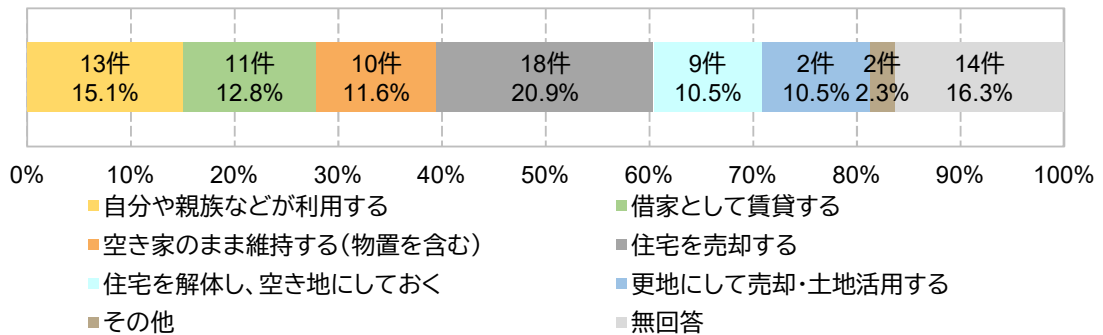


図 空家を今後所有した場合の今後の利用

④ 空家について、どのような支援や方法があれば良いか

空家の支援やその方法は、除却時の費用補助制度が最も多く、27件(32.5%)を占め、リフォーム時の費用補助制度が9件(10.8%)、地域の価値を損なわないように、行政がかかって除却すべきであるが8件(9.6%)と続きます。

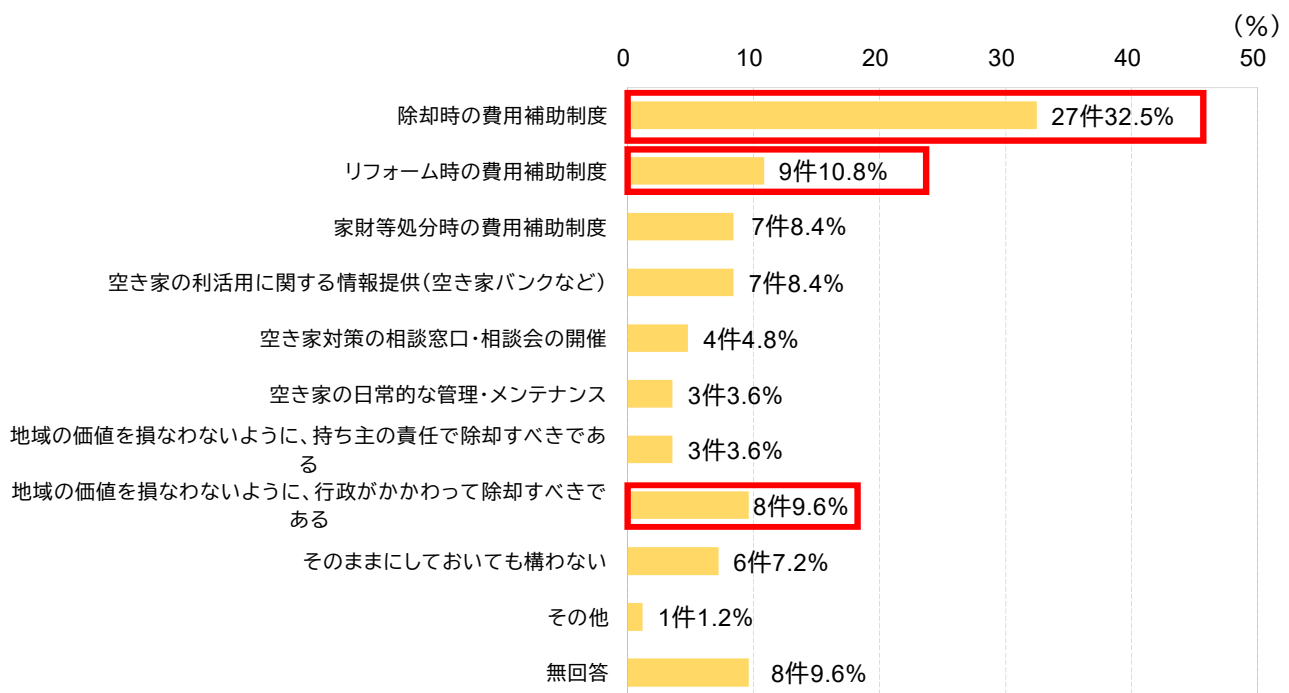


図 空家について、どのような支援や方法があればいいか

(5)これからの住宅施策について

① 暮らしやすい住まいづくりを進めるために、どのような住宅施策に力を入れるべきか

佐世保市内において、暮らしやすい街づくりを進めるための住宅施策は、高齢者向けの賃貸住宅の供給促進が最も多く、242件(13.7%)を占め、空き家有効活用の促進が203件(11.5%)、高齢者、子育て世帯の住宅取得や家賃に対する財政支援が190件(10.7%)と続きます。

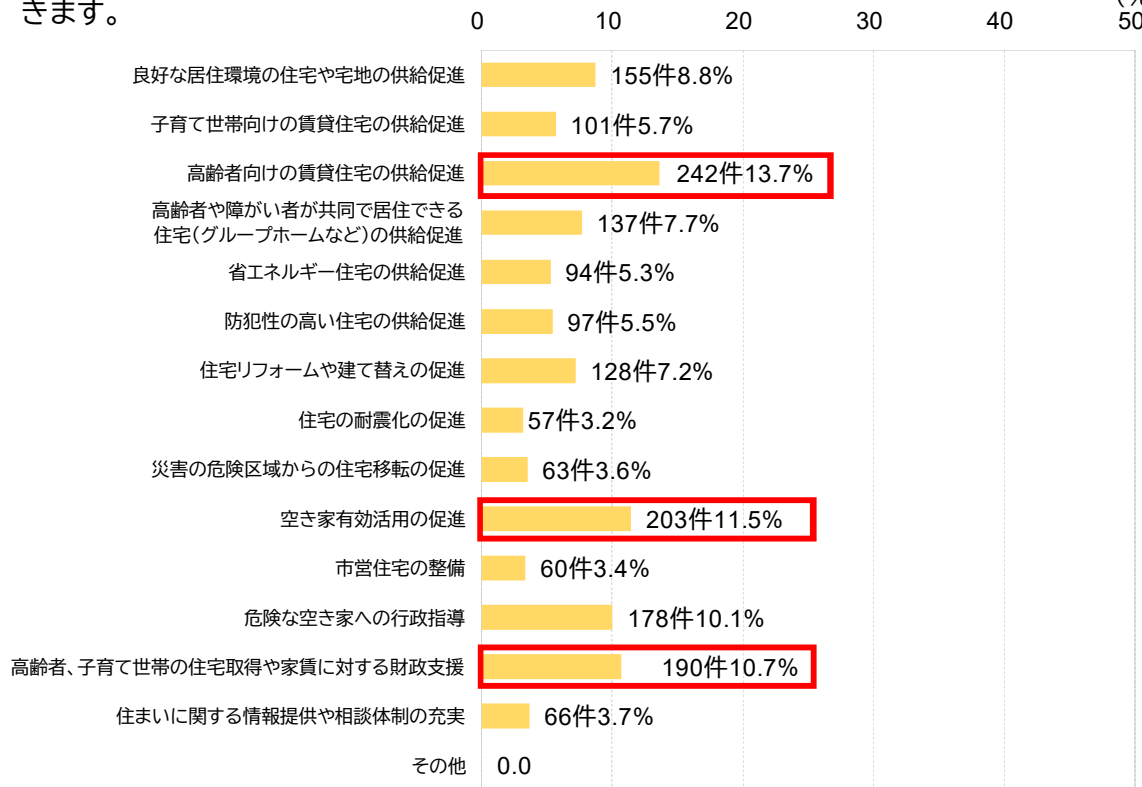


図 どのような住宅施策に力を入れるべきか

② 環境に配慮した工夫や対策のなかで、今後取り組んでみたいと思うもの

環境に配慮した工夫や対策のなかで、今後取り組んでみたいことは、給湯設備や電化製品等を省エネ型のものにするが最も多く、248件(21.6%)を占め、住宅の断熱性能を高めるためのリフォームが245件(21.3%)、太陽光発電などの自然エネルギー活用が236件(20.5%)と続きます。

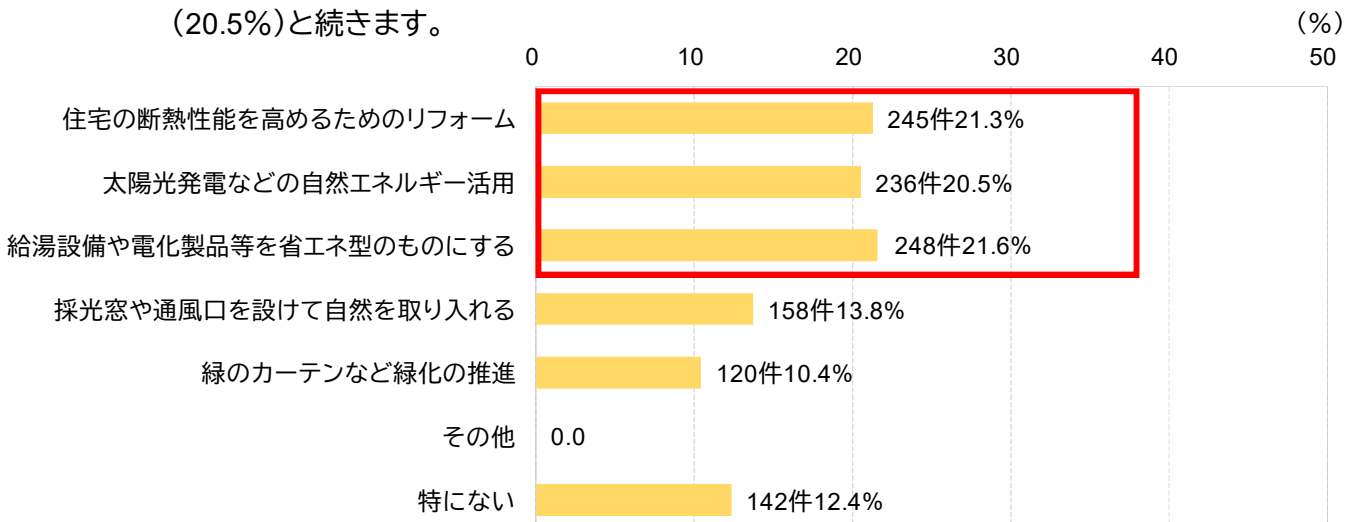


図 環境に配慮した工夫や対策のなかで、今後取り組みたいと思うもの

第3章 計画策定に向けた課題

市民の住環境に関する実態や上位計画等を踏まえ、住宅政策に係る課題を示します。

I 人に関する課題

課題1 若者・子育て世帯のニーズに合った住環境の整備

人口減少、少子高齢化が進行する中でこれからの佐世保市を担う若い世代が安心して住み続けることができるように、住環境を通じた子育て支援や住生活分野の取組みを強化することが求められます。

収入や家族人数等の世帯の状況に応じて、必要とする広さや環境を有する住宅に住めるよう、中古住宅の流通や改修を支援する取組みなどにより若者・子育て世帯の定住を促進する必要があります。

課題2 高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の整備

本市では高齢者のいる世帯数が増加しており、とりわけ高齢者単身世帯の増加が顕著です。市民の意向では住宅や周辺環境のバリアフリー化の状況に不安があることが示されています。

住み慣れた地域で安心して住み続けられるような環境の整備に取り組むことが求められています。

課題3 住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの充実

低額所得者や被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者など住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者における住生活の安定は重要です。住宅確保用配慮者の多様なニーズへ対応した居住支援が求められています。

Ⅱ 住宅に関する課題

課題4 住宅ストック、居住環境の質の向上

未永く、安全で快適な住生活を実現するために既存住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化を促進し、住宅ストックの質の向上を図る必要があります。認定長期優良住宅などの良質な住宅ストックが中古住宅として流通することにより、脱炭素社会への貢献やライフスタイルの変化に合わせた柔軟な住み替えの促進が期待できます。

課題5 市営住宅の適切な管理・更新

本市の将来人口・世帯数は減少傾向であり、市営住宅への入居世帯数も年々減少し、空き住戸が増加傾向にあります。また、老朽化が進んでいる住宅は住宅設備も建築当時のままであるため、高齢者世帯や子育て世帯等が安全に生活できるようバリアフリー化を図る必要があります。

住宅セーフティネットの中核として、低額所得等の理由で住宅を安定して確保できない世帯が今後も安全・安心に居住できる市営住宅の供給をする必要があります。

課題6 空家等対策

本市の空家等は増加傾向にあり、特に管理不全状態の空家等を増加させないために空家等の適正管理と利活用に関する対策が求められます。

また、地形的条件や市街地の形成状況から、斜面地では住宅の老朽化と所有者等の高齢化が顕著であり、空家等発生の主な原因となっており、地域性をふまえた対策が求められています。

Ⅲ 地域に関する課題

課題 7 居住誘導による持続可能な都市の実現

市民が住まいを選ぶ際には、買い物利便性、治安、通勤・通学のアクセス性など都市機能・都市基盤の充実が重要視されます。

人口減少・少子高齢化社会においては都市機能の誘導や都市基盤の整備により都心居住や拠点市街地居住の魅力を向上することでまちなかへの住み替えを促し、一定のエリアにおいて人口密度を維持して安全で生活利便性が高い、持続可能な都市づくりを進めることが必要です。

課題 8 地域防災の強化

本市では平坦地での浸水リスクの他、斜面住宅地などでの土砂災害リスクが広く分布しており、災害時の危険性が懸念されます。安全・安心なまちづくりの実現のために自然災害や地震に強い住環境の整備を進めるとともに、より安全な場所への居住誘導や防災体制、ハザードマップによる危険性の認識などのソフト面からの対応が求められています。

課題 9 多様な世帯が暮らすまち

人口減少や少子高齢化の進む地域においては、地域活動の担い手の減少等、地域コミュニティの維持が危惧される状況です。良好な住環境やまちなみ景観の形成により、どの世代も安全で安心して暮らせる持続的なまちを形成していくことが求められています。

佐世保市の住環境の現状と課題の関係を以下に整理する。

住環境に関する課題		ひと			住宅			地域		
		若者・子育て世帯のニーズに合った住環境の整備	高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の整備	高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の整備	住宅ストック、居住環境の質の向上	市営住宅の適切な管理・更新	空家等対策	居住誘導による持続可能な都市の実現	地域防災の強化	多様な世帯が暮らすまち
ひと	人口の減少	○				○	○	○		○
	高齢化の進行		○	○	○	○				○
	少子化の進行	○		○						○
住宅	住宅耐震化率は90%で全国値に比べて低い				○				○	
	高齢者等のための設備がある住宅は7割程度である		○		○	○				
	利用目的の定まっていない空家率が高い						○	○	○	
	築30年以上の市営住宅が多い			○	○	○				
	市営住宅の入居率は減少傾向	○		○		○				
地域	都市機能の誘導や都市基盤の整備による都心やまちなかへの居住誘導						○	○	○	
	土砂災害や浸水による災害リスク				○				○	
	斜面住宅地の高齢化、空家の増加						○	○	○	
	町内会加入率の減少							○	○	○
市民の意向	住宅の「高齢者や障がい者などへの配慮」、「傷みの少なさ」、「断熱性、冷暖房設備などの省エネルギー性」について満足度が低く、改善が期待される		○		○	○				
	住環境の「敷地やまわりのバリアフリー化」、「子どもの遊び場・公園」について満足度が低く、改善が期待される	○	○		○	○				○
	賃貸住宅への転居の際には「駐車場がある」ことが重要視される						○	○		
	持ち家で重視したい項目は「老後も自立して生活できる暮らし方」		○		○					
	「高齢者向けの賃貸住宅の供給促進」や「空家等の有効活用の促進」に関する施策への期待が大きい		○	○		○	○			○

第4章 計画の基本理念と基本目標

1 基本理念と基本目標

(1) 基本理念と基本目標

社会環境の大きな変化や価値観の多様化が進むなかで、すべての人が安心して暮らし続けることができる住まいづくり・まちづくりを実現するための取組が必要です。

佐世保市住生活基本計画では基本理念を「住みたい・住み続けたい佐世保市」とし、基本理念を実現するための3つの基本目標を定めます。

【基本理念】

「住みたい・住み続けたい佐世保市」

【住宅政策の基本目標】

基本目標 1 だれもが安心して暮らせる住生活の実現

子育て世帯をはじめとした佐世保に暮らすすべての市民が多様なライフスタイルやニーズに応じて安心した暮らしを実現できるよう、環境を整備します。

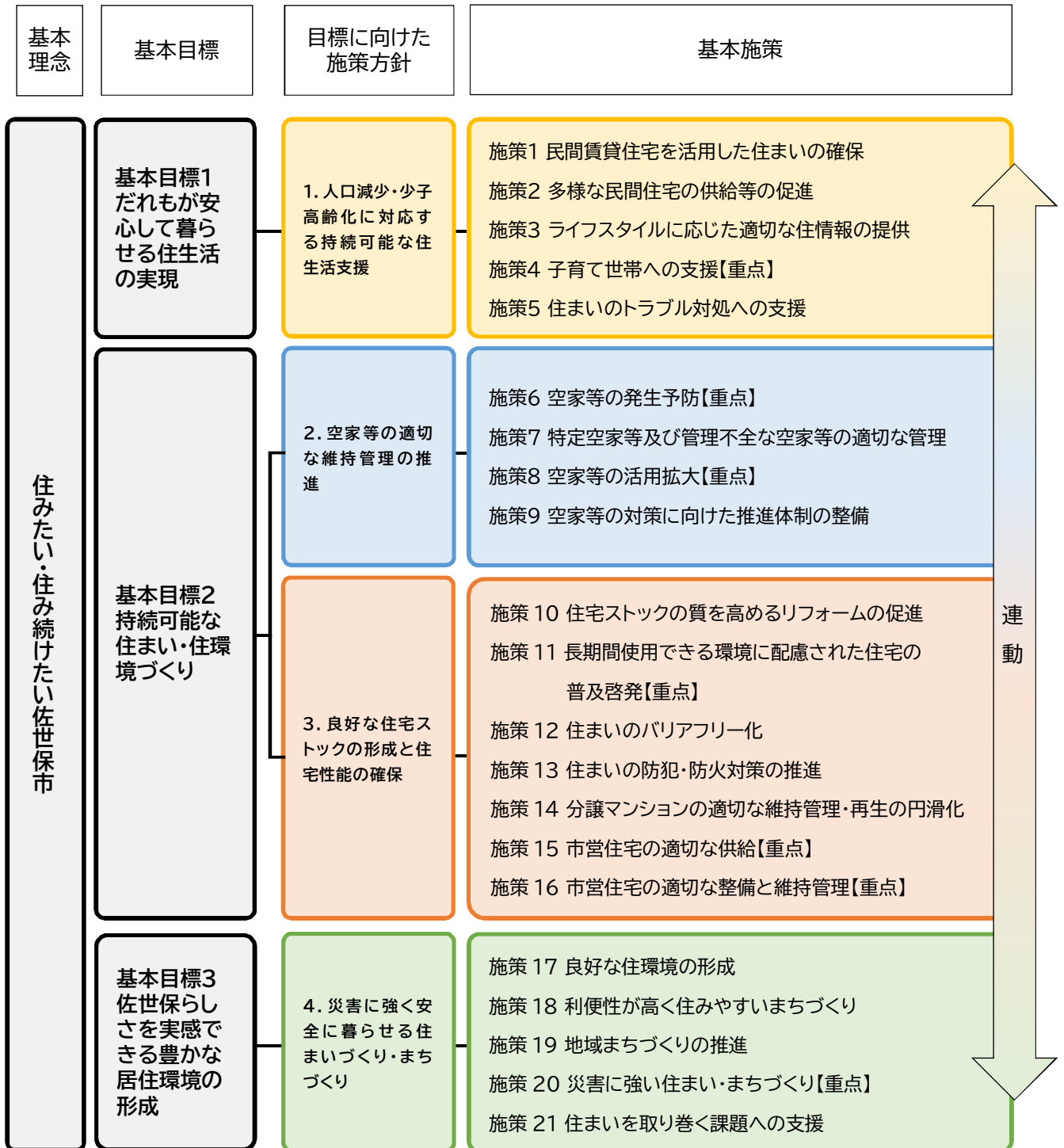
基本目標 2 持続可能な住まい・住環境づくり

耐震性能や防災性、バリアフリーなどを備えた良質な住宅ストックの形成や空家等の適正な管理・活用により、次世代へ継承できる持続可能な住まい・住環境づくりを推進します。

基本目標 3 佐世保らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

身近な生活を支える都市機能の維持と地域の特性に応じた居住の誘導を図り一定のエリアの人口密度を維持することで、安全で暮らしやすく佐世保らしい都市の実現に向けた住まいづくりを進めます。

(2) 施策体系



2 住宅施策の展開

基本目標1 だれもが安心して暮らせる住生活の実現

1. 人口減少・少子高齢化に対応する持続可能な住生活支援

① 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

住宅の確保に配慮を要する方々(住宅確保要配慮者)の居住ニーズは高まることが見込まれ、一方で、民間の空家・空室は増加していることから、それらを活用した、住宅セーフティネット制度を推進します。

具体施策

右の図は、実施時期を示す。

本計画期間(10年)内として、

短期:3年内 中期:6年内 長期:9年内とする。

短期	中期	長期

【住宅情報の提供】

- 長崎県居住者支援協議会への参加や「長崎県居住者支援協議会 不動産協力店」の募集を行うことで、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援に努めます。

短期	中期	長期

【相談体制の充実】

- 住宅要配慮者が居住の場の継続や住替え先の確保を行うにあたり、見守りなどの生活支援サービスの提供や賃貸契約の相談などが可能となるよう、支援・相談体制の充実を図ります。

短期	中期	長期
検討	→	→

② 多様な民間住宅の供給等の促進

子育て世帯や高齢者世帯など様々な居住ニーズやライフスタイルの多様化による様々な住まいづくりの視点も含め、住まいの取得・リフォーム等に関する相談やインターネット等による住情報の提供等の充実を図ります。

具体施策

【情報の一元化】

- 空き家バンク等を活用し、民間事業者との連携することにより提供する住情報の拡充を図るとともに、様々な住宅の一元的な情報提供が出来るよう検討します。

短期	中期	長期
検討	→	→

③ ライフスタイルに応じた適切な住情報の提供

未永く、安全で快適な住生活を実現するために高齢期を迎える居住者に、将来の住まい方を早期に検討してもらうことが重要であることから、住宅のバリアフリー化、住み替えなど住まいに関する多様な情報の提供と併せて「リバースモーゲージ」や「リースバック」といった所有する住宅の担保化や売却によるリフォームや住み替えのための資金を調達できる制度等の普及啓発に努めます。

具体施策

【連携による周知啓発】

- 福祉部局等の関係部局との連携や金融機関、不動産関係団体等との連携による情報の発信を行うとともに、セミナーや出前講座等を開催し周知啓発に努めます。

短期	中期	長期
検討	→	

④ 子育て世帯への支援

重点

若者・子育て世帯が多様なライフスタイルやニーズに応じて、子どもを産み育てたいと思うことのできる住まいを選択できるよう支援します。また、安心して子育てができるよう、子どもの居場所づくり等子育てしやすい環境の充実を図ります。

具体施策

【住宅確保への支援(公営)】

- 若者・子育て世帯の優先入居・移住・定住促進に向けた市営住宅の活用や地域子育て支援拠点の検討を推進します。

短期	中期	長期
検討	→	

【住宅確保への支援(民間)】

- 高齢者世帯等が、親族の支え合いによる子育てや介護をしやすい生活環境を共有できるような三世代同居・近居世帯の実現や子育て世帯の負担軽減のために、職住・育住近接を実現するための支援に努めます。

短期	中期	長期
継続		

【住宅情報の提供】

- 子育て情報サイトなどの情報発信ツールと連携した住宅情報の発信を行います。

短期	中期	長期
検討	→	

⑤ 住まいのトラブル対処への支援

住宅リフォームについては、内容が多様で、様々な業種・業態の事業者が参入していることもあり、トラブルが散見されるなど、消費者にとって、不透明な部分があります。このため、消費者の方が安心して住宅の取得や住宅リフォームを行うことができるよう支援を行います。

具体施策

【住宅情報の提供】

- 国土交通大臣指定の相談窓口「(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター」の周知や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及啓発によりトラブル対処への支援を行います。

短期	中期	長期
継続		

【相談体制の充実】

- 住情報提供や相談業務について、ニーズの多様化や高度化に的確に対応できるよう、各種団体との連携の強化を図り、相談会の実施や、相談体制の充実を図ります。

短期	中期	長期
検討	→	

基本目標2 持続可能な住まい・住環境づくり

2. 空家等の適切な維持管理の推進

⑥ 空家等の発生予防

重点

空家数が増大する中で、空家等の適切な管理や活用による老朽化の抑制、除却による危険性の排除には限界があります。管理がされていない空家等の発生を防ぐことが重要であるため、建物所有者やその相続人が考え、事前に予防する取組が必要であることから、空家等の発生抑制にむけた取組を推進します。

具体施策

【情報の一元化】

- 空家等の発生予防や効果的な空家等対策を実施するため、定期的に空家等の位置や状態などの把握に努め、各種データを一元的に管理します。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【周知啓発】

- 所有者等に対し地域・民間団体等と連携して空家等の発生を未然に防ぐための意識啓発に努めるとともに、空家等の活用のための情報発信を行います。

短期	中期	長期
継続		

【相談体制の充実】

- 相続や生前対策、リフォームや売買などの多岐に渡る相談を、弁護士や司法書士や不動産事業などの専門家と連携しながら対応できる相談窓口を整備します。

短期	中期	長期
継続		

【連携による周知啓発】

- 空家等の管理や相続などについて考える機会となる空家等に関連する講座や相談会等を実施するとともに、民間団体等が主催する空家等に関連するセミナーなどについても支援を行います。

短期	中期	長期
検討	→	

⑦ 特定空家等及び管理不全な空家等の適正な管理

空家等を放置すると、倒壊の危険、放火の誘発、害虫の発生、不審者の侵入などで、周辺住民に不安や迷惑を与える可能性があります。そのため、地域住民の生命・身体や財産の保護、生活環境の保全を図るため、空家等の適切な管理を促進しています。

具体施策

【連携体制の強化】

- 自治会や地域・民間団体等連携し、空家等の適切な管理や良好な生活環境の保全のために対策を推進します。

短期	中期	長期
継続		

【所有者の把握】

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、空家等の所有者等の調査を実施し、特定に努めます。また、所有者不明や相続人が不在の場合は、状況に応じて、財産管理制度などの活用を行います。

短期	中期	長期
検討	→	

【助言・指導】

- 市民の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある特定空家等並びに管理不全空家等については、所有者等に対し、空家等対策の推進に関する特別措置法上の措置を行います。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【周知啓発】

- 活用が困難な管理不全な空家等や除却を希望する所有者等については、空家等の除却に向けた助言や情報発信など様々な支援を行います。

短期	中期	長期
継続		

⑧ 空家等の活用拡大

重点

空家等の所有者に対し、リフォームや活用手法等に関する情報提供や事業者の紹介、賃貸借における留意点など既存住宅の利活用について学ぶことができる環境整備を進めるとともに、民間事業者がリノベーションや管理業務などの空家等ビジネスの展開や既存住宅の流通促進がしやすい環境の整備を進めます。

具体施策

【相談体制の充実】

- 建物の所有者に対し、空家等の有効な利用が図られるように、改修や活用の事例の情報発信を行うとともに相談体制を強化します。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【不動産流通の支援】

- 空き家バンクによる情報発信や住宅ニーズにあった空家のマッチングの促進、住宅診断などの活用を通じ、既存住宅等の不動産流通を促進します。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【住宅情報の提供】

- 住宅支援情報をインターネットや SNS を活用し分かりやすく発信することで、既存住宅市場を促進し、空家等の増加を抑制します。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【活用の支援】

- 空家等活用については、まちづくりの視点で行うことにより、地域コミュニティの維持や地域活性化につなげる支援策を検討します。

短期	中期	長期
検討	→	

⑨ 空家等の対策に向けた推進体制の整備

空家等対策を加速化するため、執行体制の整備が必要です。行政のみならず、専門家等と連携した相談窓口の整備や民間事業者が空家等の発生防止等の対策に取り組むことが重要であることから、公民連携体制や庁内推進体制を整備します。

具体施策

【推進体制の整備】

- 民間の専門家団体や地域との協働した取り組みを推進するための体制を整備します。また、空家等対策の更なる進展を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づく空家等管理活用支援法人の指定の検討を行います。

短期	中期	長期
検討	→	

【連携体制の強化】

- 空家等対策を効果的かつ円滑に実施するため、必要に応じて関連部局と連携を図ります。

短期	中期	長期
継続		

3. 良好な住宅ストックの形成と住宅性能の確保

⑩ 住宅ストックの質を高めるリフォーム等の促進

豊かな住生活を実現するためには、それぞれのニーズに応じた住宅を安心して選択できるよう、住宅の質の向上を図るとともに、新築住宅、既存住宅を問わず、多様な住宅が市場に供給されることが求められます。特に既存住宅にあっては、住宅ストックの質の向上や住宅の安全確保を図ることが重要であるため、良好な住宅の流通を推進します。

具体施策

【インスペクションの普及啓発】

- 良質な既存住宅の流通を促進するため、中古住宅の売買時におけるインスペクション（建物状況調査）の実施について、普及啓発を図ります。

短期	中期	長期
→		

【住宅情報の提供】

- 既存住宅の家主や消費者に対しては、定期借家制度、DIY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、住宅市場の進展を図ります。

短期	中期	長期
→		

【連携体制の強化】

- 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します。

短期	中期	長期
検討	→	

【相談体制の充実】

- 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、省エネルギー性能、バリアフリー性能等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、関係団体等と連携して実施します。

短期	中期	長期
→		

【安全性向上への支援】

- 住宅等の耐震化を促進するために、戸建て木造住宅の耐震診断及び耐震改修設計・工事に対応した支援を行います。

短期	中期	長期
継続		

⑪ 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発

重点

住まいにおける環境負荷軽減に向けて、長く使い続けることが出来る住宅への転換が求められています。そのため、建築時には、耐久性や耐震性、維持管理の容易さなどの住宅性能が求められるほか、既存住宅ストックについても維持管理または更新が容易にできるような工夫を加えることにより、長期にわたる住宅仕様の実現を推進します。

具体施策

【長期優良住宅の普及啓発】

- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律で定められた、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及に向けた情報提供を図ります。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【環境に配慮した住宅の普及啓発】

- ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)や LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅などのカーボンニュートラルに寄与する住宅の普及を進めます。また、既存住宅の省エネ改修に対する支援、高効率設備の導入支援および普及啓発を行います。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

【連携による周知啓発】

- 市内の住宅供給事業者等と連携し、必要な情報の周知活動を行うことで性能の優れた住宅の供給を促進します。

短期	中期	長期
検討	→	

【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および建設廃棄物排出等の削減等、環境にやさしい建設リサイクルを推進します。

短期	中期	長期
継続		

⑫ 住まいのバリアフリー化

高齢者や要介護者だけでなく、子どもをはじめとするすべての人が、トイレや食事、入浴、室内の移動など生活の全般に渡って快適に生活しやすい環境を整え、安心して暮らせることが大切です。また、要介護者が感じる負担と、介護を行う人が感じる負担の両方を減らすことができます。

具体施策

【相談体制の充実】

- 民間住宅では、持ち家に比べ借家のバリアフリー化が遅れていることから、借家所有者に対し啓発や情報提供、相談体制等、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。

短期	中期	長期
検討		

【長崎県福祉のまちづくり条例の適切な運用】

- 一定規模以上の共同住宅については、長崎県福祉のまちづくり条例の適切な運用により、高齢者、障害者等が円滑に利用できるように助言・指導に努めます。

短期	中期	長期
継続		

⑬ 住まいの防犯・防火対策の推進

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組みを推進します。

具体施策

【防犯性の高い住宅の普及啓発】

- 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組みを推進します。

短期	中期	長期

【住宅情報の提供】

- 防犯性に優れた住宅や防犯性能の高い「CP 建物部品」など、防犯に関する情報の提供に努め、防犯性の高い住まいづくりを促進します。

短期	中期	長期

⑭ 分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化

建設後に相当の期間が経過したマンション(※注 1)が増加することが見込まれており、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化等の理由から管理がなされていないマンションも増加することが想定されます。そのため、管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進します。

※注 1…マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)第 2 条第 1 項に基づき、2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものと定義しています。

具体施策

【助言・指導】

- 長崎県内の市・町の区域におけるマンションの管理の適正化を目的として、県と市が共同で作成した「長崎県マンション管理適正化推進計画」に基づく、管理計画の認定、権利組合に向けた指導や助言等を行います。

短期	中期	長期
継続		

【周知啓発】

- 市の窓口や広報誌、ホームページ、マンション管理セミナー等を通じて、マンション管理の適正化に関する知識の普及や管理組合の意識啓発、担い手育成等の支援を図ります。

短期	中期	長期
継続⇒拡充		

⑮ 市営住宅の適切な供給

重点

市営住宅の最も重要な役割として、民間賃貸住宅において適正な居住水準の住宅を確保することが難しい世帯への対応であることから、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットとしてその中心的な役割を担います。

具体施策

【市営住宅の供給】

- 低額所得等の理由で住宅を安定して確保できない世帯に対して、低廉な家賃で一定水準の質を確保しつつ、地域特性に合わせ、世帯規模・需要に応じた住宅の供給をします。

短期	中期	長期
継続		

【高齢者や子育て世帯への支援】

- 居住に関し配慮を要する高齢者や子育て世帯に対し、安心して暮らせる良好な居住環境の住宅を供給します。

短期	中期	長期
継続		

⑯ 市営住宅の適切な整備と維持管理

重点

将来需要を見据え、老朽化した住宅の更新や住宅を必要とする世帯への安定供給に努めるとともに、既存住宅の有効活用によるライフサイクルコストの縮減を図り、効率的に適正な戸数の市営住宅を供給します。

具体施策

【長寿命化への対応】

- 適切な点検の実施により、予防保全的な維持管理に努めるとともに、建替えや長寿命化改善事業においては、長期間使用に資する構造・工法により、耐用年限を超えて利用できるよう努めます。

短期	中期	長期
継続		

【長寿命化計画の運用】

- 市営住宅の適切な整備や効率的かつ効果的な維持管理を実施するため、佐世保市営住宅長寿命化計画に即して行います。

短期	中期	長期
継続		

基本目標 3 佐世保らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

「基本目標 3 佐世保らしさを実感できる豊かな居住環境の形成」では、都市計画マスタープランで示す、将来のライフスタイルを見据えて、機能連携・調和型のまちづくりと連動し進めます。

〈将来像とライフスタイル〉

都市・地域づくりの将来像「市民の輝きを支え続ける舞台づくり～地域の元気によって輝く都市～」の実現に向けては、人口減少や高齢化が進む中でも、市民がまちなかから郊外部まで全ての地域が持続可能で安全・安心に暮らすことができ、地域特性を活かした多様な暮らしを維持することが必要です。本市においては、暮らし方として、地域の立地特性や都市機能集積に対応して3つの生活像(させば居住スタイル)を設定します。

都心居住スタイル(都市核)

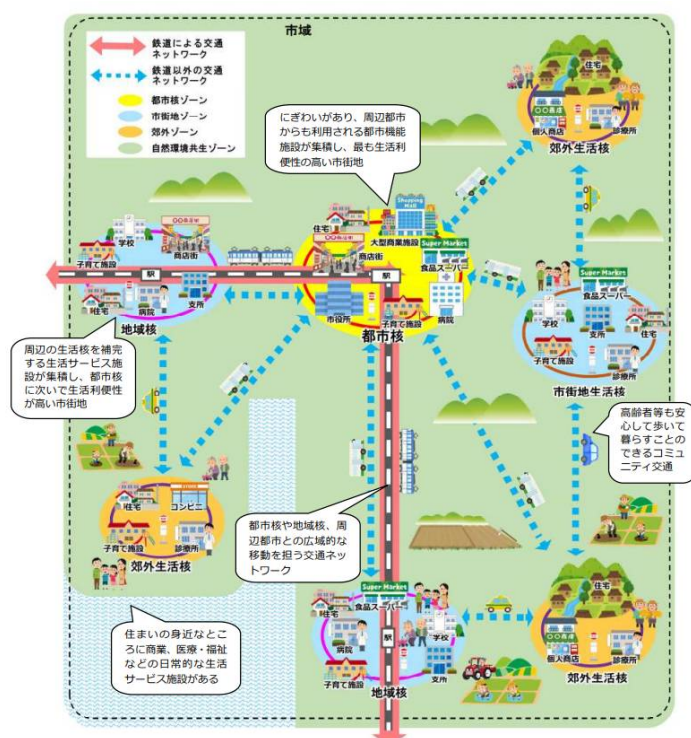
港を囲む佐世保都心で、職住近接する都市型住居(マンション等)や佐世保らしい景色を楽しめる斜面住宅地に住み、佐世保の魅力を楽しめる暮らし。徒歩圏内に商業集積や総合病院、全市的な公共公益施設(文化等)が集積し、車がなくても歩いて便利に日常生活を送ることができる。

まちなか居住スタイル(市街地)

近くの拠点に集積する生活利便施設等を利用しながら、公共交通(鉄道やバス)を利用して都心の施設にもアクセスしやすい立地環境。地域内で歩いて暮らすことができ、適度ににぎやかで静かな居住空間が特徴。

郊外居住スタイル(郊外)

海や山など豊かな自然に囲まれた静かな環境の中で、ゆとりある住宅に住み、地域で支えあいながら、自動車や公共交通(鉄道やバス)を利用して都心部や市街地に買い物や通院等に行ける暮らし。



■ 機能連携・調和型のまちづくりのイメージ

4. 災害に強く安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり

⑰ 良好な住環境の形成

計画的なまちづくりにより確保された都市基盤において、ゆとりのある生活空間や良好で快適な居住環境を適切に維持するため、地域住民を始めとする多様な主体がまちづくりの計画・ルールに基づき取り組みます。

具体施策

【制度活用の支援】

- 良好な居住環境を形成するための地域の主体的な取組を、地区計画制度の活用、建築協定や景観協定の締結促進などを通じて支援します。

短期	中期	長期
継続		

⑱ 利便性が高く住みやすいまちづくり

将来にわたって市街地が維持される見込みがあり、災害リスクを考慮した区域に緩やかに市民の居住を誘導することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるまちを目指します。また、拠点地域に必要な施設・機能を集積することで拠点を中心とした区域に多くの人々が安心して便利に暮らすことのできるコンパクトなまちづくりを進めます。

具体施策

【立地適正化計画の運用(居住誘導区域)】

- 将来における人口密度の維持、都市機能の集積、公共交通の利便性の確保が図られ、災害リスクが考慮された居住誘導区域へ緩やかに居住を誘導するために、居住誘導区域外における一定規模以上の開発・建築行為に対する届出制度の適切な運用に努めます。

短期	中期	長期
継続		

【立地適正化計画の運用(都市機能誘導区域)】

- 多様な都市機能の強化・集積により、生活サービスが効率的に提供されるよう、拠点地域への都市機能の誘導や都市基盤の整備を進めます。

短期	中期	長期
継続		

【ウォーカブルの推進】

- まちなかに住む人や、まちなかに通勤・通学する人や遊びに来る人が安心して歩いて楽しめるオープンスペースを活かしたウォーカブルなまちづくりを進めます。

短期	中期	長期
継続		

⑱ 地域のまちづくり推進

地域にとってより良い居住環境を築き上げるためには、行政による取組に加え、地域ごとの強みや課題を踏まえた計画・ルールづくり、まちづくりの活動など、地域の方々によるまちづくりもあわせて進めていく必要があります。

具体施策

【合意形成への支援】

- 地区の状況に応じたルールづくりなどの取組みに対し、継続的な協議の場や勉強会などを通じて市民間の合意形成を支援します。

短期	中期	長期
継続		

⑳ 災害に強い住まい・まちづくり

重点

土砂災害や浸水による災害リスクを最小限に抑えられるような土地利用を推進し、災害関連情報の提供などを進めます。また、建物の更新が進みづらい斜面市街地では、老朽した住宅も増えてきており、より安全なまちづくりが必要です。

具体施策

【安全なエリアへの移転支援】

- 災害危険性の高いエリアの市街化、宅地化を抑制し、安全な地域への居住の誘導を図ります。また、災害リスクが高いエリアからリスクが低いエリアへの移転について支援を行います。

短期	中期	長期
継続		

【防災対策の推進】

- 斜面地においては、更新が進んでいない住宅が密集した場所も多くあるため、緊急時の車両進入路となる道路の整備を進めます。

短期	中期	長期
継続		

【防災対策の支援】

- 3D 都市モデルの活用によって、避難路・緊急避難場所の整備や斜面市街地再生などの検討を行うことが可能となり、地域防災力の向上が図られます。

短期	中期	長期
検討	→	

② 住まいを取り巻く課題への支援

住まいを取り巻く課題は、住宅の防災・耐震化対策や空家の維持管理など、直接的に住宅に関連するもの以外にも、高齢者の介護、子育て世帯への支援、まちづくり、環境・省エネルギー、防犯等といった分野ごとに関係部署と横断的な取組が必要です。また、住宅の専門的知識を有する民間事業者等との連携や協働が必要です。

具体施策

【実施体制の整備】

- 佐世保市における住宅政策について、関連部局が横断的に取組み、一層加速し機動的に展開するために実施体制の検討を進めます。また、住宅政策においては住宅に関わる民間事業者等や実際に住まう市民との関連が深いことから、住宅政策に関する懇話会などの設置についても検討します。

短期	中期	長期
検討	→	

第5章 実現化に向けた方策

1 計画の推進体制

上位・関連計画と整合を図るとともに、まちづくりにかかわる事業者、福祉、医療などのサービス事業者、子育て世帯にかかわる民間事業者などの様々な主体と市民、行政が連携・協力し、住生活の実現を目指します。

(1)市民の役割

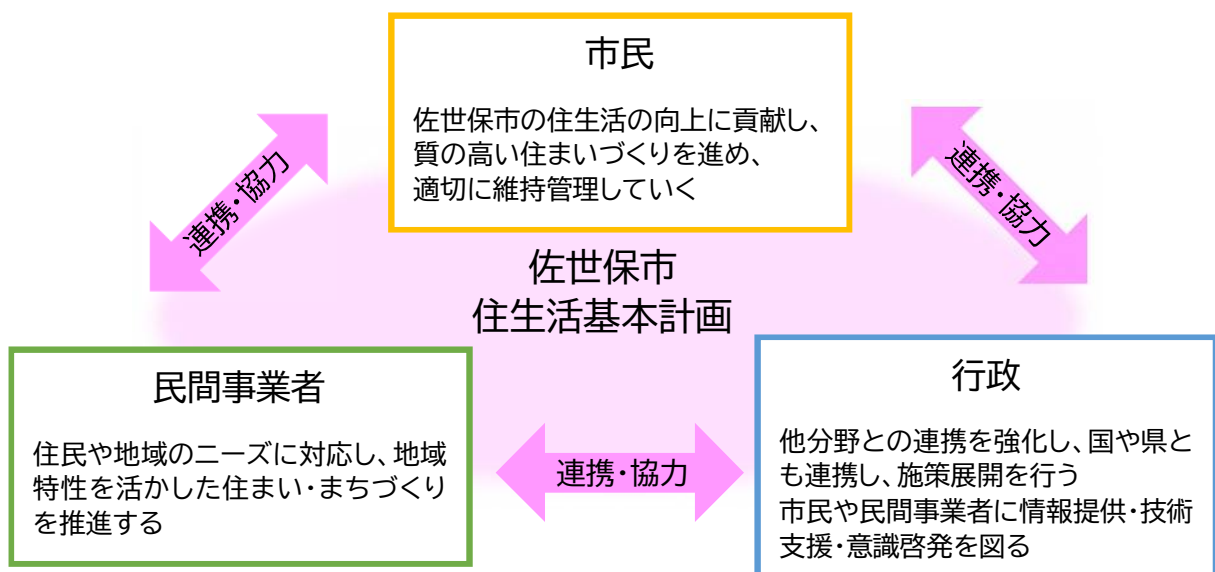
- ・地域コミュニティの担い手として住まいづくり・まちづくりに関心を持ち、自らの地域の住生活の向上に貢献していくこと
- ・住まいの所有者や居住者として、質の高い住まいづくりを進めるとともにそれを適切に維持管理していくこと

(2)民間事業者の役割

- ・住宅供給、サービス提供等の主要な担い手として、専門的な知識や技術を活かして住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

(3)行政の役割

- ・住まいづくり・まちづくり施策の実施主体として良好な住環境の実現のために、他分野との連携を強化するとともに、国や県等とも連携してきめ細やかに施策を展開すること
- ・市民や民間事業者等に向けた情報提供、技術支援、意識啓発を図ること



第6章 計画の成果指標

1 計画の成果指標

住宅政策を推進する施策の達成状況を把握するための成果指標と目標値を下記のように設定します。

成果指標	現状値	目標値 【令和15年】	基本施策
その他の空き家数	11,891 戸 【令和5年】	13,156 戸	施策6 空家等の発生予防 施策7 特定空家等及び管理不全な空家等の適切な管理 施策8 空家等の活用拡大 施策9 空家等の対策に向けた推進体制の整備
住宅の耐震化率 (※注1)	91.6 % 【令和4年】	概ねすべての 住宅で耐震化が 完了	施策10 住宅ストックの質を高めるリフォームの促進
認定長期優良住宅のストック数	2,058 戸 【令和4年】	3,383 戸	施策11 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発
再編整備による市営住宅の目標管理戸数の達成率	100% 【令和4年】	100%	施策15 市営住宅の適切な供給 施策16 市営住宅の適切な整備と維持管理

(※注1)住宅の耐震化率

住宅の耐震化率については、住生活基本計画(全国計画)では令和12年までに、長崎県住生活基本計画においては令和13年までに「概ねすべての住宅で耐震化が完了」と目標値を設定しているため、本市も同様の目標値を設定し、住宅の耐震化を促進します。

【あ】

◆空家等管理活用支援法人

支援法人を指定することで、空家等の所有者や管理・活用を行おうとする者に対し情報提供又は相談、必要な援助を行うもの。

◆空き家のリノベーション

空き家を改修することで新たな機能や価値を付与すること。

◆空き家バンク

佐世保市内の空き家の有効活用を通して、移住定住の促進や地域コミュニティの活性化を図ることを目的とした空き家の情報提供制度のこと。

◆インスペクション

既存住宅を売却・購入する際の「建物状況調査」、「住宅診断」とされており、建築士の資格をもつ専門の検査員が、第三者的な立場で、目視、動作確認、聞き取りなどにより住宅の現状の検査を行うこと。

◆ウォーカーブル

都市計画区域内(市街化区域内)に「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域内に居住や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導することで、長期的な視点で「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市形成を図るための指針となるもの。

【か】

◆カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。

◆(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅品質確保促進法に基づく住宅紛争処理支援センターとして、住宅に関する相談受付や弁護士会が行う紛争処理の支援などを通じ住宅購入者等の利益の保護に努めている。また、国土交通省大臣指定の相談窓口である「住まいのダイヤル」を運営する。

【さ】

◆財産管理制度

空き家等の適切な管理のために、特に必要があると認めるときには、市区町村が財産管理人選任の申立てをできる制度。

- 不在者財産管理制度(民法第 25 条)所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続財産生産制度(民法第 952 条)相続人のあることが明らかでない場合

- 所有者不明建物管理制度(民法第 264 条の 8)所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 管理不全土地・建物管理制度(民法第 264 条の 9、264 条の 14)所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はその恐れがある場合

◆佐世保市営住宅長寿命化計画

市営住宅の供給のあり方(維持管理・建替・用途廃止等)を適切にマネジメントするための計画。

◆三世帯同居・近居

親世帯と子・孫世帯とがともに支え合い、子育てや介護をしやすい生活環境とするため、同じ家で一緒に居住すること。または、隣接する住宅に居住すること。

◆住宅確保要配慮者

法律で定める者

- 低額所得者(月収 15.8 万円(収入分位 25%)以下)
- 被災者(被災後 3 年以内)
- 高齢者
- 障害者
- 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- 外国人等(条例や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者(発災後 3 年以上経過)
- 都道府県や市町村が供給計画において定める者

長崎県供給促進計画で定める者

- 海外からの引揚者
- ホームレス
- 被生活保護者
- 失業者
- 新婚世帯
- 原子爆弾被爆者
- 戦傷病者
- 移住者
- 児童養護施設退所者
- LGBT(レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー)
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者(生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等)

- 指定難病患者
- 要支援・要介護認定を受けている者(第2号被保険者含む)

◆セーフティネット住宅(情報提供システム)

賃貸住宅の賃貸人はセーフティネット登録住宅として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができ、都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供する。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組み。

◆住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者など)や、空き家・空き室の増加を背景に、「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)」が改正され、空き家・空き室を「住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」として登録する制度が創設された。

◆住宅性能水準

基本的機能

- 個人のプライバシー、家庭の団らん等への配慮。
- 専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室の確保。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- 適正な規模の収納スペースの確保。

共同住宅における共同施設

- 中高層住宅については、原則エレベーターの設置。
- バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さの確保。
- 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- 自転車置場、ゴミ収集スペース等の確保。

誘導居住面積水準

(1)一般型誘導居住面積水準

- 単身者 55 m²
- 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2)都市居住型誘導居住面積水準

- 単身者 40 m²
- 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

最低居住面積水準

- 単身者 25 m²
- 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

◆CP 部品

侵入者がピッキングやドア錠などの行為を開始してから建物内部に侵入可能になるまでの時間を「抵抗時間」と呼び、この抵抗時間について、侵入をあきらめる時間

について「2分以内」と答えた被疑者が 17.1%、「2分を超えて5分以内」答えた被疑者は 51.4%となっている。犯罪者の攻撃に対し「5分」耐えることができれば、約7割の犯罪者が侵入をあきらめる。官民合同会議では、この「5分」耐えることを防犯性能の基準し、抵抗時間が5分間以上であることを確認されたものが「防犯性能の高い建物部品」(CP部品)として公表される。

◆3D 都市モデル

航空測量等に基づき取得したデータから建物等の地物を 3次元で生成した 3D 都市モデル。

【た】

◆長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。

◆定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する。契約期間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能。

◆DIY 型賃貸借

借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件。

【な】

◆長崎県居住者支援協議会(H25.3. 26 設立)

新たな住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項により、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、県や市町、不動産団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

◆長崎県居住者支援協議会 不動産協力店

住宅確保要配慮者から入居相談があった場合、長崎県居住支援協議会や居住支援法人等と協力し、住宅確保要配慮者の入居支援を行う不動産店として、県に登録された不動産店。

◆長崎県福祉のまちづくり条例

長崎県では、福祉のまちづくりに関し、県及び事業者の責任並びに県民の役割を明らかにし、県の施策の方針を示すとともに、施設の整備の促進のための措置を講ずることにより、全ての県民が共に生きる豊かな地域社会の実現に資することを目的として、「長崎県福祉のまちづくり条例」を平成 9 年 4 月 1 日より施行している。

◆長崎県マンション管理適正化推進計画

2023年6月、長崎県と13市で共同作成(長崎市 佐世保市 島原市 諫早市大村市 平戸市松浦市対馬市壱岐市五島市西海市雲仙市南島原市)。

長崎県内における管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進する。

◆二地域居住

都会と地方など、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点(ホテル等含む。)をもうける暮らし方のこと。

◆ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にすることを旨とした住宅。

【ら】

◆LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅。

◆ライフサイクルコスト

建物の企画・設計から建築、運用・維持管理、解体・廃棄までに要する費用の総額。生涯費用ともいう。

◆立地適正化計画

都市計画区域内(市街化区域内)に「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域内に居住や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導することで、長期的な視点で「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市形成を図るための指針。

◆リバースモーゲージ

自宅に住み続けながら自宅を担保にローンを借り入れる仕組み「住宅金融支援機構」の【リバース60】などがある。

◆リースバック

自宅を売却し、資金を得るとともに、売却したあとの家を借りて継続して住む手法。

佐世保市住生活基本計画(令和6年度～令和 15 年度)

発行年月 / 令和 6 年 3 月

発 行 / 佐世保市

編 集 / 佐世保市 都市整備部 都市政策課

所 在 地 / 〒857-8585 長崎県佐世保市八幡町 1-10

T E L / 0956-24-1111(代表)