

長野市第四次住宅マスタープラン (長野市住生活基本計画)

令和9年度～18年度
(2027年度～2036年度)

素案

※計画書としての体裁（イラスト・模式図の掲載
や追加等）や構成（見やすさ・フォント・文字
の大きさ等）は次の段階（素案）で検討

[ここに写真を配置（明るい生活風景など推奨）]

令和9年2月
長野市

空白



現在、我が国では、人口減少、少子・高齢化の進行に加え、新型コロナウイルス感染症の流行により、社会経済情勢の大きな転換期を迎えています。

さらに、本市では令和元年東日本台風災害を教訓に、防災・減災対策に取り組むとともに、ライフスタイルの変化などによる居住ニーズの多様化や、SDGs、ゼロカーボン社会の実現に対応した住宅施策が求められています。

国においても、令和3年3月に令和の新たな時代における住宅政策の指針として「住生活基本計画」が見直されました。この見直しにおいては、住生活をめぐる現状と課題に対応した政策を総合的に推進するため、社会環境の変化を踏まえた新たな日常や豪雨災害等に対応した施策や、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性などが示されました。

このような状況の下、本市では、平成30年2月に策定した「長野市第三次住宅マスタープラン」について、新たな課題や市民ニーズに対応するため、計画期間前期5か年の検証を踏まえた見直しを行い、本市の住まいや住環境に関する施策を展開するための指針として後期計画をとりまとめました。

この後期計画に基づき、全ての市民が生き生きと健康的に暮らし、幸福感をもてるよう、住まい・住環境・住生活の一層の充実を図ってまいります。今後も皆様の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、後期計画の策定に当たり、多くの貴重な御意見をいただきました皆様に心から感謝を申し上げ、ごあいさつといたします。

令和9年2月

長野市長 荻原 健司

第1章 住生活の現状と課題

1-1 住宅マスタープランの目的・位置づけ	1
1. 策定の目的背景	1
2. 計画の変遷	2
3. 計画の位置づけ	3
1-2 住生活を取り巻く現状と課題	4
1. 長野市の区分	4
2. 長野市の人口・世帯	5
3. 長野市の住宅ストック	8
4. 長野市の住生活を取り巻く課題	10

第2章 住宅政策の方向性

2-1 目指すべき将来像	12
2-2 実現に向けた3つの視点と6つの目標	13

第3章 具体的な施策展開

目標1 だれもが健やかに暮らせる環境づくり	16
目標2 支援が必要な人へセーフティネットの充実	22
目標3 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	26
目標4 マンションの適正管理と長寿命化	34
目標5 災害に強い住まいと地域づくり	38
目標6 まちの魅力を生かした暮らしやすい住まいと地域づくり	44

第4章 マスタープランの推進

4-1 推進のための連携について	51
1. 計画推進のための各主体の役割	51
2. 推進体制	51
4-2 施策の進捗状況の把握と検証	52
1. 計画の進捗管理	52

★文章中に ○○※ となっている単語については巻末に用語解説があります。

第1章 住生活の現状と課題

1-1

住宅マスタープランの目的・位置づけ

1. 策定の目的背景

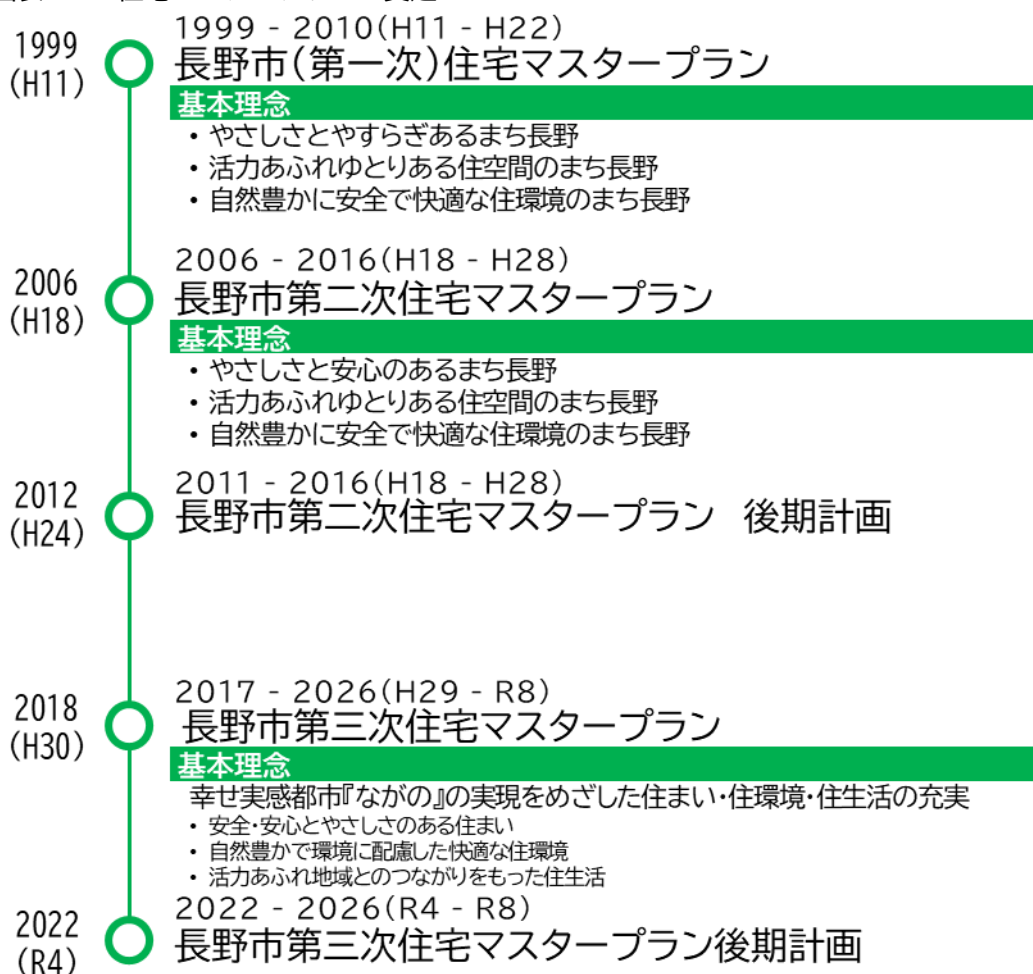
長野市住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）は、今後 10 年間における長野市の住まいと住環境に関する基本的な方針及び施策の方向性を示す計画であり、平成 11 年（1999 年）3 月の策定以来、社会経済情勢の変化や国・県の住宅施策の動向を踏まえながら、計画の見直しを重ねてきました。

近年は、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災・減災対策や、住まいにおける安全・安心の確保、福祉施策と連携した居住支援の充実、カーボンニュートラルや SDGs への対応、多様性の尊重、持続可能な社会の実現など、住まいを取り巻く社会的な価値観や方向性も大きく変化しています。

令和 8 年（2026 年）3 月には国の住生活基本計画（全国計画）が改定され、少子高齢化の進行や空き家・マンション問題、頻発する自然災害など、住まいを取り巻く課題はより複雑化・多様化しています。

こうした状況を踏まえ、第三次後期計画の計画期間満了に合わせ、本市の住まい・住環境施策の基本的な方向性を示す新たな「長野市第四次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）」を策定するものです。

図表 1-1 住宅マスタープランの変遷

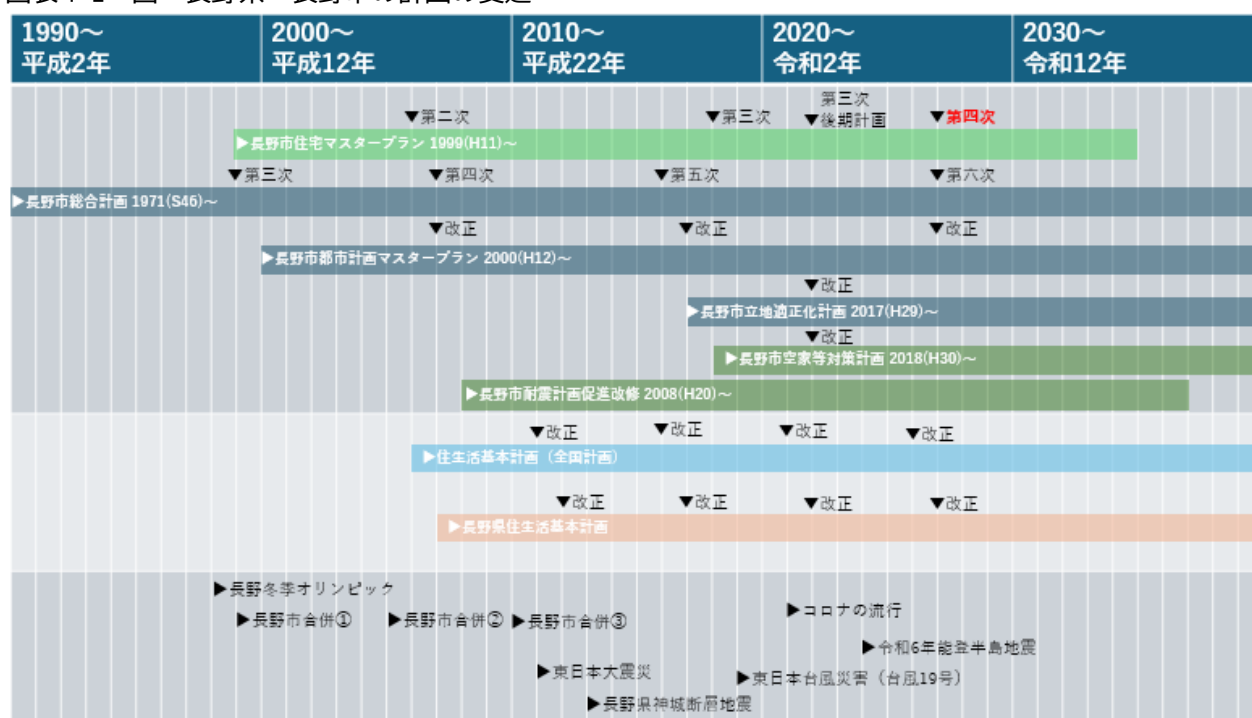


2. 計画の変遷

国の住生活基本計画（全国計画）は、平成 18 年（2006 年）9 月の策定以来、住生活を取り巻く環境の変化に対応しながら見直しが行われてきました。令和 8 年（2026 年）3 月には、2050 年を見据えた次期 10 力年の住宅政策の方向性が示されるとともに、少子高齢化、空き家問題、自然災害への対応などの課題が示されています。

長野県住生活基本計画は、平成 19 年（2007 年）3 月の策定以来、全国計画や社会経済情勢の変化を踏まえ見直しが行われてきました。令和 9 年（2027 年）2 月には、住宅施策を取り巻く環境の変化に対応するとともに、高齢者居住安定確保計画及び賃貸住宅供給促進計画も含め計画を改定しています。

図表 1-2 国・長野県・長野市の計画の変遷

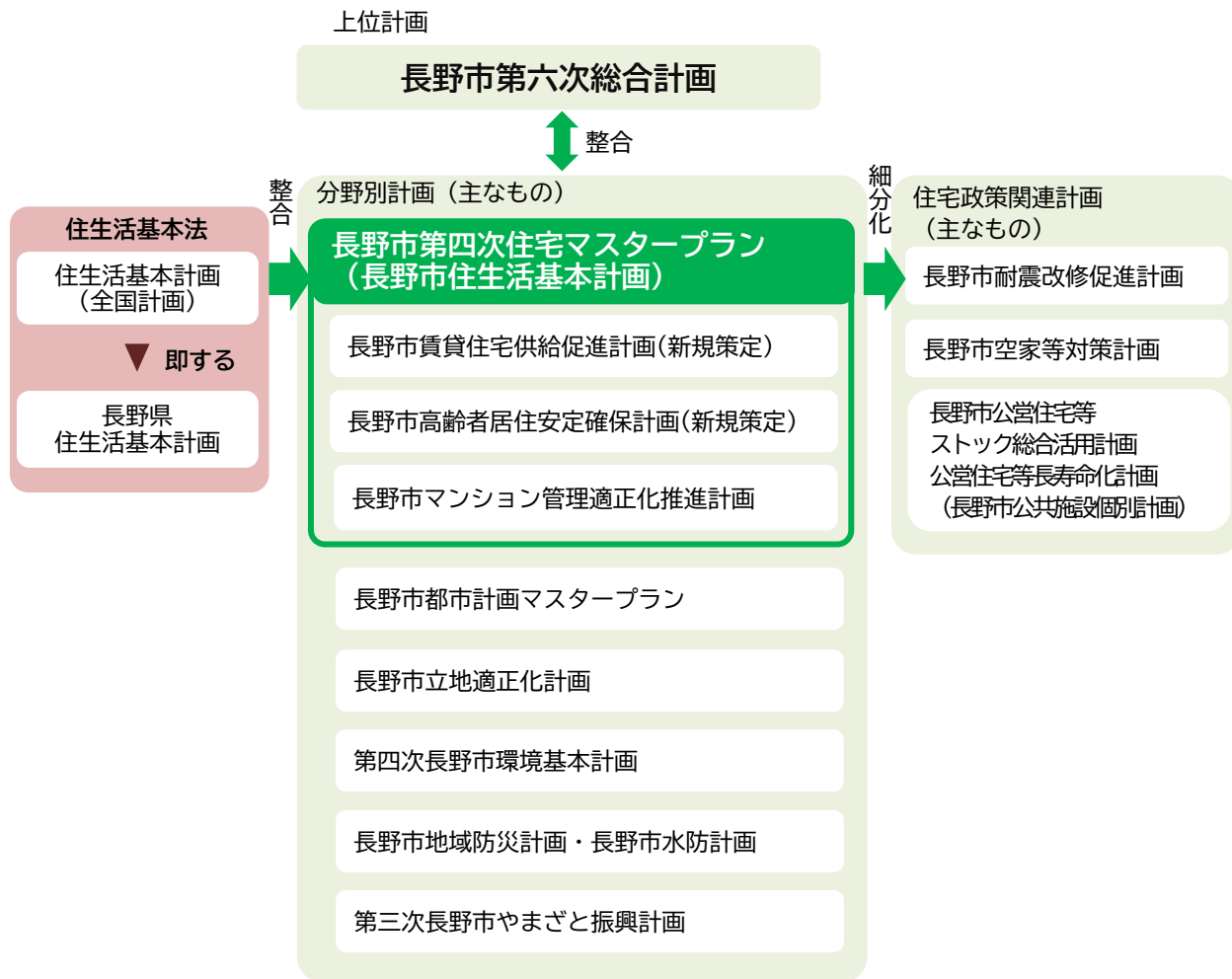


3. 計画の位置づけ

本計画は、市の住宅・住環境整備の基本方針を示し、施策内容や目標、成果指標を明確にするとともに、市民やNPO※、事業者の役割を示す協働の指針となります。

国及び県の「住生活基本計画」や市の上位計画、関連する各種計画との整合を図り、長野市の地域特性に応じて定めるものです。なお、長野市賃貸住宅供給促進計画、長野市高齢者居住安定確保計画、長野市マンション管理適正化推進計画を内包した計画とします。

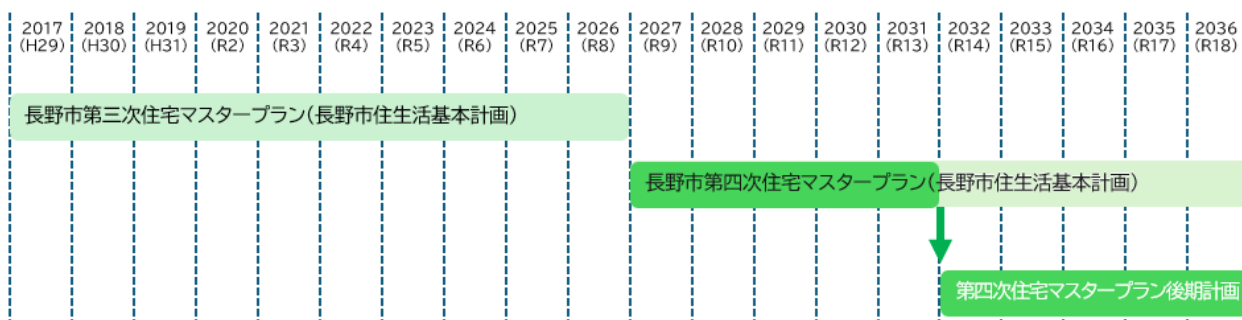
図表 1-3 位置づけ



4. 計画期間

計画期間は令和 9 年度（2027 年度）から令和 18 年度（2036 年度）までの 10 年間とします。また、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、概ね 5 年を目安に見直しを行います。

図表 1-4 5 年見直しスケジュール

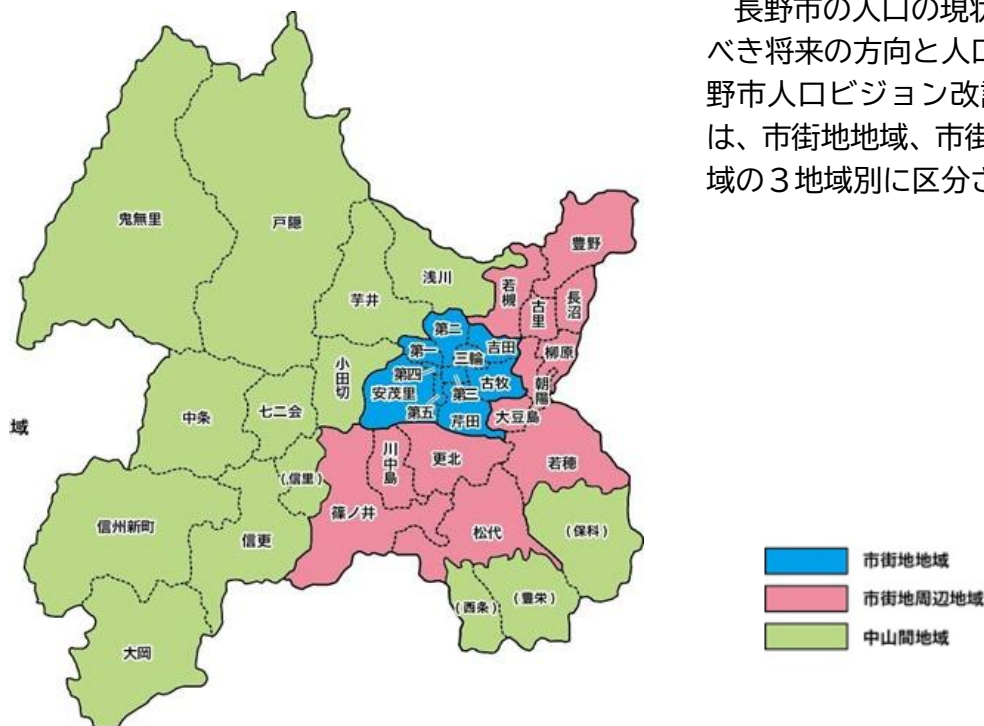


1-2

住生活を取り巻く現状と課題

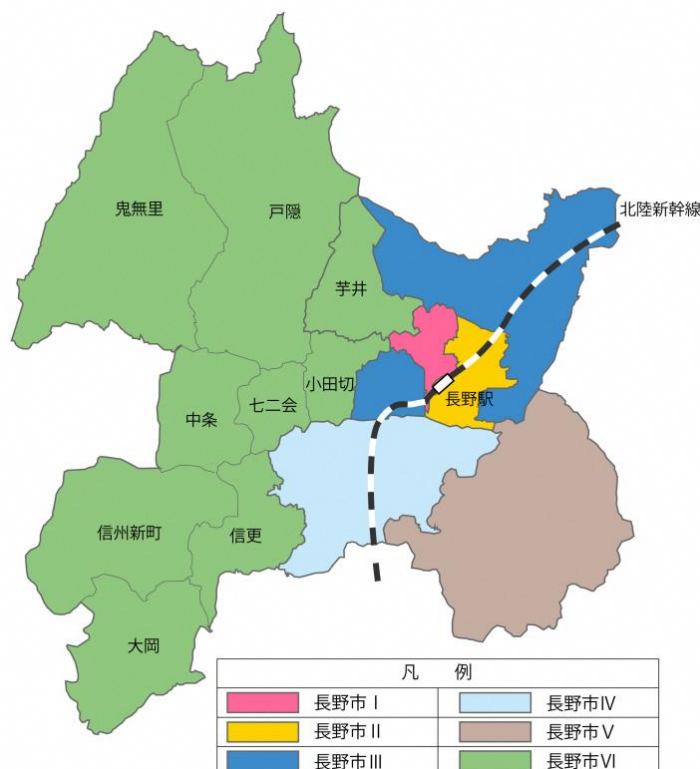
1. 長野市の区分

図表 1-5 エリア区分



長野市の人口の現状等を分析し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示した「長野市人口ビジョン改訂版(令和7年4月)」では、市街地地域、市街地周辺地域及び中山間地域の3地域別に区分されています。

図表 1-6 区域区分



また、近代以降の市制施行と段階的な市町村合併を背景に形成された行政区分(32地区)に基づく長野市Ⅰ～Ⅵの6つのエリアが区域区分の基本の単位となります。

区域区分	地 区
長野市Ⅰ	第一、第二、第三、第四、第五
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、茅井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

2. 長野市の人口・世帯

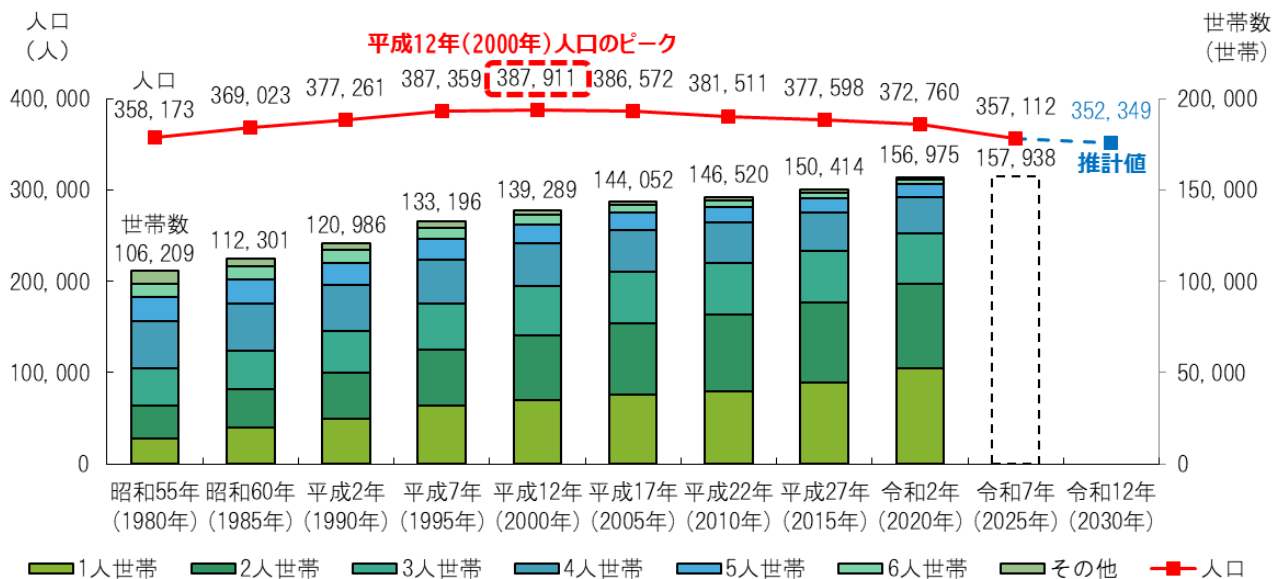
①人口・世帯数の推移と将来推計

長野市の人口は平成12年（2000年）をピークに緩やかに減少しており、世帯数は増加傾向にあります。1人世帯や2人世帯の割合が増加し、世帯の小規模化が進行しています。

また、世帯人数別の動向を見ると、単身（1人）世帯は増加傾向にあります。

「長野市人口ビジョン改訂版（令和7年4月）」では、令和12年（2030年）の人口は352,349人と推計されており、50年前（1980年代）の水準に戻ることが予測されています。

図表 1-7 人口、世帯数の推移及び将来推計



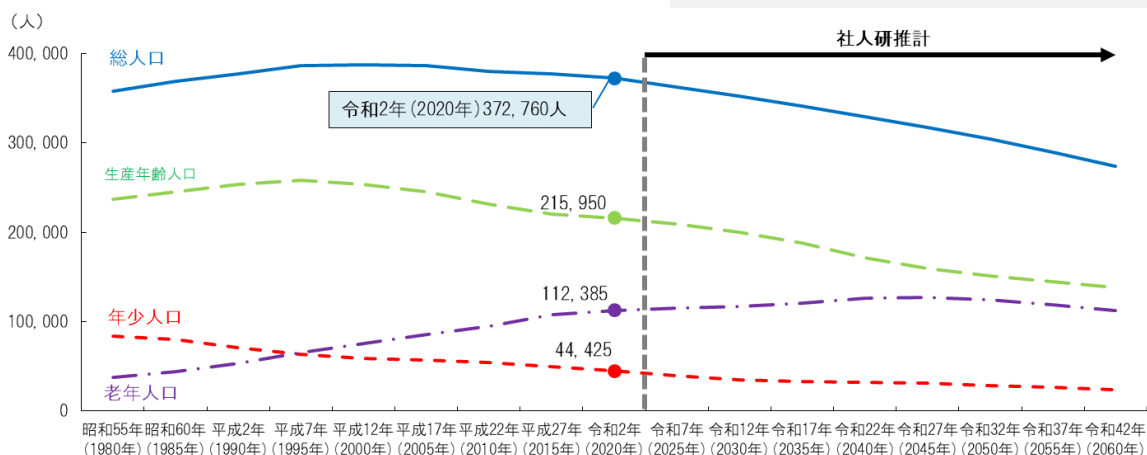
出典：国勢調査※（令和7年度は速報値）、長野市人口ビジョン改訂版

②年齢3区分別人口

国立社会保障・人口問題研究所※の推計では、長野市では将来的に総人口は減少に転じて、高齢者人口は令和27年（2045年）ごろまで増加が続く見込みとなっています。

年少人口は平成7年（1995年）に老年人口を下回り、減少が続く傾向となっているため、更なる少子・高齢化の進行が見込まれています。

図表 1-8 総人口と年齢3区分別人口の推移と将来推計



出典：長野市人口ビジョン改訂版（将来推計：国立社会保障・人口問題研究所）

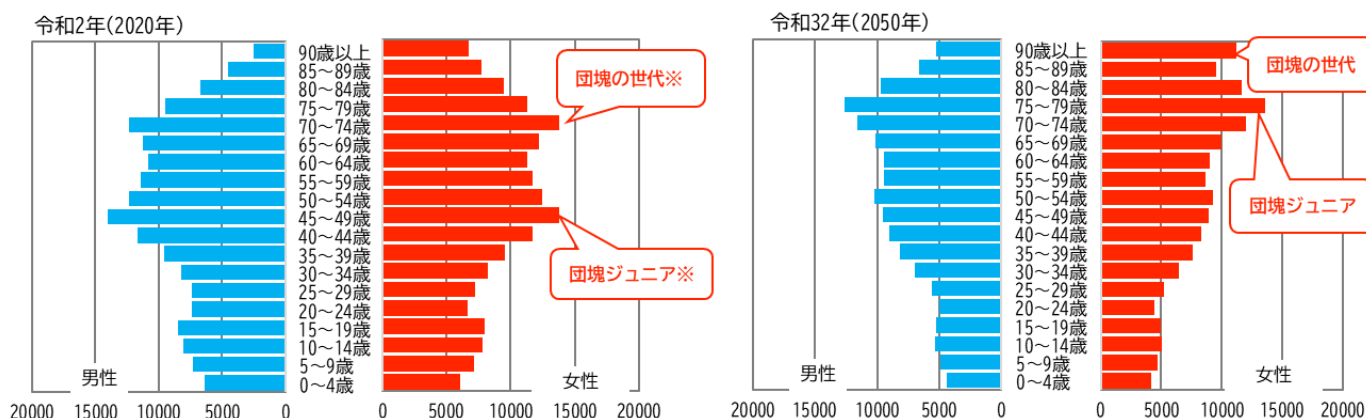
③5 歳階級別人口の推移

人口構造の変化を人口ピラミッドでみると、令和2年(2020年)は、40歳代から70歳代の人口が多く、10歳代から20歳代までの人口が少ないことがわかります。このため、将来的には労働力不足が懸念されます。

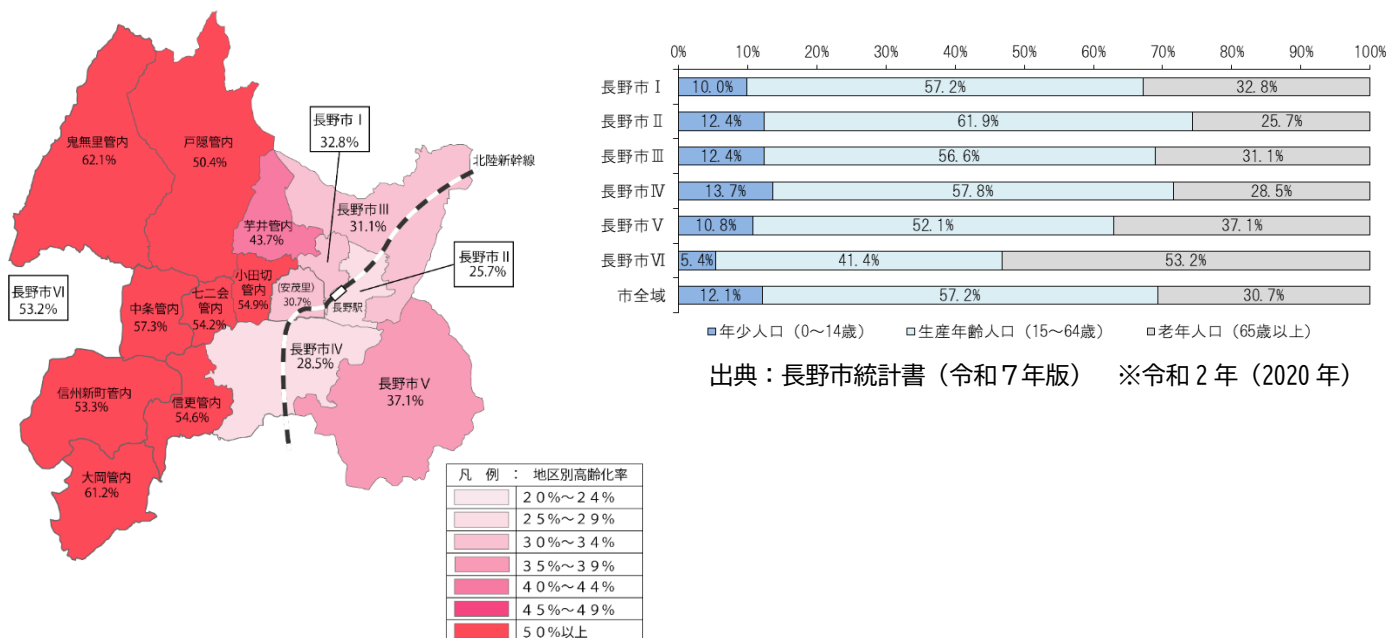
また、令和32年(2050年)は、75歳以上の後期高齢者が増加し、15歳以下の子どもが減少すると推計されていることから、更なる少子高齢化の進展により、社会保障費の増加及び社会保障制度の担い手減少が懸念されます。

なお、地域別の高齢化比率をみると、長野市VI(中山間地域)は50%を超える割合となっており、生活・地域運営・産業の維持がより深刻化しています。

図表 1-9 5 歳階級別人口の推移



図表 1-10 地域別の高齢化比率(中山間地域は管内別)・人口比率



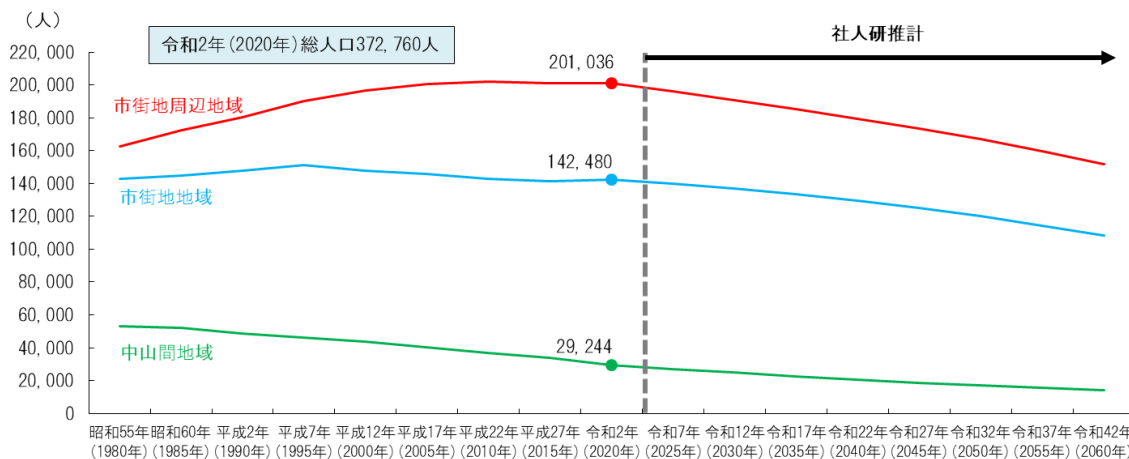
出典：長野市統計書(令和7年版) ※令和2年(2020年)

出典：国勢調査、長野市人口ビジョン改訂版、
長野市統計書(令和7年版)
※令和2年10月1日現在

④エリア区分別人口の推移・区域区分別世帯数の推移

長野市のエリア別の人口の推移はどのエリアも将来的な推計は減少になっています。中山間地域や市街地地域は比較的緩やかな減少となっていますが、市街地周辺地域は大きく減少しています。

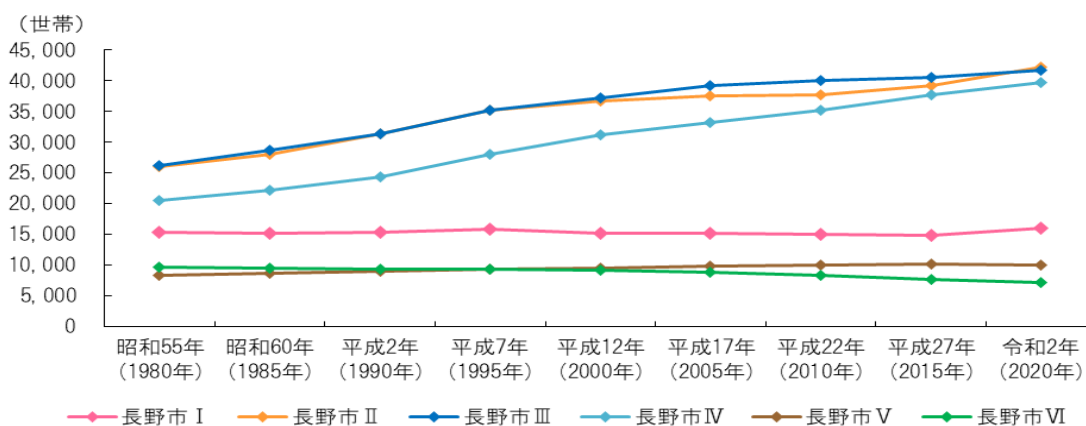
図表 1-11 エリア区分別人口の推移



出典：長野市人口ビジョン改訂版

長野市の区域別世帯数の推移について、長野市Ⅱ・Ⅲ・Ⅳについては世帯数が増加しています。長野市Ⅴについては横ばい状態が続いており、長野市Ⅵでは昭和55年（1980年）以降、世帯数の減少が進んでいます。市街地エリアに属している長野市Ⅰでは、昭和55年（1980年）から平成27年（2015年）にかけて、減少傾向でしたが、近年のデータでは増加に転じています。

図表 1-12 区域別世帯数の推移



出典：国勢調査

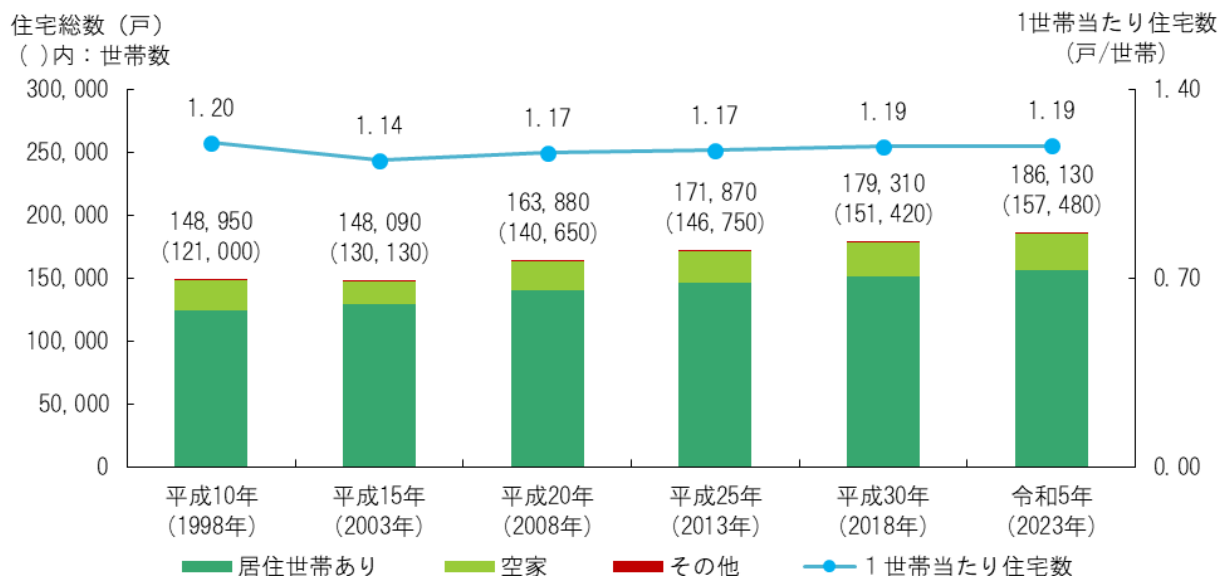
3. 長野市の住宅ストック

①住宅総数

市内における住宅総数は増加を続け、令和5年(2023年)には186,130戸となり、5年前の平成30年(2018年)からは6,820戸、約3.7%増加しました。

令和5年(2023年)の1世帯当たりの住宅数は1.19戸であり、量的には充足していることから将来的には空き家の増加などが懸念されます。

図表 1-13 住宅総数の推移



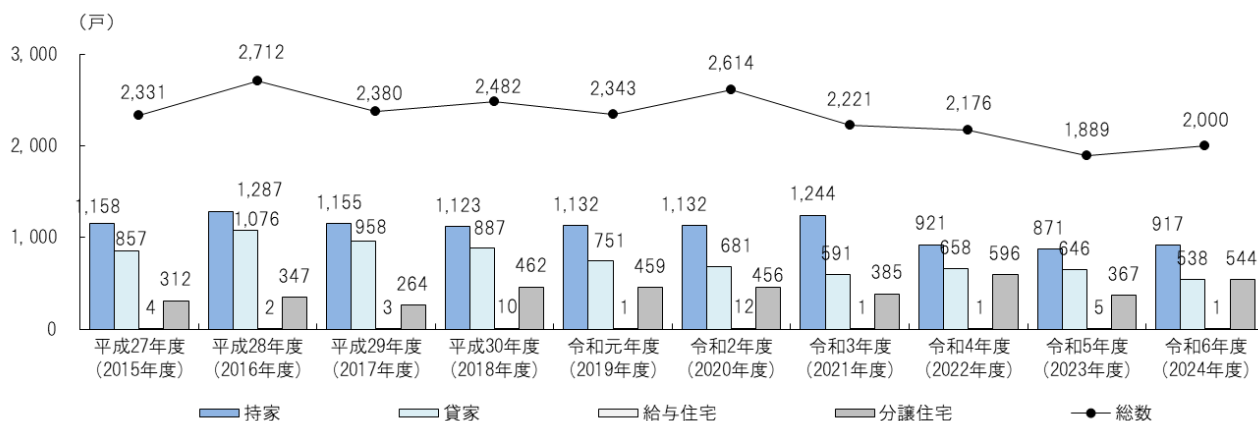
出典：住宅・土地統計調査

②住宅供給などの現状

新設住宅着工数は平成27年度(2015年度)以降、ほぼ横ばい傾向となっており、令和6年度(2024年度)では2,000戸となっています。

なお、令和6年度(2024年度)の新設住宅着工数のうち、持家は45.9%、貸家は26.9%となっていますが、近年の住宅価格高騰等により、今後は減少傾向になることが懸念されます。

図表 1-14 新設住宅着工数の推移



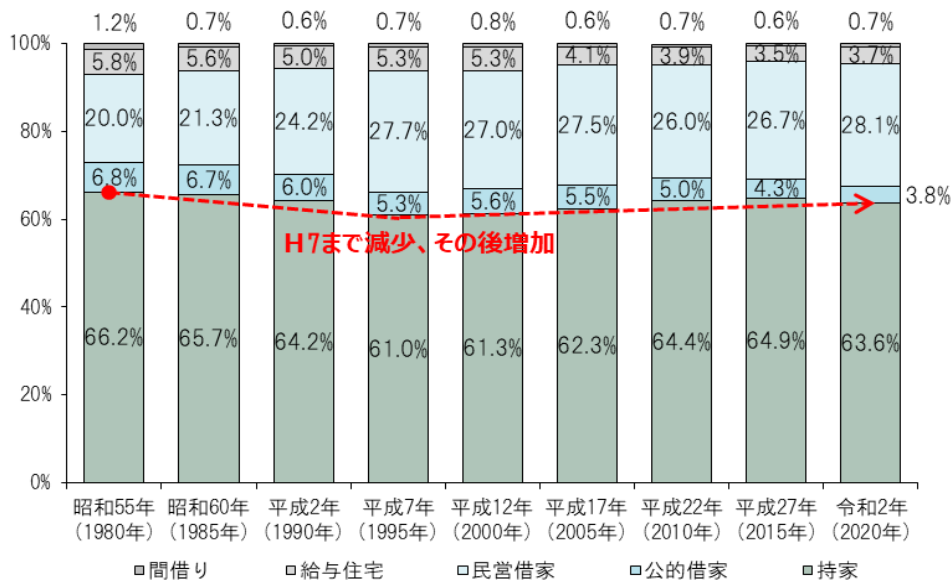
出典：長野県建築統計年鑑、建築着工統計調査

③住宅の所有の状況

持家率は平成7年(1995年)まで減少したものの、その後平成27年(2015年)まで徐々に増加し、令和2年(2020年)にまたわずかに減少し63.6%となっています。

また、公的借家に住む世帯数の割合は徐々に減少していますが、民間借家に住む世帯数の割合は徐々に増加し、令和2年(2020年)は28.1%となっています。今後は、更なる高齢化が見込まれていること等を踏まえ、借家居住者の居住安定性の確保が懸念されます。

図表 1-15 住宅の所有状況



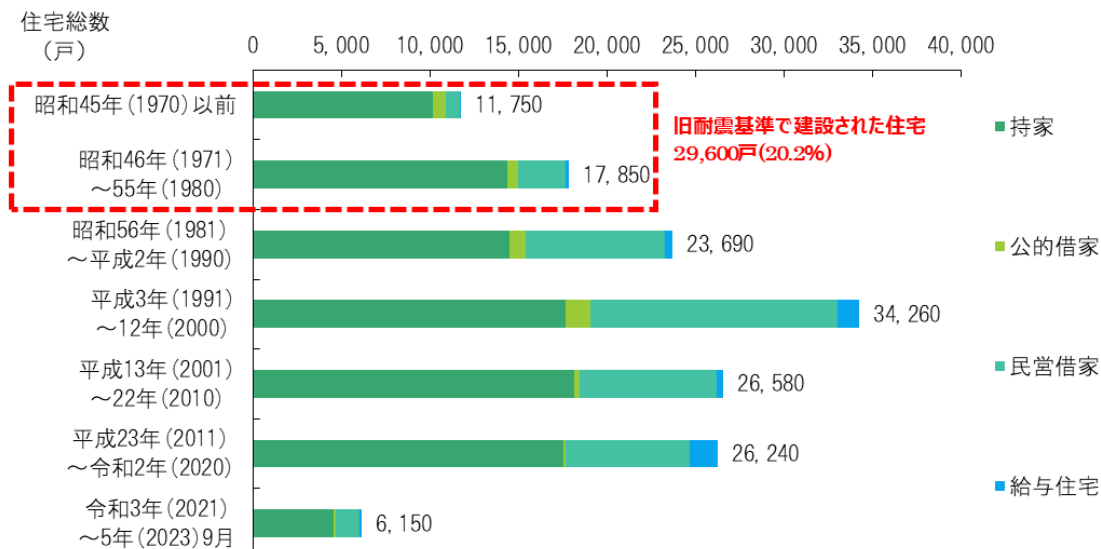
出典：国勢調査

④住宅の建築時期

住宅の建築時期が分かる住宅戸数 146,520 戸のうち、旧耐震基準で建築された住宅※1は 29,600 戸(20.2%)あり、持家は 24,510 戸(持家全体の 25.3%)、公的借家は 1,320 戸(公的借家全体の 32.3%)となっています。

建築時期が古い住宅が多い地域では、今後、ますます激甚化・頻発化する災害に対し、住民の安全確保や倒壊・火災による被害拡大などが懸念されます。

図表 1-16 所有関係別の建築時期



※1 旧耐震基準で建築された住宅

建築基準法の耐震設計基準が改正された昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に工事着工した住宅
（この統計では昭和 56 年よりも前に建築された住宅について旧耐震基準で建築された住宅としている）

4. 長野市の住生活を取り巻く課題

①更なる少子化の進行（子どもを産み育てやすい環境づくり）

昨今では、教育費等の子育てに関する費用負担以上に、子育てする住環境を確保する費用負担が結婚や出産の大きな障壁となっていることから、少子化対策の一環として、若者世帯や子育て世帯が希望する住まいを選択・確保しやすい環境の整備が求められています。また、経済的負担を抑えつつ、子どもの成長や安全、日常生活の利便性を総合的に支える子育てしやすい住まい・住環境づくりを進める必要があります。

②地域別の高齢化の進行（自宅で暮らしやすい環境づくり）

特に中山間地域では高齢化率が 5 割を超えるなど、高齢化が進行しています。このような地域では、高齢者のみの世帯の増加も懸念されています。高齢単身者世帯や高齢夫婦のみ世帯が要支援・要介護となった場合でも、住み慣れた自宅で暮らし続けることができるよう、暮らしやすく、介護しやすい居住ニーズに対応できるリフォームや建替えを促進していく必要があります。

③住宅ストック数の充足（空き家の増加と適正管理）

本格的な人口減少の局面に入りましたが、市内における住宅総数は増加を続けています。そのため、今後も居住していない住宅（空き家等）が増加し、管理が行き届かない空き家が増加することによる環境・防災・防犯など多方面への影響が懸念されるため、適切な管理の推進や利活用、除却等の総合的な空き家対策を推進していく必要があります。

④持ち家・借家の割合の変化（住宅セーフティネット※の充実）

市内の持ち家率は約 6 割となっていますが、民間賃貸住宅に暮らす世帯が増加しています。昨今の住宅費や建設費の高騰という要因もあることから、今後も民間賃貸住宅に暮らす世帯が増加することが見込まれます。また、高齢化や多文化共生など、安定的に住宅を確保できない方（住宅確保要配慮者※）のニーズの多様化に向け、民間賃貸住宅等を含めた住宅セーフティネットの充実が求められます。

⑤時代の要請への対応（住宅性能やマンション管理の向上）

国が進める 2050 ゼロカーボンの実現に向け、省エネ・創エネだけではなく、これまで以上に住宅自体の環境性能を高めるとともに、ヒートショック※の防止など健康面にも配慮した住まいの総合的な性能向上が求められています。また、国の法改正などを踏まえ、分譲マンションストックの実態把握や高経年マンションの耐震化、適正管理等に向けた支援などを検討していく必要があります。

⑥安心安全な住まい・まちづくり（耐震性や防犯性の向上）

地震や水害、台風による気象災害など激甚化・頻発化する各種災害に対応した安心安全な住まいやまちづくりを進めていく必要があります。また、社会経済情勢が変化する中で、住まいや住環境における防犯性能の向上や、子どもの見守りやなど地域コミュニティや住民同士のつながりによって、犯罪抑制に寄与するような住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

⑦多様な地域の豊かな住生活の実現（まちなか居住や移住・定住）

人口減少は地域社会の活力の低下を生むことから、利便性の高いまちなか居住の推進のほか、多様な地域の魅力の発信による移住・定住促進だけでなく、観光・商業・農業・工業など様々な場面での関係人口※の増加などにも取り組み、ふれあいや活気に満ちた豊かな住生活の実現を目指していく必要があります。

第2章 住宅政策の方向性

1. 目指す将来像

案 1 魅力満彩 “ながの” の実現を目指した
住まい・住環境・住生活の実現

案 2 幸せを未来へ紡ぐまち “ながの” の実現を目指した
住まい・住環境・住生活の実現

（長野市第六次総合計画 基本構想（案）より長野市の将来像の2つの案）

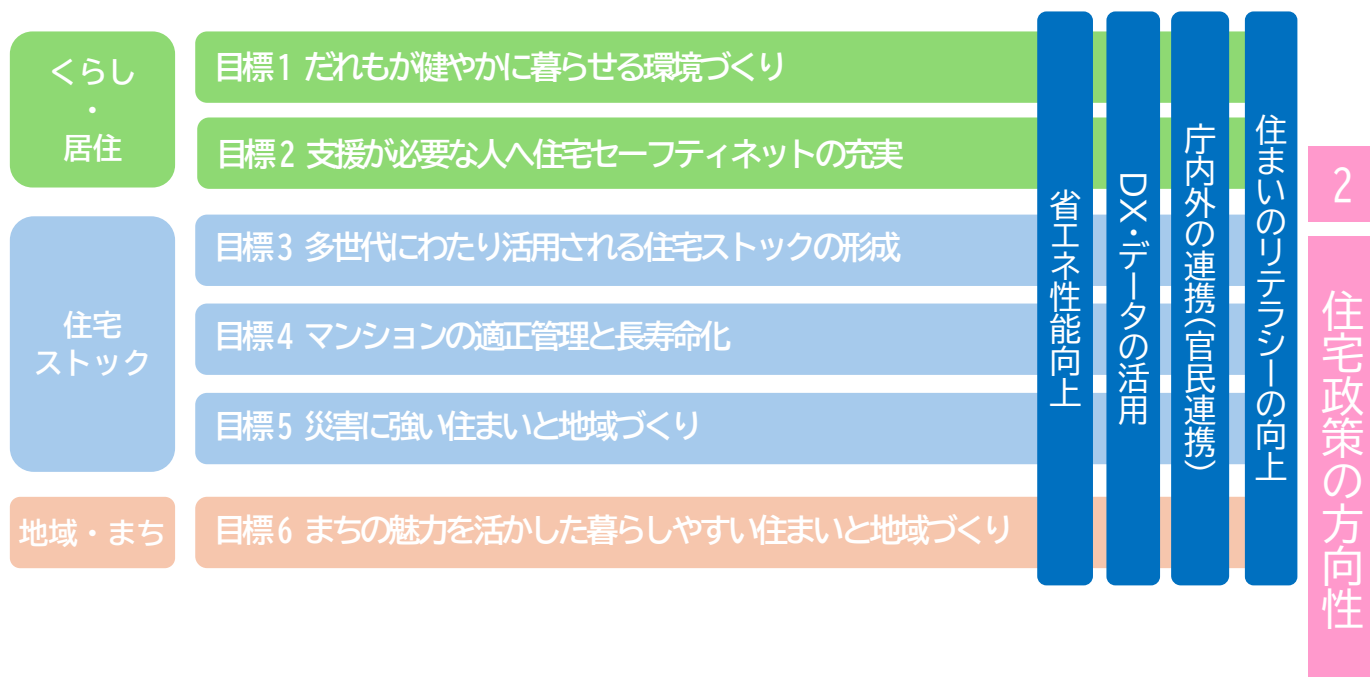
2. 基本理念

- ・ 安全・安心とやさしさのある住まい（仮）
- ・ 自然豊かで環境に配慮した快適な住環境（仮）
- ・ 活力あふれ地域とのつながりを持った住生活（仮）

1.3つの視点と6つの目標

本市の基本理念(将来像)の実現に向け、暮らしを取り巻く現状と課題、住生活基本計画(全国計画)や長野県住生活基本計画の方向性を踏まえ、3つの視点と6つの目標を設定します。

また、各目標を相互につながり合うための4つの軸を設定します。



■ 暮らし・居住の視点

「暮らし」は、住まいと切り離せません。全国計画の「住まうヒト」の視点を踏まえ、住宅政策と福祉政策を一体としてとらえる「暮らし・居住」の視点を設けます。

■ 住宅ストックの視点

住まいは、世代を超えて使い続けられる資産です。全国計画の「住まうモノ」の視点を踏まえ、住宅の性能向上・適切な管理・空き家の活用など、住まいの質を高める「住宅ストック」の視点を設けます。

■ 地域・まちの視点

国の計画にはない長野市独自の視点です。「暮らし・居住」の視点と「住宅ストック」の視点を踏まえ、市街地から中山間地域まで多様な地域特性を活かした住環境の実現を目指す「地域・まち」の視点を設けます。

■ 暮らし・居住の視点

目標 1 だれもが健やかに暮らせる環境づくり

- 1-1 健やかに暮らせるための良好な住まいの普及促進
- 1-2 孤立防止のため、地域でゆるやかな『つながり』の継続
- 1-3 子育て・若者世帯の住みたくなる環境づくり

目標 2 支援が必要な人へ住宅セーフティネットの充実

- 2-1 時代に即した市営住宅の供給と適切な維持管理の推進
- 2-2 居住支援協議会を核とした関係団体連携の強化
- 2-3 民間賃貸住宅等を活用したセーフティネット住宅の供給促進

■ 住宅ストックの視点

目標 3 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

- 3-1 住宅ストックの性能向上
- 3-2 適切な維持管理と流通
- 3-3 総合的な空家等対策の推進

目標 4 マンションの適正管理と長寿命化

- 4-1 マンションの適正な管理の促進
- 4-2 老朽マンションの長寿命化・再生の促進

目標 5 災害に強い住まいと地域づくり

- 5-1 住宅の耐震化・安全性の向上
- 5-2 浸水・土砂災害をはじめとした複合災害への備え
- 5-3 災害発生時・復旧時の住まいの確保

■ 地域・まちの視点

目標 6 まちの魅力を活かした暮らしやすい住まいと地域づくり

- 6-1 移住・定住・二地域居住の促進
- 6-2 まちなか居住の推進と中山間地域の生活基盤の確保
- 6-3 地域の魅力を生かした住環境・景観づくり
- 6-4 風土や特色を踏まえた住まいや暮らしの継承

2. 目標を横断する4つの軸

本マスタープランで掲げる6つの目標を個別に進めるだけでなく、全体として効果的に機能させるために「横断的な4つの軸」を以下の考えに基づき設定します。

住まいの省エネ性能向上

脱炭素社会に向けて2050年までにCO₂（二酸化炭素）の排出実質ゼロにすることを目指すだけでなく、居住性能の向上による健康被害の軽減や良質な中古住宅の流通などの施策の充実に取り組みます。

DX・データの活用

市街地、中山間地域問わず、現在の情報インフラは急速に整備されています。住宅分野においても、DXは重要な観点です。高度な通信サービスによるリモートワークやワーケーション、AI等のデジタル技術を活用し、外国人との言葉の壁を解消する、IoT※による見守りサービスといった身近な暮らしのものから、住宅建設の工事現場におけるICT※施工（重機の自動運転や遠隔操作など）などデジタル技術を活用した取り組みを進めます。

庁内外の連携(官民連携)

住宅、福祉、防災、環境、緑、まちづくり分野などの様々な住生活の課題への対応や、限られた公的施設の有効活用が求められていく中で、民間を含めた多様な主体と連携し、総合的・一体的かつ効果的に施策を展開していきます。

住まいのリテラシー向上

各分野における定期的なセミナーや相談会の実施などを通じて、住まいに関する知識や情報を入手しやすい環境づくりを進めます。

空白

第3章 具体的な施策展開

※本マスタープランは

「長野市高齢者居住安定確保計画」並びに「長野市賃貸住宅供給促進計画」を包含するため、各計画に該当する施策は以下の凡例により示す。

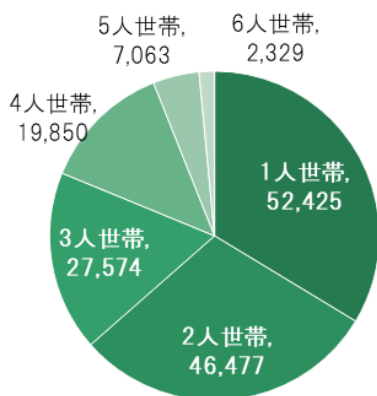
高 … 長野市高齢者居住安定確保計画

賃 … 長野市賃貸住宅供給促進計画

1. 現状と課題

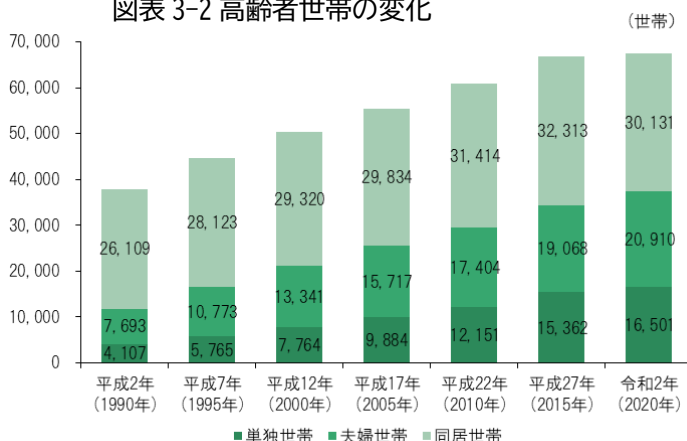
- 長野市では1人世帯が最も多い。高齢者世帯（65歳以上の世帯員がいる世帯）は増加し、特に単独世帯、夫婦世帯は急増しています。高齢単身世帯が増加すると、医療・介護・見守りサービス需要の増加が見込まれる一方、社会的孤立・孤独化など懸念が高まります。
- 外国人の住民数は増加傾向（令和3年より1.2倍）にありますが、全国の増加割合（1.3倍）と比較するとやや低い傾向となっています。外国人住民の増加により、住宅確保支援や多文化共生に対応した住環境・地域コミュニティづくりが求められます。
- 高齢者世帯の住宅では、手すりの設置や段差のない屋内といったバリアフリー化された住宅の数は横ばい状態です。高齢化がますます進行していく中では、住宅内事故の発生や在宅生活の継続が困難になることが懸念されます。

図表 3-1 世帯人員数



出典：国勢調査

図表 3-2 高齢者世帯の変化

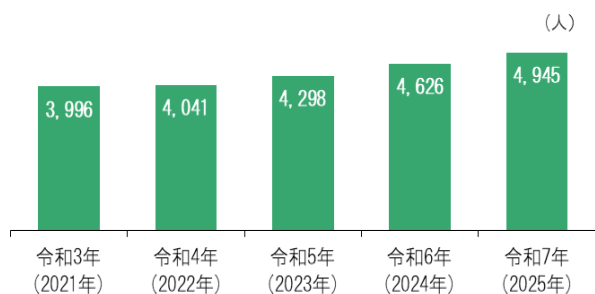


出典：国勢調査

3

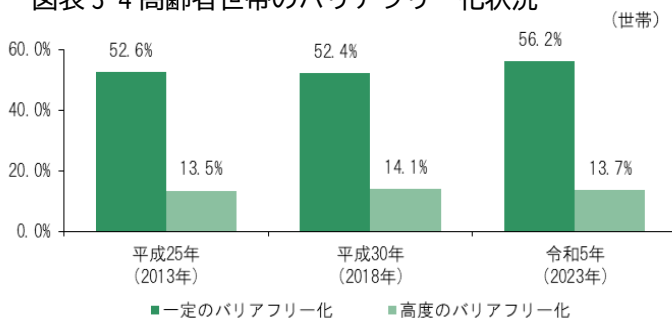
具体的な施策展開

図表 3-3 外国人人口の推移



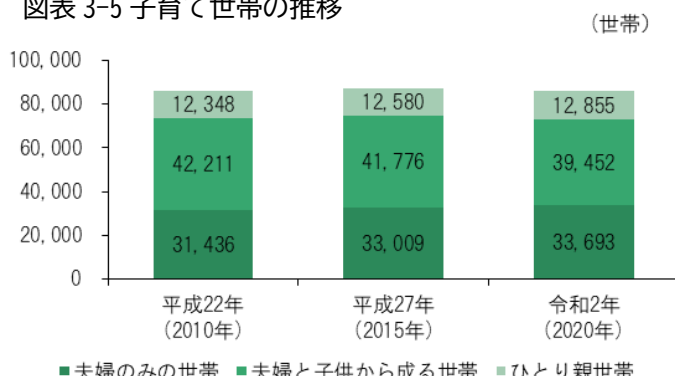
出典：長野市統計書(令和7年版)各年10月1日

図表 3-4 高齢者世帯のバリアフリー化状況



出典：国勢調査

図表 3-5 子育て世帯の推移



出典：国勢調査

図表 3-6 サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

登録年度	登録施設 (箇所)	供給戸 (戸)	供給戸数	登録施設数 (箇所)
平成23～26年度 (2011～2014年度)	19	520	10戸未満	1
平成27～30年度 (2015～2018年度)	8	279	10～20戸未満	5
令和元～4年度 (2019～2021年度)	4	85	20～30戸未満	11
合計	31	884	30～40戸未満	10
			40戸以上	4
			計	31

出典：長野市住宅課、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
※令和8年4月1日現在

2. 施策の方向性

生活様式の変化や価値観、働き方、世帯構成の多様化など、様々な居住ニーズを踏まえて、すべての市民が健やかに暮らせる豊かな住生活の実現を目指します。

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値	出典
①持ち家のうちバリアフリー化された住宅の割合	76.8%	%	住宅・土地統計調査
②サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	884戸	戸	長野市住宅課
③孤立防止・見守りネットワーク事業の登録者数	●●人	人	福祉政策課

4. 施策体系

1-1	健やかに暮らせるための良好な住まいの普及促進	① 断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及促進 ② 安心して暮らせる高齢者向け住宅の確保
1-2	孤立防止のため、地域でゆるやかな『つながり』の継続	① 多文化共生の地域づくり ② 高齢者や若者の孤立を防ぐ居住環境づくり
1-3	子育て・若者世帯の住みたくなる環境づくり	① こどもの安全に配慮した住環境づくり ② 若者が暮らしやすい環境づくり

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規
[関連課・関連計画等]（本番は表記なし）

目標 1-1. 健やかに暮らせるための良好な住まいの普及促進 高

①断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及

- 既存住宅の断熱改修等による光熱費の削減や快適性の向上、温熱環境の改善による健康増進など、リフォームの効果に係る総合的な情報の周知・啓発を推進

[環境保全温暖化対策課 第四次環境基本計画]

- 持家における要介護者等の自立支援のためのバリアフリー化や、入居世帯の高齢化が進んでいる市営住宅等におけるエレベーター設置や住戸内の段差解消、手すりの設置促進をはじめ、在宅における医療・介護・生活支援などとの連携にも配慮した住環境の整備を促進。また、住宅のバリアフリー化工事の補助制度や減税制度について周知を行う

[介護保険課・障害福祉課・住宅課]

②安心して暮らせる高齢者向け住宅の確保

- 安否確認や生活相談が提供される「サービス付き高齢者向け住宅」について、「長野市高齢者福祉計画・長野市介護保険事業計画・長野市認知症施策推進計画（あんしんいきいきプラン 21）」で定める「高齢者福祉施設等の整備目標」をもとに、国の補助制度などを活用し民間事業者による整備を支援するとともに、適切なサービス提供が行われるよう、建築部局と福祉部局との連携による指導などを実施。また、市内のサービス付き高齢者向け住宅の情報が閲覧できる、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの周知を行う

[高齢者活躍支援課・住宅課]

目標 1-2. 孤立防止のため、地域でゆるやかな『つながり』の継続 高・賃

①多文化共生の地域づくり

- 地域での住民同士の交流につなげることを目指し、日本人住民と外国人住民が相互理解を深められる文化交流講座等を継続開催 [企画課 総合計画]

- 高齢者の孤独感を和らげ、地域社会との交流を図ることを目的に、ボランティア団体が友愛活動^{*}を実施する際の費用の一部を補助

[地域包括ケア推進課 あんしんいきいきプラン 21]

②高齢者や若者の孤立を防ぐ居住環境づくり

- ひとり暮らし高齢者の孤立死を防ぐため、異変に早く気づき、必要な関係機関や行政へつながりネットワークづくりを推進 [福祉政策課・地域包括ケア推進課 あんしんいきいきプラン 21]

- ひとり暮らし高齢者等に対して、緊急通報装置、安否確認センサー及び火災警報器を貸与し、急病や災害等の緊急時に通報することにより、コールセンターや協力者による確認を行い、緊急時の対応や安全確保を図る

[地域包括ケア推進課 あんしんいきいきプラン 21]

- 単身世帯が増加していることから、経済的に余裕が持てない若年世帯にも、生涯学習やスポーツ活動等を通じて多世代間の交流や社会活動への参画など、地域コミュニティとつながりを持ちながら孤立化することなく豊かな住生活を送ることができるよう、学習機会の提供や交流を促進します。 [こども・若者政策課 総合計画]

目標 1-3. 子育て・若者世帯の住みたくなる環境づくり 賃

① こどもの安全に配慮した住環境づくり

- 市営住宅の入居募集時に子育て世帯（中学校卒業前の子どもがいる世帯）に対し、優先入居措置を実施し、子育て世帯の入居支援を進める [住宅課 住宅マスタープラン]
- 市営住宅等の全面改善事業などにより、子育て世帯が暮らしやすい間取りへのリフォームを実施し、子育てしやすい住宅の普及を図る

[住宅課 住宅マスタープラン]

- 安全・安心なまちの実現のため、自治会などが実施している防犯対策や活気あるまちづくりの活動に対し継続した支援を行うとともに、更新時期を迎える防犯灯の大量更新に向けた支援を進める [地域活動支援課 現行計画]

- 関係機関と連携し、通学路の合同点検や防犯灯設置の支援などの環境改善に継続的に取り組む

[地域活動支援課・（教育委員会総務課） 通学路の安全対策：HP]

② 若者が暮らしやすい環境づくり

- 長野市への移住と定住の促進や地域の活性化を図るため、長野市へ移住した若者世帯又は子育て世帯を対象に、最大2年間の家賃補助（民間賃貸住宅が対象）を行う [移住推進課]
- 中心市街地をはじめ、比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォードブル※（比較的手頃）な住宅として流通促進していくことを検討 [住宅課 新規]

6. 主な取り組み（策定時点の内容）

目標	名称		概要	担当課
1-1	①	省エネに関すること	住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入だけでなく、家庭用燃料電池、蓄電池の導入や V2H※対応の住宅を促進	環境保全温暖化対策課 住宅課
	①	要介護被保険者等住宅整備事業	要支援・要介護者が、自宅で生活を持続できるよう、必要と認められる住宅改修を行った場合に、補助限度基準額の 9 割を補助	介護保険課
	①	身体障害者住宅整備補助事業	身体障害者（1～3 級）の方かつ所得税金額が基準額以下の世帯で、既存住宅の障害者本人や介護者の負担を軽減するための改修工事を行った場合に、補助限度基準額の 9 割を補助	障害福祉課
	②	サービス付き高齢者向け住宅事業	バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録	住宅課 高齢者活躍支援課
1-2	①	外国人への賃貸住宅入居支援（国土交通省）	賃貸事業者等には「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」、部屋探しをしている外国人へは「外国人のための賃貸住宅入居の手引き」などの活用を周知することにより円滑な入居を促進	住宅課
	①	国際交流コーナー	在住外国人支援、市民と外国の方々との交流の場として場所の提供	観光振興課
	②	孤立防止・見守りネットワーク事業	地域住民や事業者と連携し、高齢者世帯などの地域見守り体制の整備を目指す	福祉政策課

目標	名称		概要	担当課
1-2	②	高齢者友愛活動事業	地域社会から孤立するおそれのある高齢者の孤独感を和らげ、地域社会とのかかわりを継続的に持てるよう支援することを目的としたボランティア団体が実施する友愛活動に対して、補助金を交付	地域包括ケア推進課
	②	緊急通報装置設置事業	ひとり暮らし高齢者等の急病や災害等の緊急時に迅速かつ適切な対応をとることができるよう支援するため、緊急通報装置本体、火災報知機及び安否送信器を貸与	地域包括ケア推進課
	②	ながの若者スクエア「ふらっとり」	学生をはじめとした若者の皆さんが、同世代同士の交流やまちづくり活動、自主活動などのために“ふらっと”自由に集まることができる場所を提供	こども・若者政策課
1-3	①	地域子育て支援センター	市内 20 か所にあり、主に就園前の子どもとその保護者が気軽に遊べ、交流をしたり、専門のスタッフや看護師に、子育てに関する相談ができる施設	保育・幼稚園課
	①	こども広場	0 歳から 3 歳までの乳幼児とその保護者の皆さんの遊びと交流の広場で、スタッフが子育てに関する相談を受付	保育・幼稚園課
	①	こども総合支援センター「あのえっと」	0 歳から若者（おおむね 39 歳まで）の様々な悩みや相談にワンストップで対応する相談窓口 相談内容によっては関係機関につないだり、連携支援の調整役を担う	こども総合支援センター
	①	防犯灯整備事業補助金制度	夜間における地域住民の通行の安全を確保するため、行政連絡区等が市道等に LED 防犯灯を設置する場合に、設置に要する経費及び維持管理に要する経費に対し、費用の一部を補助	地域活動支援課
	②	長野市若者・子育て世帯移住促進家賃支援事業	長野市への移住と定住の促進を図り、地域の活性化を図るため、長野市への定住の意思を持つ若者・子育て世帯を対象に、長野市内に住宅を確保するための支援	移住推進課

1. 現状と課題

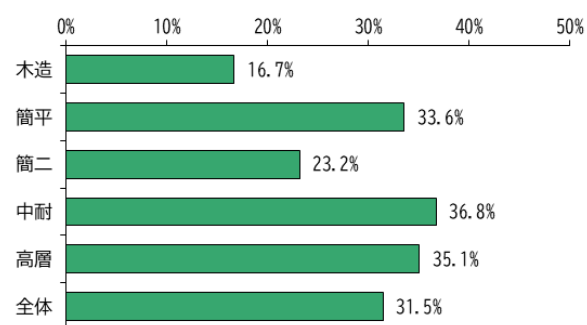
- 市営住宅などの公営住宅は、民間住宅に住むことが難しい著しい困窮世帯に対する住宅セーフティネットとして供給されています。長野市内の公営住宅管理戸数は7,545戸で、県営住宅は4,174戸、市営住宅は3,371戸(特別市営住宅含む)で約44.7%を占めています。
- 市営住宅全世帯に占める65歳以上世帯の割合は31.5%ですが、住宅の構造別でみると中耐・高層・簡平の住宅の割合が高くなっています。
- 生活保護の受給世帯数は減少傾向にあり、令和7年度は24,587世帯(延べ月数の累計)となっていますが、受給世帯の中には、住まいの問題だけではなく、就労・医療・介護・福祉などの支援が必要なケースもあるため、福祉部局等と連携した居住支援体制の強化などが求められます。
- 障害者手帳等の交付数は減少傾向が続いていましたが、令和3年(2021年)から増加傾向に転じています。そのため、障害のある方が地域で安心して暮らせる住環境や住宅ストックの充実が求められます。

図表 3-7 市営住宅種別・構造別戸数

区 分	総 数	木 造	簡易耐火※ (平屋)	簡易耐火 (二階)	中層耐火※	高層耐火※
県営住宅 (長野市内)	4,174	14	227	889	2,013	1,031
市営住宅	3,371	251	521	754	1,363	482
計	7,545	265	748	1,643	3,376	1,513

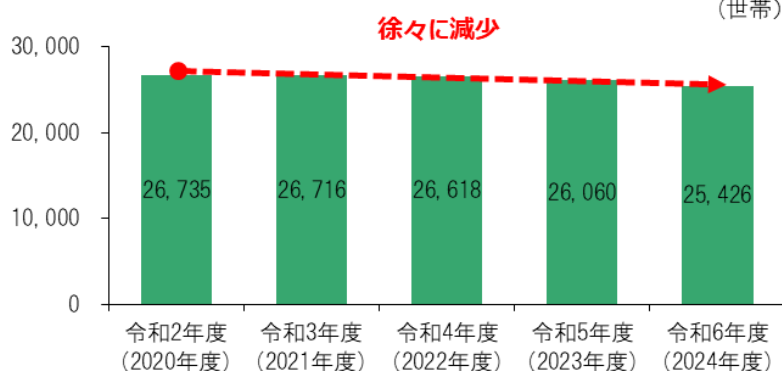
出典：長野県 HP(令和7年7月9日) 長野市住宅課 (令和8年4月1日現在)

図表 3-8 市営住宅の65歳以上の世帯率



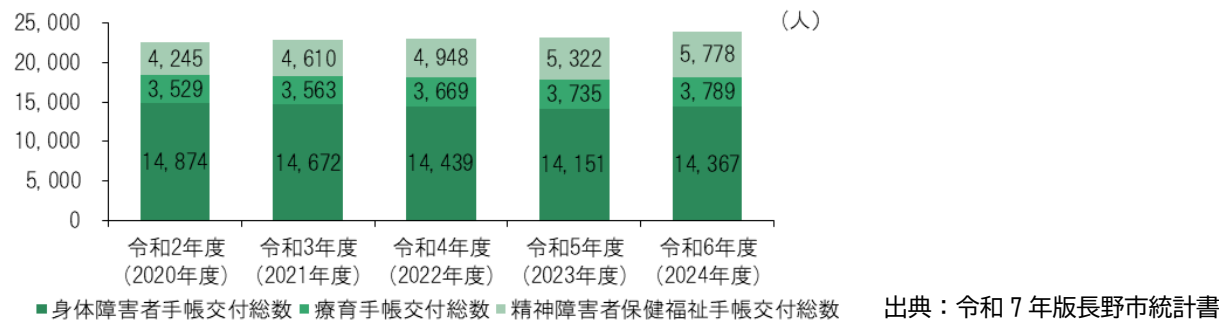
出典：長野市住宅課 ※令和8年4月1日現在

図表 3-9 生活保護世帯数の推移



出典：令和7年版長野市統計書

図 3-10 障害者手帳等の交付状況



2. 施策の方向性

少子高齢社会の進展や消費者物価指数の上昇をはじめとする社会経済情勢の変化などに伴い、低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯については、民間市場において自力で住宅を確保することが困難な場合があります。そのため、これらの住宅確保要支援世帯が生活の基礎となる住まいを安定的に確保できるよう、公営住宅等に加え、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットや居住支援の充実など、支援が必要な方が安心できる住生活の実現を目指します。

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値	出 典
①セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の登録戸数	3,392 戸	戸	長野市住宅課
②市営住宅の応募倍率の低減	●●倍	倍	長野市住宅課

4. 施策体系

2-1	時代に即した市営住宅の供給と適切な維持管理の推進	①適正な公営住宅の供給と更新 ②市営住宅の計画的な改修等の推進と入居管理の適正化 ③福祉施策との連携による住宅確保要配慮者への入居支援
2-2	居住支援協議会を核とした関係団体等との連携強化	①居住支援協議会を通じた不動産・福祉関係団体との連携体制の整備
2-3	民間賃貸住宅等を活用したセーフティネット住宅等の供給促進	①セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給促進と情報提供の充実

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規

目標 2-1. 時代に即した市営住宅の供給と適切な維持管理の推進 高・質

①適正な公営住宅の供給と更新

- 入居者の高齢化が進行しているため、医療・福祉施設、商業施設、公共施設などへのアクセスの利便性や、敷地の大きさ、形状などの条件を踏まえ、災害時の安全性等を考慮した団地の集約を図る 〔住宅課 更新〕
- 中山間地域については、民営借家が少なく、定住促進に重要な役割を果たすことから、建物の老朽化状況や団地規模、ハザード状況など総合的な観点により地域の実状を考慮しながら判断する。
〔住宅課 更新〕
- 今後も維持管理していく団地については、既存ストックをできるだけ活用するための長寿命化改善を進め、屋根や外壁の改修のほか、誰もが使いやすい設備への部分的な交換などの修繕、入居者の高齢化をはじめとして多様化するニーズに合致するための改善事業などを計画的に実施する 〔住宅課 更新〕
- 今後も維持していく団地で、構造や老朽化の進行により長寿命化が図れない団地については建替え事業を推進し、増加する単身世帯や世帯の小規模化などに対応できる住宅ストックも確保していく 〔住宅課 更新〕
- 建替え事業にあたっては、社会的なニーズの変化にも合わせ環境や健康へ配慮するとともに、多様な世帯に対応した住戸プランの取り入れなど、団地内におけるミクストコミュニティ化を推進 〔住宅課 更新〕
- 大規模な団地については福祉サービス環境の整備を図るとともに、P P P / P F I を通じ、民間事業者のノウハウを導入した建替えや管理・運営等、多様な整備・維持管理手法についても検討 〔住宅課 更新〕
- 住宅セーフティネットの基本方針等を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する今後の 10 年間の市営住宅の供給目標を〇〇〇戸とする 〔住宅課 更新〕

②市営住宅の計画的な改修等の推進と入居管理の適正化

- 浴槽・風呂釜等の設置や子育て世帯が暮らしやすい間取りへのリフォーム、省エネルギー化や結露予防のための外壁・窓の断熱化など、居住性向上を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図る 〔住宅課 現行計画〕
- 増加する高齢者世帯等の入居に対応するため、住戸内の段差解消や手すり設置などのバリアフリー化を推進 〔住宅課 現行計画〕
- 公営住宅を必要とする低額所得世帯への供給を推進するとともに、高齢単身者や子育て世帯等の入居に対応するため、入居基準や募集方法の見直しなどにより、公平かつ適正な公営住宅の供給を図る 〔住宅課 現行計画〕

③福祉施策との連携による住宅確保要配慮者への入居支援

- 高齢者や障害者など、誰もが安心して生活できる住まいを確保できるよう、市営住宅等の供給や既存ストックのバリアフリー化、設備改修を進めるとともに、シルバーハウジングや市営住宅等のグループホーム利用など、福祉施策との連携を図る 〔住宅課・福祉部局 現行計画〕

目標 2-2. 居住支援協議会※を核とした関係団体等との連携強化 高・賃

① 居住支援協議会を通じた不動産・福祉関係団体との連携体制の整備

- 長野市居住支援協議会を通じて、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者等及び市の関係部局との連携強化を図り、住宅の確保に配慮が必要な世帯（低額所得世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など）の居住支援体制の整備を行う

〔居住支援協議会 現行計画〕

- 身寄りのない高齢者の身元保証等に関する相談については、長野市ふれあい福祉センター内の『おひとりさま』あんしんサポート相談室において、弁護士、司法書士、NPO法人及び長野市社会福祉協議会と連携した支援を行う 〔長野市社会福祉協議会 更新〕

目標 2-3. 民間賃貸住宅等を活用したセーフティネット住宅等の供給促進

高・賃

① セーフティネット住宅・居住サポート住宅の供給促進と情報提供の充実

- 住宅の確保に配慮が必要な世帯（低額所得世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など）が安心して暮らせるよう、空き家等を有効活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録などを進める。また、市内のセーフティネット住宅の情報が閲覧できる、セーフティネット住宅情報提供システムの周知を行う 〔住宅課・生活支援課 現行計画〕

6. 主な取り組み（策定時点の内容）

目標	名称	概要	担当課
2-1	① 公営住宅等ストック総合活用計画	本市が管理する市営住宅等について、予防保全的な観点からの確な整備計画をまとめ、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図り、入居者が安心して快適に暮らせる住宅を供給	住宅課
	公営住宅等長寿命化計画		
2-2	② 入居者募集の優先区分	抽選に申し込む団地に優先区分がある場合、一定の条件を満たす高齢者、障害者、DV被害者、母子・父子等の世帯に対して抽選を優先	住宅課
2-2	① 長野市居住支援協議会	長野市、不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進や居住支援に関して必要な措置について協議	住宅課等
	① 住居確保給付金	離職、自営業の廃止等により経済的に困窮し、住居を喪失し又は喪失するおそれのある方を対象に、家賃相当額（上限あり）を支給する制度	生活支援課 （まいさば長野市）
2-3	① セーフティネット住宅登録	高齢者、障害者、子育て世帯、低所得者など、住まい探しが困難な方の入居を拒まない賃貸住宅を登録	住宅課
	① 生活保護（住宅扶助）	生活保護制度において、家賃、地代等の住まいに関する費用の扶助	生活支援課

3

具体的な施策展開

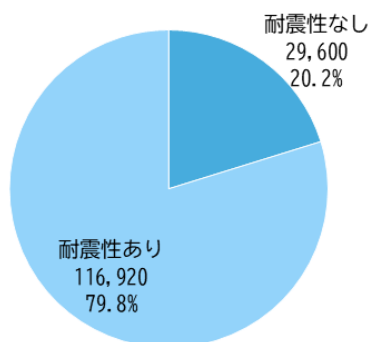
1. 現状と課題

- 長野市の住宅 146,520 戸のうち、旧耐震基準で建築された住宅が 20.2%を占め、特に持家や公的借家で割合が高くなっています。そのうち 76.1%は木造住宅であり、多くが築 40 年を超えているため、耐震性に加えて老朽化も懸念されています。
- 空き家の内訳では、賃貸用の住宅の割合が減少し、その他の住宅（転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）の割合が増加しています。その他の住宅が増加すると、適切な管理や利活用が行われていない空き家の増加が懸念されます。
- 住宅の取得状況は、「新築（建替え除く）」、「建替え」は減少し、「新築の分譲・建売を購入」と「中古住宅を購入」、「相続・贈与で取得」の割合が増えています。
- 自宅周辺で空き家が増加していると感じている人は全体の約 3 割、特に中山間地域の長野市Ⅵでは、その割合が約 6 割と高くなっています。特に人口減少や高齢化が進む中山間地域では、適切な管理が行われていない空き家が増加すると、防災・防犯上の懸念が高まります。
- 持家所有者の自宅利活用については、「子どもなどの後継者が居住」が 38.0%で最も多く、次いで「考えたことがない」が 23.2%となっています。また、長野市Ⅴと長野市Ⅵでは、「今後の利用方法について話をしたことはあるが、居住または利用方法については決まっていない」、「今後の利用方法について話をしたいと思っているが、その機会がない」、「考えたりしたことがない」などの利活用方針が未定と回答した方の割合が約 6 割と、他地域より高くなっています。後継者が居ない住宅が増加すると、周辺の住環境の悪化や地域活力の低下も懸念されます。

3

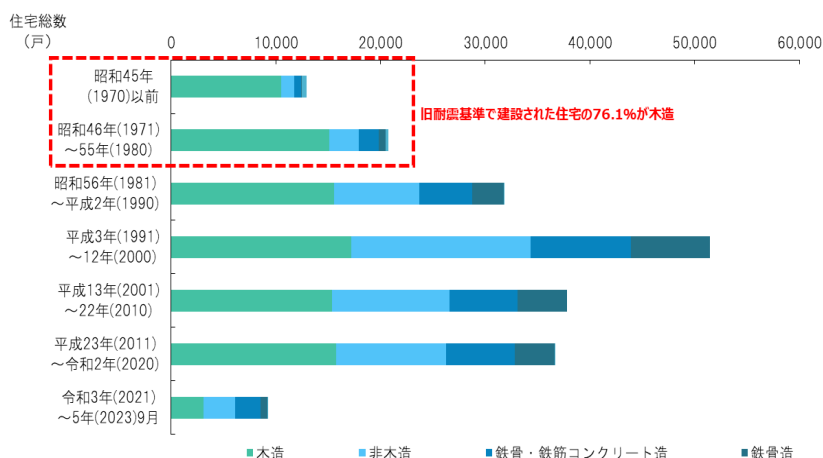
具体的な施策展開

図表 3-11 住宅の耐震化



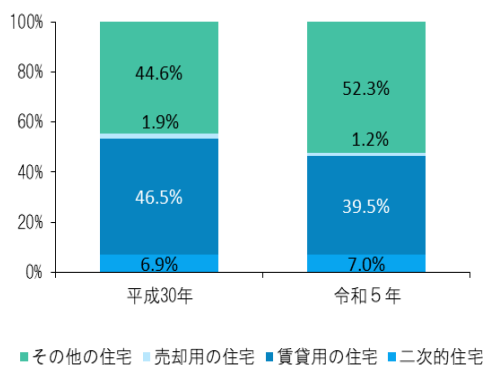
出典：R5 年(2023 年)住宅・土地統計調査

図表 3-12 構造別の建設時期



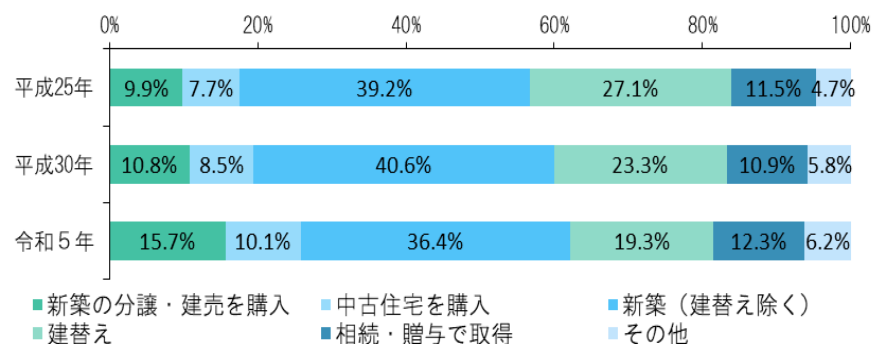
出典：R5(2023 年)住宅・土地統計調査

図表 3-13 空き家の種類



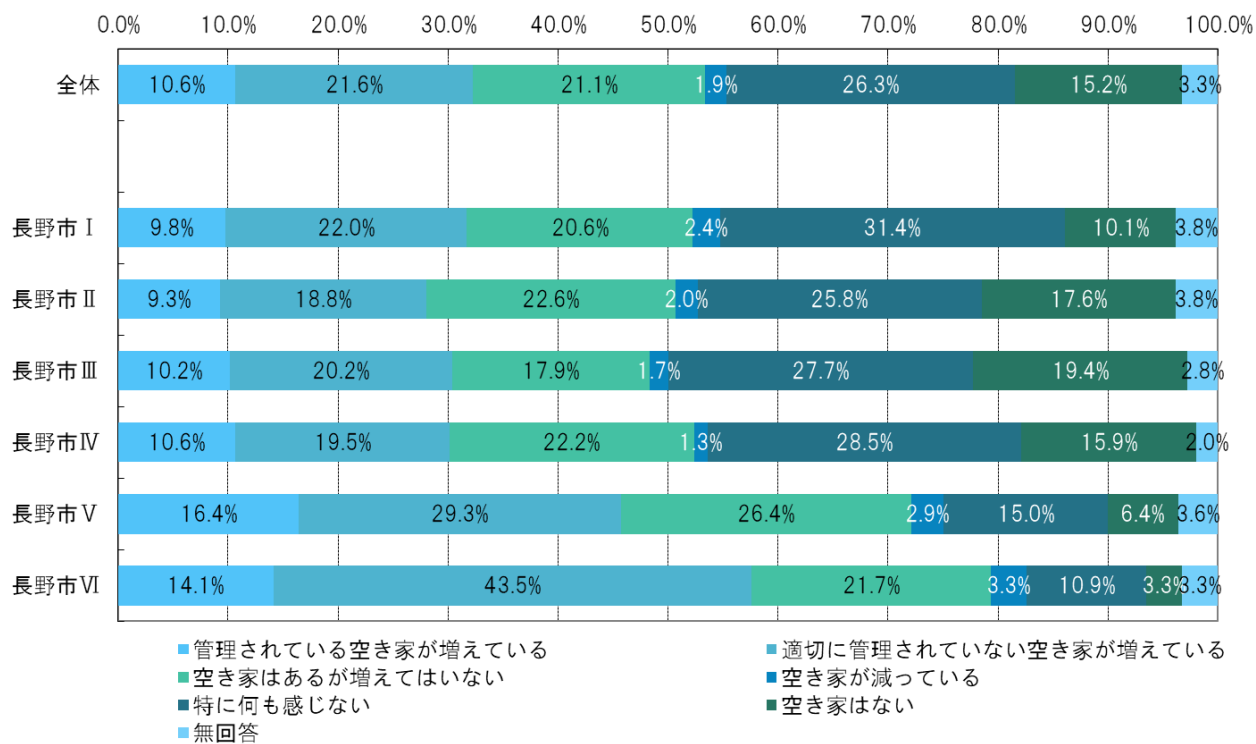
出典: 住宅・土地統計調査

図表 3-14 持ち家の取得状況



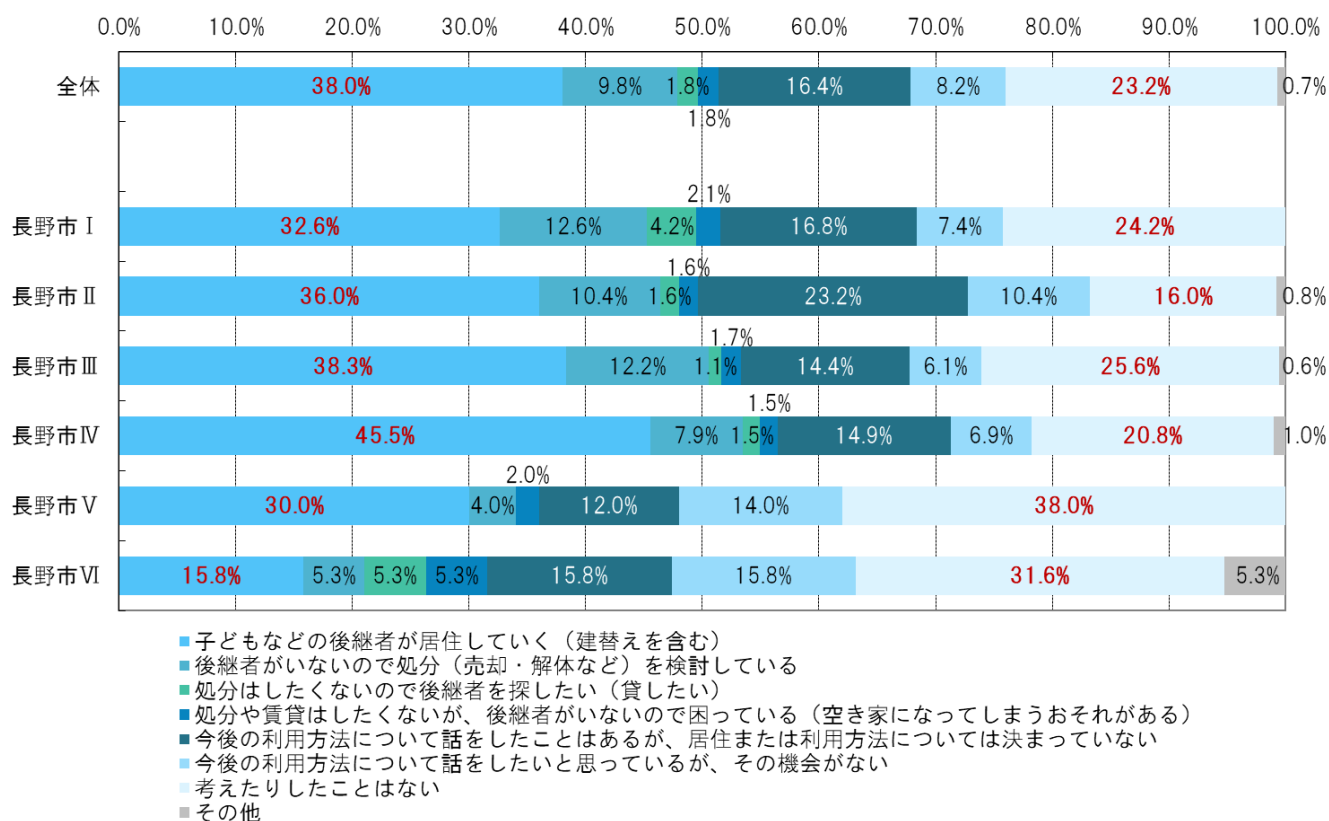
出典: 住宅・土地統計調査

図表 3-15 地域別の周辺空き家の状況



出典: R7(2025年)長野市住まいに関する市民アンケート

図表 3-16 地域別の自宅の継承(利活用)



出典：R7(2025年)長野市住まいに関する市民アンケート

2. 施策の方向性

市民の関心の高い断熱化など住宅自体の高品質化により環境に配慮した住まい・住環境づくりを進めるとともに、空き家や既存住宅のリフォーム等、既存の住宅ストックの利活用を促進し、多世代にわたり活用させる住宅ストックの形成を目指します。

3

具体的な施策展開

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値	出典
①省エネ基準適合住宅の割合	35.4%	%	住宅・土地統計調査
②持ち家取得時の中古住宅購入割合	10.1%	%	住宅・土地統計調査
③空き家バンクの累計登録件数及び累計成約率	●件、●%	件、%	長野市移住推進課

4. 施策体系

3-1	住宅ストックの性能向上	①省エネ・断熱性能の向上等による良質な住宅ストックの形成 ②耐震性・バリアフリー性能を備えた住宅リフォームの促進
3-2	適切な維持管理と流通	①定期的な点検・維持管理の促進と相談体制の整備 ②既存住宅の性能・利用価値が適正に評価される流通の促進
3-3	総合的な空家等対策の推進	①空き家の実態把握と発生の抑制・管理不全化の防止 ②地域とつながる空家等の流通活用の促進 ③管理不全空家の改善等の促進

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規

目標 3-1. 住宅ストックの性能向上

①省エネ・断熱性能の向上等による良質な住宅ストックの形成

- 高い断熱性・省エネルギー性を有し、かつ再生可能エネルギー※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）※」や、エネルギー効率の良さに加えて安全、安心で健康に暮らせる住宅性能をあわせもつ「スマートウェルネス住宅※」の普及 [住宅課 現行計画]
- 国や県と連携を図り、太陽光発電システムや家庭用蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをIT技術等によりコントロールすることで、住宅内の消費エネルギーを最適化する「スマートハウス※」の普及 [住宅課・環境保全温暖化対策課 現行計画]
- 長野県が推進する信州の恵まれた自然環境を活かした『信州らしい住まいづくり』の建築を普及するための「信州健康ゼロエネ住宅指針」についても、県と協働・連携により普及に向けた取組を推進 [住宅課・長野県 現行計画]
- アスベストによる健康被害を防止するため、住宅の解体、改修、修繕時の適切な処理を指導・啓発し、建設廃棄物の分別や、軽量化及びリサイクル製品の活用などによる環境負荷の低減や環境にやさしく健康に寄与する住まいと住環境の実現を推進 [建築指導課・環境保全温暖化対策課 現行計画]
- 住宅地の緑化促進や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、市営住宅における複層ガラスサッシ等の断熱化改修や信州木材承認製品の活用など、環境にやさしい住まい・住環境づくりを推進 [建築指導課・河川課・環境保全温暖化対策課 現行計画]

②耐震性・バリアフリー性能を備えた住宅リフォームの促進

- 要介護者等の自立支援のためのバリアフリー化や、入居世帯の高齢化が進んでいる市営住宅等におけるエレベーター設置や住戸内の段差解消、手すりの設置促進をはじめ、在宅における医療・介護・生活支援などとの連携にも配慮した住環境の整備を促進 [介護保険課・障害福祉課 現行計画]… 再掲
- 昭和56年（1981年）5月以前に建設された住宅を対象に、木造住宅耐震診断士の派遣や補助制度の活用を行い、所有者が耐震診断・耐震改修に取り組みやすい環境をつくる。
- 低コスト工法の普及や代理受領制度※の活用により経済的負担を軽減する

- 住宅の耐震化を多角的に促進するため除却工事への支援も検討
相談窓口の運営や広報・情報提供を通じ、住宅の耐震化に向けた周知を継続
[上記3項目 建築指導課 長野市耐震改修促進計画]

目標 3-2. 適切な維持管理と流通促進

- ①適切な維持管理の促進と相談体制の整備
 - 市の相談窓口において、住宅などの所有者等から一般的な住宅に関する相談を実施し、適切な情報提供及び関係団体等の紹介を行う [住宅課]
 - 民間事業者等と連携して、住宅の地震対策や住宅性能保証制度※、悪質な住宅商法への備えなど、住宅改修等における専門的な相談をはじめ、省エネ・断熱化に資するリフォームや住宅の性能・品質、税制、助成制度等、多岐にわたる住まい・住環境に関する総合的な相談体制の充実に努める [住宅課 現行計画]
- ②既存住宅の性能・利用価値が適正に評価される流通の促進
 - 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※」についての認定[建築指導課 現行計画]
 - 安心して既存住宅を流通させるため、住宅性能表示制度※や建築検査(インスペクション)※、住宅瑕疵担保責任保険制度※の利用を促進 [住宅課 現行計画]
 - 低炭素化に資する措置が講じられた建築物である「低炭素建築物」の普及のため、CO2 排出量の削減に貢献する高い省エネルギー性能を備えた建築物について認定 [建築指導課]
 - 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づき、省エネルギー性能が高い建築物について認定(建築物エネルギー消費性能向上計画認定) [建築指導課 現行計画]

目標 3-3. 総合的な空家等対策の推進

- ①空家等の実態把握と発生の抑制・管理不全化の防止
 - 長野市は、2016 年度(平成 28 年度)に市内全域の空家等実態調査を実施し、実態調査で判明した空家等については、その所在地及び空家等の情報を台帳に整理するとともに、データベース化し、今後の空家等の情報の更新に対応
[建築指導課 長野市空家等対策計画]
 - 実態調査や市民等から寄せられた空家等の所有者等を特定するため、土地・建物登記事項証明書や住民票、戸籍謄本、固定資産税課税台帳など様々な情報を活用するとともに、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者・管理者等の特定を進めるとともに、周辺住民や自治会等に聞き取り調査を行い、所有者等の情報収集に努める
[建築指導課 長野市空家等対策計画]
 - 管理に関する知識や制度等を紹介することで、所有者自らが無理なく管理を継続して行えるような環境づくりを目指すとともに、一方で、年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、第三者に管理を依頼することについて、様々な支援策を構築
[建築指導課 長野市空家等対策計画]
- ②地域とつながる空家等の流通活用の促進
 - 中山間地域においては、若者世代が市街地や市外に転出してしまうなど、後継者不在により空家等となる傾向がみられることから、より若者世代の移住・定住の促進に向けた支援

や、地域での後利用と除却等を主体とした助言等を行う

[建築指導課 長野市空家等対策計画]

- 空家等を地域のコミュニティ施設・グループホームなどにリノベーションし、利活用する取組や移住・定住の促進に向けた取組を行うモデル事業を実施

[建築指導課・移住推進課 長野市空家等対策計画]

- モデル事業では、利活用に向けたノウハウの習得や新たな施設による地域力向上、空家等の解消による地域の安全・安心の実現を図る[建築指導課 長野市空家等対策計画]
 - 先進的な取組を行う地域の活動を市内の他地域へ広めるよう周知を図ることで利活用を促進し、空家等の解消につなげる[建築指導課 長野市空家等対策計画]
 - 中山間地域では、新規就農者のうち、I ターン者や U ターン者などに対し、必要に応じて空き家バンク制度と連携し空家等の情報を提供
- [建築指導課・移住推進課 長野市空家等対策計画]

③管理不全空家等の改善等の促進

- 市民等からの通報や実態調査により把握した、周辺に悪影響を及ぼしている空家等について、現地調査や所有者の特定を迅速に進め、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに適切な対処を求める [建築指導課 長野市空家等対策計画]
 - 特に、生活環境への影響や危険度が高く特定空家等と認められるものについては、法の権限を適切に行行使することで、市民の安全・安心を確保する
- [建築指導課 長野市空家等対策計画]
- 所有者等が、危険な状態や周囲への影響を認識しており解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合や、市外に居住している所有者で工事等の依頼先が分からない、といった事情があることから、解体・除却のための支援策の構築を目指す [建築指導課 長野市空家等対策計画]

6. 主な取り組み（策定時点の内容）

目標	名称	概要	担当課
3-1	① 省エネに関すること 【目標 1-1 再掲】	住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入だけでなく、家庭用燃料電池、蓄電池の導入や V2H 対応の住宅を促進	環境保全温暖化対策課 住宅課
	① 長期優良住宅・低炭素建築物の認定	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が講じられた優良な住宅）や低炭素建築物（低炭素化に資する措置が講じられた建築物）の認定を受けることができる制度	建築指導課
	① 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定	省エネ性能の向上に資する建築物の新築や、増改築等、若しくは建築物への空気調和設備等の設置・改修を行い、その計画が誘導基準に適合している場合、認定（性能向上計画認定）を受けることができる制度	建築指導課

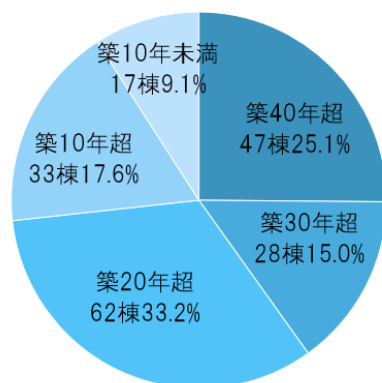
目標	名称		概要	担当課
3-1	①	信州健康ゼロエネ住宅助成金(長野県)	住宅分野における 2050 ゼロカーボンを実現するため、環境への負荷が少なく、高い断熱性能を有し、県産木材を活用した住宅の新築工事や既存住宅の断熱性能を向上させるリフォーム工事をする際の費用の一部を助成	住宅課
	②	住宅耐震診断士派遣事業	既存木造住宅の所有者から耐震診断の希望があった場合、市から派遣した『長野県木造住宅耐震診断士』が住宅の《耐震診断》を行う	建築指導課
	②	住宅・建築物耐震改修促進事業補助金（住宅耐震改修事業）	住宅の倒壊等の被害から、市民の生命を守ることを目的として、耐震性のない住宅の建替えに伴う除却工事費の一部を補助	建築指導課
	③	住宅・建築物耐震改修促進事業補助金（住宅除却事業）	住宅の倒壊等の被害から、市民の生命を守ることを目的として、耐震性のない住宅の建替えに伴う除却工事費の一部を補助	建築指導課
3-2	①	住宅相談窓口	一般的な住宅に関する相談について随時相談を実施	住宅課
	①	住宅性能表示制度（一般社団法人 住宅性能評価・表示協会）	国土交通大臣が日本住宅性能表示基準を定め、登録住宅性能評価機関として登録された第三者機関による審査を行い、結果について性能評価書として交付する制度	住宅課 建築指導課
	②	インスペクション（建物状況調査）（民間）	国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行う制度	住宅課 建築指導課

目標	名称		概要	担当課
3-3	①	長野市住まいのエンディングノート	放置空き家の発生を防ぐため、住まいを相続した方へ住まいや土地などの情報を伝えていくことに加え、元気なうちから住まいの将来をご家族で話し合うきっかけとして作成	建築指導課
	①	空き家ワンストップ相談会	空き家の様々な問題を解決できるよう、専門家団体と協定を結び、複数の専門家に同時に相談できる、「空き家ワンストップ相談会」を定期的に開催	建築指導課
	①	空き店舗等活用事業補助金	中心市街地における商店街の活力と賑わいを創出し、活性化を図るため、中心市街地の空き店舗、空き家、空き倉庫等を賃借して出店する事業に対して、改修・改築費の一部を補助	商工労働課
	①	老朽危険空き家の解体工事補助金	市内の1年以上使っていない空き家のうち、戸建住宅、併用住宅又は長屋建住宅のいずれかで、市の事前調査で、老朽危険空き家と判定された解体工事を補助	建築指導課
	①	空き家管理事業者登録・紹介制度	空き家の適正管理を促進するため、市に空き家を管理する民間の事業者を登録し、空き家所有者に紹介するとともに、所有者同意のもと空き家管理情報を市と地元自治会で共有する仕組みとして「長野市空き家管理事業者登録・紹介制度」	建築指導課
	②	長野市若者・子育て世帯移住促進家賃支援事業【1-3 再掲】	長野市への移住と定住の促進を図り、地域の活性化を図るため、長野市への定住の意思を持つ若者・子育て世帯を対象に、長野市内に住宅を確保するための支援	移住推進課
	②	空き家バンク	空き家を売りたい方、貸したい方に空き家物件を登録していただき、その情報を本サイト等で公開し、空き家を買いたい方、借りたい方へ情報提供する制度です。空き家の利活用による移住・定住を促進し、地域の活性化を図る	移住推進課
	③	既存木造住宅の耐震改修（除却）工事補助	住宅の倒壊等の被害から、市民の皆様の生命を守ることを目的として、耐震性のない住宅の建替えに伴う除却工事費の一部を予算の範囲内で補助	建築指導課

1. 現状と課題

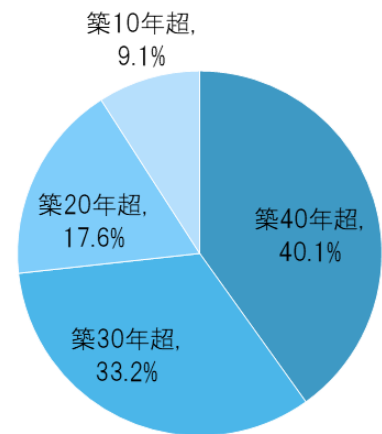
- 管理組合に対するアンケートでは、市内の分譲マンションは築 30 年以内のものが多く、築 40 年超は 25.1%となっています。また、10 年後には築 40 年超の分譲マンションは 40.1%となります。耐震性については、「わからない」が 68.8%を占めています。築 40 年を超える高経年マンションについては、単なる建物の老朽化だけではなく、居住者の高齢化が同時進行し、適切な管理や再生が困難になることが懸念されます。
- 建物管理では長期修繕計画ありが 73.3%、大規模修繕の実施は 65.3%となっています。長期修繕計画の未策定・未更新や、大規模修繕工事の未実施・遅延は、将来的にマンションの管理不全や老朽化を早める大きな要因となります。

図表 3-17 竣工年代



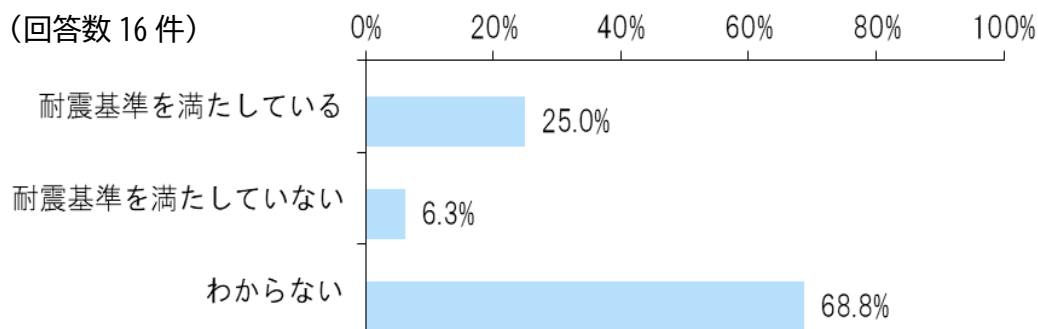
出典：R7(2025 年)長野市分譲マンションアンケート

図表 3-18 10 年後の建物状況



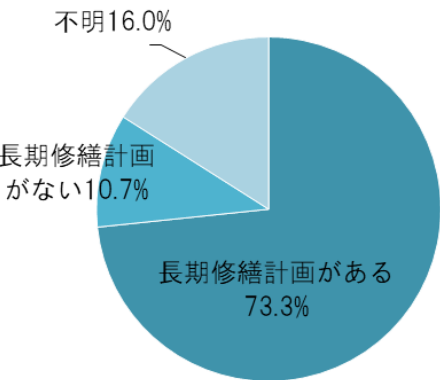
出典：R7(2025 年)長野市分譲マンションアンケート

図表 3-19 昭和 56 年よりも前に竣工したマンションの耐震性について



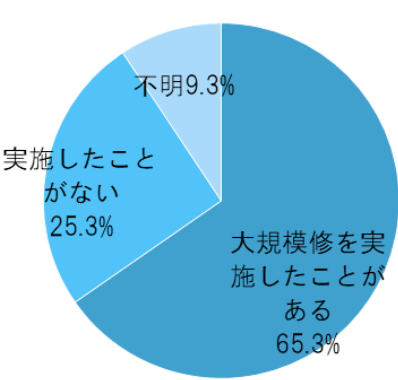
出典：R7(2025 年)長野市分譲マンションアンケート

図表 3-20 長期修繕計画作成の有無



出典：R7(2025 年) 長野市分譲マンションアンケート

図表 3-21 大規模修繕の実施状況



出典：R7(2025 年) 長野市分譲マンションアンケート

2. 施策の方向性

今後課題が顕在化してくる恐れのある分譲マンションの管理の適正化を進めるとともに、老朽化したマンションの長寿命化や再生を促進し、適切に管理されたマンションストックの形成を目指します。

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値	出 典
①マンション管理計画認定件数	2 件	件	長野市住宅課
②長期修繕計画を策定している マンションの割合	79%	%	長野市住宅課

4. 施策体系

4-1	マンションの適正な管理の促進	①分譲マンションの管理実態把握 ②マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度の普及と管理組合への支援 ③管理不全の兆候があるマンションへの早期対応と相談・情報提供体制の整備
4-2	老朽化マンションの長寿命化・再生の促進	①長期修繕計画の策定・見直し促進と大規模修繕工事の円滑な実施支援 ②老朽化マンションの建替え・除却・再生に向けた合意形成支援と情報提供

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規

目標 4-1. マンションの適正な管理の促進 [住宅課]

①分譲マンションの管理実態把握

- 今後もマンションの管理状況を把握するため5年に1度を目安に実態調査を実施 [長野市マンション管理適正化推進計画]

②マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度の普及と管理組合への支援

- 「マンションの管理の適正化に関する指針※」に基づき、分譲マンションの適正管理を推進 [長野市マンション管理適正化推進計画]
- マンション管理適正化法（第5条の4）に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行う（管理計画の認定基準については国が定める基準と同様） [長野市マンション管理適正化推進計画]
- マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及を図ることを目的に、管理組合等を対象としたセミナーを開催し、管理組合等の適切な運営及び管理への意識を高める契機づくりを行う [長野市マンション管理適正化推進計画]

③管理不全の兆候があるマンションへの早期対応と相談・情報提供体制の整備

- マンションの管理組合や区分所有者が抱えている課題や問題等について、適切な支援を行うことを目的として、マンションの専門家による相談会を定期的に開催 [長野市マンション管理適正化推進計画]
- 一般社団法人長野県マンション管理士会等と連携し、管理組合等が建物や設備の経年劣化による不具合や修繕積立金の不足等について、マンション管理士等の専門家に相談できる環境づくりに努める [長野市マンション管理適正化推進計画]

目標 4-2. 老朽化マンションの長寿命化・再生の促進

①長期修繕計画の策定・見直し促進と大規模修繕工事の円滑な実施支援

- マンション管理適正化法（第5条の2）に基づき、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等とも連携しながら、助言・指導を行う（助言・指導を行う際の判断基準については国が定める基準と同様） [長野市マンション管理適正化推進計画]
- マンション耐震診断及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度を実施 [長野市マンション管理適正化推進計画]

②老朽化マンションの建替え・除却・再生に向けた合意形成支援と情報提供

- 耐震診断等の制度実施にあわせ、管理組合が耐震化の検討を始めるきっかけとなるよう制度の周知・啓発を行う查を実施 [建築指導課・住宅課 長野市マンション管理適正化推進計画]

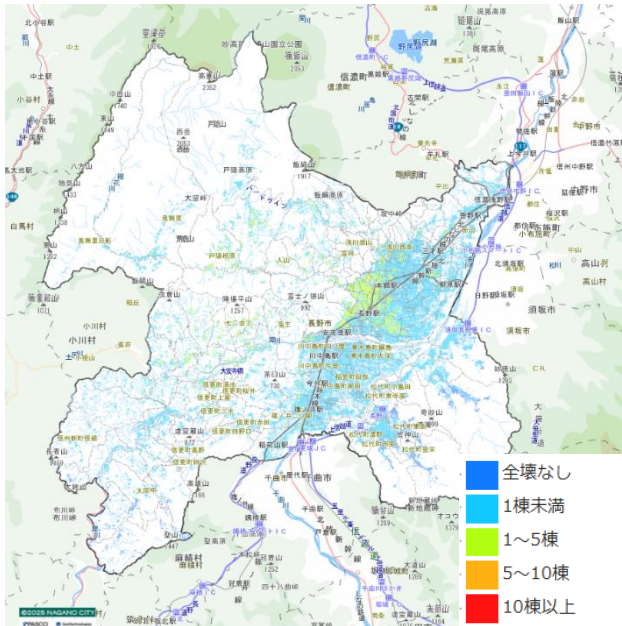
6. 主な取り組み（策定時点の内容）

目標	名称	概要	担当課
4-1	① 実態把握調査	令和4年（2023年）年度にアンケート調査を実施、以降5年毎に実施予定	住宅課
	① 管理計画認定制度	管理状況が市場において評価され、マンションの管理水準の維持向上につながるよう、適正な管理を行う管理組合を認定	住宅課
	② マンション管理適正化支援法人の登録制度	専門知見を有する民間団体（一般社団法人、一般財団法人、特定非営利活動法人など）が都道府県等の登録を受けることで、公的立場からマンション管理に関する専門的な支援を行い、管理の適正化を推進	住宅課
	② 定期相談会	マンションの管理組合や区分所有者が抱えている課題や問題等について、適切な支援を行うことを目的として、マンションの専門家による相談会を定期的開催	住宅課
	② セミナー開催	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及を図ることを目的に、管理組合等を対象としたセミナーを開催	住宅課
4-2	② 非木造住宅・分譲マンション等の耐震診断補助金	大地震による建築物の倒壊等の被害から、市民の生命及び財産を守ることを目的として、非木造住宅・分譲マンション等の耐震診断費の一部を補助	建築指導課
	② 非木造住宅・分譲マンション等の耐震改修工事補助	地震による建築物の倒壊等の被害から、市民の生命及び財産を守ることを目的として、非木造住宅・分譲マンション等の耐震改修工事費の一部を補助	建築指導課

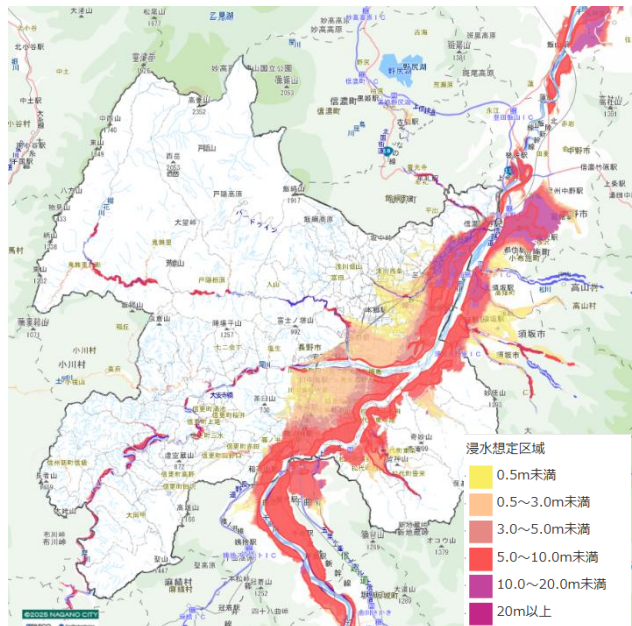
1. 現状と課題

- 近年の自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、防災性の高い住まいづくりに対するニーズが高まっていますが、市内には老朽化した住宅や耐震性の不足する住宅ストックが一定数存在しているため、建物倒壊や浸水・土砂災害リスクへの対応、高齢者をはじめとした要配慮者の避難環境の確保などが求められています。
- 市に期待する住宅施策では、「災害に強い住まいの普及や防災対策」が全体でも、また 65 歳以上の高齢者がいる世帯と 18 歳未満の子どもがいる世帯でも最も高くなっています。また、ハザードマップの認知度は 8 割を超えており、防災情報の周知が進んでいることがうかがえます。

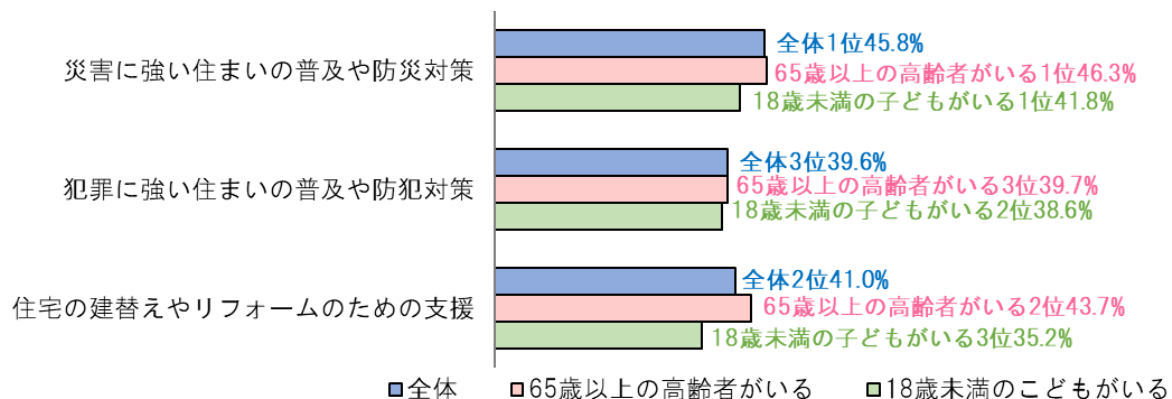
図表 3-22 地震発生時の建物倒壊予想



図表 3-23 浸水想定区域

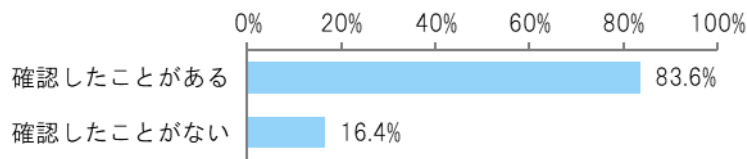


図表 3-24 市に期待する住宅施策(複数回答・回答数上位を抜粋)



出典: R7(2025 年)長野市住まいに関する市民アンケート

図表 3-25 ハザードマップの認知度



出典：R7(2025 年)長野市住まいに関する市民アンケート

2. 施策の方向性

浸水・土砂・大規模火災など昨今の複合化している災害に対応するため、耐震化の促進をはじめとした住まい・地域の更なる防災・減災対策の推進を目指します。

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値 (令和 12 年度末)	出 典
①住宅の耐震化率	90.3%	%	耐震改修促進計画
②特定空家等の除却件数	●件	件	長野市建築指導課

4. 施策体系

5-1	住宅の耐震化・安全性の向上	①耐震化の促進とリスク低減策の普及 ②密集市街地・狭あい道路の安全性確保と老朽建築物の除却・不燃化の促進
5-2	浸水・土砂災害をはじめとした複合災害への備え	①浸水・複合災害への備えと住宅地の安全性確保
5-3	災害発生時・復旧時の住まいの確保	①官民連携による応急仮設住宅の供給体制の整備と在宅避難を想定した防災備蓄・設備対策の促進 ②被災者の住生活再建に向けた多様かつ切れ目のない支援体制の整備（被災者への公平な支援）

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規

目標 5-1. 住宅の耐震化・安全性の向上

①耐震化の促進とリスク低減策の普及

- 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
〔建築指導課 現行計画〕・・・再掲
- 県と連携しながら、今後も昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建設された住宅等について、耐震診断及び耐震改修に対し支援 〔建築指導課 現行計画〕 … 再掲
- 市内において発生するおそれがある地震の震度階級や地震による建物被害並びに、地盤の液状化のしやすさ（P L 値）を示した「長野市防災アセスメント」や防災情報等を地区単位にまとめた「地区別防災カルテ」（以下「防災カルテ等」という。）をホームページ等で公表 〔危機管理防災課 現行計画〕
- 広報ながのやパンフレット、ポスター、ホームページ、新聞、テレビ等あらゆる機会を通じて耐震化に関する情報の発信や防災カルテ等を活用して所有者又は地域の耐震化に関する取組に対する支援を進める 〔建築指導課 現行計画〕

②密集市街地・狭あい道路の安全性確保と老朽建築物の除却・不燃化の促進

- 緊急車両などの進入が困難な狭あいな道路※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整備を推進 〔建築指導課 現行計画〕
- 老朽化建築物のうち、特に、生活環境への影響や危険度が高く特定空家等と認められるものについては、法の権限を適切に行行使することで、市民の安全・安心を確保する
〔建築指導課 長野市空家等対策計画〕 … 再掲
- 所有者等が、危険な状態や周囲への影響を認識しており解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合や、市外に居住している所有者で工事等の依頼先が分からない、といった事情があることから、解体・除却のための支援策の構築を目指す 〔建築指導課 長野市空家等対策計画〕 … 再掲
- 空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、解体跡地を流通させる取組や地域の交流の場として活用する場合などへの支援を検討 〔建築指導課 長野市空家等対策計画〕

目標 5-2. 浸水・土砂災害をはじめとした複合災害への備え

①浸水・複合災害への備えと住宅地の安全性確保

- 安全・安心なまちづくりを進めるため、出前講座、地域防災マップの作成支援等を積極的に実施し、地域が主体となった自主的な防災の取組を支援 〔危機管理防災課 現行計画〕
- 地域住民の連携を強化し、災害時の対応力向上を図るため、地区防災訓練の支援を行い、市民の防災意識の高揚を図る 〔危機管理防災課 現行計画〕
- 「長野市立地適正化計画」に基づき、災害ハザードの少ない地域への居住誘導を目指すとともに、主に情報の周知や避難計画に関する支援等を中心として取り組み、リスク回避・軽減を図る 〔都市計画課 長野市立地適正化計画〕

目標 5-3. 災害発生時・復旧時の住まいの確保

- ①官民連携による応急仮設住宅の供給体制の整備と在宅避難を想定した防災備蓄・設備対策の促進
 - 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維持しつつ、浸水被害の実情を踏まえた応急仮設住宅建設候補地の見直しを行っていく
〔住宅課 現行計画〕
 - 公営住宅や民間賃貸住宅の空き家が活用できるように国や県、関係団体との事前連携により供給体制を整備 〔住宅課 現行計画〕
 - 市内で災害が発生した時及び発生する恐れがあるときに緊急な対応の必要が生じた場合の協力について、長野市建設業協会等との協定に基づく協力体制の整備 〔危機管理防災課 長野市地域防災計画・長野市水防計画〕
 - 地震や台風等の大規模災害時に、災害救助法に基づき民間賃貸住宅を借り上げる「応急仮設住宅」を被災者に供与する場合、不動産団体を通じて共同住宅の所有者のみならず、耐震性のある空家等所有者に対しても働きかけを行うことで、被災者支援につなげる
〔建築指導課 長野市空家等対策計画〕
 - 外国人住民を含む地域住民への防災情報提供を含めた、官民連携による応急仮設住宅の供給体制の整備と在宅避難を想定した防災備蓄・設備対策の促進 〔危機管理防災課〕
- ②被災者の住生活再建に向けた多様かつ切れ目のない支援体制の整備（被災者への公平な支援）
 - 災害時には、被災者の生活再建を支援するため、国や県と連携して公営住宅への受入れや災害公営住宅の整備などの住宅対策を推進 〔住宅課 現行計画〕
 - 国や県、建設業団体等の関連機関と協議の上、災害復旧体制の強化を推進
〔住宅課 現行計画〕

6. 主な取り組み（策定時点の内容）

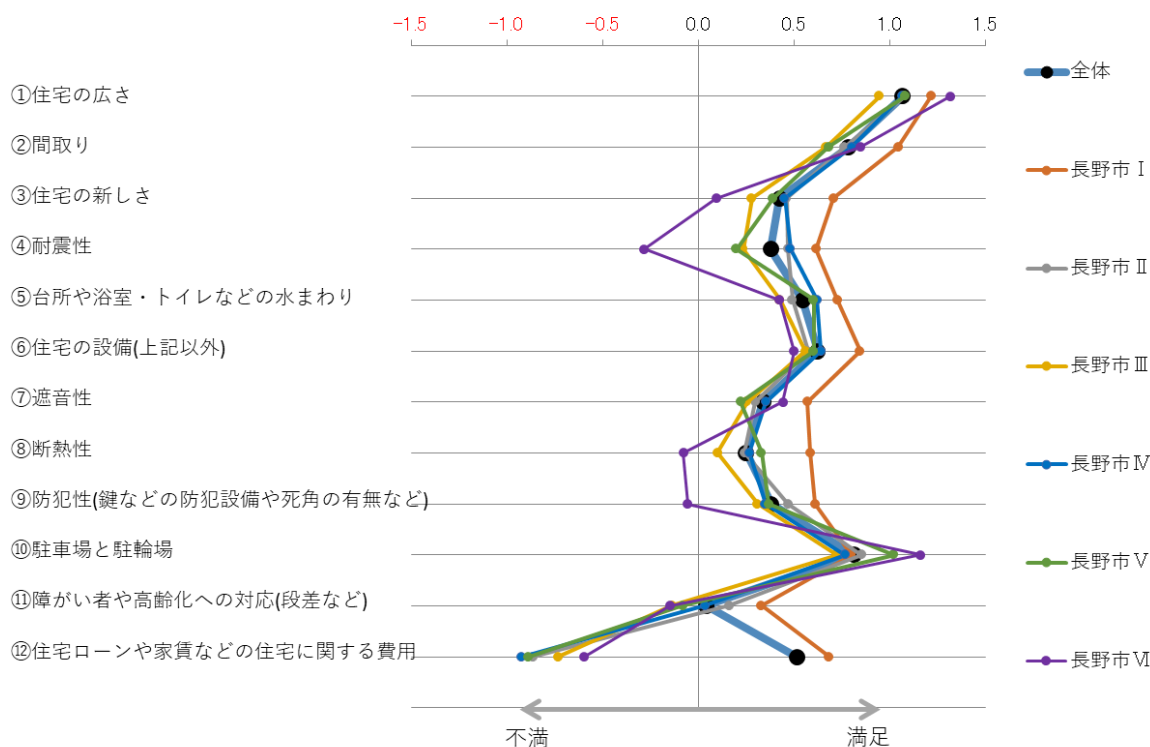
目標	名称	概要	担当課
5-1	① 住宅耐震診断士派遣事業 【目標 3-1 再掲】 住宅・建築物耐震改修促進事業補助金（耐震診断事業） 【目標 4-2 再掲】	住宅の倒壊等の被害から、市民の生命を守ることを目的として、既存木造住宅に耐震診断士を派遣 なお、既存非木造住宅及び分譲マンション、賃貸共同住宅については耐震診断に要する費用の一部を補助	建築指導課
	① 住宅・建築物耐震改修促進事業補助金（住宅耐震改修事業） 【目標 3-1 再掲】	住宅の倒壊等の被害から、市民の生命を守ることを目的として、耐震性のない住宅の建替えに伴う除却工事費の一部を補助	建築指導課
	① インспекション（建物状況調査）（民間） 【目標 3-2 再掲】	国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行う制度	住宅課 建築指導課
	① 雨水貯留施設助成制度	治水対策の一環として、住宅からの雨水流出を抑制し都市型水害の解消を図るため、一般の住宅や事務所などに雨水貯留施設設置や浄化槽を雨水貯留施設に転用された方に、助成金を交付する制度	河川課
	① 雨水浸透施設助成制度	治水対策の一環として、住宅からの雨水流出を抑制し、都市型水害の解消を図るため、雨水浸透施設の貯留量を増加していただく方に対し、助成金を交付する制度	河川課
	② 狭あい道路整備事業（建築基準法によるみなし道路整備）	住宅などの建築行為の際、道路後退部分の用地をご提供いただける場合、測量から整備工事までを行い、狭あい道路の解消を行う	建築指導課
	② ブロック塀等除却事業補助金	危険なブロック塀等の除却を促し、倒壊による都市災害を未然に防止することを目的に、除却費の一部を予算の範囲内で補助	建築指導課
	② 市街地再開発事業	中心市街地における低層木造住宅の密集地域や低未利用地など、防災機能が脆弱で公共施設が不足している地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を支援する	まちづくり課

目標	名称		概要	担当課
5-1	②	空き店舗等活用事業補助金 【目標 3-3 再掲】	中心市街地における商店街の活力と賑わいを創出し、活性化を図るため、中心市街地の空き店舗、空き家、空き倉庫等を賃借して出店する事業に対して、改修・改築費の一部を補助	商工労働課
5-2	①	市街化調整区域の浸水ハザードエリア内における避難・安全対策	市街化調整区域内で浸水想定深さが 3m 以上の範囲での建築を行う場合、浸水前の避難計画や建物内での避難の場合浸水想定深さより高い位置へ避難ができる構造とするなど避難・安全対策をしてもらう	建築指導課
	①	大規模盛土造成地マップ	大規模な盛土造成地の存在を知っていただくことにより、地域防災に対する意識を高め、災害の未然防止や被害の軽減につなげることを目的として作成	建築指導課
	①	長野市災害危険住宅移転事業	危険住宅（災害危険区域内の既存不適格住宅又はこの区域の住宅において市が是正勧告を行ったものなど）を、除却等して移転する者が行う移転事業に対し、補助を行う	建築指導課
	①	急傾斜地等整備事業	急傾斜地に隣接した家屋等の安全を図るため、急傾斜地の整備に要する経費に対し、補助金を交付	河川課
	①	災害時の備えについて	住宅の太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入だけでなく、家庭用燃料電池、蓄電池の導入や V2H 対応の住宅を促進	環境保全温暖化対策課 住宅課
	①	長野市防災情報ポータル・長野市防災アプリ	災害時の避難情報や気象警報、河川の水位、火災・救急の出動状況などの地域防災情報をリアルタイムで発信・集約	危機管理防災課
5-3	①	長野県応急仮設住宅建設マニュアル	大規模災害時に住宅を失った被災者へ対して、迅速かつ適切に「建設型応急仮設住宅」を供給・建設するための手順を定めた県の手引書	住宅課

1. 現状と課題

- 市民アンケートの結果から、住宅の評価として、「住宅の広さ」「間取り」「駐車場・駐輪場」は全地域で満足傾向にあり、特に長野市VIで評価が高くなっています。ただし、世帯規模の縮小や高齢化の進行により、住宅ストックと居住のミスマッチが生じることが懸念されます。
- 「耐震性」「断熱性」「防犯性」は長野市VIで不満が多く、「住宅費用」は長野市Iを除き、不満傾向となっています。住宅の量や広さは確保されているものの、住宅ストックの質（安全性・省エネ性・防犯性など）と住宅コストの面で課題があり、良質な住宅ストックへの更新や性能向上、費用負担軽減が求められています。
- 地域別の住環境の評価のうち「⑬総合的な満足度」は全体的に高くなっており、特に長野市I・IIで評価が高く、長野市III・IVは満足・不満が極端に少ない傾向です。そのため、住まいの場としての住環境の評価は高いため、地域別に異なる住まいの場としての更なる魅力向上が求められています。
- そのうち自然環境に関する評価は長野市VIで高い一方、公共交通や生活利便施設などに関するものは長野市V・VIで不満が多くなっています。豊かな自然環境への評価は高いものの、生活利便性の不足が定住促進や居住継続の阻害要因となることが懸念されます。
- 長野県の令和7年(2025年)の居住人口当たり関係人口の調査結果(0.39人)から推計すると、長野市の関係人口は、約14.5万人と推計されます。これまでの移住・定住の促進に加え、二地域居住や関係人口の創出・拡大により、空き家等の既存住宅ストックを活用した多様な居住形態を促進することが求められています。

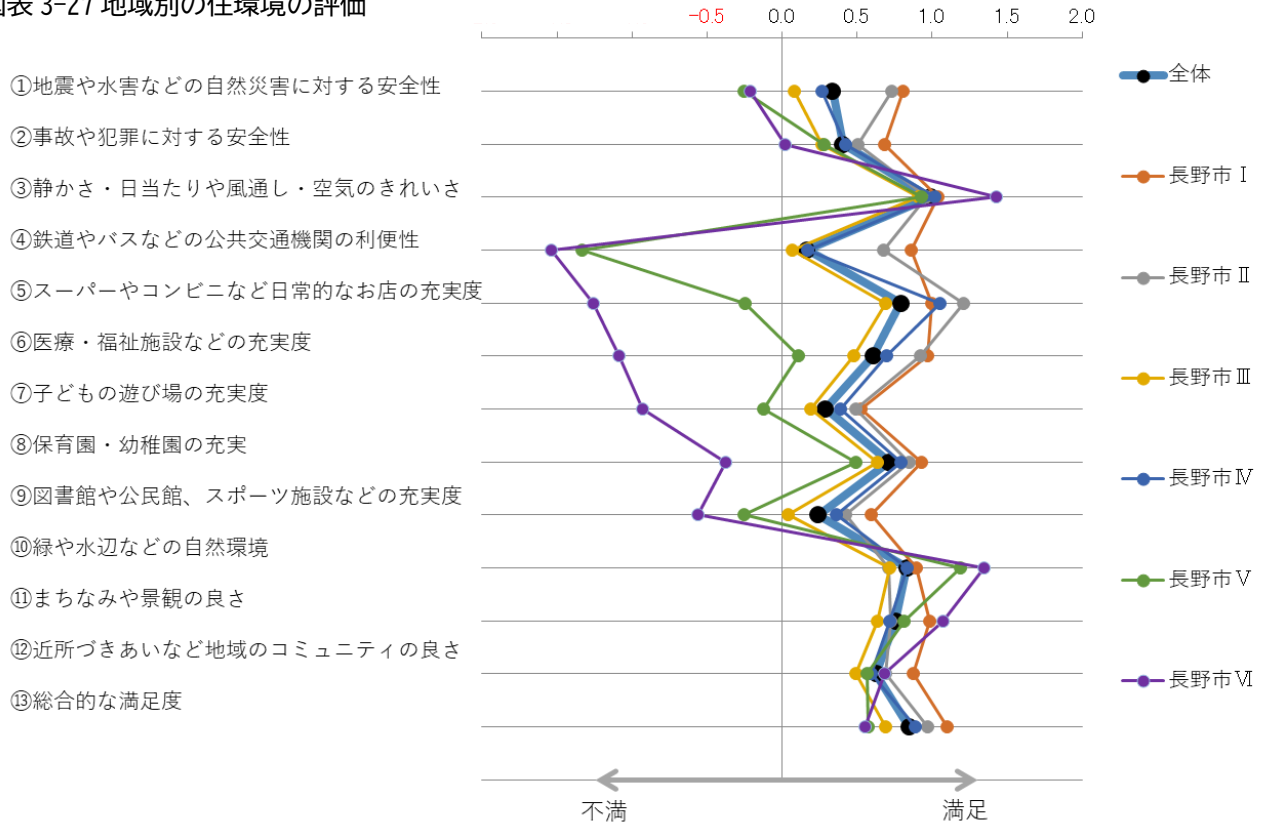
図表 3-26 地域別の住宅の評価



出典：R7(2025年)長野市住まいに関する市民アンケート

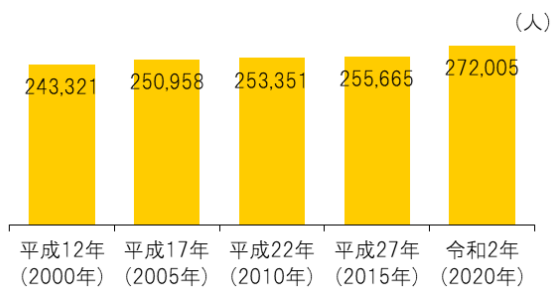
【図表 3-26・3-27 の見方】
 ◆評価ポイントが+（プラス側：右）にあるほど「満足」、-（マイナス側：左）にあるほど「不満」
 ◆評価ポイントの集計方法
 「満足」×2点+「やや満足」×1点+「やや不満」×-1点+「不満」×-2点
 =回答数の合計-「無回答数」

図表 3-27 地域別の住環境の評価



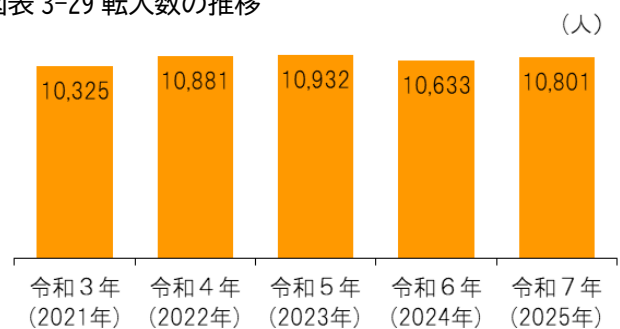
出典：R7(2025 年)長野市住まいに関する市民アンケート

図表 3-28 人口集中地区の人口推移



出典：国勢調査

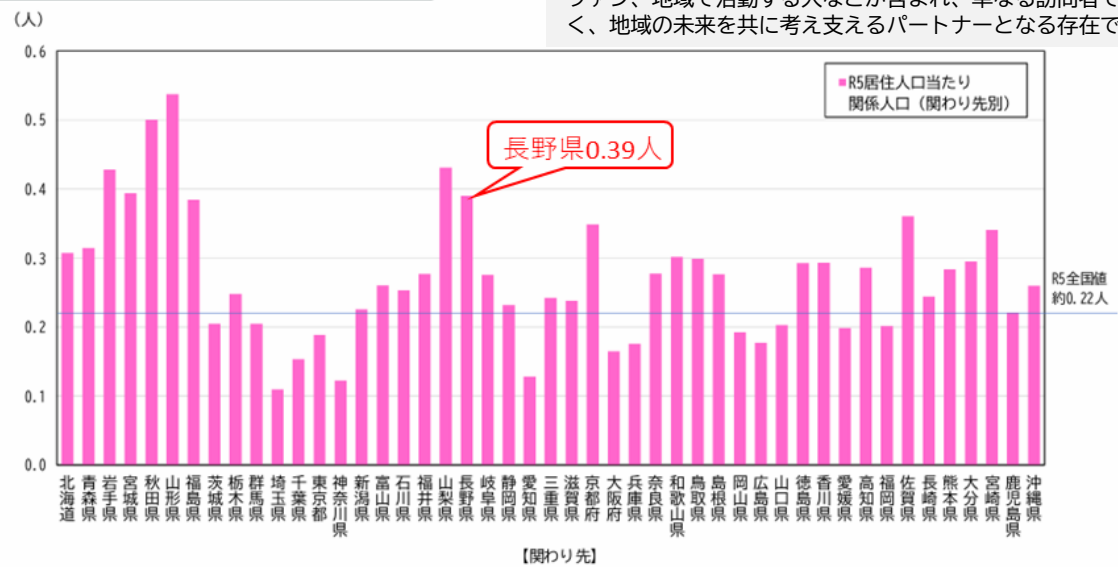
図表 3-29 転入数の推移



出典：長野市 HP

図表 3-30 参考：都道府県別関係人口の推計結果

都道府県別（関わり先別）関係人口の推計結果（参考値）



出典：国土交通省「関係人口の実態把握」令和 7 年(2025 年)

2. 施策の方向性

地域別に異なる住まいの場としての魅力を活かして移住・定住の促進を図り、長野らしい持続可能な住生活の実現のため地域課題の解決に取り組み、暮らしやすい住まいと地域づくりを目指します。

3. 成果指標

成果指標	現状値 (基準値)	目標値	出 典
①居住誘導区域内の人口割合	76.0% (R3)	%	長野市立地適正化計画
②住環境の総合的な満足度	0.6 ポイント	ポイント	長野市住宅課（住まいに関する市民アンケート）

4. 施策体系

6-1	移住・定住・二地域居住の促進	①長野市の魅力発信と空き家バンク・公的賃貸住宅等を活用した移住・定住の促進 ②二地域居住・関係人口の増加につながる新たな住まい方への対応と受け入れ体制の整備
6-2	まちなか居住の推進と中山間地域の生活基盤の確保	①立地適正化計画に基づく居住誘導区域への居住促進とまちなか居住の推進 ②中山間地域における生活基盤の整備・維持・確保と地域コミュニティの持続支援
6-3	地域の魅力を活かした住環境・景観づくり	①地区計画・建築協定の活用と景観の保全・活用による住環境づくり
6-4	風土や特色を踏まえた住まいや暮らしの継承	①長野独自の住生活の継承や学ぶ機会の創出（住まいのリテラシー） ②住生活産業との連携強化（住まいを支えるプレイヤー）

5. 施策展開

凡例：● 現行計画、● 上位関連計画、● 新規

目標 6-1. 移住・定住・二地域居住の促進

①長野市の魅力発信と空き家バンク・公的賃貸住宅等を活用した移住・定住の促進

- 移住希望者の住宅需要に対応するため、本市の強みである東京圏からのアクセスや自然環境などの資源を活かした二地域居住の受入れを踏まえつつ、特定公共賃貸住宅※、定住促進住宅、菜園付き長期滞在施設などの公的賃貸住宅の活用を図る

[移住推進課・住宅課・農業政策課 現行計画]

- 空き家バンク事業の成約率は7割（※）を超え、その半数が市外の方の利用であり、一定程度移住・定住につながっているため、登録促進のため空き家所有者への制度周知を図る

- 「長野市移住者空き家改修等補助金」をはじめ、長野市空き家バンクを中心とした各種支援制度により、空き家の利活用を図ることで、移住・定住を促進 [現行計画]

※令和8年（2026年）5月31日現在

②二地域居住・関係人口の増加につながる新たな住まい方への対応と受け入れ体制の整備

- 長野市への移住と定住の促進や地域の活性化を図るため、長野市へ移住した若者世帯又は子育て世帯を対象に、最大2年間の家賃補助（民間賃貸住宅が対象）を行う[移住推進課]

- 田舎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受け入れ体制や支援制度を整備 [移住推進課・住宅課 現行計画]

目標 6-2. まちなか居住の推進と中山間地域の生活基盤の確保

①立地適正化計画に基づく居住誘導区域への居住促進とまちなか居住の推進

- 人口減少・超高齢社会のなかで、将来に亘って誰もが暮らしやすいコンパクトなまちづくり（＝「コンパクトで暮らしやすい生活圏」の実現）を目指し策定された「長野市立地適正化計画」に基づき、届出・勧告という緩やかなコントロール手法等により、時間をかけながら一定の区域に人口や都市機能を誘導していく
[都市計画課 長野市立地適正化計画]
- 中心市街地における空き家や空き店舗などの遊休不動産の活用を促進するため、長野市中心市街地活性化協議会と連携して「中心市街地遊休不動産活用事業」に取り組む
[まちづくり課]
- 高齢者や障害者を含む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 [道路課 現行計画]
- 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などにより、市街地環境の整備・改善を図り、良好な住環境の形成を推進する [まちづくり課 現行計画]

②中山間地域における生活基盤の整備・維持・確保と地域コミュニティの持続支援

- 市街化調整区域や中山間地域については、積極的な居住誘導は行わないものの、歴史的に形成されてきた既存の集落等については、安心した生活を送れるように、引き続き生活基盤を整備・維持・確保する [都市計画課 長野市立地適正化計画]
- 自立して主体的に取り組む活動や特色ある地域活動、地区の課題解決のための地区内外の多様な主体が取り組む「まちづくり」に資する活動を支援し、地域に愛着と誇りを持ちながら、いきいきと元気に暮らしていける地域づくりを目指す
[地域活動支援課 第三次長野市やまざと振興計画]
- 中山間地域の互助機能の維持や地域課題を解決するために、住民自治協議会をはじめとする地域組織が中心となって行う事業への支援を行い、持続可能な地域づくりの支援を推進
[地域活動支援課 第三次長野市やまざと振興計画]
- 地域おこし協力隊員・集落支援員の配置、地域活性化推進委員の雇用支援等により、地域活動の核となり、地域を牽引していくことのできる人材を育て、精力的な活動を支援
[地域活動支援課 第三次長野市やまざと振興計画]

目標 6-3. 地域の魅力を活かした住環境・景観づくり

①地区計画・建築協定の活用と景観の保全・活用による住環境づくり

- 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
[都市計画課・建築指導課 現行計画]
- 地区計画区域内における行為の届出については、届出をせず基準に適合しない小規模で簡易な建築物を建築する事例があるため、住民に地区計画の意図や手続きの必要性を周知
[都市計画課・建築指導課 現行計画]
- 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 [まちづくり課 現行計画]

- 景観に対する市民の関心を高めるため「長野市景観賞」について、引き続き積極的な広報活動を行う [まちづくり課]
- 「ながの百景」を活用し、市民の景観への関心の喚起、本市のブランド力の向上に繋げる [まちづくり課]

目標 6-4. 風土や特色を踏まえた住まいや暮らしの継承

①長野独自の住生活の継承や学ぶ機会の創出（住まいのリテラシー）

- 「第2期長野市歴史的風致維持向上計画」に基づき、第1期計画で芽生えた住民主体の活動を大きく育て、地域固有の歴史や伝統、風情あるまちなみの継承に取り組むとともに、魅力を伝える効果的な情報発信を行うことで、地域活性化や観光振興にもつながる地域の特色を活かしたまちづくりの推進を図る
[まちづくり課 第2期長野市歴史的風致維持向上計画]
- 市民一人ひとりが豊かな住生活を実現するため、国が進める「住まいについて情報を適切に理解、解釈して活用する能力（住まいのリテラシー）」について、官民連携プラットフォームを活用して学習機会の創出や啓発・啓もうを行う [住宅課 新規]

②住生活産業との連携強化（住まいを支えるプレイヤー）

- 本マスタープランで掲げる基本理念の実現のため、住まいを支えるプレイヤーとして、住宅関連産業（メーカー・工務店・不動産・管理・保証・セキュリティ等）や金融保険業（住宅ローン・地震保険・債務保証等）といった多様な業種の担い手確保を含め、住宅施策を通じて多様な民間事業者等との連携を図る [住宅課 新規]
- 「長野市森林整備計画」による森林の計画的な整備・保全・活用の推進を踏まえ、「長野市第四次環境基本計画」に基づく省エネルギー化促進の及び森林によるCO2吸収の促進の観点から、地域産木材を使用した住宅建設や製品等の購入を促進 [環境保全温暖化対策課 長野市第四次環境基本計画]

6. 主な取り組み（策定時点の内容）

目標	名称	概要	担当課
6-1	① 空き家バンク 【目標 3-3 再掲】	空き家を売りたい方、貸したい方に空き家物件を登録していただき、その情報を本サイト等で公開し、空き家を買いたい方、借りたい方へ情報提供する制度です。空き家の利活用による移住・定住を促進し、地域の活性化を図る	移住推進課
	① 定住促進住宅	中山間地域への定住を促進する住宅	住宅課
	① 特定公共賃貸住宅	中堅所得者向けの住宅で、ＩＪＵターンなどによる転入者の受け皿となる住宅	住宅課
	② 長野市若者・子育て世帯等移住促進家賃支援事業 【目標 1-3 再掲】	長野市への移住と定住の促進を図り、地域の活性化を図るため、長野市への定住の意思を持つ若者・子育て世帯を対象に、長野市内に住宅を確保するための支援	移住推進課
	② 長野市移住者空き家改修等補助金	現在長野県外に居住している方が「長野市空き家バンク」の物件を購入（賃貸）してリフォームする場合や家財道具を処分する場合などに補助金が利用できる制度	移住推進課
	② 信州リゾートテレワーク（長野県）	普段の職場や居住地から離れ、信州ならではの魅力に触れながら仕事をする豊かなライフスタイルについて情報提供を実施	長野県
	② 自治協議会による農作業体験や田舎暮らしの提供	各地域でそれぞれに色のあるアクティビティを提供することで中山間地域の魅力発信と都市住民との交流を図る	各自治協議会
6-2	① 長野駅前 B-1 地区市街地再開発事業	土地利用の共同化及び高度利用により、商業・業務機能の拡充とまちなか居住を促進する施設整備を行う市街地再開発事業を支援し、まちなかの魅力と活力の創出、安全・安心なまちづくりを行うもの	まちづくり課
6-3	① 地区計画	地区の特性や将来像に基づき、その地区にふさわしい良好な地区環境を形成・維持していくため、建物の用途や建て方を定めた計画	都市計画課
6-4	① 伝統的建造物群保存地区	市町村が住民の合意のもとに保存地区とその保存に係る計画（保存計画）を決定し、保存地区内の建造物や環境（生垣、樹木、水路など）の保存、整備を住民と協力して進めていく市町村が定めた地区	文化財課
	② 県産材の利用促進（長野県）	県産材の利用の促進に係る施策の総合的な推進を図るため、「長野県内の建築物等における県産材利用方針」を策定し、方針に基づく、様々な施策の実施による県産材の利用を推進する	森林いのしか対策課

第4章 マスタープランの推進

1. 計画推進のための各主体の役割

住宅は全ての市民の生活の基盤となる場所であるため、本計画の基本理念の実現のために、住宅の所有者・居住者である市民、住まいづくりやまちづくりに携わるNPO、住宅産業に関わる民間事業者等との協働により施策の推進をします。

①市民の役割

- 市民は、住宅は個人の資産であるとともに、長野市を構成する社会的な資産であることも理解することが重要です。
- 住まい・住生活・住環境の充実に関心を持ち、住まいづくりやまちづくりなど様々な場面における市民活動への参画を通じ、自らが主体的に豊かな住生活の実現に努めていくことが大切です。

②住生活関連事業者等の役割

- 地域の団体やNPO、ボランティアなどの市民活動団体等は、活動組織の自主性を尊重しつつ、市民と行政とを結ぶ役割を担い、適切な情報提供や相談などを通じて、居住の支援や継続的な住まい・まちづくり施策に密接に関連する取組が求められています。
- 住宅関連事業者は、住宅市場における住宅供給・流通やサービス提供の担い手となっています。そのため、基本理念の実現を目指し、良質な住宅ストックの供給と良好な住環境の形成・維持、公正な取引や各種情報提供などに努めることが求められています。

③行政の役割

- 地域の課題を解決し、地域に根ざした住宅施策を推進する上で、行政の果たす役割も大きくなっています。
- 市は、本計画の基本理念である市民の住まい・住生活・住環境の充実を図るため、国、長野県、関係機関、関係部局等との連携を強化し、総合的な施策や支援を実施していきます。

2. 推進体制

①市民、住生活関連事業者等の取組支援

- 多様化・高度化する市民ニーズに対応するため、分かりやすい情報提供や相談しやすい環境整備を行うとともに、多様な地域の特色を踏まえた施策展開を進め、担い手となる市民、NPO、住宅関連事業者等の活動やネットワークづくりを支援する仕組みや体制を整えていきます。

②庁内推進体制の整備

- 市民、NPO、住宅関連事業者等との協働、関係機関との連携とともに、庁内の推進体制を整備することも重要です。
- 支所をはじめ、保健福祉部門や都市整備部門等の庁内関連部局との連絡・調整機能の強化を図り、住宅施策をより一層強力に推進できる体制のあり方を検討していきます。

1. 計画の進捗管理

本マスタープランの進捗管理については、実施状況や効果、成果指標の達成状況の把握を行うとともに、施策体系に位置づけた各施策の進捗状況を定期的に確認します。

なお、国や長野県の制度改正や市民の意向、社会情勢の変化などを勘案し、必要な時期に本マスタープランを見直すことも重要となります。

用 語 集

専門用語解説

No.	主な ページ	用語	解説
1	3	NPO	NPO(Non-Profit Organization)とは、社会貢献活動を目的とし、得た利益を構成員に分配しない「民間非営利組織」の総称
2	5	国勢調査	統計法に基づき総務大臣が国勢統計を作成するために「本邦に居住している者」すべてを対象として実施される、日本国の最も重要かつ基本的な統計調査
3	5	国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の施設等機関。人口研究・社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を通じて、福祉国家に関する研究と行政を橋渡しし、国民の福祉の向上に寄与することを目的としている。社人研と略される。
4	10	住宅セーフティネット	高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯などが、独自で速やかに住宅を確保できるようにする社会的な仕組み
5	10	住宅確保要配慮者	高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯など、住まいの確保に特に配慮が必要な方
6	10	ヒートショック	急激な温度変化により血圧が乱高下し、心筋梗塞や脳卒中を引き起こす現象です。特に冬場の入浴時(暖かいリビングから寒い脱衣所への移動や、冷えた浴室での熱いお風呂)に多発し、高齢者や高血圧の方は命に関わる危険性がある。
7	11	関係人口	移住した「定住人口」でもなく、観光にきた「交流人口」でもない、特定の地域と継続的かつ多様な形で関わる人々のこと。地域課題の解決や活性化を担う存在として、全国的に注目されている。
8	15	IoT	Internet of Things:モノのインターネット とは、家電、自動車、産業機械など、あらゆる「モノ」をインターネットに接続し、データの収集や遠隔操作を可能にする技術。
9	15	ICT	Information and Communication Technology の略称。 コンピュータやインターネットなどの「情報技術(IT)」に、「通信」によるコミュニケーションを融合させた技術の総称。
10	18	友愛活動	地域社会から孤立するおそれのある高齢者の孤独感を和らげ、地域でのゆるやかなつながりを継続的に持てるように支援することを目的とした任意のボランティア活動
11	19	アフォーダブル	「手頃な価格の」「購入可能な」という意味の英語
12	20	V2H	V2H(Vehicle to Home)とは、電気自動車(EV)やプラグインハイブリッド車(PHEV)のバッテリーに貯めた電力を自宅で活用するシステム。
13	22	簡易耐火(簡耐)	コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造った住宅等で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅
14	22	中層耐火(中耐)	3階～5階の耐火構造。建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造を指す。
15	22	高層耐火(高耐)	6階以上の耐火構造。建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造を指す。

No.	主な ページ	用語	解説
16	25	居住支援協議会	高齢者、障害者、低所得者などの住まい探しが困難な方々に対し、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する組織。地方公共団体、不動産団体、福祉団体などが連携し、住宅相談や生活支援を行っている。
17	29	再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスなど、自然界に常に存在し、枯渇せずに繰り返し利用できるエネルギー
18	29	ZEH	「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。高い断熱性と省エネ設備で消費エネルギーを減らし、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間のエネルギー消費量の収支をおおむねゼロにする住宅を指す
19	29	スマートウェルネス住宅	高齢者や子育て世帯など多様な世代が健康で安心して暮らせる住環境を指します。バリアフリーなどの建物性能(ハード面)に加え、医療や生活支援サービス(ソフト面)を組み合わせた住宅のこと
20	29	スマートハウス	太陽光発電などでエネルギーを「創り」、蓄電池に「貯め」、家電や給湯器で賢く「省エネ」する住宅。
21	29	代理受領制度	本来申請者が受け取る補助金(住宅改修など)を、施工業者などの事業者が代わりに受け取れる仕組み。これにより、申請者は工事費から補助金額を差し引いた自己負担分のみを支払えばよくなり、事前の初期費用を大幅に軽減できる。
22	30	住宅性能保証制度	新築住宅の基礎や柱、雨漏りなどの欠陥(瑕疵)に対して、引き渡しから10年間の保証を行う制度
23	30	長期優良住宅	国が定めた「劣化対策、耐震性、省エネ性、維持管理の容易さ」など厳しい基準をクリアし、長く良好な状態で住み続けられると認定された住宅
24	30	住宅性能表示	国が定めた共通基準で住宅の品質を数値化する任意の制度。第三者機関の客観的な評価により、耐震性や省エネ性能など最大10分野の等級が「住宅性能評価書」に記載され、住宅ローンの優遇や地震保険の割引などのメリットがある。
25	30	建築検査 (インスペクション)	建築士などの専門家が第三者の立場で建物の劣化状況や欠陥の有無を調査するサービス
26	47	特定公共賃貸住宅	市営住宅の所得基準を超える「中堅所得者層」を対象とした、国や自治体主導の公的賃貸住宅