令和8年11月5日
記者会見資料
建設部住宅課

# 長野市第四次住宅マスタープラン(案)に対する市民意見等の募集(パブリックコメント)の実施について

## パブリックコメントの実施概要

| | |
|---|---|
| ■ 募集期間 | 令和8年11月6日(金)～12月7日(月) |
| ■ 計画(案)の閲覧場所 | 住宅課、行政資料コーナー、各支所、市ホームページ |
| ■ 提出方法 | ながの電子申請サービス、郵送、ファックス、Eメール、持参 |
| ■ 提出先 | 〒380-8512　長野市大字鶴賀緑町1613番地<br>長野市建設部住宅課<br>FAX：026-224-5066<br>Eメール：jutaku@city.nagano.lg.jp |
| ■ 意見等の公表 | 検討結果について市ホームページで公表 |

# 長野市第四次住宅マスタープラン(案)の概要 第１章 2

## 長野市住宅マスタープラン (P.2)

長野市住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）は、本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、平成11年の策定以来、社会情勢の変化を踏まえて見直しを重ねてきました。近年は、災害への備えや居住支援、カーボンニュートラル、多様性の尊重など、住まいを取り巻く価値観が大きく変化しています。令和８年３月の国の『住生活基本計画』の改定も踏まえ、第三次後期計画の満了に合わせ、新たに第四次計画を策定するものです。

## 計画の位置付け (P.4)

**第六次長野市総合計画**

整合

**住生活基本法**

住生活基本計画
（全国計画）

▼即する

長野県
住生活基本計画

整合

分野別計画（主なもの）

**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）**

- 長野市賃貸住宅供給促進計画(新規)
- 長野市高齢者居住安定確保計画(新規)
- 長野市マンション管理適正化推進計画

計画の一元化

- 長野市都市計画マスタープラン
- 長野市立地適正化計画
- 第四次長野市環境基本計画
- 長野市地域防災計画・長野市水防計画

細分化

住宅政策関連計画（主なもの）

- 長野市耐震改修促進計画
- 長野市空家等対策計画
- 長野市公営住宅等
  ストック総合活用計画
  公営住宅等長寿命化計画
  （長野市公共施設個別施設計画）

## 計画期間 (P.5)

令和９年度から令和18年度（2027年度から2036年度）までの10年間【概ね５年を目安に見直し】

# 住生活を取り巻く課題 第２章 (P.16)



| 課　題 | |
|---|---|
| 1　更なる少子化の進行<br>（こどもを産み育てやすい環境づくり） | 少子化対策の一環として、若者・子育て世帯が希望する住まいを選びやすく、子育てしやすい環境づくりが必要。 |
| 2　地域別の高齢化の進行<br>（自宅で暮らしやすい環境づくり） | 中山間地エリアの高齢化率（65歳以上）は５割超であり、要介護になっても住み慣れた自宅で暮らせるよう、福祉と連携したリフォーム・建替えの促進が必要。 |
| 3　住宅ストックの活用<br>（空き家の適切な管理と発生･増加の抑制） | 人口減の局面に入っても住宅総数は増加中。住宅の管理不全は環境・防災・防犯に影響する。住宅ストック（空き家）の適切な管理・利活用・除却など総合的な対策が必要。 |
| 4　持家・借家の割合の変化<br>（住宅セーフティネットの充実） | 持家率は約６割（横ばい）、民間賃貸に暮らす世帯は２割から約３割に増加。高齢化や外国人増加などにより住宅確保に配慮が必要な方のニーズも多様化しており、住宅セーフティネットの充実が必要。 |
| 5　時代の要請への対応<br>（住宅性能向上やマンション管理の支援） | 2050年のゼロカーボン実現に向け、省エネ・創エネに留まらず、住宅の環境・健康性能の向上を図る必要がある。あわせてマンションの実態把握や高経年物件の耐震化・適正管理を進める必要がある。 |
| 6　安全安心な住まい・まちづくり<br>（耐震性や防犯性の向上） | 激甚化する災害に備えた住まいの耐震性向上等への対応をはじめ、マンションの在宅避難や地域と連携した防災・防犯など安全安心なまちづくりを進める必要がある。 |
| 7　多様な地域の豊かな住生活の実現<br>（まちなか居住や移住･定住） | 都市部はまちなか居住と移住・定住を促進。中山間地域などでは古民家など歴史・文化資源を活かし利活用を図って、地域の持続可能性を高め、次世代への継承が求められる。 |

# めざす将来像と基本理念 第３章 (P.20)

## めざす将来像

### 幸せを未来へ紡(つむ)ぐ『ながの』
～住まい・住環境・住生活の充実～

## 基本理念

### ■　だれもが自分らしく、安心して暮らせる住まい

地震や大雨などの災害が増えるなか、災害に強い住まいづくりや、防犯の取り組みを進めます。
こどもからお年寄り、体の不自由な方、外国の方など、みんなが暮らしやすい住まいを整え、だれもが認め合い、互いに支え合える仕組みをつくります。
だれもが安心して、ずっと住み続けたいと思える住まいを目指します。

### ■　自然と共生し、快適で持続可能な住まい・住環境

山や川に囲まれた本市の豊かな自然や、美しいまちの風景を大切にしながら、心地よく暮らせる住まいづくりを進めます。
住まいの断熱や省エネ、太陽光など再生可能エネルギーの活用を広げ、地球にやさしい暮らしにつなげます。
今ある住まいも活かし、快適さと環境への配慮を両立できる住環境を目指します。

### ■　地域それぞれの魅力でつながり、暮らし続けられるまち

人口が減り、高齢化が進むなかでも、まちのにぎわいを守り、暮らしやすさを実感できる住まいづくりを進めます。本市へ移住･定住したい方への後押しやアフターケアなどの体制づくりを行います。
ご近所同士の声かけや見守りを大切にして、子育て世帯もお年寄りも孤立せず、人とのつながりのなかで、いきいきと暮らせる住生活を目指します。

# 3つの視点と6つの目標 (P. 21)



| | |
|---|---|
| くらし・居住 | 目標1 だれもが健やかに暮らせる環境づくり |
| | 目標2 住宅セーフティネットの充実 |
| 住宅ストック | 目標3 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 |
| | 目標4 マンションの適正管理と長寿命化 |
| | 目標5 災害に強い住まいと地域づくり |
| 地域・まち | 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 |

住まいの省エネ性能向上
DX・データの活用
庁内外の連携(官民連携)
住まいのリテラシーの向上

## ■ くらし・居住の視点

「くらし」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「くらし・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

国の計画にはない本市独自の視点です。「くらし・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。

# 具体的目標と施策展開 第４章



| 目標 | | 具体的な目標 | 施策展開 |
|---|---|---|---|
| 目標1 | だれもが健やかに暮らせる環境づくり（P.27～） | 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<br>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つながりを育む地域づくり<br>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<br>②若者が暮らしやすい環境づくり |
| 目標2 | 住宅セーフティネットの充実（P.34～） | 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多様な手法を用いた市営住宅の供給<br>②ニーズを踏まえた改修等の推進と入居管理の適正化<br>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の強化 | 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 |

# 具体的目標と施策展開 第４章



| 目標 | | 具体的な目標 | 施策展開 |
|---|---|---|---|
| 目標３ | 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 (P.43～) | 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<br>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の促進 | ①適切な維持管理の促進と相談体制の整備<br>②既存住宅の性能・利用価値が適正に評価される各種認定と流通の促進 |
| | | 3-3 総合的な空家等対策の推進 | ①発生の抑制<br>②活用の促進<br>③適切な管理の促進<br>④特定空家等への対応<br>⑤跡地活用の促進<br>⑥地域の実情を踏まえた取組 |
| 目標４ | マンションの適正管理と長寿命化 (P.51～) | 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<br>②マンション管理の適正化に向けた管理組合への支援と、管理計画認定制度の周知<br>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<br>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 |

# 具体的目標と施策展開 第４章



| 目標 | | 具体的な目標 | 施策展開 |
|---|---|---|---|
| 目標5 | 災害に強い住まいと地域づくり (P.57～) | 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<br>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 地震・土砂災害をはじめとした激甚化・頻発化する災害への備え | ①激甚化・頻発化する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<br>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） |
| 目標 | | 具体的な目標 | 施策展開 |
| 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 (P.67～) | 6-1 移住・定住などの促進 | 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 |
| | | 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<br>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 地域の魅力を生かした住環境・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<br>②住生活産業との連携強化 |

# 目標に対する成果指標

第４章



■くらし・居住

| 目標 | 成果指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---|---|
| 1 (P. 27) | ① 持家のうちバリアフリー化された住宅の割合 | 73.7% (R5) | 80% (R15) |
| | ② サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数 | 885戸 (R7) | 増加 |
| | ③ 孤立防止・見守りネットワーク事業の協力事業社数 | 34社 (R7) | 増加 |
| | ④ 有料老人ホームの届出数 | 59件 (R7) | 増加 |
| 2 (P. 33) | ① セーフティネット住宅登録戸数 | 3,461戸 (R8.6) | 4,400戸 |
| | ② 市営住宅の供給(募集)目標 | 1,200戸 (H29～R8) | 1,500戸 (R9～18) |
| | ③ 市営住宅(中層・高層)の浴槽等設置率 | 66.8% (R7) | 90% |

■住宅ストック

| 目標 | 成果指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---|---|
| 3 (P. 42) | ① 窓・壁等の断熱改修工事件数 | 4,950件 (R5) | 6,400件 (R15) |
| | ② 持家取得時の中古住宅購入割合 | 10.1% (R5) | 15% (R15) |
| | ③ 空き家バンクの累計登録件数及び累計成約率 | H27～R7までの累計<br>654件　成約率:71% | R9～R18までの累計<br>1,500件　成約率:70%以上 |
| 4 (P. 51) | ① マンション管理計画認定件数(累計) | 2件 (R7) | 32件 |
| | ② 長期修繕計画を策定しているマンションの割合 | 73.3% (R7) | 90% |
| 5 (P. 57) | ① 住宅の耐震化率 | 90.3% (R7) | 95% (R12) |
| | ② 特定空家等の除却件数(累計) | R4～R8.9月までの累計<br>155件 | R9～R18までの累計<br>400件 |

■地域・まち

| 目標 | 成果指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---|---|
| 6 (P. 66) | ① 居住誘導区域内の人口割合 | 76.7% (R7) | 81% |
| | ② 住環境の総合的な満足度(全体) | 0.6ポイント (R7) | 1.0ポイント |

# マスタープランの推進

第５章 (P. 72)



- 本計画の基本理念を実現するため、住宅の所有者・居住者である市民をはじめ、住まいづくりやまちづくりに取り組む市民活動団体、住宅産業に関わる民間事業者等と連携・協働しながら、各施策を推進していきます。

- 各施策の実施状況、成果指標の達成状況を定期的に確認し、進捗状況を把握していきます。

