

# 長野市第三次住宅マスタープラン (長野市住生活基本計画)

令和4年度～令和8年度  
(2022年度～2026年度)

## 後期計画 案

幸せ実感都市『ながの』の実現をめざした  
住まい・住環境・住生活の充実

令和4年1月

長野市



# 長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）後期計画 案目次

<b>第1章 計画の策定にあたって</b>	<b>1</b>
1 策定の背景	1
2 策定の目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画期間	2
<b>第2章 住生活を取り巻く現状と課題</b>	<b>3</b>
1 暮らしの現状	3
(1) 少子化と子育て世帯の状況について	3
(2) 高齢化と高齢者世帯について	7
(3) 住宅の確保に配慮が必要な世帯について	10
2 住まいの現状	12
(1) 住宅ストックについて	12
(2) 環境負荷低減について	15
(3) 分譲マンションについて	15
(4) 空き家について	18
(5) 公営住宅について	19
3 まちの現状	21
(1) 地域別の人口・世帯数の推移について	21
(2) 地域別の高齢化の進行について	22
(3) 住宅供給などの現状	23
4 市民の意識	25
(1) 住まいに関する市民アンケート調査概要	25
(2) 子育て世帯について	25
(3) 高齢者世帯について	26
(4) 定住や住替えについて	27
(5) 住まいの質について	28
(6) 空き家について	30
(7) 住宅の評価	31
(8) 住環境の評価	32
(9) 住宅施策に対する要望	33
5 住生活を取り巻く課題	35

<b>第3章 住宅施策の基本方針</b>		<b>38</b>
1	基本理念	38
2	基本目標	38
	【テーマ1】誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり	38
	【テーマ2】住宅セーフティネットの充実による居住の安定確保	39
	【テーマ3】快適で良質な住まい・住環境づくり	39
	【テーマ4】地域の魅力を活かした住環境づくり	39
<b>第4章 住宅施策の展開</b>		<b>40</b>
1	施策体系	40
2	施策展開	42
	【テーマ1】誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり	42
	(1) 目標と施策展開	42
	(2) 重点施策: 子育て世帯と高齢者の安全・安心居住	43
	(3) 成果指標	44
	【テーマ2】住宅セーフティネットの充実による居住の安定確保	45
	(1) 目標と施策展開	45
	(2) 重点施策: 公営住宅の整備による計画的な供給と安心居住の実現	47
	(3) 成果指標	49
	【テーマ3】快適で良質な住まい・住環境づくり	50
	(1) 目標と施策展開	51
	(2) 重点施策: 住宅の耐震化と省エネルギー化の促進	53
	(3) 成果指標	56
	【テーマ4】地域の魅力を活かした住環境づくり	57
	(1) 目標と施策展開	57
	(2) 重点施策: 移住・定住の促進	58
	(3) 成果指標	59
<b>第5章 計画の推進</b>		<b>60</b>
1	推進体制	60
	(1) 市民、NPO、住宅関連事業者等との協働	60
	(2) 市の推進体制	61

**【用語解説】**

用語解説を設けた語句のうち初出の語句の右上に※印をつけています。その内容については、巻末の「用語解説」をご参照ください。

例) 公営住宅※ … 巻末資料の<か行>を参照

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 策定の背景

長野市では、平成11年（1999年）3月に「長野市第一次住宅マスタープラン」を策定し、それまでの公営住宅<sup>\*</sup>を中心とした住宅施策だけでなく、民間との役割分担も視野に入れた優良な住宅の供給や住宅ストック<sup>\*</sup>の質の向上、福祉施策との連携など、市民とともに魅力あるまちづくりを行っていくための住宅施策の基本となる計画を示しました。

その後、少子・高齢化の進展や人口の減少、団塊第2世代<sup>\*</sup>の新規世帯形成など、人口や世帯構成にも変化が見られたほか、「安全・安心」や地球環境問題に対する市民の関心も高まってきました。また、平成17年（2005年）1月には、上水内郡豊野町、戸隠村、鬼無里村及び更級郡大岡村との合併が行われ、これらを踏まえて平成18年（2006年）3月に「長野市第二次住宅マスタープラン」を策定し、「安全・安心とやさしさのある住まい」、「活力あふれ地域とのつながりをもった住生活」、「自然豊かで環境に配慮した快適な住環境」の3つを基本理念として住宅政策を推進してきました。

その間、国においては、本格的な少子高齢社会の到来、住宅ストックの量の充足など社会経済情勢の著しい変化を背景に、平成18年（2006年）6月に「住生活基本法<sup>\*</sup>」が公布・施行され、ストック重視、市場機能重視、福祉・まちづくり等との連携など、今後の国の住宅政策の方針を示す「住生活基本計画（全国計画）<sup>\*</sup>」を策定し、住宅の「量」の確保から居住環境を含めた「質」の向上へと住宅政策が大きく転換されました。

そこで本市では、平成24年（2012年）1月に、策定から5年を経過した「長野市第二次住宅マスタープラン」を平成28年度（2016年度）までの「後期計画」として部分的に内容の見直しを行い、住生活基本法に基づく「長野市住生活基本計画」としても位置づけました。

なお、国では平成28年（2016年）3月に、更なる少子・高齢化と人口減少社会への対応、東北地方太平洋沖地震などの大規模災害を踏まえた防災・減災対策、空家等対策の推進に関する特別措置法の公布・施行など、住生活を取り巻く大きな環境の変化への対応を踏まえた住生活基本計画の改定を行い、同様に長野県でも新たな「長野県住生活基本計画」が策定されました。

その後、「長野市第二次住宅マスタープラン後期計画」の計画期間満了に伴い、「長野市第三次住宅マスタープラン」を平成30年（2018年）2月に策定しましたが、関連法令の改正や令和2年度の国の住生活基本計画の見直し、また、令和3年度中に見直しが行われる長野県住生活基本計画及び、長野市第五次総合計画との整合を図るため、「長野市第三次住宅マスタープラン」の見直しが必要となりました。

## 2 策定の目的

本計画は、さまざまな住宅に関する施策を展開する上での指針となる「長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）」の計画期間の中間年を経過したことから、令和3年（2021年）3月の国の住生活基本計画の改定、上位計画となる長野市国土強靱化地域計画<sup>\*</sup>の策

定や長野市立地適正化計画<sup>※</sup>、住宅対策審議会の答申などを踏まえ、令和元年東日本台風による被災やSDGs<sup>※</sup>・ゼロカーボン<sup>※</sup>への取組など、新たな課題に対応するため見直しを行い、後期計画として、今後5年間の長野市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示すことを目的に策定します。

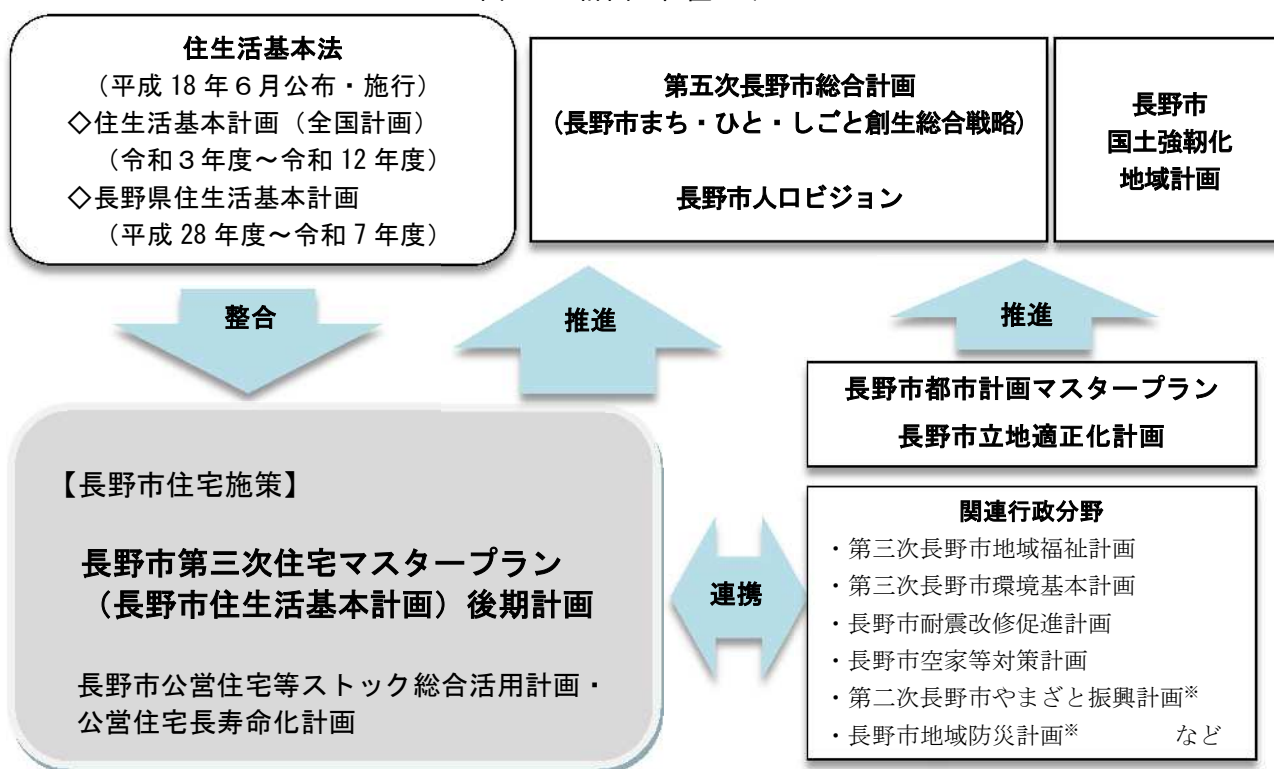
### 3 計画の位置づけ

本計画は、市が住宅・住環境整備に関する施策を展開する上での基本方針となるものであり、施策の内容やその目標像及び成果指標等を明らかにするとともに、市民やNPO<sup>※</sup>、事業者などに対しても、その役割を示し、協働のための指針となるものです。

本計画は、「長野市総合計画<sup>※</sup>」を上位計画とし、「長野市都市計画マスタープラン<sup>※</sup>」、「長野市立地適正化計画<sup>※</sup>」等の関連計画の内容を踏まえるとともに、国の「住生活基本計画（全国計画）」、県の「長野県住生活基本計画」と整合を図るものとします。

また、公営住宅については、更新や改善事業などの実施計画として「長野市公営住宅等ストック総合活用計画<sup>※</sup>」を策定していますが、本計画では市営住宅等の今後の供給方針や管理戸数目標等を示し、ストック総合活用計画の基本計画としても位置づけています。

図 1-1 計画の位置づけ



### 4 計画期間

計画期間は令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間とします。

**計画期間：令和4年度～令和8年度（2022年度～2026年度）**

**目標年次：令和8年度（2026年度）**

## 第2章 住生活を取り巻く現状と課題

### 1 くらしの現状

#### (1) 少子化と子育て世帯の状況について

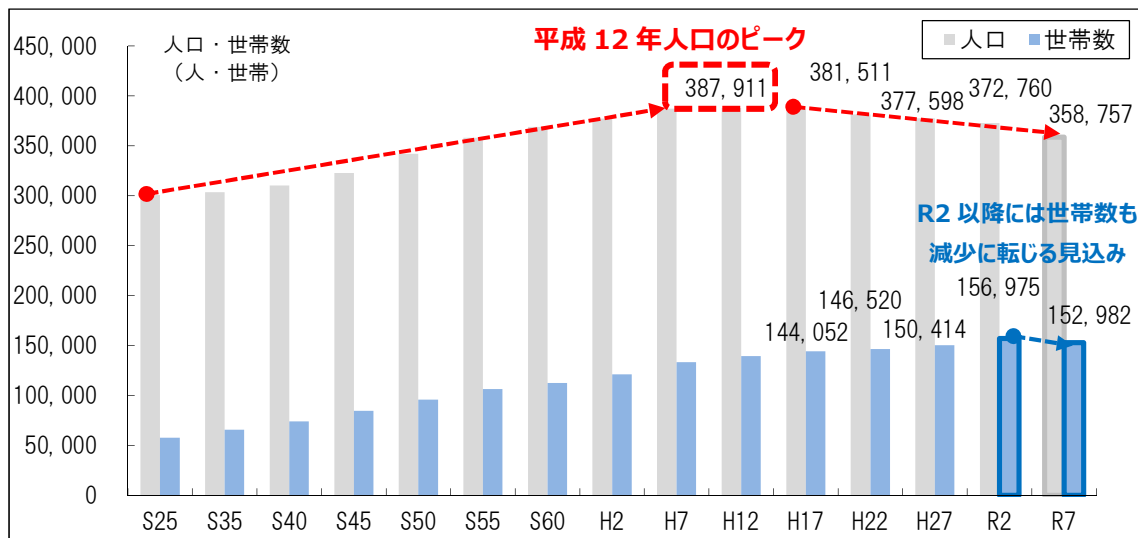
##### ① 少子化の進行

##### ・人口・世帯数の推移

人口は、平成12年（2000年）に387,911人とピークを迎え、以降緩やかに減少しており、世帯数は、一貫して増加傾向にあります。令和2年（2020年）以降は減少に転じる見込みとなっています。

「平成28年度 長野市将来人口推計」では、令和7年（2025年）の人口は358,757人、世帯数は152,982世帯と推計されています。

図表 2-1 人口、世帯数の推移及び将来推計



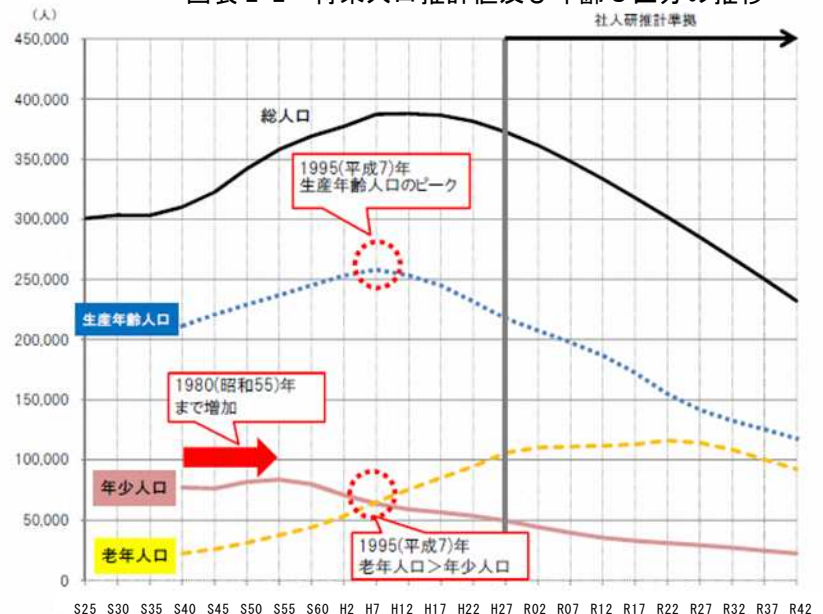
出典：国勢調査※、長野市将来人口推計

##### ・年齢3区分別人口

将来的に人口が減少に転じて、高齢者人口は増加を続け、令和7年（2025年）には全体の31.7%へ達する見通しです。

年少人口は平成7年（1995年）に老年人口を下回り、令和7年には全体の11.8%となると推計されており、更なる少子・高齢化の進行が見込まれています。

図表 2-2 将来人口推計値及び年齢3区分の推移

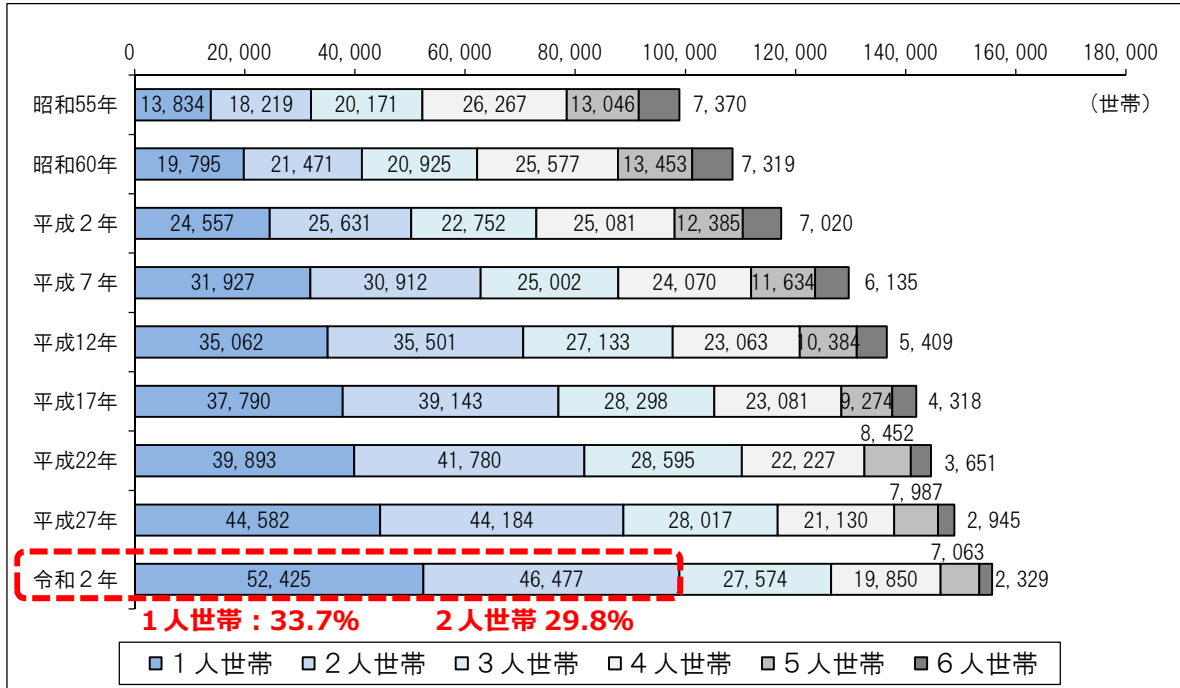


出典：国勢調査、長野市将来人口推計

・世帯人員の推移

令和2年（2020年）の世帯人員は、1人世帯が最も多く、次いで2人世帯となっています。  
 平成27年（2015年）からは、1人世帯と2人世帯は増加、3人世帯以上は減少となり、世帯の小規模化が進行しています。  
 1世帯当たりの世帯人員は、平成22年の2.60人から平成27年は2.51人まで減少しています。

図表 2-3 1世帯当たりの人員数の推移



出典：国勢調査

図表 2-4 世帯人員の比較

年次	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	世帯人員
平成22年	39,893	41,780	28,595	22,227	8,452	3,651	2.60
平成27年	44,582	44,184	28,017	21,130	7,987	2,945	2.51
令和2年	52,425	46,477	27,574	19,850	7,063	2,329	2.37
H27~R2 増減数	7,843	2,293	-443	-1,280	-924	-616	-0.14
H27~R2 増減率	17.6%	5.2%	-1.6%	-6.1%	-11.6%	-20.9%	-5.6%

出典：国勢調査

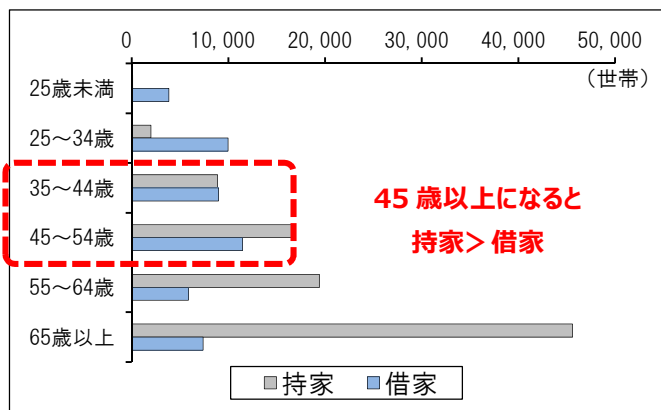


## ②子育て世帯の状況

### ・住宅に関する費用負担

平成30年（2018年）の世帯主の年齢別の住宅所有状況（持家・借家）では、子育て中の世帯が多いと思われる世帯主年齢が35～44歳で持家が急増し、世帯主年齢が45～54歳になると、持家と借家の割合が逆転していることから、子育てに関する負担が多い世帯は住居費の負担も多いことが懸念されます。

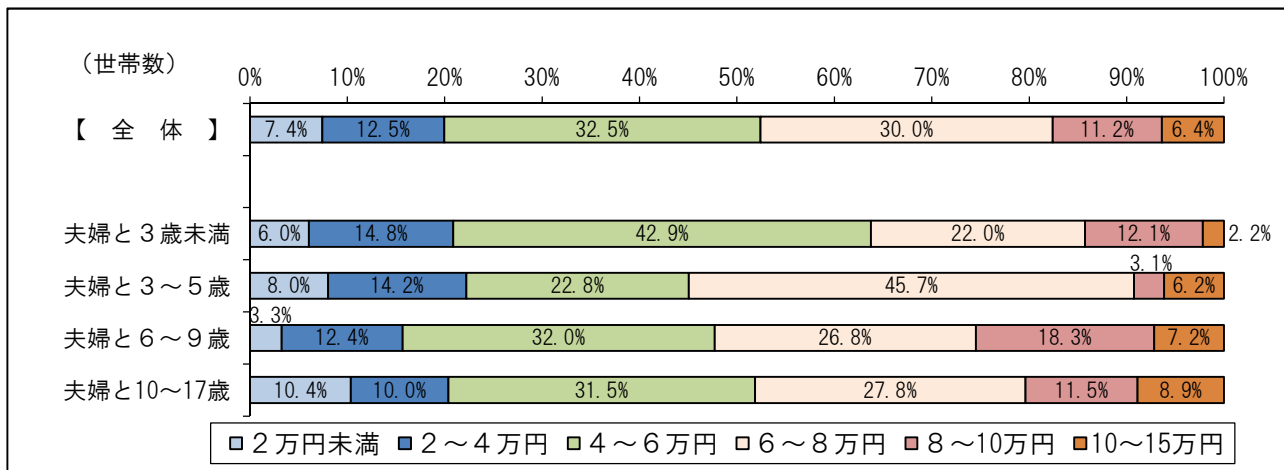
図表 2-5 世帯主の年齢別住宅所有状況



出典：平成30年住宅・土地統計調査※

借家に居住する18歳未満の子どもがいる世帯の家賃は、全体では4～6万円が32.5%と最も多くなっていますが、子どもが就学年齢の6歳を過ぎると、家賃負担が8万円以上の世帯の割合が増えています。

図表 2-6 世帯構成別の借家の家賃負担



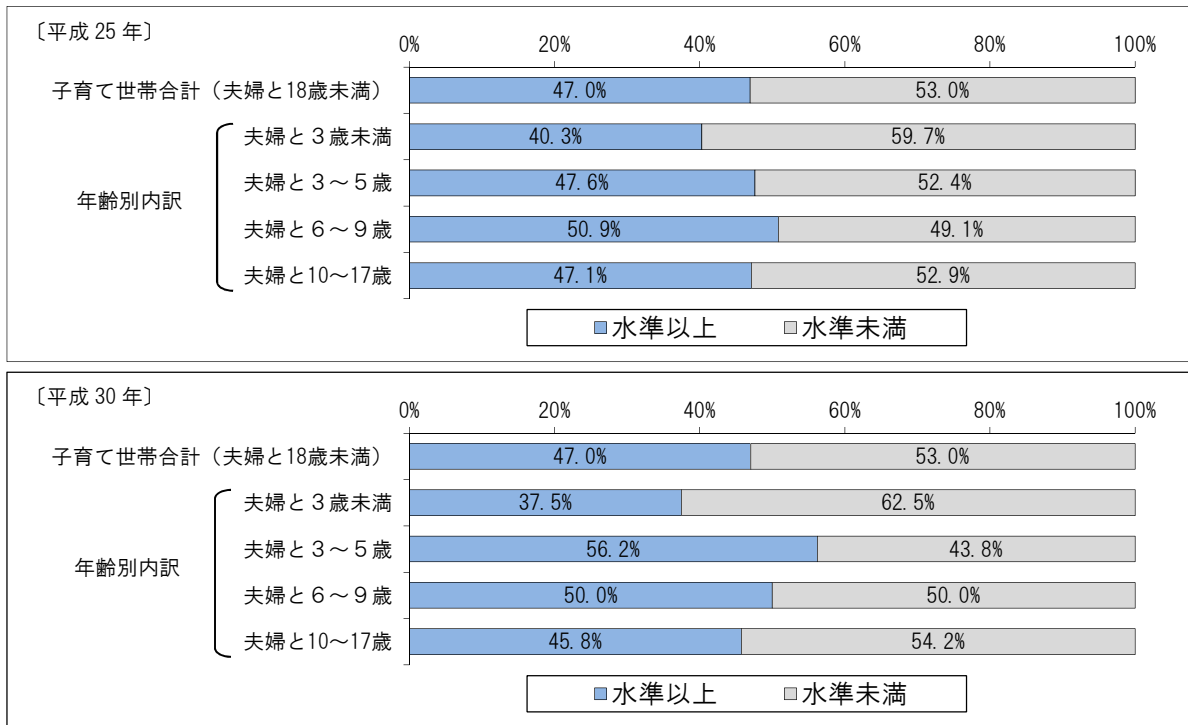
出典：平成30年住宅・土地統計調査

### ・子育て世帯の誘導居住面積水準※<sup>1</sup>

平成30年の誘導居住面積水準状況をみると、夫婦と18歳未満の子どもからなる子育て世帯では53.0%が水準未満となっています。

なお、子どもの年齢別では、夫婦と3歳未満世帯は水準未満が62.5%と最も多く、夫婦と3～5歳世帯は水準未満が43.8%と最も少なくなっています。

図表 2-7 世帯構成別の誘導居住面積水準



出典:住宅・土地統計調査

※ 1 住生活基本計画 (全国計画) における居住面積水準

住生活基本法に基づき、国は住生活計画 (全国計画) において、住宅の広さの水準として「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」の考え方を示しています。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (例) (単位: m <sup>2</sup> )				
				単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯: 10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都市とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者: 40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯: 20 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m <sup>2</sup>	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			①単身者: 55 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯: 25 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m <sup>2</sup>	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

## (2) 高齢化と高齢者世帯について

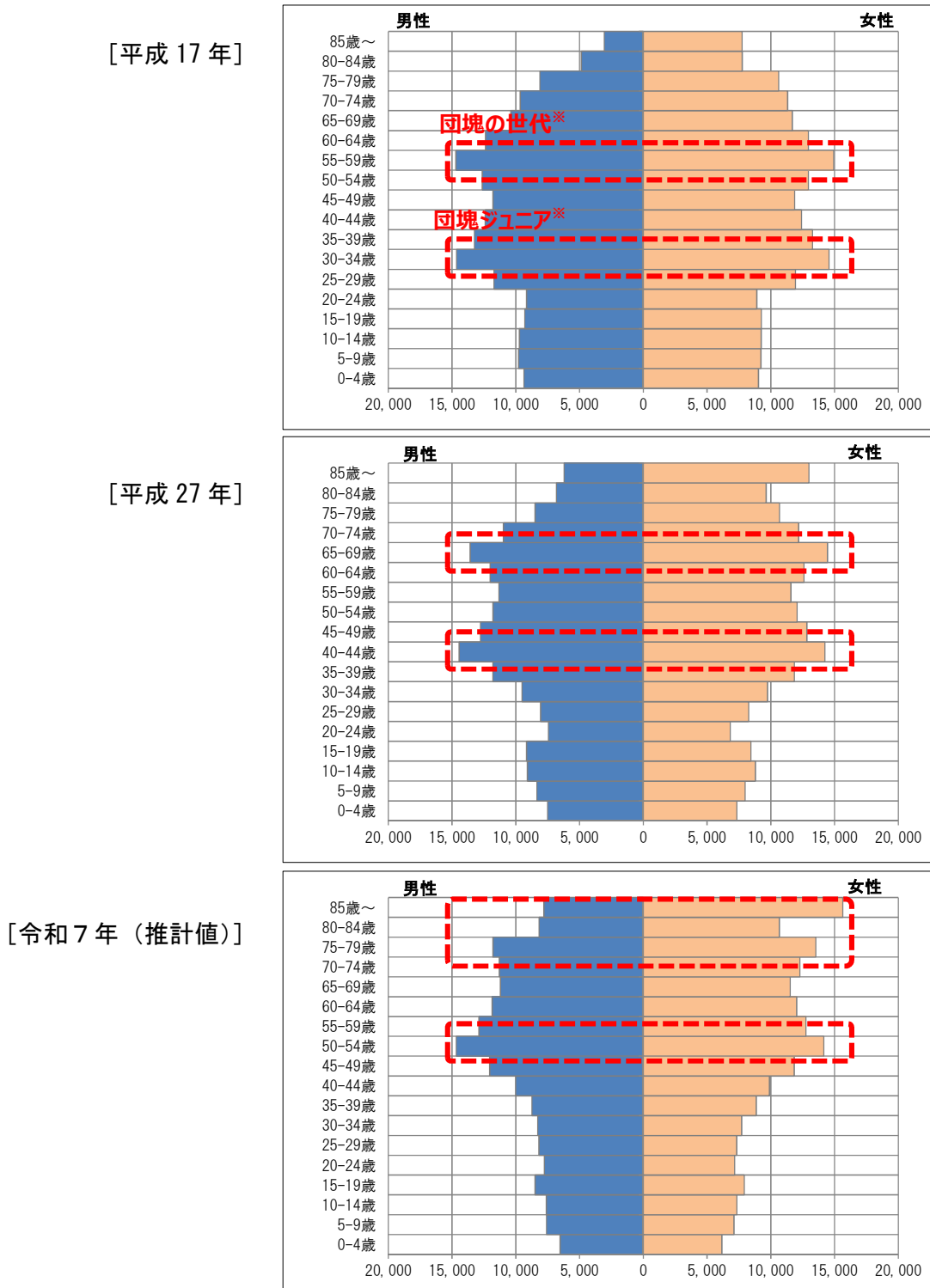
### ① 高齢化の進行

#### ・ 5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見ると、平成17年は、55～59歳代と30～34歳代の人口が多く、65歳以上の高齢者は少なくなっていますが、平成27年は、65歳以上が増加し、40歳代が多いものの34歳以下が少なくなっています。

なお、令和7年にはさらに75歳以上の後期高齢者が増加し、15歳以下の若い世代が減少すると推計されています。

図表 2-8 5歳階級別人口の推移



出典：国勢調査、長野市人口ビジョン

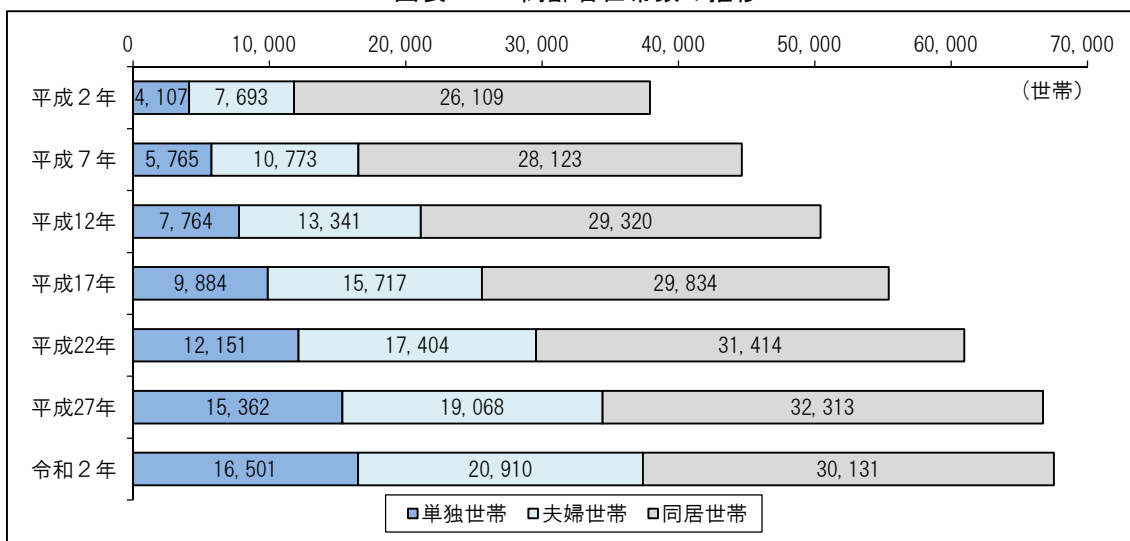
## ②高齢者世帯の推移

高齢者人口の増加に伴い、65歳以上の世帯員がいる世帯（高齢者世帯）は増加し続けており、特に単独世帯、夫婦世帯は急増している状況です。

令和2年の高齢者のいる世帯は、単独世帯、夫婦世帯、同居世帯を合計して67,542世帯であり、平成2年に比べ約1.8倍の増加となっています。

なお、高齢者のいる世帯のうち、単独世帯については16,501世帯となり、平成2年に比べ約4.0倍、夫婦世帯については20,910世帯となり、平成2年に比べ約2.7倍となっています。

図表 2-9 高齢者世帯数の推移



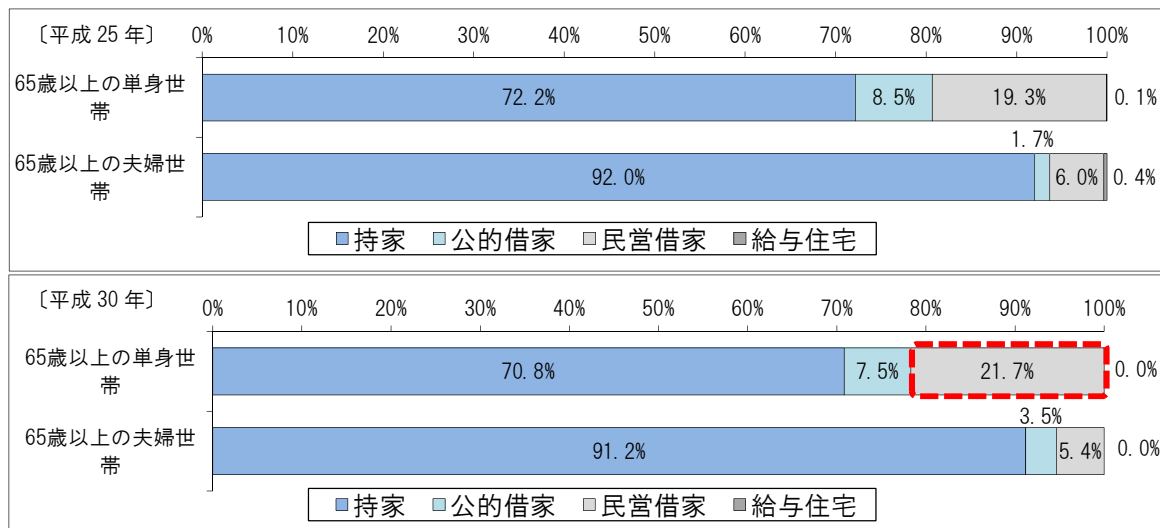
出典：国勢調査

## ③高齢者世帯の居住

### ・住宅種別の居住状況

本市では、65歳以上の単身世帯（高齢単身世帯）の21.7%が民営借家に居住しています。なお、65歳以上の夫婦世帯（高齢夫婦世帯）は、持家が9割を超えています。

図表 2-10 高齢者世帯の住宅種別の居住状況

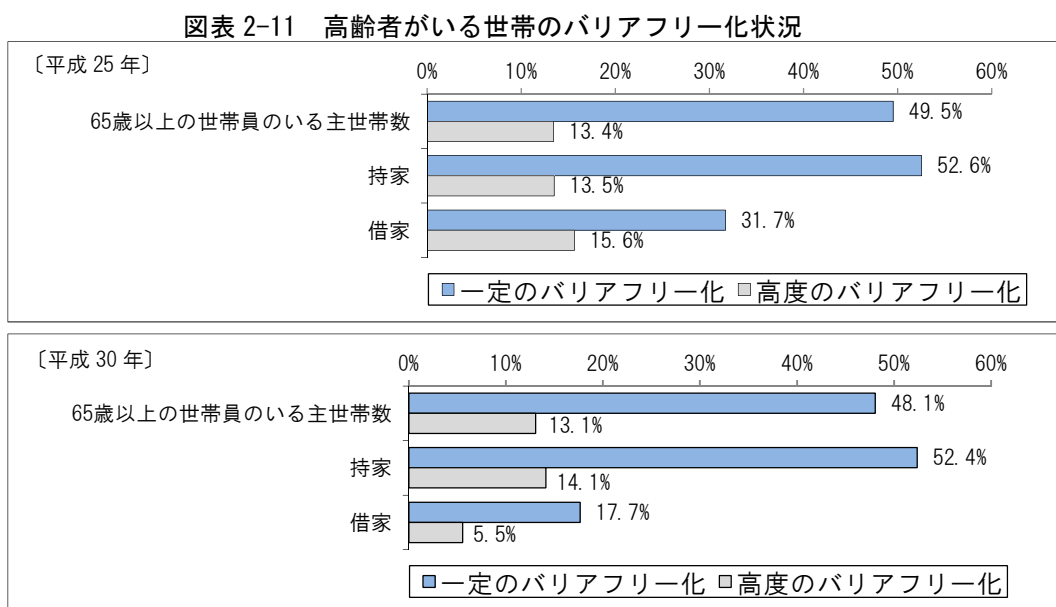


出典：住宅・土地統計調査

## ・バリアフリー<sup>※</sup>化状況

高齢者（65歳以上の世帯員）がいる世帯のバリアフリー化状況は、一定のバリアフリー化<sup>※1</sup>がされている住宅は48.1%、高度なバリアフリー化<sup>※2</sup>がされている住宅は13.1%となっています。

持家と借家で比較すると、一定のバリアフリー化の割合と高度なバリアフリー化の割合ともに持家が借家より高い水準となっています。



出典：住宅・土地統計調査

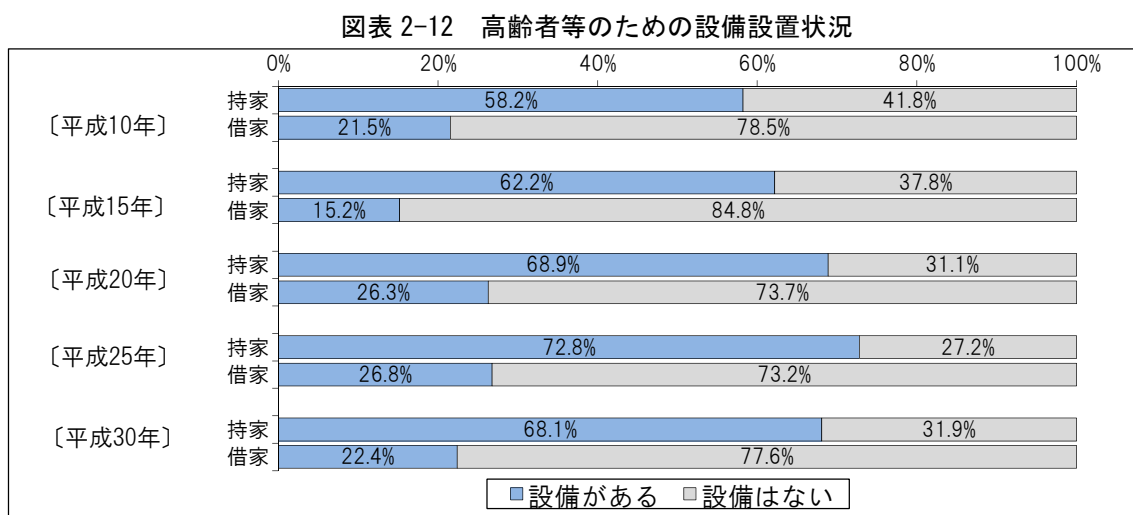
※1 「一定のバリアフリー化」とは、自立生活を前提に「手すりの設置（2箇所以上）」又は「段差のない屋内」を満たす住宅

※2 「高度のバリアフリー化」とは、介助が必要な状況を想定し「手すりの設置（2箇所以上）」「段差のない屋内」「車いすが通行可能な廊下等の幅」の全てを満たす住宅

## ・高齢者等のための設備<sup>※3</sup>

平成30年では高齢者等のための設備を備える住宅の割合は、持家は68.1%、借家は22.4%となっています。

平成10年からの推移をみると、持家は設備がある住宅が徐々に増加を続けていきましたが、平成30年でわずかに減少となりました。借家は低い水準で推移しています。



出典：住宅・土地統計調査

※3 高齢者等のための設備

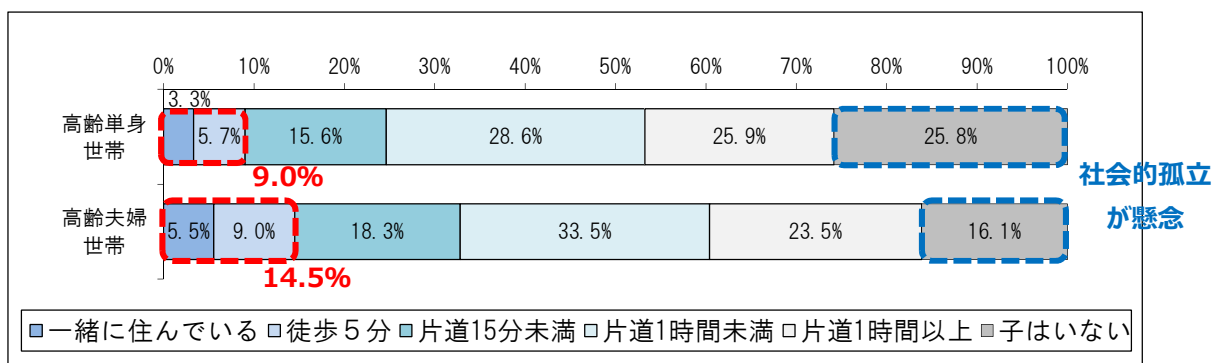
住宅・土地統計調査における「高齢者等のための設備」とは、以下の5項目をさす。

- ①手すりがある
- ②またぎやすい高さの浴槽
- ③廊下などが車椅子で通行可能な幅
- ④段差のない屋内
- ⑤道路から玄関まで車椅子で通行可能

・高齢者世帯（親世帯）と子ども世帯の居住

親世帯（高齢者世帯）と子ども世帯の同居・近居は1割程度であり、子どもがいない高齢単身世帯（25.8%）及び高齢夫婦世帯（16.1%）については社会的孤立の可能性が懸念されます。

図表 2-13 高齢者世帯と子ども世帯の居住の状況



出典：平成30年住宅・土地統計調査

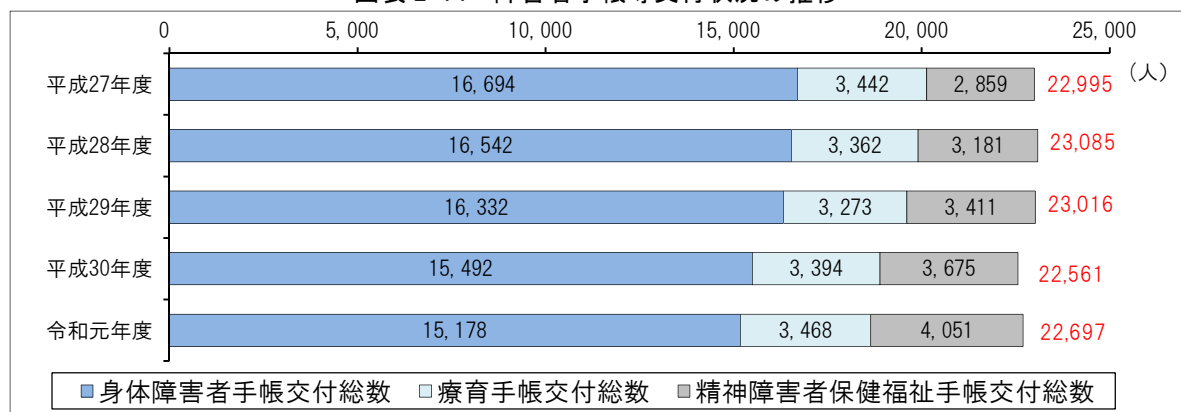
(3) 住宅の確保に配慮が必要な世帯について

①障害者数の推移

令和元年度の身体障害者手帳交付総数は15,178人、療育手帳交付総数は3,468人、精神障害者保健福祉手帳交付総数は4,051人、合計は22,697人となっています。

障害者数は増加傾向が続いていましたが、平成28年をピークに減少傾向に転じています。

図表 2-14 障害者手帳等交付状況の推移

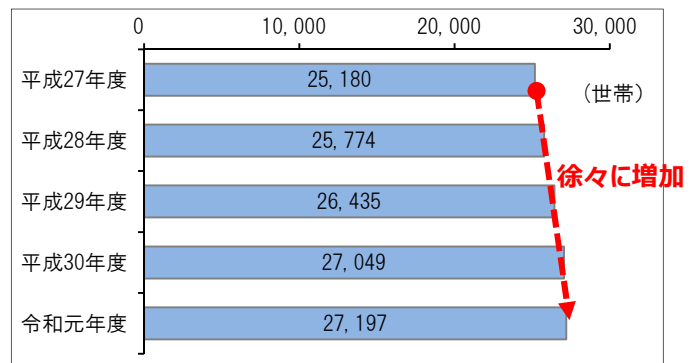


出典：令和2年版長野市統計書

### ②生活保護※世帯数の推移

生活保護の受給世帯数が増えており、令和元年度は27,197世帯となっています。

図表 2-15 生活保護世帯数の推移

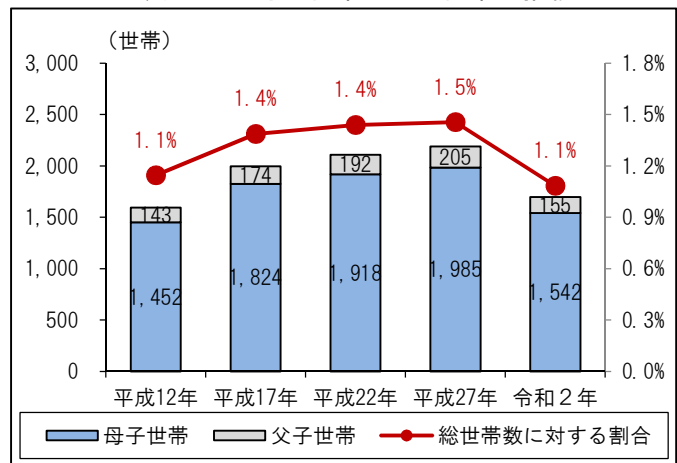


出典：令和2年版長野市統計書

### ③ひとり親世帯の推移

ひとり親世帯の状況は、母子世帯、父子世帯ともに増加傾向にありましたが、令和2年は減少傾向となり、総世帯数に占める割合も減少し、1.1%となっています。

図表 2-16 母子世帯・父子世帯の推移



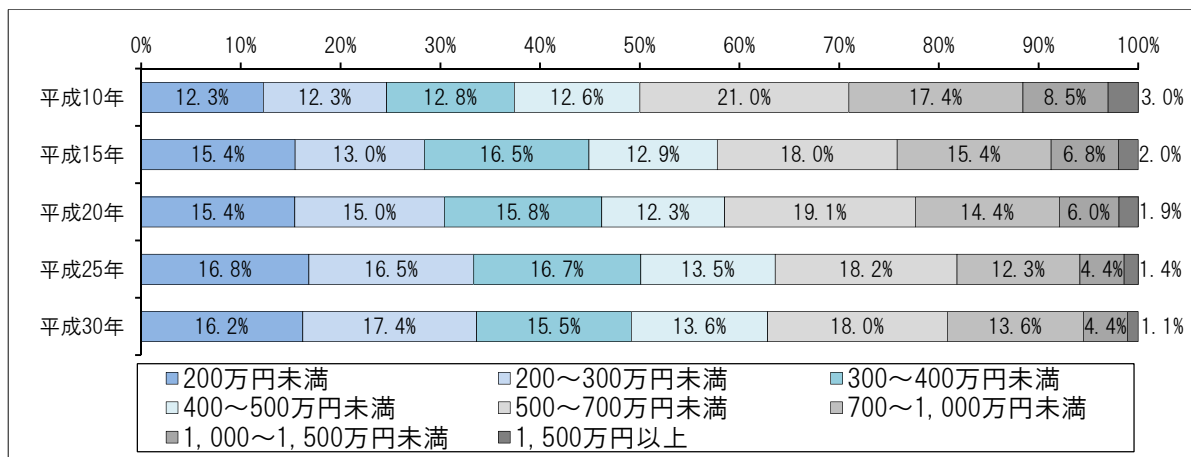
出典：国勢調査

### ④世帯年収の推移

平成10年から平成30年にかけて、年収200万円未満、200～300万円未満の世帯割合が徐々に増加傾向であり、700万円以上の世帯割合が減少しています。

世帯人員によっては、住宅の確保に配慮が必要な低年収世帯の増加が懸念されます。

図表 2-17 世帯年収の推移



出典：住宅・土地統計調査

## 2 住まいの現状

### (1) 住宅ストックについて

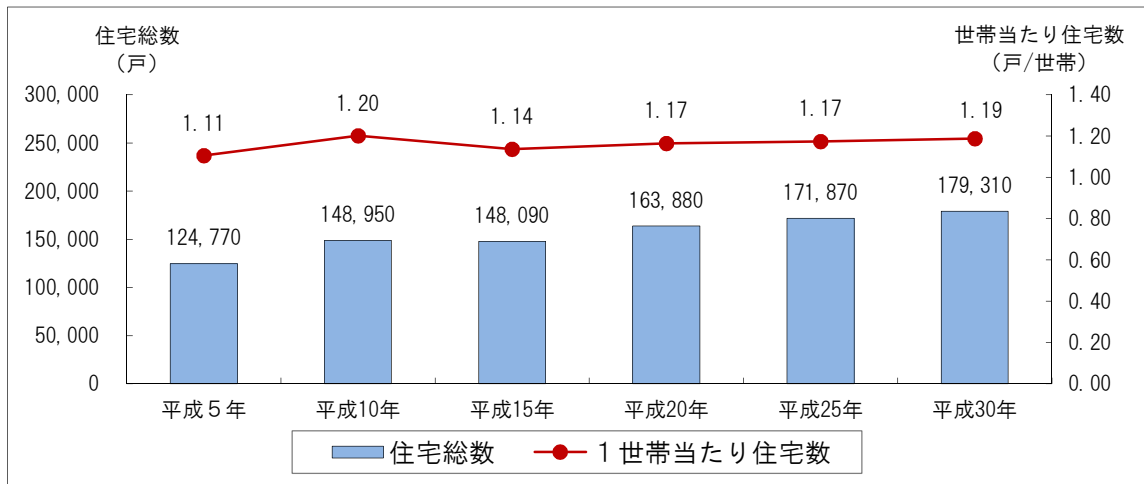
#### ①住宅ストックの状況

##### ・住宅総数

市内における住宅総数は増加を続け、平成30年には179,310戸となり、5年前の平成25年からは7,440戸、約4.3%増加しました。

平成30年の1世帯当たりの住宅数は1.19戸/世帯であり、量的には充足しています。

図表 2-18 住宅総数の推移



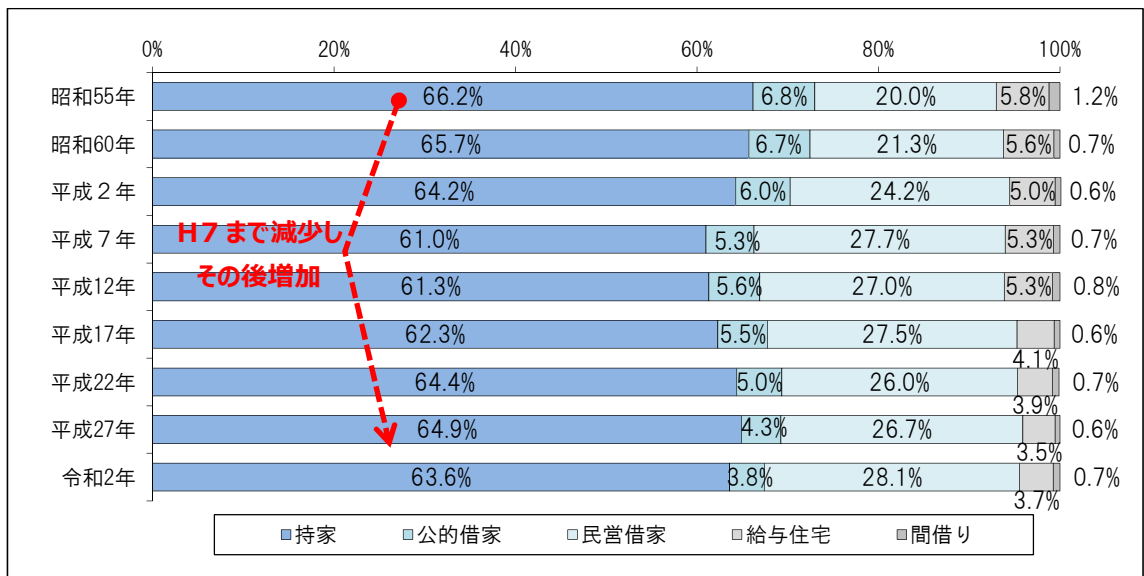
出典:住宅・土地統計調査

##### ・住宅の所有状況

持家率は平成7年まで減少したものの、その後平成27年まで徐々に増加し、令和2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、令和2年は3.8%となっています。

図表 2-19 住宅の所有状況



出典:国勢調査



## ②居住面積水準

### ・最低居住面積水準

平成30年の最低居住面積水準未達世帯は、全体では5.7%となっており、内訳をみると非木造の民営借家が16.9%と最も高くなっています。

平成25年と平成30年を比較すると、全体ではわずかに水準未達世帯が増えています。

内訳をみると、公的借家と木造の民営借家と給与住宅<sup>※1</sup>で水準未達の住宅の割合が大きくなっています。

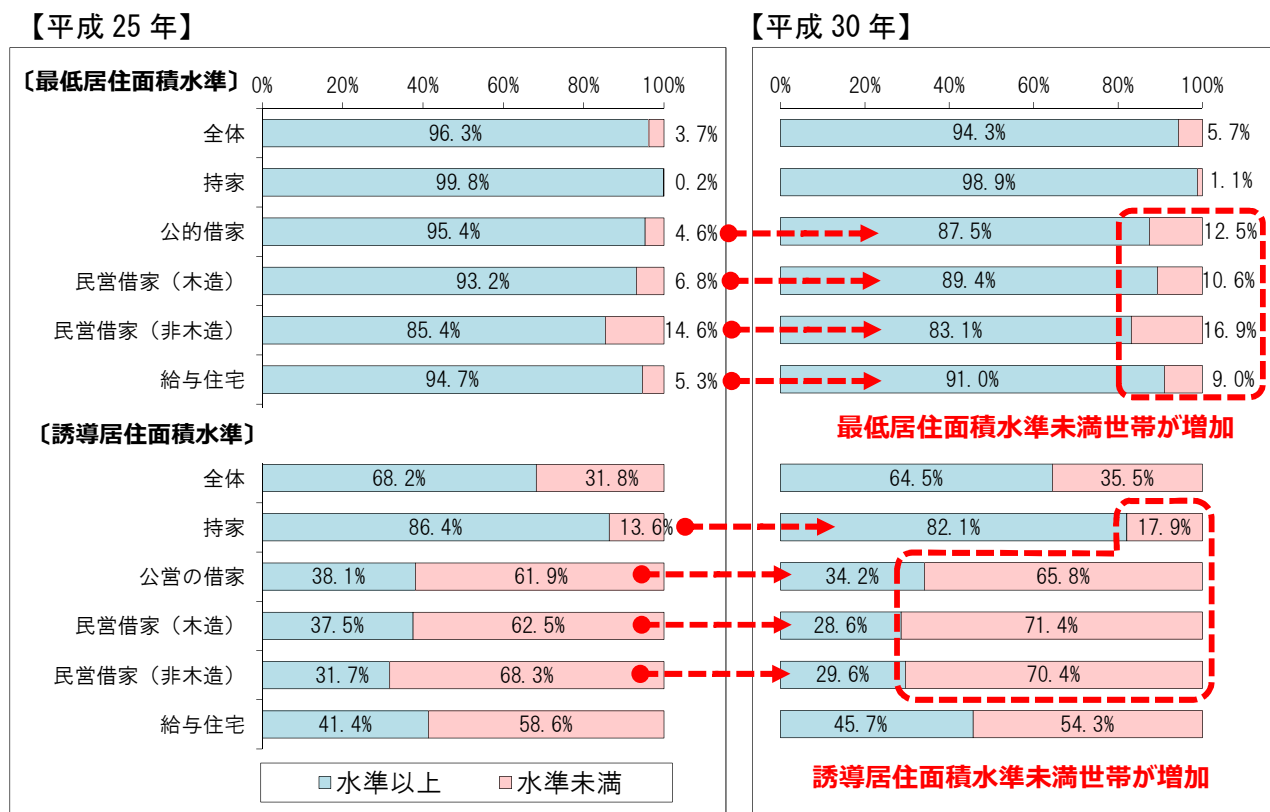
### ・誘導居住面積水準

平成30年の誘導居住面積水準未達世帯は、全体では35.5%となっており、内訳をみると木造の民営借家が71.4%と最も高くなっています。

平成25年と平成30年を比較すると、全体ではわずかに水準未達世帯が増えています。

内訳をみると、給与住宅（54.3%）以外のすべてで、水準未達の世帯が増えています。

図表 2-20 所有関係別の居住面積水準



出典：住宅・土地統計調査

### ※1 給与住宅

勤務先ของบริษัท・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合（家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先ของบริษัท又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含む）

### ③住宅の建築時期

住宅の建築時期が分かる住宅戸数 135,310 戸のうち、旧耐震基準で建築された住宅<sup>※1</sup>は 32,950 戸（24.4%）であり、持家では 28.3%、公的借家では 66.0%を占めています。

なお、旧耐震基準で建築された住宅の 61.8%は木造住宅であり、築 40 年を経過していることもあり耐震性だけでなく老朽化も懸念されます。

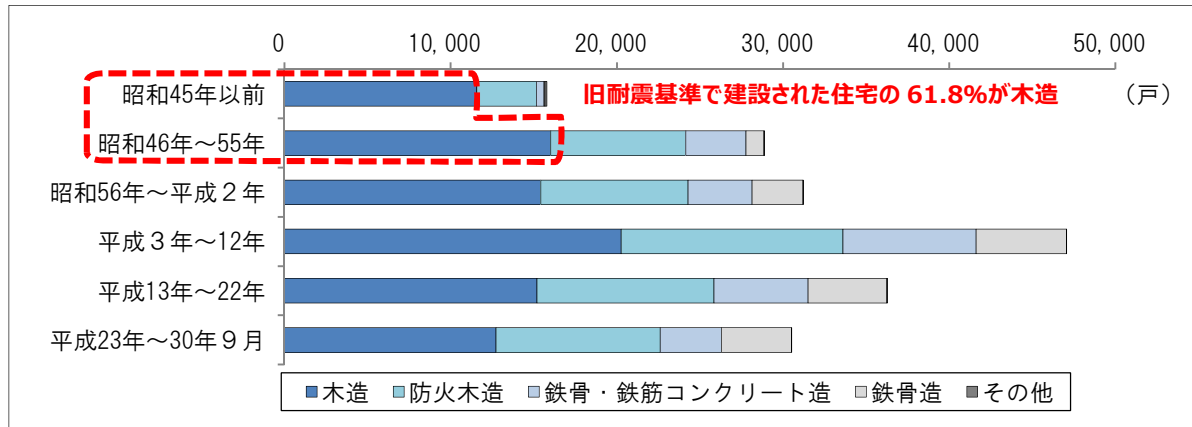
図表 2-21 所有関係別の建築時期（単位：戸）

所有区分	昭和 45 年以前	昭和 46 年～55 年	昭和 56 年～平成 2 年	平成 3 年～12 年	平成 13 年～22 年	平成 23 年～30 年 9 月	計
持家	10,800	14,980	14,940	19,900	16,950	13,410	90,980
	25,780 (28.3%)						
公的借家	340	2,610	890	450	180	0	4,470
	2,950 (66.0%)						
民営借家	1,030	2,610	5,680	11,880	7,660	5,690	34,550
給与住宅	30	550	850	1,480	830	1,570	5,310
計	12,200	20,750	22,360	33,710	25,620	20,670	135,310

建築基準法改正前に建設された住宅戸数：32,950 戸（24.4%）

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図表 2-22 構造別の建築時期



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

※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 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住宅の耐震化

令和3年4月現在の住宅の耐震化率は86.2%、耐震性を満たさない住宅は20,970戸となっています。

図表 2-23 住宅の耐震化の現状（居住世帯のある住宅）

区分	昭和55年以前の住宅 a	昭和56年以降の住宅 b	耐震性を満たす住宅 c	耐震性を満たさない住宅 a + b - c	耐震化率 c / (a + b)
令和3年4月	32,750戸	119,370戸	131,150戸	20,970戸	86.2%

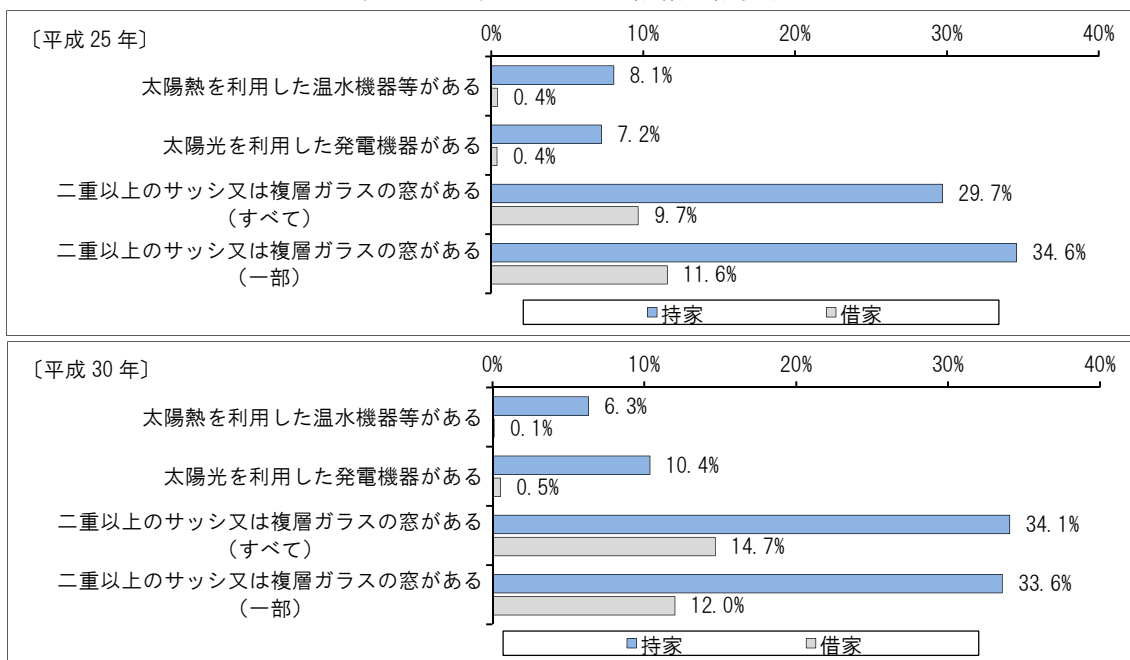
出典：長野市建築指導課

### (2) 環境負荷低減について

#### ①省エネルギー設備を備えた住宅

平成30年の住宅への省エネルギー設備等の設置状況は、持家、借家共に低く、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」についても、持家では約3割、借家は約1割の設置にとどまっています。

図表 2-24 省エネルギー設備の設置状況



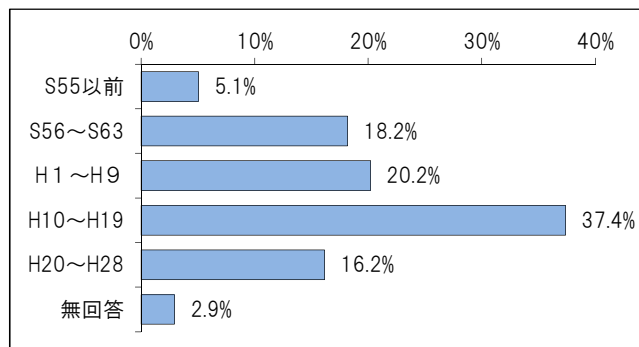
出典：住宅・土地統計調査

### (3) 分譲マンションについて

#### ①建物状況

平成28年度に実施した「長野市分譲マンション実態調査」によると、市内の分譲マンションは、建設から20年以内の建物が多く、昭和55年以前（築38年以上）の建物の割合は約5%となっています。

図表 2-25 竣工年代

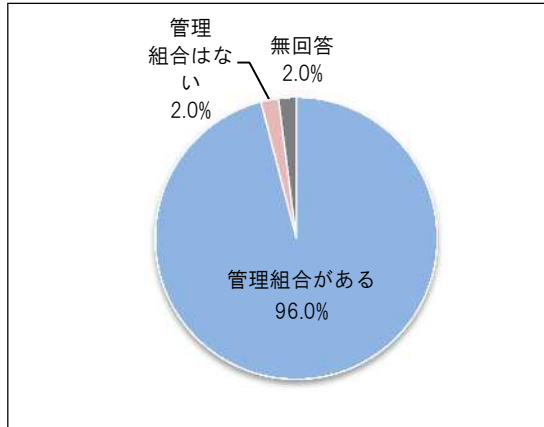


出典：平成28年長野市分譲マンション実態調査

## ②管理状況

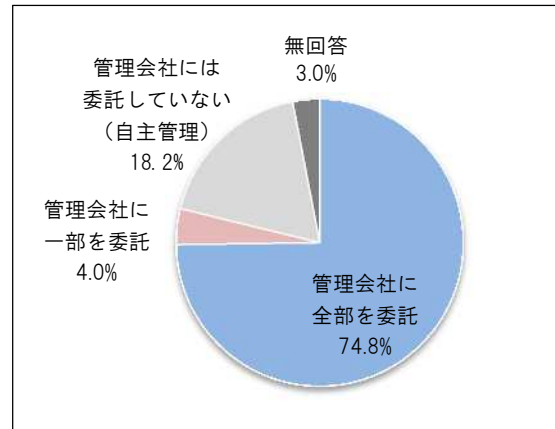
同調査によると、管理規約の整備、管理組合の設立、総会・役員会の開催など概ね適正に運営されています。また、管理形式では管理会社への委託が多く、自主管理は少なくなっています。

図表 2-26 管理組合の有無



出典：平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

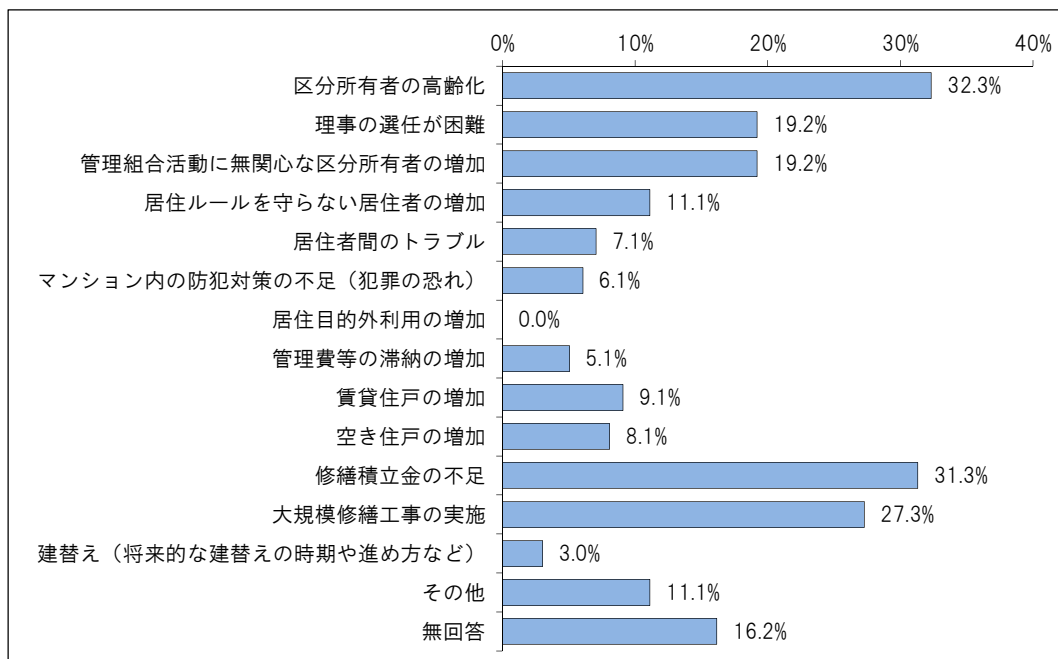
図表 2-27 管理形式



出典：平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

なお、管理上の課題として「区分所有者※の高齢化」「修繕積立金の不足」「大規模修繕工事の実施」などが挙げられています。

図表 2-28 管理上の課題（複数回答）

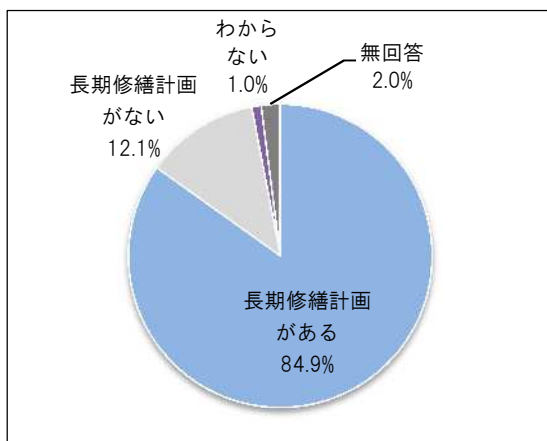


出典：平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

また、マンションの建物管理については、長期修繕計画がある 84.9%、大規模修繕実施済みは 54.6%であり、81.9%が耐震性を確保しています。

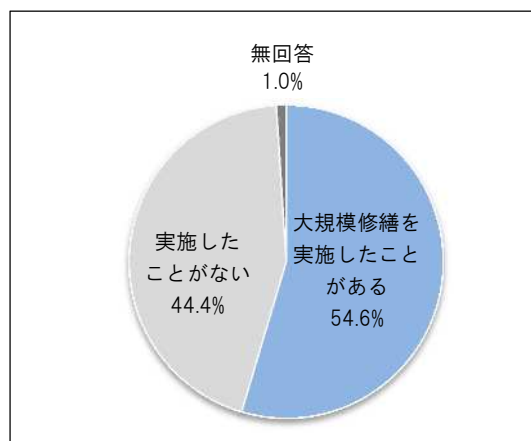
今後利用したい制度としては、「耐震診断や改修工事に対する助成」が最も多く、「マンション管理セミナーの開催」、「マンション管理相談会の実施」なども挙げられています。

図表 2-29 長期修繕計画の有無



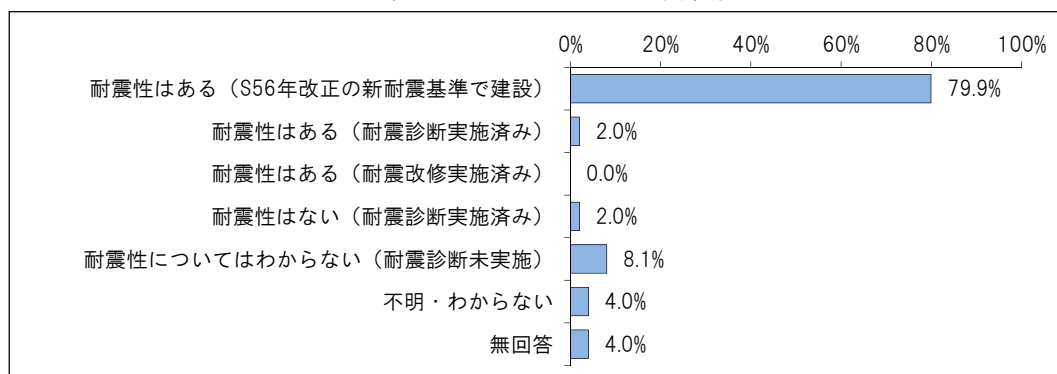
出典:平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

図表 2-30 大規模修繕の実施状況



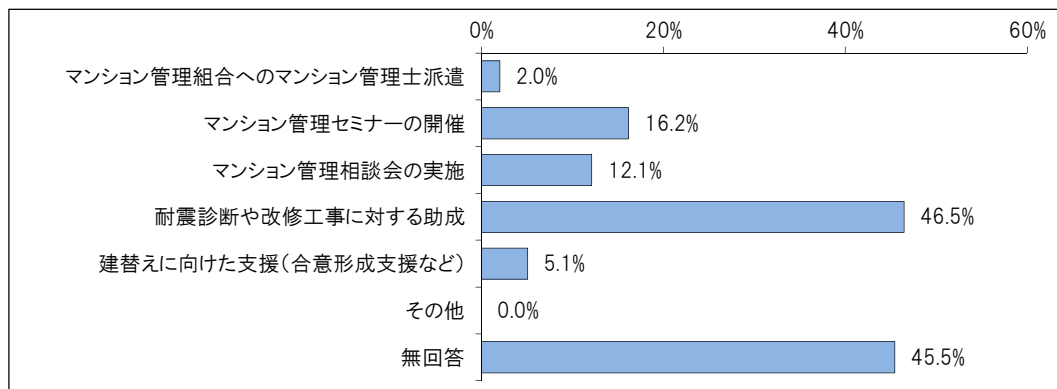
出典:平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

図表 2-31 マンションの耐震性



出典:平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

図表 2-32 マンションを適正に管理していく上で今後利用したい制度 (複数回答)



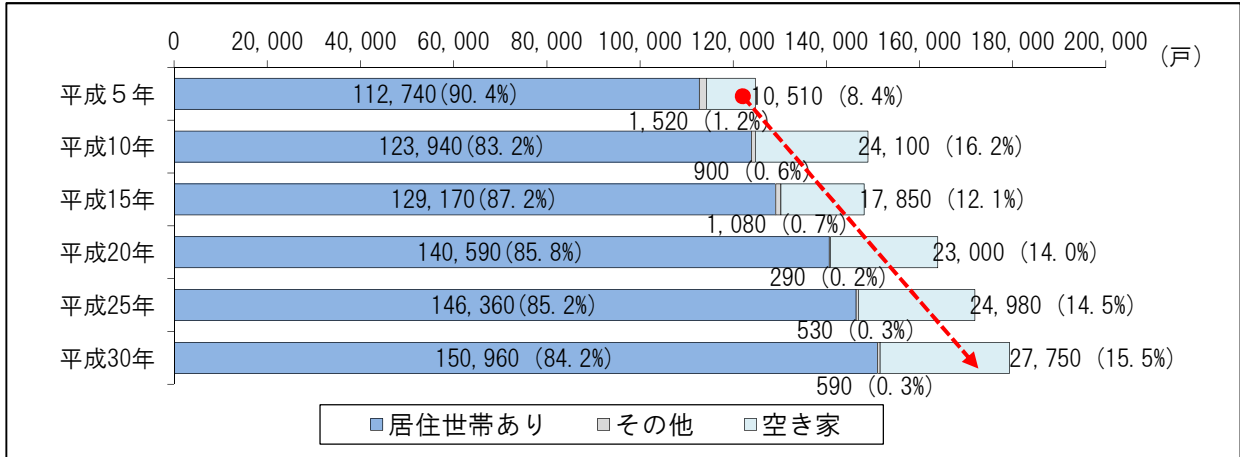
出典:平成 28 年長野市分譲マンション実態調査

## (4) 空き家について

### ① 空き家の現状

市内の空き家数は年々増加し、平成30年の空き家数は27,750戸、空き家率は15.5%となっています。

図表 2-33 空き家の状況 (単位: 戸)

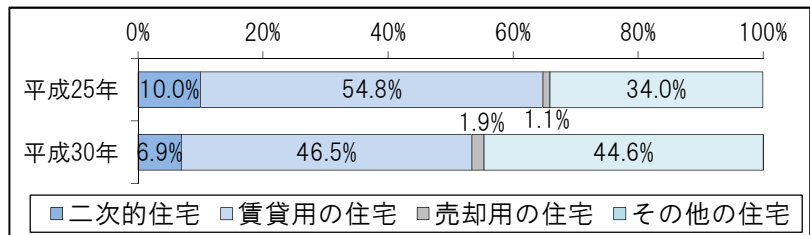


出典: 住宅・土地統計調査

※「その他」は「一時現在者のみ住宅」と「建築中の住宅」を集計したもの

図表 2-34 空き家の用途別内訳

なお、空き家の用途別の内訳では、賃貸用の住宅が46.5%を占めていますが、その他の住宅の割合が増加しています。



出典: 住宅・土地統計調査

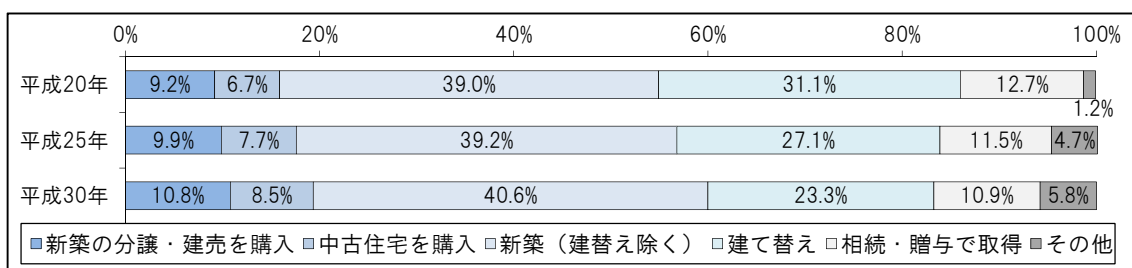
※住宅・土地統計調査では、空き家を「二次的住宅（別荘・別宅）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4種類に区分しています。

「その他の住宅」とは、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）です。

### ② 住宅の取得状況

持家の取得では、中古住宅の取得割合は増えていますが、平成30年は8.5%と1割に満たない状況です。

図表 2-35 持家の取得状況



出典: 住宅・土地統計調査

## (5) 公営住宅について

### ① 公営住宅の概要

市営住宅等の公営住宅は、“真に住宅に困窮する方々”に対する住宅セーフティネット※と位置付けており、民間借家に住むことが難しい「著しい困窮世帯※」を対象に供給しています。

令和3年4月1日現在の公営住宅管理戸数は7,497戸、うち市営住宅は3,462戸（約46.2%）となっています。

市営住宅には、古いものでは昭和20年代に建設された住戸もあり、昭和55年以前に建設された築40年を超える住戸が全体の約6割を占めています。

公営住宅法に定める耐用年限※<sup>1</sup>を超えている住戸は、1,203戸（約34.7%）となり、老朽化が進行しており、多くの住戸で老朽化に伴う対策が必要となっています。



－ 市営住宅 中御所団地 －

図表 2-36 公営住宅種別・構造別戸数

区分	総数	木造	簡易耐火※ <sup>2</sup> (平屋)	簡易耐火 (二階)	中層耐火※ <sup>3</sup>	高層耐火※ <sup>4</sup>
県営住宅	4,035	14	253	778	1,959	1,031
市営住宅	3,462	296	551	854	1,279	482
計	7,497	310	804	1,632	3,238	1,513

出典：長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

図表 2-37 市営住宅建設年度別棟数・戸数

建設年度	棟数		戸数		うち耐用年限を超える戸数	
	棟数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和55年以前	423	81.4%	2,187	63.2%	1,182	54.0%
昭和56年～昭和63年	35	6.7%	501	14.5%	21	4.2%
平成元年以降	62	11.9%	774	22.3%	0	-
計	520	100.0%	3,462	100.0%	1,203	34.7%

出典：長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

※1 耐用年限：公営住宅法により建物の構造ごとに規定している。

・木造・簡易耐火（平屋建て） 30年 ・簡易耐火（二階建て） 45年 ・中層・高層 70年

※2 簡易耐火構造：主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）を不燃構造または外壁耐火構造とし、延焼のおそれのある開口部（窓やドア）を防火戸等とした建築物

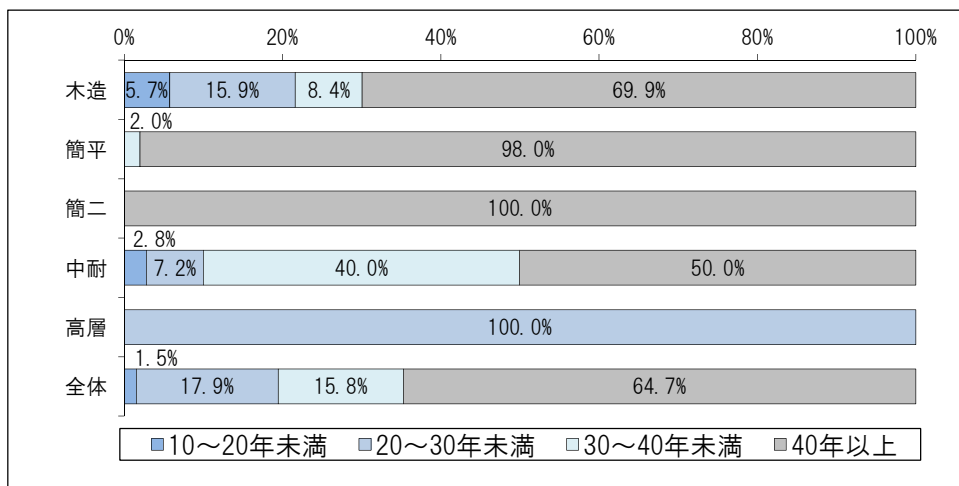
※3 中層耐火構造：階数が3から5で、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が火災に耐える構造であり、ドアや窓に防火設備を備えた建築物

※4 高層耐火構造：階数が6から19で、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が火災に耐える構造であり、ドアや窓に防火設備を備えた建築物

## ②市営住宅の概要

令和3年4月1日現在、市営住宅は54団地、520棟、3,462戸供給されていますが、建設から40年以上を経過した住宅の割合が64.7%に達しています。

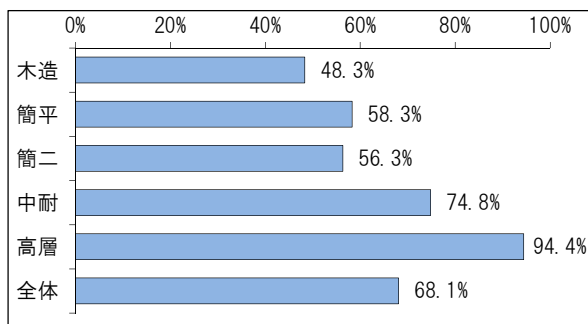
図表 2-38 市営住宅の構造別経過年数



出典:長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

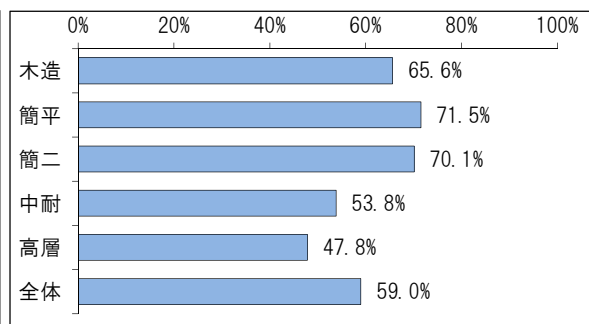
全体の入居率は68.1%ですが、構造別にみると、高層が94.4%と最も多く、次いで中耐74.8%、簡平58.3%の順となっています。なお、全世帯に対する65歳以上の世帯の割合をみると、全体では59.0%ですが、簡平が71.5%、簡二が70.1%と高くなっています。

図表 2-39 市営住宅の構造別入居率



出典:長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

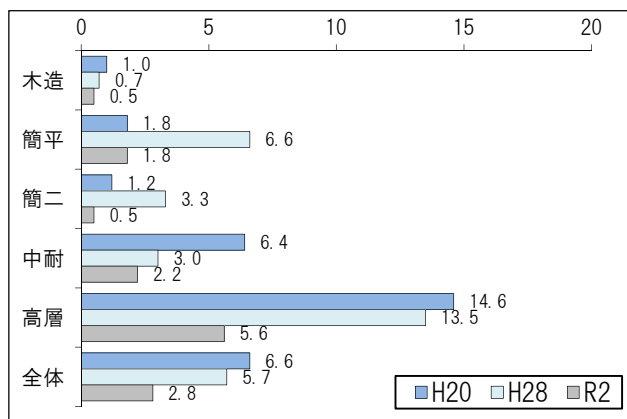
図表 2-40 市営住宅の65歳以上の世帯率



出典:長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

全体の応募倍率は令和2年度2.8倍で、平成20年度6.6倍と比較すると下がっています。構造別にみると、令和2年度で高層が5.6倍、中耐が2.2倍、簡平が1.8倍となっています。

図表 2-41 市営住宅の構造別応募倍率



出典:長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在



### 3 まちの現状

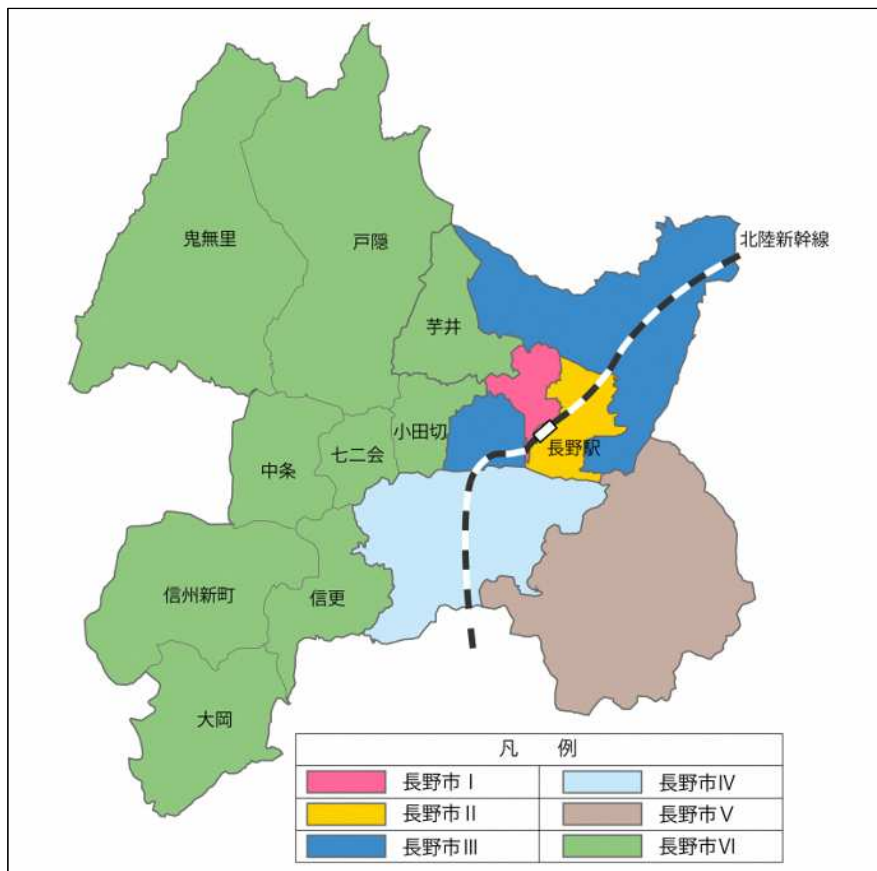
#### (1) 地域別の人口・世帯数の推移について

市内を6つの地域に区分し、地域別の人口と世帯数の推移をみると以下のとおりです。

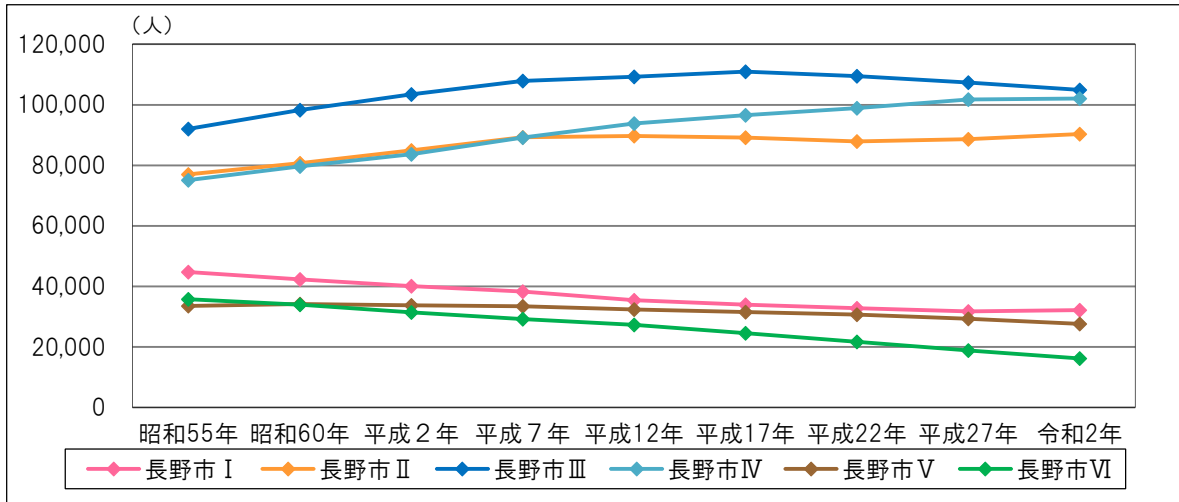
図表 2-42 地域別人口・世帯数の推移

地域区分	地 区	人口と世帯数の推移
長野市Ⅰ	第一～第五地区	人口は減少傾向、世帯数は平成7年をピークに減少に転じた
長野市Ⅱ	芹田、古牧、三輪、吉田	人口は平成12年まで増加し、平成17年には減少、世帯数は増加傾向
長野市Ⅲ	古里、柳原、浅川、大豆島、朝陽、若槻、長沼、安茂里、豊野	人口は増加傾向から平成22年には減少、世帯数は増加傾向
長野市Ⅳ	篠ノ井、川中島、更北	人口、世帯数ともに増加傾向にあり増加数も大きい
長野市Ⅴ	松代、若穂	人口は平成2年以降に徐々に減少し、世帯数は増加傾向(微増)
長野市Ⅵ	小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条	人口、世帯数ともに減少傾向にあり、平成17年以降はより減少数が大きい

図表 2-43 地域区分

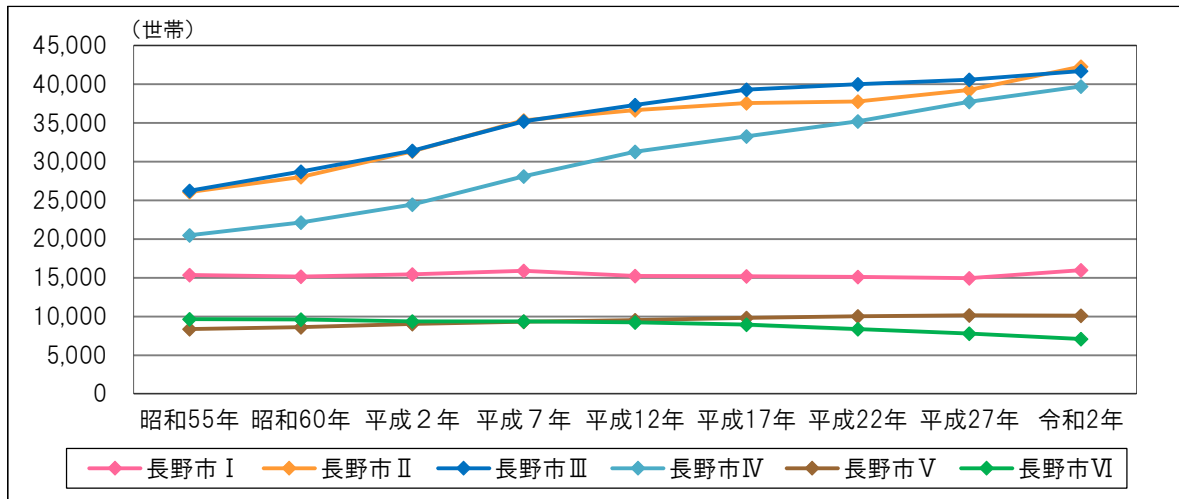


図表 2-44 地域別人口の推移



出典:国勢調査(令和2年のみ速報値)

図表 2-45 地域別世帯数の推移



出典:国勢調査(令和2年のみ速報値)

※国勢調査速報値について

- ・令和2年の国勢調査結果は速報値であり、確定値とは異なる場合がある。
- ・令和2年の数値は市が独自に集計したものであり、総務省が公表する人口速報集計とは相違する場合がある。

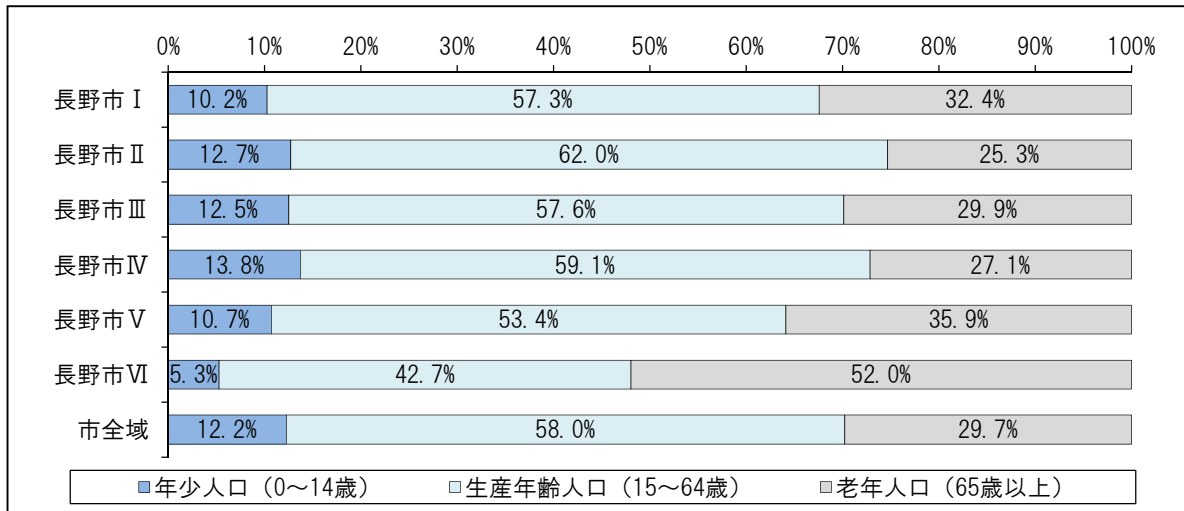
## (2) 地域別の高齢化の進行について

令和2年10月1日現在の住民基本台帳登録人口による地域別の高齢化率をみると、長野市Ⅵは52.0%と最も高く、長野市Ⅴが35.9%、長野市Ⅰが32.4%と続いています。

また、高齢化率が低い地域は長野市Ⅱが25.3%、長野市Ⅳが27.1%、長野市Ⅲが29.9%となっています。

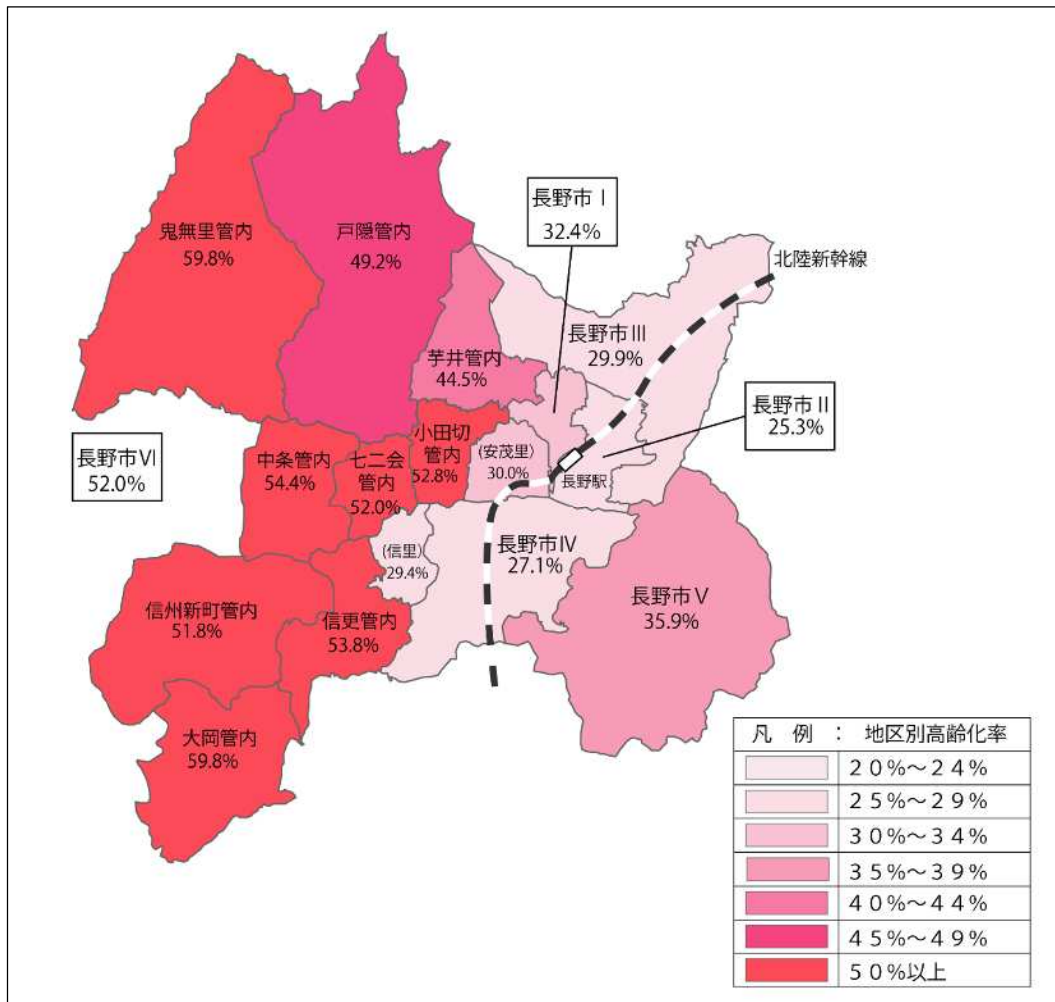
なお、長野市Ⅵの鬼無里、大岡管内では、高齢化率が約60%となっており、小田切、中条、七二会、信更、信州新町管内でも50%を超える割合となっています。

図表 2-46 地域別の人口比率



出典:住民基本台帳 ※令和2年10月1日現在

図表 2-47 地域別の高齢化比率 (中山間地域※は管内別)



出典:住民基本台帳 ※令和2年10月1日現在

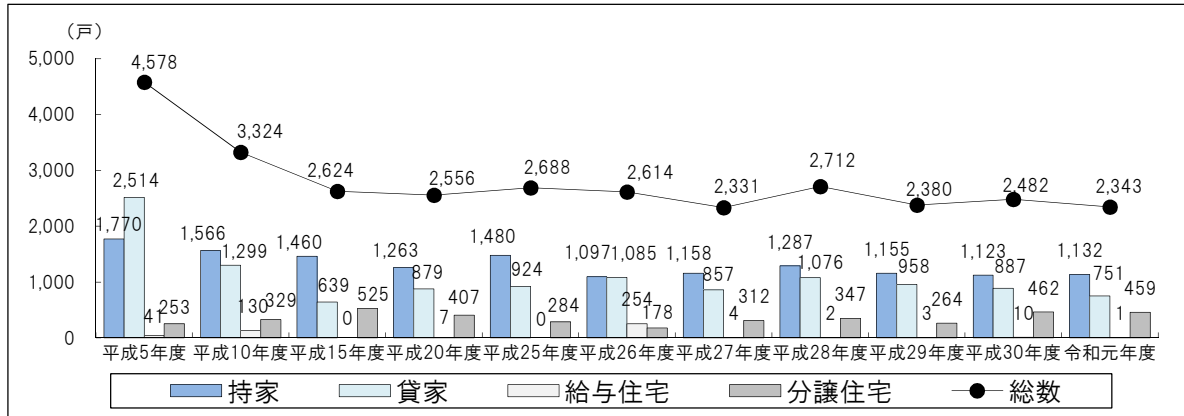
### (3) 住宅供給などの現状

#### ①新設住宅着工数の推移

令和元年度の新設住宅着工数は2,343戸となっており、平成15年度以降は、ほぼ横這い傾向です。

なお、令和元年度の新設住宅着工数のうち、持家は48.3%、貸家は32.1%となっています。

図表 2-48 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

#### ②サービス付き高齢者向け住宅※の登録

本市の令和3年4月1日現在のサービス付き高齢者向け住宅※の登録数は、31か所、878戸となっています。

市内には、高齢者向けの住宅として、生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設である「住宅型有料老人ホーム」なども供給されています。

※サービス付き高齢者向け住宅：

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により、平成23年度に新たに創設された事業
- ・安否確認や生活相談など高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅で、高齢者単身・夫婦世帯が居住できる賃貸等の住まい

図表 2-49 サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

登録年度	登録施設数 (箇所)	供給戸数 (戸)
平成23年度	2	64
平成24年度	7	173
平成25年度	3	66
平成26年度	8	191
平成27年度	3	77
平成28年度	3	89
平成29年度	1	80
平成30年度	1	75
令和元年度	1	10
令和2年度	2	53
合計	31	878

供給戸数	登録施設数 (箇所)
10戸未満	1
10～20戸未満	5
20～30戸未満	12
30～40戸未満	8
40戸以上	5
計	31

出典：長野市住宅課 ※令和3年4月1日現在

## 4 市民の意識

### (1) 住まいに関する市民アンケート調査概要

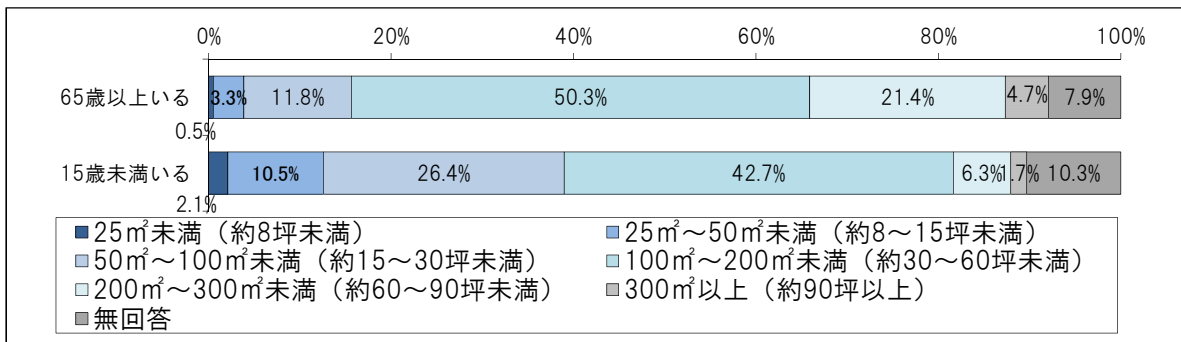
市内に住む満20歳以上の男女6,000人を対象に、平成28年8月10日から8月31日を調査期間として「住まいに関する市民アンケート調査」を実施しました。なお、配布・回収は郵送で行い、回収数は2,042通、回収率は34.0%となっています。

### (2) 子育て世帯について

#### ① 子育て世帯の住宅について

65歳以上の高齢者がいる世帯で100㎡未満の住宅に居住している割合15.6%に対して、15歳未満の子どもがいる世帯では、約40%が100㎡未満の住宅に居住しているなど、子育て世帯が比較的狭い住宅に居住している傾向が見られます。

図表 2-50 65歳以上の高齢者・15歳未満の子どもがいる世帯別の住宅の広さ

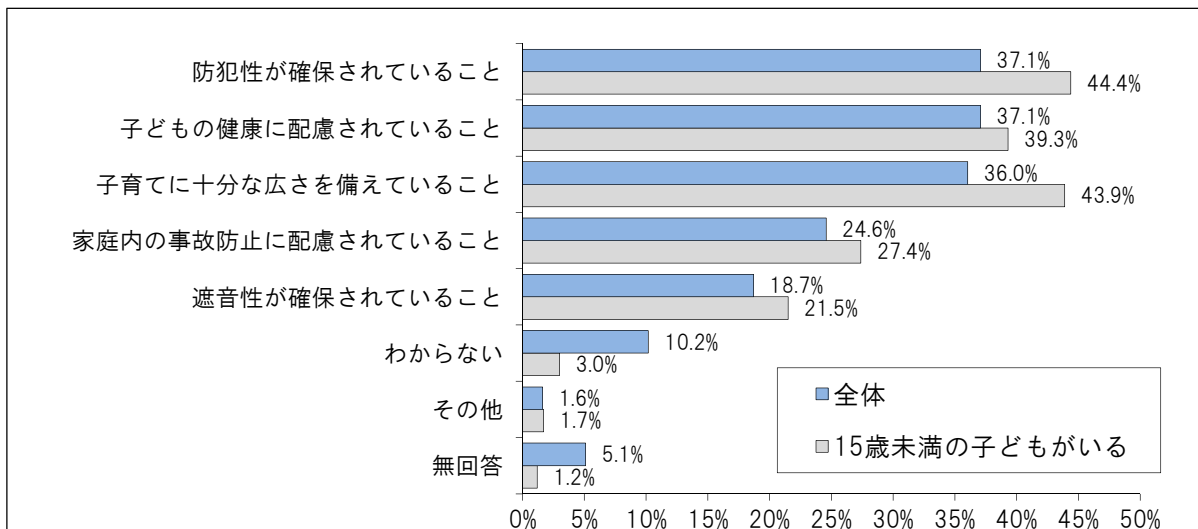


#### ② 子育てしやすい住宅やまちについて

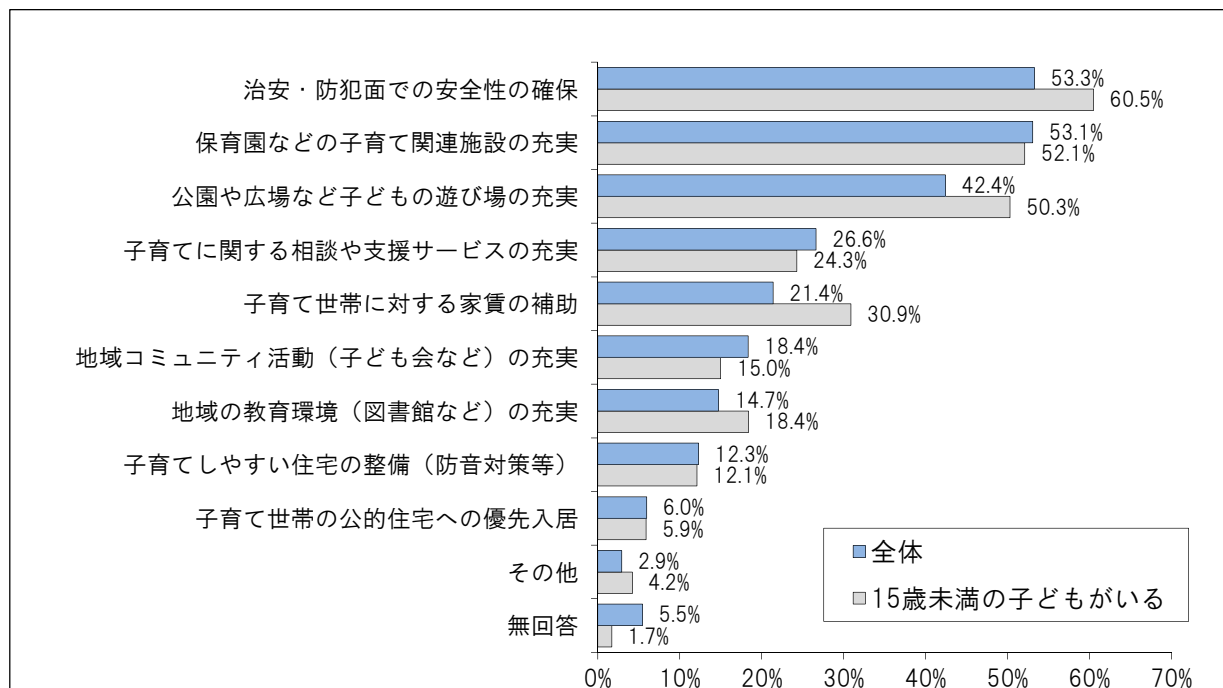
子育てしやすい住宅には、「防犯性の確保」「子どもの健康への配慮」「十分な広さ」の要望が多くなっています。

子育てしやすいまちには、「治安・防犯面での安全性の確保」「子育て関連施設の充実」「子どもの遊び場の充実」の要望が多くなっています。

図表 2-51 子育てしやすい住宅として望まれること



図表 2-52 子育てしやすいまちとして望まれること

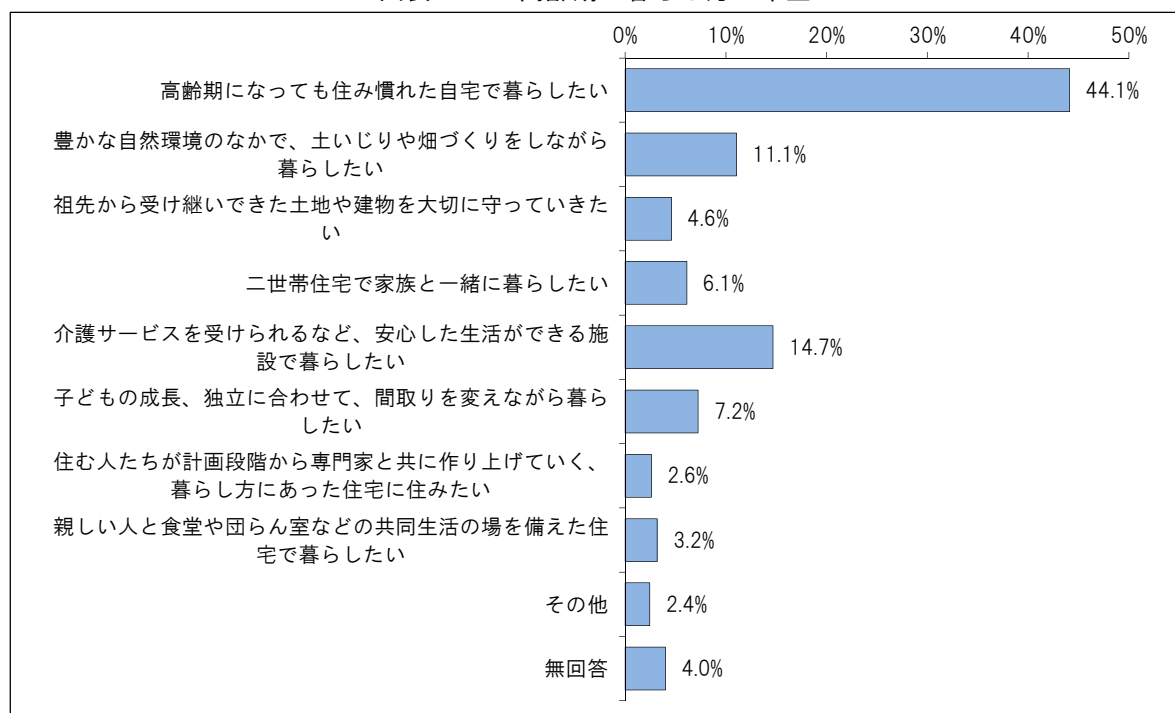


### (3) 高齢者世帯について

#### ① 高齢期の暮らし方について

高齢期の暮らし方については「高齢期になっても住み慣れた自宅で暮らしたい」が最も多くなっていますが、「介護サービスを受けられるなど、安心した生活ができる施設で暮らしたい」も 14.7%あります。

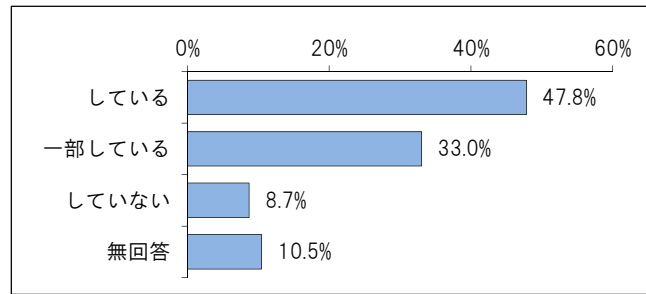
図表 2-53 高齢期の暮らし方の希望



## ②バリアフリー化状況

バリアフリー化状況として、玄関、階段等への手すりの設置は、一部実施を含め約8割となっています。

図表 2-54 玄関、階段等への手すりの設置状況



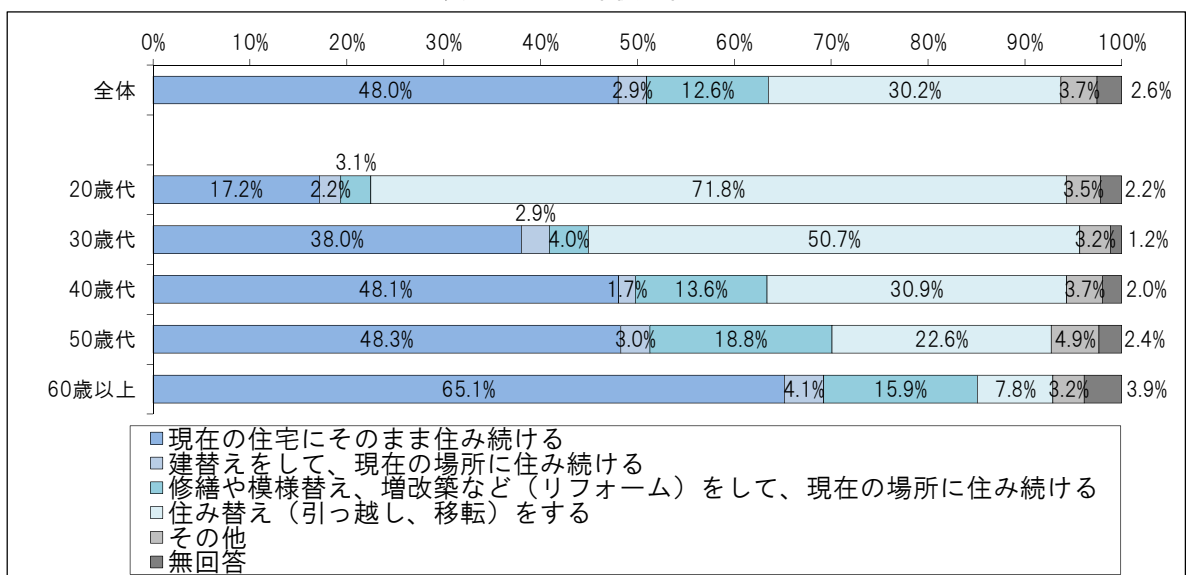
## (4) 定住や住替えについて

### ①10年後の住まい方について

10年後の住まいについて、「現在の住宅にそのまま住み続ける」が48.0%と最も多く、「住替え（引っ越し、移転）をする」が30.2%と続いています。

なお、回答者の年齢が上がるにつれ「住み続ける」の割合が高くなっています。

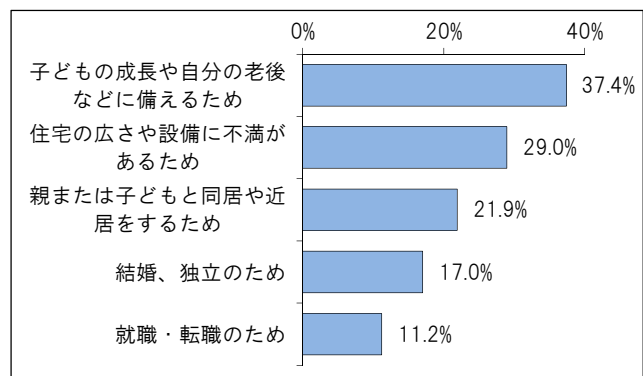
図表 2-55 10年後の住まい方



### ②住替えについて

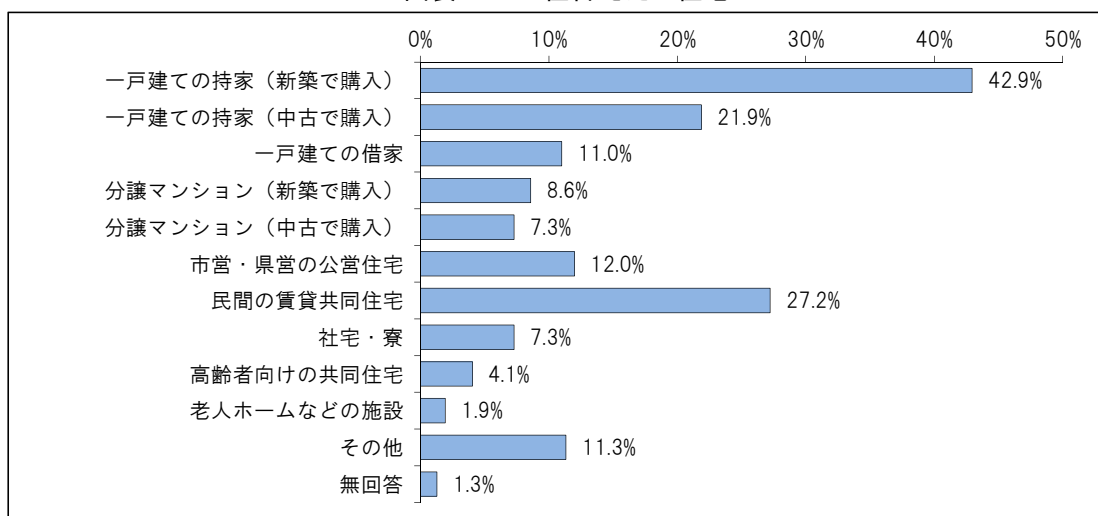
住み替えを考える理由として、「子どもの成長や自分の老後などに備えるため」のライフステージ\*の変化に伴う住み替えの理由が最も多くなっています。

図表 2-56 住替えを考える理由（複数回答：上



また、住み替え住宅として、「中古住宅」への住替え意向も約 29%、「市営・県営の公営住宅」への住替え意向も 12%あります。

図表 2-57 住替えたい住宅

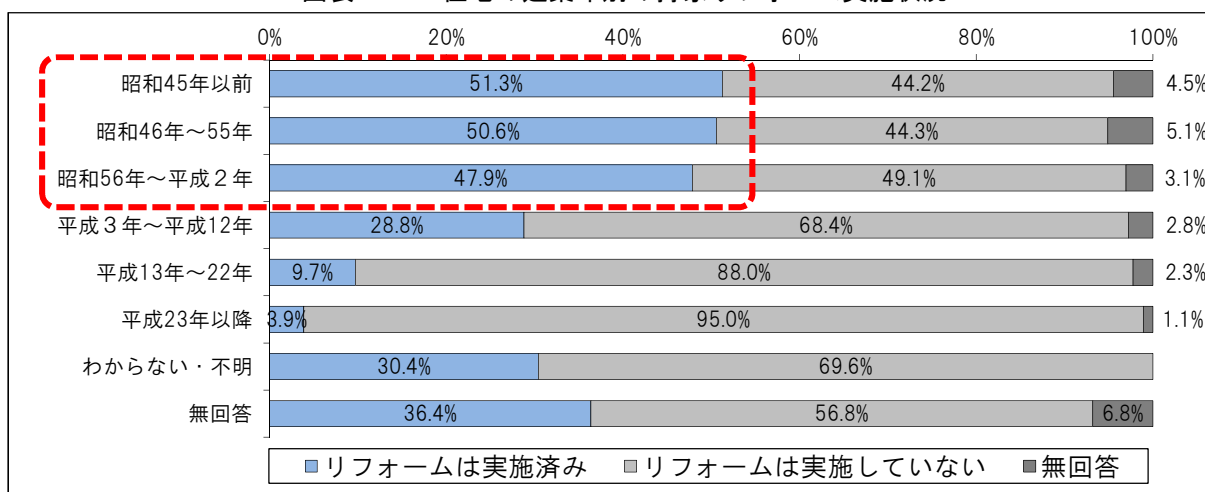


## (5) 住まいの質について

### ① リフォーム※実施状況

回答者の自宅については、築 25 年以上の持家のリフォーム実施率は約 5 割でした。

図表 2-58 住宅の建築年別の持家リフォーム実施状況

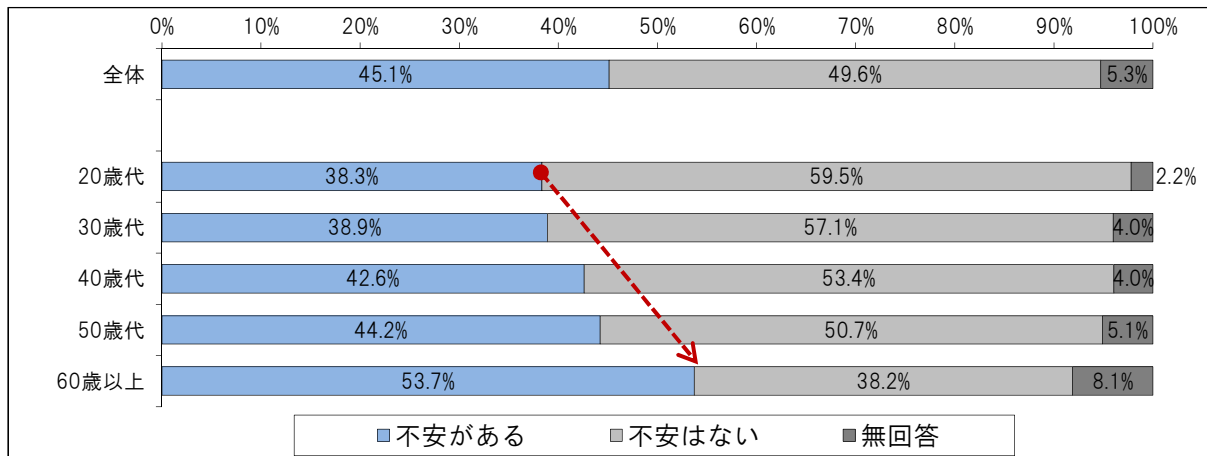




## ②住まいの安全・安心について

自宅の耐震性に「不安がある」は45.1%、「不安はない」は49.6%となり、わずかに「不安はない」が多くなっていますが、年齢が上がるほど住宅の耐震性に「不安がある」の割合が増加しています。

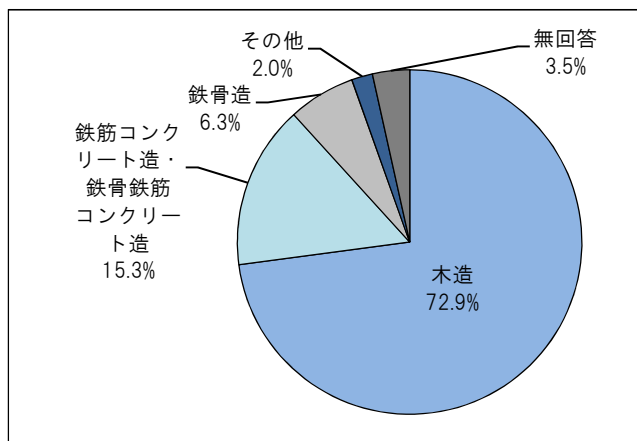
図表 2-59 住宅の耐震性



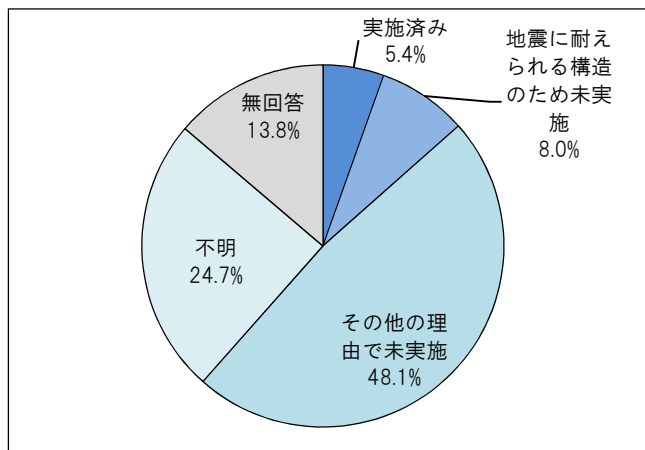
また、耐震性に不安を感じている方の住宅のうち約7割が木造住宅でした。

なお、旧耐震基準で建築された住宅の48.1%は耐震改修が未実施となっています。

図表 2-60 耐震性に不安がある回答者の住宅の構造



図表 2-61 旧耐震基準で建築された住宅の耐震改修状況

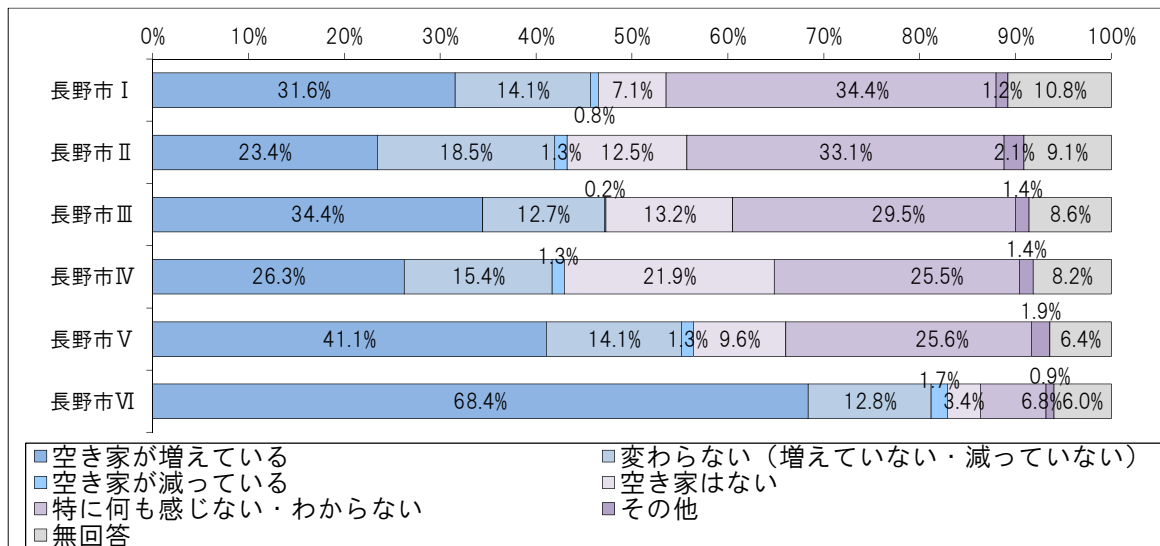


## (6) 空き家について

### ① 空き家に関する意識

自宅の周辺に空き家が増加していると感じている方は全体の約3割であり、中山間地域の長野市VIではその割合は約7割となっています。

図表 2-62 地域別の周辺の空き家の状況



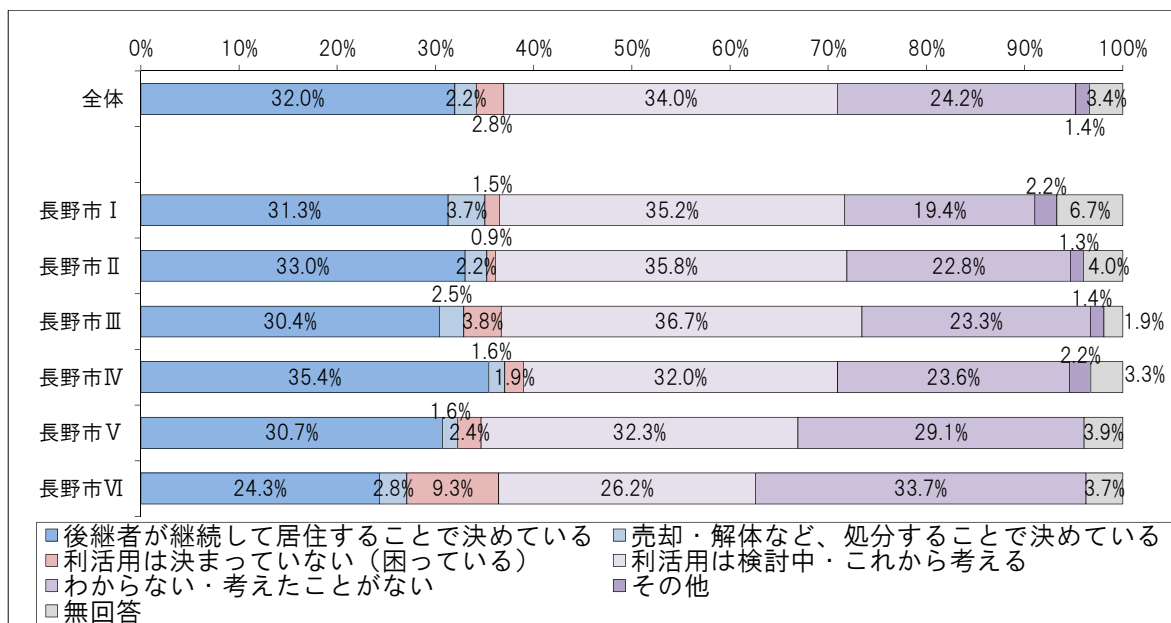
※地域区分 長野市Ⅰ：第一～第五地区、長野市Ⅱ：芹田、古牧、三輪、吉田  
長野市Ⅲ：古里、柳原、浅川、大豆島、朝陽、若槻、長沼、安茂里、豊野  
長野市Ⅳ：篠ノ井、川中島、更北、長野市Ⅴ：松代、若穂  
長野市Ⅵ：小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

### ② 自宅の継承について

持家所有者の自宅の利活用について、「利活用を決めている住宅」は34.2%、「利活用が決まっていない住宅」は61%となっています。

長野市VIでは、「利活用を決めている」の割合が少なく、「利活用は決まっていない(困っている)」が他地域よりも多くなっています。

図表 2-63 地域別の自宅の継承(利活用)



## (7) 住宅の評価

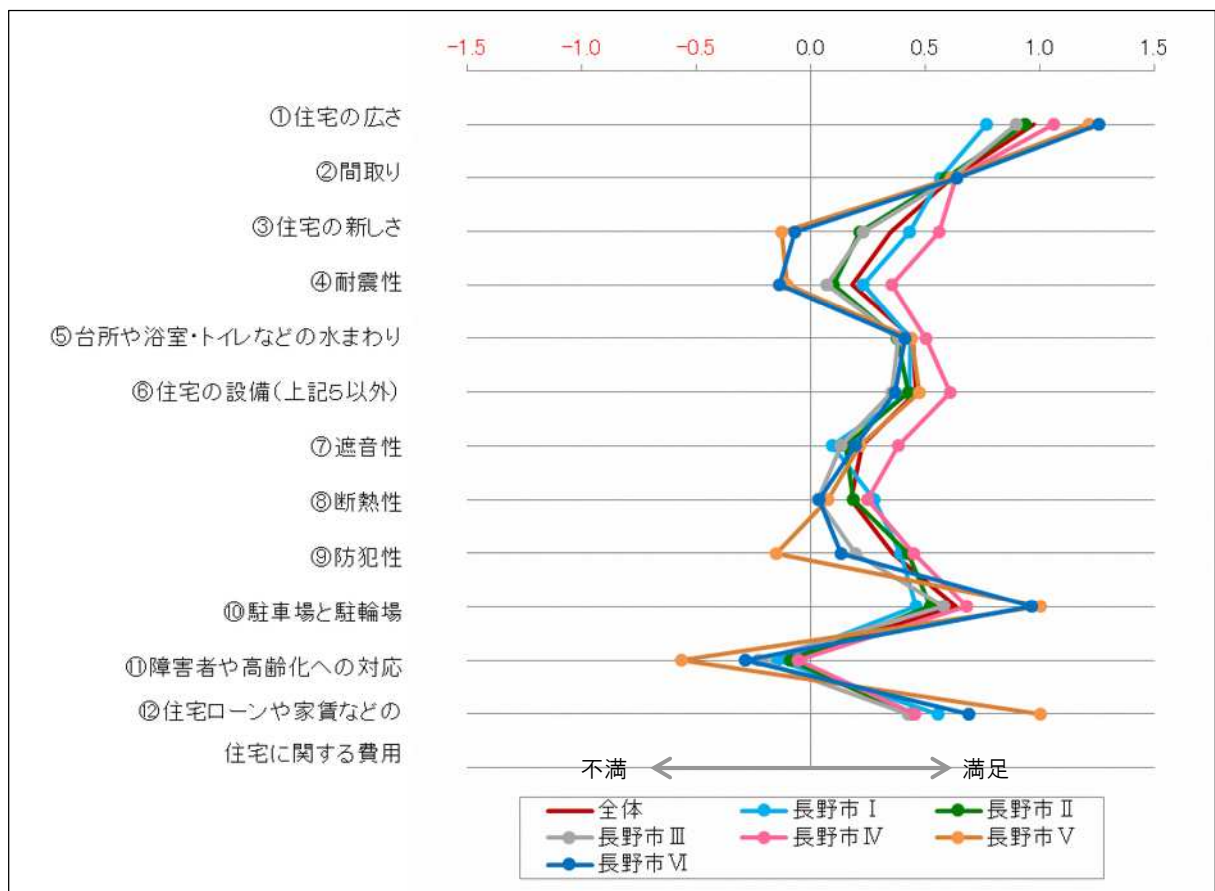
「①住宅の広さ」については、長野市VIで評価が高く、長野市Iでは評価が低くなっています。

「③住宅の新しさ」と「④耐震性」については、長野市IVで評価が高く、長野市V、長野市VIでは評価が低くなっています。

「⑨防犯性」については、長野市IV、長野市II、長野市Iで評価が高く、長野市Vでは評価が低くなっています。

なお、「⑩障害者や高齢化への対応」は全ての地域でマイナス評価となっており、不満を感じている人が多くなっています。

図表 2-64 地域別の住宅の評価



### 【満足・不満評価グラフの見方】

◆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

$$= \frac{\text{「満足」} \times 2 \text{点} + \text{「やや満足」} \times 1 \text{点} + \text{「やや不満」} \times -1 \text{点} + \text{「不満」} \times -2 \text{点}}{\text{回答数の合計} - \text{「無回答数」}}$$

## (8) 住環境の評価

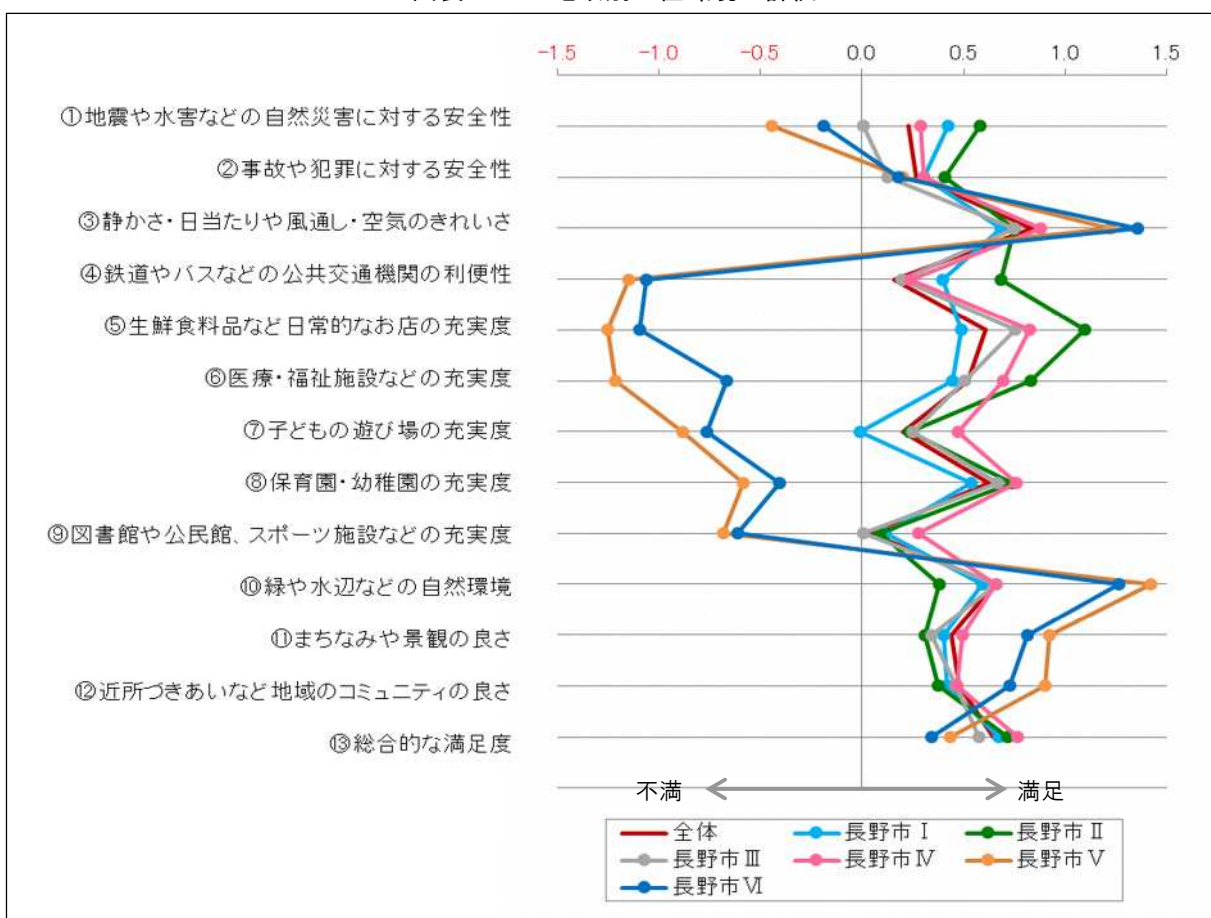
「①地震や水害などの自然災害に対する安全性」については、長野市Ⅱ、長野市Ⅰで評価が高く、長野市Ⅵ、長野市Ⅴでは評価が低くなっています。

「④鉄道やバスなどの公共交通機関の利便性」については、長野市Ⅱ、長野市Ⅰで評価が高く、長野市Ⅴ、長野市Ⅵでは評価が低くなっています。

長野市Ⅱ、長野市Ⅳでは「⑤生鮮食料品など日常的なお店の充実度」や「⑥医療・福祉施設などの充実度」の評価が高くなっています。

長野市Ⅴ、長野市Ⅵでは、「③静かさ・日当たりや風通し・空気のきれいさ」、「⑩緑や水辺などの自然環境」、「⑪まちなみや景観の良さ」、「⑫近所づきあいなど地域のコミュニティの良さ」の評価が高くなっています。

図表 2-65 地域別の住環境の評価



## (9) 住宅施策に対する要望

### ①地域別

市に期待する住宅施策について、長野市Ⅰから長野市Ⅴは、「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も高く、長野市Ⅵでは、「住宅の建替えやリフォームのための支援」が最も高くなっています。

なお、全体集計の中で「地域のつながりやコミュニティ形成の支援」は2割弱となっています。

図表 2-66 地域別の市に期待する住宅施策（複数回答：上位）

回答数が多い選択肢	長野市Ⅰ	長野市Ⅱ	長野市Ⅲ	長野市Ⅳ	長野市Ⅴ	長野市Ⅵ
高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の供給	46.1%	42.7%	43.4%	40.0%	33.3%	42.7%
災害に強い住まいの普及や防災対策	① 50.2%	① 50.4%	① 50.2%	① 47.1%	① 43.6%	41.9%
犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	43.7%	43.8%	34.3%	39.9%	32.7%	30.8%
住宅の耐震診断や耐震改修への支援	35.3%	42.4%	38.9%	37.4%	30.1%	44.4%
住宅の建替えやリフォームのための支援	34.0%	36.2%	39.1%	35.1%	34.0%	① 47.0%

※凡例 ①：各地区で最も多い回答、：各地区の回答数が多い上位3つ

### ②子育て世帯が求める住宅施策

子どものいる世帯では、十分な広さや防犯性の確保など、「子育てしやすい住まいに対する支援」が多くなっています。

### ③高齢者世帯が求める住宅施策

高齢者のいる世帯では「高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の供給」「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も多くなっています。

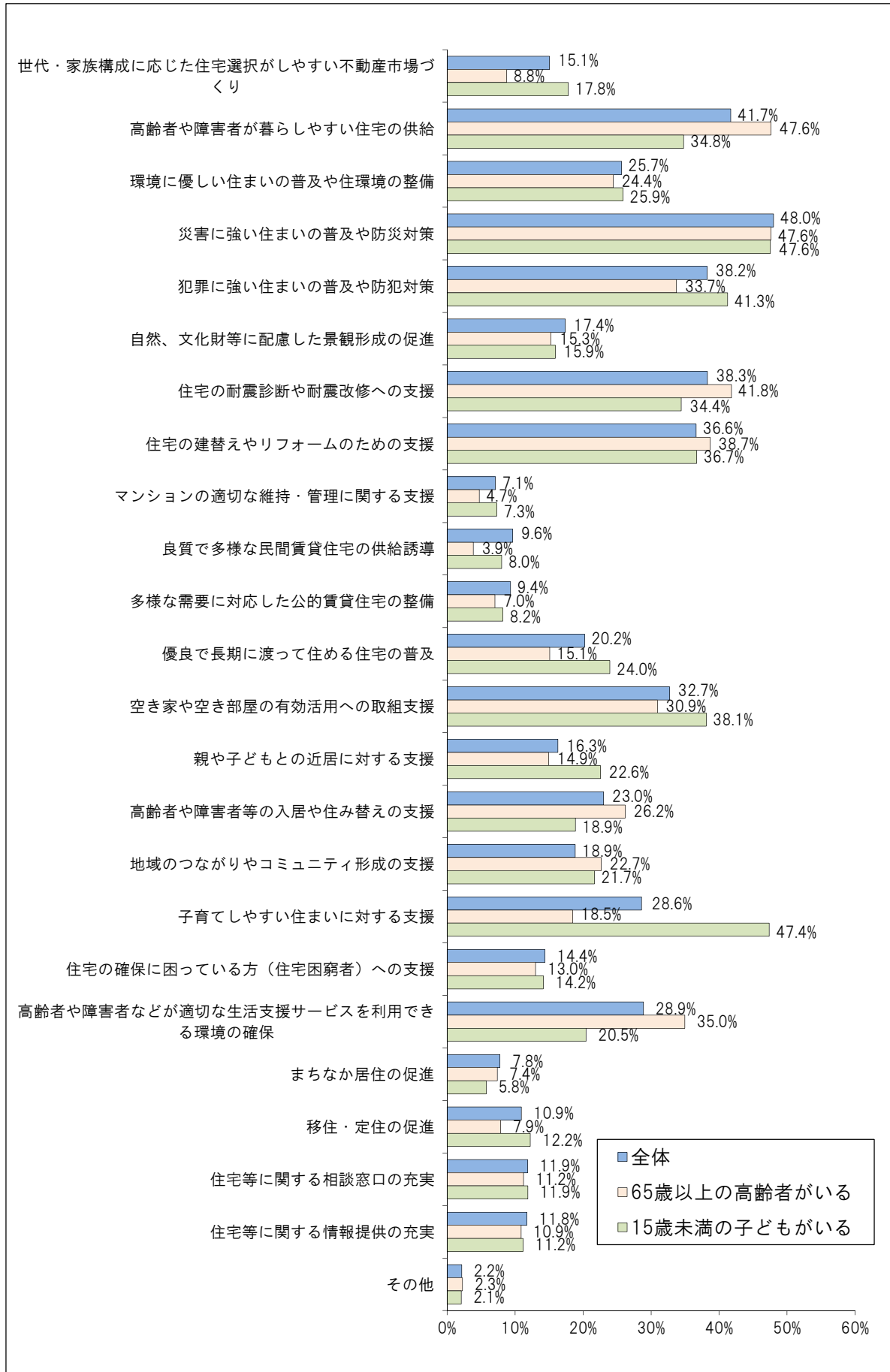
### ④住まいの質に関する住宅施策

住まいの質については、「災害に強い住まいの普及や防災対策」が最も多くなっています。

### ⑤空き家に関する住宅施策

空き家については、「住宅の建替えやリフォームのための支援」「空き家や空き部屋の有効活用への取り組み支援」の要望も多くなっています。

図表 2-67 市に期待する住宅施策（複数回答）



## 5 住生活を取り巻く課題

### 1. 安心して子育てができる住まい・住環境づくり

- ◆ 子育て世帯は、住まいに関する経済的負担が大きい傾向が見られることから、希望する住まいを選択・確保しやすい環境の整備、適切な居住水準の確保など、安心して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。
- ◆ 本市の住宅関連施策に対する意見や要望、市場動向等について把握するため市内の住宅関連事業者に対して実施したヒアリング結果より、子育て世帯には親世帯との隣居・近居に関するニーズも多くみられることから、子育て世帯と親世帯が互いに支え合いながら安心して暮らしていけるような近居や隣居に関する取組を進める必要があります。

### 2. 高齢期になっても安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

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

### 3. 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

- ◆ 低額所得者、生活保護受給者、障害者、高齢者等の世帯が増加しています。それぞれの住宅困窮度に応じた、住まいの安定的な確保に関する取組を進め、住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯が、適切な住まいを確保できる環境づくりを進める必要があります。
- ◆ ライフステージの変化に伴う住替えが安心してできるような、暮らしやすい住まい・住環境づくりを進める必要があります。
- ◆ 大規模災害発生時には、人命の保護が最大限図られることを目標として、住宅の倒壊や住宅密集地の火災発生の予防、豪雨による河川の氾濫に伴う住宅等の浸水、土石流や地すべり等の土砂災害の発生に対する対策を図る必要があります。
- ◆ 災害発生後は、応急仮設住宅や災害公営住宅\*の提供など、被災規模に応じて速やかに住まいを確保できる体制づくりが必要です。

#### 4.公営住宅の適正な供給と更新

- ◆ 「公営住宅による支援が必要となる世帯数の推計」をあらためて行い、住宅セーフティネットの根幹として、適正な供給と更新を行う必要があります。
- ◆ 市営住宅等の的確な整備計画をまとめ、老朽化した住棟の建替えや長寿命化のための改善事業、設備・機能の充実などを行い、入居者が安心して快適に暮らすことができるようにする必要があります。
- ◆ 従前居住者用住宅等<sup>\*</sup>について、長期的な視点を見据えた検討により今後は公的住宅として使用していく必要があります。

#### 5.住まいの質の更なる向上

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

#### 6.ゼロカーボンの実現と環境にやさしい住まい・住環境づくり

- ◆ SDGs やゼロカーボンへの取組を踏まえ、太陽光発電をはじめとした創エネルギー<sup>\*</sup>への取組、省エネ住宅など、環境にやさしい良質な住まいづくりに向けた取組を進める必要があります。
- ◆ 住宅改修や解体などの際は、建築廃棄物の発生の抑制やリサイクルを促進させる必要があります。

#### 7.分譲マンションの適正管理

- ◆ マンション管理について、市でも国土交通大臣が定める基本方針に基づき、地域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画である推進計画を作成するなど、マンション管理の適正化に向けた対応の充実について検討していく必要があります。
- ◆ 「長野市分譲マンション実態調査」によると、市内の分譲マンションは築年数の古い建物は少なく、概ね適正に管理されています。今後、建物の老朽化や居住者の高齢化により、様々な課題が顕在化してくる可能性があり、さらなる実態把握や良好な維持管理に向けた取組が必要となります。



## 8.空き家の利活用と発生抑制

- ◆ 市内の空き家は、27,750戸（平成30年）と年々増加し、住宅総数の15.5%を占めています。特に、一戸建て空き家では、腐朽・破損の無い「その他の住宅」の増加が著しく、7,010戸（平成30年）と新規空き家が大幅に増加していると考えられます。増加する空き家を抑制するため利活用を更に促進するとともに、専門家団体と連携した相談体制の整備や相続登記の啓発等により、空き家の発生を抑制する必要があります。
- ◆ 周囲の住環境に悪影響を及ぼす恐れがある空き家に対し、適正管理や管理不全の解消に向けた取組を行う必要があります。
- ◆ 市民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備、中古住宅の流通を活性化させる取組を進める必要があります。

## 9.多様な地域における暮らしの維持・保全と新たな住まい方の実現

- ◆ 多様な地域性を有する本市では、市街地や中山間地域等の特性を活かしながら地域の魅力を高めるとともに、市民主体のまちづくりなどの取組とも連携しながら、暮らしやすく美しい景観の維持・保全などにつなげていく必要があります。
- ◆ 人口減少や少子・高齢化が進み、一人暮らしの高齢者が増加するなど、世帯の小規模化が進んでいます。高齢者や子育て世帯の孤立予防などに対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の醸成につながる住環境づくりを進める必要があります。
- ◆ 人口減少や少子・高齢化の進行は、地域社会の活力に影響が生ずる懸念があるため、定住人口の増加に寄与する住まい・住環境の整備を図る必要があります。
- ◆ コロナ禍による住まい方への大きな潮流の変化（地方移住・二地域居住<sup>\*</sup>など）を踏まえた新たな取組が必要です。

## 第3章 住宅施策の基本方針

### 1 基本理念

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

#### 【基本理念】

幸せ実感都市『ながの』の実現をめざした  
住まい・住環境・住生活の充実

安全・安心とやさしさのある住まい

自然豊かで環境に配慮した快適な住環境

活力あふれ地域とのつながりをもった住生活



### 2 基本目標

本市の住宅施策の基本理念を実現するために、住まい・住環境を取り巻く課題を踏まえ、施策の展開の指針となる4つのテーマ別に目標を設定します。

#### テーマ1 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

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

#### 目 標

- 1-1. 安心して子育てできる住まい・住環境の実現（課題1）
- 1-2. 高齢者等が住み慣れた地域で暮らし続けられるための住まい・住環境の実現（課題2）
- 1-3. 総合的な住まい・住生活情報の発信と相談体制の充実（課題3）

## テーマ2 住宅セーフティネットの充実による居住の安定確保

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な方が、安心して暮らすことができる住まいの確保と住環境の実現を目指します。

さらに、災害時等における迅速な住まいの確保、復旧に向けた取組を推進します。

### 目 標

- 2-1. 適正な公営住宅の供給と更新（課題4）
- 2-2. 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携（課題3）
- 2-3. 災害時の速やかな住まいの確保（課題3）

## テーマ3 快適で良質な住まい・住環境づくり

頻発・激甚化する災害においても安全に安心して暮らせる住まい、ゼロカーボンをめざした住まいづくりと環境にやさしい住環境の実現、長く活用できる「質」の高い住まいの普及を目指します。

また、空き家の適正管理と増加の抑制、マンションの適正管理など、適正な住まいや住環境を次世代に継承する流れを創出し、良質な住まい・住環境づくりの推進を図ります。

### 目 標

- 3-1. 安全・安心な住まい・住環境の実現（課題3・5）
- 3-2. ゼロカーボン社会をめざした住まいと環境にやさしい住環境の実現（課題6）
- 3-3. 住まいの適正な維持管理（課題7・8）

## テーマ4 地域の魅力を活かした住環境づくり

豊かな自然や美しい景観を有する中山間地域や利便性の高い市街地や住宅地など、地域の特色を活かした魅力ある住環境づくりに取り組み、コロナ禍による新たな生活様式への対応及び地方移住や二段階移住\*など住まい方の大きな潮流の変化を踏まえた移住・定住を促進します。

また、市民主体のまちづくりの更なる充実により、美しい景観の維持保全や安全で安心な住環境の実現を図ります。

### 目 標

- 4-1. 地域の魅力向上と新たな住まい方の潮流を踏まえた移住・定住につながる住環境づくり（課題9）
- 4-2. 美しい景観など市民主体のまちづくりの更なる促進（課題9）

# 第4章 住宅施策の展開

## 1 施策体系

4つのテーマに基づく住宅施策の体系を以下のとおり設定します。



**テーマ**

**【テーマ3】  
快適で良質な  
住まい・住環境づくり**

<b>3</b> すべての人に健康と福祉を	<b>7</b> エネルギーをみんなにそしてクリーンに
<b>8</b> 働きがいも経済成長も	<b>9</b> 産業と技術革新の基盤をつくろう
<b>10</b> 人や国の不平等をなくそう	<b>11</b> 住み続けられるまちづくりを
<b>12</b> つくる責任つかう責任	<b>13</b> 気候変動に具体的な対策を
<b>15</b> 陸の豊かさも守ろう	<b>16</b> 平和と公正をすべての人に
<b>17</b> パートナリシップで目標を達成しよう	

**目標と施策展開**

**3-1. 安全・安心な住まい・住環境の実現**

- ①住宅の耐震化の促進
- ②災害に強いまちの推進
- ③地域主体の防災・防犯対策の更なる推進

**3-2. ゼロカーボン社会をめざした住まいと環境にやさしい住環境の実現**

- ①ゼロカーボンに向けた住宅の脱炭素化の促進
- ②環境にやさしい住まい・住環境づくり

**3-3. 住まいの適正な維持管理と空き家の発生抑制**

- ①分譲マンションの適正管理の促進
- ②空き家の発生抑制（空き家化の予防）
- ③既存住宅の利活用の促進
- ④空き家の適正な管理

**【テーマ4】  
地域の魅力を活かした  
住環境づくり**

<b>6</b> 安全な水とトイレを世界中に	<b>9</b> 産業と技術革新の基盤をつくろう
<b>10</b> 人や国の不平等をなくそう	<b>11</b> 住み続けられるまちづくりを
<b>15</b> 陸の豊かさも守ろう	<b>16</b> 平和と公正をすべての人に
<b>17</b> パートナリシップで目標を達成しよう	

**4-1. 地域の魅力向上と新たな住まい方の潮流を踏まえた移住・定住につながる住環境づくり**

- ①安心して移住・定住できる住まいに関する支援
- ②新たな住まい方の潮流を踏まえた移住・定住促進
- ③便利で暮らしやすいまちなか居住の推進
- ④生活基盤の整備・維持・確保

**4-2. 美しい景観など市民主体のまちづくりの更なる促進**

- ①地区計画※、建築協定※の活用推進
- ②地域の特色を活かした景観資源の活用

## 2 施策展開

4つのテーマごとに、体系で設定した目標と各施策の展開方向、先導的で波及効果が大きいと期待される施策や、施策の組合せによってより相乗効果が期待できるなどの重点施策、施策の達成状況を検証するための成果指標の順に示します。

なお、成果指標は、重点施策ごとに定量的に評価できるよう設定し、計画の達成状況や社会経済情勢の変化を踏まえて、設定の見直しを行いました。

### テーマ1

## 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

### (1) 目標と施策展開

#### 1-1. 安心して子育てができる住まい・住環境の実現

##### ① 公営住宅等による入居支援

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ます。

##### ② 子育てしやすい住宅の普及

特別市営住宅等への改修や、市営住宅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ります。

##### ③ 親世帯との近居・隣居の促進

子育て世帯と親世帯が子育てや介護などの面でお互いに支え合うことができるよう、公的住宅、セーフティネット住宅等を活用した子育て世帯と親世帯の近居・隣居の促進を図ります。

#### 1-2. 高齢者等が住み慣れた地域で暮らし続けられるための住まい・住環境の実現

##### ① 高齢者等が暮らしやすい住まいに関する支援

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します。

また、新たな生活様式への対応として、非接触型社会の実現を旨とした市営住宅等への宅配ボックスの設置などを進めていきます。

##### ② 高齢者等が利用しやすい建築物、道路等の整備

高齢者や障害者を含む全ての人が円滑に利用できる人にやさしい建築物の促進や、全ての人が行き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ます。

また、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業について、住環境の向上に資する条件設定を検討します。

### ③ 良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進

多様化する入居者の現状を踏まえ、適正な運営が確保されたサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、適切なサービスの供給実態等を把握するため、定期的な現地確認等の実施を検討します。

※有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、福祉監査室で、3年に1回有料老人ホームとして実施検査を行っています。

## 1-3. 総合的な住まい・住生活情報の発信と相談体制の充実

### ① 総合的な住まい・住生活情報の発信

国や長野県などの新たな生活様式に対応した取組や、住宅・住生活に関する新しい制度などについて、ホームページ等により積極的に情報発信を行い、広報・周知に努めます。

### ② 総合的な住まい・住環境に関する相談体制の充実

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<sup>\*</sup>、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、新たな生活様式に対応した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ます。

## (2) 重点施策

### 子育て世帯と高齢者の安全・安心居住

#### 取組の背景

本市でも急速に少子・高齢化が進んでおり、令和7年（2025年）の高齢化率は30%を超え、高齢者数は12万人に達するものと見込まれています。また、単身高齢者・高齢者のみの世帯も増加傾向にあり、日常生活におけるケアや見守りなどは、社会全体で考えなければならない課題となっています。

このような超高齢社会においては、高齢者の誰もが孤立することなくいきいきと自分らしく暮らせることが、活気ある社会を持続させていく上で大変重要になっています。

そのため、単身高齢者世帯や高齢者のみ世帯の方が、介護が必要な状況になっても地域の中で安心して暮らし続けることができ、地域コミュニティ<sup>\*</sup>の活性化や共助の促進のため、子育て世帯の住居費負担軽減を図る子育て世帯向け住宅や、介護・保育など生活支援に必要な機能を備えた「多世代・地域交流型住宅」の供給を検討します。

#### 主な取組内容

##### 【多世代・地域交流型住宅】 … 住宅課

○特別市営住宅栗田団地（旧栗田従前居住者用住宅）として、子育て世帯や高齢者世帯などに優先募集枠を設定するなど、多世代・地域交流型住宅の実現を目指します。

○民間事業者による管理運営を含めた適切な管理体制を検討します。

### 【高齢者世帯の安心居住の実現】 … 住宅課ほか

市営住宅入居世帯に限らず、市内の高齢者のみ世帯が増加している状況を踏まえ、高齢者のみ世帯が住み慣れた自宅で安心して暮らし続けることができるよう、福祉部局や自治会、NPO法人等の支援団体と連携して、単身世帯の見守り体制の構築や、IoT\*等を活用した設備機器の導入など安心居住の実現を目指した検討を進めます。

## (3) 成果指標

### 世帯構成にあった住宅への居住促進【継続】

目標像	成果指標	目標値	現状値
世帯構成にあった住宅への居住促進	<b>持ち家</b> 誘導居住面積水準を達成している世帯の割合 〔資料：住宅・土地統計調査（5年毎に実施）〕	95% (R8)	82.1% (H30)
	<b>借家</b> 誘導居住面積水準を達成している世帯の割合 〔資料：住宅・土地統計調査（5年毎に実施）〕	40% (R8)	34.1% (H30)
指標設定の考え方	◇子育て世帯が安心して暮らせる子育てしやすい住宅の割合を高める。 ◇テーマ1の重点施策における「多世代・地域交流型住宅」の供給をはじめとする住宅施策を推進し、目標達成を目指す。		

### 高齢者等に安全・安心なバリアフリー化された住宅の充実【継続】

目標像	成果指標	目標値	現状値
高齢者等に安全・安心なバリアフリー化された住宅の充実	<b>持ち家</b> バリアフリー化している住宅の割合 〔資料：住宅・土地統計調査（5年毎に実施）〕	85% (R8)	68.1% (H30)
	<b>借家</b> バリアフリー化している住宅の割合 〔資料：住宅・土地統計調査（5年毎に実施）〕	35% (R8)	22.4% (H30)
指標設定の考え方	◇高齢者が安心して安全に暮らすことができる住宅の割合を高める。 ◇テーマ1の重点施策に位置付けた「多世代・地域交流型住宅」の供給をはじめとする住宅施策を推進し、目標達成を目指す。		



(1) 目標と施策展開

2-1. 適正な公営住宅の供給と更新

① 公営住宅の維持と更新

既存住宅の維持管理にあたっては、居住性向上や長寿命化を図る改修を行い、ストックの有効活用を図るとともに、老朽化した公営住宅の建替え・統廃合を推進します。

また、職員住宅など市が所有する優良な住宅ストックの活用を図ります。

図表 4-1 市営住宅返目団地 全面改善事業

返目団地 25-1 号棟全面改善工事の概要

返目団地については、建設が古く、空き部屋も多いなどの課題があったため、既存の建物を活用しながら、エレベーター設置・間取り変更・設備更新などの全面改善事業を進めています。25-1号棟の全面改善工事については令和2年11月に竣工しました。

【工事内容】

従来は3DKの間取りでしたが、多様な世帯構成に対応するため、間取りの種類を増やしました（1LDK、2DK、3DK）。また、共用廊下を増築し、エレベーターを設置しました。



② 適切な入居管理の推進

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ります。

③ 福祉施策との連携

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、市営住宅等の供給をするとともに、既存ストックのバリアフリー化、設備改修を進め、市営住宅等のグループホーム\*利用への提供をするなど、福祉施策との連携を図ります。

なお、現在今井団地で実施中の高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）生活援助員派遣事業については、入居者が限定的であり、福祉施策としての公平性の確保などに課題があることから、今後、制度のあり方等について見直しを検討します。

## 2-2. 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携

### ① 民間賃貸住宅を活用した住まいの安定確保

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）が安心して住み続けることができるよう、住宅の確保を主とする入居支援と福祉部局等が行う居住支援施策とのスムーズな連携を図るため、居住支援協議会\*との連携強化、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ます。

また、身寄りのない高齢者の身元保証等に関する相談に対応する『おひとりさま』あんしんサポート相談室』を設置し、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体制の構築を進めます。

### ② 高齢者等の居住支援サービスの充実

民間の賃貸住宅において、高齢者等の不安や負担軽減に向けた居住支援について検討するとともに、地区地域福祉活動計画に基づく取組などにより、一人暮らし高齢者等の地域社会等からの孤立予防を進めます。

## 2-3. 災害時の速やかな住まいの確保

### ① 災害発生時の住まいの確保

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います。

また、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します。

### ② 被災住宅の再建支援

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進めます。

さらに、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進めます。

## (2) 重点施策

### 公営住宅の整備による計画的な供給と安心居住の実現

#### 取組の背景

人口減少社会の中で民間借家に空き家が増え、世帯数に対する住宅のストックは充足している状況です。しかし、その一方で、民間借家等において最低限必要とされる面積水準を満たさない住宅に居住する世帯の割合が増加しています。その一因として、低年収の世帯が増加し十分な広さの住宅に居住できない世帯が増加していることなどが考えられます。

住宅セーフティネットの根幹として位置づけられる公営住宅においては、住宅確保要配慮世帯（低額所得世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など）が増加傾向にある現状で、それぞれの世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるように、適切な供給を図る必要があります。

しかし、市営住宅の現状としては、耐用年数が過ぎている住宅が全体の3分の1に及ぶなど老朽化が進むとともに、入居世帯の高齢化や高齢者のみ世帯の増加、一人暮らし等の小規模世帯化が進行し、入居者や時代のニーズにあわない仕様となっている建物の住戸が多くなっています。そのため、単身高齢者世帯をはじめとした高齢者のみ世帯の安心居住の実現と適切な供給をする上で計画的な修繕・改善や建替等が必要となっています。

#### ※住宅セーフティネット法における基本方針

「住宅セーフティネット法」に基づく「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基本的な方針」では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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）に対する住宅供給促進のため、既存の公的賃貸住宅※（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に必要な措置を講ずるように努めなければならないとしている。

#### 主な取組内容

##### 【効率的な管理運営と最適な事業の推進】 … 住宅課

##### ○利便性を考慮した団地の集約

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、災害時の安全性等を考慮した団地の集約を図ります。なお、中山間地域については、民間借家が少なく、定住促進に重要な役割を果たすことから、建物の老朽化の程度や団地の規模、土地状況などにより地域の実状を考慮しながら判断します。

##### ○維持管理すべき住宅の長寿命化に向けた修繕・改善の推進

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し、屋根や外壁の改修、設備の部分的な交換などの修繕や、全面改善（大規模改修）などを計画的に実施し、住宅の長寿命化を目的とした改善を進めます。

<計画期間の改善対象団地> **全面改善：返目団地**

**部分改善：宇木団地、川合新田団地 ほか**

## ○長寿命化が困難な団地の建替え事業の推進

耐震性が確保できない住宅や、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、良好な住宅ストックを確保します。

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て、環境への配慮や多様な世帯に対応した住戸を取り入れ、大規模な団地については福祉サービス環境の整備を図ります。また、PPP\*等の活用や団地の部分的・段階的な建替えなど、多様な整備手法についても検討します。

<計画期間の建替対象団地> **上松東団地、犀南団地（一部）** など

## 【居住性の高い住宅の維持】 … 住宅課

### ○居住性向上のための改善事業の推進

浴槽や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ります。

### ○バリアフリー化の推進

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します。



— 市営住宅 返目団地（改善後）

## 【入居需要への適切な活用】 … 住宅課

### ○市場での住宅の確保が困難な世帯への対応

最低居住面積水準に満たない民営借家等に住み、最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯を対象とした住宅として活用します。

## 【市営住宅の供給目標】 … 住宅課

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5年間の市営住宅の供給目標は600戸とします。



— 市営住宅 今井団地 —

### (3) 成果指標

#### 市営住宅の入居率

目標像	成果指標	目標値	現状値
ニーズの変化に合わせた住戸改善	市営住宅の入居率 (耐震性不足、土砂災害危険区域、老朽化などによる募集停止の住戸を除く) 〔資料：長野市住宅課〕	80% (R8)	79.4% (R3)
指標設定の考え方	◇浴槽、風呂釜等の設置による入居時の負担軽減や入居基準等の見直しにより、市営住宅への入居を促進する。 ◇テーマ2の重点施策に位置付けた市営住宅の建替えや改善事業を実施し、目標達成を目指す。		

(1) 目標と施策展開

3-1. 安全・安心な住まい・住環境の実現

① 住宅の耐震化の促進

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・耐震改修等を促進します。

② 災害に強いまちの推進

緊急車両などの進入が困難な狭い道路<sup>\*</sup>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進めます。

③ 地域主体の防災・防犯対策の更なる推進

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します。

加えて、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ります。

また、自治会や商店会、NPO法人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も進めます。

3-2. ゼロカーボン社会をめざした住まいと環境にやさしい住環境の実現

① ゼロカーボンに向けた住宅の脱炭素化の促進

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<sup>\*</sup>」の普及を促進します。

また、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<sup>\*</sup>」、また、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<sup>\*</sup>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）<sup>\*</sup>」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<sup>\*</sup>」の普及、既存住宅の省エネルギーリフォームの普及を促進します。

図表 4-2 「長野市 SDGs 未来都市計画」によるスマートハウスのイメージ



## ② 環境にやさしい住まい・住環境づくり

住宅地の緑化促進や低炭素化に資する措置を講じた「低炭素建築物」の普及、家庭等からの雨水流出の抑制と水資源の有効利用、住宅建設における県産木材の活用、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・住環境づくりを進めます。

また、アスベストによる健康被害を防止するため、住宅の解体、改善、修繕時の適切処理を指導・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します。

### 3-3. 住まいの適正な維持管理と空き家の発生抑制

#### ① 分譲マンションの適正管理の促進

マンション建物の老朽化や居住者の高齢化などの課題が顕在化してくる分譲マンションについて、令和2年6月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律<sup>\*</sup>」により、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、市でも地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「マンション管理適正化推進計画」の整備を図ります。

#### ② 空き家の発生抑制（空き家化の予防）

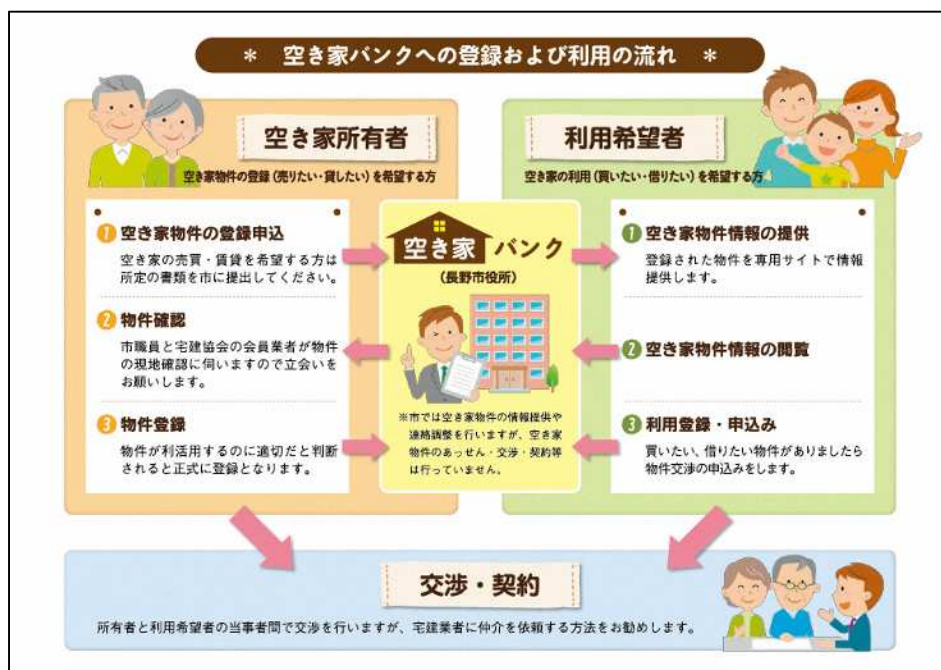
空家等所有者や地域住民などからの相談や問い合わせに、総合的に対応する窓口として「空き家対策室」を設置しています。また、長野市空家等対策計画に基づき、専門家団体と連携して団体ごとに相談窓口を設置いただくとともに、様々な空き家問題を解決するため「空き家ワンストップ相談会」を継続して開催します。さらに、空家等の発生を抑制す

るため総合パンフレットや出前講座を通じて、支援策や相続登記の必要性の啓発を実施します。

### ③ 既存住宅の利活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、中古住宅としての流通を促進するため、空き家バンクによる空き家の情報提供を行うとともに、既存住宅の品質や魅力の向上のための良質なリフォームの普及を図ります。さらに、安心して既存住宅を流通させるため、住宅性能表示制度<sup>\*</sup>や建築検査（インスペクション）<sup>\*</sup>、住宅瑕疵担保責任保険制度<sup>\*</sup>の利用を促進します。

図表 4-3 長野市空き家バンク制度の概要



### ④ 空き家の適正な管理

空家等所有者や管理者への啓発、注意喚起、民間の管理事業者を紹介することで管理不全の予防につなげるとともに周囲に影響を及ぼす空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の強化と特定空家等へ解体補助金の活用を促すことで住環境の改善を図ります。

さらに、空家等を除却した後の跡地の活用など、地域の住環境改善や活性化への支援を進めます。

※空家等対策の推進に関する特別措置法とは、全国で放置空き家が問題視される中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（通称：空家対策特別措置法）が平成26年11月に成立しました。この法律では、空家等の実態調査、空家等の所有者へ適切な管理の指導、空家等の跡地についての活用促進、適切に管理されていない空家等の「特定空家等」指定について、特定空家等に対しての助言・指導・勧告・命令について、特定空家等に対して罰金や行政代執行についてなどが定められています。

※空家等とは、空家法第2条第1項に規定する以下の(ア)から(ウ)のすべてに該当するものをいいます。

(ア) 建築基準法に定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること



- (イ) 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
  - (ウ) 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと
- ※解体補助金等については、空き家の利活用や適正管理等を、より一層促進するため、国の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく「長野市空き家対策総合実施計画（計画の実施区域は長野市全域）」を策定し、「空き家対策総合支援事業補助金」の活用を検討します。

## (2) 重点施策

### 住宅の耐震化と省エネルギー化の促進

#### 取組の背景

本市における昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設され、耐震性を満たさないと想定される住宅の割合は全体の約 14%となっています。

平成 26 年の長野県神城断層地震をはじめ、近年、大きな被害をもたらす地震が全国各地で頻発しており、市民の地震に対する意識も高まっています。このような大地震はいつ・どこで発生するか想定できない状況であり、地震による人的・経済的被害を少なくするため、建築物の耐震化を図ることが有効であり、重要となります。

また、長野県では 2050 ゼロカーボンの実現を目指し、様々な視点から省エネルギー化・創エネルギー化の取組を進めていることから、本市としても住宅部門においてもゼロカーボンの実現に資する施策を展開していく必要があります。

#### 主な取組内容

##### 【住宅の耐震化に関する支援】 … 建築指導課（出典：長野市耐震改修促進計画）

##### ○長野市住宅耐震診断士派遣事業及び長野市住宅・建築物耐震改修促進事業補助金

本市では、住宅の耐震化を促進するため、平成 17 年度から住宅耐震対策事業を実施しており、市民が住宅の耐震化に関する支援策を受けることができるよう、県と連携しながら、今後も昭和 56 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します。

区分	耐震診断			耐震改修（補強）工事
対象建築物	昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅			
	既存木造住宅	既存非木造住宅	分譲マンション、賃貸共同住宅	木造・非木造住宅及び分譲マンション等（賃貸住宅は除く）
支援内容	耐震診断士を派遣（無料）	耐震診断に要する費用の一部を補助	耐震診断に要する費用の一部を補助	耐震改修工事に要する費用の一部を補助

## ○相談体制の整備及び情報提供の充実

市の相談窓口において、住宅などの所有者等からの耐震診断及び耐震改修に関する相談、耐震改修工法の情報提供・関係団体等の紹介を行います。

併せて、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しています。

さらに、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耐震化に関する情報を発信したり、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ていきます。

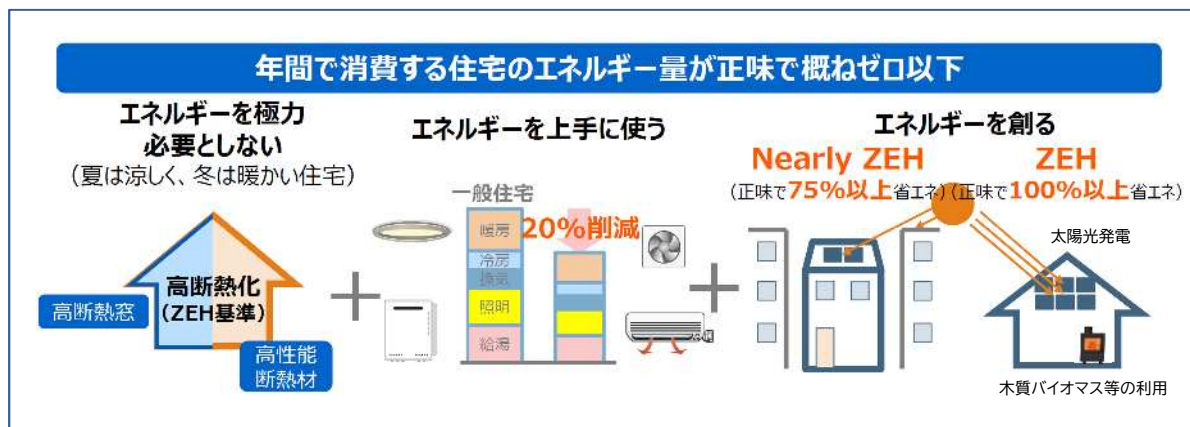
## ○パンフレットの作成及び配布並びにセミナー・講習会の開催

耐震診断や耐震改修事業に関するものなど、各種パンフレットの作成・配布、防災カルテ等を活用した出前講座等の実施など、耐震化に関する啓発を行います。

## 【ゼロカーボンの実現に向けた取組】 … 住宅課、環境保全温暖化対策課ほか

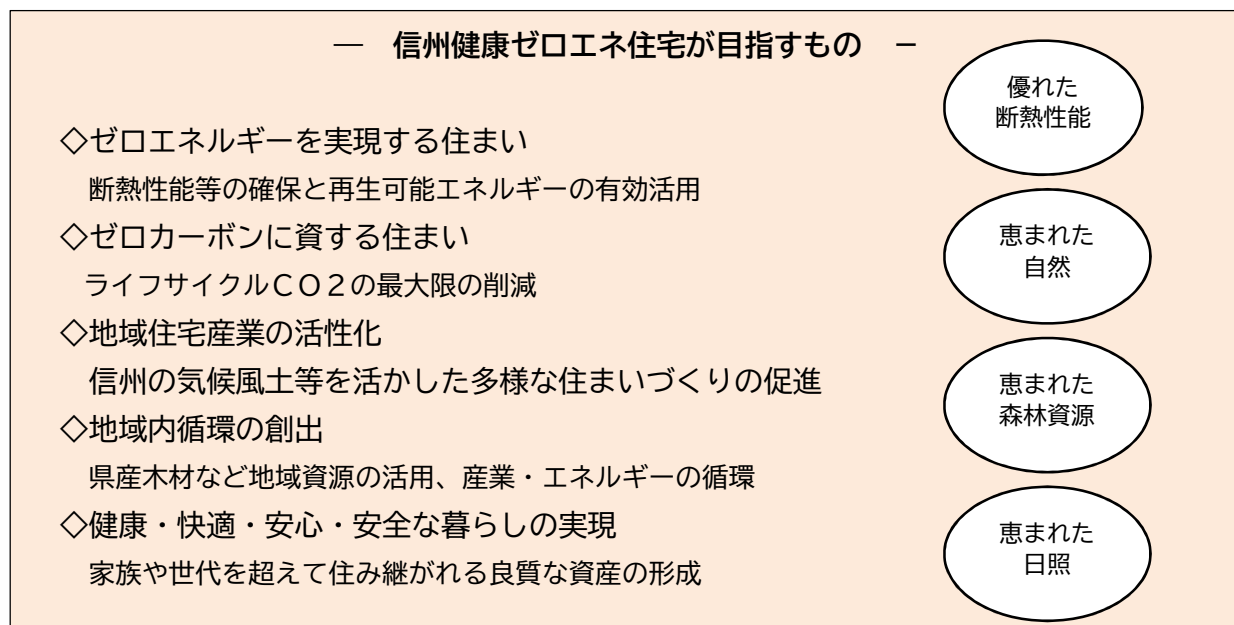
2050 ゼロカーボンの実現に向け、住宅におけるエネルギー消費量を削減する必要があるため、民間事業者等と連携してスマートハウスやZEHなどの高性能省エネルギー住宅の普及・啓発を進めます。また、国では2025年を目途に新築住宅について省エネルギー基準への適合義務化を進め、県ではこれにあわせた条例改正が見込まれることから、国や県と連携を図り、住宅の断熱性の向上や太陽光発電設備、災害時にも利用可能な予備電源の確保のため蓄電池等の普及などの住宅の省エネルギー、創エネルギーに関する取組を進めます。

図表 4-4 資源エネルギー庁によるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の定義



さらに、県が令和4年度以降に推進する国の省エネ基準を上回る高い断熱性能を有し、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に策定する「信州健康ゼロエネ住宅指針（案）」についても、県と協働・連携により普及に向けた取組を進めます。

図表 4-5 「信州健康ゼロエネ住宅指針（案）」の概要



### 主な基準（案）

項目	最低基準 ゼロエネルギー達成に向けて最低限確保すべき基準	推奨基準 環境負荷の低減と快適性を高次元で達成する基準	先導基準 環境負荷を極限まで抑えるチャレンジ基準
外皮性能（ $U_A$ <sup>※1</sup> ） （省エネ基準地域区分により設定）	0.4～0.5 [長野市：0.50]	0.28～0.34 [長野市：0.34]	0.2～0.23 [長野市：0.23]
一次エネルギー消費量削減目標	20%以上	25%以上	30%以上
太陽光発電設備等 <sup>※2※3</sup> の設置	3kW相当以上搭載	ゼロエネ達成量の搭載	家電考慮でゼロエネ達成量の搭載
県産材の利用	3m <sup>3</sup> 又は30m <sup>2</sup>	6割（0.12m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ）	8割（0.16m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ）
耐震性能	壁量1.25倍	壁量1.5倍	
周辺環境への配慮	見かけ上の最高軒高7m以下 （豪雪地帯の落雪屋根等を除く）		

※1  $U_A$ ：外皮平均熱還流率（W/m<sup>2</sup>・K）

※2 太陽光発電設備等：木質バイオマスを活用した暖房設備を含む

※3 木質バイオマスを活用した暖房設備を一次エネルギー消費量計算に反映【県独自の基準】

出典：長野県建設部建築住宅課 ※令和4年1月17日現在

### (3) 成果指標

#### 住宅の耐震化率

目標像	成果指標	目標値	現状値
住宅の安全性の向上	住宅の耐震化率 〔資料：長野市耐震改修促進計画〕	95% (R8. 3)	86. 2% (R3. 4)
指標設定の考え方	◇市内の住宅の耐震化を進め、安全・安心な住まいづくりを目指す。 ◇テーマ3の重点施策に位置付けた住宅の耐震化に関する支援を実施し、目標達成を目指す。		

#### 省エネルギー設備を備えた住宅の率

目標像	成果指標	目標値	現状値
住宅の省エネルギー性能向上	住宅（持ち家）の省エネルギー設備設置状況（すべての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓である） 〔資料：住宅・土地統計調査〕	40% (R8)	34. 1% (H30)
指標設定の考え方	◇市内の住宅の省エネルギー化を進め、ゼロカーボンの実現を目指す。 ◇テーマ3の重点施策に位置付けた住宅の省エネルギー化及び国や県で進めるスマートハウスやZEHなどの普及・啓発を図り、目標達成を目指す。		

地域の魅力を活かした住環境づくり

(1) 目標と施策展開

4-1. 地域の魅力向上と移住・定住につながる住環境づくり

① 安心して移住・定住できる住まいに関する支援

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、特別市営住宅、菜園付き長期滞在施設などの公的賃貸住宅の活用を図ります。

また、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・定住を促進します。

② 新たな住まい方の潮流を踏まえた移住・定住促進

大都市圏を中心に、ホームページやSNSなどを活用し、中山間地域のライフスタイル※や魅力を発信するとともに、新しい住まいに関する支援・情報提供の充実を図ります。

また、コロナ禍を契機として、テレワーク・在宅勤務等、多様な働き方が可能となり、住まいに対する意識も変革が進んでいることから、これらの新たな住まい方に対応し、移住希望者の視点に立った「長野」ならではの受入体制や支援制度として、公的住宅等を活用した「二段階移住」の拠点整備や、移住者などの新規住民が地域コミュニティに関心を持ってもらえるような取組の支援も行います。

図表 4-6 長野市空き家バンクホームページ



### ③ 便利で暮らしやすいまちなか居住の推進

「長野中央西地区市街地総合再生基本計画」の策定をはじめ、まちなか居住の推進のための事業展開などにより、既存ストックの活用方法の検討や民間活力導入などを行い、まちなかの居住人口や交流人口の増加を図ります。

### ④ 生活基盤の整備・維持・確保

市街化区域\*においては、「居住誘導区域」への一定の人口の集積のもと、将来にわたり居住地としての利便性の高いエリアの維持・形成を目指します。なお、長野市立地適正化計画に定める居住誘導区域は、都市再生特別措置法の改正に伴い見直しが行われ、土砂災害特別警戒区域、対策事業未完了の急傾斜地崩壊危険区域、都市機能誘導区域外の居住に適さない土地利用（工業専用地域又は工業地域、住宅の建築が制限される地区計画、生産緑地地区）などが除外されました。

また、市街化調整区域\*や中山間地域の既存集落においては、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・確保していきます。

※長野市立地適正化計画 参照

※第二次長野市やまざと振興計画 参照

## 4-2. 美しい景観など市民主体のまちづくりの更なる促進

### ① 地区計画、建築協定の活用推進

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します。

### ② 地域の特色を活かした景観資源の活用

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、活用します。

## (2) 重点施策

### 移住・定住の促進

## 取組の背景

平成 29 年 3 月に策定された「長野市立地適正化計画」では都市機能や居住の誘導による「コンパクトで暮らしやすい生活圏」の具現化を目的として、コンパクトな街を形成させるため一定の人口集積を図る「居住誘導区域」が設定されています。徒歩圏での生活利便性に恵まれる中心市街地においては、近年、マンション整備などにより人口・世帯数が増加傾向にあり、今後も引き続き様々な世帯のまちなか居住を推進して行く必要があります。

中山間地域では空き家や耕作放棄地の増加、高齢化の急速な進行、人口・世帯数の減少などが深刻な課題となっており、移住・定住に向けた支援が必要となっています。

## 主な取組内容

### 【移住・定住支援】 … 住宅課 ほか

#### ○移住・定住の促進

移住・定住希望者向けにシティプロモーションサイトとの連携や長野市のライフスタイル及び魅力を発信するとともに、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します。

さらに、長野市空き家バンク制度の利用促進を図り、空き家の利活用による移住・定住を促進し、地域の活性化を図ります。

#### ○空き家及び公的賃貸住宅等の活用

新たな住まい方である二段階移住等のニーズに対応するため、公的賃貸住宅を活用した受け皿及び拠点の整備を進めます。

また、利活用が可能な空き家の情報や改修支援制度、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、菜園付き長期滞在施設等の入居案内など、住まいに関する支援・情報提供の充実を図ります。

特定公共賃貸住宅や定住促進住宅については、平成29年度の制度改正による入居要件緩和により中山間地への居住の促進を図っています。



－ 特定公共賃貸住宅  
ライブリィなかじょう －

## (3) 成果指標

### 長野市空き家バンク登録件数

目標像	成果指標	目標値	現状値
移住・定住を促進する空き家の利活用	空き家バンク登録件数（累積数） 〔資料：長野市人口増推進課〕	600件 (R8)	252件 (R2)
指標設定の考え方	◇市内への移住・定住の促進にあたり、提供する住宅情報を充実するとともに、空き家の利活用を図るため長野市空き家バンクの登録件数の増加を目指す。 ◇テーマ4の重点施策に位置付けた移住・定住の促進に関する支援を実施し、目標達成を目指す。		

## 第5章 計画の推進

### 1 推進体制

#### (1) 市民、NPO、住宅関連事業者等との協働

住宅は全ての市民の生活の基盤となる場所であるため、本計画の基本理念である「幸せ実感都市『ながの』の実現をめざした住まい・住生活・住環境の充実」はより重要性が高まっています。

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、NPO等の役割

市民は、住宅は個人の資産であるとともに、「幸せ実感都市『ながの』」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。さらに、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「幸せ実感都市『ながの』」の実現に努めていくことが大切です。

また、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。

#### ②住宅関連事業者の役割

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、「幸せ実感都市『ながの』」の実現をめざし、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。

また、地域社会を構成する一員として、行政が実施する施策に理解・協力することが求められています。

#### ③市の役割

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) 市の推進体制

### ①市民、NPO、住宅関連事業者等への取組支援

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。

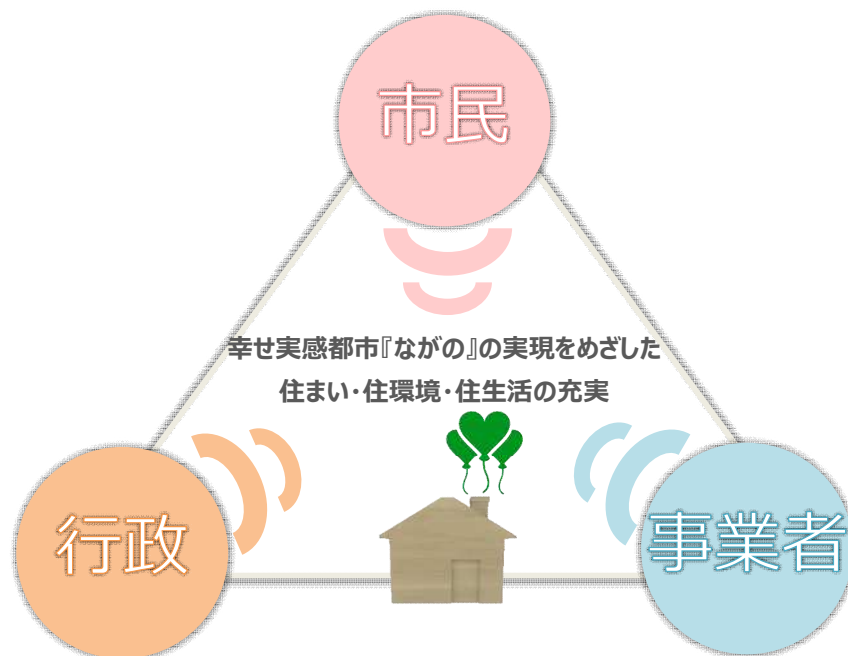
### ②庁内推進体制の整備

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。

### ③計画の進捗管理

本計画の進捗管理については、重点施策は、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、必要な時期に本計画を見直すことも重要となります。



## 參考資料



# 1. 市営住宅の概要

## 公的賃貸住宅の役割

### ・市営住宅

公営住宅法により地方自治体が「低額所得者の住宅不足を緩和する」ため必要な場合に供給する住宅で、昭和40年代までは、量（戸数）重視で建設が進められました。

しかし、所得水準の向上や住宅市場の整備により、国の方針は“量”から“質”の重視へと転換され、その後は“多様化するニーズ”への対応が求められ、近年では、成熟社会への移行を背景としたストック重視・市場重視の施策に転換しています。

### ・特定公共賃貸住宅

中堅所得者向けの住宅で、I J Uターンなどによる転入者の受け皿となっています。

### ・定住促進住宅

中山間地域への定住を促進する住宅です。

### ・特別市営住宅

公営住宅法に基づく市営住宅以外の住宅で、市営住宅と同様低所得者に対して貸与する住宅です。



— 坂口団地（特定公共賃貸住宅） —

### ・厚生住宅

住宅に困窮する低額所得世帯や母子・父子世帯のための住宅です。

市内に整備されている公共賃貸住宅

種別		事業主体	戸数
県営住宅（公営住宅）		長野県	4,035 戸
市営住宅（公営住宅）		長野市	3,462 戸
その他の住宅	特定公共賃貸住宅	長野市	58 戸
	定住促進住宅	長野市	43 戸
	特別市営住宅	長野市	50 戸
	厚生住宅	長野市	14 戸
合計			7,662 戸

令和3年4月1日現在

## 市営住宅の概要

※令和3年4月1日現在



— 宇木団地 —



— 美濃和田団地 —



— 犀南団地 —



— 千原田団地 —

	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数
市街地Ⅰ	宇木	S59~H3	耐3.4.5	16	399
	上松東	H4.6	耐7.8	2	115
	柳町	H5.6	耐4.8	2	73
	返目	S46~48.51.56	耐3.4.5	8	192
	吉田広町A	S58	耐4.5	3	52
	新諏訪	S31.35	木1簡1	3	10
	日詰	S34.35	木1簡1	8	22
	日詰B	S35.36	木1	14	27
	川合新田	S58	耐5	2	60
	栗田身障	S48.49	簡1	3	9
	若里	S52.53.55	耐4.5	5	192
	中御所	S50	耐4	2	56
	若里西町	H4.16	耐5	2	44
市街地Ⅱ	上野ヶ丘	S36~38	木1簡1	39	112
	富竹	S37.39	木1簡1	19	44
	小島	S50.51	簡2	5	30
	柳原	S33	木1簡1	2	4
	大豆島東	S53~55	耐5	6	200
	大豆島西	S52	簡1	2	6
	小市	S40~42	簡1.2	46	198
	沖	S46~50	簡2	18	100
	美濃和田	S42.43 H11~14	耐3	4	60
	犀南	犀南	S43~48	簡1.2	99
昭和		S37~39	木1簡1	27	44
庄ノ宮		S40~43	簡1	23	93
五明		S35~36	木1	10	20
北五明東		S48.49	簡2	12	90
北五明西		S46~48.51~53	簡2	25	137
今井		H7	耐6.7.8.14	4	318
松代・若穂	金井山	S43~46	簡1	12	48
	矢場	S40	木1	6	12
	皆神	S40	簡1	2	8
	屋地	S35	木1	4	4
	屋地引揚	S26	木1	3	6
	屋地厚生	S27.30.32.34.37	木1	7	7
	高野	S40	木1	1	1
中山間	川口	S60.61	木1	2	4
	諸沢	H6	木1	2	2
	中村	H7	木1	2	2
	町	S62~H1	木1.2	8	8
	柳田	S62 H4	木1	2	2
	東京	S63 H3	木1.2	3	3
	籠田	H4.5	木2	5	5
	須田	H6	木1	3	3
	坂口	H7	木2	3	3
	東町	H3	木2	1	1
	千原田	S56 H7~9.11.13.17	木1.2	9	22
	竹房	S45	簡1	4	20
	道祖神	S55	木1	1	2
	新町	S42 H11.14.15	簡1木2	5	25
	穂刈	S47.48.51	簡2	8	43
	上平	H7	木2	2	4
田越	S56.57	簡1	3	6	
上五十里	S59~61 H1.2.7	簡1木2	11	23	
合計				520	3,462



## 市営住宅の供給必要戸数の推計結果

◎令和3年10月に公開された『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』（国土技術政策総合研究所）により推計

### 住宅確保要配慮者世帯に対する住戸

住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出した要支援世帯数（著しい困窮年収未満世帯）を県営住宅と分担するものとする、以下のよう  
に算出される。

$$\text{①要配慮者世帯に対応する住戸 } 1,197 \text{ 戸} = \text{②要支援世帯数 } 2,590 \text{ 世帯} \times \text{③市営住宅率 } 46.2\%$$

②	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムで推計された令和12年度の要支援世帯数（特定のニーズを有する要支援世帯数_2030年度央のAとBの合計）
③	令和3年4月1日時点の長野市内の公営住宅数より算出 長野市内の県営住宅（公営）：4,035戸、市営住宅（公営）：3,462戸

### 市営（公営）住宅供給目標住戸

計画期間における供給目標住戸は、要配慮者世帯に対応する住戸数、退去率から以下のように算出される。

$$\text{④供給目標住戸 } 1,814 \text{ 戸} = \text{①要配慮者世帯に対応する住戸 } 1,197 \text{ 戸} \div \text{⑤退去率 } 6.6\% \div \text{⑥期間 } 10 \text{ 年}$$

⑤	平成28～30年度と令和2年度の平均退去数より算出※R1 台風災害の影響を受け除外各年の退去数を入居戸数（政策空家除く）で割った退去率の平均値
---	---

### 10年間の供給目標戸数

要配慮世帯に対応する住戸【1,197戸】を勘案 = 1,200戸

※長野市第三次住宅マスタープラン計画期間における残り5年間（令和4～8年）の供給目標戸数：600戸

### 10年間の管理戸数

【1,197戸】 + 【1,814戸】 + 災害等の一時対応などの利用【約50戸】 = 3,050戸

※1年あたりの募集戸数：97戸（H28～R2度平均）※R2は災害公営住宅の新規整備分63戸除外

## 2. 市民の意識に関する調査の概要

### (1) 住まいに関する市民アンケート調査

#### 調査目的

本調査は、長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）の策定にあたり、市民の住宅や住環境に対する意識、ニーズ等の調査を実施し、調査結果の集計及び分析結果を本計画に反映することにより、より実効性のある計画にすることを目的として実施しました。

#### 調査概要

- 調査対象：市内に住む満 20 歳以上の男女
- 調査対象数：6,000 人
- 抽出方法：
  - ・住環境の地域性を考慮して市内を 6 地域に区分し、地域内人口に一定の係数を乗じることで、地域ごとの抽出数を算出しました。
  - ・20 歳～50 歳代、60 歳以上の調査対象者を各年代 1,200 人として、住民基本台帳から無作為抽出しました。
- 調査方法：郵送による配布・回収
- 記入方式：無記名回答方式
- 調査期間：平成 28 年 8 月 10 日（水） ～ 8 月 31 日（水）

#### 調査結果

- 配布数：6,000 通
- 有効回収数：2,042 通
- 回収率：34.0%

地域別の配布数・回収数

地域区分	地 区	配布数	回収数	回収率
長野市Ⅰ	第一～第五地区	500	241	48.2%
長野市Ⅱ	芹田、古牧、三輪、吉田	1,371	384	28.0%
長野市Ⅲ	古里、柳原、朝陽、大豆島、浅川、若槻、長沼、安茂里、豊野	1,719	560	32.6%
長野市Ⅳ	篠ノ井、川中島、更北	1,630	552	33.9%
長野市Ⅴ	松代、若穂	480	156	32.5%
長野市Ⅵ	小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里 大岡、信州新町、中条	300	117	39.0%
	無回答	-	32	-
合 計		6,000	2,042	34.0%



年代別（回答者）の配布数・回収数

年代区分	配布数	回収数	回収率
20 歳代	1, 200	227	18. 9%
30 歳代	1, 200	347	28. 9%
40 歳代	1, 200	404	33. 7%
50 歳代	1, 200	468	39. 0%
60 歳以上	1, 200	592	49. 3%
無回答	-	4	-
合 計	6, 000	2, 042	34. 0%

## （2）長野市分譲マンション実態調査

### 調査目的

本調査は、長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）の策定にあたり、マンション管理の実態や課題、意向等を把握し、今後必要となる施策の検討や本計画策定の基礎資料とすることを目的として実施しました。

### 調査概要

- 調査対象：市内に立地する分譲マンションの管理組合
- 調査対象数：133 件
- 抽出方法：平成 24 年長野市マンション調査結果等を基に抽出
- 調査方法：郵送による配布・回収
- 記入方式：記名回答方式（管理組合名）
- 調査期間：平成 28 年 11 月 11 日（金） ～ 平成 28 年 12 月 28 日（水）

### 調査結果

市内の分譲マンション管理組合 133 件に調査票を送付し、99 件から回答を得ました。

- 配布数：133 件
- 回収数：99 件 （住棟数 99 棟 住戸数 4,611 戸）
- 回収率：74.4%

### (3) 住宅関連団体の意向等の把握（ヒアリング調査）調査

#### 調査目的

本調査は、長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）の策定にあたり、当市の住宅関連施策に対する意見や要望、市場動向等について、住宅関連の事業所に対するヒアリング調査により把握・整理し、これを新たな計画に反映することにより、より実効性のある計画とすることを目的として実施しました。

#### 調査概要

➤ 調査対象事業所：

次の3団体へ調査対象となる事業所の選定（できるだけ市内6地区均等に選定）を依頼

- ・不動産事業所：（一社）長野県宅地建物取引業協会長野支部
- ・建築設計事務所：（一社）長野県建築士会長野支部
- ・リフォーム実施事業所（建設会社・工務店）：（一社）長野市建設業協会

**※市内6地区**

長野市Ⅰ：第一～第五地区

長野市Ⅱ：芹田、古牧、三輪、吉田

長野市Ⅲ：古里、柳原、浅川、大豆島、朝陽、若槻、長沼、安茂里、豊野

長野市Ⅳ：篠ノ井、川中島、更北

長野市Ⅴ：松代、若穂

長野市Ⅵ：小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

- 調査方法：FAX、Emailによる配布・回収及び電話によるヒアリング
- 記入方式：記名回答方式
- 調査期間：平成28年12月1日（木） ～ 平成29年2月28日（火）

## 3. 用語解説

### あ行

#### I o T (44 頁)

「Internet of Things」の略称で、様々なモノがインターネットに接続することを指す。I o T（アイオーティー）は、日本語で「モノのインターネット」と訳され、パソコン（P C）に限らず様々なモノがインターネットにつながることを指す。

#### 著しい困窮世帯 (19 頁)

公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）のうち、自力では国の定める最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯のこと。

#### S D G s (2 頁ほか)

「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットにおいて採択された国連加盟 193 か国が、令和 12（2030）年までの 15 年間で達成を目指す国際社会全体の 17 の目標。

#### N P O (2 頁ほか)

Non Profit Organization（非営利組織）の略で、営利を目的としない公益事業や市民活動を行う組織。平成 10 年 12 月に特定非営利活動法人促進法が施行され、保健・医療または福祉の増進やまちづくりの推進を図る活動等の特定非営利活動を主たる目的として設立された法人は法人格が取得できること等が定められた。

### か行

#### 狭あいな道路（狭あい道路）(50 頁)

幅員 4 m 未満の道で、一般の用に供されているもの。

#### 区分所有者 (16 頁)

分譲マンションの各住戸の所有者など区分所有権を有する者。

#### グループホーム (45 頁)

高齢者や障害者が、社会福祉法人等の援助のもと、地域社会の中にある住宅等において、同居あるいは近隣に居住する世話人による日常生活援助を受けながら、共同で生活を行う居住形態。

#### 居住支援協議会 (46 頁)

平成 19 年 7 月 6 日公布・施行された「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（略称：住宅セーフティネット法）」第 10 条に規定され、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（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居でき

るよう推進するための組織。地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援や福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業の関連団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人により構成される。

### **建築協定（41 頁ほか）**

住宅地の環境、商業地の利便性向上のため、建築基準法による市町村条例に基づき、土地や建築物の所有者等が、一定区域の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について基準を定める協定。

### **建築検査（インスペクション）（52 頁）**

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。建物状況調査。

### **公営住宅（1 頁ほか）**

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

### **公的賃貸住宅（47 頁ほか）**

公的資金により建設された賃貸住宅（公営住宅、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資により建設された住宅、公的助成住宅等）をいう。

### **国勢調査（3 頁ほか）**

行政の基礎資料を得るために、一定の時期に一定の場所で人口の動勢並びにこれに関する諸種の状態を全国一斉に調査したもの。5 年毎に行われ、平成 27 年が最新の調査となっている。

## **さ行**

---

### **サービス付き高齢者向け住宅（24 頁ほか）**

介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の高齢者向け住宅。一定の面積と設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス等を提供する。高齢者住まい法の改正により創設され、都道府県・指定都市・中核市が登録を行う。

### **災害公営住宅（35 頁ほか）**

災害で家屋を失い、自力で住宅を確保することが困難な被災者のために、公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

### **再生可能エネルギー（50 頁）**

自然界で起こる現象から取り出すことができる繰り返し使用可能なエネルギーのこと。具体的には太陽光、水力、バイオマスエネルギーなどがある。

## 市街化区域と市街化調整区域（58 頁）

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画に定める区域。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、これに対し市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域としている。

## 住生活基本法（1 頁ほか）

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務、住生活基本計画の策定等を定めた法律。平成 18 年 6 月 8 日公布・施行。

## 住生活基本計画（全国計画）（1 頁ほか）

住生活基本法により国に策定が義務付けられたもので、基本方針に則り住生活の安定確保及び向上の促進に関する 10 年間の目標や基本的な施策等を定めた計画。全国計画に則して都道府県にも住生活基本計画（都道府県計画）の策定が義務付けられている。

## 従前居住者用住宅等（36 頁ほか）

土地地区画整理事業又は市街地再開発事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者等に賃貸するため、市が設置・管理する住宅。

## 住宅確保要配慮者（46 頁ほか）

「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（略称：住宅セーフティネット法）」により、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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と定められている。

## 住宅瑕疵担保責任保険制度（52 頁）

国土交通大臣指定の保険法人が提供する「新築住宅の保険」を利用した住宅は、引き渡し後 10 年以内に瑕疵があった場合、補修等を行った事業者に保険金が支払われる制度のこと。保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

## 住宅セーフティネット（19 頁ほか）

低額所得者、高齢者、障害者、災害被災者、一人親世帯、DV 被害者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。

## 住宅性能表示制度（52 頁）

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（略称：住宅品質法）」に基づく住宅の性能を表示するための制度のこと。

## 住宅性能保証制度（43 頁）

前身は、住宅の建主や購入者の保護と住宅建設業者や住宅販売業者（住宅供給者）の健全な育成を目的として、昭和 57 年から（財）住宅保証機構が運営する任意の保証制度。平成 12 年 4 月に施行された住宅品質

法により、全ての新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の進入を防止する部分について、住宅供給者は10年間の瑕疵担保の責任を負うこととなった。

### **住宅・土地統計調査（5頁ほか）**

住宅や敷地の状況と世帯の居住状態について、総務省統計局により、昭和23年以来5年ごとに実施されている調査。平成10年より、呼称が「住宅統計調査」から改名された。国勢調査が全数調査であるのに対し、住宅・土地統計調査は抽出調査である。平成30年が最新の調査となる。

### **ストック（1頁ほか）**

都市において形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと。

### **スマートウェルネス住宅（50頁）**

国土交通省を中心に政府が実現を目指すもので、スマート住宅（ICT技術と省エネ・創エネ・蓄エネの組合せによるエネルギー効率の良い住宅）の概念を拡げ、高齢者をはじめ多様な世代が、安全で安心、健康、快適に暮らせる住宅を指す。例えば、断熱性能の高い住宅はヒートショックなど健康リスクの低減に寄与するとされ、スマートウェルネス住宅は、地球環境への負荷の軽減のみならず社会保障費（医療・介護）の削減にもつながるといわれている。

### **スマートハウス（50頁ほか）**

IT（情報技術）を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制限された住宅。具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで、二酸化炭素排出の削減を実現する省エネルギー住宅のことを指す。

### **生活保護（11頁ほか）**

生活保護法により、生活に困窮する方に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長することを目的とし、資産や能力等全てを活用してもなお生活に困窮する方に対し、困窮の程度に応じて必要な保護を行う制度。

### **ゼロカーボン（2頁ほか）**

省エネルギーと創エネルギーの普及拡大を図り二酸化炭素排出量を実質ゼロにすること。

### **創エネルギー（36頁ほか）**

自治体や企業・一般家庭において「エネルギーを節約する（省エネルギー）だけに留まらず、自ら積極的にエネルギーを創り出す」という考え方。

---

## **た行**

### **団塊の世代（7頁）**

昭和22年から昭和24年生まれの世代。他の世代に比べて人口が多くなっている。

## **団塊第2世代（団塊ジュニア）（1頁ほか）**

団塊の世代の子どもたちにあたる世代。

## **地域コミュニティ（43頁ほか）**

同一地域内に居住する人々が、自主性と責任に基づいて生活のあらゆる分野にわたって共同する地域社会のこと。

## **地区計画（41頁ほか）**

良好なまちづくりを誘導するため、そこに住む住民と協力して、地区の特性に応じた建築制限等を都市計画として定めるもの。

## **中山間地域（23頁ほか）**

本市においては、①長野市中山間地域特別農業農村対策事業補助金交付要綱に定める特別農山村地域と、②特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に定める特定農山村地域に規定される地区から、農林水産省の農業地域類型別基準指標でいう都市的地域と平坦農業地域に該当する地区を除いた8地区に、過疎地域自立促進特別措置法の規定により過疎地域に指定された5地区を加えた13地区と規定している。中山間地域政策を総合的・計画的に展開することを目的とした「長野市やまざと振興計画」の対象地域となっている地域。

## **長期優良住宅（49頁）**

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、長期に渡り良好な状態で使用できる住宅のこと。

## **特定公共賃貸住宅（57頁ほか）**

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき地方自治体が建設し管理する住宅で、公営住宅より上位の所得を有する等の条件がある。旧戸隠村、旧鬼無里村、旧大岡村、旧信州新町及び旧中条村に建設されたが、定住促進策でもある。略称は「特公賃（とっこうちん）」。

## **な行**

---

### **長野市公営住宅等ストック総合活用計画（2頁）**

住宅マスタープランに準じて策定する市営住宅等についての計画。10年間の既存ストックの活用方針や実施予定事業について具体的に示したもの。

### **長野市国土強靱化地域計画（1頁）**

国の国土強靱化基本計画や長野県強靱化計画と調和を図るとともに、国土強靱化の観点から本市の様々な分野の指針となる計画。

## 長野市総合計画（2 頁ほか）

長野市の最高方針（最上位計画）に位置づけられる計画で、10 年間を期間とし政策を定めた基本構想と、5 年の施策体系や内容を定めた基本計画から構成される。第五次は、平成 29 年度から令和 8 年度までを計画期間としている。

## 長野市地域防災計画（2 頁）

災害対策基本法に基づき、地震や洪水などの災害への備えや、市、県、防災関係機関と市民が相互に協力して災害応急活動などを行うための基本的な事項を定めたもの。

## 長野市都市計画マスタープラン（2 頁）

平成 4 年の都市計画法改定において、都道府県の定める「整備開発保全方針」とは別に、市区町村は独自の「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」を定めることとなった。都市整備方針、地区別整備計画等について、長期的なまちづくりの構想が策定される。本市の現プランは平成 29 年 4 月に改定したもの。

## 長野市やまざと振興計画（長野市中山間地域振興計画）（2 頁ほか）

中山間地域が抱える課題を明らかにするとともに、既存の施策・事業を整理体系化することにより、本市の中山間地域政策を総合的・計画的に展開することを目的として平成 23 年 2 月に策定された計画。現プランは第二次として平成 29 年 4 月に改定したもの。

## 長野市立地適正化計画（2 頁ほか）

都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なプラン。平成 26 年 8 月の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度が創設された。

## 二段階移住（39 頁ほか）

二つの段階を経て移住することであり、第一段階では都市部の環境に近い市街地に物件を借りて滞在し、そこを拠点に県内を巡って自分に合った場所を見つけ、第二段階で本格的に移住を行うこと。

## 二地域居住（37 頁ほか）

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む）を設ける暮らし方のこと。

## ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）（50 頁ほか）

断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な省エネルギー設備、再生可能エネルギー設備を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を実質ゼロにすることを目指した住宅。略称は「ZEH（ゼッチ）」。



## は行

---

### バリアフリー（9頁ほか）

障害者や高齢者等が日常生活を送る上で、段差などの物理的な障壁をはじめ、社会的、制度的、心理的に障害となるものを除去すること。

### PPP（48頁）

Public Private Partnerships（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略。

行政と民間が連携し、民間の持つノウハウや技術を活用して行政サービスを行うスキームのことであり、行政サービス向上や財政資金の効率的使用、業務効率化等が期待できる。

## ま行

---

### マンションの管理の適正化の推進に関する法律（51頁）

土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るための法律。

## ら行

---

### ライフスタイル（57頁ほか）

生活様式。衣食住だけでなく、交際や娯楽なども含む暮らしぶりを指す。

### ライフステージ（27頁ほか）

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階。

### リフォーム（28頁ほか）

家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。

## 4. 策定の経緯

### 長野市住宅対策審議会委員名簿

	条例該当	分野	所属団体名 役職名	氏名	備考
1	第3条 学識経験者	社会福祉関係	(社福) 長野市社会福祉協議会 常務理事	市川 専一郎	
2		商工関係	長野商工会議所 議員・中小企業政策委員会 副委員長	湯本 宜成	
3		大学・短大関係 建築(環境設備)	信州大学 工学部 建築学科 教授	高村 秀紀	
4		住宅・不動産関係	(一社) 長野県宅地建物取引業協会 長野支部 支部長	市川 昇	
5		住宅・建築関係	(一社) 長野県建築士会 長野支部 女性建築士委員	池森 梢	
6	第3条 市長等が必要 と認める者	長野県	長野建設事務所 建築課長	塚田 昌宏	
7		市営住宅入居者 (北部)	宇木団地 入居者	松村 寿隆	
8		市営住宅入居者 (南部)	今井団地 入居者	山崎 百合子	
9		市営住宅賃借 事業者	(社福) ながのコロニー 理事長	田中 幸廣	
10		男女共同参画 関係等	長野市地域女性ネットワーク	北澤 百代	
11		公募	公募	柳澤 征人	

※条例該当ごと、分野ごと、敬称略

## 長野市第三次住宅マスタープラン策定経過

年度	月日	審議経過
平成 29 年度	1 月 31 日	部長会議 長野市第三次住宅マスタープランの決定
令和 3 年度	6 月 3 日	第 4 回長野市住宅対策審議会 ○長野市第三次住宅マスタープラン後期計画の策定について ・後期計画について ・前期計画の概要と検証 ・住生活・住環境を取り巻く課題 ・後期計画骨子概要
	7 月 8 日	第 5 回長野市住宅対策審議会 ○長野市第三次住宅マスタープラン後期計画の策定について ・前期計画の検証 ・課題と基本方針（案） ・施策の体系（案）
	8 月 10 日	第 6 回長野市住宅対策審議会 ○長野市第三次住宅マスタープラン後期計画の策定について ・住宅施策の基本方針 ・住宅施策の展開 ・重点施策の設定（指標設定） ・計画の推進
	9 月 21 日	第 7 回長野市住宅対策審議会 ○長野市第三次住宅マスタープラン後期計画の策定について ・パブリックコメントの実施について ・後期計画案について
	10 月 8 日 ～10 月 29 日	○パブリックコメント実施
	11 月 25 日	第 8 回長野市住宅対策審議会
	12 月 27 日	第 9 回長野市住宅対策審議会

**長野市第三次住宅マスタープラン  
(長野市住生活基本計画)  
後期計画 案  
令和4年1月**

---

発行 長野県 長野市

編集 長野市 建設部 住宅課

〒380-8512 長野県長野市大字鶴賀緑町 1613 番地

T E L . (026) 224-5424

F A X . (026) 224-5066

長野市ホームページ <https://www.city.nagano.nagano.jp/>

---



