

# 令和3年2月市議会建設水道委員会資料

## 所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 長崎市住生活基本計画(案)について・・・・・・・・・・	1～5
2 長崎市空家等対策計画(案)について・・・・・・・・・・	6～8
3 借上公営住宅の返還に係る事務の進捗について・・・・・・・・	9～10

別冊 「長崎市住生活基本計画(案)」

別冊 「長崎市空家等対策計画(案)」



# 1 長崎市住生活基本計画（案）について

## 1 計画改定の目的等

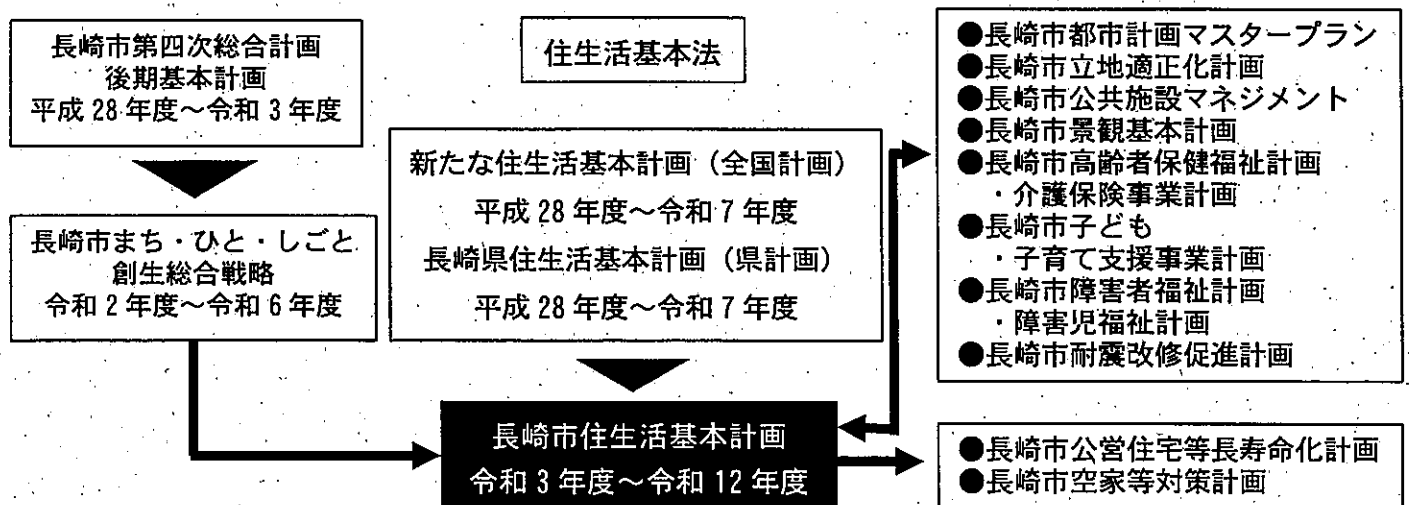
### (1) 計画の目的・背景

市町村が策定する住生活基本計画は、住宅政策全般を対象としたマスタープランであり、自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を示すことを目的とする。

長崎市においては、少子高齢化の深刻化や空き家の急増への対応に加え、住宅セーフティネット機能の強化、住まいの質（耐震化、バリアフリー、省エネルギー化など）の向上、マンションの適正管理、市営住宅の老朽化・入居者の高齢化、自然災害に対する住まいとまちの安全性の確保などが平成 25 年度計画改定時点から引き続き重要な課題となっており、このような住生活を取り巻く状況の変化や上位・関連計画の改定等に対応するため、長崎市住生活基本計画の改定を行うものである。

### (2) 計画の位置づけ

長崎市第四次総合計画をはじめとする各種関連計画と整合性を図りながら、本市が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとする。



### (3) 計画期間

令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とし、概ね 5 年を目安に見直しを行う。

## 1 住環境を取り巻く現状

### ①人口・世帯

- 人口はR17年(2035年)に約37万人まで減少
- 社会減、自然減ともに継続
- 若い世代の転出超過が増加
- 近郊への転出超過が継続
- 高齢者人口はR7年(2025年)をピークに減少
- 高齢化率は増加
- 移住者が年々増加

### ②住宅確保要配慮者

- 子育て世帯は10年間で8千世帯減少
- 若い子育て世帯は借家率が高く、最低居住面積未済率が高い
- 子育て世帯は一戸建てを希望
- 60歳以上の単身、夫婦世帯が急増
- 高齢者は住み続けたい意向が高い
- 高齢者の半数は自宅での介護を希望
- 障害者数は横ばいでひとり暮らしのニーズもある

### ③住宅・住環境

- 空き家は増加
- 空き家の4割は流通にのらないもの
- 特定空家は約560戸
- 民間借家の居住面積水準は低い
- 住宅の耐震化の遅れ
- 住宅のバリアフリー化、省エネルギー化等の遅れ
- 公的借家率が高い
- 更新時期を迎える分譲マンションが多い
- 民間借家の家賃が高い
- 新築住宅は毎年2,000件程度着工しており、今後の人口減少の状況次第では空き家増加のおそれ
- 住宅リフォーム実施率は横ばい
- 建設業従事者の減少、高齢化が進行
- 自然災害が増加
- ポストコロナ社会における新しい生活様式への対応

### ④市営住宅

- 市営住宅戸数は減少
- 半数は築35年を経過
- 応募倍率に地域差
- 入居者の6割は60歳以上
- EV未設置の住宅あり

### ⑤地域

- 離島や半島部での人口減少率が高い
- 人口減少や高齢化に地域間で差異
- 自治会加入率が減少
- 郊外団地で人口減少や高齢化率が高い(三景台、ダイヤモンドなど)

### ⑥市民意識調査など

- 市民意識調査**
  - 住みやすい約8割、住み続けたい約7割
  - 転居を考える理由は建物の老朽化や買い物の不便さ
  - 老朽危険空き家の除却や空き家・空き地の利活用を重視
- 分譲マンション管理組合調査**
  - マンションの9割は長期修繕計画有
  - 計画修繕を75%は実施
  - 建替えや改修への支援を希望
- 不動産事業者調査**
  - 民間賃貸住宅に入居制限有
- 市営住宅入居者調査**
  - 内装や浴室などの設備改善を希望
  - 設備改修の家賃反映を懸念

## 2 現計画の達成状況

### 基本方針1

誰もが安心して住み続けられる仕組みをつくる

- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- 高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率
- 空き家、空き地バンク登録件数
- 国が定める最低居住水準未済率
- 市営住宅戸数
- 子育て世帯の優先入居戸数

- 未達成
- 未達成
- 達成見込み**
- 未達成
- 未達成
- 達成見込み**

取組みの継続・充実が必要

### 基本方針2

安全で快適な住まいとまちをつくる

- 老朽空き家対策事業による除却数
- 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック比率
- 減失住宅の平均築後年数
- マンション管理基礎セミナーへの参加者数
- 「まちづくり」などの活動や運動に参加している市民の割合
- 景観形成基準を策定し景観づくりに取り組んでいる地区数

- 達成見込み
- 未達成
- 達成見込み**
- 達成見込み**
- 未達成
- 達成見込み**

取組みの継続・充実が必要

### 基本方針3

それぞれの地域の良さを活かした住まい方を実現できるまちづくりを進める

- マンション管理基礎セミナーへの参加者数【再掲】
- 斜面市街地再生事業地区内の道路整備進捗率
- 「住みやすいまち」であると思う市民の割合

- 達成見込み**
- 達成見込み**
- 達成見込み**

取組みの新たな成果指標の検討が必要

## 3 上位・関連計画の動向

### 住生活基本計画(全国計画)

特徴

- 長期的な出生率の向上に向け「若年・子育て世帯」の住生活の目標を追加
- 空き家を含めた住宅ストック活用を強化
- 住宅産業の活性化を目標に追加

全国計画の目標

- 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 住宅すざくろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 急増する空き家の活用・除却の推進
- 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 住宅地の魅力の維持・向上

### 長崎県住生活基本計画

特徴

- 長期的な出生率の向上に向け「若年・子育て世帯」の住生活の目標を追加
- 空き家を含めた住宅ストック活用を強化

県計画の目標

- 災害に強く安全・快適に暮らせる住生活の実現
- 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現
- 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継
- 急増する空き家の適正管理と利活用の推進
- 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

### 長崎市都市計画マスタープラン等関連計画

- 長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略
  - 空き家・空き地を活用した移住定住の促進
  - 若い世代の経済的安定や子育て環境の充実
- 長崎市都市計画マスタープラン
  - 「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を将来都市像
  - 定住・交流人口の受け皿となる都市環境の整備
  - 長崎にあった暮らしやすさの確保
  - 定住基盤となる生活環境の質的向上
- 長崎市立地適正化計画
  - 都市機能誘導区域や居住誘導区域に市民が利用する施設や居住をゆるやかに誘導・維持

- 長崎市公共施設マネジメント
  - 2040年までに市営住宅を約6,200戸に縮減
- 長崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画
  - 高齢者が住み慣れた地域で住み続けるため、在宅医療、健康寿命の延伸、日常生活支援提供
- 長崎市耐震改修促進計画
  - 住宅及び多数が利用する建築物の耐震化促進
- 長崎市空き家等対策計画
  - 「特定空家等にしない」「特定空家等をなくす」が基本方針
  - 住み続けるためのサポート、空家等の有効活用管理の啓蒙活動、特定空家等の除却など取り組み

課題整理の視点

居住者(人)

ストック(物)

地域

第2期計画 (H25~H32)			計画達成状況の分析と社会情勢の変化			第3期計画 (R3~R12)			
基本理念	基本方針	施策展開の方針				基本理念	基本方針	施策展開の方針	
<p>「それぞれの地域で多世代が交流し住み続けられる住まいづくり・まちづくりをすすめます」</p>	<p>①誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる</p>	<p>1-1 地域に住み続けられる持続可能なまちの仕組みづくり</p> <p>1-2 住宅のセーフティネットの再構築</p>	<p><b>【未達成の成果指標における分析】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (実績2.3%、目標3%)</b> ・高齢者向け住宅の供給目標以上に高齢者数が増加し、事業者の施設整備控えも見られた</li> <li>● <b>高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (実績45.7%、目標75%)</b> ・手摺設置や段差解消等のバリアフリー工事については高額であり、経済的な理由で進んでいない</li> <li>● <b>国が定める最低居住水準未達率 (実績8.0%、目標0%)</b> ・民間借家において居住水準を満たさないものが多い</li> <li>● <b>市営住宅戸数 (実績9,314戸、目標約8,700戸)</b> ・限られた予算と入居者の状況から集約等の計画が進んでいない</li> <li>● <b>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック比率 (実績82.9%、目標95%)</b> ・市民の防災意識の向上が必要</li> <li>● <b>「まちづくり」などの活動や運動に参加している市民の割合 (実績30.3%、目標50%)</b> ・住まいに関する問題が多様化・高度化している</li> </ul> <p><b>【社会情勢の変化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若い世代の転出超過が増加</li> <li>・移住者が年々増加</li> <li>・高齢者の単身世帯が急増</li> <li>・子育て世帯が10年間で8,000世帯減少</li> <li>・近隣市との民間借家の家賃の差が拡大</li> <li>・空き家は年々増加し、その4割は流通に乗らない</li> <li>・市営住宅の半数は35年を経過し、設備の老朽化が進行している</li> <li>・離島や半島部で人口減少や高齢化が進み、地域間で差異の拡大</li> <li>・台風や大雨による土砂崩れなど自然災害が増加</li> <li>・ポストコロナ社会における新しい生活様式への対応</li> </ul> <p><b>【上位・関連計画の動向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年・子育て世帯への住環境整備の強化</li> <li>・空き家を含めた住宅ストック活用強化</li> <li>・空き家・空き地を活用した移住定住の促進</li> <li>・若い世代の経済的安定や子育て環境の充実</li> <li>・定住基盤となる生活環境の質的向上</li> <li>・都市機能誘導区域や居住誘導区域に施設や居住をゆるやかに誘導・維持</li> </ul> <p><b>【課題の整理】</b></p> <table border="0"> <tr> <td> <p>① <b>人に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年・子育て世帯への住環境整備</li> <li>・高齢者世帯への住環境整備</li> <li>・移住者への情報提供と住宅供給</li> <li>・住宅確保要配慮者への住宅供給と円滑入居</li> </ul> </td> <td> <p>② <b>住宅ストックに関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災性の向上 (住宅の耐震化等)</li> <li>・質の向上 (省エネ化、バリアフリー化)</li> <li>・老朽危険空き家の除却と空き家・空き地活用</li> </ul> </td> <td> <p>③ <b>地域に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</li> <li>・それぞれの地域特性を活かしたまちづくりの推進</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>① <b>人に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年・子育て世帯への住環境整備</li> <li>・高齢者世帯への住環境整備</li> <li>・移住者への情報提供と住宅供給</li> <li>・住宅確保要配慮者への住宅供給と円滑入居</li> </ul>	<p>② <b>住宅ストックに関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災性の向上 (住宅の耐震化等)</li> <li>・質の向上 (省エネ化、バリアフリー化)</li> <li>・老朽危険空き家の除却と空き家・空き地活用</li> </ul>	<p>③ <b>地域に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</li> <li>・それぞれの地域特性を活かしたまちづくりの推進</li> </ul>	<p>「それぞれの地域で、多様な世帯が交流し、安全・安心に住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」</p>	<p>①誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる</p>	<p>1-1 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり</p> <p>1-2 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり</p> <p>1-3 移住者の定住促進</p> <p>1-4 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保</p>
	<p>① <b>人に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年・子育て世帯への住環境整備</li> <li>・高齢者世帯への住環境整備</li> <li>・移住者への情報提供と住宅供給</li> <li>・住宅確保要配慮者への住宅供給と円滑入居</li> </ul>	<p>② <b>住宅ストックに関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災性の向上 (住宅の耐震化等)</li> <li>・質の向上 (省エネ化、バリアフリー化)</li> <li>・老朽危険空き家の除却と空き家・空き地活用</li> </ul>		<p>③ <b>地域に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</li> <li>・それぞれの地域特性を活かしたまちづくりの推進</li> </ul>					
	<p>②安全で快適な住まいとまちをつくる</p>	<p>2-1 住まい、宅地とまちの防災性の向上</p> <p>2-2 低炭素社会に向けた住まいづくり・まちづくりの促進</p> <p>2-3 住まいとまちに関する情報提供の推進</p> <p>2-4 NPOなど関係団体との連携</p> <p>2-5 街並み・景観へ配慮したまちづくりの誘導</p>		<p>②安全で快適な住まいとまちをつくる</p>	<p>2-1 住まい・宅地とまちの防災性の向上</p> <p>2-2 質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>2-3 老朽化した危険な空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進</p>				
<p>③それぞれの地域の良さを活かした住まい方を実現できるまちづくりをすすめる</p>	<p>3-1 都心部の住環境の整備の推進</p> <p>3-2 斜面市街地の住環境の整備の推進</p> <p>3-3 半島部・集落部・島しょ部の住環境の維持・改善</p>	<p>③地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる</p>	<p>3-1 ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</p> <p>3-2 それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成</p>						

4 施策の体系(案)

市:市主体、民:民間主体、連:官民連携

視点	課題	基本理念	基本方針	施策展開の方針	分 担	施策(案) ○継続 ●拡大 ☆新規
居住者(人)	<b>①若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり</b> ・若年・子育て世帯の定住促進が必要 ・親世帯との近居や子育て支援施設等との近接など子育てしやすい住環境の整備が必要 <b>②高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり</b> ・高齢者が住み慣れた地域や自宅で住み続けられるような住宅の整備等が必要 ・高齢者が身近な場所で今後の住まいや生活について相談できるようなしくみづくりが必要 <b>③移住者の定住促進</b> ・移住希望者に対して、住まいに関するきめ細やかな支援とタイミングを捉えた取り組みが求められているが、空き家バンクの登録数が少なく、移住者への情報提供の充実が必要 <b>④住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保</b> ・市営住宅の適正な入居管理や住宅確保要配慮者が安心して住み続けられるような住まいの確保が必要 ・居住支援協議会等による民間賃貸住宅への入居支援体制などのしくみづくりが必要	「それぞれの地域で、多様な世帯が交流し、安全・安心に住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます」	①誰もが安心して住み続けられるしくみをつくる	<b>1-1 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり</b> ①	市連連	「住みよかプロジェクト」での若い世代の住宅環境の改善 ○若者や子育て世帯等の市営住宅への入居支援 ●子育て多子世帯の定住への推進 ☆子育て施設と住宅を併せた整備 など
	<b>1-2 高齢者が安心して住み続けられるしくみづくり</b> ②			市連	○高齢者等が住み続けるためのリフォームへの支援 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録推進	
	<b>1-3 移住者の定住促進</b> ③			連連	●移住者の住宅探しや住宅改修の支援 ●移住者への住宅などの情報発信	
			<b>1-4 住宅確保要配慮者が入居できる民間住宅や公的住宅の確保</b> ④	連市連	○セーフティネット住宅の登録推進 ☆市営住宅の管理戸数適正化と建替・改修の推進 ☆居住支援協議会など支援体制の整備	
ストック(物)	<b>⑤住まい・宅地とまちの防災性の向上</b> ・住まいとまちの安全性の確保に向けて、住宅の耐震化や宅地の防災安全性の向上の推進が必要 <b>⑥質の高い住宅ストックへの更新</b> ・既存住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化の改修等を促進し、住宅ストック全体の質の向上が必要 ・安心して中古住宅を取得できる環境を推進するとともに住宅所有者に住まいの適切な維持管理を促すために、建物調査の普及が必要 ・住まいの作り手の技術継承や建設業界の活性化を図るため、リフォームの支援や建物調査の普及など住生活関連産業サービスの育成が必要 ・マンションの適正な管理・運営、大規模修繕や建替が円滑に実施されるよう、管理組合への支援が必要 <b>⑦老朽化した危険な空き家の除却と空き家・空き地利活用の促進</b> ・老朽化して危険な空き家については除却を進めるとともに、空き家の適正な管理や利活用を促すこと等により、老朽化して危険な空き家を抑制していくことが必要 ・地域における定住対策や移住促進、他用途での利用など、地域の状況やニーズに対応した空き家の利活用を促すことが必要	②安全で快適な住まいとまちをつくる	<b>2-1 住まい・宅地とまちの防災性の向上</b> ⑤	連市市市	○耐震診断、耐震改修の推進 ☆耐風対策への支援の強化 ●危険ながけ対策などの改善の強化 ○災害ハザードエリアでの開発抑制と住宅の安全確保	
	<b>2-2 質の高い住宅ストックへの更新</b> ⑥		市連連市連連連連民民民	○省エネ化などに対応するためのリフォーム支援 ●自然エネルギーを活用した住宅の普及促進 ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援 ☆「新しい生活様式」に対応した住宅の研究と改修支援 ☆AI・IoTなど新技術活用による新しい住まい方の研究 ☆中古住宅が流通するしくみの構築 ○歴史的建造物などの保存・活用の支援 ☆PPP/PFI手法を用いた地場企業での市営住宅建替実施 ○多数が集まる民間建築物の定期報告による安全性の確保 ○建築物のバリアフリー化の推進 ○建築技術者の技術の継承と確保の支援 ☆民間賃貸住宅や戸建て住宅地の供給促進		
	<b>2-3 老朽化した危険な空き家の除却と空き家・空き地の利活用の推進</b> ⑦		市連連連市連	●空き家・空き地バンクの対象拡大 ●空き家等の管理に関する情報発信及び相談体制の充実 ○空き家の地域活動等のための活用 ☆空き家・空き地を市場に流通させるためのしくみづくり ●老朽危険空き家の除却への支援 ☆「住まいの終活」の推進		
地域	<b>⑧ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</b> ・「長崎市都市計画マスタープラン」では、市域全体や地域拠点、各生活地区が公共交通や道路などで結ばれた「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を将来都市像に掲げ、「立地適正化計画」では、市街化区域内に、あらかじめ都市機能や居住機能を誘導する区域を示すことにより、官民が一体となって都市活動の選択と集中を図ることで、人口減少下においても持続可能なまちづくりを目指していくことが必要 <b>⑨それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成</b> ・空き家や市営住宅等も含めた住宅ストックを活用しながら若年・子育て世帯の定住促進を図ることで、地域活動の担い手を確保するとともに多世代が暮らせるような持続的なまちを形成していくことが必要	③地域特性を活かした住みやすく魅力あるまちをつくる	<b>3-1 ネットワーク型コンパクトシティ長崎の実現</b> ⑧	市市連市	○用途地域見直しによる居住誘導 ☆市街化調整区域における地区計画運用基準の検討 ●既存マンションの適正な管理や建替促進のための支援 ○利便性の高い地区における市営住宅の戸数の維持	
	<b>3-2 それぞれの地域で多様な世帯が暮らすまちの形成</b> ⑨		連市連連市	●UIターンなど地域の担い手を増やすための住宅確保 ○安心して住み続けるためのリフォームなどの支援 ●郊外団地などでの定住促進 ○斜面市街地の居住環境の維持・改善 ○半島部や島しょ部における市営住宅の確保		

5 長崎市住生活基本計画・長崎市空家等対策計画改定スケジュール(共通)

	2月	3月	4月	5月	6月
広報	(パブリックコメント 2/8-3/9) ● 計画案公表		● 計画公表(R3.4)		
議会	2月議会 ● 計画(案) 議会報告 (所管事項調査)				6月議会 ● 計画議会 報告(R3.6)
計画	改定作業 ● 計画決定 (R3.3)				

## 2 長崎市空家等対策計画（案）について

### 1 計画改定の目的等

#### (1) 計画の目的・背景

空家等に関する対策を総合的・計画的に推進するため長崎市空家等対策計画（平成 28 年度～令和 2 年度）を策定しているが、計画期間終了に伴い、人口等の社会情勢の変化や特定空家等の増加を踏まえ、改定するものである。

#### (2) 計画の位置づけ

空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、長崎市総合計画や各種関連計画と整合を図っている。

#### (3) 計画期間

令和 3 年度から令和 7 年度までを期間とし、概ね 5 年を目安に見直しを行う。

## 2 現状と課題

### (1) 現状

#### ア 人口等の現状

長崎市の人口は、昭和 50 年～60 年にピークを迎え、その後は減少の一途をたどっている。また、世帯数も平成 26 年頃をピークに減少に転じている。

#### イ 空き家の現状

##### (ア) 住宅・土地統計調査の結果

長崎市の空き家総数は、33,900 戸で前回調査（平成 25 年）と比較するとほぼ横ばいだが、売却や賃貸用等ではない「その他の空き家」数が大幅に増加している。

	H15	H20	H25	H30
住宅総数①	186,830	213,310	230,500	219,750
空き家総数②	25,670	31,980	33,870	33,900
②/①	13.7%	15.0%	14.7%	15.4%
その他の空き家数③	8,730	12,120	12,970	15,270
③/②	34.0%	37.9%	38.3%	45.0%

##### (イ) 特定空家等の推移

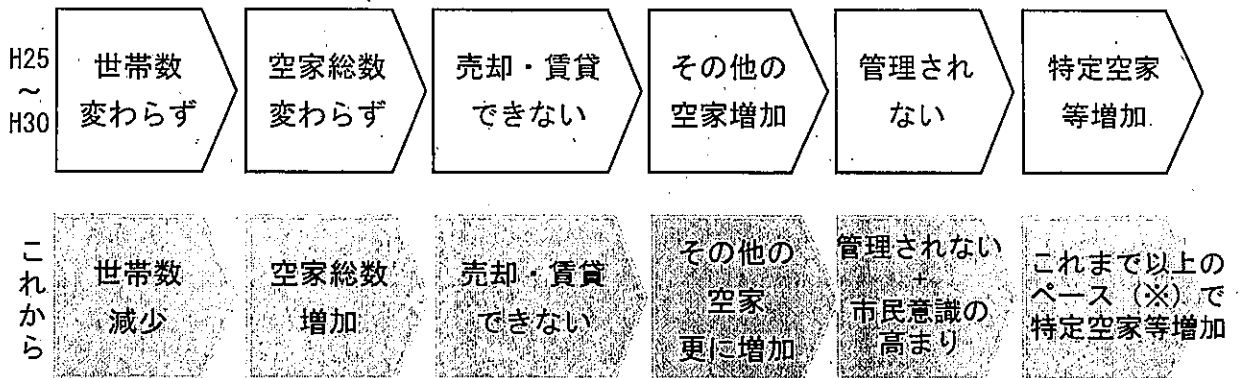
法による指導等の対象となる特定空家等の数は、年々増加しており、令和 2 年 3 月末現在で 562 戸となっており、そのうち老朽化し危険な空き家も増加している。

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
把握件数	698	756	828	910	991	1,131	1,283
解決件数	395	444	483	561	617	664	721
残存件数	303	312	345	349	374	467	562
うち老朽危険空き家	-	-	53	74	81	99	148



(2) 特定空家等の今後の見込みと課題

ア 世帯数等の減少と特定空家等の増加



※今後の推計

特定空家等が、減少世帯数の約10%ずつ増加すると想定し推計する。

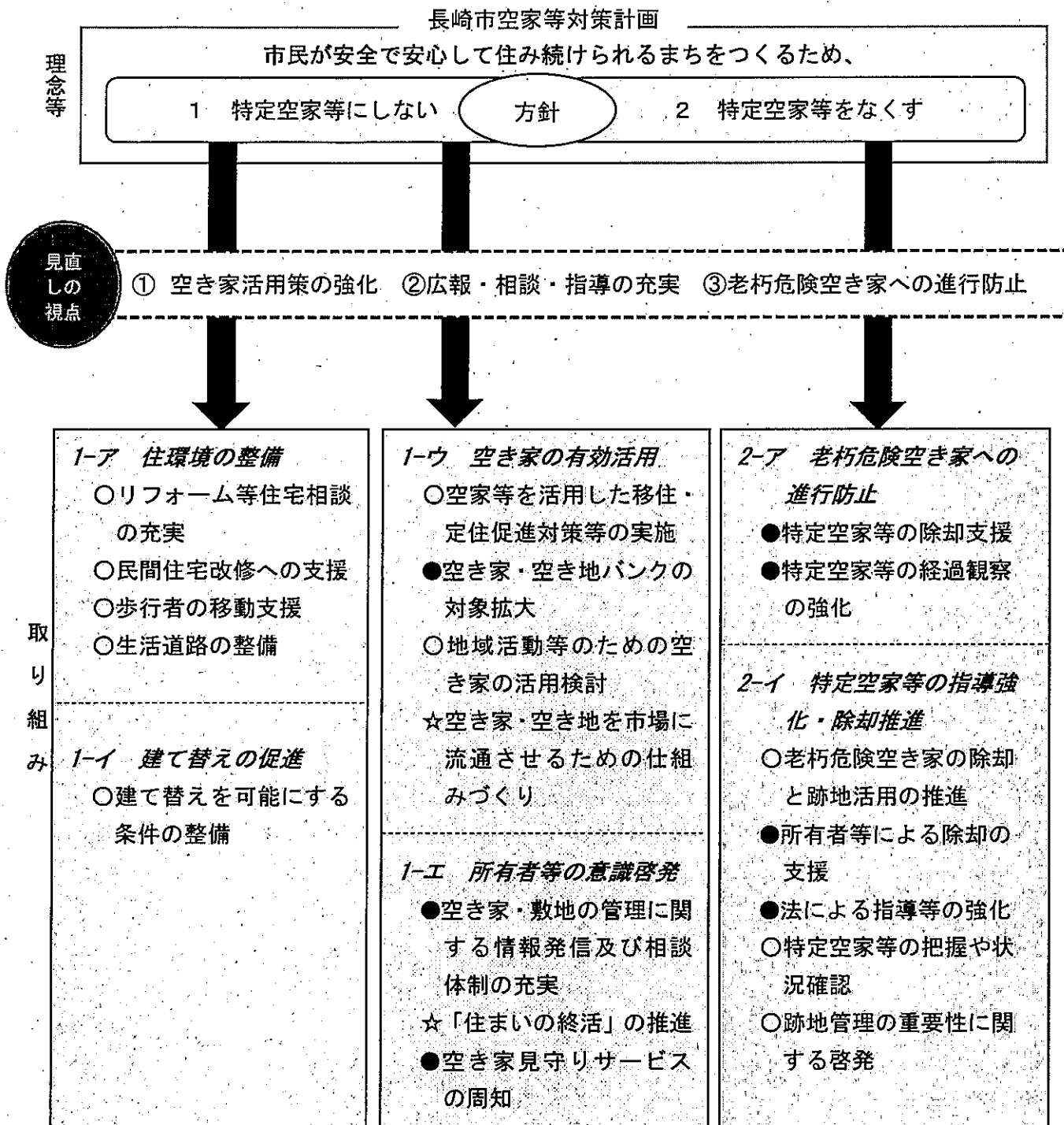
	2045 (R27) 年の 特定空家等数
国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をベース	5,669 件 (現在の約10倍)
長崎市の人口ビジョンの将来推計人口をベース	4,135 件 (現在の約7倍)

イ 課題

今後の特定空家等の増加を鈍化させ、周辺への悪影響を減少させるため、次のような課題に対応する必要がある。

- 様々な形態での利活用を進める。
- 空き家に関する啓発活動を行い、所有者等に自主管理を促す。
- 建て替えが進むような環境整備。
- 所有者等に対し、空き家になる前に家(住まい)をどうするか等を子や孫等の次の世代に伝えることを促す。
- 相談等への対応を強化する。
- 特定空家等の除却件数より発生数が上回っており、除却を更に進める。
- 年数が経過すると空き家の老朽化が進むことに加え、権利関係も複雑化する恐れがあるため、早めの除却を進める。

3 計画の考え方



注：○は継続、●は拡大、☆は新規の取り組み

	方針	成果指標	直近値	目標値
成果指標	1 特定空家等にしない	空き家バンクの情報公開件数と活用件数[累計]	公開：73件 活用：22件	公開：200件 活用：50件
	2 特定空家等をなくす	特定空家等の年間解決件数	57件	75件

### 3 借上公営住宅の返還に係る事務の進捗について

#### (1) 借上公営住宅の概要

借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を地方公共団体が借り上げ、市営住宅として供給を行う住宅である。

長崎市では、平成13年から令和3年までの20年間、次の2棟を借り上げ、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸している。

名称 (建物名称)	戸町住宅 (モンペール南長崎)	松が枝住宅 (丸田屋マツガエマンション)
所在地	長崎市戸町4丁目178番9	長崎市松が枝町43番5他
所有者	株式会社 新長崎商事	株式会社 丸田屋
契約期間 (20年間)	平成13年5月1日から 令和3年4月30日まで	平成13年9月1日から 令和3年8月31日まで
戸数	42戸	47戸
入居状況推移	14戸 (R2.11.1現在) 7戸 (R3.2.20現在)	12戸 (R2.11.1現在) 11戸 (R3.2.20現在)

#### (2) 借上期間満了に伴う返還事務の経緯

平成28年4月 明渡しに関する事前文書、市営住宅優先入居案内、  
～令和元年5月 意向調査など、入居者に計5回文書送付

令和2年10月下旬 未退去者に明渡し請求書送付

令和2年11月議会 用途廃止議案議決

(今後の退去予定) 令和3年2月20日現在

ア 長崎市営戸町住宅  
退去予定 令和3年3月末まで 5戸退去 (残り2戸)  
令和3年4月末まで 全戸退去

イ 長崎市営松が枝住宅  
退去予定 令和3年4月末まで 7戸退去 (残り4戸)  
令和3年6月末まで 全戸退去

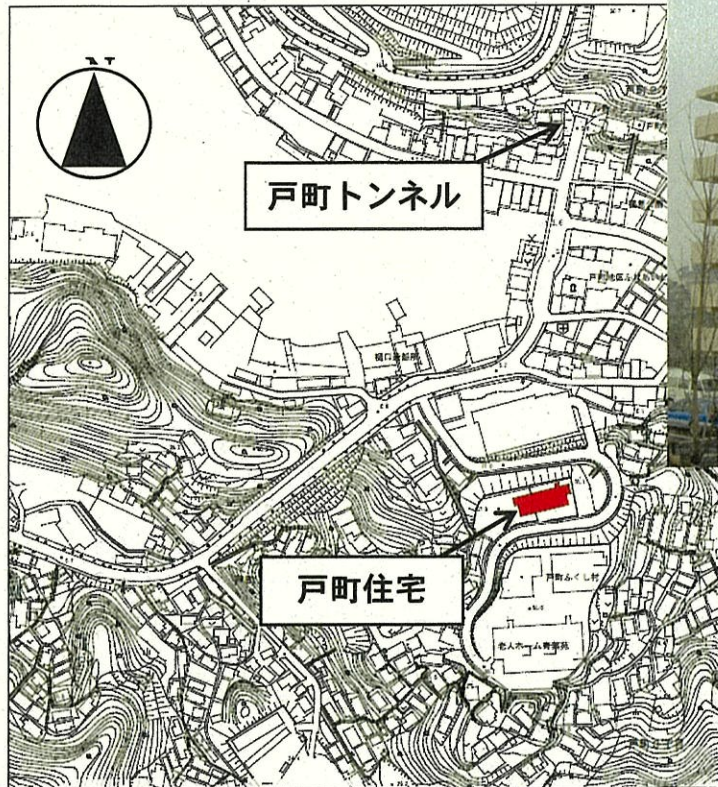
#### (3) 借上期間満了時の未退去者への対応等

現入居者は、借上期間満了日限りで明渡し条件で入居しており、借上期間満了時に未退去の場合、明渡しに係る訴訟手続きの対象となる。一方、長崎市は、契約条項違反に伴う損害賠償を、建物所有者から請求される可能性がある。



(4) 位置図

ア 長崎市営戸町住宅



イ 長崎市営松が枝住宅

