

長岡市住生活家
マスタープラン



長岡市住生活マスタープラン

【第3期計画】

目次

| | | |
|------------|---------------------------|-----------|
| 序章 | 住生活マスタープランの目的と位置づけ | 1 |
| | 1. 計画の策定と目的 | 2 |
| | 2. 計画の位置づけ | 3 |
| | 3. 計画の構成 | 4 |
| | 4. 計画期間 | 4 |
| 第1章 | 住生活に係る現況 | 5 |
| | 1. 人口減少と少子高齢化 | 6 |
| | 2. 世帯の単身化・高齢化 | 8 |
| | 3. 住宅着工と空き家 | 9 |
| | 4. 住宅のリフォームの状況 | 11 |
| | 5. 住まいに対するニーズ | 12 |
| | 6. 積雪地域における住宅の状況 | 15 |
| | 7. 市のまちづくりの動向 | 16 |
| 第2章 | 住生活施策の基本的な考え方 | 17 |
| | 1. 住生活に係る課題 | 18 |
| | 2. 基本理念及び基本目標 | 20 |
| | (1) 基本理念 | 20 |
| | (2) 基本目標 | 20 |
| 第3章 | 基本施策の展開 | 23 |
| | 1. ライフステージに応じた施策の展開 | 24 |
| | (1) ライフステージの分類 | 24 |
| | (2) 各ライフステージで想定される取組み課題 | 25 |

| | |
|--------------------------|----|
| 2. ライフステージに応じた住生活施策の見取り図 | 26 |
| 3. ライフステージに応じた施策の展開 | 28 |
| ライフステージ : I | 28 |
| ライフステージ : II | 30 |
| ライフステージ : III | 38 |
| ライフステージ : IV | 45 |

第4章 長岡市の市営住宅 **55**

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 市営住宅の現況 | 57 |
| (1) 居住の状況 | 57 |
| (2) 種別管理戸数 | 58 |
| 2. 市営住宅の建物特性 | 60 |
| (1) 建設の状況 | 60 |
| (2) 耐用年限超過状況 | 60 |
| 3. 市営住宅の整備に関する方針 | 61 |
| (1) 維持管理の方針 | 61 |
| (2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 | 61 |
| (3) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 | 62 |

第5章 施策の実現に向けて **63**

| | |
|----------------|----|
| 1. 多様な分野・主体の連携 | 64 |
| 2. 計画の進行管理 | 65 |

資料 **67**

| | |
|---------|----|
| 1. 用語解説 | 68 |
|---------|----|

序章

住生活マスタープランの 目的と位置づけ

序章 住生活マスタープランの目的と位置づけ

1. 計画の策定と目的

長岡市では、2009（平成 21）年 3 月に「長岡市住宅政策マスタープラン〈2009（平成 21）年度～2018（平成 30）年度〉」を策定し、「人・まち・地域が輝く住まいづくり」の実現に向けて、様々な住宅施策を進めてきました。

策定から 10 年が経過し、この間に上位計画や関連計画が策定、あるいは変更されています。

2016（平成 28）年 3 月には、新たな「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住生活施策の方向性が示され、新潟県では 2017（平成 29）年 3 月に「新潟県住生活マスタープラン」が改定されました。

長岡市では、今後急速に進むことが推測されている人口減少に対して歯止めをかけるために、2015（平成 27）年 10 月に「長岡リジュベネーション～長岡若返り戦略～」を策定し、活力ある長岡の持続に向けた取組みを進めています。また、都市計画マスタープランの改定や立地適正化計画の策定により、住居系市街地として維持していくまちなか居住区域と郊外居住区域を設定し、居住の誘導や生活サービスの確保などに取り組んでいくこととしました。

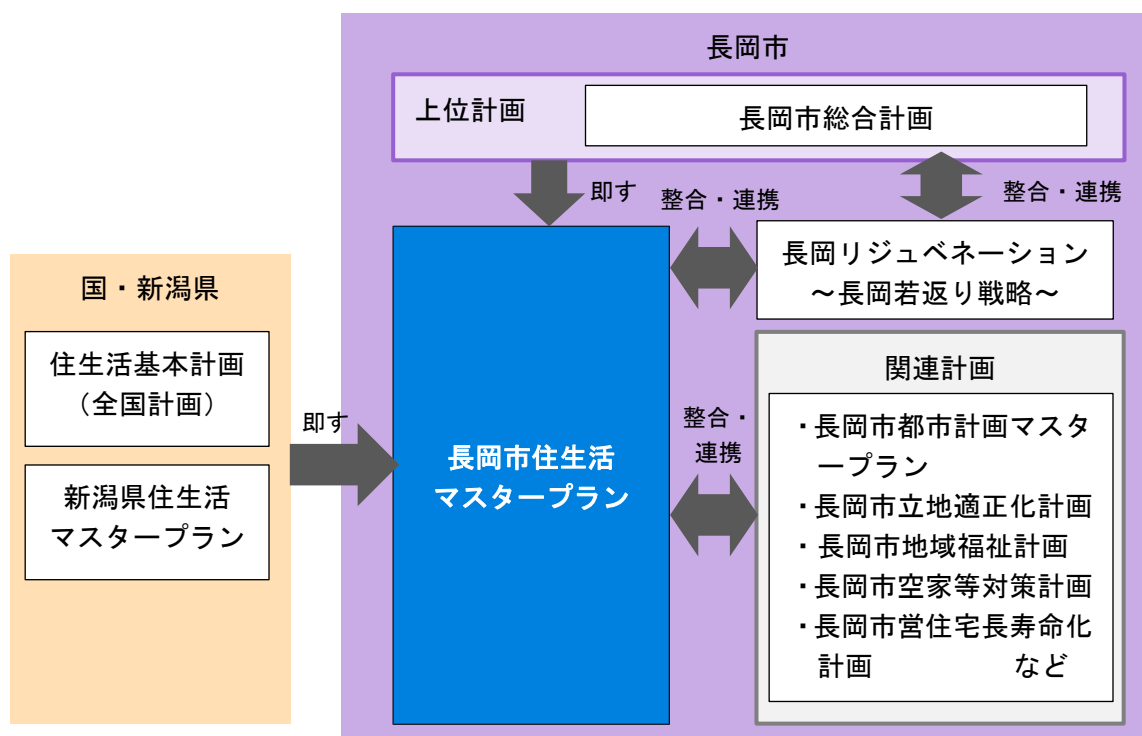
長岡市を取巻く社会情勢にも変化が生じています。中でも、人口減少、超高齢社会の進行や、それに伴う空き家や空き地の増加、国内市場の縮小、後継者等の人材不足による産業を取り巻く環境の悪化、また気候変動に伴う自然災害の激甚化といった課題がより顕在化しており、対応が求められています。

長岡市住生活マスタープランは、このような背景のもと、住生活基本計画（全国計画）に即し、今後さらに深刻化する人口減少や超高齢化に対して、住生活分野で対応すべきことは何かという、住生活施策の基本的な考え方を見直すとともに、長岡市総合計画や長岡リジュベネーションを踏まえ、活力ある長岡の持続に向けた住生活施策の目標や方針、実現に向けた様々な施策の展開を示します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、長岡市の住生活施策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画であり、上位計画である「長岡市総合計画（2016（平成 28）年 3 月策定）」と整合を図るとともに、「長岡市都市計画マスタープラン」や「長岡市地域福祉計画」などのまちづくりや福祉等の関連計画との連携を図ります。

また、住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」及び「新潟県住生活マスタープラン」との整合を図ります。



3. 計画の構成

本計画は、以下の6章から構成しています。

| |
|--|
| 序章 住生活マスタープランの目的と位置づけ |
| ・住生活マスタープランの策定の目的と計画の位置づけ、計画期間を示します。 |
| 第1章 住生活に係る現況 |
| ・長岡市の住生活を取巻く現状を整理します。 |
| 第2章 住生活施策の基本的な考え方 |
| ・現況を踏まえ、長岡市の住生活に関する課題を整理します。 ・長岡市が目指す住生活施策の基本理念や基本目標を示します。 |
| 第3章 基本施策の展開 |
| ・基本目標の達成に向けた住生活施策の基本方針及びそれらの具体的な取組を設定し、ライフステージごとに関連する施策の展開を示します。 |
| 第4章 長岡市の市営住宅 |
| ・住宅セーフティネットの実現に向けて、市内の市営住宅の現状と維持管理・長寿命化に関する方針を示します。 |
| 第5章 施策の実現に向けて |
| ・住生活施策の実現に向けて、推進体制や計画の進行管理について示します。 |

4. 計画期間

本計画は、今後概ね10年間で推進を図るものとし、目標年度は2028（令和10）年度とします。なお、社会経済情勢などの変化に応じて、適宜見直しを図っていきます。

計画期間：2019（令和元）年度～2028（令和10）年度

第 1 章

住生活に係る現況

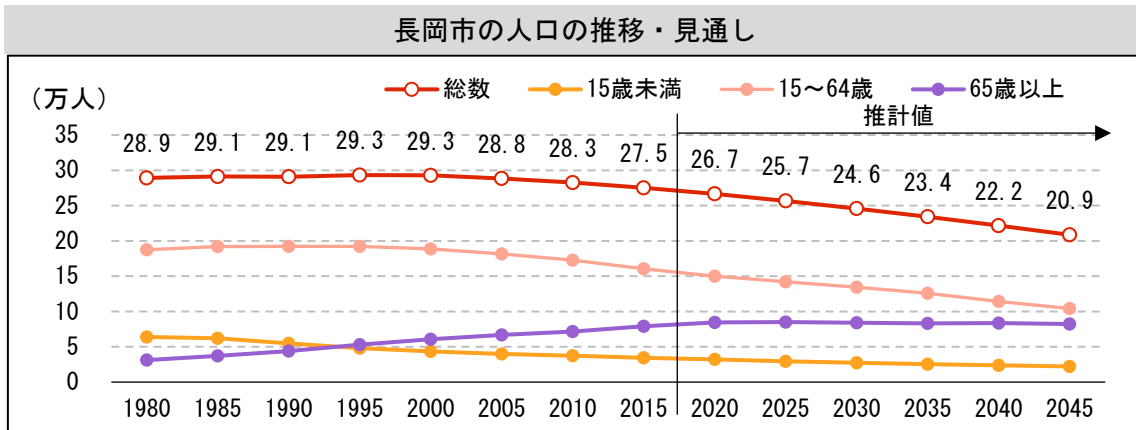
第1章 住生活に係る現況

1. 人口減少と少子高齢化

○若者の転出や出生数の減少が進んでおり、今後もさらなる人口減少や超高齢社会の進行、若者の減少といった人口構造の変化が見込まれます。

○さらなる人口減少の進行が見込まれています。

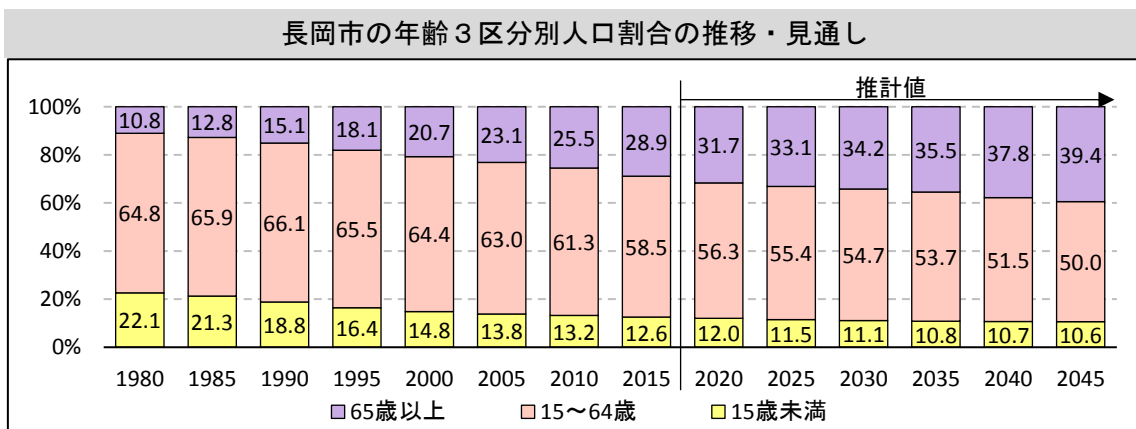
長岡市の人口は 1995（平成 7）年の 29.3 万人をピークに減少に転じ、2015（平成 27）年には、約 27.5 万人となりました。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2045（令和 27）年には約 20.9 万人と現在の 8 割以下の人口となることが見込まれています。



出典：国勢調査・総務省統計局、「日本の地域別将来推計人口（2018（平成 30）年推計）」・国立社会保障・人口問題研究所

○今後も高齢化率の上昇が続く見通しです。

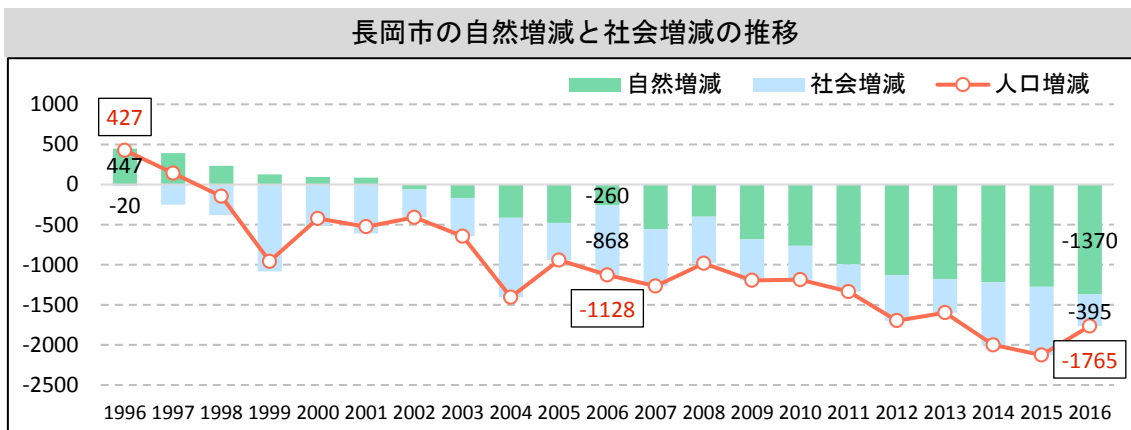
年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）の占める割合が減少する一方、人口減少下においても老年人口（65 歳以上）の割合は増加し続け、2025（令和 7）年で 33.1% と、ほぼ 3 人に 1 人が高齢者となる見通しです。



出典：国勢調査・総務省統計局、「日本の地域別将来推計人口（2018（平成 30）年推計）」・国立社会保障・人口問題研究所

○自然減の拡大が人口減少の大きな要因となっています。

転入数と転出数の差である社会増減は、年により値にばらつきはあるものの、20年前より社会減の状態が続いています。出生数と死亡数の差である自然増減は、2002（平成14）年度を境に自然減に転じて以降、一貫して減少しており、人口の減少幅も拡大傾向にあります。

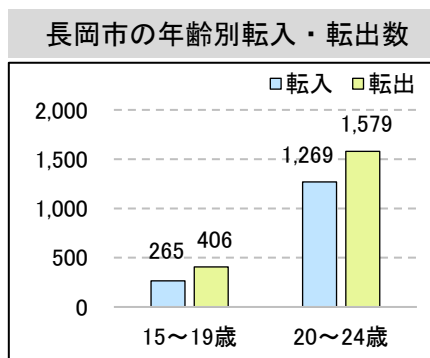


出典：地域経済分析システム (RESAS) データより作成

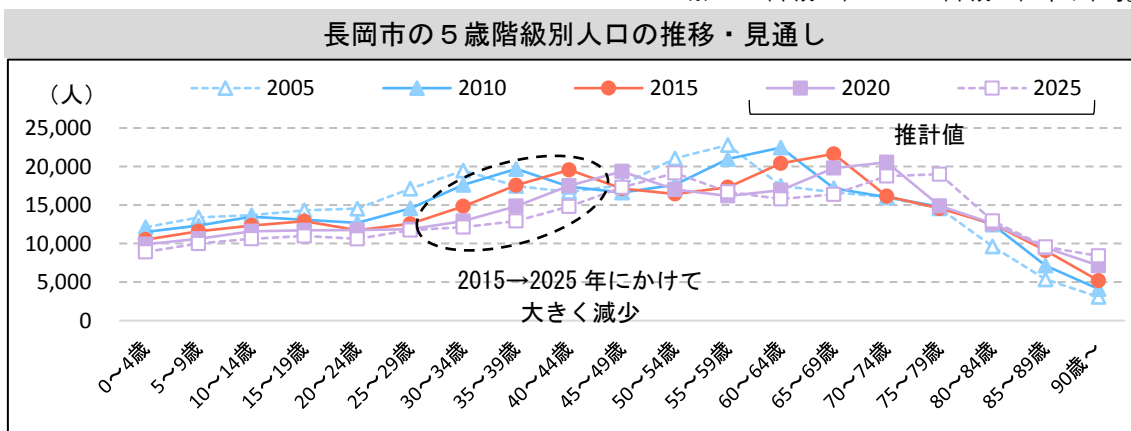
○若者の転出が進んでおり、今後10年間で30代、40代の大幅な減少が見込まれます。

2012（平成24）年から2016（平成28）年の5ヶ年の転入・転出の平均を見ると、特に、大学進学や就職期となる15～19歳、20～24歳で転入数と転出数の差が大きく、若者の転出が進んでいます。

また、5歳階級別の人口見通しからは、2015（平成27）年から2025（令和7）年にかけて、30代前半から40代前半までの年代が大きく減少することが見込まれています。



出典：2017（平成29）年長岡市統計年鑑
※2012（平成24）～2016（平成28）年の平均。



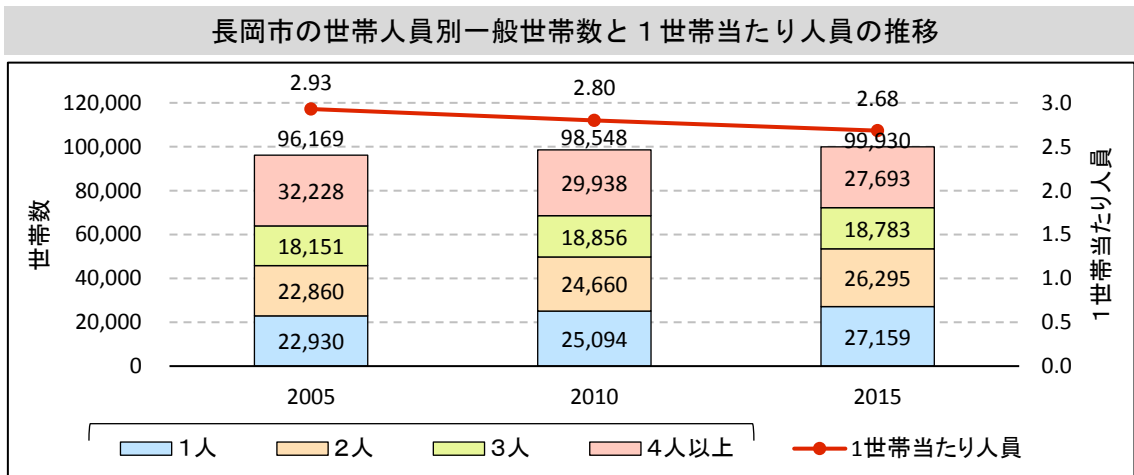
出典：国勢調査・総務省統計局、「日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）」・国立社会保障・人口問題研究所

2. 世帯の単身化・高齢化

○世帯の単身化・核家族化が進んでおり、それに伴い高齢単身・夫婦世帯といった高齢者のみの世帯も増加しています。

○世帯の単身化・核家族化が進んでいます。

世帯数は2005（平成17）年から2015（平成27）年の10年間で増加しており、平成27年では約10万世帯となっています。中でも、1人、2人の世帯が増加傾向にあり、1世帯当たり人員は2.68人に減少しています。

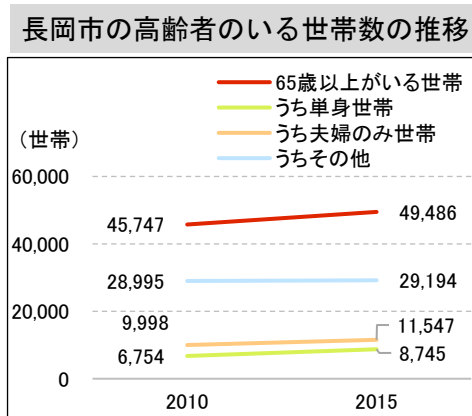


出典：国勢調査・総務省統計局

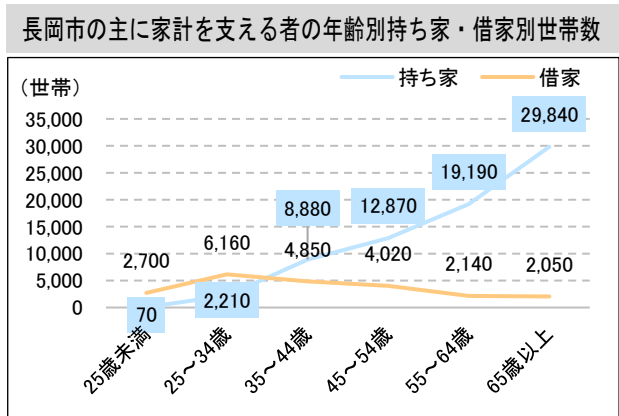
○高齢単身・夫婦世帯が増加しており、高齢者の多くが持ち家に居住しています。

65歳以上がいる世帯においても、2010（平成22）年から2015（平成27）年の5年間で単身世帯や夫婦のみの世帯が増加しており、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯数の増加がうかがえます。

また、住まいにおいては家計を支える者の年齢が高いほど持ち家に住む世帯数が多く、65歳以上で29,840世帯と、高齢者の多くが持ち家に居住しています。



出典：国勢調査・総務省統計局



出典：住宅・土地統計調査・2013（平成25）年・総務省統計局

3. 住宅着工と空き家

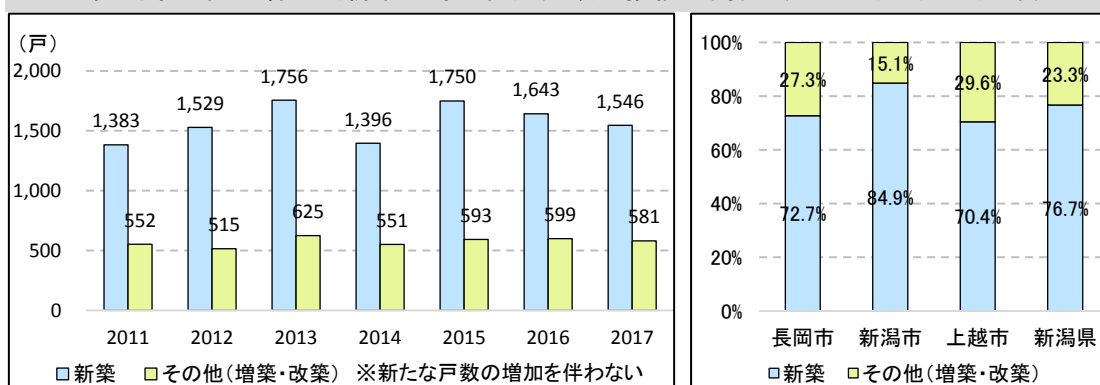
○市内では、住宅数が世帯数を上回り量的に充足する中で、引き続き新規の住宅建設が増築や改築と比べて多い傾向です。

○長岡市の空き家率は、県平均等と比べても必ずしも高い値ではありませんが、市内の戸建て空き家の多くで活用が図られていない状況があります。

○新築住宅は増築・改築の2.5倍ほど建設され、住宅供給の大半を占めています。

近年において、住宅の新築着工数は1,500戸／年程度で、増築・改築といった戸数の増加を伴わない着工数は600戸／年弱で推移しています。2017（平成29）年度時点の新築着工数は全着工数の72.7%であり、周辺の都市と同様に住宅供給の大半を占めています。

長岡市の住宅着工（新築・その他）戸数の推移と割合（2017（平成29）年）

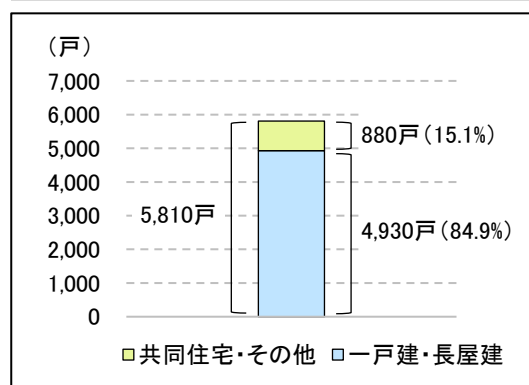


出典：住宅着工統計・国土交通省

○これまでに持ち家として取得された中古住宅数は5,810戸となっています。

2013（平成25）年時点で、持ち家として取得された中古住宅数は5,810戸で、居住世帯のある住宅の総数97,810戸に対して5.9%を占めています。

長岡市の建て方別中古取得住宅数

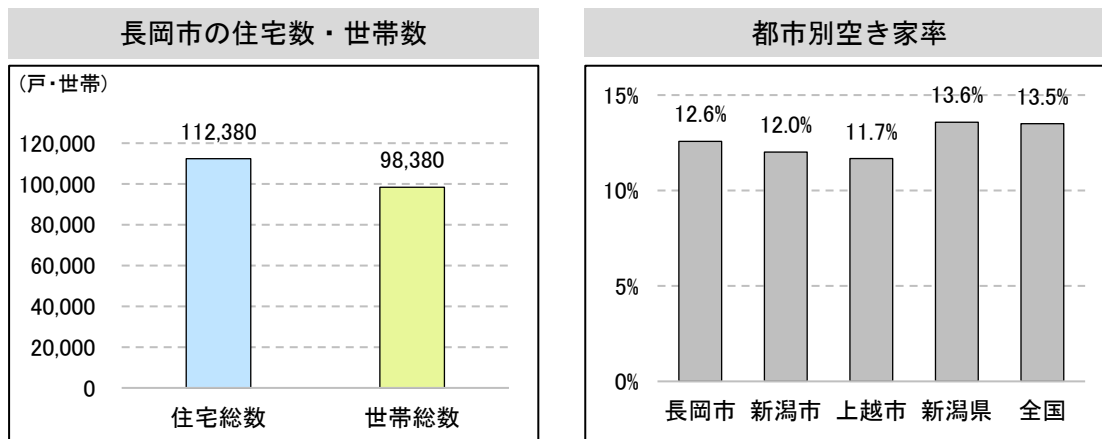


出典：住宅・土地統計調査・2013(平成25)年・総務省統計局

○市内の住宅ストック数は世帯数を上回っています。

市内では、2013（平成 25）年時点で世帯数が 98,380 世帯であるのに対して、住宅数が 112,380 戸とすでに、数の上では住宅が充足した状態となっています。

空き家率は、12.6%と県平均や新潟市、上越市と同程度となっています。

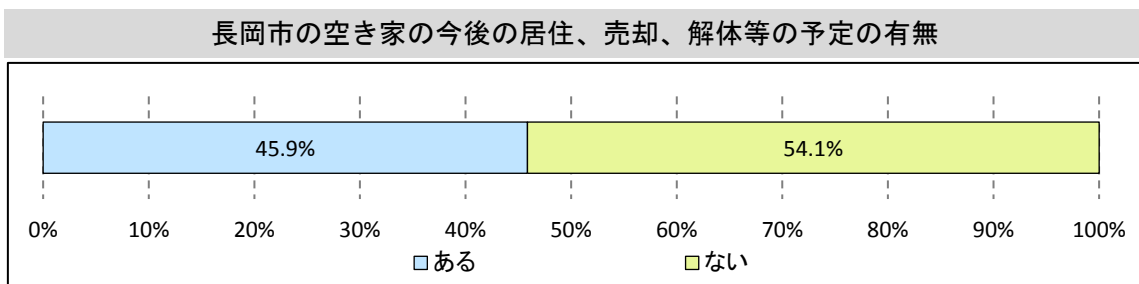


出典：住宅・土地統計調査・2013(平成 25)年・総務省統計局

○市内には利活用の予定がない空き家が多く存在しています。

市では、2015（平成 27）年から 2016（平成 28）年に実施した「長岡市空き家実態調査」において、現地調査で抽出された一戸建住宅の空き家 2,143 戸のうち、固定資産課税情報により所有者等を確認できた 2,083 件について 2016（平成 28）年にアンケート調査を実施し、1,134 件の回答から空き家の管理・活用の実態及び意向を把握しています。

調査の結果、空き家の今後の居住、売却、解体等の予定の有無については、「ない」が約 5 割と、半数以上の空き家で、今後の利活用の予定がない状態となっています。



出典：長岡市空家実態調査

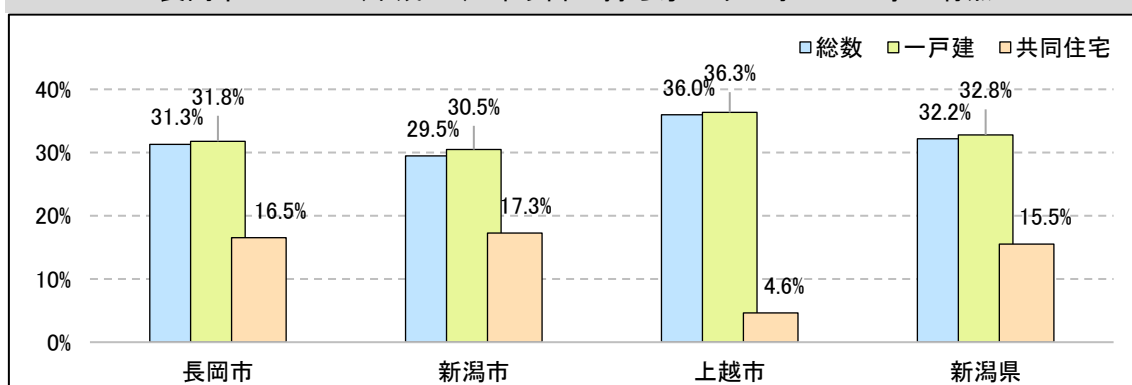
4. 住宅のリフォームの状況

○2009（平成 21）年以降、持ち家のリフォーム工事の状況は、全体の約 3 割程度となっています。

○2009（平成 21）年以降、持ち家の約 3 割がリフォーム工事を行っています。

長岡市の持ち家のうち、2009（平成 21）年以降にリフォームした住宅の割合は 31.3% であり、持ち家の約 3 割がリフォーム工事を行っています。また、共同住宅では、一戸建てに比べてリフォーム工事を行った割合が少ない状況です。

長岡市の 2009（平成 21）年以降の持ち家のリフォーム工事の有無

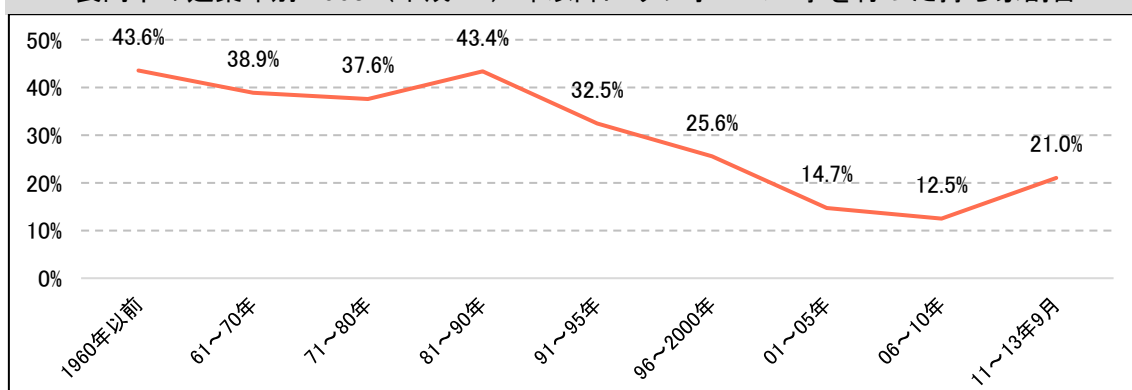


出典：住宅・土地統計調査・2013（平成 25）年・総務省統計局

○2009（平成 21）年以降、築 20 年以上の住宅の約 4 割がリフォーム工事を行っています。

2009（平成 21）年以降にリフォームした住宅を建築年別に見ると、築 20 年以上となる 1990（平成 2）年以前の住宅では、4 割前後がリフォーム工事を行っており、1991（平成 3）年以降の住宅よりも高い割合となっています。

長岡市の建築年別 2009（平成 21）年以降にリフォーム工事を行った持ち家割合



出典：住宅・土地統計調査・2013（平成 25）年・総務省統計局

※リフォーム工事は、住宅の増改築や改修工事等、高齢者等のための設備の工事、住宅の耐震改修工事のいずれかに該当するものを指す。

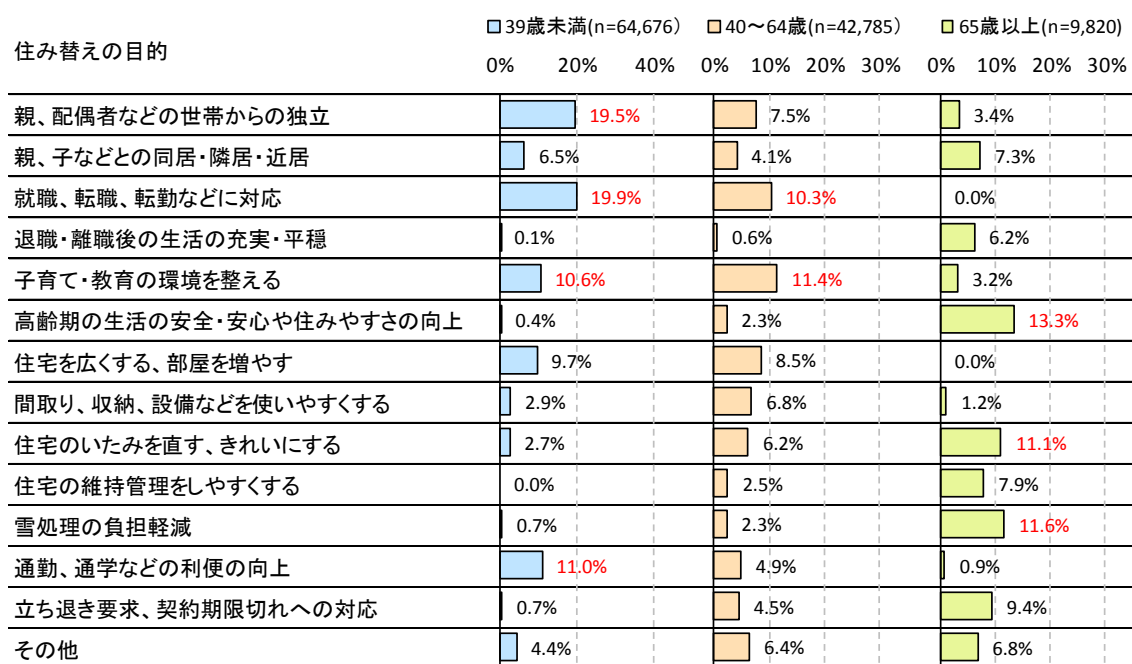
5. 住まいに対するニーズ

- 住まいの住み替えのニーズは、年齢ごとのライフステージに応じて変化しています。
- 県内では、近年において中古住宅への住み替えが減少しており、新築志向が強い傾向があります。
- 持ち家から持ち家への住み替えでは、住替えの際に従前の住宅をそのまま所有する割合が高くなっています。

○年齢ごとの住まいに対するニーズの変化に応じて、住み替えが行われています。

2013（平成25）年の新潟県の調査から県内で最近5年間に住み替えをした世帯の住み替えの目的を年代別に見ると、39歳未満では、「親、配偶者などの世帯からの独立」や「就職、転職、転勤などに対応」、「子育て・教育環境を整える」、「通勤・通学などの利便性の向上」といった目的が多く、65歳以上では「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」や「住宅のいたみを直す、きれいにする」、「雪処理の負担軽減」といった目的が多くなっています。

新潟県における最近5年間の住み替えの目的



出典：2013（平成25）年新潟県住生活総合調査・新潟県より作成

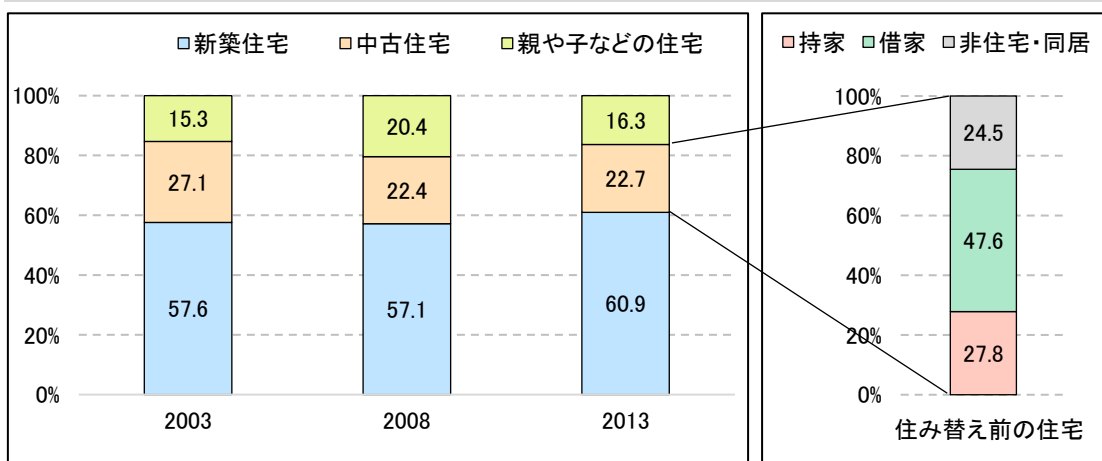
※最近5年間に住み替えをした世帯に対して、その目的を2つまで選択してもらったもの。全ての年代において選択した世帯が5%未満だった項目は省略している。

○中古住宅への住み替えが減少しており、引き続き高い新築志向がみられます。

新潟県内では、2003（平成 15）年から 2013（平成 25）年にかけて、中古住宅に住み替えた世帯の割合が 27.1%から 22.7%に減少しています。2013（平成 25）年調査をより詳しく見ると、中古住宅に住み替えた世帯のうち、7 割以上が借家や同居から持ち家への住み替えであり、中古住宅へ住み替えを行う世帯の多くは、初めて持ち家を購入する世帯であることがうかがえます。

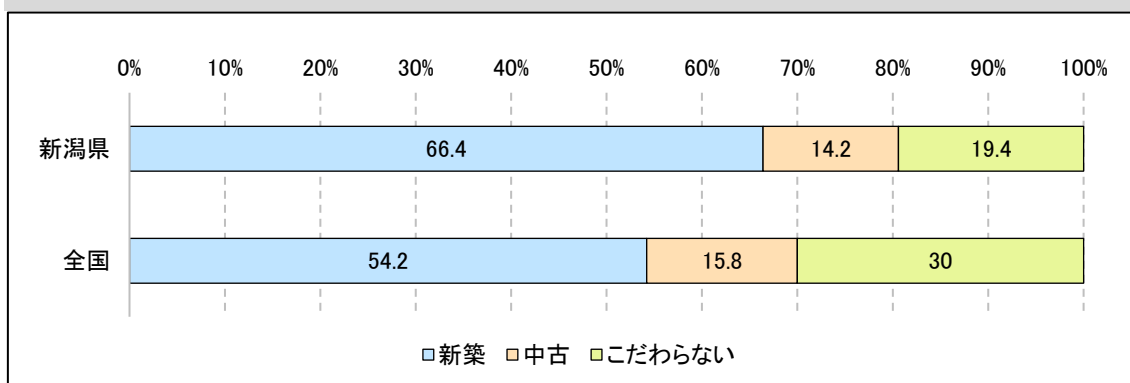
今後 5 年以内に住み替え意向を持つ世帯の住み替え方法（新築住宅・中古住宅）として、新築を希望する世帯の割合が全国の傾向と比べて高くなっています。

新潟県における最近 5 年間に持ち家に住み替えた世帯の住宅の取得方法の推移と
中古住宅に住み替えた世帯の住み替え前の居住形態の内訳



出典：2013（平成 25）年新潟県住生活総合調査・新潟県より作成

今後の住み替え方法（新築住宅・中古住宅）

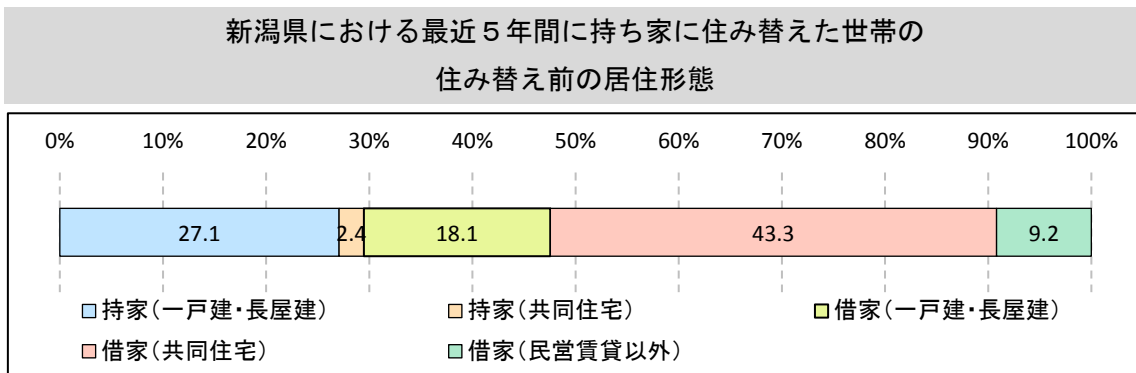


出典：2013（平成 25）年住生活総合調査（国土交通省）、2013（平成 25）年新潟県住生活総合調査・新潟県

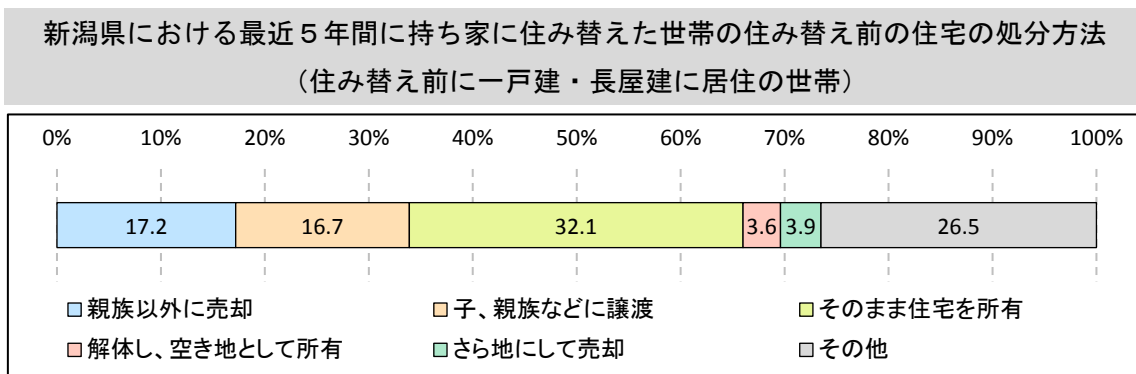
○住替え前の住宅はそのまま所有されている場合が多くなっています。

最近5年間に持ち家に住み替えた世帯の住み替え前の居住形態を見ると、借家が約7割を占めますが、既に持ち家の一戸建・長屋建に住む世帯が別の持ち家に住み替えているケースも27.1%となっています。

さらに、最近5年間に持ち家の一戸建・長屋建から別の住宅に住み替えた世帯の住み替え前の住宅の処分方法を見ると、売却等をせずにそのまま住宅を所有している割合が32.1%と最も多くなっています。



出典：2013（平成25）年新潟県住生活総合調査・新潟県



出典：2013（平成25）年新潟県住生活総合調査・新潟県

6. 積雪地域における住宅の状況

○地域によって積雪量に差があり、雪下ろしなどが大きな負担となっている地域もあります。

○山間部の豪雪地帯では、雪下ろし等の負担が大きくなっています。

長岡市は、夏は高温多湿、冬は気温が低く北西の季節風が強く吹き、降雪がある、日本海側特有の気候です。特に山古志地域、小国地域、栃尾地域、川口地域などの山間部は全国でも有数の豪雪地帯であり、超高齢社会の進行とともに、住宅の雪下ろしなどの負担が大きな問題となっています。

克雪住宅の例（落雪式）



積雪の様子



7. 市のまちづくりの動向

○「集約型のまちづくり」の実現に向けた取組みの推進が求められます。

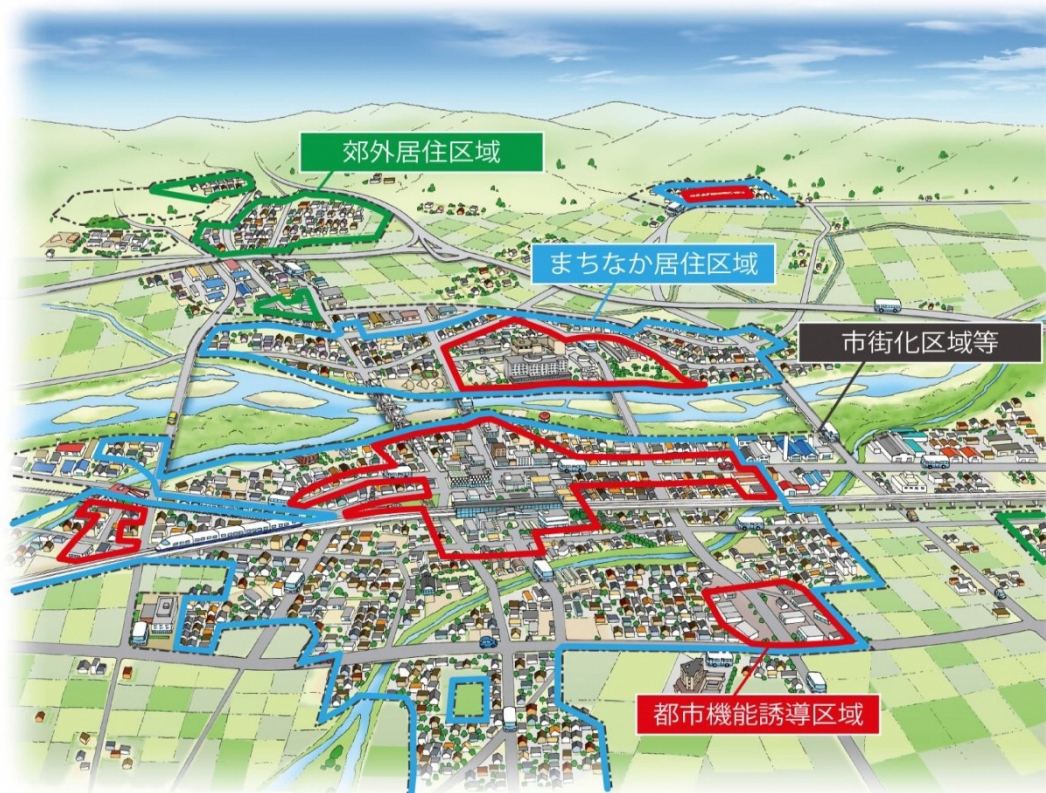
○持続可能な都市を目指し、良好な市街地環境のマネジメントに取り組めます。

長岡市では、平成 22 年に「長岡市都市計画マスタープラン」を策定し、市の将来都市像として「コンパクトに 絆でつなぐ まちとまち 長岡」を掲げ、「コンパクト」で「集約型のまちづくり」に大きく舵を切りました。

平成 29 年 7 月には「長岡市立地適正化計画」を公表し、住居系市街地として維持していく「まちなか居住区域」と「郊外居住区域」を設定しました。「まちなか居住区域」では、居住の維持・誘導を図りながら、医療や商業、公共交通等の生活サービスが身近に提供される環境を目指し、「郊外居住区域」では、周辺集落からの転居先としての機能も担いつつ、自家用車も使用した郊外のゆとりある暮らしの維持を目指すこととしています。

今後はさらに、空き家や空き地、屋外駐車場などが多く発生する「都市のスポンジ化」への対策など、市街地における土地利用を積極的に促しながら、人口減少や超高齢化に対応した持続可能な都市づくりを進めていきます。

集約型のまちづくりのイメージ



出典：長岡市立地適正化計画

第 2 章

住生活施策の基本的な考え方

第2章 住生活施策の基本的な考え方

1. 住生活に係る課題

第1章で分析した長岡市の住生活に係る現況を踏まえ、住生活施策の検討に向けた課題について、「人口構造」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から次のように整理します。

人口構造からの視点

◆世帯数減少や人口構造の変化を緩やかにするための取組みが必要

長岡市の総人口は減少に転じており、世帯数も近い将来、減少に転じるものと予測されています。すでに、就学や就職期となる若者が市外へ流出しており、若者が市内に定住することが望まれています。そこで、若者が長岡市を居住地として選びたいくなるような、子育てしやすい環境づくりや多様なライフスタイルが実現できる環境づくりが求められています。

◆超高齢社会の進行に対応した取組みが必要

超高齢社会の進行や単身・少人数世帯の増加を見据え、誰もが安定して居住でき、安心して暮らせるよう、住生活を取り巻く環境づくりが重要です。

住宅ストックからの視点

◆過剰な住宅ストックを生じさせない取組みが必要

長岡市の空き家率は、2013（平成25）年時点で12.6%であり、新潟県や全国と比較してもおおむね同様の状態にあります。

ただし、今後、世帯数が本格的な減少期に入った時に、住宅ストックの利活用や過剰に住宅ストックを生み出さない取組みが重要です。既存の住宅ストックは適切に管理、除却及び長期にわたり活用されるような取組みが必要であるとともに、新たに住宅を建設する際は、その住宅が将来中古住宅として活用されることまで想定し、省エネ性能、耐久性、耐震性、バリアフリー性能等を備えた良質な住宅整備が求められています。

◆地域の課題に対応し、長岡らしさを継承するための取組みが必要

全国でも有数の豪雪地帯である長岡市では、高齢者のみで暮らす世帯の増加に伴い、地域の積雪量に応じて、住宅の雪下ろしなどへの負担が課題となっています。

雪の多い地域では雪に強い住まいづくりを進めるなど、長岡の気候風土に対応した住まいづくりが求められています。

産業・地域からの視点

◆住宅産業を維持するための取組みが必要

世帯数の本格的な減少に伴い、住宅の着工件数は減少していくことが予測されます。このため、今後の住宅産業においては、中古物件のリフォームや中古市場の開拓、流通などに取り組むことが、より重要になるものと考えられます。

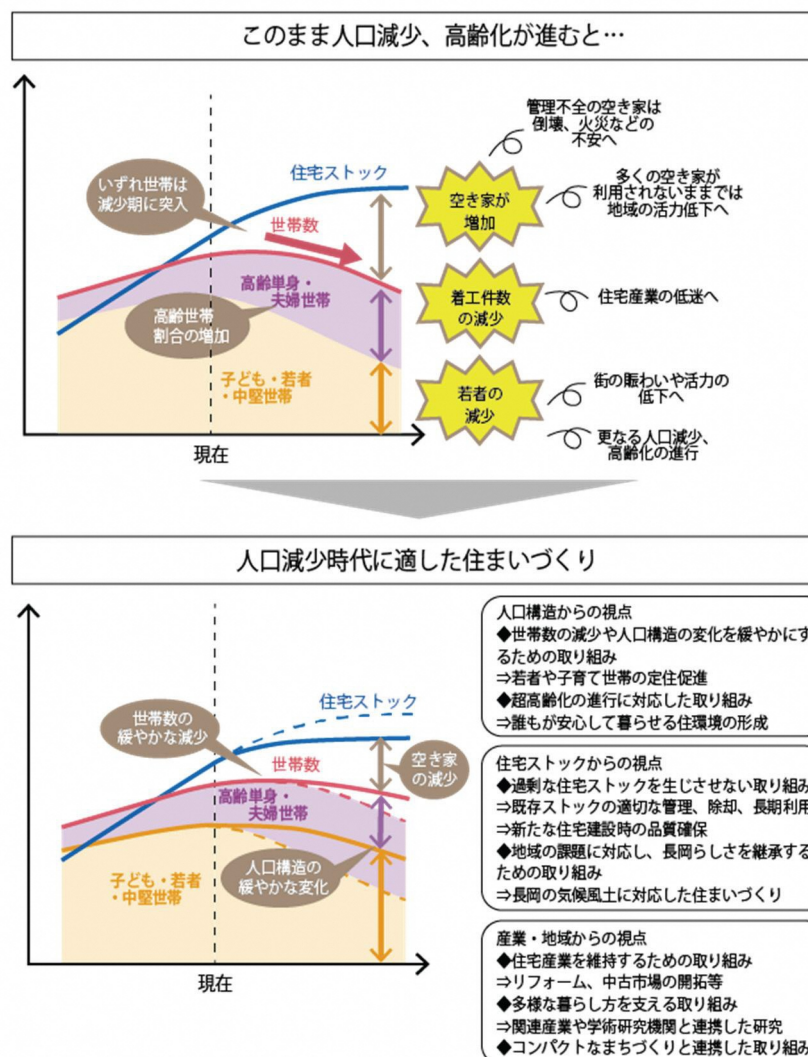
◆多様な暮らし方を支える取組みが必要

市内には関連産業や学術研究機関が複数立地しています。医療や健康・福祉、情報、交通、流通、コミュニティなど、住生活に広く関連する産業や研究機関と連携し、AIやIoT技術の変化を見据えながら、長岡でより豊かな住生活が送れるよう取り組むことが求められています。

◆コンパクトなまちづくりと連携した取組みが必要

長岡市ではコンパクトなまちづくりを進める上で、住生活施策においても、連携した取組みが必要となっています。

視点のイメージ



2. 基本理念及び基本目標

(1) 基本理念

長岡市の住生活を取りまく現状、社会経済情勢の変化等を踏まえて、住生活の基本理念を以下のように設定します。

基本理念

『まちが若返る 未来につなぐ 住まいづくり』

長岡市は、今後、人口減少や人口構造の変化に対応しながら、市民生活が豊かで安定的であり、かつ市の持続的な発展に向け、住生活施策を展開していく必要があります。

住宅の質の向上や良好な住環境の形成はもちろんのこと、多様化する住まいづくりのニーズに対し、世代やライフスタイルに応じた施策を展開します。

また、既存住宅の利活用や建替えなどを通じて、居住地の活性化とともに若い世代の居住を促進するなど、まちの新陳代謝が促進するような住まいづくりを目指します。

(2) 基本目標

基本理念の実現に向け、以下の4つの基本目標を設定します。

基本目標

1

若者が魅力を感じる住生活の実現

長岡市の人口減少や高齢化への対応は重要な課題であり、特に若い世代の人口流出への対応は早急に取り組むべき課題です。

UJI ターンの促進や、市内の学校や企業に通勤通学する人に対する市内居住を推奨するとともに、ニーズに応じた住まい選びを支援する情報提供を推進するなど、若者が居住地として長岡を選び、住み続けられるような環境づくりを目指します。

基本目標
2

誰もが暮らしやすい住生活の実現

長岡市では、雪に強い住まいづくりや住宅のバリアフリー化などが進められており、これらは市民が安心して暮らすために大切な取り組みです。住生活を取り巻く環境づくりを進め、誰もが安心して快適に暮らせる環境づくりを目指します。

また、多様な価値観やニーズに対応した住まいづくりを推進し、誰もが暮らしやすい環境づくりを目指します。

公営住宅等においては、計画的な整備や修繕を通じて、施設の長寿命化や入居者の居住ニーズに応じた住宅供給、適正な管理・運営を進めます。

基本目標
3

未来に残せ、しっかり使える住宅ストックの実現

長岡市では、住宅の耐震化や省エネルギー化、バリアフリー化、そして山間地域の積雪量が多い地域では克雪住宅化などの住宅政策を進めてきています。

長期にわたり安心・安全に、そして環境に配慮しながら住み続けることができる住宅へと誘導するとともに、中古住宅が不動産資産であるという認識のもとに、中古住宅市場が活性化し、必要に応じた住み替えが可能となるよう、省エネ性能、耐久性、耐震性、バリアフリー性能等を備えた住宅の品質確保や気候風土に対応した将来まで使い続けられる住宅の普及を目指します。

基本目標
4

持続可能でスマートな住生活の実現

既存住宅の改修・リフォームを推進するとともに、中古住宅が流通する仕組みの構築を行います。

また、市民が豊かで便利な住生活を実現していくため、住宅自体の性能を高めるよう推進するとともに、長岡市が誇る学術機関や産業界と連携し、日常生活をサポートする機能が充実するような、先進的な取り組みの導入も検討します。

長岡市が進めるコンパクトなまちづくりと連携し、住宅政策においても空き家や空き地の利活用を促進します。

第 3 章

基本施策の展開

第3章 基本施策の展開

1. ライフステージに応じた施策の展開

住まいづくりは、人生の中の様々なステージで関わる出来事であり、市民はそれぞれのステージで安心して住み続けられることが大切です。その実現に向け、住生活施策はステージごとに切れ目なく展開している必要があります。

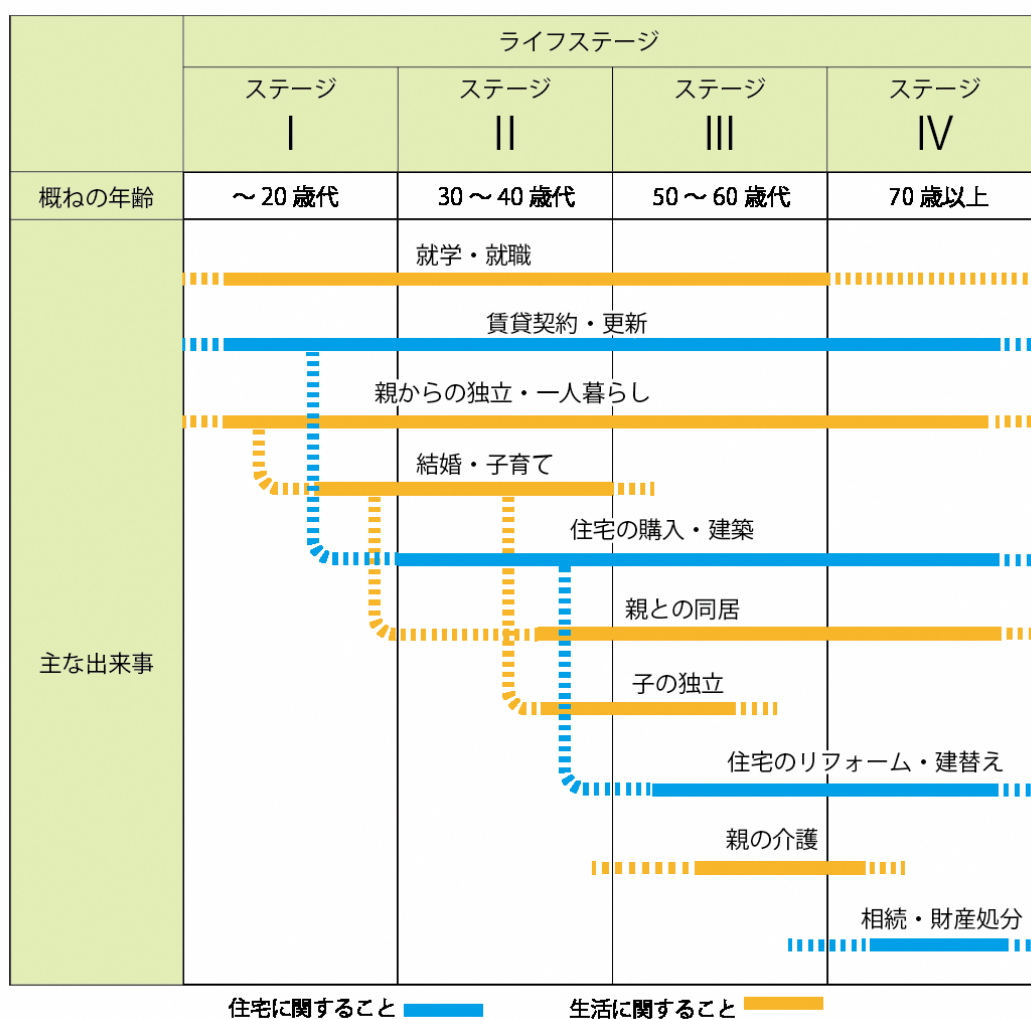
そこで、長岡市住生活マスタープランでは、各ライフステージに応じた住生活施策を示すこととします。

(1) ライフステージの分類

若者から高齢者までを4段階（Ⅰ～Ⅳ）のライフステージに分類します。





各ステージの目安として、該当する年代やライフイベントを想定し、それぞれのステージを対象とする施策や取組みを整理します。

ライフステージのイメージ



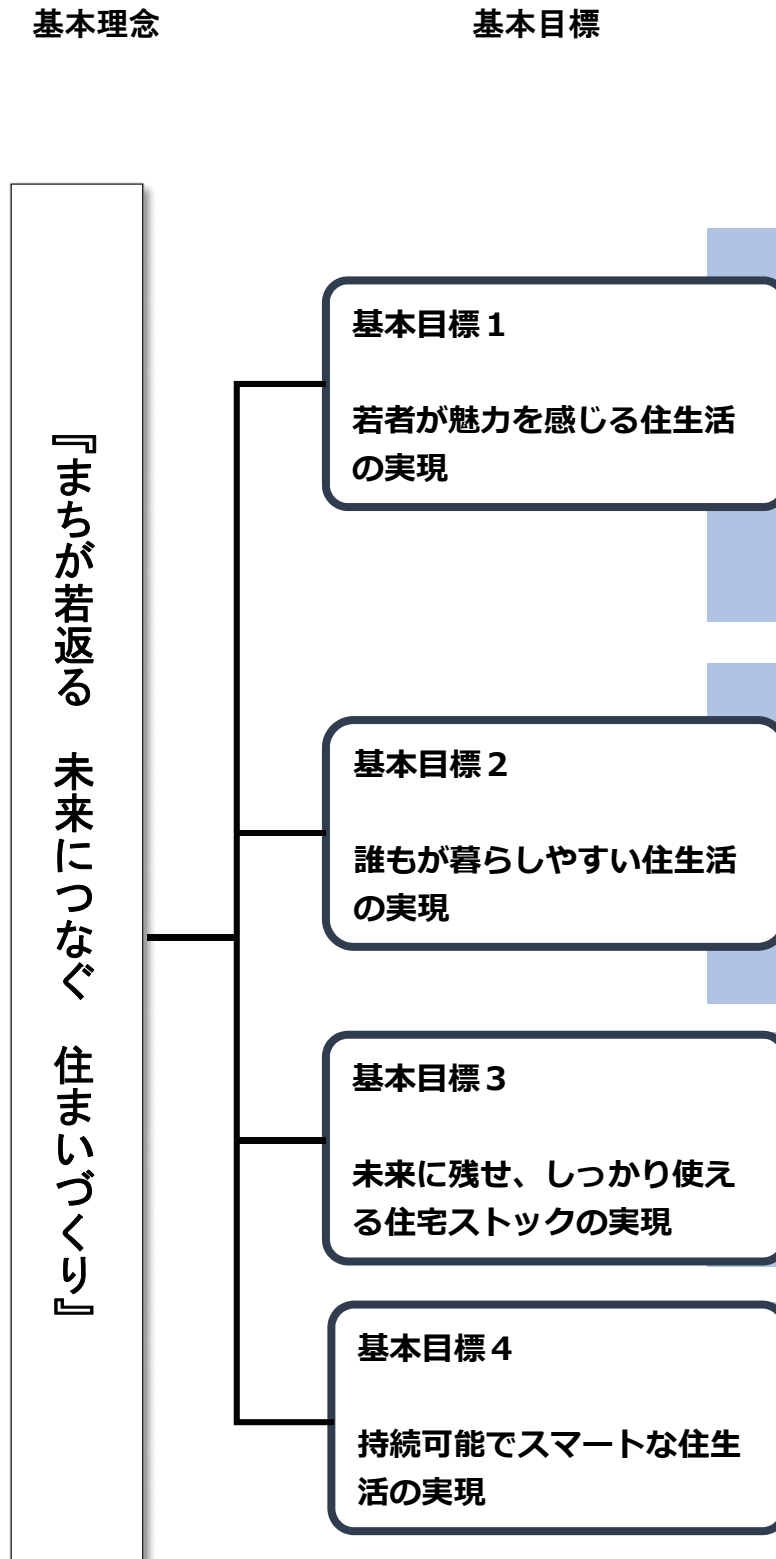
(2)各ライフステージで想定される取組み課題

各ステージで考えられる概ねの年齢や主な出来事を想定しながら、取組み課題を整理します。

| | | |
|---|-----|---|
|  | 想 定 | 就学や就職を機に実家から独立した若者。 |
| | 出来事 | 一人暮らしをするための住まいを借りる。 通勤や通学に便利な場所、手ごろな家賃の物件を探す。 |
| | 課 題 | 住まい選びにおいては、通勤や通学の便が良く、手ごろな物件を選択すると考えられるため、立地環境や設備などで魅力的な物件が少ないと市外へ流出してしまうことが考えられます。 若者が住みたくなるような物件の誘導や住環境づくりが必要です。 |
|  | 想 定 | 結婚や出産、子育て、親との同居などを機に、住まいを取得しようとする世代。 |
| | 出来事 | 子育て環境に優れた場所で住まいを探す。 住宅の取得を検討する。 |
| | 課 題 | 住まい選びにおいては、周辺環境や利便性など、安心して子育てができ、ゆとりのある物件を選択することが考えられます。 子育て世代が安心して住み続けられる住環境づくりが必要です。 |
|  | 想 定 | 子どもの独立や親の介護、自身の退職などを機に、家のリフォームや増改築、建替えをしようとする世代。 |
| | 出来事 | 高齢期に備えて、住宅のリフォームや建替えを検討する。 |
| | 課 題 | 住まい選びにおいては、高齢期を向かえても安心して暮らしていける、良質な物件を選択することが考えられます。 安心してリフォームや増改築、建替えが行えるような環境づくりが必要です。 |
|  | 想 定 | 資産を次世代へ引き継ぎ、または処分、相続などを考える高齢者世帯。 |
| | 出来事 | 高齢期に安心して暮らせる住まいを探す。 資産の相続準備をする。 |
| | 課 題 | 資産の相続の準備をしたり、高齢期でも安心して暮らせる住宅への転居などが考えられます。 高齢者が安心して暮らせる住環境づくりが必要です。 |

第3章 基本施策の展開

2. ライフステージに応じた住生活施策の見取り図



基本方針

ライフステージ

| I | II | III | IV |
|--|---|---|-------------------------------------|
| <p>(1) 学生を含む若者が住み たくなる住まいづくり</p> <p>(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり</p> <p>(4) 住宅情報の提供</p> | <p>(2) 子育て世帯が安心して 暮らせる住まいづくり</p> | | |
| | <p>(1) 公的住宅の適切な供給 と維持管理</p> <p>(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり</p> <p>(4) 雪と共生した住まいづくり</p> | <p>(3) 安心して暮らせる地域づくり</p> | <p>(1) 公的住宅の適切な供給 と維持管理</p> |
| | <p>(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり</p> <p>(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給</p> <p>(3) 地域環境にやさしい住まいづくり</p> | | |
| | | <p>(1) 豊かな自然や歴史・文化を継承した住まいづくり</p> <p>(2) 住宅関連産業との連携</p> | |

3. ライフステージに応じた施策の展開

ライフステージ：Ⅰ

【主に「ライフステージⅠ」を対象とした基本方針】

基本目標 1 若者が魅力を感じる住生活の実現

(1) 学生を含む若者が住みたくなる住まいづくり

(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり

(4) 住宅情報の提供

基本方針 1-(1) 学生を含む若者が住みたくなる住まいづくり

① 学生や若者が住みやすい便利で魅力的な住環境の整備

- ・長岡市内の大学等へ通う学生が、親元を離れても市内に住みたくなるような、また保護者の視点からも安心できるような、通学や生活に安全かつ便利な民間賃貸住宅の供給促進を検討します。
- ・若者の住宅需要に対応しつつも、バランスの取れた住宅ストックを形成するため、居住水準やルームシェア型の住み方を検討し、若者が住みやすい民間賃貸住宅の促進を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|----------------------------|--------------------------|
| ○民間賃貸住宅における学生や若者向け住宅の支援の検討 | ・市内学生への意識調査の実施 |
| ○ルームシェア型賃貸契約等の検討 | ・ルームシェア等に関する不動産業者等との意見交換 |

② 多様な住まいや住み方の普及に向けた支援

- ・若者たちは、文化・芸術活動やスポーツなど、日々の生活を様々な暮らし方で充実させています。同じ趣味の仲間とのシェアハウス、車を持たないカーフリーなど、自分たちの暮らし方や趣味などに応じて、よりよい住宅を選択できるよう、若者世代のニーズに合った民間賃貸住宅の供給促進を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|----------------------------------|----------------|
| ○市内での住み替えニーズに対応した住宅の誘導の検討 | ・不動産業者等との意見交換 |
| ○多様なライフスタイルに対応した住宅ニーズの把握と情報提供の検討 | ・市内学生への意識調査の実施 |

基本方針 1-(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり

①多様なニーズに対応したまちなか居住の促進

- ・長岡市のまちなかは、多様な都市機能が集積しているとともに、これらの都市機能により市内外の住民が集まり、活力と賑わいを創出しています。既存のストックの活用手法や新たな導入機能などの検討を通じて、学生や若者の多様なニーズに対応したまちなか居住の検討を図ります。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------------|---------------------------|
| ○多様なまちなか居住の検討 | ・市内学生への意識調査の実施 |
| ○旧柳原庁舎跡地を活用した学生や若者が居住できる環境の整備 | ・民間の知見を取り入れ、公民連携で事業の実施を検討 |

②地域の中心的な市街地における魅力的な居住地の整備

- ・地域の中心的な市街地は、生活サービスやコミュニティの整備や、公共交通のサービス水準の拡充を通じて、歩いて暮らせる生活環境を持続的に確保していきます。こうした生活環境は、一人暮らしをする学生や若者にとっても便利であると考えられるため、地域の活性化と連携し、若者が暮らしやすく魅力的な居住地の整備を促進します。
- ・また、歩いて暮らせる生活環境など、若者が暮らしやすく魅力的な居住地の整備とあわせて、住まい選びに役立つよう広報にも取組みます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|-----------------------|
| ○地域の中心的な市街地の空き家の活用 | ・空き家バンク ・住まいの情報サイト |

基本方針 1-(4) 住宅情報の提供

①学生や若者に対する住まいの情報の発信

- ・学生や若者が安心して暮らせる魅力的な住環境の整備状況について、これから親元を離れて住まいを探そうとする学生や、就労の状況によって住み替えを考えている若者に対する情報発信の促進を検討します。
- ・情報発信する内容については、公共交通の利便性など不足しがちな情報の提供も含めて、住まい選びに役立つよう、不動産業者や公共交通機関とともに検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|----------------------|---------------------|
| ○学生や若者への住宅情報提供の強化の検討 | ・住宅情報に関する関係機関との意見交換 |

ライフステージ：Ⅱ

【主に「ライフステージⅡ」を対象とした基本方針】

基本目標 1 若者が魅力を感じる住生活の実現

(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり

(4) 住宅情報の提供

基本目標 2 誰もが暮らしやすい住生活の実現

(1) 公的住宅の適切な供給と維持管理

(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(4) 雪と共生した住まいづくり

基本目標 3 未来に残せ、しっかり使える住宅ストックの実現

(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

(3) 地域環境にやさしい住まいづくり

基本方針 1-(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

① 子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅供給の促進

- ・子育て世帯が安心して住み続けられるような広さの住まいの供給を誘導し、入居の支援を行います。
- ・子育て世帯の住宅取得に関する支援を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------------|-----------------|
| ○良質な子育て世帯向け住宅の供給誘導の検討 | ・地域優良賃貸住宅整備事業 |
| ○まちなかへの子育て世帯転居支援の検討 | ・まちなかでの住宅取得費の補助 |

②子育てしやすい住環境の構築

- ・子育てに配慮した一定の基準を満たす住宅について認定制度や公表について検討します。
- ・子どもの遊び場等における防犯対策や遊具の安全対策、交通環境整備を通じて、安心して子育てしやすい安全な住環境を整備します。
- ・子育て世帯と親世帯との三世代同居や近居を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------|---------------------------------|
| ○子育て支援住宅認定制度の検討 | ・安心賃貸住宅登録制度の普及 |
| ○子育てしやすい住環境の形成 | ・子育ての駅の運営 ・長岡版ネウボラの実施 |
| ○三世代同居、近居への支援 | ・住宅リフォーム支援事業 ・まちなか居住区域定住促進事業 |

③地域におけるコミュニティ形成の促進

- ・子育て世帯が地域で孤立することなく安心して生活していけるよう、地域の町内会、自治会に関する情報を提供するとともに、町内会活動等に参加しやすくなるよう、関係者間で連携し取組みます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------------|------------------------------|
| ○地域活動に関する情報の提供 | ・NPO等活動団体との連携 |
| ○住宅開発における居住者コミュニティ形成の促進 | ・良好なコミュニティ形成誘導の検討 |
| ○住宅や住環境づくりに関わるNPOやボランティア活動の促進 | ・NPOやボランティア団体への活動活性化のための情報提供 |

基本方針 1-(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり

①多様なニーズに対応したまちなか居住の促進

- ・長岡市のまちなかは、多様な都市機能が集積しているとともに、これらの都市機能により市内外の住民が集まり、活力と賑わいを創出しています。既存のストックの活用手法や新たな導入機能などの検討を通じて、子育て世帯の多様なニーズに対応したまちなか居住の検討を図ります。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------|--|
| ○多様なまちなか居住の検討 | ・子育て世帯への意識調査の実施 |
| ○まちなか居住の促進 | ・まちなか居住区域定住促進事業 ・市街地再開発事業（大手通中央東地区第一種、大手通中央西地区第一種、大手通坂之上町地区第一種） |
| ○まちなかの空き家対策 | ・空き家バンク ・空家実態調査台帳整備 ・借上げ公営住宅の検討 |

②地域の中心的な市街地における魅力的な居住地の整備

- ・地域の中心的な市街地は、生活サービスやコミュニティの整備、公共交通のサービス水準の維持を通じて、歩いて暮らせる生活環境を持続的に確保していきます。こうした生活環境は、子育て世帯にとっても便利であると考えられるため、地域の活性化と連携し、子育て世帯が暮らしやすく魅力的な居住地の整備を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|-----------------------|
| ○地域の中心的な市街地の空き家の活用 | ・空き家バンク ・住まいの情報サイト |

基本方針 1-(4) 住宅情報の提供

①新しい住み方に関する情報の収集と普及

- ・ルームシェアリングやコレクティブハウス、SOHO など、若い世帯のニーズに応じた新しい住み方について、具体的な事例など情報を収集し、事業者や市民に情報提供を行いながら、普及を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------------|---------------|
| ○新しい住み方に関する情報の収集、発信 | ・大学等との共同研究の実施 |

②子育て世帯向けの住宅情報の提供

- ・新しい住み方に対応した住環境整備や子育て環境が充実した住まいの情報が円滑に提供される仕組みづくりを検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------|-----------------|
| ○市民への住宅情報提供の強化の検討 | ・住宅建設・改修のお役立ち情報 |

基本方針 2-1(1) 公的住宅などの適切な供給と維持管理

①市民ニーズに応じた公的住宅などの供給

- ・住宅に困窮する子育て世帯等の居住の安定のため、子育て世帯向け公的住宅の供給を検討するとともに、子育てに適した民間賃貸住宅の建設の支援など、民間事業者との連携を強め、多様な方策による子育て世帯向けの住宅供給を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------------|------------------|
| ○子育て世帯向け公的住宅の供給の検討 | ・住宅困窮度判定基準の適切な運用 |
| ○子育て世帯向け民間賃貸住宅の建設支援 | ・地域優良賃貸住宅整備事業 |

基本方針 2-1(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

①障害に適応した住環境の整備促進

- ・障害をもった人などが住み慣れた住居で自立した生活が送れるよう、障害に適応した住環境の整備を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------------|---------------------|
| ○個々の障害に適応した住宅への改造支援 | ・個々の障害に対応した住宅の改造費補助 |

②入居を拒まない賃貸住宅の確保

- ・大家など賃貸人への補助や保証を行うとともに、賃貸住宅と要配慮者のマッチング・入居支援を行い、障害者や低所得者などの住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------|---|
| ○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人への補助、保証 ・要配慮者の入居を拒まない住宅への登録促進、情報提供 |

基本方針 2-(4) 雪と共生した住まいづくり

① 住環境や世帯構成に応じた克雪住宅の普及促進

- ・克雪住宅の整備を普及促進するとともに、市内の大学等と連携し、利雪住宅の考え方も含め研究開発を進めます。また、地域や民間事業者による取組みを促進していくため、昔の住まいづくりを参考としつつ新たな技術に基づいた、長岡らしい克雪の住まいづくりの研究や継承を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|--|
| ○克雪住宅の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市克雪すまいづくり支援事業補助金 ・技術者講習会等の支援 |
| ○克雪住宅、利雪住宅に関する研究開発 | <ul style="list-style-type: none"> ・大学等との共同研究の実施 |

基本方針 3-(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

①災害に強い住まいづくりの促進

- ・安全・安心な住まい・まちづくりのため、「長岡市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断や耐震改修を促進するとともに、木造住宅の耐震診断や耐震改修に関わる相談、助成・融資等の普及など住まいの耐震化を支援します。
- ・火災に対して安全性の高い住まいづくりのため、防火住宅の普及を促進するほか、住宅用火災警報器の設置を支援します。また、火災発生時の安全性などの性能等をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の周知や活用を促進します。
- ・水害に対して安全性の高い住まいづくりのため、雨水貯留槽設置補助金の周知や活用促進を図り、雨水の流出を抑制する効果がある雨水貯留槽整備の普及を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------|---|
| ○木造住宅の耐震性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・木造住宅の耐震診断費の助成制度 ・木造住宅耐震改修設計及び工事監理費助成 ・耐震改修工事費助成 ・耐震改修相談窓口 |
| ○火災発生時の安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・住宅用火災警報器点検・交換促進、取り付けサポート ・防火住宅の普及促進 |
| ○水害に対する安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市雨水貯留槽設置補助金 ・長岡市防水板設置補助金 |

基本方針 3-(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

①長く有効活用できる住宅ストックの形成の促進

- ・良質で適正な規模の住宅建設や適切なリフォームなどを支援し、良質な住宅ストックの形成を促進します。
- ・十分な広さを持った住宅や地域優良賃貸住宅など、良質な民間賃貸住宅の整備を誘導します。
- ・消費者が中古住宅の品質を確認し安心して住宅を購入できる環境整備に向け、中古住宅の住宅性能表示制度の普及を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---|
| ○良質な住宅ストックの形成の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及 |
| ○良質な民間賃貸住宅供給の誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市構造可視化計画サイトを活用した情報提供の検討 |
| ○中古住宅市場の活性化 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 |

②まちづくりと連携したユニバーサルデザイン化の促進

- ・住民が主体となった「地区計画」や「緑地協定」などのまちづくりの計画や協定等に基づく、安心して暮らせるユニバーサルデザインの住環境形成を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------------|---|
| ○住民主体のまちづくりにおけるユニバーサルデザイン化の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画 ・景観協定 ・緑地協定 |

③リフォームを通じた中古市場の活性化

- ・既存住宅の耐久性を高め、長期の良好なストックとして活用するため、リフォーム支援を通じて居住水準の向上を促進します。
- ・中古市場の活性化に向け、事業者及び市民への周知に努めるとともに、中古住宅流通を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------|---------------------------|
| ○住宅リフォーム支援 | ・住宅リフォーム支援事業 |
| ○中古住宅の流通促進 | ・住宅性能表示制度の普及 ・安心R住宅の普及 |

④空き家の有効活用の検討

- ・空き家を地域の資源として有効に活用していくため、空き家の分布や状態について情報を整理するとともに、活用事例を収集し、活用手法について検討します。
- ・風格や魅力のある古民家などについては、地域資源として魅力的な街並みの保全といった観点にも配慮しながら、地域活動や交流スペースとして有効活用できるよう検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------|---------------------------|
| ○空き家の情報整理 | ・空き家バンク ・空家実態調査台帳整備 |
| ○空き家の活用手法の検討 | ・空き家利用希望者のニーズ把握と所有者への情報提供 |

基本方針 3-(3) 地球環境にやさしい住まいづくり

①住まいの省エネ・環境共生の促進

- ・地球環境にやさしい家づくり、周辺環境と親しむ住まい方、健康で快適な住まいを柱とした環境にやさしい住宅づくりの普及促進を行います。また、自然エネルギーの利用など、省エネルギーに関わる取組みを支援します。
- ・個人の建物の屋上緑化や敷地内の生垣などの緑化を通じて、地域の緑化や美化を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---|
| ○省エネ・環境共生住宅の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽設置補助 ・合併処理浄化槽設置整備事業補助金 ・合併処理浄化槽維持管理助成金 ・生ごみ処理機器設置補助金交付制度 ・長期優良住宅建築等計画認定、低炭素建築物新築等計画認定 ・省エネルギー設備等設置事業補助制度 |
| ○緑化等の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・花いっぱい運動 |

②住宅の長寿命化の促進

- ・住宅を長く快適に利用するため、住宅の長寿命化に関わる支援制度の検討を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|--|
| ○住宅の長寿命化に関わる制度等の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅建築等計画認定 |

ライフステージ：Ⅲ

【主に「ライフステージⅢ」を対象とした基本方針】

基本目標 2 誰もが暮らしやすい住生活の実現

(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(3) 安心して暮らせる地域づくり

(4) 雪と共生した住まいづくり

基本目標 3 未来に残せ、しっかり使える住宅ストックの実現

(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

(3) 地域環境にやさしい住まいづくり

基本目標 4 持続可能でスマートな住生活の実現

(1) 豊かな自然や歴史・文化を継承した住まいづくり

(2) 住宅関連産業との連携

基本方針 2-(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

① 高齢者・障害者が住み続けられる住まいの改善等の促進

- ・良質な民間住宅の取得やバリアフリー化等のリフォームへの支援をするとともに、民間事業者による良質な住宅供給を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------------|--|
| ○高齢者・障害者が暮らしやすい住宅整備の支援 | ・住宅性能表示制度の普及 ・長岡市高齢者・障害者向け住宅改造費補助事業 |
| ○既存住宅への「安心R住宅」表示促進の検討 | ・安心R住宅の普及 |

基本方針 2-(3) 安心して暮らせる地域づくり

①管理されていない空き家の解消

- ・将来、高齢期を迎えた時に、高齢者向け住宅への転居や親族との同居、相続などにより、現在お住まいの住宅が空き家となることのないよう、市民への情報提供や意識醸成を図るとともに、管理されない空き家は利活用や除却を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------|------------------|
| ○空き家に対する市民への意識づくり | ・専門家による出前講座 |
| ○空き家の適正な維持管理の促進 | ・民間関係団体の紹介・周知 |
| ○空き家バンクの活用促進 | ・空き家バンク登録促進モデル事業 |

基本方針 2-(4) 雪と共生した住まいづくり

① 住環境や世帯構成に応じた克雪住宅の普及促進

- ・克雪住宅の整備を普及促進するとともに、市内の大学等と連携し、利雪住宅の考え方も含め研究開発を進めます。また、地域や民間事業者による取組みを促進していくため、昔の住まいづくりを参考としつつ新たな技術に基づいた、長岡らしい克雪の住まいづくりの研究や継承を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|------------------------------------|
| ○克雪住宅の普及促進 | ・長岡市克雪すまいづくり支援事業補助金 ・技術者講習会等の支援 |
| ○克雪住宅、利雪住宅に関する研究開発 | ・大学等との共同研究の実施 |

基本方針 3-(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

①災害に強い住まいづくりの促進

- ・安全・安心な住まい・まちづくりのため、「長岡市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断や耐震改修を促進するとともに、木造住宅の耐震診断や耐震改修に関わる相談、助成・融資等の普及など住まいの耐震化を支援します。
- ・火災に対して安全性の高い住まいづくりのため、防火住宅の普及を促進するほか、住宅用火災警報器の設置を支援します。また、火災発生時の安全性などの性能等をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の周知や活用を促進します。
- ・水害に対して安全性の高い住まいづくりのため、雨水貯留槽設置補助金の周知や活用促進を図り、雨水の流出を抑制する効果がある雨水貯留槽整備の普及を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------|---|
| ○木造住宅の耐震性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・木造住宅の耐震診断費の助成制度 ・木造住宅耐震改修設計及び工事監理費助成 ・耐震改修工事費助成 ・耐震改修相談窓口 |
| ○火災発生時の安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・住宅用火災警報器点検・交換促進、取り付けサポート ・防火住宅の普及促進 |
| ○水害に対する安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市雨水貯留槽設置補助金 ・長岡市防水板設置補助金 |

基本方針 3-(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

①長く有効活用できる住宅ストックの形成の促進

- ・良質で適正な規模の住宅建設や適切なリフォームなどを支援し、良質な住宅ストックの形成を促進します。
- ・十分な広さをもった住宅や地域優良賃貸住宅など、良質な民間賃貸住宅の整備を誘導します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|--|
| ○良質な住宅ストックの形成の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及 |
| ○良質な民間賃貸住宅供給の誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域優良賃貸住宅整備事業 ・都市構造可視化計画サイトを活用した情報提供の検討 |

②まちづくりと連携したユニバーサルデザイン化の促進

- ・住民が主体となった「地区計画」や「緑地協定」などのまちづくりの計画・協定等に基づく、安心して暮らせるユニバーサルデザインの住環境形成を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------------|---|
| ○住民主体のまちづくりにおけるユニバーサルデザイン化の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画 ・景観協定 ・緑地協定 |

③空き家の有効活用の検討

- ・「空き家バンク」を活用し、空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者からの情報を、まちなか居住や住み替え、U J I ターンにより長岡市内に住宅を求める人へ提供します。
- ・空き家を活用したい利用希望者のニーズを把握し、所有者への情報提供を行います。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------|---------------------------|
| ○適切な空き家情報の提供 | ・空き家バンク |
| ○空き家の活用手法の検討 | ・空き家利用希望者のニーズ把握と所有者への情報提供 |

基本方針 3-(3) 地球環境にやさしい住まいづくり

①住まいの省エネ・環境共生の促進

- ・地球環境にやさしい家づくり、周辺環境と親しむ住まい方、健康で快適な住まいを柱とした環境にやさしい住宅づくりの普及促進を行います。また、自然エネルギーの利用等、省エネルギーに関わる取組みを支援します。
- ・個人の建物の屋上緑化や敷地内の生垣などの緑化を通じて、地域の緑化や美化を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---|
| ○省エネ・環境共生住宅の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽設置補助 ・合併処理浄化槽設置整備事業補助金 ・合併処理浄化槽維持管理助成金 ・生ごみ処理機器設置補助金交付制度 ・長期優良住宅建築等計画認定、低炭素建築物新築等計画認定 ・省エネルギー設備等設置事業補助制度 |
| ○緑化等の促進 | ・花いっぱい運動 |

②住宅の長寿命化の促進

- ・住宅の品質、性能の向上を図り、長期にわたって住み続けることができる住まいの普及と、低炭素社会の実現に向けた取組みを促進します。
- ・また、良質で長持ちする住まいづくりに向けた消費者や供給者の意識向上や住宅市場の形成に向けて、「長期優良住宅」の認定制度や「住宅性能表示」制度などの普及を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|----------------|
| ○住宅の長寿命化に関わる制度等の検討 | ・長期優良住宅建築等計画認定 |

基本方針 4-(1) 豊かな自然や歴史・文化を継承した住まいづくり

①歴史や文化等、地域の魅力を活かした暮らし方や住まいづくりの促進

- ・人づくりを第一とする「米百俵」の精神を受け継ぎ、人材育成を進めてきたことは、長岡市のまちづくりに大きく貢献しており、地域の特色ある歴史や文化等に根差したまちづくりにつながっています。このため、地域固有の資源を活用したまちづくり活動を支援するとともに、地域住民の主体的なルールづくりを支援します。
- ・古民家の現状を把握し、古民家の再生に関わる市民グループ等の協力、地域の大工や工務店等との連携を進め、再生の普及促進に努めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|--|
| ○地域資源を活かしたまちづくりの支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画 ・摂田屋まちづくり（長岡地域） ・はちすば通り（和島地域） ・新潟県産材の家づくり支援事業 |
| ○古民家再生事業の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと古民家再生事業 ・NPO等活動団体との連携 |

②良好な景観保全や景観形成の取組みの促進

- ・地域の歴史や文化を伝える景観資源と調和した住まいづくりを推進し、長岡らしい景観を維持するとともに更なる良好な景観形成を促進します。また、景観形成に関わる市民等の自主的な取組みや活動などを支援します。
- ・市内に立地する大学等と連携し、長岡らしい景観について検討を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---------------------------------------|
| ○住民による良好な景観形成の支援 | ・長岡市景観アドバイザー派遣・相談事業 ・景観協定 ・地区計画 |
| ○長岡らしい景観に関する検討 | ・大学等との共同研究の実施 |

③地域の気候、風土に合った住宅・住環境づくりの継承と普及促進

- ・地域の気候や風土に合った住宅や住環境づくりが引き継がれていくとともに、住民のニーズに応じた住宅づくりに対応できるよう、住宅関連事業者等の進める技能・技術の継承の支援を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------------------------|------------|
| ○地域の大工・建築関係技能者等のネットワークづくりの支援の検討 | ・関係者との意見交換 |

④農山村集落の魅力を活かした住まいづくりの促進

- ・農山村地域における豊かな自然環境や空間的なゆとりを活かした定住促進のため、優良田園住宅などの活用可能な制度や方策を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|----------------------|-------------------------------|
| ○豊かな自然を活かした住まいづくりの検討 | ・優良田園住宅建設促進法 ・農村地域生活アドバイザー |

基本方針 4-(2) 住宅関連産業との連携

①再生品や再生可能な建築資材等の利用促進

- ・建設工事における環境への負荷を軽減するため、建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルに関する関係法に基づく適正な運用と周知を行います。
- ・古い建材の中には高価値のものもあると考えられることから、価値が認識されないまま破棄されることがないように、建材の再利用に関する情報提供や支援を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------|-----------------------------|
| ○住宅建材リサイクルの推進 | ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の適正運用 |

②中古市場の活性化とリフォームの促進

- ・消費者が中古住宅の品質を確認し安心して住宅を購入できる環境を整備するため、中古住宅に関する住宅性能表示制度の普及を促進し、中古住宅市場の活性化を図ります。
- ・ライフスタイルの変化に対応したリフォームの促進のため、住宅産業等関連事業者と連携を強化し、リフォームに関わる制度の情報提供や支援を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------|--------------|
| ○住宅リフォーム支援 | ・住宅リフォーム支援事業 |
| ○中古住宅の流通促進 | ・住宅性能表示制度の普及 |

③地域産材の活用促進

- ・地域の木材を利用することは、地域の森林利用価値を高め地域活性化にもつながります。また、森林を守ることで土砂災害などの防止など、生活環境が守られることから地域産材の活用による住宅建設を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------------|-----------------|
| ○地域産材の活用による木造住宅建設の普及促進 | ・新潟県産材の家づくり支援事業 |

ライフステージ：Ⅳ

【主に「ライフステージⅣ」を対象とした基本方針】

基本目標 2 誰もが暮らしやすい住生活の実現

(1) 公的住宅の適切な供給と維持管理

(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(3) 安心して暮らせる地域づくり

(4) 雪と共生した住まいづくり

基本目標 3 未来に残せ、しっかり使える住宅ストックの実現

(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

(2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

(3) 地域環境にやさしい住まいづくり

基本目標 4 持続可能でスマートな住生活の実現

(1) 豊かな自然や歴史・文化を継承した住まいづくり

(2) 住宅関連産業との連携

基本方針 2-(1) 公的住宅の適切な供給と維持管理

①真に困窮する世帯への公営住宅の供給

- ・市営住宅については、適切な修繕による長寿命化を図り、既存住宅を有効活用するとともに、収入基準に従った適正な入居や世帯規模に応じた住宅への住み替えなどを誘導し、住宅に困窮する世帯の安定を図ります。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------------|--|
| ○真に困窮する世帯への入居推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・収入超過世帯の住み替え促進 ・住宅困窮度判定基準の適切な運用 |
| ○世帯人員、収入等の状況に応じたミスマッチの解消 | <ul style="list-style-type: none"> ・収入超過世帯の住み替え促進 |

②市民ニーズに応じた公的住宅の供給

- ・高齢者向けの良質な民間賃貸住宅における支援の継続や、グループリビング方式の高齢者・障害者向け賃貸住宅の供給の検討など、民間事業者等との連携による取組みを進めます。
- ・市営住宅で多数の供給が困難な高齢者や障害者、子育て世帯向けの住宅や、市営住宅の入居基準を上回ってしまった世帯の住み替え住宅として、セーフティネットとしての役割を果たすよう民間賃貸住宅等へ要望をしていきます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------|---|
| ○高齢者・障害者向け公共賃貸住宅等の供給の誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け有料賃貸住宅の家賃補助の継続 ・市による新たな公的賃貸住宅供給の検討（グループリビング等） |
| ○高齢者等に対応した公的住宅の供給 | <ul style="list-style-type: none"> ・シルバーハウジング計画 ・多様な公営住宅供給の検討 ・住宅困窮度判定基準の適切な運用 |

基本方針 2-(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

① 高齢者・障害者が住み続けられる住まいの改善等の促進

- ・住宅の改善に必要な資金の融資や改造費用の補助等により、高齢者・障害者が住み慣れた住宅に住み続けるためのリフォームや、暮らしやすい住宅の取得等を支援します。また、住宅のバリアフリー性能等をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の周知・活用を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------------|--|
| ○高齢者・障害者が暮らしやすい住宅整備の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・長岡市高齢者・障害者向け住宅改造費補助事業 ・高齢者向け返済特例制度 ・サービス付き高齢者向け住宅整備事業 |

② 高齢者・障害者の安定した居住の確保

- ・民間賃貸住宅において入居制限を受けやすい高齢者や障害者等の世帯の安定した居住の確保を図るため、県内居住支援協議会等への参画を検討します。
- ・積雪等により生活に不安を抱えながら持ち家に住む高齢者世帯の安心な住まい・暮らしの確保のため、持ち家を賃貸して安心・快適に住むことのできる住宅に住み替えるなど、資産の有効活用による方策を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------------------|---|
| ○民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の安心入居の誘導 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助の継続 ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 ・高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の普及 ・あんしん賃貸住宅登録制度の普及 |
| ○高齢者世帯の持ち家資産の有効活用検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・リバース・モーゲージ制度の活用を検討 ・定期借家制度を活用した持ち家の有効活用 |

基本方針 2-(3) 安心して暮らせる地域づくり

①管理されていない空き家の解消

- ・高齢者向け住宅への転居や親族との同居、相続などにより現在お住まいの住宅が空き家となることのないよう、市民への情報提供や意識醸成を図るとともに、管理されない空き家は利活用や除却を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------|------------------|
| ○空き家に対する市民への意識づくり | ・専門家による出前講座 |
| ○空き家の適正な維持管理の促進 | ・民間関係団体の紹介・周知 |
| ○空き家バンクの活用促進 | ・空き家バンク登録促進モデル事業 |

基本方針 2-(4) 雪と共生した住まいづくり

① 住環境や世帯構成に応じた克雪住宅の普及促進

- ・克雪住宅の整備を普及促進するとともに、市内の大学等と連携し、利雪住宅の考え方も含め研究開発を進めます。また、地域や民間事業者による取組みを促進していくため、昔の住まいづくりを参考としつつ新たな技術に基づいた、長岡らしい克雪の住まいづくりの研究や継承を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|------------------------------------|
| ○克雪住宅の普及促進 | ・長岡市克雪すまいづくり支援事業補助金 ・技術者講習会等の支援 |
| ○克雪住宅、利雪住宅に関する研究開発 | ・大学等との共同研究の実施 |

②除雪が困難な地域への支援の促進

- ・積雪による事故や生活不安を解消するため、自力で屋根や敷地内の除雪ができない世帯を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------|-------------|
| ○住宅等の除雪が困難な世帯への支援 | ・要援護世帯除雪費助成 |

基本方針 3-(1) 日本一災害に強いまちを目指した住まいづくり

①災害に強い住まいづくりの促進

- ・安全・安心な住まい・まちづくりのため、「長岡市耐震改修促進計画」に基づく耐震診断や耐震改修を促進するとともに、木造住宅の耐震診断や耐震改修に関わる相談、助成・融資等の普及など住まいの耐震化を支援します。
- ・火災に対して安全性の高い住まいづくりのため、防火住宅の普及を促進するほか、住宅用火災警報器の設置を支援します。また、火災発生時の安全性などの性能等をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の周知や活用を促進します。
- ・水害に対して安全性の高い住まいづくりのため、雨水貯留槽設置補助金の周知や活用促進を図り、雨水の流出を抑制する効果がある雨水貯留槽整備の普及を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-----------------|---|
| ○木造住宅の耐震性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・木造住宅の耐震診断費の助成制度 ・木造住宅耐震改修設計及び工事監理費助成 ・耐震改修工事費助成 ・耐震改修相談窓口 |
| ○火災発生時の安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の普及 ・住宅用火災警報器点検・交換促進、取り付けサポート ・防火住宅の普及促進 |
| ○水害に対する安全性向上の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市雨水貯留槽設置補助金 ・長岡市防水板設置補助金 |

基本方針 3-2) 良質で住みよい住宅地・住宅ストックの供給

①長く有効活用できる住宅ストックの形成の促進

- ・良質で適正な規模の住宅建設や適切なリフォームなどを支援し、良質な住宅ストックの形成を促進します。
- ・十分な広さをもった住宅や地域優良賃貸住宅など、良質な民間賃貸住宅の整備を誘導します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|--|
| ○良質な住宅ストックの形成の促進 | ・長期優良住宅の普及 |
| ○良質な民間賃貸住宅供給の誘導 | ・地域優良賃貸住宅整備事業 ・都市構造可視化計画サイトを活用した情報提供の検討 |

②まちづくりと連携したユニバーサルデザイン化の促進

- ・住民が主体となった「地区計画」や「緑地協定」などのまちづくりの計画・協定等に基づく、安心して暮らせるユニバーサルデザインの住環境形成を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|-------------------------------|-------------------------|
| ○住民主体のまちづくりにおけるユニバーサルデザイン化の促進 | ・地区計画 ・景観協定 ・緑地協定 |

③空き家の有効活用の検討

- ・「空き家バンク」を活用し、空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者からの情報を、まちなか居住や住み替え、U J I ターンにより長岡市内に住宅を求める人へ提供します。
- ・空き家を活用したい利用希望者のニーズを把握し、所有者への情報提供を行います。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------|---------------------------|
| ○適切な空き家情報の提供 | ・空き家バンク |
| ○空き家の活用手法の検討 | ・空き家利用希望者のニーズ把握と所有者への情報提供 |

基本方針 3-(3) 地球環境にやさしい住まいづくり

①住まいの省エネ・環境共生の促進

- ・地球環境にやさしい家づくり、周辺環境と親しむ住まい方、健康で快適な住まいを柱とした環境にやさしい住宅づくりの普及促進を行います。また、自然エネルギーの利用等、省エネルギーに関わる取組みを支援します。
- ・個人の建物の屋上緑化や敷地内の生垣などの緑化を通じて、地域の緑化や美化を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---|
| ○省エネ・環境共生住宅の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽設置補助 ・合併処理浄化槽設置整備事業補助金 ・合併処理浄化槽維持管理助成金 ・生ごみ処理機器設置補助金交付制度 ・長期優良住宅建築等計画認定、低炭素建築物新築等計画認定 ・省エネルギー設備等設置事業補助制度 |
| ○緑化等の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・花いっぱい運動 |

②住宅の長寿命化の促進

- ・住宅の品質、性能の向上を図り、長期にわたって住み続けることができる住まいの普及と、低炭素社会の実現に向けた取組みを促進します。
- ・また、良質で長持ちする住まいづくりに向けた消費者や供給者の意識向上や住宅市場の形成に向けて、「長期優良住宅」の認定制度や「住宅性能表示」制度などの普及を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|--|
| ○住宅の長寿命化に関わる制度等の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅建築等計画認定 |

基本方針 4-(1) 豊かな自然や歴史・文化を継承した住まいづくり

①歴史や文化等、地域の魅力を活かした暮らし方や住まいづくりの促進

- ・人づくりを第一とする「米百俵」の精神を受け継ぎ、人材育成を進めてきたことは、長岡市のまちづくりに大きく貢献しており、地域の特色ある歴史や文化等に根差したまちづくりにつながっています。このため、地域固有の資源を活用したまちづくり活動を支援するとともに、地域住民の主体的なルールづくりを支援します。
- ・古民家の現状を把握し、古民家の再生に関わる市民グループ等の協力、地域の土工や工務店等との連携を進め、再生の普及促進に努めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|--------------------|--|
| ○地域資源を活かしたまちづくりの支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画 ・撰田屋まちづくり（長岡地域） ・はちすば通り（和島地域） ・新潟県産材の家づくり支援事業 |
| ○古民家再生事業の普及促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと古民家再生事業 ・NPO等活動団体との連携 |

②良好な景観保全や景観形成の取組みの促進

- ・地域の歴史や文化を伝える景観資源と調和した住まいづくりを推進し、長岡らしい景観を維持するとともに更なる良好な景観形成を促進します。また、景観形成に関わる市民等の自主的な取組みや活動などを支援します。
- ・市内に立地する大学等と連携し、長岡らしい景観について検討を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------|---|
| ○住民による良好な景観形成の支援 | <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市景観アドバイザー派遣・相談事業 ・景観協定 ・都市景観賞 ・地区計画 |
| ○長岡らしい景観に関する検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・大学等との共同研究の実施 |

③地域の気候、風土に合った住宅・住環境づくりの継承と普及促進

- ・地域の気候や風土に合った住宅や住環境づくりが引き継がれていくとともに、住民のニーズに応じた住宅づくりに対応できるよう、住宅関連事業者等の進める技能・技術の継承を支援します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------------------|------------|
| ○地域の木工・建築関係技能者等のネットワークづくりの支援 | ・関係者との意見交換 |

④農山村集落の魅力を活かした住みづくりの促進

- ・農山村地域における豊かな自然環境や空間的なゆとりを活かした定住促進のため、優良田園住宅などの活用可能な制度や方策を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------------|-------------------------------|
| ○豊かな自然を活かした住みづくりの検討 | ・優良田園住宅建設促進法 ・農村地域生活アドバイザー |

基本方針 4-(2) 住宅関連産業との連携

①再生品や再生可能な建築資材等の利用促進

- ・建設工事における環境への負荷を軽減するため、建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルに関する関係法に基づく適正な運用と周知を行います。
- ・古い建材の中には高価値のものもあると考えられることから、価値が認識されないまま破棄されることがないように、建材の再利用に関する情報提供や支援を検討します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|---------------|-----------------------------|
| ○住宅建材リサイクルの推進 | ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の適正運用 |

②中古市場の活性化とリフォームの促進

- ・消費者が中古住宅の品質を確認し安心して住宅を購入できる環境を整備するため、中古住宅に関する住宅性能表示制度の普及を促進し、中古住宅市場の活性化を図ります。
- ・ライフスタイルの変化に対応したリフォームの促進のため、住宅産業等関連事業者と連携を強化し、リフォームに関わる制度の情報提供や支援を進めます。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------|--------------|
| ○住宅リフォーム支援 | ・住宅リフォーム支援事業 |
| ○中古住宅の流通促進 | ・住宅性能表示制度の普及 |

③地域産材の活用促進

- ・地域の木材を利用することは、地域の森林利用価値を高め地域活性化にもつながります。また、森林を守ることで土砂災害などの防止など、生活環境が守られることから地域産材の活用による住宅建設を促進します。

| 具体的な施策 | 主な制度・取組み |
|------------------------|-----------------|
| ○地域産材の活用による木造住宅建設の普及促進 | ・新潟県産材の家づくり支援事業 |

第 4 章

長岡市の市営住宅

第4章 長岡市の市営住宅

市営住宅とは、住宅に困窮し、世帯の収入が基準額以下である市民に対して、長岡市が低い家賃で賃貸する住宅のことです。

第3章では、ライフステージに応じた住生活施策の展開を示しましたが、住宅に困窮する市民に対する住宅セーフティネットは、ライフステージに関わらず必要です。

本章では、長岡市の住宅セーフティネットである市営住宅の現状及び整備に関する方針を示します。

<参考>

○住宅に困窮している状態の例

住宅に困窮しているとは、以下の例のように、住宅に困っていることが明らかな場合をいいます。

- ①住宅以外の建物（工場、倉庫、事務所など）に住んでいる方
- ②保安上危険もしくは衛生上有害な住宅に住んでいる方
- ③他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている方で、社会通念上独立することが望ましいと認められる方（単に親から独立する場合は除く。）
- ④住宅がないために親族と同居できない方
- ⑤住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から、衛生上または風致上不適当な状態にある方※
 - (※例) ■住宅が狭い（その住戸の全ての居室面積を畳枚数に換算して世帯人数で割り、一人当たり3畳未満の場合に該当）
 - 簡易アパートに居住している（風呂、トイレ、台所などが他世帯と共同であるなど）
- ⑥自己の責任による理由を除き、正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先のない方
- ⑦住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている方（通勤時間が冬期以外で片道90分以上かかる方）
- ⑧収入に比べて著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている方※
 - (※)家賃月額が、所得金額を12か月で割った金額の30%以上を占めている場合に該当

○収入基準額

市の条例に定められています。

1. 市営住宅の現況

(1) 居住の状況

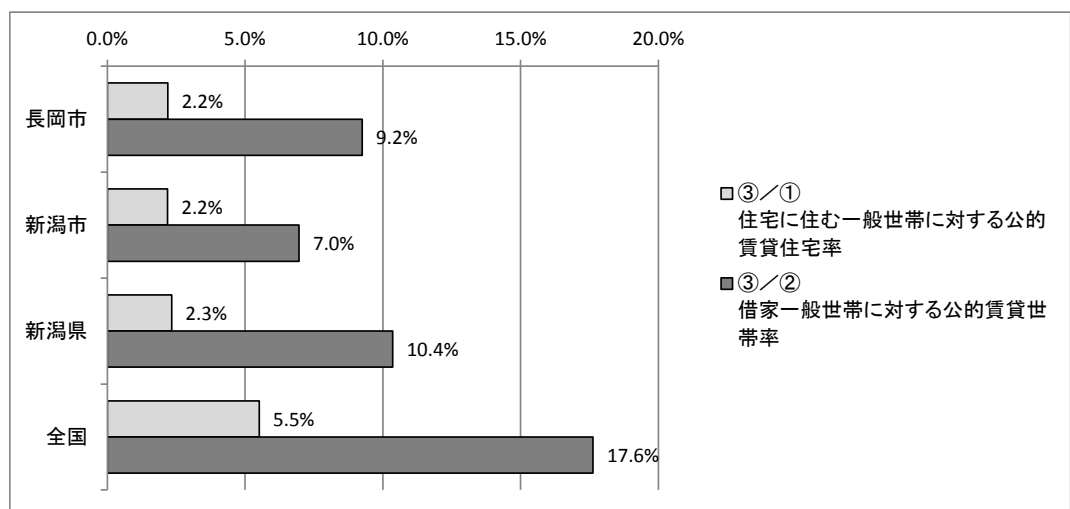
本市の住宅に住む一般世帯に対する公的賃貸住宅世帯は 2.2%で、全国の 5.5%の 1/2 以下ですが、県、新潟市とほぼ同水準となっています。

本市の借家一般世帯に対する公的賃貸住宅世帯は 9.2%で、全国の 17.6%に比べて約 1/2 となっていますが、県の 10.4%に近い状況となっています。

本市の地域別では、山古志地域、川口地域、小国地域で借家の多くが公的借家となっています。

表 公的賃貸住宅の居住状況（平成 27 年）

| 項目 | ① 住宅に住む 一般世帯 | ② 借家一般 世帯 | ③ 公的賃貸 住宅世帯 | ③／① | ③／② | ②／① | |
|-----|--------------------|-----------------|-------------------|-------|-------|--------|-------|
| 長岡市 | 長岡地域 | 72,966 | 22,246 | 1,495 | 2.0% | 6.7% | 30.5% |
| | 栃尾地域 | 6,406 | 254 | 217 | 3.4% | 85.4% | 4.0% |
| | 中之島地域 | 3,329 | 255 | | | | 7.7% |
| | 越路地域 | 4,105 | 234 | 115 | 2.8% | 49.1% | 5.7% |
| | 三島地域 | 2,124 | 138 | 18 | 0.8% | 13.0% | 6.5% |
| | 与板地域 | 2,043 | 91 | 62 | 3.0% | 68.1% | 4.5% |
| | 和島地域 | 1,250 | 36 | | | | 2.9% |
| | 寺泊地域 | 2,946 | 143 | 22 | 0.7% | 15.4% | 4.9% |
| | 山古志地域 | 398 | 3 | 22 | 5.5% | 733.3% | 0.8% |
| | 川口地域 | 1,373 | 19 | 152 | 11.1% | 800.0% | 1.4% |
| | 小国地域 | 1,839 | 10 | 64 | 3.5% | 640.0% | 0.5% |
| 計 | 98,779 | 23,429 | 2,167 | 2.2% | 9.2% | 23.7% | |
| 新潟市 | 317,986 | 99,702 | 6,937 | 2.2% | 7.0% | 31.4% | |
| 新潟県 | 836,934 | 188,736 | 19,548 | 2.3% | 10.4% | 22.6% | |
| 全国 | 52,460,618 | 16,399,827 | 2,890,756 | 5.5% | 17.6% | 31.3% | |



(2)種別管理戸数

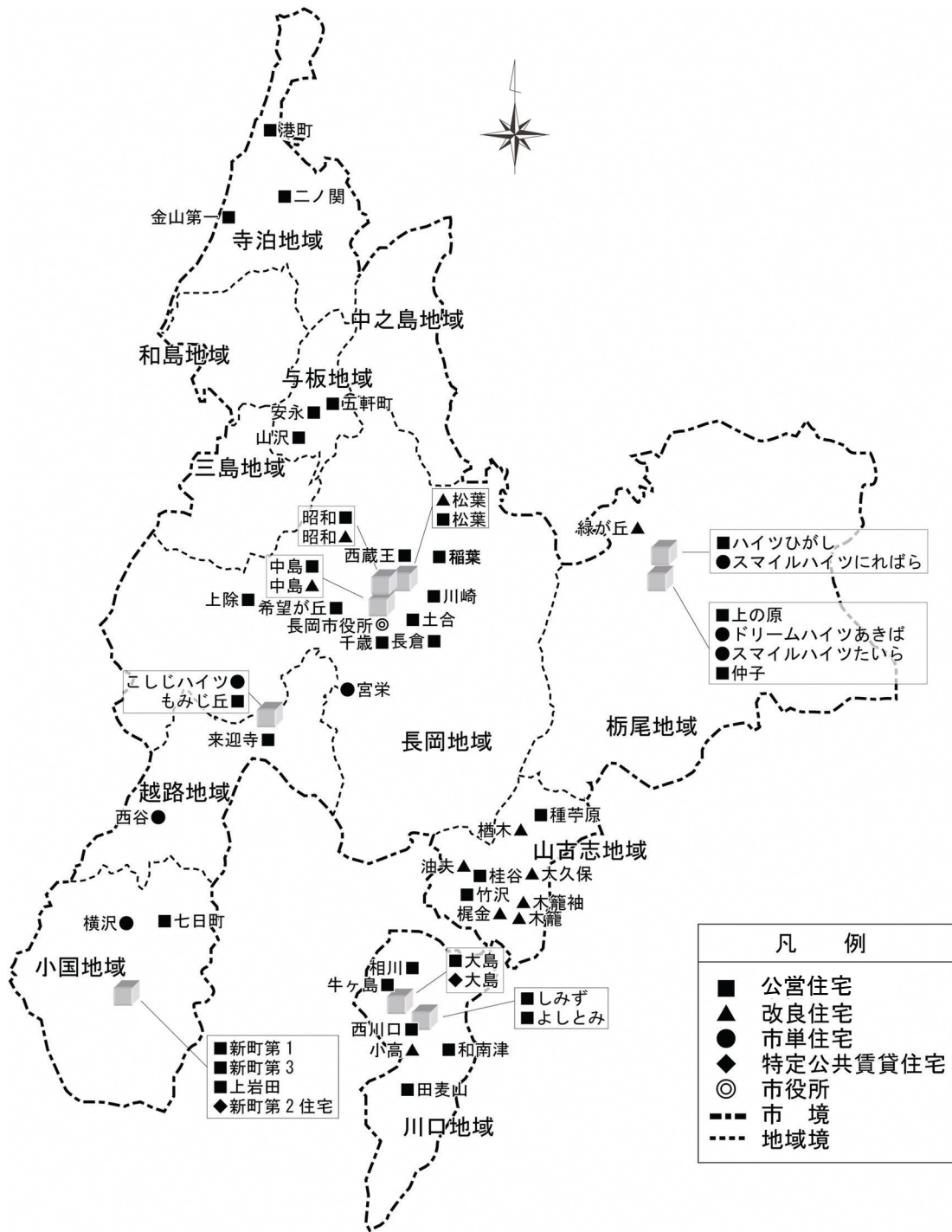
市営住宅（公営住宅、改良住宅、市単住宅、特公賃住宅）の構造は、中層耐火構造が最も多く1,529戸で82.8%、ついで木造が215戸で11.6%となっています。

種別では、公営住宅、改良住宅、特公賃住宅で耐火構造が最も多くなっているのに対して、市単住宅は木造が多くなっています。

表 構造別管理戸数

| 地域名 | 種別 | 木造 | 簡平 | 簡二 | 低耐 | 中耐 | 高耐 | 総計 |
|-----|-----|--------|-------|-------|------|-------|------|--------|
| 長岡 | 公営 | 2 | | | | 975 | 74 | 1,051 |
| | 改良 | | | | | 205 | | 205 |
| | 計 | 2 | | | | 1,180 | 74 | 1,256 |
| | 構成比 | 0.2% | | | | 93.9% | 5.9% | 100.0% |
| 越路 | 公営 | | | 10 | | 32 | | 42 |
| | 市単 | | | | 4 | 12 | | 16 |
| | 計 | | | 10 | 4 | 44 | | 58 |
| | 構成比 | | | 17.2% | 6.9% | 75.9% | | 100.0% |
| 小国 | 公営 | 12 | | | | 18 | | 30 |
| | 市単 | | | | | 15 | | 15 |
| | 特公賃 | | | | | 6 | | 6 |
| | 計 | 12 | | | | 39 | | 51 |
| | 構成比 | 23.5% | | | | 76.5% | | 100.0% |
| 栃尾 | 公営 | | | | | 129 | | 129 |
| | 改良 | | | | | 32 | | 32 |
| | 市単 | 62 | | | | | | 62 |
| | 計 | 62 | | | | 161 | | 223 |
| | 構成比 | 27.8% | | | | 72.2% | | 100.0% |
| 与板 | 公営 | 27 | 10 | | | 14 | | 51 |
| | 構成比 | 52.9% | 19.6% | | | 27.5% | | 100.0% |
| 寺泊 | 公営 | 27 | | | | | | 27 |
| | 構成比 | 100.0% | | | | | | 100.0% |
| 山古志 | 公営 | 19 | | | | | | 19 |
| | 改良 | 16 | | | | | | 16 |
| | 計 | 35 | | | | | | 35 |
| | 構成比 | 100.0% | | | | | | 100.0% |
| 川口 | 公営 | 46 | | 5 | | 79 | | 130 |
| | 改良 | 4 | | | | | | 4 |
| | 特公賃 | | | | | 12 | | 12 |
| | 計 | 50 | | 5 | | 91 | | 146 |
| | 構成比 | 34.2% | | 3.4% | | 62.3% | | 100.0% |
| 合計 | 公営 | 133 | 10 | 15 | | 1,247 | 74 | 1,479 |
| | 改良 | 20 | | | | 237 | | 257 |
| | 市単 | 62 | | | 4 | 27 | | 93 |
| | 特公賃 | | | | | 18 | | 18 |
| | 計 | 215 | 10 | 15 | 4 | 1,529 | 74 | 1,847 |
| | 構成比 | 11.6% | 0.5% | 0.8% | 0.2% | 82.8% | 4.0% | 100.0% |

図 市営住宅位置図



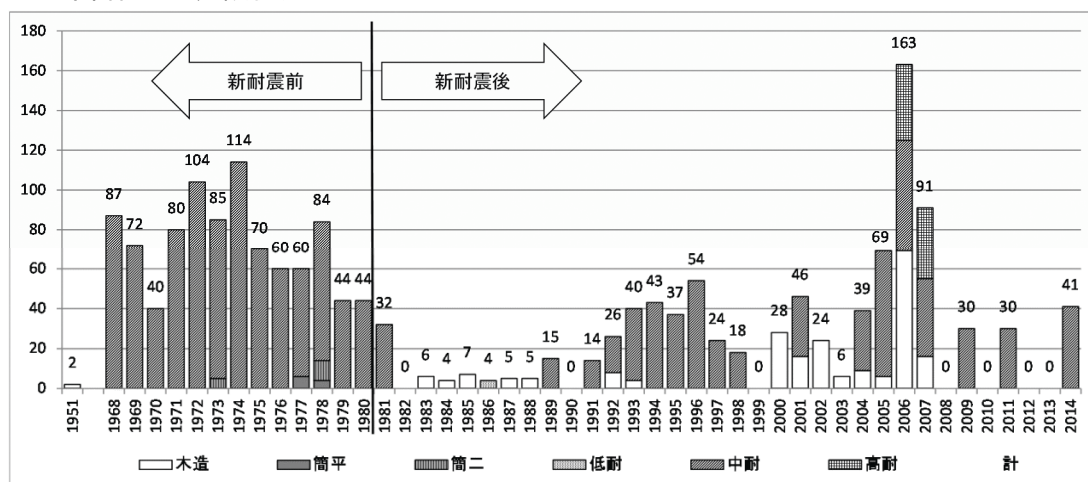
2. 市営住宅の建物特性

(1) 建設の状況

市営住宅の建設は、1970年代に多く建設されていますが、その後2004（平成16）年の中越地震による災害公営住宅を2006（平成18）年から2007（平成19）年の2年間で145戸新設しています。

現在の管理戸数のうち、新耐震前の1980年以前に946戸51.2%が建設され、その大半が中層耐火構造となっています。

図 市営住宅の建設状況

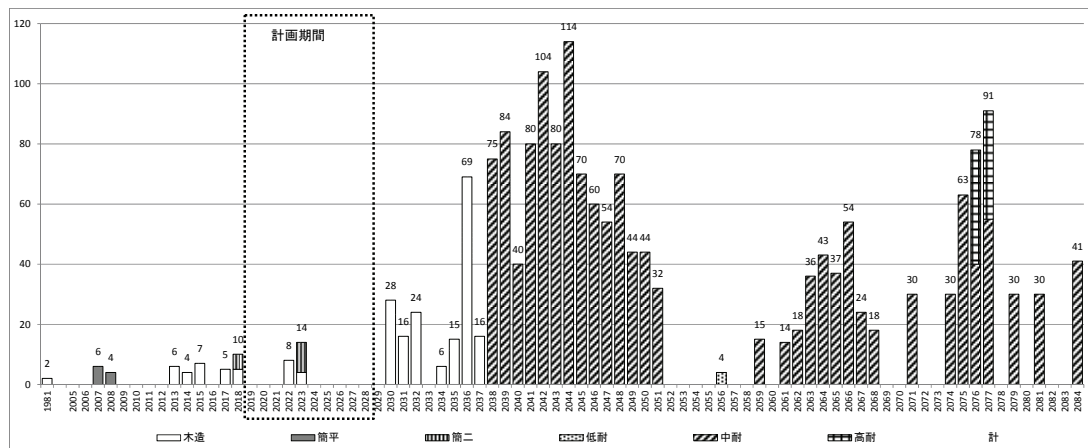


(2) 耐用年限超過状況

2018（平成30）年現在、木造が22戸、簡易耐火平屋建てが10戸、簡易耐火2階建てが5戸、合わせて44戸が耐用年限を超過しています。

また、本計画の計画期間内にさらに、木造12戸、簡易耐火2階建てが10戸、合わせて22戸が耐用年限を超過し、簡易耐火平屋建てと簡易耐火2階建てが全て耐用年限を超過する状況となります。

図 市営住宅の建設状況



3. 市営住宅の整備に関する方針

(1)維持管理の方針

①計画的な市営住宅の整備・廃止

- ・市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、真に住宅に困窮する市民に対する住宅を確保します。
- ・耐用年数の過ぎた市営住宅に対しては、需要動向に応じて、統廃合による建替や用途廃止を行うとともに、民間住宅の借り上げも検討します。また、耐用年数を過ぎた市営住宅の居住者に対しては、別の市営住宅の優先的入居や住み替えを推進します。
- ・継続的に活用が可能な市営住宅については、適切な整備・修繕等を実施し長寿命化を図ります。また、必要に応じて機能向上のための個別改善を推進します。

②入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・既存住宅においてはバリアフリー化を推進して来ましたが、今後も引き続き高齢者世帯や障害者世帯などが安心して住み続けられる住宅の維持・供給に努めます。
- ・居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい住宅づくりに努めます。

③適正な市営住宅の管理の推進

- ・入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図ります。

(2)ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

①法定点検、定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法に基づく法定点検を行っていくとともに、日常点検とあわせ公営住宅等ストックの状況把握を今後も引き続き行っていきます。

②点検結果等に基づく修繕の実施

- ・公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、これらの記録を活用できる仕組みを構築します。

(3)長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・長寿命化型改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けた効率的な修繕または改善工事を実施します。
- ・市民ニーズや社会状況の変化を常に意識し、適切な改善を行い長寿命化を図ります。

第 5 章

施策の実現に向けて

第5章 施策の実現に向けて

行政、市民、事業者、学術機関等の住生活に関わる多様な主体が、それぞれに役割を果たすとともに、連携して施策を推進していくことが必要です。長岡市は、そのための推進体制づくりを進めます。

1. 多様な分野・主体の連携

長岡市は住生活施策を効果的に展開していくために、市民、事業者、学術機関等との連携を図るとともに、交通、福祉、環境、防災、まちづくり、林業など、多岐にわたる関連分野の施策の連携を図ります。

○市民や市民団体との連携

市民は、自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していくことが望まれます。このため、本計画に対する理解のもとに、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが必要です。

長岡市は施策の推進のため、市政だよりやホームページを活用して、本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住生活施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を聴取し、施策の効果的な推進に反映させていきます。さらに、地域の自主的な組織やNPO等によるまちづくり活動など、市民が協働して取り組む住まい・まちづくりに対して積極的な支援を行います。なお、市民の意見を迅速に反映する方策を検討し、市民のニーズや社会経済情勢の変化等を踏まえた施策の拡充・強化や見直しを機動的に行っていきます。

○事業者・学術機関等の関連機関との連携

住宅関連事業者は、住宅の供給及びサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成や、よりよい住まい・まちづくりに取り組んでいくことが望まれます。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の流通や供給、良好な住環境の形成に努めるとともに、行政が実施する施策に協力していくことが必要です。

学術機関等は、日常生活をサポートするような先進的な取り組みや、長岡らしい景観、住まい等について研究を進めるとともに、行政が実施する施策に協力していくことが必要です。また、各学術機関等の関係者は、自らが果たせる役割について開拓を行っていくことが必要です。

市は、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行うとともに、積極的に連携を図っていきます。また、新たに発生する技術やニーズについて、民間事業者や学術機関等と研究を実施するための場を設けます。

○庁内関連部局・新潟県との連携

長岡市は多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力を行うことが重要です。このため、全庁的な取組を進めるとともに、福祉・まちづくり（建築や都市計画）、交通、林業部局と定期的な施策推進・調整のための場を設けるなど、連携を強化していきます。

また、長岡市の取組をより効果的なものとしていくために、国や新潟県と連携した取組を推進するとともに、国や新潟県に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について積極的に提案・要望を行っていきます。

2. 計画の進行管理

本計画は、住宅政策に係る基本的な指針として、積極的な運用を図るとともに、長岡市の住生活施策が基本理念の実現に向かっているかを点検、評価し、計画の軌道修正を図るものとします。

○計画の積極的な推進・運用

本計画のライフステージごとに示した基本方針を基に、住生活施策の展開を図ります。

また、関連分野の計画策定や施策展開においては、本計画との整合を図るとともに、住生活施策との連携・調整を図ります。

○計画の点検作業

各種統計データ等を用いて、住生活施策の進捗状況を示す各種の統計結果を把握・分析し、施策の改善点や施策の追加・削除の必要性を明らかにします。

<各種統計データ等による把握・分析項目例>

| 基本目標 | 把握・分析項目例 | 使用資料 |
|--------------------------|-------------------------|---|
| 1 若者が魅力を感じる住生活の実現 | ○長岡市の5歳階級別人口の推移・見通し | 国勢調査（総務省） 日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所） |
| 2 誰もが暮らしやすい住生活の実現 | ○高齢者のための設備別設置住宅数 | 住宅・土地統計調査（総務省） |
| | ○住宅、住環境への不満率 | 新潟県住生活総合調査 |
| 3 未来に残せ、しっかり使える住宅ストックの実現 | ○耐震化率 | 長岡市耐震改修促進計画（長岡市） |
| | ○省エネ設備別設置住宅数 | 住宅・土地統計調査（総務省） |
| 4 持続可能でスマートな住生活の実現 | ○長岡市の住宅ストック数（居住世帯あり、なし） | 住宅・土地統計調査（総務省） |
| | ○持家のリフォーム工事有無 | 住宅・土地統計調査（総務省） |

○計画の見直し

点検作業の結果を踏まえ、策定から概ね3年後に必要な応じて見直しを行い、5年後には改定の必要性について検討します。

このほか、社会経済情勢の変化をはじめ、国や新潟県の動向、長岡市の基本構想や長期計画、関連計画の策定・改定の状況などを踏まえ、必要な応じて見直しを図ります。

資料

1. 用語解説

あ行

AI

artificial intelligence の略で、人工知能のこと。

一般世帯

国勢調査の用語。次の①、②、③の世帯のことを言う。

- ① 居住と生計を共にする人々の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者
- ② ①の世帯と居住を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者
- ③ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

IoT

Internet of Things の略で、「モノのインターネット」と呼ばれる。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。

空き家バンク

空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、空き家バンクに登録した物件を、ホームページ、パンフレット等を利用して利用希望登録者に紹介する制度。長岡市でも空き家の有効活用を促進するため、平成 22 年 3 月から「長岡市空き家バンク制度」を実施している。

安心 R 住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組み。「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするもの。

雨水貯留槽

雨水を溜めるタンクのこと。雨どいからの雨水を一時貯留し、河川への負担を軽減するとともに、庭の水やりなどに利用できる。

NPO

Non-profit Organization の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体などと訳される。平成 10 年 12 月 1 日に施行された特定非営利活動促進法に基づく、まちづくりの推進等 17 分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得することができる。

屋上緑化

敷地に緑を植えるスペースが確保しづらい都市部において、建物の屋上やベランダに木や花などを植えたり、ビルの壁やフェンスにツタなどを絡ませたりすること。まちの温暖化（ヒートアイランド現象）防止対策や景観的な潤い、あるいは建物の温度上昇を抑制することによる省エネルギー化等、様々な効果がある。

か行

借上げ公営住宅

民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅。

環境共生住宅

自然への負荷・負担を少なくしたり、その他の環境のあり様を住宅の室内環境や維持管理に活かしたりするなど、環境に配慮し、環境との共生・両立を重視した住宅。

グループリビング

高齢者自身、高齢化による身体機能の減退と孤独感や不安を考え、従来、大家族が行ってきた、出来ることを出来る人が手分けして担いながら、食事や掃除を担当し他人同士でも助け合って、食事や生活を共にする住まい方。知的障害者や認知症高齢者が介護者と共同生活するグループホームとは異なり、比較的健康的な高齢者が対象となっている。

景観アドバイザー

建築意匠、色彩、緑化、広告物の分野における専門家が、「景観計画区域内における行為の届出」や、皆様からの景観上の相談に対してアドバイスを行う制度。

景観協定

一定の区域の住民や事業者等が、建物や看板などの位置、意匠、色彩や植栽などの自主的なルールを協定として締結するもの。

克雪住宅

落雪・融雪屋根などの機能を備えた雪下ろしの負担が少ない住宅。

子育ての駅

公園の中に、雨や雪の日でも遊べる全天候型の広場と子育て支援施設を一体的に整備し、経験豊かな保育士を配置した交流の場。

コミュニティ

一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯によるまちづくりにおいて使われる。

コレクティブハウス

それぞれに独立した専用住戸のほかに、共同の食堂やラウンジなどの共用スペースがついた共同居住型集合住宅のこと。

し行

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・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住宅のこと。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における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もの。

シルバーハウジング計画

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

住生活基本計画(全国計画)

「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として国が策定する計画。新しい住生活基本計画では、計画期間を平成 28 ～ 37 年度とし、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示している。

住宅市場

個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームなど、経済主体の自由な意思に基づき、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者などへの配慮など、10 分野にわたり、等級や数値などによって示される。新築・既存住宅（中古住宅）ともに対象となる。

住宅・土地統計調査

我が国に住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に総務省統計局が 5 年ごとに実施している調査。

ストック

ある一時点に存在する物。住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことをいう。

セーフティネット

「サーカスなどで、地上高く張られたロープの上で演技したりした場合に、うっかり落下しても怪我しないよう、床の上に張られた網」から転じて、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりする仕組みをいう。

SOHO

small office home office の略で、自宅や小規模な事務所で、情報通信技術を活用して仕事を行う働き方、または、そのような仕事場・住宅のこと。

耐震診断

地震による倒壊を未然に防ぐため、地震により既存の建物に倒壊の恐れがあるかな
いかを把握すること。

地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要
な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住
宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度。特定優
良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅を再編したもの。

地区計画

都市計画法に基づき、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体として
それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備、または開
発及び保全するための都市計画。

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その構造及び設備に講じられた優
良な住宅のこと。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に
申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。

超高齢化

65歳以上の人口の割合が全人口の21%を占めている社会を超高齢社会という。

長寿命化

予防保全を行ったり、機能を社会的要求に合わせて改善したりすることにより、建築
物の使用年数を、構造躯体の物理的な寿命（構造耐力上実質的に耐えられる年数）に近
づけること。

低炭素社会

気候に悪影響を及ぼさない水準で大気中温室効果ガス濃度を安定化させると同時に、
生活の豊かさを実感できる社会。

都市景観協定

建築物・工作物等の規模、位置、色彩及び緑化などについて、市民等が自ら締結する協定で、良好な都市景観の形成に寄与するものと市長が認定した協定。

都市構造可視化計画

都市計画の検討に用いられる、国勢調査や商業統計などの統計データを地図上に3Dグラフの状態で見えやすくし、都市の現状や課題の直感的な把握を実現するもの。「福岡県、国立研究開発法人建築研究所、日本都市計画学会都市構造評価特別委員会」により都市の様々なデータを可視化するサイトが公開されている。

都市のスポンジ化

小さな敷地単位で空き地や空き家等の低未利用地が散発的に発生する状態のこと。

土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

な行

ネウボラ

フィンランドの妊娠から出産、子育て期の親子を切れ目無く支援する子育て支援制度のこと。

長岡版「ネウボラ」は、子育ての駅や地域で活躍する母子保健推進員の活動などを活かし、妊娠期や産後の早い時期でのサポートを充実させ、妊娠期から育児期まで切れ目のない支援を展開するもの。

は行

バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

ま行

まちなか居住区域定住促進事業

長岡市立地適正化計画で定めた「まちなか居住区域」（又はその一部）で、市外から購入等した後に居住（転入届）した場合に、住宅に係る固定資産税を3年間（子育て世帯は5年間）、1/2に免除するもの。

や行

UJI ターン

都市部の居住者が地方へ移住する行動パターン（Uターン、Jターン、Iターン）の総称。

Uターン：大都市で生活している地方出身者が、出身地の地方に移住すること。

Jターン：大都市で生活している地方出身者が、出身地とは異なる地方へ移住すること。

Iターン：大都市に住んでいた人が、出身地と異なる地方に移住すること。

優良田園住宅

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく住宅。農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、建物の階数や敷地面積等に関する一定の基準を満たすもの。

ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

ら行

ライフサイクルコスト

建物のライフサイクルに要する総費用のこと。建物の場合、建設費だけではなく、日常の保守、修繕費用、何年かごとの大規模な改修費用等建物を維持するための費用を含めたもの。

ライフスタイル

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期などのそれぞれの段階。家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

利雪住宅

利雪とは、雪を資源として利活用すること。利雪住宅には、冬に降った雪を貯蔵し、夏の冷房に使うシステムを導入した住宅などがある。

リフォーム

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。

緑地協定

都市緑地法に基づく制度。良好な住環境を確保するため、土地所有者等の合意により、当該土地の区域における緑地の保全又は緑化に関する協定のこと。

ルームシェアリング

家族や恋人ではない他人同士が、ひとつの住居の中で生活をする事。

発行 長岡市

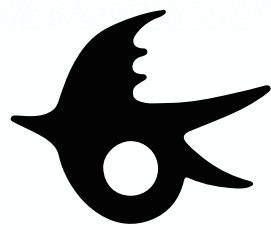
編集 長岡市 都市整備部 住宅施設課

〒940-006 長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト

T E L 0258-39-2265

F A X 0258-39-2293

E-mail jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp



NAGAOKA