

長岡市住生活  
マスタープラン

< 概要版 >



長岡市

# 1

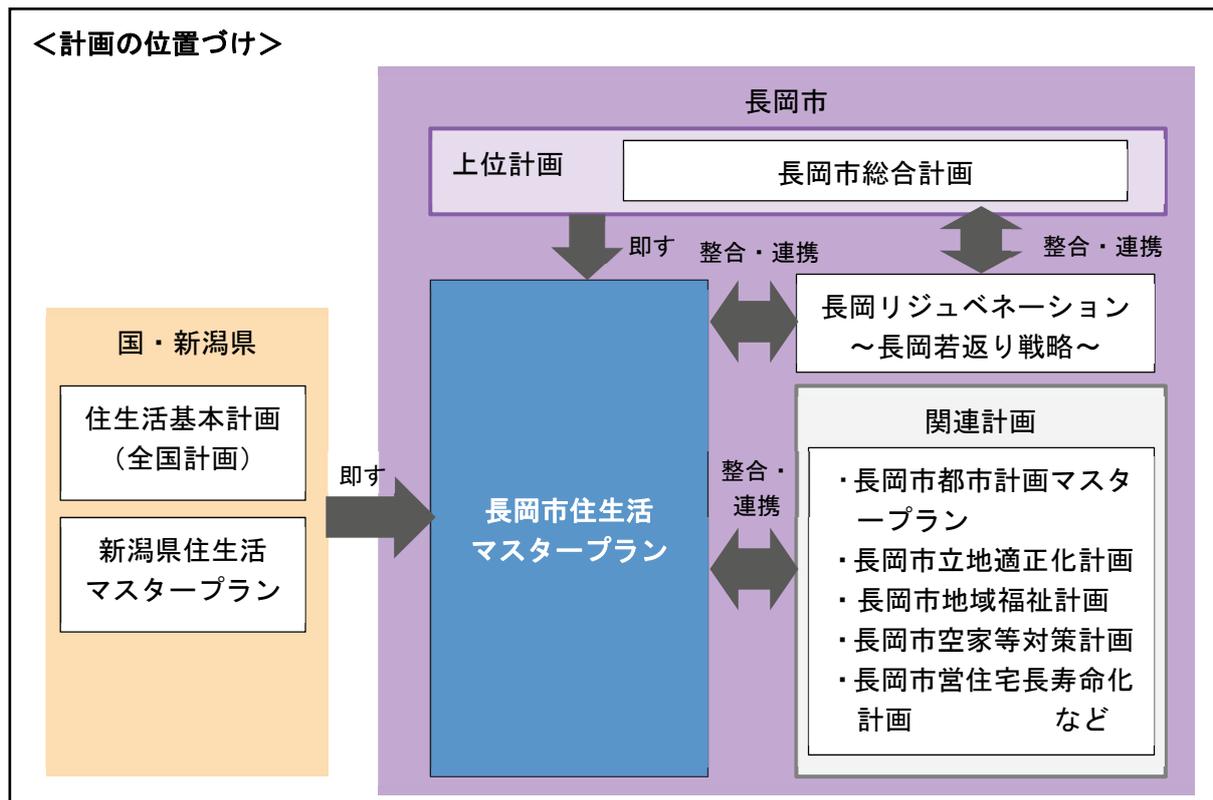
## 住生活マスタープランの目的と位置づけ

住生活マスタープランとは、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す。今後概ね10年間で推進を図るものとし、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

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。



- 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します。
- 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

## 住生活に係る課題

○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。このまま人口減少、高齢化が進むと・・・

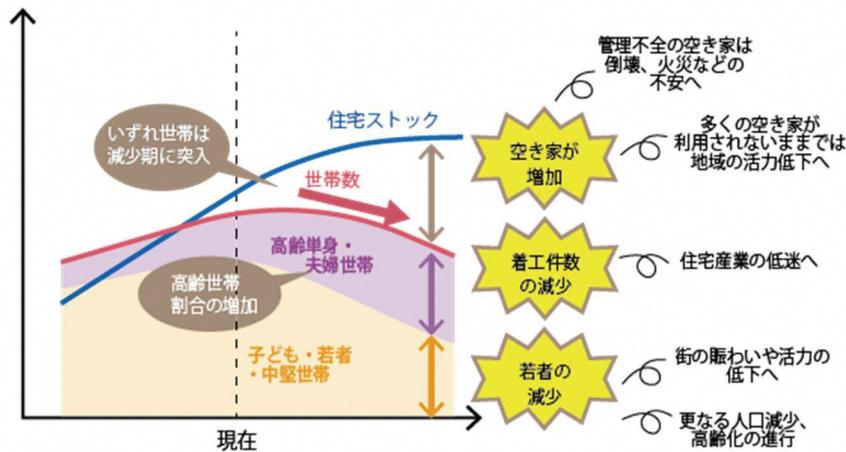
⇒就学や就職期となる若者が市外へ流出しており、今後も若者の減少が予測されます。

⇒長岡市の空き家率は、新潟県や全国と比較してもおおむね同様の状態ですが、今後、世帯数が本格的な減少期に入った時に、空き家の増加が予測されます。

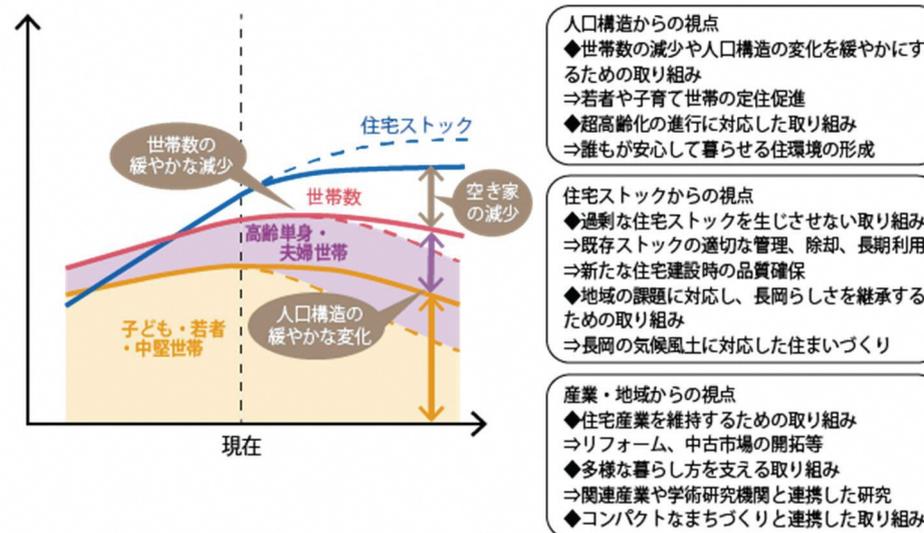
⇒世帯数の本格的な減少に伴い、住宅の着工件数が減少していくことが予測されます。

人口減少時代に適した住まいづくりが求められます。

このまま人口減少、高齢化が進むと…



人口減少時代に適した住まいづくり



### 3

## 基本理念及び基本目標

### 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。

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

- UJI ターンの促進、市内に通勤通学する人に対する市内居住の推奨。
- ニーズに応じた住まい選びを支援する情報提供の推進。

#### 基本目標 2

##### 誰もが暮らしやすい住生活の実現

- 誰もが安心して快適に暮らせる環境づくりの推進。
- 多様な価値観やニーズに対応した住まいづくりの推進。
- 公営住宅等の長寿命化や居住ニーズに応じた住宅供給、適正な管理・運営の推進。

#### 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

- 安心・安全、環境に配慮しながら長期間住み続けることができる住宅の誘導。
- 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、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推進。

#### 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・リフォームを推進や中古住宅が流通する仕組みの構築。
- 住宅自体の性能向上の推進や、学術機関や産業界と連携した、先進的な取り組みの導入の検討。
- コンパクトなまちづくりと連携し、空き家や空き地の利活用を促進。

## 4

# 基本施策の展開

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、ライフステージを若者から高齢者までを4段階（Ⅰ～Ⅳ）に分類し、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。

### ライフステージⅠ

就学や就職を機に  
実家から独立した若者を想定。

#### <住まいに関する主な出来事>

- 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。

### ライフステージⅡ

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を想定。

#### <住まいに関する主な出来事>

- 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。

### ライフステージⅢ

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を想定。

#### <住まいに関する主な出来事>

- 高齢期に備えて、住宅のリフォームや建替えを検討する。

### ライフステージⅣ

資産を次世代へ引き継ぎ、  
または処分、相続などを考える  
高齢者世帯を想定。

#### <住まいに関する主な出来事>

- 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。

＜ライフステージに応じた住生活施策の見取り図＞

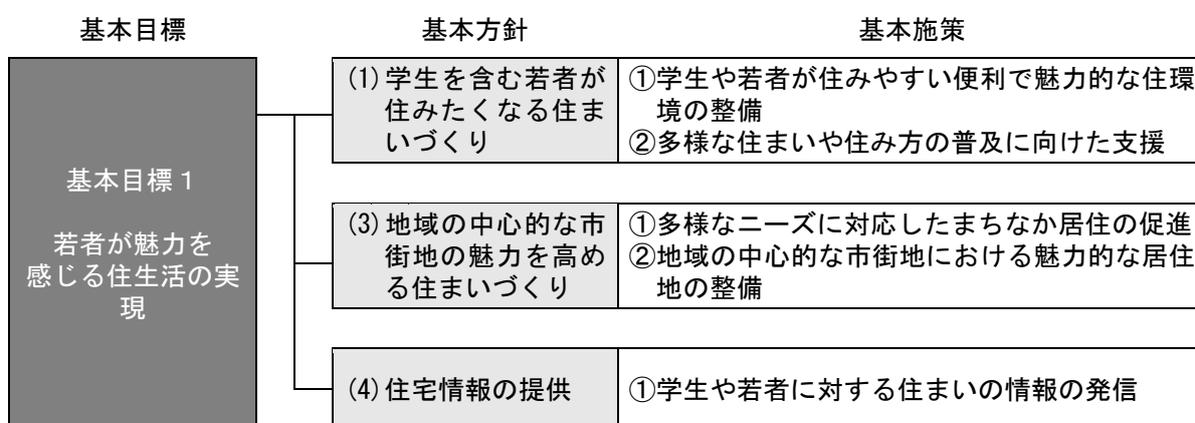
基本目標	基本方針			
	I	II	III	IV
<b>基本目標 1</b> 若者が魅力を感じる住生活の実現	(1) 学生を含む若者が住みたくなる住まいづくり	(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり		
	(3) 地域の中心的な市街地の魅力を高める住まいづくり			
	(4) 住宅情報の提供			
<b>基本目標 2</b> 誰もが暮らしやすい住生活の実現		(1) 公的住宅の適切な供給と維持管理		(1) 公的住宅の適切な供給と維持管理
		(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり		
			(3) 安心して暮らせる地域づくり	
		(4) 雪と共生した住まいづくり		
<b>基本目標 3</b> 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		
<b>基本目標 4</b> 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	

## ライフステージ I

### 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。

### <施策の展開>



### <主な施策>

- 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
- ルームシェア型賃貸契約等の検討
- 多様なまちなか居住の検討
- 地域の中心的な市街地の空き家の活用
- 学生や若者への住宅情報提供の強化の検討

など

## ライフステージⅡ

### 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。

### <施策の展開>

基本目標	基本方針	基本施策
<b>基本目標 1</b> 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	①子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅供給の促進 ②子育てしやすい住環境の構築 ③地域におけるコミュニティ形成の促進
	(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 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
	(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 ②子育て世帯向けの住宅情報の提供
<b>基本目標 2</b> 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	①市民ニーズに応じた公的住宅などの供給
	(2) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	①障害に適應した住環境の整備促進 ②入居を拒まない賃貸住宅の確保
	(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
<b>基本目標 3</b> 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	①災害に強い住まいづくりの促進
	(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 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 ③リフォームを通じた中古市場の活性化 ④空き家の有効活用の検討
	(3) 地域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 ②住宅の長寿命化の促進

### <主な施策>

- 良質な子育て世帯向け住宅の供給誘導の検討
- 子育て支援住宅認定制度の検討
- 子育てしやすい住環境の形成
- 三世同居、近居への支援
- 地域活動に関する情報の提供
- まちなか居住の促進
- 市民への住宅情報提供の強化の検討
- など

## ライフステージⅢ

### 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。

### <施策の展開>

基本目標	基本方針	基本施策
<b>基本目標 2</b> 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	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
	(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
	(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
<b>基本目標 3</b> 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	① 災害に強い住まいづくりの促進
	(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 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 ③ 空き家の有効活用の検討
	(3) 地域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 ② 住宅の長寿命化の促進
<b>基本目標 4</b> 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	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 ② 良好な景観保全や景観形成の取り組みの促進 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 ④ 農山村集落の魅力を活かした住まいづくりの促進
	(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 ② 中古市場の活性化とリフォームの促進 ③ 地域産材の活用促進

### <主な施策>

- 高齢者・障害者が暮らしやすい住宅整備の支援
- 既存住宅への「安心R住宅」表示の促進
- 良質な住宅ストックの形成の促進
- 良質な民間賃貸住宅供給の誘導
- 住宅の長寿命化に関わる制度等の検討
- など

## ライフステージⅣ

### 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。

### <施策の展開>

基本目標	基本方針	基本施策
<b>基本目標 2</b> 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	①真に困窮する世帯への公営住宅の供給 ②市民ニーズに応じた公的住宅の供給
	(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 ②高齢者・障害者の安定した居住の確保
	(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
	(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 ②除雪が困難な地域への支援の促進
<b>基本目標 3</b> 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	①災害に強い住まいづくりの促進
	(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 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 ③空き家の有効活用の検討
	(3) 地域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 ②住宅の長寿命化の促進
<b>基本目標 4</b> 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	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 ②良好な景観保全や景観形成の取り組みの促進 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 ④農山村集落の魅力を活かした住まいづくりの促進
	(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 ②中古市場の活性化とリフォームの促進 ③地域産材の活用促進

### <主な施策>

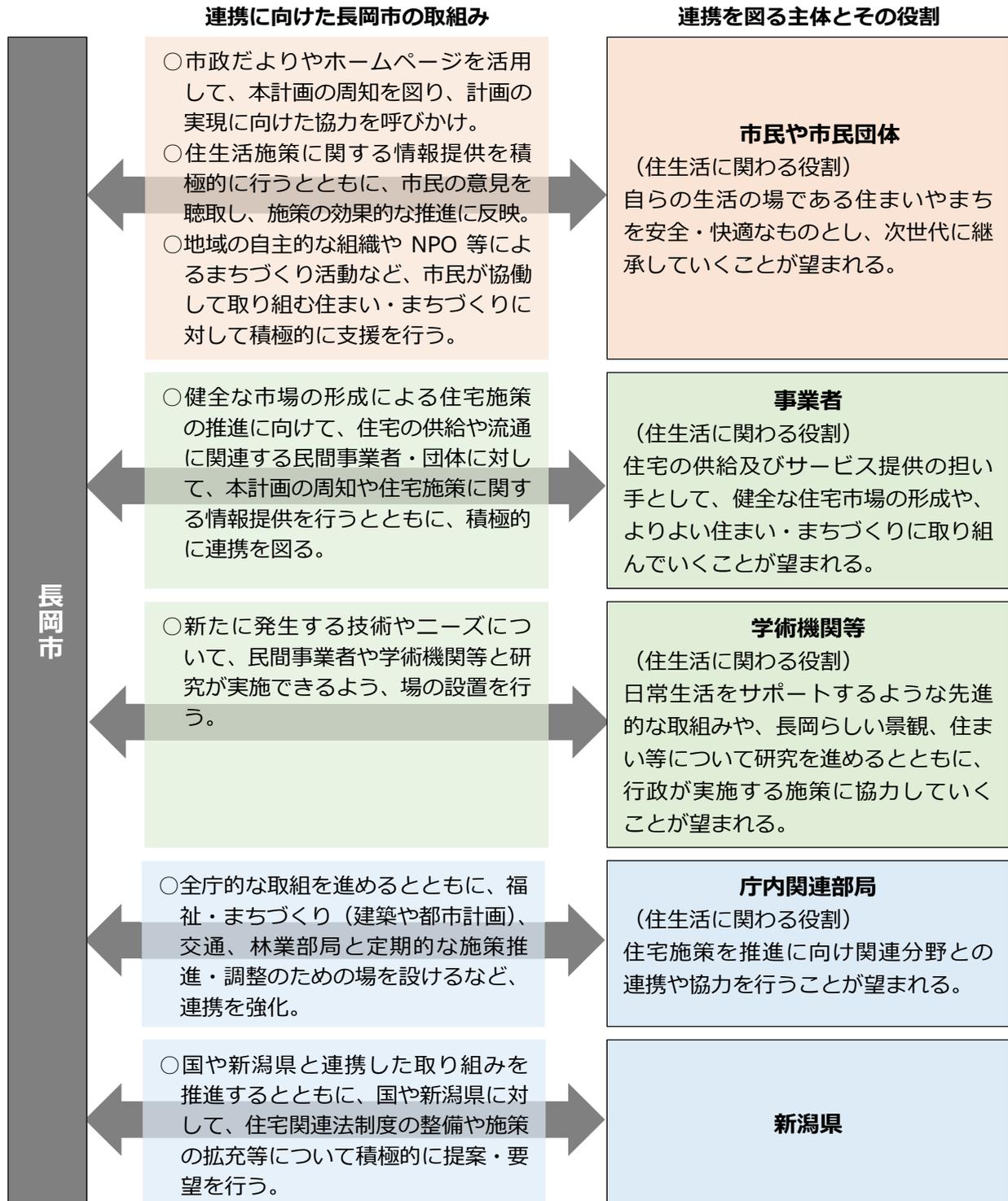
- 真に困窮する世帯への公営住宅の入居推進
- 高齢者等に対応した公的住宅の供給
- 高齢者・障害者が暮らしやすい住宅整備の支援
- 高齢者世帯の持ち家資産の有効活用検討
- 住宅等の除雪が困難な世帯への支援
- 民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の安心入居の誘導
- など

# 5

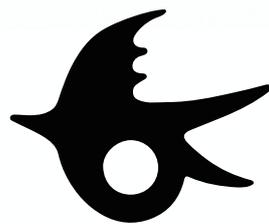
## 施策の実現に向けて

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推進します。

### 1. 多様な分野・主体の連携



長岡市



**NAGAOKA**

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 <a href="mailto:jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp">jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp</a>