



# 新潟市住生活基本計画

安心・安全・快適で心豊かに暮らし、  
暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現



## 概要版

新潟市では、平成 27（2015）年 3 月に新潟市住生活基本計画を定め、計画に基づく各種住宅政策を推進してきましたが、計画策定から 8 年が経過し、少子高齢化の進行や自然災害の頻発・激甚化など、本市を取り巻く社会情勢や環境は大きく変化しています。

このような状況を踏まえ、時代の変化に対応した住宅政策を的確に推進するため、新しい新潟市住生活基本計画（計画期間：令和 5 年度から令和 12 年度）を策定し、今後取り組むべき施策の方向性を分かりやすく示しています。

令和 5 年 3 月  
新 潟 市

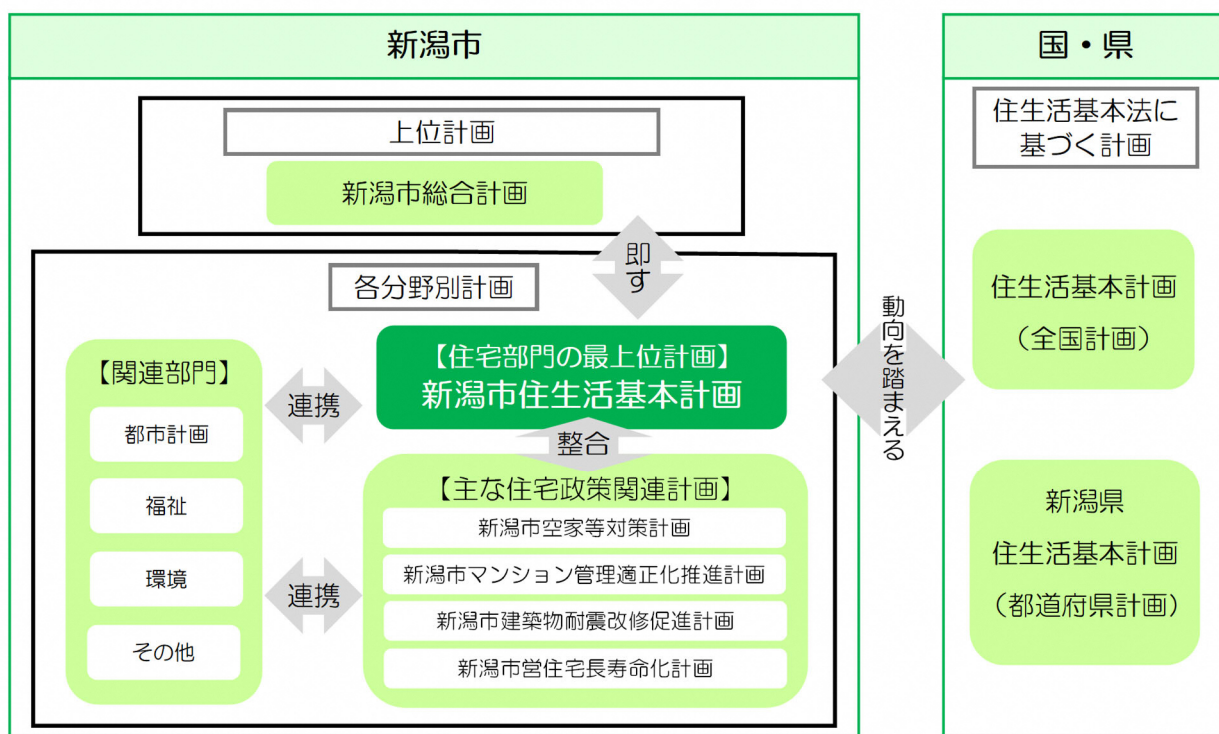


# 1 住生活基本計画の位置づけ

本編  
P.1~4

## 計画の位置づけ

本計画は、市の最上位計画である「新潟市総合計画」の下位に位置する住宅部門の分野別計画であり、本市の住宅政策に関する最も上位に位置づけられる計画です。策定にあたり、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画、新潟県計画）や関連する分野別計画との整合等を図っています。



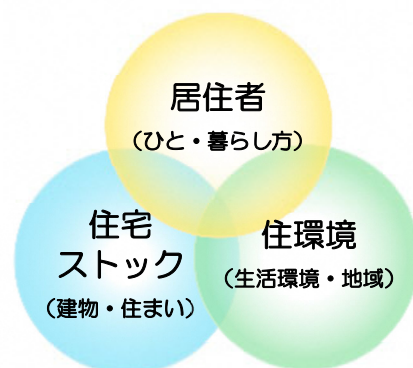
## 計画期間

令和5（2023）年度から令和12（2030）年度

## 住宅政策の視点

### <住宅政策の3つの視点>

- ①居住者の視点…住宅に住むひとや暮らし方の視点
- ②住宅ストックの視点…基礎的な生活空間としての建物・住まいの視点
- ③住環境の視点…住宅を取り巻く生活環境・地域の視点





# 2

## 住生活を取り巻く現状と課題

本編  
P.5~22

### 居住者の視点

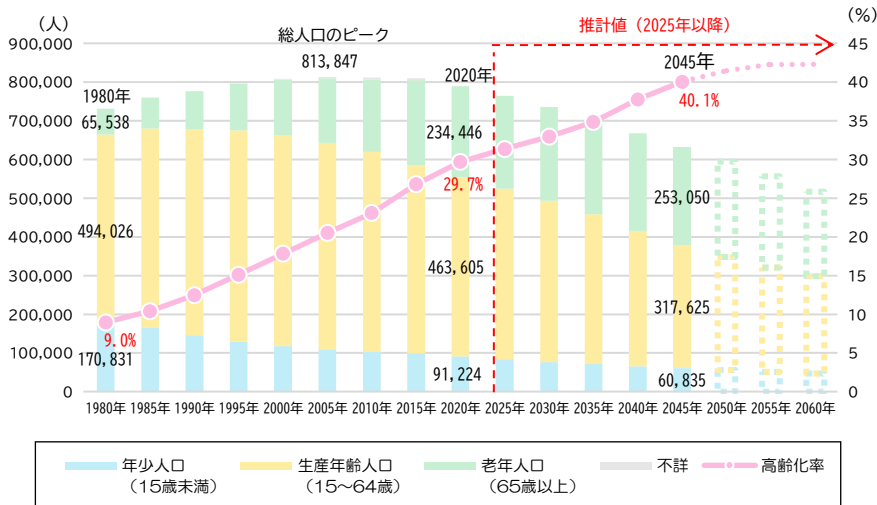
#### 現状

- 少子高齢化が進行し、特に生産年齢人口が顕著に減少しています。共働き率が高く、また、核家族化が進行しています。
- 高齢者のみの世帯が増加しており、今後も高齢化の進行が予想されています。
- 住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障がい者等の住まいの確保に配慮が必要な世帯）は増加・多様化しています。

#### 課題

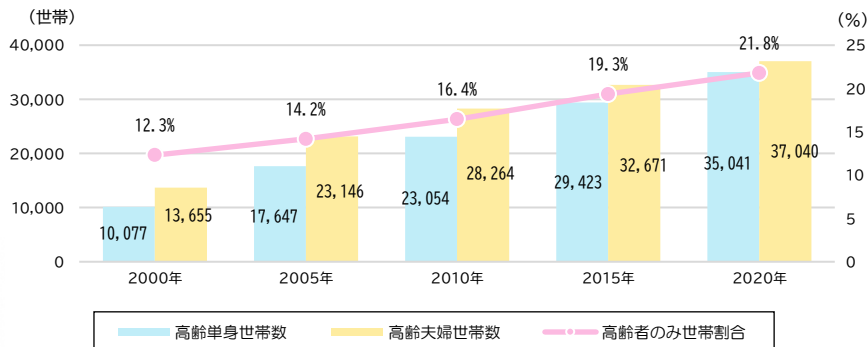
- 地域の担い手となる若年世帯や子育て世帯の定着を図るとともに、暮らしやすく、子どもを産み育てやすい住みづくりが求められています。
- 高齢者等が安心して住み続けられる住みづくりや、世帯状況や身体状況に合わせた住まいの選択肢の充実が求められています。また、地域の中で生きがいを持ちながら、役割を果たせる居場所づくりも重要です。
- 市営住宅と民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の充実が求められています。

### 年齢区分別人口の推移・推計



資料：令和2（2020）年まで：国勢調査、令和7（2025）年以降：新潟市独自推計

### 高齢者のみ世帯数と世帯割合の推移



資料：国勢調査

※紙面の都合上、本編に掲載されている図のうち、一部のみを掲載しています。

## 住宅ストックの視点

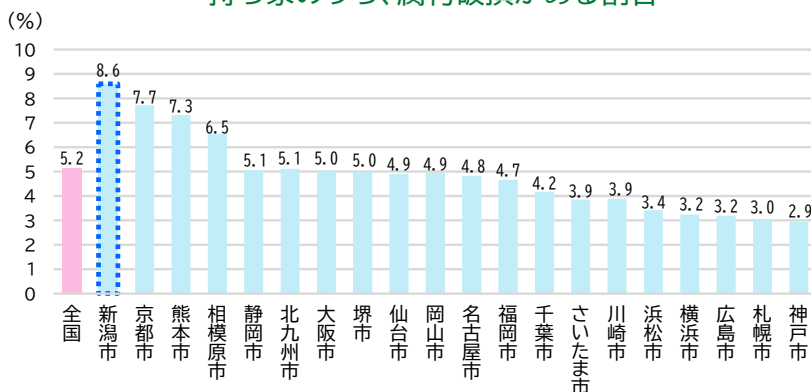
### 現状

- 一戸建ての持ち家の割合が高い一方で、腐朽破損のある持ち家の割合が高い状況です。人口減少や少子高齢化等の進行を背景に空き家の増加が見込まれています。管理状況を把握できないマンションが存在しています。
- 住宅の耐震化や省エネルギー対策、バリアフリー化対策等が講じられた住宅の割合は改善傾向ですが、十分ではありません。
- 住宅ストックが世帯数を上回り、空き家が増加するなか、既存住宅の流通は進んでいない状況です。

### 課題

- 住宅ストックを良好な状態で維持するため、適切な維持管理が求められています。
- 巨大地震に備えた耐震化や脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策、超高齢社会に対応したバリアフリー化対策等のさらなる推進が求められています。
- ライフサイクルを通じた CO<sub>2</sub> 排出削減等の環境負荷低減や、空き家の発生抑制が期待できる既存住宅の有効活用が求められています。

持ち家のうち、腐朽破損がある割合



資料：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

## 住環境の視点

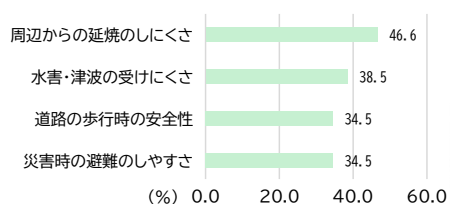
### 現状

- 居住環境に対する評価では、災害時等の安全性に関する不満率が高く、また、治安の良さが重要と考えられています。
- 住まい方や地域課題が多様化しています。

### 課題

- 身近な住環境における災害への備えや治安の確保が求められています。また、本市の持つ多様な特徴・個性を活かした住環境の形成が求められています。
- 本市の持つ市民力を活かし、多様な主体が関わり合いながら地域の実情に合わせた対策に取り組むとともに、地域の住まいづくりを支える地域産業の活性化などに取り組むことが求められています。

居住環境の不満率(上位 4 項目)



資料：平成 30（2018）年住生活総合調査

※紙面の都合上、本編に掲載されている図のうち、一部のみを掲載しています。



# 3

## 基本理念・基本目標・基本方針

本編  
P.23~27

### 基本理念

人口減少や少子高齢化が進むなか、上位計画である総合計画の目指す都市像「田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる 日本海拠点都市」を実現していくためには、誰もが安心して暮らせる住まいづくりに取り組むとともに、良質な住宅ストックの形成や、地域の安心・安全・快適な住環境の持続的な発展などにより、暮らしやすさを次世代に引き継いでいくことが重要となります。

これらを踏まえ、住宅分野における基本理念を下記のように定め、市民・民間事業者・行政などが連携・協力し、安心・安全・快適を実感できる暮らしやすい住生活の実現を目指します。

**【新潟市住生活基本計画の基本理念】**  
**安心・安全・快適で心豊かに暮らし、**  
**暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現**

### 基本目標・基本方針

基本理念に基づき、本市における住生活の課題を踏まえたうえで、住宅政策の基本目標を定めます。また、基本目標ごとにその実現に向けた基本方針（施策の方向性）を定め、施策を展開していきます。

#### 居住者の視点

<b>基本目標①</b> 誰もが安心して暮らすことができる 多様な住まいの実現 子育て世帯・若年世帯や高齢者世帯など、誰もが暮らしやすい住まいづくりや、住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。	<b>基本方針</b> ①-1	子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住まいづくり
	<b>基本方針</b> ①-2	高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり
	<b>基本方針</b> ①-3	多様な住宅セーフティネット機能の充実

#### 住宅ストックの視点

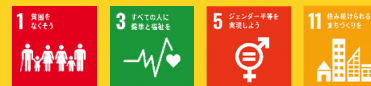
<b>基本目標②</b> 次世代に受け継がれる 良質な住宅ストックの形成 住宅ストックの適切な維持管理や質の向上、既存住宅の流通活性化に取り組みます。	<b>基本方針</b> ②-1	住宅の適切な維持管理等の促進
	<b>基本方針</b> ②-2	住宅ストックの質の向上
	<b>基本方針</b> ②-3	既存住宅の流通市場の活性化

#### 住環境の視点

<b>基本目標③</b> 安心・安全・快適で地域の特性を活かした 住環境の形成 誰もが安心・安全で快適と思える住環境の形成や、多様な主体と連携した住環境の向上に取り組みます。	<b>基本方針</b> ③-1	安心・安全で快適な住環境の形成
	<b>基本方針</b> ③-2	多様な主体が関わるまちづくり

## 【基本目標①】誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現

## 【基本方針①-1】子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住まいづくり



## ①子育て世帯・若年世帯の住宅取得やライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え支援

- 地域の担い手となる子育て世帯や若年世帯が安心して住宅を取得できるよう、関係団体と連携した相談体制の充実に取り組みます。
- 優良な性能等が確保された住宅の情報を提供する制度の普及促進に取り組みます。
- ライフスタイルやライフステージに応じた広さや部屋数、親世帯との同居・近居、職住近接・職育近接など、多様な居住ニーズに沿った住み替えができるよう、新築住宅を選択することのほか、既存住宅の流通市場の活性化を図ることにより選択肢の充実に取り組みます。
- 空き家への住み替えを行う世帯に対しては、住宅取得費用の一部を支援します。
- 結婚に伴う新生活を円滑に送ることができるよう、新婚世帯の住宅取得等を支援します。

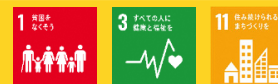
## ②子育て世帯のライフスタイル・ライフステージに応じたリフォーム支援

- 子どもの成長や生活の変化に合わせて子育てに適した住宅にリフォームできるよう、子ども部屋等のリフォームを支援します。

## ③子どもが安心して過ごせる居場所づくり

- 働きながら安心して子どもを産み育てることができるよう、身近な地域の中で子どもが地域の大人たちと関わりながら安心して過ごせる居場所づくりに取り組みます。

## 【基本方針①-2】高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり



## ①高齢者等が長く暮らし続けられる住まいづくりの促進

- 持ち家率が高く、自宅で暮らし続けることを希望する高齢者が多いことから、高齢者等が自宅で安心して健康に暮らし続けられるよう、自宅のバリアフリー化や温熱環境の改善を促進します。



手すりのある浴室



## ②高齢者向け住宅の供給促進

- 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等、高齢者のみの世帯が増加するなか、世帯状況や健康状態など、それぞれの状況やニーズに応じたより快適な住まいへ住み替えることができるよう、サービス付き高齢者向け住宅などの供給を促進することにより、住まいの選択肢の充実に取り組みます。

## ③高齢者等の居場所づくり

- 高齢者が住み慣れた地域で、自分らしく安心して暮らし続けることができるよう、地域全体で高齢者を支える仕組みである「地域包括ケアシステム」の深化を推進します。
- 生活支援と介護予防の土台となる「地域の茶の間」の整備を支援し、高齢者が生きがいを持ちながら役割を果たせる環境づくりを進めます。



空き家を改修して地域の茶の間として活用

## 【基本方針①-3】多様な住宅セーフティネット機能の充実



### ①市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上

- 市営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る役割を担っていることから、真に住宅に困窮する世帯が市営住宅に入居できるよう、適正な管理運営に取り組みます。
- 母子・父子世帯や障がい者世帯など、より居住の安定を図る必要のある世帯に対する入居者募集時の抽選優遇や、住宅困窮度をポイント化する方式での募集に取り組むことで、住宅に困窮する世帯の円滑な入居を支援します。
- 老朽化した市営住宅の計画的な更新、改修を図るとともに、子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅、障がい者向け住宅など、需要に応じた市営住宅の供給に取り組みます。

### ②民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

- 住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅において入居受け入れに対する抵抗感を持たれないよう、円滑な入居に向けた取り組みを進めます。
- 不動産関係団体、居住支援法人、県内自治体から構成される新潟県居住支援協議会等と連携し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、さらなる相談支援体制の充実に取り組みます。

# 施策の展開（住宅ストックの視点）

本編  
P.36～41

## 【基本目標②】次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成

### 【基本方針②-1】住宅の適切な維持管理等の促進



#### ①戸建て住宅の適切な維持管理等の促進

- 将来にわたり長く住み続け、次世代に資産として受け継いでいけるよう、住宅履歴情報の保存や活用、日常的な維持管理の重要性等の情報提供に取り組むことで、適切な維持管理を促進します。
- リフォームに関する相談体制の充実やリフォーム支援制度、減税制度、住宅リフォーム事業者団体の情報提供に取り組めます。
- 人口減少や高齢化の進行に伴い、今後も空き家が増加することが見込まれていますが、より早期の段階で発生の抑制や活用の促進に取り組むことで、空き家等による問題発生を未然に防ぐとともに、空き家となった場合でも適正管理を促進します。

#### ②分譲マンションの適切な維持管理等の促進

- 分譲マンションは、維持管理が適切に行われず老朽化した場合に、周辺へ及ぼす影響が大きいことから、管理状況の実態把握に取り組めます。
- 管理規約の作成や適切な長期修繕計画の策定、修繕積立金の確保など、マンションの適切な維持管理や再生に必要な活動が円滑に進められるよう、分譲マンションの管理組合の状況に応じた支援に取り組めます。

### 【基本方針②-2】住宅ストックの質の向上



#### ①住まいの安全性の向上

- 地震から生命や身体、財産を守り、住宅の安全性を向上させるため、木造戸建て住宅や分譲マンションの耐震診断や耐震改修等を促進します。また、より少ない費用で寝室や睡眠スペースを守ることができ耐震シェルターや防災ベッドの設置等を促進します。
- 大雨時の洪水や地震時の津波等の被害が予想されることから、住宅の浸水対策を促進します。
- 市民等が自ら安全で安心な住まいづくりを進められるよう、災害リスクを周知することにより、防災意識の向上や住まいの防災対策の普及啓発に取り組めます。



耐震改修（すじかいの設置）





## ②住まいの環境負荷の低減

- 脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー性能の高い住宅の普及を促進するとともに、再生可能エネルギーの導入や温熱環境の改善を促進することにより、環境負荷の低減に取り組みます。



内窓の設置

## ③バリアフリー化の促進

- 年齢や障がいの有無に関わらず、将来の身体の変化にも対応し、誰もが住み慣れた住宅で安心して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化を促進します。

## ④新たな日常への対応

- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした、新たな日常への対応を図るため、テレワークスペースの整備や感染予防対策のための住宅リフォームを促進します。

### 【基本方針②-3】既存住宅の流通市場の活性化



## ①住宅の適正評価による流通促進

- 優良な性能などが確保された住宅の情報を提供する制度の普及を促進することで、既存住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅を安心して取得できる環境づくりに取り組みます。
- 適正な管理計画を有する分譲マンションの認定に取り組みます。また、認定を受けたマンションの資産価値が市場で適正に評価されるよう、認定制度の周知を図ります。

## ②既存住宅流通の仕組みづくり

- ライフスタイルやライフステージに適した住宅に住み替えることができるよう、新築住宅を選択することのほか、既存住宅の流通市場の活性化を図ることにより、住まいの選択肢の充実に取り組みます。
- 良質な住宅ストックが、相続や転居をきっかけに住む人が居なくなることで管理されなくなり、流通しにくい不動産とならないよう、所有者に対して適正な管理や活用に関する情報提供等を行い、住宅市場での流通を促進します。また、関係団体と連携して、既存住宅の情報提供に取り組みます。

## ③空き家活用の促進

- 空き家を活用して取り組む地域活動や福祉活動、県外からの移住者に対する空き家の購入やリフォーム、県内・市内での空き家への住み替えを促進します。

# 施策の展開（住環境の視点）

本編  
P.42～45

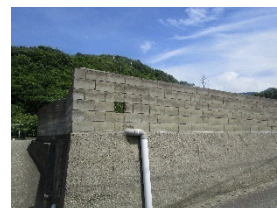
## 【基本目標③】 安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成

### 【基本方針③-1】 安心・安全で快適な住環境の形成



#### ①安心・安全な住環境の形成

- ハザードマップの周知により、個人の防災意識の向上や地域主体の防災活動を促進し、災害に強いコミュニティづくりを進めます。
- 地震時の安全確保及び円滑な避難・救助活動の実施のため、道路・通学路等に面する危険なブロック塀等の撤去を促進します。
- 地震により多くの建築物が被災した場合に、余震等による建築物の倒壊や部材の落下等から生じる二次災害を防止するため、被災建築物応急危険度判定の迅速な実施に努めます。



危険なブロック塀

#### ②空き家対策の推進

- 適正な管理がなされず放置された空き家は、防災や衛生、景観などの面において周辺環境に悪影響を及ぼします。市民への啓発による空き家の発生抑制や活用促進を図る一方、管理不全な空き家については、所有者等への注意喚起や助言、指導などによる解消に取り組みます。

#### ③地域の特徴・個性を活かした住環境の形成

- 地域の特徴・個性を活かした住環境の形成を図るため、地区計画や建築協定などのまちづくりルールを活用、地域の個性を活かした良好な景観形成、市街地の緑化などを推進します。

#### ④移住・定住の促進

- 価値観の多様化などによる地方移住への関心の高まりを捉え、安心・安全で快適な新潟暮らしの魅力を発信することなどにより、首都圏などからのUIターンをはじめとした移住・定住を促進します。

### 【基本方針③-2】 多様な主体が関わるまちづくり



#### ①地域特性に応じたまちづくりや、地域の支えあい活動の促進

- 地域の置かれている状況はさまざまであり、抱えている課題も多様です。それぞれの地域課題に応じたまちづくりを進めるため、地域が主体となったまちづくり活動を促進します。

#### ②地域の住まいづくりを支える地元住宅産業の活性化

- 生産年齢人口が減少するなか、住宅の適切な維持管理や長寿命化、省エネルギー性能の高い住宅の普及促進など、地元住宅事業者に求められる役割は多様化しています。地元住宅産業の活性化や地元住宅事業者の技術力向上に取り組むことで、市民の安心・安全・快適な暮らしの実現を目指します。



# 5

## 計画の推進に向けて

本編  
P.49～51

### 各主体の役割と推進体制

誰もが心豊かに暮らし、住生活の向上を図るためには、「市民」、「住宅関連事業者」、「関係団体」、「行政」が本計画の基本理念、基本目標等を共有し、それぞれの役割を果たしながら、相互に連携・協力して取り組みを進めていくことが重要です。



### 計画の進行管理

本計画の基本目標を達成するためには、施策の成果や進捗状況を把握、検証し、必要に応じて柔軟に見直しを行うための進行管理が重要です。

このため、本計画の推進にあたっては、「PDCA サイクル」の考え方に基づき、効果的な施策の実施に向けた取り組みを進めるとともに、社会情勢や環境の変化を踏まえた見直しを検討します。



### 計画の検証

#### ①施策の成果・進捗状況の把握、検証

基本目標の達成状況を把握するための「アウトカム指標（成果指標）」と施策の進捗状況を把握するための「アウトプット指標（活動指標）」の2種類の指標を用いて検証を行います。

#### ②市民意見等の把握

施策に対する市民や事業者の意見については、補助事業の利用者やイベントの参加者などを対象としたアンケート調査などによりモニタリングします。

#### ③有識者会議での意見聴取

施策の成果・進捗状況の把握、検証や市民意見等の把握を踏まえ、外部委員による有識者会議を毎年度開催し、意見を聴取します。

### 計画の見直し

計画の検証を踏まえ、社会情勢や市民ニーズの変化などにより、基本目標などを見直す必要があると判断された場合、計画期間中においても必要に応じて計画の見直しを実施します。

また、基本目標の達成状況や施策の進捗状況などにより、必要に応じて施策の改善や見直しに取り組みます。

# 6

## 成果指標

本編  
P.46~48

### 成果指標

#### 総合指標

総合指標	現状値 (令和4年)	目標値 (令和12年)
住宅が安心・安全で快適であると思う市民の割合	75.2%	82.1%

#### 基本目標① 誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現

基本方針	成果指標	現状値 (平成30年)	目標値 (令和12年)
①-1 子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住まいづくり	子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率	51%	増加させる
①-2 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43%	55%
①-3 多様なセーフティネット機能の充実	最低居住面積水準未満率	4.6%	早期解消

#### 基本目標② 次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成

基本方針	成果指標	現状値 (平成30年)	目標値 (令和12年)
②-1 住宅の適切な維持管理等の促進	腐朽破損がある持ち家の割合	8.6%	5.0%
②-2 住宅ストックの質の向上	住宅の耐震化率	88% (令和2年)	94% (令和7年)
	省エネルギー対策率	48%	61%
②-3 既存住宅の流通市場の活性化	持ち家のうち既存住宅を取得した割合(累計)	11%	15%

#### 基本目標③ 安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成

基本方針	成果指標	現状値 (平成30年)	目標値 (令和12年)
③-1 安心・安全で快適な住環境の形成	居住環境に対する満足度	72%	増加させる
③-2 多様な主体が関わるまちづくり	近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度	77%	増加させる