



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



令和5年3月

新 潟 市

目次


新潟市住生活基本計画の構成

第1章	住生活基本計画の位置づけ	1
1-1	計画策定の背景と目的.....	1
1-2	計画の位置づけ.....	2
1-3	計画期間.....	2
1-4	住宅政策の視点.....	3
1-5	SDGs（持続可能な開発目標）との関係.....	4
第2章	住生活を取り巻く現状	5
2-1	居住者の視点.....	5
2-2	住宅ストックの視点.....	9
2-3	住環境の視点.....	12
第3章	住生活の課題	15
3-1	居住者の視点.....	15
3-2	住宅ストックの視点.....	18
3-3	住環境の視点.....	21
第4章	基本理念・基本目標・基本方針	23
4-1	基本理念.....	23
4-2	基本目標.....	24
4-3	基本方針（施策の方向性）.....	25
第5章	施策の展開	29
5-1	施策展開の方向性と具体的な取り組み.....	29
5-2	成果指標.....	46
第6章	計画の推進に向けて	49
6-1	施策の推進体制.....	49
6-2	各主体の役割.....	50
6-3	計画の進行管理.....	51

参考資料	53
参考-1 策定経過	53
参考-2 用語解説	54
参考-3 データ集	58
参考-4 関連計画	65

新潟市住生活基本計画の構成

第1章 住生活基本計画の位置づけ

<p>計画策定の背景と目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市を取り巻く社会情勢や環境の変化などを踏まえ、これらに対応した住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、今後取り組むべき施策の方向性を分かりやすく示すことを目的としています。 <p>計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和5（2023）年度～令和12（2030）年度の8年間 	<p>計画の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> 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となります。策定にあたっては、「新潟市総合計画」に即し、住生活基本計画（全国、新潟県）や関連する分野別計画との整合等を図っています。 	<p>住宅政策の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様化する住宅政策をわかりやすく示すため、住生活を取り巻く要素を代表する居住者・住宅ストック・住環境の3つの視点から現状と課題を整理し、基本目標・基本方針・取り組むべき各種施策を示します。 
---	---	---

第2章 住生活を取り巻く現状 第3章 住生活の課題 第4章 基本理念・基本目標・基本方針 第5章 施策の展開

	現状	課題	基本理念	基本目標	基本方針	施策展開の方向性	成果指標	
居住者の視点	<ul style="list-style-type: none"> 若年世帯や子育て世帯の人口減少が大きい。共働き世帯が多く、核家族世帯は増加している。 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る。 住宅確保要配慮者は増加・多様化している。 	<p>課題1 子どもを産み育てやすい住まいの確保</p> <p>課題2 高齢者等の安心して快適な住まいの確保</p> <p>課題3 住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応</p>	暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現	<p>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</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>基本方針①-3 多様な住宅セーフティネット機能の充実</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>子どもが安心して過ごせる居場所づくり</p> <p>高齢者等が長く暮らし続けられる住まいづくりの促進</p> <p>高齢者向け住宅の供給促進</p> <p>高齢者等の居場所づくり</p> <p>市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上</p> <p>民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上</p>	<p><総合指標> 住宅が安心・安全で快適であると思う市民の割合 【R4：75.2% ⇒ R12：82.1%】</p> <p>● 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率 【H30：51% ⇒ R12：増加させる】</p> <p>● 高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 【H30：43% ⇒ R12：55%】</p> <p>● 最低居住面積水準未達率 【H30：4.6% ⇒ R12：早期解消】</p>	
	住宅ストックの視点	<p>課題4 良好な住宅ストックの維持</p> <p>課題5 住宅性能の向上</p> <p>課題6 住宅ストックの循環利用</p>		暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現	<p>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</p>	<p>基本方針②-1 住宅の適切な維持管理等の促進</p> <p>基本方針②-2 住宅ストックの質の向上</p> <p>基本方針②-3 既存住宅の流通市場の活性化</p>	<p>戸建て住宅の適切な維持管理等の促進</p> <p>分譲マンションの適切な維持管理等の促進</p> <p>住まいの安全性の向上</p> <p>住まいの環境負荷の低減</p> <p>バリアフリー化の促進</p> <p>新たな日常への対応</p> <p>住宅の適正評価による流通促進</p> <p>既存住宅流通の仕組みづくり</p> <p>空き家活用の促進</p>	<p>● 腐朽破損がある持ち家の割合 【H30：8.6% ⇒ R12：5.0%】</p> <p>● 住宅の耐震化率、省エネルギー対策率 【R2：88% ⇒ R7：94%】 【H30：48% ⇒ R12：61%】</p> <p>● 持ち家のうち既存住宅を取得した割合（累計） 【H30：11% ⇒ R12：15%】</p>
	住環境の視点	<p>課題7 安心・安全で快適な住環境の確保</p> <p>課題8 多様な主体が関わるまちづくり</p>			暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現	<p>基本目標3 安心・安全・快適で地域の特徴を活かした住環境の形成</p>	<p>基本方針③-1 安心・安全で快適な住環境の形成</p> <p>基本方針③-2 多様な主体が関わるまちづくり</p>	<p>安心・安全な住環境の形成</p> <p>空き家対策の推進</p> <p>地域の特徴・個性を活かした住環境の形成</p> <p>移住・定住の促進</p> <p>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</p> <p>地域の住まいづくりを支える地元住宅産業の活性化</p>

第6章 計画の推進に向けて

<p>施策の推進体制</p> <ul style="list-style-type: none"> 誰もが心豊かに暮らし、住生活の向上を図るため、「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きます。 	<p>計画の検証と見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。
---	---



住生活基本計画の位置づけ

- 1-1 計画策定の背景と目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画期間
- 1-4 住宅政策の視点

第1章 住生活基本計画の位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

新潟市では、平成27(2015)年3月に「にいがた住まい環境基本計画(新潟市住生活基本計画)」を定め、計画に基づいた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、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。

本市の人口は本格的な減少局面に入るとともに少子高齢化が進んでおり、将来にわたってもさらに進行することが見込まれています。また、近年の気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化による住宅被害の多発や、大規模な地震発生の可能性が指摘されるなか、人々の災害への警戒感や防災意識も高まっており、住まいや地域の安心・安全の確保に向けた取り組みが一層求められています。加えて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」に対応する生活様式や働き方への転換や、ライフスタイル、価値観の多様化に対応した住宅・住環境の確保が求められています。

国では、令和3(2021)年3月に改定された住生活基本計画(以下、「全国計画」という。)において、住生活を取り巻く社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度でも住み替えが可能となるよう、住宅循環システムの構築を進めるとともに、セーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が安心して暮らせる社会を目指す方向性が示されました。また、新たな日常や豪雨災害等への対応、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策などが新たに加えられました。

本市においては、市の最上位計画となる令和5(2023)年度からの新潟市総合計画を新たに策定し、目指す都市像を「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」として、将来にわたって新潟市ならではの「心豊かな暮らし」ができるまちの実現を目指す方向性を示しました。

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していく指針として、新しい住生活基本計画を策定しました。

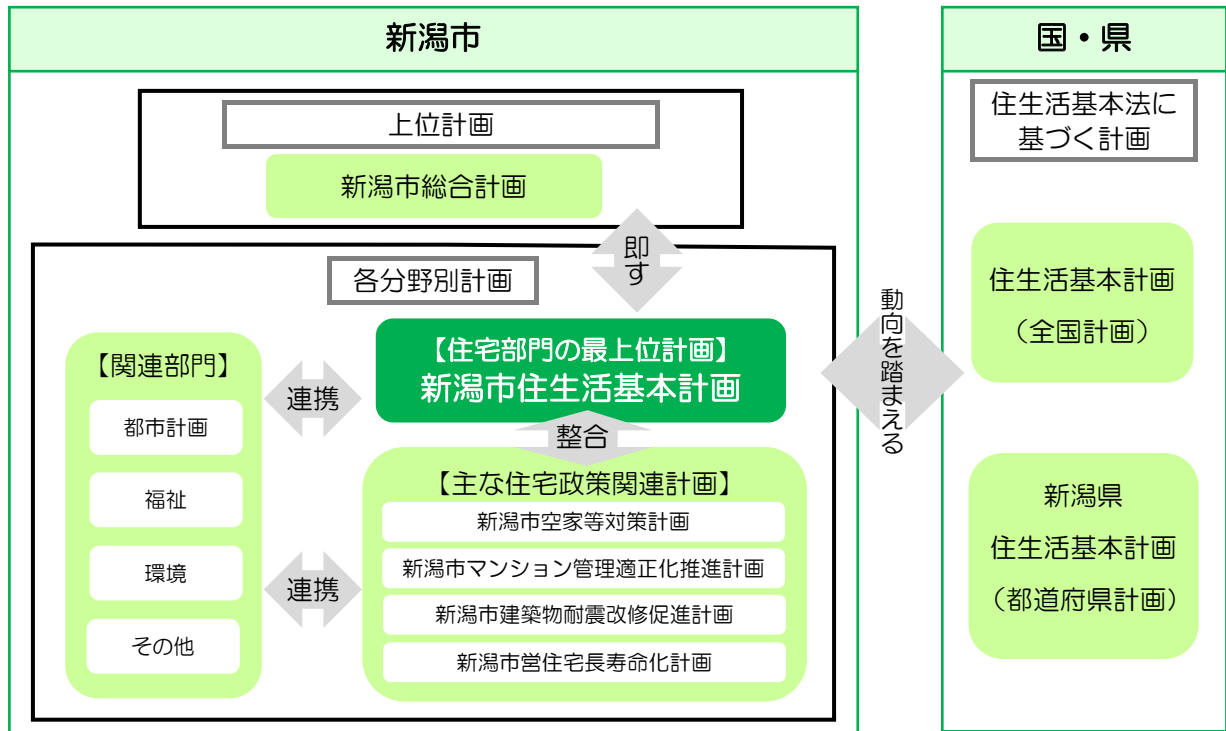
(2) 計画の目的

新潟市住生活基本計画は、本市の現状や課題に対応した住宅政策を総合的かつ計画的に推進していくため、今後取り組むべき施策の方向性を分かりやすく示すことを目的に策定しています。

1-2 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となります。

また、策定にあたっては、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）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。



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和 12（2030）年度の8年間を基本とします。

なお、社会情勢の変化や、新潟市総合計画、全国計画の見直しなどにより、必要に応じて適宜計画を見直すこととします。

和暦（年度）	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
西暦（年度）	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
新潟市住生活基本計画			適宜見直し								（改定予定）
新潟市総合計画			中間見直し（予定）								（改定予定）
住生活基本計画（全国計画）	（改定予定）										

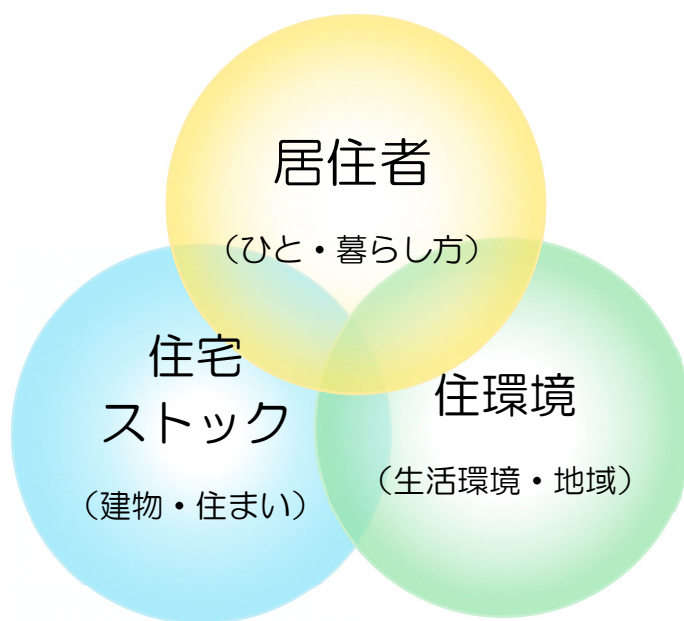
1-4 住宅政策の視点

多様化する住宅政策をわかりやすく示すため、住生活を取り巻く要素を代表する「居住者」・「住宅ストック」・「住環境」の3つの視点から現状と課題を整理し、基本目標・基本方針・取り組むべき施策を示します。

なお、住生活をめぐる課題は、各視点のみで解決されるものだけではなく、3つの視点から相互に関連しながら施策に取り組むこととします。

<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



1-5 SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標）とは、平成 27（2015）年の「国連持続可能な開発サミット」で 193 の加盟国の全会一致により採択された令和 12（2030）年までの世界共通の目標「Sustainable Development Goals」の略称です。SDGs は 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されており、持続可能なよりよい未来を築くことを目標としています。

本計画に掲げる住宅施策を推進することで、SDGs の達成に貢献していくため、「第 5 章 施策の展開」において、各施策の方向性と関連する主な目標を示しています。





住生活を取り巻く現状

- 2-1 居住者の視点
- 2-2 住宅ストックの視点
- 2-3 住環境の視点

第2章 住生活を取り巻く現状

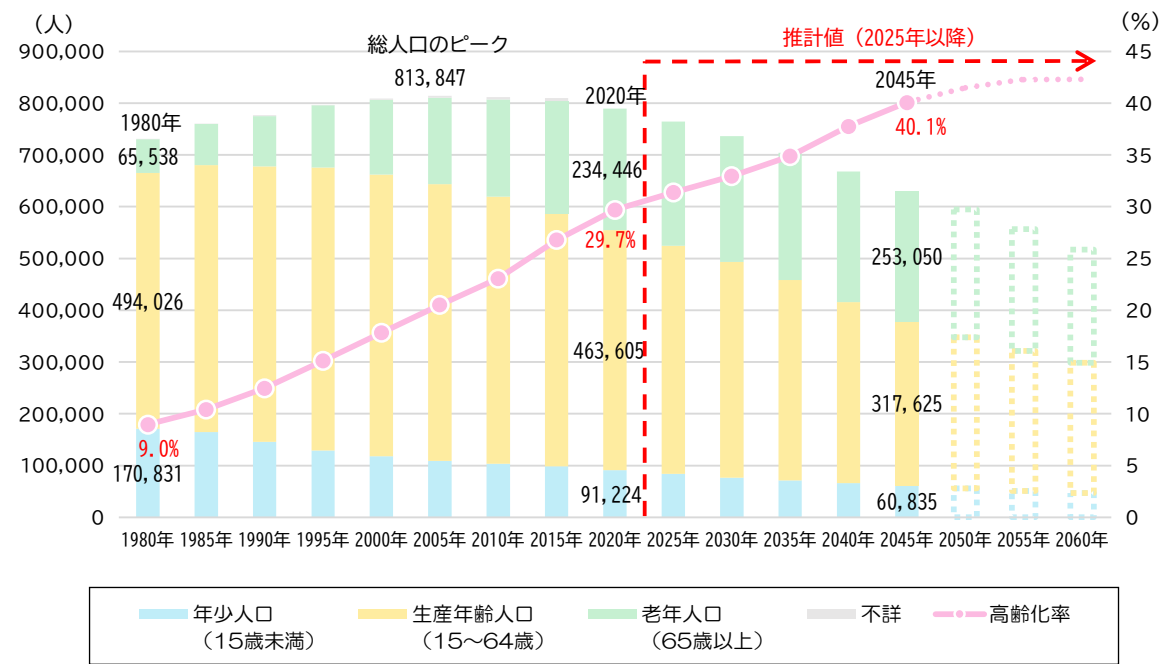
2-1 居住者の視点

(1) 年齢区分別人口の状況

◆ 少子高齢化が進行。特に 15～64 歳の人口減少が著しいと予想されている。

- ・ 総人口は増加し続けていましたが、平成 17（2005）年をピークに減少に転じています。
- ・ 生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 7（1995）年をピークに減少しており、今後も減少が続く見込みです。年少人口（15 歳未満）は減少を続けています。
- ・ 老年人口（65 歳以上）は急増しており、令和 27（2045）年まで増加し続け、その後減少に転じる見込みです。
- ・ 一方で高齢化率については、生産年齢人口及び年少人口が今後も減少を続けるため、令和 27（2045）年以降も上昇を続ける見込みです。

【年齢区分別人口の推移・推計】



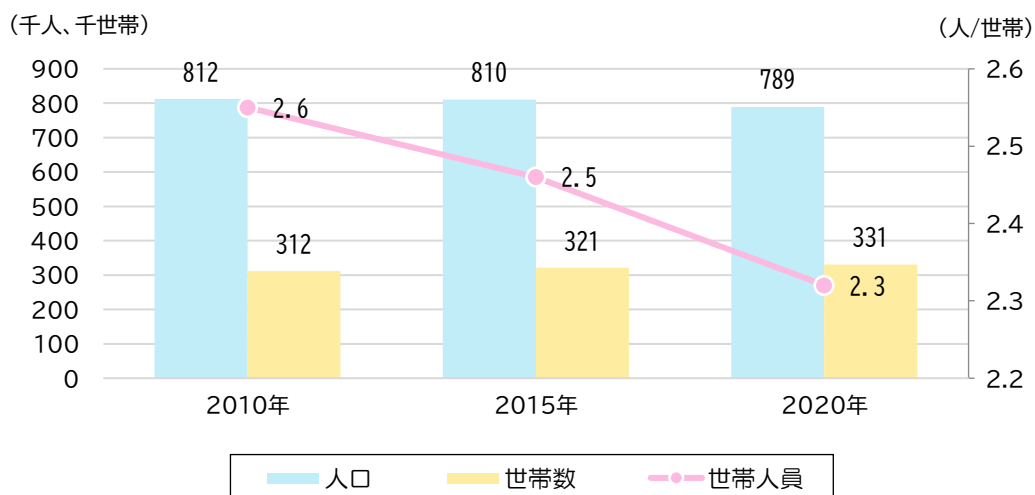
資料:令和 2（2020）年まで:国勢調査、令和 7（2025）年以降:新潟市独自推計

(2) 人口・世帯数の状況

◆人口は減少、世帯数は増加しており、世帯規模は小型化している。

- 人口は減少している一方で世帯数は増加しており、令和2（2020）年現在、総人口は約78万9千人、総世帯数は約33万1千世帯となっています。1世帯あたりの人員は、約2.3人/世帯となっており、世帯規模は小型化しています。

【人口、世帯数、世帯人員の推移】



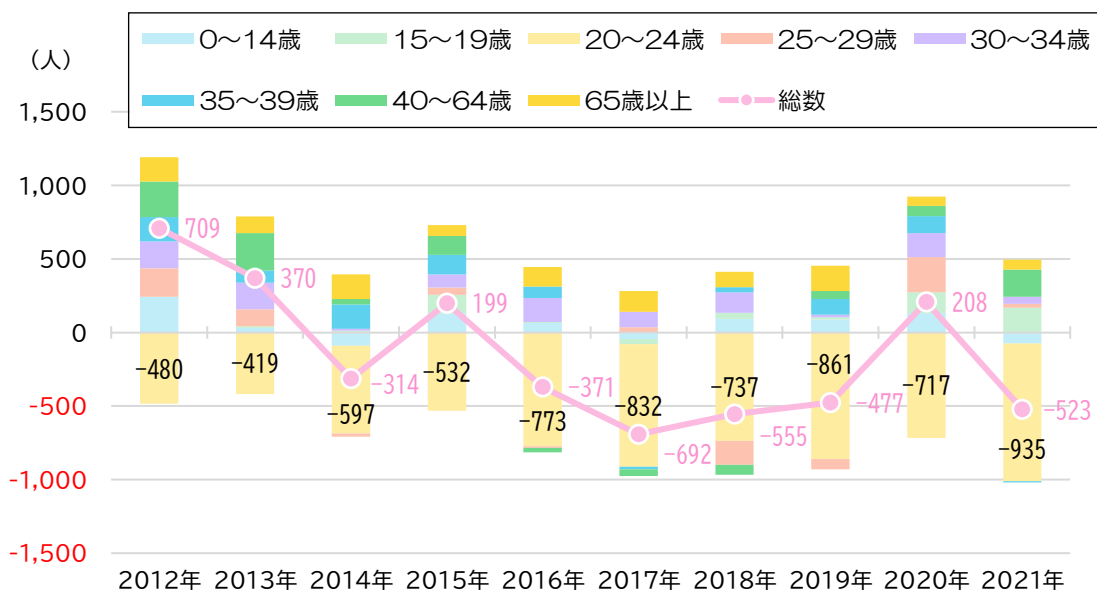
資料：国勢調査

(3) 人口移動の状況

◆20～24歳の転出超過が最も多い。

- 社会動態（一定期間における転入、転出及びその他の増減を伴う人口の動き）の状況は、平成28（2016）年以降は社会減の傾向となっており、特に20～24歳の転出超過が最も多く、大学進学や就職によるものが大きいと考えられます。

【年齢階級別の人口移動の状況(社会動態)】

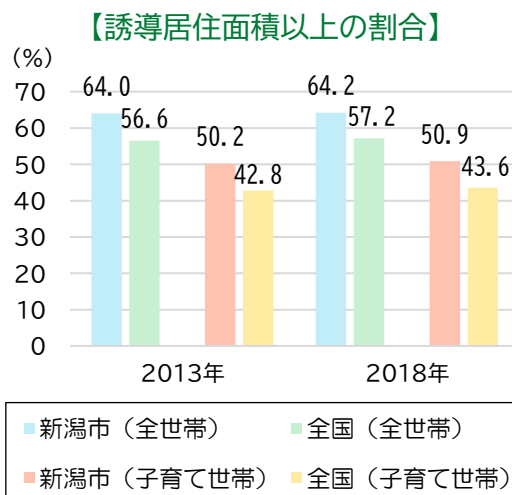


資料：住民基本台帳人口移動報告（総務省）
※平成30（2018）年から外国人含む

(4) 誘導居住面積水準達成率、最低居住面積水準未満率の状況

◆子育て世帯の誘導居住面積水準達成率は全世帯と比較して低い状況。

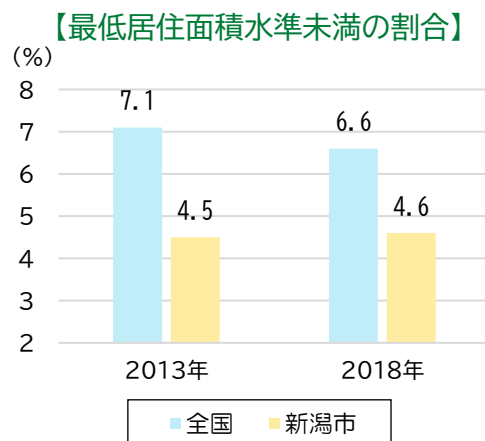
・誘導居住面積水準達成率は高いほどよく、平成30(2018)年現在、64.2%となっており、全国平均の57.2%より高い状況となっています。子育て世帯に限定すると50.9%となっており、全国平均の43.6%より高く、平成25(2013)年の50.2%より改善されていますが、全世帯と比較して低い状況となっています。



資料:住宅・土地統計調査

◆最低居住面積水準未満率は、全国平均より低い状況。

・最低居住面積水準未満率は低いほどよく、平成30(2018)年現在、4.6%となっており、全国平均の6.6%より低い状況となっています。平成25(2013)年と比較するとほぼ横ばいで推移しています。

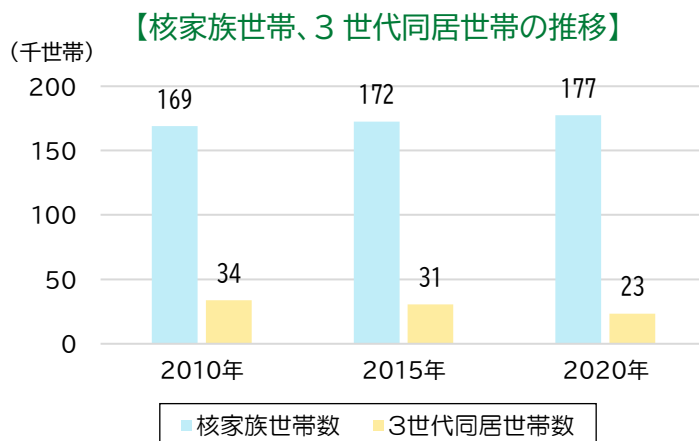


資料:住宅・土地統計調査

(5) 核家族世帯や3世代同居世帯の状況

◆核家族世帯は増加、3世代同居世帯は減少している。

- ・核家族世帯数は、令和2(2020)年現在、約17万7千世帯となっており増加傾向です。
- ・一方で3世代同居世帯は、令和2(2020)年現在、約2万3千世帯となっており減少傾向です。



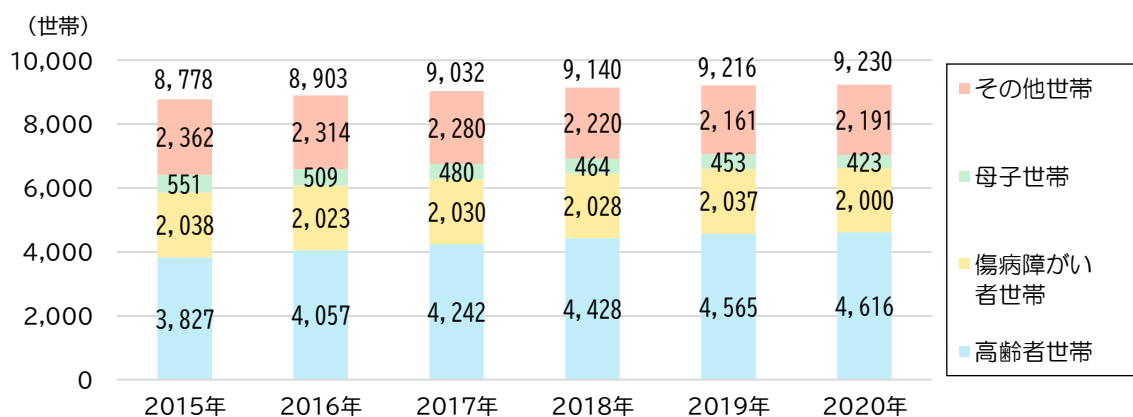
資料:国勢調査

(6) 住宅確保要配慮者の状況

◆住宅確保要配慮者は増加・多様化している。

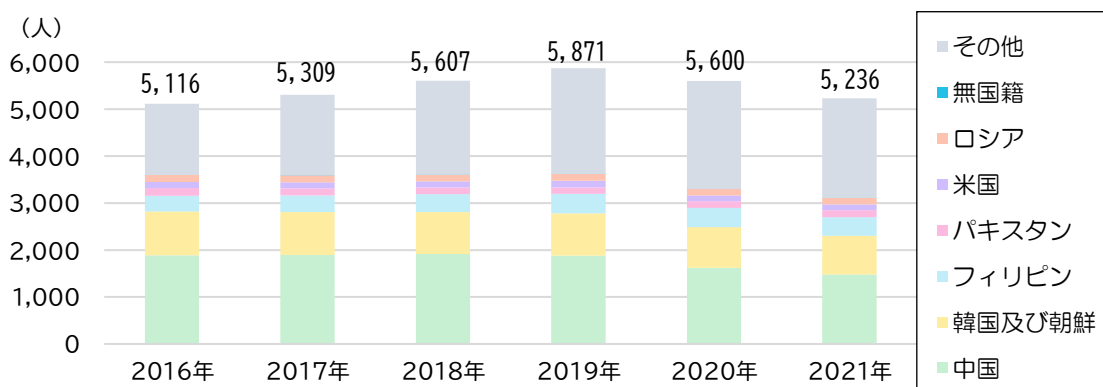
- 生活保護受給世帯（高齢者世帯、母子世帯、障がい者世帯、傷病者世帯等）は全体では増加しており、その内訳は、高齢者世帯の増加率が高くなっています。
- 外国人住民数は増加傾向が続いていましたが、最近では減少傾向となっています。その国籍は、中国人が最も多く、韓国及び朝鮮、フィリピン、パキスタン、米国、ロシアなど多岐にわたっています。
- また、性的マイノリティのカップルが、パートナーシップ関係であることを宣誓し、市が認める「新潟市パートナーシップ宣誓制度」を令和2年4月1日に開始し、令和2（2020）年、令和3（2021）年にそれぞれ9件、6件の申請がありました。

【生活保護受給世帯数の推移】



資料：新潟市資料
※世帯数は停止中を除く

【外国人住民数】



資料：新潟市資料

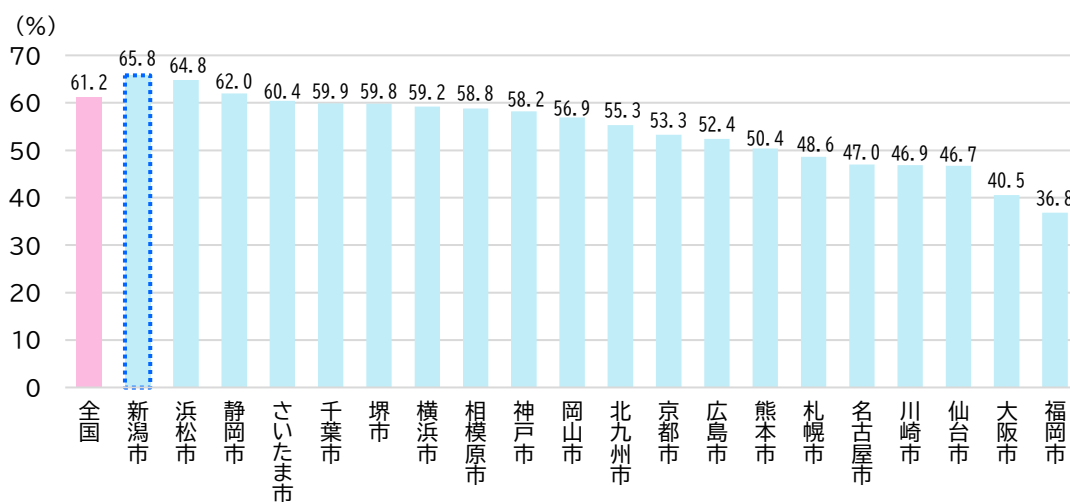
2-2 住宅ストックの視点

(1) 住宅の所有や建て方の特徴

◆持ち家率、一戸建て率が高い。

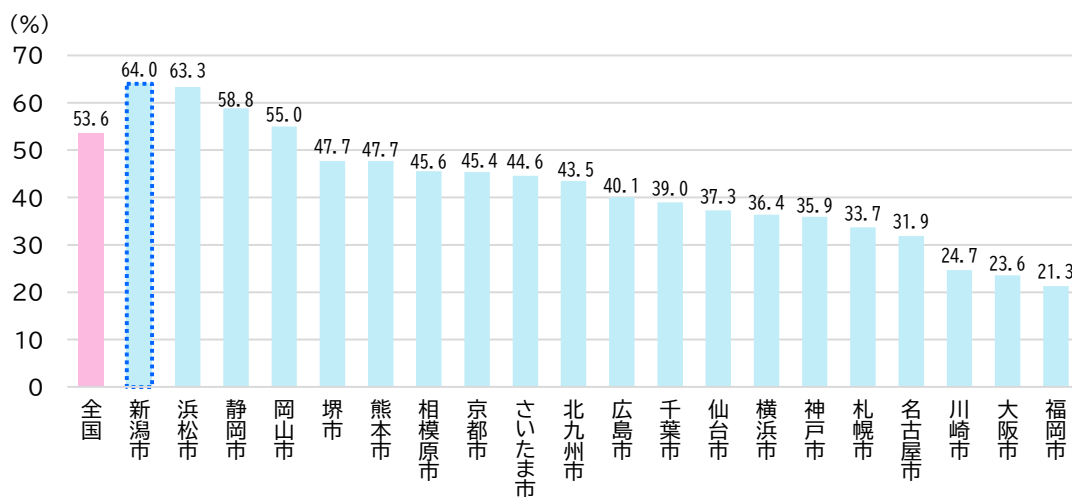
- 住宅所有状況は、平成30（2018）年現在、持ち家率が65.8%となっています。また、建て方の状況では、一戸建て率が64.0%となっています。いずれも全国平均より高く、政令市の中では最も高い状況となっています。

【全国、政令市の持ち家率】



資料:平成30（2018）年住宅・土地統計調査

【全国、政令市の一戸建て率】



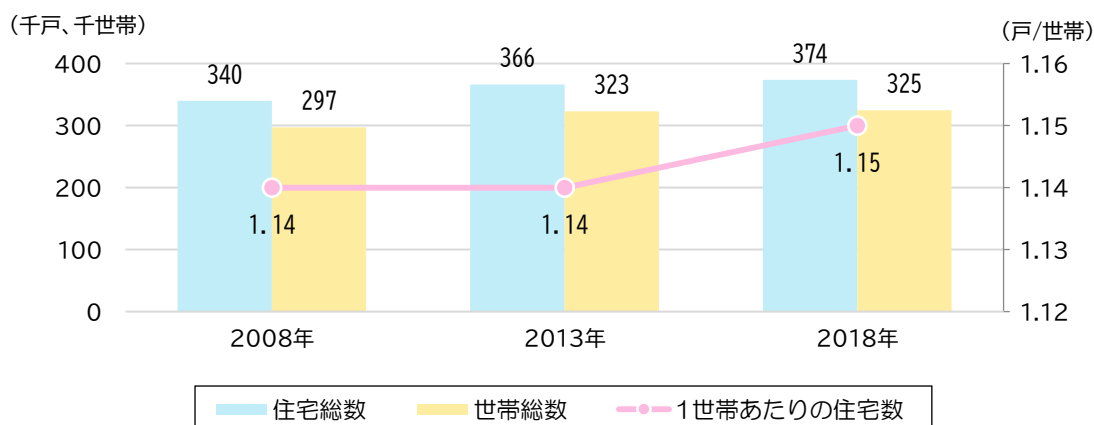
資料:平成30（2018）年住宅・土地統計調査

(2) 住宅数と世帯数

◆住宅ストックが世帯数を上回っている。

- 住宅数、世帯数ともに増加傾向となっており、平成 30（2018）年現在の住宅総数は 37 万 4 千戸、総世帯数は 32 万 5 千世帯となっています。1 世帯あたりの住宅数は 1.15 戸で、住宅ストックが世帯数を上回る状況となっています。

【住宅総数と世帯総数、1 世帯あたりの住宅数の推移】



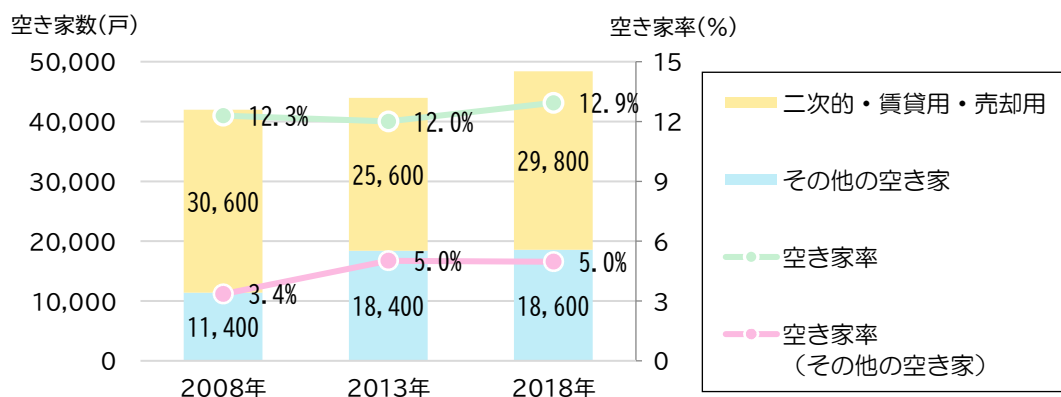
資料:住宅・土地統計調査

(3) 空き家の状況

◆空き家は増加している。

- 空き家数は、平成 30（2018）年現在、約 4 万 8 千戸となっており、平成 25（2013）年比で約 4 千戸増加し、空き家率は 12.9%となっています。このうち、周囲への悪影響を及ぼす原因となりやすい放置空き家を含む「その他の空き家」は、平成 30（2018）年現在、約 1 万 9 千戸となっており、平成 25（2013）年からほぼ横ばい（5.0%）で推移しています。

【空き家数・空き家率の推移】



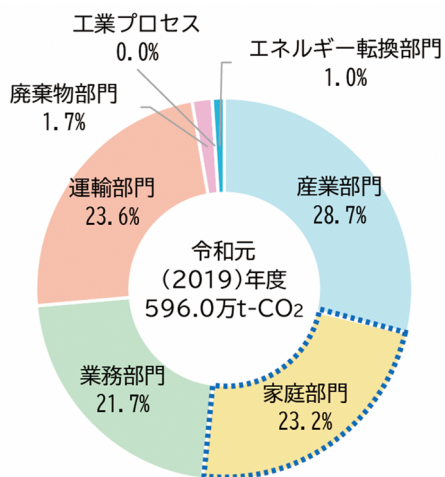
資料:住宅・土地統計調査

(4) 二酸化炭素排出量の状況

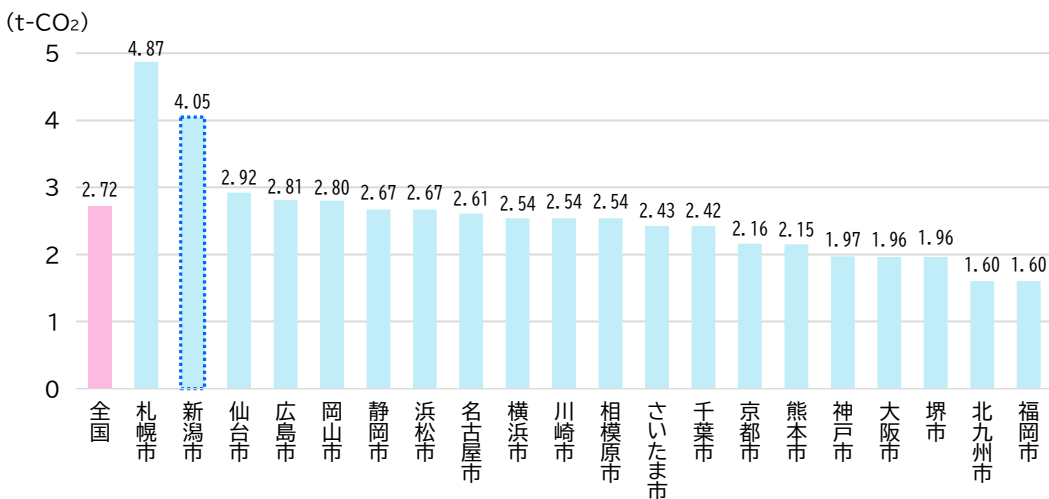
◆家庭から出る二酸化炭素が多い。

- 家庭部門の二酸化炭素排出量は、全体の約4分の1を占めています。住宅や家電製品等の省エネルギー化などにより、近年は減少傾向にありますが、令和元（2019）年現在、約138万トンとなっており、世帯当たりでは政令市中第2位となっています。

【二酸化炭素排出量の部門別割合】



【政令市の世帯当たり家庭部門二酸化炭素排出量】



資料：環境省「簡易マニュアルによる推計 2019」によりデータを抜粋し新潟市で作成
 ※家庭部門の二酸化炭素排出量は、照明・家電製品等、台所用コンロ、給湯、冷房、暖房の合計

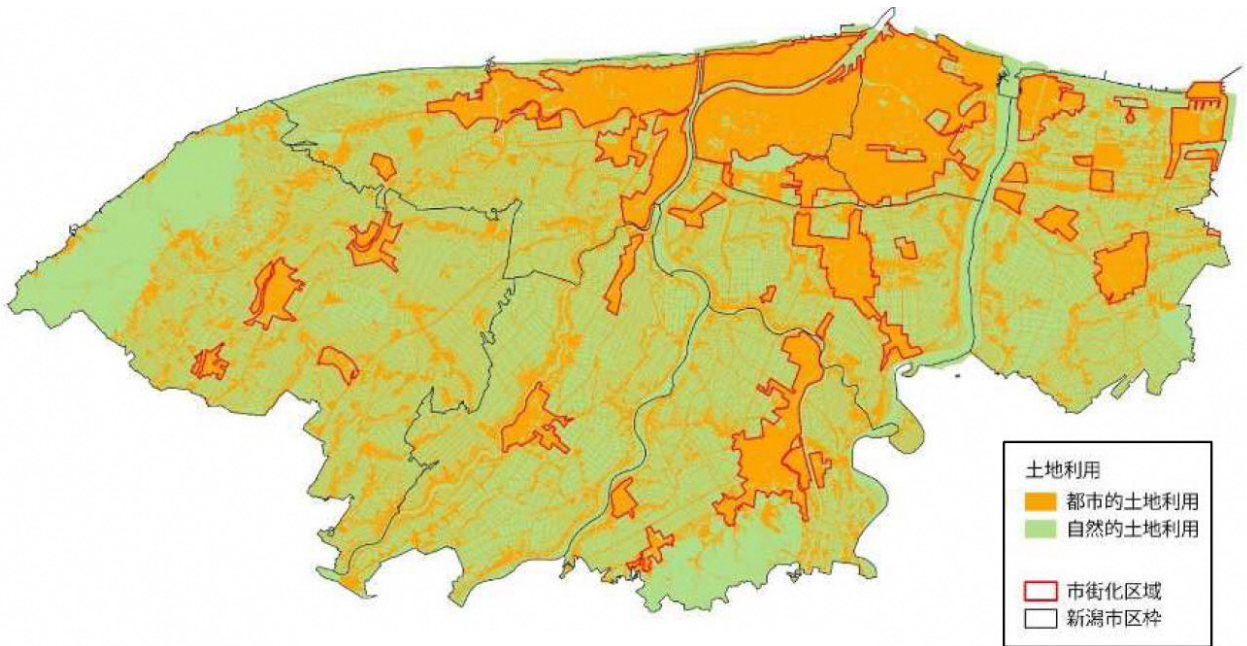
2-3 住環境の視点

(1) 土地利用の状況

◆市街地を田園・自然環境が包み込む都市構造となっている。

- 本市は、都市的土地利用が約3割、自然的土地利用が約7割となっており、市街地を豊かな田園や多様な自然環境が包み込む都市構造となっています。

【土地利用状況】

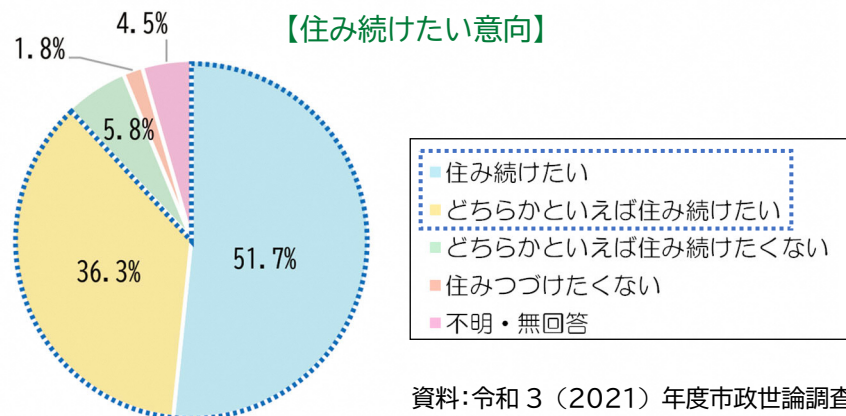


資料:新潟市都市計画マスタープラン

(2) 暮らしやすさの評価

◆「住み続けたい」人が9割。

- 「新潟市に住み続けたい」と回答した市民の割合は約9割となっており、地区別、性別、年代別に見てもほとんど差は見られなかったことから、本市の暮らしやすさに対する市民の満足度は高い傾向にあると考えられます。



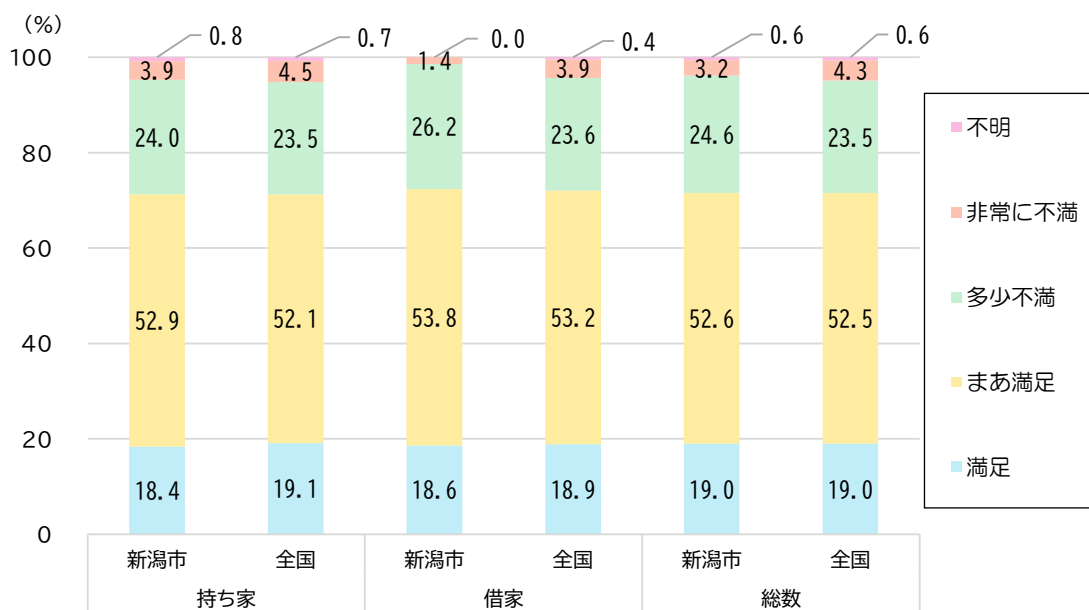
資料:令和3(2021)年度市政世論調査

(3) 居住環境に対する評価

◆居住環境に対する満足度は、全国平均より若干高い。

- ・居住環境に対する評価は、「満足」「まあ満足」と回答した市民の割合が、持ち家では71.3%、借家では72.4%となっており、持ち家、借家とも全国平均より若干高い結果となっています。

【居住環境に対する評価(住生活総合調査)】



資料:平成30(2018)年度住生活総合調査



住生活の課題

- 3-1 居住者の視点
- 3-2 住宅ストックの視点
- 3-3 住環境の視点

第3章 住生活の課題

住生活を取り巻く現状を踏まえ、住生活の課題を整理します。

3-1 居住者の視点

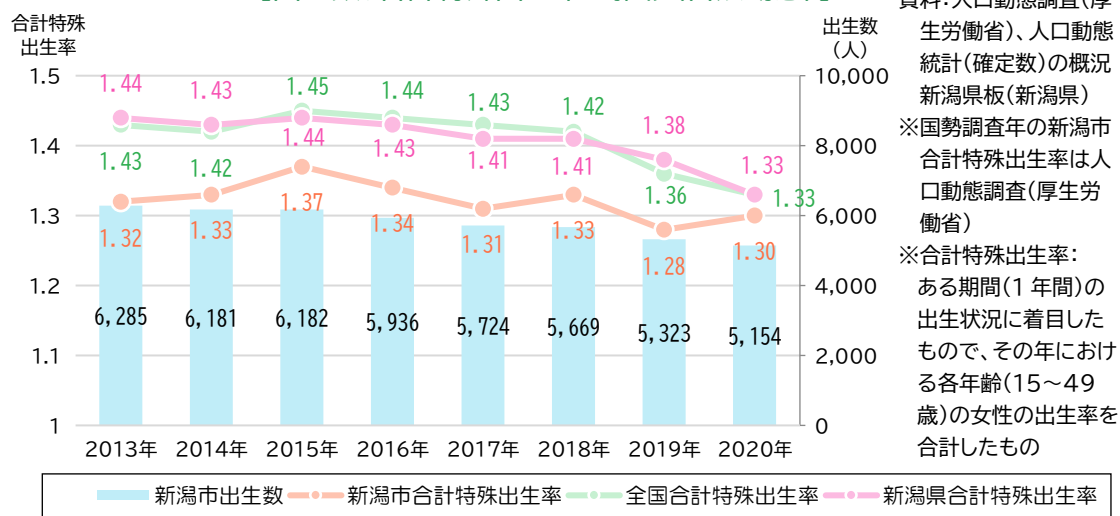
【課題1】子どもを産み育てやすい住まいの確保

少子高齢化が進行しており、今後もその傾向が続くことが見込まれています。特に生産年齢人口の減少が著しく、20~24歳の転出超過が多い状況となっています。また、出生数は近年減少傾向で、合計特殊出生率は全国や県より低くなっています。このようななか、持続可能なまちづくりを進めていくためには、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、子育てしやすい環境の整備が求められています。

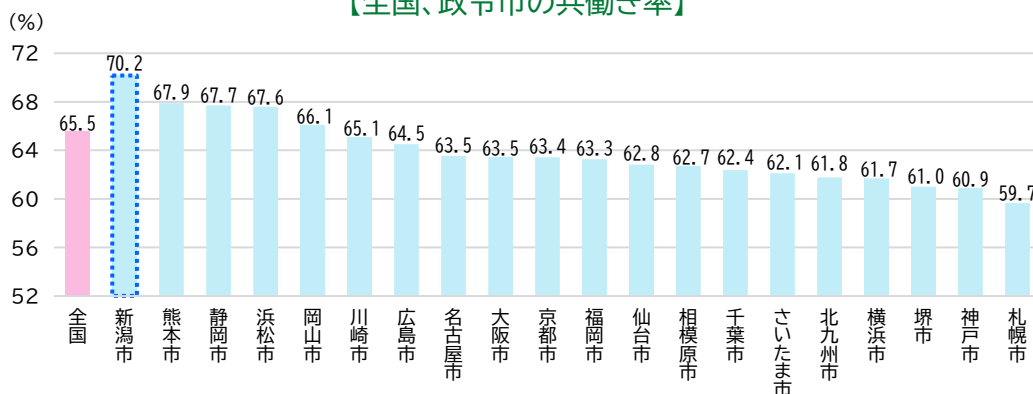
また、共働き率が高いことや、核家族化の進行、3世代同居世帯の減少などを踏まえ、世帯状況に応じた子育て支援が求められています。

このような状況に対応していくため、子育て世帯や若年世帯が暮らしやすく、子どもを産み育てやすい住まいづくりが必要です。

【出生数、合計特殊出生率の推移(自然動態)】



【全国、政令市の共働き率】



資料:令和2(2020)年国勢調査

【課題 2】高齢者等の安心で快適な住まいの確保

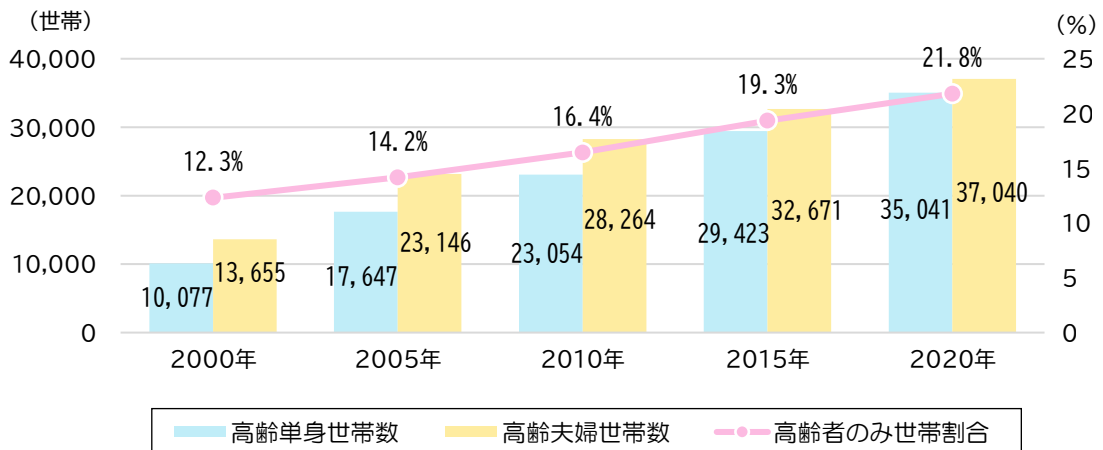
今後も高齢化が進むことが予想され、高齢者単身世帯や高齢夫婦世帯等の高齢者のみの世帯が増加するなか、持ち家率が高い本市では、自宅で暮らし続けることを希望する高齢者が多いことから、自宅のバリアフリー化などをしながら安心して住み続けられる住まいづくりが求められています。

また、住み慣れた住宅に暮らし続けることのほか、世帯状況や身体状況に合わせた、より快適な住まいへの住み替えなど、住まいの選択肢の充実が求められています。

さらには、高齢者等が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。

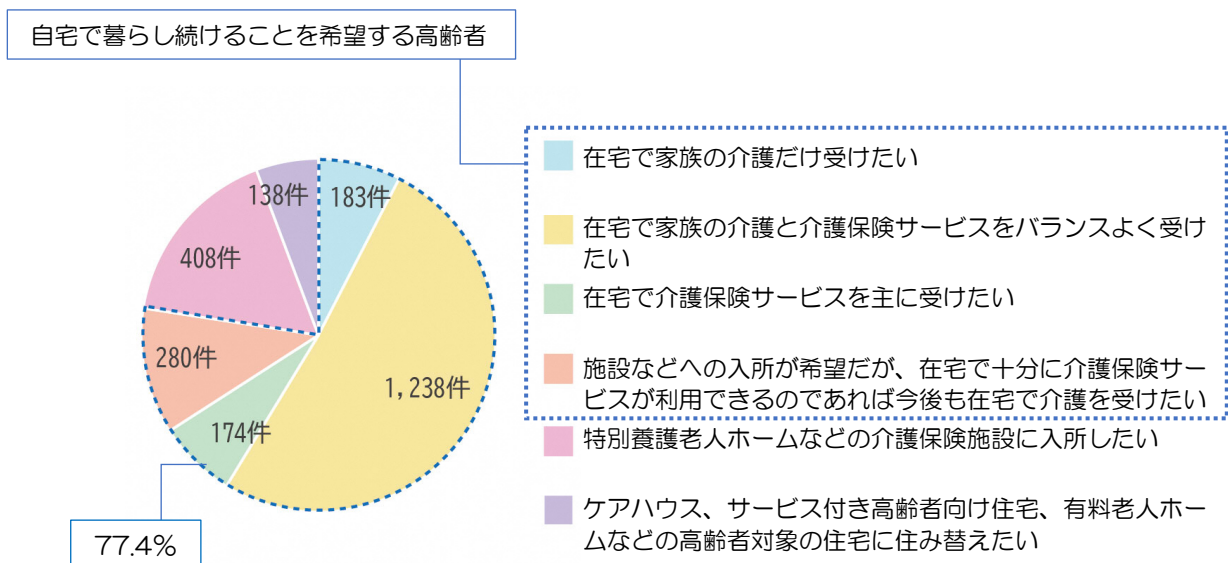
このような状況に対応していくため、高齢者等の安心で快適な住まいづくりや地域における居場所づくりが必要です。

【高齢者のみ世帯数と世帯割合の推移】



資料:国勢調査

【希望する介護のあり方】



資料:令和元(2019)年度在宅介護実態調査

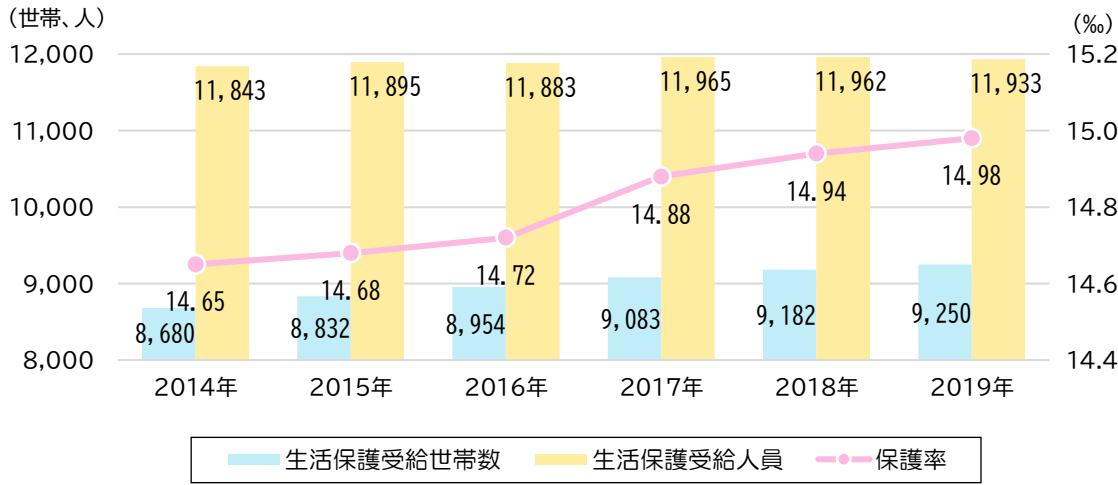
【課題3】住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応

少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化等により、住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、LGBT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。

一方で、民間の賃貸住宅では住宅確保要配慮者の受け入れに対する抵抗感が見られ、居住の安定確保の面で支障となっています。

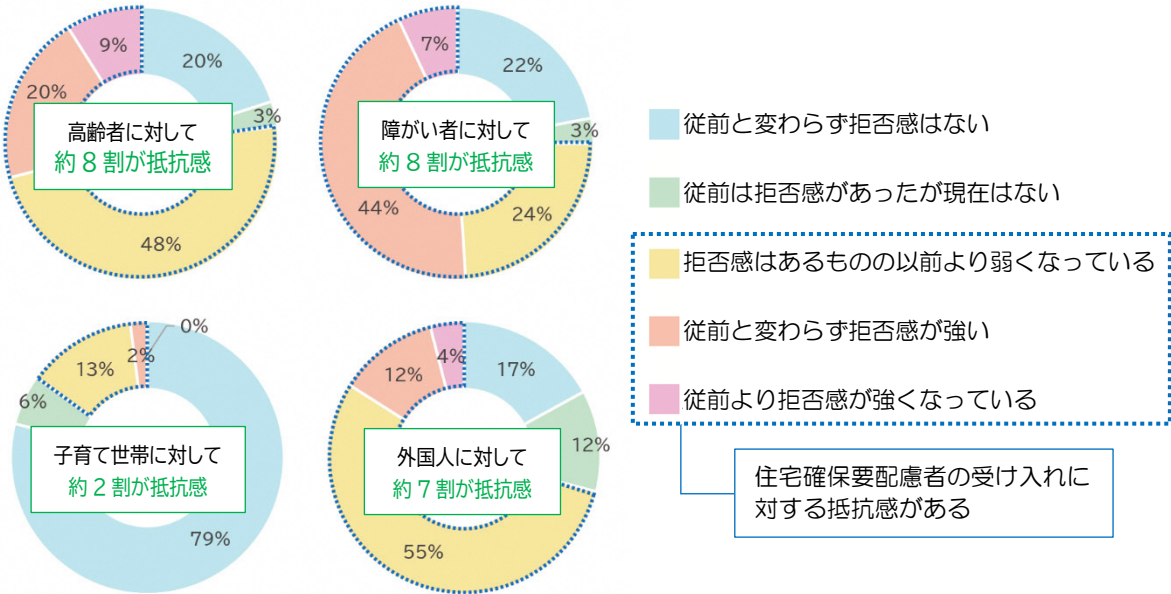
このような状況に対応していくため、市営住宅と民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の充実により、住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応が必要です。

【生活保護受給世帯数及び生活保護受給人員、保護率の推移】



資料：新潟市資料
 ※被保護世帯数、被保護人員は停止中を含む。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識】



資料：(公財)日本賃貸住宅管理協会（平成30(2018)年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

3-2 住宅ストックの視点

【課題 4】良好な住宅ストックの維持

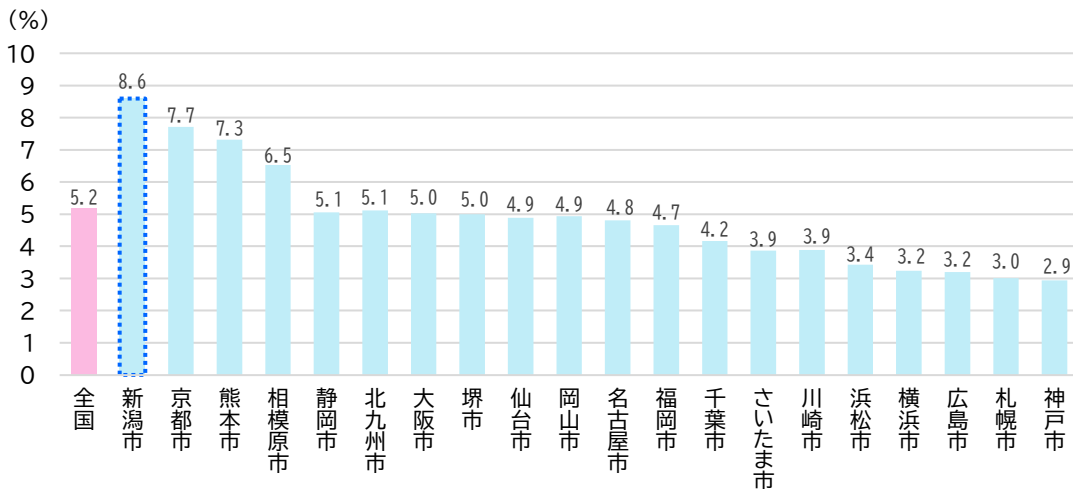
住宅ストックの中では、一戸建ての持ち家の割合が高くなっていますが、腐朽破損がある持ち家の割合が高いことから、将来にわたり住み慣れた住宅に快適な状態で長く住み続けられるよう、住宅ストックの適切な維持管理が求められています。

空き家についても、人口減少や少子高齢化等の進行を背景に増加が見込まれていることから、空き家の発生抑制や適切な維持管理が求められています。

分譲マンションについては、多くのマンションで管理組合によって適切に維持管理が実施されていますが、なかには管理状況を把握できないものもあり、これらのマンションでは、管理組合がないなど適切な維持管理が行われていないおそれがあります。また、長期修繕計画が策定されていないマンションも一定数存在しています。戸建て住宅に比べ建物規模の大きいマンションは、周辺環境への影響が大きいことから、適切な維持管理が求められています。

このような状況に対応していくため、住宅ストックを良好な状態で維持できるよう、適切な維持管理を行う必要があります。

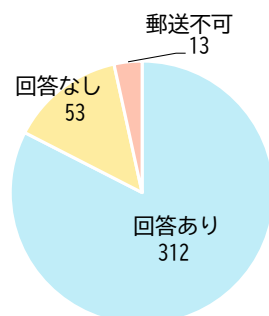
【持ち家のうち、腐朽破損がある割合】



資料:平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

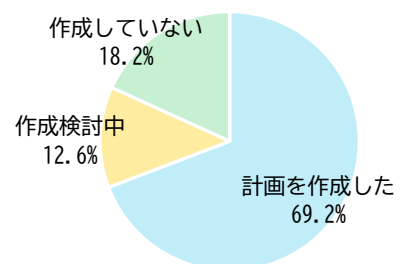
【分譲マンションの管理状況】

マンション実態調査の回答状況



資料:令和元(2019)年度新潟市マンション実態調査、令和3(2021)年度追跡調査

長期修繕計画の有無



資料:令和元(2019)年度新潟市マンション実態調査

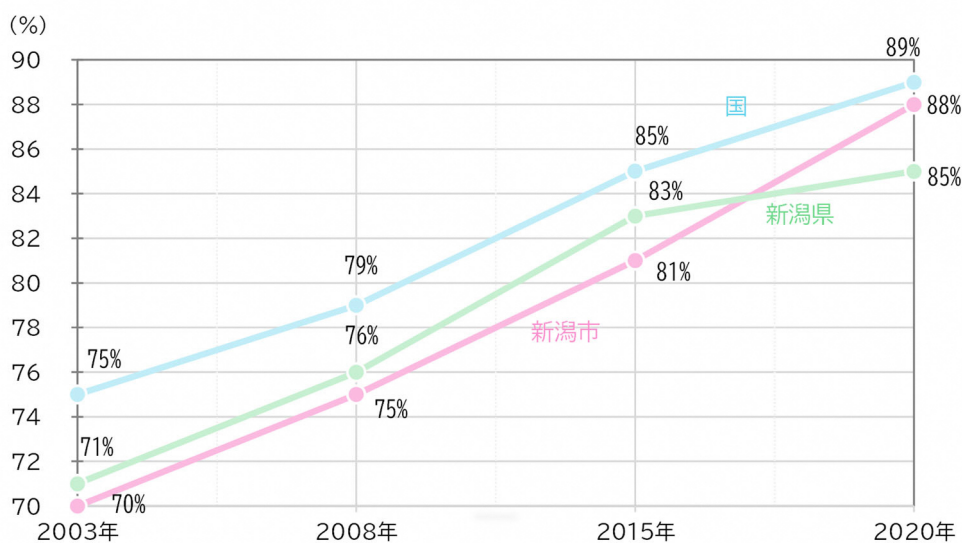
【課題 5】住宅性能の向上

住宅の質に関わる耐震化や一定の省エネルギー対策、一定のバリアフリー化対策等が講じられた住宅の割合は近年改善されてきていますが、巨大地震、水災害等の自然災害発生の可能性が指摘されていることや脱炭素社会の実現、超高齢社会への対応等が求められていることから、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のさらなる推進が求められています。

また、新型コロナウイルス感染拡大を契機とした多様な働き方や住まい方への関心の高まりを背景に、新たな日常に対応した住まいづくりが求められています。

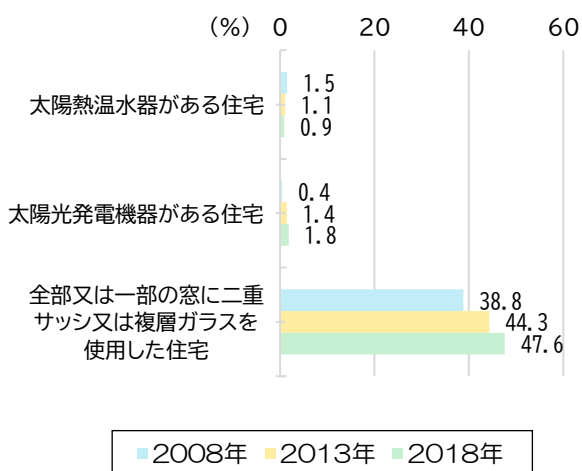
このような状況に対応していくため、住宅性能の向上による、安全で快適な住まいづくりへの取り組みが必要です。

【住宅の耐震化率の推移】



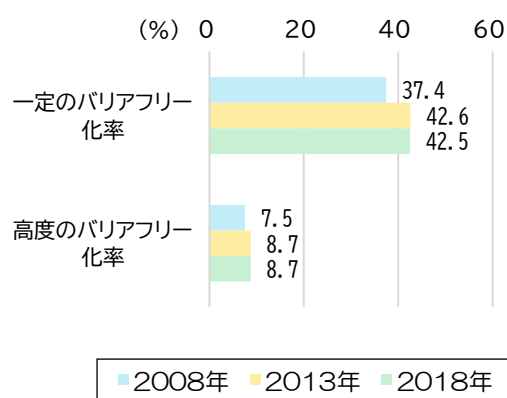
資料：新潟市資料

【省エネルギー対策を講じた住宅の割合】



資料：住宅・土地統計調査

【高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の状況】



※一定のバリアフリー化：玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居室等のうち、2 か所以上手すりが設置されている又は屋内の段差がないもの。

※高度のバリアフリー化：玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居室等のうち、2 か所以上手すりが設置されており、屋内の段差がなく、車椅子で通行可能な廊下幅を有しているもの。

資料：住宅・土地統計調査

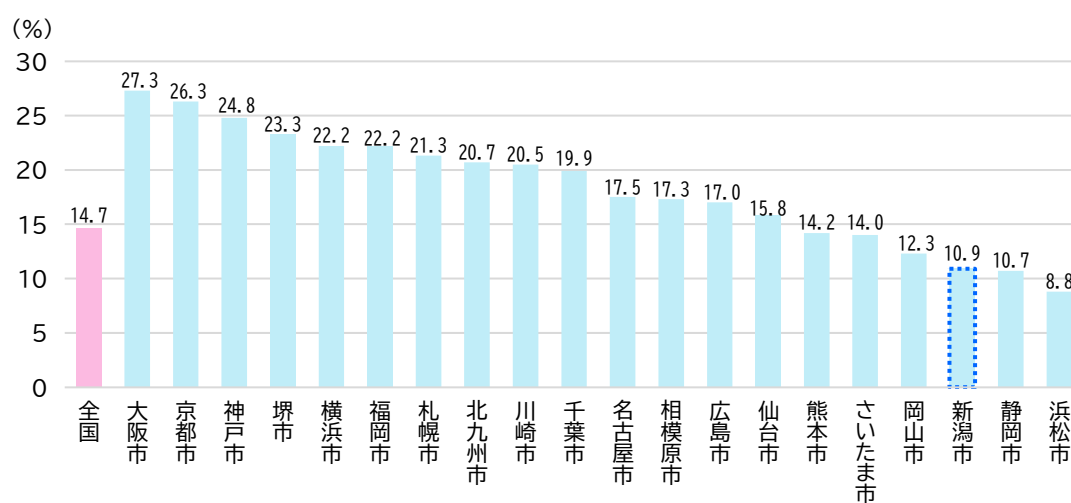
【課題 6】住宅ストックの循環利用

住宅総数が世帯数を上回り、住宅が量的には充足する一方で、空き家の増加や、持ち家を取得する際に既存住宅を選択する割合が低いなど、既存住宅の流通は進んでいません。

建築資材・廃棄物の総量抑制など、建築から居住、解体までのライフサイクルを通じたCO₂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。

このような状況に対応していくため、住宅ストックが循環利用される環境の整備が必要です。

【持ち家のうち、既存住宅を取得した割合】



資料:平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

3-3 住環境の視点

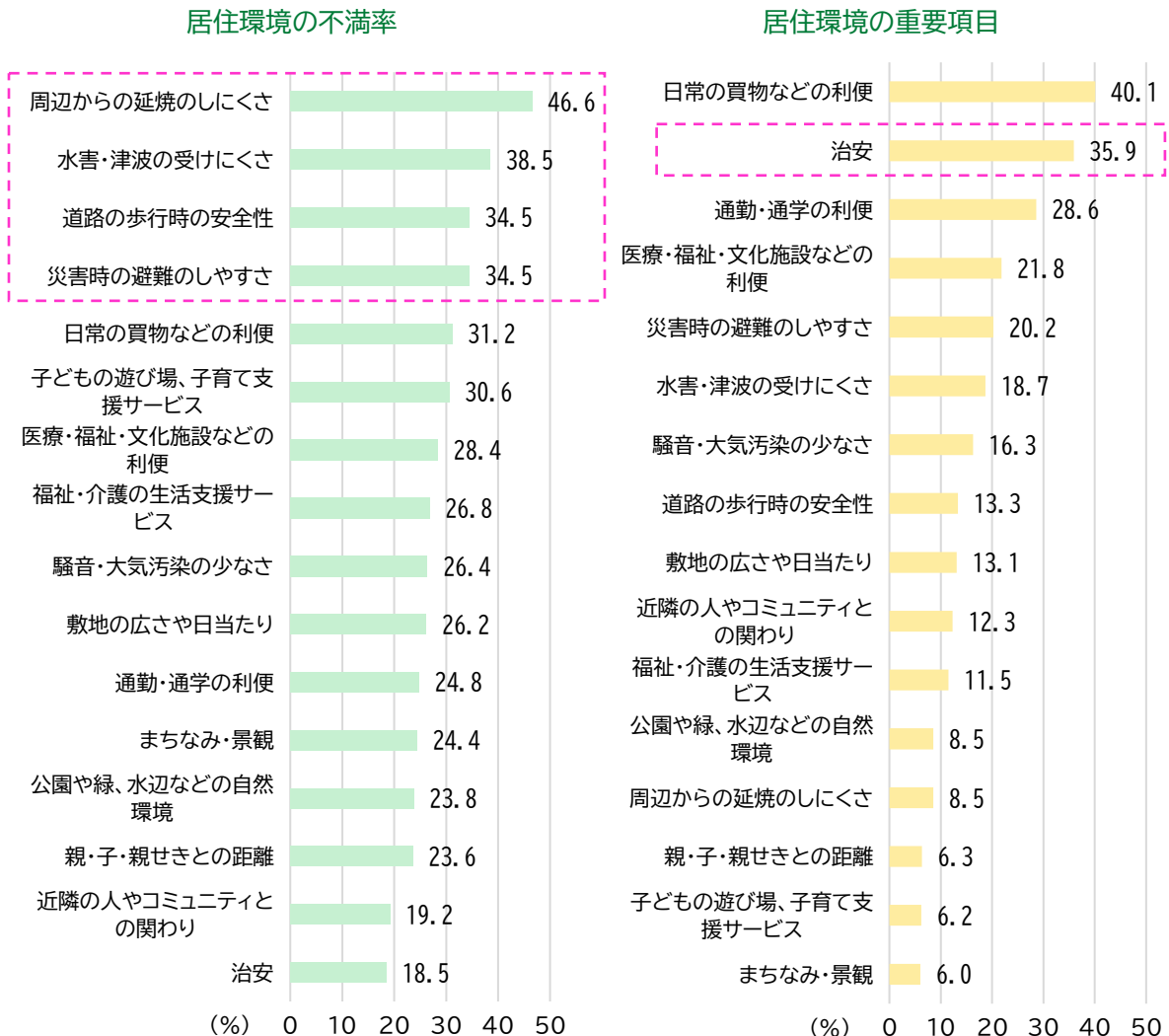
【課題 7】安心・安全で快適な住環境の確保

住生活総合調査による居住環境に関する評価では、災害時等の「安全性」に関する項目の不満率が高く、日常の買物などの「利便性」に次いで「治安」についての重要度が高くなっていることから、身近な住環境における災害への備えや治安の確保などが求められています。

また、本市は、様々な都市機能が集積する市街地や豊かな自然に恵まれた田園集落など、多様な特徴・個性を持った住環境を有しています。価値観の多様化などを契機とした地方暮らしへの関心の高まりなどの時流も捉えつつ、多様な特徴や個性を活かした住環境の形成が求められています。

このような状況に対応するため、住宅は所有者のものではなく、地域やまちを形づくる社会的な要素を合わせもつことを認識し、誰もが安心・安全で快適と思える住環境の形成に取り組むことが必要です。

【居住環境に関する評価】



資料：平成 30（2018）年住生活総合調査

【課題8】多様な主体が関わるまちづくり

市民の住まい方や地域課題が多様化するなか、それぞれの地域性に応じた取り組みが求められています。また、市民一人ひとりが住み慣れた地域で生きがいを持って暮らせるよう、多世代交流や支えあい活動等の場づくりも重要です。

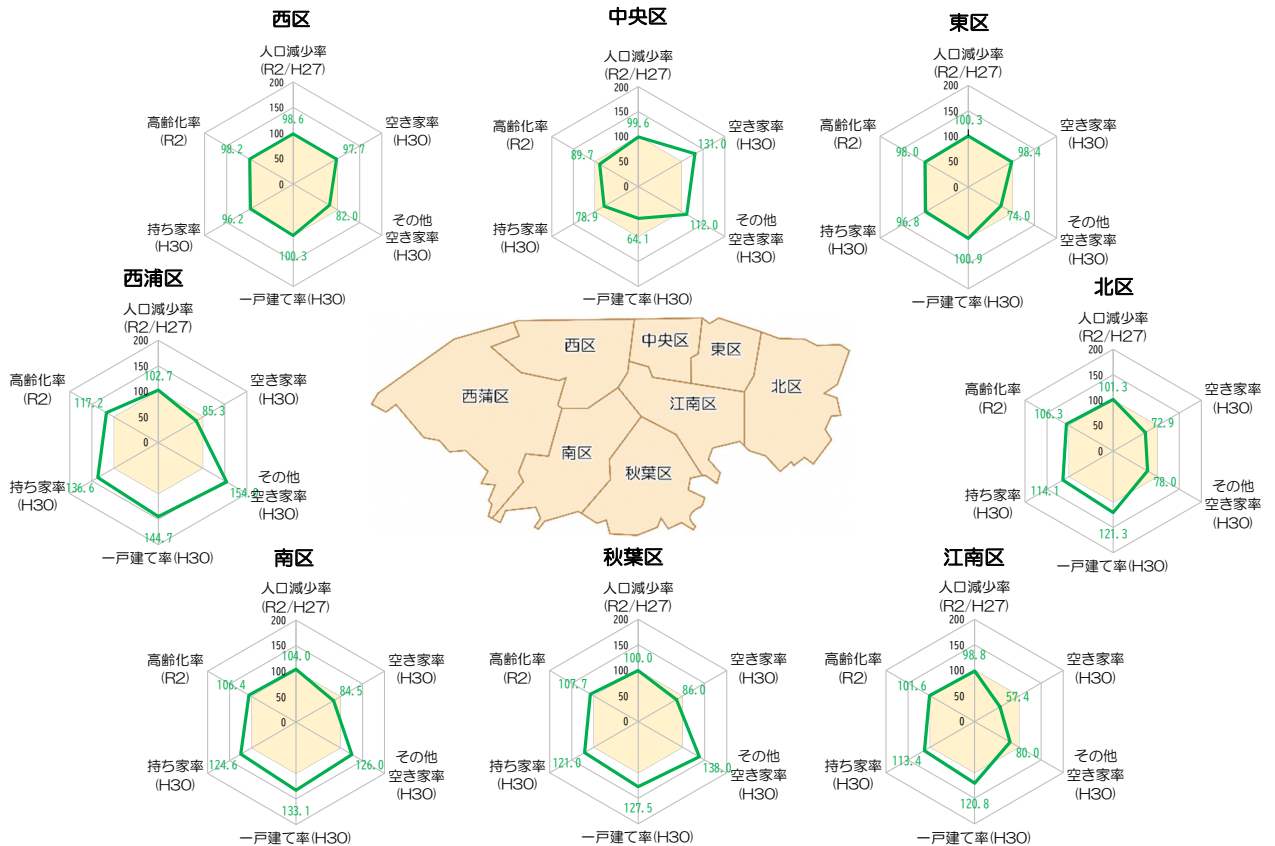
本市は自治会加入率が政令市第2位であるなど、住民の自治力や支えあいの意識が高いことが特徴といえます。住環境を巡る多様な課題に対応していくためには、本市の持つ市民力を活かし、地域住民やNPO等と連携して、地域の実情に合わせた対策に取り組んでいくとともに、地域の支えあい活動の活性化、地域の住まいづくりを支える地域産業の活性化に取り組む等、多様な主体と関わり合いながらまちづくりに取り組む必要があります。

【住まい方や地域課題の状況】

<指数の見方>

- ・市平均を100とし、市平均に対する各地域の割合を指数で表している。
- ・人口減少率、高齢化率…数値が大きいほど、人口減少、高齢化が進んでいる。
- ・持ち家率、一戸建て率…数値が大きいほど、持ち家率、一戸建て率が高い。
- ・空き家率、その他空き家率…数値が大きいほど、空き家率、その他空き家率が高い。

北区	持ち家率、一戸建て率は比較的高く、空き家率、その他空き家率ともに低い。
東区	その他空き家率が最も低い。
中央区	高齢化率が最も低い。持ち家率、一戸建て率が最も低く、空き家率が最も高い。
江南区	空き家率が最も低い。持ち家率、一戸建て率は比較的高い。
秋葉区	空き家率は低いが、その他空き家率が高い。持ち家率、一戸建て率は比較的高い。
南区	人口の減少率が最も高い。持ち家率、一戸建て率は比較的高い。 空き家率は低いが、その他空き家率が高い。
西区	人口の減少率が最も低い。空き家率、その他空き家率ともに低い。
西蒲区	高齢化率が最も高い。持ち家率、一戸建て率ともに最も高く、その他空き家率も最も高い。





基本理念・基本目標・ 基本方針

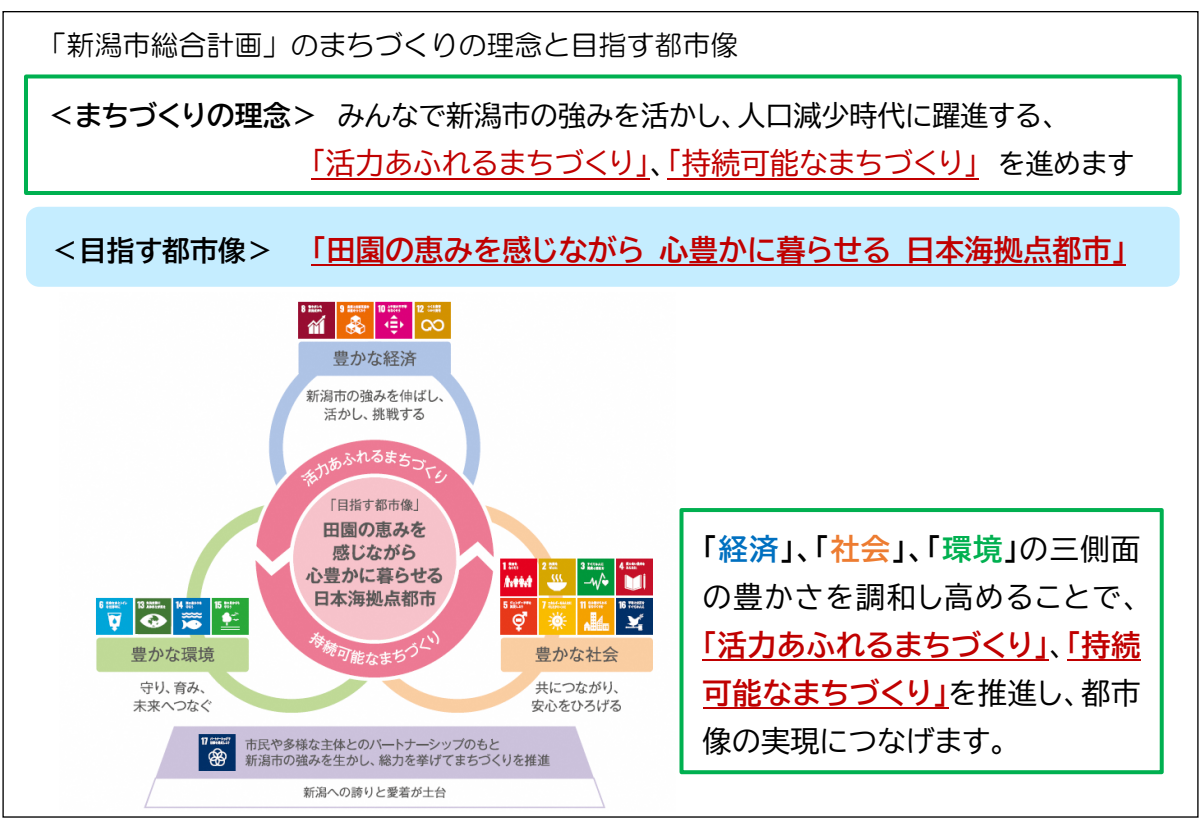
- 4-1 基本理念
- 4-2 基本目標
- 4-3 基本方針（施策の方向性）

第4章 基本理念・基本目標・基本方針

4-1 基本理念

本計画の上位計画である「新潟市総合計画」では、「経済」、「社会」、「環境」の三側面の調和を図りつつ、豊かさを高めることで、「活力あふれるまちづくり」、「持続可能なまちづくり」を推進し、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」の実現につなげる方向性が示されています。

上位計画である総合計画が目指す方向性及び住生活の現状や課題を踏まえ、今後の住宅政策の展開に向けた基本理念を以下のように定めます。



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

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「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」と定め、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。

4-2 基本目標

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。

居住者の視点

安心・安全・快適を実感できる暮らしを実現するため、子育て世帯・若年世帯が暮らしやすく、子どもを産み育てやすい住まいや、高齢者等が安心して快適に暮らせる住まいの確保が求められています。また、住まいの確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者の増加や多様化に対応した住宅セーフティネット機能の充実も求められています。

これらを踏まえ、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に取り組むとともに、住宅セーフティネット機能の充実に取り組むことにより、「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」を目指します。

【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

住宅ストックの視点

暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりを実現するため、戸建て住宅やマンション、空き家などの住宅ストックを適切に維持管理していくことが求められています。また、災害の激甚化への対応や脱炭素社会の実現等に向けて、住宅性能の向上や住宅ストックの循環利用も求められています。

これらを踏まえ、住宅ストックの適切な維持管理や質の向上に取り組むとともに、既存住宅の流通活性化に取り組むことにより、「次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成」を目指します。

【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

住環境の視点

本市が有する豊かな住環境を持続的に発展させていくため、住宅は所有者のみのもではなく、地域やまちを形づくる社会的な要素を合わせもつことを認識し、多様な特徴・個性を活かしながら、誰もが安心・安全・快適と思える住環境の形成に取り組むことが求められています。また、住宅分野を巡る多様な地域課題に対応していくためには、地域住民等が主体となった取り組みも欠かせません。

これらを踏まえ、誰もが安心・安全で快適と思える住環境の形成に取り組むとともに、多様な主体と連携して住環境の向上に取り組むことにより、「安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成」を目指します。

【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

4-3 基本方針(施策の方向性)

住宅政策の基本目標ごとに、その実現に向けた基本方針（施策の方向性）を定めます。

【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

地域の担い手となる子育て世帯や若年世帯の定住を促進するため、子育て世帯・若年世帯がライフスタイル・ライフステージに適した住まいの確保が可能となるよう、住宅取得や住み替え、リフォーム等の支援に取り組みます。

核家族化の進行や共働き世帯の増加など、世帯状況やライフスタイルは多様化しているため、子育て世帯が安心して暮らせるよう、子どもの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

高齢者等が住み慣れた住宅で暮らし続けたいという希望をかなえられるよう、自宅のバリアフリー化等の促進に取り組みます。

高齢者等の世帯状況や価値観、老後の暮らし方は多様化していることから、世帯状況や身体状況に応じて、より快適な住まいに住み替えられるよう、住まいの選択肢の充実や、高齢者等が生きがいを持って過ごせる居場所づくりに取り組みます。

【基本方針①-3】 多様な住宅セーフティネット機能の充実

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、市営住宅の適正な入居管理や計画的な更新、改修等に取り組みます。

民間賃貸住宅の一部では、住宅確保要配慮者の入居への抵抗感が見られることから、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の普及を図るとともに、新潟県居住支援協議会等と連携し、個々の事情や世帯状況等に応じた住居への入居支援を行うことにより、市営住宅と民間賃貸住宅による重層的なセーフティネット機能の充実に取り組みます。

【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

持ち家率や一戸建て率が高く、自宅で住み続けることを希望する割合が高い本市において、居住者が良好で快適な住宅に暮らし続けられるよう、住宅の維持管理のための情報提供や、リフォーム等の相談体制の充実に取り組みます。

住宅が空き家化し放置された状態になると、周囲に悪影響を及ぼす恐れがあるため、空き家の発生抑制や適正管理の促進に取り組みます。

戸建て住宅に比べ規模が大きい分譲マンションは、維持管理が適切に行われず老朽化した場合に、周辺の住環境へ及ぼす影響が大きいことから、分譲マンションの管理状況の実態把握に取り組みるとともに、管理組合が適切な維持管理が行えるよう支援します。

【基本方針②-2】 住宅ストックの質の向上

巨大地震、水害等の自然災害への備えや、脱炭素社会実現のための対応等が求められていることから、住宅の耐震化や浸水対策、省エネルギー化、バリアフリー化の促進や情報提供に取り組みます。

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に対応するため、テレワーク等の働き方への対応や、自宅内における感染予防対策といった住宅機能の向上を図るリフォームの促進に取り組みます。

【基本方針②-3】 既存住宅の流通市場の活性化

既存住宅が市場で円滑に流通するためには、不安、汚い、分からないといった既存住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅取得希望者が安心して住宅を取得できるよう、住宅の資産価値が適正に評価される必要があります。そのため、住宅性能等の情報を提供する制度の普及を促進するとともに、適正な管理計画を有するマンションの認定に取り組みます。

空き家や将来誰も住まなくなるおそれのある住宅の所有者等に対し、住宅活用に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、住宅市場での流通を促進するとともに、関係団体と連携した既存住宅の情報提供に取り組みます。また、空き家を活用した住み替えなどに対して支援を行い、住宅市場での流通を促進します。

【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

安心・安全・快適な住環境の形成のためには、身近な生活空間における取り組みが重要であることから、通学路等における建物やブロック塀等の安全確保や、災害時の避難を円滑にするための自主防災活動の促進に取り組むとともに、治安や景観悪化の原因となり得る管理不全な空き家の解消に取り組めます。

また、様々な都市機能が集積する市街地や豊かな自然に囲まれた田園集落など、本市ならではの特徴・個性を活かした住環境の形成を図るため、まちづくりのルールの策定や良好な景観形成による周辺環境との調和、緑化の推進、まちなか居住の誘導、田園集落の維持・活性化などに取り組めます。

さらに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、移住・定住の促進に取り組めます。

【基本方針③-2】 多様な主体が関わるまちづくり

多様な地域課題に対応していくため、住民の自治力や支えあいの意識の高さを土台とした、地域等が主体の住まいに関するまちづくり活動の促進に取り組めます。

また、市民一人ひとりが生きがいを持ちながら役割を果たせるよう、空き家を活用した多世代交流の場や子どもの居場所づくりに取り組めます。

さらに、地域の住まいづくりを支える住宅産業の活性化や技術力向上への支援に取り組めます。



施策の展開

- 5-1 施策展開の方向性と具体的な取り組み
- 5-2 成果指標

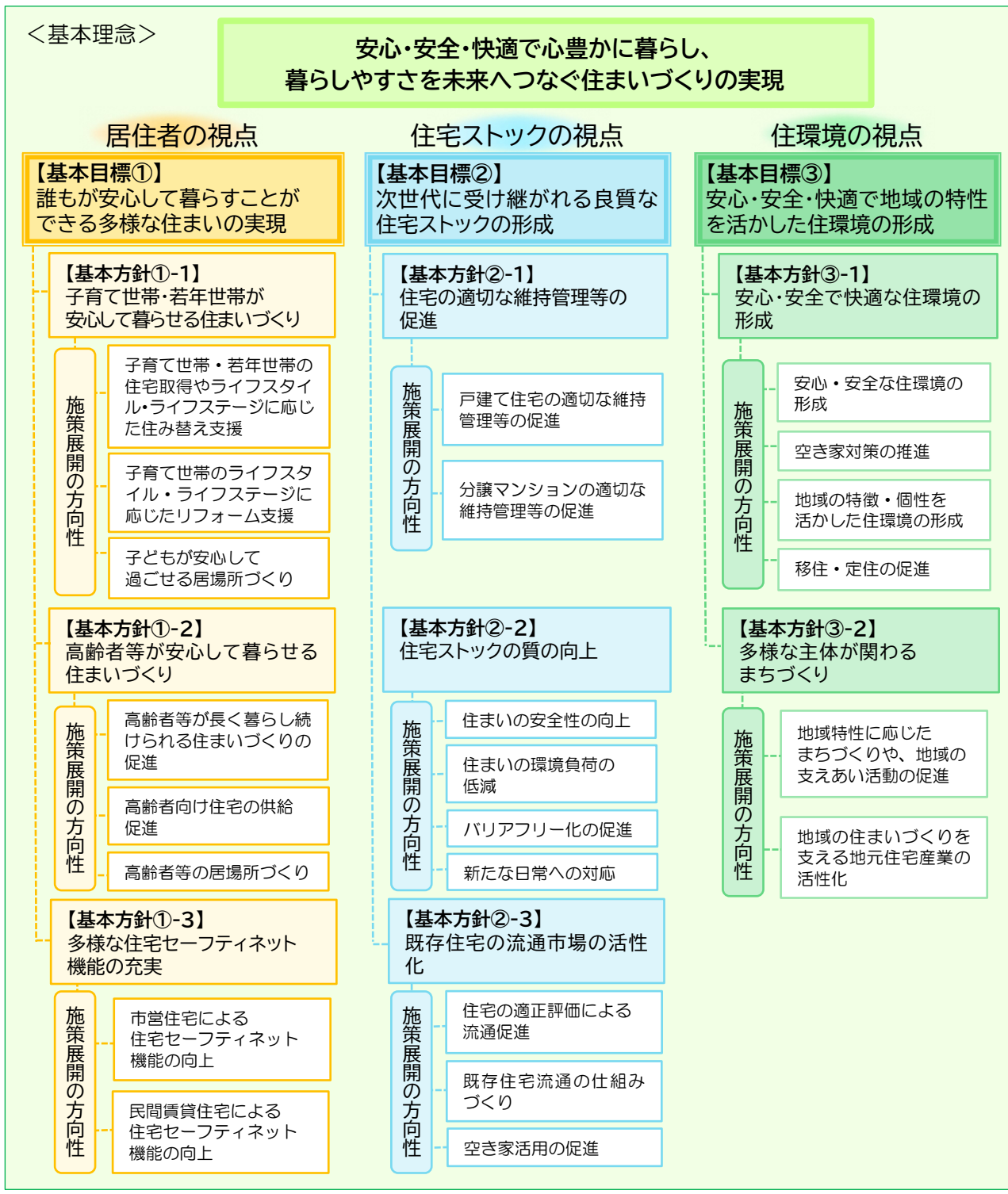
第5章 施策の展開

5-1 施策展開の方向性と具体的な取り組み

基本方針ごとの施策展開の方向性及び具体的な取り組みを示します。

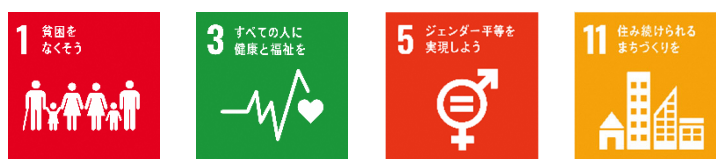
また、現在世代だけでなく、将来世代まで心豊かに暮らし続けられる住まいづくりを推進するため、持続可能な開発目標「SDGs」との関係性を示しています。

■施策体系



【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



■施策展開の方向性

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

- 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むとともに、優良な性能等が確保された住宅の供給を促進するため、これらの性能等の情報を提供する制度の普及促進に取り組みます。
- 子育て世帯や若年世帯は、ライフスタイルやライフステージに応じて必要となる広さや部屋数であったり、親世帯との同居・近居、職住近接・職育近接といった、多様な居住ニーズを持っていると考えられます。それぞれの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。また、既存住宅を取得する世帯のうち、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。

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

- 子育て世帯が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へ容易にリフォームすることができるよう、子育て世帯が行う子ども部屋等のリフォームを支援します。

子どもが安心して過ごせる居場所づくり

- 核家族化の進行や共働き世帯の増加に伴い、働きながら安心して子どもを産み育てることができる環境づくりが求められていることから、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。

■具体的な取り組み

【住宅の新築・増改築・リフォームに関する相談体制の充実】

- ・市内の建築関係団体と連携し、住宅の新築や増改築、リフォーム等に関する住宅建築相談会を定期的に開催します。

【長期優良住宅^{※1}・住宅性能表示制度^{※2}・安心R住宅^{※3}の普及促進】

- ・「長期優良住宅」、「住宅性能表示制度」、「安心R住宅」の普及啓発に取り組み、良質な住宅の供給を促進します。

【既存住宅の流通の促進】

- ・不動産や法務、建築などの関係団体と連携し、将来使われなくなる又は既に使われていない住宅の活用について情報提供するとともに、相談体制の充実に取り組み、住宅市場への供給を促進します。

【空き家活用の促進】

- ・空き家の有効活用を促進するため、空き家へ住み替える世帯に対し、空き家購入費の一部を助成します。

【新婚世帯の住宅取得等への支援】

- ・結婚に伴う新生活の経済的負担を軽減するため、新婚世帯に対し、住宅の取得費や賃貸料、引っ越し費用の一部を助成します。

【子育て対応リフォームへの支援】

- ・子どもを安心して生み育てられるよう、子育て世帯が行う子ども部屋の増築・改修、子どもの事故防止対策など、主に子どもが使用する部分で行う子育て対応リフォームの工事費用の一部を助成します。

【子どもの居場所づくり】

- ・地域の子どもを地域で見守り育む活動を行う団体が空き家を活用して、子ども食堂などを整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。

- ・**※1 長期優良住宅**…躯体の耐久性、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性などの性能を有するとともに、一定以上の住戸面積で、維持保全計画が策定されているなど、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅。
- ・**※2 住宅性能表示制度**…躯体の耐久性、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性などの性能を評価した結果が表示されるとともに、紛争処理等の体制が確保された住宅。
- ・**※3 安心R住宅**…新耐震基準に適合し、構造上の不具合・雨漏りがなく「安心」で、リフォーム工事が実施済み又はリフォームプランが付いていて「きれい」かつ、点検・修繕の内容等の情報が開示されていて「わかりやすい」既存住宅。

【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①-2】 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり



■施策展開の方向性

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。

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て、住み慣れた住宅に暮らし続けることのほか、自宅以外の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。

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。

■具体的な取り組み

【高齢者向け住宅リフォーム、障がい者向け住宅リフォームの促進】

- ・要介護高齢者等や重度の障がい者が自宅で安心して生活できるよう、日常生活を改善するリフォーム工事費用の一部を助成します。

【バリアフリー化リフォームの促進】

- ・誰もが健康で幸せに暮らせるよう、手すりの設置、段差の解消、床のノンスリップ化等のバリアフリー化リフォーム工事費用の一部を助成します。

【温熱環境改善リフォームの促進】

- ・誰もが健康で幸せに暮らせるよう、内窓設置や断熱性のある建具への交換、外壁や屋根等の断熱改修、ヒートショック対策として浴室・脱衣室に暖房機器を設置する工事など、温熱環境改善リフォーム工事費用の一部を助成します。

【サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進】

- ・バリアフリー構造や一定の面積・設備を備え、ケアの専門家による見守りサービスが受けられるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者世帯の住まいの選択肢の充実に取り組みます。
- ・運営事業者に対しては、市の定期的な立ち入り検査により指導や監督を行い、適正な管理を促進します。

【空き家を活用した高齢者向け住宅等の供給促進】

- ・社会福祉法人等が空き家を活用して、高齢者向け共同住宅や障がい者グループホームを整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。

【高齢者等の居場所づくり】

- ・地域の居場所づくりに取り組む団体等が空き家を活用して、子どもから高齢者、障がいの有無に関わらず、誰もが気軽に集まることができる地域の居場所「地域の茶の間」を整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。

【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①-3】 多様な住宅セーフティネット機能の充実



■施策展開の方向性

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（低所得者、高齢者、障がい者世帯、子育て世帯、外国人、LGBT等の住まいの確保に配慮が必要な世帯）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、収入超過者や高額所得者等に対する対応を行うなど、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しては、入居者募集時の抽選優遇を行うことで円滑な入居を支援します。また、住宅確保要配慮者の住宅に困っている度合いを「居住環境」「収入・家賃状況」「世帯状況」の項目ごとにポイント化するポイント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。
- 市営住宅は、昭和50年代に建設されたものが多く、建築後30年以上経過した建物が8割を超えています。市営住宅ストックの長寿命化を基本として、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。

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。また、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。

■具体的な取り組み

【市営住宅への円滑な入居支援】

- より居住の安定を図る必要のある世帯が市営住宅に入居できるよう、市営住宅の入居申込抽選において、母子・父子世帯や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯等に対して抽選券を複数枚交付する優遇抽選に取り組みます。
- 母子世帯や高齢者、障がい者の居住確保を支援するため、母子世帯、高齢者、障がい者向け住宅や、3階建て以上の住宅の1階を高齢または階段の昇降に支障がある人の優先入居とする「おもいやり住宅」の導入など、対象者を限定した住宅の提供に取り組みます。
- エレベーターが設置されていない住宅の4階、5階や、抽選会で入居者が決まらなかった住宅に限定し、年間を通して入居者を募集します。
- 住宅に困っている度合いを「居住環境（居住する住宅の狭小さの程度、台所・トイレ・浴室の有無や共同使用等の状況等）」「収入・家賃状況（所得に対する家賃の割合等）」「世帯状況（高齢者世帯、子育て世帯・多子世帯・ひとり親世帯・障がい者世帯等）」の項目ごとにポイント化し、合計ポイントの高い順に入居できるポイント方式の募集に取り組みます。
- 収入超過者や高額所得者、家賃滞納者に対する対応を行い、真に住宅に困窮する世帯に市営住宅を供給することができるよう、適正な維持管理に努めます。

【市営住宅の長寿命化と建替えの実施方針】

- 市営住宅の長寿命化に向け、対症療法的な「事後保全」ではなく、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」をより一層推進する必要があります。予防保全を計画的に実施するためには、故障や不具合の兆候を早期に発見することが重要であるため、定期点検や日常点検、法定点検を適切に実施し、ストックの状況把握に努めます。点検結果を踏まえ、日常的な維持管理を行ったうえで、安全性や居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対して改善事業を実施し、良質なストック確保や住宅性能の向上に努めます。
- 市営住宅については、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先しています。このため、建替事業については、原則として改善事業による安全性確保等の対応を取ることができない場合や、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等に検討します。また、新たな市営住宅を建設する場合には、需要に応じて子育て世帯や高齢者、障がい者向け住宅の供給に取り組みます。

【民間賃貸住宅のセーフティネット住宅登録の推進】

- 民間賃貸住宅におけるセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録を促進するため、民間賃貸住宅の管理者に対し、セーフティネット住宅登録制度の情報提供を行うことなどにより、普及啓発に努めます。また、セーフティネット住宅の登録事務を行います。

【新潟県居住支援協議会等と連携した入居支援体制の構築】

- 新潟県居住支援協議会や居住支援法人等と連携して、民間賃貸住宅の所有者や不動産仲介事業者等に対して、住宅確保要配慮者の入居受け入れへの理解を深めるため、広報誌等を作成するほか、住宅確保要配慮者が抱える個々の事情に配慮した住まいを安心して選択できるように、さらなる住宅相談支援体制の充実を図ります。

【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



■施策展開の方向性

戸建て住宅の適切な維持管理等の促進

- 持ち家率や一戸建て率が高く、新潟市に住み続けることを希望する割合も高いものの、腐朽破損のある持ち家の割合が高くなっています。将来にわたり長く住み続け、また次世代に資産として受け継いでいくことが可能となるよう、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。
- 適切な維持管理を行うことで、住宅に快適に住み続けることができるよう、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みます。
- 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、空き家が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から、管理不全な状況までの各段階で対応は異なります。また空き家となった期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。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。

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、戸建て住宅で必要となる維持管理に加え、区分所有であるがゆえの取り組みも必要です。戸建て住宅に比べ規模が大きい分譲マンションは、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、分譲マンションの管理状況の実態把握に取り組みます。また、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みます。

■具体的な取り組み

【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】

- 住宅履歴情報（図面・確認申請書・改修履歴等）が保存されていることで、傷んだ部分の補修やリフォーム、増改築等をする場合に適切な工事を行いやすくなります。また、人の体と同じように住まいも年とともに変化します。住む人の変化や新技術、雨・風などによる劣化、破損へ対応するためには、日常的な維持管理が重要です。リフォーム支援制度の周知に合わせて、これら住宅履歴情報の保存や活用と日常的な維持管理の重要性、外壁・屋根など部位ごとの標準的な点検・改修周期を情報提供することで、適切な維持管理を促進します。

【住宅の新築・増改築・リフォームに関する相談体制の充実】

- 市内の建築関係団体と連携し、住宅の新築や増改築、リフォーム等に関する住宅建築相談会を定期的に開催します。

【住宅リフォーム支援制度や減税制度等の情報提供】

- 市の住宅リフォーム支援制度をはじめ、国等が行うリフォーム支援制度やリフォーム工事に関する減税制度を情報提供することで、適切な維持管理を促進します。また、安心してリフォームが行えるよう、国土交通大臣登録の住宅リフォーム事業者団体等の情報提供を行います。

【空き家の発生の抑制・活用の促進・適正管理の促進】

- 居住・使用しているときから、空き家になった場合の問題意識を高めていくことや、将来に向けた住まいの引き継ぎや管理、活用を意識してもらうなど、空き家についての意識啓発を図ることで、空き家の発生を抑制します。
- 居住や使用がなされずに放置された空き家は、周辺に悪影響を及ぼすなどの問題が生じますが、一方で、有効に活用されれば貴重な資源にもなることから、地域による活用や売却・賃貸など流通による活用を促進します。
- 所有者に対し維持管理責任について周知し、管理者意識の醸成に取り組むことで、適正な管理を促進します。
- 上記の各段階に応じた取り組みを推進するために、不動産や法務、建築など関係団体と連携し、空き家啓発パンフレット、市政さわやかトーク宅配便等による情報提供や周知・啓発を図るとともに、各種専門家の相談窓口の紹介や相談会の開催による相談体制の充実に取り組みます。

【分譲マンションの適切な維持管理の促進】

- 定期的にマンション管理実態調査を実施することで、分譲マンションの管理状況の実態を把握します。またマンション管理セミナー等の開催により、管理組合等に対して適切な維持管理に向けた情報提供を行うとともに、管理組合の状況に応じた相談ができるよう、体制の充実を図ります。
- マンション管理適正化法に基づき、適正な管理がなされていない分譲マンションに対して、管理の適正化に向けた助言を行います。

【分譲マンションの管理計画の認定】

- 長期修繕計画が一定期間以上であることや、長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されていること、総会を定期的に開催していることなどの基準を満たす分譲マンションを認定します。認定された分譲マンションの資産価値が市場で適正に評価されることで、マンション管理組合の管理意識が向上し、更なる管理の適正化が期待されます。

【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②-2】 住宅ストックの質の向上



■施策展開の方向性

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、大掛かりな耐震改修ができない場合に、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る耐震シェルターや防災ベッドの設置等を促進します。
- 本市は地盤が低く、海岸線や流域面積の広い河川を有しており、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みます。

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。

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。

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。

■具体的な取り組み

【住宅の耐震化の促進】

- 住宅の耐震化を促進するため、木造住宅や分譲マンションの耐震診断、耐震設計、耐震改修に要する費用の一部を助成します。
- 住宅の耐震化に比べて少ない費用で、災害弱者となる高齢者等の地震時の安全性を確保するため、高齢者のみが居住する木造住宅や要介護・要支援認定を受けた者が居住する木造住宅などへの耐震シェルター、防災ベッドの設置費用や、家具の転倒防止工事費用の一部を助成します。

【住宅の浸水対策の促進】

- 住宅の浸水対策を促進するため、雨水浸透ますや貯留タンクの設置、住宅や駐車場のかさ上げ、敷地内に設置する防水板設置の工事費用の一部を助成します。

【各種ハザードマップの情報提供】

- 住んでいる地域の災害ごとの危険性の有無を事前に把握できるよう、洪水・津波・土砂災害・浸水等の各種ハザードマップの情報提供に取り組みます。

【省エネルギー性能の高い住宅の普及促進】

- 住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ基準への適合を推進するとともに、より省エネルギー性能の高いZEHの普及促進に取り組みます。温室効果ガス排出量の削減やエネルギーの効率的な利用を促進するため、太陽光発電設備や蓄電池等の再生可能エネルギー利用設備の普及促進に取り組みます。
- 省エネルギー性能の高い住宅の普及促進を図るため、国等が実施する省エネルギー性能の高い住宅や省エネルギーリフォームに対する補助制度、減税制度の情報提供を行います。
- 省エネルギー性能の高い住宅のメリットなどが消費者にわかりやすく伝わるよう、セミナー等を開催します。

【温熱環境改善リフォームの促進】

- 誰もが健康で幸せに暮らせるよう、内窓設置や断熱性のある建具への交換、外壁や屋根等の断熱改修、ヒートショック対策として浴室・脱衣室に暖房機器を設置する工事など、温熱環境改善リフォーム工事費用の一部を助成します。

【バリアフリー化リフォームの促進】

- 誰もが健康で幸せに暮らせるよう、手すりの設置、段差の解消、床のノンスリップ化等のバリアフリー化リフォーム工事費用の一部を助成します。

【新たな日常に対応した住宅の普及促進】

- 新たな日常に対応した住宅への改修を促進するため、住宅内のテレワークスペースの整備や換気設備、非接触型設備導入に要する費用の一部を助成します。

【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②-3】 既存住宅の流通市場の活性化



■施策展開の方向性

住宅の適正評価による流通促進

- 住宅総数が世帯数を大きく上回るものの、持ち家を取得する際に既存住宅を選択する割合は低く、既存住宅の流通は進んでいない状況です。この一因は、既存住宅の見えない^{かた}瑕疵や汚い、分からないといったことに対する不安と考えられ、既存住宅のマイナスイメージを払拭する必要があります。優良な性能や紛争処理等の体制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、消費者の不安を解消し、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。
- 分譲マンションについては、適正な管理計画を有するマンションの認定に取り組みます。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。

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合わせて、個々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。

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。

■具体的な取り組み

【長期優良住宅^{※1}・住宅性能表示制度^{※2}・安心R住宅^{※3}の普及促進】

- ・「長期優良住宅」、「住宅性能表示制度」、「安心R住宅」の普及啓発に取り組み、良質な住宅の供給を促進します。

【分譲マンションの管理計画の認定】

- ・長期修繕計画が一定期間以上であることや、長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されていること、総会を定期的を開催していることなどの基準を満たす分譲マンションを認定します。認定された分譲マンションの資産価値が市場で適正に評価されることで、マンション管理組合の管理意識が向上し、更なる管理の適正化が期待されます。

【既存住宅の流通の促進】

- ・不動産や法務、建築などの関係団体と連携し、将来使われなくなる又は既に使われていない住宅の活用について情報提供するとともに、相談体制の充実に取り組み、住宅市場への供給を促進します。

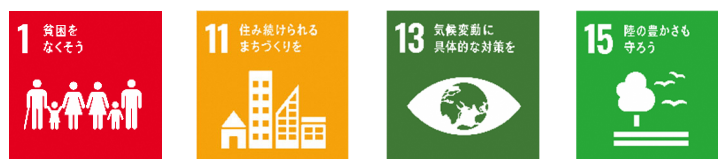
【空き家活用の促進】

- ・空き家を活用して、地域の茶の間、高齢者向け共同住宅、障がい者グループホーム、子どもの居場所、地域活動の拠点を整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。
- ・県外から空き家へ移住・定住する世帯に対し、空き家の購入やリフォーム工事費用の一部を助成します。
- ・県内・市内で空き家へ住み替える世帯に対し、空き家購入費の一部を助成します。
- ・未接道地などに存する空き家は、再建築や流通が困難な場合も多いことから、管理不全な空き家にならないよう、解体工事費用や土地の取得費用の一部を助成し、隣地と一体的に活用するなどの取り組みを後押しします。

- ・**※1 長期優良住宅**…躯体の耐久性、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性などの性能を有するとともに、一定以上の住戸面積で、維持保全計画が策定されているなど、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅。
- ・**※2 住宅性能表示制度**…躯体の耐久性、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性などの性能を評価した結果が表示されるとともに、紛争処理等の体制が確保された住宅。
- ・**※3 安心R住宅**…新耐震基準に適合し、構造上の不具合・雨漏りがなく「安心」で、リフォーム工事が実施済み又はリフォームプランが付いていて「きれい」かつ、点検・修繕の内容等の情報が開示されていて「わかりやすい」既存住宅。

【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



■施策展開の方向性

安心・安全な住環境の形成

- 安心・安全なまちづくりを進めるためには、「自分の命は、自分で守る」という「自助」の取り組みと、「共に助け合う」という「共助」の取り組みが重要です。そのため、災害リスクの周知により個人の防災意識の向上を図るとともに、地域が主体となった自主的な防災活動を促進することで、災害に強いコミュニティづくりを進めます。
- 地震時における安全が確保されるとともに、避難・救助活動が円滑に行うことができるよう、道路・通学路等、不特定多数の者が通行する場所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し、住民の安全確保を図るため、被災建築物応急危険度判定の迅速な実施に努めます。

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。そのため、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めます。

地域の特徴・個性を活かした住環境の形成

- 本市は、様々な都市機能が集積した市街地、緑豊かな田園集落など、多様な住環境を有しています。このような地域の特徴・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。

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UJターンをはじめとした移住・定住を促進します。

■具体的な取り組み

【各種ハザードマップの情報提供】

- ・住んでいる地域の災害ごとの危険性の有無を事前に把握できるよう、洪水・津波・土砂災害・浸水等の各種ハザードマップの情報提供に取り組みます。

【自主防災組織の活動促進】

- ・大災害が発生した際に、効果的な自主防災活動が行われることで減災につながるよう、自主防災組織が実施する防災訓練に要する費用の一部を助成します。

【危険ブロック塀等の撤去促進】

- ・道路・通学路等の不特定多数の者が通行する場所に面する、危険なブロック塀等の撤去工事費用の一部を助成します。

【被災建築物応急危険度判定の迅速な実施】

- ・地震発生時に迅速な被災建築物応急危険度判定を実施できるよう、業務実施マニュアルを事前に作成し、職員研修を行うなど、危機管理意識の向上に努めます。また、1つの調査班が1日に調査する範囲を地図上に示す街区マップを事前に作成することで、被災状況把握後迅速に現地で判定が行えるように備えます。

【管理不全な空き家の解消】

- ・管理不全な空き家を把握した場合は、現地を確認したうえで、所有者等を調査します。所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起を行うとともに、売却や賃貸、定期点検、解体、相続などに関する相談窓口の情報提供を行います。
- ・注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、特定空家等と認定された物件については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勧告し、所有者等に対する行政指導（助言、指導、勧告）を行います。
- ・未接道地などに存する空き家は、再建築や流通が困難な場合も多いことから、管理不全な空き家にならないよう、解体工事費用や土地の取得費用の一部を助成し、隣地と一体的に活用するなどの取り組みを後押しします。

【地域の特徴を活かした魅力的な住環境の創出】

- ・市街地では、地区計画や建築協定等により地域の特性を踏まえた良好な住環境を整備・保全するとともに、まちなかの賑わいに寄与する商業・業務機能を併せ持った住宅づくりなどに取り組みます。田園集落では、田園集落づくり制度等により豊かな自然や歴史、文化など地域の資源を活かした魅力的な集落づくりに取り組みます。

【個性ある美しい景観の形成】

- ・豊かな田園・自然と調和するとともに、各地域の歴史や文化などを活かした景観の誘導を図り、新潟らしい個性ある美しい景観の形成を進めます。

【住宅地の緑化の推進】

- ・地域固有の緑や花で季節を市街地で感じることができるよう、公園や街路樹など、緑の空間づくりに取り組むとともに、緑化ルール（緑地協定）を策定したエリアの生垣等の設置工事費の一部を助成します。

【移住・定住の促進】

- ・セミナーや相談会を開催し、新潟暮らしの魅力を発信するとともに、移住に関する不安の解消を図ることにより、移住・定住を促進します。
- ・移住・定住促進及び中小企業等における人材不足解消等を目的として、首都圏等から移住する方やテレワークで体験居住する方に支援金を交付します。
- ・県外から空き家へ移住・定住する世帯に対し、空き家の購入・リフォーム工事費用の一部を助成します。

【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③-2】 多様な主体が関わるまちづくり



■施策展開の方向性

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

- 住宅地の立地や成り立ち、住まい方、少子高齢化の状況など、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。
- 子育て世帯が働きながら安心して子どもを産み育てられるよう、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のほか、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」のさらなる深化に向け、高齢者の生活支援と介護予防の土台となる地域の居場所づくりに取り組むことにより、地域の支えあい活動を促進します。

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。地域の住まいづくりを支える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。

■具体的な取り組み

【地域特性に応じたまちづくりの促進】

- 地域コミュニティ協議会、自治会、NPO 等による自主的・主体的なまちづくり活動の取り組みを促進し、豊かな地域社会を実現するため、防災、防犯、地域計画策定、人口減少対策など多様な地域課題の解決を図る活動に要する費用の一部を助成します。
- 地域コミュニティ協議会、自治会、NPO 等が空き家や空き家除却後の跡地を活用して、地域課題の解決や地域の活性化を図るための地域活動の拠点を整備する際のリフォーム工事費用や解体工事費用の一部を助成します。

【子どもの居場所づくり】

- 地域の子どもの地域で見守り育む活動を行う団体が空き家を活用して、子ども食堂などを整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。

【高齢者等の居場所づくり】

- 地域の居場所づくりに取り組む団体等が空き家を活用して、子どもから高齢者、障がいの有無に関わらず、誰もが気軽に集まることができる地域の居場所「地域の茶の間」を整備する際のリフォーム工事費用の一部を助成します。

【地域の住まいづくりを支える地元住宅産業の活性化】

- 住宅リフォームへの支援を通じて、地元住宅事業者の受注機会の拡大を図るなど、地元住宅産業の活性化に取り組みます。
- 木造住宅耐震診断実務講習会や省エネルギー性能の高い住宅に関するセミナーを開催することにより、地元住宅事業者の人材育成や技術力向上に取り組みます。

5-2 成果指標

【総合指標】

総合指標	算定方法	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	<p>「あなたは、お住まいの住宅について、安心・安全・快適であると思いますか。」という設問に対して、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」と回答した人数 \div 全回答者数 $\times 100$ (%)</p> <p>データ： 新潟市総合計画成果指標に関するアンケート調査</p>	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	算出方法	現況値 (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	<p>子育て世帯のうち 誘導居住面積水準*以上の世帯数 \div 子育て世帯数 $\times 100$ (%)</p> <p>*豊かな住生活を実現するため、多様なライフスタイルへの対応に必要な住宅の面積に関する水準</p> <p>データ：住宅・土地統計調査</p>	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	<p>65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー化*がなされた住宅数 \div 65歳以上の者が居住する住宅総数 $\times 100$ (%)</p> <p>*2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消</p> <p>データ：住宅・土地統計調査</p>	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達率	<p>最低居住面積水準*未達の世帯数 \div 主世帯総数 $\times 100$ (%)</p> <p>*健康で文化的な住生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準</p> <p>データ：住宅・土地統計調査</p>	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	算出方法	現況値 (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	持ち家のうち、腐朽・破損がある（主 要な構想部分《壁・柱・床・梁・屋根 等》やその他の部分に不具合がある もの）住宅数 ／持ち家の住宅総数×100（％） データ：住宅・土地統計調査	8.6%	5.0%
②-2 住宅ストック の質の向上	住宅の耐震化率	耐震性能を有する住宅数 ／住宅総数×100（％） データ：新潟市耐震改修促進計画	88% (令和 2 年)	94% (令和 7 年)
	省エネルギー対 策率	一定の省エネルギー対策*が行われた 住宅数 ／住宅総数×100（％） ※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラス を使用 データ：住宅・土地統計調査	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）	持ち家として取得した既存住宅数 ／持ち家の住宅総数×100（％） データ：住宅・土地統計調査	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	算出方法	現況値 (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	「居住環境の満足度」において、「満足」又は「まあ満足」と回答した人数 ／回答者数×100 (%) データ：住生活総合調査	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	「近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度」において、「満足」又は「まあ満足」と回答した人数 ／全回答者数×100 (%) データ：住生活総合調査	77%	増加させる



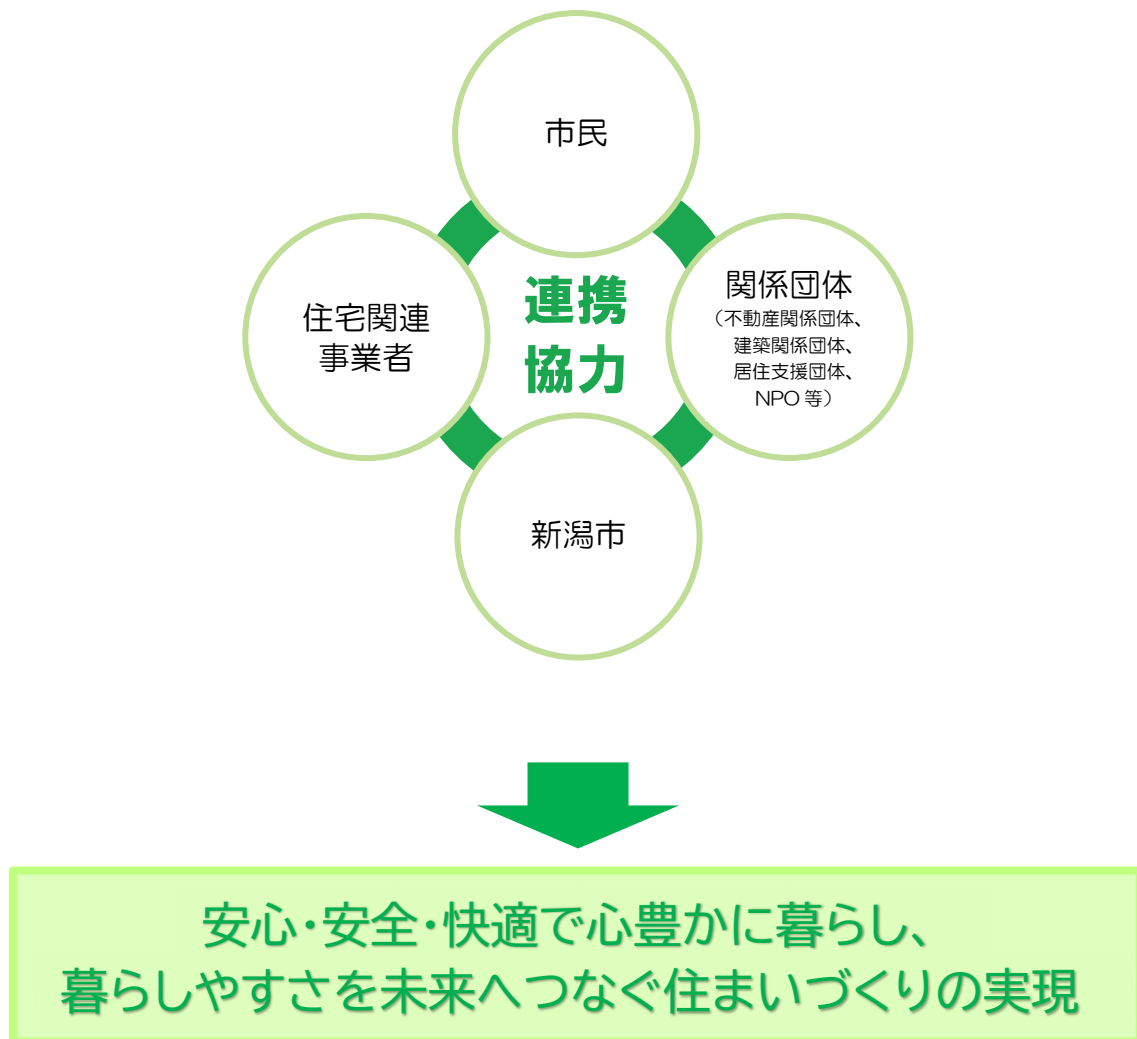
計画の推進に向けて

- 6-1 施策の推進体制
- 6-2 各主体の役割
- 6-3 計画の進行管理

第6章 計画の推進に向けて

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。

6-1 施策の推進体制



6-2 各主体の役割

市民に期待される役割

- 市民一人ひとりが自身の居住または所有する住宅を適切に維持管理するとともに、災害対策や省エネルギー化、バリアフリー化等の質の向上を図ることによって、安心・安全で快適な住まいを形成し、良質な住宅ストックとして将来に継承していくことが期待されます。
- 住宅が個人の所有物であるだけでなく、地域環境を構成する一部であることを認識し、景観や環境への配慮を意識することが期待されます。
- 地域社会の一員として、地域活動に参加・協力することによって、地域の課題解決やコミュニティの維持・活性化に取り組むことが期待されます。

住宅関連事業者に期待される役割

- 住宅関連事業者は、住宅の安全性や品質、性能の確保について最も重要な役割を有していることから、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性や品質、性能を確保するために必要な措置を適切に講ずることが期待されます。
- 住宅の供給や流通の主要な担い手として、居住者のニーズに即した住まいの提供や環境・地域への配慮、既存住宅の有効活用に取り組むことが期待されます。また、新たなサービスや技術を提供していくことが期待されます。

関係団体（不動産関係団体、建築関係団体、居住支援団体、NPO等）に期待される役割

- 少子高齢化の進行や世帯状況、住まい方が多様化するなか、専門的な知識や技術、さまざまな課題やニーズへの対応力を活かし、情報提供や相談対応など、市民や事業者を支援することが期待されます。
- 地域と行政との橋渡し役となり、住民とともに地域課題を解決するコーディネーターとしての役割も期待されます。

新潟市の役割

- 本計画を、市民や住宅関連事業者、関係団体等に広く周知するとともに、地域の現状や課題を踏まえた住宅施策を着実に推進していきます。
- 庁内の都市計画、福祉、環境、防災等の関係部門との連携を図り、効率的で効果的な施策の実施に努めます。
- 市民や住宅関連事業者、関係団体等が、それぞれの役割に応じた取り組みを進められるよう、必要な支援を行います。
- 国や県と住宅課題の解決に向けて、情報交換や協議等を行うとともに、必要な働きかけを行います。

6-3 計画の進行管理

(1) 基本的な考え方

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。



(2) 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。

指標の種類	概要	設定方法	検証方法
アウトカム指標 (成果指標)	施策の実施により発生する効果・成果(アウトカム)を表す。	国の統計調査(住宅・土地統計調査等)の項目を指標として設定する。	データの基となる国の統計調査の結果の公表時期にあわせて数値の把握、検証を実施する。
アウトプット指標 (活動指標)	施策を実施することによって直接発生した成果物・事業量(アウトプット)を表す。	年度ごとに具体的な施策の取り組み状況などを指標として別途設定する。	毎年数値を確認し、継続的、定期的な検証を実施する。

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。

(3) 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。



参考－1 策定経過

参考－2 用語解説

参考－3 データ集

参考－4 関連計画

参考-1 策定経過

住生活基本計画策定経過	開催年月日	議事
令和3年度 第1回 にいがた住まい環境 基本計画推進有識者会議	令和3年 9月1日	<ul style="list-style-type: none"> 次期新潟市住生活基本計画策定の基本的な考え方について 策定スケジュールについて
令和3年度 第2回 にいがた住まい環境 基本計画推進有識者会議	令和4年 3月24日	<ul style="list-style-type: none"> 現計画のアウトカム指標について 次期新潟市住生活基本計画策定の方向性、現状と課題、骨子（案）、施策体系（案）、計画の構成（案）について
令和4年度 第1回 にいがた住まい環境 基本計画推進有識者会議	令和4年 9月29日	<ul style="list-style-type: none"> 次期新潟市住生活基本計画（素案）について
令和4年度 第2回 にいがた住まい環境 基本計画推進有識者会議	令和4年 11月22日	<ul style="list-style-type: none"> 次期新潟市住生活基本計画（パブリックコメント案）について
パブリックコメント	令和4年12月12日 ～ 令和5年1月11日	
令和4年度 第3回 にいがた住まい環境 基本計画推進有識者会議	令和5年 2月14日	<ul style="list-style-type: none"> 次期新潟市住生活基本計画（案）について

にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 委員名簿

氏名		所属	
委員長	くろのひろやす 黒野弘靖	新潟大学工学部	准教授
副委員長	こいけゆか 小池由佳	新潟県立大学人間生活学部	教授
委員	あきつまくにお 朝妻邦夫	一般社団法人 新潟市建設業協会	監事
委員	うわのかよこ 上野香代子	公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部	監事
委員	かわはたのぶお 河端信雄（令和3年度）	公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会	会長
	やまだよしひで 山田喜英（令和4年度）		広報・行政・ 街創り副委員長
委員	さとうさとみ 佐藤里美	公益社団法人 新潟県建築士会	女性委員
委員	たかまつのりこ 高松智子	新潟商工会議所 女性会	理事

(敬称略 50音順)

参考－2 用語解説

あ

雨水浸透ます

雨どいを伝って降りてきた雨水を地面へ浸透させるための装置のこと。地下に浸透した雨水はゆっくりと時間をかけて河川へと到達するため、地表を流れる雨水が一時的に増えることで発生する浸水被害を抑制する効果がある。

雨水貯留タンク

雨どいを伝って降りてきた雨水を貯めることを目的としたタンクのこと。雨水を一時的に貯めて利活用することにより、都市型水害を緩和する効果がある。

LGBT

Lesbian（レズビアン）、Gay（ゲイ）、Bisexual（バイセクシュアル）、Transgender（トランスジェンダー）のこと。

か

瑕疵

一般的にキズや欠陥を指す言葉。

住宅の場合は、通常あるべき品質を欠いている状態のことを指す。

既存住宅

本計画では、中古住宅のこと。

建築協定

住みよい街づくりを実現するため、建物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について、地域住民全員の合意によって建築基準法の一般的な基準を超えるの高い基準を定める制度のこと。

こども食堂

親子又は子ども一人でも安心して訪れることができる無料あるいは安い参加費で食事が提供される居場所のこと。

さ

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を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」のこと。

(1) 単身者 25 ㎡

(2) 2人以上の世帯 $10 \text{ ㎡} \times \text{世帯人数} + 10 \text{ ㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

住宅や駐車場のかさ上げ

集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、既存住宅の土台上げや改築時の床上げ、住宅に付属した駐車場のかさ上げを行うこと。

住宅ストック

ストックとは、ある一時点における貯蔵量のこと、フローの反対の概念。住宅ストックとは、現存する住宅（数）のこと。

性的マイノリティ

LGBT など、性（セクシュアリティ）のあり方が多数派（マジョリティ）と違う人のこと。

セーフティネット

セーフティネットとは「安全網」の意。行政などが手だてする最低限の生活を保障する安全策。住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない人びとに対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅などを提供するための仕組みや制度をいう。

ZEH

外皮の断熱性能等の大幅な向上と、高効率な設備システムの導入により室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現し、そのうえで再生可能エネルギー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ゼロとすることを目指した住宅（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のこと。

た

耐震シェルター

住宅の1階の部屋内に設置し、地震で住宅が倒壊してもその設置した部分を守ってくれる装置のこと。

地域包括ケアシステム

医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が連携しながら、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自分らしく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のこと。

地域の茶の間

地域包括ケアシステム構築の一環として、子どもから高齢者、障がいの有無に関わらず誰もが気軽に集まり交流することができる地域の居場所のこと。新潟発の地域福祉活動。

地区計画

都市内の中規模の地区を対象に、行政と土地・建物の所有者の話し合いにより、地区の将来像や守るべきルールを定めた計画のこと。地区計画を都市計画に位置付け、建物の用途・高さ制限などを定めることにより、住みよい環境づくりを進めることができる。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。働く場所によって、自宅利用型テレワーク（在宅勤務）、移動中や移動の合間に行うモバイルワーク、サテライトオフィスやコワーキングスペースといった施設利用型テレワークなどがある。

な

2050年カーボンニュートラル

カーボンニュートラルとは、温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。地球規模の課題である気候変動問題の解決に向けて、120以上の国と地域が、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「2050年カーボンニュートラル」という目標を掲げている。

は

バリアフリー

段差の解消、手すりの設置等により、高齢者や身体障がい者等の日常生活や行動に不便な障害・障壁がない設計や仕様のこと。

ハザードマップ

防災意識の向上を図り、災害時により的確に行動できることを目指して、洪水、津波、土砂災害、浸水等による危険度（浸水エリア、危険箇所など）や避難に必要な情報を示した地図のこと。

被災建築物応急危険度判定

大規模な地震により被災した建築物において、余震等による二次的災害を防止するために実施する応急的な危険度判定のこと。

ヒートショック

急激な温度変化により身体が大きな影響を受けること。比較的暖かいリビングからまだ冷たい浴室、脱衣室、トイレなど、温度変化の激しいところへ移動すると、身体が温度変化にさらされて血圧が急変するため、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こすおそれがある。

防水板

豪雨の際に建築物等の入り口等に設置し、外部の水が建物内に浸入するのを防ぐ建築部材のこと。

防災ベッド

頑丈なフレームで上部が覆われているベッドで、地震で倒れてきた家具などから守ってくれる装置のこと。

ま

未接道地

建築物の敷地に関する接道義務（建物を建てる場合に建築基準法の道路に2メートル以上接しなければならないという決まり）を満たしていない敷地のこと。

や

UIJターン

以下の3つの人口還流現象の総称のこと。

Uターン現象：地方から都市へ移住したあと、再び地方へ戻ること。

＜具体例＞新潟市から首都圏へ移住したあと、再び新潟市へ戻る。

Iターン現象：地方から都市へ、または都市から地方へ移住すること。

＜具体例＞首都圏から新潟市へ移住する。

Jターン現象：地方から都市へ移住したあと、生まれ育った地域に近い地方都市などへ移住すること。

＜具体例＞新潟市周辺の地方都市から首都圏へ移住したあと、新潟市へ移住する。

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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準」のこと。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1)一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55㎡

② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2)都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40㎡

② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は

0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

- 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

ら

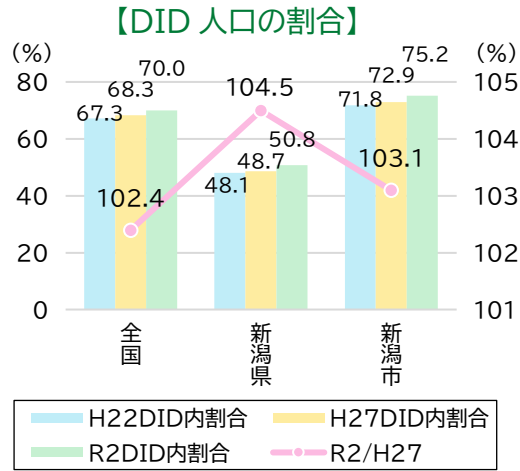
ライフサイクルコスト

イニシャルコストである住宅の購入価格のほか、住み始めてからの光熱費や修繕費、ライフスタイルの変化に合わせたリフォーム費用など企画・設計・建築から、その建築物の維持管理、最終的な解体・廃棄までの全生涯に要する費用の総額のこと。

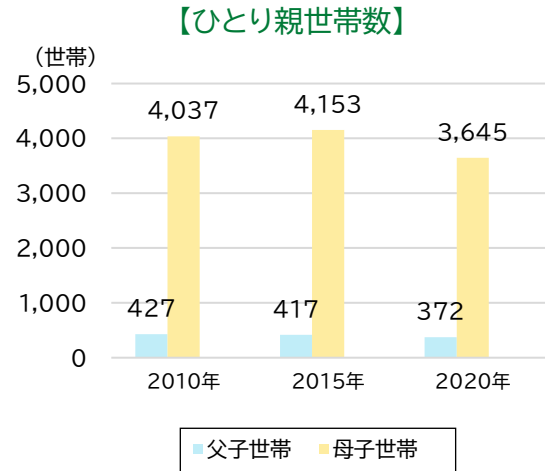
参考-3 データ集

本編に記載した以外の新潟市の状況を示すデータについて、参考資料として掲載する。

居住者の視点

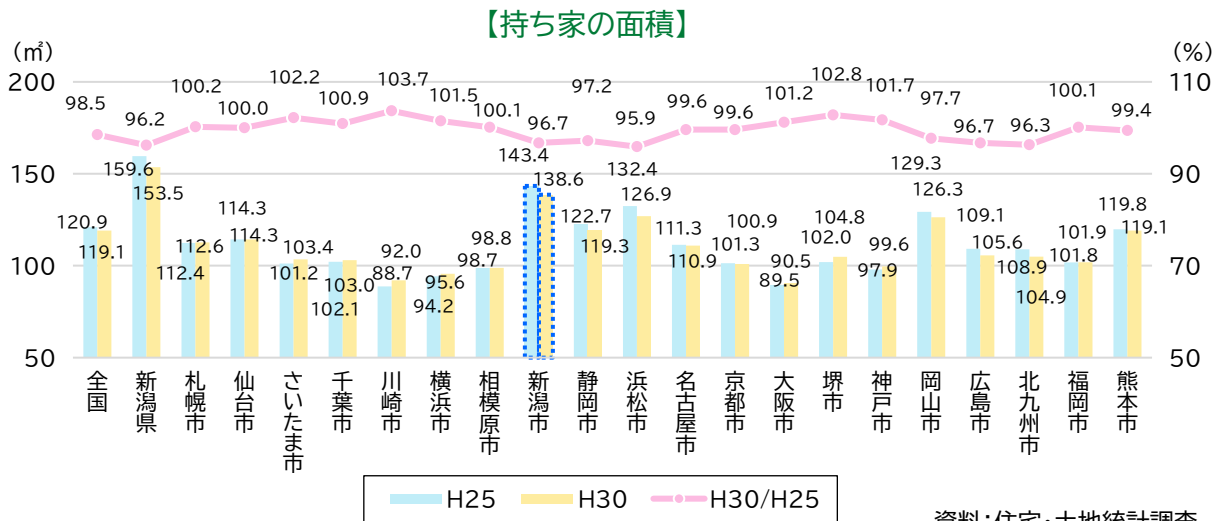


資料:国勢調査

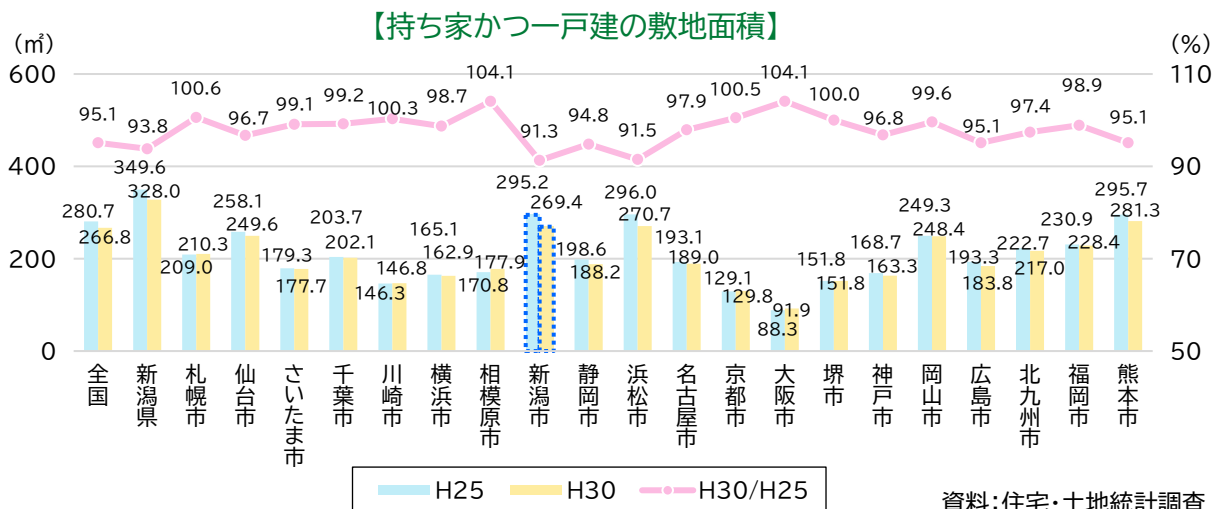


資料:国勢調査

住宅ストックの視点

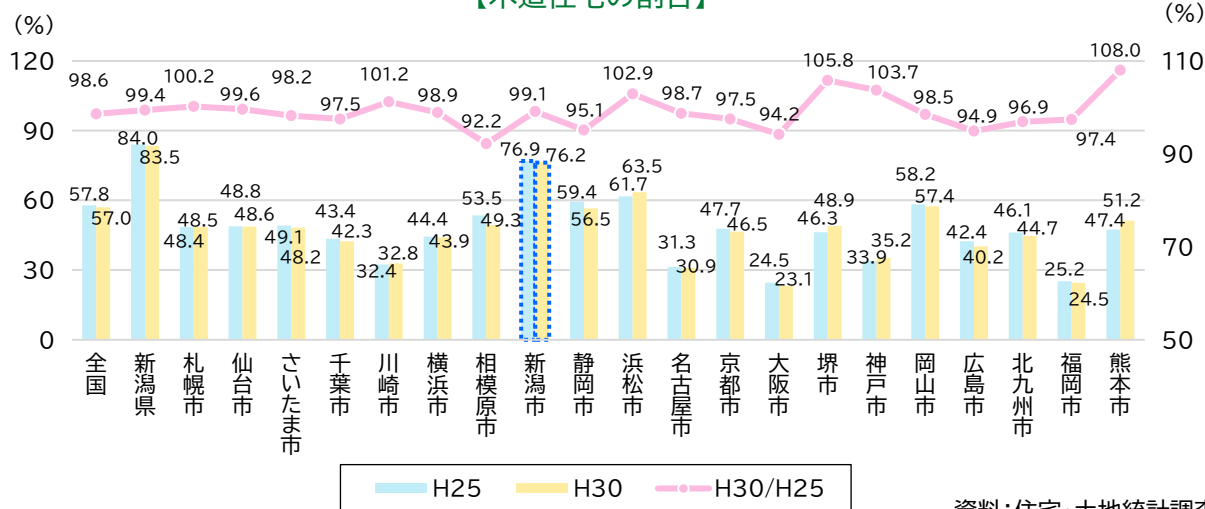


資料:住宅・土地統計調査



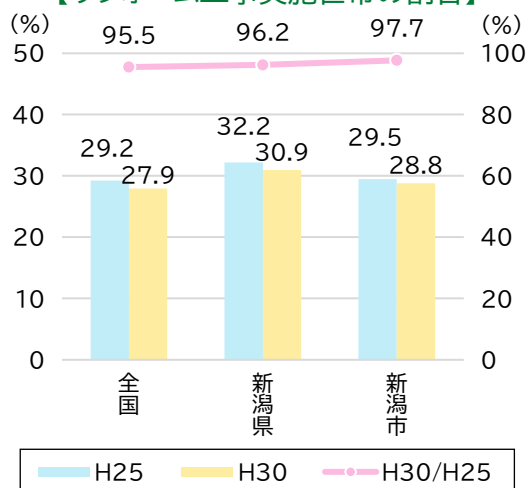
資料:住宅・土地統計調査

【木造住宅の割合】



資料:住宅・土地統計調査

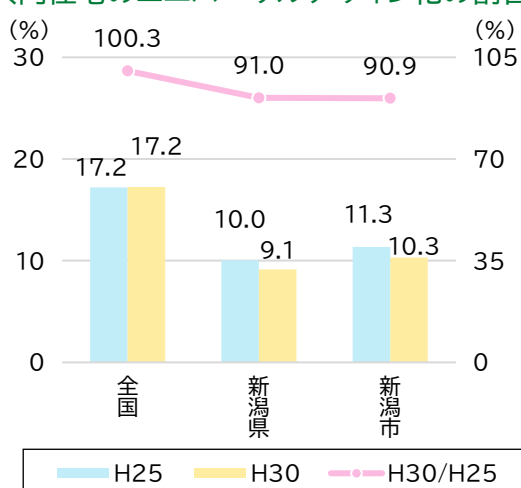
【リフォーム工事実施世帯の割合】



資料:住宅・土地統計調査

※リフォーム工事:「増改築・改修工事等をした」、「高齢者等のための工事をした」、「耐震改修工事をした」のいずれかに該当する工事。

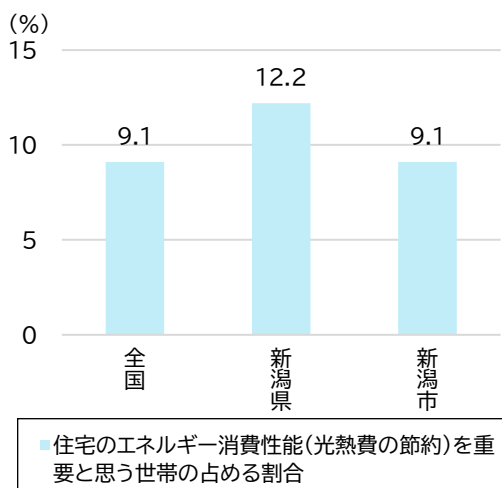
【共同住宅のユニバーサルデザイン化の割合】



資料:住宅・土地統計調査

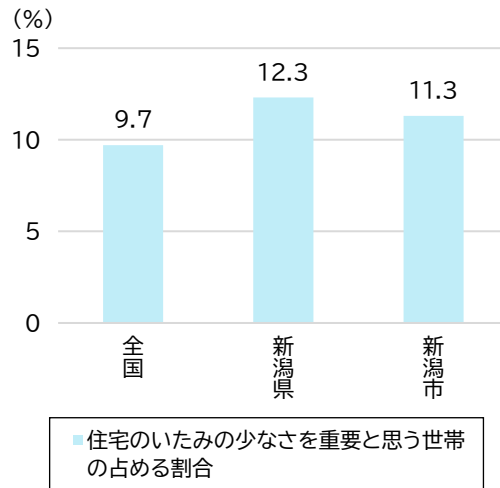
※ユニバーサルデザイン化:道路から玄関まで車いすで通行できるようにすること。

【省エネ性能を重要と思う世帯の割合】



資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

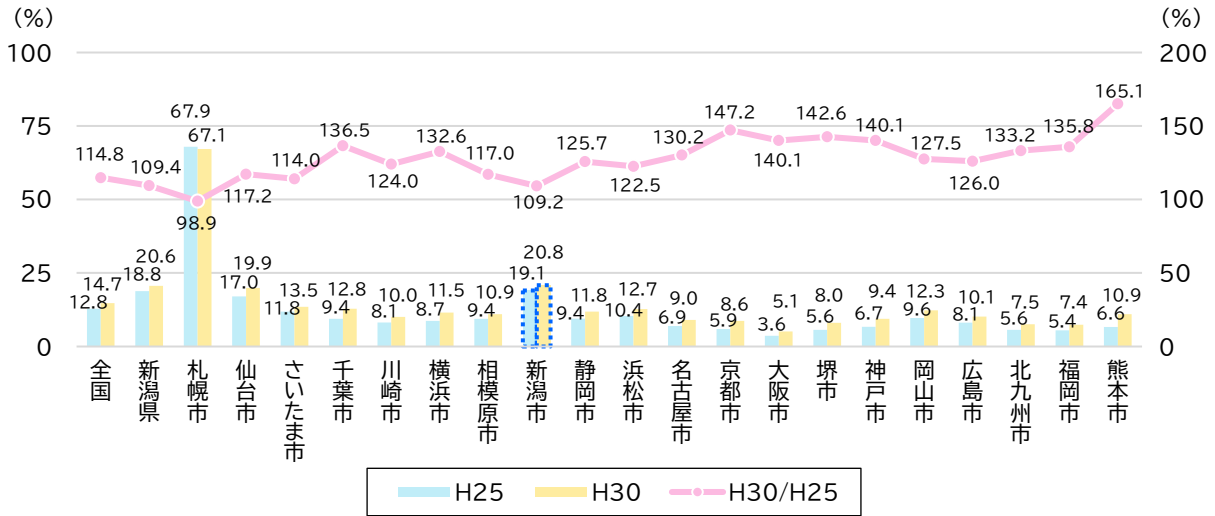
【住宅のいたみの少なさを重要と思う世帯の割合】



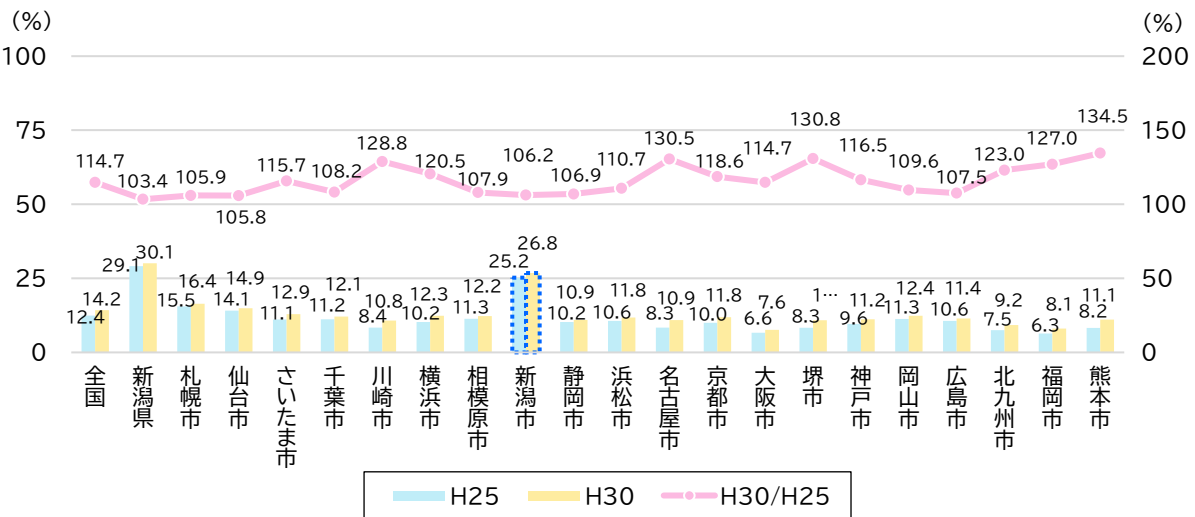
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【一定の省エネ性能】

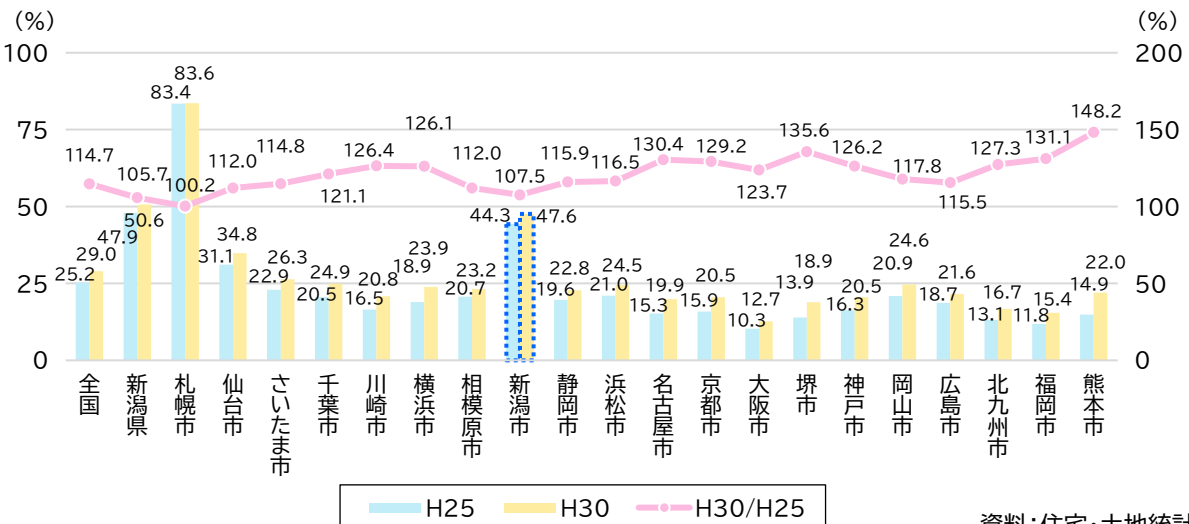
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓にある



二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある

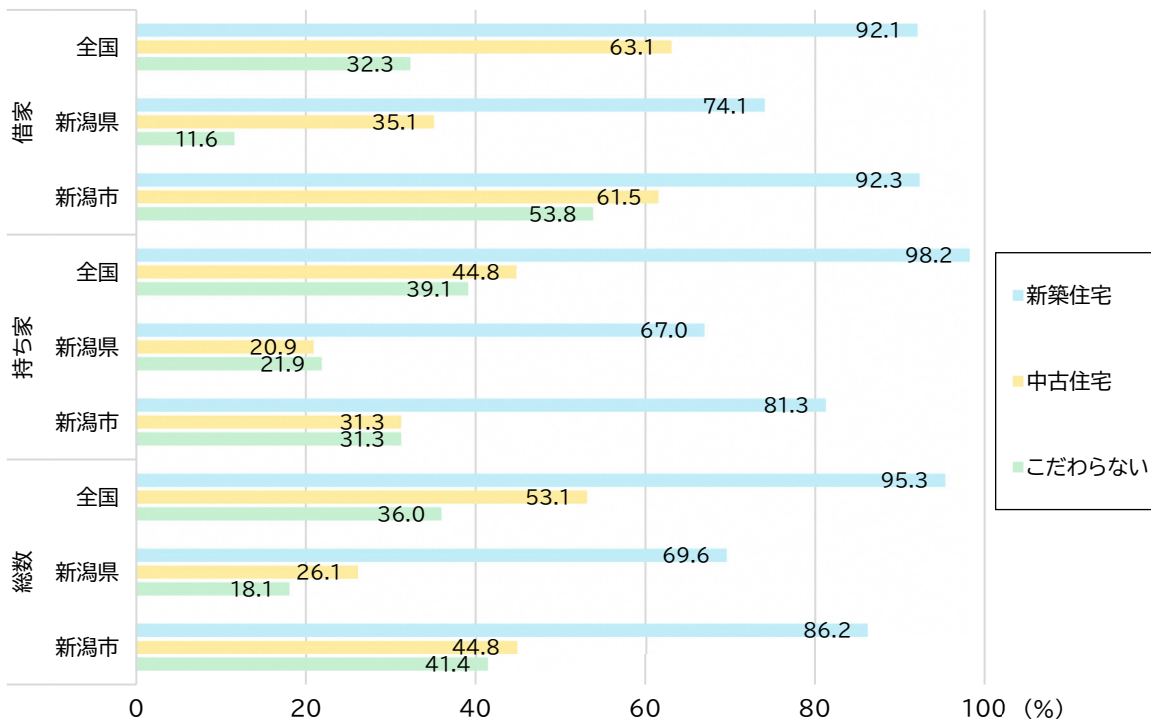


全部または一部の窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある



資料：住宅・土地統計調査

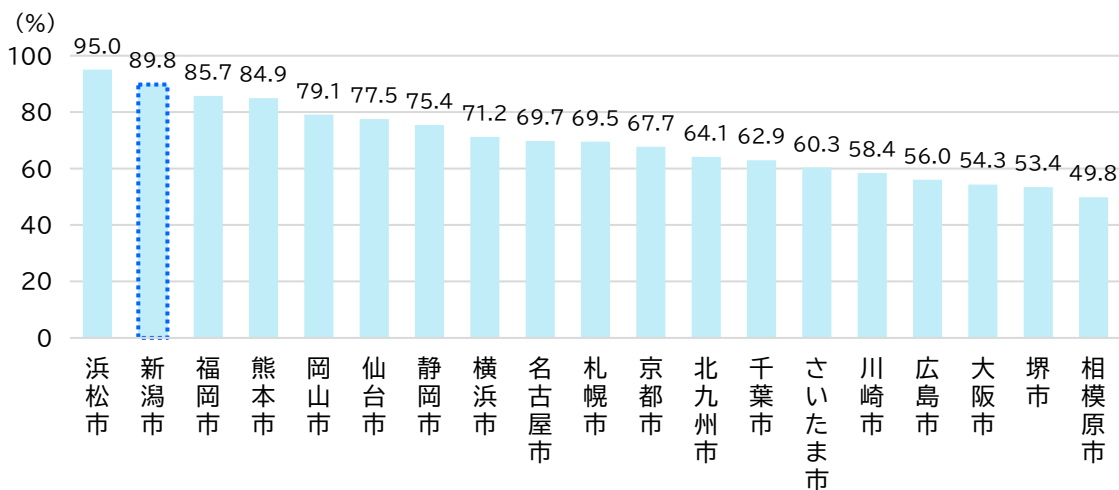
【今後住み替え意向がある世帯の持ち家への住み替え後の居住形態】



資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

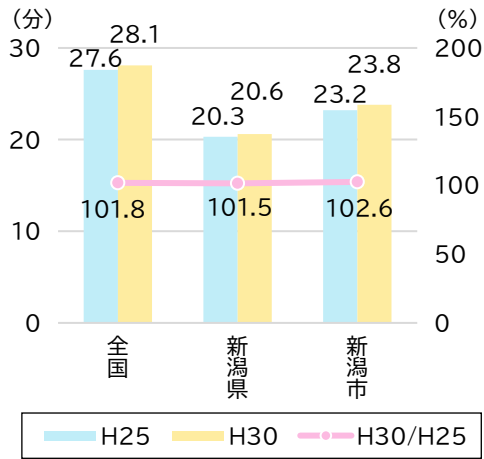
住環境の視点

【自治会加入率】



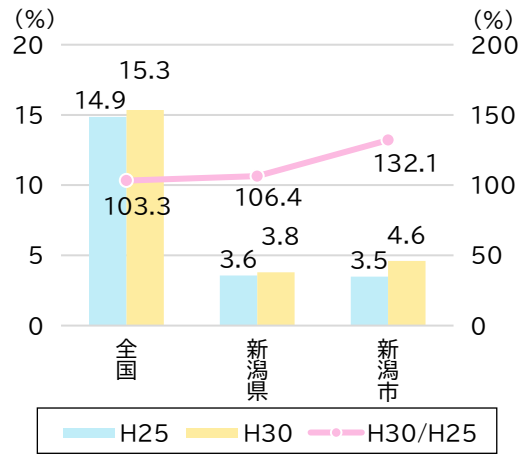
資料:浜松市調査(令和3年度)※神戸市は未調査

【通勤時間の平均】



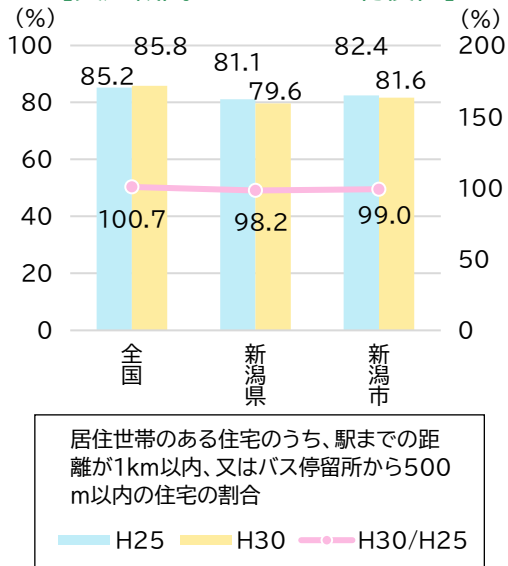
資料:住宅・土地統計調査

【長時間(60分以上)通勤世帯数の割合】



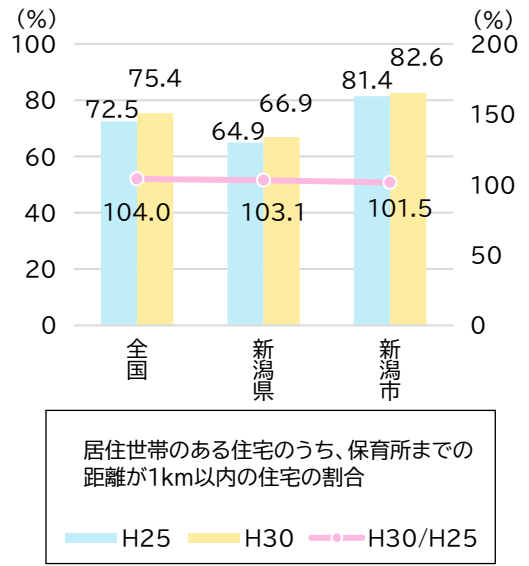
資料:住宅・土地統計調査

【交通機関へのアクセス利便性】



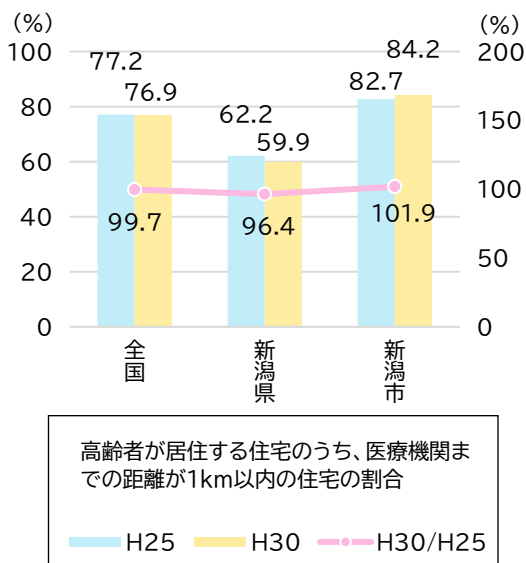
資料:住宅・土地統計調査

【保育所へのアクセス利便性】



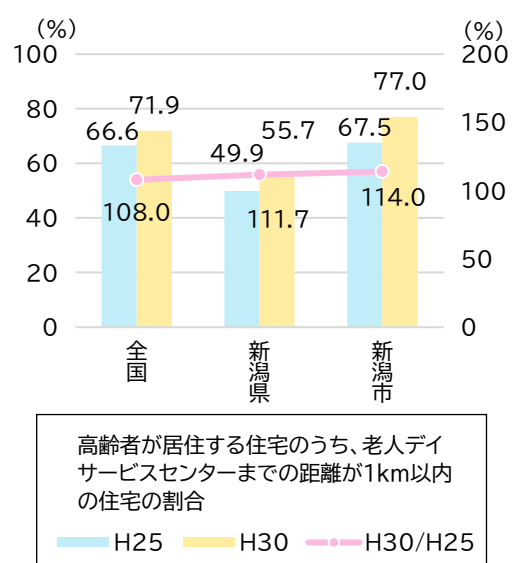
資料:住宅・土地統計調査

【医療機関へのアクセス利便性】



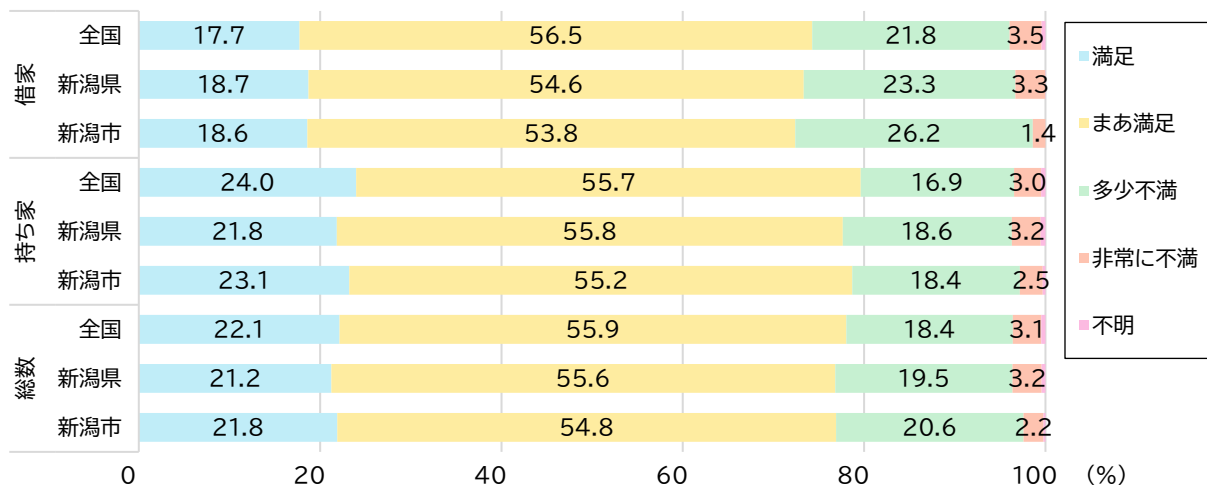
資料:住宅・土地統計調査

【老人デイサービスへのアクセス利便性】



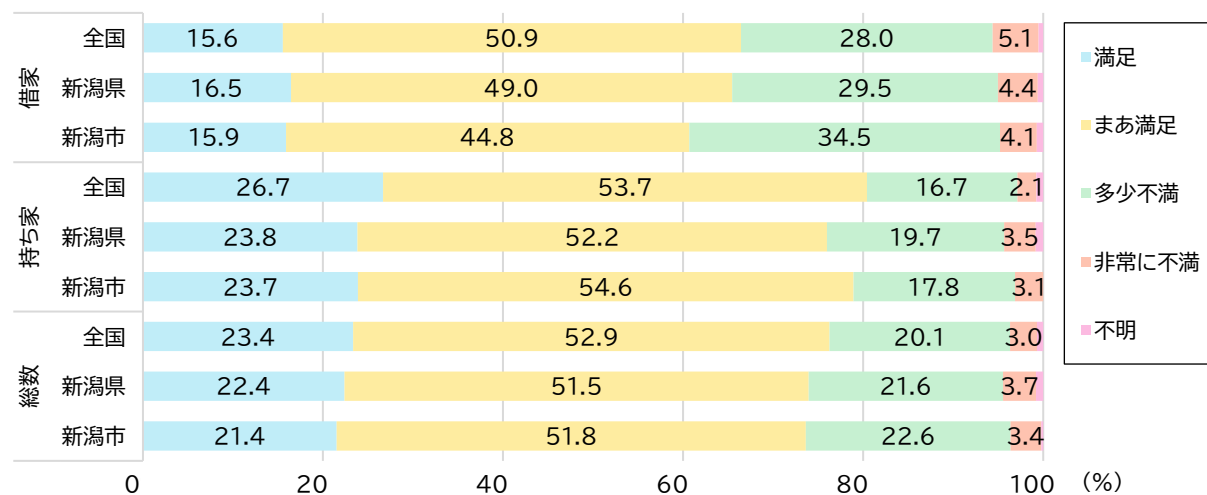
資料:住宅・土地統計調査

【住宅及び居住環境に対する総合的な満足度】



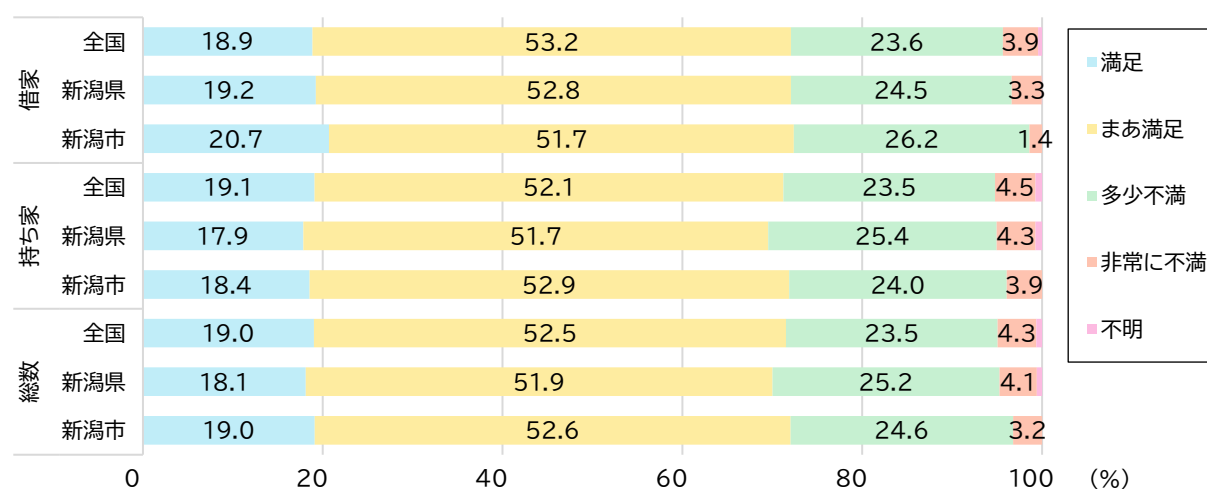
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【住宅に対する満足度】



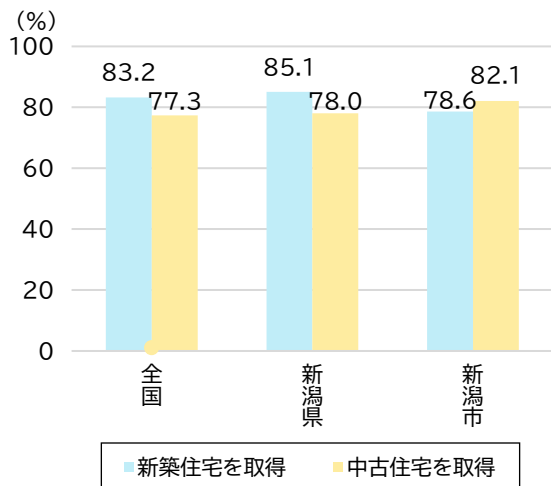
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【居住環境に対する満足度】



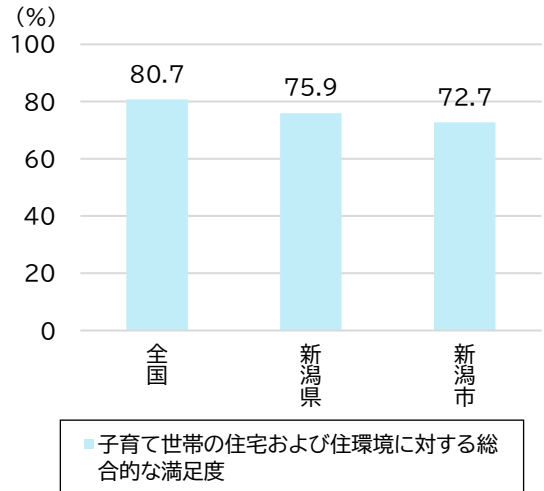
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【住宅取得方法別の住宅及び居住環境に対する満足度(満足+まあ満足の割合)】



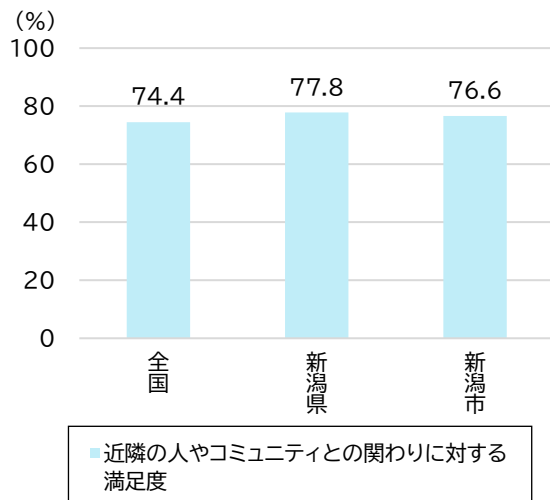
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【子育て世帯の住宅及び居住環境に対する総合的な満足度(満足+まあ満足の割合)】



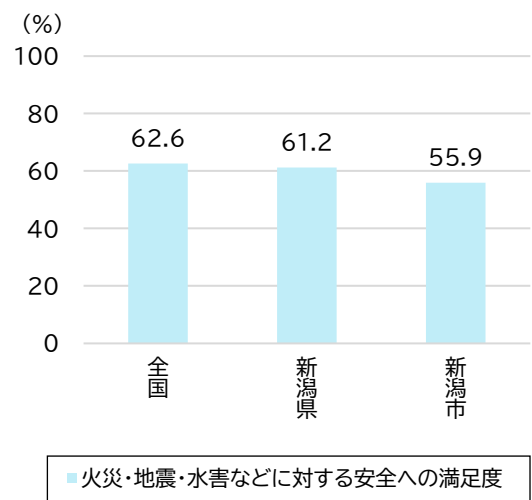
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度(満足+まあ満足の割合)】



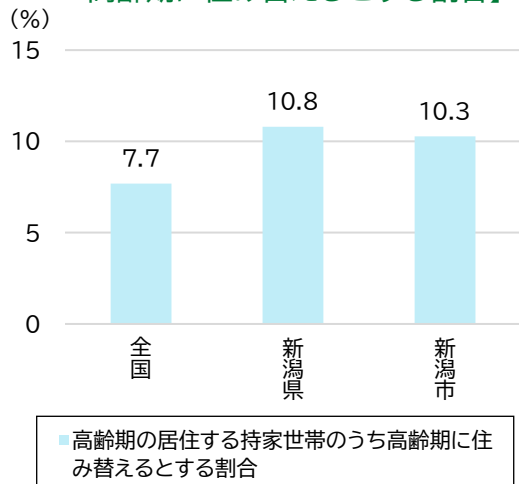
資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【火災・地震・水害などに対する安全への満足度(満足+まあ満足の割合)】



資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

【高齢者の居住する持ち家のうち、高齢期に住み替えるとする割合】



資料:平成 30(2018)年住生活総合調査

参考-4 関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

（計画期間：令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間）

■計画の概要

「社会環境の変化」の視点

【目標1】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

【目標2】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
- (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

「居住者・コミュニティ」の視点

【目標3】子供を産み育てやすい住まいの実現

- (1) 子供を産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

【目標4】多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

【目標5】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

「住宅ストック・産業」の視点

【目標6】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

【目標7】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

【目標8】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 新潟県住生活基本計画（新潟県住生活マスタープラン）

（計画期間：令和4（2022）年度から令和12（2030）年度までの9年間）

■計画の概要

【目標1】 災害に強い安全な住宅・住環境の実現

- (1) 地震に強い住宅・住環境づくり
- (2) 雪に強い住宅・住環境づくり
- (3) 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり

【目標2】 安心して暮らせる住宅・住環境の備え

- (1) 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり
（新潟県要配慮者住宅供給促進計画）
- (2) 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり
（新潟県高齢者居住安定確保計画）
- (3) 安心して子育てできる住宅・住環境づくり

【目標3】 持続可能で快適な住宅・住環境の実現

- (1) カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり
- (2) -1 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり
- (2) -2 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり
（新潟県マンション管理適正化推進計画）
- (3) 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進

【目標4】 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興

- (1) 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援
- (2) 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援
- (3) 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり

【目標5】 空き家の適正管理と好循環の構築

- (1) 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理
- (2) 空き家を含む住宅ストックの活用
- (3) 多様な空き家問題への対応

新潟市住生活基本計画

発行

令和5年3月

新潟市建築部住環境政策課 住環境整備室

〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010（古町ルフル6階）

電話番号 025-226-2815

FAX 番号 025-229-5190

E-mail jukankyo@city.niigata.lg.jp
