

---

# 新潟市住生活基本計画

---

(素案)

令和5年3月

新潟市



# 目次

## 新潟市住生活基本計画の構成

<b>第1章</b>	<b>住生活基本計画の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
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
<b>第2章</b>	<b>住生活を取り巻く現状</b> .....	<b>5</b>
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
<b>第3章</b>	<b>住生活の課題</b> .....	<b>15</b>
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
<b>第4章</b>	<b>基本理念・基本目標・基本方針</b> .....	<b>23</b>
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
<b>第5章</b>	<b>施策の展開</b> .....	<b>29</b>
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.....	
<b>第6章</b>	<b>計画の推進に向けて</b> .....	
6-1	施策の推進体制.....	
6-2	計画の検証と見直し.....	

<b>參考資料</b>	.....
參考—1 策定經過	.....
參考—2 用語解説	.....
參考—3 関連計画	.....

第1章 住生活基本計画の位置づけ

計画策定の背景と目的

- 平成27（2015）年の計画策定から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。時代の変化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に、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ます。

計画期間

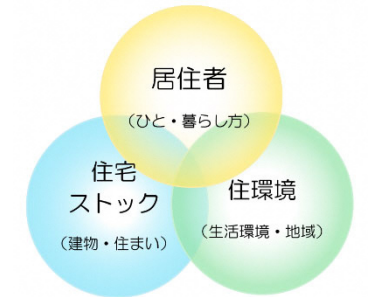
- 令和5（2023）年度～令和12（2030）年度の8年間

計画の位置づけ

- 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。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性を図っています。

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・取り組むべき各種施策を示します。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。

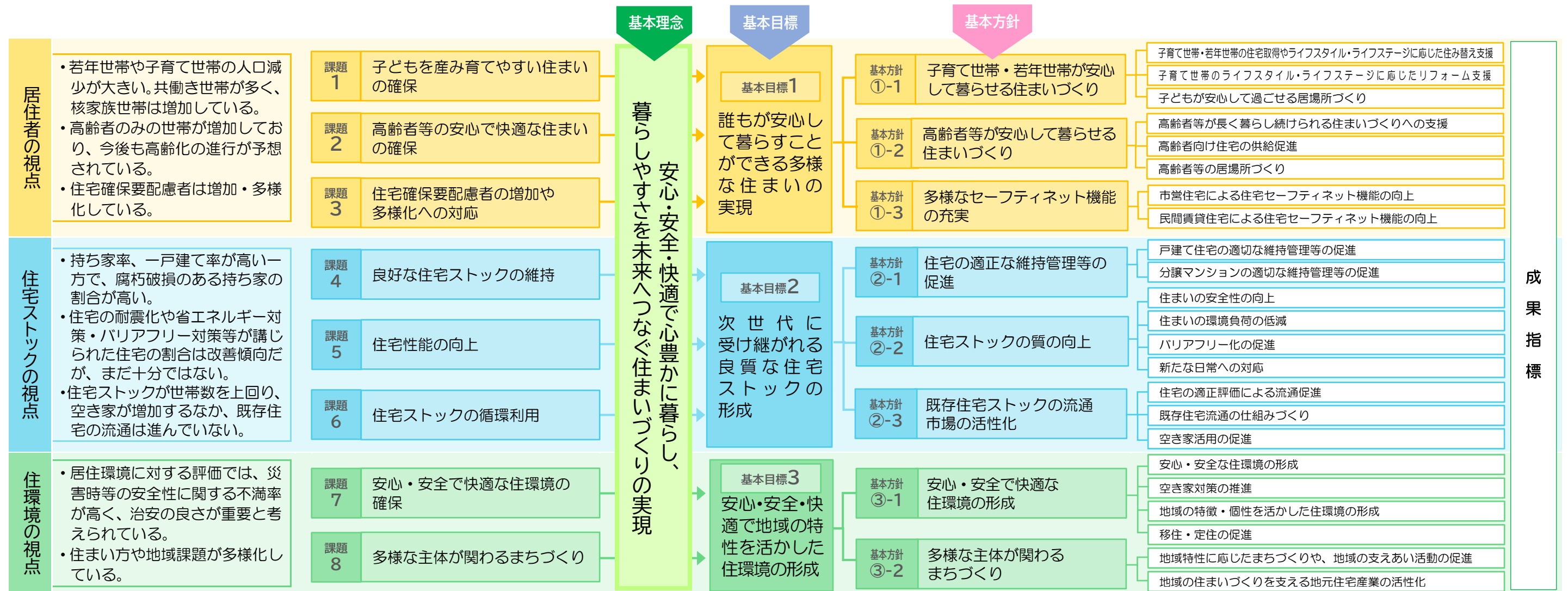


第2章 住生活を取り巻く現状

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



第6章 計画の推進に向けて

施策の推進体制

計画の検証と見直し



# 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
- 1-2 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。

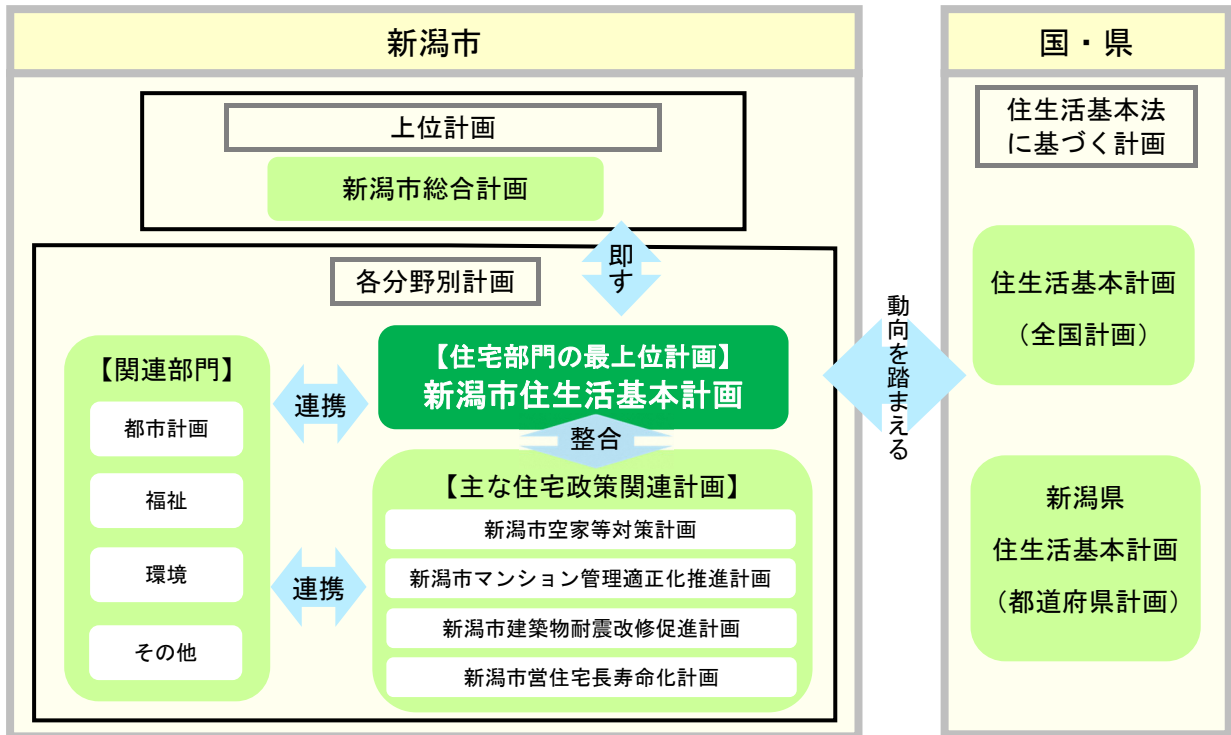
### (2) 計画の目的

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に、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性を図っています。



## 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、全国計画の見直し等によって、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)	

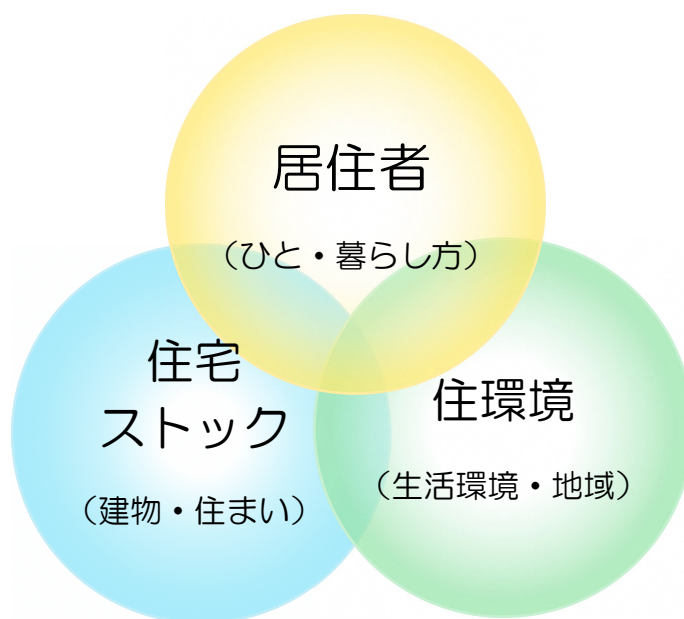
#### 1-4 住宅政策の視点

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・取り組むべき各種施策を示します。

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



空白ページ

## 第2章

# 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

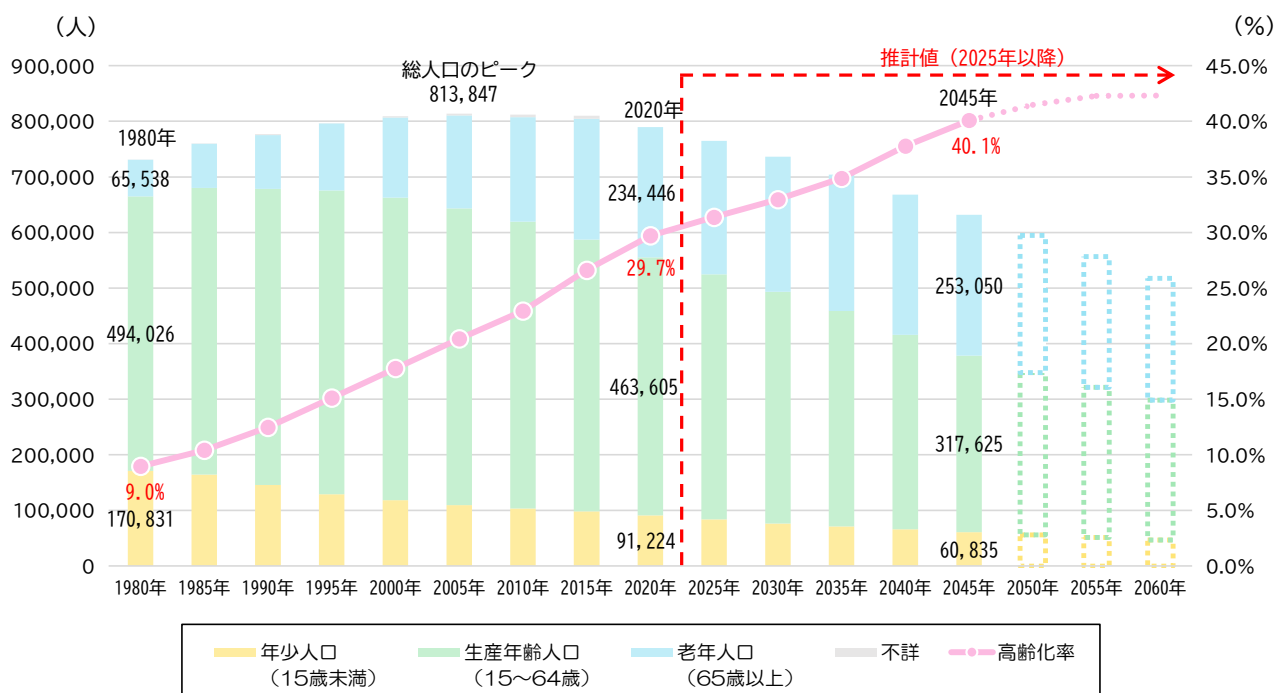
### 2-1 居住者の視点

#### (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】

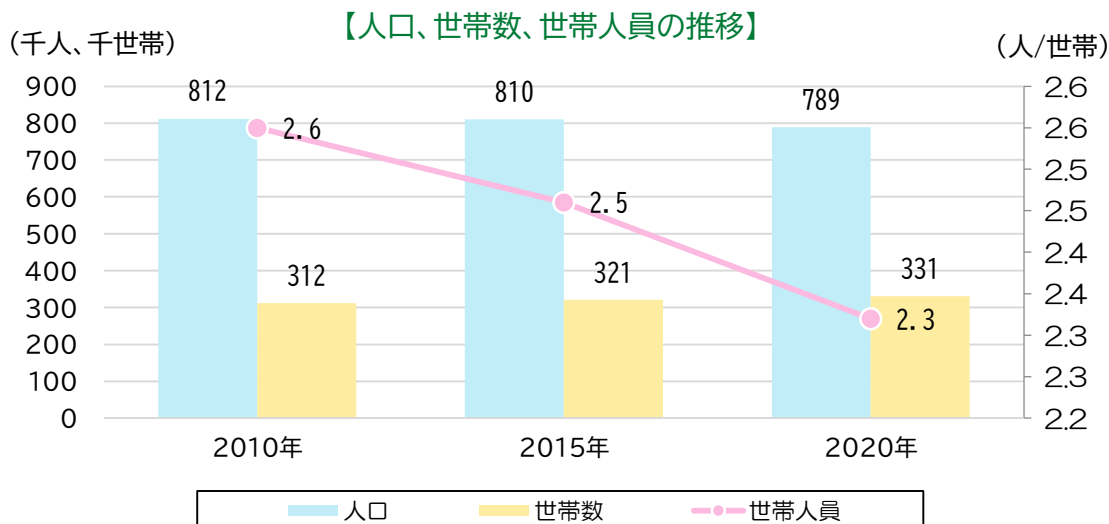


資料:令和2（2020）年まで:国勢調査、令和7（2025）年以降:新潟市独自推計

## (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。

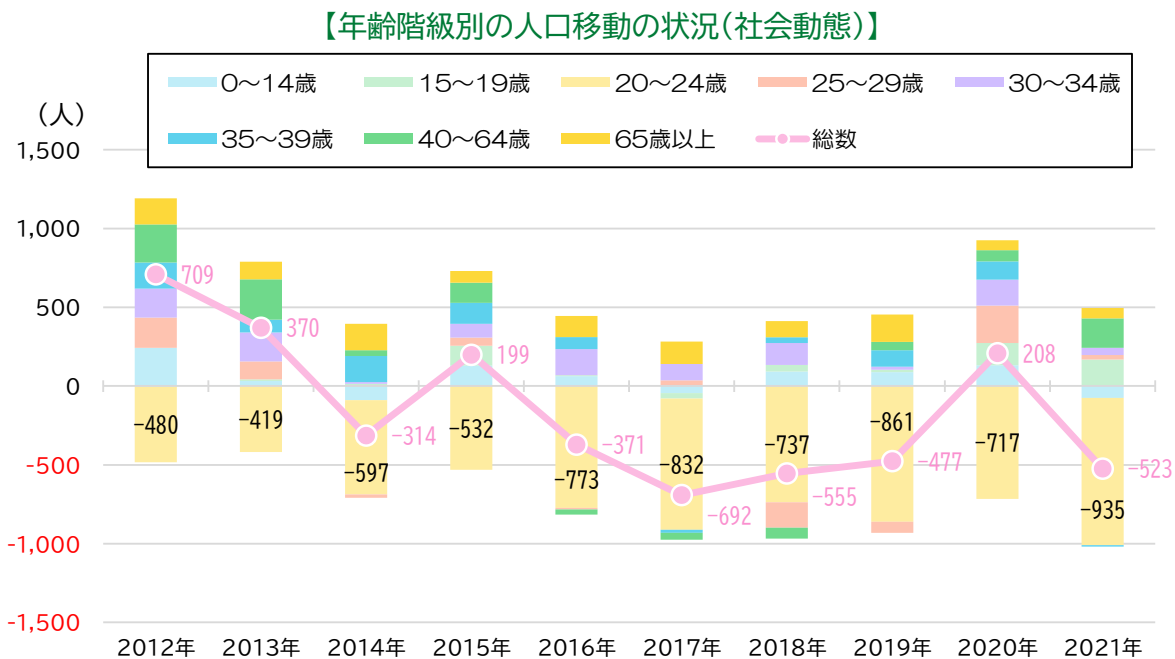
- 人口は減少している一方で世帯数は増加しており、令和2(2020)年現在、総人口は約78万9千人、総世帯数は約33万1千世帯となっています。1世帯あたりの人員は、約2.3人/世帯となっており、世帯規模は小型化しています。



## (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、転出およ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。

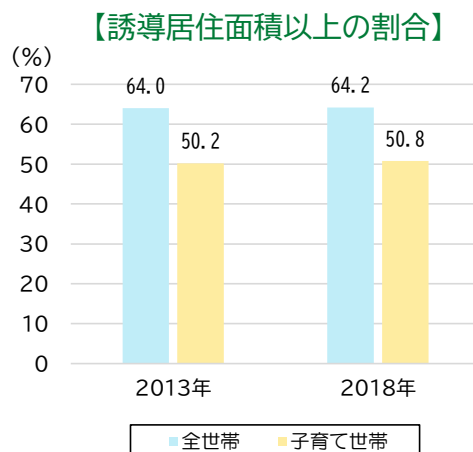




#### (4) 誘導居住面積水準達成率、最低居住面積水準未満率の状況

##### ◆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。

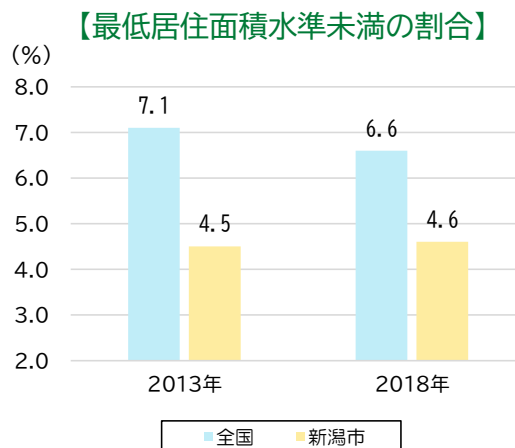
- 誘導居住面積水準達成率は、平成30（2018）年現在、64.2%となっています。子育て世帯に限定すると50.8%となっており、平成25（2013）年の50.2%より改善されていますが、全世帯と比較して低い状況となっています。



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、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。

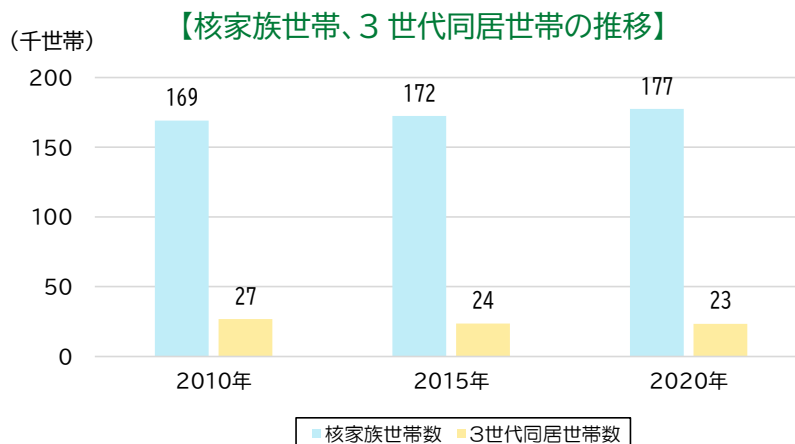


資料：住宅・土地統計調査

#### (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。

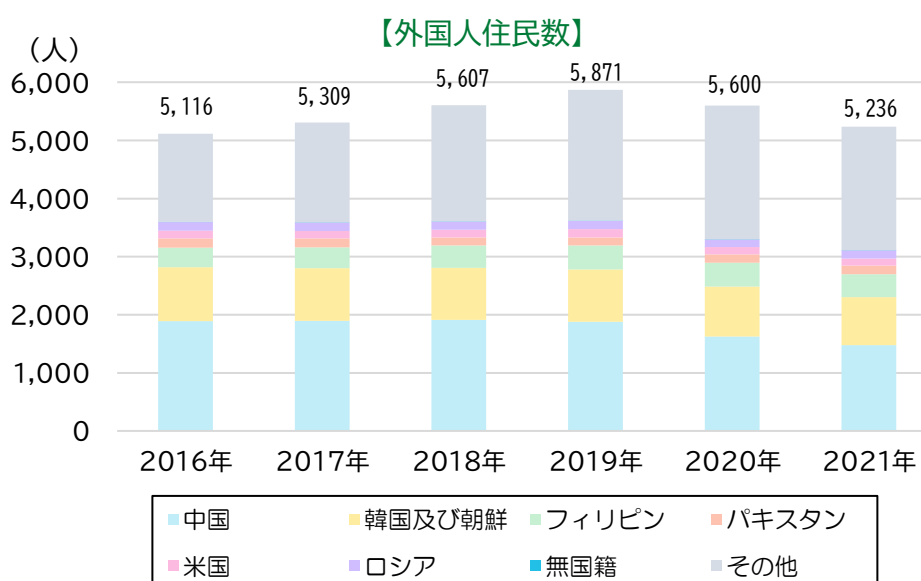
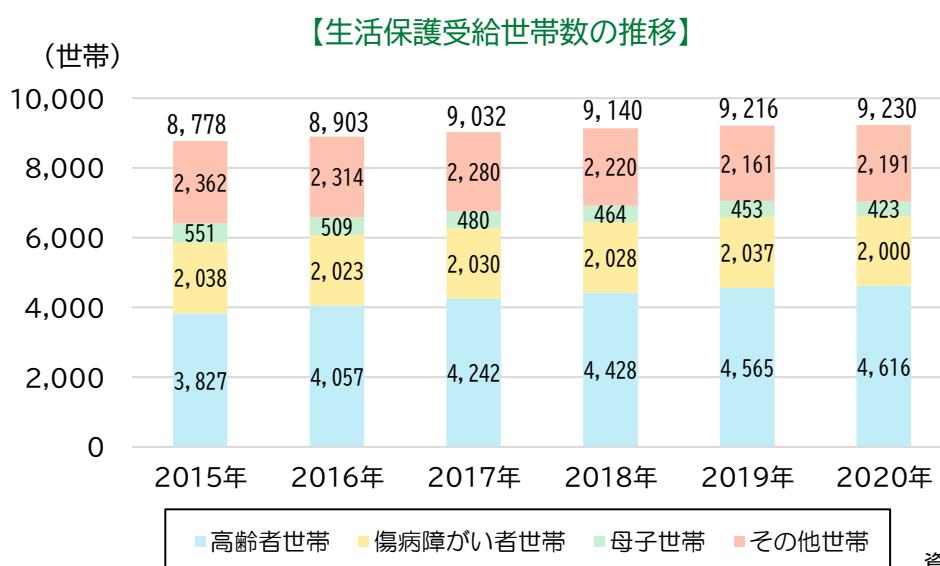


資料：国勢調査

## (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。



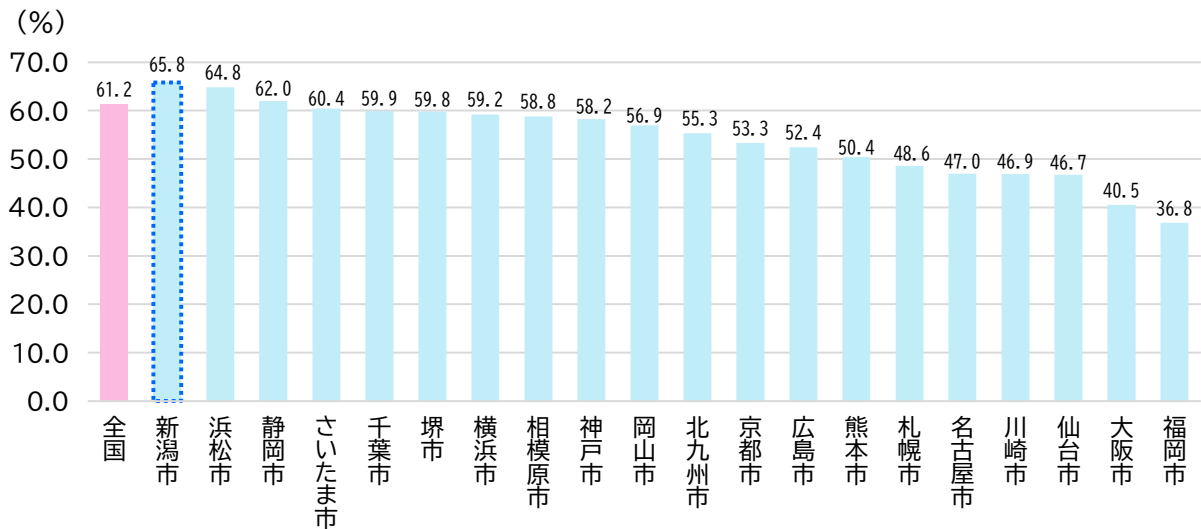
## 2-2 住宅ストックの視点

### (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。

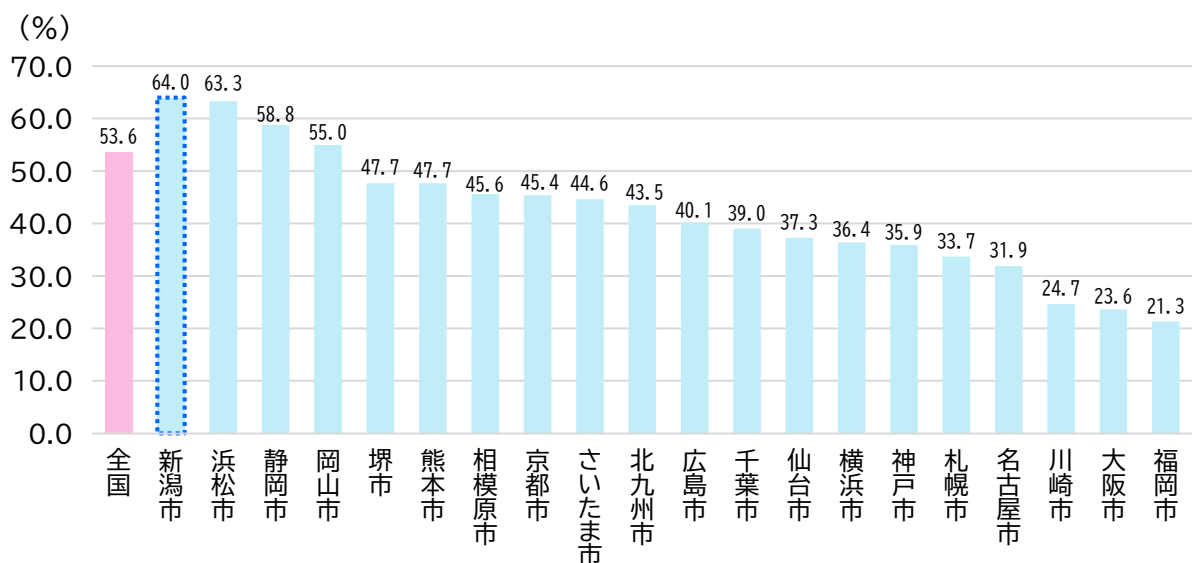
- 住宅所有状況は、平成 30（2018）年現在、持ち家率が 65.8%となっています。また、建て方の状況を見ると、一戸建て率が 64.0%となっています。いずれも全国平均より高く、政令市の中では最も高い状況となっています。

【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】



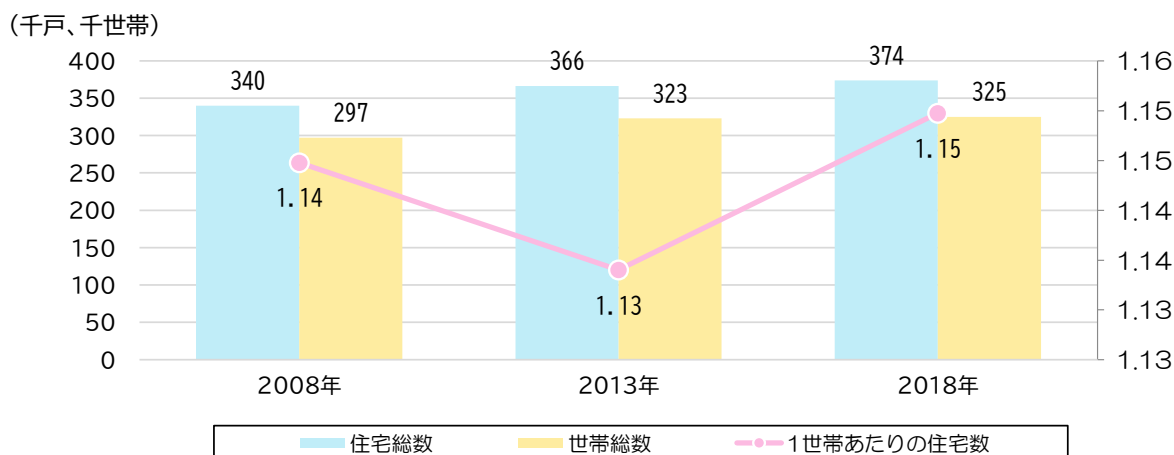
資料:平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

## (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ってい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】



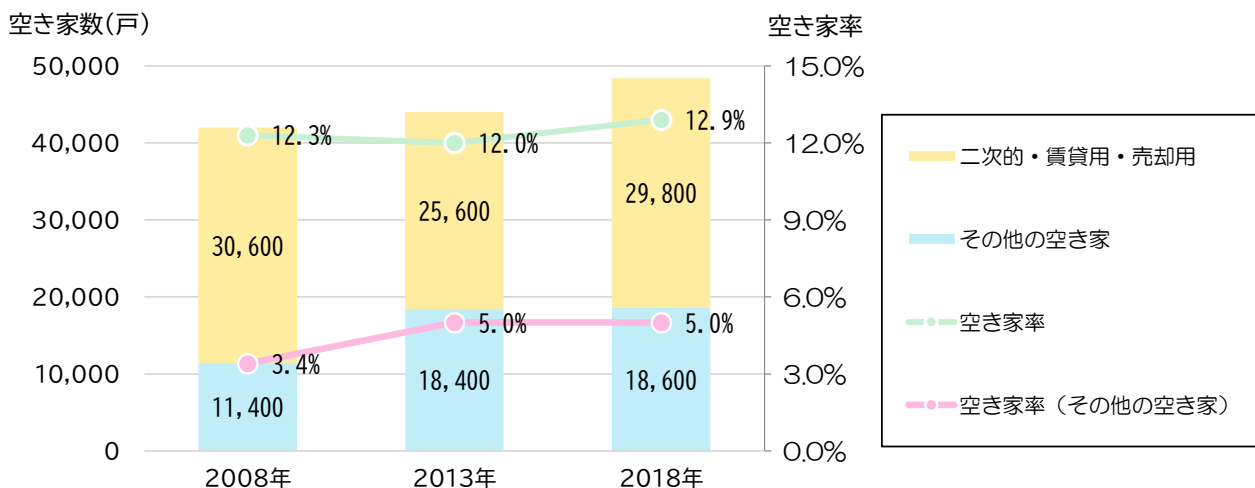
資料：住宅・土地統計調査

## (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】



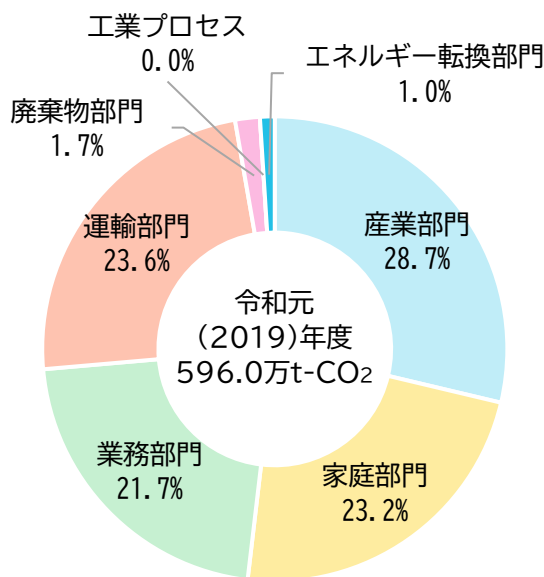
資料：住宅・土地統計調査

#### (4) 二酸化炭素排出量の現状

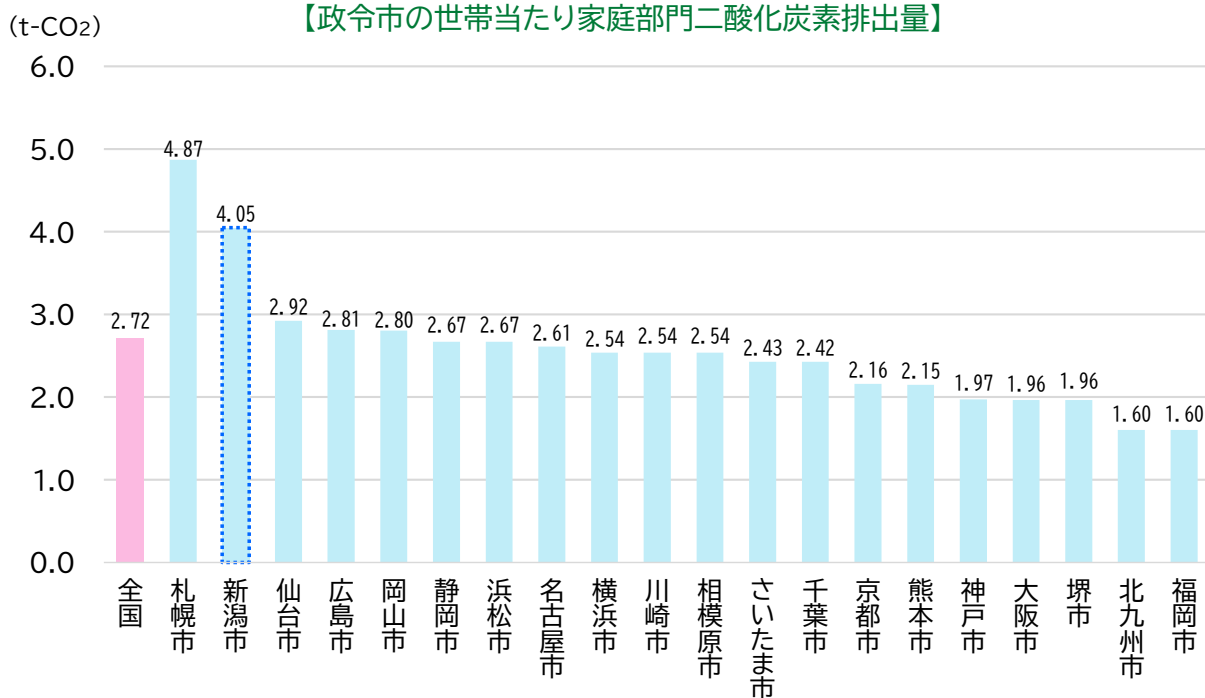
##### ◆家庭から出る二酸化炭素が多い。

- 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。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

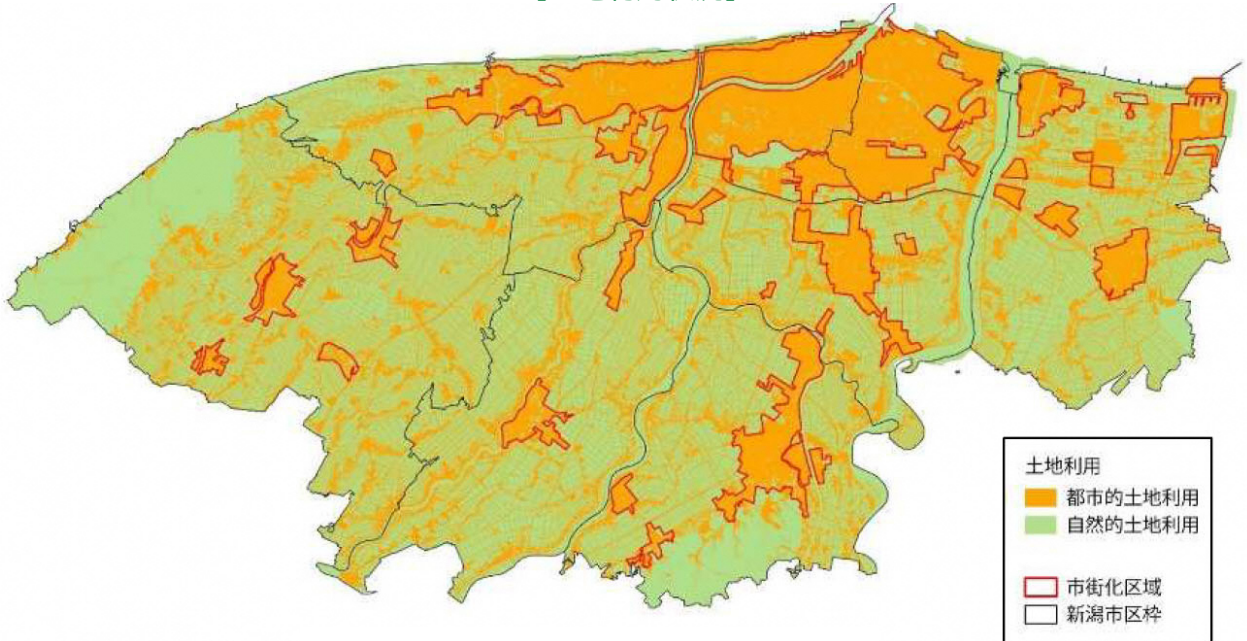
## 2-3 住環境の視点

### (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】



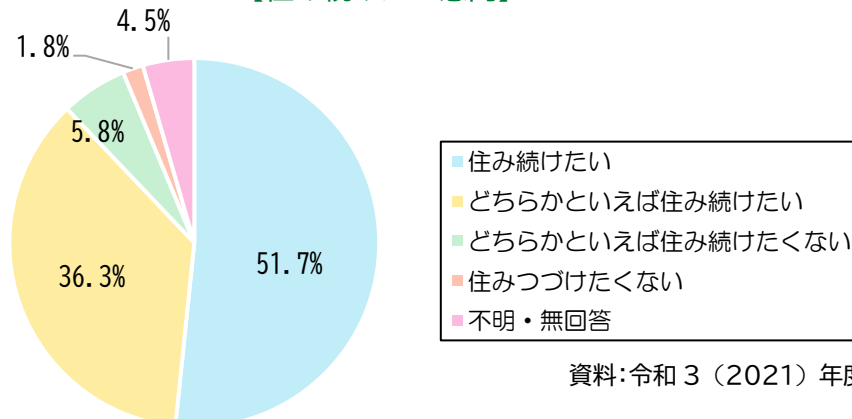
資料:新潟市都市計画マスタープラン

### (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。

【住み続けたい意向】



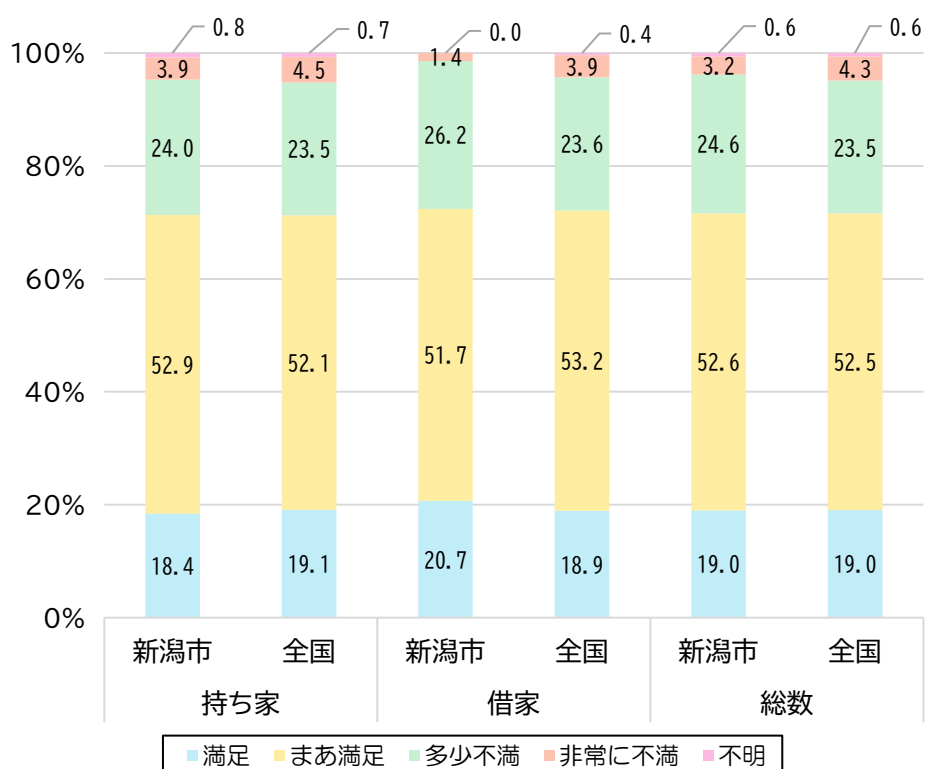
資料:令和3(2021)年度市政世論調査

### (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

空白ページ



# 第 3 章

## 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

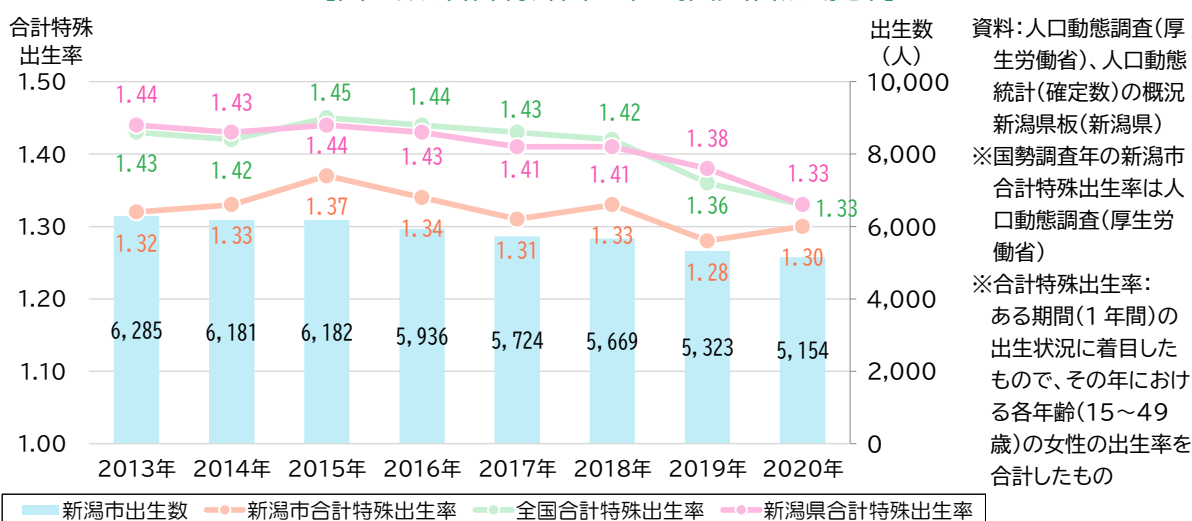
### 【課題1】子どもを産み育てやすい住まいの確保

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。

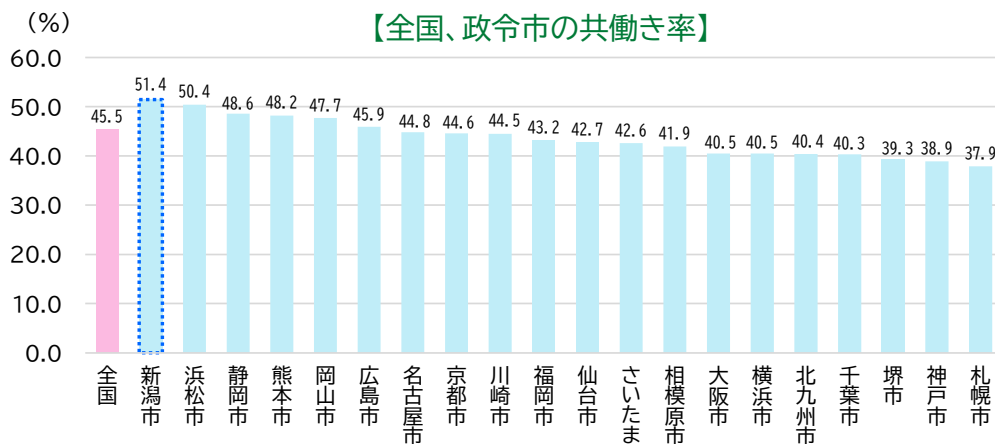
また、共働き率が高いことや、核家族化の進行、3世代同居世帯の減少などを踏まえ、世帯状況に応じた子育て支援が求められています。

以上のような状況に対応していくために、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

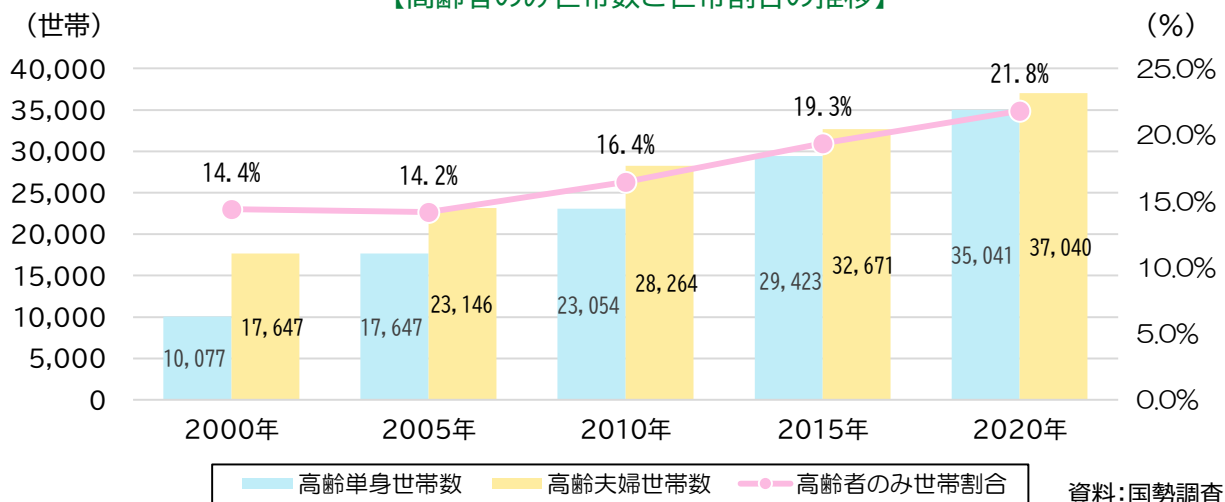
今後も高齢化が進むことが予想され、高齢者単身、高齢夫婦世帯等の高齢者のみの世帯が増加するなか、持ち家率が高い本市では、自宅で暮らし続けることを希望する高齢者が多いことから、自宅のバリアフリー化などをしながら安心して住み続けられる住まいづくりが求められています。

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。

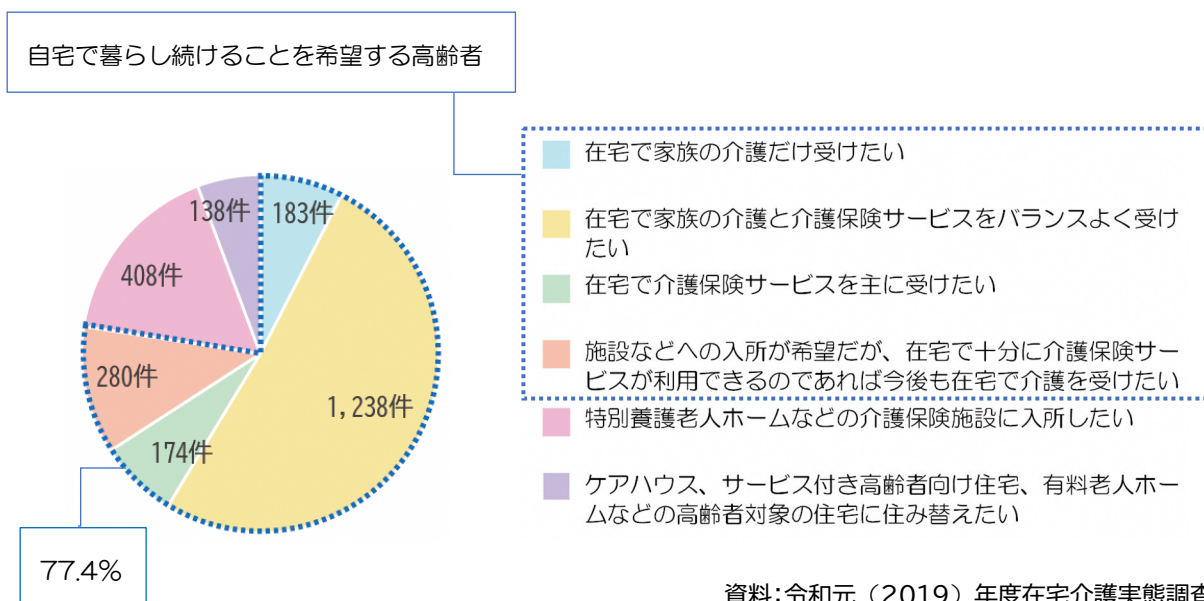
さらには、高齢者等が、地域の中で生きがいを持ちながら、役割を果たせる居場所づくりも重要です。

以上のような状況に対応していくために、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】



### 【希望する介護のあり方】

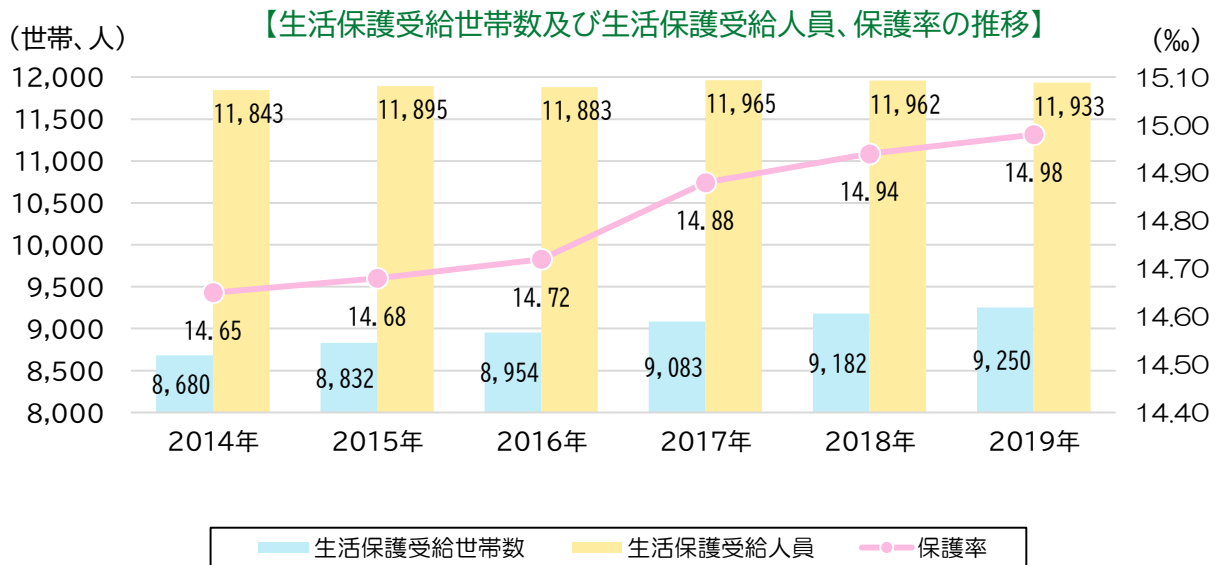


### 【課題3】住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応

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）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。

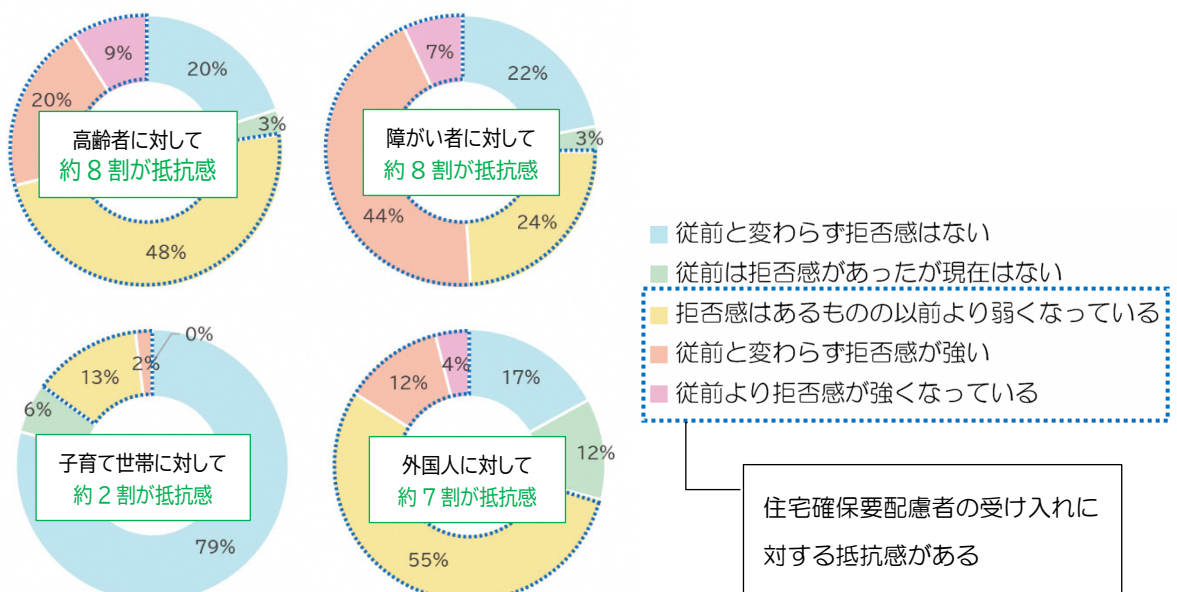
以上のような状況に対応していくために、市営住宅と民間賃貸住宅の重層的な住宅セーフティネット機能の充実により、住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応が必要です。



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

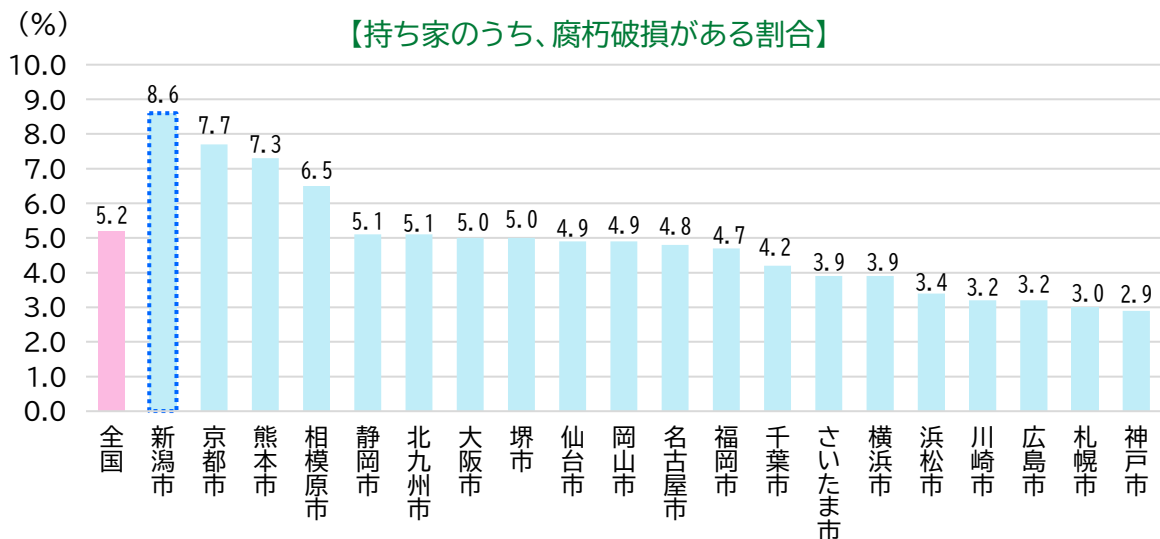
#### 【課題 4】良好な住宅ストックの維持

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、住宅ストックの適正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正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正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、適正な維持管理が求められています。

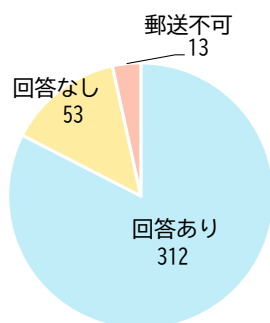
以上のような状況に対応していくために、住宅ストックを良好な状態で維持できるよう、適正な維持管理を行う必要があります。



資料:平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

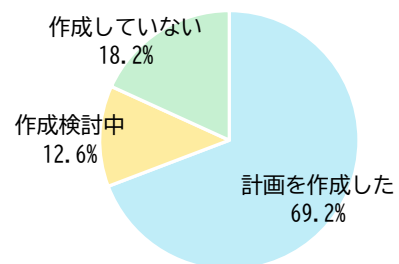
#### 【分譲マンションの管理状況】

##### 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

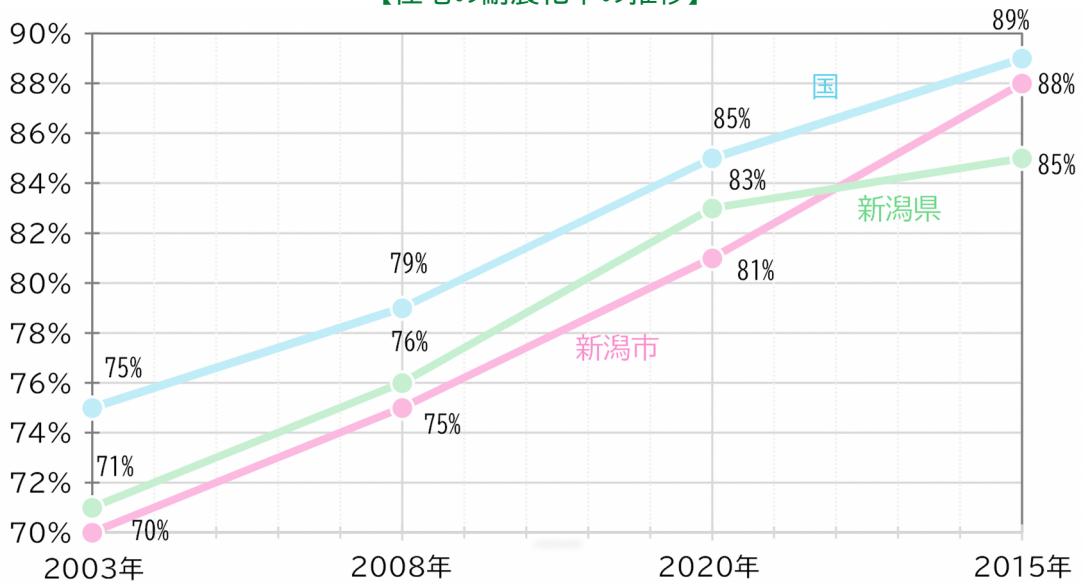
## 【課題 5】住宅性能の向上

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。

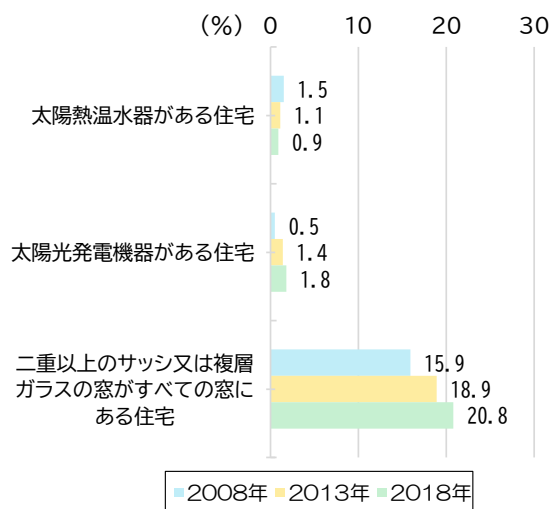
以上のような状況に対応していくために、住宅性能の向上による、安全で快適な住まいづくりへの取り組みが必要です。

【住宅の耐震化率の推移】



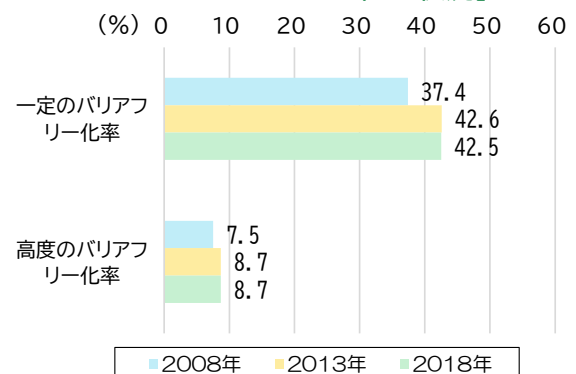
資料:新潟市資料

【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

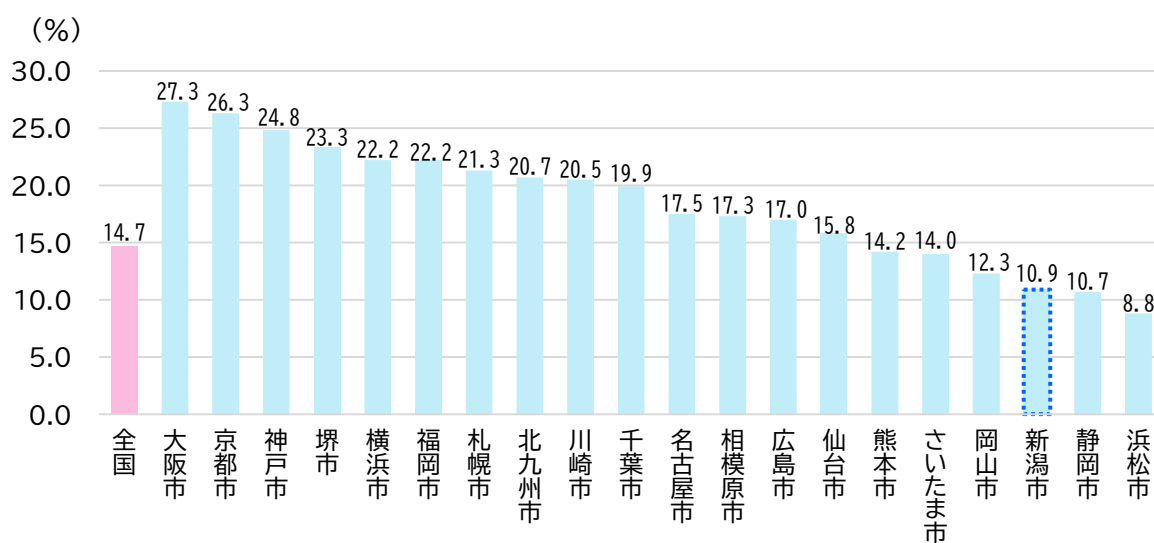
## 【課題 6】住宅ストックの循環利用

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。

以上のような状況に対応していくために、既存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

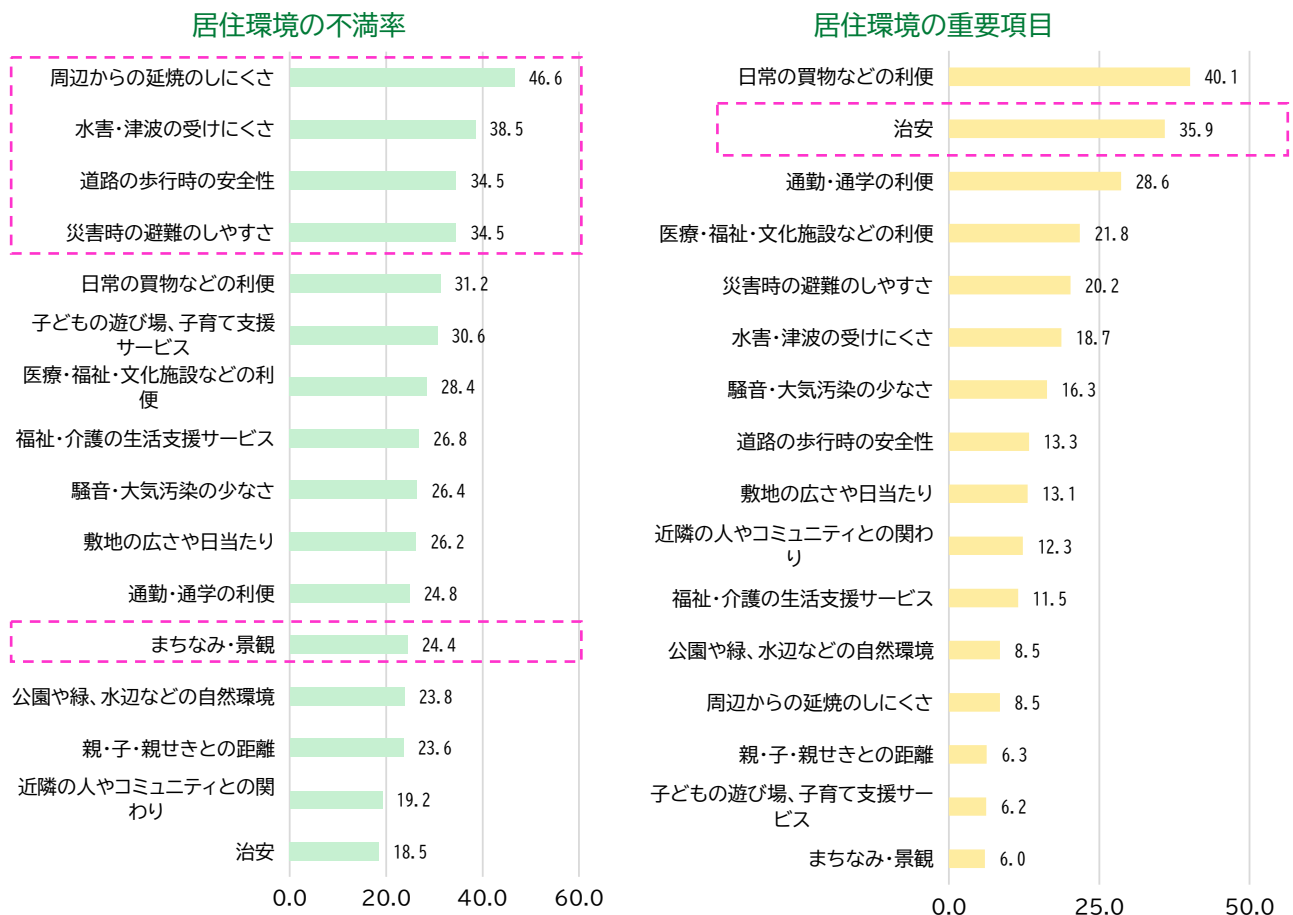
#### 【課題 7】安心・安全で快適な住環境の確保

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、「まちなみ景観」についても一定割合の不満があります。また、重要度の評価では、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に、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

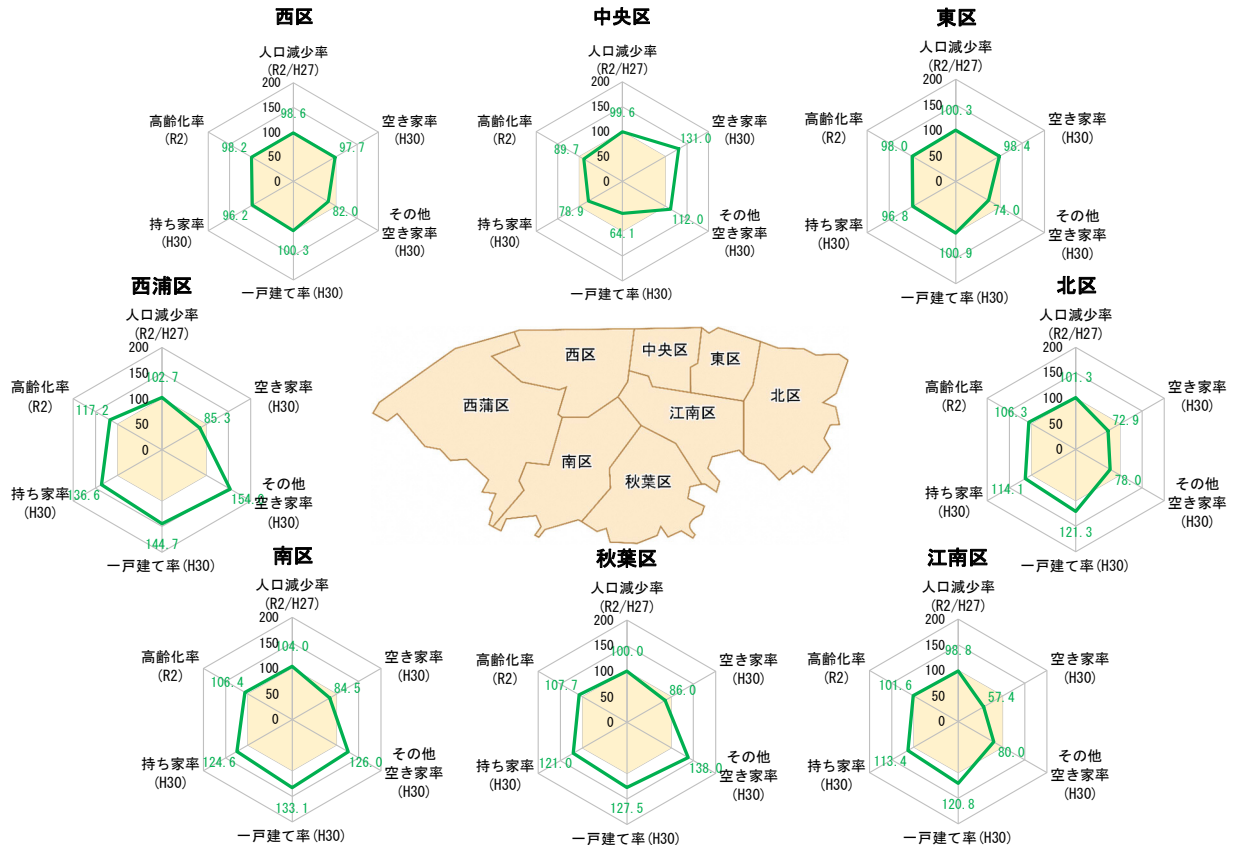
市民の住まい方や地域課題が多様化するなか、それぞれの地域性に応じた取り組みが求められています。また、市民一人ひとりが、住み慣れた地域で生きがいを持って暮らせるよう、多世代交流や支えあい活動等の場づくりも重要です。

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】

※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。

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。



<指数の見方>・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。

# 第4章

## 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）

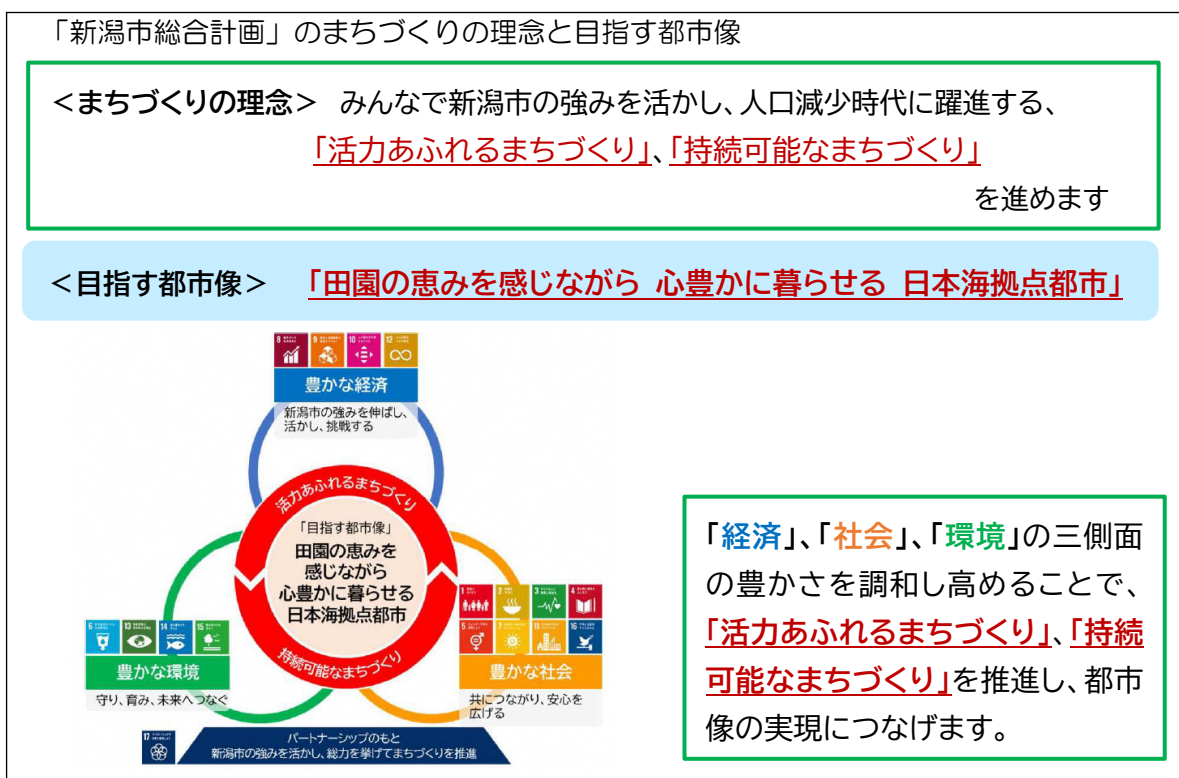


## 第4章 基本理念・基本目標・基本方針

### 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将来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・行政などの多様な連携・協働のもと、市民が安心・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に、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していくために、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、住宅ストックの適正管理や質の向上に取り組むとともに、既存住宅流通の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には、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、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、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・ライフステージに応じ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支援に取り組みます。

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】 住宅の適正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推進に取り組みます。

戸建て住宅に比べ規模が大きい分譲マンションは、維持管理が適正に行われず、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むとともに、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、水災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、バリアフリー化等、住宅の質の向上に関する情報提供や支援に取り組みます。

新型コロナウイルス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への支援に取り組みます。

### 【基本方針②-3】 既存住宅ストックの流通市場の活性化

既存住宅ストック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などを払拭し、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などの普及を促進するとともに、適切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、市場への流通を図るとともに、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、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への支援に取り組むとともに、景観や治安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に、まちづくりのルール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、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に、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支援に取り組めます。

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活性化や技術力向上への支援に取り組めます。

空白ページ

# 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
- 5-2 成果指標



# 第5章 施策の展開

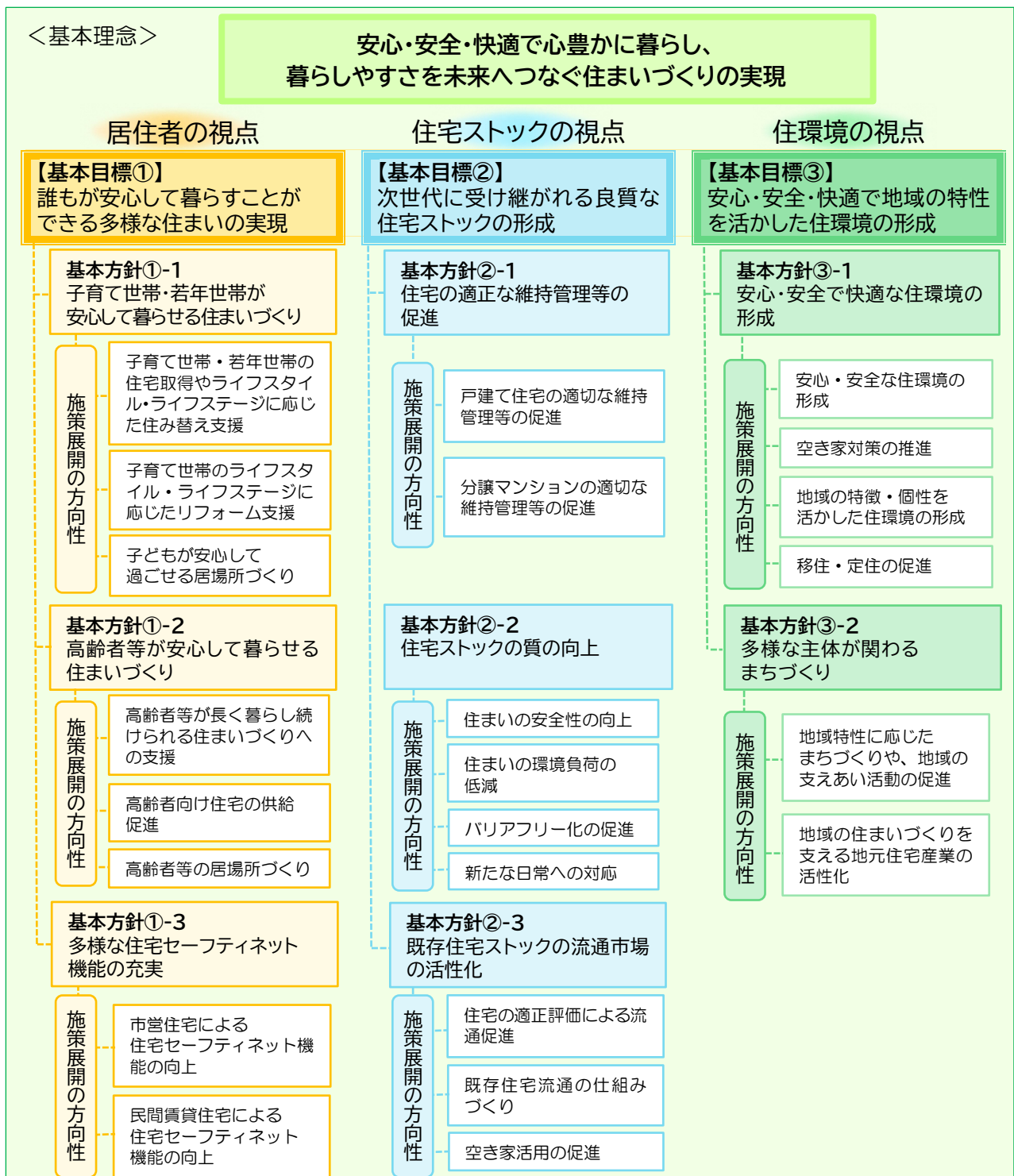
## 5-1 施策展開の方向性と具体的な取り組み

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に、持続可能な開発目標「SDGs※」との関係性を明確にします。

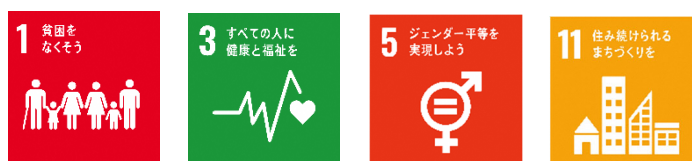
※SDGs：Sustainable Development Goals の略で、人類及び地球の持続可能な開発のために達成すべき課題とその具体的目標のこと。

### ■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、職住近接や職育近接といった、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めます。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の連携のもと、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を開催します。

### 【長期優良住宅<sup>\*1</sup>・住宅性能表示制度<sup>\*2</sup>・安心R住宅<sup>\*3</sup>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て、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、市場への供給を促進します。

### 【空き家活用の促進】

- ・空き家の有効活用等を促進するため、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、長年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への支援

- 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改善リフォーム等を支援します。

#### 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支援】

- 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、浴室やトイレなどで行う、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支援】

- 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支援】

- 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に、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に、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】

- 収入超過者や高額所得者、家賃滞納者にする対応を行い、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。
- 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。
- 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。
- 母子世帯や高齢者、障がい者の居住確保を支援するための、母子世帯や高齢者、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。

### 【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て、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上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、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としています。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、新たな市営住宅を供給する場合には、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】 住宅の適正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、自宅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、適正な維持管理を促進するため、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みます。
- 適正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、維持管理が適正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、マンションの適正な維持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の連携のもと、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正な維持管理の促進】

- 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、管理が適正に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、総会を定期的で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支援します。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費用等を支援します。
- 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、住宅の浸水対策を支援します。
- 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、災害リスク等の情報発信を行い、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改善リフォームを支援することにより、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リフォームを支援します。

##### 新たな日常への対応

- 新型コロナウイルス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支援します。

## ■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に、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に、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。
- 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。

### 【再生可能エネルギー導入の促進】

- 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設置費用の一部を助成します。

### 【温熱環境改善リフォームの支援】

- 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支援】

- 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】 既存住宅ストック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となっています。これらの一因は、既存住宅の見えない<sup>みし</sup>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など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、適切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、認定制度の周知に取り組みます。

##### 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、所有者に対して適切な管理や活用に関する情報提供や相談対応を行い、市場への供給を促進します。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支援します。



## ■具体的な取り組み

### 【長期優良住宅<sup>※1</sup>・住宅性能表示制度<sup>※2</sup>・安心R住宅<sup>※3</sup>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て、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、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・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、災害リスクの情報発信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支援することで、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みます。

##### 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に、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や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支援】

- ・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被害が防止又は軽減されるよう、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、職員に対する研修を行うなど、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勘案し、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・保全します。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、文化などの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、住宅の適正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。