

# にいがた 住まい環境基本計画

(新潟市住生活基本計画)

多様な住環境の中で 地域や家族とつながり  
安心して住み続けられるまち にいがた



平成 27 年 3 月

新 潟 市



◆ 目次 ◆

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
0-1	計画策定の背景.....	1
0-2	計画の目的, 位置付け.....	2
0-3	計画の期間.....	2
<b>第1章</b>	<b>上位・関連計画</b> .....	<b>3</b>
1-1	上位計画.....	3
1-2	関連計画.....	4
<b>第2章</b>	<b>新潟市の住生活の現状と課題</b> .....	<b>11</b>
2-1	住生活を取り巻く社会情勢.....	11
2-2	住生活の現状.....	18
2-3	住生活の課題.....	38
<b>第3章</b>	<b>基本理念及び目標</b> .....	<b>43</b>
3-1	基本理念.....	43
3-2	基本目標.....	44
<b>第4章</b>	<b>基本的施策</b> .....	<b>45</b>
<b>第5章</b>	<b>重点テーマ</b> .....	<b>57</b>
<b>第6章</b>	<b>計画実現に向けた推進方策</b> .....	<b>63</b>
6-1	施策の推進体制.....	63
6-2	計画の検証と見直し.....	64
<b>資料編</b> .....		<b>67</b>



# 序章

## はじめに

---

- 0-1 計画策定の背景
- 0-2 計画の目的, 位置付け
- 0-3 計画の期間



# 序章 はじめに

## 0-1 計画策定の背景

新潟市では、広域合併後の平成18年3月に「にいがた住まいの基本計画」を策定し、「地域の特色と魅力に溢れ、安心して住み続けたい、にいがた住まいづくり」を基本理念として、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかし、この間、少子高齢化の急速な進展や社会経済情勢の変化、東日本大震災の発生を契機とした、防災や環境、エネルギー問題に対する市民意識の高まりなど、本市の住生活を取り巻く状況は大きく変化しています。

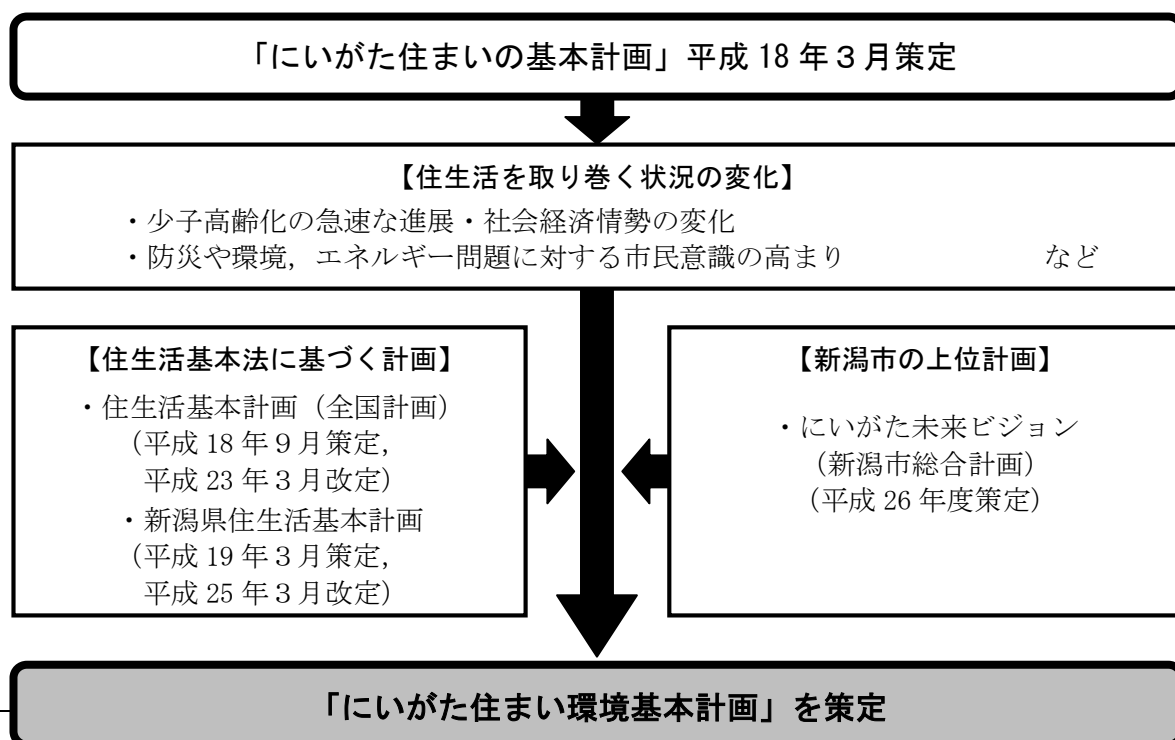
一方、国では、平成18年6月に「住生活基本法」を施行し、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと住宅政策を大きく転換しました。これを受け、同年9月には「住生活基本計画（全国計画）」を、新潟県では平成19年3月に「新潟県住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開してきました。

その後、国や県では住生活基本計画を見直し、既存住宅の更なる活用、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の構築、低炭素社会の実現など、時代の変化に対応した新たな住宅政策の方向性を示しました。

また、本市においては、平成26年度に超高齢・人口減少社会の到来を踏まえ、市の最上位計画である総合計画「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」を策定し、将来のまちづくりの基本理念や目指すべき都市像と、その都市像を実現させるための施策などを示しました。

以上のような状況を踏まえ、本市において時代の変化に対応した住宅施策を的確に推進していくため、「にいがた住まい環境基本計画（新潟市住生活基本計画）」を策定しました。

### ■計画策定の背景



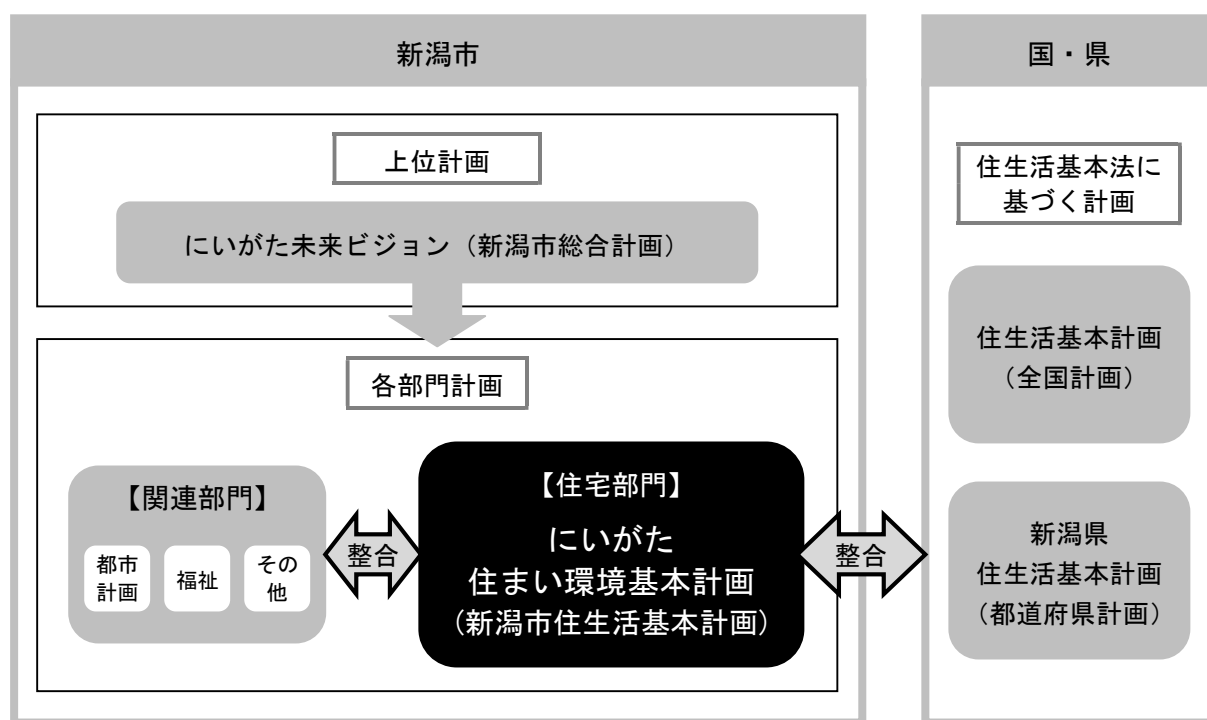
## 0-2 計画の目的, 位置付け

本計画は、本市における住宅施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明確にすることを目的とします。

また、本計画は、「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」の下位に位置する住宅部門の部門計画であり、本市の住宅政策に関する最も上位に位置付けられる計画となります。

なお、策定にあたっては、「にいがた未来ビジョン」の方向性を十分に踏まえるとともに、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、本市の関連部門の部門計画との整合性に留意しました。

### ■計画の位置付け



## 0-3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 27（2015）年度から平成 34（2022）年度までの 8 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜、見直しを行います。



# 第1章

## 上位・関連計画

---

1-1 上位計画

1-2 関連計画



# 第1章 上位・関連計画

策定にあたって踏まえるべき上位・関連計画の概要について整理します。

## 1-1 上位計画

### (1) にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）

「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」は、本市の目指す姿（都市像）とその実現に向けた政策と施策を示す計画です（計画期間：平成27年度から平成34年度までの8年間）。

#### ■計画の概要

##### I 基本構想

###### (1) まちづくりの理念

地域・田園・自然の力を活かし、健康で安心して暮らせるまちづくり  
日本海開港都市の拠点性を活かし、創造的に発展を続けるまちづくり

###### (2) 目指す都市像

- I 市民と地域が学び高め合う、安心協働都市
- II 田園と都市が織りなす、環境健康都市
- III 日本海拠点の活力を世界とつなぐ、創造交流都市

##### II 基本計画

都市像を実現するために目指す姿・取り組む方向性

###### 都市像 I 市民と地域が学び高め合う、安心協働都市

- ・ずっと安心して暮らせるまち
- ・男女共同参画の推進・子どもを安心して産み育てられるまち
- ・学・社・民の融合による教育を推進するまち
- ・地域力・市民力が伸びるまち

###### 都市像 II 田園と都市が織りなす、環境健康都市

- ・地域資源を活かすまち
- ・人と環境にやさしいにぎわうまち
- ・誰もがそれぞれにふさわしい働き方ができるまち

###### 都市像 III 日本海拠点の活力を世界とつなぐ、創造交流都市

- ・役割を果たし成長する拠点
- ・雇用が生まれ活力があふれる拠点
- ・魅力を活かした交流拠点
- ・世界とつながる拠点

## 1-2 関連計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月策定，平成23年3月改定）

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画です。

#### ■計画の概要

##### 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

##### ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断，耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

（指標）耐震性を有する住宅ストックの比率【79%（H20）→95%（H32）】 等

##### ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

（指標）高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%（H17）→3～5%（H32）】 等

##### ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

（指標）省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率【42%（H22.4～9）→100%（H32）】

##### ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画，景観協定等の普及啓発 等

##### 目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進，特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

（指標）25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している

分譲マンション管理組合の割合【37%（H20）→70%（H32）】 等

#### ●リフォーム

外装の塗り直しや，キッチンの設備の変更，壁紙の張り替えなど，老朽化した建物を新築の状態に戻す工事のこと（原状回復）。

#### ●サービス付き高齢者向け住宅

主に自立あるいは軽度の要介護状態の高齢者向けの住宅で，民間事業者などによって運営され，都道府県単位で認可・登録された賃貸住宅のこと。「一般的な賃貸住宅よりも高齢者が住みやすく，借りやすい」「利用権方式ではなく賃貸借方式の施設が多いため，入居時に支払う敷金の返還を受けやすいなどの点で入居者の権利が守られている」などの特徴がある。

**目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備**

国民一人ひとりが、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

**①既存住宅が円滑に活用される市場の整備**

- ・瑕疵担保保険の普及，住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進，地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等  
（指標）既存住宅の流通シェア【14%（H20）→25%（H32）】 等

**②将来にわたり活用される良質なストックの形成**

- ・住宅性能表示制度の見直し（評価項目の簡素化）
- ・長期優良住宅制度の見直し（共同住宅の認定基準の合理化）
- ・木材の加工・流通体制の整備，木造住宅の設計・施工に係る人材育成，伝統的な技術の継承・発展等  
（指標）新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%（H21）→20%（H32）】 等

**③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消**

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給，税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

**目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保**

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者（高齢者，障がい者，子育て世帯等）に対する，公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等  
（指標）最低居住面積水準未満率【4.3%（H20）→早期に解消】 等

**●住宅性能表示制度**

良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度のこと。法律に基づき，住宅の性能を評価し，表示するための基準や手続きが定められており，これにより，住宅を取得する場合に住宅性能の相互比較が可能になる。

**●長期優良住宅**

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき，長期にわたり良好な状態で使用するための一定の基準を満たした住宅として認定された住宅のこと。長期優良住宅は，税制面での優遇などが受けられる。

**●最低居住面積水準**

住生活基本計画（全国計画）で示された「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。その面積（住戸専用面積・壁芯）は，住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に，以下のとおり定められている。

- (1) 単身者 25 ㎡
- (2) 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

(2) 新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）

（平成19年3月策定，平成25年3月改定）

「新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）」は，県政運営の基本となる「新潟県『夢おこし』政策プラン」の政策目標の達成に向けて，住生活の視点から基本的な方向性を示す計画です。

また，この計画は，住生活基本法第17条第1項の規定に基づく「住生活基本計画（新潟県計画）」であり，「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年9月策定，平成23年3月改定）に即して策定されました。

■計画の概要

(1) 住生活政策の基本的な方針（目指すべき姿）

- I. 安全安心で人と環境にやさしい住生活の実現
- II. 地域を支える住宅関連産業の振興

(2) 住生活政策の目標，住生活向上のための施策

I. 安全安心で人と環境にやさしい住生活の実現

目標1 安全安心な住生活の実現

近年頻発している地震，豪雪，水害などの災害から県民の生命・財産を守り，安全でかつ安心して暮らせる住まい・住環境づくりを進めます。

①地震に強い住まい・住環境づくり

- ・住宅の耐震化の促進
- ・地震保険・共済の加入促進

②雪に強い住まい・住環境づくり

- ・住宅の克雪化の促進
- ・雪下ろし時の安全対策の推進

③水害に強い住まい・住環境づくり

- ・浸水被害を軽減する住宅の建て方の普及啓発

■関連する成果指標

- ①住宅の耐震化率  
80%（H23年度）→87%（H27年度）
- ②屋根雪処理に関する満足度  
33%（H20年）→増加させる（H32年）
- ③地震，水害，豪雪など自然災害に対する住まいの安全性に関する満足度  
38%（H24年）→増加させる（H32年）

**目標2 人にやさしい住生活の実現**

高齢者世帯、子育て世帯等の居住環境の改善や住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの強化により、人にやさしい住まい・住環境づくりを進めます。

**① 高齢者等が安心して暮らすことができる住まい・住環境づくり**

- ・住宅のバリアフリー化の促進

**② 安心して子育てできる住まい・住環境づくり**

- ・子育て世帯のニーズにあった中古住宅の供給促進
- ・子育てしやすい賃貸住宅の供給促進

**③ 誰もが住宅の確保に困らない住まい・住環境づくり**

- ・民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの仕組みづくり

**■ 関連する成果指標**

- ① 住まいのバリアフリー性に関する満足度  
28% (H24年) → 増加させる (H32年)
- ② 高齢者のいる住宅における一定のバリアフリー化率  
40% (H20年) → 75% (H32年)
- ③ 住宅の広さ・間取りに関する満足度  
48% (H24年) → 増加させる (H32年)
- ④ 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率  
59% (H20年) → 増加させる (H32年)
- ⑤ 最低居住面積水準の未満率  
2.6% (H20年) → 早期解消

**目標3 環境にやさしい住生活の実現**

地球温暖化対策として、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化など環境負荷低減に取り組むことにより、環境にやさしい住まい・住環境づくりを進めます。

**① 再生可能エネルギーを活用した住まい・住環境づくり**

- ・太陽光発電など再生可能エネルギー設備の導入促進

**② 環境負荷の少ない住まい・住環境づくり**

- ・住宅の省エネルギー化の促進
- ・省エネルギー性、耐久性等に優れた長期優良住宅の普及促進
- ・計画的な維持管理による住宅の長期利用の促進
- ・良質な中古住宅の流通促進

**■ 関連する成果指標**

- ① 住宅の太陽光発電システムの設置率  
0.5% (H20年) → 3.8% (H32年)
- ② 住まいの省エネルギー性に関する満足度  
29% (H24年) → 増加させる (H32年)
- ③ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合  
41% (H20年) → 55% (H32年)
- ④ 新築住宅における長期優良住宅の割合  
8.0% (H21年度) → 20% (H32年度)

**● 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。

**● 誘導居住面積水準**

住生活基本計画（全国計画）で示された「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。都市の郊外およ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、都市の中心およ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り、その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり定められている。

## (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

## (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

II. 地域を支える住宅関連産業の振興

**目標4 県民ニーズに応える住宅関連市場の整備**

リフォーム市場や中古住宅流通市場の環境整備，住宅関連企業の育成など，県民ニーズに応える住宅関連市場の整備に向けた取組を進めます。

**①多様なニーズに対応できるリフォーム市場の整備**

- ・リフォームに関して気軽に相談できる体制づくり
- ・リフォーム瑕疵保険制度の普及促進

**②良質な空き家ストックが有効に活用される中古住宅流通市場の整備**

- ・中古住宅の取得に関して気軽に相談できる体制づくり
- ・既存住宅売買瑕疵保険制度の普及促進
- ・空き家の適正な維持管理の促進

**③地域に根ざした住宅関連企業の育成**

- ・多様なニーズに対応できる地元工務店等の育成
- ・県産木材など県内資材を活用した住宅の新築・リフォームの促進

■関連する成果指標

- ①リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合  
4.9% (H20年) →7.0% (H32年)
- ②住宅相談窓口の設置市町村数  
21市町村 (H23年度) →全市町村 (H27年度)
- ③既存住宅の流通シェア  
12% (H20年) →23% (H32年)
- ④越後杉ブランド認証材の出荷量  
17,200 m<sup>3</sup> (H23年度) →増加させる (H32年度)

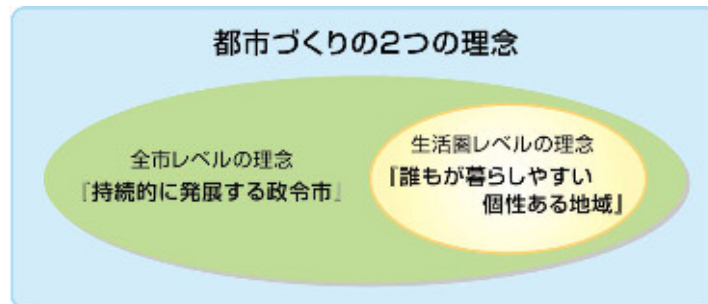


(3) 新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）（平成20年7月策定）

「新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）」は、都市計画法第18条の2に位置付けられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、概ね20年先までの期間を長期的に捉え、本市における都市づくりの目指す姿・方向性と取り組み方針を明らかにした、都市づくりの総合的な指針となる計画です。

■計画の概要

(1) 都市づくりの理念



(2) 目指す都市の姿

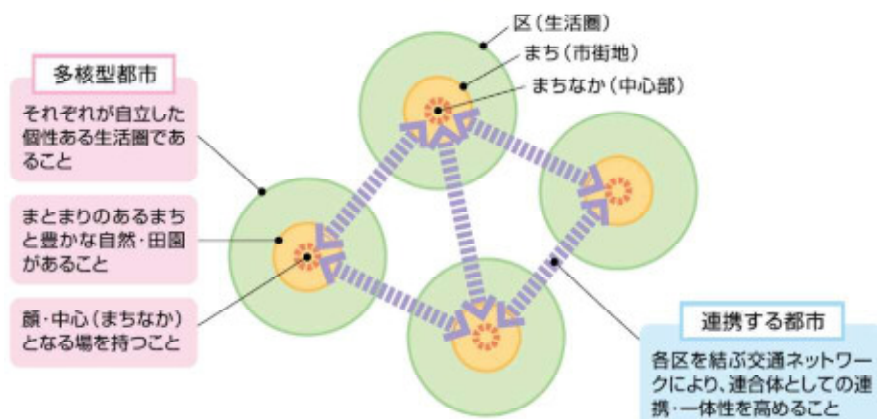
**田園に包まれた多核連携型都市**  
—新潟らしいコンパクトなまちづくり—

新潟市が目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市」とします。

これは、「田園・自然」に囲まれたまち（市街地）が、まちなかを中心としたまとまりのある（コンパクトな）まちを形成し区（生活圏）の自立性を高めること、それぞれの区の連携を高めることにより、様々な個性と魅力をもつ連合体としての新潟市を目指すものです。

多核連携型都市とは？

- 多核:各区それぞれが、自立した個性ある生活圏となること
  - ⇒各区にはまとまりのある市街地と豊かな自然・田園がある
  - ⇒各市街地には地域性を活かしたそれぞれの「顔」「中心」となる場を持つ
- 連携:新潟市は個性ある8つの区の連携により発展する都市であること
  - ⇒利便性のある交通のネットワークにより、各区の連携を高める
  - ⇒各区が持つさまざまな機能を連携させ、市全体で活用する



(3) 都市・地域づくりの方針

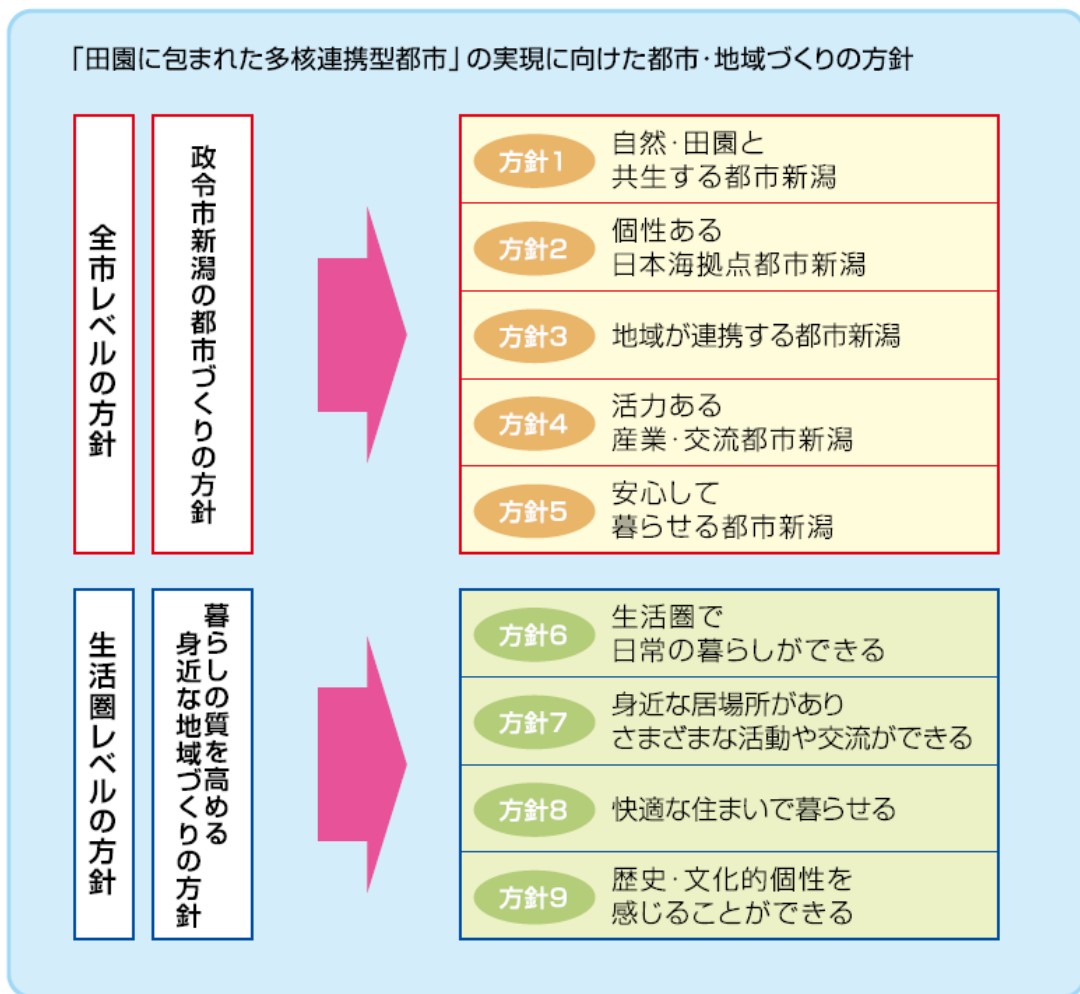


図 政令市新潟の都市づくりの方針 都市構造総括図



## 第2章

# 新潟市の住生活の現状と課題

---

2-1 住生活を取り巻く社会情勢

2-2 住生活の現状

2-3 住生活の課題



## 第2章 新潟市の住生活の現状と課題

本市における住生活の現状と課題を整理します。

### 2-1 住生活を取り巻く社会情勢

#### 2-1-1 人口・世帯数の動向

・人口は平成17年がピーク、世帯数は増加傾向。

[データ解説]

- ・人口は、平成17年をピークに減少に転じています。
- ・世帯数は、増加傾向が続いていますが、世帯人員は減少しています。

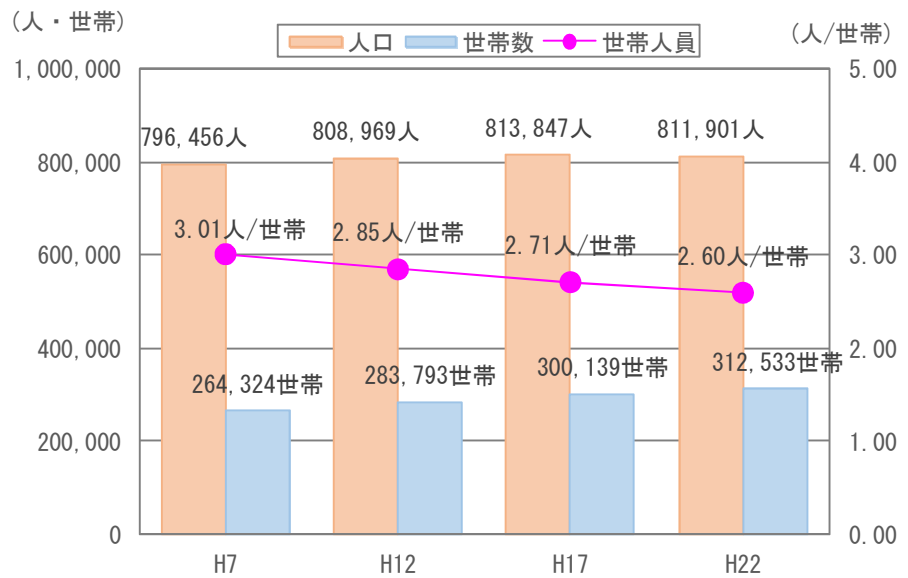


図2-1-1-①【新潟市】人口・世帯数の動向 (出典：国勢調査)

・今後人口減少が加速。

[データ解説]

- ・人口は、今後も減少傾向が続く見通しとなっており、平成52年に66.8万人となり、平成22年と比較し、14.4万人減少すると見込まれています。

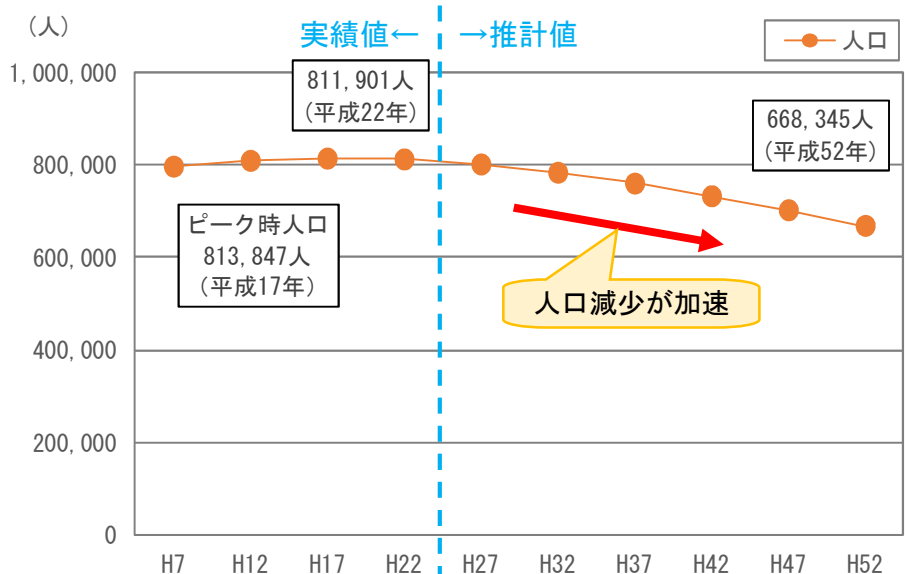


図2-1-1-②【新潟市】人口の動向

(出典：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所 (実績値については現在の市域に合わせた))

2-1-2 人口動態

・社会動態は、増加傾向を維持しているが、近年は自然動態の減少が社会動態の増加を上回り、人口減少に転じている。

[データ解説]

- ・社会動態は、転入が転出を上回る「社会増」ですが、その増加幅は停滞しています。
- ・自然動態は、死亡が出生を上回る「自然減」であり、その減少幅は年々増加しています。
- ・社会動態は、増加傾向を維持していますが、近年は自然動態の減少が社会動態の増加を上回り、人口減少に転じています。

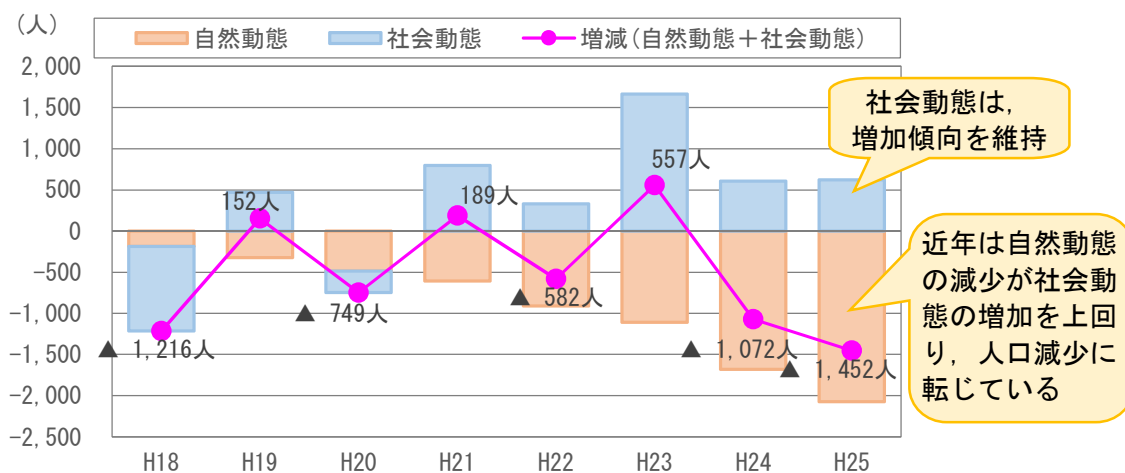


図2-1-2 【新潟市】人口動態 (出典：新潟県人口移動調査)

2-1-3 年齢構成

・高齡化が加速。25年後は、3人に1人以上が高齡者に。

[データ解説]

・引き続き、少子高齡化の傾向が加速し、25年後（平成52年）は、高齡化率が37.3%に達し、3人に1人以上が高齡者になると予想されます。

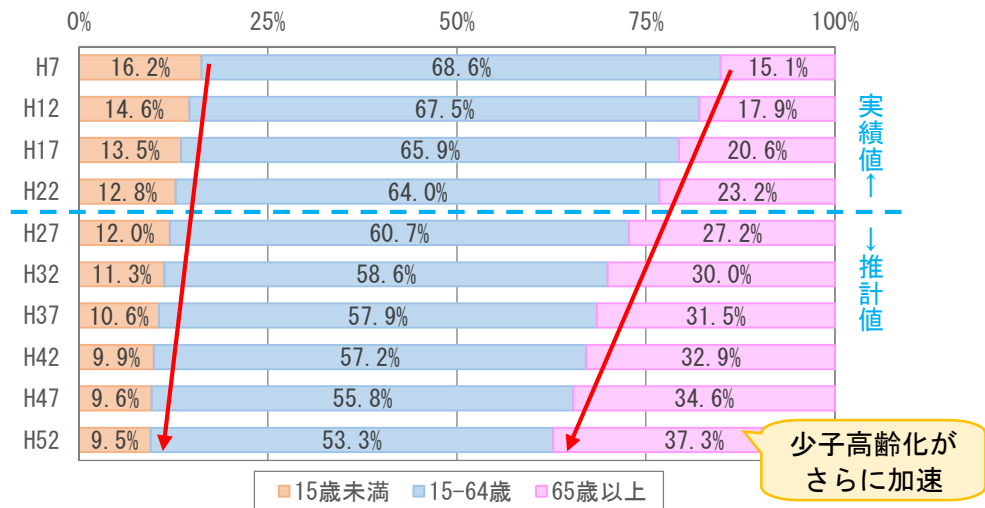


図2-1-3-①【新潟市】年齢階層別人口割合

(出典：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（実績値については現在の市域に合わせた）)

・後期高齡者が増加傾向。25年後には平成22年比の約1.5倍に。

[データ解説]

・後期高齡者（75歳以上）は、今後増加すると予想されており、25年後（平成52年）には、平成22年比の約1.5倍まで増加すると予想されます。

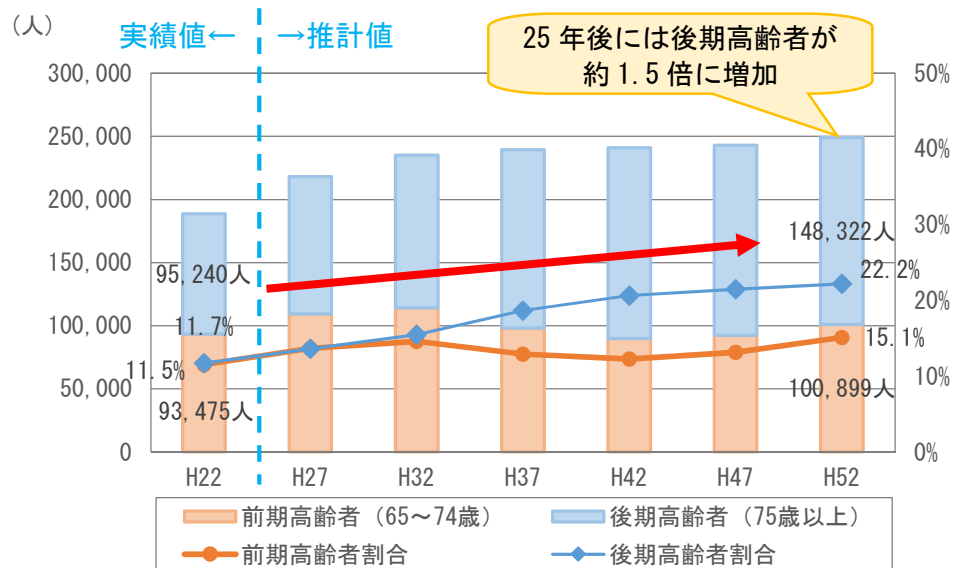


図2-1-3-②【新潟市】前期高齡者・後期高齡者人口

(出典：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（実績値については現在の市域に合わせた）)

2-1-4 世帯構成

・「**単身**」が増加する一方で「**三世帯同居**」が減少傾向。

[データ解説]

・「**単身世帯**」が増加する一方で「**三世帯同居**」が減少しており、世帯の小規模化が進んでいます。

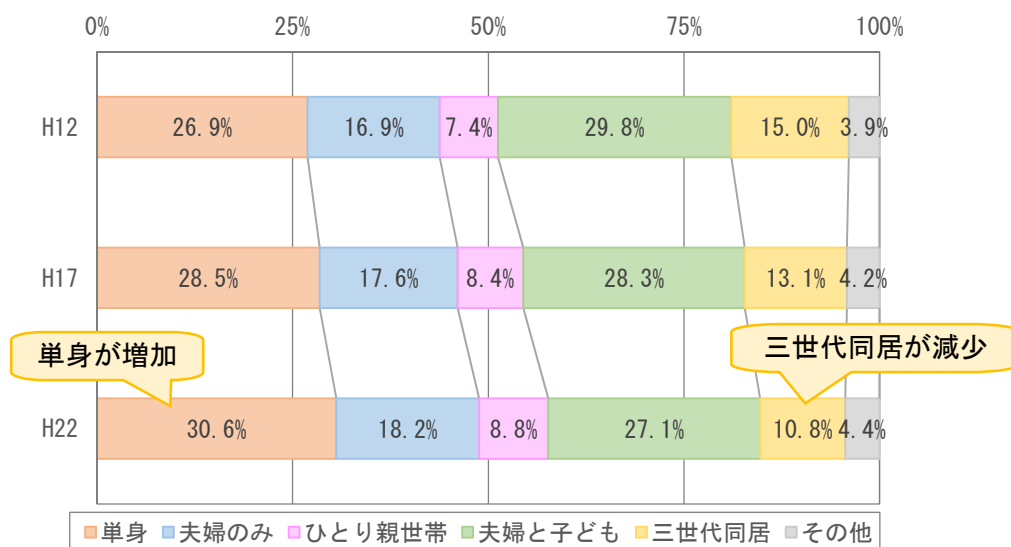


図2-1-4-①【新潟市】家族類型別一般世帯数（出典：国勢調査）

・「**高齢者のみ世帯**」が増加傾向。

[データ解説]

・「**高齢単身世帯**」「**高齢夫婦世帯**」といった「**高齢者のみ世帯**」が増加しています。

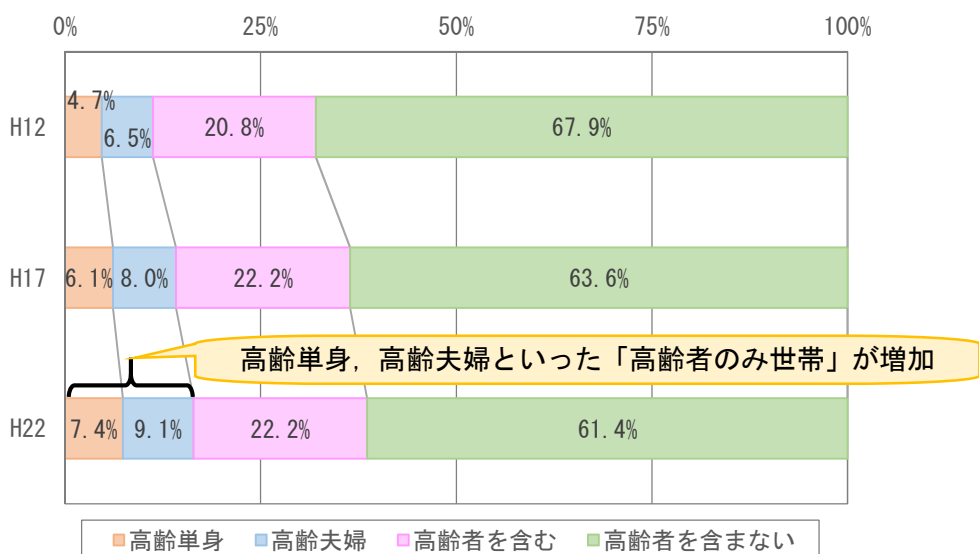


図2-1-4-②【新潟市】高齢者を含む世帯数（出典：国勢調査）



2-1-5 外国人住民

・外国人住民数は、ほぼ横ばい。外国人留学生数は、増加傾向。

[データ解説]

- ・外国人住民数は平成21年をピークに、その後ほぼ横ばいとなっています。
- ・外国人住民は、国籍別では「中国・台湾」が最も多くなっています。
- ・外国人留学生数は、平成20年以降、増加傾向となっています。

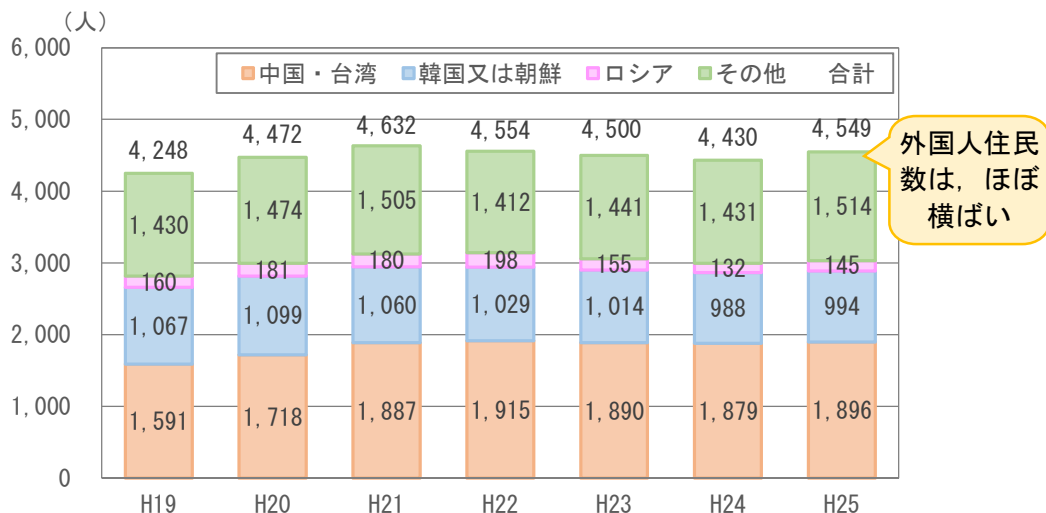


図2-1-5-①【新潟市】外国人住民数

(出典：住民基本台帳(平成23年までは外国人登録者数))

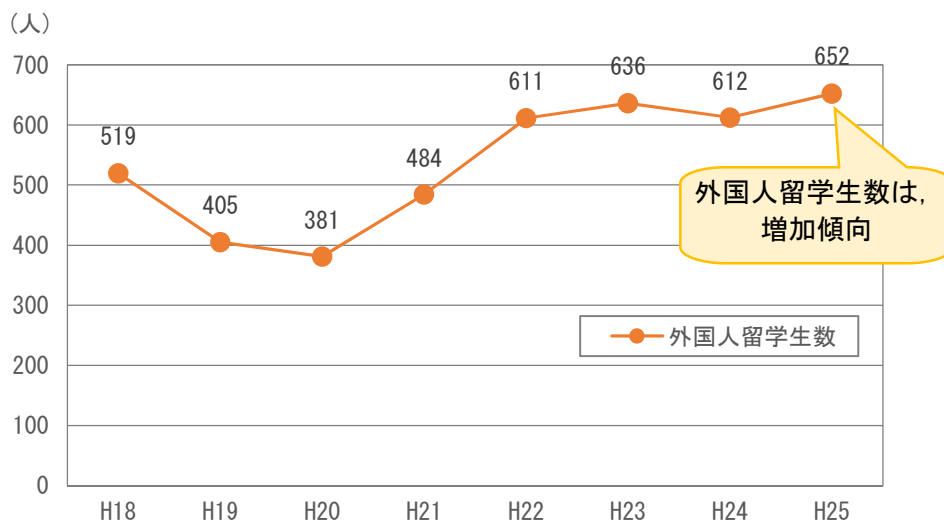


図2-1-5-②【新潟市】外国人留学生数 (出典：新潟市資料)

2-1-6 行政区別の動向

・人口は、「中央区」「西区」「東区」に集中。

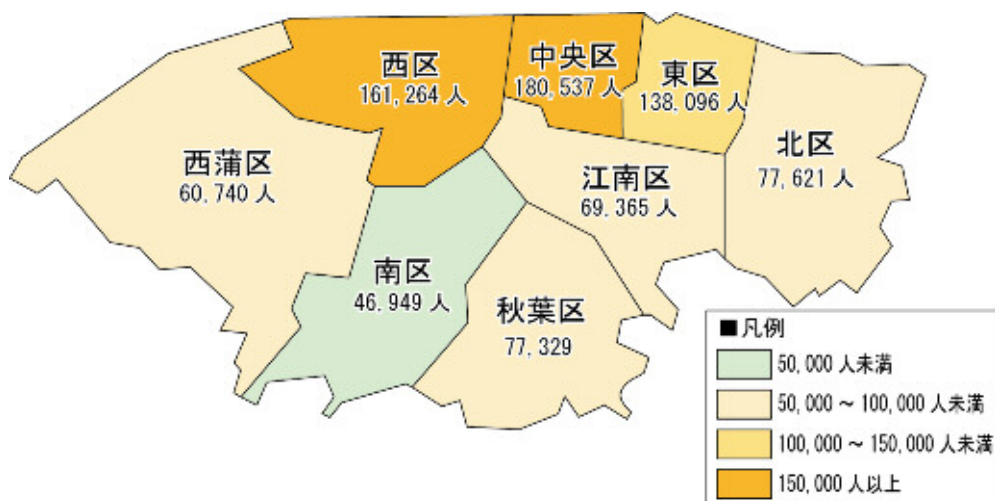


図2-1-6-①【行政区別】人口規模（出典：平成22年国勢調査）

・人口減少は、「西蒲区」「南区」で顕著。平成12～17年から減少傾向が加速。

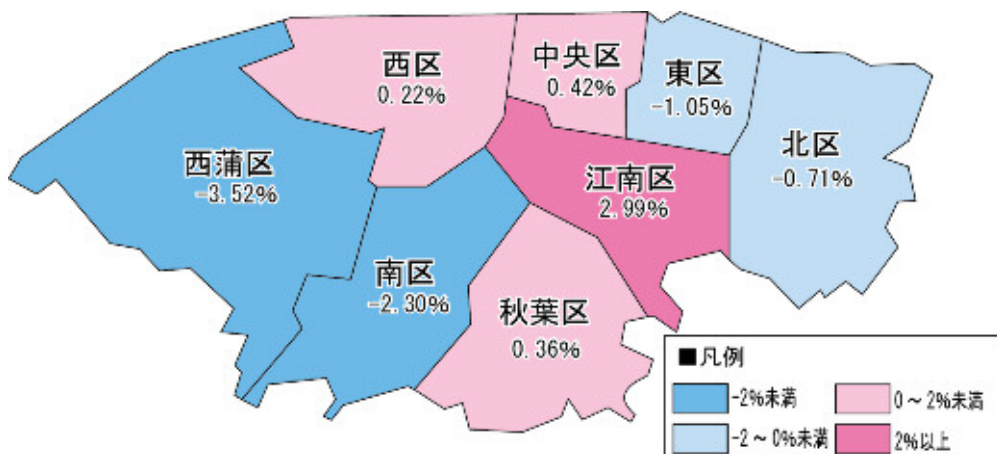


図2-1-6-②【行政区別】人口増減率（平成17～22年）（出典：平成22年国勢調査）

・三世帯同居率は、地域差が大きい（西蒲区、南区で高く、中央区で低い）。

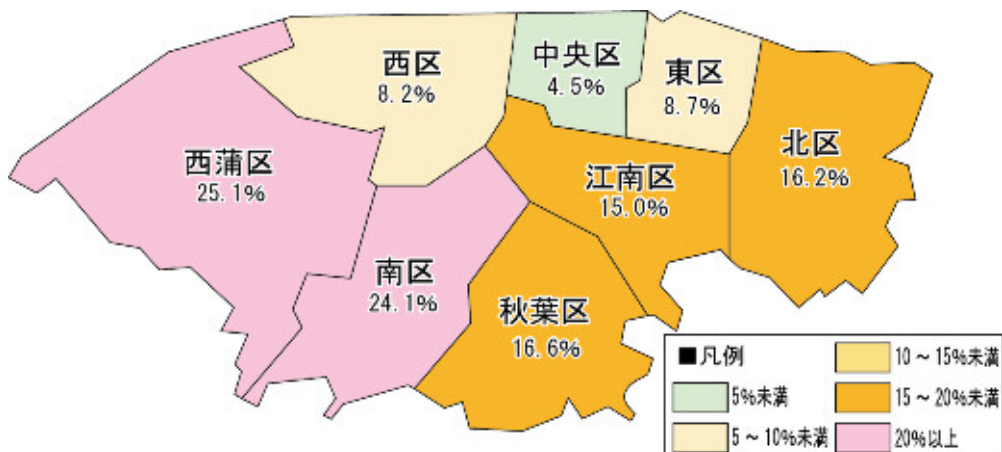


図2-1-6-③【行政区別】三世帯同居率（出典：平成22年国勢調査）

・高齢化率は、「西蒲区」「秋葉区」「南区」で高い。

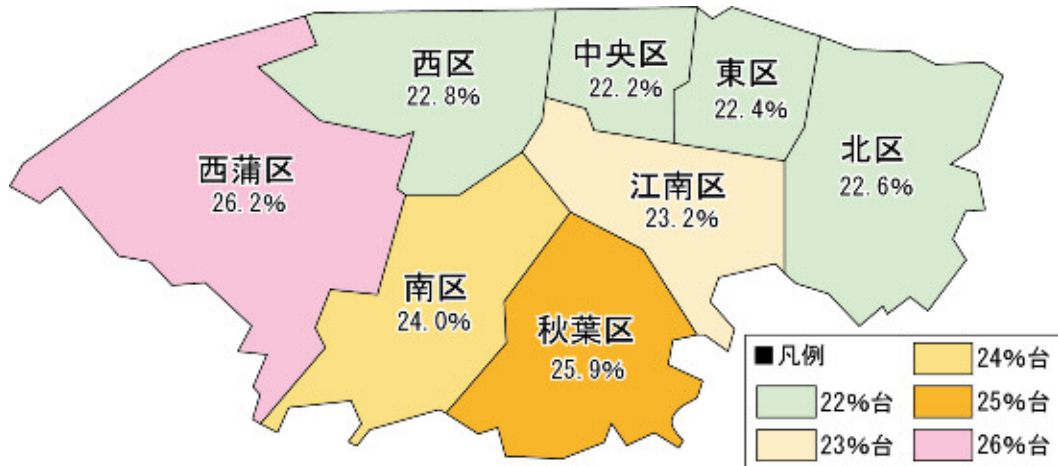


図2-1-6-④【行政区別】高齢化率（出典：平成22年国勢調査）

・高齢者のみ世帯は、「秋葉区」「中央区」「東区」「西区」で多い。

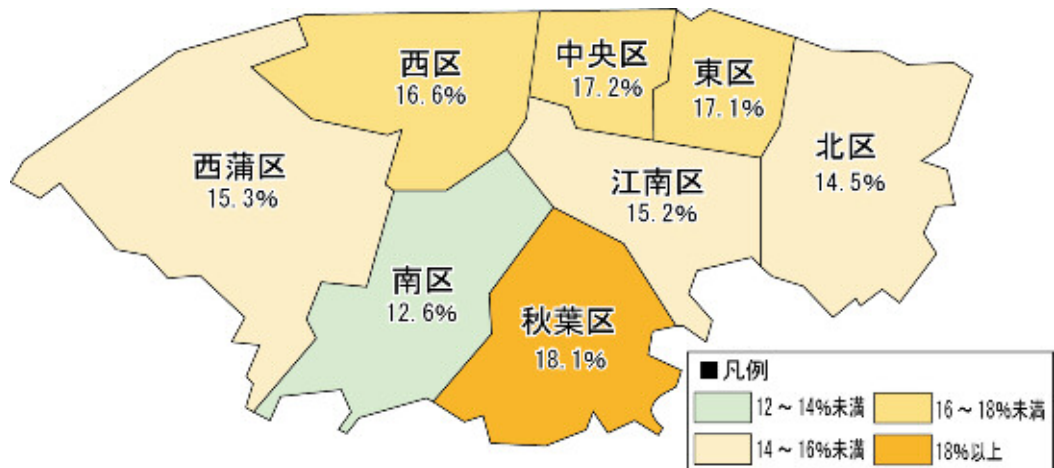


図2-1-6-⑤【行政区別】高齢単身・高齢夫婦世帯の割合（出典：平成22年国勢調査）

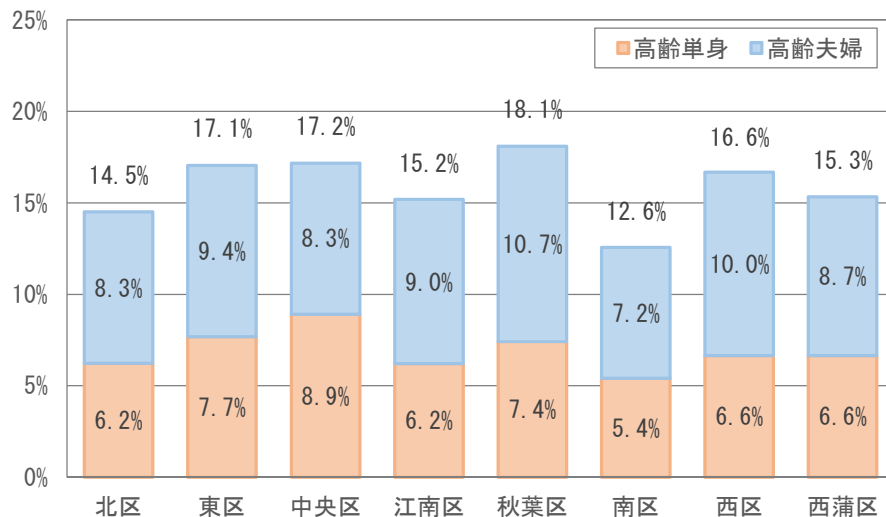


図2-1-6-⑥【行政区別】高齢単身・高齢夫婦世帯の割合（出典：平成22年国勢調査）

## 2-2 住生活の現状

### 2-2-1 住環境

#### (1) 住まいの特徴（政令市との比較）

・ 比較的広い木造一戸建の持ち家が多い。

##### [データ解説]

・他の政令市との比較では、「持ち家率」「一戸建率」「木造率」「延べ面積」が1位、「敷地面積」が2位となっています（平成20年は「敷地面積」も1位〔資料編p75 図2-2-1-①〕）。

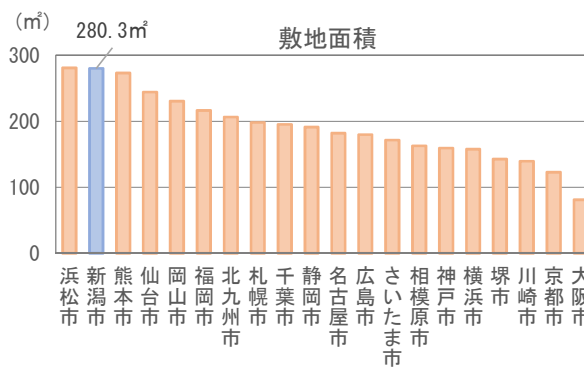
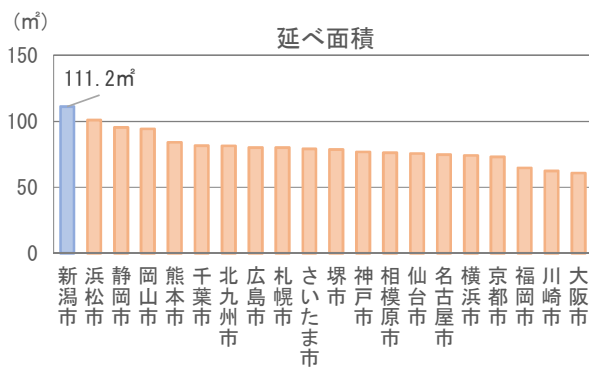
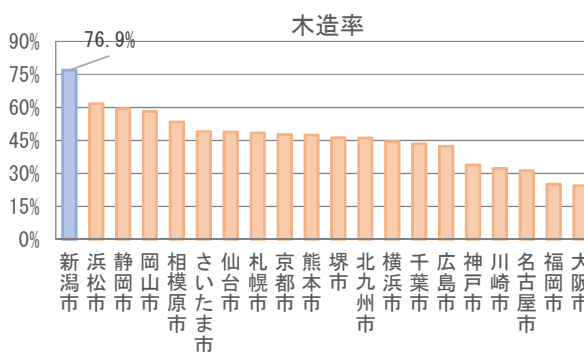
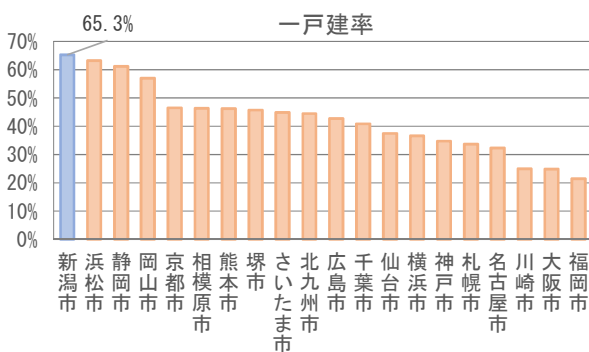
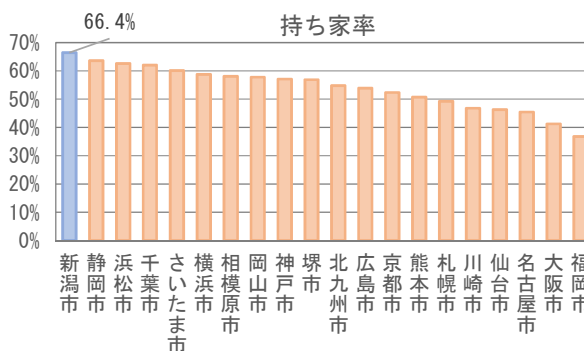


図2-2-1-①【新潟市】政令市と比較した住まいの特徴（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

(2) 住まいの特徴（行政区別の比較）

・「西蒲区」「南区」「秋葉区」「北区」「江南区」で「持ち家率」「一戸建率」「延べ面積」が市平均以上。

[データ解説]

・「西蒲区」「南区」「秋葉区」「北区」「江南区」で「持ち家率」「一戸建率」「延べ面積」が市平均以上となっており、「西区」は市平均レベル、「東区」「中央区」は市平均を下回っています（平成20年も同様の傾向〔資料編 p76 図2-2-1-②〕）。

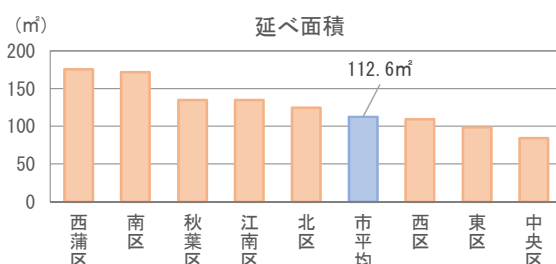
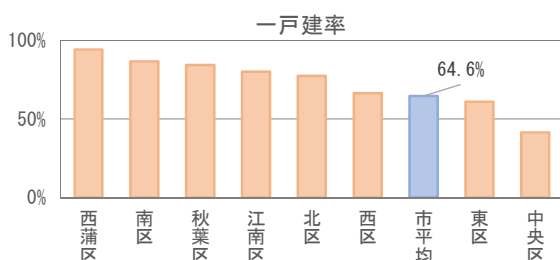
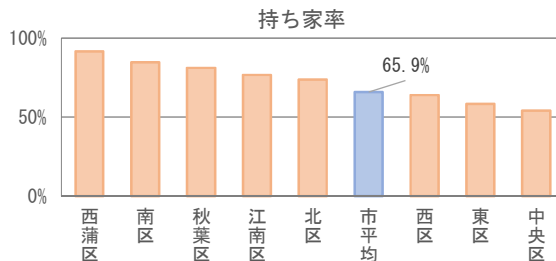


図2-2-1-②【行政区別】住まいの特徴（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

(3) 住環境のニーズ

・身近な住環境のバリアフリーに対する不満率が高い。

[データ解説]

・住環境に関して、平成20年・25年時点ともに「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が最も不満率が高く、次いで「火災の延焼の防止」「子どもの遊び場・公園など」が高くなっています。

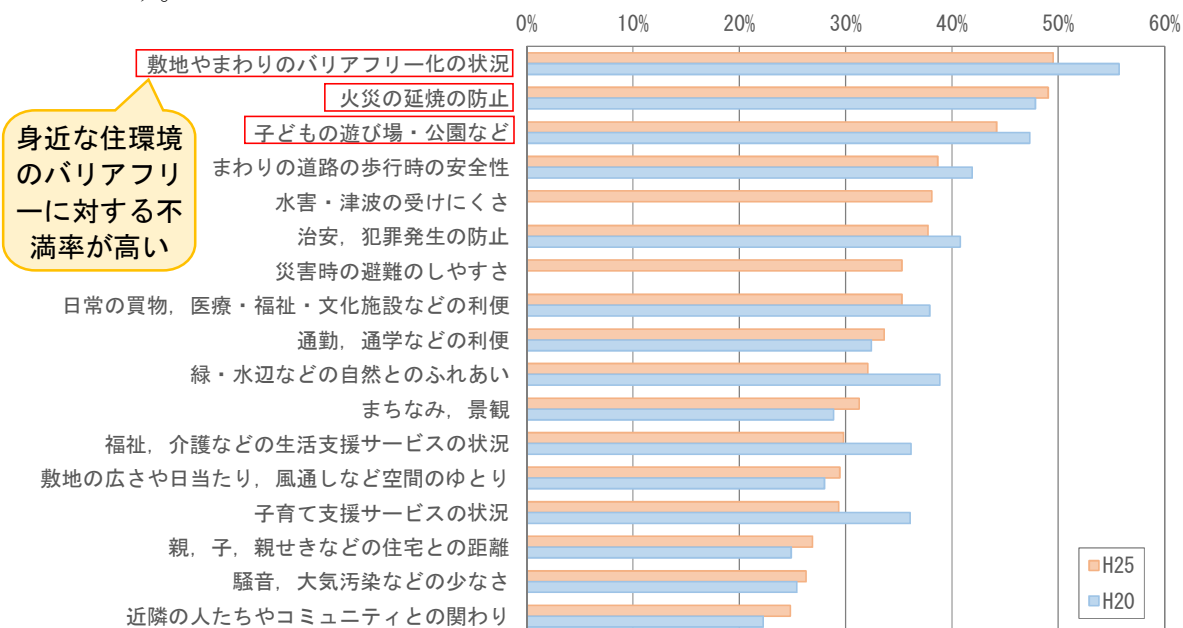


図2-2-1-③【新潟市】住環境の各要素に対する不満（出典：住生活総合調査）

(4) 災害リスクの状況

- ・地震時の液状化危険度が高い。

[データ解説]

- ・本市は、中央区・東区などを中心に液状化危険度の高い地域が分布しています。

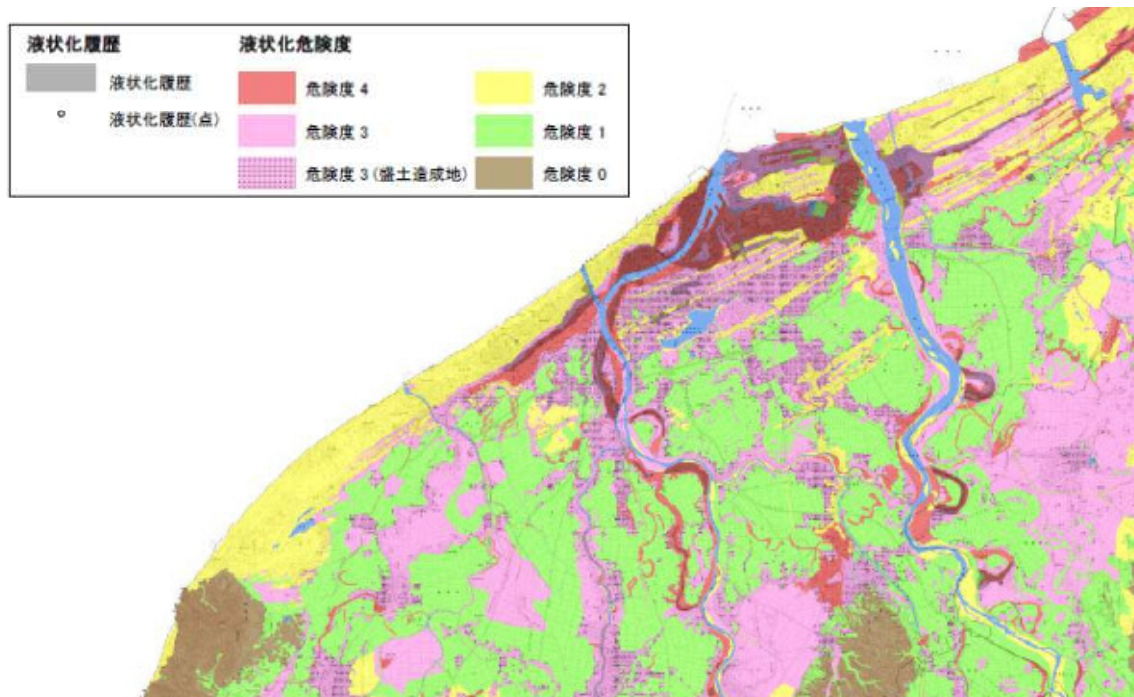


図2-2-1-④【新潟地域】液状化しやすさマップ（出典：国土交通省北陸地方整備局）

●液状化

砂質土がゆるく堆積してできた地盤が、地震などの振動を受けることによって液体のような泥水状態になってしまう現象のこと。液状化が起きると、砂混じりの水が地表面に噴き出したり、部分的に陥没したりして、建物や地中に埋設していた配管類に損傷を与える。

・浸水リスクの高い地区が広く分布。

[データ解説]

- ・ 海拔0 m以下の土地が広く分布しており，浸水被害のリスクが高い地区が見られます。

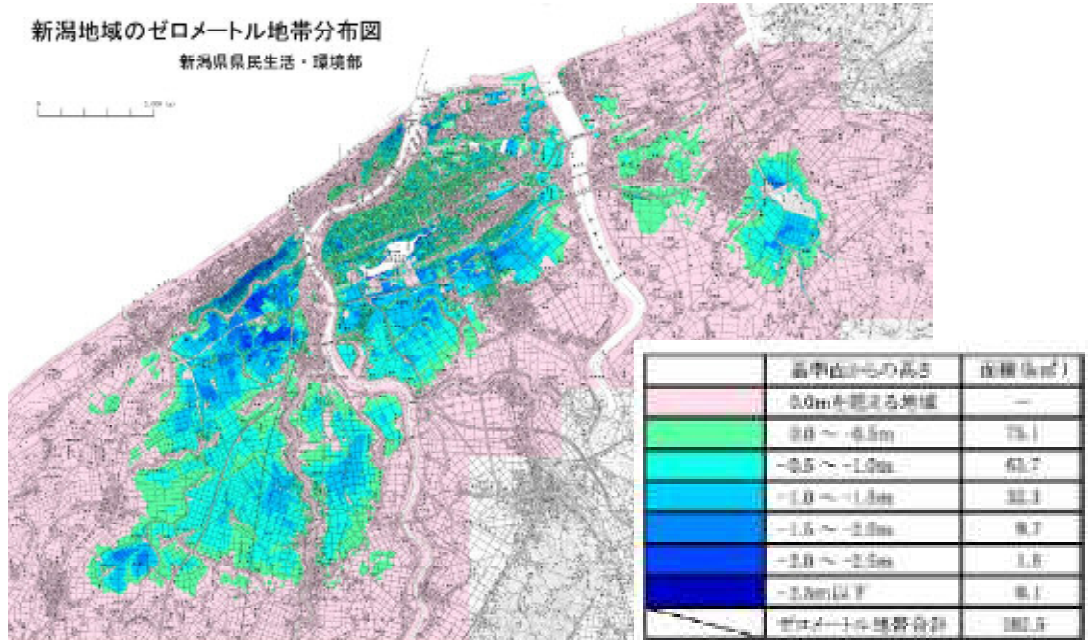


図2-2-1-⑤【新潟地域】ゼロメートル地帯分布図（出典：新潟県）

[データ解説]

- ・ 平成10年の「8.4水害」時と同程度の降雨があった場合，下水道施設の排水能力を超え浸水すると想定される区域が点在しています。

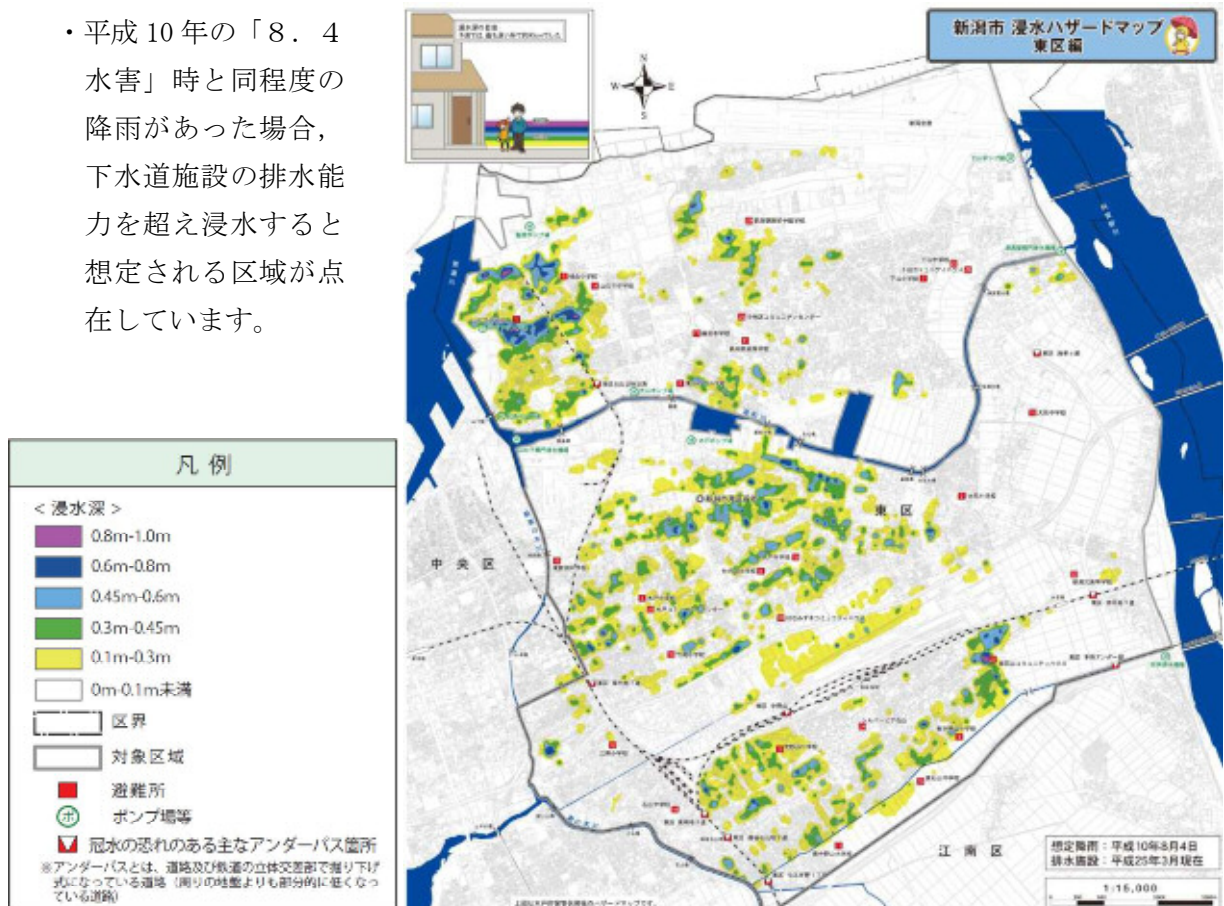


図2-2-1-⑥【新潟市】浸水ハザードマップ（東区）（出典：新潟市）

(5) 身近な公園・緑地

- ・市街化区域では緑が少ない。
- ・「中央区」「東区」の緑が比較的少ない。

[データ解説]

- ・本市は、広大な田園地帯を有するなど市全体では緑は豊富ですが、市街化区域では緑が少ない状況です。
- ・行政区別では、「中央区」「東区」の緑が比較的少なくなっています。

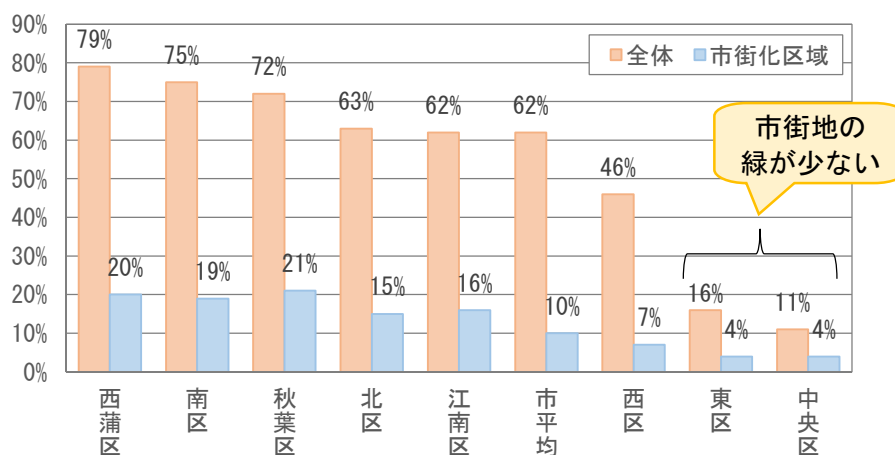


図2-2-1-⑦【行政区別】緑被率の行政区別の比較 (出典：新潟市みどりの基本計画)

※緑被率：総面積に対して草木など「植生」に覆われた面積割合。



(6) 住まい方の変化

・マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加。

[データ解説]

- ・ 一戸建が一般的ですが、マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加しています。
- ・ 中央区では、共同住宅の占める割合が5割を超えています。
- ・ その他の行政区は、一戸建の占める割合が高くなっています。

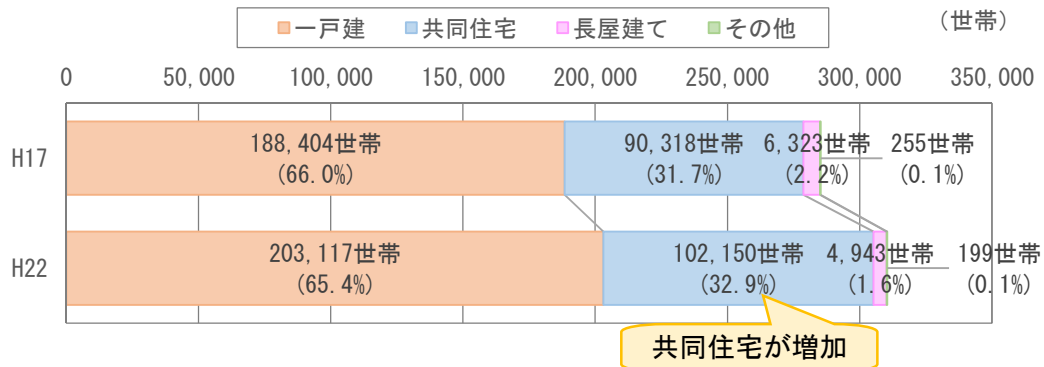


図2-2-1-⑧ 【新潟市】住宅の建て方別世帯数 (出典：国勢調査)

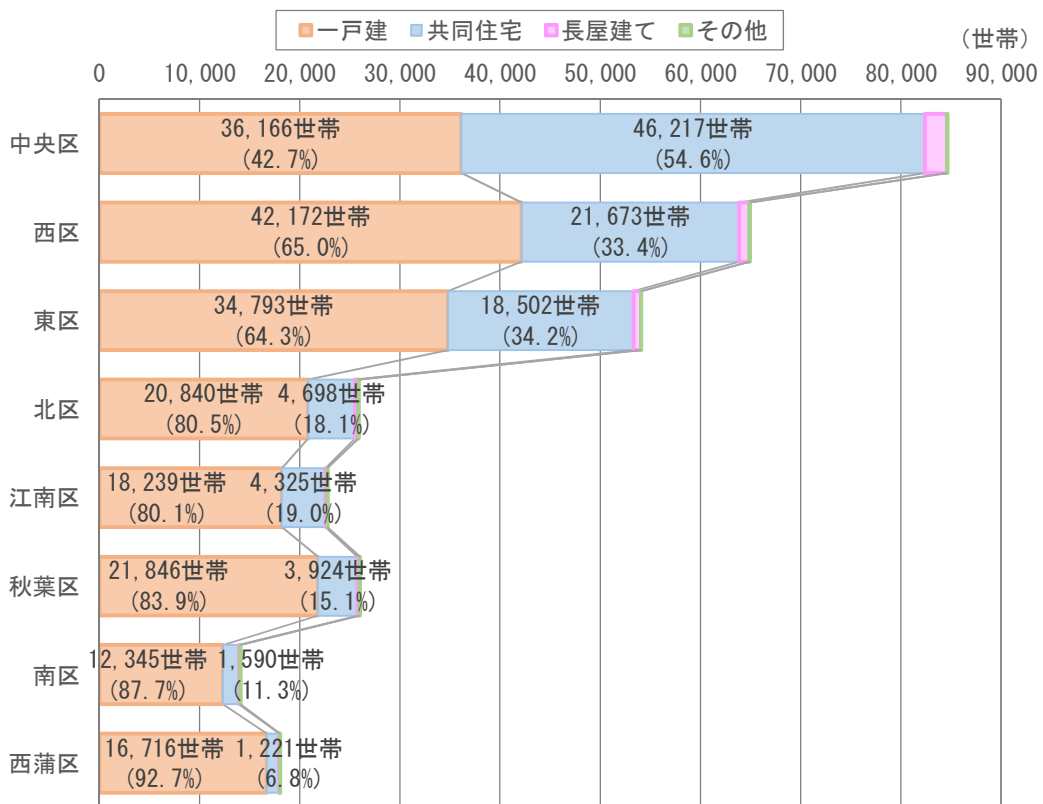


図2-2-1-⑨ 【行政区別】住宅の建て方別世帯数 (出典：平成22年国勢調査)

(7) 居住ニーズ

・まちなか居住に一定のニーズが見られる。

[データ解説]

・まちなかに「住みたい」「どちらかと言えば住みたい」と答えた方は、全体の約36%を占めており、まちなか居住に対して一定のニーズが見られます。

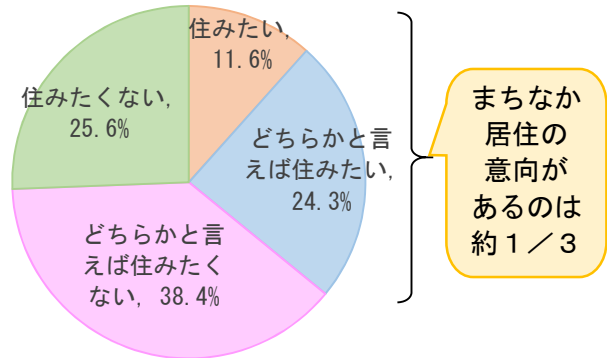


図2-2-1-⑩【新潟市】まちなかへの居住意向  
(出典：平成25年住生活総合調査 新潟市拡大調査)

・子育て世帯が親世帯と同居・近居を望む一定のニーズが見られる。

[データ解説]

・子育て世帯が将来的に住みたいところとして「親の家の近く」「親の家または建替え」と答えた方は、全体の約25~35%を占めており、同居・近居に対して一定のニーズが見られます。

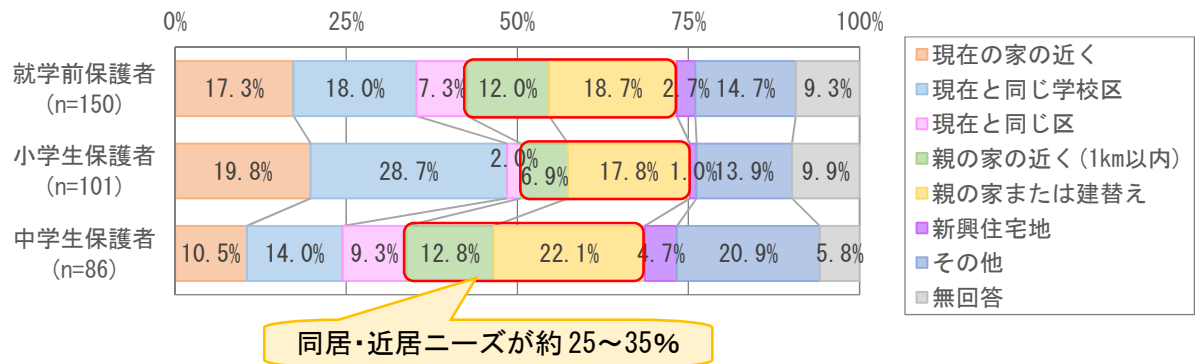


図2-2-1-⑪【新潟市】子育て世帯が将来住みたいところ  
(出典：平成25年度新潟市子育て市民アンケート調査)

(8) 交通手段

・自動車への依存度が高い。

[データ解説]

・自動車を利用する市民は、約7割を占めており、自動車交通への依存度が高くなっています。

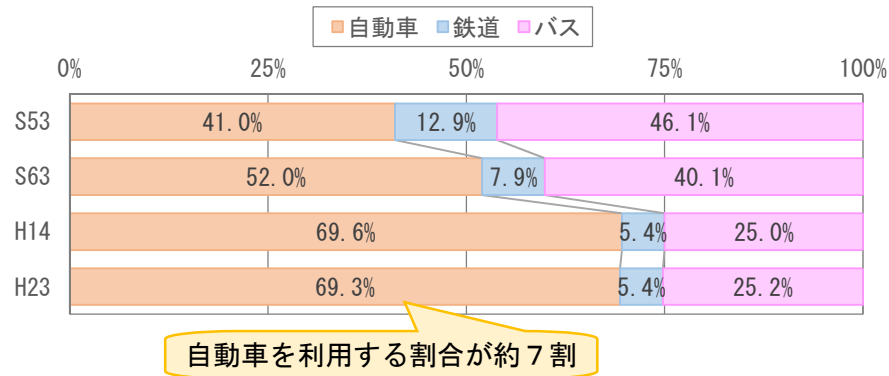


図2-2-1-⑫【新潟市】代表交通手段別構成 (出典：新潟都市圏パーソントリップ調査)  
※平成23年のみ新潟市を対象とした調査結果

・農村部において公共交通空白地域が存在する。

[データ解説]

・公共交通空白地域は、郊外の農村部で多く見られます。

[バス路線網と公共交通空白地域]

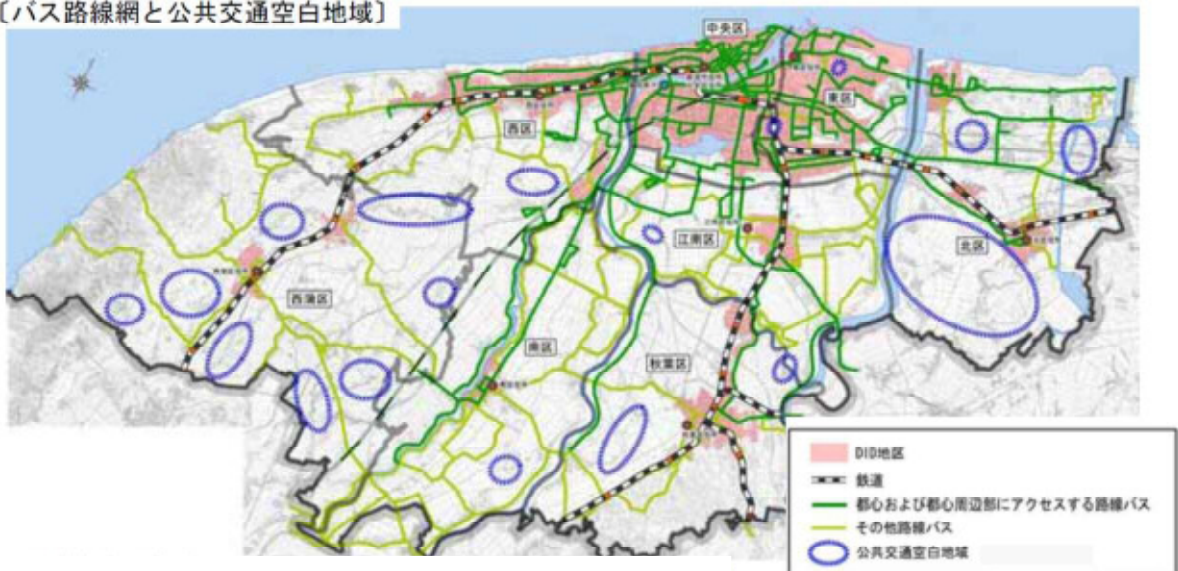


図2-2-1-⑬【新潟市】バス路線網と公共交通空白地域 (出典：にいがた交通戦略プラン)

## 2-2-2 住宅ストック

### (1) 耐震性能

- ・約2割の住宅で耐震性が不足しており、特に木造の耐震化率が低い。

#### [データ解説]

- ・市内の住宅の耐震化率は、平成20年の74.8%から平成25年には78.9%へ上昇しましたが、約2割の住宅は、依然として耐震性が不足しています。
- ・特に、木造住宅の耐震化率が低くなっています。

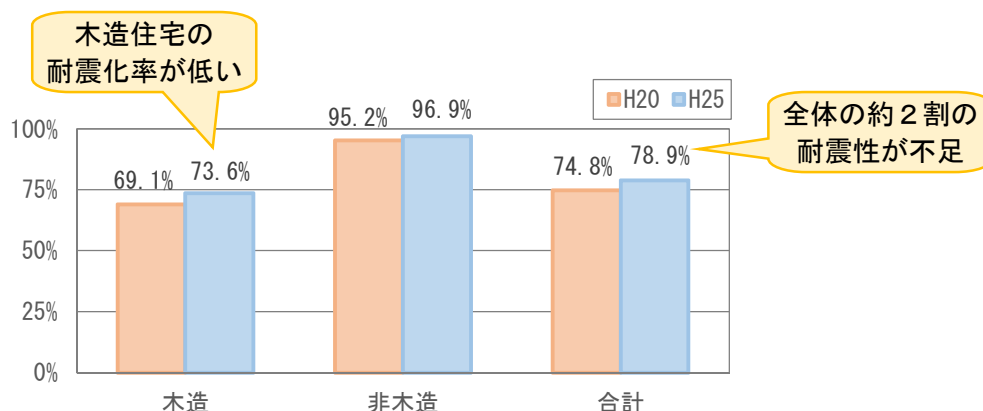


図2-2-2-①【新潟市】耐震化率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

※住宅の耐震化率：新耐震基準を満たし、耐震性が確保されている住宅棟数の全住宅棟数に対する割合。

#### ●新耐震基準

昭和56年6月1日に改正施行された建築基準法に規定されている耐震基準のこと。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては、建物の構造にほとんど損害が生じないようにし、極めて稀にしか起こらない大規模の地震（震度6強以上）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

(2) 環境性能

・ 家庭部門のエネルギー消費量が近年増加傾向。

[データ解説]

・ 家庭部門のエネルギー消費量が平成19年度を境に増加に転じ、平成21年度からは産業部門を上回り、部門別では2番目に高くなっています。

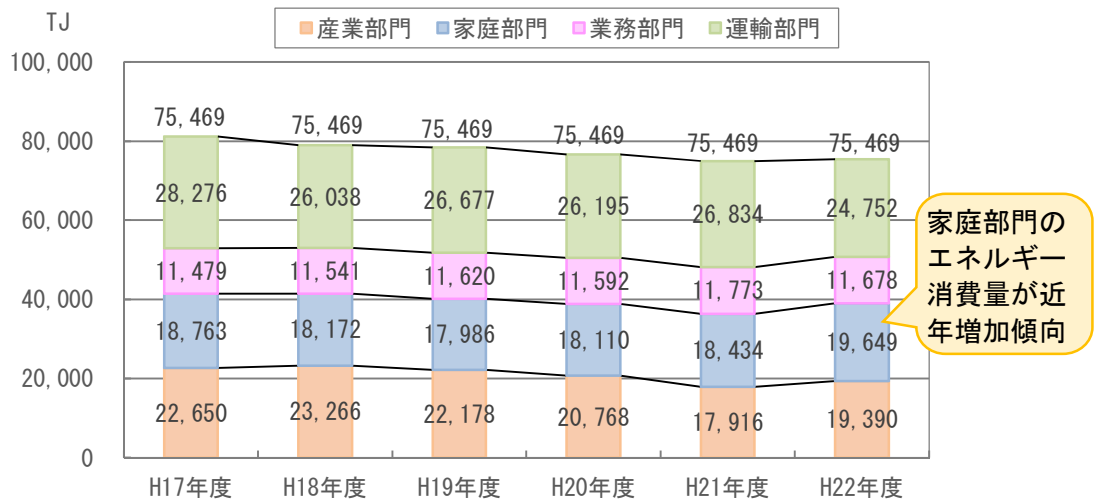


図2-2-2-②【新潟市】部門別の消費エネルギーの経年変化（出典：新潟市）

・ 住宅のライフサイクルの中で、居住時のCO2排出量が多い。

[データ解説]

・ 住宅の建設から居住，修繕・更新・解体までのライフサイクルにおけるCO2排出量は，居住時が最も大きくなっています。

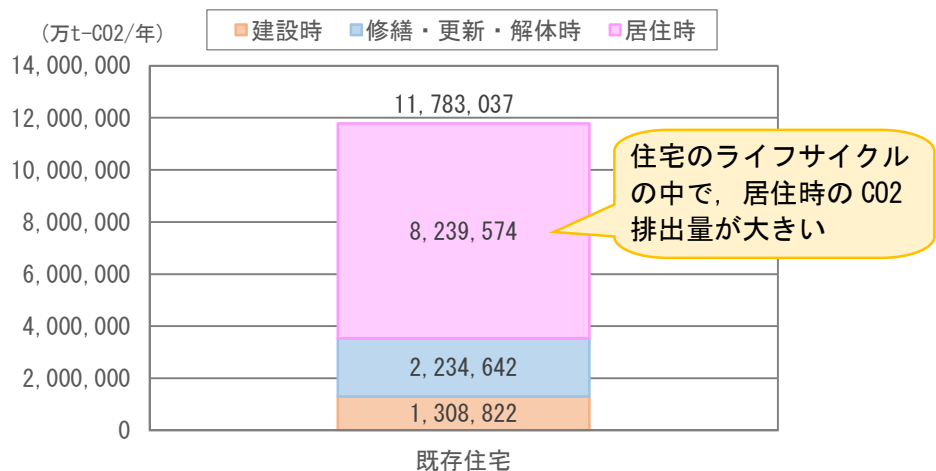


図2-2-2-③【中部地方，Ⅲ地域】既存住宅の地域別CO2排出量（出典：国土交通省）  
※評価条件 省エネ性能：平成11年省エネ基準相当

(3) 高齢者対応など

- ・住宅のバリアに関する不満や事故が多い。
- ・高齢者のヒートショックなどによる浴槽内での溺死・溺水が多い。

[データ解説]

- ・住宅に関して、「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」の不満率が最も高くなっています（平成20年も同様の傾向 [資料編 p77 図2-2-2-④]）。
- ・家庭における高齢者の主な不慮の事故は、ヒートショックが主な原因と思われる「浴槽内での溺死及び溺水」が最も多く、住宅内での転倒も上位に挙がっています。

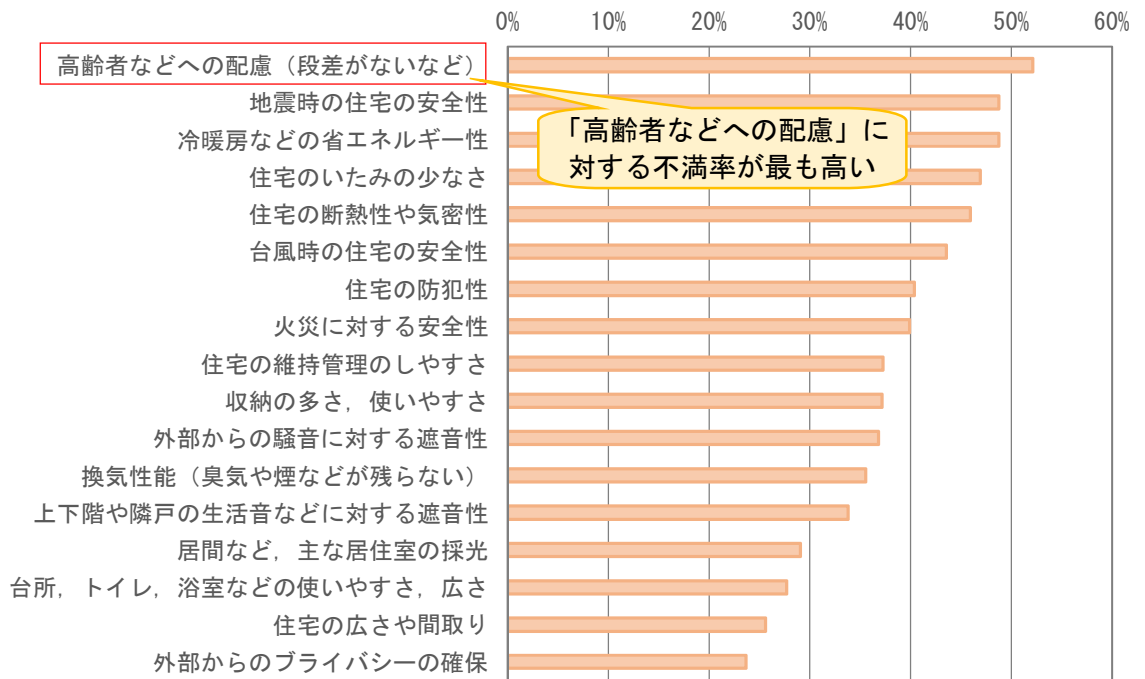


図2-2-2-④【新潟市】住宅の各要素に対する不満（出典：平成25年住生活総合調査）

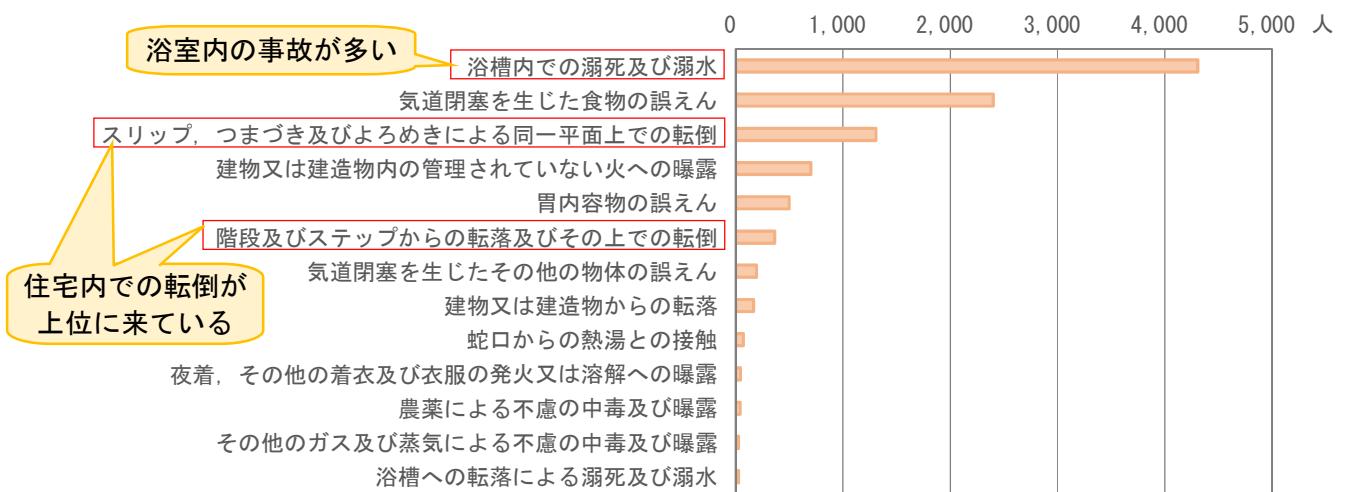


図2-2-2-⑤【全国】家庭における高齢者の主な不慮の事故

（出典：平成25年人口動態調査）

●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を移動すると、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。

・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は増加傾向にあるが、半数以上は未対応。

[データ解説]

・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は、本市は平成20年の37%から平成25年の43%へ上昇しましたが、まだ半数以上が未対応となっています。

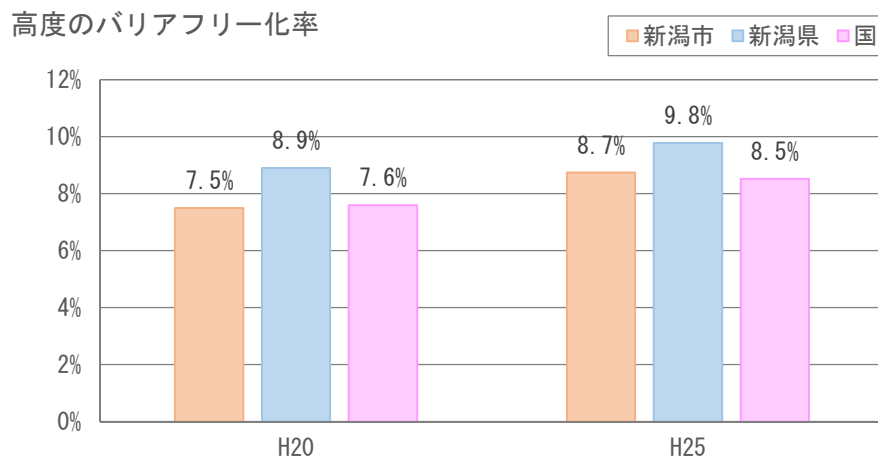
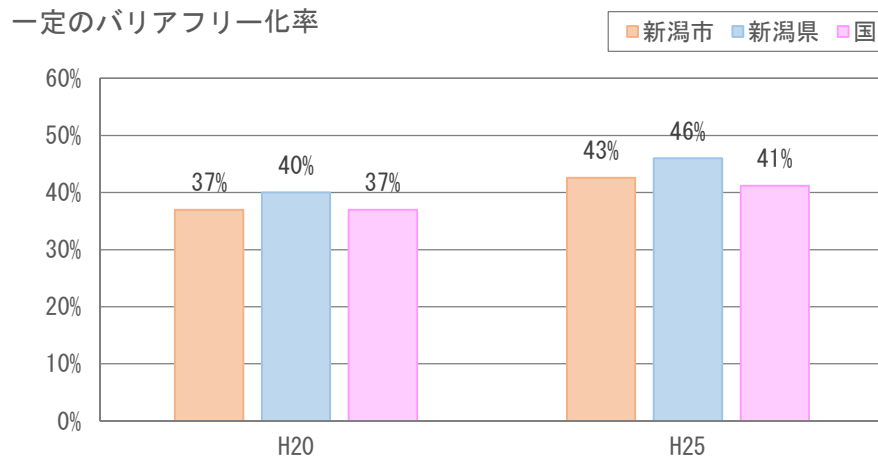


図2-2-2-⑥【新潟市】高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

(出典：住宅・土地統計調査)

※一定のバリアフリー化：玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、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・居住室等のうち、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。

### 2-2-3 住宅市場

#### (1) 住宅の規模（広さ）

・子育て世帯の約半数は、住宅の規模（広さ）が不十分。

##### [データ解説]

- ・市内における子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率は48%となっており、約半数が適切な規模（広さ）の住宅を確保できていない状況です。

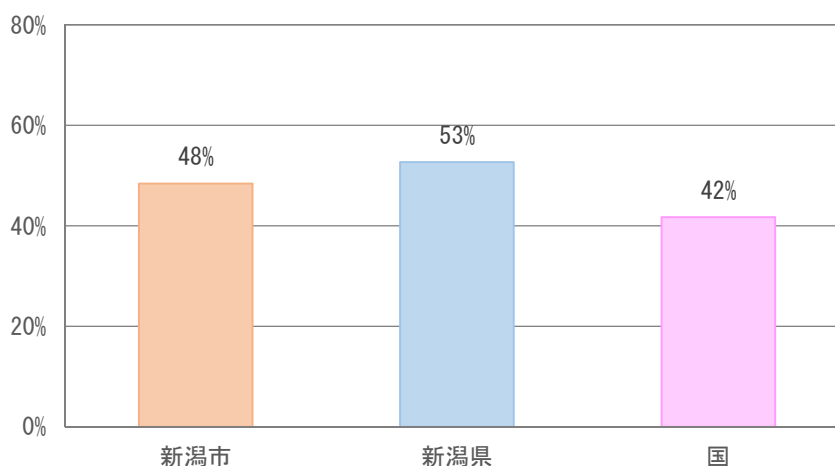


図2-2-3-①【新潟市】子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率

(出典：平成25年住宅・土地統計調査)

※子育て世帯は、構成員に18歳未満の者が含まれる世帯。

※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。



・住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じている。

[データ解説]

- ・持ち家に住む高齢単身世帯の 65.5%、高齢夫婦世帯の 87.2%は、最低居住面積水準における「4人世帯 50㎡」と同等の 30 畳（49.5㎡）以上の広い住宅に居住しています。その一方で、借家に住む子育て世帯の 77.6%は、30 畳未満の狭い住宅に居住しています。
- ・以上のことから、住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じていると言えます。

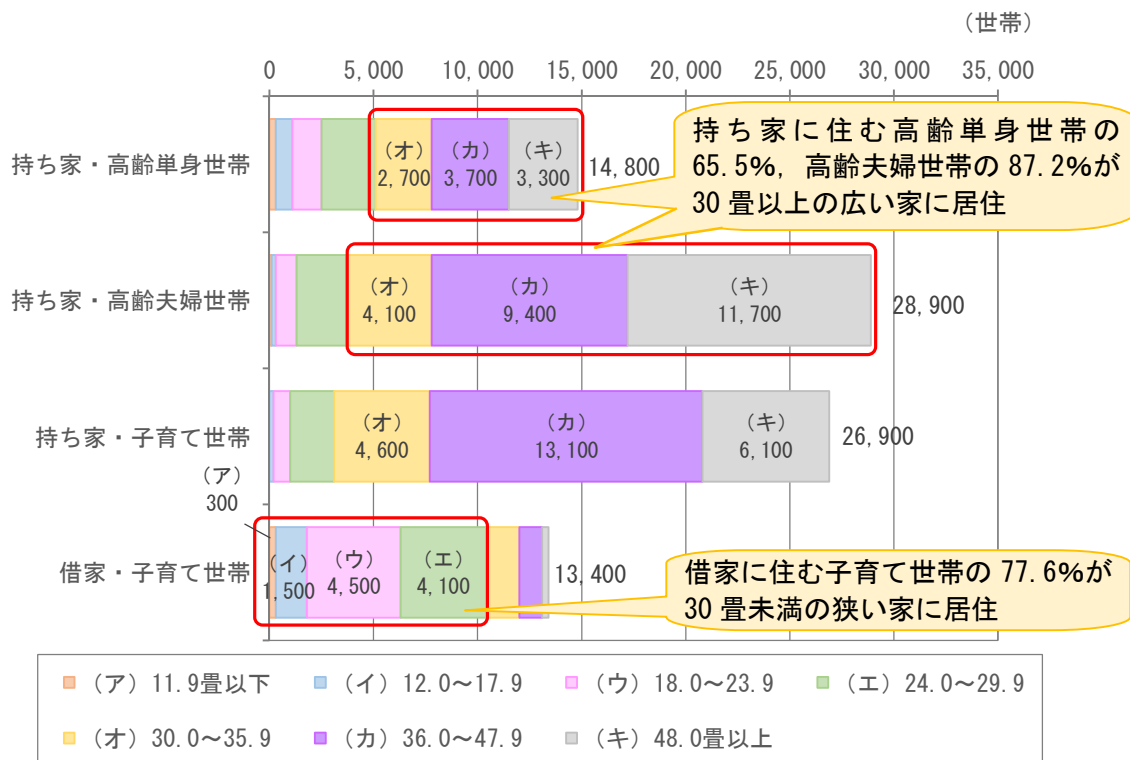


図 2-2-3-② 【新潟市】 高齢者のみ世帯・子育て世帯の居室の広さ

（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

※畳数は、各居室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居室も、3.3 平方メートルを 2 畳の割合で畳数に換算した。

※居室：居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室。

※子育て世帯：構成員に 18 歳未満の者が含まれる世帯。

(2) 空き家

・その他の空き家、別荘等が増加傾向。

[データ解説]

- ・空き家率は、平成20～25年でやや減少したものの、空き家数は増加しています。
- ・空き家の種類別では、その他の空き家と別荘等が増加しています。

その他の空き家、  
別荘等が増加傾向

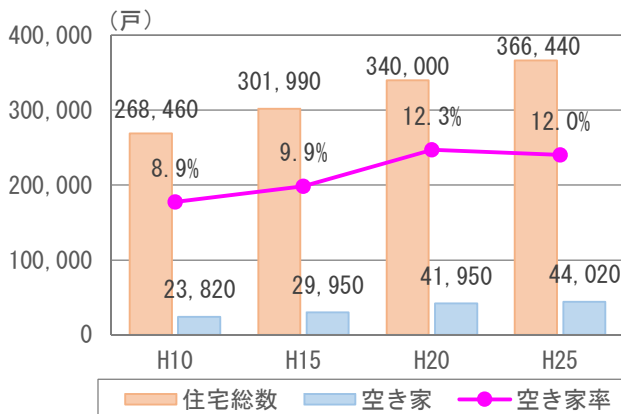


図2-2-3-3 【新潟市】空き家数の推移  
(出典：住宅・土地統計調査)

※H10及びH15は、旧新潟市、旧新潟市、旧白根市、旧豊栄市、旧亀田町、旧巻町の合計(旧黒埼町、旧小須戸町、旧横越町、旧岩室村、旧西川町、旧味方村、旧瀧東村、旧月瀧村、旧中之口村は含まない)

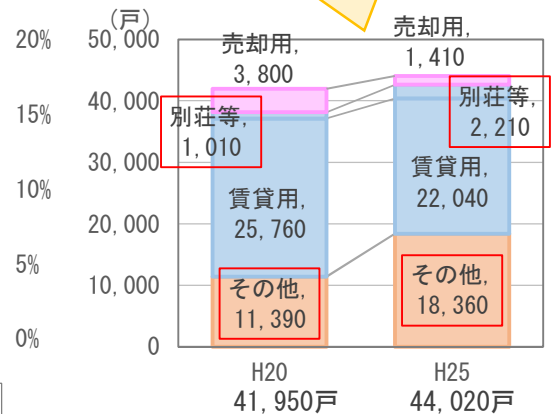


図2-2-3-4 【新潟市】種類別空き家数の推移  
(出典：住宅・土地統計調査)

※H20の値は、端数処理(四捨五入)の関係で合計が一致しない。

・古くからの市街地や田園集落地区で空き家の発生が顕著。

[データ解説]

- ・昭和45年時点のD I D地区(古くからの市街地)や田園集落地区で空き家の発生が顕著となっています。

表2-2-3-1 【新潟市】地域別空き家の状況 (出典：平成24-25年新潟市空き家モデル調査)

エリア分類	概要	地区数	家屋数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
S45DID地区	昭和45年時点のD I D地区	9	2,320	171	7.4%
S60DID地区	D I D地区で昭和46～60年に編入した区域(概ね開発後30年以上)	8	1,749	64	3.7%
H17DID地区	D I D地区で昭和61～平成17年に編入した区域(概ね開発後30年未満)	6	2,080	29	1.4%
その他地区	市街化区域でD I D地区に該当しない地区	6	1,627	26	1.6%
田園集落地区	田園・農村部にある集落地区	6	1,351	127	9.4%
合計		35	9,127	417	4.6%

古くからの市街地  
と田園集落地区の  
空き家率が高い

※DID地区：人口集中地区。人口密度が40人/ha以上の国勢調査区が隣接して5,000人以上を有する地域。

(3) 中古住宅市場

・ 住み替え後、自宅を市場に出したいという意向は1/4。

[データ解説]

・ 住み替え後の自宅について、売却や借家によって市場に出したいという意向は、全体の1/4となっています。

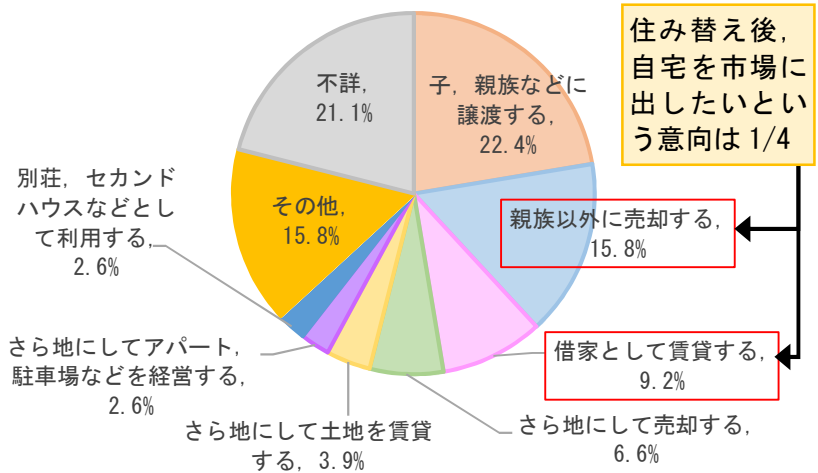


図2-2-3-⑤【新潟市】住み替え後の自宅処分の方法 (出典：平成25年住生活総合調査)

・ 住宅ストック流通に寄与する既存制度の活用が進んでいない。

[データ解説]

・ 住宅の耐震性能や省エネルギー性能などを評価した結果を表示する「住宅性能表示制度」の実施率は約9～15%、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優良な住宅である「長期優良住宅」の認定率は、約13～16%となっています。

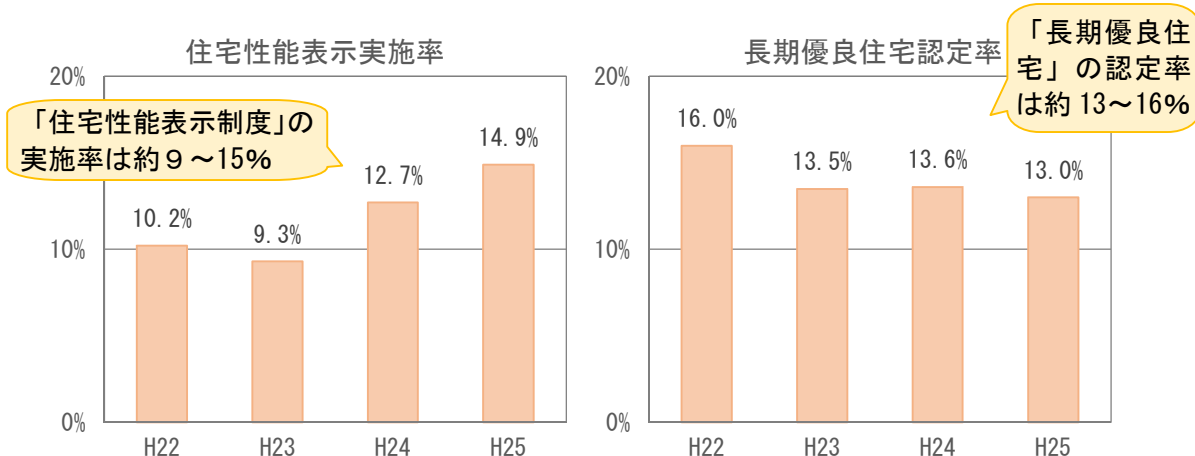


図2-2-3-⑥【新潟市】各種制度の活用状況 (出典：新潟市資料)

(4) マンション市場

・ 築年の古いマンションほど、空き家の割合が大きい。

[データ解説]

- ・ 市内のマンションの棟数は 386 棟、住戸数は 22,075 戸となっています（平成 26 年 10 月 1 日現在）。
- ・ マンションの完成年次別の棟数は、昭和 54 年にピークがあり、平成 23 年以降は建設されない年が見られます。
- ・ 新耐震基準で建設されたマンションは 67.6%（261 棟）、旧耐震基準で建設されたマンションは 32.4%（125 棟）となっています。
- ・ 完成年が古いマンションほど空き家の割合が大きくなっています。

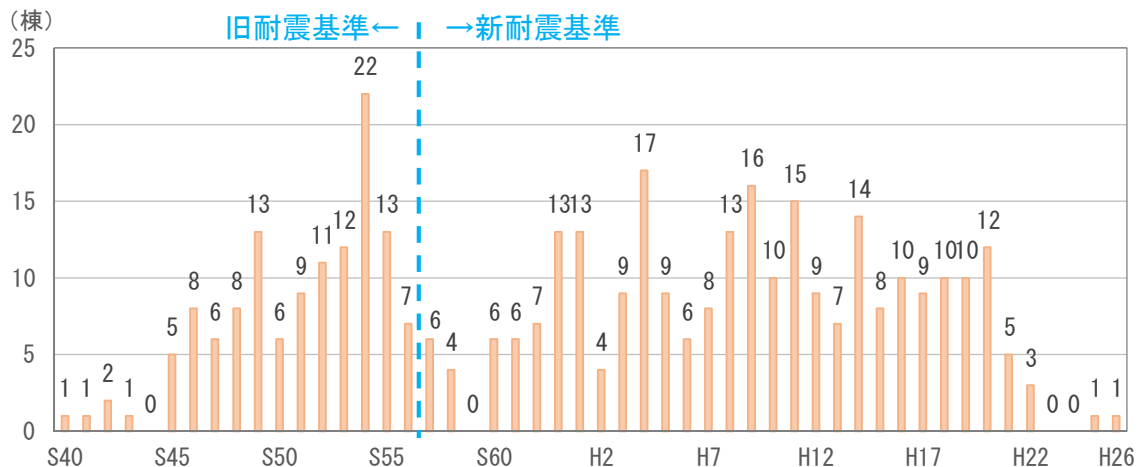
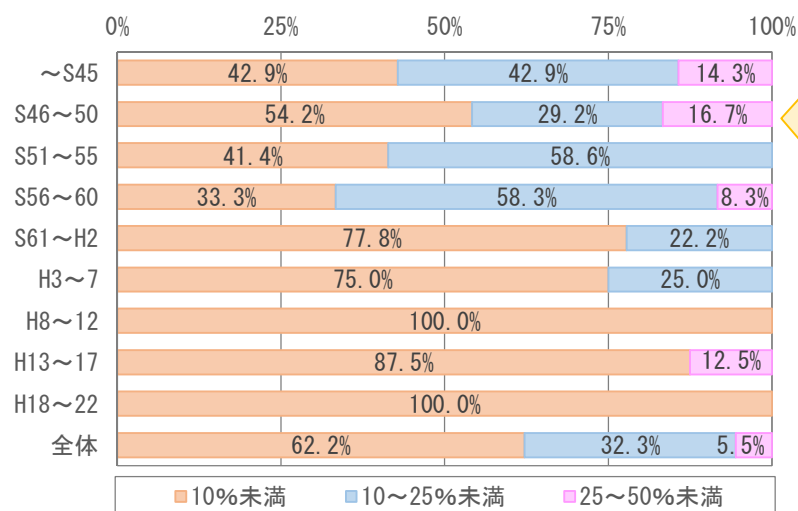


図 2-2-3-⑦ 【新潟市】完成年次別マンション棟数

(出典：平成 26 年度新潟市マンション実態調査)



築年の古いマンションほど、空き家の割合が大きい

図 2-2-3-⑧ 【新潟市】完成年次別の全住戸数に対する空き家の割合

(出典：平成 26 年度新潟市マンション実態調査)

※平成 23 年~26 年の空き家の割合は不明。

(5) リフォーム市場

・リフォーム実施率は増加傾向。  
 ・「情報が得にくい」ことが、リフォーム市場のボトルネックに。

[データ解説]

- ・市内住宅のリフォーム実施率は増加傾向で、平成25年時点では国平均を上回る4.2%となっています。
- ・資金関連を除き、「信頼できる業者」「気軽に相談できる専門家」「住宅の性能」に関する情報不足がリフォーム市場のボトルネック（実現の妨げ）となっています。

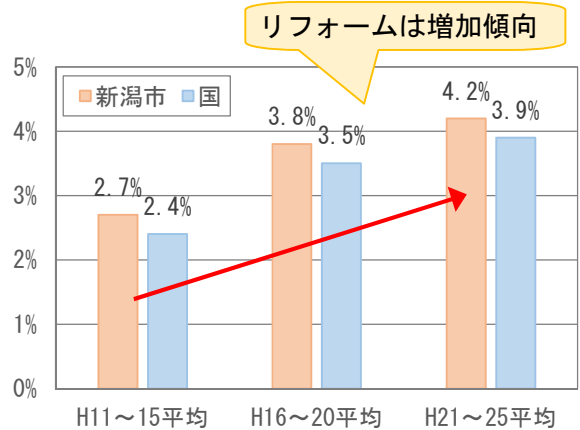


図2-2-3-9 【新潟市】リフォームの実施率（出典：住宅・土地統計調査）

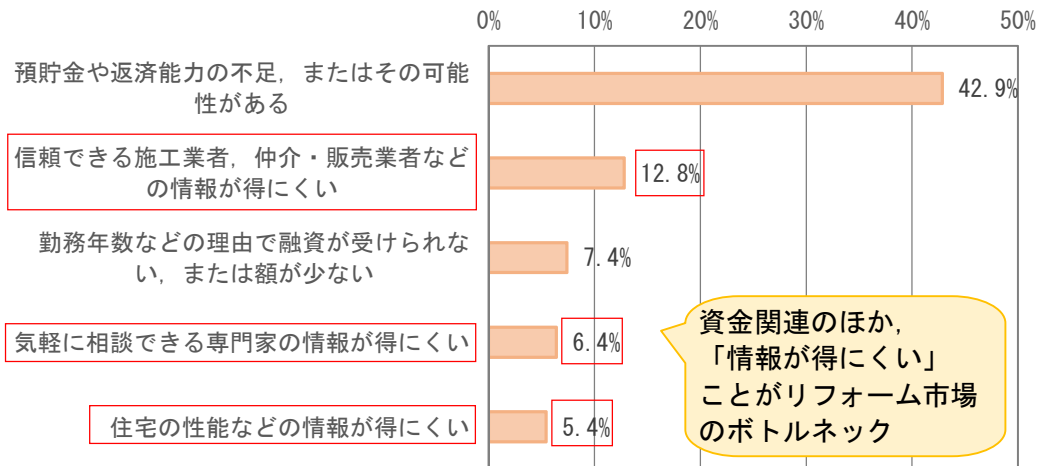


図2-2-3-10 【新潟市】リフォーム意向者の実現困難な理由（上位）  
 （出典：平成25年住生活総合調査）

(6) 住宅産業

・大工の数は、平成12年～22年までの10年間で約2/3まで減少。

[データ解説]

- ・市内の大工数は、減少傾向となっており、平成12年～22年までの10年間で約2/3まで減少しています。



図2-2-3-11 【新潟市】大工数の推移（出典：国勢調査）

2-2-4 住宅セーフティネット

(1) 経済状況（収入，生活保護）

・市民所得は減少傾向。

[データ解説]

- 一人当たりの市民所得は減少しており，平成13～23年度で約8%減少しています。

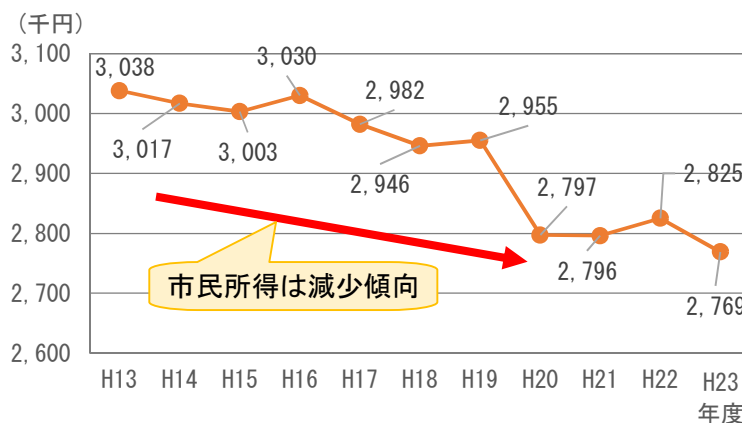


図2-2-4-①【新潟市】1人当たりの市民所得の推移  
(出典：新潟市)

※市民所得：市内に居住している者(法人等を含む)に分配される所得のこと。

・生活保護世帯は世帯数・率ともに増加傾向。

[データ解説]

- 生活保護世帯は，世帯数・保護率ともに増加傾向となっています。

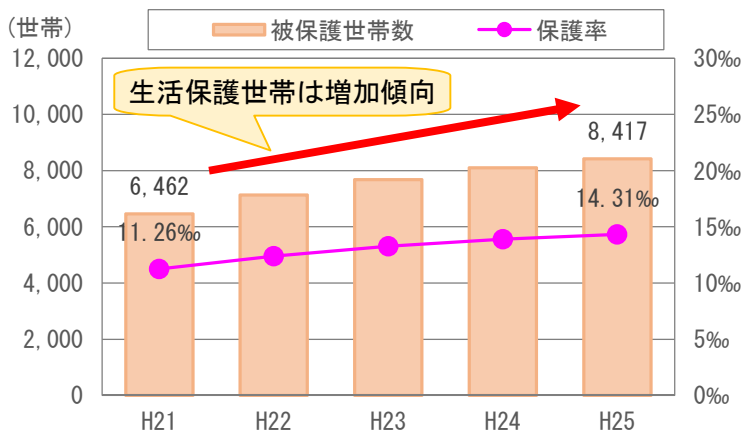


図2-2-4-②【新潟市】生活保護世帯の推移  
(出典：平成26年新潟市の保健と福祉)

※保護率：「被保護実人員(1か月平均)」÷「各年10月1日現在の新潟県統計課発表の推計人口」×1000で算出。

(2) 居住水準

・最低居住面積水準の住宅を確保できていない世帯がいる。

[データ解説]

- ・市内で最低居住面積水準に満たない世帯の割合が4.5%となっています。

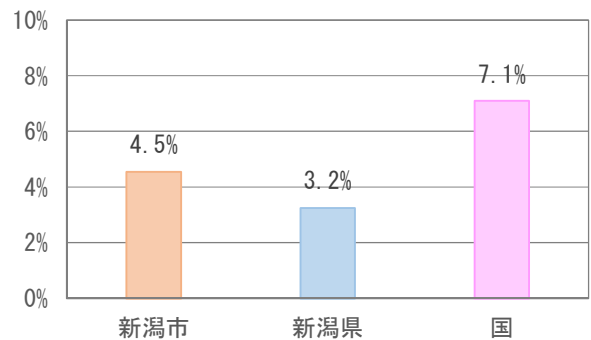


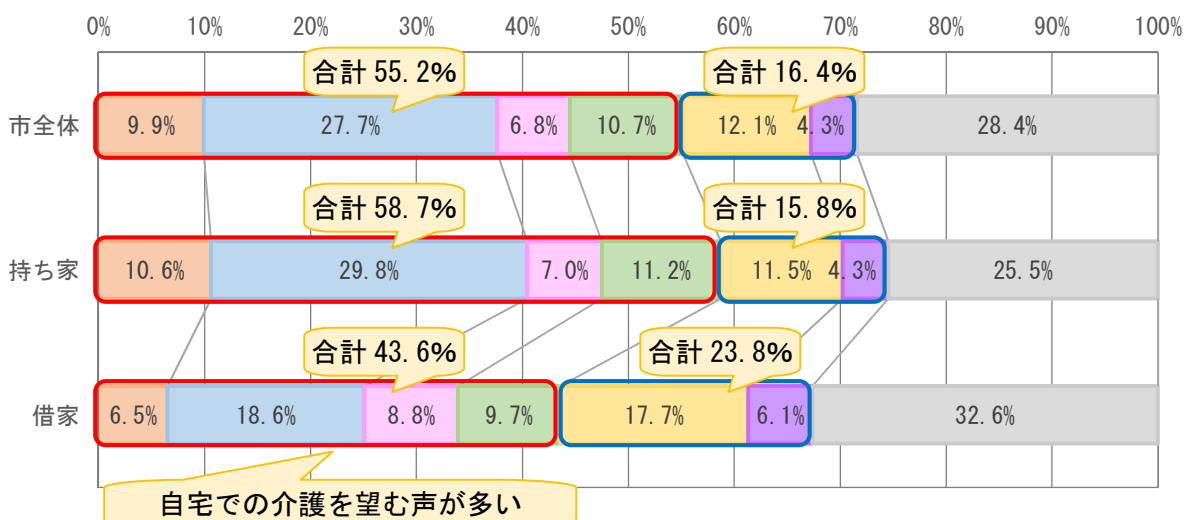
図2-2-4-③【新潟市】最低居住面積水準の未達率  
(出典：平成25年住宅・土地統計調査)  
※最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

(3) 高齢期の介護ニーズ

・高齢期の介護は、「自宅で受けたい」というニーズが高い。

[データ解説]

- ・高齢者が望む介護のあり方は、必要に応じて介護保険サービスを受けながら「自宅で介護を受けたい」というニーズが高くなっています。
- ・「介護保険施設」や「高齢者対象の住居」への住み替え需要については、借家に住む高齢者の方が持ち家に住む高齢者よりも高くなっています。



- 自宅で家族の介護だけ受けたい
- 自宅で家族の介護と介護保険サービスをバランスよく受けたい
- 自宅で介護保険サービスを主に受けたい
- 施設等への入所希望だが、自宅で十分な介護保険サービスが利用可能なら自宅で介護を受けたい
- 特別養護老人ホームなどの介護保険施設に入所したい
- ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなどの高齢者対象の住居に住み替えたい
- 不明・無回答

図2-2-4-④【新潟市】高齢者の望んでいる介護のあり方

(出典：平成26年度日常生活圏域ニーズ調査)

## 2-3 住生活の課題

「2-1 住生活を取り巻く社会情勢」「2-2 住生活の現状」を踏まえ、本市における住生活の課題を整理します。

### 課題1 安心・安全の確保

#### ● 高齢期や子育て期において安心・安全に暮らすことのできる住宅・住環境を整備していく必要があります。

##### 【現状】

- 住宅のバリアに関する不満や事故が多い。
- 高齢者のヒートショックなどによる浴槽内での溺死・溺水が多い。
- 高齢者のみの世帯が増加傾向。
- 高齢期の介護は、「自宅で受けたい」というニーズが高い。
- 三世帯同居は減少傾向だが、子育て世帯が親世帯と同居・近居を望む一定のニーズが見られる。
- 身近な住環境のバリアフリーに対する不満率が高い。
- 自動車への依存度が高い。

##### 【課題】

- バリアフリー化や温熱環境の改善など、安心して暮らすための環境の改善が必要となっています。
- 高齢者等が自宅で住み続けられるために、地域で支える仕組みの構築が必要となっています。
- 子育て世帯とその親世帯がお互いに支え合いながら安心して暮らせる同居・近居が求められています。
- 身近な住環境のバリアフリー化が求められています。

#### ● 住宅の防災性を高めていく必要があります。

##### 【現状】

- 約2割の住宅で耐震性が不足しており、特に木造の耐震化率が低い。
- 地震時の液状化危険度が高い。
- 浸水リスクの高い地区が広く分布。

##### 【課題】

- 住宅や宅地の地震対策や浸水対策など、防災性の向上が必要となっています。



## 課題2 安定した居住の確保

### ● 住宅確保要配慮者の安定した居住を確保する必要があります。

#### 【現状】

- 市民所得は減少傾向。
- 生活保護世帯は世帯数・率ともに増加傾向。
- 最低居住面積水準の住宅を確保できていない世帯がいる。
- 外国人住民数は、ほぼ横ばい。外国人留学生数は、増加傾向。

#### 【課題】

- 低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など、多様化する住宅確保要配慮者の安定した居住を確保する必要があります。

### ● 世帯規模・状況に応じて円滑に住み替えできる環境を整える必要があります。

#### 【現状】

- 社会動態は、増加傾向を維持しているが、近年は自然動態の減少が社会動態の増加を上回り、人口減少に転じている。
- 子育て世帯の約半数は、住宅の規模(広さ)が不十分。
- 住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じている。

#### 【課題】

- 市外からの転入者や子育て世帯などが、世帯規模・状況に応じて円滑に住み替えできる環境を整える必要があります。

### 課題3 住宅ストックの継承

#### ● 住宅のライフサイクルを通じ環境負荷の低減を図る必要があります。

##### 【現状】

- 家庭部門のエネルギー消費量が近年増加傾向。
- 住宅のライフサイクルの中で、居住時のCO2排出量が多い。

##### 【課題】

- 建設～居住～解体までの住宅のライフサイクルを通じて環境負荷の低減を図る必要があります。

#### ● リフォームしやすい環境を整える必要があります。

##### 【現状】

- リフォーム実施率は増加傾向。
- 「情報が得にくい」ことが、リフォーム市場のボトルネックに。
- 大工の数は、平成12年～22年までの10年間で約2/3まで減少。

##### 【課題】

- 市民が安心してリフォームを実施できる環境を整える必要があります。

#### ● 住宅ストックの流通・利活用や適正管理の促進を図る必要があります。

##### 【現状】

- 住み替え後、自宅を市場に出したいという意向は1/4。
- 住宅ストック流通に寄与する既存制度の活用が進んでいない。
- その他の空き家や別荘等が増加傾向。
- 築年の古いマンションほど、空き家の割合が多い。

##### 【課題】

- 中古住宅の所有者や購入希望者が安心して取引できる環境を整え、中古住宅の流通・利活用を促進していく必要があります。
- 防災・防犯、生活環境などの面で問題となる空き家を含む老朽家屋への対応を図っていく必要があります。

課題4 住環境の魅力向上

● 農村集落における魅力ある住環境を保全していく必要があります。

【現状】

- 比較的広い一戸建の持ち家の多さや、三世代同居率の高さは、農村集落を含む郊外部で顕著。
- 農村集落を含む郊外部では、人口流出、高齢化が進行。
- 田園集落地区で空き家の発生が顕著。

【課題】

- 農村集落の維持・活性化を図りながら、魅力ある住環境を保全していく必要があります。

● 市街地における良好な住環境を形成していく必要があります。

【現状】

- まちなか居住に一定のニーズが見られる。
- マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加。
- 市街地の緑が不足している。
- 古くからの市街地で空き家の発生が顕著。

【課題】

- まちなかなどの市街地における良好な住環境を形成していく必要があります。

【このページ空白】

## 第3章

# 基本理念及び目標

---

3-1 基本理念

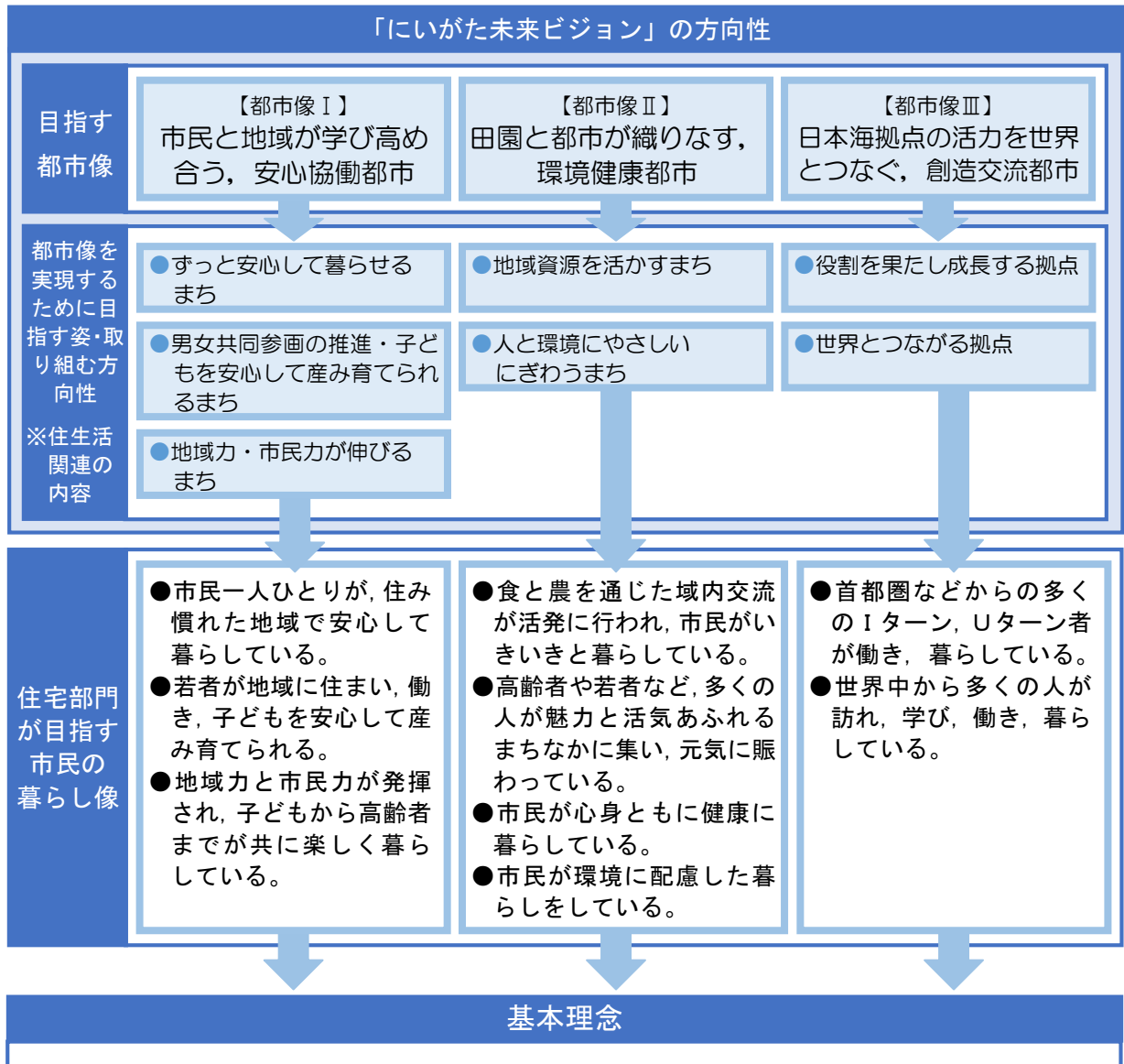
3-2 基本目標



## 第3章 基本理念及び目標

### 3-1 基本理念

本計画は、「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」を上位計画とした住宅部門の基本計画として位置付けるものです。そのため、「にいがた未来ビジョン」の方向性を十分に踏まえた「住宅部門が目指す市民の暮らし像」を明らかにしたうえで基本理念を定めます。



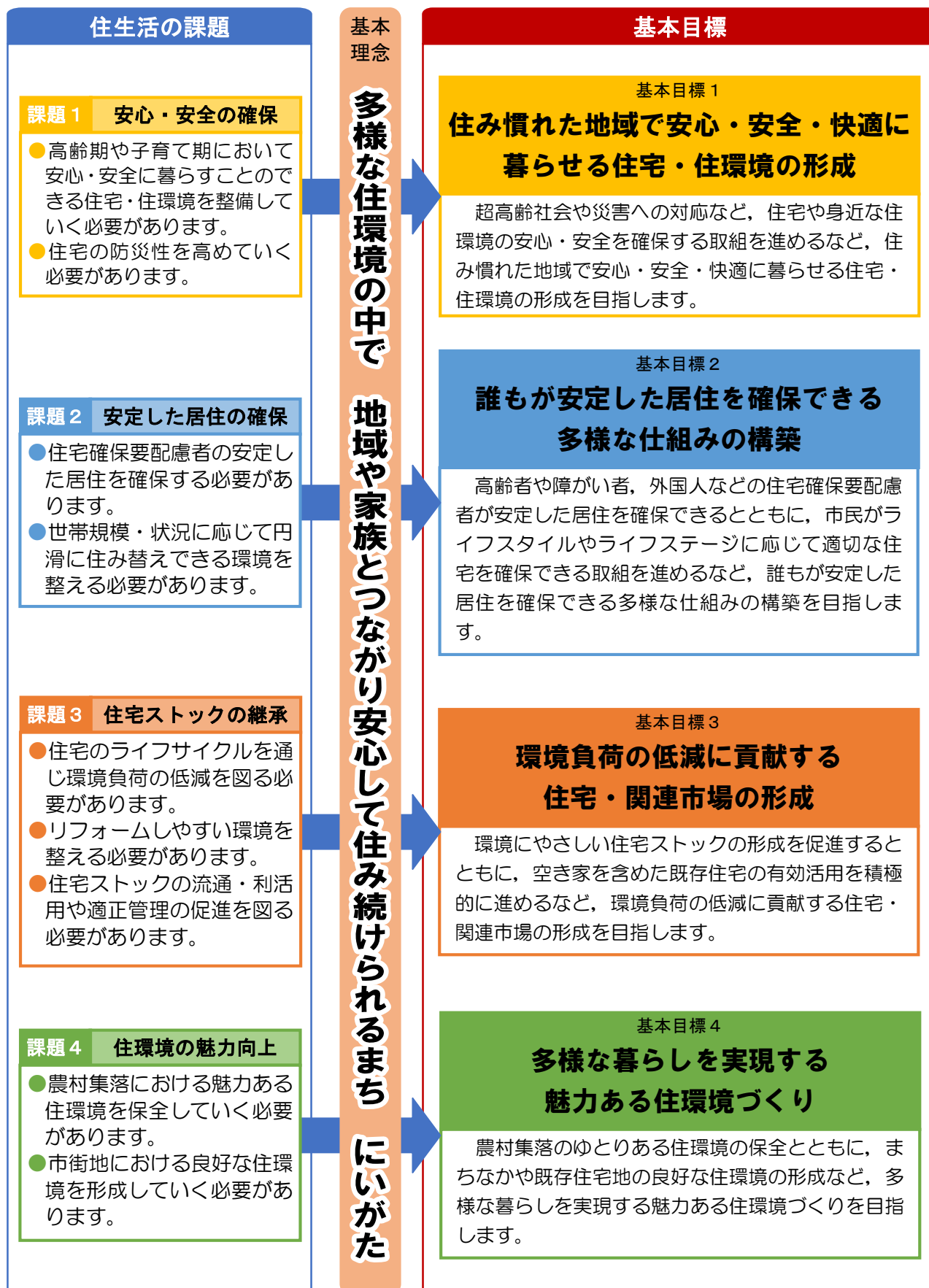
農村部の田園・自然に囲まれた比較的広い戸建住宅から高層マンションなどの都市型住宅まで、様々な住環境を有していることが、新潟市の特徴（新潟らしさ）です。

「住宅部門が目指す市民の暮らし像」を実現していくためには、この「多様性」を生かしながら、安心して住み続けられる住環境を実現していくことが重要となります。

以上のことを踏まえ、本計画の基本理念を「**多様な住環境の中で 地域や家族とつながり安心して住み続けられるまち にいがた**」と定め、市民・民間事業者・行政の連携・協働によって、豊かな市民生活を支える住環境の実現を目指します。

### 3-2 基本目標

基本理念を実現するため、「住生活の課題」に対応した基本目標を定めます。





## 第4章

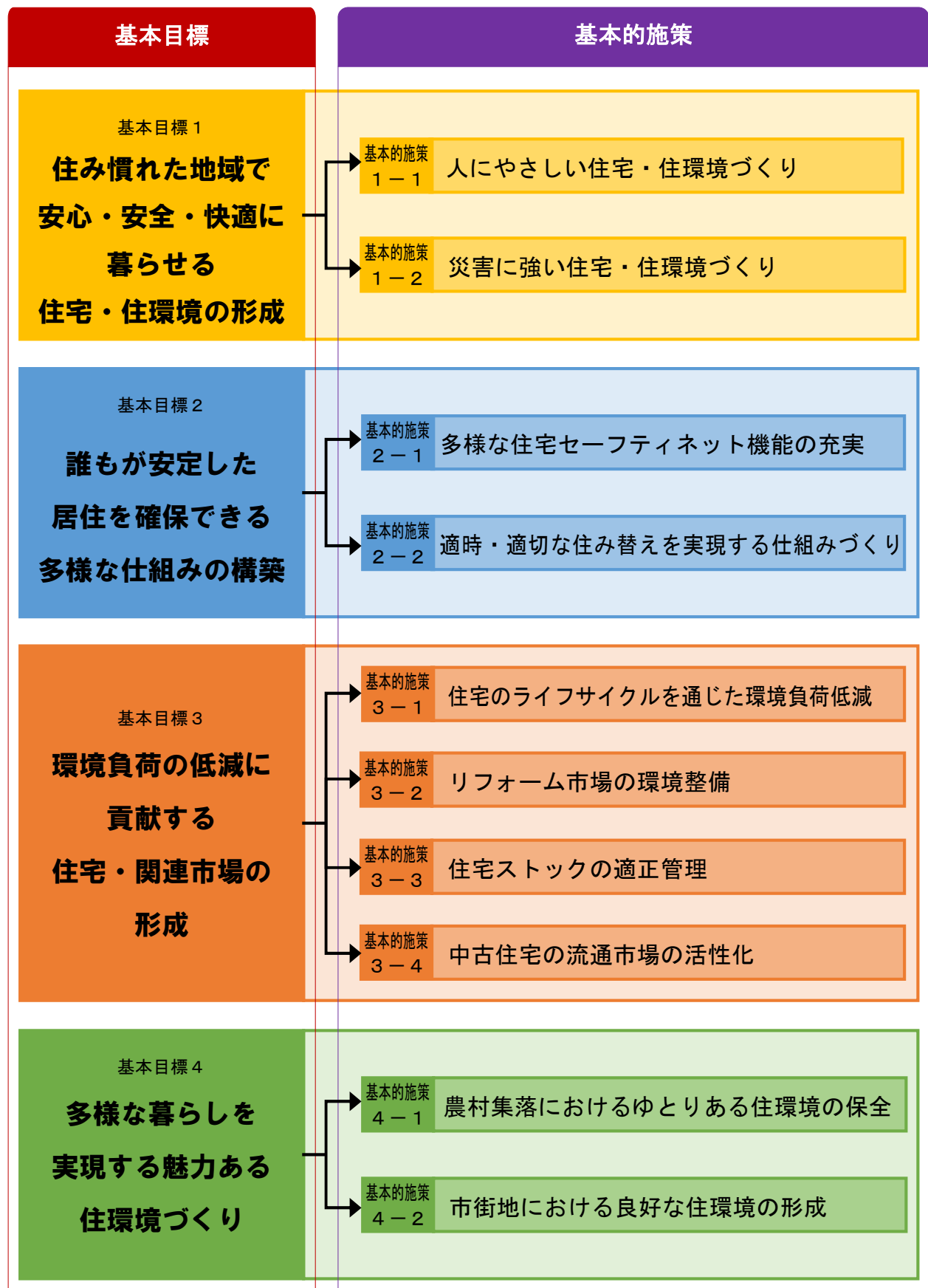
# 基本的施策

---



## 第4章 基本的施策

基本目標を実現するための基本的施策を定めます。



基本目標 1

## 住み慣れた地域で安心・安全・快適に暮らせる 住宅・住環境の形成

(●：住宅部門が主体的に取り組む施策    ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策)

### 基本的施策 1-1 人にやさしい住宅・住環境づくり

高齢者や障がい者、子育て世帯などが安心・安全・快適に暮らせるようにするために、人にやさしい住宅・住環境づくりに取り組みます。



#### ●高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援

・高齢者や障がい者など、誰もが安心して健康に暮らすことができる住宅づくりを進めるため、バリアフリー化や温熱環境の改善、スマートウェルネス住宅の普及など、高齢者等に配慮した環境整備に対する支援に取り組みます。

#### ●住宅敷地内のバリアフリー化に対する支援

・高齢期になっても安心・安全に屋外に出ることができる環境を確保するために、住宅の玄関から前面道路までの住宅敷地内のバリアフリー化に対する支援に取り組みます。

#### ●親世帯と子育て世帯の同居・近居に対する支援

・子育て世帯とその親世帯が子育てや介護などの面でお互いに支え合いながら安心して暮らせる同居・近居に対する支援に取り組みます。

#### ○高齢者世帯向け住宅の供給促進

・今後増加する高齢の単身者や夫婦のみの世帯に対して、住宅部門と福祉部門の連携のもと、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者世帯向け住宅の供給促進に取り組みます。

#### ○高齢者などを地域で支える仕組みづくり

・高齢者や障がい者などが住み慣れた地域で安心・安全に暮らせるよう、地域において互いに支え合う意識の醸成とともに、安否確認や緊急時対応などの仕組みづくり、交流拠点の整備などに取り組みます。

#### ○快適な暮らしを支える公共交通や歩行環境の維持・確保

・自家用車の利用が困難になってからも、高齢者等が住み慣れた地域で快適に暮らせるよう、生活に必要な公共交通や歩行環境の維持・確保に取り組みます。

#### ●スマートウェルネス住宅

スマート住宅（IT（情報技術）を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅）にウェルネス（安全・安心、健康に暮らせる）という要素を組みこんだ住宅のこと。国土交通省では、「高齢者・障害者・子育て世帯等が交流し、安心・健康に暮らすことができる住宅」をスマートウェルネス住宅と定義し、国が民間事業者等に補助をしつつ、その整備を進めている。

## 基本的施策1-2 災害に強い住宅・住環境づくり

市民の生命や財産を守るために、地震や水害などの災害に強い住宅・住環境づくりに取り組みます。



### ●住宅の耐震化の促進

- ・地震から生命と財産を守るため、木造戸建住宅やマンション等の耐震診断や、耐震性の低い建物に対する耐震設計・耐震改修工事に対する支援に取り組みます。

### ○軟弱地盤に関する情報提供

- ・本市は地震時に液状化しやすい軟弱地盤が広く分布していることから、地盤に関する情報提供などに取り組みます。

### ○住宅における浸水対策

- ・豪雨の際の浸水被害を軽減するため、住宅敷地内における対策として、雨水浸透ますや雨水貯留タンク、防水板の設置とともに、住宅や駐車場のかさ上げに対する支援に取り組みます。

### ●雨水浸透ます

雨どいを伝って降りてきた雨水を地面へと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活用することにより、水道料金・下水道料金を節約する効果、都市型水害を緩和する効果がある。

### ●防水板

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

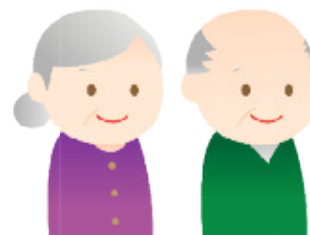
## 基本目標 2

# 誰もが安定した居住を確保できる多様な仕組みの構築

(●：住宅部門が主体的に取り組む施策    ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策)

## 基本的施策 2-1 多様な住宅セーフティネット機能の充実

高齢者，障がい者，子育て世帯，外国人など住宅の確保に配慮を要する方々が安定して居住を確保できるようにするために，多様な住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。



### ●市営住宅の適正な管理

- ・真に住宅に困窮する方々が市営住宅に入居できるよう，収入超過者や高額所得者に対する対応を行うなど適切な管理や，入居者募集にあたり，高齢者や障がい者，子育て世帯などが入居しやすい仕組みづくりに取り組みます。

### ●市営住宅の計画的な更新・改修と，子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給

- ・市営住宅ストックの長寿命化を基本に，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，子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給に取り組みます。

### ○民間賃貸住宅への入居の円滑化

- ・不動産関係団体，居住支援団体，地方公共団体から構成される居住支援協議会などを通じて，住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の実現に取り組みます。

## 基本的施策2-2 適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり

世帯規模や状況に応じた住宅に暮らせるようにするために、適時・適切な住み替えの仕組みづくりに取り組みます。



### ●ライフスタイルやライフステージに応じた住宅確保支援

- ・高齢者世帯や子育て世帯などが、ライフスタイルやライフステージに合わせて、適切な規模・性能を有する住宅に暮らすことができるよう、ニーズに応じた住宅の確保に対する支援に取り組みます。

### ○UIJターン・二地域居住希望者に対する住宅確保支援

- ・定住・交流人口の増加に向け、関係団体や関連部門との連携のもと、首都圏などへ本市の魅力や暮らしやすさをアピールしながら、UIJターン、二地域居住の希望者に対し、住まいに関する情報を提供するなど、住宅の確保に対する支援に取り組みます。

### ●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：地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住すること。

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。

### ●二地域居住

都市や地方の住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、本来の住居とは別に農山漁村や都市に居を構え、その2つ目の住居を中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、これまでの本来の住居に加えた生活拠点を持つこと。

基本目標3

**環境負荷の低減に貢献する住宅・関連市場の形成**

(●：住宅部門が主体的に取り組む施策      ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策)

**基本的施策3-1 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減**

住宅づくりの面から持続可能な環境の実現に貢献するために、住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減に取り組みます。



**●長期優良住宅の普及促進**

- ・耐久性、耐震性及び可変性など、長期にわたり良好な状態で使用可能な措置が講じられた長期優良住宅の普及促進に取り組みます。

**●省エネ性能の高い住宅の普及促進**

- ・住宅への省エネ機器等の設置，太陽光発電や蓄電池などの導入，家庭内のエネルギーの見える化や，省エネリフォームに対する支援など，省エネ性能の高い住宅の普及促進に取り組みます。

**●住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減・適正処理**

- ・「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律」に基づき，住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減，適正な分別解体や再資源化等に取り組みます。



## 基本的施策3-2 リフォーム市場の環境整備

市民が安心して住宅のリフォームを実施できるようにするために、リフォーム市場の環境整備に取り組みます。



### ●リフォーム・リノベーションに関する相談体制の充実，情報提供の仕組みづくり

- ・市民がリフォームやリノベーションを実施する際に必要な情報が得られるよう、関係団体との連携により、相談体制の充実や情報提供の仕組みづくりに取り組みます。

### ●地元の住宅事業者の技術，担い手育成に対する支援

- ・リフォームに関する市民の多様なニーズに対応できるよう、関係団体との連携により、担い手の技術力向上や人材育成に対する支援に取り組みます。

## 基本的施策3-3 住宅ストックの適正管理

住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくために、住宅ストックの適正管理に取り組みます。



### ●住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援，適正な維持管理の促進

- ・住宅を長く使い続けていくため、長寿命化に向けたリフォームなどに対する支援とともに、適正な維持管理の促進に取り組みます。

### ●分譲マンションの再生支援，適正な維持管理の促進

- ・既存分譲マンションを良質な住宅ストックとして長期的な使用がなされるよう、再生支援や適正な維持管理の促進に取り組みます。

### ○老朽家屋への対応

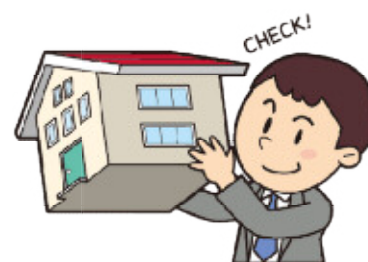
- ・老朽家屋への対応を図るため、関連部門との情報共有や地域との連携を図りながら、再生支援や適正な維持管理の促進などに取り組みます。

### ●リノベーション

現代的なライフスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更するなど、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりする工事のこと。

## 基本的施策3-4 中古住宅の流通市場の活性化

空き家を含む中古住宅の利活用を促進するために、中古住宅の流通市場の活性化に取り組みます。



### ●空き家活用の促進

- ・空き家の活用を促進するため、関係団体と連携し、市場への流通を促進させるとともに、活用に向けた支援に取り組みます。

### ●中古住宅の流通を活性化する制度の普及促進

- ・中古住宅の流通の活性化に向け、関係団体と連携し、住宅性能表示制度や既存住宅売買かし保険など、住宅の性能や品質の確保を図る制度の普及促進に取り組みます。

### ●安心して中古住宅を選択できる相談体制の充実、情報提供の仕組みづくり

- ・住宅購入希望者が安心して中古住宅を選択できるよう、関係団体と連携し、相談体制の充実や情報提供の仕組みづくりに取り組みます。

### ●既存住宅売買かし保険

売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）の検査と保証がセットになった保険制度のこと。保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要。また、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

## 基本目標 4

## 多様な暮らしを実現する魅力ある住環境づくり

(●：住宅部門が主体的に取り組む施策    ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策)

## 基本的施策 4-1 農村集落におけるゆとりある住環境の保全

農村集落を維持・活性化し、魅力ある暮らしを次世代へ継承していくために、農村集落におけるゆとりある住環境の保全に取り組みます。



## ●多世代同居を支える、ゆとりある住宅づくりに対する支援

- ・農村集落の維持・活性化に向けて、多世代同居を支える、ゆとりある住宅づくりに対する支援に取り組みます。

## ○集落の維持・活性化に向けた田園集落づくりの推進

- ・農村集落の維持・活性化に向けた、地元住民主体の取り組みを支援し、地区計画などのまちづくりルールによる田園景観と調和した田園集落づくりに取り組みます。

## ○住民提案型の田園集落景観の保全

- ・魅力ある田園集落景観を保全していくため、地元住民提案型の活動に対する支援に取り組みます。

## ●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のもとで、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。

## 基本的施策4-2 市街地における良好な住環境の形成

まちなかをはじめとする市街地の暮らしの魅力を一層高めるために、市街地における良好な住環境の形成に取り組みます。



### ●まちなか居住の誘導

- ・まちなかの活性化に向け、まちなかや都心への居住を誘導するため、まちなか居住の魅力を発信しながら、市民ニーズにマッチした分譲マンションなどの良質なまちなか住宅の供給や既存分譲マンションの適正管理に向けた情報提供などに取り組みます。

### ○まちなかの暮らしを向上させる都市機能の誘導

- ・まちなかや都心への居住機能の誘導と並行して、まちなかの暮らしを向上させる医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導に取り組みます。

### ○まちづくりルールによる既存住宅地の住環境の改善・保全

- ・既存住宅地における暮らしやすさの向上に向けた、地元住民主体の取り組みを支援し、地区計画などのまちづくりルールによる住環境の改善・保全に取り組みます。

### ○地域固有の景観を保全・活用したまちづくりの推進

- ・地域の歴史・文化や、暮らしの中で育まれてきた固有の街並みを保全・活用したまちづくりに取り組みます。

### ○身近な緑の保全・創出

- ・市街地内において身近に緑を感じられるようにするため、既存の緑の保全とともに、街路樹等の整備や生垣設置を推進するなど、緑の保全・創出に取り組みます。

■基本的施策

【凡例】 ●：住宅部門が主体的に取り組む施策 ○：住宅部門と他部門が連携して取り組む施策

基本目標	基本的施策			
<p>基本目標 1</p> <p><b>住み慣れた地域で 安心・安全・快適に 暮らせる 住宅・住環境の形成</b></p>	<p>基本的施策 1-1 <b>人にやさしい住宅・住環境づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援</li> <li>●住宅敷地内のバリアフリー化に対する支援</li> <li>●親世帯と子育て世帯の同居・近居に対する支援</li> <li>○高齢者世帯向け住宅の供給促進</li> <li>○高齢者などを地域で支える仕組みづくり</li> <li>○快適な暮らしを支える公共交通や歩行環境の維持・確保</li> </ul>	<p>基本的施策 1-2 <b>災害に強い住宅・住環境づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の耐震化の促進</li> <li>○軟弱地盤に関する情報提供</li> <li>○住宅における浸水対策</li> </ul>		
<p>基本目標 2</p> <p><b>誰もが安定した 居住を確保できる 多様な仕組みの構築</b></p>	<p>基本的施策 2-1 <b>多様な住宅セーフティネット機能の充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市営住宅の適正な管理</li> <li>●市営住宅の計画的な更新・改修と、子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給</li> <li>○民間賃貸住宅への入居の円滑化</li> </ul>	<p>基本的施策 2-2 <b>適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ライフスタイルやライフステージに応じた住宅確保支援</li> <li>○UIターン・二地域居住希望者に対する住宅確保支援</li> </ul>		
<p>基本目標 3</p> <p><b>環境負荷の低減に 貢献する 住宅・関連市場の形成</b></p>	<p>基本的施策 3-1 <b>住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●長期優良住宅の普及促進</li> <li>●省エネ性能の高い住宅の普及促進</li> <li>●住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減・適正処理</li> </ul>	<p>基本的施策 3-2 <b>リフォーム市場の環境整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●リフォーム・リノベーションに関する相談体制の充実、情報提供の仕組みづくり</li> <li>●地元の住宅事業者の技術、担い手育成に対する支援</li> </ul>	<p>基本的施策 3-3 <b>住宅ストックの適正管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援、適正な維持管理の促進</li> <li>●分譲マンションの再生支援、適正な維持管理の促進</li> <li>○老朽家屋への対応</li> </ul>	<p>基本的施策 3-4 <b>中古住宅の流通市場の活性化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家活用の促進</li> <li>●中古住宅の流通を活性化する制度の普及促進</li> <li>●安心して中古住宅を選択できる相談体制の充実、情報提供の仕組みづくり</li> </ul>
<p>基本目標 4</p> <p><b>多様な暮らしを 実現する魅力ある 住環境づくり</b></p>	<p>基本的施策 4-1 <b>農村集落におけるゆとりある住環境の保全</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●多世代同居を支える、ゆとりある住宅づくりに対する支援</li> <li>○集落の維持・活性化に向けた田園集落づくりの推進</li> <li>○住民提案型の田園集落景観の保全</li> </ul>		<p>基本的施策 4-2 <b>市街地における良好な住環境の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちなか居住の誘導</li> <li>○まちなかの暮らしを向上させる都市機能の誘導</li> <li>○まちづくりルールによる既存住宅地の住環境の改善・保全</li> <li>○地域固有の景観を保全・活用したまちづくりの推進</li> <li>○身近な緑の保全・創出</li> </ul>	



## 第5章

# 重点テーマ

---





## 第5章 重点テーマ

住宅部門として重点的に取り組むべきテーマを「重点テーマ」と設定し、この重点テーマの実現のために実施する施策を「重点施策」と位置付け、効果的・効率的な施策展開を図ります。

なお、重点テーマや重点施策は、計画策定後も、社会情勢の変化等を踏まえ、適宜追加・修正していきます。

### 重点テーマ1

## 高齢者や子育て世帯が安心して健康に暮らせる住環境づくり

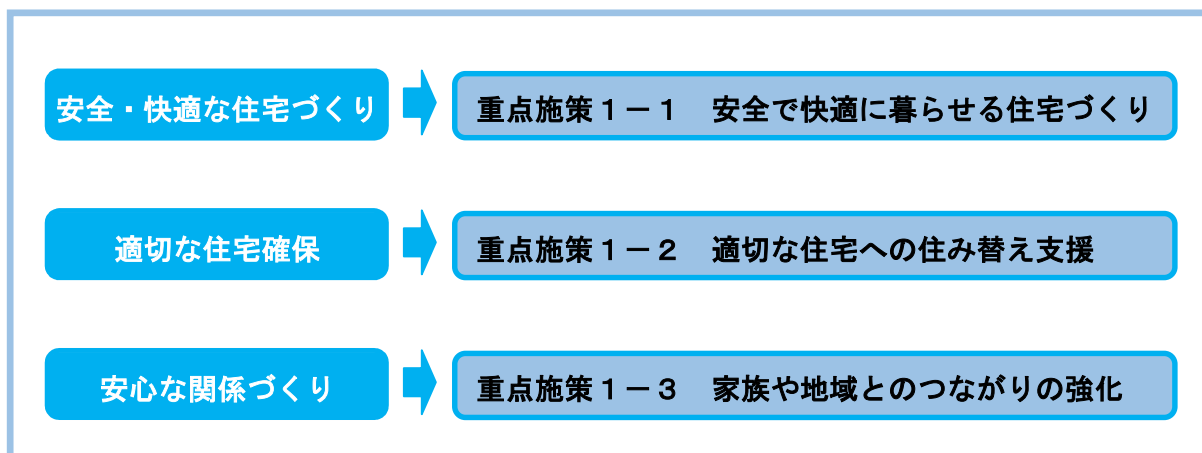
今後、本市は少子高齢化の傾向がさらに加速していくことが予想されています。

このような中、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域で医療と介護が受けられ、それを可能にする施設と住宅を整備する「地域包括ケアシステム」の構築とともに、市民が望むだけの子どもを安心して産み育てられるよう、総合的な子育て支援が重要となっています。

一方、暮らしの拠点となる住宅の現状として、高齢者の住宅では、介護を自宅で受けたいという高いニーズがある一方で、住宅内の段差や温熱環境などバリアに起因する事故が多く発生しているなどの問題が見られます。また、子育て世帯の住宅では、住宅の広さが不十分な世帯がいるほか、親世帯との同居・近居に対する一定のニーズが見られるなど、高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことのできる住環境の形成が課題となっています。

以上のことから、「高齢者や子育て世帯が安心して健康に暮らせる住環境づくり」を重点テーマに掲げ、次の重点施策を展開していきます。

#### ■重点施策の展開イメージ



## 重点施策1-1 安全で快適に暮らせる住宅づくり

高齢者や子育て世帯が安全で快適に暮らせ、健康寿命の延伸につながるよう、手すり設置や段差解消などのバリアフリー改修や温熱環境の改善などの省エネ改修への支援や、地震に強い住宅づくりに向けた支援などに取り組みます。

関連する基本的施策

1-1 人にやさしい住宅・住環境づくり

1-2 災害に強い住宅・住環境づくり

### ■具体的な取り組み例

- ①スマートウェルネス住宅の普及促進（バリアフリー化、省エネ化工事に対する補助など）
- ②木造戸建住宅の耐震診断・耐震設計・耐震改修工事等に対する補助

【参考例】耐震診断の主な調査項目（出典：新潟市木造住宅耐震診断士派遣事業パンフレット）



## 重点施策1-2 適切な住宅への住み替え支援

高齢者や子育て世帯が世帯規模や状況に応じて適切な規模・性能を有する住宅に円滑に住み替えられるよう、関係団体と連携した住まいに関する情報の提供や、住み替えなどの際のリフォームに対する支援などに取り組みます。



関連する基本的施策

2-2 適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり

### ■具体的な取り組み例

- ①高齢者や子育て世帯の住み替え希望者に向けた住まいに関する情報の提供
- ②空き家に高齢者や子育て世帯が住み替える際のリフォーム工事に対する補助

## 重点施策1-3 家族や地域とのつながりの強化

高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域や自宅で安心して暮らせるよう、親世帯と子世帯が互いに支え合いながら暮らせる同居・近居への支援や、高齢者や子どもを地域で支える仕組みづくりなど、家族や地域とのつながりの強化に取り組みます。

関連する基本的施策

1-1 人にやさしい住宅・住環境づくり

### ■具体的な取り組み例

①親世帯と子世帯が同居・近居を目的に住み替える際のリフォーム工事に対する補助

②空き家を「地域の茶の間」などの交流拠点として活用する際のリフォーム工事に対する補助

【参考例】空き家を「地域の茶の間」に改修した例（北区横井）



外観



内観

## 重点テーマ2

### 魅力ある新潟暮らしを実現する住環境づくり

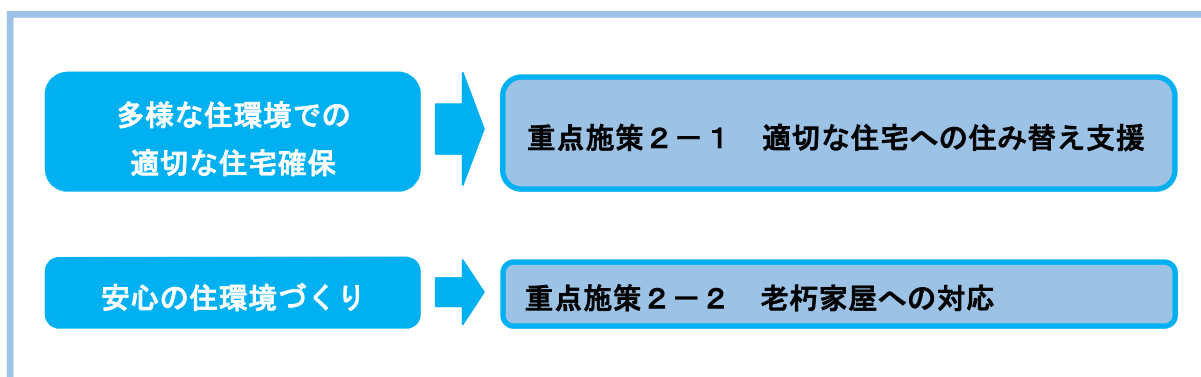
本市の人口は、平成17年をピークに減少に転じ、今後も、人口の減少が予測されています。また、社会動態は、近年超過傾向が続いているものの、その増加幅は停滞してきています。

このような中、首都圏などからのU I Jターンの増加や、市外への人口流出の減少を図るために、学びの場や雇用の拡大を図りながら、本市に暮らすこと（新潟暮らし）の良さを伸ばしていくことが重要となっています。

本市は、「田園型政令市」と言うように、田園・自然が身近に感じられる農村部から、利便性の高い住宅地や、歴史・文化を感じられる各区のまちなか、様々な都市機能が集積する都心部まで、多様な居住ニーズをかなえる様々な住環境を有しています。このような本市の特徴を生かしながら、U I Jターンや市民の住み替え希望者が望む住宅の確保を支援するとともに、安心・安全な住環境をつくるため老朽家屋への対応などにも取り組んでいく必要があります。

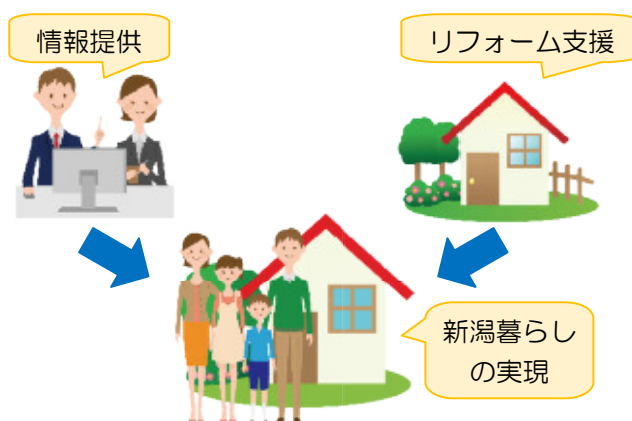
以上のことから、「魅力ある新潟暮らしを実現する住環境づくり」を重点テーマに掲げ、次の重点施策を展開していきます。

#### ■重点施策の展開イメージ



## 重点施策2-1 適切な住宅への住み替え支援

U I J ターンや市民の住み替え希望者が、自分に合った新潟暮らしを実現する住宅を円滑に確保できるよう、新潟暮らしに必要な住まいに関する情報の提供や、リフォームに対する支援、分譲マンションなどのまちなか住宅の再生支援や適正管理に対する支援などに取り組みます。



### 関連する基本的施策

- 2-2 適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり
- 3-4 中古住宅の流通市場の活性化
- 4-1 農村集落におけるゆとりある住環境の保全
- 4-2 市街地における良好な住環境の形成

### ■具体的な取り組み例

- ① U I J ターンや市民の住み替え希望者に向けた住まいに関する情報の提供
- ② 空き家に住み替える際のリフォーム工事に対する補助
- ③ 分譲マンションなどのまちなか住宅の再生支援や適正管理に対する支援

## 重点施策2-2 老朽家屋への対応

U I J ターンや市民の住み替え希望者に、安心して安全に暮らせる住環境を提供できるよう、空き家を含む老朽家屋による住環境の悪化を防止するため、関連部門との情報共有や地域との連携を図りながら、空き家の活用や空き家を除却した後の跡地の活用に対する支援とともに、建築物の安全性の確保に向けた対応などに取り組みます。



### 関連する基本的施策

- 3-3 住宅ストックの適正管理

### ■具体的な取り組み例

- ① 地域住民の主体的な取り組みによる「空き家の活用」や「空き家を除却した後の跡地の活用」の支援
- ② 建築物の安全性の確保等に関する条例に基づく取り組み



## 第6章

# 計画実現に向けた推進方策

---

6-1 施策の推進体制

6-2 計画の検証と見直し





## 第6章 計画実現に向けた推進方策

本計画の実現に向けて、施策の推進体制や計画の検証・見直し方法について定めます。

### 6-1 施策の推進体制

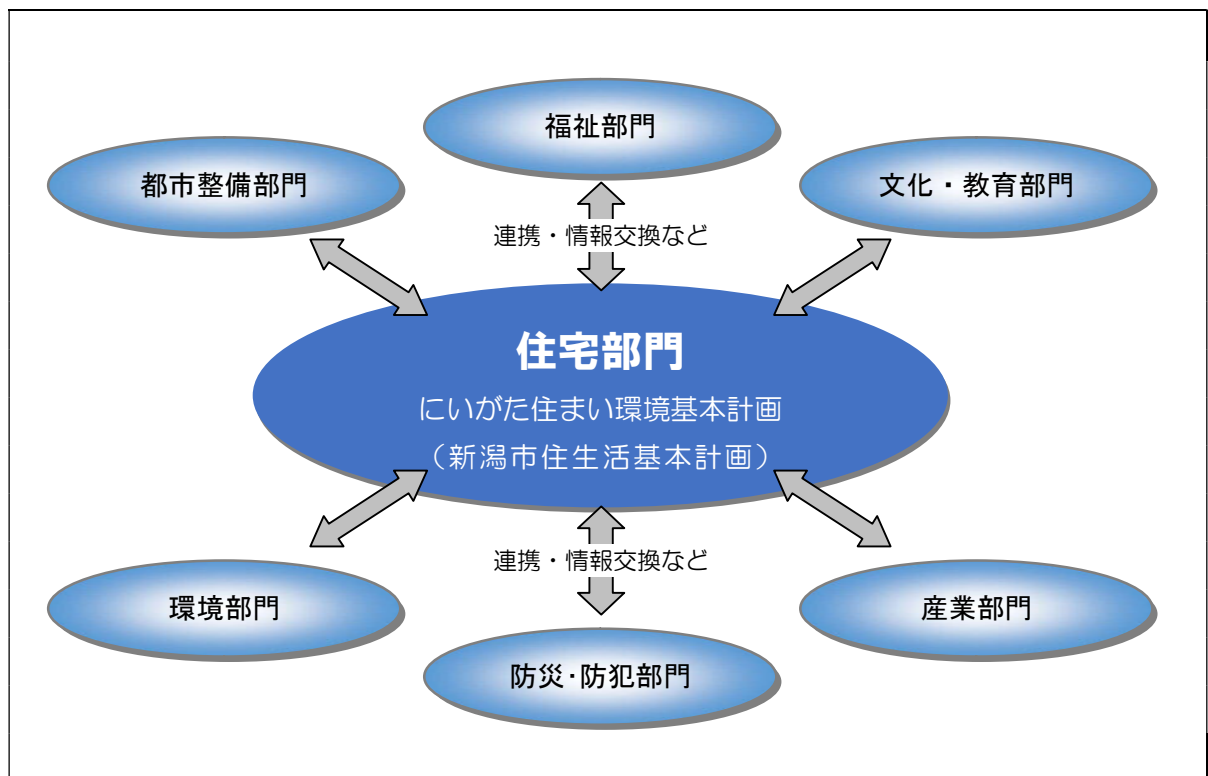
#### 6-1-1 関連部門との連携

住宅は、単に個人の私的生活の場であるだけでなく、都市や街並みを構成する重要な要素であり、また、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的要因のひとつです。

また、「第2章 新潟市の住生活の現状と課題」で示したように、住生活を取り巻く課題は多様化、複雑化しています。

このような課題に適切に対応していくためには、住宅部門とともに、都市整備、福祉、文化・教育、環境、防災・防犯、産業など、関連する各部門との連携・協力のもとにハード・ソフトの両面で施策を展開していく必要があります。

#### ■関連部門との連携イメージ



#### 6-1-2 市民参画と協働

住宅施策を展開していくにあたって、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な役割分担のもと協働で取組を進めていく必要があります。

## 6-2 計画の検証と見直し

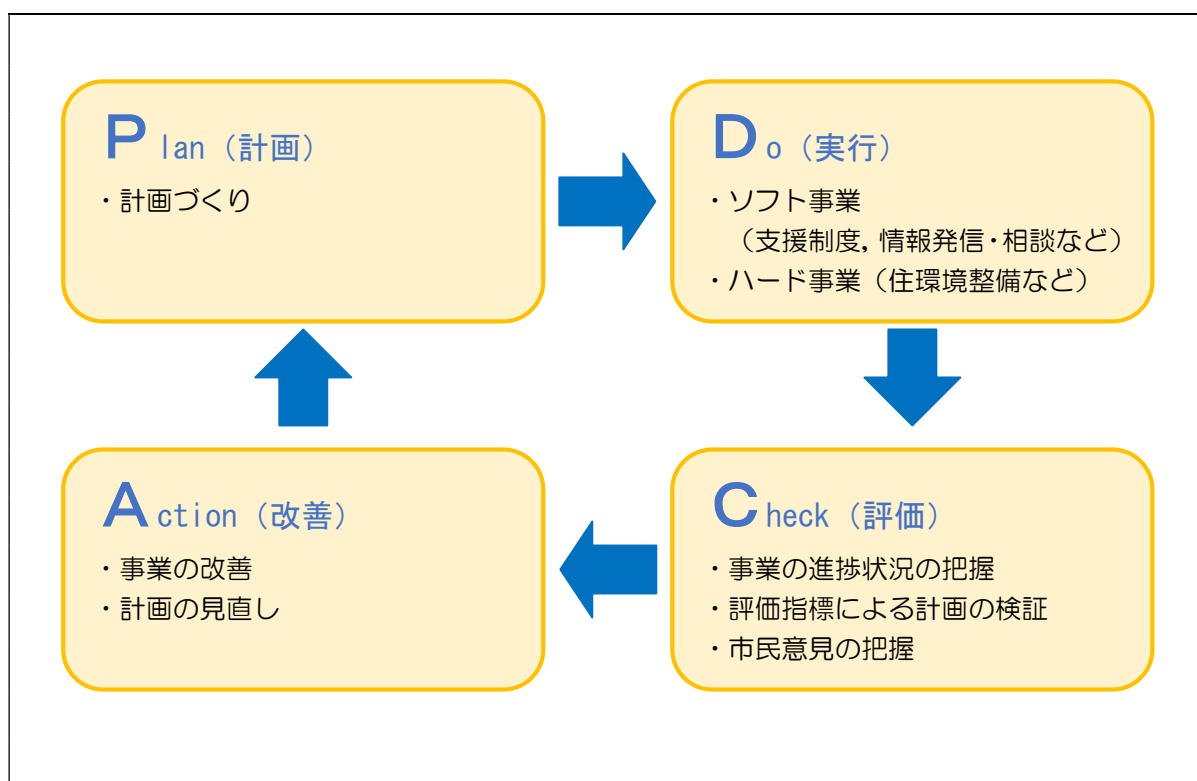
### 6-2-1 基本的な考え方（PDCAサイクルの採用）

技術の進歩や社会情勢の変化が急速な現代にあっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していくことが求められています。

このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。

具体的には、計画（Plan）を実行（Do）に移し、結果・成果を評価（Check）したうえで、改善・改良（Action）を加え、計画の見直しや次期計画の策定へとつなげていくことを目指します。

#### ■PDCAサイクルのイメージ



## 6-2-2 計画の検証

P D C Aサイクルの「Check（評価）」の段階における検証方法について定めます。

### （1）評価指標による検証

#### ①評価指標の目的

- ・評価指標とは、施策や事業の達成度を測定する代表的なモノサシです。
- ・本計画においても、目標の達成度を定量的に把握し、施策の効果について定期的な分析・評価を行い、市民に対して分かりやすく説明するために、評価指標を設定します。

#### ■指標の目的

- ・目標の達成度の定量的な把握
- ・施策の効果に関する定期的な分析・評価
- ・施策の目的や成果に関する分かりやすい説明の実現

#### ②評価指標の種類

- ・評価指標には、「アウトプット指標（活動指標）」「アウトカム指標（成果指標）」の2種類のタイプがあります。

#### ■指標の種類

種類	概要
アウトプット指標 （活動指標）	・事業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）を表す指標。
アウトカム指標 （成果指標）	・施策・事業の実施により発生する効果・成果（アウトカム）を表す指標。

#### ③評価指標の設定の考え方

- ・きめ細かな分析・評価を実施するため、「第3章 基本理念及び目標」で位置付けた4つの基本目標ごとに、関連する「アウトプット指標」「アウトカム指標」を設定します。
- ・アウトプット指標は、年度ごとに具体的な事業・施策の取組状況などを評価指標として設定します。
- ・アウトカム指標は、国の統計調査（住宅・土地統計調査など）の項目を評価指標として設定します。

#### ④検証方法

- ・アウトプット指標は、毎年数値を確認し、継続的・定期的な検証につなげるとともに、その結果を市ホームページ等で公表します。
- ・アウトカム指標は、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確認・検証を実施します。

## (2) 市民意見の把握

- ・施策に対する市民や事業者の評価（意見）については、補助事業の利用者や、住まいづくり関係の講習会やイベントなどの参加者を対象としたアンケート調査の実施などにより、モニタリングします。
- ・さらに、施策の効果・成果について、市民の意見を幅広く把握する必要性が高まった場合は、住生活に関する市民アンケート調査の実施を検討します。

## (3) 有識者会議からの意見聴取

- ・前述の評価指標による検証や市民意見の把握を踏まえ、計画の進捗状況や成果を適切に評価するために、外部委員等による有識者会議を毎年度開催し、意見を聴取します。

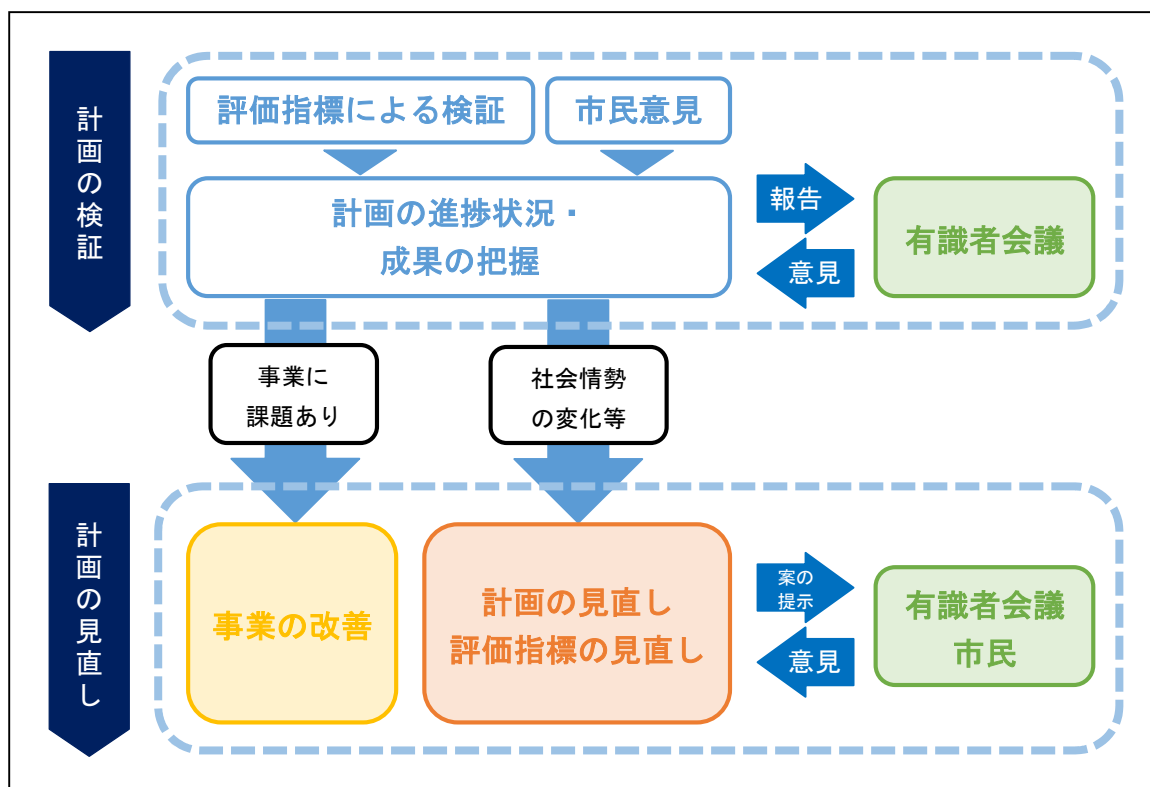
### 6-2-3 計画の見直し

P D C Aサイクルの「Action（改善）」の段階における見直し方法について定めます。

## (1) 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、施策の方向性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計画の見直しを実施します。
- ・また、計画の進捗状況や目標の達成状況によって、必要に応じて評価指標の項目・目標値の見直しや、事業の改善に取り組みます。
- ・計画や評価指標の見直しにあたっては、有識者会議や市民から意見を聴取します。

#### ■計画の検証・見直しフロー



# 資料編

---

1. 策定経過
2. 用語解説
3. 参考データ



## ■資料編

### 1. 策定経過

#### 1-1 にいがた住まいの基本計画推進有識者会議 委員名簿

(敬称略)

	氏名	役職等（有識者会議開催時）
委員長	五十嵐 由利子	新潟青陵大学短期大学部 教授
副委員長	黒野 弘靖	新潟大学工学部 准教授
委員	朝妻 邦夫	一般社団法人 新潟市建設業協会 監事
委員	岩佐 明彦	新潟大学工学部 准教授
委員	上野 香代子	公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部
委員	佐藤 由香子	一般社団法人 新潟県建築士会 新潟支部 理事
委員	高松 智子	新潟商工会議所
委員	林 八寿子	新潟大学理学部 准教授
委員	平松 勝	公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会 新潟支部 副支部長
委員	加藤 雅之	新潟市 地域・魅力創造部長
委員	池田 博俊	新潟市 都市政策部長
委員	遠藤 良博	新潟市 建築部長

#### 1-2 有識者会議の経過

回	開催年月日	主な議題
1	平成 26 年 8 月 7 日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新計画の策定の進め方について</li> <li>・新計画の基本的な施策の方向性について</li> <li>・現計画に基づく施策の実施状況について</li> <li>・現計画における指標の達成状況について</li> </ul>
2	平成 26 年 10 月 28 日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新計画【本冊素案】（現況編）について</li> <li>・新計画（骨子案）について</li> <li>・評価指標の設定について</li> </ul>
3	平成 26 年 11 月 27 日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新計画(素案)について</li> </ul>
4	平成 27 年 2 月 6 日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新計画の評価指標について</li> </ul>
5	平成 27 年 3 月 25 日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新計画(案)について</li> <li>・平成 27 年度アウトプット指標について</li> </ul>

## 1-3 パブリックコメントの結果

### ◆募集期間

平成27年1月14日（水）から平成27年2月12日（木）まで

### ◆広報手段

市報にいがた，市ホームページ

### ◆資料配布・閲覧場所

市政情報室，各区役所地域課，各出張所，中央図書館，住環境政策課

### ◆提出状況

提出者数：1人

意見数：1件

### ◆提出方法

直接：1人

### ◆市民意見と市の考え方

意見か所	意見内容	市の考え方
重点テーマ2 魅力ある新潟暮らしを実現する 住環境づくり  重点施策① 適切な住宅への 住み替え支援	中古住宅等の具体的な情報について、あらゆる業者や市民などの有する情報を一元化して集約し希望者に提供できる仕組み作りが必要ではないか（流通市場の活性化とって、具体的な形が見えない）。	中古住宅等に関する情報提供の仕組みづくりについては、重点テーマ2の「重点施策① 適切な住宅への住み替え支援」に明記した施策の方向性に基づき、今後、具体的に検討していきたいと考えています。



## 2. 用語解説

	語句 (参照ページ)	意味
う	雨水浸透ます (p47)	雨どいを伝って降りてきた雨水を地面へと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 (p47)	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、水道料金・下水道料金を節約する効果、都市型水害を緩和する効果がある。
え	液状化 (p20, 38, 47)	砂質土がゆるく堆積してできた地盤が、地震などの振動を受けることによって液体のような泥水状態になってしまう現象のこと。液状化が起きると、砂混じりの水が地表面に噴き出したり、部分的に陥没したりして、建物や地中に埋設していた配管類に損傷を与える。
き	既存住宅売買かし保険 (p52)	売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）の検査と保証がセットになった保険制度のこと。保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要。また、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。
さ	最低居住面積水準 (p5, 7, 31, 37, 39)	住生活基本計画（全国計画）で示された「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。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり定められている。 (1) 単身者 25 m <sup>2</sup> (2) 2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>
	サービス付き高齢者向け住宅 (p4, 46)	主に自立あるいは軽度の要介護状態の高齢者向けの住宅で、民間事業者などによって運営され、都道府県単位で認可・登録された賃貸住宅のこと。「一般的な賃貸住宅よりも高齢者が住みやすく、借りやすい」「利用権方式ではなく賃貸借方式の施設が多いため、入居時に支払う敷金の返還を受けやすいなどの点で入居者の権利が守られている」などの特徴がある。
し	住宅性能表示制度 (p5, 33, 52)	良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度のこと。法律に基づき、住宅の性能を評価し、表示するための基準や手続きが定められており、これにより、住宅を取得する場合に住宅性能の相互比較が可能になる。
	新耐震基準 (p26, 34)	昭和 56 年 6 月 1 日に改正施行された建築基準法に規定されている耐震基準のこと。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、建物の構造にほとんど損害が生じないようにし、極めて稀にしか起こらない大規模の地震（震度 6 強以上）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

	語句（参照ページ）	意味
す	スマートウェルネス住宅 (p46, 58)	スマート住宅（IT（情報技術）を使って家庭内のエネルギー消費が最適に制御された住宅）にウェルネス（安全・安心，健康に暮らせる）という要素を組みこんだ住宅のこと。国土交通省では、「高齢者・障害者・子育て世帯等が交流し，安心・健康に暮らすことができる住宅」をスマートウェルネス住宅と定義し，国が民間事業者等に補助をしつつ，その整備を進めている。
ち	長期優良住宅 (p5, 7, 33, 50, 55)	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき，長期にわたり良好な状態で使用するための一定の基準を満たした住宅として認定された住宅のこと。長期優良住宅は，税制面での優遇などが受けられる。
	地区計画 (p53, 54)	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のもとで，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。
に	二地域居住 (p49, 55)	都市や地方の住民が，本人や家族のニーズ等に応じて，多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして，本来の住居とは別に農山漁村や都市に居を構え，その2つ目の住居を中長期，定期的・反復的に滞在すること等により，これまでの本来の住居に加えた生活拠点を持つこと。
は	バリアフリー (p7, 19, 29, 38, 46, 55, 58)	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。
ひ	ヒートショック (p28, 38)	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を移動すると，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。
ほ	防水板 (p47)	豪雨の際に建築物等の入り口等に設置して，外部の水が建物内に浸入するのを防ぐ建築部材のこと。
ゆ	U I Jターン (p49, 55, 60, 61)	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：地方から大規模な都市へ移住したあと，地方近くの中規模な都市へ移住すること。 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。

	語句（参照ページ）	意味
リ	誘導居住面積水準 (p7, 30)	<p>住生活基本計画（全国計画）で示された「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。都市の郊外およ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、都市の中心およ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り、その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり定められている。</p> <p>(1) 一般型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 55 m<sup>2</sup></p> <p>② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup></p> <p>(2) 都市居住型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 40 m<sup>2</sup></p> <p>② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup></p>
	リノベーション (p51, 55)	<p>現代的なライフスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更するなど、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりする工事のこと。</p>
	リフォーム (p4, 5, 8, 35, 40, 44, 45, 50, 51, 55, 58, 59, 61, 77)	<p>外装の塗り直しや、キッチンの設備の変更、壁紙の張り替えなど、老朽化した建物を新築の状態に戻す工事のこと（原状回復）。</p>

### 3. 参考データ (各項目の章立ての番号は、関連する第2章の番号に対応)

#### 2-1 住生活を取り巻く社会情勢

##### 2-1-1 人口の動向【行政区別の状況把握】

・ 江南区を除く全ての区で人口減少の局面に入っている。

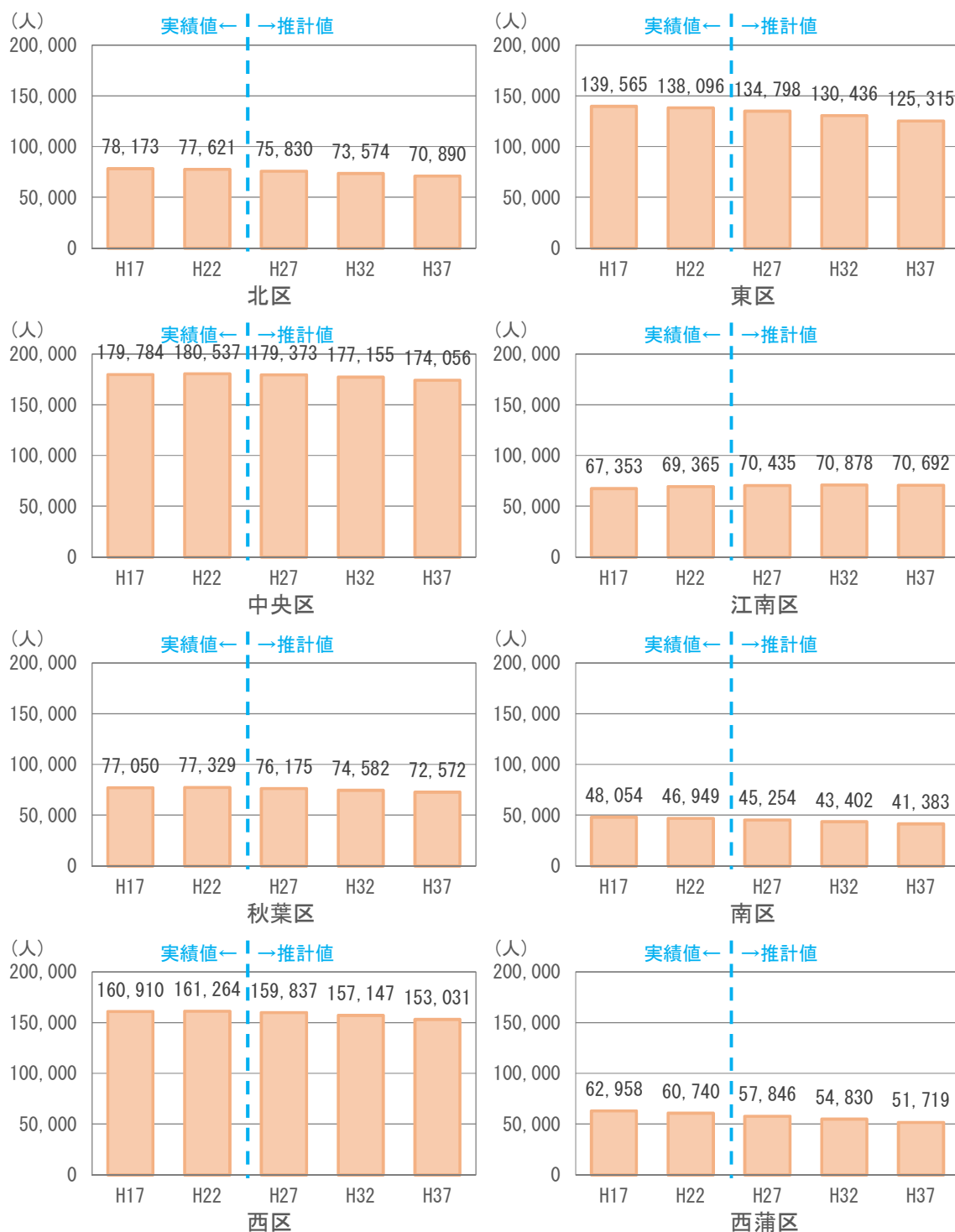


図2-1-1 【行政区別】人口の動向 (出典：新潟市資料)

## 2-1-6 行政区別の動向【過去のデータとの比較】

・「中央区」「西区」「東区」に人口が集中。

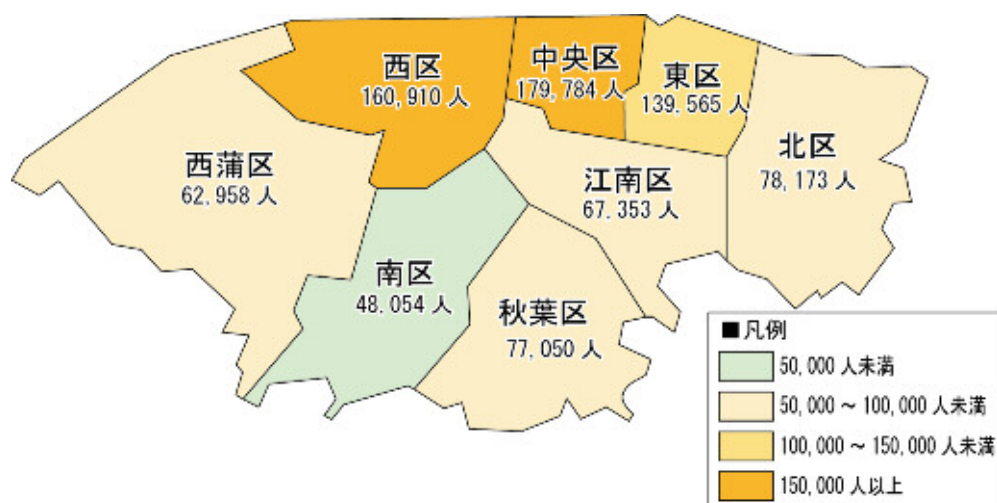


図 2-1-6-①【行政区別】人口規模（出典：平成 17 年国勢調査）

・「西蒲区」「南区」で人口減少が見られる。

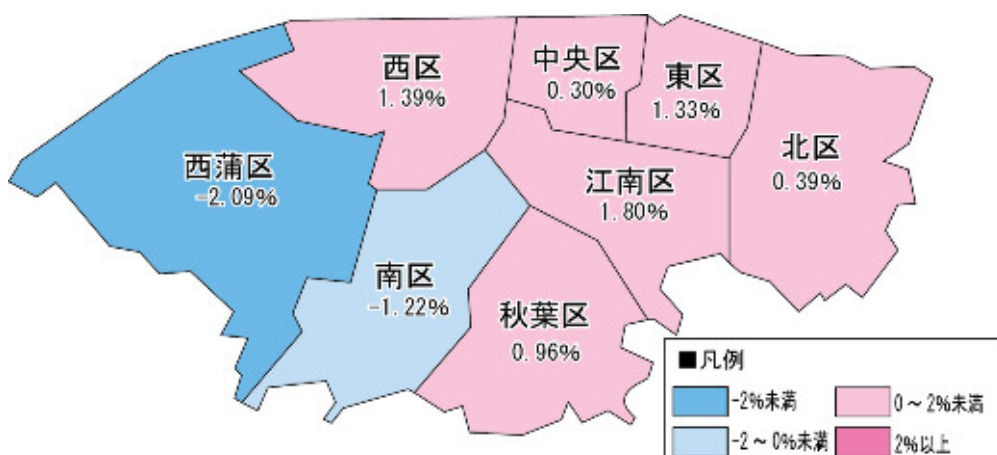


図 2-1-6-②【行政区別】人口増減率（平成 12～17 年）（出典：平成 17 年国勢調査）

・三世帯同居率は「西蒲区」「南区」で 30%超,「中央区」でも 10%。

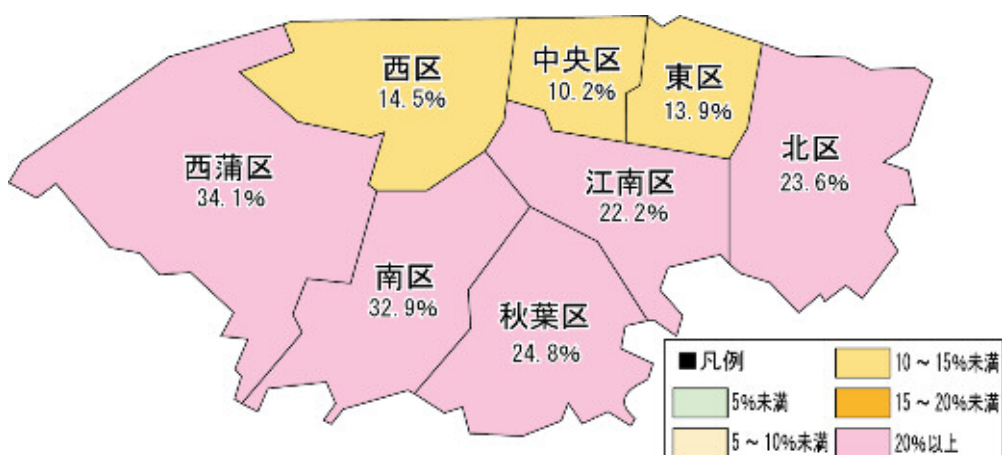


図 2-1-6-③【行政区別】三世帯同居率（出典：平成 17 年国勢調査）

・高齢化率は、「秋葉区」「西蒲区」「南区」で高い。

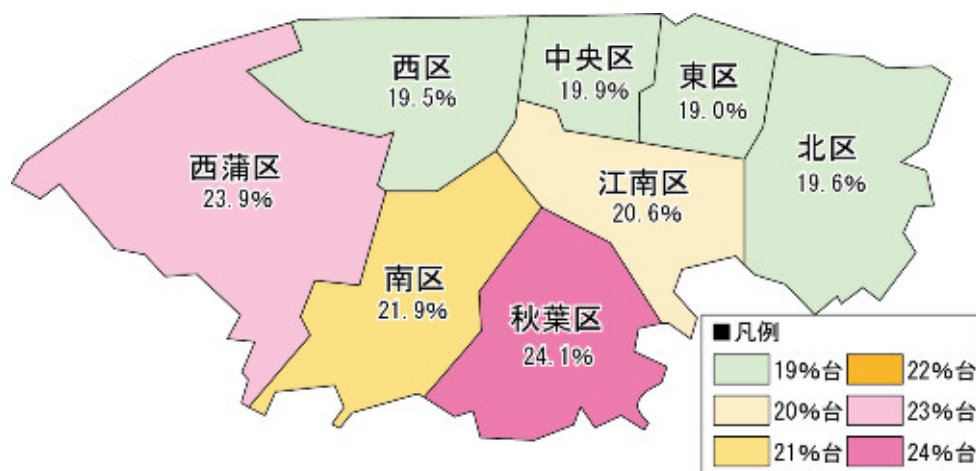


図 2 - 1 - 6 - ④ 【行政区別】 高齢化率 (出典 : 平成 17 年国勢調査)

## 2-2 住生活の現状

### 2-2-1 住環境

#### (1) 住まいの特徴（政令市との比較）【過去のデータとの比較】

- ・ 比較的広い木造一戸建の持ち家が多い。

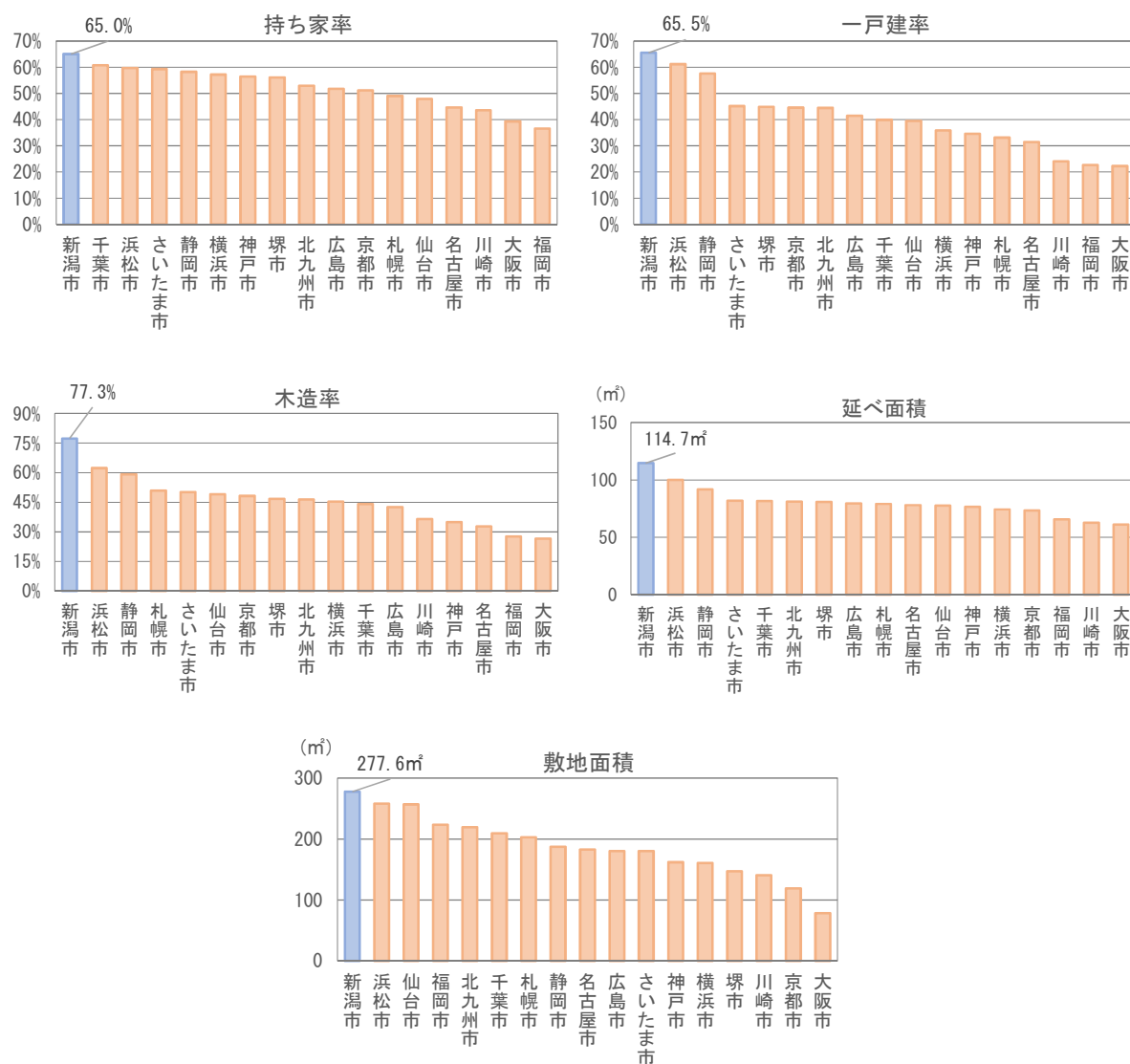


図2-2-1-①【新潟市】政令市と比較した住まいの特徴（出典：平成20年住宅・土地統計調査）

## (2) 住まいの特徴（行政区別の比較）【過去のデータとの比較】

- ・「西蒲区」「南区」「秋葉区」「北区」「江南区」で「持ち家率」「一戸建率」「延べ面積」が市平均以上。

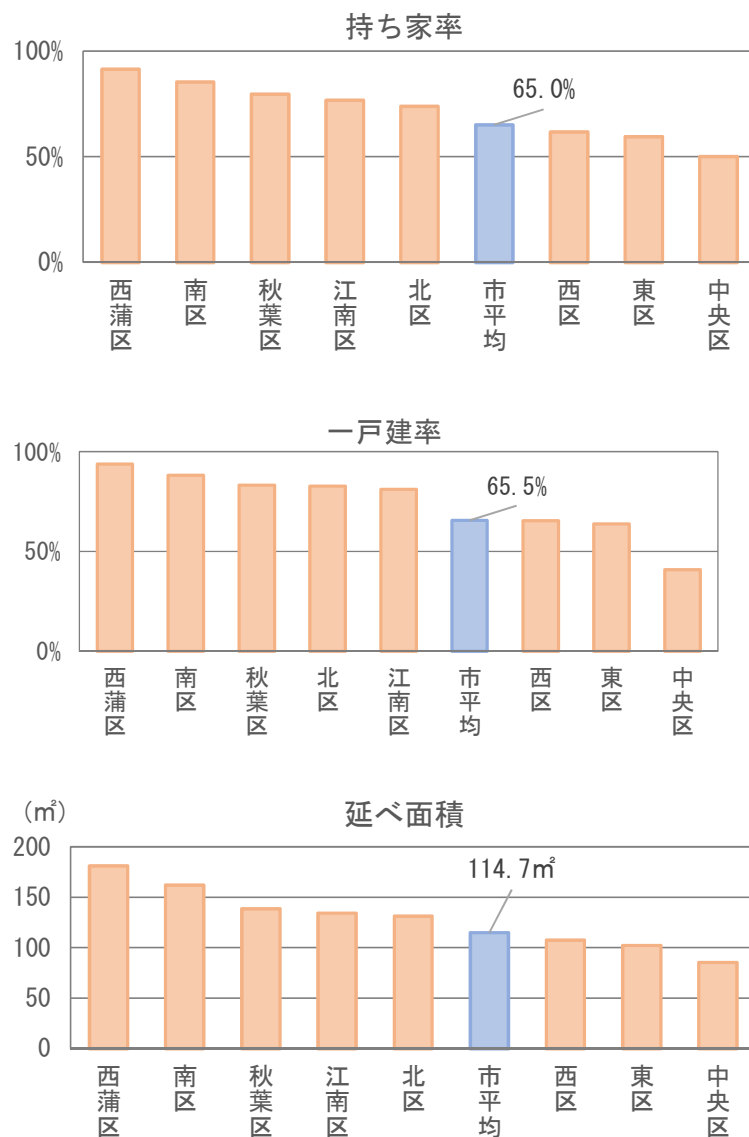


図 2 - 2 - 1 - ② 【行政区別】住まいの特徴（出典：平成 20 年住宅・土地統計調査）



## 2-2-2 住宅ストック

## (3) 高齢者対応など【過去のデータとの比較】

・「高齢者などへの配慮」に対する不満率が最も高い。

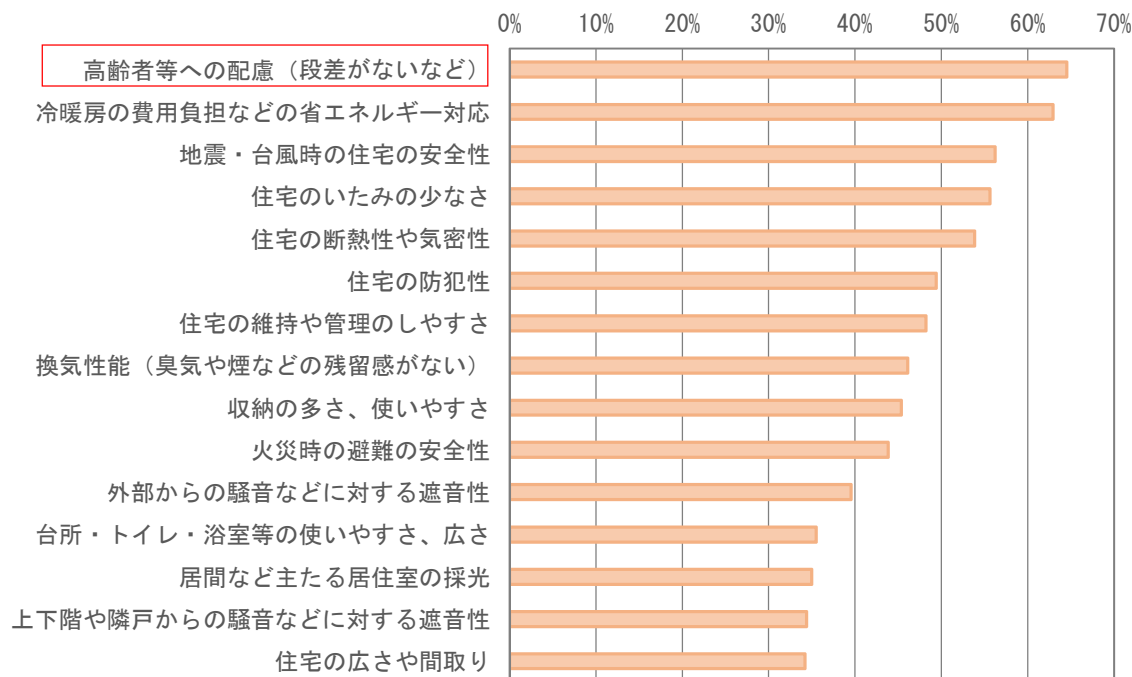


図 2-2-2-④ 【新潟市】住宅の各要素に対する不満 (出典：平成 20 年住生活総合調査)

## 2-2-3 住宅市場

### (1) 住宅の規模（広さ）【借家の状況把握】

・借家に住む高齢単身の94%，高齢夫婦の81%は30畳未満の家に居住。

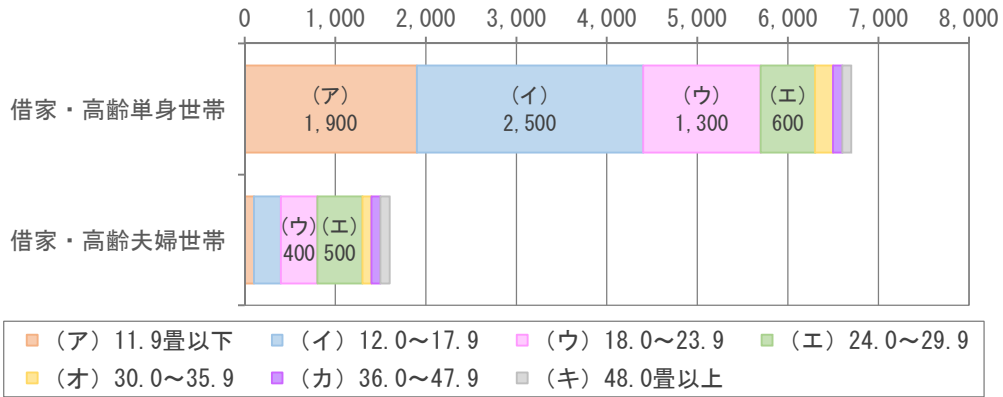


図2-2-3-②【新潟市】高齢者のみ世帯の居住室の広さ（出典：平成25年住宅・土地統計調査）  
 ※畳数は、各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートルを2畳の割合で畳数に換算した。  
 ※居住室：居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室。

### (5) リフォーム市場【過去のデータとの比較】

・「相談相手の情報が得にくい」と感じる市民は3割。

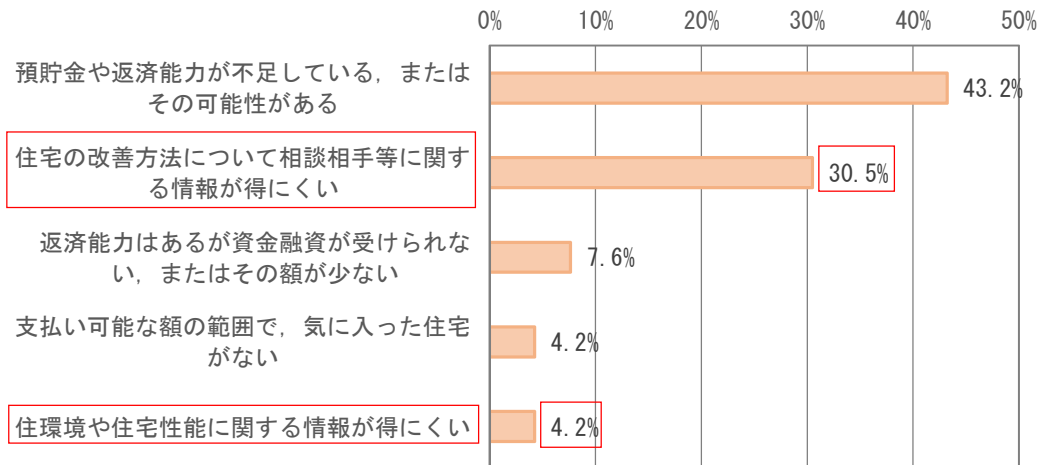


図2-2-3-⑩【新潟市】リフォーム意向者の実現困難な理由（上位）  
 （出典：平成20年住生活総合調査）

---

## にいがた住まい環境基本計画

発行 平成 27 年 3 月

新潟市建築部住環境政策課

〒951-8550 新潟市中央区学校町通一番町 602 番地 1

電話番号 025-226-2813 (直通)

FAX 番号 025-229-5190

E-mail [jukankyo@city.niigata.lg.jp](mailto:jukankyo@city.niigata.lg.jp)

---