

# 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いても、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
ゆ	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	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。

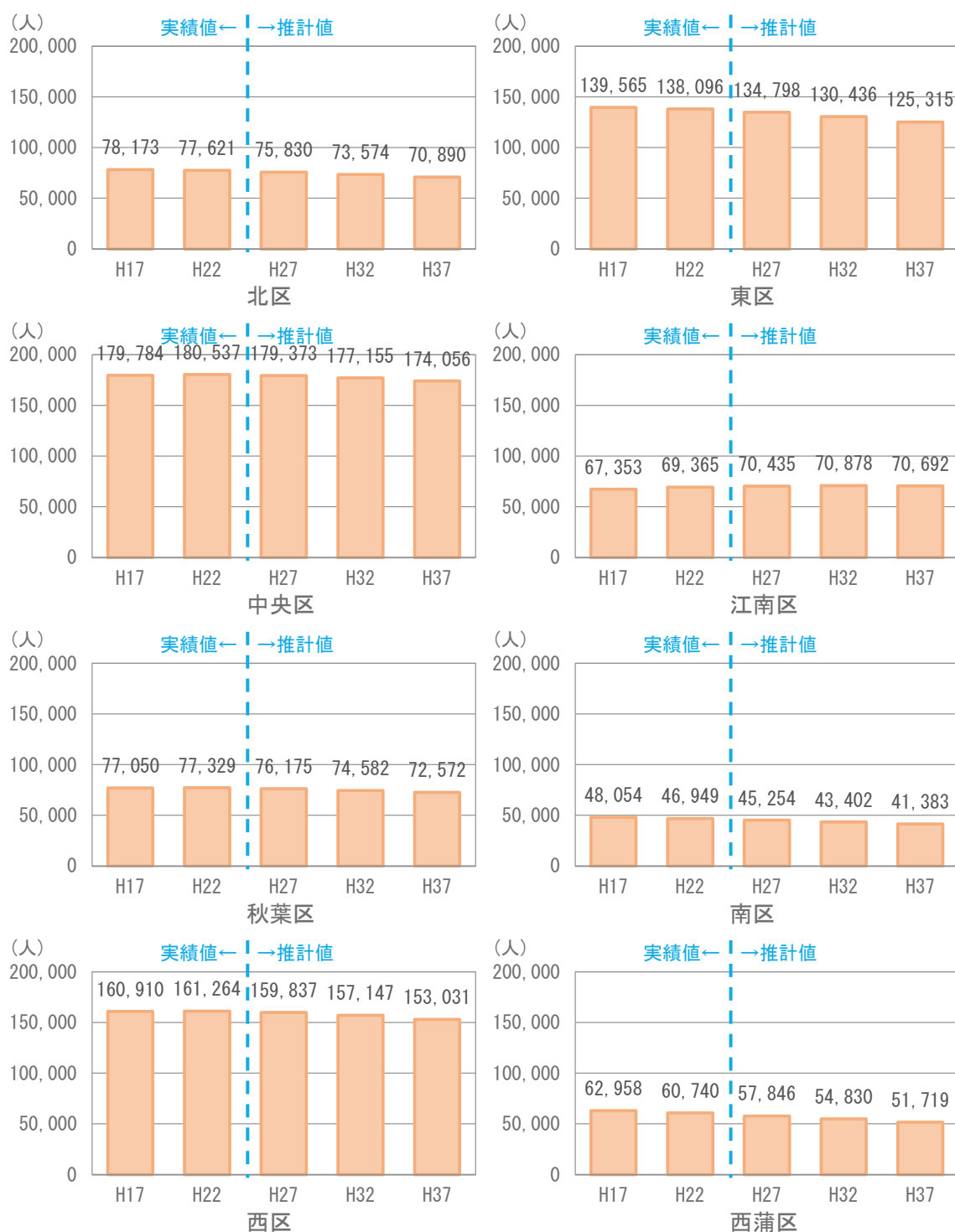


図2-1-1 【行政区別】人口の動向 (出典：新潟市資料)



## 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。

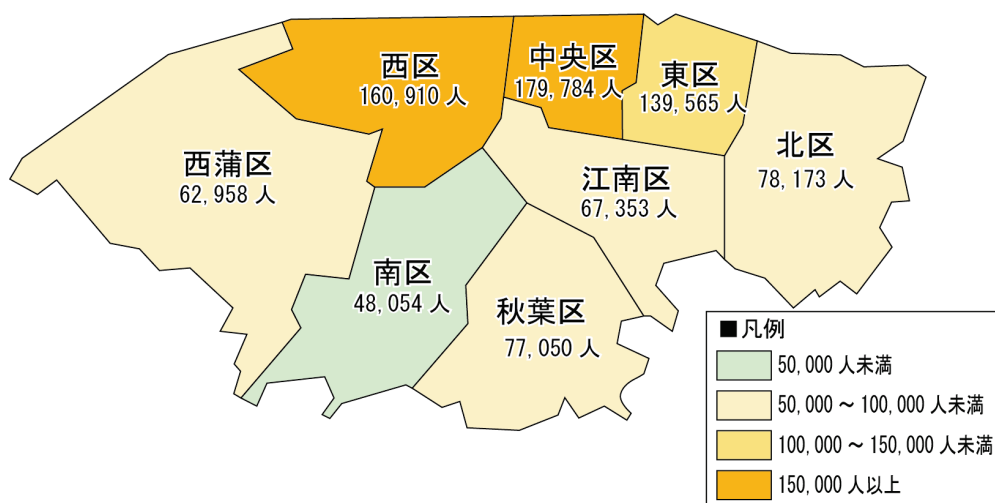


図2-1-6-①【行政区別】人口規模 (出典：平成17年国勢調査)

・「西蒲区」「南区」で人口減少が見られる。

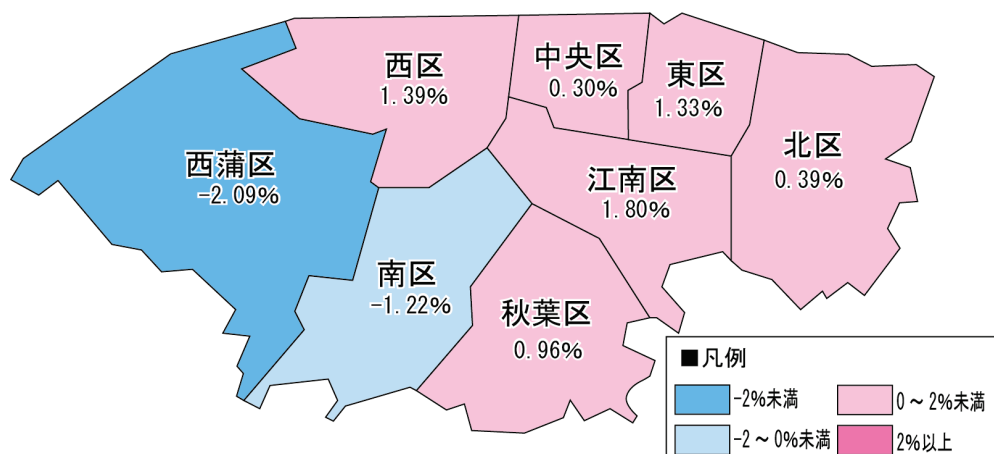


図2-1-6-②【行政区別】人口増減率(平成12~17年) (出典：平成17年国勢調査)

・三世帯同居率は「西蒲区」「南区」で30%超,「中央区」でも10%。

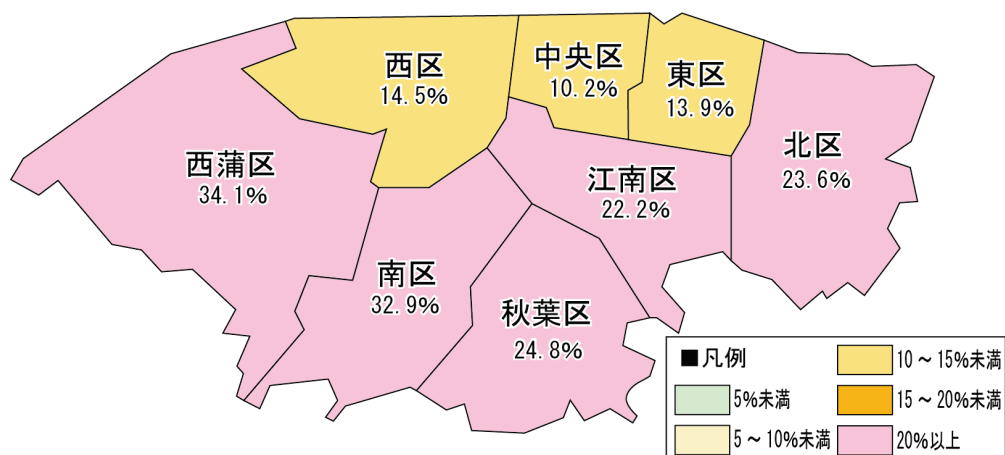


図2-1-6-③【行政区別】三世帯同居率 (出典：平成17年国勢調査)

・ 高齢化率は、「秋葉区」「西蒲区」「南区」で高い。

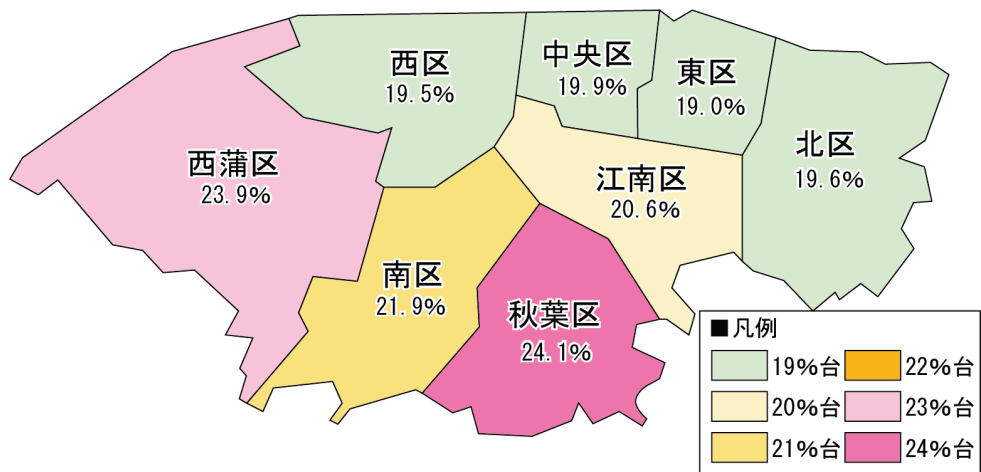


図 2 - 1 - 6 - ④ 【行政区別】 高齢化率 (出典 : 平成 17 年国勢調査)

## 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。

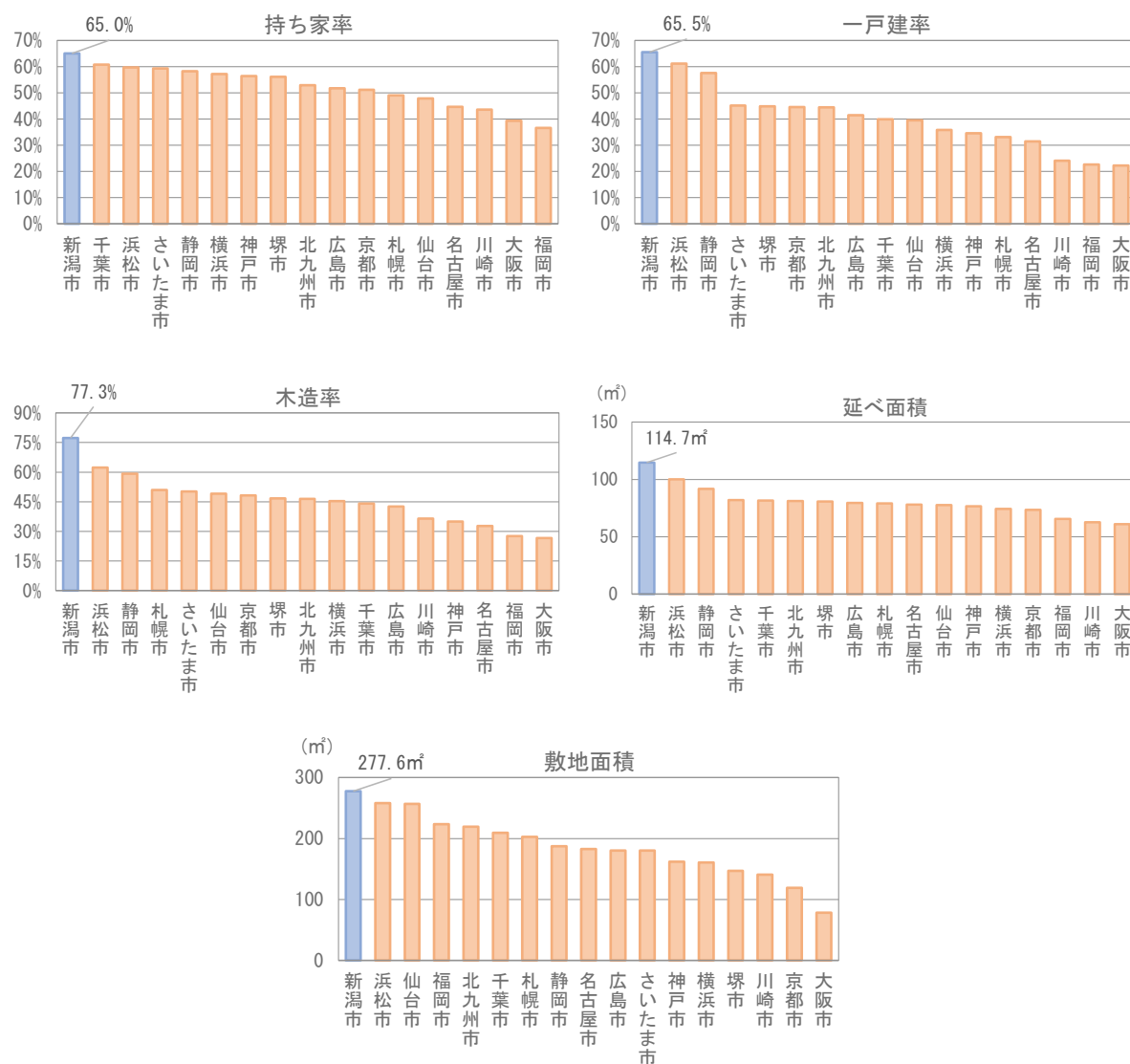


図 2-2-1-1-①【新潟市】政令市と比較した住まいの特徴（出典：平成 20 年住宅・土地統計調査）

## (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。

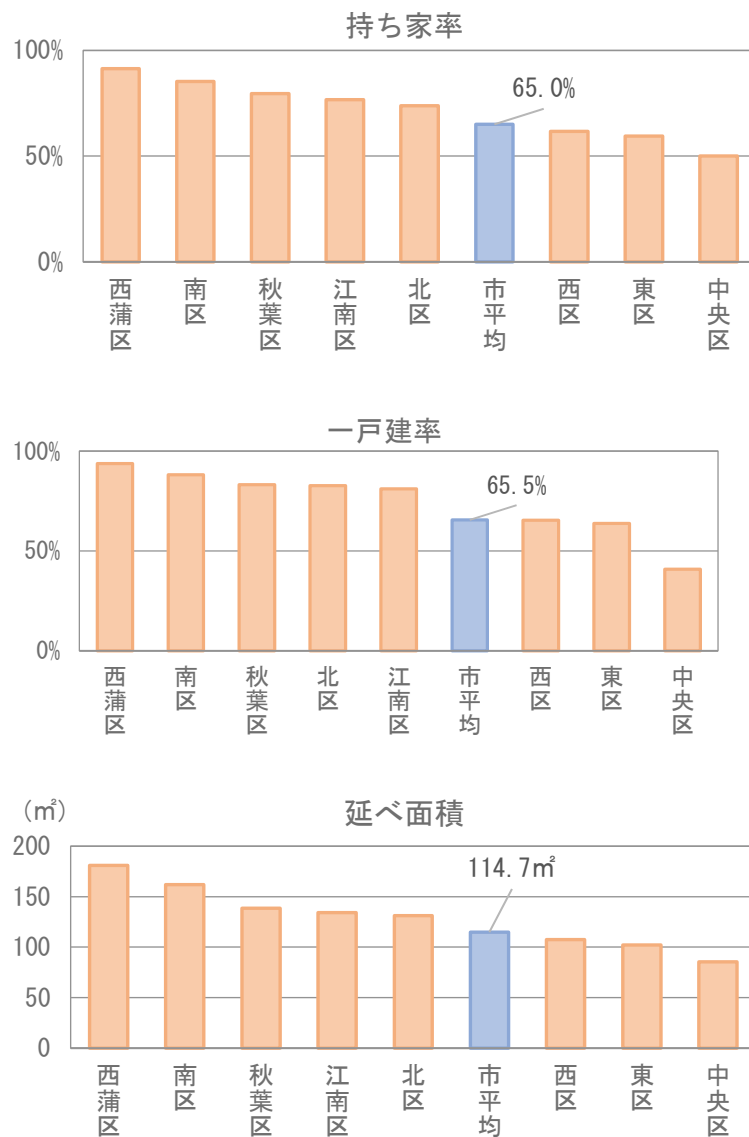


図 2 - 2 - 1 - ② 【行政区別】住まいの特徴（出典：平成 20 年住宅・土地統計調査）

## 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。

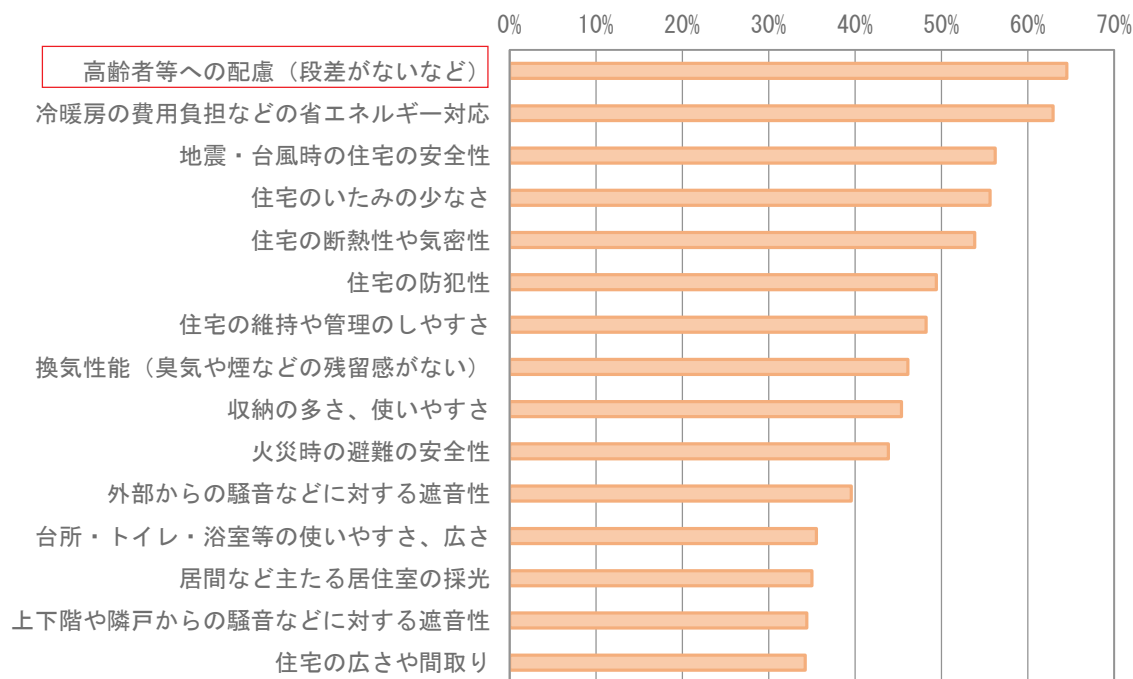


図2-2-2-④【新潟市】住宅の各要素に対する不満（出典：平成20年住生活総合調査）

## 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。

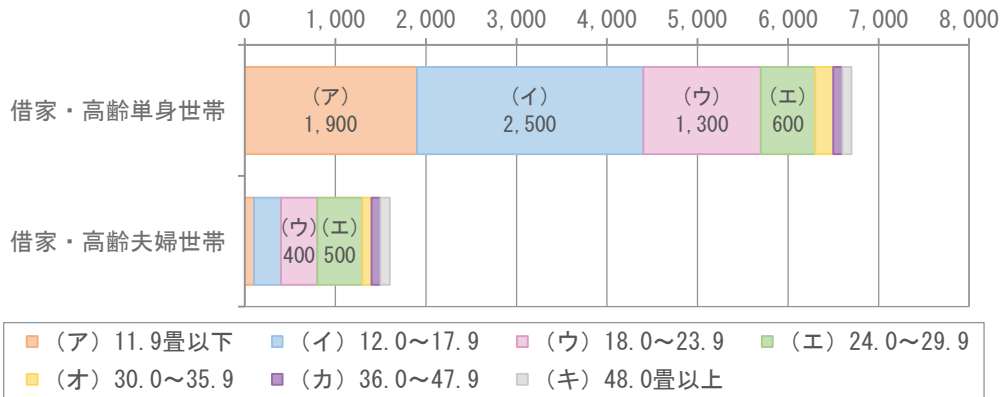


図2-2-3-②【新潟市】高齢者のみ世帯の居住室の広さ（出典：平成25年住宅・土地統計調査）  
 ※畳数は、各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートルを2畳の割合で畳数に換算した。  
 ※居住室：居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室。

### (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。

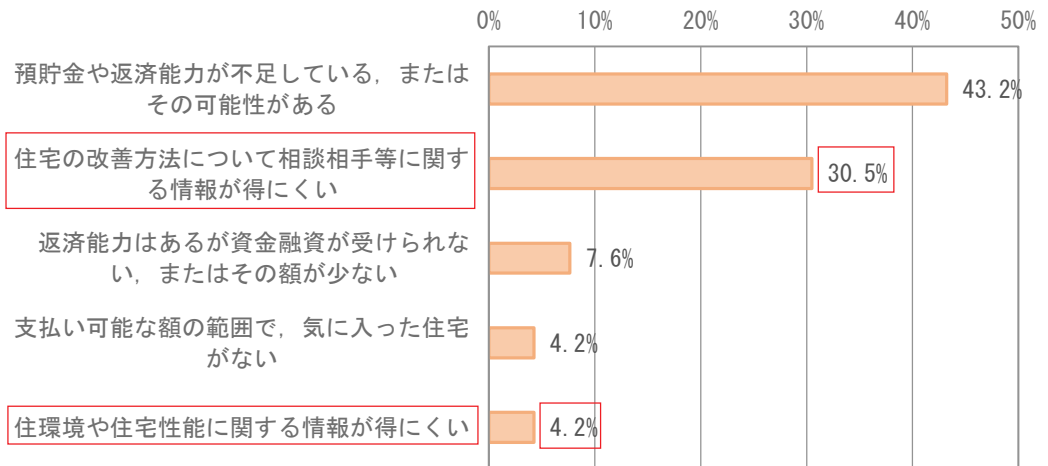


図2-2-3-⑩【新潟市】リフォーム意向者の実現困難な理由（上位）  
 （出典：平成20年住生活総合調査）