

4

住まいづくりの基本理念・基本目標と基本方針

これからの新潟市において、地域それぞれの特色と魅力に溢れた住まいづくりを実践し、市民一人ひとりが心から住まう地域に愛着や誇りを感じ、生涯に渡って住み続けたいと思える住環境づくりを基本として、以下を住宅施策の基本理念として掲げます。

基本理念：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

この基本理念を実現するための3つの基本目標とそれぞれの基本方針を以下のように設定します。

基本目標(1)

多様な暮らし方を支援する住まいづくり

市民の生活の多様なスタイルや段階に応じた、質の高い居住ニーズに適った住宅選択を円滑に進めることができる住宅市場を誘導し、都市志向や自然志向といった多様な要望に応えられる住まいづくりを目指します。

また、既存の住宅ストックを有効に活用しながらも、適切な更新を図り、市民の暮らしを豊かにする住まいづくりを目指します。

基本方針

- ① 自ら考え誰もが住みたい、住まいづくり
- ② 活力ある住宅流通による住まいづくり
- ③ 公的賃貸住宅の整備・改善

基本目標(2)

人と環境にやさしく、安心・安全な住まいづくり

地球規模で広がる環境問題に対し、質の高い住宅ストックの形成を促進するため、耐久性の向上、省エネルギー化を進めるとともに、防災性や耐震性に優れた災害に強く安全な住まいづくりを目指します。また、高齢者や障害者も含めた誰もが暮らしやすい住宅・住環境を実現することによって、安心・安全な住まいづくりを目指します。

基本方針

- ① 安心・安全に配慮した住まいづくり
- ② 高齢者、障害者及び子育て世帯が安心できる住まいづくり
- ③ 地球環境にやさしい住まいづくり
- ④ 地域で支え合う新たな住まいづくり

基本目標(3)

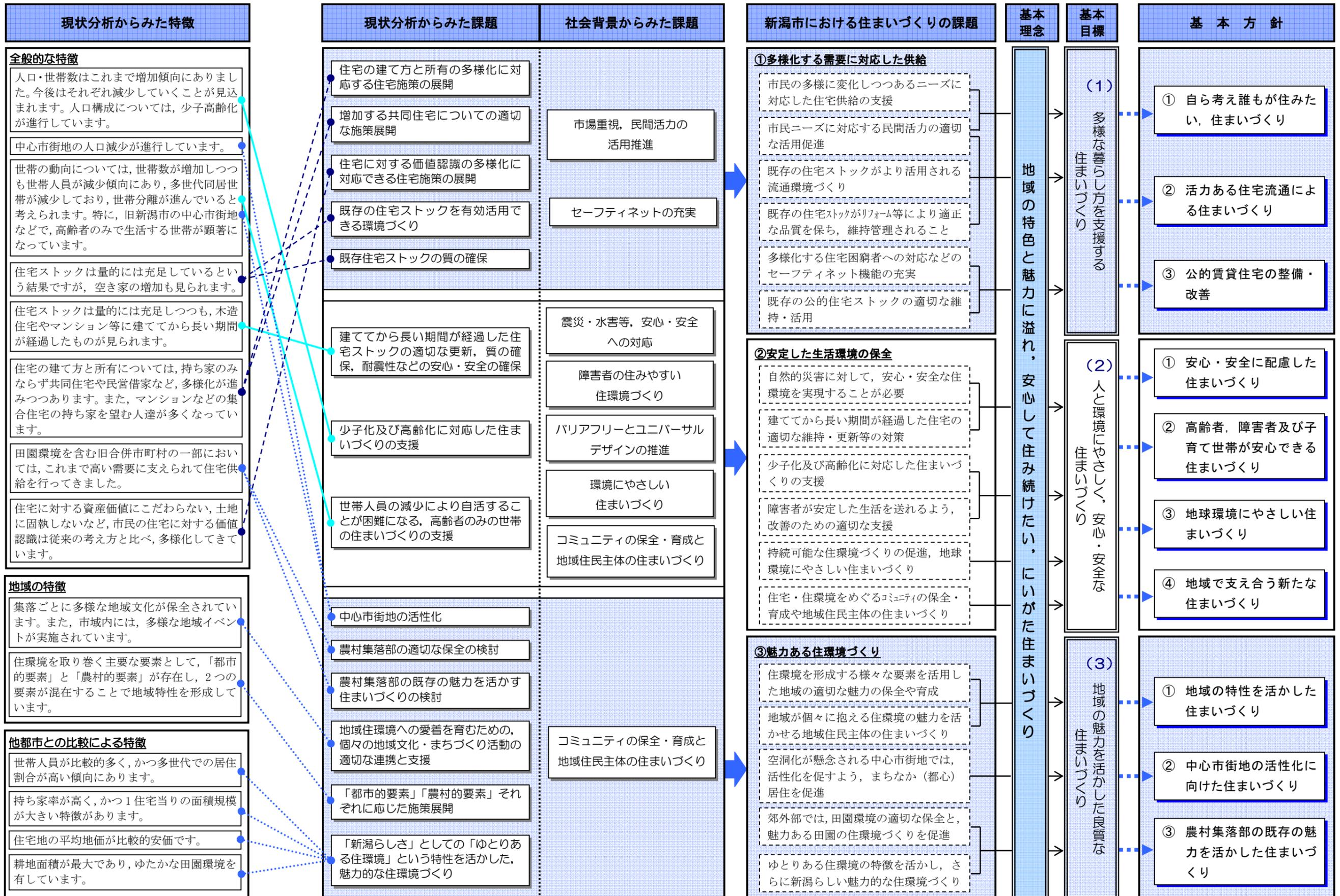
地域の魅力を活かした良質な住まいづくり

既成市街地や既存住宅地、農村地域などにおいて、これまでそれぞれの地域に蓄積されてきた社会資本や都市機能、そして、歴史・文化や自然環境などの地域資源を活かして、地域の個性が感じられる魅力ある良質な住まいづくりを目指します。

基本方針

- ① 地域の特性を活かした住まいづくり
- ② 中心市街地の活性化に向けた住まいづくり
- ③ 農村集落部の既存の魅力を活かした住まいづくり

新潟市における住まいづくりの現状分析から課題の抽出、基本理念・基本目標と基本方針の整理までの流れをまとめると、以下のようになります。



5

住宅施策の展開方向

住まいづくりの施策の方向性を定めて、3つの基本目標の実現を目指します。

ここでは、それぞれの目標を実現するための基本方針と、この方針にあわせた、住まいづくりの主な施策内容を整理します。

【基本目標(1)】 多様な暮らし方を支援する住まいづくり

	主な施策内容
基本方針① 自ら考え誰もが住みたい、住まいづくり	1) 多様な住まいや住まい方の普及に向けた支援 ○コレクティブ・ハウジングや、スケルトン・インフィル住宅、町家の活用等、生活の多様なスタイルや段階に対応できる住まい方についての、検討・啓発 ○まちなか（都心）居住のニーズを満たす共同住宅等の供給促進 2) 住宅情報の提供と住意識の啓発 ○関連調査情報の発信や、すまいづくり教室等の住宅に関連する講習会・講演会の開催による、住意識の啓発と住情報の提供 ○住宅相談の実施等、適切な住まいづくりを進めるための情報支援 3) 良質な持ち家の供給を誘導 ○新潟市勤労者等住宅建設資金貸付制度、住宅性能保証制度等、関連制度の活用促進による良質な持ち家供給の誘導 ○良質で低廉な住宅の新たな供給手法の検討 4) 良質な民間借家の供給を誘導 ○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業の活用等による、高齢者世帯向けの優良な賃貸住宅等の供給促進
基本方針② 活力ある住宅流通による住まいづくり	1) 住宅流通の適正化 ○住宅を選択する消費者に向けた、各種情報の提供等の支援 ○定期借家制度、住宅性能表示制度等、民間住宅の流通を活性化する制度の啓発 2) 既存住宅ストックの適正化 ○既存住宅保証制度、中古住宅修繕履歴保存等、良好な住宅ストック形成を促進する制度の検討と普及啓発 ○既存住宅ストックの適正な保全に向けた、住宅リフォーム情報の提供等の支援
基本方針③ 公的賃貸住宅の整備・改善	1) 市営住宅の適切な維持・改善 ○新潟市公営住宅ストック総合活用計画の策定による適切な維持・管理・改善 ○地域のまちづくりと調和した市営住宅の建替え・整備の検討 2) 民間活力を活用した公的賃貸住宅の供給 ○買取り・借上げ方式による市営住宅の供給の検討 ○PFI方式による市営住宅の供給の検討 ○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業の活用等による、高齢者世帯向けの優良な賃貸住宅等の供給促進（再掲） 3) 公的賃貸住宅の適切な管理・運営、機能向上 ○多様化しつつある住宅困窮者に対応した市営住宅への入居者資格の緩和の検討 ○市営住宅における収入超過者、高額所得者対策の強化の検討 ○公的賃貸住宅のバリアフリー化の促進 ○社会福祉施設等との一体的な整備の検討 ○子育てファミリー向け住宅の支援制度の検討 ○市営住宅における子育てファミリー世帯向け住戸の確保

【基本目標(2)】 人と環境にやさしく、安心・安全な住まいづくり

	主な施策内容
基本方針① 安心・安全に配慮した住まいづくり	1) 防災性の高い住まい・住環境づくり ○建築構造への市民の関心等を高める情報提供や、耐震診断や耐震補強等の支援制度の活用による、安全な住まいづくりの促進 ○防災マップの活用促進、避難情報の提供等、防災性の高い住環境づくりを促進する情報支援 ○建物更新時における狭隘道路等の適切な改善や、特定建築物・分譲マンション等の耐震改修の促進等、防災性の高い住環境づくりの促進 ○雨水浸透ます、貯留タンクの宅地内への設置促進等、大雨に強い住まい・住環境づくりの促進 2) 分譲マンションの再生 ○分譲マンションの適正な維持管理の普及促進 ○建替えが必要な分譲マンションへの支援による建替えの円滑化 3) 健康で安全な住まいづくり ○シックハウス症候群・アスベスト被害に対する法律・支援制度等の情報提供やアスベスト対策の促進

主な施策内容	
基本方針② 高齢者、障害者及び子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり	▶ 1) 高齢者・障害者が自立し安心して暮らせる住環境の創出 ○老人居室等整備資金、障害者住宅整備資金、高齢者・障害者向け住宅リフォーム助成事業等、各種の助成・貸付制度の活用促進 ○高齢者居住法に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度等、関連機関による支援制度の普及啓発 ○高齢者や障害者のグループホーム、グループリビング等の多様な住まい方や、リバースモーゲージ等の新たな居住支援制度についての情報提供 ○ユニバーサルデザインの普及促進 ▶ 2) 高齢者や障害者向け住宅の供給 ○シルバーハウジングの供給検討及びシニア住宅の供給検討 ○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業の活用等による、高齢者世帯向けの優良な賃貸住宅等の供給促進（再掲） ○市営住宅整備に伴う高齢者や障害者向け住戸の確保の検討 ○既存市営住宅の建替え、改修等におけるバリアフリー化の推進 ▶ 3) 安心して子育てできる住まい・環境づくり ○市営住宅における子育てファミリー世帯向け住戸の確保（再掲） ○子育てファミリー世帯に対する特定優良賃貸住宅の入居資格の引き下げの検討
基本方針③ 地球環境にやさしい住まいづくり	▶ 1) 環境にやさしい住まいづくり ○環境共生住宅、生垣助成等、各種助成・支援制度の普及促進 ○市営住宅における環境共生住宅の整備の検討 ○県産材使用による地産地消の住まいづくりの促進 ○都市と田園の共存を図るまちなか（都心）居住についての啓発 ▶ 2) 建設廃棄物の適正処理・再利用 ○建設廃棄物の適正処理についての普及・啓発 ○住宅建設資材のリサイクルの啓発
基本方針④ 地域で支え合う新たな住まいづくり	▶ 1) 地域で支え合うコミュニティの醸成 ○コレクティブ・ハウジング等、コミュニティを醸成する新しい住まい方の検討と促進

【基本目標(3)】 地域の魅力を活かした良質な住まいづくり

主な施策内容	
基本方針① 地域の特性を活かした住まいづくり	▶ 1) 地域の魅力を活かした住まいづくり ○良好な景観形成の誘導による魅力的な住環境の実現 ○住宅地における環境の維持・改善のための地区計画や建築協定、緑地協定等関連制度の活用促進 ▶ 2) 市民と協働して行う地域づくりに向けた支援 ○まちづくり推進助成制度の活用促進 ○地域のまちづくりを考えるまちづくり協議会やNPO活動等との連携
基本方針② 中心市街地の活性化に向けた住まいづくり	▶ 1) まちなか（都心）居住の促進 ○まちなか（都心）居住のニーズを満たす共同住宅等の供給促進（再掲） ○都心居住促進活動助成制度等、関連制度の活用促進 ○既存オフィスビル等の住宅へのコンバージョン等、既存ストックの活用促進 ○建替えが必要な分譲マンションへの支援による建替えの円滑化（再掲） ▶ 2) 中心市街地における魅力的な住環境の創出 ○総合設計制度の活用等による、良質な住環境の整備促進 ○市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の活用促進 ○民間活力による市街地のリニューアルの適正な誘導
基本方針③ 農村集落部の既存の魅力を活かした住まいづくり	▶ 1) 農村集落部における良好な景観・住環境の活用と保全 ○住民の合意に基いた関連制度の活用等、農村集落部の既存の魅力を活かし保全する田園集落づくりの促進 ○既存の景観資源と調和した良好な景観形成等、魅力的な各種事業の展開・促進 ○街なみ環境整備事業の活用促進 ▶ 2) 農村集落部における周辺環境と調和のとれた住まいづくり ○田園集落づくりに調和した優良田園住宅等、農村集落部の既存の魅力を活かし保全する住まいづくりの促進