

参 考 资 料

1. 新潟市住宅マスタープラン策定有識者会議

1) 委員名簿

(敬称略, 順不同)

	氏 名	所 属
会 長	五十嵐 由利子	新潟大学教育人間科学部 教授
副会長	黒 野 弘 靖	新潟大学工学部 助教授
委 員	小 川 詞 子	新潟商工会議所 にいがた TMO 運営協議会委員
	番 場 清	新潟市建築設計協同組合 理事
	藤 島 信 之	新潟市建設業協会 建築委員長
	斎 川 正 幸	新潟県土木部 都市局都市政策課長
	石 井 洋 司	新潟市企画財政局 企画部長
	元 井 悦 朗	新潟市都市整備局 都市計画部長
	池 上 忠 志	新潟市都市整備局 開発建築部長

2) 有識者会議の経過

(有識者会議は, 市民に一般公開して実施)

回 数	開催年月日	議 題
第 1 回	平成 17 年 6 月 13 日	<p>○会議取組みの確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画目的及び概要 ・会議スケジュール <p>○基礎調査結果等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎調査結果の確認 ・基本理念, 基本目標, 基本方針素案についての意見交換等
第 2 回	平成 17 年 8 月 29 日	<p>○基本方針を具体化する施策メニューの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅施策の基本方針を具体化する施策メニューの検討等
第 3 回	平成 17 年 10 月 14 日	<p>○計画期間内に重点的に取組む施策の具体的な検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点施策の具体的な検討等
第 4 回	平成 17 年 12 月 20 日	<p>○施策実現に向けた推進方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅施策の推進体制の検討 ・住宅施策の実施状況の検証と見直しについての検討 <p>○パブリックコメント用公表案の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント概要版の検討等
第 5 回	平成 18 年 2 月 16 日	<p>○最終案の取りまとめ</p>

2. 策定における庁内の検討体制

1) 庁内検討における関係課

(順不同)

○連絡調整会議	○検討部会
企画財政局 企画部 計画調整課	企画財政局 企画部 計画調整課 (計画調整班)
市民局 保健福祉部 こども企画課	市民局 保健福祉部 こども企画課 (企画係)
市民局 保健福祉部 障害福祉課	市民局 保健福祉部 障害福祉課 (管理係)
市民局 保健福祉部 高齢者福祉課	市民局 保健福祉部 高齢者福祉課 (生きがい推進係)
市民局 環境部 環境対策課	市民局 環境部 環境対策課 (騒音係)
産業経済局 農林水産部 食と花の推進課	産業経済局 農林水産部 食と花の推進課 (企画経営係)
都市整備局 都市計画部 都市計画課	都市整備局 都市計画部 都市計画課 (企画係)
都市整備局 開発建築部 都市開発課	都市整備局 開発建築部 都市開発課 (市街地整備計画係)
都市整備局 開発建築部 建築指導課	都市整備局 開発建築部 建築指導課 (建築審査第1係)
都市整備局 開発建築部 住宅課	都市整備局 開発建築部 住宅課 (計画建築係)
新津支所 都市整備課	新津支所 都市整備課 (都市計画係)
白根支所 都市建設課	白根支所 都市建設課 (建築住宅係)
豊栄支所 建設課	豊栄支所 建設課 (都市計画係)
小須戸支所 建設課	小須戸支所 建設課 (施設整備係)
横越支所 建設課	横越支所 建設課 (土木建設係)
亀田支所 都市整備課	亀田支所 都市整備課 (都市整備係)
岩室支所 総務課	岩室支所 総務課 (地域振興係)
西川支所 総務課	西川支所 総務課 (商工振興係)
西川支所 建設課	西川支所 建設課 (管理係)
味方支所 建設課	味方支所 建設課 (土木建築係)
潟東支所 総務課	潟東支所 総務課 (地域振興係)
月潟支所 建設課	月潟支所 建設課 (建設係)
中之口支所 建設課	中之口支所 建設課 (開発係)
巻支所 建設課	巻支所 建設課 (管理係)
都市整備局 開発建築部 街づくり推進課	都市整備局 開発建築部 街づくり推進課 (街なみ整備係)

○事務局

都市整備局 開発建築部 街づくり推進課

策定業務委託先 株式会社 サンワコン 新潟支店

3. パブリックコメントの結果

(1) 実施期間

平成 18 年 1 月 16 日～平成 18 年 1 月 30 日 (15 日間)

(2) 計画の周知方法

市役所ホームページに概要版を掲載 (トップページからのパブリックコメント募集欄他にリンクを設置)

本庁舎 (受付, 街づくり推進課), 各支所, 各地区事務所, 連絡所, 出張所に計画書概要版を設置

(3) 意見提出者数と意見

持ち込み : 0

郵送 : 2

ファックス : 1

メール : 2 (総提出者数 : 5 /うち含まれる意見数 : 29 件)

※内容的に重複する意見については一つの意見として取り扱いました。

(4) 意見の概要と市の考え方について

①計画全般について

意見概要	市の考え方
「住まいづくり」の定義が不明瞭。事業計画を示した方が分かりやすい。	住まいづくりは、住まいとそれを取り巻く環境づくりに取組んでいくものです。この定義が理解しやすいよう、説明を追加しました。なお、住まいづくりは、多岐多様な分野や課題を含みます。多岐多様なものを体系的に捉え適切に施策が推進できるよう、方向性を示すものが、この計画ですので、具体的な事業計画を示してはいませんが、こうした計画の位置づけについて、説明を追加しました。
「住まいづくり」は市民・業者が適法に計画をたてれば良く、新潟市全域 (合併市町村) の統一的な計画は不適當。	適法性という見地が重要であることは間違いありません。しかし、住まいは個人的な財産というだけでなく、まちをかたちづくる、社会的な価値を持ったものであり、持続的、安定的な発展の基盤を支えるものとして、本計画とそれに位置づく住宅施策が、重要となっています。
「住まいづくり」には「まちづくり」も含めるべき。	ご意見の通り、まちづくりは今後の新潟市にとって重要なものです。住まいとそれを取り巻く環境づくりとしての、住まいづくりにおいても、まちづくりという要素は極めて重要です。そのため、この計画においては、地域の魅力やコミュニティに関する施策や重点施策において、まちづくりの内容を、計画に盛り込んでいます。
「新潟らしい」「新潟市に住む」ということに具体的なイメージがなく、どんな都市にでも適用できるような内容であることには疑問。田園都市やみなとまち等の具体的なイメージや価値づくりが重要。	ご意見の通り、「新潟らしい」イメージは、重要なものと考えられます。しかし新潟市の暮らしのイメージは、人や地域により多種多様で、市民が同じイメージを共有しているわけではないため、今後、市民・事業者・行政による協働の取組みの中で、創り出していくべきものです。本計画においては、地域の個別具体のものについて、包括的に支援することによって、各地域がそれぞれ魅力的なイメージ作りに向かっていけるよう、施策の方向付けを行っています。

②現状分析と課題整理について

意見概要	市の考え方
人口の高齢化のみ具体的に図示しているが、今後9年間の新潟市の住宅政策のより具体的な課題の提案に繋がるような現状分析を、きちんと示す必要がある。	ご意見の通り、新潟市の住宅の様々な現状分析から、具体的な課題を導き出すことは必須な作業であり、本計画の第2章においては、様々な現状分析を行い、そこから本計画の課題を導きました。 (なお、具体的な課題に繋がらなかった分析もありましたが、これらについては、別冊の資料編として取りまとめ、公表して参ります。)

③基本理念・基本目標について

意見概要	市の考え方
標榜している「安心・安全」の視点を最優先課題としてとらえ災害（地震）に強い街づくりを積極的に推し進めるべき。	ご意見の通り、安心・安全という課題は重要であり、本計画では、第5章住宅施策の展開方向、第6章重点施策1において積極的に取り扱っています。災害に強いまちづくりについて、住まいづくりの観点から取り上げ、重点施策としても取組んでいくような内容を計画に盛り込んでいます。
基本目標のなかで、もっとサステイナブルな視点を強調すべき。	サステイナブルな視点については重要なものであり、この計画においては、関連する要素を計画全般に含んでいます。これらの要素について、より明文化して作成しました。
目標1では、「地域の風土にあった暮らし方を支援するすまいづくり」と変えるべき。	地域風土という課題も、住まいづくりにとっては重要な課題の一つです。しかし、目標1「多様な暮らし方を支援するすまいづくり」は、課題「多様化する需要に対応した供給」を受けているもので、地域風土という内容を含んではいますが、特化はできない部分的な内容となっています。地域風土等に関しては、主に目標3「地域の魅力を活かした良質なすまいづくり」を通じて実現できるよう、計画に盛り込んでいます。
基本目標と基本方針が階層的にばらばらに感じる。例えば、基本目標2の基本方針④は、基本方針と主な施策のそれぞれの文言を交換すべき。	この計画では、「すまいづくり」の施策に関する基本計画であるので、まず基本方針として「すまいづくり」を挙げ、関連する個々の重要な施策要素（例えば「コミュニティづくり」）と繋げていく、という考え方によって、構成しています。
新潟の暮らし方のイメージ（住まい方）をまず基本目標で掲げ、それにもとづく住まい（及び住環境）づくりの基本方針という構成にすべき。	暮らし方のイメージは住まいづくりにとって重要な要素の一つです。しかし、これらイメージは、人や地域により多種多様であり、市民が同じイメージを共有しているわけではありません。そのため、この計画では、個別具体のイメージは、市民、事業者、行政の、協働の取組みの中で、今後創り出していくべきという方向性に立ち、基本目標を実現する施策の中で、個別具体の要素を包括的に支援する内容を、計画に盛り込んでいます。
3つの課題に対する3つの基本目標は細かく設定されていて色々な条件にも対応出来るものと思われる。	多様なすまいづくりの課題に対応できるよう、基本目標を設定しています。また、社会情勢の変化に応じた施策の見直しについても、計画の中に盛り込んでいます。

④施策展開の方向性について

意見概要	市の考え方
<p>住まいづくりというが、下水道未整備、袋小路など環境が著しく悪い地域が多く、こうした環境を改善整備することが先決であり、住まいづくりは二の次。</p>	<p>都市基盤の整備は、まちづくりを進めていく上で重要であり、これは市が今後も進めていくものです。</p> <p>住まいにつきましても、個人的な財産というだけでなく、まちをかたちづくる、社会的な価値を持ったものであるため、本計画とそれに位置づく住宅施策が、重要となっています。</p>
<p>田園地域における住まいづくりについては、都市計画法、住宅建築基準等により建てればよいもので、市行政が取り上げることはない。</p>	<p>住まいは個人的な財産というだけでなく、まちをかたちづくる、社会的な価値を持ったものであり、田園地域の住まいについても同様です。そのため、個々の適法性という見地だけでなく、新潟市の持続的、安定的な発展の基盤を支えるものとして、田園集落においても住まいづくりが重要です。</p>
<p>地域の防犯、防災、健康福祉環境が整っていないなければならない。防犯灯、消火栓、カーブミラー、交通標識等、地域環境整備を図ることが「住まいづくり」を推進する土台である。</p>	<p>ご意見の通り、地域の安心・安全づくりは、住まいづくりにとっても重要な課題です。そのため、この計画では、防犯や防災についても、住まいづくりの観点から、施策を採りあげています。</p> <p>なお、住まいづくりとは異なる、具体的な地域環境整備に関するものについては、この計画とは別に、市として進めていくべきものです。</p>
<p>「構造性能とコスト」の問題に行政がどの様に関わって災害に強い住宅を提供できるか検討してほしい。</p>	<p>構造性能とコストの問題は、新潟市においても検討すべき課題です。この計画では、耐震基準を満たさない住宅の耐震診断、耐震設計、耐震改修費に助成する制度の普及、活用促進等を通じ、安心・安全に住み続けられる個人住宅の住まいづくりを支援する内容を盛り込んでいます。</p>
<p>耐震補強の重要性を各種公報を通じてPRし、支援制度の活用を積極的に促すべき。</p>	<p>この計画では、市民への情報提供を重要なものとしており、市民のための住情報の提供として、情報コーナーの設置やホームページ等を通じて適切な情報提供を行う計画となっており、耐震関連についても、今後、適切な情報提供を行って参ります。</p>
<p>それぞれの場所の特性にあわせた住まい方があり、それにもとづく住まいがある。まちなか居住では、「町屋の価値を評価し、活用する」という基本方針が必要。</p>	<p>湊町新潟の町家の文化は、貴重な住まいの宝です。</p> <p>住まいづくりの課題は多様であるため、町家の活用など個別具体的内容を、基本方針のレベルで特化して取り扱ってはいませんが「自ら考え満足できる住まいづくり」「地域の特性を活かした住まいづくり」という方針と関連している内容であり、多様な住まいづくりに向けた支援の中で謳うとともに、重点施策2の中で事例として紹介しています。</p>
<p>本当にマンション建設の促進が中心市街地の活性化につながるのか疑問。(景観の問題を含め)</p>	<p>マンションとともに、戸建て住宅もまた重要であります。近年は、住まい方として共同住宅を選択する世帯が増加する傾向にあります。比較的利便性が高いまちなかの共同住宅は、人口減少の進行する中心市街地における人口の回復、活性化に資するものです。</p> <p>なお、まちなかの共同住宅の、景観との調和については、重要な内容であり、計画に盛り込んでいます。</p>
<p>地域の魅力を活かした良質な住まいづくりが、伝統のあるもので技術を要するものであれば、技術者の指導育成等の項目を付け加えてもよいのではないか。</p>	<p>ご意見の通り、地域の宝を支える上で、伝統的な技術の存在は重要なものであり、地域の魅力や文化の継承という見地から、伝統技術の市民への認知と普及に向け、内容を盛り込むとともに、事例編に関連事例を追加しました。</p>

<p>社会資本整備審議会の答申で提案されている「民間住宅を活用した家賃補助」について必要な検討を加え、その適用の適否の方向付けを明らかにすべき。</p>	<p>民間活力を活用した公的賃貸住宅の供給施策として、買取り・借上げ方式による市営住宅の供給の検討を計画しており、その中で適否の方向付けが明らかとなります。</p>
--	--

⑤重点施策について

意見概要	市の考え方
<p>大きな災害がたて続けに起こり安心・安全については非常に敏感になっている。</p>	<p>ご意見の通り、災害に対する市民の防災意識が高まっているものとして、住まいづくりについての安心・安全の施策を計画しています。</p>
<p>特に高齢者の対策には最優先に取り組まなくてはならない。</p>	<p>ご意見の通り、社会情勢から来る必要性を受け、高齢者に対する住まいづくりの施策は重要なものとして、計画に盛り込んでいます。</p>
<p>「宝を活かした住まいづくり」は是非とも推進してほしい。最近の住居は個性がなく新潟市でもそのような状況。</p>	<p>ご意見の通り、新潟の地域性を活かした住まいづくりは、今後の新潟市にとって大切です。個々の宝の包括的な支援を通じて、個々の地域で新潟らしい住まいづくりが進められるよう、計画に盛り込んでいます。</p>

⑥施策実現に向けた推進体制について

意見概要	市の考え方
<p>他関係行政部門との協働を進めるべき。</p>	<p>施策実現に向けた推進方策（本編第7章）において、新潟市組織は無論のこと、国・県等関係機関との相互連携を強化し、地域の実情に合った制度のあり方について協議しながら効率的かつ適切に施策が推進されるよう努めることとして、計画に盛り込んでいます。</p>
<p>区制移行後に見直しするのであれば、その方向性について記述したほうがよい。</p>	<p>区制移行後の方向性については触れていませんが、定期的な住宅施策の実施状況の検証と見直しの中で、区政移行後の状況を踏まえて対応して参ります。</p>
<p>9年間の課題を明らかにしたら、その達成状況を測定して、次の政策の策定の基礎となりうる評価を行うための基準を設けなければならない。</p>	<p>毎年度の施策実施状況の確認と公表、及び毎年度の施策見直しのための検討会議を開催します。そのための評価シートの作成を予定しており、また今後の施策の評価指標等については、この計画に即する形で、国・県と連携しながら作成していくよう、本編第7章に記載しました。</p>

⑦その他

意見概要	市の考え方
<p>支援制度事業等は、事業名と担当部署、概要を列記して欲しい。</p>	<p>ご意見の通り、必要な資料であるため、資料として盛り込みました。</p>
<p>「住まいづくり」だけの行政目標であれば、外部委託でも達成可能である。</p>	<p>住まいづくりには、行政、民間、あるいは官民協働など、多様な取組み方があります。この計画は、こうした多様な取組み方に、対応できるよう計画しています。</p>
<p>行政組織の見直し（全ての関係課を一本化した住まいづくり課創設）と市行政改革プラン2005年と合わせた研究を願いたい。</p>	<p>住まいづくりは、政令市移行を予定する新潟市にとって、重要となる課題であり、これを重点的に担う体制は必要であります。人口81万人の大都市が抱える住まいづくりの課題は膨大であり、関係各課の連携によって積極的・効率的に進めるべきものです。</p>

4. 用語解説

語句	説明
あ	<p>雨水浸透ます・雨水貯留タンク</p> <p>〔雨水浸透ます〕 地面を掘って小さな孔<small>あな</small>の開いた「ます」を入れ、まわりに碎石を埋めたものに、屋根の雨どいをつないで、雨水を流し込み地下へ浸透させる施設。</p> <p>〔雨水貯留タンク〕 雨どいからの雨水を貯留して庭の草花への散水等に利用するもの。</p> <p>(新潟市では、自然な水循環や、下水道への負荷軽減等の効果が見込まれることから、一般住宅、アパート及び事業所等の建物を対象に、浸透ますや貯留タンクの設置に対する助成を行っている。)</p>
NPO	<p>NPO (Non Profit Organization) とは、市民が主体となって、コミュニティベースで社会的な活動を行っている民間の非営利団体の総称。1998 (平成 10 年) に特定非営利活動団体に法人格を付与する「特定非営利活動促進法」が施行された。</p>
か	<p>買取り・借上げ</p> <p>〔公営住宅の買取り〕 公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅及びその附帯施設を買取することをいい、その住宅及び附帯施設を買取するために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること。(公営住宅法第 2 条第 1 項第 4 号)</p> <p>〔公営住宅の借上げ〕 公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその附帯施設を賃借すること。(公営住宅法第 2 条第 1 項第 6 号)</p>
環境共生住宅	<p>地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のこと。</p> <p>国土交通省住宅局においては、環境共生住宅市街地モデル事業として、環境への負荷を低減するなど一定の要件を満たすモデル性の高い住宅市街地の整備に対して補助を行っている。</p>
既存住宅保証制度	<p>既存住宅 (いわゆる中古住宅) を売買する際に利用できる最長 5 年間の保証制度。買主及び売主をサポートして、既存住宅を安心して購入できる環境を整備することを目指すもので、国庫補助金による既存住宅保証促進基金や損害保険会社の保険によりバックアップされている。売主等からの申請を受け、(財)住宅保証機構が一定の検査を行った上で保証を行う。</p>
既存不適格の建築物	<p>建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更等によって不適格な部分が生じた建築物のことをいう。そのまま使用していてもただちに違法というわけではないが、原則的に、増築や建替え等を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならない。</p>
居住水準	<p>国土交通大臣が定める、住宅建設計画において目標とする、世帯構成に応じた住宅規模にかかわる基準。</p>
グループホーム	<p>〔認知性高齢者グループホーム事業〕 認知性高齢者が、少人数による共同生活の形態を取り、介護従事者と共同で、食事の支度、掃除、洗濯等を行い、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で日常生活を送ることができるよう支援する事業。</p> <p>〔知的障害者グループホーム事業〕 共同生活を営むのに支障のない知的障害者が、少人数で共同居住し、これに日常生活上の必要な援助やサービスを行うことにより、地域社会の中で生活が送れるように支援する事業。平成 8 年の公営住宅法改正により、知的障害者グループホーム事業に公営住宅を使用することができるようになった。</p>

グループリビング	グループリビングとは、血縁関係のない少数の高齢者らが相互扶助をベースに、お互いの自由やプライバシーを尊重しながら家庭的な雰囲気の中で共同生活を送ること。グループリビングは、比較的健康な高齢者が主体で、必ずしも専従の介護者が同居するとは限らないという点が、グループホームとは異なる。
建築協定	住宅地としての環境や商店街としての利便などを高度に維持増進するなど、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するための協定。市町村の条例に建築協定の締結に関して定められている場合、対象区域内の土地所有者等の全員合意によって、区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備について建築基準法の規定より厳しい基準を定めることができる。建築協定の土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置についても定めることとされている。
高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度	高齢者の居住の安定確保に関する法律により創設され、高齢者の入居を拒まない（つまり円滑に入居できる）賃貸住宅を、貸主に登録してもらい、入居希望者に情報提供する制度。都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に登録する。
高齢者居住法(高齢者の居住の安定確保に関する法律)	高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するための法律。(平成 13 年 4 月公布)
高齢者・障害者向け住宅リフォーム助成事業	身体機能の低下した 65 歳以上のお年寄りや重度の身体障害者が自宅で安心して生活できるように、浴室やトイレ、階段などを改造する場合、費用の一部を助成する、新潟市の制度。
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	高齢者が安心・安全に住み続けられる良質な賃貸住宅を供給するための制度。民間の土地所有者等が建設または改修する賃貸住宅のうち、一定の基準（高齢者の身体機能の低下に対応した構造及び設備、緊急時に対応したサービス等）を満たす良質な物件について、新潟市及び国が建設費の一部を補助する。さらに所得が一定の基準に適合する入居者には家賃の一部に補助がある。
コーポラティブハウス	自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注、その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式（コーポラティブ方式）の住宅。
コミュニティ	一般的には地域共同体と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連携によるまちづくり事業や、身近な生活環境施設の整備事業等において使われる。
コレクティブ・ハウジング	北欧を中心に発達してきた、日常生活の一部のためのスペースを共有する集合住宅。食事を共有して交代で調理したり、保育室を共有して交代で子育てしたり、趣味室や洗濯機を共有したりすることもある。居住者の話し合いに基づき、共有スペースのあり方が決められている。
コンバージョン	既存のビルや商業施設等を従来の用途に代えて他の用途に転用し活用すること。ここでは、オフィスビル等をマンション等の住宅の用途に転用することを指す。

	コンパクトシティ	<p>欧州では、20世紀末に環境問題の深刻さから、環境政策の一環として、持続可能な都市（サステナブル・シティ）を目指すこととしており、この持続可能な都市の空間形態としてコンパクトシティが提唱され、現在欧州各国において実践されているほか、近年、日本の各都市においてのコンパクトシティの議論が行われている。</p> <p>21世紀新潟県都市政策ビジョンでは、新潟県における「コンパクトな都市」のイメージを「豊かな緑が広がる環境の中で、車に過度に依存することなく、生活しやすいように住宅・学校・商店・福祉施設などが適切に配置された歩いて暮らせる区域と、広域的、基幹的な医療、教育、商業、娯楽などの都市機能が集積した区域が結合、あるいは公共交通のネットワークで結ばれている都市、また、中心都市とその周辺都市が適切な都市機能の役割分担を担いながらネットワークで結ばれている都市」としている。</p>
さ	市街地再開発事業	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物や建築敷地の整備、公共施設の整備等を行う事業。具体的には、老朽化した建物が密集し、公共施設が不足しているような地域を対象に、敷地を共同化して中高層の共同建築物に建替えるとともに、街路、駅前広場等の公共施設を整備する。
	シニア住宅	高齢者に配慮した設備やサービスの供与、終身年金保険の活用等による入居時の一括支払方式の採用等により終身利用を保証するなど、高齢者の住生活の安定、向上に資する特別の措置を講じた住宅。
	住宅政策改革要綱	国土交通省が平成16年12月にまとめた、住宅政策の改革手法を示したもので、社会資本整備審議会住宅宅地分科会と基本制度部会の合同会議に提出されたもの。
	住宅性能保証制度	工事が完成し、引き渡し後、万が一住宅が傾いたり、雨漏りなど不具合が起きた場合に、登録業者が最長で10年間保証する制度。そのために、工事中現場審査に合格した住宅に保証書が発行され、万が一の修補費用を保険でサポートする。
	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「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき運用される制度。国土交通大臣により定められた基準により、第三者機関が性能評価を行い、住宅性能評価書を交付する。
	障害者住宅整備資金融資制度	新潟市では、障害者（身体障害者手帳1～4級、療育手帳「A」）または障害者と同居する世帯に対し、障害者の居住環境を改善するため居室や浴室、便所等を新築、増改築、改造をする場合、必要な資金の一部の貸付を行っている。
	シルバーハウジング	<p>高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の高齢者向けの公共賃貸住宅。高齢者単身世帯・夫婦世帯等が地域社会の中で自立して安全で安心な生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の密接な連携のもとに、ライフサポートアドバイザー*が派遣され、緊急時の対応や安否確認、生活指導・相談等のサービスが受けられる。</p> <p>*入居者に対する福祉サービスの提供を目的として配置される管理人。主に入居者の安否の確認や緊急時の対応、疾病時の一時的介護等を行う。</p>
	スケルトン・インフィル住宅	良質な都市型住宅ストックを形成するため、集合住宅において長期耐用性が求められるスケルトン（躯体や共用設備部分）と、住み手の生活のスタイルや段階に合わせて自由に可変できるインフィル（内装や専用設備部分）に区分し、それぞれの持つ耐久性や更新性、可変性の向上を図った住宅。
	ストック	住宅の場合には、ある一時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これは一定期間内に供給される住宅の量のこと。
セーフティネット	直訳では「安全網」。経済等の危機に陥っても、最低限の安全を保証してくれる社会的な制度であり、住宅においては、住宅困窮者への対応。	

	総合設計制度	建築敷地の共同化，大規模化による，土地の有効かつ合理的な利用の促進と公開空地の確保による市街地環境の整備を図ることを目的とし，計画を総合的に判断して，市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に，特定行政庁の許可により，容積率制限や斜線制限，絶対高さ制限を緩和する制度。
た	地区計画	都市計画法に基づき，建築物の建築形態，公共施設の配置等からみて，一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し，保全するために定められる計画であり，地域地区制度と個別の建築確認制度の中間領域をカバーするきめ細かな計画制度である。
	定期借家制度	「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成 12 年 3 月 1 日施行）に基づき，借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことであり，期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度。
	特定建築物（建築物の耐震改修の促進に関する法律）	建築物の耐震改修の促進に関する法律（施行令第二条）においては，耐震診断・耐震改修に努めなければならない「特定建築物」について，種別と規模が規定されているが，住宅に関連しては「七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）」，寄宿舎又は下宿」（第一項）で，「三 ～ 前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数が三で，かつ，床面積の合計が千平方メートルのもの」（第二項）が示されている。
	特定優良賃貸住宅供給促進事業	安い家賃で良質な，ファミリー向け賃貸住宅を提供するもの。民間の土地所有者等が建設する賃貸住宅の内，一定の要件を満たす良質な物件について，新潟市及び国が建設費の一部を補助する。入居資格に条件があるが，所得が基準以内の場合は，家賃の一部に補助があり，また入居の際の仲介料，礼金は必要ない。
	都心居住促進活動助成制度	中心市街地内において良好な都市環境創出を伴う，良質な共同住宅建設等の事業計画に対し，基本構想等を作成する費用を助成する制度。
	ドメスティック・バイオレンス（DV）	2002 年 4 月に配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（通称：DV（ドメスティック・バイオレンス）防止法（配偶者からの暴力防止及び被害者保護に関する法律）が施行された。この法律において「配偶者からの暴力」とは，配偶者（婚姻の届出をしていないが，事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう。
な	新潟市生垣設置奨励助成制度	一定の要件をすべて満たす，民有地内での生垣の設置に対して，費用の一部を助成する新潟市の制度。生垣設置部分にかかわるブロック塀等の撤去費用についても助成。
	新潟市勤労者等住宅建設資金貸付制度	持家の促進と建築関連業界の振興を図ることを目的に，自ら居住する住宅を新潟市内に建設又は購入しようとする勤労者等で，自己資金の不足する者に対し，新潟市と新潟県労働金庫により行われる資金貸付制度。
	新潟市木造住宅耐震改修工事等補助事業	新潟市では，先の阪神・淡路大震災において，新耐震設計法以前（昭和 56 年）の比較的古い建築物が倒壊，大破等の大きな被害を受けたことから，現行法の耐震性を有しない木造戸建住宅の耐震診断について補助を行ってきたが，更に，耐震改修を促進するため，耐震設計，耐震改修工事に対して補助を行っている。
は	バリアフリー	段差の解消，手摺りの設置等により，高齢者や身体障害者等の生活や活動に不便な障害・障壁を取り除くこと。
	P F I	P F I（Private Finance Initiative）とは，従来，国や地方公共団体等の公共が担ってきた公共施設等の「設計」，「建設」，「維持管理」及び「運営」を民間に委ねることにより，公共が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスの提供を行う新しい事業手法。

ま	まちづくり推進助成制度	関係権利者の自主的なまちづくりを促進し、良好な都市環境の形成を図ることを目的として、市街地の整備を計画的に推進する団体に対して助成を行う、新潟市の制度。
	街なみ環境整備事業	既存市街地のうち、身近な生活道路の未整備、小公園などの地区施設の不足など、充実した住環境の整備改善を必要とする区域において、地域住民の発意と総意を尊重した住環境の形成を図るための事業手法。国、地方公共団体による助成を受けることができる。
や	優良建築物等整備事業	既成市街地において、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備改善、市街地住宅の供給等を推進する事業。国、地方公共団体による助成を受けることができる。
	優良田園住宅(優良田園住宅建設制度)	多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とした制度であり、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」の基準を満たす住宅（農山村や都市近郊など自然の豊かな地域に立つ1戸建て住宅で、敷地300㎡以上で、3階建て以下、建ぺい率30%以下、容積率50%以下など）を「優良田園住宅」とし、市街化調整区域でも建設が認められる。しかし、数戸以上の宅地開発の申請においては、市と申請者で基本方針に沿った地区計画をつくり、規模や立地基準等を定める必要がある。
	ユニバーサルデザイン	高齢者や障害者にとって使いやすいデザインを普遍化し、「すべての人が等しく使いやすく快適に生活できる」ことを目指しデザインをするという考え方。
ら	リバースモーゲージ	高齢者等が持家を担保に自治体や金融機関から生活資金の融資を受け、死亡した場合には担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するシステム。
	緑地協定	都市緑地法に基づき、良好な住環境を創るため、関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結する制度。
	老人居室等整備資金	60歳以上のお年寄りと同居している人やこれから同居する人が、お年寄りの専用居室を新築・増改築・購入する場合や、浴室、トイレ等をお年寄りが使用しやすいものに新設・改修等をする場合に、必要な資金の一部の貸付を行う新潟市の制度。

5. 住まいづくりの主な支援制度・概要と担当部署

住まいづくりの総合的な窓口は、**街づくり推進課**となりますが、制度の詳細については、下記の担当部署にお問い合わせ下さい。

(平成18年3月現在)

主な支援制度	概要	担当部署
都心居住促進活動助成制度	中心市街地における共同住宅の基本構想等の作成費用への助成	街づくり推進課
まちづくり推進助成	市街地整備を計画的に推進する団体に対する助成	
優良建築物等整備事業	優良建築物等の整備事業に対する補助	
市街地再開発事業	市街地再開発事業に対する補助	
コープ住宅推進助成制度	コープ住宅の計画推進に対する助成	
新潟市勤労者等住宅建設資金貸付制度	住宅の新築・購入・増改築・リフォームに対する貸付	建築指導課
新潟市木造住宅耐震改修工事等補助事業	耐震診断・耐震設計・耐震改修工事への補助	
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	高齢者向け賃貸住宅の建設費補助と入居者の家賃補助	住宅課
特定優良賃貸住宅制度供給促進事業	ファミリー向け賃貸住宅の建設費補助と入居者の家賃補助	
老人居室等整備資金	高齢者向けの居室整備に対する融資	高齢者福祉課
高齢者介護予防リフォーム助成	高齢者のけが予防のための居宅改修に対する助成	
高齢者向け住宅リフォーム助成	身体機能の低下した高齢者向けの住宅改造に対する助成	
障害者住宅整備資金	障害者向けの居室整備に対する融資	障害福祉課
障害者向け住宅リフォーム助成	重度の障害者向けの住宅改造に対する助成	
住宅改修支援事業助成金	軽易な住宅改修費の支給（介護保険関連）	介護保険課
新潟市生垣設置奨励助成制度	生垣設置・ブロック塀等取り壊し費用に対する助成	公園水辺課
公害防止施設資金貸付制度	アスベスト撤去等に対する費用貸付	環境対策課
雨水流出抑制施設設置助成	雨水浸透ます、貯留タンク設置費用に対する助成	下水道業務課

平成18年度以降開始予定の制度

主な支援制度	概要	担当部署
(仮称)アスベスト改修型事業(優良建築物等整備事業)	優良建築物等整備事業によるアスベスト対策支援	建築指導課
(仮称)分譲マンション耐震改修工事等補助事業	分譲マンションの耐震診断・耐震設計・耐震改修工事への補助	