

にいがたけんちいきじゅうたくけいかく
新潟県地域住宅計画

だい き
第2期

にいがたけん ながおかし じょうえつし さんじょうし かしわざきし しばたし おぢやし かもし とおかまちし つばめし さどし うお
新潟県、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市、小千谷市、加茂市、十日町市、燕市、佐渡市、魚
ぬまし みなみうおぬまし たいないし あがまち いずもぎきまち ごせんし みょうこうし かりわむら みつけし むらかみし あがのし い
沼市、南魚沼市、胎内市、阿賀町、出雲崎町、五泉市、妙高市、刈羽村、見附市、村上市、阿賀野市、糸
といがわし つなんまち せきかわむら ゆざわまち やひこむら せいろまち たがみまち あわしまうらむら
魚川市、津南町、関川村、湯沢町、弥彦村、聖籠町、田上町、粟島浦村

平成28年3月
(第11回変更)

地域住宅計画

計画の名称	新潟県地域（第2期）		
都道府県名	新潟県	作成主体名	新潟県、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市、小千谷市、加茂市、十日町市、燕市、佐渡市、魚沼市、南魚沼市、胎内市、阿賀町、出雲崎町、五泉市、妙高市、刈羽村、見附市、村上市、阿賀野市、糸魚川市、津南町、関川村、湯沢町、弥彦村、聖籠町、田上町、粟島浦村
計画期間	平成 22 年度	～	27 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

新潟県は、本州日本海側のほぼ中央部に位置し、周囲を多くの山脈に囲まれている。これらの山岳に源を発する信濃川をはじめとする多くの河川が日本海に注ぎ、越後平野をはじめとする広大で肥沃な平野部を形成している。また、海岸線が345キロメートルと非常に長く、変化に富んだ海岸美を形成している。日本海沖合45キロメートルには佐渡島、その北東には粟島がある。人口は約240万人、世帯数約85万世帯である。

●都市部：住民の郊外への転出、商業機能の低下と同時に人口の減少、高齢化の進行、住宅の老朽化がすすんでいる。また、地価の低下に伴い高層マンションが相次いで建設されるなど、新たな都心回帰の動きもみられる。今後、都市型住宅の整備、住環境の改善、高齢者・福祉対策と連携した住宅政策を展開することによって、暮らしやすい中心市街地を取り戻すことが求められている。

●都市郊外や町村部：都市近郊においては職住近接型のベッドタウン化が進行しており、人口が増加傾向にある。反面、乱開発によるスプロール的な土地利用の恐れがあり、環境の悪化が懸念される。今後、自然環境の保全と調和に留意した良好な住宅・宅地を整備していくことにより、余暇を活かせる職住近接の潤いある住宅・住環境を形成していく。

●中山間地域：若年人口の流出、高齢化が著しく、新たな産業おこしや新規定住者の確保が課題である。今後、地場産業や自然環境・文化遺産を活用した観光開発に寄与するまちづくりや、高齢化への対応・雪に強い住まいづくりが課題となっている。

●離島地域：若年人口の流出、高齢化が著しく、新たな産業おこしや新規定住者の確保が課題である。今後、IT活用住宅などへの取り組みや、地場産業や文化遺産を活用した地域づくり、高齢化への対応が求められる。

2. 課題

●質の高い住まいづくりとその環境整備

県内の住宅ストック数は世帯数を1割以上上回っており、量的には充足している。一方で、バリアフリー化の遅れ等、借家の居住水準の低下がみられる。そのため、より安全で快適な住宅を増やすための指針等の提示や誘導を行う。また、目標とする水準を確保した良質な公営住宅の提供や、住宅確保要配慮者の居住の安定性の確保、既存住宅のバリアフリー化、耐震化、克雪化などによる居住性や安全性の向上が必要である。

●良好なまちづくりに寄与する

防災上危険性の高い密集市街地や、空洞化の進む中心市街地、過疎化が著しい中山間地域では、行政の積極的な関与による課題解決の取り組みが求められる。

また、近年はライフサイクル・ライフステージに応じた多様な住まい方を選ぶ人が増えてきており、入居者のニーズと住宅ストックの現状とが必ずしも合っていない状況が見られる。多様なニーズに応えられる魅力ある住宅の提供と、魅力ある生活の場としての地域づくり活動への誘導・支援などを行い、社会資本としての住まい、地域の価値を高めていく。

●少子・高齢化対応

H22年現在の65歳以上の人口は県人口の26.0%、同じく15歳未満の人口は県人口の12.9%と、全国平均を上回る速度で少子・高齢化が進行している。また、それに伴う家族構成の変化、住宅構造の変化などが、人間形成や地域のコミュニティ形成に影響を及ぼしている。時代に即した住まいづくり・まちづくりを進め、地域コミュニティの健全化・活性化を図っていく必要がある。特に、高齢者に対応した住宅へのニーズが高く、早急な対応が求められている。

現在、民間住宅施策としては耐震化・バリアフリー化の促進支援、克雪住宅の普及促進、県産材の活用促進などを行っており、公的住宅施策としては、高齢者にも配慮した公的賃貸住宅の供給、老朽化した住宅の更新や住戸改善、良質な賃貸住宅の供給として特優賃や高優賃の供給等を行っている。

3. 計画の目標

誰もが心豊かに生き活きと暮らせる、使いやすく質の高い安全・安心な住まいづくりを推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
住宅および住環境に対する総合的な満足度	%	現在の住宅および住環境に満足している世帯の割合(住生活総合調査)	72.2%	H20	73.0%	H27
住宅屋根の雪処理に対する満足度	%	克雪式屋根(融雪式・耐雪式・落雪式・併用式)の雪処理に対する満足度(住生活総合調査)	55.8%	H20	60.0%	H27
住宅の耐震化率	%	県内の住宅における、現行耐震基準を満たす割合(住宅・土地統計調査)	76.0%	H20	87.0%	H27
除却を推進すべき区域内の空き家戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の空き家戸数(柏崎市聞き取り調査による)	1戸	H24	0戸	H25
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数	戸数	除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数(燕市空き家実態調査による)	150戸	H24	138戸	H27
除却を推進すべき区域内の空き建築物の棟数	棟数	除却を推進すべき区域内の空き建築物の棟数(粟島浦村)	1棟	H26	0棟	H27
活用を推進すべき区域内の空き家の戸数、及び空き建築物の棟数	戸数	活用を推進すべき区域内の空き家の戸数、及び空き建築物の棟数(三条市)	3戸	H25	0戸	H27
活用を推進すべき区域内の空き家の戸数、及び空き建築物の棟数	戸数	活用を推進すべき区域内の空き家の戸数、及び空き建築物の棟数(十日町市)	2戸	H26	0戸	H27

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。
- ・少子高齢社会に対応したバリアフリー化の推進、安全性確保のため耐震改修促進、建物の長寿命化のための改善など公営住宅等ストック総合改善事業を実施する。
- ・地域住民の安全で安心な生活を確保するため、優良建築物等整備事業により、防災機能の向上やバリアフリー化の推進を図る。
- ・地区の住環境を改善等するため、空き家再生等推進事業により、廃校を改修し、公民館施設や高齢者の心身健康増進施設を整備する。
- ・居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において不良住宅又は空き家住宅の除却、及び空き家住宅又は空き建築物の活用を推進する。
対象区域：長岡市小国区域、柏崎市森近区域、燕市（全域）区域、三条市（全域）区域、十日町市（竹所、飛渡）地区、粟島浦村内浦地区
- ・住宅や宅地の供給を特に促進する必要がある地域における住宅宅地事業を推進するため、住宅市街地基盤整備事業により、関連して必要となる道路、公園、下水道及び河川等の公共施設を整備し、良好な住宅宅地の供給促進を図る。

(2) 提案事業の概要

- ・老朽化が著しい既設公営住宅ストックの建替えを推進するため、入居者の移転助成を行なう。
- ・公営住宅等入居者の利便確保及び良好な市街地環境の形成に寄与するため、公営住宅等駐車場整備を行なう。
- ・地震時等における最低限の安全性を確保するため、耐震改修事業等により民間住宅の耐震化を図る。
- ・公営住宅を的確かつ効率的に管理、運営するため、住宅管理システムの改修を行う。

(3) その他（関連事業など）

- ・公営住宅を補完し、地域の住宅セーフティネット構築に寄与するため、民間賃貸住宅の活用等を行い、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。
- ・本計画の提案事業に位置づけた民間住宅の耐震改修補助を行う区域内において、住宅耐震改修をした場合は、租税特別措置法第41条の19の2に定める所得税額の特別控除の適用を受けることができるものとする。（平成23年6月30日以後に耐震改修に係る契約を締結した場合、特別控除についての対象区域の限定はない。【平成23年国土交通省告示697号】）
ただし、特別控除の適用を受けようとする者については、補助金の額の算定に当たり、当該特別控除の額を差し引くものとする。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
公営住宅等整備事業		長岡市	71戸	1,047.9
		十日町市	28戸	366.4
		魚沼市	9戸(解体)	10.8
		佐渡市	27戸	395.9
		胎内市	18戸	319.8
		妙高市	110戸	370.3
		津南町	24戸	474.4
公営住宅等ストック総合改善事業		新潟県	居住性向上型21団地、福祉対応型3団地、安全性確保型32団地、長寿命化型46団地	3,193.7
		長岡市	長寿命化計画策定、安全性確保型2団地、長寿命化型1団地	166.0
		上越市	長寿命化計画策定、居住性向上型6団地、長寿命化型1団地	58.3
		三条市	居住性向上型3団地、安全性確保型1団地、長寿命化型3団地	59.8
		柏崎市	居住性向上型2団地、福祉対応型2団地、安全性確保型1団地、長寿命化型3団地	226.0
		小千谷市	長寿命化型4団地	120.3
		加茂市	福祉対応型2団地、安全性確保型3団地、長寿命化型2団地	20.1
		十日町市	長寿命化型4団地、安全性確保型1団地	48.7
		見附市	長寿命化計画策定、長寿命化型1団地	16.3
		村上市	長寿命化計画策定、居住性向上型2団地、福祉対応型1団地、長寿命化型1団地	60.3
		糸魚川市	長寿命化計画策定、安全性確保型2団地	10.1
		燕市	長寿命化計画策定、安全性確保型1団地	4.1

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

公営住宅等ストック総合改善事業	妙高市	長寿命化計画策定、居住性確保型1団地、福祉対応型1団地	275.0
	五泉市	長寿命化計画策定、居住性向上型2団地、福祉対応型1団地、安全性確保型1団地	21.0
	魚沼市	長寿命化計画策定、居住性向上型1団地、安全性確保型3団地、長寿命化型5団地	88.9
	南魚沼市	長寿命化計画策定、居住性向上型1団地、長寿命化型1団地	17.5
	胎内市	長寿命化計画策定	2.6
	出雲崎町	長寿命化計画策定	1.8
	弥彦村	長寿命化計画策定、長寿命化型1団地	2.6
	佐渡市	長寿命化計画策定	5.4
	阿賀野市	長寿命化計画策定	2.5
	新発田市	長寿命化計画策定、居住性向上型4団地、福祉対応型1団地、安全性確保型1団地、長寿命化型4団地	14.2
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業	上越市	居住性向上型2団地	3.0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	長岡市		140.5
	三条市		154.3
	柏崎市		221.2
	小千谷市		11.6
	十日町市		87.6
	燕市		2.8
	妙高市		48.8
	佐渡市		174.7
	阿賀町		8.2
災害公営住宅家賃低廉化事業	長岡市		934.7
	柏崎市		253.4
	小千谷市		375.3
	十日町市		27.2
	長岡市	小国地域総合センター(活用1棟)	229.2

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	柏崎市	除却1戸	1.8
		燕市	空き家実態調査、除却14戸	10.5
		三条市	活用1戸	10.0
		十日町市	活用1戸	31.1
		粟島浦村	除却1棟	2.9
		糸魚川市	空き家実態調査	2.7
	改良住宅ストック総合改善事業	長岡市	安全性確保型3団地、長寿命化型2団地	142.6
		上越市	居住性向上型1団地、長寿命化型1団地	611.5
		新潟県	警察本部地区(既存ストック再生)	62.4
		長岡市	幸町2丁目地区(既存ストック再生)	1,209.5
		新潟県	河川1箇所、街路2箇所	1,833.5
		上越市	区画1箇所	505.2
優良建築物等整備事業		十日町市	道路1箇所	174.0
住宅市街地基盤整備事業				
小計				14,670.9
提案事業				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
既存公営住宅等除却事業	魚沼市			2.0
公営住宅等外構整備事業	妙高市			12.0
公営住宅等駐車場整備事業	妙高市			26.8
	佐渡市			0.9
公営住宅管理システム更新事業	小千谷市			0.3
既設民間住宅耐震改修事業	小千谷市			4.7
既存民間住宅リフォーム改修事業	湯沢町			3.3
市内事業所就職転入者家賃補助事業	小千谷市			8.6
小計				58.6
合計				14,729.5

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例】
認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、知事の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

【配慮入居者】
次に掲げるような地域の住宅事情の実態を勘案して知事が適当と認めた者
(1) 本人及び家族の状況等で住宅確保に配慮が必要と認められる場合
(2) 自然的要因で住宅確保に配慮が必要と認められる場合
(3) 法的要因で住宅確保に配慮が必要と認められる場合
(4) 住環境の向上のための住宅確保に配慮が必要と認められる場合
(5) 定住人口増加促進のための住宅確保に配慮が必要と認められる場合

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。