

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
第3期

にいがたけん 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 みつけし むらかみし つばめし い
新潟県、上越市、三条市、柏崎市、新発田市、小千谷市、加茂市、十日町市、見附市、村上市、燕市、糸
といがわし みょうこうし ごせんし あがのし さどし うおぬまし たいないし いずもぎまち ゆざわまち つなんまち せきか村ら あ
魚川市、妙高市、五泉市、阿賀野市、佐渡市、魚沼市、胎内市、出雲崎町、湯沢町、津南町、関川村、粟
わしまうらむら
島浦村

平成31年3月
(第6回変更)

地域住宅計画

計画の名称	新潟県地域（第3期）		
都道府県名	新潟県	作成主体名	新潟県、上越市、三条市、柏崎市、新発田市、小千谷市、加茂市、十日町市、見附市、村上市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、阿賀野市、佐渡市、魚沼市、胎内市、出雲崎町、湯沢町、津南町、関川村、粟島浦村
計画期間	平成 28 年度	～	32 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及び高齢化、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、新たな都市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26.2%、同じく15歳未満の人口は県人口の12.6%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住まい、まちづくりを推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	新 潟 県		
				基準年度	目標値	目標年度
公営住宅等長寿命化計画の達成率	%	(長寿命化を図った達成率) =(長寿命化を図った公営住宅等の戸数)/(公営住宅等の管理戸数)	35.1%	H28	53.1%	H32
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(上越市)	40戸	H28	0戸	H32
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(柏崎市)	2棟	H29	0棟	H32
活用を推進すべき区域内の空き家の戸数	戸数	活用を推進すべき区域内の空き家の戸数(十日町市)	2戸	H28	0戸	H29
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(見附市)	10戸	H28	0戸	H32
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)	44戸	H28	34戸	H32
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(妙高市)	1棟	H28	0棟	H32
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(佐渡市)	280戸	H28	180戸	H32
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(津南町)	20戸	H28	0戸	H32
小規模住宅改良地区内の小規模改良住宅の戸数	戸数	小規模住宅改良地区内の小規模改良住宅の戸数(糸魚川市)	0戸	H29	18戸	H30
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(新発田市)	10戸	H31	0戸	H32

※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。
- ・公的賃貸住宅等の入居者の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業や災害公営住宅家賃低廉化事業を実施する。
- ・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や改良住宅ストック総合改善事業を実施する。
- ・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、空き家住宅又は空き建築物の除却、及び空き家住宅又は空き建築物の活用を推進する。
- ・糸魚川駅北大火の被災者のうち自力での住宅再建が困難な世帯に対し、小規模住宅地区改良事業により共同住宅を整備することで、居住の安定及び地区内のコミュニティの再生を図る。

対象区域：上越市（全域）地区、三条市（全域）区域、柏崎市（全域）区域、新発田市（全域）地区、十日町市（飛渡）区域、見附市（全域）区域、村上市（全域）地区、燕市（全域）区域、妙高市（全域）区域、阿賀野市（全域）地区、佐渡市（全域）区域、湯沢町（全域）地区、津南町（全域）地区

(2) 提案事業の概要

--

(3) その他（関連事業など）

- | | |
|--------------------------|--|
| 関連社会資本整備事業
公的賃貸住宅整備事業 | : 公営住宅等の整備とあわせ、若者世代や移住した住民を対象に公的賃貸住宅を整備することにより、住宅確保要配慮者等に対する賃貸住宅の供給を図る。 |
| 効果促進事業
既存公営住宅等除却事業 | : 公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業とあわせ、既存の公営住宅等の不良ストックを除却することで、敷地内外の住環境の改善を図る。 |
| 建替等移転助成事業 | : 公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業の実施時に、入居者の移転助成を行うことで、老朽化した公営住宅等の建て替え及び間取り改善等を推進する。 |
| 公営住宅等駐車場整備事業 | : 公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業とあわせ、住宅セーフティネットの充実を図るため、公営住宅等の共同施設である駐車場の整備を行う。 |
| 住宅政策推進調査等 | : 住生活に係る課題の把握のための調査を実施することで、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、空き家再生等推進事業の適切な実施をはじめとした地域の実情に応じた住宅政策の実施に資する。 |
| 既存民間住宅リフォーム改修事業 | : 民間住宅の長寿命化等を図り、不良ストックの発生を未然に防ぐことで空き家再生等推進事業を補完し、地域住民の安全で安心な住環境を確保し、良質な住宅ストック形成に資する。 |
| 転入者住宅取得補助金事業 | : 地域に住居を持たない転入者の住宅取得を促進することにより、空き家となった中古住宅の取得や老朽化建築物の建替えを行い、空き家再生等推進事業を補完する。 |
| 老朽建物等撤去助成事業 | : 空き家再生等推進事業とあわせ、空き建築物等の不良ストックを除却することで、周辺宅地の安全性と住環境の向上に寄与する。 |
| 空き家再生等推進効果促進事業 | : 空き家再生等推進事業とあわせ、除却後の跡地整備を行うことで、周辺宅地の安全性と住環境の向上に寄与する。 |
| 小規模改良住宅駐車場整備事業 | : 小規模住宅地区改良事業とあわせ、小規模改良住宅の駐車場整備を行うことで、居住世帯の利便性を向上させる。 |

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
	佐渡市	井内(24戸,4棟)	277.0	
	魚沼市	小出地区団地(仮称)(21戸,2棟)	356.0	
	津南町	美雪町(4戸,1棟),大船(24戸,1棟)	669.3	
	村上市	建替住宅の基本設計(62戸)	15.0	
公営住宅等ストック総合改善事業		新潟県	社交金 居住性向上型(366戸,18棟),長寿命化型(1,375戸,54棟),長寿命化計画改定	347.4
			防災・安全 安全性確保型(460戸,18棟),長寿命化型(1,525戸,60棟)	2,330.4
			防災・安全(重点) 安全性確保型(470戸,21棟)	342.8
		上越市	長寿命化型(328戸,13棟)	708.7
		三条市	安全性確保型(60戸,2棟)	26.6
		柏崎市	居住性向上型(32戸,2棟),福祉対応型(216戸,10棟),安全性確保型(84戸,4棟),長寿命化型(216戸,10棟)	671.2
		新発田市	居住性向上型(192戸,6棟),福祉対応型(80戸,2棟),安全性確保型(88戸,3棟),長寿命化型(192戸,6棟)	500.5
		小千谷市	福祉対応型(21戸,1棟),安全性確保型(96戸,3棟),長寿命化型(140戸,7棟)	138.4
		加茂市	長寿命化型(48戸,2棟)	15.2
		十日町市	居住性向上型(118戸,10棟),長寿命化型(118戸,10棟)	466.9
		見附市	長寿命化型(88戸,3棟)	144.9
		村上市	居住性向上型(66戸,3棟),安全性確保型(20戸,1棟),長寿命化型(66戸,3棟)	127.0

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	燕市	長寿命化型(128戸,22棟)、長寿命化計画改定	259.0		
	糸魚川市	長寿命化型(18戸,2棟)	0.0		
	妙高市	居住性向上型(40戸,1棟),福祉対応型(40戸,1棟),安全性確保型(48戸,1棟)	206.7		
	五泉市	居住性向上型(72戸,14棟),長寿命化型(72戸,14棟)	62.4		
	阿賀野市	長寿命化型(20戸,2棟),長寿命化計画改定	7.4		
	佐渡市	長寿命化計画策定	2.0		
	魚沼市	安全性確保型(32戸,1棟),長寿命化型(12戸,2棟),長寿命化計画改定	83.2		
	胎内市	長寿命化計画改定	3.7		
	出雲崎町	長寿命化型(8戸,8棟)	9.6		
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	柏崎市	駅前、西山町、錦町、北園町、半田住宅 計140戸	71.1		
	十日町市	四日町、上新井住宅 計63戸	66.0		
	妙高市	石塚、中川住宅 計110戸	216.3		
	佐渡市	白山第2住宅ほか8住宅 計102戸	8.7		
災害公営住宅家賃低廉化事業	柏崎市	駅前、西山町住宅 計74戸	202.4		
	小千谷市	千谷川のぞみ、木津のぞみ、千谷のぞみ住宅 計91戸	103.1		
	十日町市	稲荷町、西本町住宅 計10戸	4.2		
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	上越市	空き家解体助成4件	2.0	
		三条市	空き家実態調査	8.2	
		柏崎市	社 交 防 災 安 全	空き家実態調査	3.8
				空き家建築物除却(1棟)	34.8
		新発田市	空き家実態調査、除却10戸	16.8	
		十日町市	市内の空家を体験宿泊施設として整備(1戸)	40.7	
		見附市	除却10戸	3.3	
		村上市	空き家実態調査	1.1	

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	燕市	空き家解体助成14件	6.6
		妙高市	防災・安全 空き建築物除却(1棟)	34.6
		阿賀野市	空き家実態調査	3.6
		佐渡市	空き家(不良住宅)除却100戸	32.1
		湯沢町	空き家実態調査	2.1
		津南町	空き家解体助成6件	3.0
	改良住宅ストック総合改善事業	上越市	長寿命化型(68戸,1棟)	124.0
	小規模住宅地区改良事業	糸魚川市	小規模改良住宅(18戸,1棟)	531.4
	小計			9,480.1

提案事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計			0.0

関連社会資本整備事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公的賃貸住宅整備事業	関川村		15.5
	粟島浦村		66.3
小計			81.8

効果促進事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	糸魚川市	公営住宅等の除却	1.7
	五泉市	公営住宅等の除却	4.1
	佐渡市	公営住宅等の除却	43.2
	津南町	公営住宅等の除却	115.6

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

建替等移転助成事業	柏崎市	建替工事、改善工事における入居者の移転助成	3.0	
改善等移転助成事業	県	防災・安全 改善工事における入居者の移転助成	72.1	
公営住宅等駐車場整備事業	小千谷市	公営住宅等の駐車場整備	2.3	
	津南町	公営住宅等の駐車場整備	54.3	
住宅政策推進調査等	県	住宅政策を推進するための調査	22.5	
既存民間住宅リフォーム改修事業	上越市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	160.0	
	柏崎市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	64.3	
	新発田市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	59.7	
	十日町市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	12.4	
	見附市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	10.8	
	村上市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	7.7	
	燕市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	29.6	
	阿賀野市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	18.9	
	佐渡市	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	5.2	
	湯沢町	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	4.8	
	津南町	民間住宅の住環境改善のためのリフォーム助成	10.1	
	転入者住宅取得補助金事業	見附市	地域への転入者のための住宅取得補助	1.6
		阿賀野市	地域への転入者のための住宅取得補助	6.2
		新発田市	地域への転入者のための住宅取得補助	0.5
老朽建物等撤去助成事業	燕市	民間の老朽化した空き家等の除却に対する助成	0.2	
	佐渡市	民間の老朽化した空き家等の除却に対する助成	5.1	
空き家再生等推進効果促進事業	柏崎市	防災・安全 空き建築物除却後の防災空地への整備事業	2.7	
	妙高市	防災・安全 空き建築物除却後の防災公園への整備事業	8.7	
小規模改良住宅駐車場整備事業	糸魚川市	小規模改良住宅の駐車場関連整備	30.4	
小計			757.7	
合計			10,319.6	

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。