

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

だいごき
第5期

にいがたけん しばたし さんじょうし かしわざきし 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 いといがわし
新潟県、新発田市、三条市、柏崎市、小千谷市、加茂市、十日町市、見附市、村上市、燕市、糸魚川市、
みょうこうし ごせんし じょうえつし さどし うおぬまし みなみおぬまし たいないし やひこむら あがまち いずもざきまち つなんまち
妙高市、五泉市、上越市、佐渡市、魚沼市、南魚沼市、胎内市、弥彦村、阿賀町、出雲崎町、津南町

令和8年2月

地域住宅計画

計画の名称	新潟県地域（第5期）		
都道府県名	新潟県	作成主体名	新潟県、新発田市、三条市、柏崎市、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、上越市、佐渡市、魚沼市、南魚沼市、胎内市、弥彦村、阿賀町、出雲崎町、津南町
計画期間	令和 8 年度	～	12 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207万人、世帯数約92万世帯（令和7年7月1日時点）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ペット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
令和5年現在の65歳以上の人口は県人口の33.8%、同じく15歳未満の人口は県人口の10.7%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。
 - 空き家対策
新潟県の空き家率は平成30年に全国平均を初めて上回り、令和5年住宅・土地統計調査では、15.3%（全国13.8%）まで増加している。全国空き家の増加は住環境の悪化につながることから、未然防止や適切な管理、除却など、各段階で必要な対策を講じながら、県民に対しても有効に予防啓発を行う必要がある。
- 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すまいや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		目標値	
				基準年度		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)/(長寿命化が必要な公営住宅等の戸数)	45.8%	R8当初	66.2%	R12
除却を推進すべき区域内の不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の除却棟数	棟数	空き家再生等推進事業を実施する市町村における不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の除却棟数	10棟	R8当初	30棟	R12

※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

- ・地域の实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、建物の老朽化が急速に進んでいる公的賃貸住宅等の老朽化対応（安全性確保型・長寿命化型改修）など、公的賃貸住宅等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。また、老朽化により周辺環境の悪化を招いている公的賃貸住宅等を公営住宅等整備事業により、除却し、建物の適正管理を推進する。
- ・住環境の改善を図るため、空き家再生等推進事業により、不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の除却等を推進する。

(2) 提案事業の概要

○新潟県住生活マスタープランの策定と推進：各事業主体が地域の实情に応じた住宅政策を推進できるよう、住生活マスタープランの策定のための調査や住宅政策の推進に活用するための各種調査、進捗状況に応じた管理等を行う。

○空き家対策事業：市町村の空き家対策に係る未然防止や除却、利活用等の取組を支援するため、必要となる施策を実施する。

○公営住宅除却事業：居住環境の改善や周辺の生活環境の保全のため、老朽化した公営住宅の除却を行う。

(3) その他（関連事業など）

- 効果促進事業
- 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内部改修等を推進する。
- 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及び駐輪場の整備を行う。

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(社会資本整備総合交付金)				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業(A事業)		新潟県	子育て世帯支援型(5戸、2棟) 脱炭素社会対応型(4175戸、186棟)	260
小計				260
公営住宅等整備事業(K事業)		五泉市	建替え・集約化に伴う住宅の除却(11戸、4棟)	25
		南魚沼市	塩沢地区団地(10戸、1棟)	15
		出雲崎町	建替えに伴う住宅の除却(9戸、8棟)	25
		三条市	安全性確保型(54戸、1棟)	31
		新発田市	長寿命化型(内部改修32戸、2棟)	398
		加茂市	長寿命化型(248戸、11棟)	117
		燕市	長寿命化型(55戸、3棟)、長寿命化計画改定	551
		糸魚川市	脱炭素社会対応型(126戸、12棟)	34
公営住宅等ストック総合改善事業(K事業)		上越市	脱炭素社会対応型(499戸、18棟)	83
		佐渡市	脱炭素社会対応型(30戸、2棟)、長寿命化計画改定	14
		魚沼市	脱炭素社会対応型(300戸、24棟)	59
		南魚沼市	脱炭素社会対応型(40戸、3棟)	13
		出雲崎町	脱炭素社会対応型(13戸、9棟)、長寿命化計画改定	19
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(K事業)		妙高市	公営住宅家賃低廉化	180
		五泉市	公営住宅家賃低廉化	134
災害公営住宅家賃低廉化事業(K事業)		柏崎市	災害公営住宅家賃低廉化	237
住宅地区改良事業等(K事業)	空き家再生等推進事業	見附市	不良住宅の除却、特定空家等の略式代執行(10棟)	15
		津南町	除却(10棟)	5
小計				1,955
合計(A+K)				2,215
基幹事業(防災・安全交付金)				
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(A事業)		新潟県	公営住宅除却(95戸、10棟)除却工事に伴う家賃調整等	895
公営住宅等ストック総合改善事業(A事業)		新潟県	長寿命化型等(635戸、33棟)、長寿命化計画改定	1,251
小計				2,146
公営住宅等整備事業(K事業)		三条市	公営住宅除却(180戸、4棟)	1,024
		十日町市	公営住宅除却(31戸、6棟)	114
		村上市	中川原住宅建替え事業	1,500
		糸魚川市	公営住宅除却(28戸、9棟)	72
		上越市	公営住宅除却(140戸、48棟)	627
		佐渡市	公営住宅除却(16戸、1棟)	146
		魚沼市	公営住宅除却(62戸、5棟)	333
		弥彦村	公営住宅除却(8戸、2棟)	15
公営住宅等ストック総合改善事業(K事業)		三条市	長寿命化型(100戸、11棟)	131
		柏崎市	長寿命化型(109戸、4棟)、安全性確保型(EV)	922
		新発田市	長寿命化型(48戸、2棟)	205
		小千谷市	長寿命化型(136戸、6棟)	264
		加茂市	安全性確保型(232戸、10棟)	50
		十日町市	長寿命化型(38戸、5棟)	196
		燕市	長寿命化型(26戸、2棟)	107
		糸魚川市	長寿命化型(126戸、20棟)	251
		妙高市	長寿命化型(152戸、8棟)、居住性向上型(18戸、1棟)	637
		五泉市	長寿命化型(34戸、7棟)	71
		上越市	長寿命化型(355戸、12棟)	377
		佐渡市	長寿命化型(88戸、20棟)	397
		魚沼市	長寿命化型(217戸、14棟)	854
		南魚沼市	長寿命化型(28戸、2棟)、長寿命化計画改定	104
		船内市	長寿命化型(78戸、5棟)、長寿命化計画改定	278
		阿賀町	安全性確保型(EV)	16
小計				8,691
合計(A+K)				10,837
基幹事業合計				13,062
基幹事業(防災・安全交付金)(重点計画)				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業(A事業)		新潟県	長寿命化型等(745戸、40棟)	1,470
小計				1,470
公営住宅等整備事業(K事業)				0
公営住宅等ストック総合改善事業(K事業)		南魚沼市	長寿命化型(16戸、1棟)	120
小計				120
合計(A+K)				1,590
基幹事業合計				1,590
現業事業(社会資本整備総合交付金)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
地域住宅政策推進事業	新潟県	住生活基本計画に係る調査	25	
	五泉市	公営住宅除却(7棟18戸)	39	
	佐渡市	住生活基本計画に係る調査	15	
小計			79	
現業事業合計(B)			79	
効果促進事業(社会資本整備総合交付金)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
建替等移転助成事業	新発田市	内部改修工事に伴う入居者の移転(32戸、2棟)	11	
公営住宅等駐車場整備事業	三条市	駐車場整備	11	
	新発田市	駐車場整備	20	
小計			42	
効果促進事業(防災・安全交付金)				
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
建替等移転助成事業	新潟県	外壁アスベスト改修工事に伴う入居者移転	4	
小計			4	
効果促進事業合計			46	

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る者

- (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。