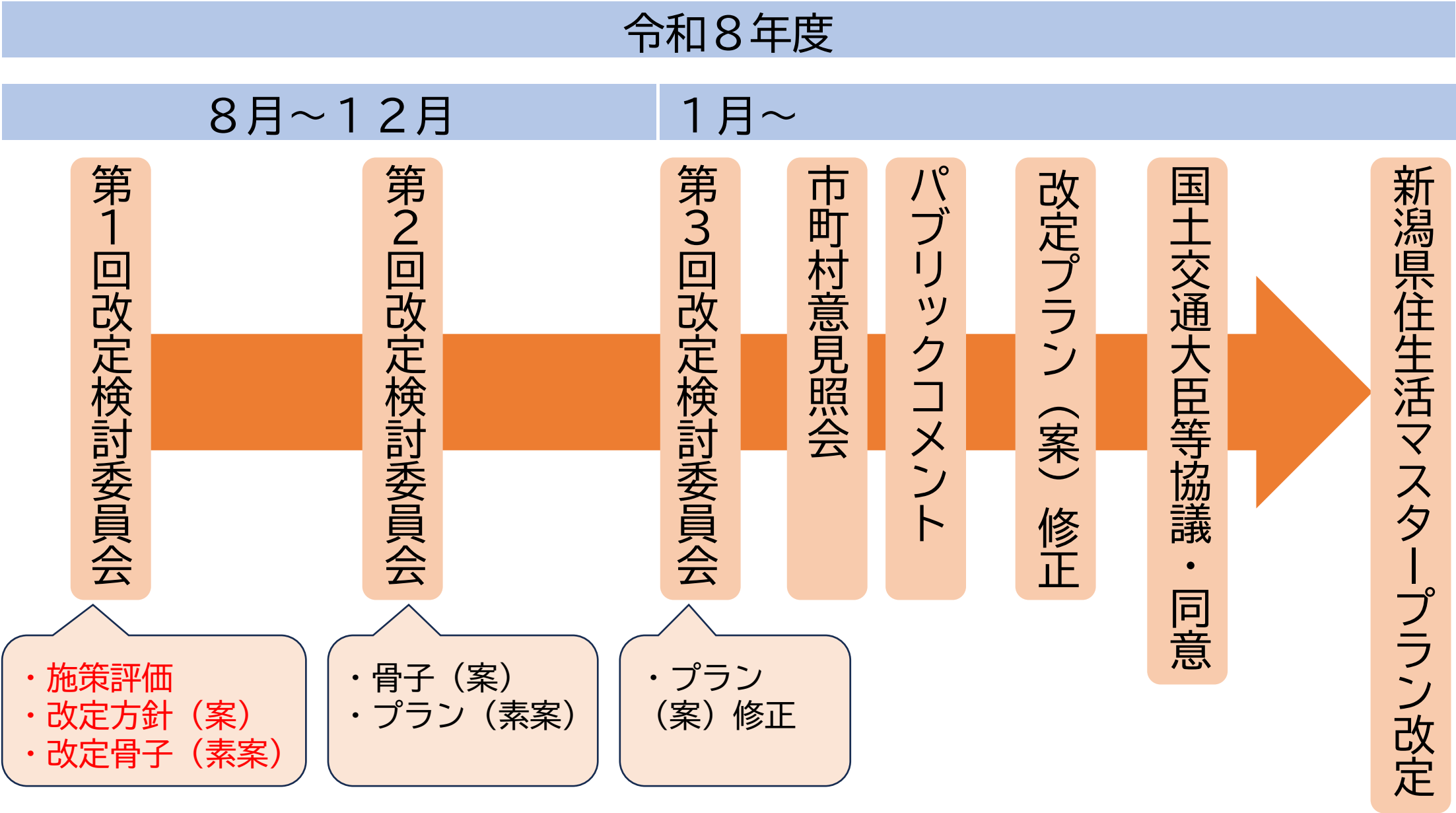


新潟県住生活マスタープランの 概要・施策評価・改定の考え方について

第1回

26.08.06

新潟県住生活マスタープランの改定スケジュール



改定検討委員会での検討内容

	会議	照会項目	検討内容
今回	第1回	施策評価 改定方針（案） 骨子（素案）	■基本事項の説明 ・新潟県住生活MP（第4次）の概要 ・国の住生活基本計画（R8.3月閣議決定） ・新潟県住生活MP（第4次）の施策評価 ・住生活に関する環境変化 ・新潟県住生活MP（第5次）の改定の考え方 ■検討内容 ・改定方針（案）、骨子（素案）について
秋頃	第2回	骨子（案） プラン（素案）	■第1回改定検討委員会の内容を踏まえた、 骨子（案）、プラン（素案）について
冬頃	第3回	プラン（案）	■第2回改定検討委員会の内容を踏まえた、 プラン（案）について

新潟県住生活マスタープラン(第4次計画) の概要

新潟県住生活マスタープラン(第4次計画)の概要

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）の法的位置づけ

全国計画との整合（住生活基本法 第17条 第1項）
都道府県の住生活基本計画は、**全国計画に即して**定めるものとする。

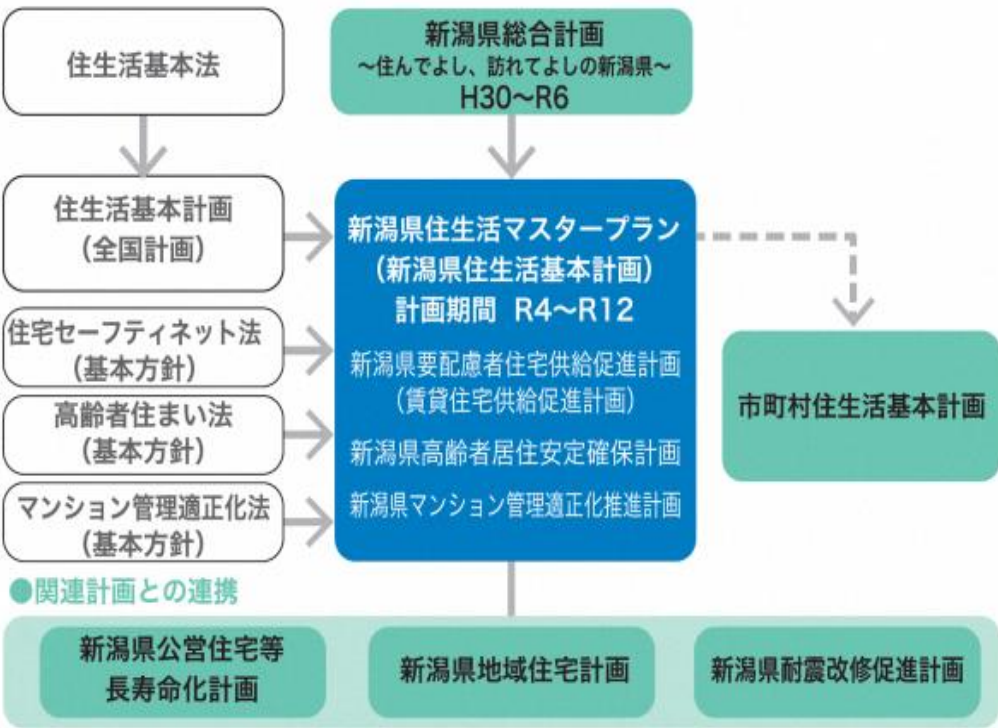
法定記載事項（同法 第17条 第2項）

- ① 計画期間(**令和4年度から令和12年度までの10年間**)
- ② 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての**基本的な方針**
- ③ 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する**目標**
- ④ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する**施策**に関する事項
- ⑤ 計画期間における**公営住宅の供給の目標量**
- ⑥ 上記のほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために**必要な事項**



新潟県住生活マスタープラン(第4次計画)の概要

新潟県住生活マスタープラン (R4～R12)



住生活基本計画とは
都道府県は、国の定める全国計画に即して、区域内の住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めるものとされています。(住生活基本法第17条)

賃貸住宅供給促進計画とは
都道府県は、国の基本方針に基づき、区域内の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画を作成することができます。(住宅セーフティネット法 第5条)

高齢者居住安定確保計画とは
都道府県は、国の基本方針に基づき、区域内の高齢者の居住の安定の確保に関する計画を定めることができます。(高齢者住まい法 第4条)

マンション管理適正化推進計画とは
都道府県は、国の基本方針に基づき、区域内のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができます。(マンション管理適正化法 第3条の2)

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現

- 1 地震に強い住宅・住環境づくり
- 2 雪に強い住宅・住環境づくり
- 3 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え

- 1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり
(新潟県要配慮者住宅供給促進計画)
- 2 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり
(新潟県高齢者居住安定確保計画)
- 3 安心して子育てできる住宅・住環境づくり

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現

- 1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり
- 2-① 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり
- 2-② 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり
(新潟県マンション管理適正化推進計画)
- 3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興

- 1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援
- 2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援
- 3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築

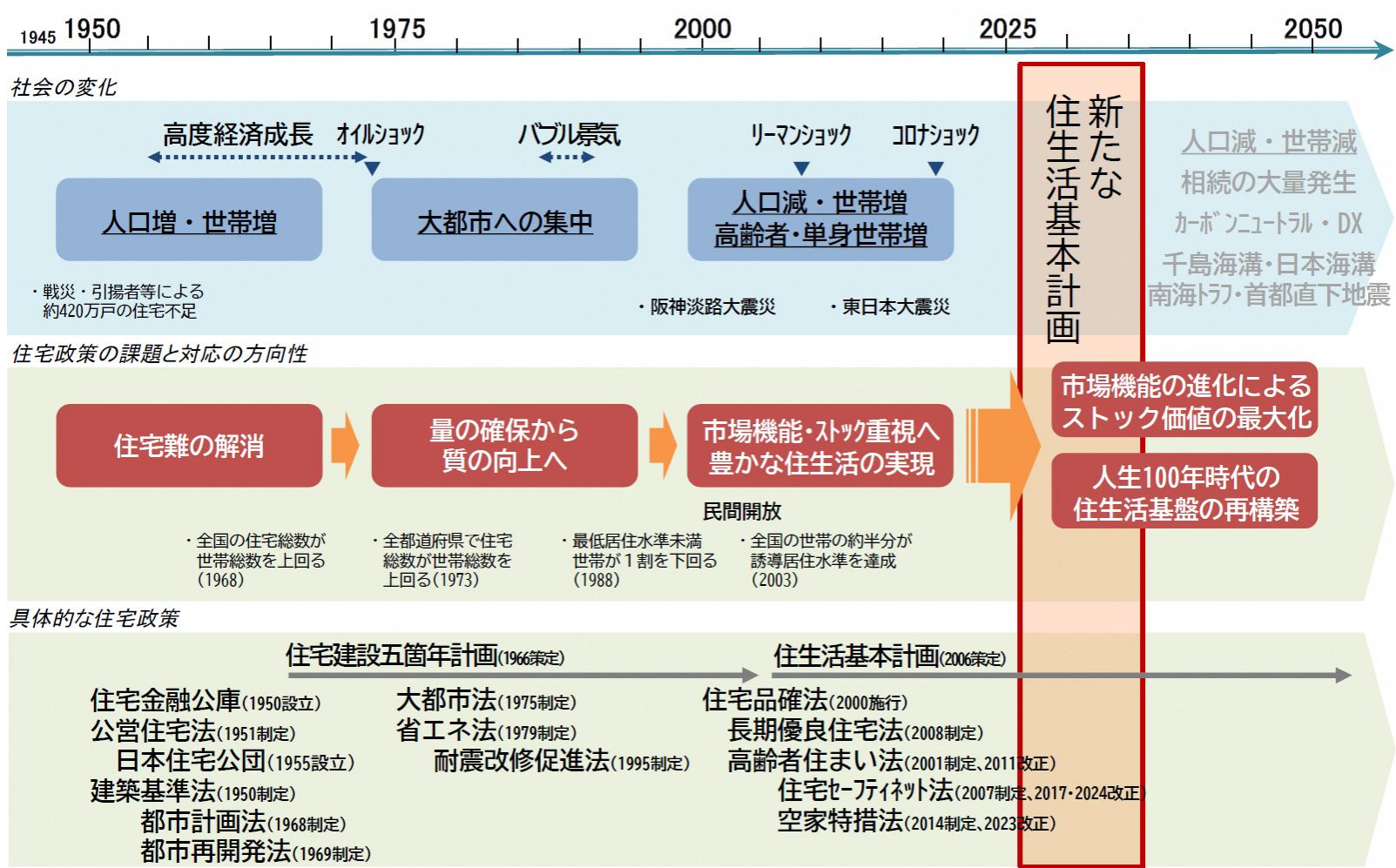
- 1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理
- 2 空き家を含む住宅ストックの活用
- 3 多様な空き家問題への対応

- 「新潟県総合計画」の理念に沿って改定
- 「住生活基本計画（全国計画）」に即して改定
- 「賃貸住宅供給促進計画」、「高齢者居住安定確保計画」、「マンション管理適正化推進計画」を包含

国の住生活基本計画（R8. 3月閣議決定）

国の住生活基本計画(R8.3月閣議決定)

国の住生活基本計画（R8～R17）



■改定ポイント（国報道資料より）

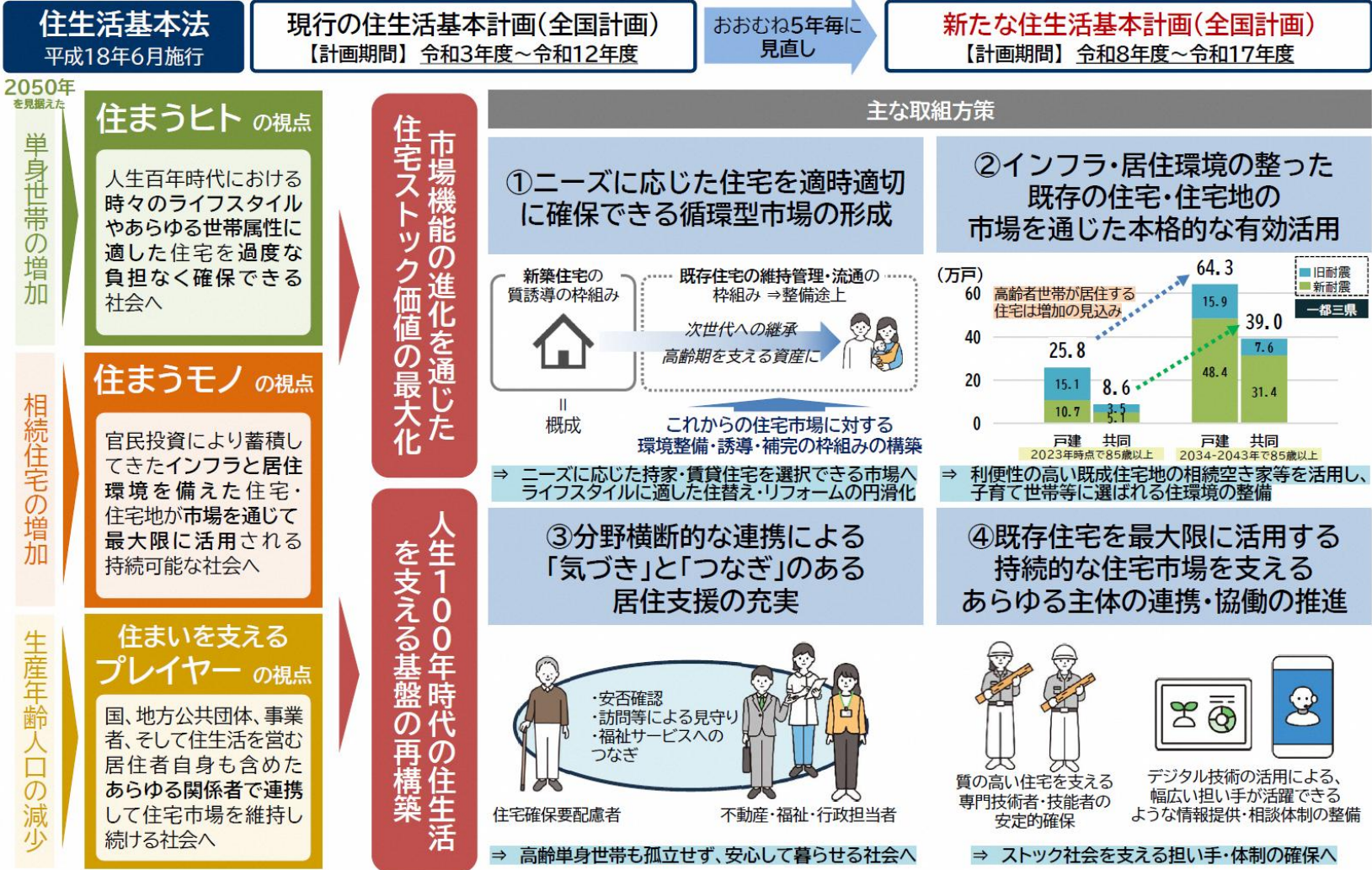


2050年までに想定される様々な変化を見据え、蓄積されたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用

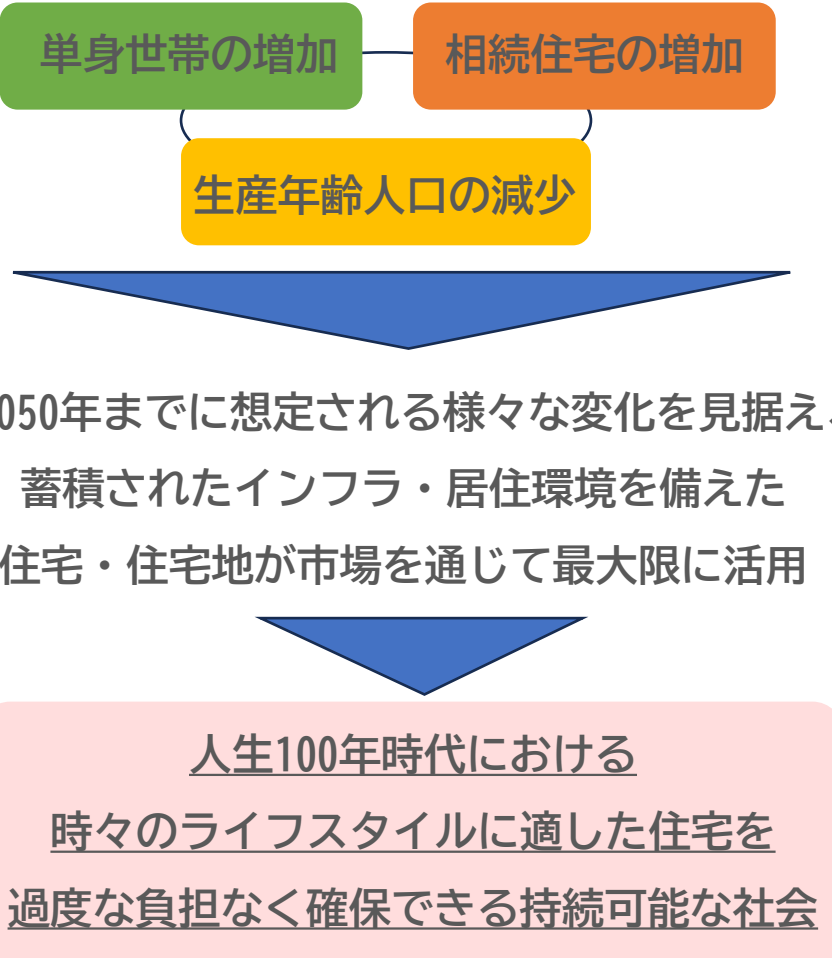
人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会

国の住生活基本計画(R8.3月閣議決定)

国の住生活基本計画 (R8～R17)



改定ポイント (国報道資料より)



(参考) 国の住生活基本計画(R8.3月閣議決定)

国の住生活基本計画 (R8～R17)

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まいの 暮らし	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まいの ストック	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支える プレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

※出典「国の住生活基本計画」より抜粋

新潟県住生活マスタープラン(第4次計画) 施策評価（中間評価）

<評価方法について>

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

4次計画(R4～R12)の各目標について、成果指標、参考値の最新値を用いて進捗状況进行评估し、5次計画改定の参考とする。

施策評価一覧

目標	施策	成果指標(現況値→目標値)	
目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	1 地震に強い住宅・住環境づくり	住宅の耐震化率	85%(R2)→93%(R7)
	2 雪に強い住宅・住環境づくり	雪対策が必要な地域における克雪住宅の割合	38%(H30)→40%(R12)
	3 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり	「水害、津波の受けにくさ」に関する不満率	30%(H30)→減少させる(R12)
目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え	1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり	居住支援協議会を設置した市町村の人口カバー率	0%(R3)→50%(R12)
	2 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.6%(R2)→3%(R12)
	3 安心して子育てできる住宅・住環境づくり	子育て世帯の住宅及び住環境に関する満足度	76%(H30)→向上させる(R12)
目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現	1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり	ZEH基準を満たす新築住宅の割合	0%(H25)→毎年20%(R12)
	2-1 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり	マンション管理適正化推進計画を策定した市の数	0市(R3)→増加させる(R12)
	2-2 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	69%(R3)→75%(R12)
	3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進	居住環境に関する満足度	70%(H30)→向上させる(R12)
目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興	1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援	住宅及び居住環境に関する満足度	76.8%(H30)→向上させる(R12)
	2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援	住宅取得数における既存住宅の割合	22%(H30)→30%(R12)
	3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり	県産材製品の年利用量	2.5万㎡(R3)→4万㎡(R10)
目標5 空き家の適正管理と好循環の構築	1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理	県が空き家対策に関連する連携協定を締結した団体数	0団体(R3)→5団体(R12)
	2 空き家を含む住宅ストックの活用	【再】住宅取得数における既存住宅の割合	22%(H30)→30%(R12)
	3 多様な空き家問題への対応	市町村の取組により除却等がなされた管理不全空家戸数	1,394戸(H27-R2)→3,000戸(R3-R12)

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

成果指標などの評価基準

施策評価においては、成果指標の目標値に対する最新値の進捗状況を以下により求め、4つの区分で評価した。また、参考値については基準値からの改善状況で2つの区分で評価した。

①成果指標

最新値を目標値(比較年次に直線補間して求めたもの)で割り返した率で評価する。

算定式	数値		評価
	A.増加目標 B.減少目標	C.定性目標	
A.増加目標の成果指標 最新値 / 目標値(直線補間) × 100% B.減少目標の成果指標 (1 + (1 - 最新値 / 目標値(直線補間))) × 100% C.定性目標※の成果指標 ※「減少させる」等の定性的な目標を設定 最新値 / 基準値 × 100%	100%以上	基準値から 10%以上改善	順調
	90～99%	基準値から 0～9%改善	概ね順調
	80～89%	基準値から 0～9%悪化	やや遅れている
	80%未満	基準値から 10%以上悪化	遅れている

②参考値

基準値からの改善状況で下記のように評価する。

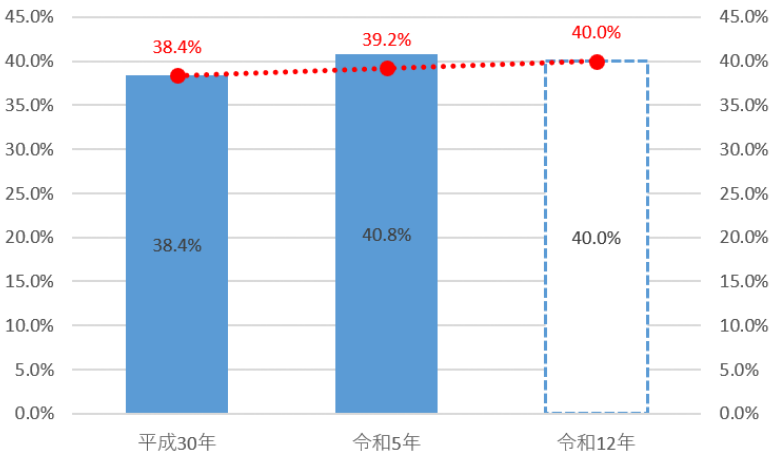
	数値	評価
	基準値から改善した	○
	基準値から改善せず(横ばいを含む)	▲

※成果指標の評価基準は、「新潟県総合計画 最終評価報告書」の評価手順を参考とした。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

成果指標の評価例

①増加目標の評価例：雪対策が必要な地域における克雪住宅の割合



1)平成30年の基準値38.4%と令和12年の目標値40.0%から、線形補間した令和5年時点の目標値を算出する。

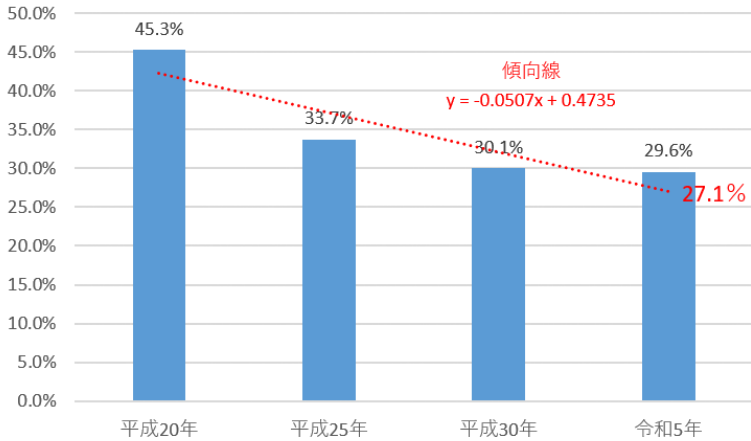
$$38.4\% + (40.0\% - 38.4\%) / 2 = 39.2\%$$

2)前頁の式を用い令和5年時点の目標値に対する最新値の達成度を評価する。

$$\text{最新値} / \text{令和5年時点の目標値} = 40.8\% / 39.2\% = 105\% \cdots 100\% \text{以上}$$

3)上記の結果から、「順調」と評価

②定性目標の評価例：「水害、津波の受けにくさ」に関する不満率



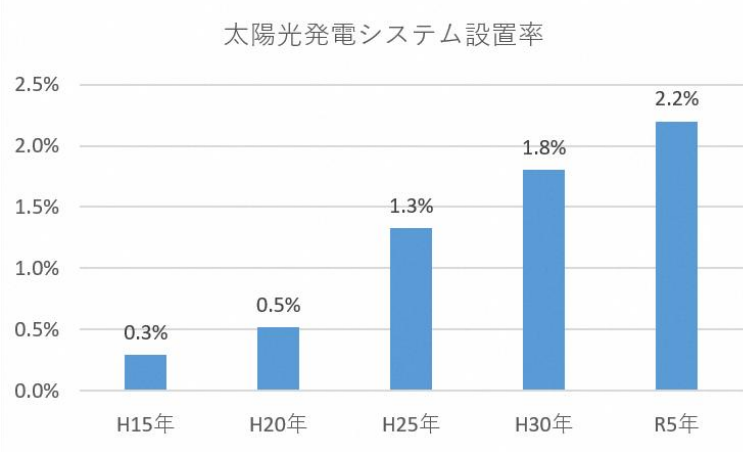
1)定性目標であることから、最新値/基準値 = 98.3%...基準値から0～9%減少(改善)

2)上記の結果から、「概ね順調」と評価。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

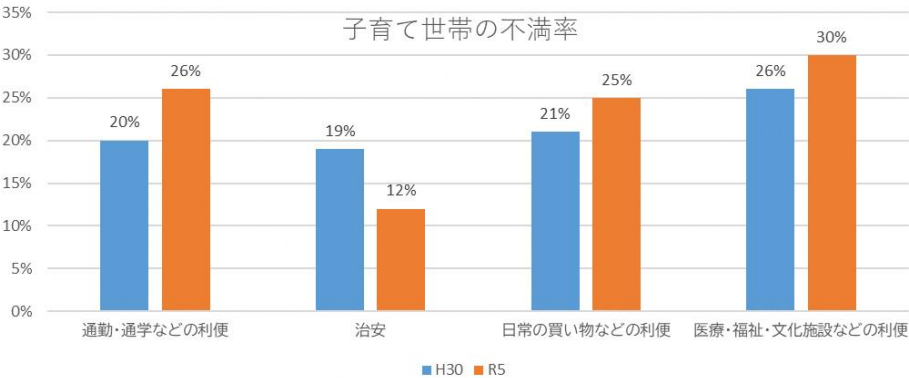
参考値の評価例

③増加が望ましい参考値：住宅の太陽光発電システムの設置率



- 平成30年1.8%に対し、令和5年は2.2%で増加しているため評価は「○」

④減少が望ましい参考値：子育て世帯において重要度が高い「住宅・居住環境の個別要素」の不満率



- 「通勤・通学などの利便」は、平成30年20%に対し令和5年26%に増加しているため評価は「▲」
- 「治安」は、平成30年19.0%に対し令和5年12%に減少しているため評価は「○」

新潟県住生活マスタープラン(第4次計画) 施策評価（中間評価）

< 目標・施策の評価 >

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

4次計画(R4～R12)の各目標について、成果指標、参考値の最新値を用いて進捗状況进行评估し、5次計画改定の参考とする。

各目標における成果指標の達成状況

目標	計 (施策数)	順調	概ね順調	やや遅れている	遅れている
1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	3	1	2		
2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え	3	1		2	
3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現	4	3		1	
4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興	3			1	2
5 空き家の適正管理と好循環の構築	3	1			2
計	16	6	2	4	4

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

4次計画(R4～R12)の各目標について、成果指標、参考値の最新値を用いて進捗状況进行评估し、5次計画改定の参考とする。

施策評価一覧

目標	施策	中間評価/施策	中間評価/目標
目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	1 地震に強い住宅・住環境づくり	概ね順調	概ね順調
	2 雪に強い住宅・住環境づくり	順調	
	3 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり	概ね順調	
目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え	1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり	順調	やや遅れている
	2 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり	やや遅れている	
	3 安心して子育てできる住宅・住環境づくり	やや遅れている	
目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現	1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり	順調	順調
	2-1 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり	順調	
	2-2 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり	順調	
	3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進	やや遅れている	
目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興	1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援	やや遅れている	遅れている
	2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援	遅れている	
	3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり	遅れている	
目標5 空き家の適正管理と好循環の構築	1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理	遅れている	遅れている
	2 空き家を含む住宅ストックの活用	遅れている	
	3 多様な空き家問題への対応	順調	

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現「1 地震に強い住宅・住環境づくり」の施策評価

目標1-1 評価：【概ね順調】

成果指標「住宅の耐震化率」は基準値から着実に増加しており概ね順調である。
参考値の「住宅内の耐震シェルター設置支援に取り組む市町村の数」「地震保険・共済加入率」は増加しており、「自主防災組織のリーダーに対する育成を行う市町村数」が微減したものの概ね順調といえる。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)住宅の耐震化率	85% (令和2年)	88% (令和7年度末推計)	93% (令和7年)	概ね順調
(参)住宅内の耐震シェルター設置支援に取り組む市町村の数	13市町村 (令和2年)	16市町村 (令和7年)	—	○
(参)地震保険・共済加入率	47.1% (令和2年)	49.0% (令和7年)	—	○
(参)自主防災組織のリーダーに対する育成を行う市町村数	28市町村 (令和2年)	27市町村 (令和7年)	—	▲

主な施策の取組状況

- ・木造住宅の耐震診断・耐震改修・耐震シェルター・除却への補助を実施し、住宅の耐震化を推進した。
- ・防災イベント等で地震保険・共済の加入普及啓発を実施した。
- ・イベントや学校、各種媒体を活用し、耐震化や補助制度の普及啓発を実施した。
- ・自主防災組織の育成や避難所運営体制の整備など、市町村の地域防災力の向上を支援した。

今後の課題等について

- ・第四期耐震改修促進計画に基づく施策の推進や、補助制度・支援制度の充実を図る。
- ・地震保険・共済や住宅耐震化に関する普及啓発の充実を図る。
- ・耐震改修への働きかけや地域防災力の強化など、市町村と連携した取組を継続する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現「1 地震に強い住宅・住環境づくり」の施策評価

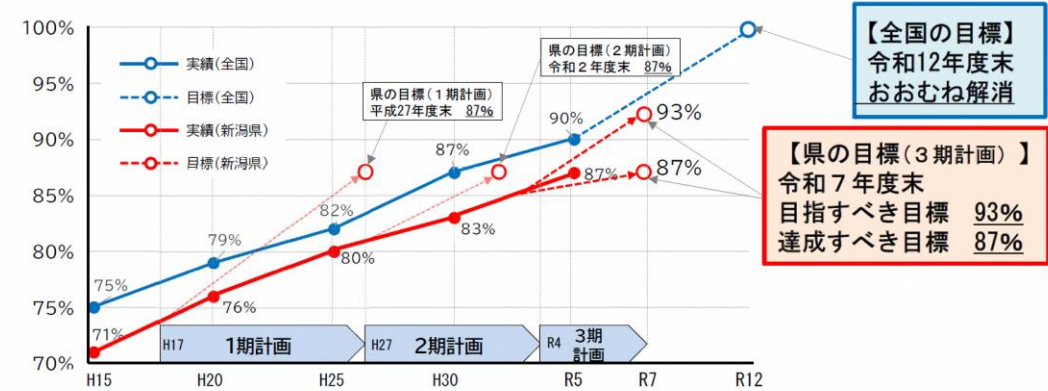
参考：耐震改修促進計画における目標設定

【議事3】新潟県耐震改修促進計画の概要等（1 計画の概要と現状） (3/37)

3 耐震化率の目標

(1) 住宅の耐震化率の推移と目標値

住宅	実績 (R2年度末)	実績 (R5年度末)	目標 R7年度末	目標 R12年度末
全国	89%	90%	-	おおむね解消
新潟県	85%	87%	目指すべき目標 93% 達成すべき目標 87%	おおむね解消



※出典：R7年度「第1回新潟県耐震改修促進計画改定検討委員会」の資料抜粋

参考：耐震化率の算定方法（耐震改修促進計画）

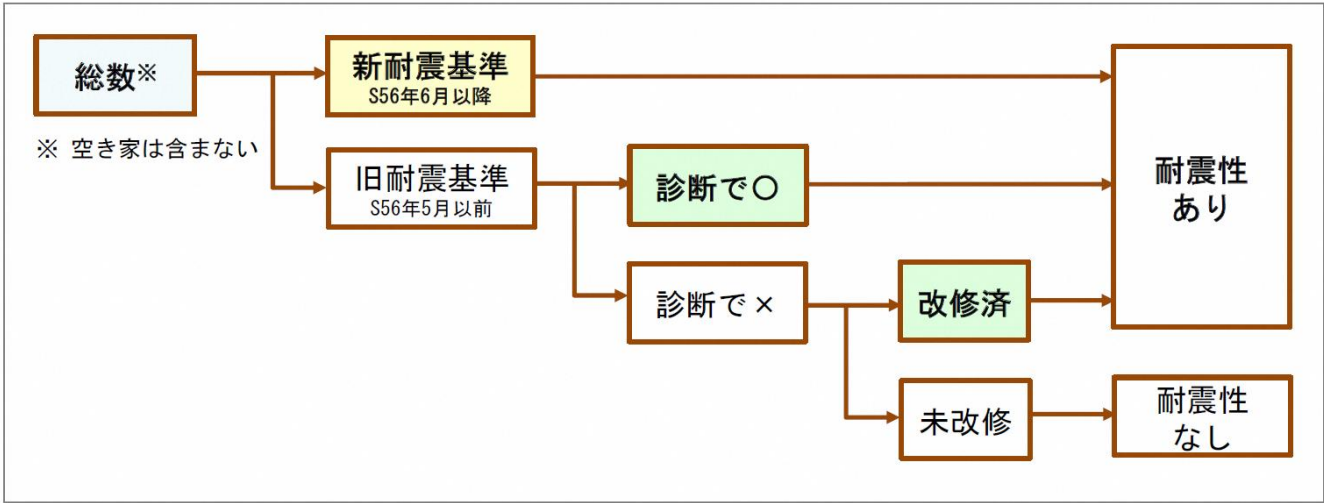
耐震化率(%) =

S56年6月以降の新耐震基準で
建築された住宅・建築物数(戸・棟)

+

S56年5月以前の旧耐震基準で
建築された住宅・建築物のうち
耐震性が確保されたもの(戸・棟)

空き家を除いた住宅・建築物の総数(戸・棟)



※出典：R7年度「第1回新潟県耐震改修促進計画改定検討委員会」の資料抜粋

令和7年の目標値93%に対し達成度94%であることから「概ね順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現「2 雪に強い住宅・住環境づくり」の施策評価

目標1-2 評価：【順調】

成果指標「雪対策が必要な地域における克雪住宅の割合」は目標値の40％に達した。
参考値「命綱固定アンカー設置補助の実績」は令和3年から令和7年で補助件数が7割以上増加した。
新築における克雪住宅割合は令和6年では51％であった。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)雪対策が必要な地域における克雪住宅の割合	38% (平成30年)	40% (令和5年)	40% (令和12年)	順調
(参)命綱 固定アンカー設置補助の実績	110件 (令和3年)	193件 (令和7年)	—	○
(参)新築における克雪住宅の割合	55% (令和3年)	55% (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・克雪住宅化や命綱固定アンカー設置の補助やパンフレットによる普及啓発を通じて、克雪住宅の普及と雪下ろし時の安全対策を推進した。
- ・命綱固定アンカーの体験講習や屋根雪下ろしの時期を知らせる「雪おろシグナル」の周知など、雪下ろし事故防止対策を実施した。
- ・除雪ボランティアの派遣・育成や空き家の除雪に関する広報など、安全な雪下ろしに向けた支援を実施した。

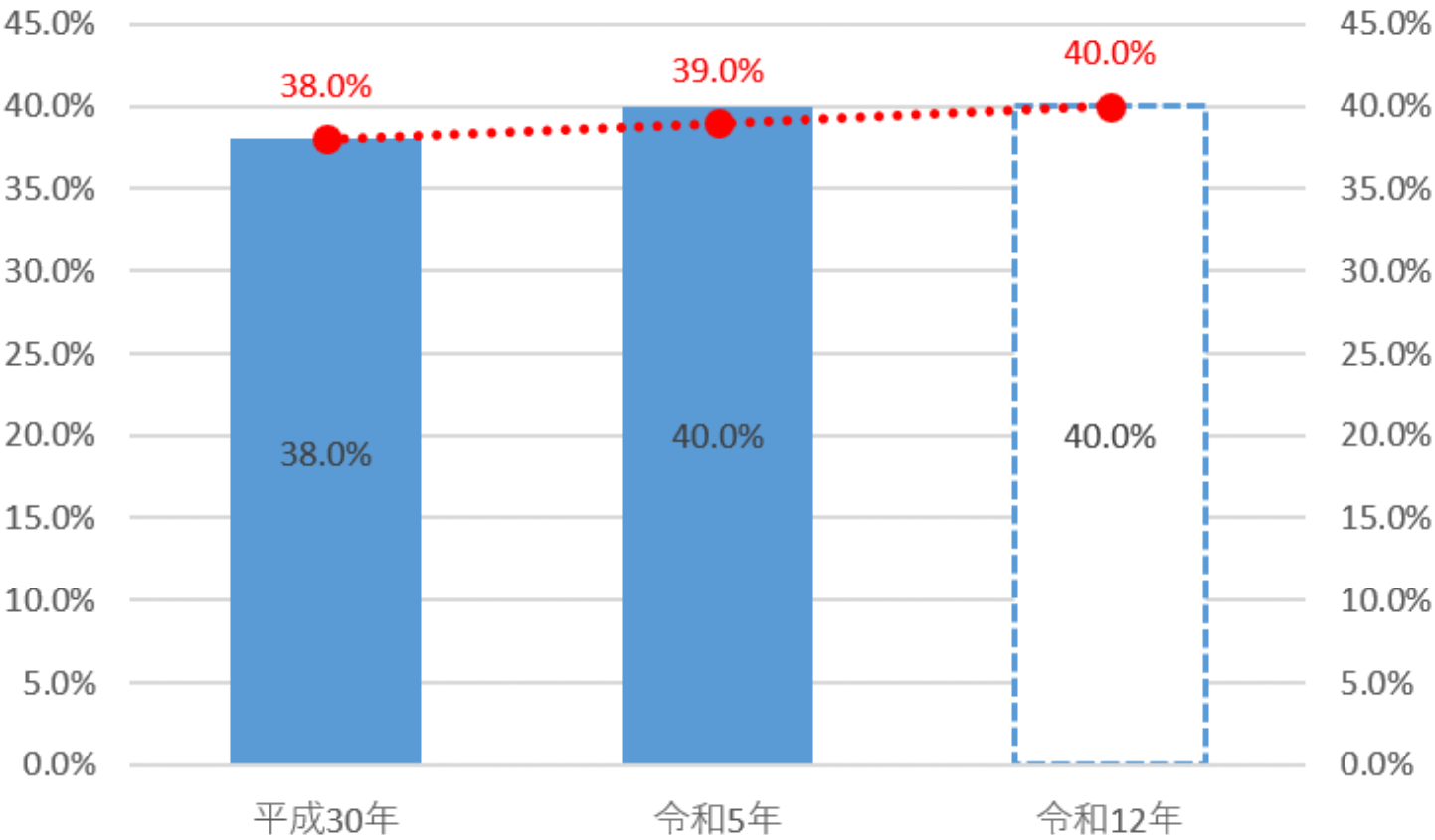
今後の課題等について

- ・克雪住宅の普及、事故分析を踏まえた安全講習や命綱固定アンカーの普及など、雪下ろし事故防止対策を一層強化する必要がある。
- ・除雪ボランティアの担い手確保や空き家の適正管理に向けた対策など、豪雪地域の課題への対応を進める。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現「2 雪に強い住宅・住環境づくり」の施策評価

雪対策が必要な地域における克雪住宅の割合



※出典: 令和5年住生活総合調査を基に県が作成

線形補間による令和5年の目標値39%に対し達成度103%であることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現「3 風水害・火災に強い住宅・住環境づくり」の施策評価

目標1-3 評価：【概ね順調】

成果指標『水害、津波の受けにくさ』に関する不満率は29.6%で減少した。
参考値についても、いずれも基準値から改善がみられる。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)「水害、津波の受けにくさ」に関する不満率	30.1% (平成30年)	29.6% (令和5年)	減少させる (令和12年)	概ね順調
(参)防災指針を定める立地適正化計画を策定・公表した市町村数	2市町村 (令和3年)	11市町村 (令和7年)	—	○
(参)災害や危機に対し、自ら対策を講じている県民の割合	68.6% (令和3年)	74.0% (令和6年)	—	○
(参)「周辺からの延焼のしにくさ」に関する不満率	40.5% (平成30年)	37.6% (令和5年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・洪水・高潮・土砂災害に関する区域指定や内水ハザードマップ等の整備・公表を実施した。
- ・市町村への技術支援や情報提供により、立地適正化計画、防災指針、内水ハザードマップ、防災改修等の取組を推進した。
- ・小中高校生を対象としたマイ・タイムライン教室やシンポジウム、パンフレット、SNS等を活用し、防災意識の普及啓発を実施した。
- ・河川・海岸・土砂災害対策や洪水に関する情報提供システムの整備など、防災・減災対策を推進した。

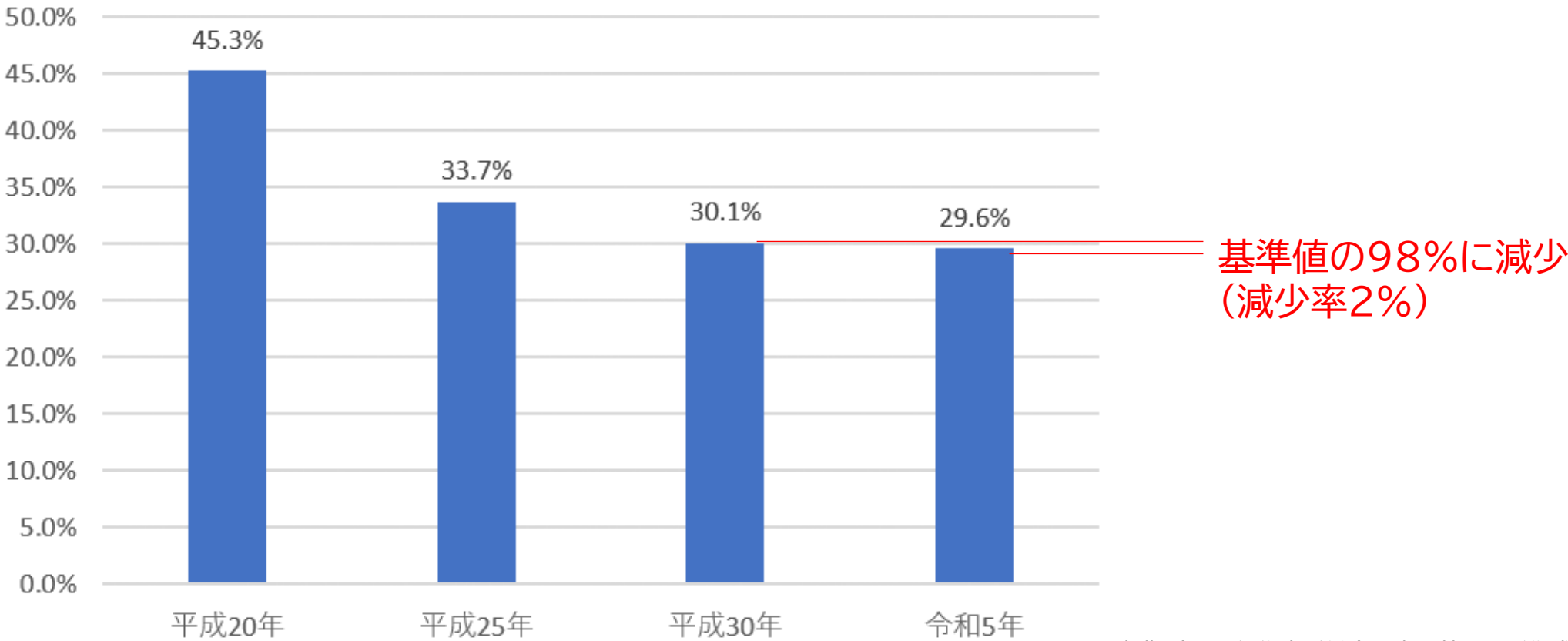
今後の課題等について

- ・引き続き、洪水・高潮・内水・土砂災害に関する区域指定や内水ハザードマップの整備・公表に取り組む。
- ・防災教育・普及啓発の充実により、自助・共助の意識向上を推進する。
- ・気候変動を踏まえ、河川・海岸・土砂災害対策や洪水に関する情報提供システムなど、防災・減災対策を着実に推進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

「水害、津波の受けにくさ」に関する不満率



※出典: 令和5年住生活総合調査を基に県が作成

■ 前回から不満率が減少（減少率2%）していることから「概ね順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

目標2-1 評価：【順調】

成果指標「居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率」は令和8年8月の新潟市居住支援協議会の設立（予定）をふまえると、人口カバー率37%で順調といえる。
参考値の「居住支援協議会の取り組みをサポートする不動産関係事業者数」は横ばい、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数」は増加した。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0% (令和3年)	37% (令和8年)	50% (令和12年)	順調
(参)居住支援協議会の取り組みをサポートする不動産関係事業者数	78社 (令和3年)	78社 (令和7年)	—	▲
(参)住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数	15,558戸 (令和3年)	16,051戸 (令和8年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・市町村の住宅・福祉部局と居住支援法人による意見交換を通じ、居住支援体制の整備を推進した。
- ・公営住宅の長寿命化改修やバリアフリー化を計画的に実施するとともに、空き住戸活用や随時募集、単身世帯の入居機会の拡大に取り組んだ。
- ・優先入居・家賃減免・入居要件の緩和により、被災者・要配慮者等のセーフティネット機能の確保に取り組んだ。
- ・居住支援法人・行政・不動産団体からなる県居住支援協議会では、不動産関係事業者と居住支援法人と連携しながら相談対応を実施した。

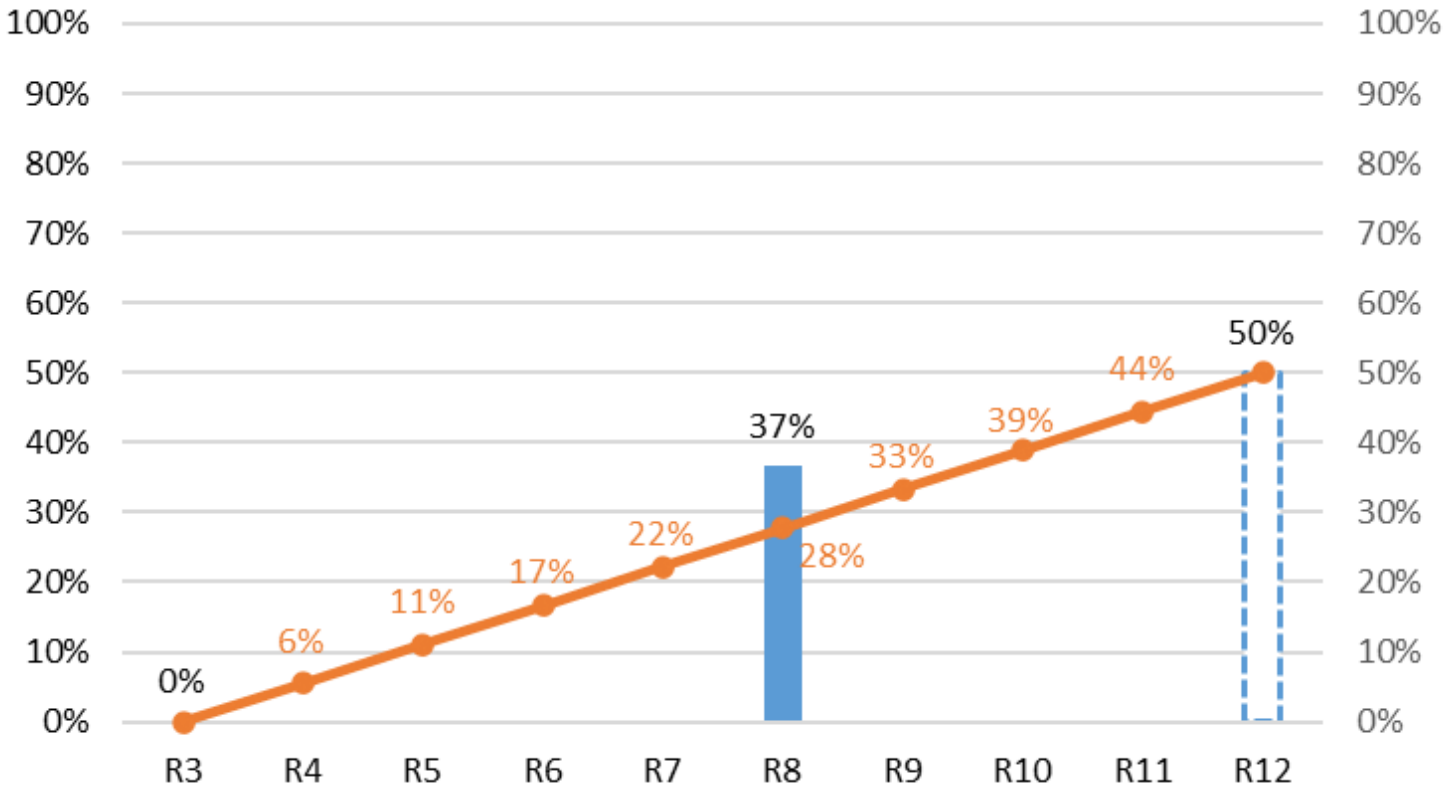
今後の課題等について

- ・市町村協議会の設立促進と関係機関連携の定着、住宅・福祉部局で体制整備の構築を促進する。
- ・各地域の多様な住宅確保要配慮者の居住状況、公営住宅の立地状況等を踏まえ、管理戸数の適正化を図ることで、適切な維持管理を推進する。
- ・公営住宅の活用にあたり、民間活力の導入など多様な既存ストックの利活用の推進に向けて検討する。
- ・セーフティネット制度の認知向上と新制度(居住サポート住宅等)の普及啓発に努める。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率



※令和8年8月に新潟市で居住支援協議会を設立予定

※出典:令和7年国勢調査を基に県が作成

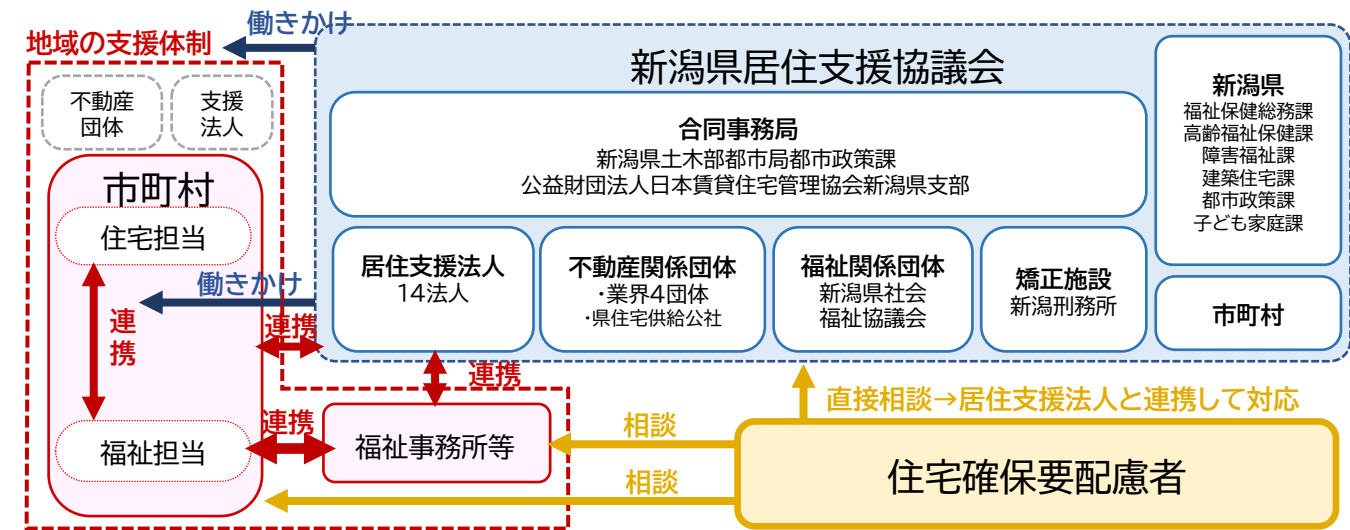
線形補間による令和8年の目標値28%に対し達成度132%であることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

新潟県居住支援協議会について

平成25年8月に、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進することを目的に立ち上げた組織。



(1) 居住支援勉強会の開催

地域での居住支援体制の整備に向けて、住宅・福祉分野での連携を深めるために令和4年度から居住支援勉強会を開催。

(2) 市町村の居住支援体制の連携強化に向けた意見交換会の開催

住まいに困っている方が、身近な地域で住まいを確保し、より安定した生活が送れるように、市町村の住宅・福祉部局における居住支援体制の連携強化に向けて、市町村と意見交換を開催。

年度	市町村数
令和6年度	9市
令和7年度	11市

(3) 相談事業

R5年度から、県協議会では、市町村や福祉事務所を通じた相談を受けて対応している。(相談者からの直接の相談は居住支援法人が受け対応している)

年度	相談件数	入居件数
令和5年度	62	6
令和6年度	73	2
令和7年度	55	10

県協議会では、地域の居住支援体制の連携強化に向けた支援に取り組んでいる。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

県が指定する居住支援法人の指定数

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、住宅確保要配慮者の入居相談や見守り等の支援を行う法人として、県が指定した居住支援法人が入居前・入居中・退去時など様々な支援を実施。

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能
※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第59条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
・社会福祉法人
・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
③ 見守りなど要配慮者への生活支援
④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
⑤ 残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）
⑥ ①～⑤に附帯する業務
※ 居住支援法人は必ずしも①～⑤のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額700万円等。R7年度補助実績平均約210万円/法人）
・〔R8年度当初予算〕居住支援協議会等活動支援事業（10.81億円）の内数

【制度スキーム】

都道府県知事

申請 ↓ 指定 ↓

居住支援法人

↑ 支援 ↑

国

■14団体が指定済(R8.7末時点)

指定年度	法人の名称	主な活動エリア
H30	特定非営利活動法人自立支援ネットにいがた	新潟市
	一般社団法人 いがた入居支援センター	新潟市
R2	一般社団法人居住サポートにいがた	新潟県全域
R5	一般社団法人かけはし	新潟市
R6	一般社団法人サンクチュアリつねよし	三条市・燕市
	合同会社身寄りなし問題研究会にいがた	新潟市
R7	居住支援法人ライフアカウント	新潟県全域
	GRAN BASE(グランベース)	柏崎市・刈羽村
	居住支援法人 あいりす	新潟県全域
	一般社団法人 つなぐ	上越市・柏崎市
	Re-Life(リ・ライフ)居住支援センター	上越市・妙高市・糸魚川市
	特定非営利活動法人 あさひの家	新潟市
	株式会社 凪	新潟市
	合同会社 須貝秀昭オフィス	新潟市

○相談件数
R5年度から相談者からの直接の相談は居住支援法人が受け対応している。

年度	相談件数	入居件数
令和5年度	330	61
令和6年度	641	270
令和7年度	590	219

■ 住宅セーフティネット法により県が指定する「居住支援法人」は増加傾向にある。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

（参考）住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）＜令和6年6月時点＞

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	社会的養護経験者等	刑務所出所者等
関係者の連携	【改正住宅SN法】居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★						
ハード面の供給	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(一時生活支援事業)★						
	保護施設★	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム★ 障害者グループホーム★ 若年者自立支援センター★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲		女性自立支援施設● 女性相談支援センター 一時保護所●	児童自立生活援助事業 (自立援助ホーム等)●(※4)	更生保護施設☆
	無料低額宿泊所	サービス付き高齢者向け住宅★	福祉ホーム★		母子生活支援施設★	社会的養護自立支援 拠点事業●(※4)	自立準備ホーム☆ (保護観察所に登録した NPO法人等の空き室)
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★						
	民間賃貸住宅:セーフティネット登録住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★						
+ 安否確認・見守り 福祉サービスへのつなぎ	【改正住宅SN法】民間賃貸住宅:居住サポート住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★						
連帯保証人・ 緊急連絡先の 確保	居住支援法人:①家賃債務保証●、②家賃債務保証保険【改正住宅SN法】						
	家賃債務保証会社:①家賃債務保証会社の登録☆、②家賃債務保証会社の認定☆【改正住宅SN法】、③家賃債務保証保険【改正住宅SN法】						
	生活保護制度 (住宅扶助費)★			身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★(※3)	身元保証人確保対策 事業★	
入居支援等 (相談、住宅情報、 契約サポート、 コーディネート等)	生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★【改正生活困窮者自立支援法】、不安定居住者に係る支援情報サイト及び総合相談窓口(=すまこま。)☆(※1)						
	【改正住宅SN法】居住支援協議会★、居住支援法人●(※2)						
	【改正生活困窮者自立支援法】 生活困窮者自立支援制度 (住居確保給付金)★ 居住不安定者等居宅生活 移行支援事業★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まい の確保に資する事業) (介護予防・日常生活支 援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援拠点等 ▲ 障害福祉サービス等 (自立生活援助・地域定 着支援・居宅介護等)▲	ひとり親家庭住宅支援 資金貸付事業● 母子・父子 自立支援 員★ 母子父子 寡婦福祉 資金貸付 金●	女性支援事業●	社会的養 護自立支 援拠点事 業●(※4)	生活環境の調整☆ 地域生活定着促進事業 (地域生活定着支援センター) (高齢者・障害者)●
生活支援 の提供	保護施設★			ひとり親家庭等 日常生活支援事業★		児童養護施設退所者等 に対する自立支援資金 貸付事業●	更生保護施設によるフォロー アップ事業及び訪問支援事業☆
	無料低額宿泊所			ひとり親家庭等 生活向上事業★		児童自立生活援助 事業●(※4)	緊急的住居確保・自立支援対 策事業☆(自立準備ホーム)
		日常生活自立支援事業 (認知症高齢者、知的障害者、精神障害者のうち 判断能力が不十分な人を対象)		母子生活支援施設★			更生緊急保護の実施☆ 刑執行終了者等に対する援助、 更生保護に関する地域援助☆
	【改正生活困窮者自立支援法】生活困窮者自立支援制度(地域居住支援事業)★						

朱書きは令和6年度に新設・拡充等の変更がある事項
(※1)すまこま。は「入居支援等」について対応。
(※2)居住支援協議会等活動支援事業により、国による直接補助を実施
(※3)ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る。
(※4)児童自立生活援助事業、社会的養護自立支援拠点事業は児童福祉法改正(令和6年4月施行)により拡充

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「1 誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」の施策評価

（参考）住宅セーフティネット制度に関する主な住宅

住宅の類型 【根拠法】	公営住宅 【公営住宅法】	居住サポート住宅 【改正住宅セーフティネット 法により創設】	セーフティネット登録住宅 【住宅セーフティネット法】	UR賃貸住宅 【独立行政法人都市再生機構法】	一般の 民間賃貸住宅
供給・管理 の主体	地方公共団体	民間等 (居住支援法人等と共同)	民間等	UR都市機構	民間
地方公共 団体との 関係	直接供給・管理 ※民間で整備した住宅を買取り・借上げるものを含む ※目的外使用等による民間との連携	福祉事務所を設置する 市区町村等が認定 ※国・自治体が情報提供	都道府県等に登録 ※都道府県等が情報提供	—	—
補助	法定補助 ・国が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助	住宅の確保に向けて国・地方公共団体が民間等に改修費・家賃低廉化の補助	住宅の確保に向けて国・地方公共団体が民間等に改修費・家賃低廉化の補助	事業内容に応じて国が補助	—

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「2 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり」の施策評価

目標2-2 評価：【やや遅れている】

成果指標「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」は当初の目標に対して伸び率が小さいため、達成状況はやや遅れている。
参考値の「サービス付高齢者向け住宅の整備戸数」は微増しているが、「高齢者世帯の住宅及び居住環境に関する満足度」が微減している。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.6% (令和2年)	1.8% (令和6年)	3.0% (令和12年)	やや遅れている
(参)サービス付高齢者向け住宅の整備戸数	3,422戸 (令和2年)	3,837戸 (令和7年)	—	○
(参)高齢者世帯の住宅及び居住環境に関する満足度	78% (平成30年)	76% (令和5年)	—	▲

主な施策の取組状況

- ・高齢者住まい法等に基づき、サ高住・有料老人ホーム等の登録・指導監督やセーフティネット住宅登録促進を実施した。
- ・介護保険施設や児童福祉施設等の整備を支援し、地域の福祉・居住基盤の整備を推進した。
- ・UDガイドライン、住宅改修補助、歩道整備、雪下ろし安全対策、見守り活動等を通じ、高齢者等が安心して暮らせる環境整備を推進した。

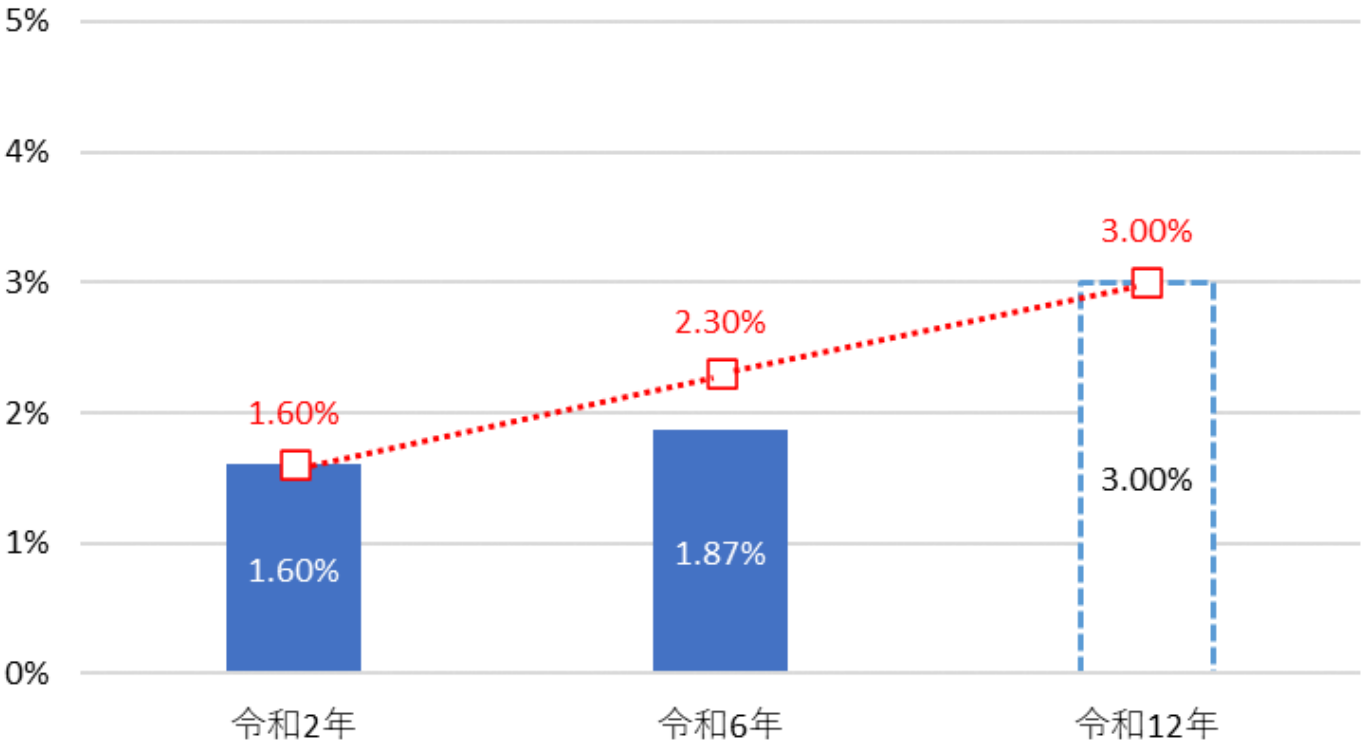
今後の課題等について

- ・市町村協議会の設立促進と関係機関連携の定着、住宅・福祉部局で体制整備の構築を促進する。
- ・需要変化や施設の老朽化を踏まえた計画的整備と、運営・人材確保の安定化が課題。
- ・UD・バリアフリー改修・雪対策・見守り等の継続実施に加え、高齢化や担い手不足を踏まえた持続的な運営体制を確保する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「2 高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境づくり」の施策評価

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合



※出典：令和5年住生活総合調査を基に県が作成

線形補間による令和6年の目標値2.30%に対し達成度81%であることから「やや遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「3 安心して子育てできる住宅・住環境づくり」の施策評価

目標2-3 評価：【やや遅れている】

成果指標「子育て世帯の住宅及び居住環境に関する満足度」は減少しており達成状況はやや遅れている。
参考値の「子育て世帯においての重要度が高い「居住環境の個別要素」の不満率」は②治安を除き増加しており、子育て世帯において重要度が高い要素の取組が求められる。

成果指標・参考値		基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)子育て世帯の住宅及び居住環境に関する満足度		76% (平成30年)	74% (令和5年)	向上させる (令和12年)	やや遅れている
(参)子育て世帯においての重要度が高い「居住環境の個別要素」の不満率	①通勤・通学などの利便	20% (平成30年)	26% (令和5年)	—	▲
	②治安	19% (平成30年)	13% (令和5年)	—	○
	③日常の買物などの利便	21% (平成30年)	25% (令和5年)	—	▲
	④医療・福祉・文化施設などの利便	26% (平成30年)	30% (令和5年)	—	▲

主な施策の取組状況

- ・R6年度から空き家を子育て世帯向けにリノベーションした住宅「にいがた安心こむすび住宅」を買取再販事業者を通じて販売した。
- ・こむすび住宅で整備される住宅に対して、県内の一部金融機関から金利優遇の支援も実施した。
- ・移住促進を目的とした子育て世帯向けに、空き家利活用支援事業を実施した。また、R4～R5までは移住者家賃補助制度を実施した。
- ・UDガイドライン、リフォーム支援、歩道整備・交通安全対策、立地適正化計画支援等により、安全な住環境整備を推進した。

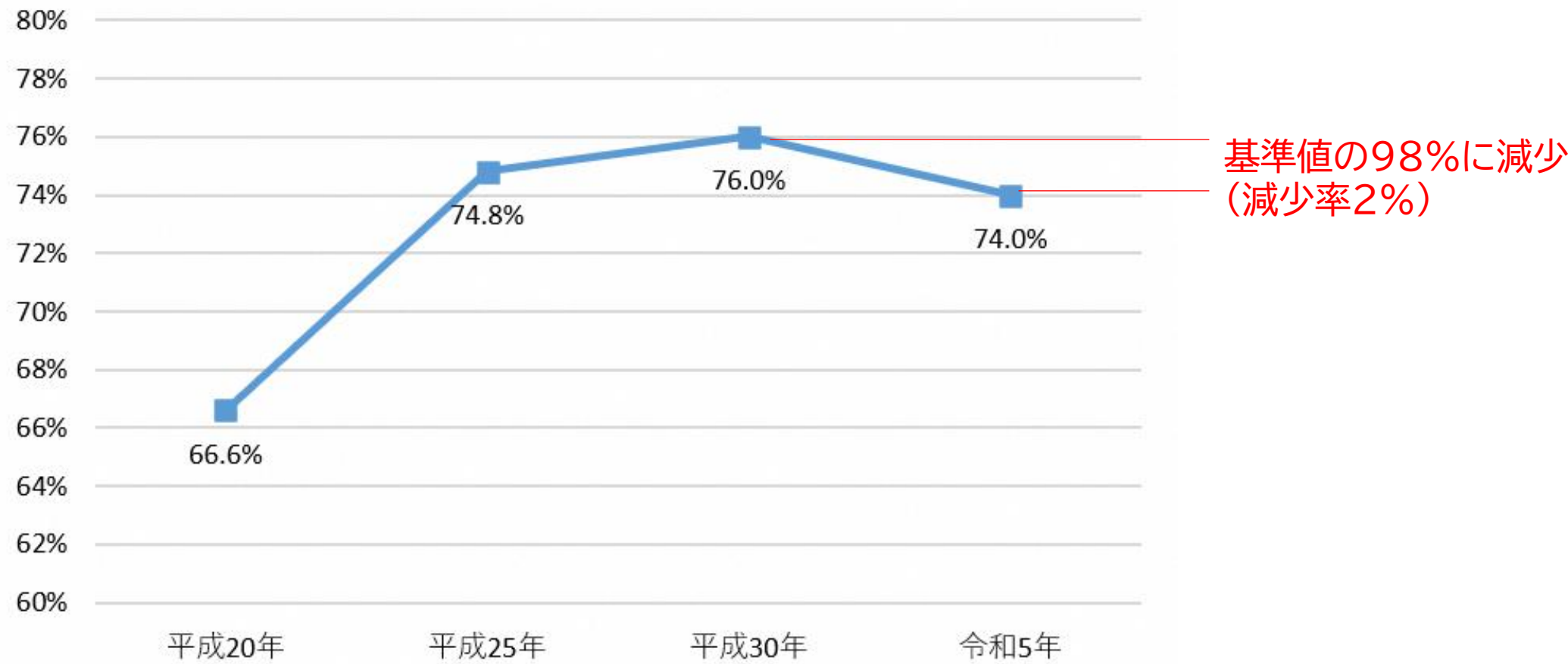
今後の課題等について

- ・こむすび住宅などの子育て世帯向け住宅施策の利用拡大、民間事業者・金融機関との連携を推進する。
- ・子育て関係施設の計画的整備と地域ニーズへの対応、財源確保等の観点から、効果的に事業を実施する必要がある。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え「3 安心して子育てできる住宅・住環境づくり」の施策評価

子育て世帯の住宅及び居住環境に関する満足度



※出典: 令和5年住生活総合調査を基に県が作成

■ 前回から満足度が減少（減少率2%）していることから「やや遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり」の施策評価

目標3-1 評価：【順調】

成果指標「ZEH基準を満たす新築住宅の割合」は当初の目標を超えた数値であり、取組の継続が求められる。
参考値の「住宅の太陽光発電システムの設置率」「全ての窓が二重以上のサッシまたは複層ガラスの住宅ストックの割合」も増加した。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)ZEH基準を満たす新築住宅の割合	0% (平成25年)	34.7% (令和6年)	20%(毎年20%) (令和12年)	順調
(参)住宅の太陽光発電システムの設置率	1.8% (平成30年)	2.2% (令和7年)	—	○
(参)全ての窓が二重以上のサッシまたは複層ガラスの住宅ストックの割合	21% (平成30年)	23% (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・雪国型ZEHの普及、2050新潟カーボンゼロチャレンジ事業、断熱改修・省エネ設備導入キャンペーン、省エネ住宅リレートによる普及啓発を実施した。
- ・太陽光発電設備や蓄電池、再生可能エネルギー熱利用・地域循環型エネルギーの導入促進に向けた普及啓発を実施した。
- ・長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等の普及や認定実績の把握、リフォーム推進協議会による情報提供・相談体制の充実、県産材住宅への支援を実施した。
- ・公共建築物のZEB化や資源の有効活用を推進するとともに公共建築物整備に携わる技術者の知識・技術力向上に向けたセミナーを開催した。

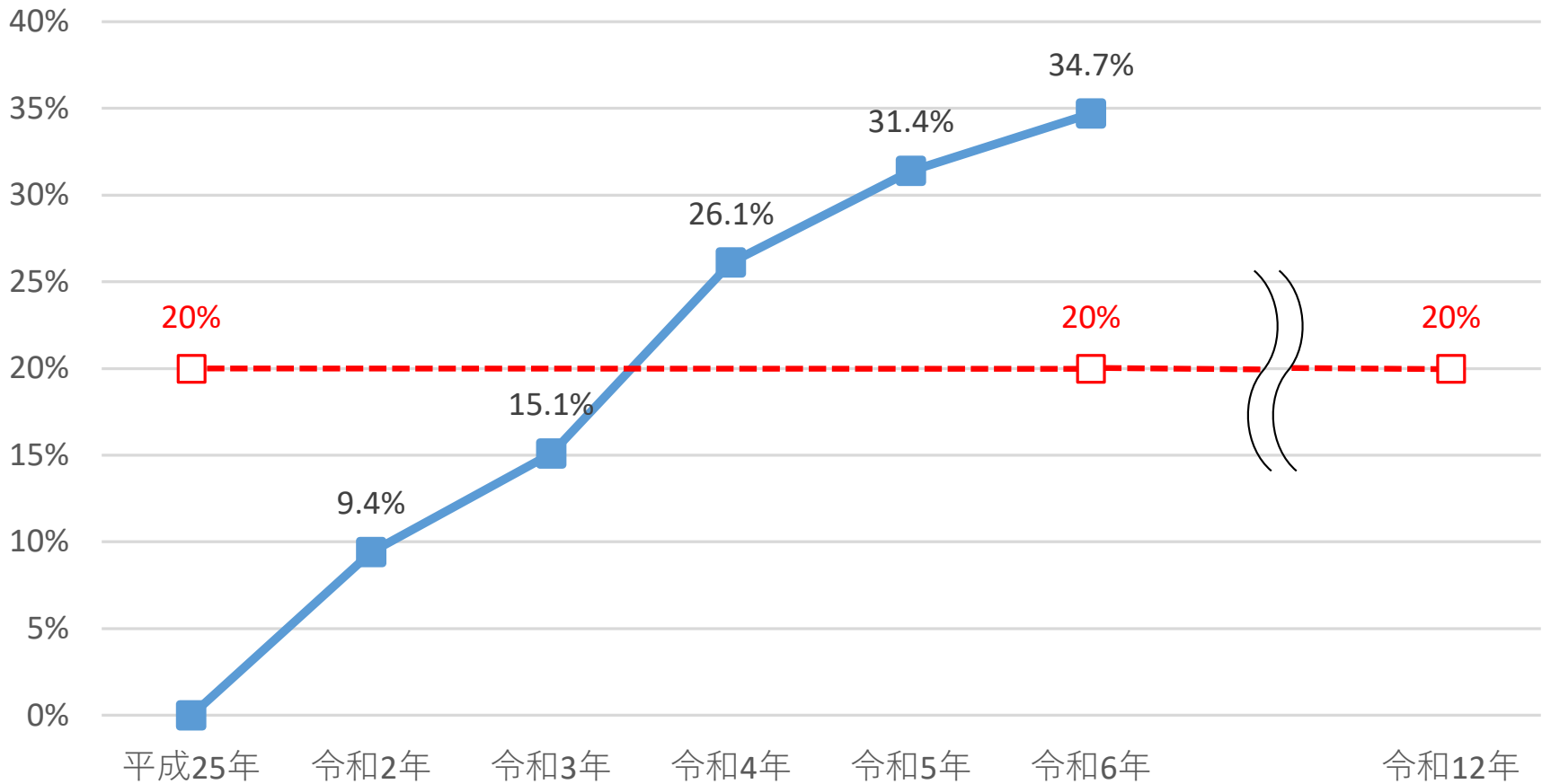
今後の課題等について

- ・2050年カーボンニュートラルや温室効果ガス削減目標の達成に向け、雪国型ZEHや断熱改修、省エネ設備導入などの普及を一層進める。
- ・長期優良住宅やリフォーム制度、既存住宅流通制度の活用を促進し、住宅ストックの長寿命化・有効活用を進める。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「1 カーボンゼロに配慮した良質な住宅・住環境づくり」の施策評価

ZEH基準を満たす新築住宅の割合



※出典：(一社)環境共創イニシアチブが算出しているデータを基に県が作成

令和6年の目標値20.0%に対し達成度174%であることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「2-1 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり」の施策評価

目標3-2-1 評価：【順調】

成果指標「マンション管理適正化推進計画を策定した市の数」は増加しており、取組の継続が求められる。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)マンション管理適正化推進計画を策定した市の数	0市 (令和3年)	2市 (令和7年)	増加させる (令和12年)	順調

主な施策の取組状況

- ・市に対し、マンション管理適正化推進計画の策定に向けた情報提供や助言により計画策定を支援した。
- ・マンション管理適正化推進計画に従い、管理状況の届出等の施策により、管理状況の把握に努めるとともに、区分所有者に対する普及啓発を実施した。
- ・マンションの計画的な維持管理やコミュニティ形成の重要性について情報発信を実施した。
- ・県内市町村等で構成する「マンション管理推進協議会」を設立し、情報共有や連携体制を強化した。

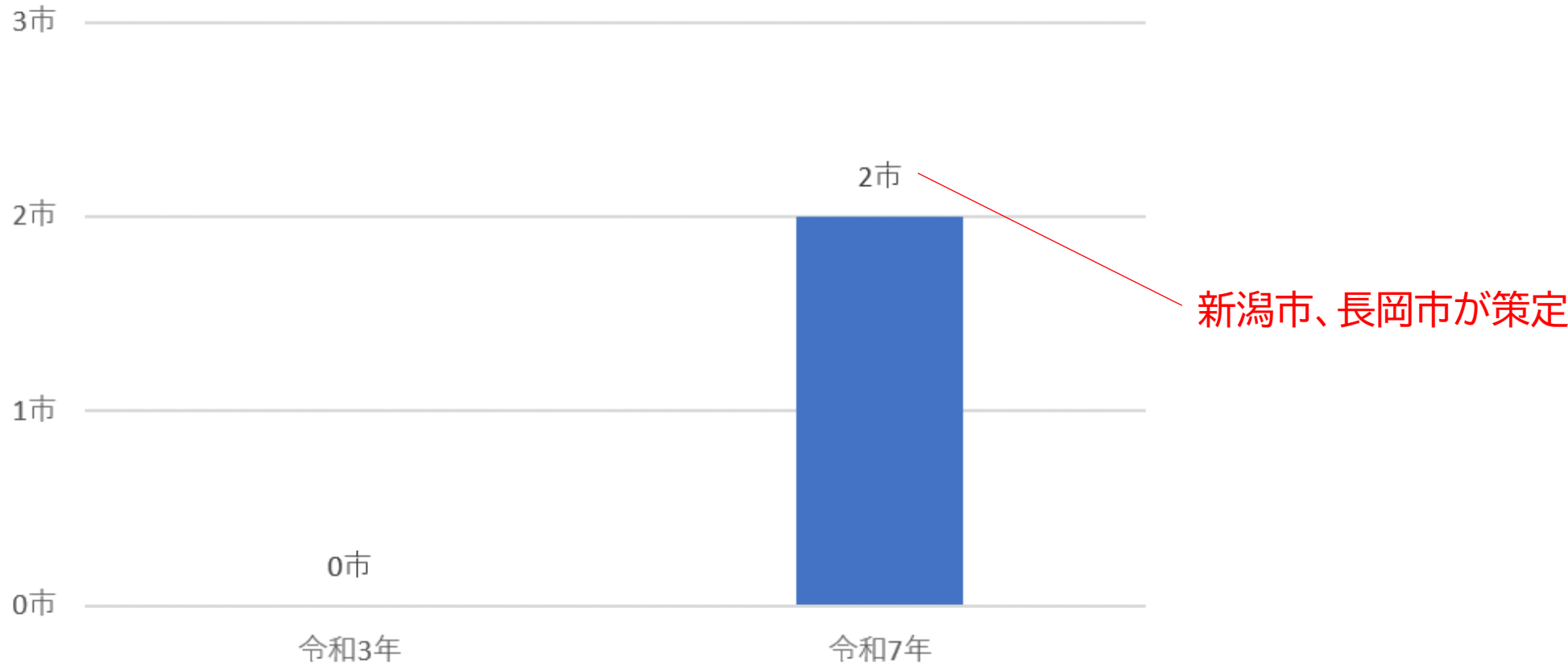
今後の課題等について

- ・引き続き市町村へ情報提供・助言を行い、マンション所在市における計画策定を支援する。
- ・ホームページ等の情報発信を充実させるなどにより、区分所有者等への普及啓発を継続する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「2-1 持続可能なマンション管理による住宅・住環境づくり」の施策評価

マンション管理適正化推進計画を策定した市の数



■ 前回のゼロから増加していることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「2-2 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり」の施策評価

目標3-2-2 評価：【順調】

成果指標「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合」は当初の目標を超える数値であり、順調といえる。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	69% (令和3年)	75% (令和5年)	75% (令和12年)	順調

主な施策の取組状況

- ・ホームページ等を活用した計画の公表・普及啓発を実施した。
- ・湯沢町マンションを対象とした管理実態アンケート調査を実施した。
- ・湯沢町マンション管理組合理事長等連絡会議での計画・制度説明を実施したほか、県マンション管理士会等による情報提供を実施した。

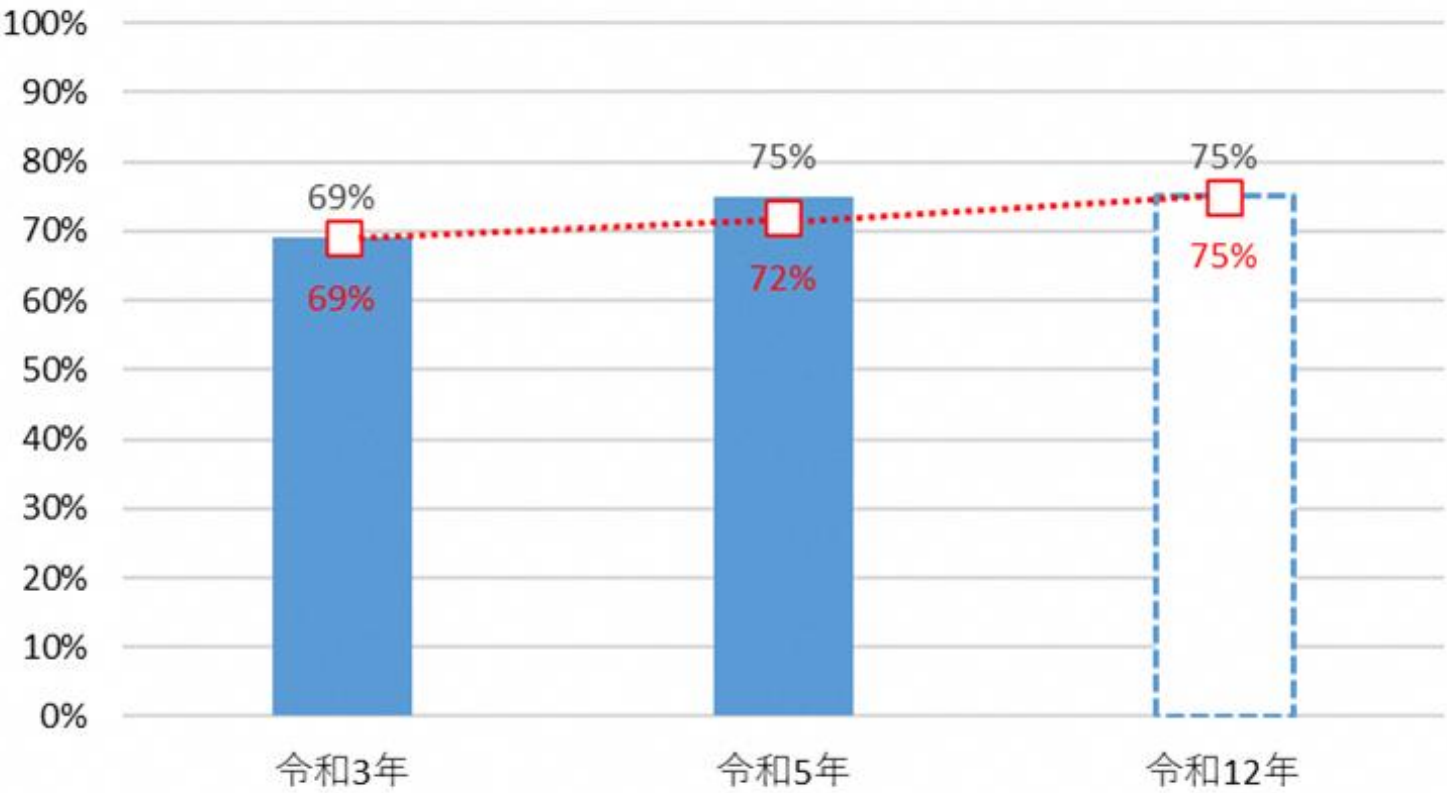
今後の課題等について

- ・引き続き、マンション管理組合からの管理状況の届け出を求めるとともに、必要に応じて「新潟県マンション管理適正化指針」に即した助言・指導等を行う。
- ・新潟県マンション管理士会や建築士会等と連携し、専門家を活用した管理組合への支援・情報提供を充実させる。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「2-2 適正なマンション管理の推進による住宅・住環境づくり」の施策評価

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合



■ 線形補間による令和5年の目標値72.0%に対し達成度104%であることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進」の施策評価

目標3-3 評価：【やや遅れている】

成果指標「居住環境に関する満足度」は減少しており、達成状況はやや遅れている。
参考値の「立地適正化計画を策定・公表した市町村数」「国登録有形文化財(建造物)の登録数」は増加しており、「景観行政団体に移行した市町村数」は増減が見られないが、概ね順調といえる。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)居住環境に関する満足度	70% (平成30年)	67% (令和5年)	向上させる (令和12年)	やや遅れている
(参)立地適正化計画を策定・公表した市町村数	16市町村 (令和3年)	19市町村 (令和7年)	—	○
(参)景観行政団体に移行した市町村数	9市町村 (令和3年)	9市町村 (令和7年)	—	▲
(参)国登録有形文化財(建造物)の登録数	541件 (令和3年)	582件 (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・市町村の立地適正化計画及び防災指針の策定に向けた助言・指導を実施した。
- ・景観セミナー・景観フォーラムによる人材育成・普及啓発を実施した。
- ・宅建業団体と連携し、首都圏での移住イベントにおいて住まい相談を実施した。
- ・下水道の普及状況をリーフレットやホームページで情報発信し普及啓発を実施した。

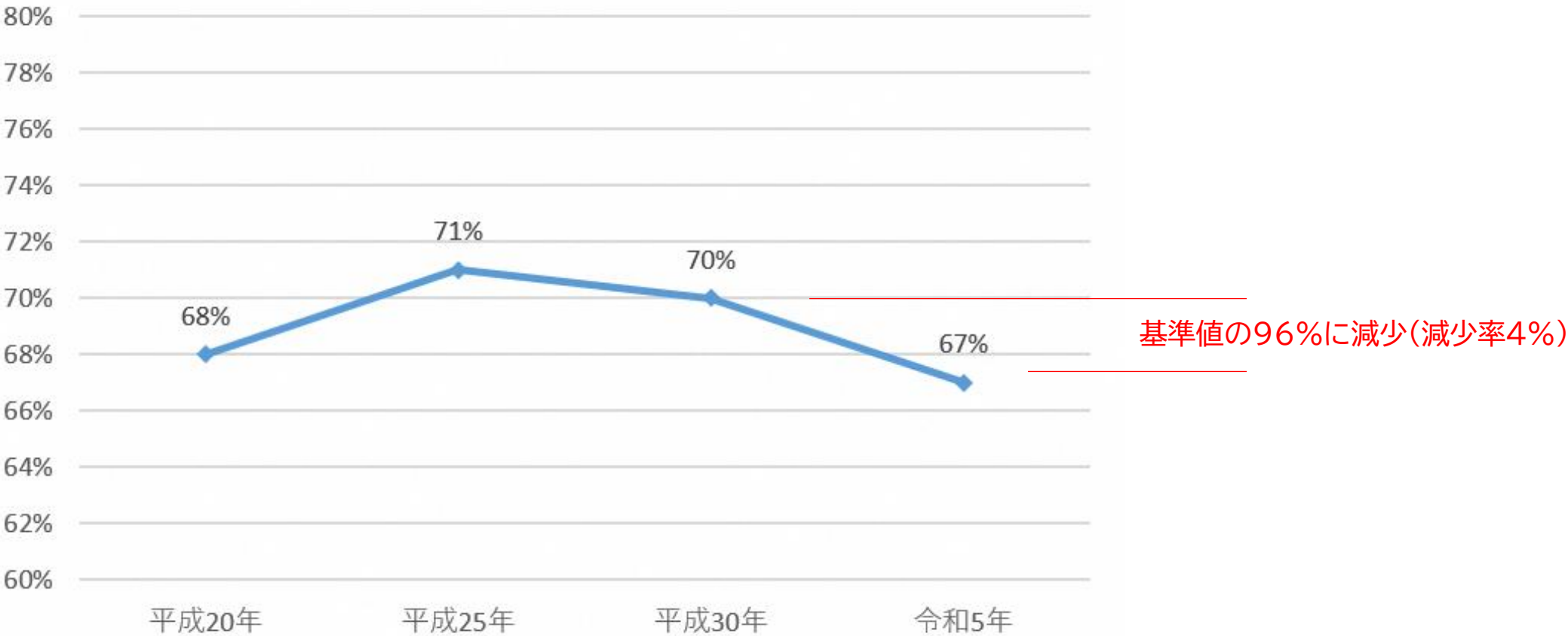
今後の課題等について

- ・引き続き、立地適正化計画及び防災指針の策定・充実に向けた市町村支援を継続する。
- ・景観・歴史資源を生かした魅力あるまちづくりにおいて、景観セミナー等の普及啓発を継続する。
- ・下水道の普及など、生活基盤の整備・普及啓発を継続する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の備え「3 住宅地の魅力の維持・向上と持続可能で新たな暮らし方の推進」の施策評価

居住環境に関する満足度



※出典:令和5年住生活総合調査を基に県が作成

■ 前回から満足度が減少（減少率4%）していることから「やや遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援」の施策評価

目標4-1 評価：【やや遅れている】

成果指標「住宅及び居住環境に関する満足度」は基準値に比べ減少しており達成状況はやや遅れている。
参考値については、計画改定以降の最新値がないため現時点では非評価とする。

成果指標・参考値		基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)住宅及び居住環境に関する満足度		76.8% (平成30年)	73.1% (令和5年)	向上させる (令和12年)	やや遅れている
(参)住宅関連産業に関わる人口10万人当たり事業所数	建築設計	38.4社 (平成26年)	※最新値無し	—	
	建築工事	140.4社 (平成26年)	※最新値無し	—	

主な施策の取組状況

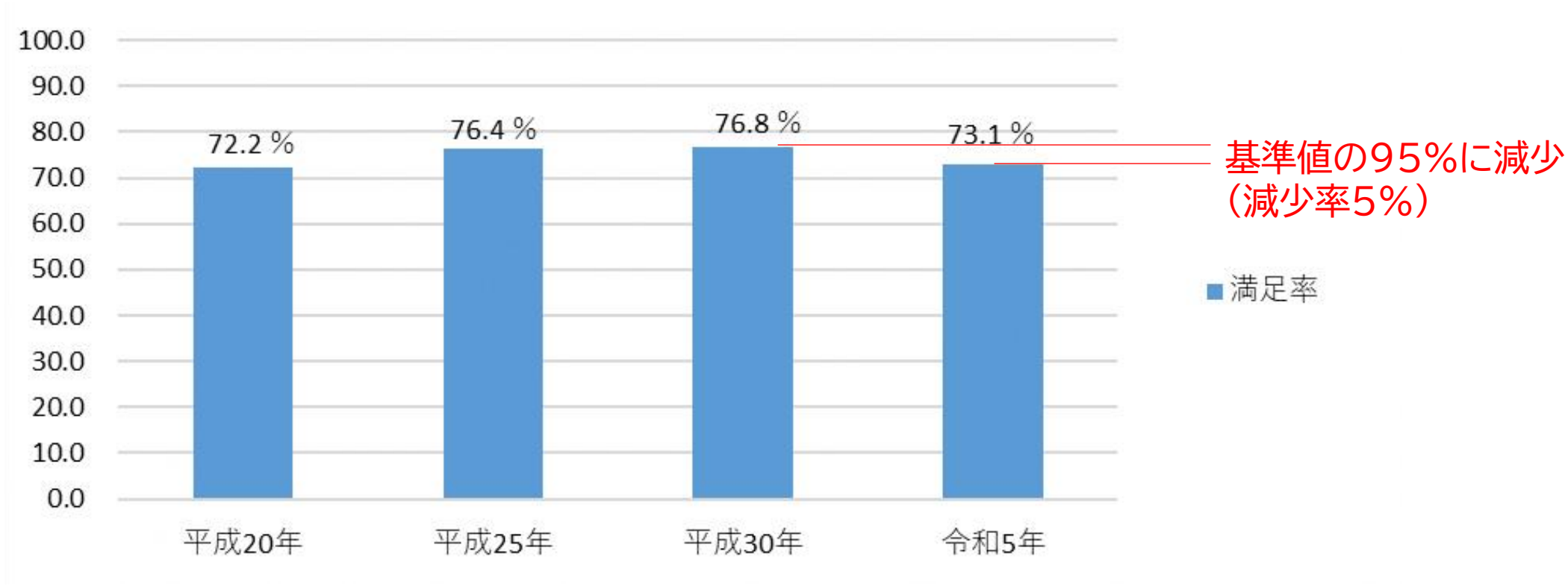
- ・建設業活性化支援事業による新技術・新工法開発に取り組む企業に支援した。
- ・「Made in 新潟 新技術・普及活用制度」による県内開発技術の登録・情報発信を実施した。
- ・リフォームフェアやセミナー等による普及啓発及び住宅相談を実施した。
- ・空き家対策総合連絡調整会議での先進事例の共有などによる利活用の普及啓発を実施した。

今後の課題等について

- ・建設業におけるDXやBIMなど新技術の更なる普及と活用拡大を推進する。
- ・既存住宅のリフォーム・省エネ改修・長寿命化を一層促進する。
- ・住宅取得者が安心して既存住宅を選択できる市場環境の整備を進める。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「1 新たなニーズに対応できる住宅関連産業への支援」の施策評価 住宅及び居住環境に関する満足度の推移



※出典:令和5年住生活総合調査を基に県が作成

■ 前回から満足度が減少（減少率5%）していることから「やや遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

目標4-2 評価：【遅れている】

成果指標「住宅取得数における既存住宅の割合」は基準値から減少しており、線形補間による目標値を大きく下回ったことから遅れている。
参考値については、アンケート調査が未実施なため現時点では非評価とする。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)住宅取得数における既存住宅の割合	22% (平成30年)	13% (令和5年)	30% (令和12年)	遅れている
(参)中古住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した住宅の割合	6% (令和3年)	※アンケートにより計測	—	
(参)住宅関連工事件数におけるリフォーム工事の割合	27% (令和3年)	※アンケートにより計測	—	

主な施策の取組状況

- ・「安心R住宅」、既存住宅売買瑕疵保険、インスペクション(既存建物状況調査)の普及啓発を実施した。
- ・住宅性能表示制度や住宅性能評価書に関する情報提供及び交付状況の把握状況調査を実施した。
- ・長期優良住宅の認定実績や制度運用状況の把握状況調査を実施した。

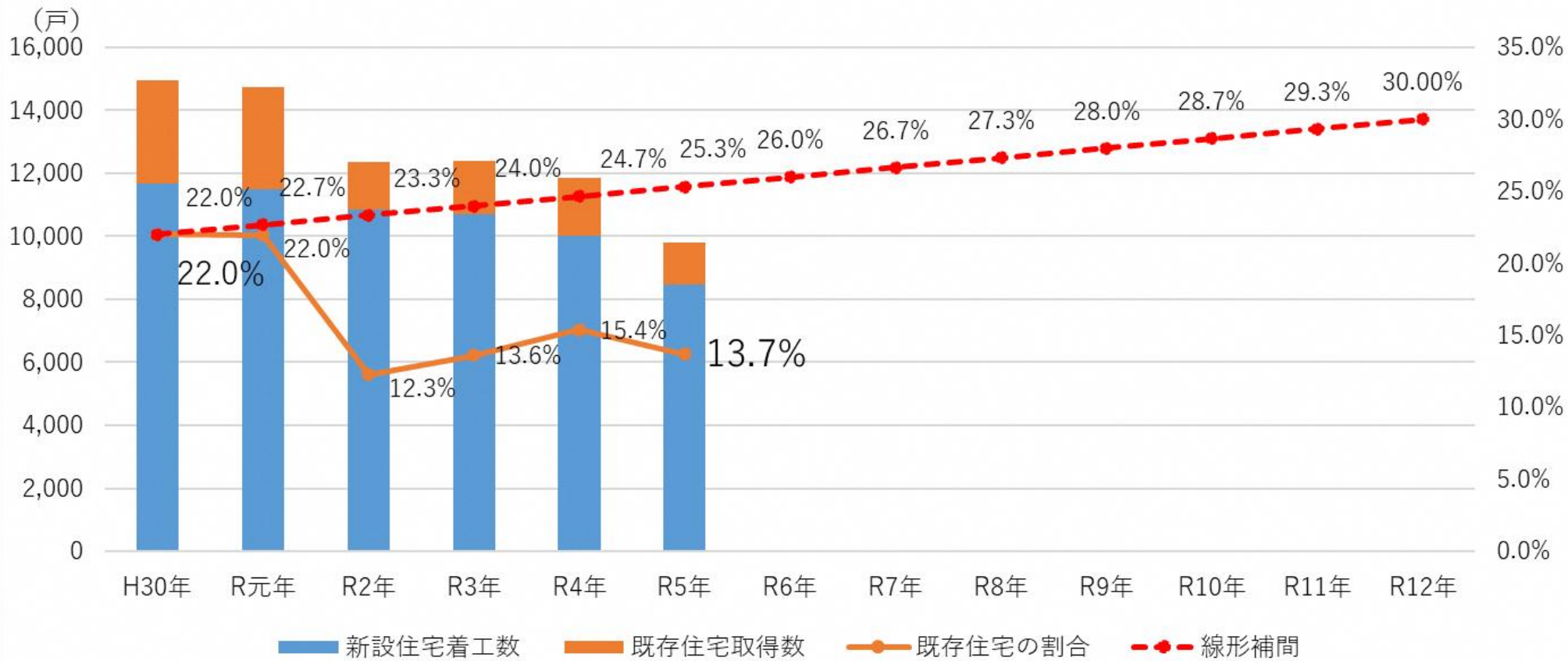
今後の課題等について

- ・「安心R住宅」、既存住宅売買瑕疵保険、インスペクション制度の認知度向上に向けた取組を推進する。
- ・安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備を進める。
- ・住宅性能に関する情報提供の充実による適切な住宅選択の支援が受けられる環境整備を推進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

住宅取得数における既存住宅の割合



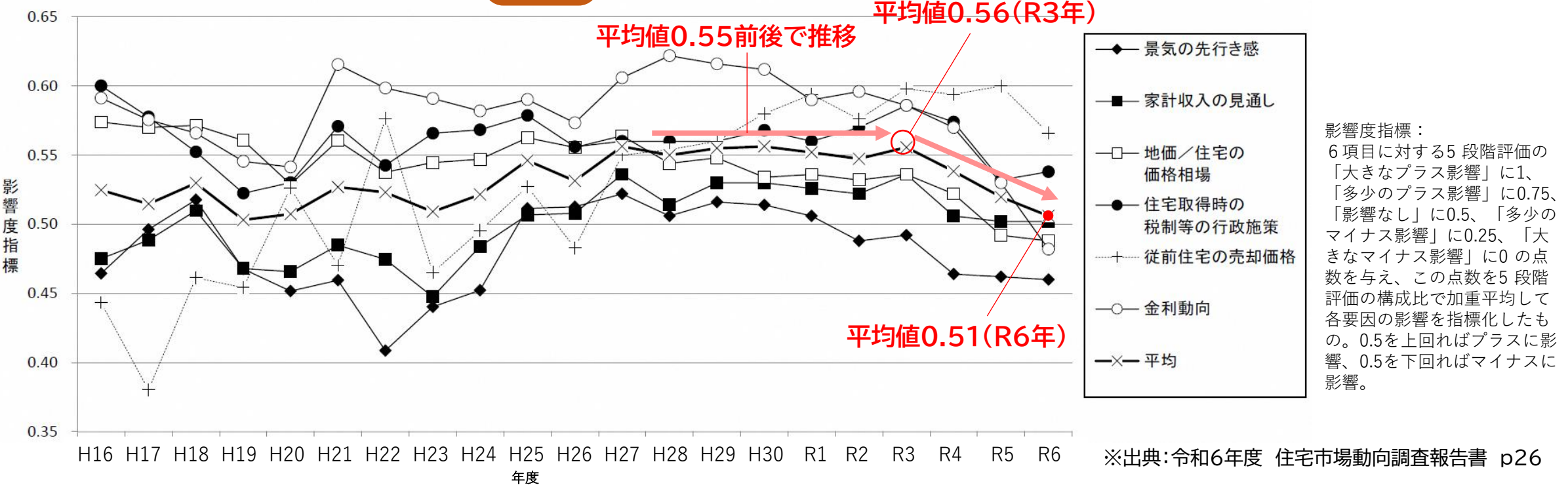
※出典:新設住宅着工統計、令和5年住生活総合調査を基に県が作成

線形補間による令和5年の目標値25.3%に対し達成度54%であることから「遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

住宅取得時に経済的要因が与えた影響度 全国

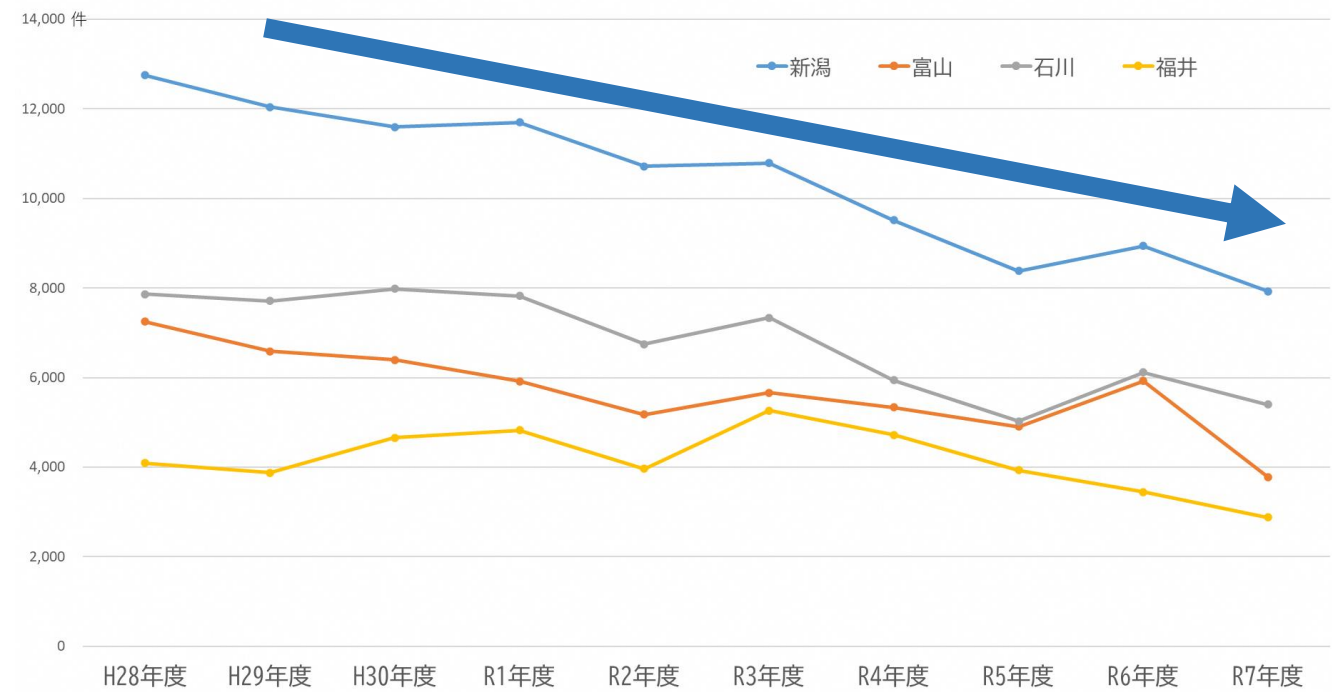


- 全国的に経済的要因のプラス影響が弱まっており、新築住宅着工件数が低下していることから新築・既存を問わず住宅取得を控える傾向が推測される。
- 6項目平均値は0.51でややプラス影響であるものの、令和3年以降はプラス影響が弱まっていることから、住宅を取得しにくい状況に変化していると考えられる。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

新築住宅着工件数の推移 北陸



※出典:住宅着工統計

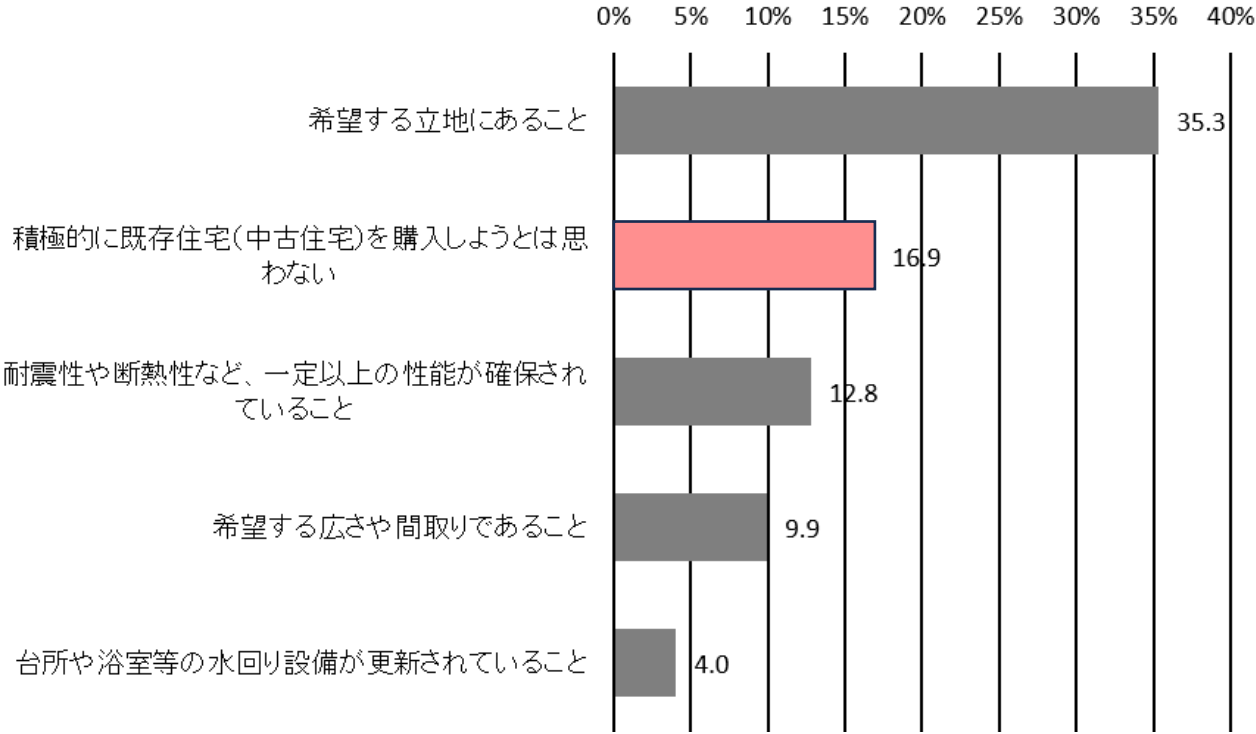
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html

- 全国的に経済的要因のプラス影響が弱まっており、新築住宅着工件数が低下していることから新築・既存を問わず住宅取得を控える傾向が推測される。
- 北陸4県は、いずれもこの10年間で新築住宅の着工件数は減少傾向である。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

既存住宅購入を仮定した場合に最も優先する条件（得票の多い上位5位） **県内**



※令和5年新潟県住生活総合調査における調査票では、条件をその優先順で1位、2位に分けて記入。そのうち1位に記入したもののみを集計。

※出典:令和5年度 新潟県住生活総合調査

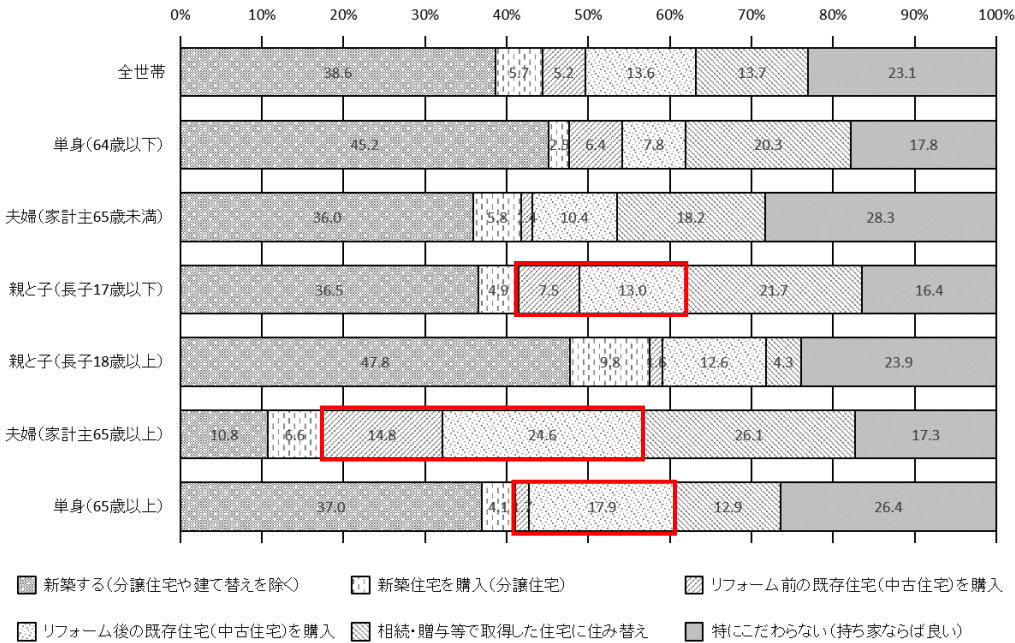
「積極的に既存住宅（中古住宅）を購入しようとは思わない」が2位となっている。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

家族類型別の持ち家への住み替え後の居住形態に関する意向

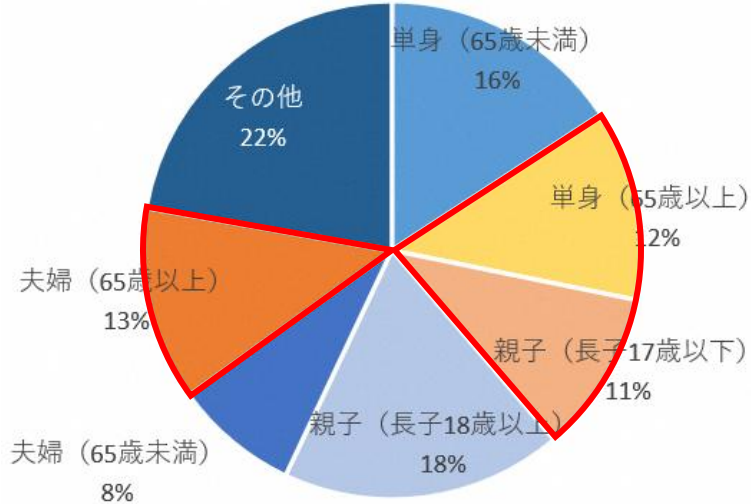
県内



※出典:令和5年度 新潟県住生活総合調査

新潟県の世帯における家族類型の内訳

県内



左図の「夫婦(家計主65歳以上)」と「夫婦(65歳以上)」はその区分が若干異なる。

※出典:令和5年度 住宅・土地統計調査 第42-1表

- 県内では既存住宅取得に抵抗を持つ世帯がみられるが、将来の取得意向においては子育て世帯、高齢者世帯で既存住宅の取得意向が高い傾向にあり、今後の増加に期待できる。
- 今後の住み替え意向では、若い子育て世帯と高齢者世帯で既存住宅取得の意向が高い。（左グラフ）
- 既存住宅取得の意向が高い家族類型は全体の3分の1程度となっている。（右グラフ）

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

「住宅取得数における既存住宅の割合」の変化要因の把握

令和8年7月

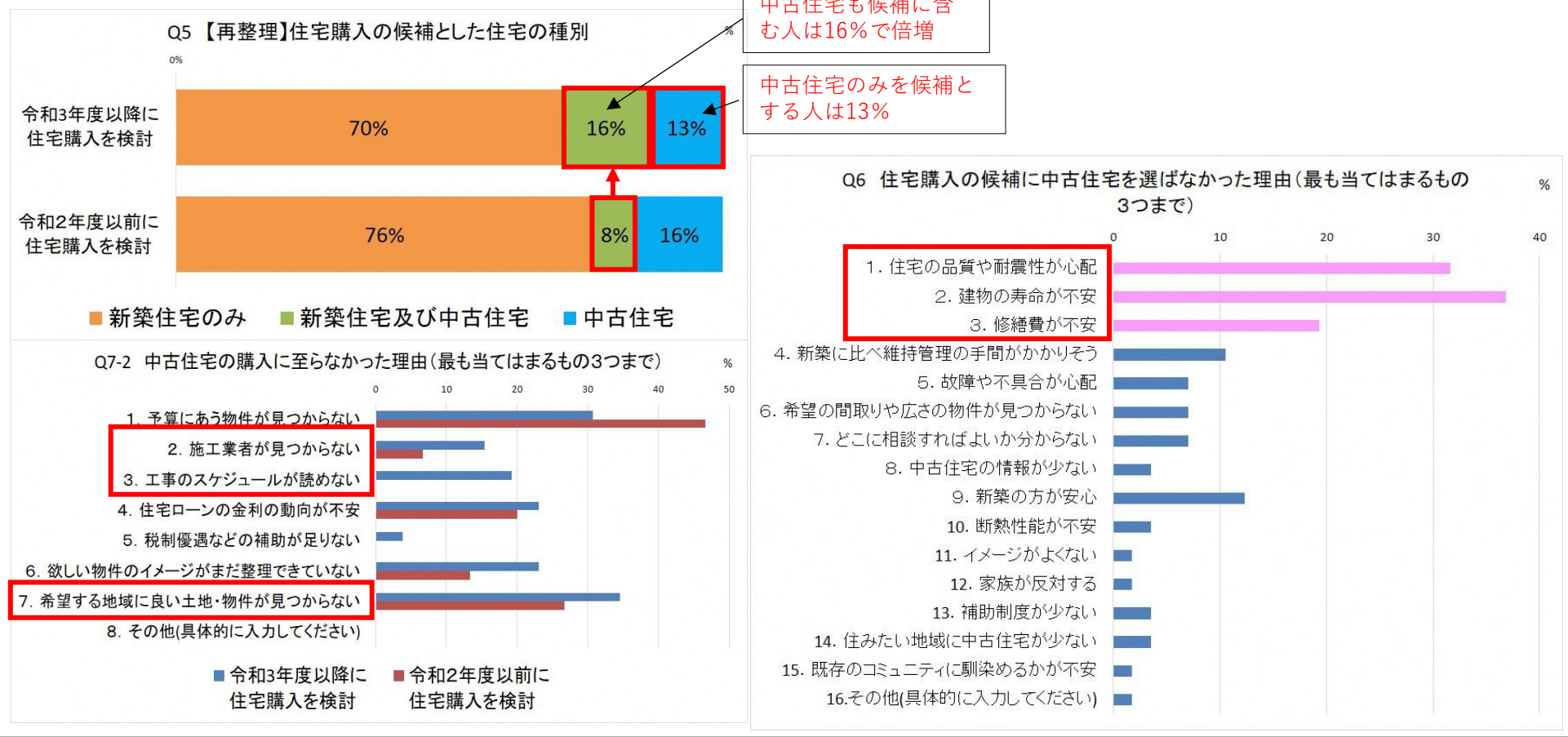
プレアンケートの実施
・対象:20歳以上の県民
・回収数:500件



令和8年9月予定

本調査
※詳細は次ページ

プレアンケートの主な結果：



■ 上記結果を踏まえ、今後住宅・住産業に関わる団体へヒアリングとアンケート調査を実施予定。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「2 良質な中古住宅の循環に向けた住宅関連産業への支援」の施策評価

参考値に関するアンケート調査（本調査）について

	中古住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した住宅の割合	住宅関連工事件数におけるリフォーム工事の割合
目的	住宅流通市場の活性化において、中古住宅の売買に対する買い手の不安やリスク低減が重要であり、リスク低減の状況を把握するものの一つとして、既存住宅売買瑕疵保険の加入状況をアンケートで把握する。 ※上記のほか、既存住宅流通に関わる質問を伺う。	良質な既存住宅の有効活用、循環において、既存住宅のリフォームは重要であることから、リフォーム工事の実態を把握するものとして、住宅関連工事件数におけるリフォーム工事の割合をアンケートで把握する。 ※上記のほか、リフォームや担い手育成、技術継承に関わる質問を伺う。
対象	（公社）県宅地建物取引業協会 （公社）全日本不動産協会新潟県支部	（一社）県建設業協会 （一社）県建築組合連合会
主な調査項目	・過去5年間で成約した住宅件数 ・成約物件のうち既存住宅売買瑕疵保険に加入している件数 ・インスペクション等の実施状況 ・既存住宅流通活性化に向けた課題と方策 等	・過去5年間で受注したリフォーム件数（部位別） ・性能向上に関するリフォームを普及させるための方策 ・担い手の確保、技術継承に関する取組 等

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり」施策評価

目標4-3 評価：【遅れている】

成果指標「県産材製品の年利用量」は最新値が線形補間の目標値を下回ったため遅れている。
参考値の「『新潟県産材の家づくり支援事業』に申請した工務店数」は基準値から減少したが、「技能検定合格者」は「左官」を除き増加している。

成果指標・参考値		基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)県産材製品の年利用量		2.5万㎡(令和3年)	2.5万㎡(令和6年)	4.0万㎡(令和12年)	遅れている
(参)就業者人口1,000人当たりの大工従事者		9人(平成27年)	7人(令和2年)	—	▲
(参)「新潟県産材の家づくり支援事業」に申請した工務店数		89社(令和3年)	86社(令和7年)	—	▲
(参)技能検定合格者	建築大工	129名(令和3年)	140名(令和7年)	—	○
	建築板金	19名(令和3年)	21名(令和7年)	—	○
	かわらぶき	0名(令和3年)	5名(令和7年)	—	○
	左官	30名(令和3年)	23名(令和7年)	—	▲

主な施策の取組状況

- ・県産木材を活用した住宅の新築・リフォームに対する補助を継続的に実施し、工務店や建築主による県産材利用を促進した。
- ・県産瓦、畳、しっくい、珪藻土などの県産建材への加算補助を実施し、地域産業の振興と伝統的な住まいづくりを推進した。
- ・若手大工技能者を対象とした技能講習会や地元工務店への支援を通じて、住宅生産の担い手育成と技術継承を推進した。
- ・テクノスクールにおける木造建築科・建築施工科の運営、在職者訓練、技能検定、認定職業訓練への支援を実施した。

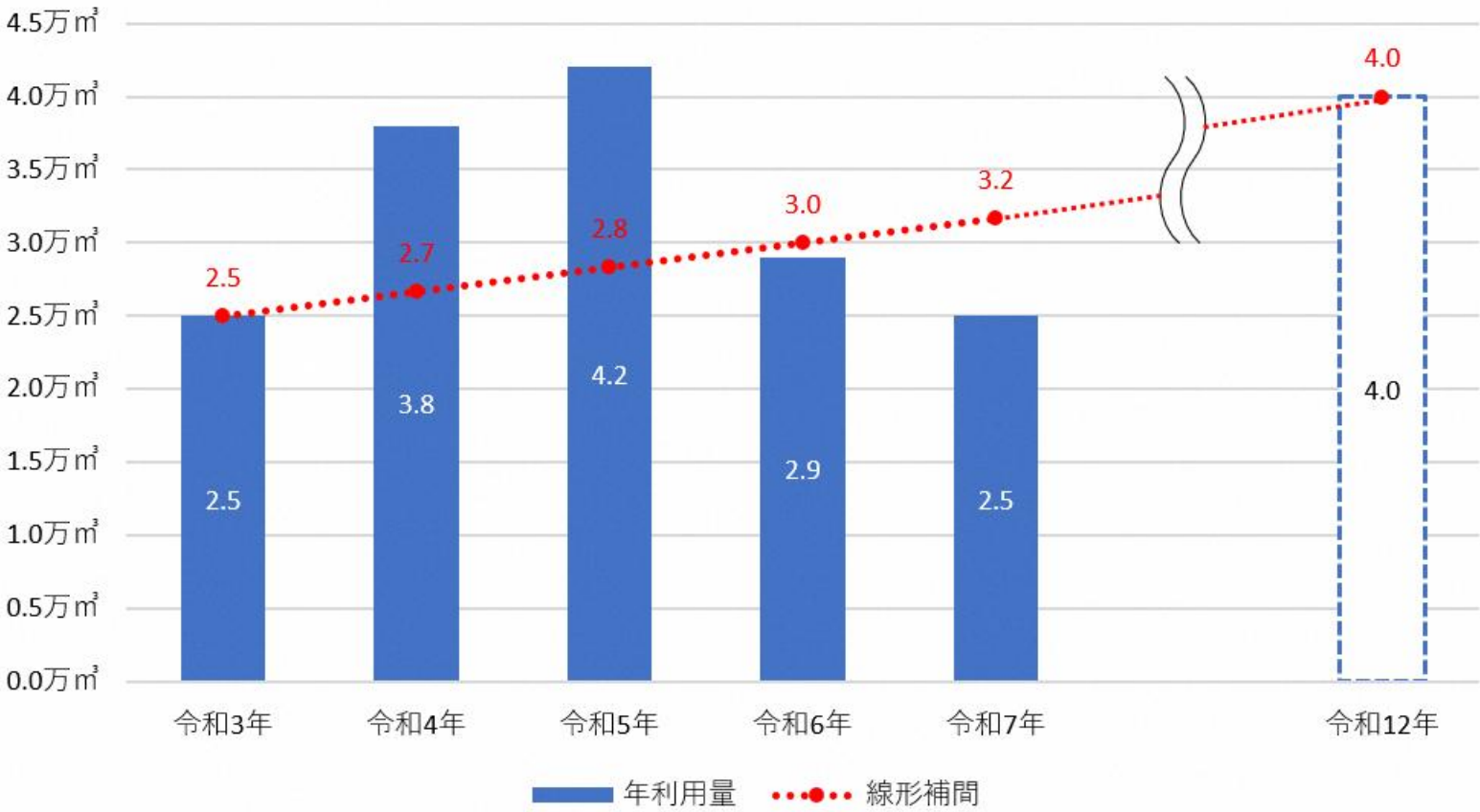
今後の課題等について

- ・住宅着工戸数の減少が見込まれる中、住宅分野における県産材需要の維持・拡大を図る継続的な取組が必要。
- ・瓦、畳、しっくい、珪藻土などを活用した伝統的な住宅が減少しており、地域産業や伝統技術の継承が課題となる。
- ・大工技能者や建設技術者の高齢化・担い手不足が進行しており、若手人材の確保・育成が課題となる。
- ・地方移住や二地域居住のニーズを踏まえ、建設業者への受入環境の整備や市町村との連携強化が必要となる。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興「3 地域に適した工法、材料を継承した住宅・住環境づくり」の施策評価

県産材製品の年利用量



- 線形補間による令和7年の目標値3.2m³に対し達成度78%であることから「遅れている」と判断する。
- R4～5年では、外国主要産地でのウッドショックにより、外国産材の代替として県産材製品の需要が高まった。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理」の施策評価

目標5-1 評価：【遅れている】

成果指標「県が空き家対策に関する連携協定を締結した団体数」は団体数がゼロで線形補間の目標値に達しないため「遅れている」とした。
参考値の「市町村による空き家相談会の実施回数」は基準値から大幅に増加した。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)県が空き家対策に関する連携協定を締結した団体数	0団体 (令和3年)	0団体 (令和7年)	5団体 (令和12年)	遅れている
(参)市町村による空き家相談会の実施回数	41回 (令和3年)	56回 (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・パンフレットや動画、県政出前講座等による空き家の適正管理・利活用に関する普及啓発を実施した。
- ・「にいがた空き家管理活用サポーター制度」の創設による民間の相談・管理・利活用支援体制の構築を推進した。
- ・空き家対策総合連絡調整会議で、空き家関係団体、金融機関、市町村と先進事例・課題を共有し官民連携の体制構築を促進した。
- ・市町村間の情報交換・意見交換を通じた広域連携及び実務能力向上を推進した。
- ・県民向けに空き家問題への理解促進と空き家活用事例を共有する空き家セミナーを開催し、適正管理・利活用の普及啓発を実施した。
- ・空き家対策支援事業を創設し、市町村と民間団体が連携した取組への補助を実施した。

今後の課題等について

- ・空き家所有者への早期相談・早期活用に向けた情報発信を強化する。
- ・「にいがた空き家管理活用サポーター制度」の登録促進と活用促進に向けた取組を推進する。
- ・市町村職員の実務能力向上に向けた研修等を継続する。
- ・空き家の管理・活用・除却までを一体的に支援する官民連携体制の構築を促進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理」の施策評価

県が空き家対策に関する連携協定を締結した団体数



■ 団体数がゼロであることから「遅れている」と判断する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理」の施策評価

市町村が指定する「空家等管理活用支援法人」の指定数

■4市11団体で指定済(R8.7.9時点)

三条市(1)	柏崎市(1)	上越市(3)	新潟市(6)
(一社)燕三条空き家活用プロジェクト(R7.1)	NPO法人aisa(R7.3)	NPO法人新潟ホーム管理サービス(R7.9) (株)クラッソーネ(R8.3) (株)AlbaLink(R8.3)	(一社)全国空き家アドバイザー協議会(新潟支部)(R8.3) (一社)全国空き家相談士協会(R8.4) (公社)新潟県宅地建物取引業協会(R8.4) (株)クラッソーネ(R8.5) (株)AlbaLink(R8.7) (株)L&F(R8.7)

空家等管理活用支援法人

国土交通省

改正概要

- 所有者が空き家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。

➡市区町村が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の情報を提供
(所有者の同意が必要)

空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

空家の所有者・活用希望者

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空き家の活用や管理
- ・空き家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」(R5.11公表)の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること
- ➡空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➡全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

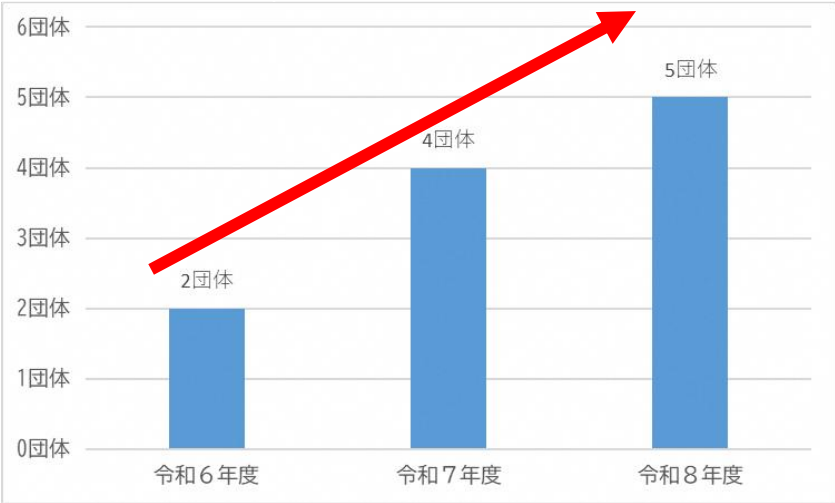
〇〇市事務取扱要綱(例)

(趣旨)
第1条 ……………

(指定の要件)
第2条 ……………

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。



空家等対策特別措置法により市町村が指定する「空家等管理活用支援法人」の指定は増加傾向にある。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「1 危険な空き家を生み出さないための体制整備と適正な管理」の施策評価

県に登録する「にいがた空き家管理活用サポーター」の登録数

■54者が登録(R8.6.30時点)



不動産	29
コンサルティング (相談窓口)	10
建築士	7
建設業	3
解体業	1
司法書士	2
土地家屋調査士	1
行政書士	1

- R7. 12月に地域の空き家対策を担う民間事業者を「にいがた空き家管理活用サポーター」とし、登録制度を開始した。
- 市町村と民間の関係構築・連携強化や、所有者の早期の相談・対応ができるよう官民連携体制の整備を促進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「2 空き家を含む住宅ストックの活用」の施策評価

目標5-2 評価：【遅れている】

成果指標「住宅取得数における既存住宅の割合」は基準値から減少しており、線形補間による目標値を大きく下回ったことから遅れている。
参考値の「空き家取得・改修支援を実施する市町村数」は基準値から増加しており、「空き家バンクでの成約件数」は増加している。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)住宅取得数における既存住宅の割合	22% (平成30年)	13% (令和5年)	30% (令和12年)	遅れている
(参)空き家取得・改修支援を実施する市町村数	20市町村 (令和3年)	23市町村 (令和7年)	—	○
(参)空き家バンクでの成約件数	264件 (令和3年)	456件 (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・宅建業団体と連携した移住希望者への住まい相談・マッチング支援を実施した。
- ・空き家を活用した移住体験施設整備の促進や地域拠点の整備を支援する空き家再生まちづくり支援事業による補助を実施した。
- ・子育て世帯や移住者向けに空き家の改修等を行う空き家利活用支援事業による補助を実施した。
- ・「にいがた安心こむすび住宅推進事業」により、空き家を子育て世帯向けにリノベーションし販売する買取再販事業者への補助を実施した。

今後の課題等について

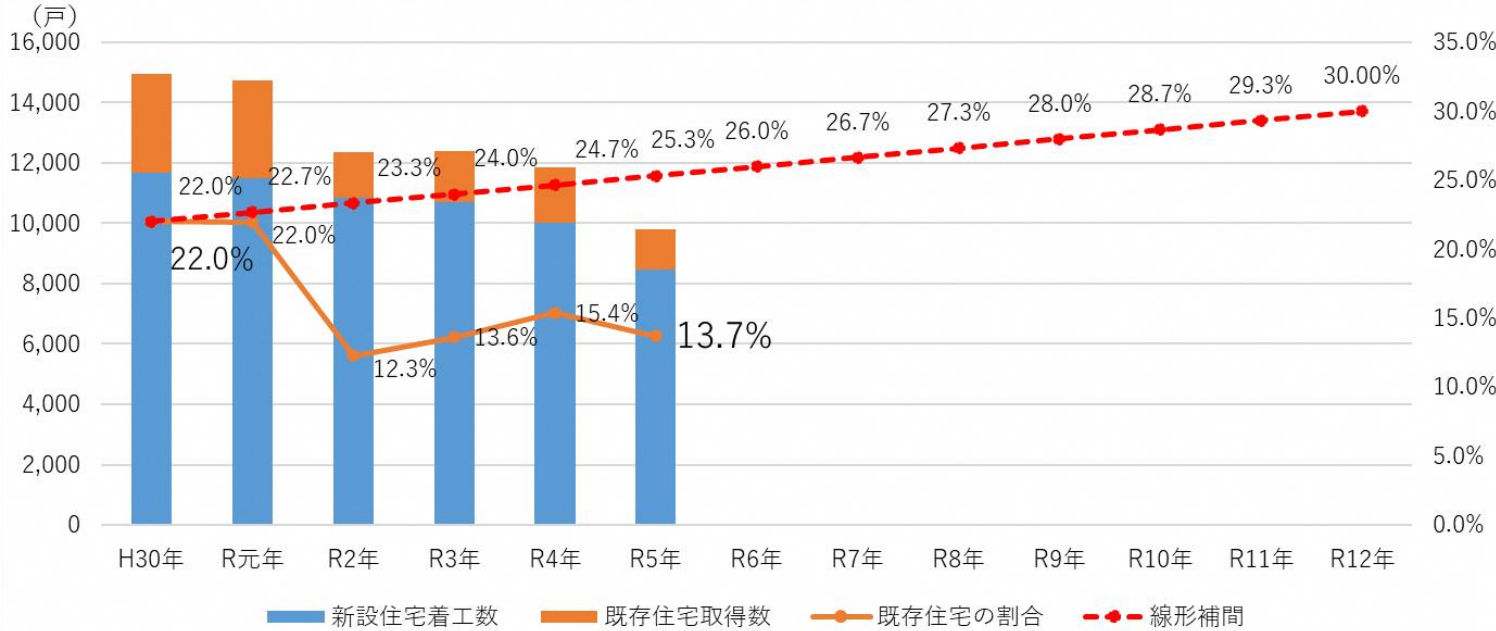
- ・空き家バンク登録物件の充実と情報発信の強化を促進する。
- ・移住・定住促進施策やこむすび住宅などの子育て支援施策との連携を図りながら、空き家の利活用を推進する。
- ・空き家再生や地域活性化につながる利活用モデルの横展開など、広域的な展開も視野にいたれた取組を推進する。
- ・空き家所有者の早期相談・早期活用に向けた、民間の相談窓口と行政との連携などの体制構築に向けた取組を促進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「2 空き家を含む住宅ストックの活用」の施策評価

住宅取得数における既存住宅の割合

【再掲】



※出典:新設住宅着工統計、令和5年住生活総合調査を基に県が作成

- 線形補間による令和5年の目標値25.3%に対し達成度54%であることから「遅れている」と判断する。
- 全国的に経済的要因のプラス影響が弱まっており、新築住宅着工件数が低下していることから新築・既存を問わず住宅取得を控える傾向が推測される。
- 県内では既存住宅取得に抵抗を持つ世帯がみられるが、将来の取得意向においては子育て世帯、高齢者世帯で既存住宅の取得意向が高い傾向にあり、今後の増加に期待できる。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「3 多様な空き家問題への対応」の施策評価

目標5-3 評価：【順調】

成果指標「市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家戸数」は基準値から大幅に増加し、線形補間による目標値を上回ったため「順調」と判断した。
参考値の「空き家除却への助成を実施している市町村数」も基準値から増加した。

成果指標・参考値	基準値	最新値	目標値	進捗状況
(成)市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家戸数	1,394戸 (平成27～令和2年)	2,497戸 (令和3～7年)	3,000戸 (令和3～12年)	順調
(参)空き家除却への助成を実施している市町村数	11市町村 (令和3年)	18市町村 (令和7年)	—	○

主な施策の取組状況

- ・市町村職員を対象とした初任者向け研修や制度説明、事例紹介を実施した。
- ・国の空き家対策総合支援事業や空き家再生等推進事業などの補助事業の活用促進や制度周知を実施した。
- ・市町村の「空き家等対策計画」の策定に向けた助言・指導など、市町村の空き家対策を支援した。

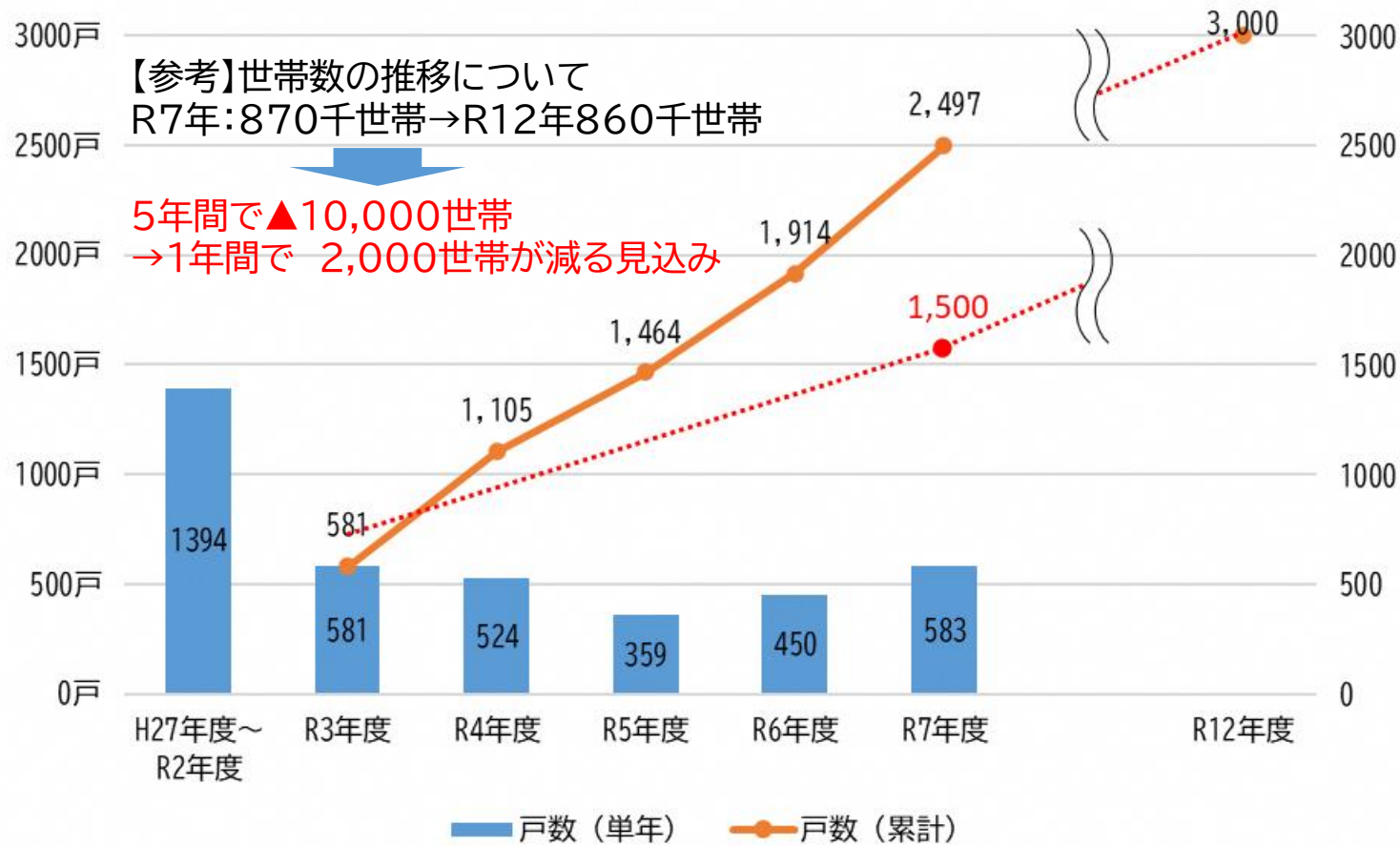
今後の課題等について

- ・市町村職員の制度理解・実務能力の更なる向上に向けて、研修等を継続する。
- ・民間事業者との連携による、空き家対策に関する相談体制の整備を促進する。

新潟県住生活マスタープラン（第4次計画）施策評価（中間評価）

目標5 空き家の適正管理と好循環の構築「3 多様な空き家問題への対応」の施策評価

市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家戸数



線形補間による令和7年の目標値1500件に対し達成度166%であることから「順調」と判断する。

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方について

改定の考え方1：現行計画の施策評価を踏まえた課題への対応

現行計画の評価結果を受け、指標の進捗状況が遅れている項目や課題を整理し、社会情勢の変化や法改正に対応した取組を継続して進める。

改定の考え方2：県総合計画との整合を図り、全国計画に即して改定

新潟県総合計画との整合を図り、令和8年3月に改定した国の住生活基本計画に即して見直す。

改定の考え方3：3つの包含計画についても同時に改定

要配慮者住宅供給促進計画（住宅セーフティネット法第5条、目標2関連）、高齢者居住安定確保計画（高齢者すまい法第4条、目標2関連）、マンション管理適正化推進計画（マンション管理適正化法第3条の2、目標3関連）

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方

改定の考え方1：現行計画の施策評価を踏まえた課題への対応

現行計画の評価結果を受け、指標の進捗状況が遅れている項目や課題を整理し、改善を図るための対応を計画に盛り込む。その他社会情勢の変化に対応した取組を継続して進める。

目標	中間評価	今後の主な課題・対応
目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	概ね順調	・<u>県耐震改修促進計画</u>に基づき、住宅の耐震化の促進に向けた補助、普及啓発を継続 ・雪下ろし作業時の安全対策に関する補助、普及啓発を継続 ・河川、砂防のハード事業、市町村への内水ハザードマップの作成・公表に関する助言を継続
目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え	やや遅れている	・<u>県要配慮者住宅供給促進計画</u>に基づき、市町村の居住支援協議会設立に向けた支援の強化、居住サポート住宅の普及促進(<u>改正住宅SN法関連</u>) ・住宅及び福祉サービスの連携による生活支援、こむすび住宅などの子育てしやすい環境整備を継続
目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現	順調	・<u>マンション管理適正化推進計画</u>に基づき、届出状況の把握、適正管理に向けた助言・指導を継続(<u>改正マンション管理適正化法関連</u>) ・立地適正化計画に関する市町村への助言、景観・空き家セミナー、移住イベント等による暮らし方の情報提供を継続
目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興	遅れている	・建設産業における担い手不足や技能者の高齢化への対応 ・建築資材価格の高騰を踏まえ、県産材需要の維持・拡大に向けた継続的な支援 ・中古住宅の品質や安心性に関する情報提供の充実と既存住宅市場の活性化
目標5 空き家の適正管理と好循環の構築	遅れている	・空き家になる前段階から対策を講じられるように所有者の早期相談・早期活用を促す体制整備強化(<u>改正空家法関連</u>) ・既存住宅や空き家を活用、住宅取得・居住コストの負担軽減の促進 ・良質な空き家を市場に流通させ、消費者ニーズに合わせたマッチング環境の整備や、リフォームなどによる価値向上を促す仕組みづくりの検討

住生活に関する環境変化

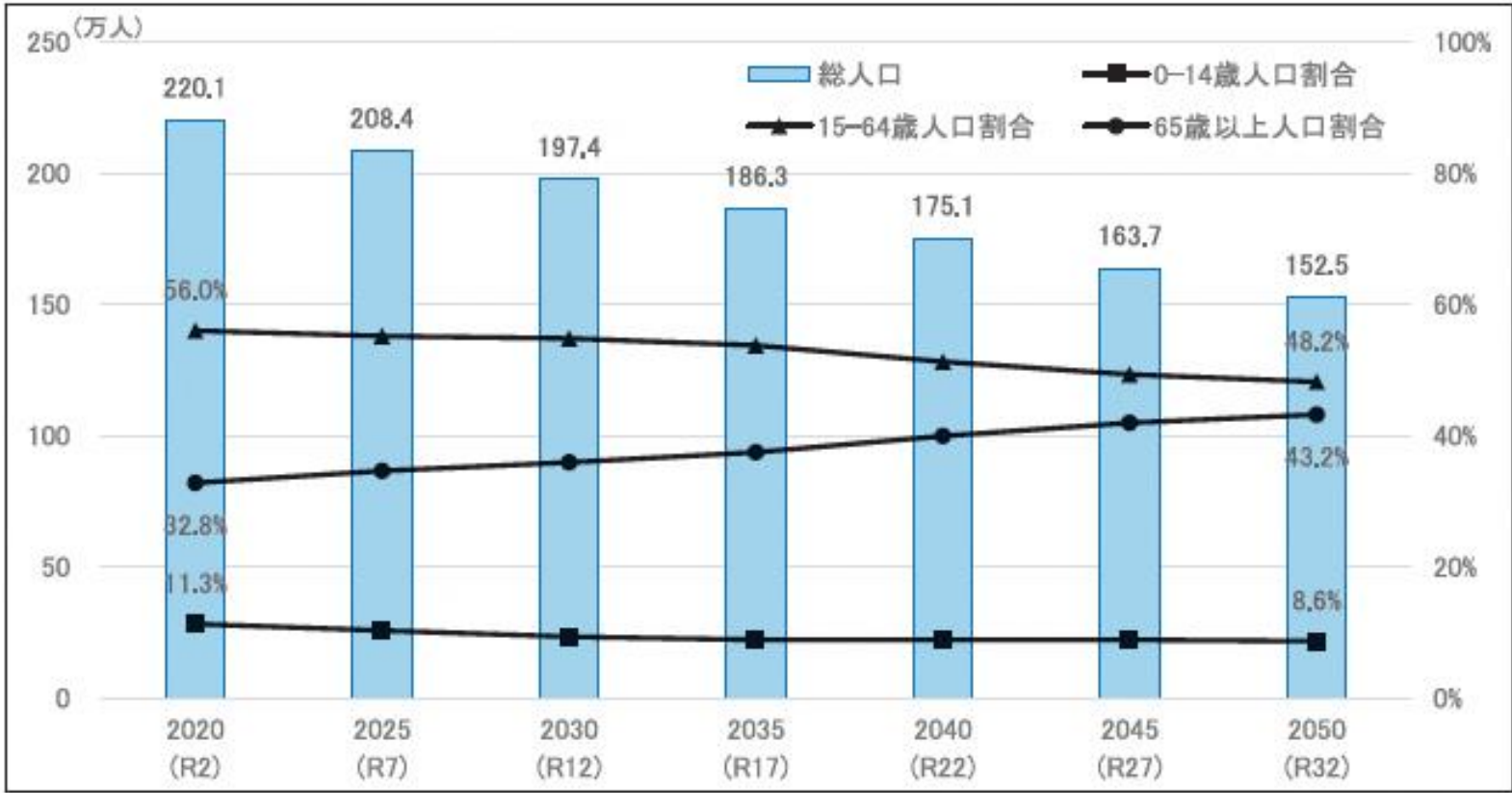
住生活に関する環境変化

新潟県の住宅・住環境に関する現状

	プラス要素	マイナス要素
県内	＜目標1 災害対策＞ ・ 災害対策については概ね順調 ＜目標2 安心して暮らせる＞ ・ 居住支援協議会やセーフティネット住宅数は増加 ＜目標3 持続可能・快適＞ ・ 雪国型ZEHの普及状況は順調 ＜目標4 時代変化に対応した住産業＞ ・ 若い世代で既存住宅取得への抵抗感が少ない ＜目標5 空き家＞ ・ 空家バンクの登録・成約数は順調 ・ 特定空家への取組は順調	＜目標1 災害対策＞ ・ 耐震化率の伸び率が停滞 ＜目標2 安心して暮らせる＞ ・ — ＜目標3 持続可能・快適＞ ・ — ＜目標4 時代変化に対応した住産業＞ ・ 住宅及び住環境に対する満足度は前回から減少 ・ 未だ既存住宅流通市場が低迷 ＜目標5 空き家＞ ・ 空家率は15.3%で過去最大となり全国平均を上回った ・ 世帯数が間もなく減少に転じる見込みとなりストック飽和時代に突入する恐れあり
全国	・ 空家等対策特別措置法の改正、相続登記の義務化等による空き家問題への対策が強化	・ 建設資材が上昇傾向 ・ 新築着工件数が減少傾向 ・ 経済的要因がマイナス影響になり住宅取得を控えたくなる状況

住生活に関する環境変化

新潟県の将来推計人口の分析 県内

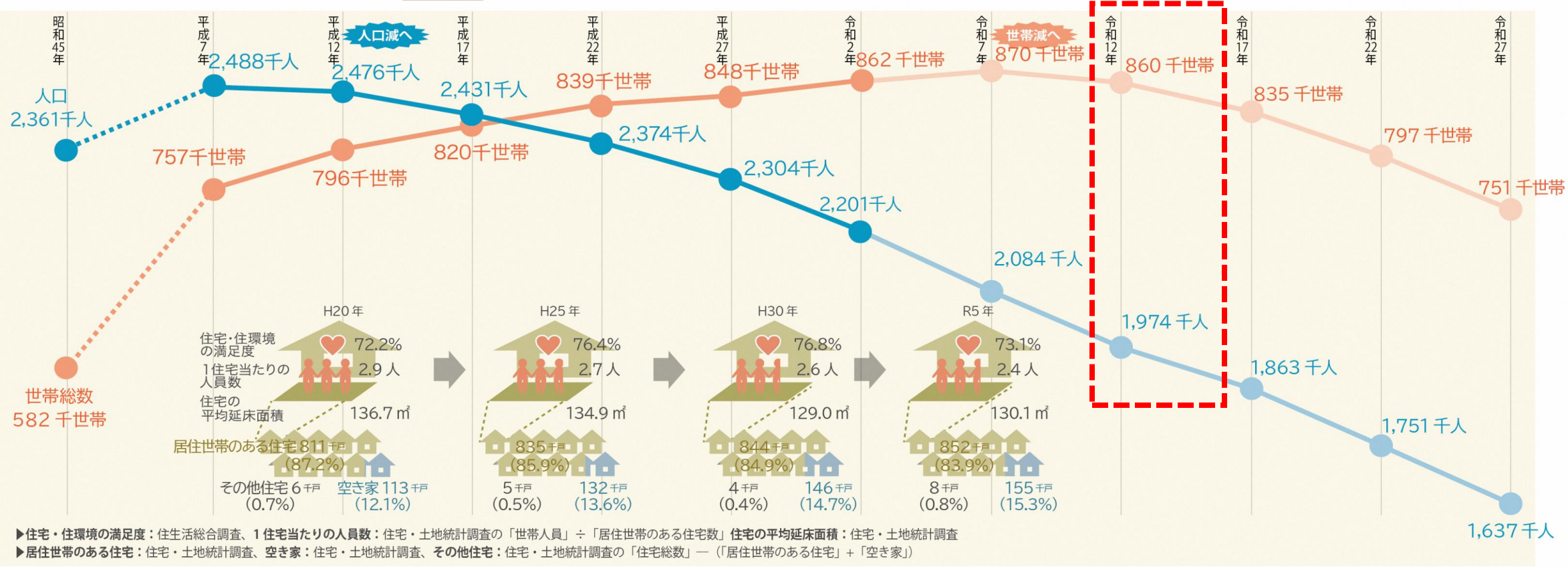


出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年12月推計）」を基に県作成

- 年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の比率が低下する一方、老年人口（65歳以上）が上昇を続ける。
- 2050年には、年少人口8.6%(13.2万人)、生産年齢人口48.2%(73.5万人)、老年人口43.2%(65.9万人)と見込まれる。

住生活に関する環境変化

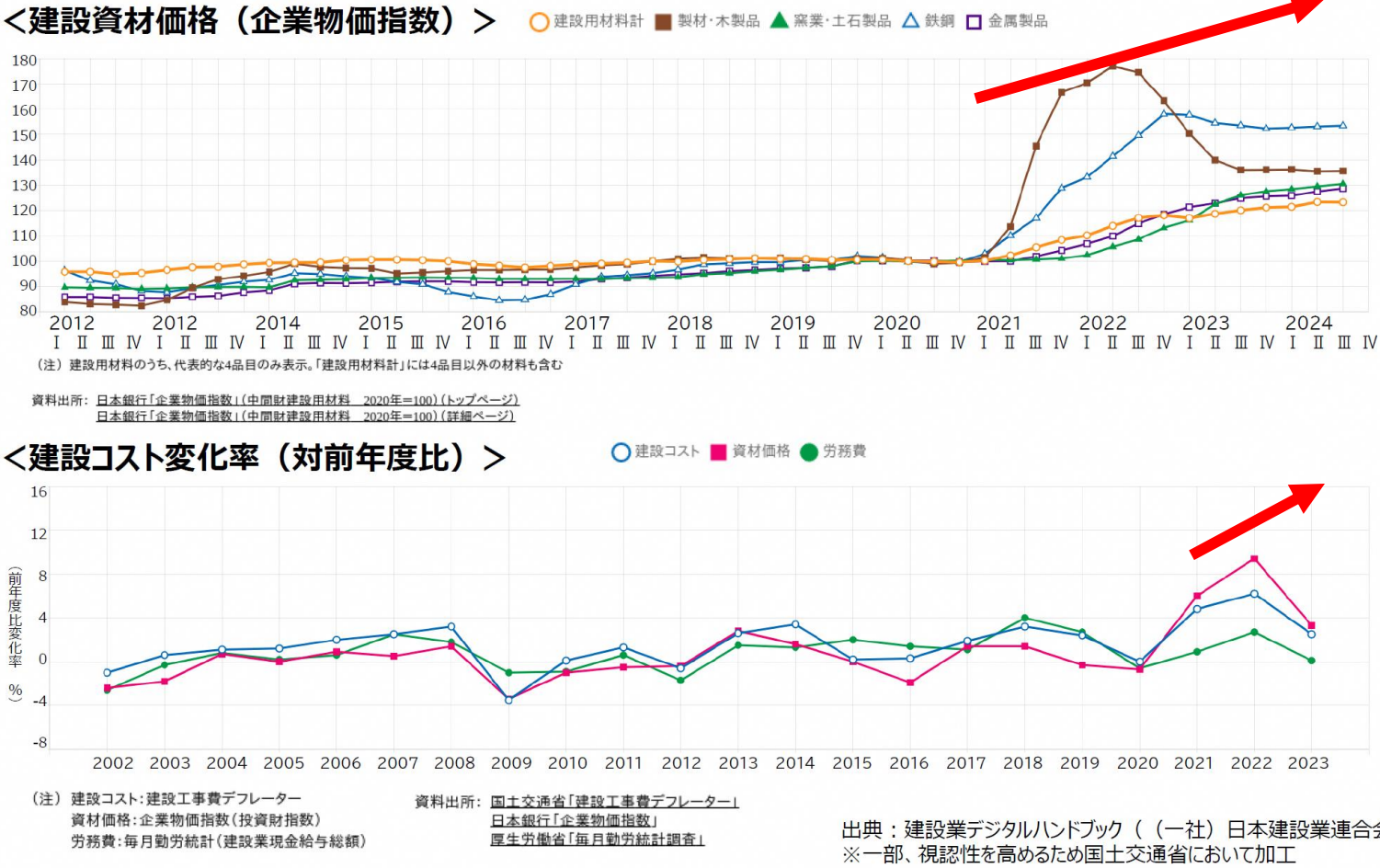
新潟県の人口・世帯数の推移 県内



- 人口は平成12年から減少に転じ、令和12年には200万人を切る見込み（国勢調査・将来人口推計）
- 総世帯数についても、令和12年から減少する見込み（国勢調査・将来世帯推計）
- 令和5年の住宅・住環境の満足度は73.1%で平成30年に比べ減少（令和5年住生活総合調査）

住生活に関する環境変化

建設コストの動向 全国

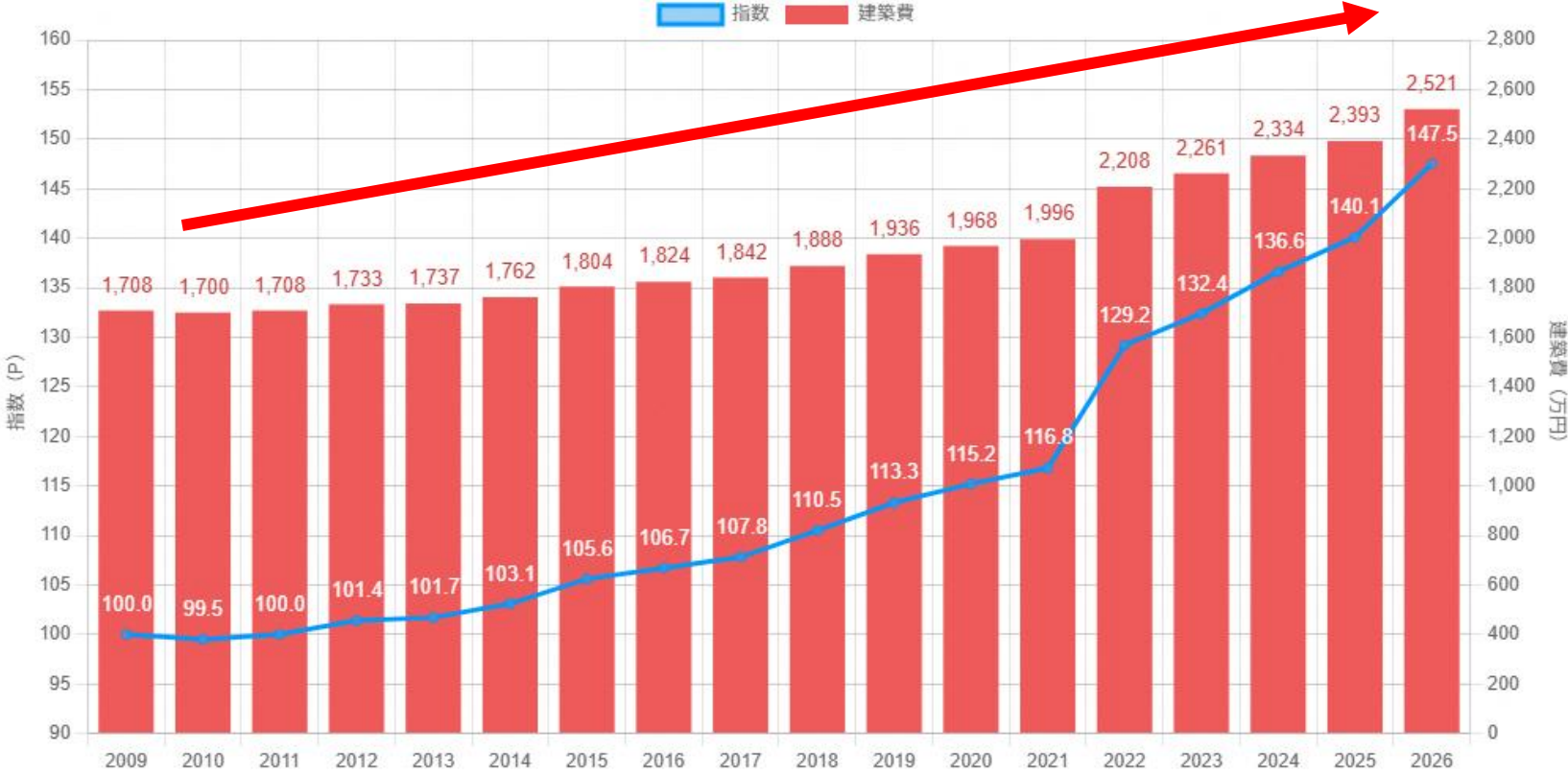


- 建設資材の価格は、2021年から上昇傾向にある。
- 上記に伴い、建設コストも2021年から上昇傾向にある。

住生活に関する環境変化

木造住宅建築費指数の動向 全国

「木造住宅建築費指数」は、「積算資料ポケット版住宅建築編」に掲載の資材等単価から算出した木造住宅1棟当たりの建築費用※を指数化したもの。
本指数で対象としている建築費は、工務店(元請)の諸経費を含んだ施主(注文者)への提示価格。
※ 本体工事費(付帯工事や土地取得費用は含まず)



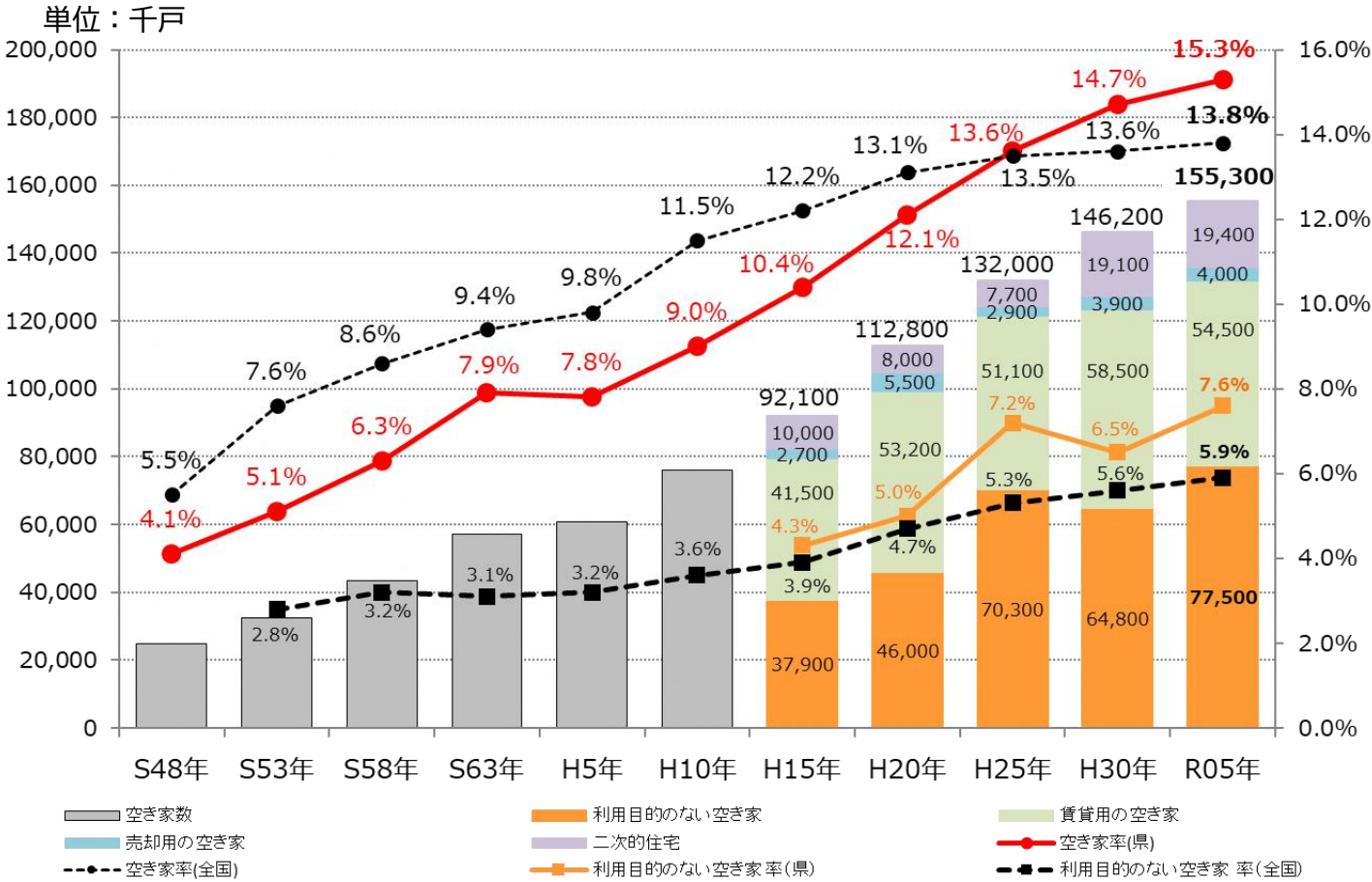
- 木造住宅建築費は近年急速に上昇し、2026年には過去最高水準を更新。
- 施工費や資材価格の高止まりにより、建築費は当面高水準で推移する見込み。

※出典：(一財)経済調査会「積算資料ポケット版WEB」「木造住宅建築費指数(2026.2月調査)」より抜粋

住生活に関する環境変化

新潟県の住宅総数・空き家率

県内



※出典「住宅・土地統計調査」より県作成

- 既存住宅のストック数は増加傾向にある。
- 空き家率は、令和5年時点で15.3%と過去最大となり、住宅総数に占める空き家の割合も増加傾向にある。

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方

改定の考え方1：現行計画の施策評価を踏まえた課題への対応

現行計画の評価結果を受け、指標の進捗状況が遅れている項目や課題を整理し、改善を図るための対応を計画に盛り込みます。その他社会情勢の変化に対応した取組を継続して進める。

目標	中間評価	今後の主な課題・対応	
目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	概ね順調	・<u>県耐震改修促進計画</u>に基づき、住宅の耐震化の促進に向けた補助、普及啓発を継続 ・雪下ろし作業時の安全対策に関する補助、普及啓発を継続 ・河川、砂防のハード事業、市町村への内水ハザードマップの作成・公表に関する助言を継続	継続
目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え	やや遅れている	・<u>県要配慮者住宅供給促進計画</u>に基づき、市町村の居住支援協議会設立に向けた支援の強化、居住サポート住宅の普及促進(<u>改正住宅SN法関連</u>) ・住宅及び福祉サービスの連携による生活支援、こむすび住宅などの子育てしやすい環境整備を継続	継続 (改正法対応)
目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現	順調	・<u>マンション管理適正化推進計画</u>に基づき、届出状況の把握、適正管理に向けた助言・指導を継続(<u>改正マンション管理適正化法関連</u>) ・立地適正化計画に関する市町村への助言、景観・空き家セミナー、移住イベント等による暮らし方の情報提供を継続	継続 (改正法対応)
目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興	遅れている	社会情勢の変化① 人口減少 (担い手不足) 社会情勢の変化② 物価高騰 社会情勢の変化③ 建築ストックの増加	
目標5 空き家の適正管理と好循環の構築	遅れている	社会情勢等の変化に対応した内容の充実を図る	

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方

改定の考え方2：県総合計画との整合を図り、全国計画に即して改定
新潟県総合計画との整合を図り、令和8年3月に改定した国の住生活基本計画に即して見直す。

県総合計画将来像			県住生活MPの目指すべき姿	県総合計画との 整合を図る
安全に安心して暮らせる、暮らしやすい新潟			安全安心で人と環境にやさしく持続可能な住生活の実現	
地域経済が元気で活力のある新潟			地域を支える住宅関連産業の振興	
全国計画との整合				県住生活MPの 目指すべき姿は 現行のまま
住まうヒト	住まうモノ	プレイヤー	県住生活MPの目標	
	【目標9】災害への対応(住宅地) 【目標5】ストック形成(住宅)		目標1 災害に強い安全な住宅・住環境の実現	
【目標1】高齢期 【目標2】若年・子育て世帯 【目標3】住宅確保要配慮者 【目標4】アフォーダブルな住宅			目標2 安心して暮らせる住宅・住環境の備え ※要配慮者住宅供給促進計画、高齢者居住安定確保 計画含む	
	【目標7】管理・再生・活用除却(マンション) 【目標8】住宅地の持続可能性 【目標9】災害への対応(住宅地)		目標3 持続可能で快適な住宅・住環境の実現 ※マンション管理適正化推進計画含む	
	【目標6】市場での適正な評価	【目標10】住生活産業の発展 【目標11】地域の住宅行政	目標4 時代の変化に対応した住宅関連産業 の発展・振興	
	【目標5】ストック形成(住宅) 【目標7】管理・再生・活用除却(空き家)		目標5 空き家の適正管理と好循環の構築	
				全国計画に即す
				県住生活MPに全 国計画の目標は概 ね包含されている

74

新潟県住生活マスタープランの改定の考え方

改定の考え方3：3つの包含計画についても同時に改定

要配慮者住宅供給促進計画（住宅セーフティネット法第5条、目標2関連）、高齢者居住安定確保計画（高齢者すまい法第4条、目標2関連）、マンション管理適正化推進計画（マンション管理適正化法第3条の2、目標3関連）

	新潟県要配慮者住宅供給促進計画	新潟県高齢者居住安定確保計画	新潟県マンション管理適正化推進計画
根拠法令	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 第五条	高齢者の居住の安定確保に関する法律 第四条	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第三条の二
計画期間	住生活マスタープランと同じ（令和9年度～令和17年度）		
法定記載事項等	○計画期間	○計画期間	○計画期間
	○県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 ○次に掲げる事項であって、目標達成に必要なもの ・住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項 ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項 ・住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ・ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項【法改正】 ・その他、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項 → <u>住宅確保要配慮者に向けた暮らしやすい住宅・住環境の備えに関する事項</u> ○ <u>地域福祉支援計画、老人福祉計画、介護保険事業支援計画、障害福祉計画などとの調和【法改正】</u>	○県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標 ○次に掲げる事項で、目標達成に必要なもの ・高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項 ・ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ・高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項 ・ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設整備の促進に関する事項 ・その他、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 → <u>県内の高齢者の居住の安定に関し必要な事項</u>	○県の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標 ○県の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために県が講ずる措置に関する事項 ○県の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 ○県の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項 ○マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項 ○その他県の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 → <u>関係者の役割・相互の連携</u>
朱書き：法定記載事項で、県計画に記載されていない事項 下線部：現計画で県が独自で設定している事項			

住宅市場調査（アンケート調査）について

住宅市場調査（アンケート調査）の概要

住まい手

- アンケート調査(Web)
- 【対象者】
- ・20歳以上の県内在住者
(Web調査会社のモニター)

中古住宅の購入、リフォーム等需要



目標4～5の補足データ

中古住宅やリフォームに関する
消費者のニーズ

売り手

- アンケート調査(メール送信)
- 【対象団体】
- ・公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会
新潟県支部

新築物件、中古物件の流通実態



目標5-(2)成果指標の算定へ

既存住宅流通の市場規模
(新築住宅とのシェア割合)

造り手

- アンケート調査(メール送信)
- 【対象団体】
- ・一般社団法人新潟県建築組合連
合会
- ・一般社団法人新潟県建設業協会
- ・公益社団法人新潟県建築士会

リフォーム工事の実態



目標4-(1)成果指標の算定へ

新築工事に対するリフォーム工
事の件数割合

住宅市場調査（アンケート調査）の概要

	住まい手の既存住宅などニーズに関する調査	中古住宅市場、空き家に関する調査	リフォーム市場に関する調査
目的	●施策(案)の裏付け、補強の参考となる消費者ニーズの把握	●成果指標算定のための補足データ取得 ●施策(案)の裏付け、補強の参考となる業界動向 ●各業界の考える担い手の役割	
調査対象	20歳以上の県内在住者	(公社)県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会新潟県支部	(一社)県建設業協会 (一社)県建築組合連合会 (公社)公益社団法人新潟県建築士会
主な調査項目 (全15問程度)	●住宅取得の意向(新築・既存) ●住宅取得する際の情報入手手段 ●住宅取得の重要な条件 ●既存住宅の不安な要素 ●既存住宅に関する制度の認知度・利用経験(瑕疵保険、インスペクション等) など	●新築住宅と既存住宅の成約件数 ●インスペクションの実施状況と 買主・売主ニーズ ●コロナ禍による流通動向の変化 ●DX化、産業活性化の課題・展望 ●「売り手」としての役割 など	●新築とリフォームの工事件数 ●工事費予定額と実際の工事費との差異 ●リフォームの内訳 ●DX化、人材育成、産業活性化の課題・展望 ●「造り手」としての役割 など

住宅市場調査（アンケート調査）の概要

