

第1回新潟県住生活マスタープラン改定検討委員会 議事要旨

日 時：2026年8月6日（木）13：30～15：30

場 所：自治会館 本館 201 会議室

出席者：阿部委員、飯野委員、伊藤委員、熊倉委員、坂口委員、中村委員、
福本委員※、松井委員※ （※：オンライン参加）

■議事要旨

(1) 新潟県住生活マスタープランの改定について

意見なし

(2) 新潟県住生活マスタープラン改定検討委員会における検討の進め方について

意見なし

(3) 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

目標1「災害に強い安全な住宅・住環境づくり」に関する意見・質疑

●耐震化率について、木造・非木造などの区分がされているか。30年、40年前に比べ、想定外の積雪、津波などの現象も発生しており、基準も複雑化されている。建築物の構造体が違うと外力等に対する耐震性能も違う。木造住宅と非木造を分けて耐震化の状況が整理できると良い。

●不満率といった定性的な数値は参考値とし、定量的に測定できるものを成果指標とすると良い。

●不満率といった定性的な成果指標は、住民が自分の家の安全性を把握できているかの視点が抜けている。標本誤差等も含めて、指標の見直しが必要。国の取組とも整合を図りながら、成果指標の見直しが必要。

●能登半島地震では液状化により新潟市の住宅地は大きな被害を受けていた。液状化に関する取組を整理して、見直しを進めることも必要。

目標2「安心して暮らせる住宅・住環境の備え」に関する意見・質疑

●県は新潟市と協議を重ねてサポートしており、新潟市で県内初の居住支援協議会が立ち上がるということは非常に大きな成果だと評価したい。他自治体のモデルになると思う。居住

支援法人は近年、指定の数が増え、住宅確保要配慮者の支援において非常に重要であるので良い状況といえる。法人の数も指標として大事だが、併せて地域の偏りとか格差が課題となるため、新たな指標を検討が必要。

●居住支援において、公営住宅の充足率などの指標が必要。

目標3「持続可能で快適な住宅・住環境の実現」に関する意見・質疑

●景観行政団体の数が伸びなかった。しかし、県が主体となり景観セミナー、フォーラム等を実施するなど、景観形成に関する普及啓発の取組は評価したい。景観系の関連施策に積極的に取り組んでいる市町村、県の努力が評価できるような見直しができれば良い。

●住生活マスタープランは住宅をとりまく周辺環境、道路、下水道、電気などインフラの災害対策も含むと考える。水道管の整備は計画的にでき、持続可能な新たな暮らし方にもつながる。指標として水道管の整備率などを設定できないか検討が必要。

目標4「時代の変化に対応した住宅関連産業の発展・振興」に関する意見・質疑

●安心 R 住宅やインスペクション制度について、業界内では認知されているものの一般消費者への浸透は不十分で、普及啓発の効果も限定的ではないか。安心 R 住宅制度やインスペクションの実効性、改めて検証が必要。また、住宅施策は建物だけでなく、豪雨や地震を踏まえた地域インフラの強化も重視すべき。

●持続可能性について、若手大工の技能とか建設技術者の育成が重要であることから、職業訓練校とか建築施工科の卒業者数、実務に就いた人数の調査が必要。

目標5「空き家の適正管理と好循環の構築」に関する意見・質疑

●空き家対策は、制度の複雑化や人材不足、建設従事者の減少、経済環境の悪化が大きな課題となっている。住生活の本質に立ち返り、県民が安全・安心に暮らせる住環境の実現を目指す基本的な視点を重視すべき。

●移住支援事業者の立場でみると、空き家活用には一定の需要がある一方で、安価な空き家は仲介事業者の採算が取れず流通しにくい。また、所有者は早期の売却を希望する一方、利用者は賃貸を望むケースが多く、所有者・利用者・仲介事業者のニーズが一致せず、ビジネスとして成立しにくいことが空き家活用を阻む要因であり、この課題は県内全市町村に共通している。

●目標 5-1 の成果指標である「連携団体数」は、団体数が増えても危険空き家が増加すれば成果とは言えないため、指標の見直しに加え、空き家の発生予防に関する指標があると良い。

●市町村では、様々な団体と連携しながら実務的に取り組んでいるため、指標の見直しが必要と思われる。空き家の問題は急速な課題になりつつあるため、人材獲得・団体連携の視点からも、今後の指標の大幅な見直しは必要と認識している。

(4) 新潟県住生活マスタープランの改定方針(案)、改定骨子(素案)について

●居住目的のない空き家の増加、特に高齢人口増加に伴う空き家化が深刻な状況になると懸念される。令和6年4月から相続登記が義務化されたため、相続登記が行われた時点で相続者（次の所有者）が、早期に相談ができる仕組みの検討が必要。

●ウッドショックや住宅建設費の高騰などにより新築住宅を建て難い状況である。一方で、子育て世帯や高齢者世帯の既存住宅ニーズが高いことから、空き家を活用する良い機会になるのではないかと考えている。ニーズのある層に既存住宅を提供できる体制づくりも大切である。

●不動産業界では空き家相談が増加しており、相続登記が世代を超えてなされるケースもある。また、所有者が亡くなって初めて相続人が空き家問題に直面するケースが多く、生前は所有者本人が将来の活用を考えようとしなかったため対応が遅れがちである。さらに、所有者が病気で意思表示できなくなると手続きが進められず、空き家対策が停滞するなど、早期からの相談・対応が重要。

●空き家活用に関して、コミュニティの付き合いや登記手続きも課題で、活用へのハードルは高いため、相続放棄するケースもある。

●近年の社会福祉法や生活困窮者自立支援法、生活保護法の改正により、住まいに関する支援が福祉分野で強化されている。市町村には居住支援協議会との連携や住まい相談、住居確保支援の充実が求められており、こうした法改正の動向を踏まえて県の住生活マスタープランでも目標2に反映し、市町村と連携しながら住まいと福祉を一体的に推進していく方向性を示すことが重要。

●改定の考え方1～3については、概ね了承した。福祉、空き家問題、人材不足については全国的问题でありつつ新潟県独自の課題もあると思われるため、これらの視点を含めて骨子の検討が必要。

(以上)