

地域住宅計画

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

新潟県、長岡市、上越市、三條市、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、川口町、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

平成21年9月

地域住宅計画

計画の名称	新潟県地域住宅計画
-------	-----------

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、新潟市、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、川口町、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
-------	-----	-------	--

計画期間	平成 17 年度 ~ 22 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。地域の中心都市は新潟市であり、新潟平野の中央、信濃川の河口部に位置し、人口約81万人、世帯数約30万世帯の政令市であり、県人口のおよそ1/3が集中している。

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はいぜん世帯数を1割以上上回っており、量的には充足しているが、一方でバリアフリー化への対応の遅れや、借家水準の劣悪化がみられる。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、既存住宅のバリアフリー化、耐震化、克雪化などによる水準の引き上げが必要である。

良好なまちづくりに寄与する
防災上危険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、居住ニーズと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居の提供と、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
H16年現在の65歳以上の人口は県人口の23.4%、同じく15歳未満の人口は県人口の13.9%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い。

現在、民間住宅施策としてはバリアフリー化・耐震化の促進支援、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(住宅需要実態調査)	73.1%	H17	75.4%	H22
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(住宅需要実態調査)	69.2%	H17	71.4%	H22

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

指標について

新潟県は、平成16年に中越大震災、平成19年に中越沖地震が発生し、被災地は現在住宅の復興作業中である。このため住宅の耐震施策については今後、住宅の耐震性向上に向けた施策の予算状況を見据えつつ、次年度以降、改めて指標を追加する予定である。

また、指標における満足度の値については、社会情勢等の変化により各人の主観が変わり基準が変化する可能性があるため、状況により見直すこともある。

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こととする。
- ・ 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ストック総合改善事業を実施する。
- ・ 快適で安心してくらせる居住の場等の整備による中心市街地活性化を目的として市街地再開発事業を実施する。
- ・ 中越大震災及び中越沖地震の復興を目的に小規模住宅地区等改良事業等を実施する。

(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既存公営住宅の除却及び移転助成を行なう。
- ・ 住宅に困窮している県民が安心して入居できる環境を構築するため、住情報提供を行う。
- ・ 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、耐震改修事業により民間住宅の耐震化を図る。
- ・ 若者定住等による中心市街地の活性化を図ることを目的に、古民家再生整備事業等を実施する。
- ・ 長岡市（旧山古志村）の復興を目的に、中山間地型復興住宅支援事業等を実施する。
- ・ 公営住宅を的確かつ効率的に管理、運営するために、住宅管理システムの改修を行う。 など

(3) その他（関連事業など）

- ・ 多雪地域において、克雪住宅の集団的整備の促進と併せ、無雪化に寄与する克雪住宅の整備を誘導し、雪下ろしによる負担の軽減及び危険防止、市街地の面的克雪化を図る。
- ・ 中越大震災での住宅における被害状況を踏まえ、耐震性の低い住宅の耐震改修工法を検討・普及し、地震に強い居住環境の形成を推進する。
- ・ 中越大震災、中越沖地震により住宅を失った低所得者に対し、災害（罹災者）公営住宅を整備する。
- ・ 本計画の提案事業に位置つ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。
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	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	
公営住宅整備事業	新潟県	約36戸	543.9	
	長岡市	約147戸	1,772.5	
	上越市	約70戸	19.7	
	柏崎市	約148戸	2,443.2	
	燕市	約8戸	130.3	
	佐渡市	約92戸	1,001.9	
	魚沼市	約20戸	419.2	
	阿賀町	約36戸	616.4	
	小千谷市	約9戸	148.7	
	胎内市	共同施設	49.0	
	十日町市	約35戸	11.0	
	出雲崎町	約5戸	81.1	
	妙高市	約30戸	265.7	
	津南町	約8戸	218.7	
特定優良賃貸住宅等整備事業	胎内市	約11戸	174.9	
公営住宅ストック総合改善事業	新潟県	個別改善約133戸、火災報知器設置約32団地、耐震補強約26団地、アスベスト約1団地、下水道改修約2団地、長寿命化型約7団地	1,432.5	
	長岡市	-	-	
	上越市	耐震補強約144戸、住環境向上型改善、長寿命化型約6団地	258.7	
	三条市	火災報知器設置約1団地、住環境向上型改善約3団地	14.6	
	加茂市	住環境向上型改善約2団地、火災報知器設置約10団地、長寿命化型約15団地	348.8	
	小千谷市	火災報知器設置約8団地、耐震補強約6団地、長寿命化型約1団地	80.5	
	南魚沼市	住環境向上型改善約1団地、長寿命化型1団地	8.3	
	十日町市	住環境向上型改善約2団地、長寿命化型約7団地	113.7	
	魚沼市	雪害防除設置5団地	15.9	
	阿賀町	住環境向上型改善約1団地	7.1	
	五泉市	住環境向上型改善約1団地	10.5	
	妙高市	火災報知器設置約3団地、住環境向上型改善約1団地	4.4	
	見附市	住環境向上型改善約2団地	2.9	
	村上市	火災報知器設置約2団地	3.7	
新発田市	火災報知器設置約2団地	2.7		
川口町	長寿命化型1団地	10.0		
アスベスト改修事業	魚沼市	約40戸	3.8	
市街地再開発事業	長岡市	約0.3ha	1,818.1	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	新潟県、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、小千谷市、十日町市、燕市、佐渡市、魚沼市、阿賀町、川口町、妙高市		998.7	
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	上越市	約270戸	203.4
	小規模住宅地区等改良事業	川口町	4戸	87.0
	小規模住宅地区等改良事業	長岡市	旧山古志地区16戸	620.0
	小規模住宅地区等改良事業	柏崎市	番神地区	150.0
災害公営住宅家賃低廉化事業	長岡市、小千谷市、十日町市、川口町、柏崎市		1,643.0	
合計			15,734.5	

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等駐車場整備事業	公営住宅等の駐車場整備、罹災者公営住宅駐車場整備事業、既設公営住宅等の駐車場整備	新潟県、長岡市、上越市、十日町市、燕市、佐渡市、魚沼市、川口町、出雲崎町、小千谷市、柏崎市、妙高市	-	267.8
公営住宅等用地取得事業	公営住宅等用地の取得	長岡市、魚沼市、燕市、阿賀町、柏崎市、出雲崎町	-	901.5
建替等移転助成事業	公営住宅等の建替等に伴う移転助成	新潟県、佐渡市、阿賀町、長岡市	-	97.0
既設民間住宅耐震改修事業	民間住宅の耐震改修補助	新潟県、長岡市、上越市、柏崎市、十日町市、三条市、新発田市、妙高市、佐渡市、見附市、胎内市、燕市、魚沼市、糸魚川市、五泉市、出雲崎町	-	246.6
住宅政策推進調査等	住宅マスタープラン策定のための調査事業、住宅事情等の基礎調査、地域住宅計画策定のための調査	新潟県、長岡市、燕市(旧分水町)、佐渡市、五泉市、妙高市、十日町市	-	34.8
既存公営住宅等除却事業	公営住宅の建替等に伴う除却、既存公営住宅の解体	佐渡市、胎内市、糸魚川市	-	12.1
既設公営住宅等耐震診断事業	既設公営住宅等の耐震診断	新潟県、上越市、柏崎市、長岡市、新発田市、見附市、小千谷市、燕市	-	114.2
既設公営住宅等耐震設計事業	既設公営住宅の耐震設計、既設改良住宅の耐震設計	新潟県、上越市	-	16.5
既設公営住宅等危険防止事業	既設公営住宅雪害防除事業	魚沼市	-	5.6
住宅情報提供事業	住宅情報提供システム運営費	新潟県	-	1.3
モデル住宅整備	農山村地域の古民家再生整備	上越市	-	12.2
既成市街地雁木整備事業	既成市街地の雁木整備	長岡市	-	8.6
中山間地型復興住宅普及促進事業	中越大震災復興住宅	長岡市	-	53.4
山古志榎木集落宅地造成事業	中越大震災集団移転地造成	長岡市	-	43.4
公営住宅等公園整備事業	公営住宅等の公園整備	燕市	-	3.0
克雪住宅共同整備事業	民間の克雪住宅整備助成	十日町市、南魚沼市	-	3.3
既設公営住宅等火災報知器設置事業	既設公営住宅等の火災報知器設置	新潟県、上越市、小千谷市、十日町市、加茂市、阿賀町、佐渡市、魚沼市、川口町、見附市、五泉市、村上市、妙高市、阿賀野市	-	76.0
既設公営住宅等改善事業	既設公営住宅等の給湯配管整備、既設公営住宅等の外壁他改善事業、既設公営住宅等の共用階段への手すり設置	阿賀町、十日町市、小千谷市	-	78.2
公営住宅等外構整備事業	公営住宅等の外構整備事業	阿賀町、妙高市	-	91.4
既設公営住宅等下水道整備事業	既設公営住宅等の下水道接続	南魚沼市、佐渡市、長岡市、見附市、十日町市	-	26.9
定住促進住宅借上事業	定住促進住宅の借上	小千谷市	-	17.5
市内事業所就職転勤者家賃補助事業	市内事業所就職転勤者への家賃補助	小千谷市	-	21.8
既設公営住宅等屋外消火栓設備設置事業	公営住宅の屋外消火栓整備	川口町	-	0.9
応急危険度判定土支援事業	中越沖地震応急危険度判定	新潟県	-	0.6
既存施設解体事業	既存施設の解体	出雲崎町	-	8.6
建築基準法指定道路調査事業	指定道路調査委託	新発田市	-	12.4
既設公営住宅等地上デジタル放送対応事業	既設公営住宅等の地デジ対応	出雲崎町	-	2.1
公営住宅管理システム更新事業	公営住宅管理システムの改修	新潟県、長岡市、上越市、新発田市、三条市、柏崎市、胎内市、五泉市、燕市、小千谷市、十日町市、南魚沼市、妙高市、川口町、村上市、阿賀野市、加茂市、糸魚川市	-	15.8
高齢者支援施設整備事業	高齢者支援施設の建設	柏崎市	-	67.0
公営住宅等設計性能評価事業	公営住宅の設計性能評価	柏崎市	-	2.3
既成公営住宅等の住み替え費用助成事業	住宅規模に応じた入居者の住み替え費用助成	十日町市	-	0.5
既設民間住宅リフォーム改修事業	民間住宅のリフォーム改修補助	胎内市	-	19.0
合計				2,262.3

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
克雪住宅環境整備支援事業	新潟県	約490戸
新潟県耐震改修推進事業	新潟県	-
災害公営住宅整備事業	長岡市、小千谷市、川口町、柏崎市、出雲崎町	336戸(H16中越) + 約80戸(H19中越沖)

交付期間内事業費は概算事業費

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られた者

- (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。