第８章

公営住宅の供給方針

８－１　公営住宅の需要推計

８－２　将来ストック量の推計

８－３　公営住宅の供給方針

８－４　公営住宅の管理方針

第８章　公営住宅の供給方針

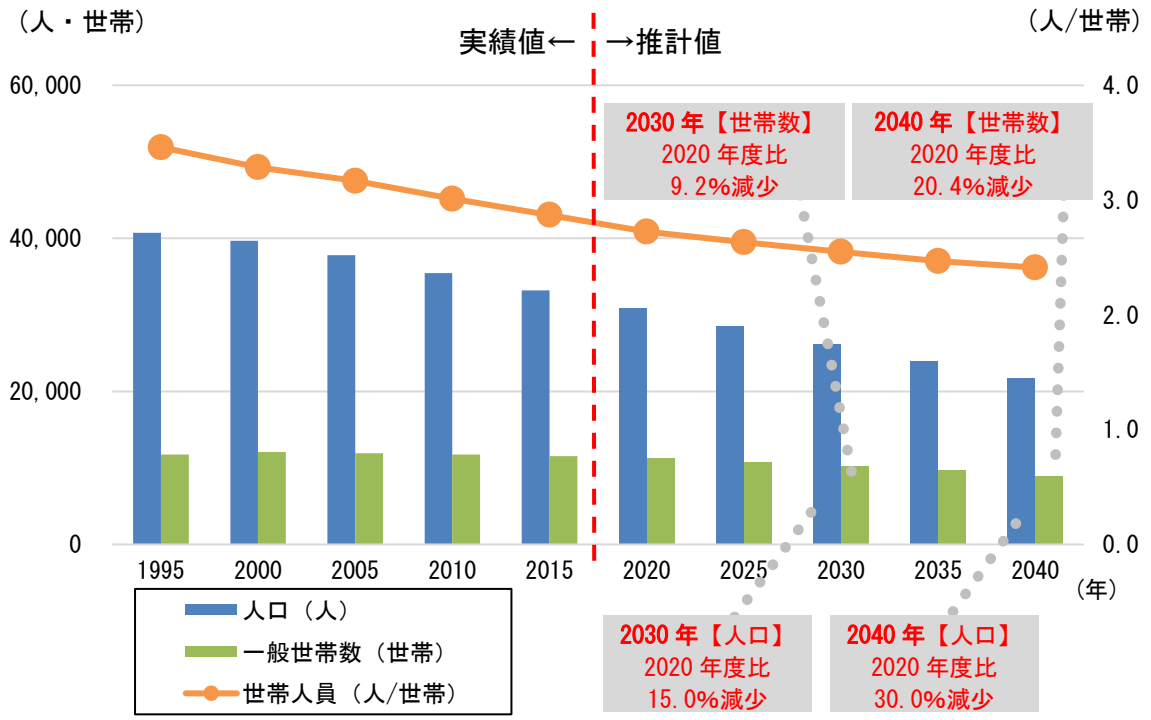
８－１　公営住宅の需要推計

８－１－１　人口・世帯数の推計

・妙高市の人口、世帯数は減少傾向が続いており、今後も減少傾向が続くと予想されています。

・人口は、令和２(2020)年と比較して、計画最終年次にあたる令和12(2030)年においては15.0%の減少、令和22(2040)年においては30.0%の減少が見込まれています。

・世帯数は、令和２(2020)年と比較して計画最終年次にあたる令和12(2030)年においては9.2%の減少、令和22(2040)年においては20.4%の減少と推測されています。



西暦(年)	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口（人）	40,744	39,699	37,813	35,457	33,199	30,869	28,524	26,231	23,988	21,738
一般世帯数（世帯）	11,774	12,079	11,939	11,775	11,562	11,322	10,831	10,283	9,711	9,007
世帯人員（人/世帯）	3.5	3.3	3.2	3.0	2.9	2.7	2.6	2.6	2.5	2.4

【人口、世帯数の推計方法】
・人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
・人口の推計値は、「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』（平成30年３月推計）」の結果を用いた。
・世帯数の推計値は、「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』（平成30年３月推計）」の新潟県の推計値より「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年８月、国道交通省住宅局）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。

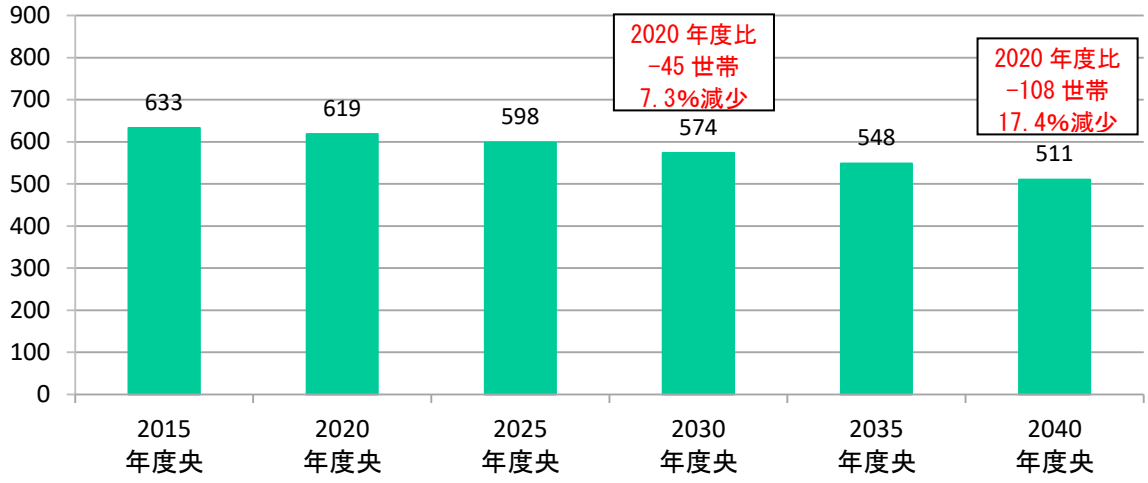
８－１－２　公営住宅等の需要の見通し

（１）著しい困窮年収未満の世帯の総数

・著しい困窮年収未満の世帯数※1 は、令和２(2020)年においては 619 世帯の見込みであるのに対し、10 年後の令和 12(2030)年においては 574 世帯と見込んでおり、45 世帯（約 7.3%）減少すると見込まれます。

・また、令和２(2020)年から比較すると、令和 22(2040)年は 511 世帯の見込みとなり、20 年間で 108 世帯（約 17.4%）減少すると見込まれます。

	2015 年度央※2	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	633	619	598	574	548	511



※1）公営住宅の施策対象となる収入分位、入居条件の世帯のうち、適正な家賃負担となる限度率の範囲で、住生活総合計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に達していない世帯（ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム）より）

※2）年度の半ば

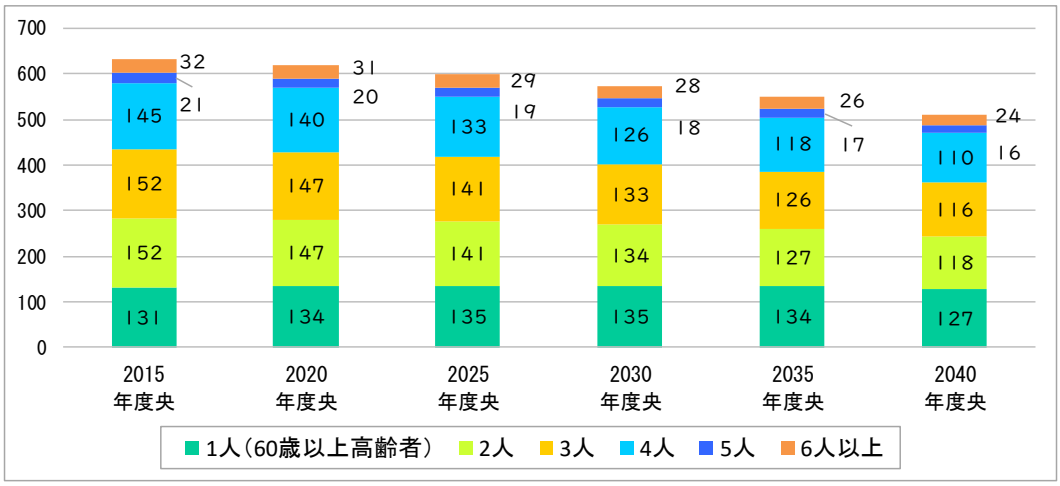
（２）世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	131	134	135	135	134	127
2人	152	147	141	134	127	118
3人	152	147	141	133	126	116
4人	145	140	133	126	118	110
5人	21	20	19	18	17	16
6人以上	32	31	29	28	26	24
合計	633	619	598	574	548	511

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	20.7%	21.6%	22.6%	23.5%	24.4%	24.8%
2人	24.0%	23.8%	23.6%	23.4%	23.1%	23.0%
3人	24.0%	23.8%	23.5%	23.2%	22.9%	22.8%
4人	22.9%	22.6%	22.2%	21.9%	21.6%	21.4%
5人	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
6人以上	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法】

・著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画（改定）（平成 28 年８月、国土交通省住宅局）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。

・人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。

・人口及び世帯数の推計値は、「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』（平成 30 年３月推計）」の結果を用いた。

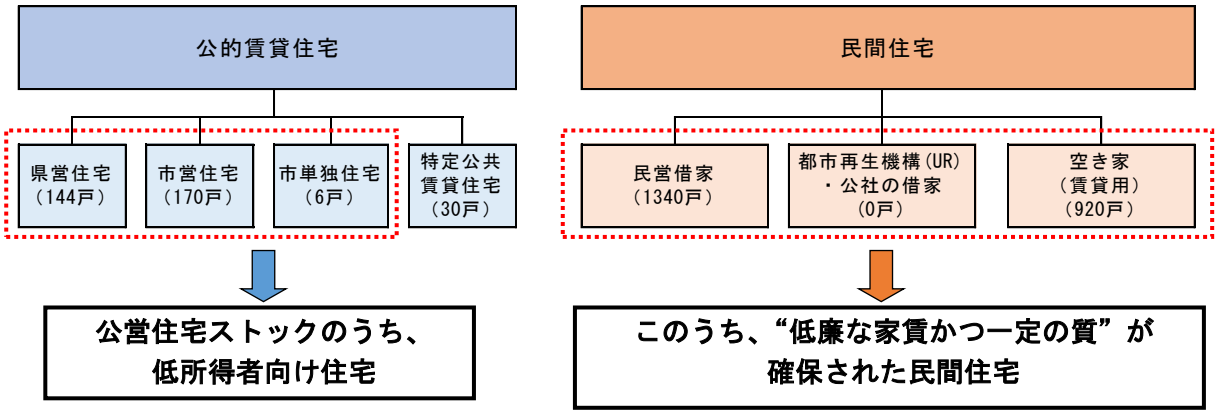
・住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果を用いた。

８－２　公営住宅等の将来のストック量の推計

８－２－１　住宅ストックの把握

・前ページで予測した公営住宅等の需要の見通しに対し、受け皿となる住宅ストックが将来的にどのくらいあるかを推計します。

・考えられる住宅ストックは、公営住宅（県営・市営・市単独）のほかに、民間の賃貸住宅、都市再生機構（UR）・公社の借家、空き家のうち賃貸用の空き家があり、それらについて推計を行います。

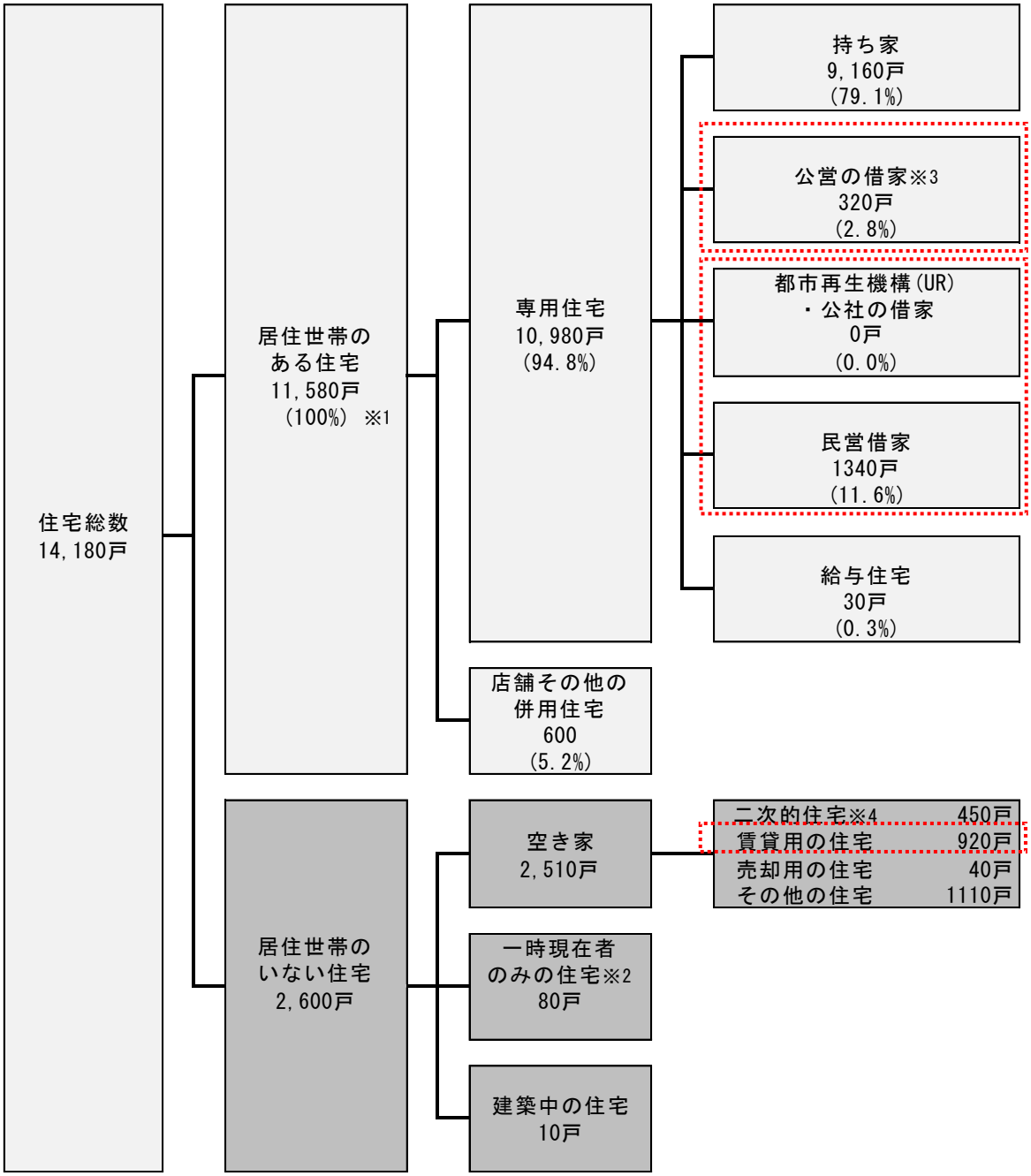


※データ：公的賃貸住宅…令和２年９月現在（妙高市 HP）
民間住宅…平成 30 年住宅土地統計調査

【公営住宅等の将来のストック量の推計方法】

・公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年８月、国土交通省住宅局）において、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅の活用等を含め地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があるとしている。同指針の『別添 01　公営住宅等の需要に見通しに基づく将来のストック量の推計例』の考え方に基づき推計を行った。

・公営の借家（公営住宅）は、320 戸（居住世帯のある住宅のうち 2.8%）が整備されています。
・民営借家（民間賃貸住宅）は 1340 戸（同上 11.6%）整備されており、都市再生機構（ＵＲ）および公社住宅は整備されていません。
・このほか、住宅ストックに対応するものとして賃貸用の空き家（920 戸）があります。

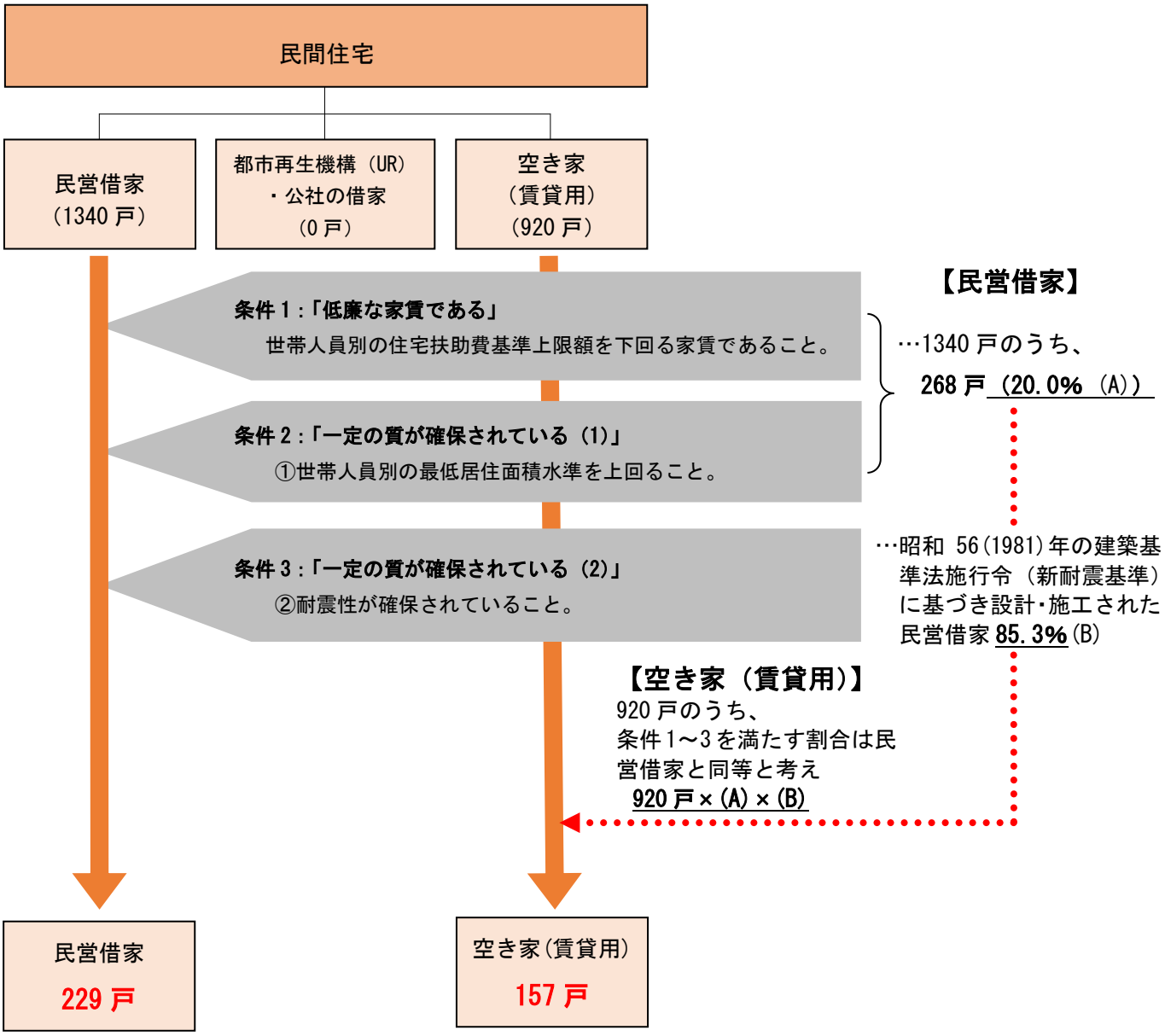


※1：　()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
※2：　「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。
※3：　「公営の借家」数は、一戸建や長屋建の一部が含まれていないため、実際の公営住宅数とは異なる。
※4：　「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：平成 30 年住宅土地統計調査

８－２－２　低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

【“低廉な家賃かつ一定の質”が確保された民営の住宅ストックの算定フロー図】



（１）妙高市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

・平成 30 年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別　民営借家（専用住宅）数を以下に示します。

延べ面積	住宅数	１か月当たり家賃						
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	258 (19.3%)	8 (0.6%)	2 (0.1%)	100 (7.5%)	134 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	90 (6.7%)
30～49㎡	483 (36.0%)	16 (1.2%)	11 (0.8%)	83 (6.2%)	259 (19.3%)	61 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
50～69㎡	300 (22.4%)	5 (0.4%)	2 (0.1%)	17 (1.3%)	211 (15.7%)	46 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
70～99㎡	158 (11.8%)	0 (0.0%)	2 (0.1%)	17 (1.3%)	38 (2.8%)	92 (6.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
100㎡以上	141 (10.6%)	11 (0.8%)	2 (0.1%)	33 (2.5%)	38 (2.8%)	31 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
民営借家 (専用住宅)数	1,340 (100%)	40 (3.0%)	20 (1.5%)	250 (18.7%)	680 (50.7%)	230 (17.2%)	20 (1.5%)	90 (6.7%)

資料：平成 30 年住宅土地統計調査

（２）妙高市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

・妙高市の世帯人員別の住宅扶助費※1基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準※2を上回るストックであること。
・耐震性が確保されている昭和 56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたストックであること。

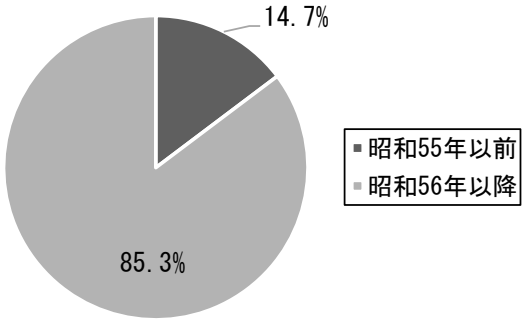
【参考：妙高市の住宅扶助費一般基準上限額（世帯人別）】

世帯人員	１人	２人	３～５人	６人	７人以上
住宅扶助費基準上限額	32,000 円	38,000 円	42,000 円	45,000 円	50,000 円

【参考：妙高市の最低居住面積水準（世帯人別）】

世帯人員	単身	２人以上
最低居住面積	25 ㎡	10 ㎡×世帯人員＋10 ㎡

【参考：妙高市の民営借家の建築時期】



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※1）生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2）世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定められている。

（３）妙高市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

・延べ面積区分・家賃世帯別の民営借家（専用住宅）の住宅数を按分して、「世帯人員別住宅扶助費一般基準上限額以下」（低廉な家賃）かつ「世帯人員別最低居住面積以上」（一定の質が確保されている）の住宅数を算出します。

・上記の条件に加えて、耐震性が確保されている昭和 56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたストックを「一定の質」と考えます。

【延べ面積区分・家賃帯別　民営借家（専用住宅）数】

延べ面積		住宅数	1か月当たり家賃								
			1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満			4～6万円未満			
					2～3.2万円未満	3.2～3.8万円未満	3.8～4万円未満	4～4.2万円未満	4.2～4.5万円未満	4.5～5万円未満	5～6万円未満
29㎡以下	24㎡以下	168 (12.5%)	7 (0.5%)	2 (0.1%)	83 (6.2%)			67 (5.3%)			
	25～29㎡	90 (6.7%)	1 (0.1%)	0 (0.0%)	10 (0.7%)	7 (1.0%)		67 (5.3%)			
30～49㎡	30～39㎡	264 (19.7%)	8 (0.6%)	6 (0.4%)	37 (0.0%)		4 (0.3%)	130 (8.8%)			
	40～49㎡	219 (16.3%)	8 (0.6%)	5 (0.4%)	42 (0.4%)			13 (1.0%)	117 (8.7%)		
50～69㎡	50～59㎡	152 (11.3%)	3 (0.2%)	1 (0.1%)	9 (2.4%)			11 (0.8%)	95 (7.1%)		
	60～69㎡	148 (11.0%)	2 (0.1%)	1 (0.1%)	8 (2.3%)			11 (0.8%)	94 (7.0%)		
70～99㎡	70～79㎡	88 (6.5%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)	5 (0.2%)			5 (0.4%)		21 (1.6%)	
	80～99㎡	71 (5.3%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)	5 (0.2%)			10 (0.7%)			10 (1.6%)
100㎡以上		141 (10.6%)	11 (0.8%)	2 (0.1%)	33 (0.2%)			19 (1.4%)			19 (1.4%)
居住世帯のある民営借家総数		1,340 (100.0%)	40 (3.0%)	20 (1.5%)	250 (22.4%)			680 (53.1%)			

対象外

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数

赤枠内のストック総数：**268 戸**
昭和 56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された民営借家の割合：**85.3%**

268 戸×85.3%≒　**229 戸**

（４）妙高市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」数の算定

・空き家の「賃貸用の住宅：920 戸」についても上記と同様に考えると、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家(賃貸用の住宅)」は **157 戸** と算定されます。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」数

空き家（賃貸用の住宅）のストック総数：**920 戸**
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数（229 戸）の全体（1,340 戸）に占める割合：**17.1%**（上記（３）の算定結果より）

920 戸×17.1%≒　**157 戸**

（５）公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し（まとめ）

・公営住宅等の需要（著しい困窮年収未満世帯数）は、年々減少し、511～619 世帯で推移する見通しとなっています。

・一方、将来ストック量（公営住宅＋一定の条件を満たす民間賃貸住宅等）は、627～706 戸で推移する見通しとなっています。

・以上のことから、**公営住宅のストック量は、需要を上回る状況が続く見通し**となっています。

			2015	推計値					備考
				2020	2025	2030	2035	2040	
１．妙高市　一般世帯数／世帯			11,562	11,322	10,831	10,283	9,711	9,007	2015年は国勢調査実績値 2020年以降は推計値
２．公営住宅等の需要の見通し （著しい困窮年収未満世帯の推計結果）／世帯			633	619	598	574	548	511	2015年以降推計値
３．対応／戸	公営住宅	市営住宅・市単独／戸	176	176	176	176	176	176	各年度の管理戸数は、現在の市営住宅・県営住宅の数が将来的にも維持されると仮定。
		県営住宅／戸	144	144	144	144	144	144	
		小計	320	320	320	320	320	320	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅、民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅／戸	229	229	219	208	196	182	現状値は2018年の値。総世帯数の減少率を考慮し、2020年を基準とした世帯数の減少率より各年度の管理戸数推計値を設定。
		賃貸用の空き家／戸	157	157	150	143	135	125	
		小計	386	386	369	351	331	307	
合計			706	706	689	671	651	627	
需要と供給の差			73	87	91	97	103	116	

８－３　公営住宅の供給方針

■将来の需給バランスに関する考察

・前述の「公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し（まとめ）」を踏まえると、中長期的に91～116 戸の供給過多が続くと考えられます。
・供給過多の状況は、維持管理に伴う負担増加を招くことから、適正な管理戸数になるよう供給量を調整していく必要があります。

■公営住宅の供給方針

・上記の考察結果を踏まえ、供給過多による将来的リスクを低減するため、今後 10 年間は供給戸数を維持しながら、需給バランスを見極める期間とし、2030 年から随時、公営住宅管理戸数 320 戸（市営 176 戸、県営 144 戸）を徐々に減らすことで集約化を目指します。
・公営住宅管理戸数の内、県営住宅（144 戸）は、市営住宅に比べて入居率も低く、老朽化も進んでいるため、維持管理が厳しい状況になっています。
・このため、政策的･緊急的な空き家を一定程度確保した上で、県と協議を行いながら、県営住宅のある学校町住宅及び高柳住宅の２団地の集約化を目指します。

■特定公共賃貸住宅の供給方針

・中堅所得者世帯を対象とした特定公共賃貸住宅（30 戸）については、優良な賃貸住宅としての役割を果たすために、当面は適切に供給していくことを目指します。

８－４　公営住宅の管理方針

市営住宅	将来的には、指定管理方式と管理委託方式を比較検討したうえで、メリットが大きく効率的な管理方式を選択し、移行します。
特定公共賃貸住宅	当面は、現状の指定管理方式を維持します。
県営住宅	県との連携のもとで、将来の管理方式について検討したうえで、効率的な管理方式に移行します。

第９章

計画の推進方策

９－１　施策の推進体制

９－２　計画の検証と見直し

第９章　計画の推進方策

本計画の実現に向けて、施策の推進体制や計画の検証・見直し方法について定めます。

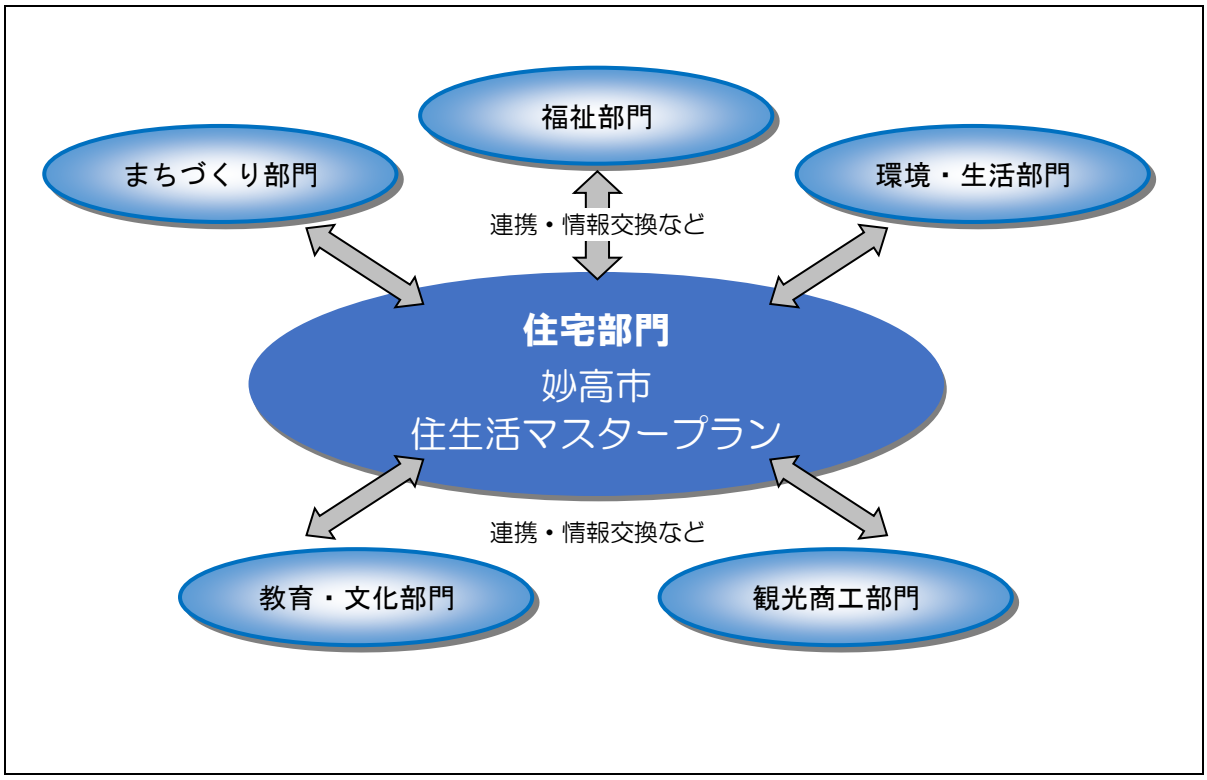
９－１　施策の推進体制

９－１－１　関連部門との連携

多様化・複雑化する市民の居住ニーズに的確に対応するためには、まちづくり部門や福祉部門など関連部門との横断的な連携強化が課題となっています。

このような課題に適切に対応していくためには、住宅部門とともに、まちづくり、福祉、環境・生活、教育・文化、観光商工など、関連する各部門との連携・協力のもとにハード・ソフトの両面で施策を展開していく必要があります。

■関連部門との連携イメージ



９－１－２　市民参画と協働

住宅施策を展開していくにあたって、「市民」、「民間事業者」、「行政」の適切な役割分担のもと協働で取組を進めていく必要があります。

■適切な役割分担のイメージ

市民の役割	市民は、「住まい」と「まちづくり」の主役であることから、自らの住まいを継続的に活用し、適正な維持管理を図るとともに、住まい・まちづくりへの積極的な参画を通じて、行政や民間事業者と共に良好な居住環境の維持・形成に主体的に取り組む役割があります。 特に、市民は住まいが「まち」を構成する重要な要素であることを強く認識し、リフォームや建替えなどを適切に行い、住まいの耐力を維持し、将来にわたって良質な住宅を継承していくことが重要です。
民間事業者の役割	事業者は、住まいづくりや市民の暮らしを支援する直接的な担い手であることから、個々の住宅の建築・建替え、リフォーム、維持管理を通じて、行政や市民と共に良好な居住環境の維持・形成に取り組む役割があります。 特に、豪雪地であり、自然災害の影響を受けやすい地域特性や社会的ニーズを踏まえて、雪や災害に強く、低廉で安全・安心な住宅の供給と流通を進めていくことが重要です。
行政の役割	行政は、市民や事業者の活発かつ主体的な住まい・まちづくりに必要な基盤整備を適切に行うとともに、関連する全ての部門が横断的に支援できる仕組みを構築することにより、市民や民間事業者と共に良好な居住環境の維持・形成に取り組む役割があります。 特に、大規模で激甚的な災害に対応した安全・安心な住まいづくりや環境に配慮した SDGs や 2050 ゼロカーボンシティの達成に向けた施策を迅速かつ的確に実現していくことが求められていることから、誰もが安全・安心に住み続けられる持続可能で総合的な住宅施策を推進する役割を担うことが重要です。

９－２　計画の検証と見直し

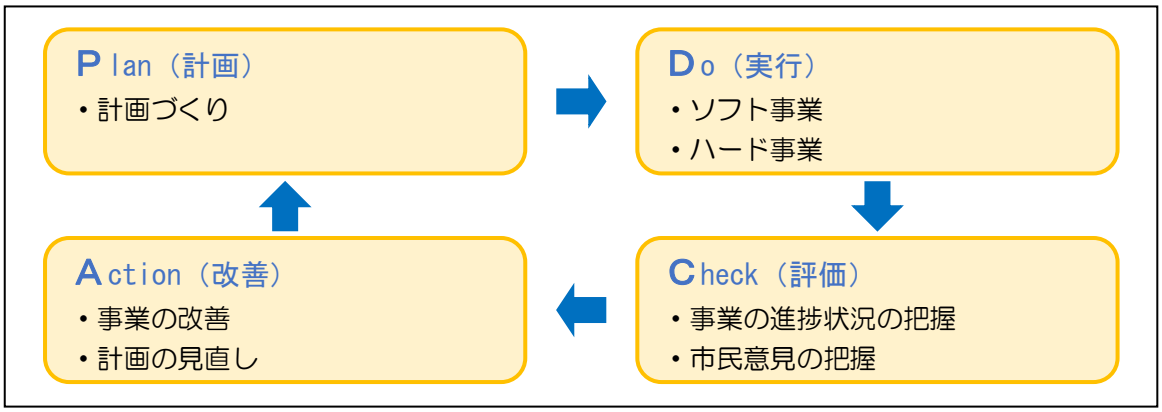
９－２－１　基本的な考え方（ＰＤＣＡサイクルの採用）

技術の進歩や社会情勢の変化が急速な現代にあっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していくことが求められています。

このため、本計画の推進にあたっては、「ＰＤＣＡサイクル」の考え方を採用します。

具体的には、計画（Plan）を実行（Do）に移し、結果・成果を評価（Check）したうえで、改善・改良（Action）を加え、計画の見直しや次期計画策定へとつなげていくことを目指します。

■ＰＤＣＡサイクルのイメージ

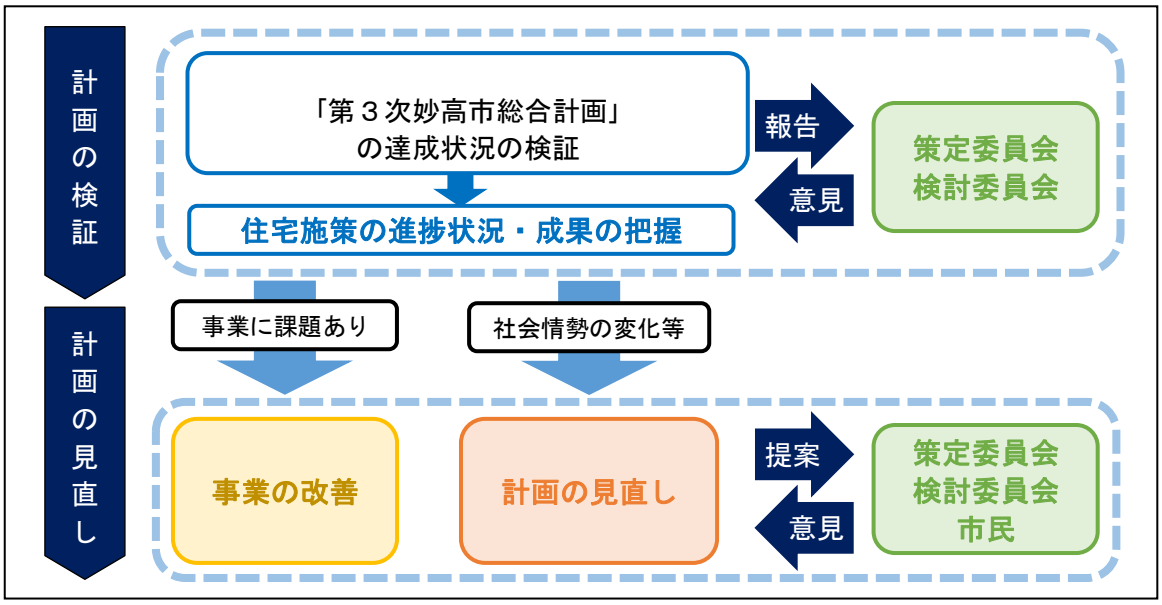


９－２－２　計画の検証と見直し

・「計画の検証」は、「第３次妙高市総合計画」の達成状況の検証と合わせて、本計画に位置付けた住宅施策の進捗状況について検証します。

・「計画の見直し」にあたっては、必要に応じて学識経験者や関係団体などから意見を聴取するとともに、市民アンケートなどにより、市民から幅広く意見を聴取することを検討します。

■計画の検証・見直しフロー



≪このページ空白≫

資料編

１．パブリックコメントの結果

２．関連計画の概要

資料編

１．パブリックコメントの結果

◆募集期間

令和３年１月２９日（金）から令和３年２月２７日（土）まで

◆公表・閲覧

市ホームページ等、市役所１階、各支所

◆提出された意見及び公表する意見の件数

提出者数：　１人

意 見 数：　１件

２．関連計画の概要

（１）住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年９月策定、平成 28 年３月改定）

本計画は、住生活基本法第 15 条第１項に規定する国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画です。

■計画の概要

②住宅ストックからの視点

目標4　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

(1)「住宅すごろく」（住宅購入でｺﾞｰﾙ）を超えて、適切な維持管理やﾘﾌｫｰﾑの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価**され、**流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出

(2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

（基本的な施策）

(1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施

①**建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**

②建物状況調査（インスペクション）の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**

③**住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**

④**消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質＋魅力」の向上**（外壁・内装のリフォーム、デザイン等）

⑤既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着

(2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給

(3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**

（土台・床組、基礎）　（小屋組・梁）
インスペクション現場（例）

目標5　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

(1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**

(2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

（基本的な施策）

(1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**

(2) リフォームによる**耐震性、耐久性等（長期優良化等）、省エネ性の向上**と**適切な維持管理の促進**

(3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進

(4) **密集市街地における安全を確保**するための**住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**

(5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**

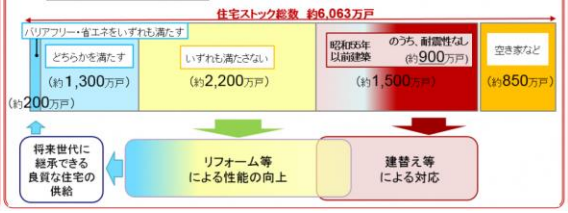
(6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**

(7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**

①**敷地売却制度等**の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**

②**空き家が多いマンション**での合意形成・**団地型マンション**の建替えに関する新たな仕組みの構築

③**管理組合の担い手不足への対応**、**管理費等の確実な徴収**や**長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



目標6　急増する空き家の活用・除却の推進

(1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**

(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

（基本的な施策）

(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築

(2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進

(3) **古民家**等の再生・他用途活用

(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進

(5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進

(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実

(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**

改修前　改修後

3

③産業・地域からの視点

目標7　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

(1) **住生活産業の担い手を確保・育成**し、**地域経済を活性化**するとともに、**良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**

(2) 住生活に関連する**新しいビジネスを成長**させ、**居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

（基本的な施策）

(1) **地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅**の供給促進やそれを担う**設計者や技能者の育成**等の生産体制整備

(2) **伝統的な技術を確実に承継し発展**させるとともに、**CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発**を推進

(3) **住宅ストックビジネス※の活性化**を推進するとともに、**多角化する住生活産業に対応した担い手**を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理　等

(4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大**を促進するとともに、**住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等

CLTを利用した建築物の実大振動台実験

先導的建築物例（木造による耐火建築物・事務所）

目標8　住宅地の魅力の維持・向上

(1) 地域の特性に応じて、**居住環境やコミュニティをより豊かなものにする**ことを目指す

(2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進**し、**居住者の安全性の確保・向上を促進**

（基本的な施策）

(1) **スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携**しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の**居住者の利便性向上**

(2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進

(3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、**住民によって担われる仕組みを充実**させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**

(4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

(5) **密集市街地の改善整備**や無電柱化の推進、**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**

良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
（例：仙台市泉区）

4

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

(1) 大都市圏では、**出生率が低く、高齢者が大幅に増加**。一方、依然として、**長時間通勤の解消**、**居住水準の向上**、**密集市街地の改善**等が課題。

(2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、**地域の実情に応じた**都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。

(3) 地域の属性に応じた施策を推進。
① 都心の地域その他既成市街地内 ― **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**
② 郊外型の新市街地開発 ― **既着手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**

(4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携**し、各種施策を実施。

【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】

【相談ブース】

出典：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**

② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**

③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**

④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野**、**福祉分野**、**まちづくり分野**、**環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

①住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸等**に関する**消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進

②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**

③既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進　等

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

①**多様な住宅ローンの安定的な供給**や**リバースモーゲージの普及**が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。

②**民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要

③施策の重要度・優先順位に応じて、**政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）**を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

①全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示

②都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す

③市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

①政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、**おおむね５年後に計画を見直す**

5

成果指標一覧

（☆）は新規

目標１　結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

①子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率
【全国】　42%（H25）→ 50%（H37）
【大都市圏】37%（H25）→ 50%（H37）
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標２　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（H26）→ 4 %（H37）
③（☆）高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77%（H26）→ 90%（H37）
④（☆）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
０団地（H27）→ 150団地程度（H37）
⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね９割
⑥高齢者の居住する住宅の一定のﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化率
41%（H25）→ 75%（H37）

目標３　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

⑦最低居住面積水準未満率
4.2%（H25）→ 早期に解消
- **（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化**
- **（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率**

目標4　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

⑧既存住宅流通の市場規模
４兆円（H25）→ ８兆円（H37）
⑨（☆）既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
５%（H26）→ 20%（H37）
⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%（H26）→ 20%（H37）

目標5　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

⑪耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（H25）→ おおむね解消（H37）
⑫リフォームの市場規模
７兆円（H25）→ 12兆円（H37）
⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
６%（H25）→ 20%（H37）
⑭（☆）マンションの建替え等の件数（S50からの累計）
約250件（H26）→ 約500件（H37）
⑮25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分譲マンションの管理組合の割合
46%（H25）→ 70%（H37）

目標6　急増する空き家の活用・除却の推進

⑯（☆）空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
０割（H26）→ おおむね８割（H37）
⑰（☆）賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸（H25）
→ 400万戸程度におさえる（H37）

目標7　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- **（再掲）既存住宅流通の市場規模**
- **（再掲）リフォームの市場規模**

目標８　住宅地の魅力の維持・向上

⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha（速報）（H27）
→ おおむね解消（H32）
- **（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化**
- **（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率**
- **（参考）景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）**
  458団体（H26）→ 約700団体（H32）
- **（参考）市街地等の幹線道路の無電柱化率**
  16%（H26）→ 20%（H32）
- **（参考）最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合**
  【洪水】-（H26）→ 100%（H32）
  【内水】-（H26）→ 100%（H32）
  【津波】0%（H26）→ 100%（H32）
  【高潮】-（H26）→ 100%（H32）
- **（参考）土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合**
  約33%（H26）→ 約100%（H32）
- **（参考）国管理河川におけるタイムラインの策定数**
  148市区町村（H26）→ 730市区町村（H32）

6

（２）新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）

（第３次計画　平成 29 年３月改定）

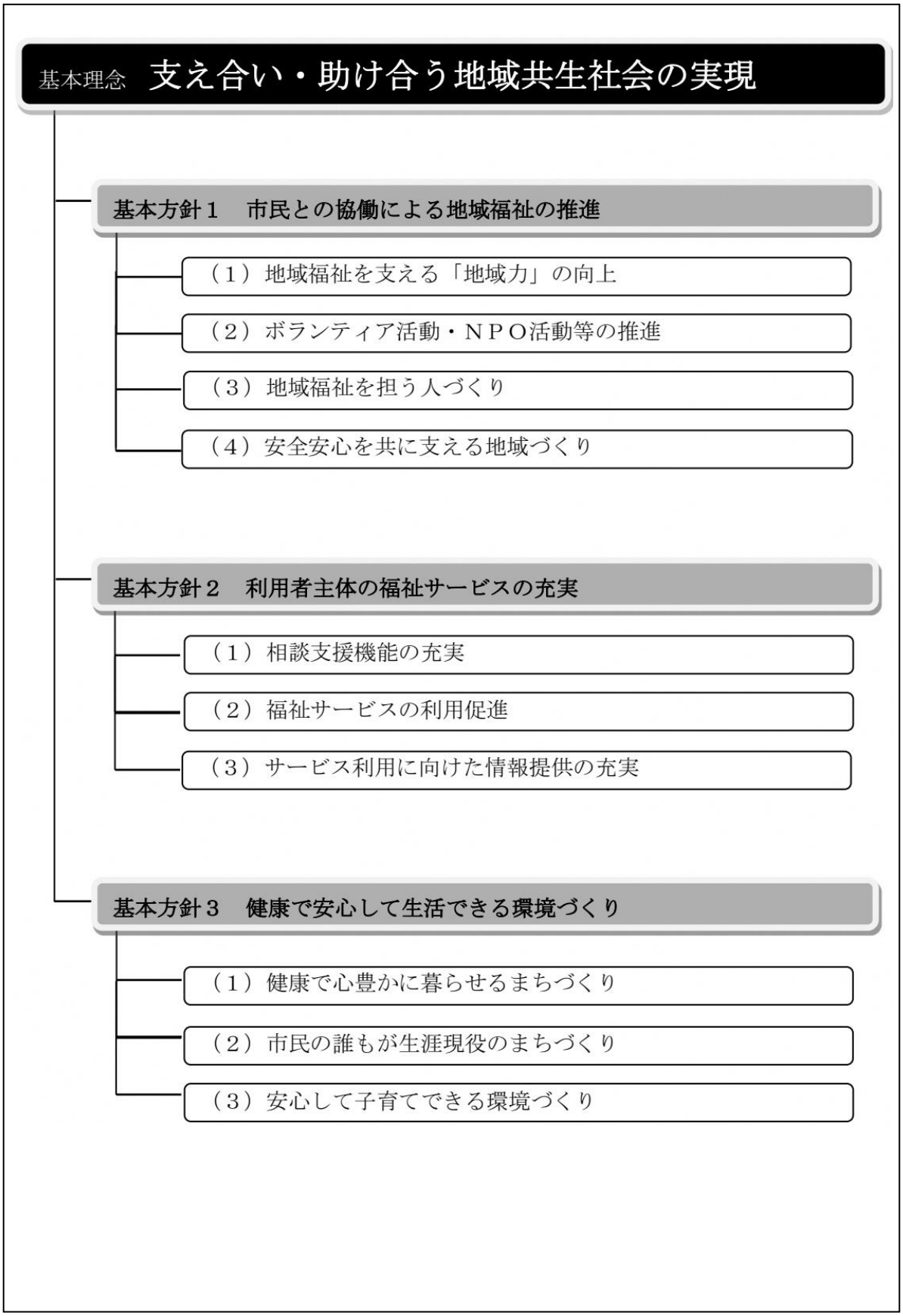
本計画は、新潟県における住生活政策の基本的な方針や目標を掲げるとともに、これを実現するための具体的な施策展開を定めており、住まい・住環境づくりに関わる様々な主体の連携・協働により、目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進することによって、県民の住生活の質や満足度を向上させることを目的としています。

■計画の概要

（３）第３次妙高市地域福祉計画（平成 30 年４月策定）

本計画は、社会福祉法第 107 条に規定する市町村地域福祉計画として策定したものです。

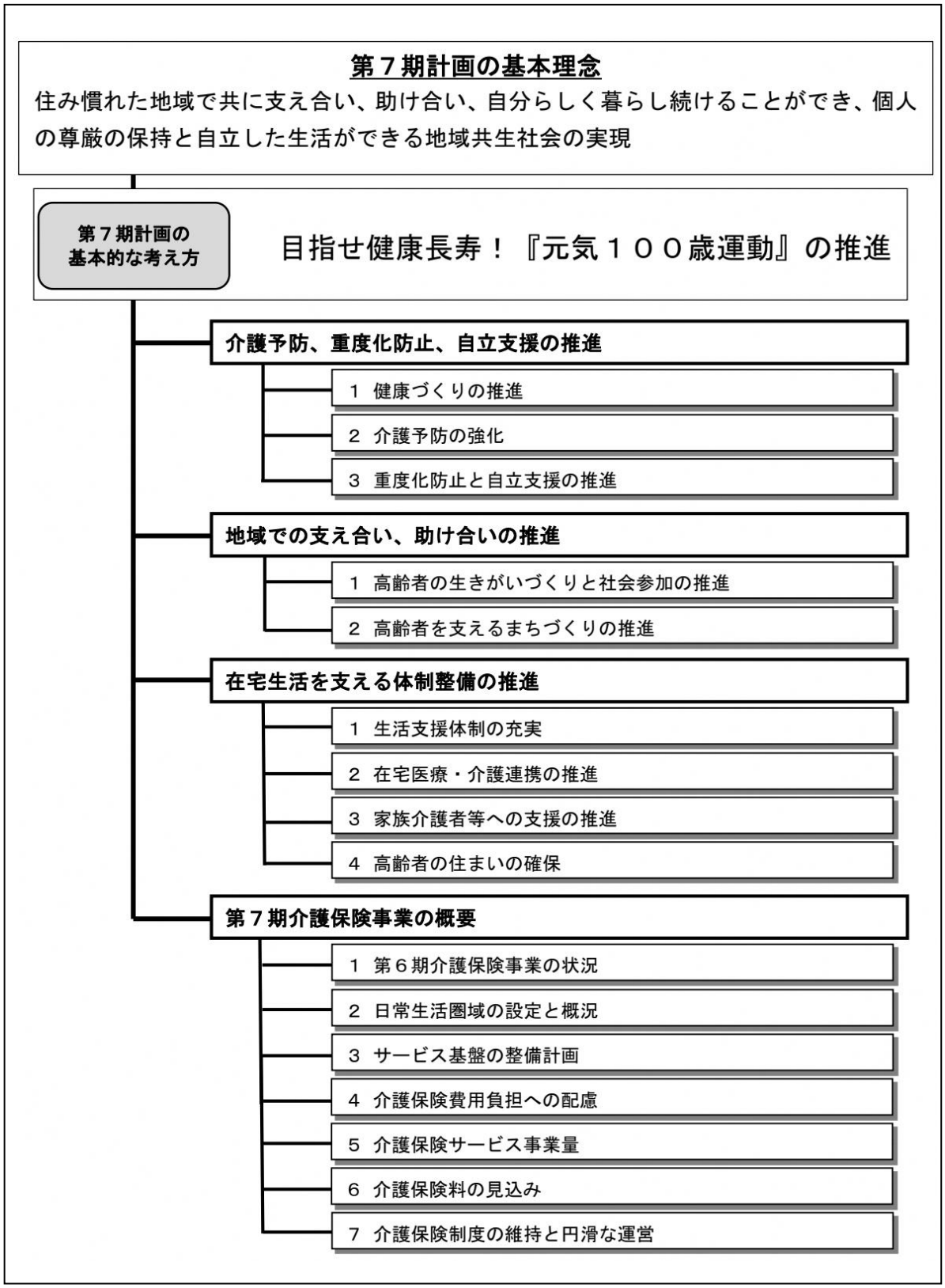
■施策の体系



（４）第７期妙高市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（平成 30 年３月策定）

本計画は、老人福祉法第 20 条の８の規定に基づく「市町村老人福祉計画」及び介護保険法第 117 条の規定に基づく「市町村介護保険事業計画」が相互に連携することにより、総合的な高齢者福祉施策の展開を図ることが求められていることから、両計画を一体的に策定したものです。

■施策の体系



（５）第４期妙高市障がい者福祉計画（平成 30 年３月策定）

本計画は、障害者基本法第１１条第３項に規定する「障害者のための施策に関する基本的な計画」である「障がい者計画」と、障害者総合支援法第８８条に基づく「障がい福祉計画」を合わせた計画としています。

また、改正後の児童福祉法第３３条の２０に基づく「障がい児福祉計画」についても本計画の中で位置付けています。

■施策の体系

基本理念・基本方針の実現を図るため、施策の柱を５つ設定し体系的に推進します。

基本理念

住み慣れた地域で自分らしく安心して暮らし続けることができる共生社会の実現

基本方針

１　支援計画に基づいたサービス提供により、自立の促進と生活の質の向上を目指し、支援を行う人材育成の強化を図ります。

２　障がい者（児）が抱える不安や課題を解決するための相談支援体制の充実を図り、障がい者（児）理解と権利擁護に向けた取り組みを推進します。

３　早期診断・早期療育により、健やかな育ちと将来への自立を促し、療育支援体制の確立を図ります。

４　障がい者（児）の社会参加と就労による自立を促進するために、生きがいづくりの取り組みや就労支援の充実を図ります。

５　障がい者（児）が地域で暮らし続けられるために住まいや施設の整備を促進します。

施策の柱

１　障がい福祉サービスの充実

２　相談体制・権利擁護の充実

３　早期診断・早期療育の推進

４　社会参加・就労の推進

５　住まいの確保

妙高市住生活マスタープラン

発　行　　妙高市建設課建築住宅係
〒944-8686　妙高市栄町５番１号
電話番号　0255-74-0026（直通）／FAX 番号　0255-73-8206
E-mail　　kensetsu@city.myoko.niigata.jp