佐渡市住宅マスタープラン

（佐渡市住生活基本計画）

平成２８年２月

新潟県　佐渡市

もくじ

第１章　目的と計画期間 1
　１－１　背景と目的 1
　１－２　計画の位置づけ 2
　１－３　計画期間 2

第２章　主な上位計画の概要 3

第３章　現況と課題 6
　３－１　市の概況 6
　３－２　住宅ストックの状況 11
　３－３　公営住宅の概況 17
　３－４　現行計画の評価 19
　３－５　住宅施策に係る課題 21

第４章　住宅施策展開の方針 25
　４－１　基本理念 25
　４－２　基本目標 26
　４－３　施策の体系 27

第５章　施策の展開 28
　５－１　基本的な施策の展開 28
　５－２　地域別住宅施策の展開方針 36
　５－３　重点施策とその展開方針 37

第６章　計画の推進に向けて 38
　６－１　計画の実現に向けた進行管理 38
　６－２　市民・事業者等との連携 39

第１章　目的と計画期間

１－１　背景と目的

本市では、平成19年3月に「佐渡市住宅マスタープラン」を策定し、住まいやまちづくりなど住生活に係る施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかし、この計画期間中には、平成23年発生の東日本大震災による防災やエネルギー問題への市民意識の変化、少子高齢化の急速な進行をはじめとした社会情勢の変化など、住生活を取り巻く状況は大きく変化しています。

このような状況の中で、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築など各種施策の充実を図るため、国は平成23年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）を策定しました。新潟県では平成25年3月に新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）を見直しました。

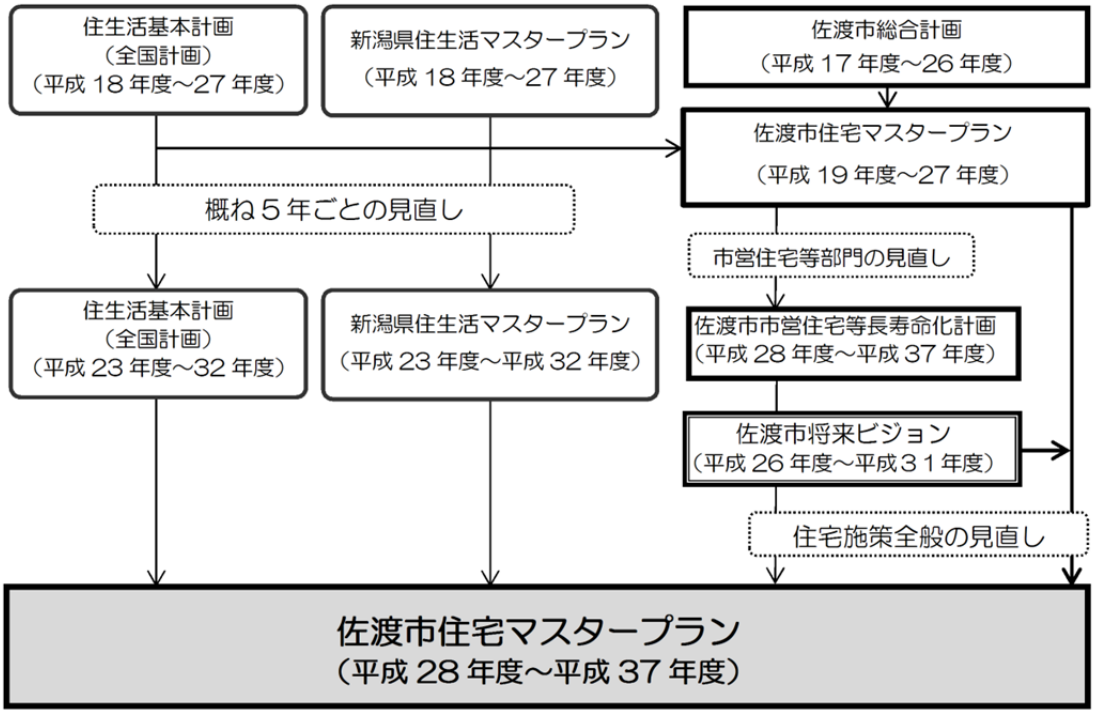
本市では、近年の人口減少、超高齢化社会の到来により、空き家が増加している状況にあり、平成25年の住宅・土地統計調査では、全国の空き家率を大幅に上回る状況（全国13.5%、佐渡市21.0%）となっています。それに伴い、住宅市場においては、空き家等の既存住宅ストックの有効活用を図るなど、適正な管理と再生に取り組み、多様なニーズに対応できる環境づくりが求められています。

そのため、今後の本市の住宅事情及びまちづくりの方向性を踏まえ、国の住生活基本計画（全国計画）や新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）との整合を図り、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具現化し、市民の住生活の安定・向上のための施策を総合的かつ計画的に、より一層推進するために現行計画を見直し、新たに「佐渡市住宅マスタープラン（佐渡市住生活基本計画）」を策定します。

１－２　計画の位置づけ

本計画は、佐渡市将来ビジョン、佐渡市総合計画、佐渡市都市計画マスタープラン、新潟県の住生活マスタープラン、住生活基本計画（全国計画）等の関連計画との整合を図りつつ、総合的な視点から市の住宅・住環境政策を推進するための基本的な方向性を示すものと位置づけます。

図　計画の位置づけ



１－３　計画期間

本計画の計画期間は、将来的な社会状況経済情勢を見据えつつ、平成 28 年度（2016 年）から平成 37 年度（2027）までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化や上位計画の更新、事業の進捗状況に伴い必要に応じ見直しを行うものとします。

図　計画期間

項　　目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度
佐渡市住宅マスタープラン					見直し					

第２章　主な上位計画の概要

本計画の主な関連計画である「住生活基本計画（全国計画）」、「新潟県住生活マスタープラン」、「佐渡市将来ビジョン」には、以下のような理念施策が掲げられています。本計画は、これらの理念施策を踏まえます。

１　住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月15日　閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な計画を定めるものとして、当初、平成18年９月19日に閣議決定がされました。

現行計画は、平成23年に見直されたもので、平成23年度から平成32年度までを計画期間として、次の４つの目標を設定し、その実現に向けた基本的な施策が定められています。

目標１　安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

①　住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

②　住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

③　低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

④　移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標２　住宅の適正な管理及び再生

目標３　多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

①　既存住宅が円滑に活用される市場の整備

②　将来にわたり活用される良質なストックの形成

③　多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標４　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

２　新潟県住生活マスタープラン　（平成25年3月策定）

新潟県は、平成19 年度に潟県住生活マスタープランを策定し、住生活に関する政策を推進してきました。

現行計画は、策定から５年が経過し、今後の本格的な人口・世帯減少社会の到来、さらに、長野県北部地震、新潟・福島豪雨など近年頻発する大規模な自然災害や東日本大震災後のエネルギー問題を踏まえ、災害に対する安全性の確保や省エネルギー化への更なる対応が求められるなど、住生活を取り巻く環境の変化や多様化、高度化する住まい・住環境の課題に的確に対応するため、平成24年度に改定を行い、今後の住生活政策の基本的な方向を示す、新たな「新潟県住生活マスタープラン」として策定されました。

計画期間は、平成23年度から平成32年度までとして、目指すべき姿や基本的な施策を次のように定めています。

【目指すべき姿】

Ⅰ．安全安心で人と環境にやさしい住生活の実現
Ⅱ．地域を支える住宅関連産業の振興

【住生活政策の目標】

Ⅰ．安全安心で人と環境にやさしい住生活の実現

目標１　安全安心な住生活の実現

（１）地震に強い住まい・住環境づくり
（２）雪に強い住まい・住環境づくり
（３）水害に強い住まい・住環境づくり

目標２　人にやさしい住生活の実現

（１）高齢者等が安心して暮らすことができる住まい・住環境づくり
（２）安心して子育てできる住まい・住環境づくり
（３）誰もが住宅の確保に困らない住まい・住環境づくり

目標３　環境にやさしい住生活の実現

（１）再生可能エネルギーを活用した住まい・住環境づくり
（２）環境負荷の少ない住まい・住環境づくり

Ⅱ．地域を支える住宅関連産業の振興

目標４　県民ニーズに応える住宅関連市場の整備

（１）多様なニーズに対応できるリフォーム市場の整備
（２）良質な空き家ストックが有効に活用される中古住宅流通市場の整備
（３）地域に根ざした住宅関連企業の育成

３　佐渡市将来ビジョン

将来ビジョンは、政策の重点化を図り地域の特性を活かした施策を展開する行政運営の基本指針とし、市の最上位計画に位置付けられています。また、指針の具体的な取組内容や将来ビジョンを補完する事項については、個別計画等で定めるものとしています。

なお、計画の期間は、平成 26 年度から平成 31 年度までとしています。

基本理念　:「佐渡の豊かな自然の恵みを活かした付加価値の高い産業おこし」
「佐渡の魅力を活かした観光等交流人口の拡大によるにぎわいの島づくり」

基本方針１：産業の振興

（１）農林水産業の振興
- 持続的な経営の展開
- 組織化と法人・団体等の参入促進
- 多様な担い手の確保

（２）生物多様性を基本とした販売戦略
- 外貨獲得のための島外販売と島内供給体制の整備
- 地産地消（地産地商）による島内消費の拡大
- 販売ブランド力の構築

（３）産業間連携と雇用の確保
- 生産から販売までを連携させる産業構造改革
- 雇用の確保
- 若年の雇用促進

基本方針２：観光等交流人口の拡大

（１）観光の振興
- 多様化する顧客ニーズへの対応
- 観光資源の整理と活用
- 誘客対策
- 観光と他の産業との連携

（２）交流人口の拡大
- ターゲットの明確化
- 受入施設の整備
- 定住の促進

（３）交通インフラの整備
- 航空路の整備
- 佐渡航路の安定と充実
- 島内公共交通体系の整備

基本方針３：安全・安心な地域づくり

（１）災害に強い島づくり
- 組織力の向上と人材育成
- 体制整備
- 減災対策

（２）医療・福祉・介護体制の整備
- 拠点づくりと人材確保
- 民間・地域活力の導入

（３）過疎化に対応した地域づくり
- 企業・ＮＰＯ団体・大学等との連携・協働体制の仕組みづくり
- 福祉版コンパクトシティ構想の推進による地域自立組織化に向けた連携支援の仕組みづくり
- 支所等が地域の拠点となって住民との協働による地域づくり

基本方針４：佐渡活性化のための人材の育成・確保

（１）次世代を担う人材育成
- 次世代の教育
- 女性の社会参加の環境づくり
- 子育ての支援

（２）地域や産業のための人材の育成・確保
- 島外の企業や大学との人材交流の促進
- 島外企業や先進地域への研修
- 外部の優秀な人材を導入
- インターンシップや大学生、Ｕ・Ｉターン者等の活用

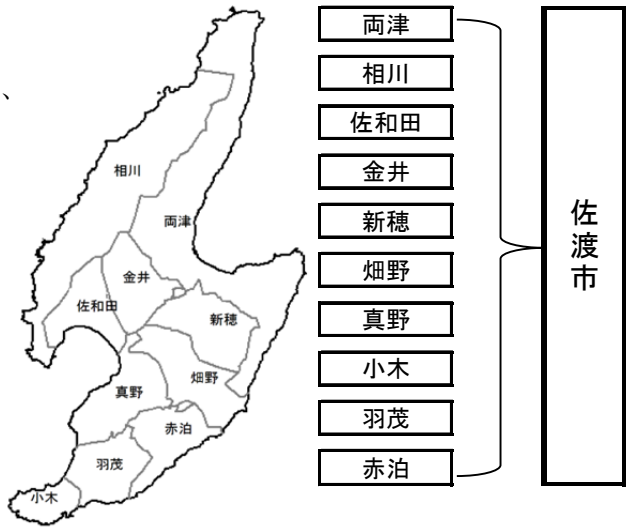
第３章　現況と課題

３－１　市の概況

１　市の成り立ち

本市は、明治以降の多くの市町村合併を経て平成 16 年（2004 年）3 月 1 日に、かつての 10 の市町村が合併し、1 島 1 市となる佐渡市が誕生し現在に至っています。

図　地区の構成



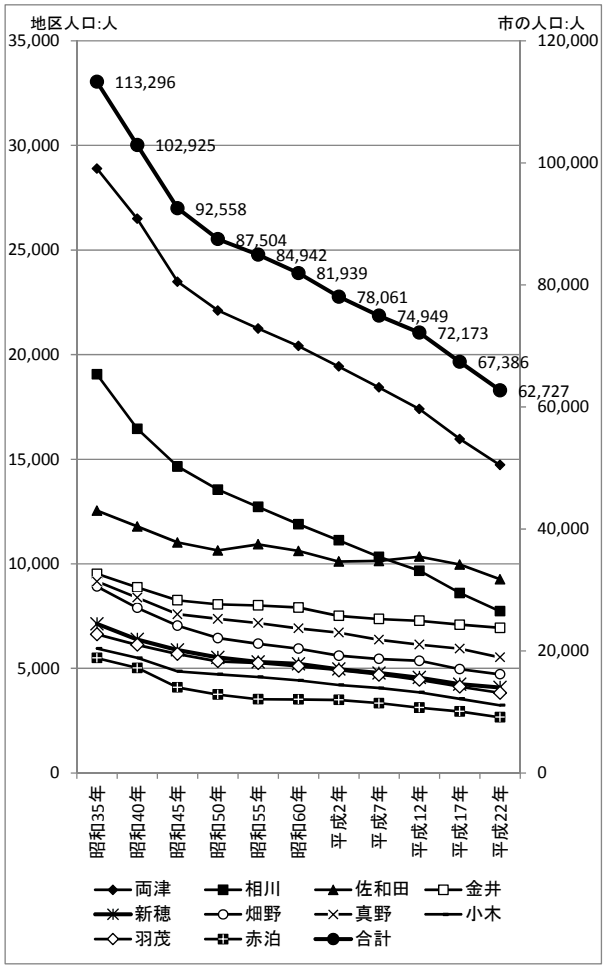
２　人口の動向

市の人口は、昭和 40 年に約 102,900 人であったものが、年々減少し平成 22 年には約 62,700 人となっています。

平成 27 年以降の将来人口は、年々減少し、本計画期間最終年の平成 37 年には、平成 22 年時から約 13,900 人減少の約 48,800 人と推計されています。

地区別の人口は、佐和田地区で一時的に増加していますが、全地区で減少傾向となっています。

図　人口の推移



資料：国勢調査

３　年齢別人口

本市の 3 階層年齢別人口構成比は、全国、新潟県に比べて、65 歳以上の高齢者人口の構成比が高く、15 歳から 64 歳までの生産年齢階層は低く、14 歳以下の年少人口はほぼ同等となっています。

本市の 5 歳階級別の人口構成は、全国や新潟県に比べて 15 歳から 44 歳までの構成比が少なく、70 歳以上が多くなっています。

図　年齢階層別人口構成比の推移　資料：国勢調査

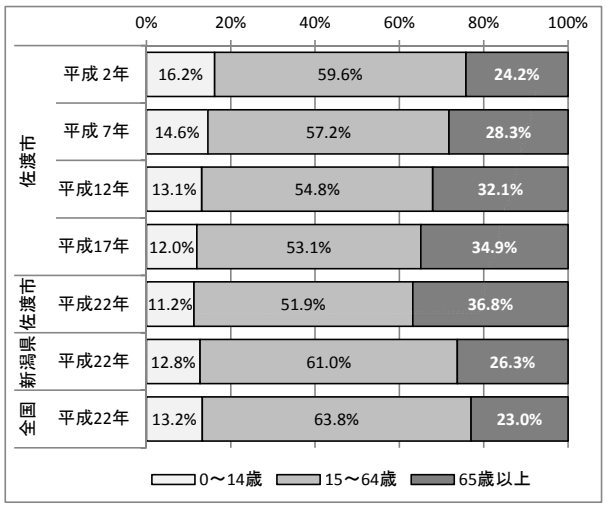
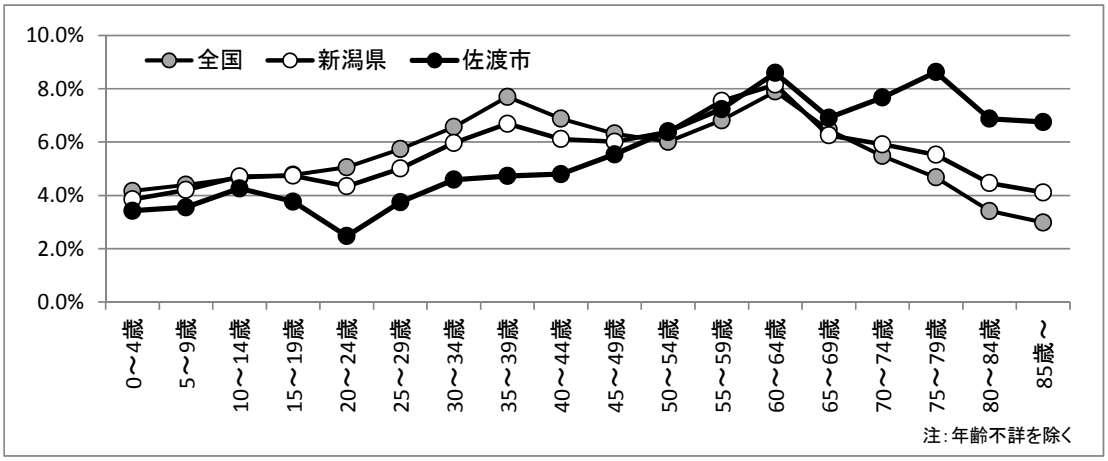


図　年齢別人口構成（平成 22 年）

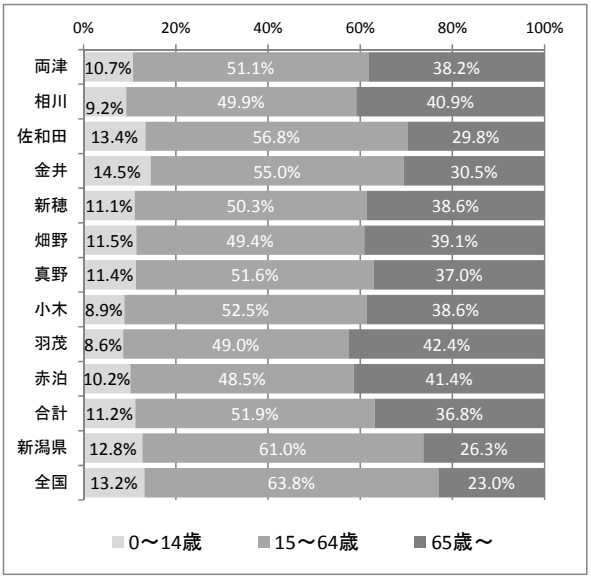


資料：国勢調査

平成 22 年の本市の地域別の 3 階層年齢別人口構成は、佐和田地区と金井地区の高齢者率が他の地区に比べて低く、年少人口（0～14 歳）の構成比が高くなっています。この 2 地区の年少人口（0～14 歳）の構成比は、全国や新潟県に比べて高くなっています。

一方で、相川地区、羽茂地区、赤泊地区の 3 地区の高齢者率が 40%を超える状況となっています。

図　地区別の年齢別人口構成（3 階層）（平成 22 年）



資料：国勢調査

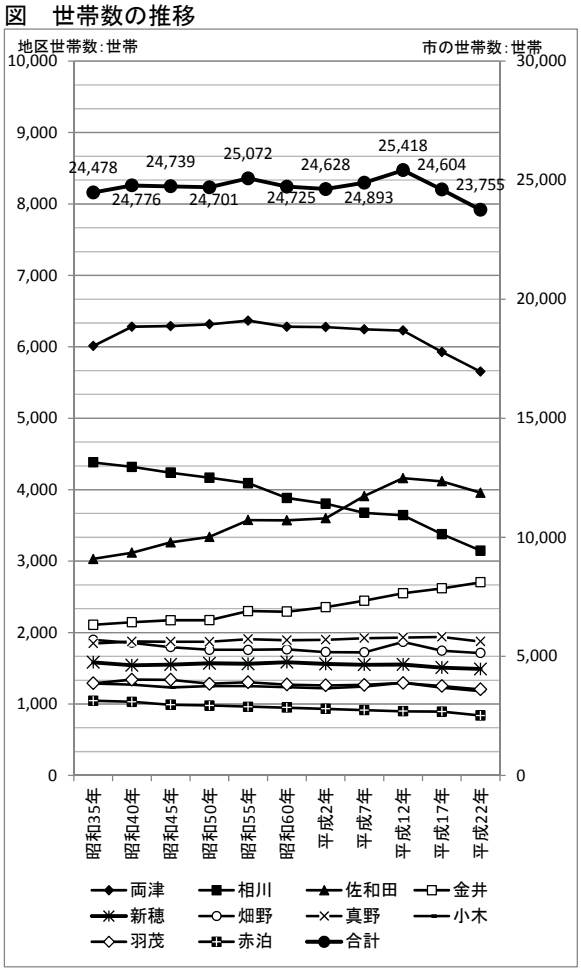
４　世帯の動向

（１）世帯数の動向

市の世帯数は、平成 12 年の 25,418 世帯をピークに、その後減少に転じ平成 22 年現在 23,755 世帯となっています。

地域別では、金井地区が増加の傾向を示していますが他の地区は横ばいあるいは減少傾向を示しています。

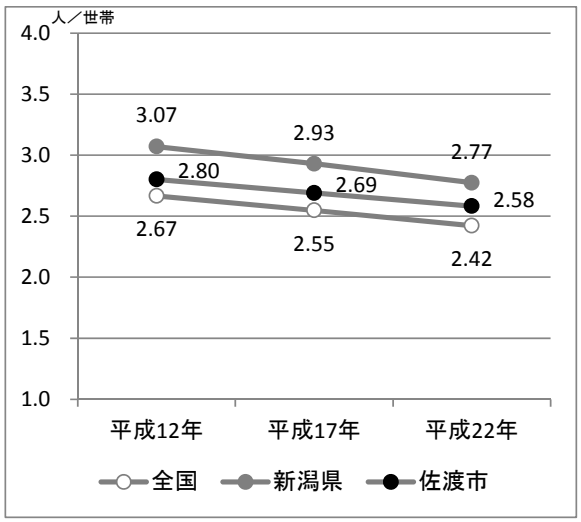
図　世帯数の推移



資料：国勢調査

市の世帯当たり人員は、全国や新潟県と同様に、年々減少し、平成 22 年には 2.58 人となっています。

図　世帯当たり人員の推移

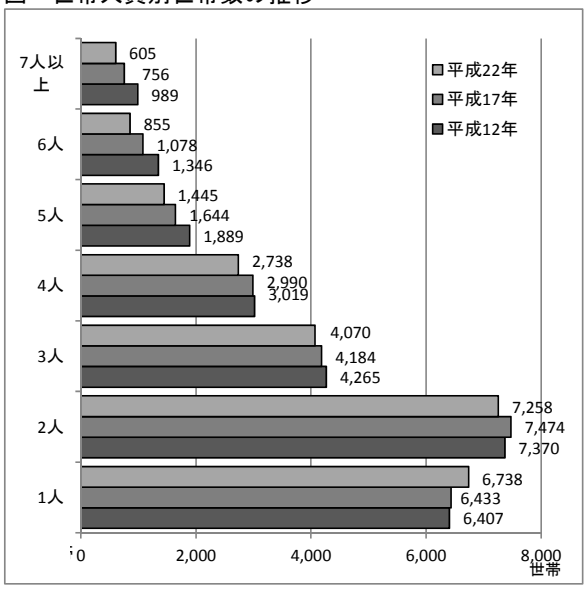


資料：国勢調査

（２）世帯人員別世帯数

本市の世帯人員別世帯数は、平成 17 年までは 3 人以上の世帯数が減少する傾向を示していましたが、平成 22 年には 2 人世帯も減少し、単身世帯のみが増加する傾向となっています。

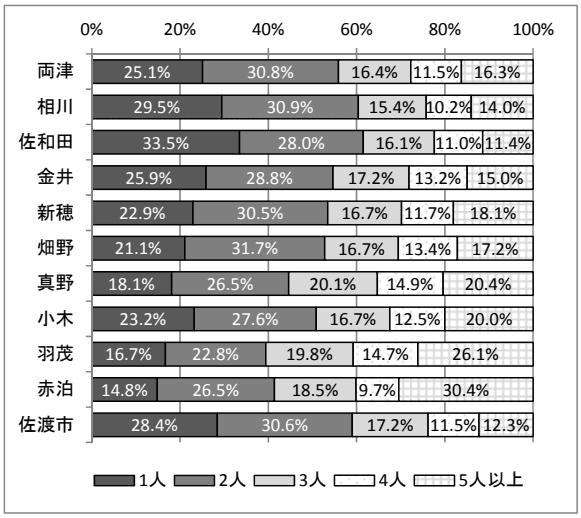
図　世帯人員別世帯数の推移



資料：国勢調査

平成 22 年の地区別の世帯人員別世帯数は、佐和田地区では単身世帯（1 人）が最も多いのに対して、赤泊では 5 人以上世帯が最も多くなっていますが、全地区ともに単身世帯や 2 人世帯の小規模世帯が多くなっています。

図　地区別世帯人員別世帯数構成比（平成 22 年）



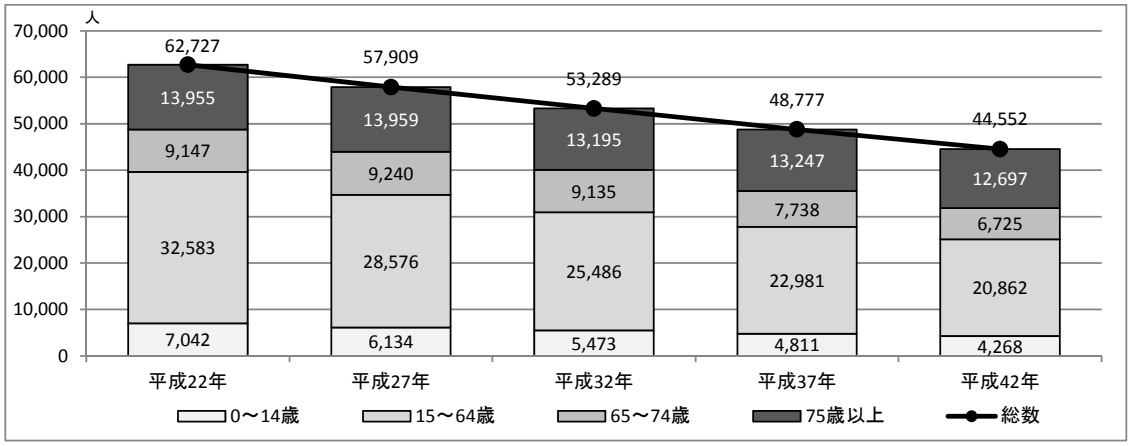
資料：国勢調査

５　将来の人口とまちづくりイメージ

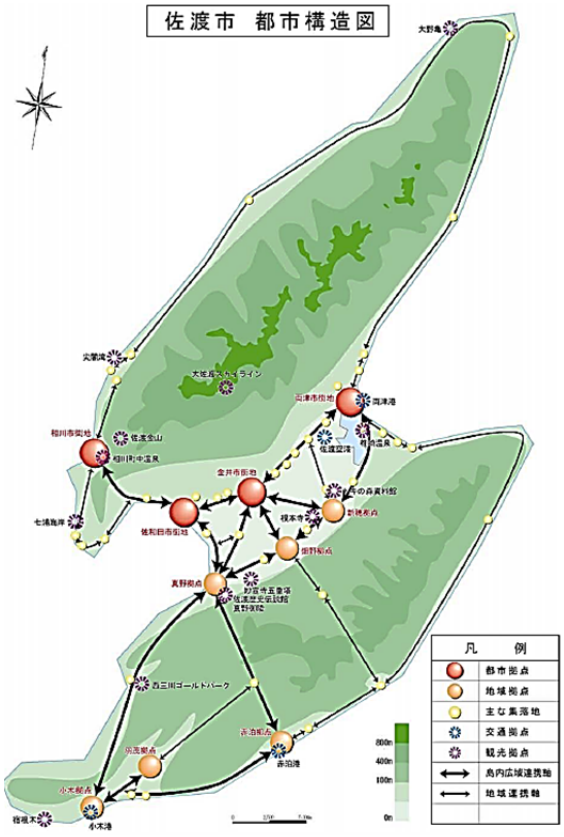
市の将来人口は全国同様に減少し、本計画期間最終年の平成 37 年には約 48,800 人、その 5 年後の平成 42 年には約 44,600 人と推計されています。

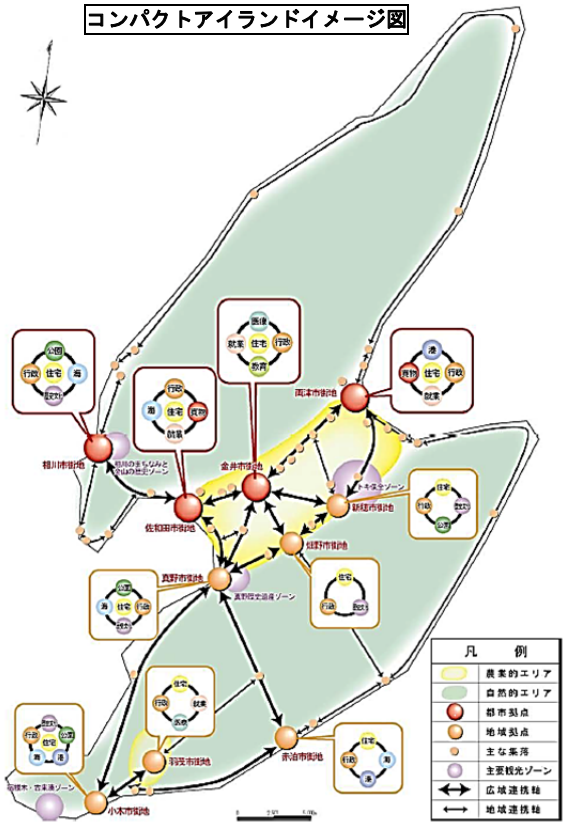
これらの状況を踏まえ、都市計画マスタープランでは、コンパクトアイランドとしてのまちづくりをイメージしています。

図　将来人口



資料：平成 22 年は国勢調査、27 年以降は人口問題研究所推計値





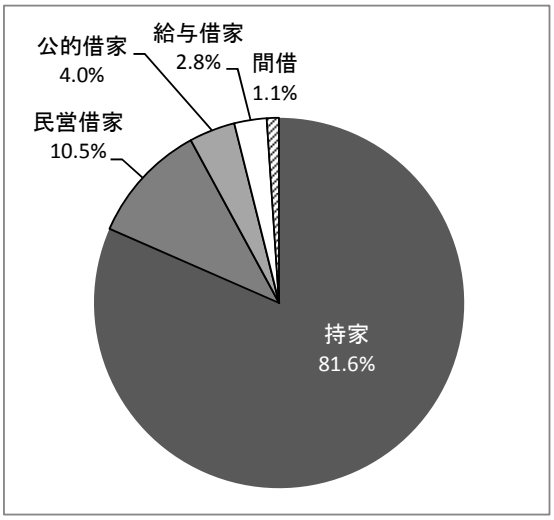
資料：都市計画マスタープラン

３－２　住宅ストックの状況

１　住宅の所有

平成 22 年の住宅に住む世帯の住宅の所有関係別の構成比は、持ち家が約 82%、次いで民営借家が約 10%、公的借家が 4%とつづいており、持ち家率が高くなっています。

図　住宅所有関係別構成比（平成 22 年）

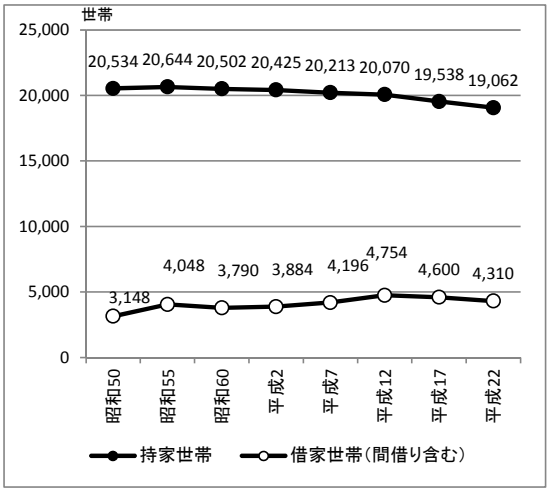


資料：国勢調査

持ち家と借家世帯数の推移は、持ち家が昭和 55 年の約 20,600 世帯をピークにその後減少し、平成 22 年には約 19,100 世帯となっています。

借家は、平成 12 年の約 4,800 世帯をピークにその後減少し、平成 22 年には、約 4,300 世帯となっています。

図　持ち家と借家世帯数の推移

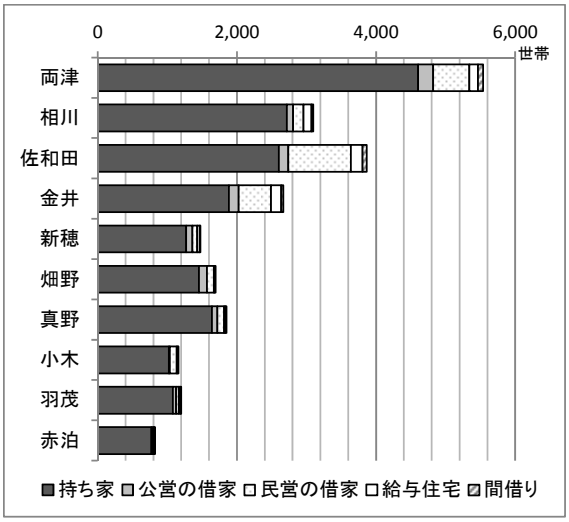


資料：国勢調査

地区別の住宅所有は、人口規模の小さな地区で持ち家率が高くなる傾向を示しています。

全地区ともに持ち家率が高くなっていますが、その中にあって借家の多い地区は、両津、佐和田、金井の３地区となっています。

図　地区別住宅所有状況（平成 22 年）



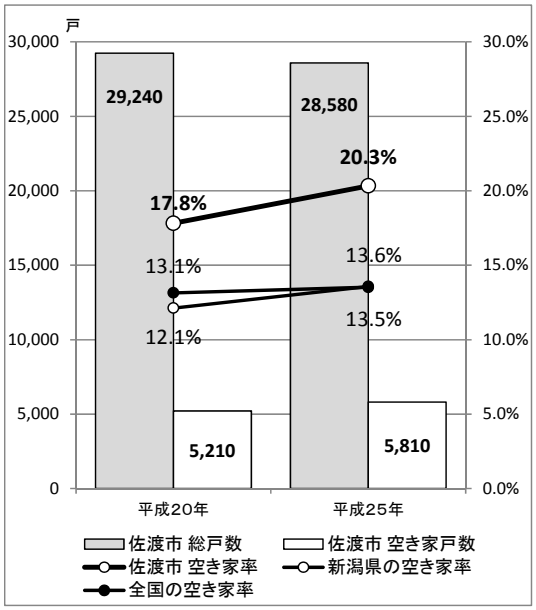
資料：国勢調査

２　空き家の状況

平成 25 年の住宅総数に占める空き家率は、全国が 13.5%、新潟県が 13.6%であり、本市は 20.3%と高い状況となっています。

空き家の中における住宅の種類は、全国では賃貸用の住宅が多くなっていますが、新潟県と本市は「その他の住宅（持ち家住宅等)」が多くなっています。その中でも本市の「その他の住宅（持ち家住宅等)」は、空き家の 80%強を占める状況となっています。

図　住宅戸数の推移

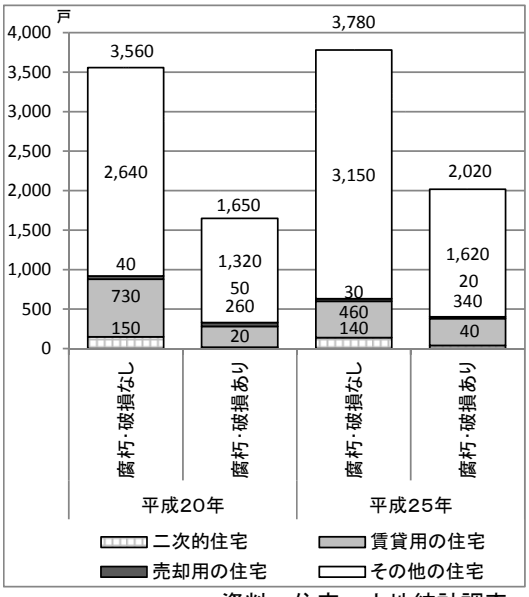


資料：住宅・土地統計調査

平成 25 年における本市の腐朽・破損の有無別の空き家数は、腐朽・破損ありが約 2,030 戸、腐朽・破損なしが約 3,780 戸で、腐朽・破損なしが腐朽・破損ありの約 1.9 倍の戸数となっています。

また、腐朽・破損なしのその他の住宅は、平成 20 年と比較すると約 500 戸の増加となっています。

図　空き家の状況



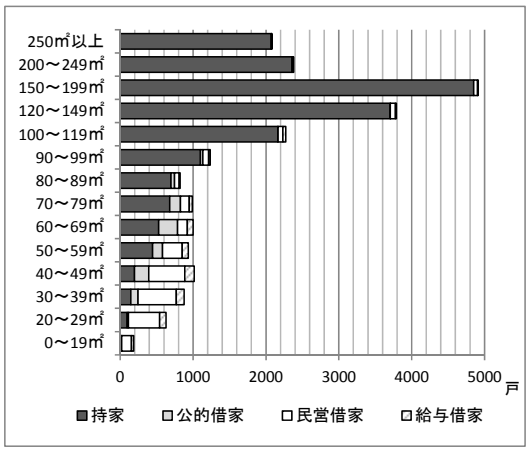
資料：住宅・土地統計調査

注：二次的住宅は別荘など

３　住宅の規模

市の住宅規模は、持ち家は 100 ㎡以上が多くを占めているのに対して、公的借家は 60 ㎡台、民営借家は 30、40 ㎡台が多くなっています。

図　住宅の規模（平成 22 年）



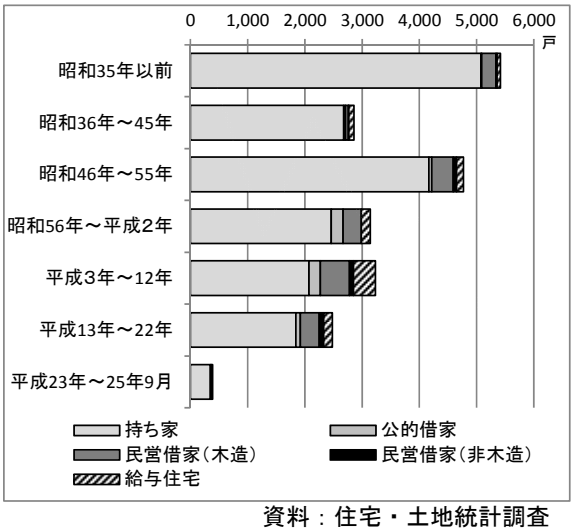
資料：国勢調査

４　建設の時期

本市の平成 25 年時点に現存する住宅の建設時期は、昭和 35 年以前が最も多くなっています。

建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年 6 月）が施行された昭和 56 年前と後の住宅の建設構成比は、全住宅では約 59%が新耐震以前となっています。

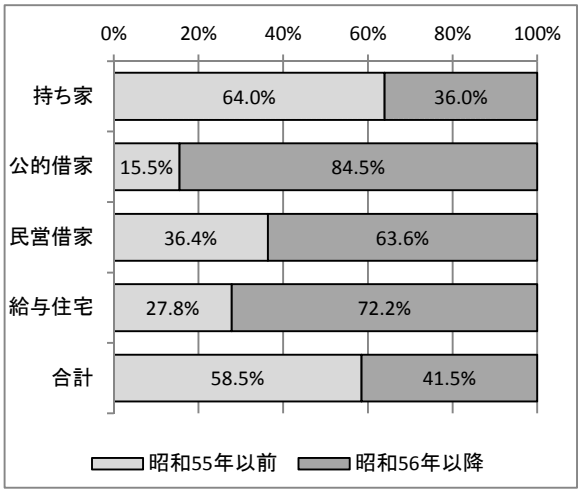
図　住宅の所有関係別建設時期（平成 25 年）



資料：住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別の新耐震以前建設の住宅構成比は、持ち家が約 64%、民営借家（木造）と民営借家（非木造）が 37%前後となっています。

図　住宅の所有関係別新耐震基準前後の構成比（平成 25 年）



資料：住宅・土地統計調査

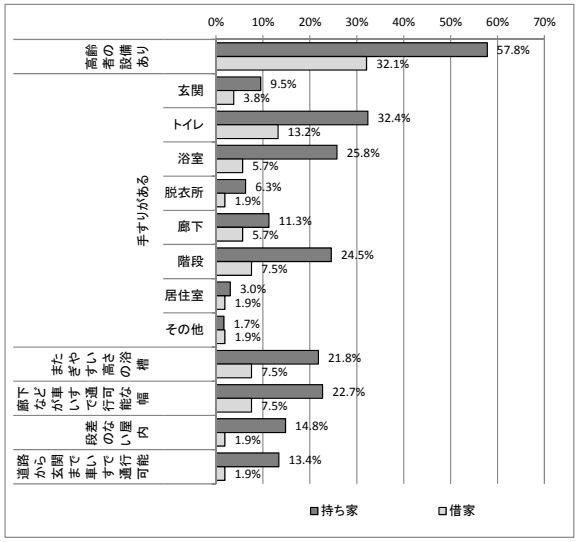
５　住宅の高齢者対応

平成 25 年の住宅の高齢者対応率は、持ち家が各項目で、借家に比べて高くなっています。

持ち家の内容では、主に水廻りに関係する部分での整備率が高くなっています。

借家ではトイレへの手摺りの設置率が他の内容に比べて高くなっています。

図　高齢者対応（平成 25 年）



資料：住宅・土地統計調査

６　居住水準

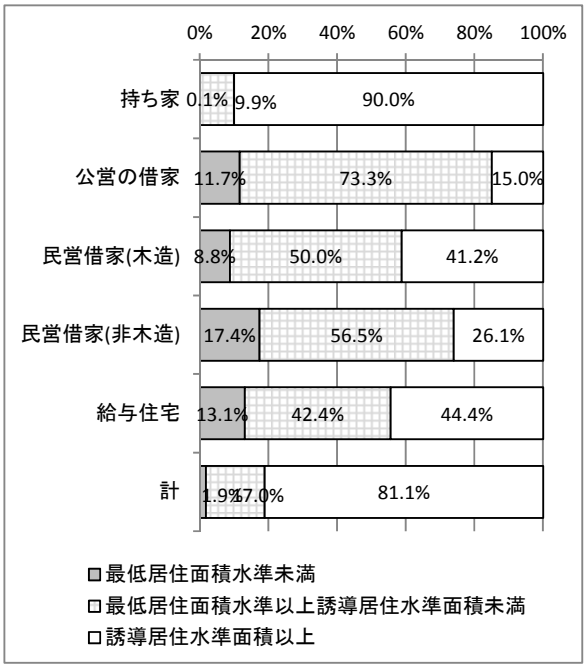
（１）住宅の所有関係別

住生活基本計画（全国計画）では、最低居住面積水準未満世帯の早期解消が求められています。

本市の平成 25 年時点の居住水準は約 81％の世帯が誘導居住面積水準以上、約 17％が最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満、約 2％（420 世帯）が最低居住面積水準未満と比較的良好な状況となっています。

しかし、住宅所有関係別では、持ち家が 10 世帯、公営の借家が 70 世帯、民営借家（木造）が 170 世帯、民営借家（非木造）が 40 世帯、給与住宅が 130 世帯、となっており、戸数では民営借家（木造）、構成比では民営借家（非木造）の居住水準が低くなっています。

図　住宅の所有関係別居住面積水準（平成 25 年）



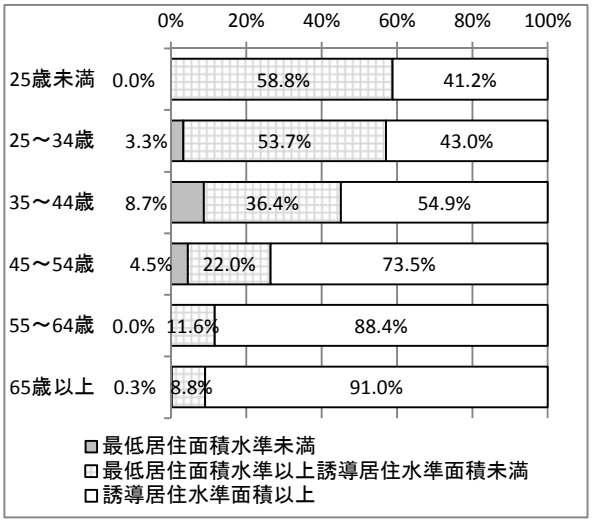
資料：住宅・土地統計調査

（２）世帯主年齢別の居住水準

世帯主年齢別で最低居住面積水準未満は 33～44 歳が高くなっています。

最低居住面積水準未満の世帯率が最も多くなっている年代は 33～44 歳で約 9%、次いで 45～54 歳の 4.5%となっており、子育て世帯での水準が低くなっています。

図　世帯主年齢別居住面積水準（平成 25 年）



資料：住宅・土地統計調査

＜参考＞

	概要		算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
					単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準		①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡	3歳未満 0．25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数＋15㎡	3歳以上6歳未満 0．5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		[一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数＋25㎡	6歳以上10歳未満 0．75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（注１）子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が２人に満たない場合は、２人とする
（注２）世帯人数が４人を超える場合は、５%控除される

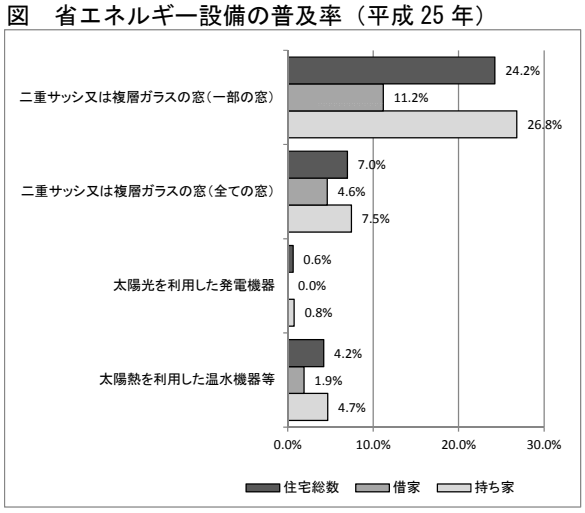
【　】内は、3～5歳児が1名いる場合

７　省エネルギー設備の状況

住宅の省エネルギー設備は、二重サッシ又は複層ガラスの窓の普及が太陽熱を利用した温水機器等や太陽光を利用した発電機器に比べて高くなっています。

二重サッシ又は複層ガラスの窓が「全ての窓にあり」は、建設時期が新しくなるに従い普及率が高くなり、平成 23 年以降では 47.4%となっています。

図　省エネルギー設備の普及率（平成 25 年）



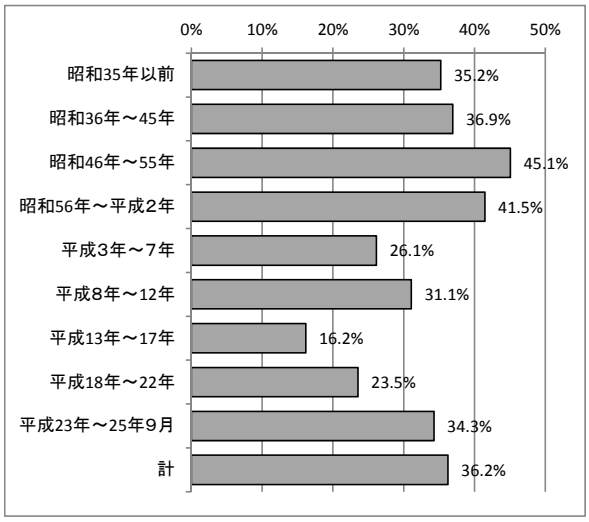
資料：住宅・土地統計調査

８　リフォームの状況

持ち家住宅の 36.2%がリフォームを行っています。住宅の建設年次別では、昭和 46 年から 55 年が最も多く 45.1%、次いで昭和 56 年から平成 2 年の 41.5%となっています。

リフォームの多い住宅の建設年次は昭和 46 年から 55 年で、リフォームを行った全戸数の 27.8%となっています。

図　持ち家のリフォーム率（平成 25 年）



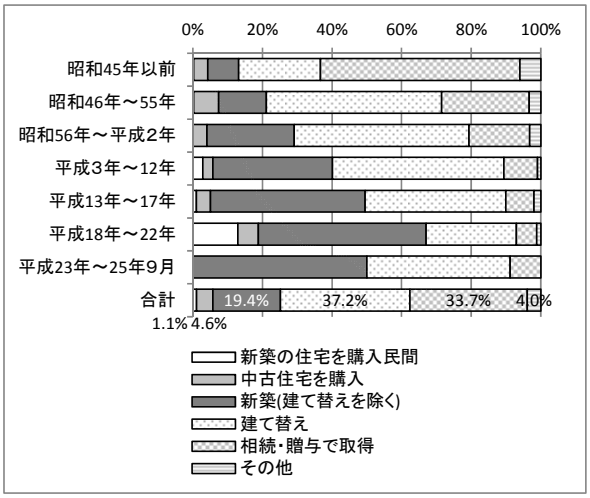
資料：住宅・土地統計調査

９　住宅取得の種類

住宅の取得方法は、昭和 45 年以前は「相続・贈与で取得」、昭和 46 年から平成 12 年までは「建て替え」、平成 18 年以降は「新築（建て替えを除く）」が多くなっています。

中古住宅の購入は、全体の 4.6%と低い比率となっています。

図　住宅取得の種類（平成 25 年）



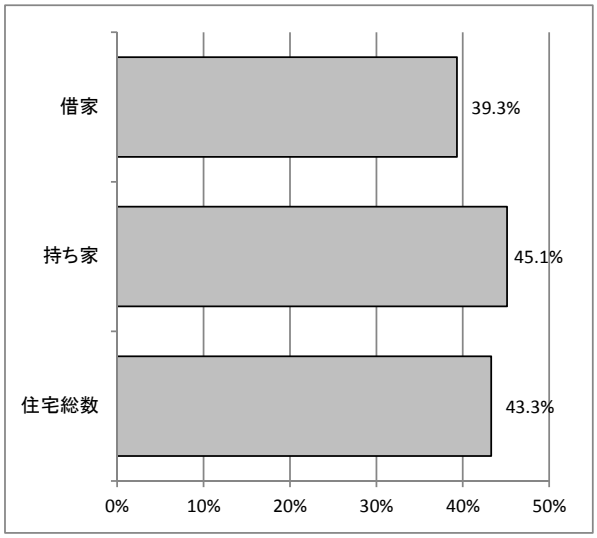
資料：住宅・土地統計調査

10　住宅の接道状況

住宅敷地の接道は、4m 未満道路及び道路に接していない住宅が全体で 43.5%となっています。

住宅の所有関係別では持ち家が 45.1%、借家が 39.3%で、持ち家の接道率が悪い状況となっています。

図　４ｍ未満の道路に接する住宅率（平成 25 年）

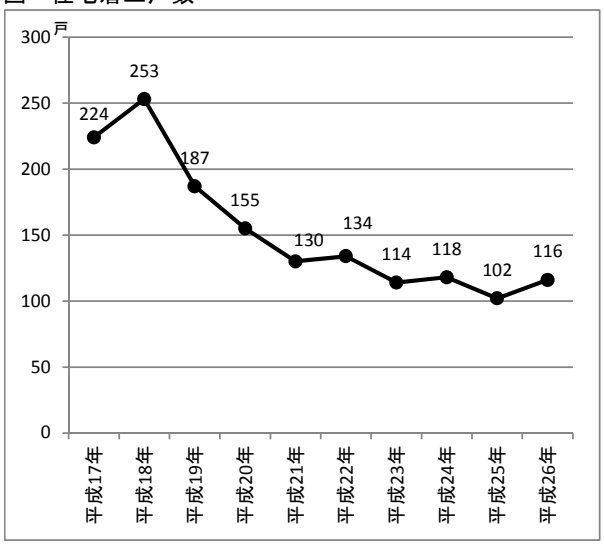


資料：住宅・土地統計調査

11　住宅建設状況

平成 17 年以降の住宅着工戸数は、平成 18 年の 235 戸をピークに、徐々に減少し、近年は年間 110 戸前後とピーク時の約半数に減少しています。

図　住宅着工戸数

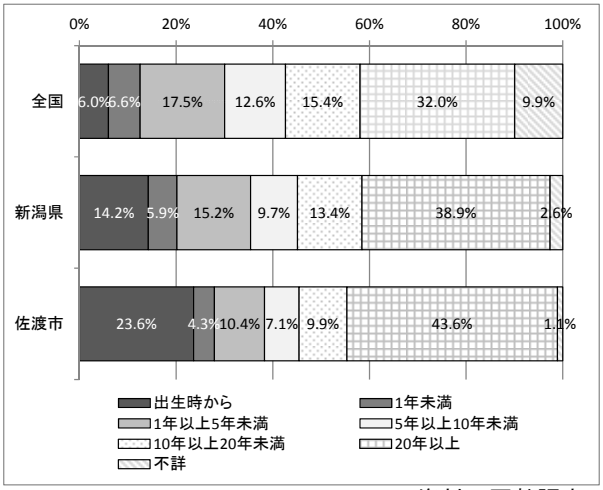


資料：住宅着工統計

12　世帯主の居住期間

本市世帯主の現住地での居住期間は、20 年以上が 43.6%、出生時からが 23.6%で、合わせると 57.2%となり、全国や新潟県に比べて定住性が高くなっています。

図　世帯主の居住期間（平成 22 年）



資料：国勢調査

３－３　公営住宅の概況

１　管理の状況

本市には、市営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅、県営住宅の公的賃貸住宅があり、市営住宅が最も多く 842 戸、82.1%、次いで単独住宅が 74 戸、7.2%、県営住宅が 56 戸、5.5%、特定公共賃貸住宅が 53 戸、5.2%となっています。

表　公的住宅の管理戸数

（平成 27 年 4 月 1 日現在）

種別		棟数	戸数
市営	市営住宅	353	842
	特定公共賃貸住宅	36	53
	単独	37	74
	計	426	969
県営		3	56
合計		429	1,025

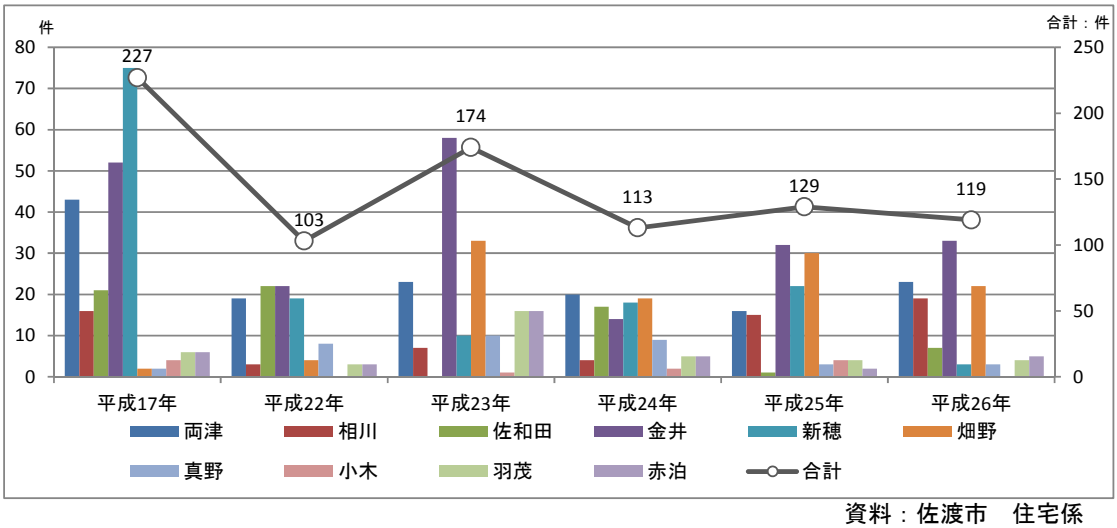
資料：佐渡市　住宅係

２　募集・応募の状況

県営を含めた平成 17 年度及び平成 22 年度から 26 年度の応募状況は、平成 17 年に比べて近年は応募世帯数が少なくなっています。

この応募状況や平成 12 年以降の借家世帯数の減少から、将来的には公営住宅需要も減少するものと予想されます。

図　地区別応募件数



資料：佐渡市　住宅係

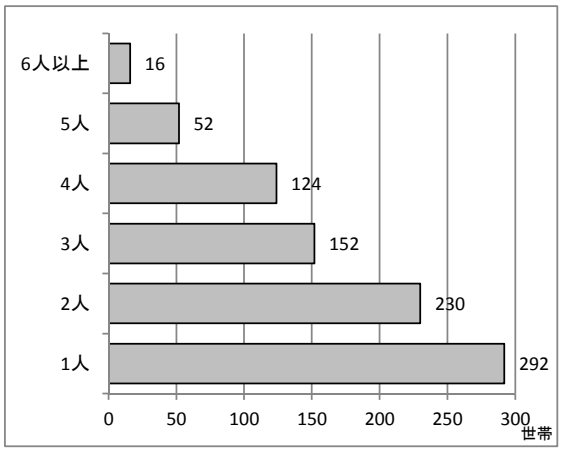
３　入居の状況

公的住宅の入居世帯数は、管理戸数 1,025 戸（募集停止住戸を含む）のうち約 84.5%、866 世帯となっています。

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く、世帯人員が増えるに従い世帯数は少なくなっています。

図　世帯人員別世帯数

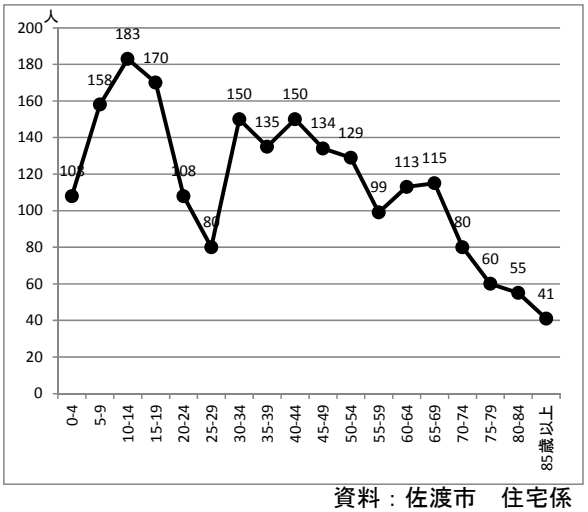
（平成 27 年 4 月 1 日現在）



資料：佐渡市　住宅係

入居者の年齢構成は、市の平成 22 年時点に比べて、年少人口（14 歳以下）と生産階層人口（15～64 歳）の構成比が高く、高齢者人口（65 歳以上）の構成比が低くなっています。

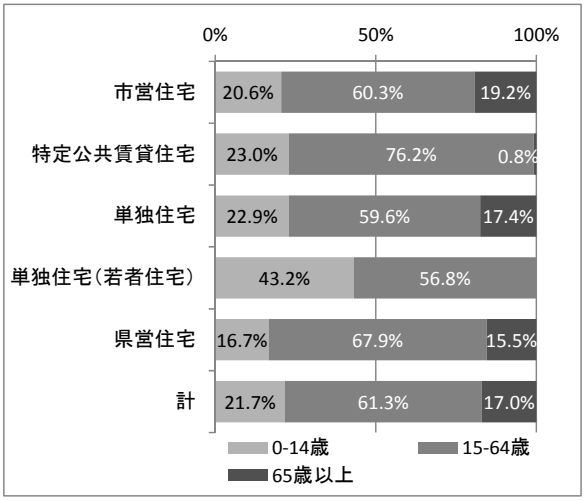
図　年齢別人口（平成 27 年 4 月 1 日現在）



資料：佐渡市　住宅係

公的住宅の種別の年齢別構成では、特定公共賃貸住宅と単独住宅（若者住宅）で高齢者の入居はほとんど無く、他の種別に対して特徴的な構成となっています。

図　３階層人口構成（平成 27 年 4 月 1 日現在）



資料：佐渡市　住宅係

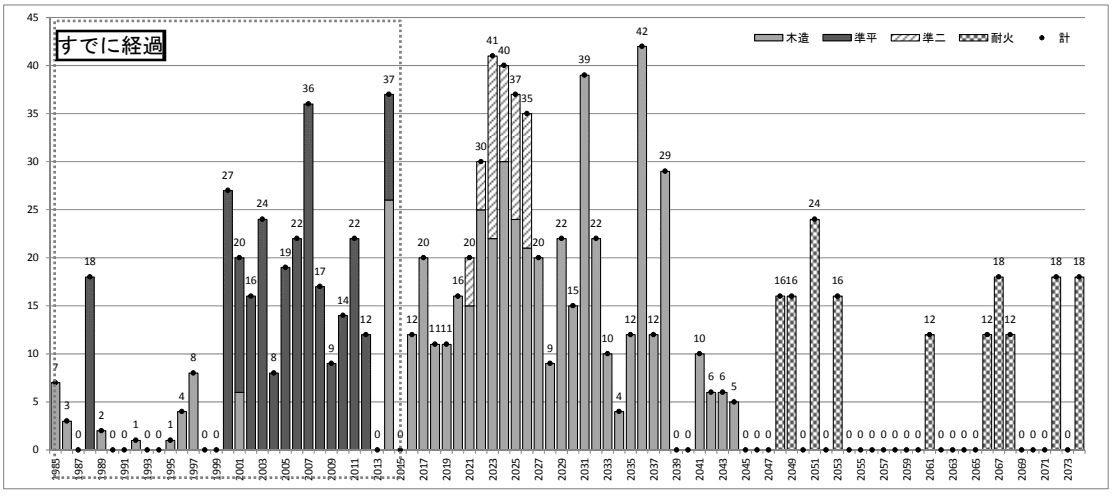
4　耐用年限の状況

平成 27 年現在の県営を含めた公的住宅の耐用年限経過戸数は、327 戸で 31.9%となっています。

構造別では、木造が 58 戸、木造管理戸数の 10.6%、準平が 269 戸、100%で、準二、耐火は 2021 年から耐用年限経過住戸が発生する状況となっています。

図　耐用年限経過状況

資料：佐渡市　住宅係



３－４　現行計画の評価

現行計画に計上した事業の実績など以下のように評価します。

なお、現行計画では、施策の実効性確認のための目標値を設定できませんでしたが、本計画では施策効果確認のための目標値を設定します。

基本方針１：地域の特性を生かした魅力的な居住環境の確保　　注：（●）は重点事業・施策

施策の方針と展開施策	評価
（１）魅力ある居住環境の整備 ・基盤整備の推進 ・地区計画・建築協定の普及促進 ・生活道路のバリアフリー化の推進 ・まちなみ空間創出整備支援事業の利用促進（県施策事業） ・中心市街地の活性化 ・住環境の災害に対する安全性の向上	下水道等の基盤整備、道路のバリアフリー化、空き店舗等を利用した子供の居場所づくり等を推進しています。また、近年の東日本大震災や大規模水害等の教訓を基に災害に対する安全性向上に向けた整備を推進しつつあり、引き続き整備を推進し、魅力ある居住環境の形成が求められます。
（２）集落地域の定住促進 ・農業など新たなライフスタイルに対応した住宅供給の推進 ・優良田園住宅の整備 ・菜園付き住宅など田園住宅供給の検討 ・二地域居住など新たな需要に関する情報の提供	集落地域の定住促進に限らず、若者U･Iターン就業支援や島暮らし定住体験旅行支援等を行い、定住の促進に対する施策を推進しています。しかし、現行計画策定後、世帯数が減少に転じ優良田園住宅など提案型の住宅の整備は行われていません。 今後は、定住の促進とともに、空き家を含めた既存住宅ストックの活用に重点を置くことが必要と考えられます。
（３）緑豊かで潤いのあるまちづくり ・景観基本計画の策定（●） ・地区計画・建築協定などの普及促進	現行計画で重点事業に位置づけた景観基本計画は平成 22 年に策定し、潤いのあるまちづくりを推進しています。また、佐渡市世界遺産町並み保存地区を指定し町並み保存を推進しており、今後もこれらの計画に基づき、緑豊かで潤いのあるまちづくりが必要です。

基本方針２：ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保

施策の方針と展開施策	評価
（１）ゆとりある住宅の整備 ・新たな住宅建設資金融資制度等の活用促進（フラット 35 など） ・耐久性に優れた高耐久住宅の普及・促進 ・住宅品質確保法の普及・促進 ・地区計画・建築協定の普及促進	長く活用できる住宅の整備に向け、断熱や高耐久性などの性能向上に向けた制度等の活用による住宅の整備が必要です。引き続き普及促進を進めるとともに、工務店等との住宅関連企業との連携を図り、より実効性を高めることが考えられます。
（２）既存住宅ストックの安全性の向上と有効利用 ・高齢者対応住宅等住宅リフォームの支援・促進（●） ・リフォー助成制度の活用などによる住宅リフォームの普及促進 ・既存住宅の耐震化の促進 ・空き家の有効利用の促進（●） ・老朽化した廃屋の早期解体	重点施策の高齢者対応住宅等住宅リフォームや空き家の有効利用の促進を推進するとともに、耐震化や廃屋の解体に向けた施策を展開しており、引き続き既存住宅ストックの安全性の向上と有効利用に向けた取り組みは必要です。
（３）高齢者福祉施策との連携 ・高齢者住宅への緊急通報システムの普及（●） ・緊急通報連絡網の確立 ・コレクティブハウジング、グループリビング、グループホームなど新た住まい方の提案 ・ユニバーサルデザインの普及促進	重点施策の高齢者住宅への緊急通報システムの普及を含め、ユニバーサルデザインの普及に向けたバリアフリー改修に関する支援を推進しています。また、緊急情報伝達システムが確立しており引き続きこれらの施策を推進することが必要です。

基本方針２：ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保

施策の方針と展開施策	評価
（４）環境に配慮した住まい・まちづくり ・長寿命化と環境共生住宅の普及 ・分別解体とリサイクルの普及促進 ・高断熱住宅など高規格住宅の普及促進 ・佐渡市クリーンエネルギー活用事業の周知及び利用促進	住宅の基本性能の向上やリサイクル等による環境に配慮するとともに、低炭素社会に向けたクリーエネルギー活用事業は、引き続き推進し地球温暖化防止の一助とすることが必要です。
（５）住宅ストックの情報の提供 ・新築住宅の住宅性能表示制度の普及促進 ・既存住宅所有者への住宅性能表示制度の普及促進 ・流通に視点をおいた既存・新築住宅ストック情報の収集体制の確立 ・住宅取得、入居希望者などニーズの情報収集体制の確立	新築、既存住宅の性能表示制度の活用は、自己使用を目的とした住宅での普及は難しいところがあるようです。しかし、住宅の性能を計る一つの指標として活用が望まれます。 情報の収集・提供は成果を上げています。今後は住宅関連業者等との連携により施策の拡大が望まれます。
（６）地域に根ざした住宅の供給 ・佐渡や新潟県産材を利用した木造住宅の振興（●）	重点施策の佐渡や新潟県産材を利用した木造住宅の振興は、引き続き普及促進が必要です。
（７）公営住宅の計画的整備 ・地域コミュニティや景観形成に寄与する公営住宅の計画的整備 ・セーフティネットとしての公営住宅の拡充	市営住宅の多くが耐用年限を経過しており建替えが望まれる状況にあります。また一方で、既存ストックの長寿命化が求められ市営住宅等の長寿命化計画を策定しその計画に基づいた計画的な整備が求められています。 本市においては近年借家世帯も減少し市営住宅応募者数も以前に比べて少なくなっているため、既存市営住宅の統廃合を含めた整備を推進します。

基本方針３：市民の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進

施策の方針と展開施策	評価
（１）住まい・まちづくりに関する学習機会の創出 ・総合学習の活用など、学校教育での住まい・まちづくり学習の推進 ・住まい・まちづくりに関する生涯学習機会の創出	コミュニティ助成事業等を通じ、まちづくりに関連した活力ある地域づくりを推進しており、今後も引き続き自治会やNPO、そして民間事業者と連携したまちづくりが必要です。
（２）市民主体のまちづくりの普及促進 ・地区計画、建築協定の普及促進 ・NPO等との協働による住まい・まちづくり活動の促進	
（３）災害・犯罪に強い住まい・まちづくり ・木造住宅の耐震診断の支援 ・地域コミュニティ形成に寄与する住宅地の形成	
（４）住まい・まちづくりに関する情報の提供 ・住まい・まちづくり施策ガイドブックの作成 ・住まい・まちづくりに関する相談窓口の開設（●） ・空き民家などの情報提供体制の推進	重点施策である住まい・まちづくりに関する相談窓口の設置、その他ガイドブックの作成は行っていませんが、市のホームページ上で一括確認が行えるようにしています。今後は内容の充実、高齢者等パソコン利用の難しい市民への情報提供方法の検討が望まれます。

３－５　住宅施策に係る課題

１　住環境を取り巻く課題

（１）人口減少社会、超高齢社会での安心居住の環境整備

・本市の人口は、減少傾向にあり、本計画期間最終年の平成 37 年には現在より約 1 万人少ない約 4 万 9 千人になるものと推計されています

・また、年齢構成は、市民の 40%強が 65 歳以上の高齢者になり、さらなる世帯の小規模化が進展し、ひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯の増加が予想されます。

・このような人口減少や高齢化率の高い地域では、適切に管理されない住宅・空き家の発生や世代間の交流不足による高齢者世帯の孤立が予想されます。

・これらの課題に対応しながら、だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備することが必要です。

・また、限界集落となりつつある地域もあり、バランスの取れた地域コミュニティの形成が望まれます。

（２）都市基盤整備と質の向上

・下水道等インフラ整備率が低い地域があり現在整備を推進しています。未整備地域にあっては整備を引き続き図るとともに、既存道路のバリアフリー化などの質的向上を図っていくことが望まれます。

（３）地域特性に見合ったまちづくり

・本市は佐渡島全域が市域となっており、地区により人口・世帯の状況、住宅事情も大きく異なっています。そのため、地域の特性に応じた住宅、まちづくりが求められます。

（４）地域の防災性等の向上

・本市の住宅の耐震化は低い状況にあります。耐震性能の劣る建物は震災等により避難路に倒壊することも予想され、災害時の避難面からも適正な管理が求められます。

・災害時の避難経路の確保や外壁の倒壊防止などのための緑化と生け垣化の促進などによる防災性の向上が望まれます。

・また、増加傾向にある空き家は、崩壊等による近隣への被害、放火の誘発や不審者の侵入等による治安の悪化、害獣・害虫の発生などの居住環境の悪化等の問題を引き起こすことが予想され、適正な管理が求められます。

２　住宅を取り巻く課題

（１）質の高い住宅整備の誘導

・持ち家、借家世帯数ともに減少傾向にあり、近年の新設住宅着工は概ね 100 戸程度となっています。また、新規建設にとどまらず、古い住宅の建替需要も見込まれます。このため、住宅建設にあたっては、佐渡産や新潟県産の木材を使用した住宅への特別貸付等の制度活用の普及などによる質の高い住宅整備を誘導することが望まれます。

・また、住宅の省エネや住宅の耐久性など住宅性能評価制度等の活用により、より質の高い住宅取得を誘導することが求められています。

（２）多様な住まい方への対応

・世帯のライフステージや親世帯との同居、近居、二地域居住などの住まい方の多様なニーズに応じた住宅や市場の整備が望まれます。

・市場整備では、高齢者世帯の持ち家の借り上げによる子育て世帯などへの転貸などにより、ライフステージや多様な住まい方へのニーズに合った住み替え等への情報提供や支援が望まれます。

（３）少子高齢化社会への対応

・団塊世代の高齢化や今後の超高齢化社会に向け、既存住宅を含めた住宅のバリアフリー化対策の推進が求められます。

・増加が見込まれる高齢世帯への生活支援では、緊急時の通報や支援、対応が必要となります。

（４）居住水準の向上

・全体的には住宅の規模水準は恵まれています。しかし、世帯規模が最も大きくなる子育て世帯を中心に、最低居住面積水準以下世帯が多くなっており、その解消が求められます。

（５）住宅規模等と世帯構成等のミスマッチの解消

・本市では、高齢化の進行とともに、小規模世帯が増加し、規模の大きな住宅にひとり暮らしの高齢者世帯が住むなど、住宅規模と世帯規模のミスマッチが顕著な状況です。既存ストックの活用等によるライフステージに応じた住宅の住みかえの容易性向上を図ることが望まれます。

（６）住宅の耐震化の向上

・本市住宅は、歴史を持つ住宅が多いこともあり、新耐震基準以前に建築された持ち家が多く、耐震診断等による安全の確認は不十分な状況にあります。そのため、診断や補強等に対する支援を引きつづき行い、安全性が高く安心して住める住宅の整備を引き続き行うことが必要です。

（７）住宅敷地の接道条件の向上

・住宅敷地の４ｍ以下道路への接道となっている住戸が沿岸の密集市街地に多くみられます。これらの地区にあっては接道条件の向上を図り、安全で優良な住宅地を形成することが求められています。

・また、本市は高い自動車普及率を示しており、接道条件の不備により住宅市街地としての魅力を損なうことも予想されます。

（８）空き家の適正な管理

・世帯数の減少がすすむ中で、今後さらに空き家の増加が予想されます。中には良質なストックも数多くあり、持ち家にあってはリフォーム等を行い借家としての活用が考えられます。また、規模や立地場所により、店舗化や交流施設等の他用途としての利用も考えられ、空き家や既存ストックの多方面からのアプローチによる利活用が求められます。

・また、空き家の放置は地域環境を阻害することもあり、適正な管理が求められます。

３　市営住宅等に係る課題

（１）多様な公営住宅の役割

・本市での借家のうち標準世帯向けの規模を有する住宅は、民間に求めることが難しく公営住宅がこれら世帯を受け入れる状況となっています。

・また、人口の減少傾向にある本市では子育て期にあるファミリー年代層の定住促進のための役割を公営住宅は持っています。

（２）老朽化した公営住宅の建替

・市営住宅は、現在 969 戸管理しており、そのうち 327 戸（約 34%）が耐用年限を経過しています。これらの住宅には、設備面や居住水準等、現在の生活様式になじみにくいものもあり、建替等の早期対応が望まれます。また、本計画期間内にも多くの住宅が耐用年限を経過する状況となっており、計画的な建替等の推進が望まれます。

・耐用年限を経過した建替え住宅には、立地や団地規模により現地での建替えが不向きなものもあり、今後の需要の低下や佐渡市コンパクトアイランド構想に沿って、統廃合を推進することが必要です。

・公営住宅の建替等の整備に当たっては、機能面、景観面等地域のまちづくりに寄与する整備が求められます。

（３）適正な維持管理の推進

・市営住宅には木造、準耐火構造、耐火構造があり、それぞれの構造に見合った計画的な管理が必要です。とりわけ耐用年限の長い耐火構造住宅にあっては、長期的に使用にすることが求められています。

４　その他、社会経済情勢の変化に係る課題

（１）地球環境問題への対応

・世界的に地球温暖化に対する対策が求めらる中、住生活基本計画（全国計画）や新潟県住生活基本計画においても、低炭素社会に向けた住宅施策が位置づけられています。

・住宅の長寿命化や太陽光発電等の再生可能エネルギーを利用する設備の導入のほか、二重サッシ・複層ガラス等の採用により断熱・気密性を高めることで、住宅の省エネルギー化を図るなど、環境に配慮した住宅の普及を推進することが必要となっています。

・しかし、住宅ストックの全体量から見ると対策がされている住宅は少なく、今後とも省エネルギー設備等の普及による環境に配慮した住まい方が求められます。

（２）住宅循環市場の整備

・住宅性能評価制度等の導入により、新築、既存住宅ともに客観的な住宅の質的なものが評価される体制が整いつつあります。しかし、実情として、住宅取得に当たっては新築住宅へのあこがれが強く、既存住宅（中古住宅）に関しては、関心が低いのが実情となっています。

・今後の循環型社会を形成して行くに当たっては、リフォーム等の行き届いた住宅や古民家等の利活用も視野に入れた、住宅の循環市場を整備することが望まれます。

（３）住宅市場に係る適切な情報提供

・住宅の長期利用に当たっては、定期的なメンテナンス、ライフステージに応じたリフォーム工事、生活様式の変化や高齢者対応への改修工事など多種多様な工事を求められます。これらの工事には、専門知識が必要なものがあり、その中には行政による支援を受けられるものなどがあります。また、工事に当たっては、内容や予算の相談、トラブルに対しての相談などを受ける公的機関が用意されています。

増改築等に当たっては、市民、事業者、行政におけるこれらの多様化する住宅に関連する支援体制等の周知が必要になっています。

・また、近年では、ライフステージに応じたライフスタイルの多様化が進展しています。とりわけ、高齢期においては、住宅の活用に当たっての支援や持ち家の借家化支援制度などが充実しつつあり、これらの制度等の周知が求められています。

（４）伝統的技術の継承

・本市の特色ある住まいとともに伝統的な建築様式が受け継がれてきており、これら伝統技術の継承が望まれます。

（５）市民参加によるまちづくり

・まちづくりに対する市民の意識は高く、市民が主役となる住まい・まちづくりの仕組みの普及促進を図ることが求められます。

第４章　住宅施策展開の方針

４－１　基本理念

人口減少、少子高齢社会を迎え、空き家も増加しているという社会情勢にある中、本市への定住化を促進し、市の活力を創出していくためにも「佐渡に住みたい、住み続けたい」と思われる魅力ある住環境づくりに、総合的に取り組むことが求められています。

佐渡市都市計画マスタープランでは、時代の課題でもある人口減少社会、超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題等に対応し、これまで整備を進めてきた都市基盤を有効活用しながら、居住機能等の集積を図り、将来にわたって誰もが住みよいと感じる「暮らし」と佐渡特有の資源を活かした「交流」により、「持続的に発展する島、佐渡」を目指し、佐渡版コンパクトなまちづくりの創成「～すべてを佐渡の未来と子どもたちのために～」をもとに、まちづくりを推進しています。

また、国や新潟県においては、住生活基本計画の見直しが行われ、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の充実、住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築等のための施策の充実が図られています。

これらを踏まえ、まちづくりに関わる市民や住宅関連事業者、行政が協働で、誰もが安心・安全に暮らすことができ、さらに愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちを実現し、未来へ受け継がれることを志し、「伝統文化に恵まれ、ゆたかに住み続けられる住まい・まちづくり」を基本理念として住宅施策を展開します。

基本理念

伝統文化に恵まれ、ゆたかに住み続けられる住まい・まちづくり

４－２　基本目標

基本理念の実現に向け、以下の 3 つの基本目標を設定し、「伝統文化に恵まれ、ゆたかに住み続けられる住まい・まちづくり」に取り組みます。

基本目標１：地域の特性を生かした魅力的な居住環境の確保

コンパクトにまとまりのある市街地や田園や自然に囲まれた農村集落、沿岸部の漁村集落など地域の特性を生かし、魅力のある住まい・まちづくりを推進します。

基本目標２：ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保

安全性、耐久性、快適性、エネルギー使用の効率化など住宅の品質・性能の向上への支援のほか、すべての市民に対して、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境づくりに取り組みます。

また、新築のみならず既存住宅のバリアフリー化等の支援、住宅の耐震性能の向上など、優良な住宅ストックの形成を推進し将来に向けた有効活用を目指します。

多様なライフステージに対応するストックの確保に努めるとともに、空き家などの住宅市場への流通を促進します。

安心して住生活を送れるために、市営住宅の適正な整備及び管理を推進するとともに、民間住宅ストックの活用も含めた、住宅困窮者に対する重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

基本目標３：市民の参加と協働による安全で安心な住みよい住まい・まちづくりの推進

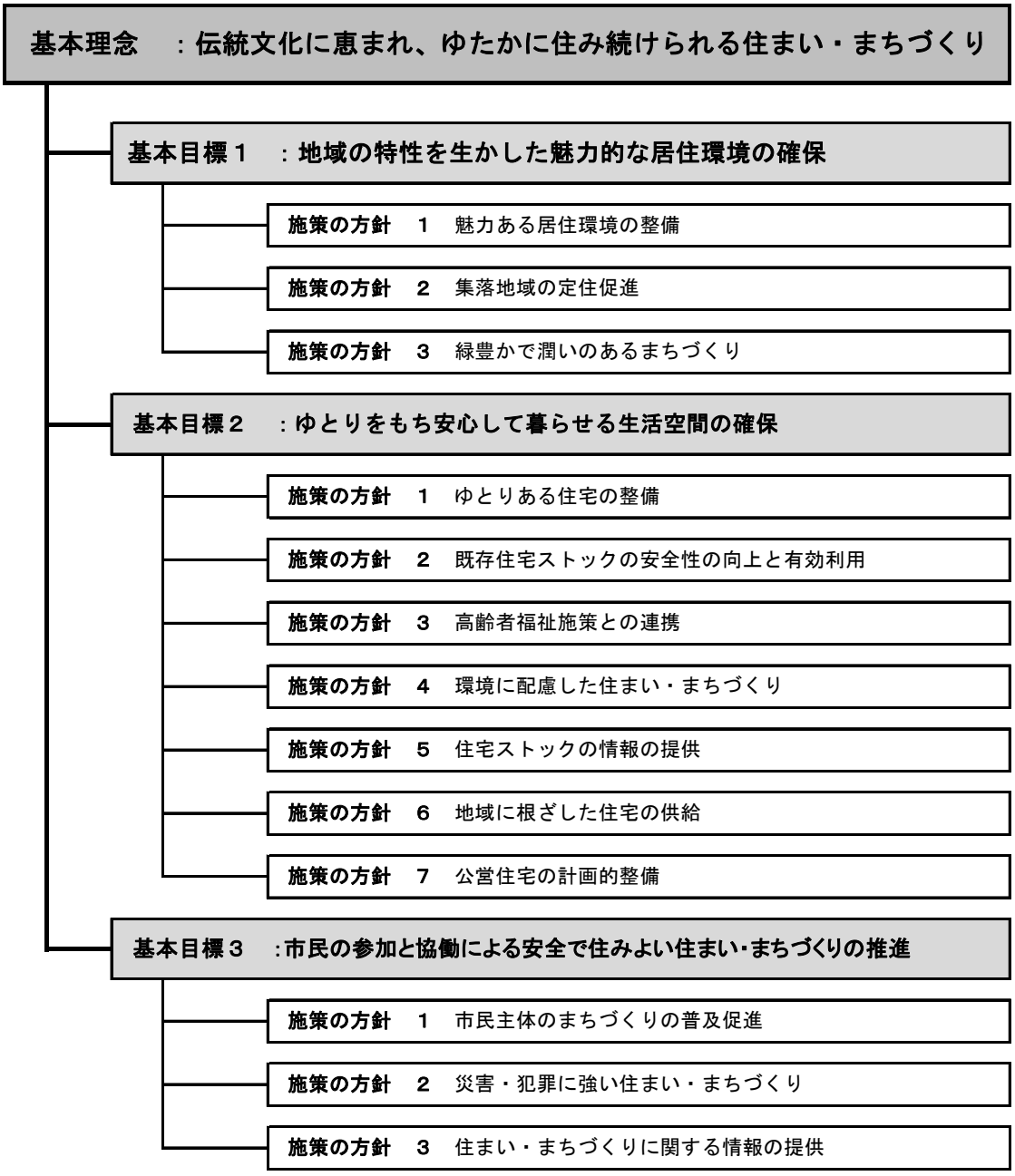
潤いのあるまちなみや環境、災害や防犯性の高い住まいやまちづくりは、市民の参加と協働が必要であり、地域や市民の個性を生かしたまちづくりの取り組みを積極的に支援します。

核家族化、世帯の小規模化が進行する中で、地域のコミュニティを醸成し、安心して暮らすことのできる環境の整備を推進します。また、高齢者、障害者、子育て世帯などを地域で見守り、支え合う体制づくりを進め、住生活の安心を支えるサービスの提供に努めます。

４－３　施策の体系

「地域の特性を生かした魅力的な居住環境の確保」、「ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保」、「市民の参加と協働による安全で安心な住みよい住まい・まちづくりの推進」の３つの基本目標の実現に向け、それぞれの目標に以下の様に施策の方針を設定します。

図　施策の体系



第５章　施策の展開

５－１　基本的な施策の展開

基本目標１：地域の特性を生かした魅力的な居住環境の確保

市街地や田園や海岸の自然に接した農魚村集落などの地域の特性を生かし、活性化に資する住まい・まちづくりを推進します。

１　魅力ある居住環境の整備

本市の市街地はコンパクトにまとまっており、高齢者や子供など交通弱者であっても、歩行あるいは自転車で移動し都市部の利便性を享受することが可能なスケールとなっています。

しかし、本来、生活利便性の高い中心市街地は空き店舗が見られその機能を弱めつつあります。そのため、まちなか居住等の推進により中心市街地の活性化を推進します。

集落も田園等に囲まれた農村集落、沿岸部の漁村集落などがありそれぞれ特徴のある集落を形成しています。しかし、公園や住宅敷地の接道など基盤整備が不十分で、住宅の建替等が難しいエリアもあり、さらなる基盤整備を推進し、近年の車社会への対応を図り魅力ある住宅地の形成を推進します。

また、地域の自然災害等に対する安全性のさらなる向上を推進します。

さらに、世界遺産登録に向け貴重な町並みの維持保全の推進、魅力のある地域形成の推進等の施策を通じ、魅力のある居住環境の形成を目指します。

展開施策

・基盤整備の推進（公園、道路、下水道、学校などの整備）
・自家用汚水ポンプ設備等設置補助制度の普及・促進
・合併処理浄化槽補助金制度の普及・促進
・地区計画・建築協定の普及・促進
・生活道路のバリアフリー化の推進（段差の解消などによる歩きやすい歩道の整備など）
・子どもの居場所創設事業の普及・促進
・中心市街地の活性化
・住環境の災害に対する安全性の向上
・佐渡市世界遺産町並み保存支援事業の推進

２　集落地域等の定住促進

若者の Ｕ・Ｉ ターンや団塊世代等の退職に伴う新たなライフステージの展開、二地域居住などの新たな住まい方に価値を求める需要に対応し、情報の提供と新規定住に向けた支援を行い、主に市外からの定住を促進します。

展開施策

・若者Ｕ・Ｉターン就業支援
・若者定住家賃補助
・島暮らし定住体験旅費補助
・看護師等就業定着支援制度
・二地域居住など新たな需要に対する情報の提供

３　緑豊かで潤いのあるまちづくり

佐渡風情になじみにくい色彩や規模の屋外広告物などが立ち並び、あるいは堆積された資材や土石等が沿道の景観を阻害するものが見受けられており、これらの佐渡風情になじみくい景観阻害要素の抑制等を図り良好な景観を維持創出するため、景観基本計画が策定されました。

本景観計画の運用による潤いのあるまちづくりはもとより、身近な水や屋敷林等を保全・創出し、みどり豊かな潤いのある地域の形成を推進します。

また、空き家の増加に伴う景観や地域環境の阻害状況などの現状把握のため、空き家調査を実施し、空き家対策のさらなる充実に努めます。

展開施策

・景観基本計画の運用
・地区計画・建築協定などの普及・促進
・空き家実態調査の推進

基本目標２：ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保

住宅ストックの耐震性向上やバリアフリー化など質的向上を促し、住宅の安心居住をはかり、長く住み続けられる住まいやまちづくりを推進します。

１　ゆとりある住宅の整備

建替や新規住宅の建設に当たっては、住宅自体の性能の向上と地域の景観等に配意した質の高いゆとりある住宅整備を推進し、長く活用できる住宅整備を推進します。

将来にわたり活用される良質な住まいづくりを進めるため、住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保履行法、長期優良住宅の普及などにより、良質な新築住宅の供給と消費者利益の保護を促進します。

展開施策

・耐久性に優れた高耐久住宅の普及・促進
・住宅品質確保法の普及・促進
・地区計画・建築協定の普及・促進
・長期優良住宅の普及・促進

２　既存住宅ストックの安全性の向上と有効利用

リフォーム助成制度の活用などにより既存住宅の安全性の向上やバリアフリー化などのリフォームを推進し、住みなれた住宅や地域での居住を推進します。

また、今後さらに増加すると予想される空き家の有効利用及び住宅用途以外の有効利用を推進するとともに、老朽化し地域の景観等を阻害する廃屋は早期解体を推進します。

展開施策

・高齢者対応住宅等住宅リフォームの支援・促進
・リフォーム助成制度の普及・促進
・リフォーム助成制度の活用などによる住宅リフォーム相談窓口の開設
・既存住宅の耐震化の促進
・空き家の有効利用の促進
・老朽危険廃屋対策支援制度の普及・促進
・空き家実態調査の推進

３　高齢者福祉施策との連携

福祉部局と連携のもとに、高齢者住宅への緊急通報システムの普及を図り、高齢者の安心居住を推進します。

また、ひとり暮らしの高齢者や、高齢者のみの世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる基盤整備を促進します。

近年の核家族化や高齢化社会の進展を受け、コレクティブハウジング、グループリビング、グループホームなど高齢者が豊かな社会生活の中で暮らせるような新たな住まい方も普及しつつあり、これらの新たな住まい方の提案を行います。

サービス付き高齢者向け住宅への市としての必要な支援と民間による当該住宅の整備を推進します。

展開施策

・高齢者住宅への緊急通報サービス事業の普及
・緊急情報伝達システムの運用
・コレクティブハウジング、グループリビング、グループホームなど新たな住まい方の提案
（気の合った仲間同士で住宅を建設して住んだり、一つの住宅に気の合った仲間同士で住んだりすること）
・ユニバーサルデザインの普及・促進
（幼児から高齢者まで誰もが使いやすい規格やサイズ）
・ケア付き高齢者向け住宅の整備促進

４　環境に配慮した住まい・まちづくり

地球温暖化防止等の問題が社会的テーマとなっている中で、自然エネルギーの活用や断熱性の向上など環境に優しい住宅の整備が求められています。

また、建築廃材の分別解体や資源の有効活用を踏まえ、リサイクルしやすい住宅づくりの推進など、地球環境への配慮が求められています。

これらの状況の中、地球環境や地域環境に配慮した住まい・まちづくりを推進します。

展開施策

・長寿命住宅と環境共生住宅の普及
・分別解体とリサイクルの普及・促進
・高断熱住宅など省エネ高規格住宅の普及・促進
・佐渡市クリーンエネルギー活用事業の周知及び利用促進

５　住宅ストックの情報提供

住宅の供給として、新築並びに既存の住宅に対する性能評価制度等の導入の促進をはかり、良質なストックの情報収集を目指します。

住宅性能評価は、既存住宅にも適用可能で、既存ストックの客観的評価を推進し、中古住宅の住宅市場への流通促進を図ります。

また、ニーズとしての入居者、住宅購入者の情報収集を目指します。

展開施策

・新築住宅の住宅性能表示制度の普及・促進
・既存住宅の住宅性能表示制度の普及・促進
・流通に視点をおいた、既存、新築住宅ストック情報の収集体制の確立
・住宅取得、入居希望者などニーズの情報収集体制の確立

６　地域に根ざした住宅の供給

住宅建設やリフォームに当たっては佐渡や新潟県産材を活用し、地域に根ざした住まいづくりを推進し、山林の保全や地域の住宅関連産業の活性化を促進します。

展開施策

・佐渡や新潟県産材を利用した木造住宅の振興

７　公営住宅の計画的整備

耐用年限を経過した老朽化の著しい住宅にあっては、早急に建替等の対応を推進します。

本市の公営住宅は、公営住宅の本来の目的であるセーフティネット機能はもとより、子育て世代や高齢者が安心して生活できる住宅、地域のコミュニティ形成や景観形成など地域づくりに資する住宅としての機能を持っています。そのため、建替えに当たっては、多世代交流による地域コミュニティの活性化に配慮します。

また、本市の公営住宅の需要は人口・世帯の減少に伴い減少傾向にあります。一方で入居待ちの世帯もいるため、民間住宅や空き家等を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。

また、近い将来には公営住宅の需要が供給を下回ることも予想され、住宅の立地や規模等を見据えた統廃合の検討を行い、計画的な需要への対応を図ります。

一方で近年整備された住宅や耐用年限の長い耐火構造住宅等にあっては、適正な管理により長期利用を目指します。

展開施策

・地域コミュニティや景観形成に寄与する公営住宅の計画的整備

・公営住宅長寿命化計画に基づく適切な修繕・改善の実施

・長寿命化計画の定期的な見直しの推進

・市営住宅の再編等の検討

・民間住宅の空き家利用等を考慮した重層的なセーフティネットの構築

基本目標３：市民の参加と協働による安全で安心な住みよい住まい・まちづくりの推進

潤いのあるまちなみや環境、災害や防犯性の高い住まいやまちづくりには、市民の参加と協働が必要であり、市民による地域の個性を生かしたまちづくりの取り組みを積極的に支援します。

１　市民主体のまちづくりの普及促進

地区計画や建築協定などの普及促進を図り、市民のまちづくりへの主体的な取り組みを支援します。

また、まちづくりに関心を持ち、主体的な取り組みを行うグループを支援し、NPO などのまちづくり組織として活躍できるよう支援を行います。

展開施策

・地区計画、建築協定の普及・促進

・NPO 等との協働による住まい・まちづくり活動の促進

２　災害・犯罪に強い住まい・まちづくり

木造住宅の耐震診断の普及や住宅の不燃化の促進、倒壊の危険性のあるブロック塀の生け垣への変更など地震や火災などの災害に強い住宅地づくりを推進します。

防犯に対する安全性の向上に向け、街路灯や防犯灯の整備を推進するとともに、防犯の観点から地域のコミュニティ形成の促進に寄与する住宅地の形成を目指します。

展開施策

・木造住宅の耐震診断の促進

・コミュニティ助成事業の利用の促進

３　住まい・まちづくりに関する情報の提供

住宅整備に対する国や県からの要請は高度化、多様化し、その内容は年々増加する傾向にあります。

また、一方で住宅関連事業者は直接住民に接する機会が多く、最新のニーズの把握が早いものと考えられます。

そのため、官民連携による効果的な情報交換の機会を確保し、よりよい住まい・まちづくりを推進します。

展開施策

・空き家などの情報提供体制の推進

・各種コミュニティ団体の交流促進、支援、連携強化

・行政と住宅関連事業者との情報交換機会の確保

５－２　地域別住宅施策の展開方針

今後の本市における住宅市街地の整備にあたっては、地域特性に配慮しつつ、以下のような視点にもとづき取り組みます。

○人々に選ばれる特色ある住宅市街地の形成

本市では、人口、世帯数ともに減少しています。このまま推移すると世帯数の大幅な減少が予想されます。

全国的な人口の減少傾向にあって、今後は地域間競争が激化するものと予想されます。

このような状況においても、本市が人々から「選ばれるまち、地域」でありつづけ、活力ある地域社会を維持できるよう、他のまちとは異なる特色ある魅力的な住宅地を形成していくことが必要です。

○多様な住宅地特性を生かした住まい・まちづくり

本市は 1 島でなりたっており、山あり、川あり、湖あり、海ありと多様な自然要素に恵まれ、その自然をベースに山林に囲まれた集落、田園に囲まれた集落、海岸線沿いの集落、住宅の密集した市街地など多様な住宅地・住環境があります。

また、島の東西軸は車で約 1 時間もあれば十分に行ける距離にあり、地域間の移動には恵まれた状況となっています。

そのため、これらの多様な特性を最大限に生かした住まい・まちづくりを推進します。

○文化や伝統に根ざした住まい・まちづくりの推進

佐渡金銀山遺跡、佐渡奉行所、国分寺や真野御陵をはじめとする貴重な歴史的文化遺産が数多くあります。

また多くの能舞台に代表されるような伝統芸能や地域の伝統行事などが盛んとなっています。

本市には相川地区や宿根木地区が重要伝統的建造物群保存地区に指定されていますが、その他にも住宅では黒々とした瓦屋根、杉板の鎧張りなど地域の住宅様式ともいえるものがあります。

これらの市特有の文化を基調とした住まい・まちづくりを推進します。

○安心・安全に地域コミュニティが維持されるまちづくりの推進

「まち」は人が集うコミュニティの舞台であり、その豊かな地域コミュニティが地域の活力を育み、子供から高齢者まで、そこに暮らす人々へ誇りや自信、そして安心感をもたらします。

住宅市街地にあたっては、人々が安心・安全なコミュニティの形成と維持ができるよう、地域の特性に配慮したまちづくりを推進します。

５－３　重点施策とその展開方針

基本目標に基づき各種の施策を設定しましたが、市民とともに魅力ある住まい・まちをつくりあげることを前提に、以下の４項目を重点的に取り組みます。

１．地域産業と連携した木造住宅の新興
２．空き家の有効活用を含めた定住促進
３．高齢化に対する住宅関連対策
４．行政と住宅関連事業者との情報交換機会の確保

○地域産業と連携した木造住宅づくりの振興

佐渡産材を活用し地域に根ざした住まいづくりを推進し、山林の保全や地域の住宅産業の活性化を促進します。

そのために、木造住宅建設・リフォーム助成制度等の活用促進、良質な住宅材料ストック不足対策と古材の利活用が可能な事業者育成などを引き続き推進します。

○空き家の有効活用を含めた定住促進

ますます増加すると予想される空き家を住宅用途に限らず有効利用を推進し、コミュニティの育成とともに地域の特性にマッチした住宅・地域づくりを推進し定住を促進します。

また、定住政策の一環として市のホームページに公開している空き家情報は引き続き推進します。

○高齢化に対する住宅関連対策

本市の高齢者率は現在約 37%と高いものとなっており、今後さらに増加することが予想されます。そのため、高齢者単身世帯への緊急通報システムの普及、住宅のバリアフリー改造助成制度の普及などを促進し、だれもが安全・安心に居住できる環境の整備を引き続き推進します。

○行政と住宅関連事業者との情報交換機会の確保

国や県の住宅施策の方向や一般市民の住宅に対する要望等の情報の交換の場を確保し、効率的によりよい住まい・まちづくりを推進します。

第６章　計画の推進に向けて

６－１　計画の実現に向けた進行管理

１　計画の進行管理

本計画で掲げた目標を実現するためには、施策を着実に推進していく必要があります。

そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理にあたっては、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を行うことにより、必要な見直しを行います。

図　進行管理のイメージ

２　成果指標

本計画の理念、目標の達成状況を計る目安として以下の成果指標を設定します。

表　成果指標

指標	評価の主旨と方法	現状値 平成 25 年	目標値 平成 35 年	資料
高齢者設備 普及率	家の中での事故を未然に防ぎ、安心して暮らせるよう、持ち家が整備されているかを計る指標として設定します。 何らかの高齢者向け設備のある住宅 持ち家総数	57.8%	60%以上	住宅・ 土地統計 調査
二重サッシ等 普及率	環境に配慮した住まいの普及状況を計る指標として設定します。 二重サッシ又は複層ガラスが（全部の窓に） ＋（一部の窓に）ある住宅数 住宅総数	31.2%	45%以上	住宅・ 土地統計 調査
中古住宅の 取得率	既存住宅ストック（中古住宅）が市場の中で評価されているかを計る指標として設定します。 中古住宅を購入 住宅総数	4.6%	6.5%以上	住宅・ 土地統計 調査

注：計画期間は平成 37 年度までであるが統計年度の関係で目標値の年度を平成 35 年とします。

６－２　市民・事業者等との連携

本計画の目指すべき将来像である「伝統文化に恵まれ、ゆたかに住み続けられる住まい・まちづくり」を実現し、よりよい住まい・まちづくりを進めていくには、市民、事業者等、行政の多様な主体がそれぞれの役割分担のもと積極的に計画に参加し、連携・協力していくことが必要です。

１　市の役割

本計画は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、まちなみや暮らしやすさ、地域コミュニティの活発化等も考慮した都市基盤整備、防災性や防犯性の向上、地域福祉の向上等、幅広い分野にわたっています。そのため、市では本計画に掲げる施策を効果的かつ効率的に推進していくために、関連部局との連携を強化し全庁的な取り組みを進めます。

また、市の住宅施策の実施に当たって、国・県の事業や制度と大きく関わる部分があり、計画推進に当たっては、今後も国・県との連携を図っていきます。

市民に対しては、施策の推進のため、広報やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。

また、住宅施策に関する情報提供を行うとともに、市民の意見を住宅施策に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。

さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うに当たり、地域コミュニティにおける市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力が必要で、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

２　市民の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・安心・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人ひとりの理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。このことから、本計画に対する理解のもと、市民自らが地域コミュニティ等を通じて積極的に住まい・まちづくりに関わり、地域社会を構成する一員として、住みよい住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

３　事業者等の役割

住宅関連事業者等は、住宅供給やサービス提供の直接的な担い手として、健全な住宅市場の形成やよりよい住まい・まちづくりに取り組んでいくことが重要です。

このため、公正な取引等に基づく住みよい住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォームなどの分野において、より大きな社会的責任を担うことになります。このため、技術の向上に努めるとともに効果的な施工を行うことにより、社会的要請に応えていくことが求められます。