

## C-1 建物用途の状況(中心部)

- ・新潟市の中心部に当たる東区、中央区、江南区、西区は、信濃川や高速道路による分断がありますが、建物が連続していて市街地のつながりがみられます。
- ・市街化区域は主に住宅におおわれていて、新潟駅や中央区役所がある古町周辺は商業施設が多く集積しています。また、東区や江南区には多くの工場が立地する工業団地もみられます。白山の周辺などでは公共施設が多く分布しています。



### 【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の中心部の建物用途(建物の使われ方)を表しています。  
黄色は住宅、赤色は商業施設、青色は工業施設、緑色は公共施設です。

参考資料: 令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」

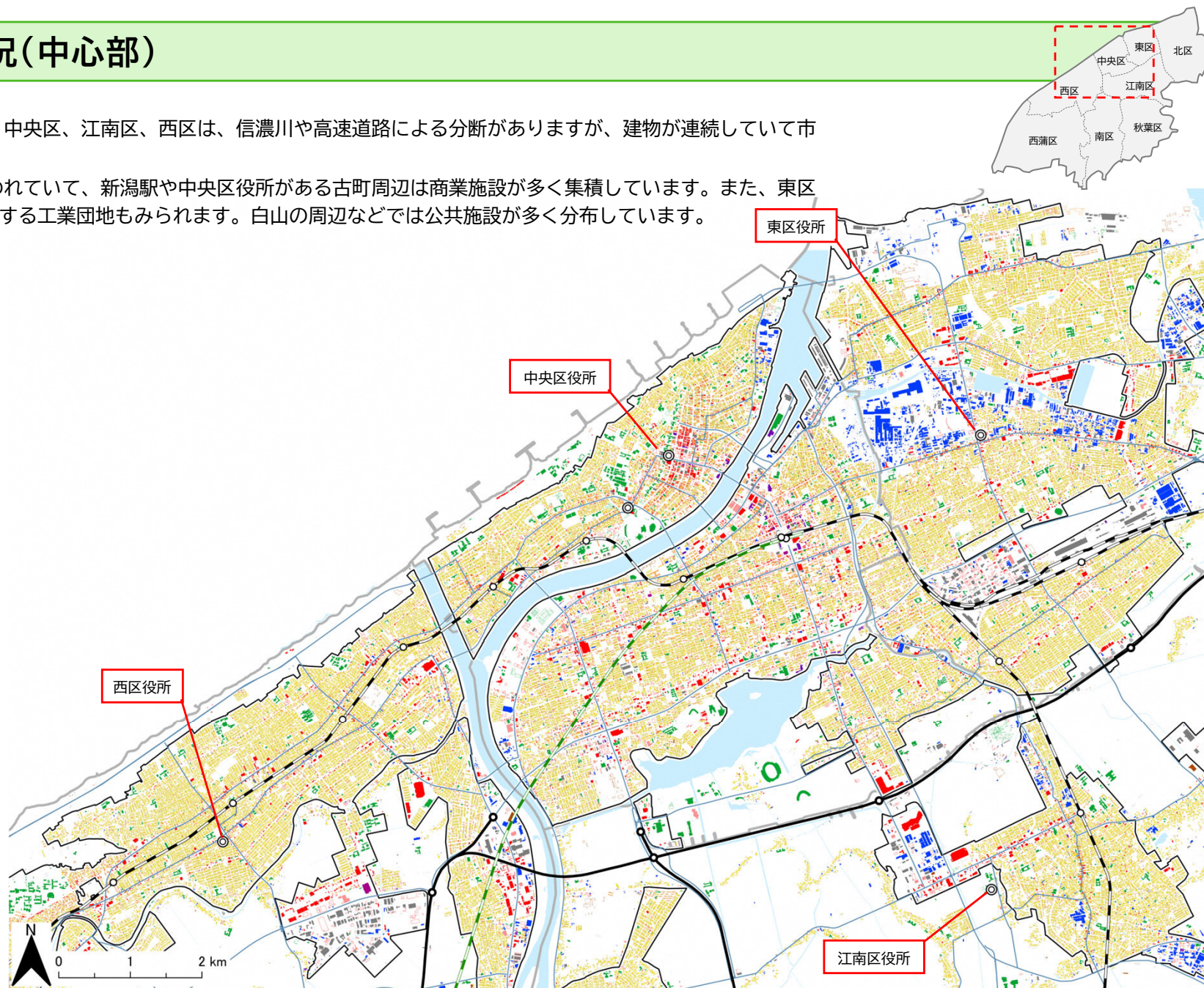


図 新潟市中心部(東区・中央区・江南区・西区)の建物用途状況(令和5年)

## C-2 建物用途の状況(周辺部)

- ・ 北区、秋葉区、南区、西蒲区の中心部（市街化区域）は、主に住宅に覆われていて、北区、南区、西蒲区は市街地の中央部に区役所があります。
- ・ 4区とも市街化区域の規模は比較的小さく、隣接する区との連続的なつながりはみられません。それぞれの市街地が独立した状態となっています。

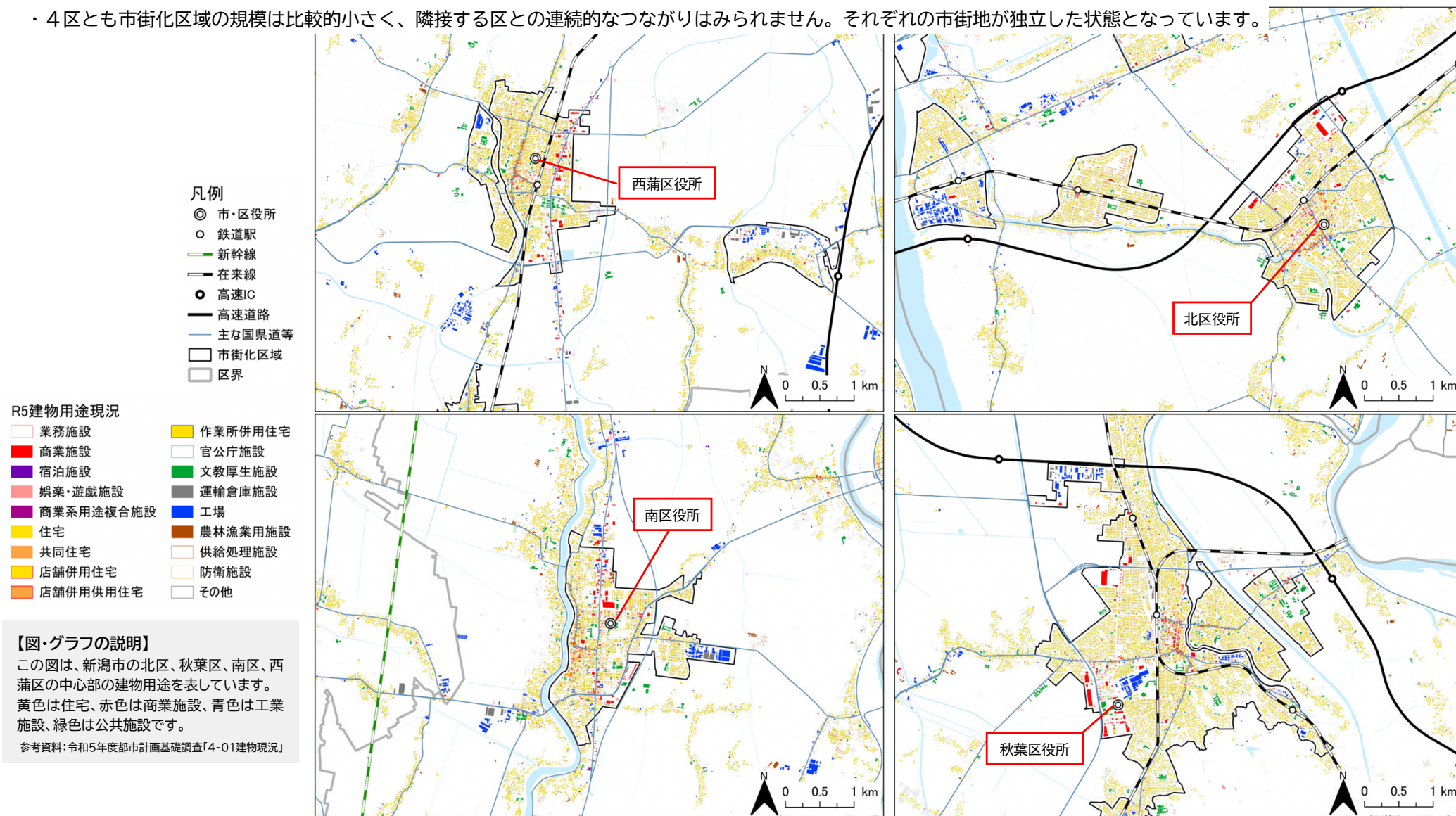
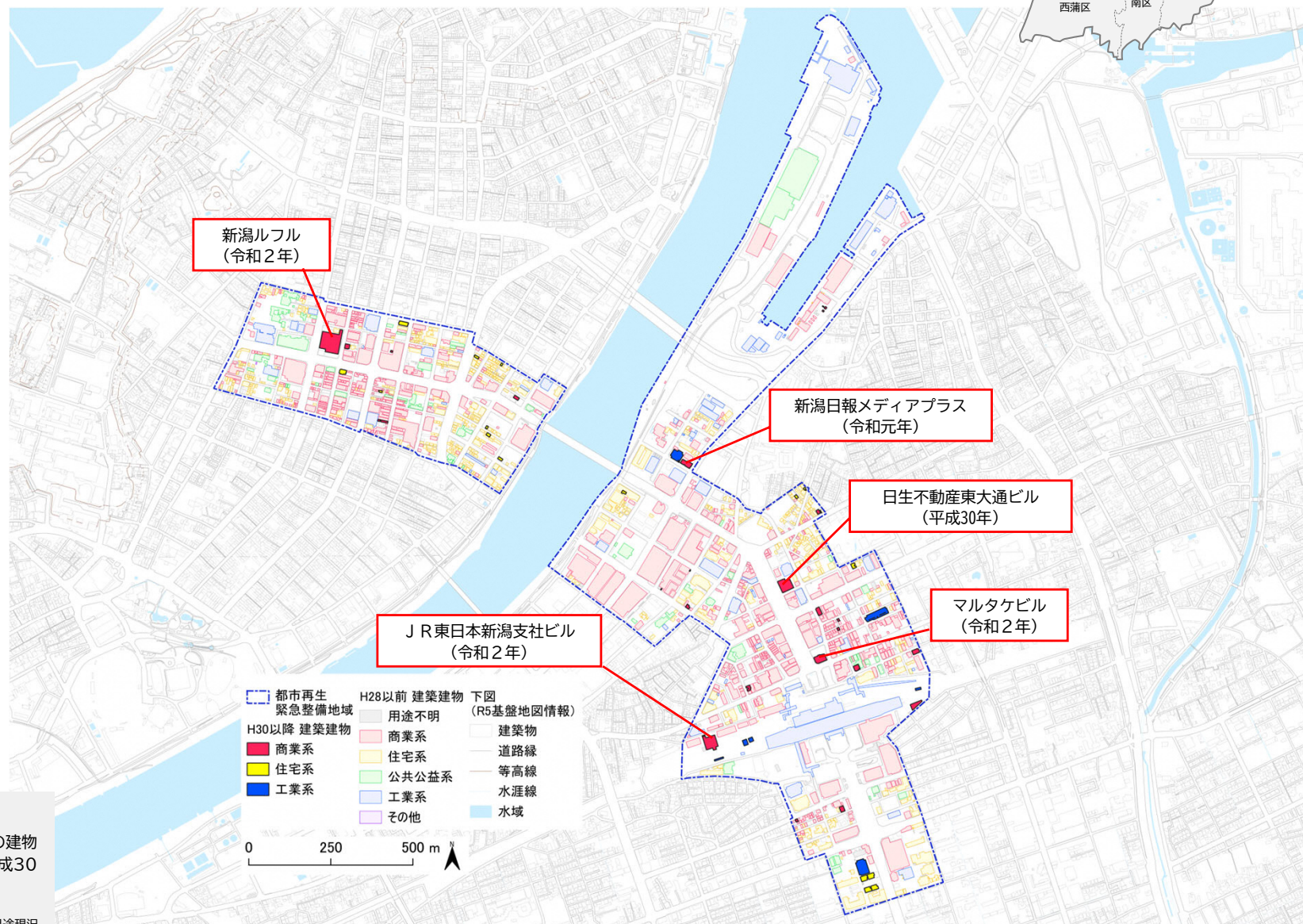


図 北区・秋葉区・南区・西蒲区の中心部の建物用途状況(令和5年)

## C-3 都心部の土地・建物の利用状況

- ・都心部の「にいがた2km」と呼ばれるエリアは、は商業業務施設・宿泊施設・マンションなどの中高層建築物が立地し高度な土地利用が図られています。
- ・このエリアは国によって指定される都市再生緊急整備地域に位置づけられており、容積率の緩和など様々な特例を活用して、にぎわいのある魅力的なまちづくりを進めています。
- ・平成30年以降、このエリア内では「新潟ルフル」、「新潟日報メディアプラス」、「日生不動産東大通ビル」、「マルタケビル」、「JR東日本新潟支社ビル」などの施設が建設されています。

※都市再生緊急整備地域の指定は令和3年9月



### 【図・グラフの説明】

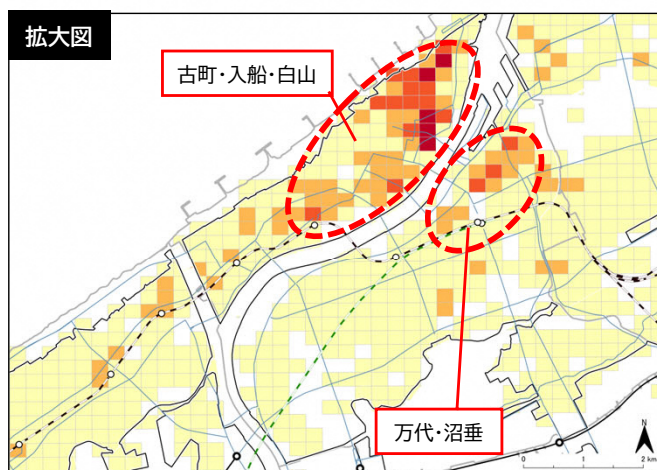
この図は中心部の商業地(新潟駅から古町にかけて)の建物用途及び高さを踏まえた建物の分布状況を2時点(平成30年と令和5年)で比較したものです。

参考資料：平成30年度、令和5年度都市計画基礎調査「4-01-1建物用途現況図」

図 都心の建物用途の変化【平成30年→令和5年】

## C-4 空き家の分布状況

- ・全市的に旧来からの拠点や中心部において空き家棟数が多い傾向がみられます。
- ・市街化調整区域にも10棟未満の空き家がある地区が広く分布しています。
- ・中央区の古町・入船・白山・万代・沼垂など、古くからの住宅地や、南万代地区の一部など細街路や行き止まり道路が多い地区において多くの空き家が分布しています。



### 【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の空き家の棟数について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、メッシュ内に空き家の棟数が多いことを表しています。図中で色塗りのない部分は空き家がないことを示します。

参考資料：令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」

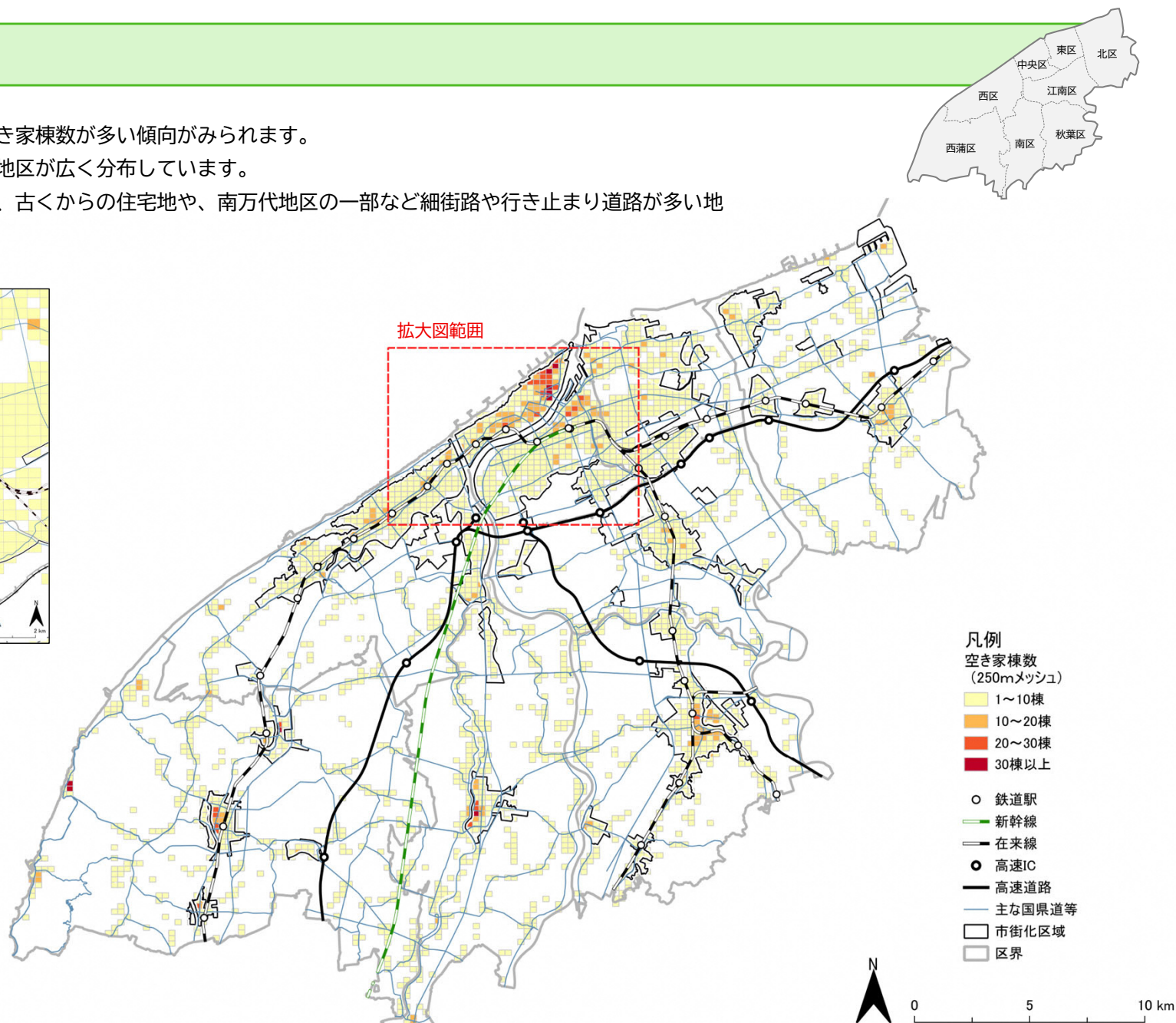


図 空き家の棟数別分布状況(令和5年)

## C-5 空き家の増減状況

- ・新潟市全体では、空き家数は増加、空き家率は上昇の傾向にあります。
- ・区別では、西蒲区と秋葉区では空き家率が8%ほどにまで上昇しています。
- ・最近10年間は、北区は空き家率が他の区と比べ大きく上昇しており、それ以外の区ではほぼ横ばいの傾向となっています。

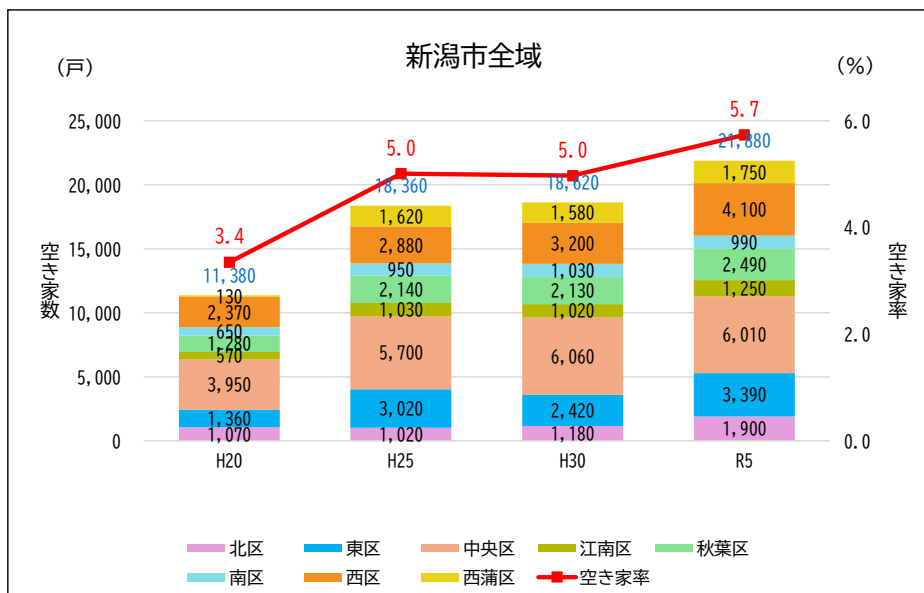


図 空き家数・空き家率の推移（新潟市全体）

## 【図・グラフの説明】

これらのグラフは、新潟市の空き家数の推移と空き家率の推移を全市及び区別に表しています。

参考資料：平成20・25・30・令和5年「住宅・土地統計調査」総務省

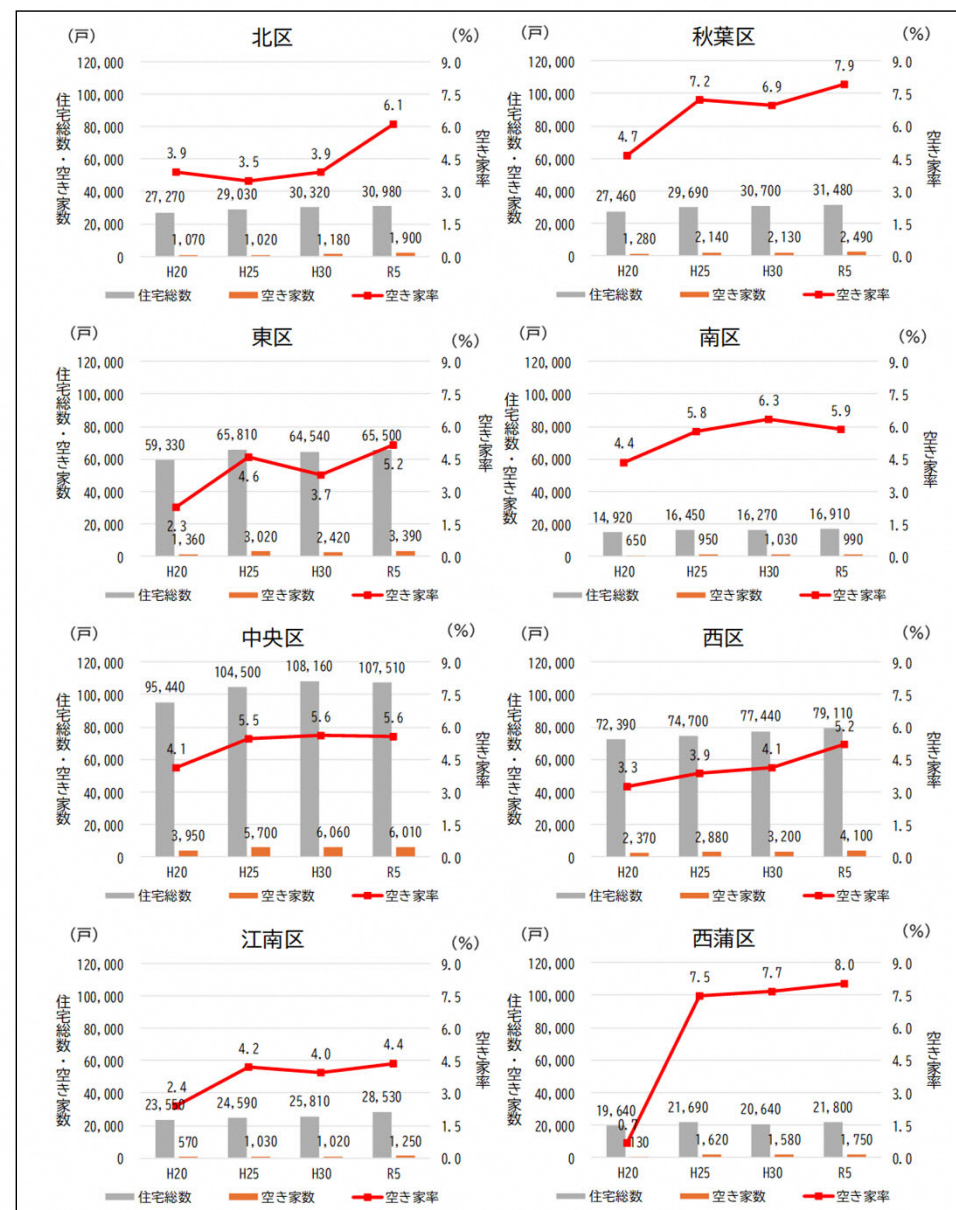
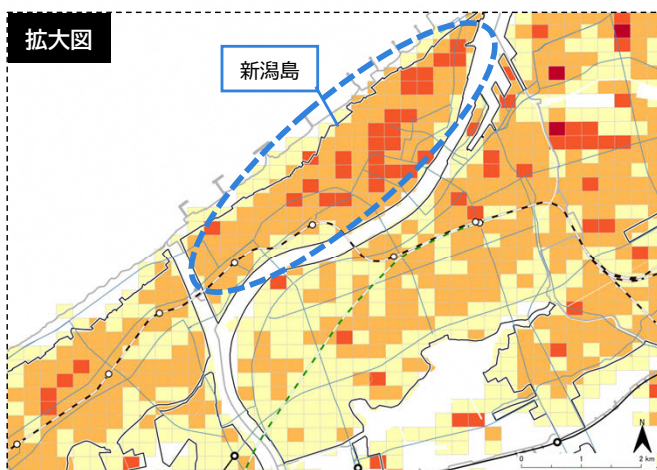


図 空き家数・空き家率の推移（区別）

## C-6 老朽(旧耐震)建物の分布状況

- ・新潟市全体の傾向をみると、旧耐震基準建築物の面積割合は市街化区域内で「10～20%」の地区が最も多くなっています。
- ・市街化調整区域においては、概ね「10%未満」の地区が多くを占めていますが、南区の白根北～臼井に20%を超える地区が多くみられます。
- ・区別の傾向をみると、中央区が「20～30%」や「30%以上」が多く分布しています。
- ・中央区の新潟島、沼垂、東区下木戸、各区の地域拠点など古くからの市街地で割合が高くなっています。

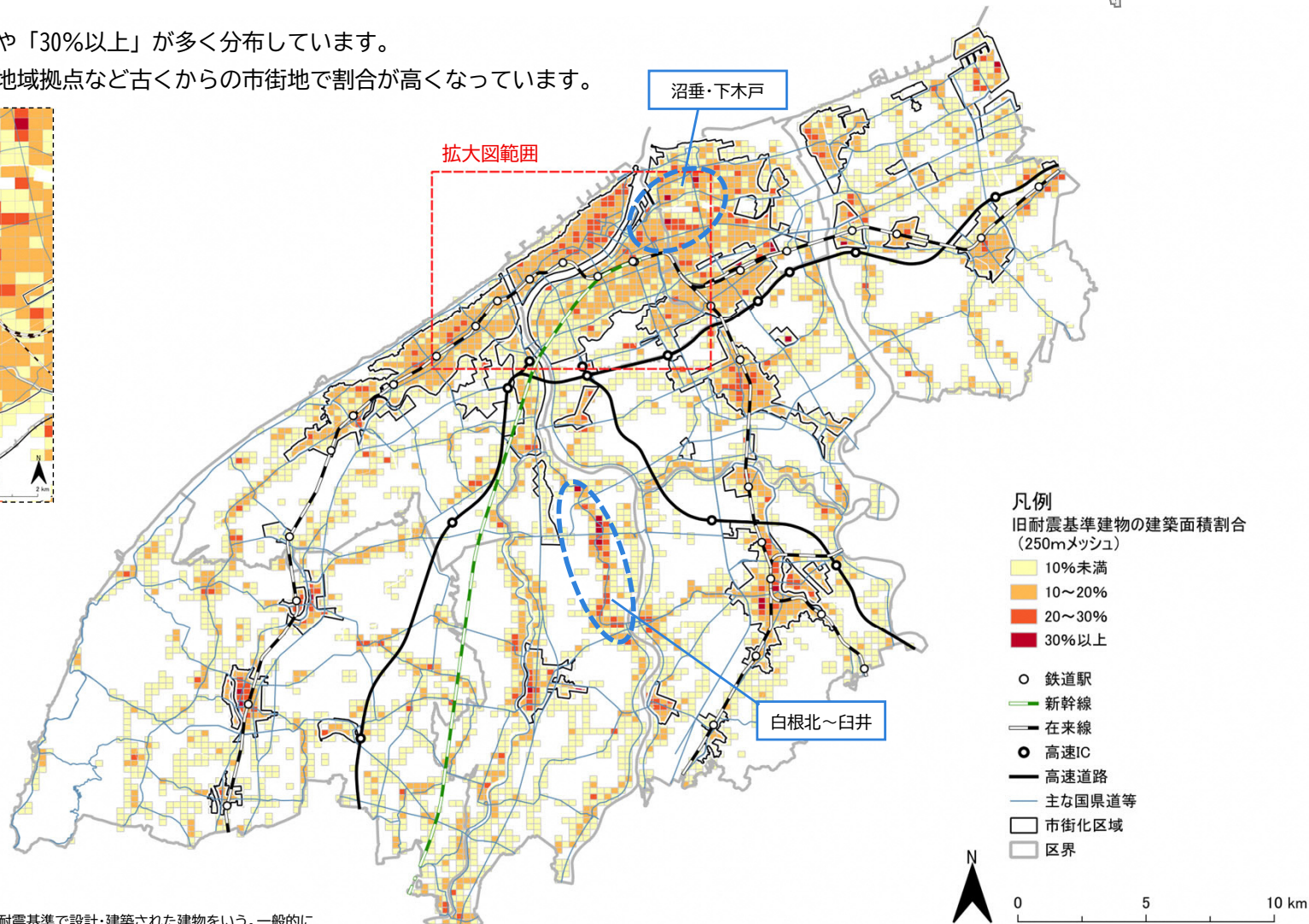


### 【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の老朽建物(旧耐震基準の建築物)の建築面積割合の状況について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、老朽建物の建築率が高いことを表しています。

図中で色塗りのない部分は老朽建物がないことを示します。

参考資料: 令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」



**用語解説** 旧耐震基準の建築物: 昭和56年6月1日の建築基準法改正前の耐震基準で設計・建築された建物をいう。一般的に震度6強～7程度の大地震での倒壊防止までは想定していない。

図 老朽建物の建築面積割合の状況 (令和5年)