

2-2 住生活の現状

2-2-1 住環境

(1) 住まいの特徴（政令市との比較）

・比較的に広い木造一戸建の持ち家が多い。

[データ解説]

・他の政令市との比較では、「持ち家率」「一戸建率」「木造率」「延べ面積」が1位、「敷地面積」が2位となっています（平成20年は「敷地面積」も1位〔資料編p75 図2-2-1-①〕）。

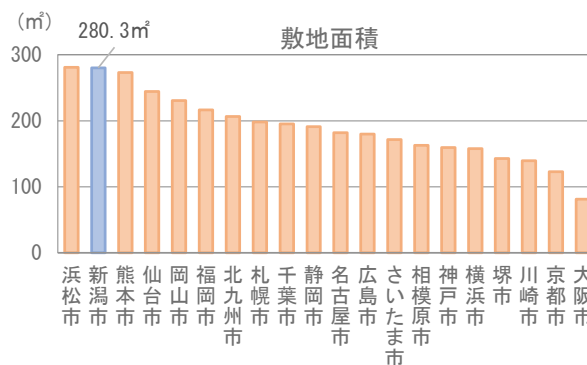
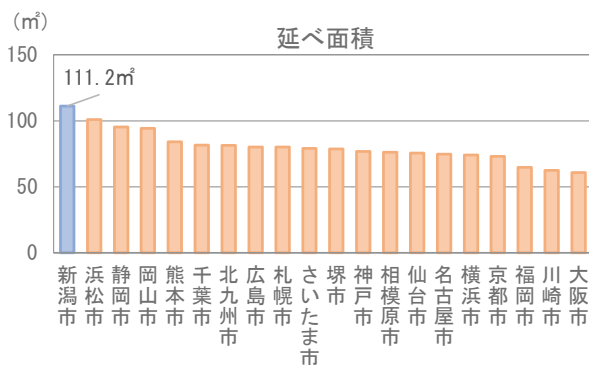
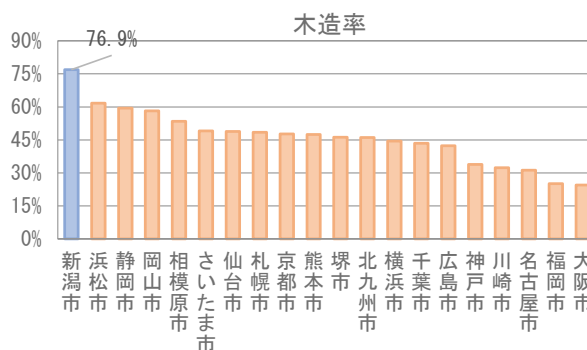
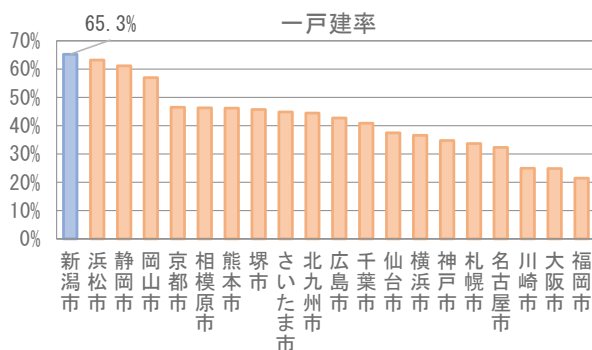
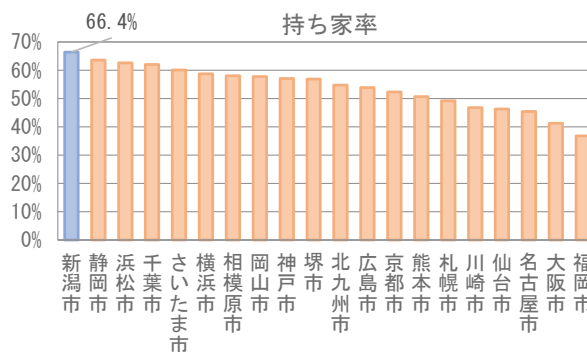


図2-2-1-①【新潟市】政令市と比較した住まいの特徴（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

(2) 住まいの特徴（行政区別の比較）

・「西蒲区」「南区」「秋葉区」「北区」「江南区」で「持ち家率」「一戸建率」「延べ面積」が市平均以上。

[データ解説]

・「西蒲区」「南区」「秋葉区」「北区」「江南区」で「持ち家率」「一戸建率」「延べ面積」が市平均以上となっており、「西区」は市平均レベル、「東区」「中央区」は市平均を下回っています（平成20年も同様の傾向〔資料編 p76 図2-2-1-②〕）。

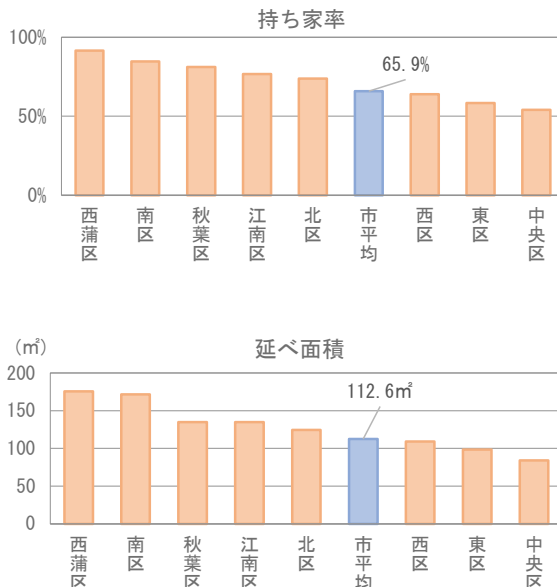


図2-2-1-②【行政区別】住まいの特徴（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

(3) 住環境のニーズ

・身近な住環境のバリアフリーに対する不満率が高い。

[データ解説]

・住環境に関して、平成20年・25年時点ともに「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が最も不満率が高く、次いで「火災の延焼の防止」「子どもの遊び場・公園など」が高くなっています。

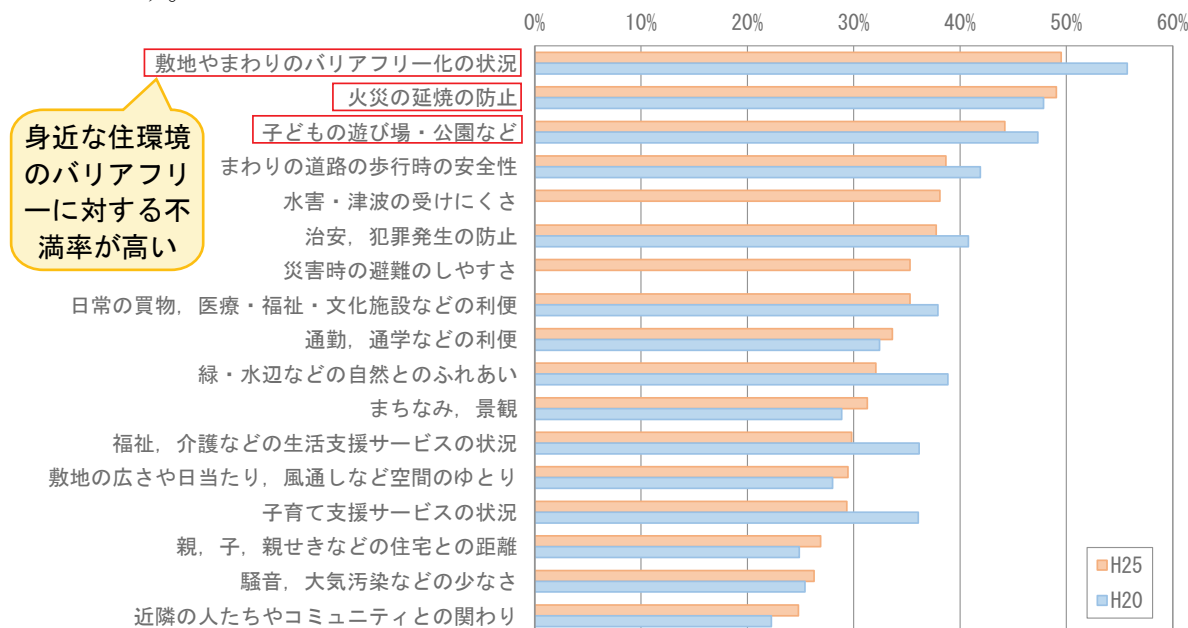


図2-2-1-③【新潟市】住環境の各要素に対する不満（出典：住生活総合調査）

(4) 災害リスクの状況

- ・地震時の液状化危険度が高い。

[データ解説]

- ・本市は、中央区・東区などを中心に液状化危険度の高い地域が分布しています。

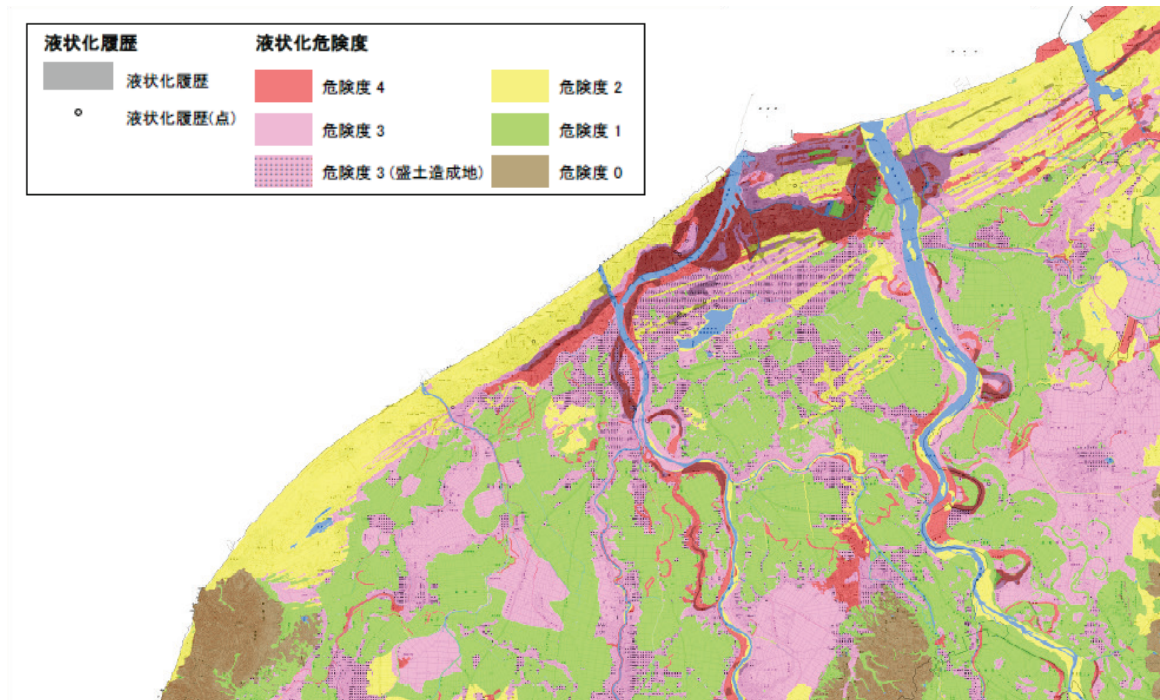


図 2-2-1-④ 【新潟地域】液状化しやすさマップ (出典：国土交通省北陸地方整備局)

●液状化

砂質土がゆるく堆積してできた地盤が、地震などの振動を受けることによって液体のような泥水状態になってしまう現象のこと。液状化が起きると、砂混じりの水が地表面に噴き出したり、部分的に陥没したりして、建物や地中に埋設していた配管類に損傷を与える。

・ 浸水リスクの高い地区が広く分布。

[データ解説]

・ 海拔0m以下の土地が広く分布しており、浸水被害のリスクが高い地区が見られます。

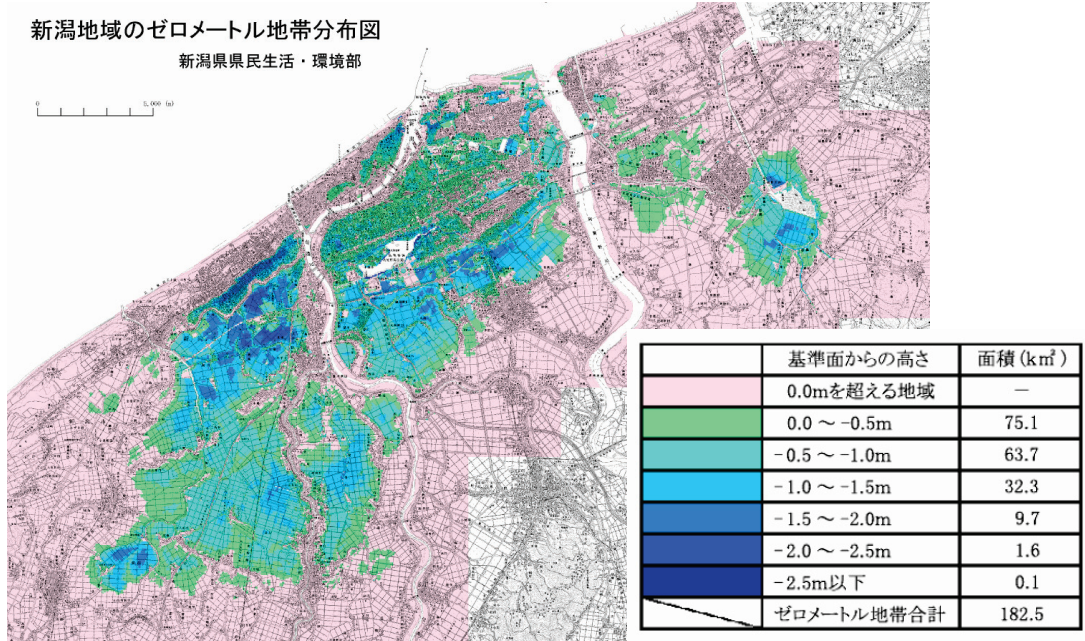


図2-2-1-⑤【新潟地域】ゼロメートル地帯分布図 (出典: 新潟県)

[データ解説]

・ 平成10年の「8.4水害」時と同程度の降雨があった場合、下水道施設の排水能力を超え浸水すると想定される区域が点在しています。

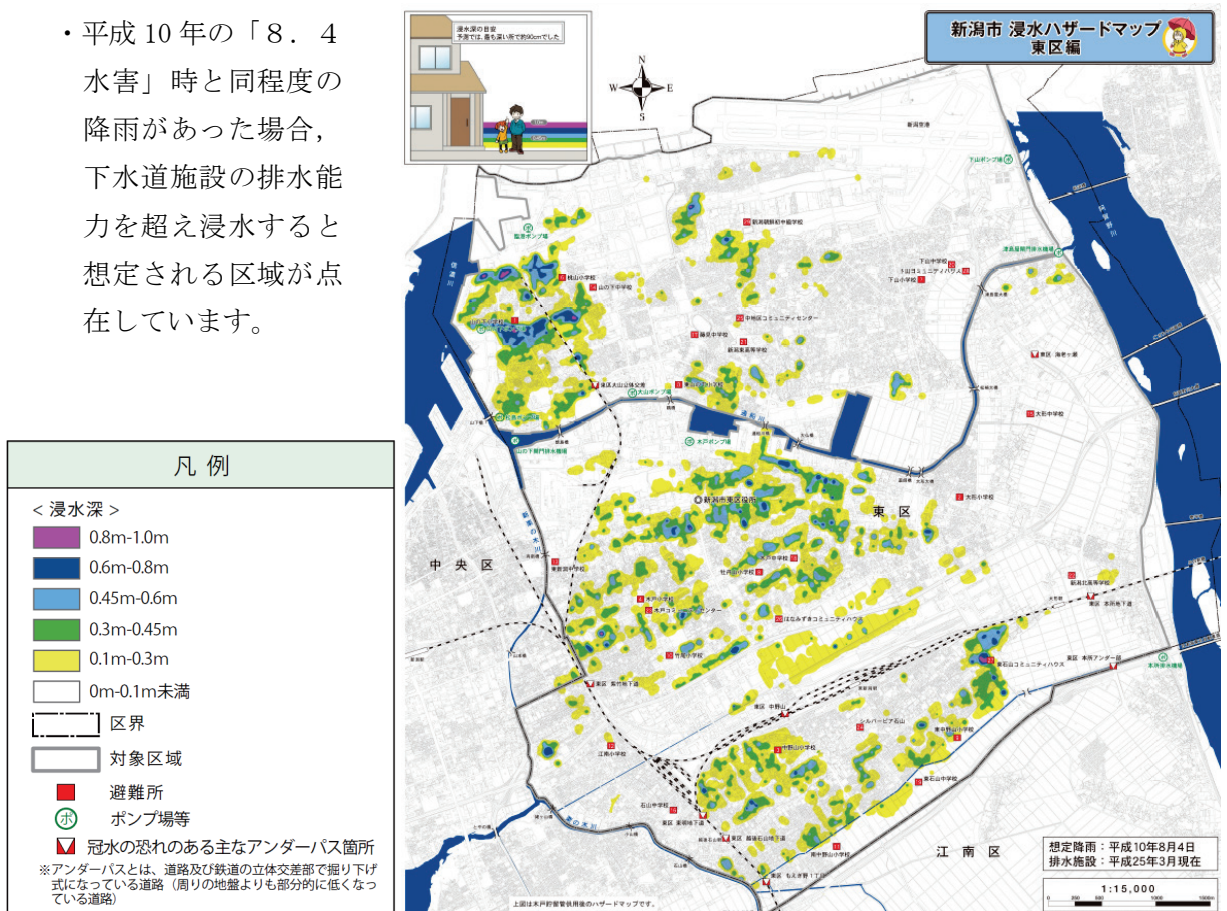


図2-2-1-⑥【新潟市】浸水ハザードマップ(東区) (出典: 新潟市)

(5) 身近な公園・緑地

- ・市街化区域では緑が少ない。
- ・「中央区」「東区」の緑が比較的少ない。

[データ解説]

- ・本市は、広大な田園地帯を有するなど市全体では緑は豊富ですが、市街化区域では緑が少ない状況です。
- ・行政区別では、「中央区」「東区」の緑が比較的少なくなっています。

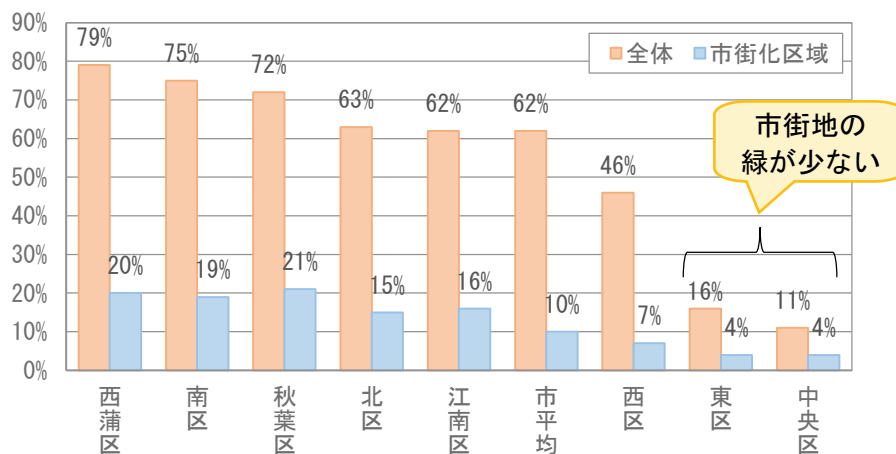


図2-2-1-⑦【行政区別】緑被率の行政区別の比較 (出典：新潟市みどりの基本計画)

※緑被率：総面積に対して草木など「植生」に覆われた面積割合。

(6) 住まい方の変化

・マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加。

[データ解説]

- ・ 一戸建が一般的ですが、マンション等の共同住宅に居住する世帯が増加しています。
- ・ 中央区では、共同住宅の占める割合が5割を超えています。
- ・ その他の行政区は、一戸建の占める割合が高くなっています。

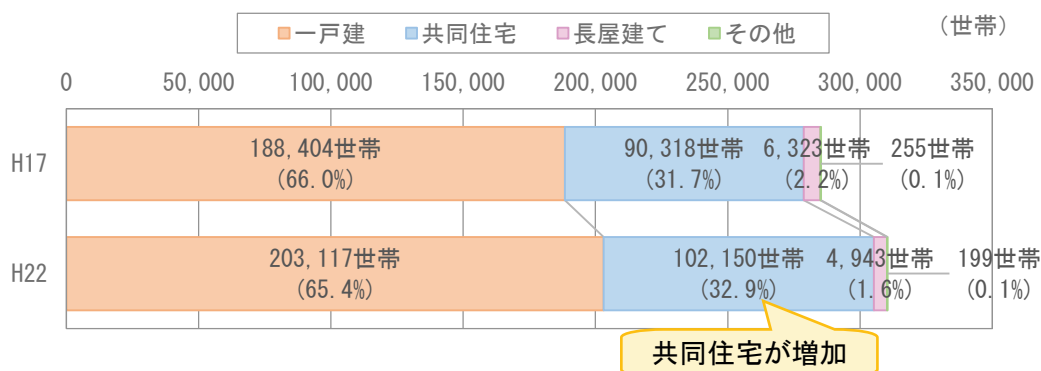


図2-2-1-⑧ 【新潟市】住宅の建て方別世帯数 (出典：国勢調査)

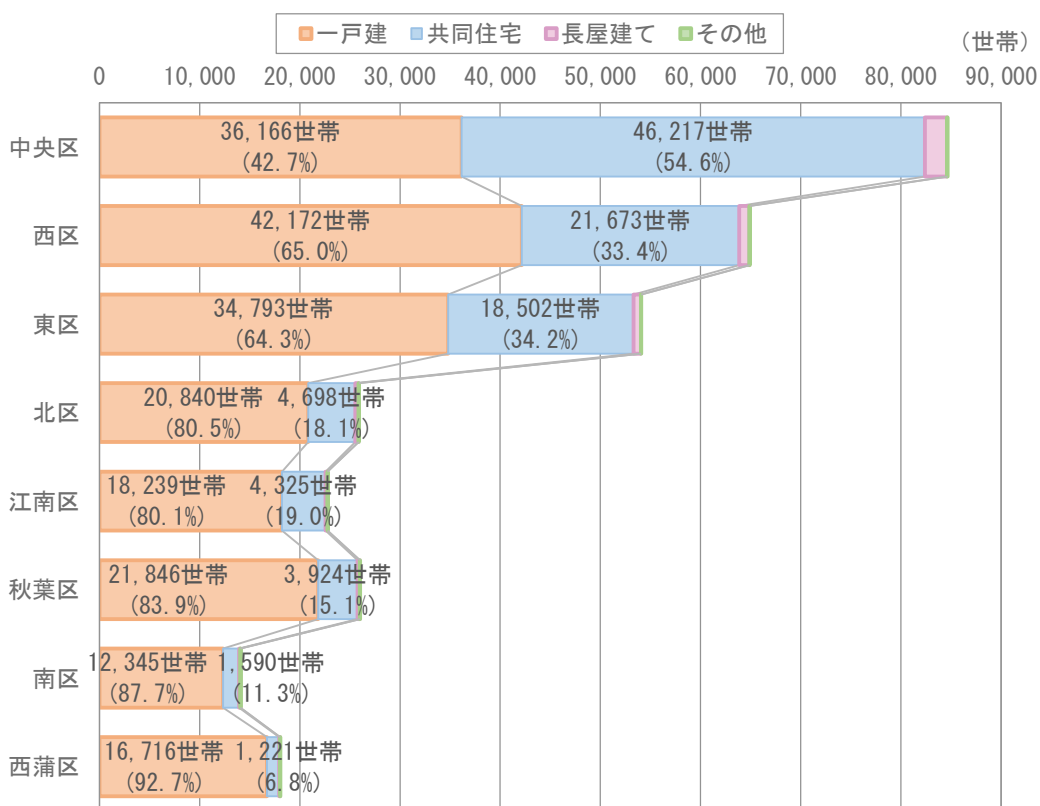


図2-2-1-⑨ 【行政区別】住宅の建て方別世帯数 (出典：平成22年国勢調査)

(7) 居住ニーズ

・まちなか居住に一定のニーズが見られる。

[データ解説]

・まちなかに「住みたい」「どちらかと言えば住みたい」と答えた方は、全体の約36%を占めており、まちなか居住に対して一定のニーズが見られます。

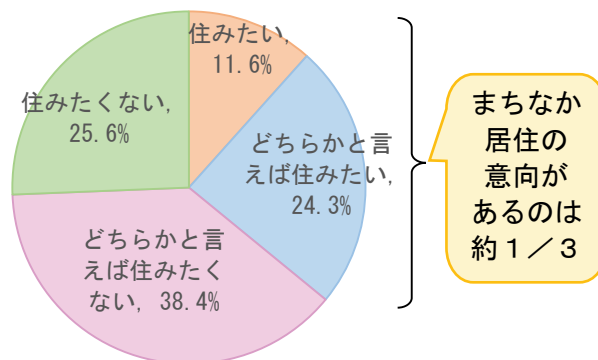


図2-2-1-⑩【新潟市】まちなかへの居住意向
(出典：平成25年住生活総合調査 新潟市拡大調査)

・子育て世帯が親世帯と同居・近居を望む一定のニーズが見られる。

[データ解説]

・子育て世帯が将来的に住みたいところとして「親の家の近く」「親の家または建替え」と答えた方は、全体の約25~35%を占めており、同居・近居に対して一定のニーズが見られます。

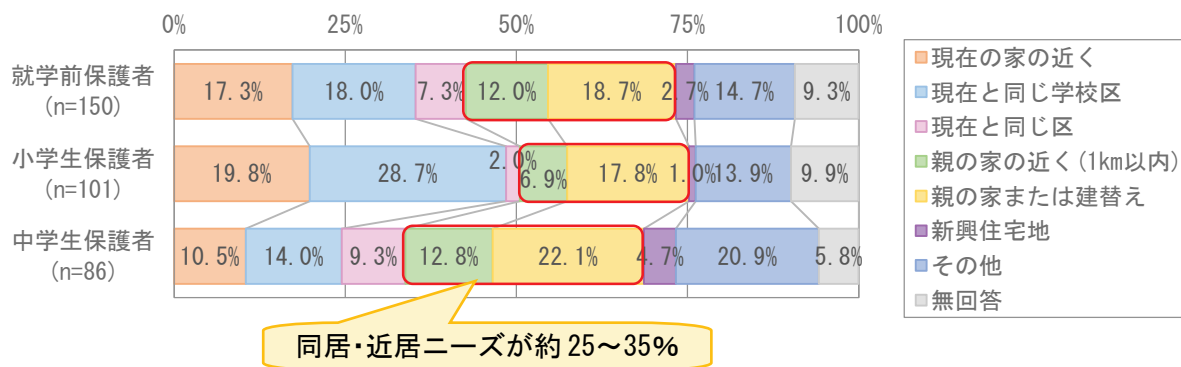


図2-2-1-⑪【新潟市】子育て世帯が将来住みたいところ
(出典：平成25年度新潟市子育て市民アンケート調査)

(8) 交通手段

・自動車への依存度が高い。

[データ解説]

・自動車を利用する市民は、約7割を占めており、自動車交通への依存度が高くなっています。

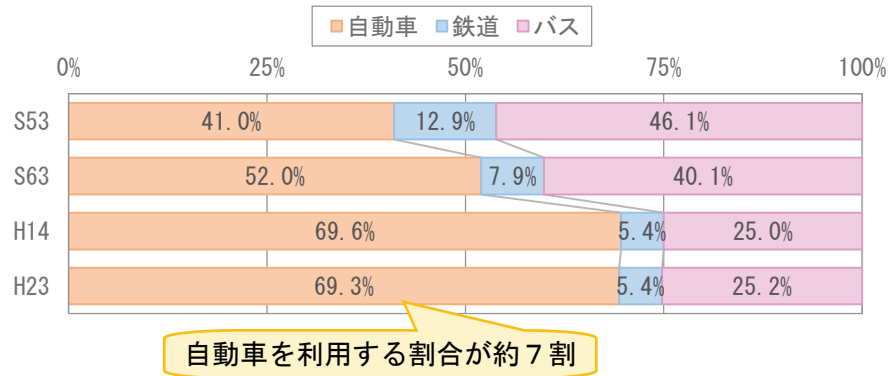


図2-2-1-⑫【新潟市】代表交通手段別構成 (出典：新潟都市圏パーソントリップ調査)
※平成23年のみ新潟市を対象とした調査結果

・農村部において公共交通空白地域が存在する。

[データ解説]

・公共交通空白地域は、郊外の農村部で多く見られます。

[バス路線網と公共交通空白地域]

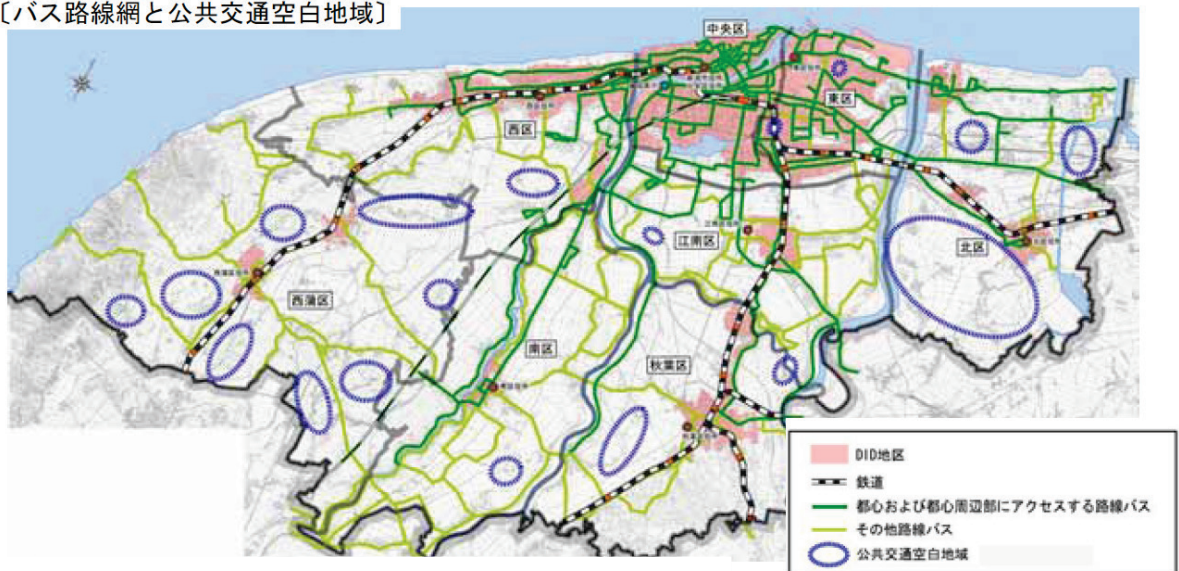


図2-2-1-⑬【新潟市】バス路線網と公共交通空白地域 (出典：にいがた交通戦略プラン)

2-2-2 住宅ストック

(1) 耐震性能

- ・約2割の住宅で耐震性が不足しており、特に木造の耐震化率が低い。

[データ解説]

- ・市内の住宅の耐震化率は、平成20年の74.8%から平成25年には78.9%へ上昇しましたが、約2割の住宅は、依然として耐震性が不足しています。
- ・特に、木造住宅の耐震化率が低くなっています。

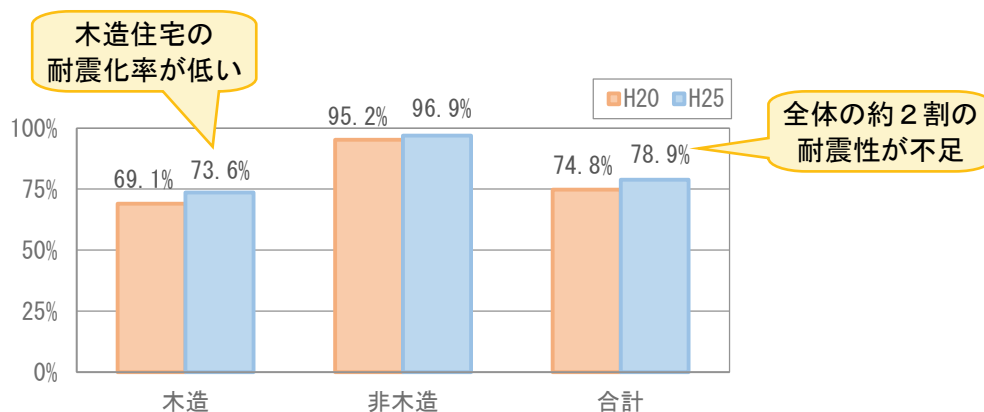


図2-2-2-①【新潟市】耐震化率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

※住宅の耐震化率：新耐震基準を満たし、耐震性が確保されている住宅棟数の全住宅棟数に対する割合。

●新耐震基準

昭和56年6月1日に改正施行された建築基準法に規定されている耐震基準のこと。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては、建物の構造にほとんど損害が生じないようにし、極めて稀にしか起こらない大規模の地震（震度6強以上）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

(2) 環境性能

・家庭部門のエネルギー消費量が近年増加傾向。

[データ解説]

・家庭部門のエネルギー消費量が平成19年度を境に増加に転じ、平成21年度からは産業部門を上回り、部門別では2番目に高くなっています。

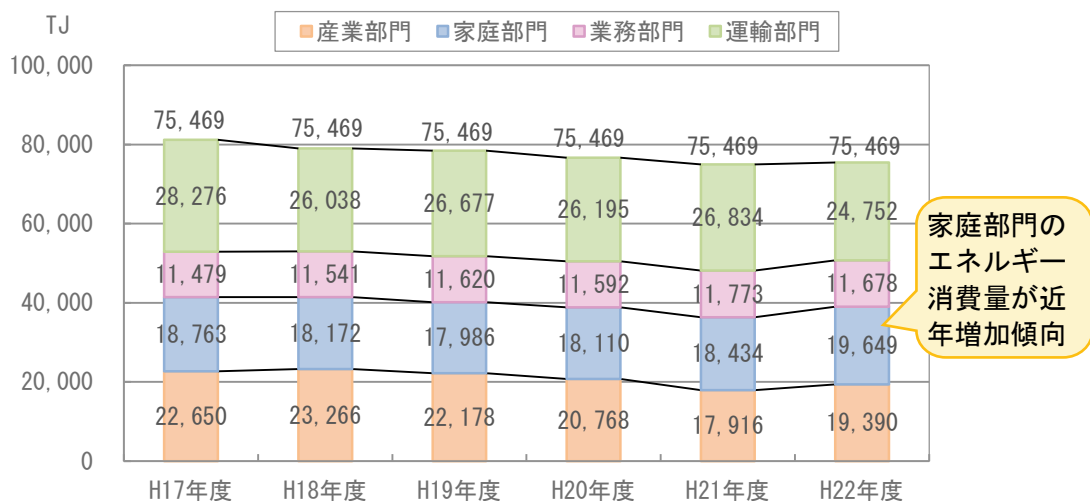


図2-2-2-②【新潟市】部門別の消費エネルギーの経年変化（出典：新潟市）

・住宅のライフサイクルの中で、居住時のCO2排出量が多い。

[データ解説]

・住宅の建設から居住，修繕・更新・解体までのライフサイクルにおけるCO2排出量は，居住時が最も大きくなっています。

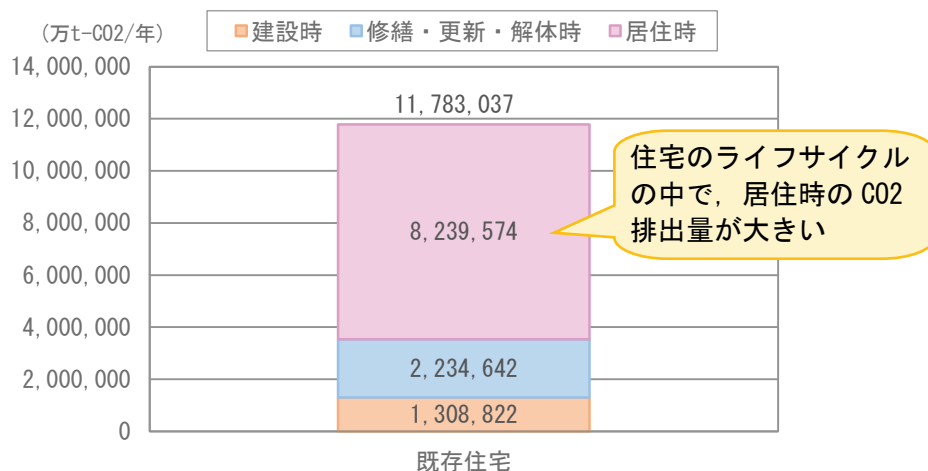


図2-2-2-③【中部地方，Ⅲ地域】既存住宅の地域別CO2排出量（出典：国土交通省）
※評価条件 省エネ性能：平成11年省エネ基準相当

(3) 高齢者対応など

- ・住宅のバリアに関する不満や事故が多い。
- ・高齢者のヒートショックなどによる浴槽内での溺死・溺水が多い。

[データ解説]

- ・住宅に関して、「高齢者などへの配慮（段差がないなど）」の不満率が最も高くなっています（平成20年も同様の傾向 [資料編 p77 図2-2-2-④]）。
- ・家庭における高齢者の主な不慮の事故は、ヒートショックが主な原因と思われる「浴槽内での溺死及び溺水」が最も多く、住宅内での転倒も上位に挙がっています。

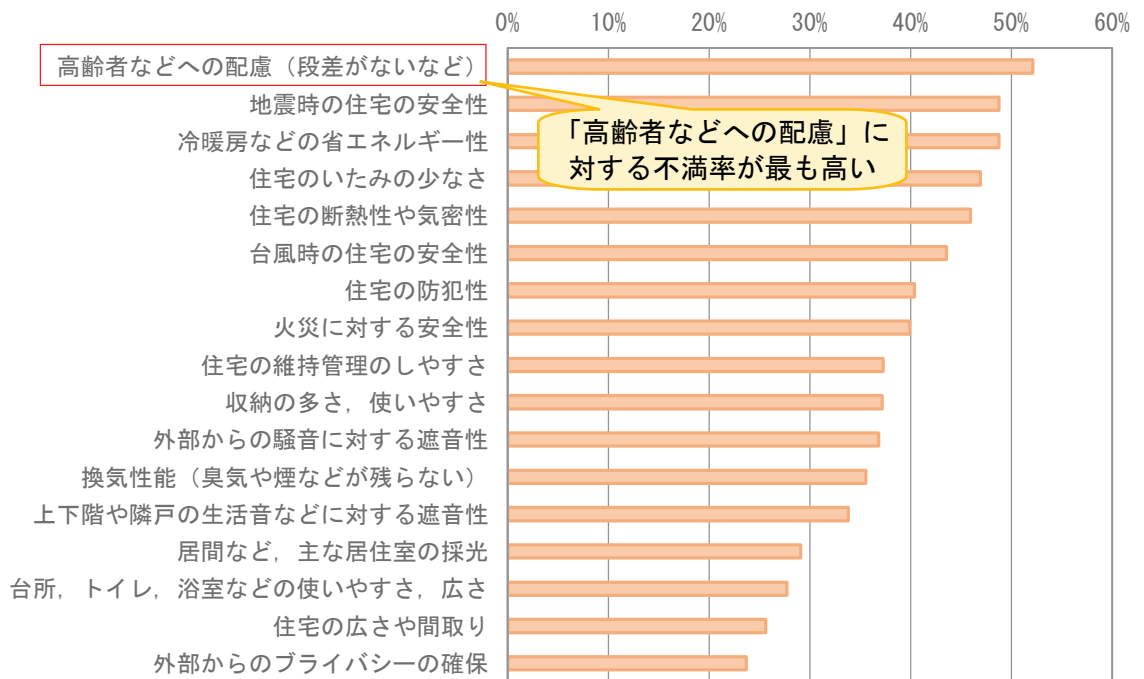


図2-2-2-④【新潟市】住宅の各要素に対する不満（出典：平成25年住生活総合調査）

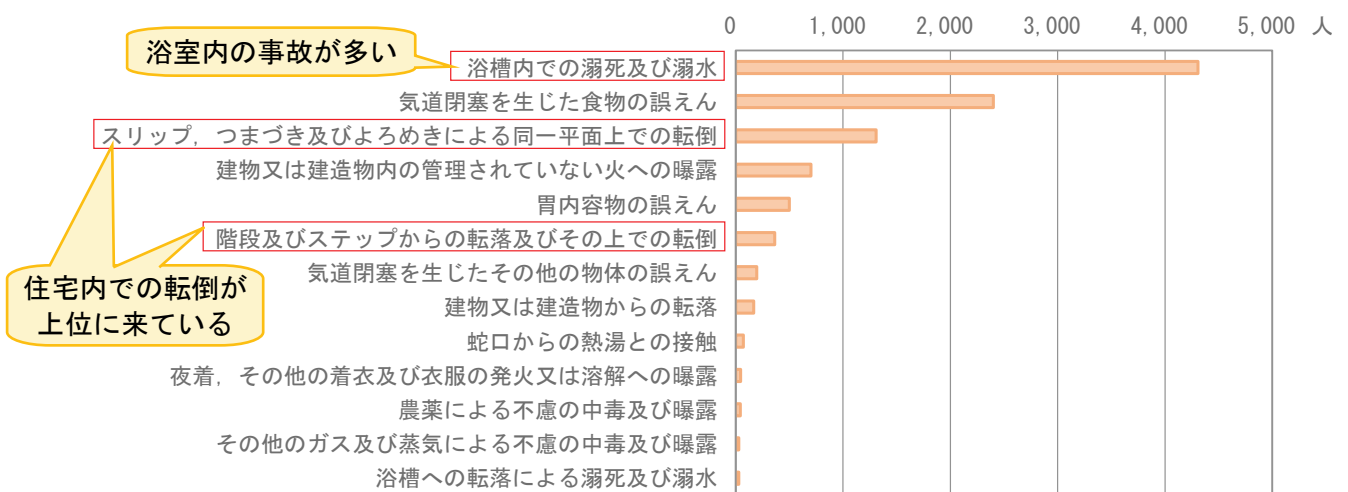


図2-2-2-⑤【全国】家庭における高齢者の主な不慮の事故

(出典：平成25年人口動態調査)

●ヒートショック

急激な温度変化により身体が大きな影響を受けること。比較的暖かいリビングからまだ冷たい浴室、脱衣室、トイレなど、温度変化の激しいところを移動すると、身体が温度変化にさらされて血圧が急変するため、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こすおそれがある。

- ・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は増加傾向にあるが、半数以上は未対応。

[データ解説]

- ・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率は、本市は平成20年の37%から平成25年の43%へ上昇しましたが、まだ半数以上が未対応となっています。

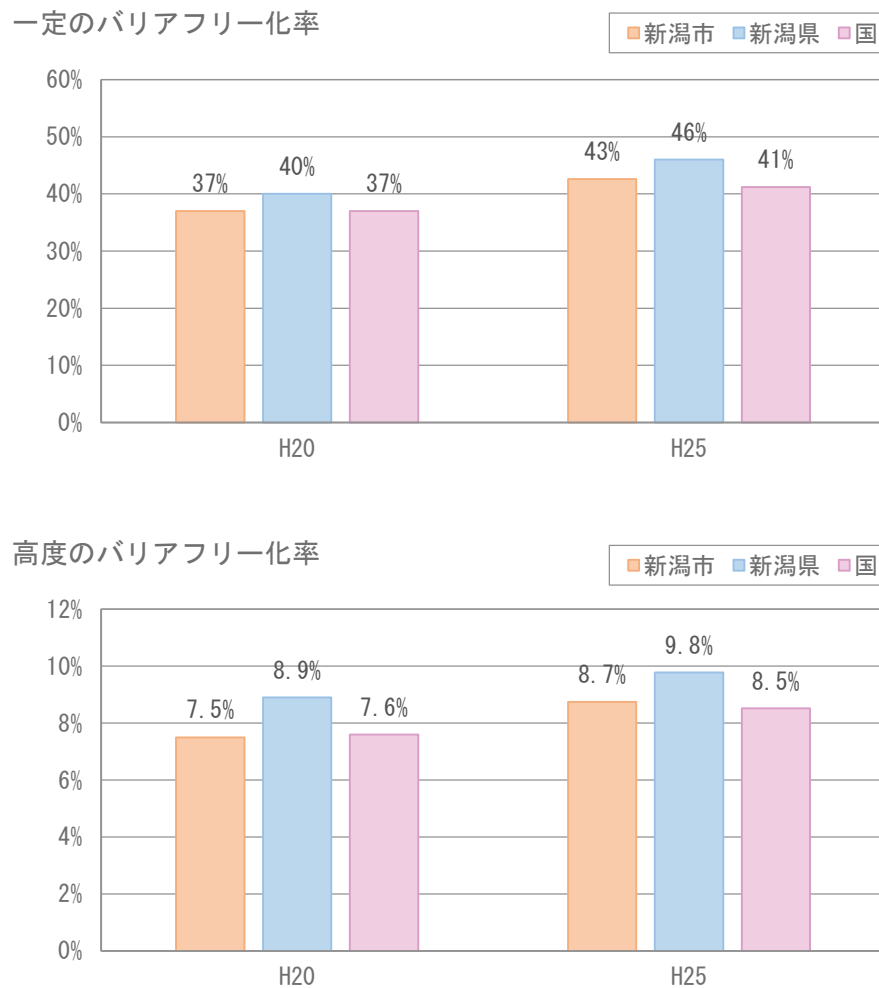


図2-2-2-⑥【新潟市】高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

(出典：住宅・土地統計調査)

※一定のバリアフリー化：玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されている又は屋内の段差がないもの。

※高度のバリアフリー化：玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されており、屋内の段差がなく、車椅子で通行可能な廊下幅を有しているもの。

2-2-3 住宅市場

(1) 住宅の規模（広さ）

・子育て世帯の約半数は、住宅の規模（広さ）が不十分。

[データ解説]

・市内における子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率は48%となっており、約半数が適切な規模（広さ）の住宅を確保できていない状況です。

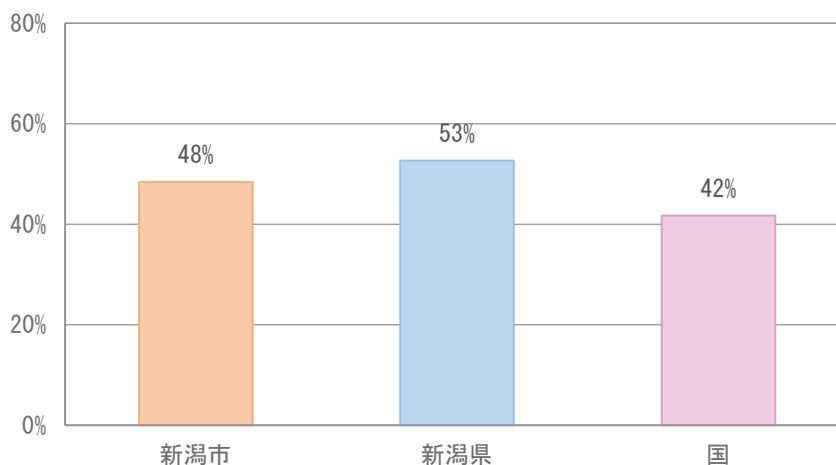


図2-2-3-①【新潟市】子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率

(出典：平成25年住宅・土地統計調査)

※子育て世帯は、構成員に18歳未満の者が含まれる世帯。

※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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

・住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じている。

[データ解説]

- ・持ち家に住む高齢単身世帯の 65.5%、高齢夫婦世帯の 87.2%は、最低居住面積水準における「4人世帯 50㎡」と同等の 30 畳（49.5㎡）以上の広い住宅に居住しています。その一方で、借家に住む子育て世帯の 77.6%は、30 畳未満の狭い住宅に居住しています。
- ・以上のことから、住宅の広さと世帯規模のミスマッチが生じていると言えます。

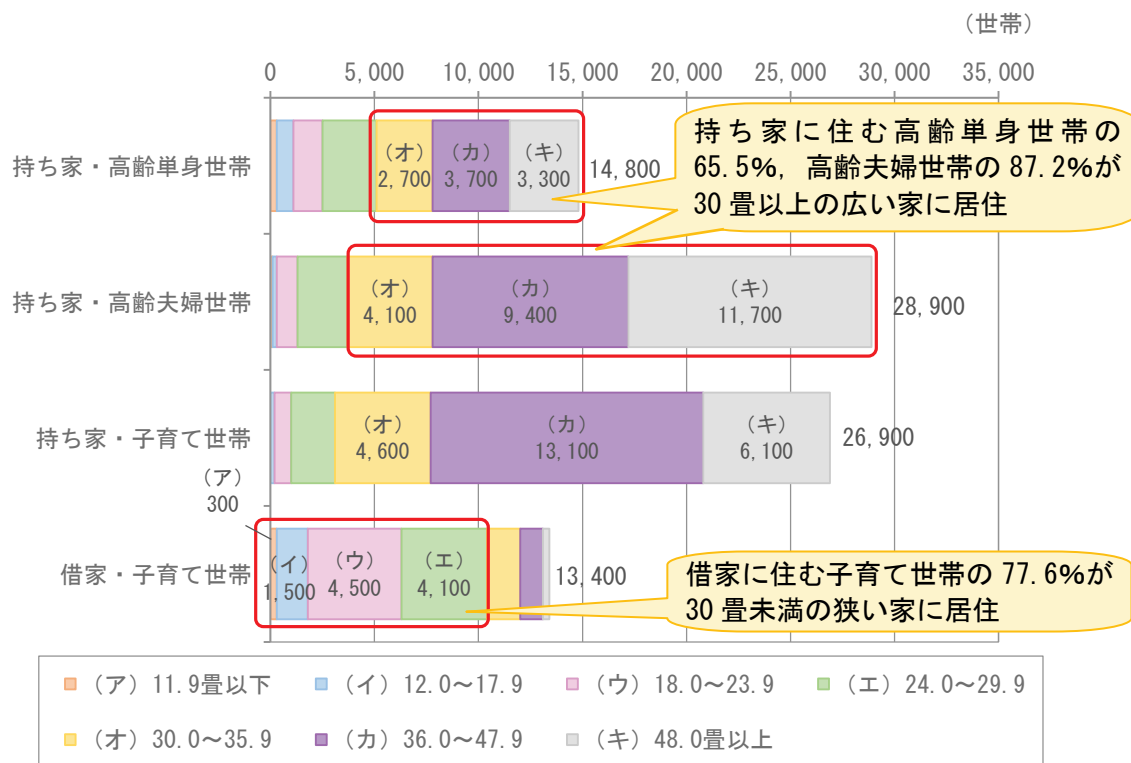


図 2-2-3-② 【新潟市】 高齢者のみ世帯・子育て世帯の居住室の広さ

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

※畳数は、各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3 平方メートルを 2 畳の割合で畳数に換算した。

※居住室：居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室。

※子育て世帯：構成員に 18 歳未満の者が含まれる世帯。

(2) 空き家

・その他の空き家、別荘等が増加傾向。

[データ解説]

- ・空き家率は、平成20～25年でやや減少したものの、空き家数は増加しています。
- ・空き家の種類別では、その他の空き家と別荘等が増加しています。

その他の空き家、
別荘等が増加傾向

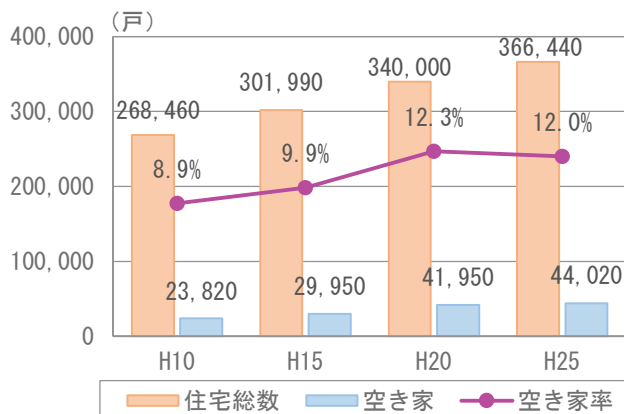


図2-2-3-3 【新潟市】空き家数の推移
(出典：住宅・土地統計調査)

※H10及びH15は、旧新潟市、旧新潟市、旧白根市、旧豊栄市、旧亀田町、旧巻町の合計(旧黒埼町、旧小須戸町、旧横越町、旧岩室村、旧西川町、旧味方村、旧潟東村、旧月潟村、旧中之口村は含まない)

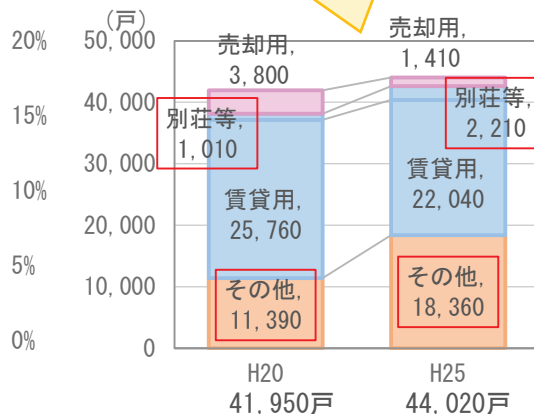


図2-2-3-4 【新潟市】種類別空き家数の推移
(出典：住宅・土地統計調査)

※H20の値は、端数処理(四捨五入)の関係で合計が一致しない。

・古くからの市街地や田園集落地区で空き家の発生が顕著。

[データ解説]

- ・昭和45年時点のD I D地区(古くからの市街地)や田園集落地区で空き家の発生が顕著となっています。

表2-2-3-1 【新潟市】地域別空き家の状況 (出典：平成24-25年新潟市空き家モデル調査)

エリア分類	概要	地区数	家屋数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
S45DID地区	昭和45年時点のD I D地区	9	2,320	171	7.4%
S60DID地区	D I D地区で昭和46～60年に編入した区域(概ね開発後30年以上)	8	1,749	64	3.7%
H17DID地区	D I D地区で昭和61～平成17年に編入した区域(概ね開発後30年未満)	6	2,080	29	1.4%
その他地区	市街化区域でD I D地区に該当しない地区	6	1,627	26	1.6%
田園集落地区	田園・農村部にある集落地区	6	1,351	127	9.4%
合計		35	9,127	417	4.6%

古くからの市街地
と田園集落地区の
空き家率が高い

※DID地区：人口集中地区。人口密度が40人/ha以上の国勢調査区が隣接して5,000人以上を有する地域。

(3) 中古住宅市場

・ 住み替え後、自宅を市場に出したいという意向は1/4。

[データ解説]

・ 住み替え後の自宅について、売却や借家によって市場に出したいという意向は、全体の1/4となっています。

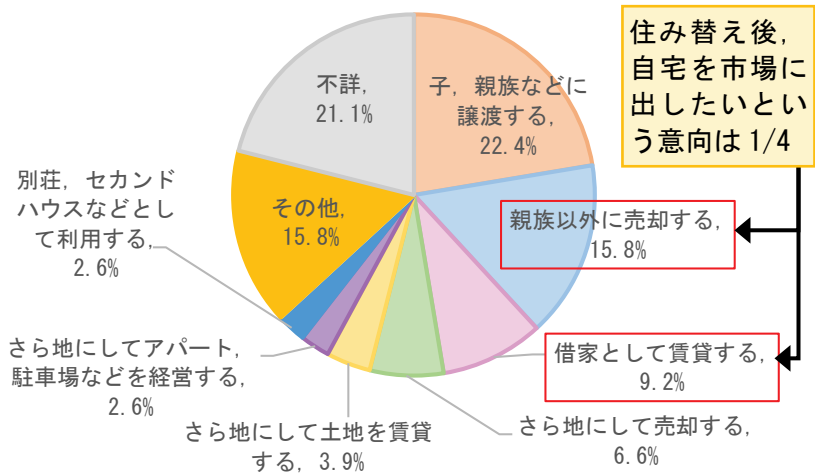


図2-2-3-⑤【新潟市】住み替え後の自宅処分の方法 (出典：平成25年住生活総合調査)

・ 住宅ストック流通に寄与する既存制度の活用が進んでいない。

[データ解説]

・ 住宅の耐震性能や省エネルギー性能などを評価した結果を表示する「住宅性能表示制度」の実施率は約9～15%、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の認定率は、約13～16%となっています。

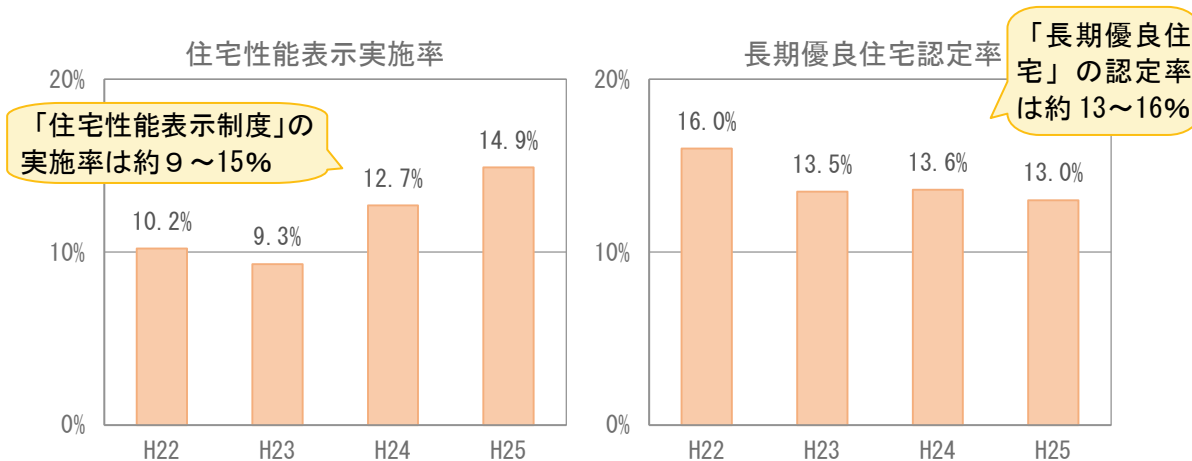


図2-2-3-⑥【新潟市】各種制度の活用状況 (出典：新潟市資料)

(4) マンション市場

・ 築年の古いマンションほど、空き家の割合が大きい。

[データ解説]

- ・ 市内のマンションの棟数は 386 棟、住戸数は 22,075 戸となっています（平成 26 年 10 月 1 日現在）。
- ・ マンションの完成年次別の棟数は、昭和 54 年にピークがあり、平成 23 年以降は建設されない年が見られます。
- ・ 新耐震基準で建設されたマンションは 67.6%（261 棟）、旧耐震基準で建設されたマンションは 32.4%（125 棟）となっています。
- ・ 完成年が古いマンションほど空き家の割合が大きくなっています。

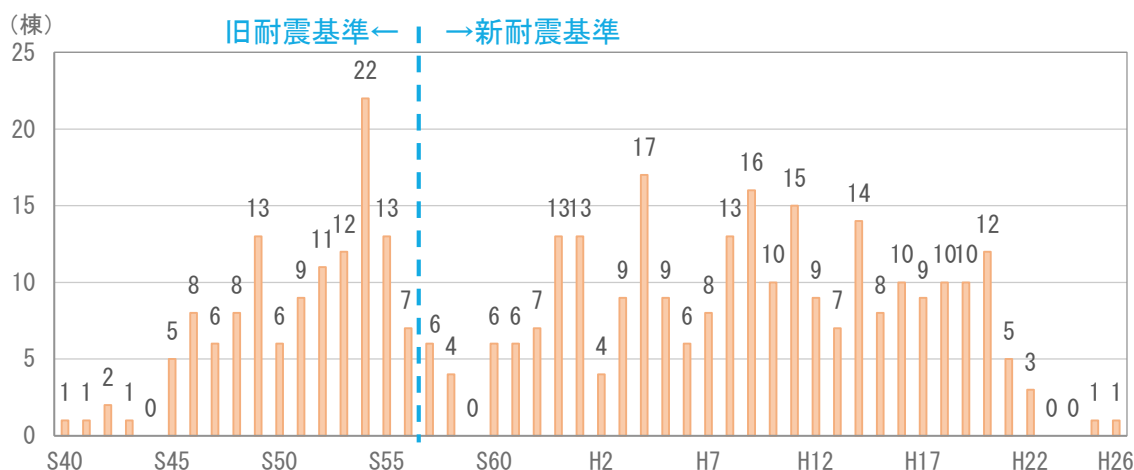
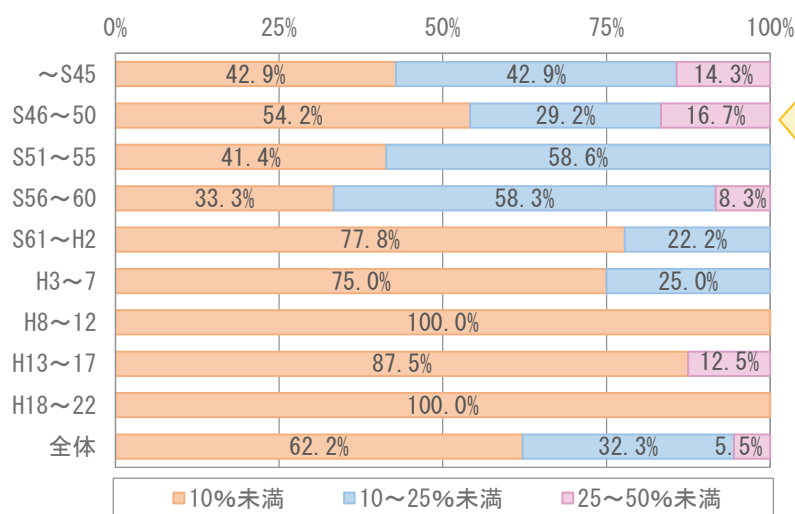


図 2-2-3-⑦ 【新潟市】完成年次別マンション棟数

(出典：平成 26 年度新潟市マンション実態調査)



築年の古いマンションほど、空き家の割合が大きい

図 2-2-3-⑧ 【新潟市】完成年次別の全住戸数に対する空き家の割合

(出典：平成 26 年度新潟市マンション実態調査)

※平成 23 年～26 年の空き家の割合は不明。

(5) リフォーム市場

・リフォーム実施率は増加傾向。
 ・「情報が得にくい」ことが、リフォーム市場のボトルネックに。

[データ解説]

- ・市内住宅のリフォーム実施率は増加傾向で、平成25年時点では国平均を上回る4.2%となっています。
- ・資金関連を除き、「信頼できる業者」「気軽に相談できる専門家」「住宅の性能」に関する情報不足がリフォーム市場のボトルネック（実現の妨げ）となっています。

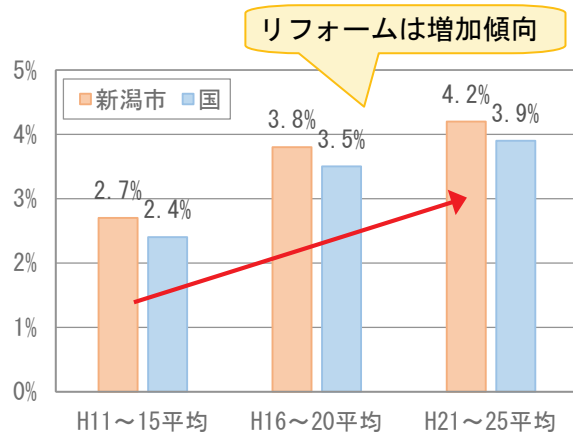


図2-2-3-9 【新潟市】リフォームの実施率（出典：住宅・土地統計調査）

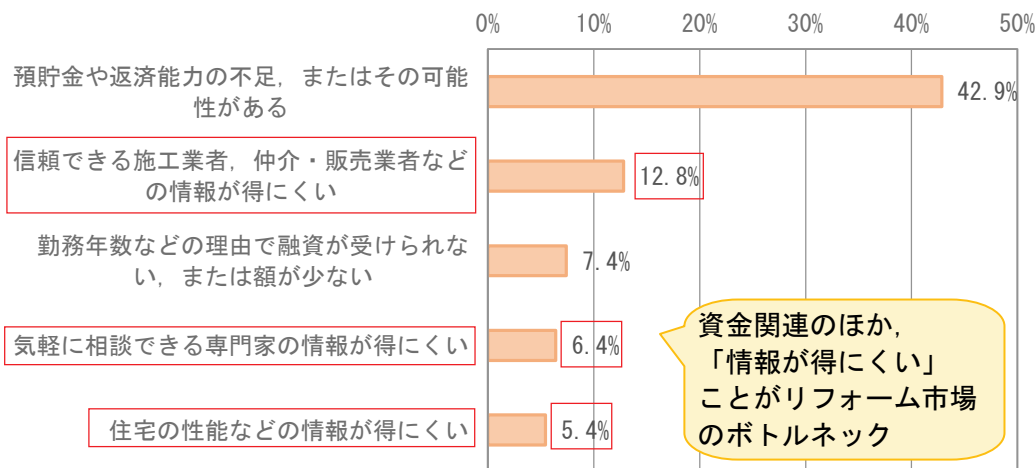


図2-2-3-10 【新潟市】リフォーム意向者の実現困難な理由（上位）
 （出典：平成25年住生活総合調査）

(6) 住宅産業

・大工の数は、平成12年～22年までの10年間で約2/3まで減少。

[データ解説]

- ・市内の大工数は、減少傾向となっており、平成12年～22年までの10年間で約2/3まで減少しています。



図2-2-3-11 【新潟市】大工数の推移（出典：国勢調査）

2-2-4 住宅セーフティネット

(1) 経済状況（収入，生活保護）

・市民所得は減少傾向。

[データ解説]

- 一人当たりの市民所得は減少しており，平成13～23年度で約8%減少しています。

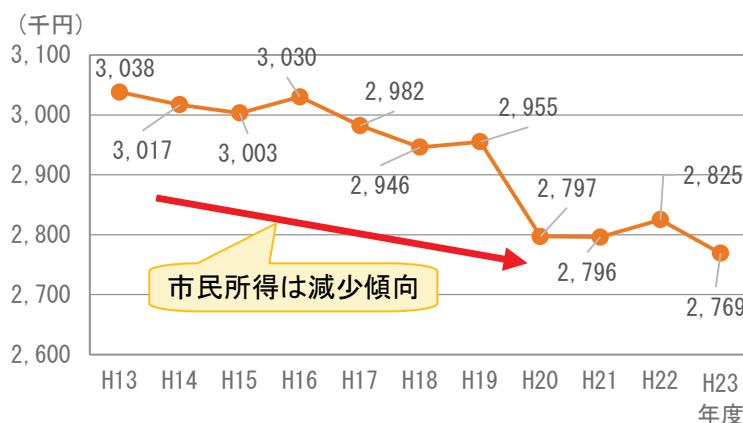


図2-2-4-①【新潟市】1人当たりの市民所得の推移
(出典：新潟市)

※市民所得：市内に居住している者(法人等を含む)に分配される所得のこと。

・生活保護世帯は世帯数・率ともに増加傾向。

[データ解説]

- 生活保護世帯は，世帯数・保護率ともに増加傾向となっています。

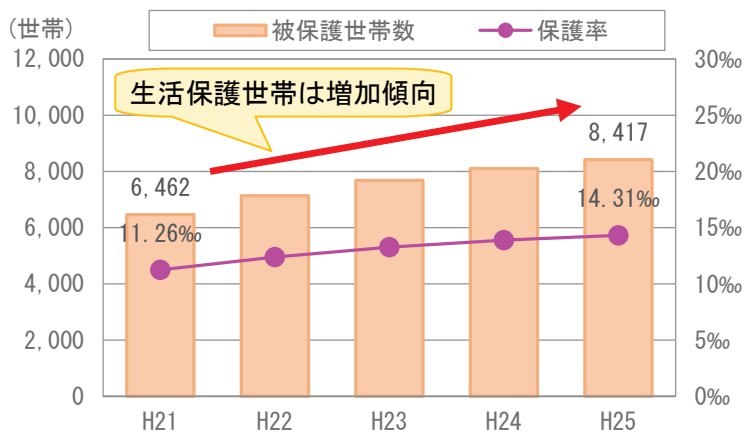


図2-2-4-②【新潟市】生活保護世帯の推移
(出典：平成26年新潟市の保健と福祉)

※保護率：「被保護実人員(1か月平均)」÷「各年10月1日現在の新潟県統計課発表の推計人口」×1000で算出。

(2) 居住水準

・最低居住面積水準の住宅を確保できていない世帯がいる。

[データ解説]

- ・市内で最低居住面積水準に満たない世帯の割合が4.5%となっています。

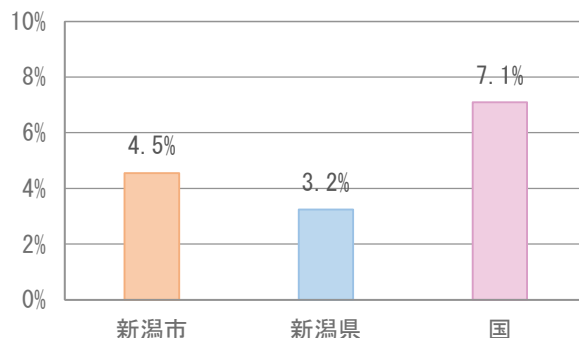


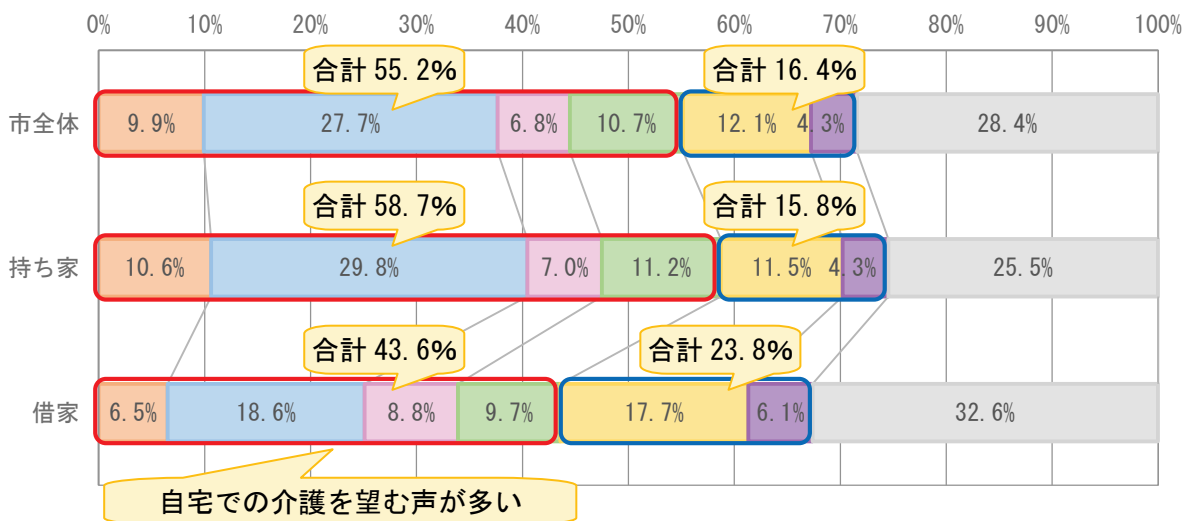
図2-2-4-③【新潟市】最低居住面積水準の未達率
(出典：平成25年住宅・土地統計調査)
※最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

(3) 高齢期の介護ニーズ

・高齢期の介護は、「自宅で受けたい」というニーズが高い。

[データ解説]

- ・高齢者が望む介護のあり方は、必要に応じて介護保険サービスを受けながら「自宅で介護を受けたい」というニーズが高くなっています。
- ・「介護保険施設」や「高齢者対象の住居」への住み替え需要については、借家に住む高齢者の方が持ち家に住む高齢者よりも高くなっています。



- 自宅で家族の介護だけ受けたい
- 自宅で家族の介護と介護保険サービスをバランスよく受けたい
- 自宅で介護保険サービスを主に受けたい
- 施設等への入所希望だが、自宅で十分な介護保険サービスが利用可能なら自宅で介護を受けたい
- 特別養護老人ホームなどの介護保険施設に入所したい
- ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなどの高齢者対象の住居に住み替えたい
- 不明・無回答

図2-2-4-④【新潟市】高齢者の望んでいる介護のあり方
(出典：平成26年度日常生活圏域ニーズ調査)