

## 第2章

---

### 新潟市における住宅・住環境 の現状

■新潟市における住宅・住環境の現状について、分析・考察します

---

- 1 住宅・住環境をめぐる現状分析
- 2 「新潟らしさ」の現状分析



## 2 - 1 住宅・住環境をめぐる現状分析

### (1) 人口構成の現状

人口・世帯数はこれまで増加傾向にありました(図 2-1)。しかし、今後は、それぞれ減少していくことが見込まれます。人口構成については、少子高齢化が進行しています(図 2-2)。中心市街地の人口減少が進行しています(図 2-3)。

3-1(1)の 1)へ  
3-1(1)の 3)へ

現状分析から導かれる課題との繋がりを、このように記載しています。

図 2-1 人口・世帯数及び世帯人員の推移

人口総数はゆるやかに増加し、世帯数は大きく増加しています。この結果を反映して、1世帯当りの人員は年々減少し、平成12年には3.0人を下回っています。

資料：国勢調査

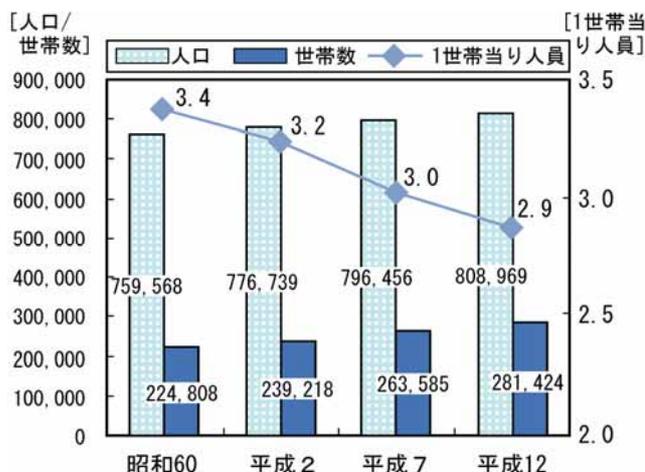


図 2-2 年齢階層別人口の推移

0～14歳の年少人口の占める割合は年々減少していますが、対照的に65歳以上の老年人口の割合は増加しています。15～64歳の生産年齢人口の割合は大きな変化がみられません。

資料：国勢調査

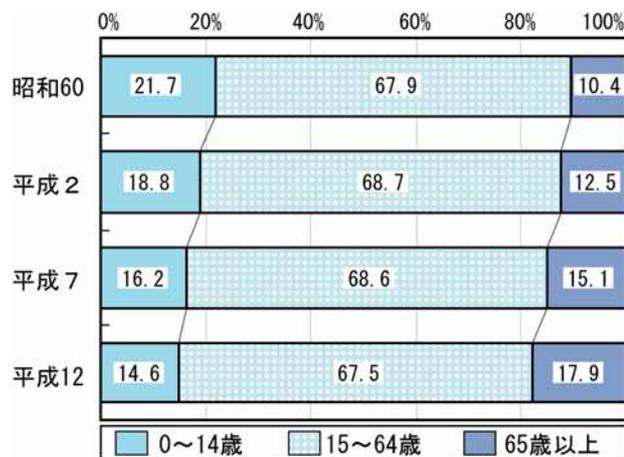
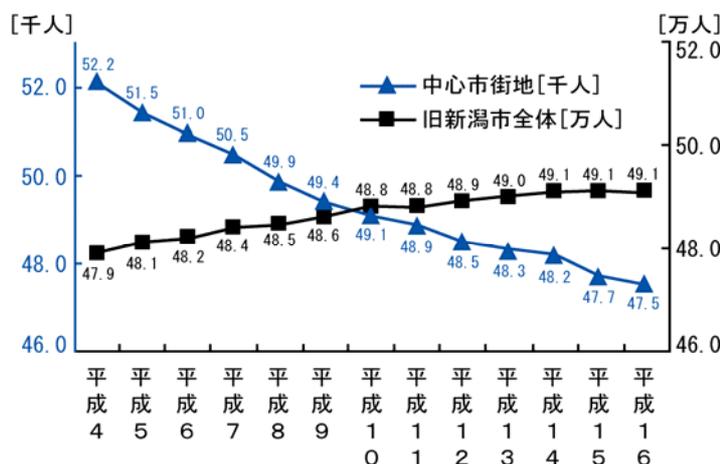


図 2-3 中心市街地の人口推移

中心市街地の人口は年々減少し、平成4年から平成16年の間で約4,700人減少しています。

- ) この図に示す中心市街地とは、新潟市中心市街地活性化基本計画で位置づけられた古町周辺地区、万代・沼垂周辺地区、新潟駅周辺地区。
- ) 各年とも5月31日現在、市民課町丁別人口調査による。
- ) 平成13年以降については、旧黒崎町の人口は除く。

資料：新潟市統計書



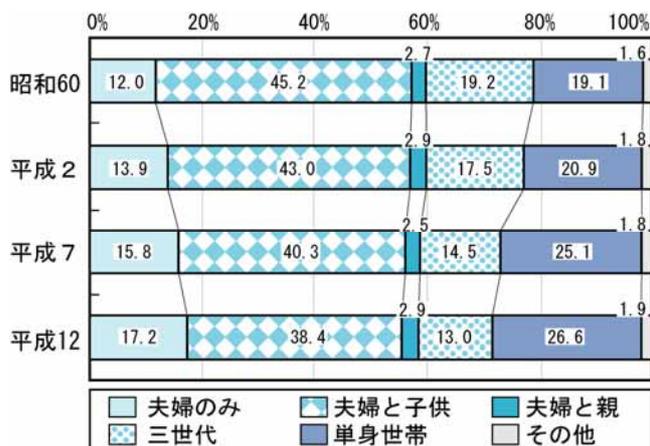
(2) 世帯構成の現状

世帯の動向については、世帯数が増加しつつも世帯人員が減少傾向にあり、多世代同居世帯が減少しており、世帯分離が進んでいると考えられます(図2-1, 図2-4, 図2-5)。特に、旧新潟市の中心市街地などで、高齢者のみで生活する世帯が顕著になっています(図2-6)。

3-1(1)の2)3)へ

図2-4 家族類型別世帯の推移

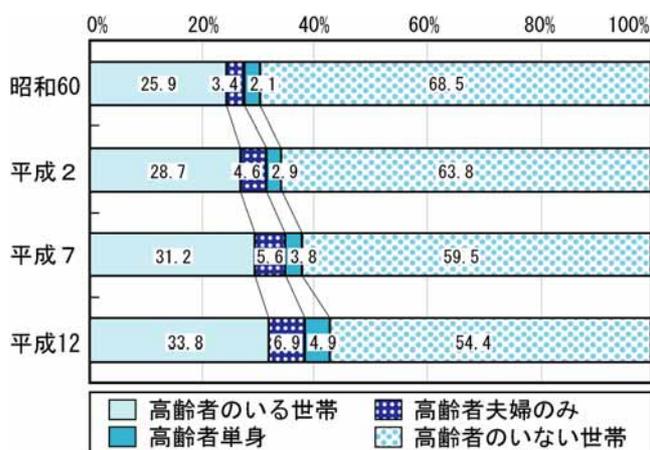
「夫婦と子供」、「三世代」といった比較的大規模の世帯の占める割合が年々減少している一方で、「単身世帯」や「夫婦のみ」といった小規模の世帯の割合が高くなっています。



資料：国勢調査

図2-5 高齢者を含む世帯の推移

高齢者を含む世帯は年々増加し、その中でも「高齢者夫婦のみ」や「高齢者単身」といった高齢者だけで暮らす世帯の占める割合が平成12年には、全世帯の1割を超えています。

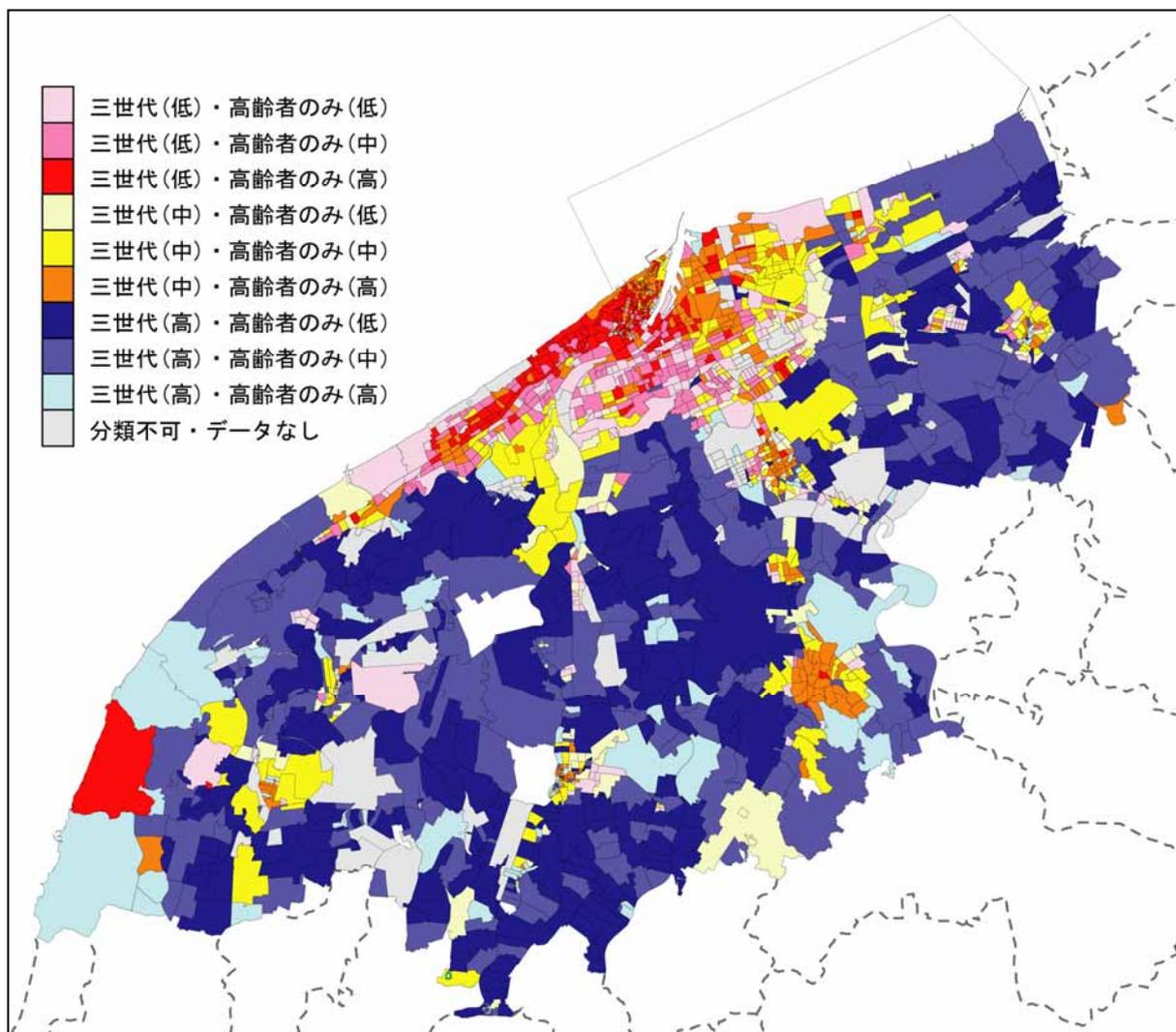


資料：国勢調査

図2-6 町丁別の世帯構成の特徴

三世帯世帯の占める割合が低く、高齢者のみの世帯の割合が高い町丁（濃い赤色）は、特に旧新潟市域の中心市街地やその周辺で多く見られます。

市街地から離れた農村集落部では、三世帯世帯の占める割合が高く、高齢者のみの世帯の占める割合が低い町丁（濃い青色）が多く分布します。



各町丁（1,884町丁）における高齢者のみの世帯（高齢者夫婦と高齢者単身の合計）の占める割合と三世帯世帯の占める割合をもとに、町丁を9つに分類した。分類方法は、高齢者のみの世帯割合、三世帯世帯割合、それぞれに高・中・低として3等分し、その2つの分類ごとのランクを掛けあわせ、タイプ分けした。

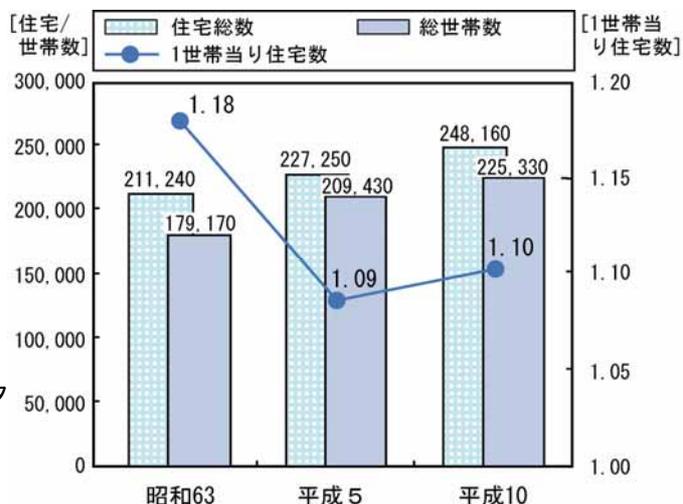
資料：平成12年国勢調査をもとに作図

(3) 住宅ストックの量的現状

住宅ストックは量的には充足しているという結果ですが、空き家の増加も見られます(図2-7, 図2-8) 3-1(1)の4)5)へ

図2-7 1世帯当りの住宅数の推移

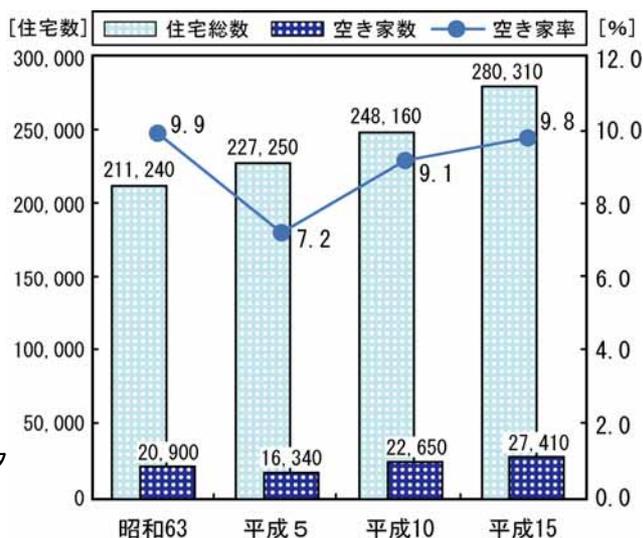
1世帯当りの住宅数は、近年1.1程度で推移し、量的には充足しています。



)旧市部(新潟, 新津, 白根, 豊栄)のデータの合計値。  
 )平成15年の総世帯数は未公開。  
 資料: 住宅・土地統計調査

図2-8 空き家の推移

空き家数は年々増加しています。空き家の増加に伴い、平成5年以降、住宅総数に対する空き家の占める割合も高くなっています。



)旧市部(新潟, 新津, 白根, 豊栄)のデータの合計値。  
 資料: 住宅・土地統計調査

(4) 住宅ストックの経年の現状

住宅ストックは量的には充足しつつも、木造住宅やマンション等に建ててから長い期間が経過したのが見られます(図2-9, 図2-10)。 3-1(1)の6)へ

図2-9 建築時期別の住宅数

昭和45年以前に建てられた住宅の内、木造住宅の占める割合は67.2%でしたが、その後、木造住宅の占める割合は年々減少してきています。平成15年時点で、昭和45年以前(築33年以上)に建てられた木造住宅(木造住宅と防火木造住宅)は、全住宅数の13.4%を占めています。

旧市部(新潟, 新津, 白根, 豊栄)のデータの合計値。

資料: 平成15年 住宅・土地統計調査

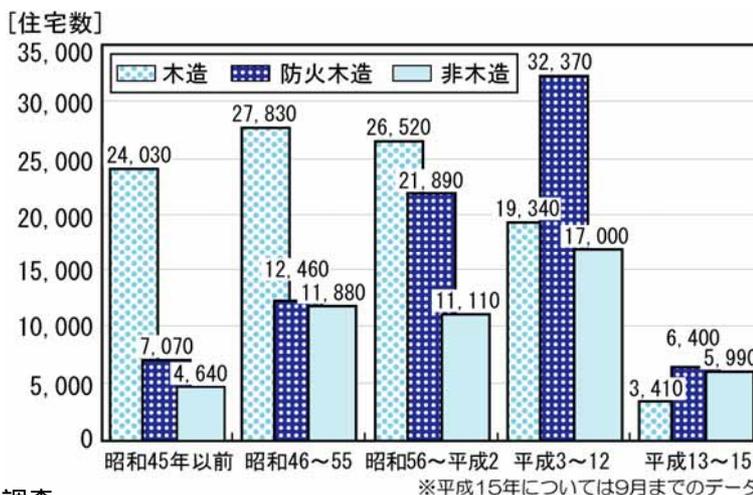
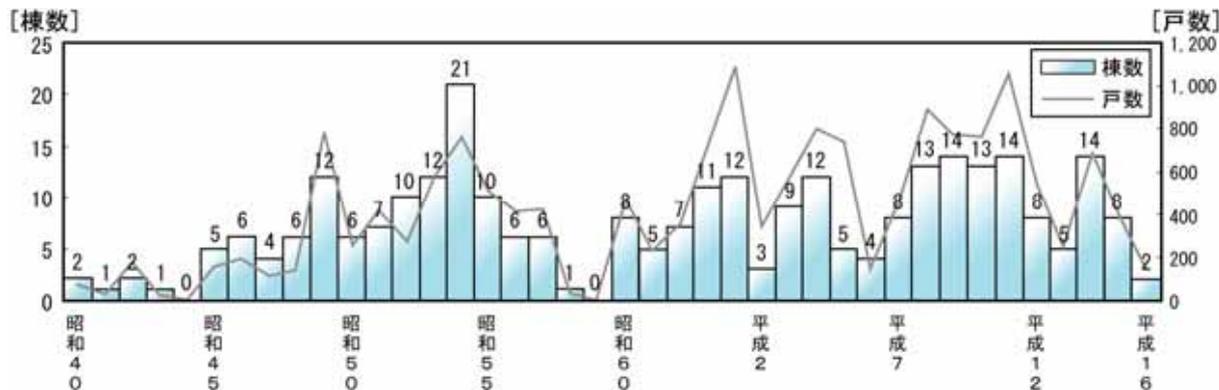


図2-10 分譲マンションの各年建設棟数

平成15年度までに竣工した分譲マンションは、293棟が確認されました。年次別の棟数については、最も多い年が昭和54(1979)年で21棟でした。平成8(1996)年~平成11(1999)年の間は、各年とも10棟以上が竣工されています。



旧新潟市で実施した調査結果。

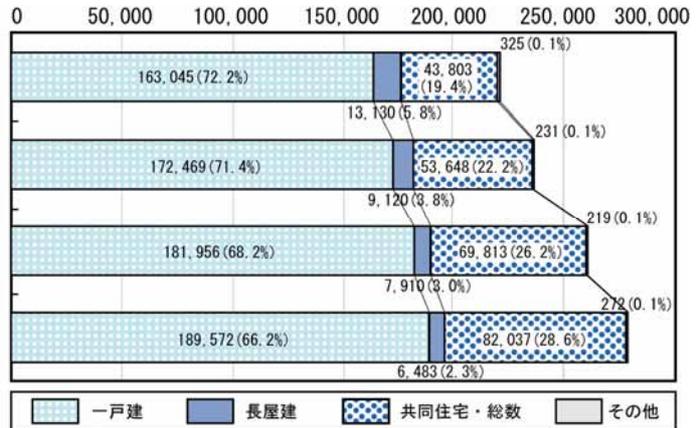
資料: 新潟市マンション実態調査(平成16年度実施)

(5) 住宅の建て方と所有の現状

住宅の建て方と所有については、持ち家のみならず共同住宅や民営借家など、多様化が進みつつあります(図2-11, 図2-12)。また、マンションなどの集合住宅の持ち家を望む人達が多くなっています(図2-13, 図2-14)。  
3-1(1)の7) 8)へ

図2-11 住宅の建て方別世帯数の推移

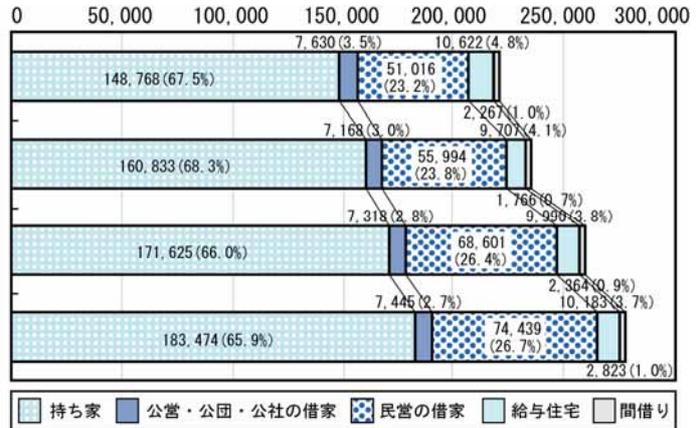
一戸建に住む世帯数は、年々増加しているものの、全体に占める割合は減少してきています。共同住宅に住む世帯数は、昭和60年から平成12年の20年間で大きく増加し、住宅に住む全世帯における割合も約1割増加しています。



資料：国勢調査

図2-12 住宅の所有関係別世帯数の推移

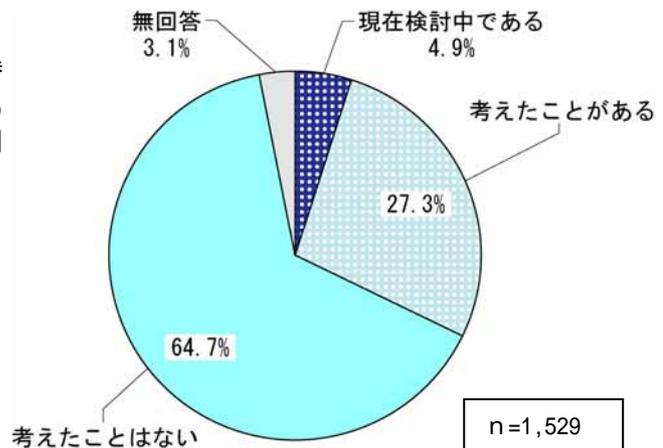
持ち家に住む世帯数は、年々増加しているものの、全体の割合で見ると変化はあまりみられません。民営の借家に住む世帯数は、平成7年以降、全体の1/4以上を占めています。



資料：国勢調査

図 2-13 住み替え意向

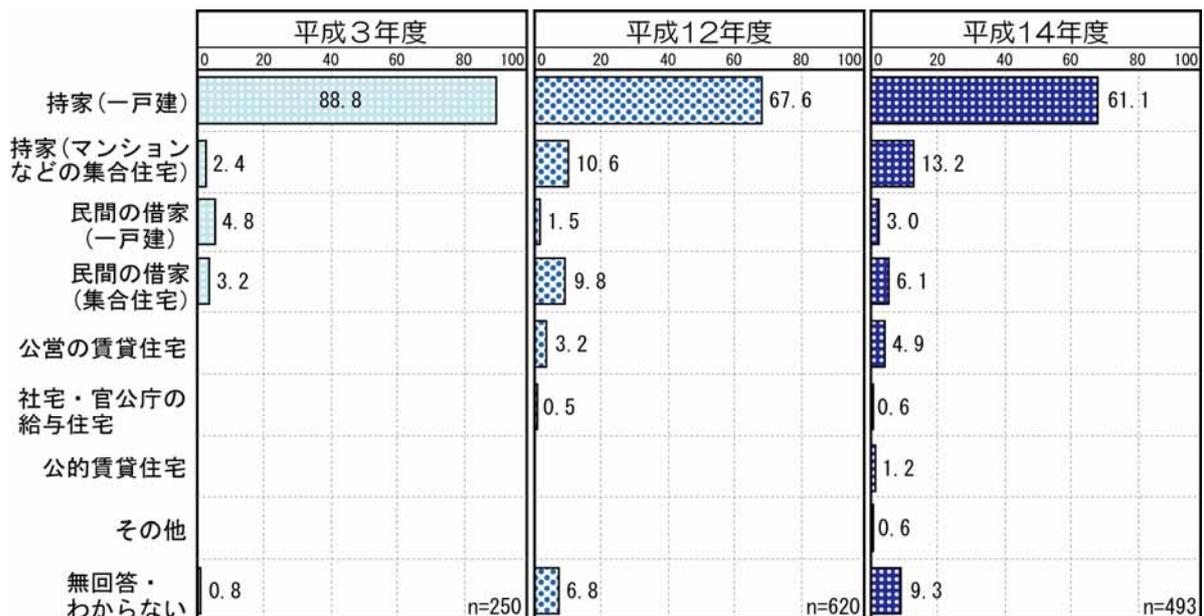
平成 14 年に行った調査結果では、住み替えを検討していると回答した人は、4.9%とあまり多くなく、考えたことはないと回答した人は、64.7%でした。



) 旧新潟市で実施した調査結果。  
資料：平成 14 年 市政世論調査

図 2-14 住み替えたい住居形態

住み替えを考えたことのある方、もしくは現在検討中である方（図 2-13 参照。なお平成 3 年では 31%、12 年では 35%）のうち、住み替えたい住居の形態として、一戸建の持家を考えている人の割合の変化については、平成 3 年には 88.8%でしたが、平成 12 年は 67.6%、そして、平成 14 年になると 61.1%まで減少しています。対照的に、マンションなどの集合住宅の持家を望む人達が多くなっています。



) 旧新潟市で実施した調査結果。

資料：平成 3 年・12 年・14 年 市政世論調査

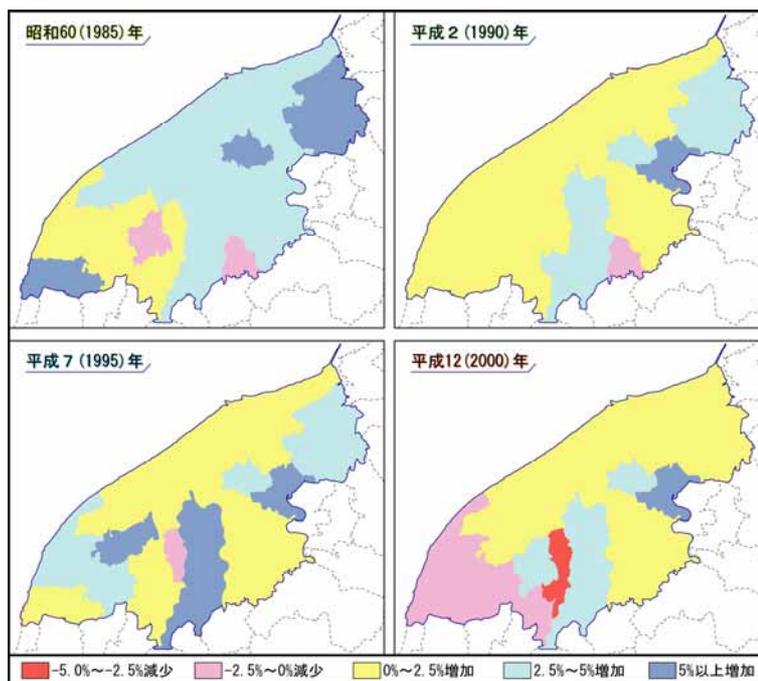
(6) 田園環境を含む地域の現状

田園環境を含む旧合併市町村の一部においては、これまで高い需要に支えられて住宅供給を行ってきました(図2-15, 図2-16, 図2-17)。

3-1(1)の9) 10)へ

図2-15 人口増減率の変化(地域別)

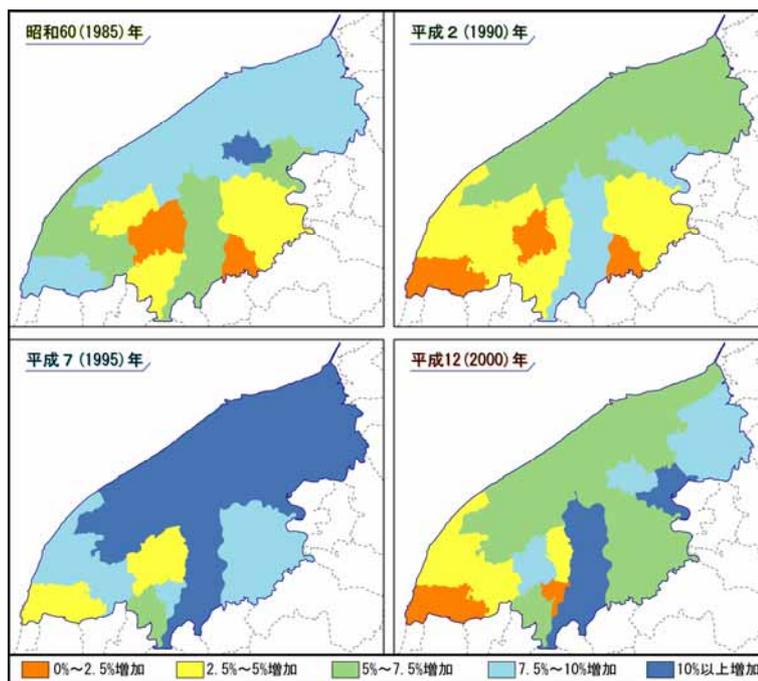
昭和60年では、多くの地域で大きな人口増が見られましたが、平成12年になると人口減の地域が多くなっています。



) 前回調査時点からの増減率を算出。  
資料：国勢調査

図2-16 住宅に住む世帯の増加率の変化(地域別)

どの地域も住宅に住む世帯数は、前回調査時点に比べて増加しています。  
旧新潟市の市街地近郊の地域では、各年とも高い割合で住宅に住む世帯数が増加しています。



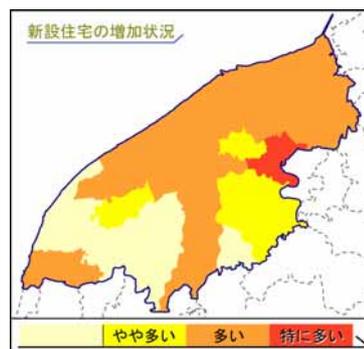
) 前回調査時点からの増加率を算出。  
資料：国勢調査

図2-17 新設住宅数の増加比（地域別）

旧新潟市及びその近郊で、新設住宅数の増加比の高い地域が見られます。

平成8-15年度の新設住宅数計を平成7年度の世帯数で割り返して増加比を算出。

資料：建築統計年報及び国勢調査



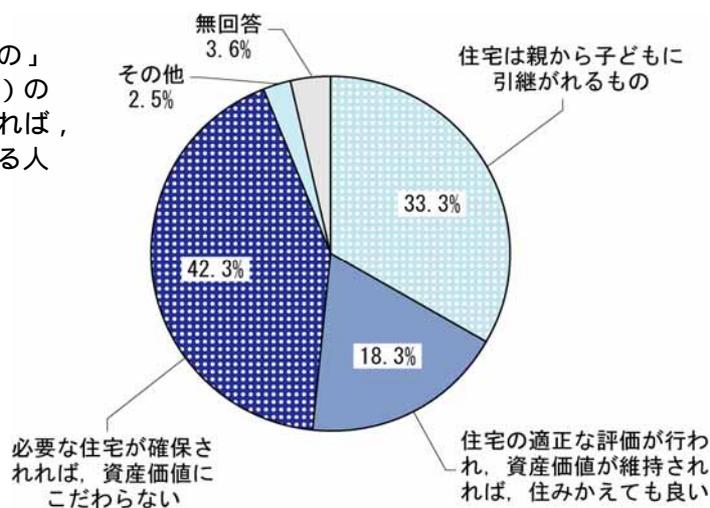
(7) 住まいの価値意識の現状

住宅に対する資産価値にこだわらない、土地に固執しないなど、市民の住宅に対する価値認識は従来の考え方と比べ、多様化してきています（図2-18）。

[3-1\(1\)の11\)へ](#)

図2-18 住宅に対する考え方

「住宅は親から子どもに引継がれるもの」と回答した人が3人に1人（33.3%）の割合でしたが、「必要な住宅が確保されれば、資産価値にこだわらない」と考えている人の方が多いたことが分かります。



旧新潟市で実施した調査結果。

資料：平成12年 市政世論調査

n=1,726

## 2-2 「新潟らしさ」の現状分析

### (1) 多様な地域特性の現状

集落ごとに多様な地域文化が保全されています(図2-19)。また、市域内には、多様な地域イベントが実施されています(表2-1)。

[3-1\(2\)の12\)へ](#)

図2-19 集落部における環境の保全状況

集落単位で地域の文化的な資源や伝統的な建築物などが保全されていますが、その様な資源が存在していても保全が行われていない集落も多い状況です。

それぞれの農業集落でどのような地域の環境を保全しているかについて捉え、その農業集落の割合を算出。

資料：2000年農林業センサス

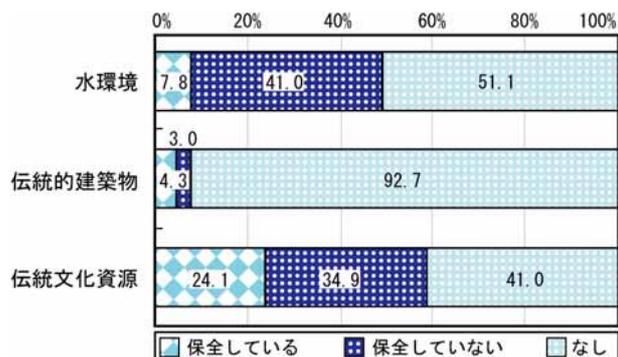


表2-1 新潟市の地域イベント(一部)

地域文化の事例として、新潟市内の地域イベント(一部)についてまとめました。

市域内には、多数のイベントが実施されていることが確認でき、多様な主体が主催し、規模も地域によって多種多様です。

時期	主な地域イベント
1月	白山神社どんと祭
3月	酒呑地蔵ご開帳
4月	白山神社春まつり, 山の下神明宮春まつり, 新津春まつり, 弘法清水名水祭り
5月	護国神社春まつり
6月	蒲原まつり, 白根大凧合戦, 新飯田まつり, 月潟まつり, まき夏祭り
7月	白山神社夏まつり, 木津薬師火祭り, 伊夜日子神社燈籠神事, 和納十五夜まつり, 岩室温泉まつり, 中之口まつり
8月	新潟まつり, 護国神社万燈みたま祭, 沼垂まつり, 松浜まつり, 黒埼まつり, にいつ夏まつり, 小須戸喧嘩燈籠, 棧俵(サンバイシ)神楽, かめだ祭り, 西川まつり, おまつり広場
9月	護国神社秋まつり, 内野まつり, 山の下神明宮秋まつり, 葛塚稻荷神社秋季例祭
10月	越後にしかわ時代激まつり
12月	かもん!カモねぎまつり

(2) 都市・農村的要素の現状

住環境を取り巻く主要な要素として、「都市的要素」と「農村的要素」が存在し、2つの要素が混在することで地域特性を形成しています(図2-20, 図2-21)。  
3-1(2)の13)へ

図2-20 地域ごとの住環境を取り巻く状況

市域内の各地域の住環境を取り巻く状況として、家族の住まい方、人口の年齢構成、人口・世帯の移動、住宅の規模について国勢調査結果をもとに地域をタイプ分けすると下の地図のようになります。

多世代で住まう世帯が多く、かつ広い住宅面積が確保されている地域が見られます。また一方で、核家族世帯と単身世帯が増加し、更に規模の小さい住宅の占める割合が高くなっている地域もみられます。このように、市域内の住環境は、各地域個々に異なる特性が存在することが確認できます。

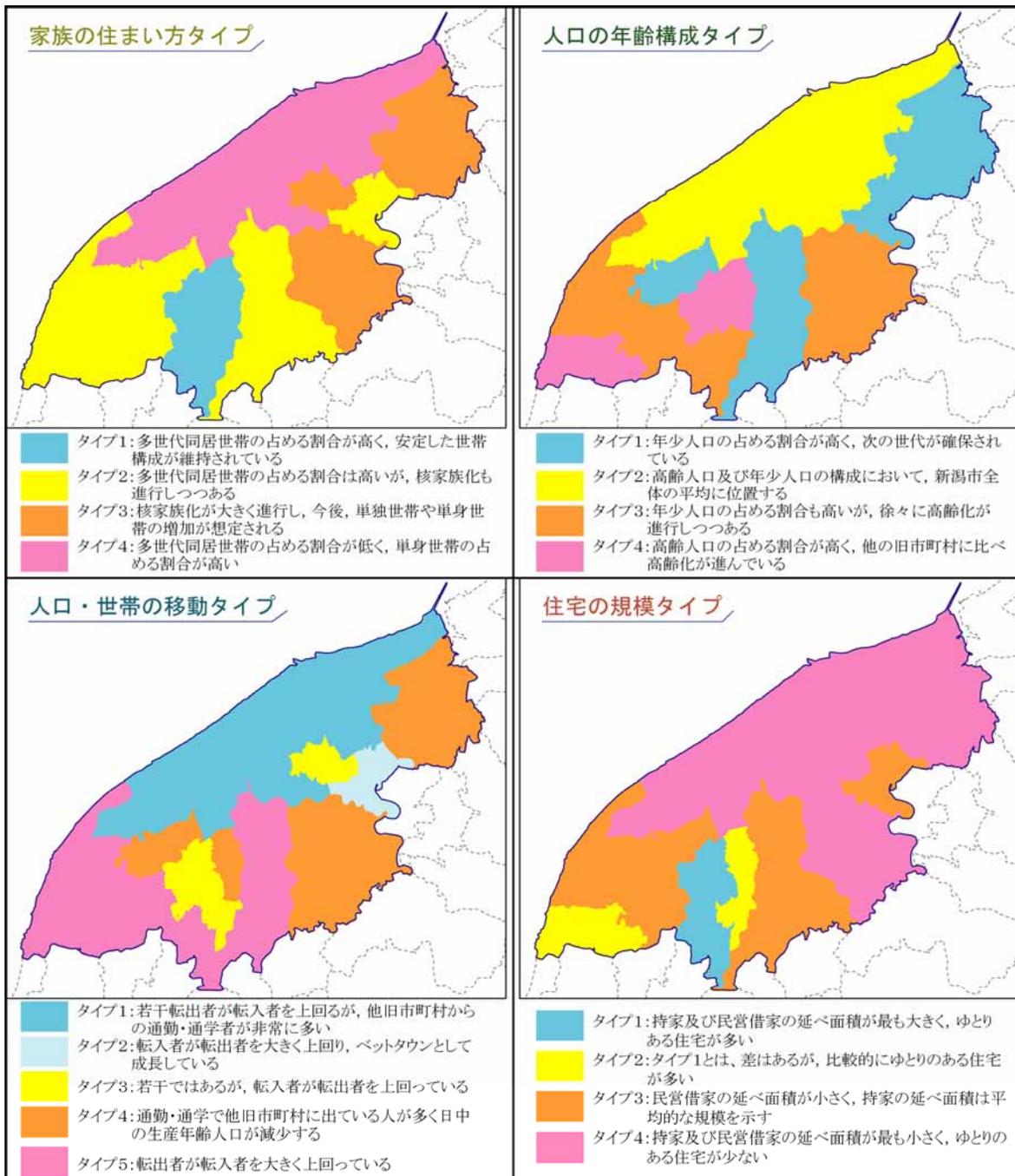
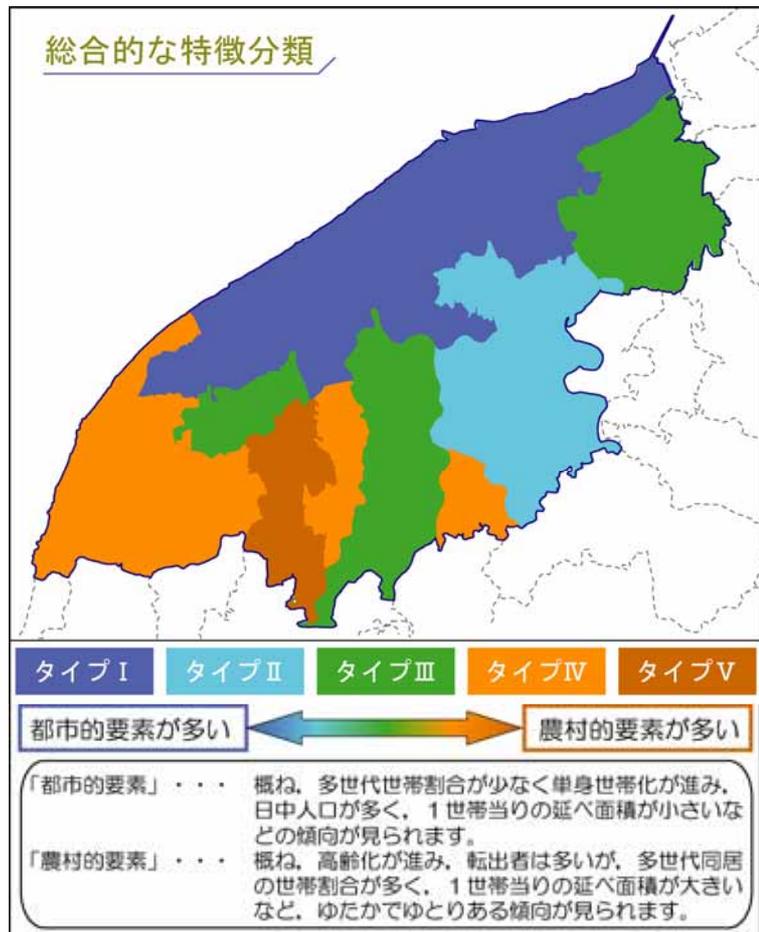


図 2-21 地域ごとの総合的な特徴分類

図 2-20 の 4 種の特徴から，市域をグループ分けすることによって，地域の総合的な特徴を抽出します。

4 種の特徴を集約すると，市域は右図のように，タイプⅠからタイプⅤまで，5 つのグループに分類できます。グループの特徴を見ると，グループに近いほど都市的要素が多く，グループに近いほど農村的要素が多いと解釈できます。

以上から，新潟市の住環境を取り巻く主要な要素として，「都市的要素」と「農村的要素」が存在し，2 つの要素が混在することで地域特性を形成していることが確認できました。

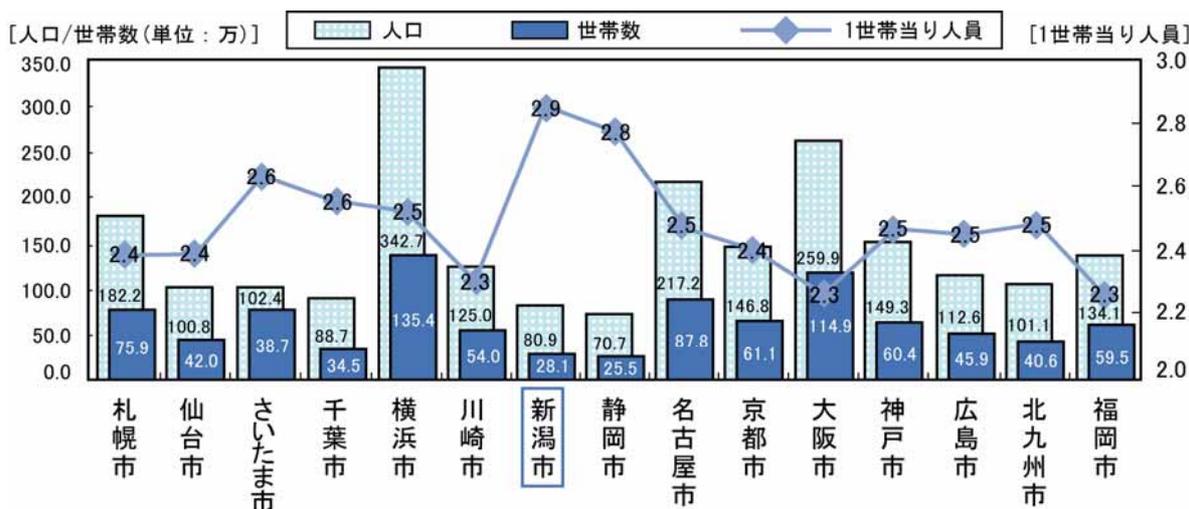


(3) 人口・世帯の他都市との比較

世帯人員が比較的多く、かつ多世代での居住割合が高い傾向にあります(図2-22, 図2-23) 3-1(2)の14)へ

図2-22 人口・世帯数の比較(政令市との比較)

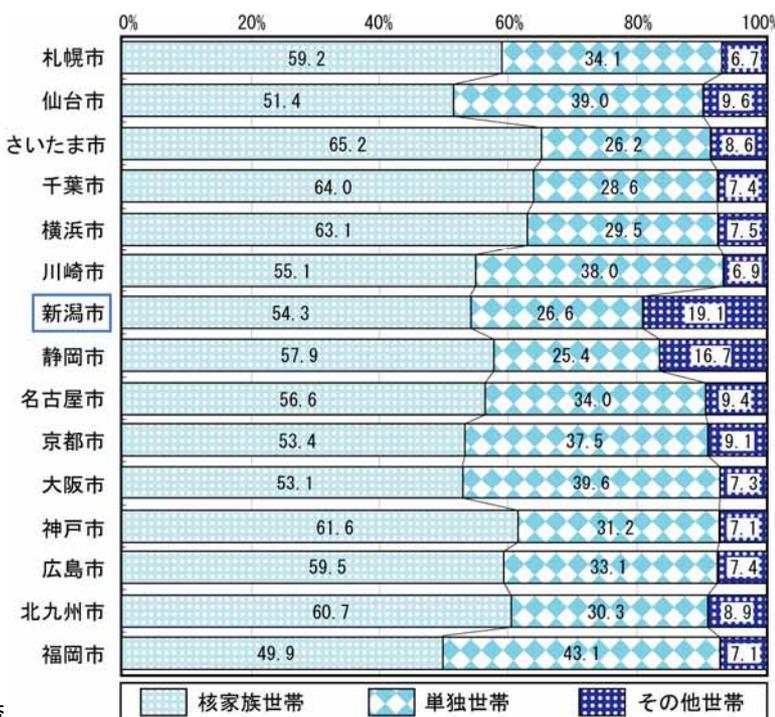
新潟市の1世帯当り人員は、2.9(人)であり、政令市に比べ高い値を示しています。



資料：平成12年 国勢調査

図2-23 世帯構成の比較(政令市との比較)

三世代以上で住む世帯が含まれるその他世帯の割合が、静岡市を除く他の政令市に比べ10%程高くなっています。



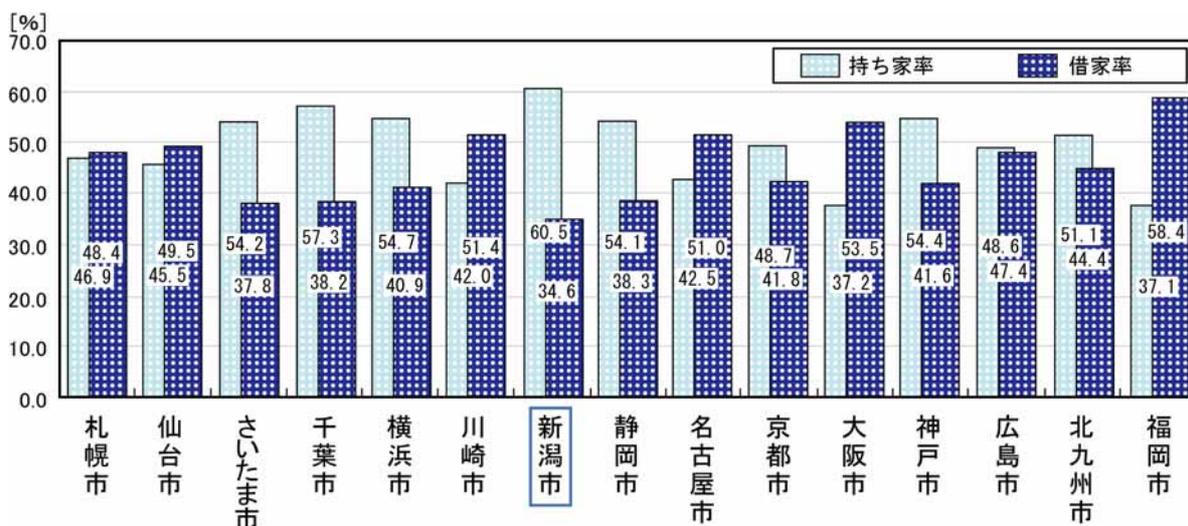
資料：平成12年 国勢調査

(4) 住まいの他都市との比較

持ち家率が高く、かつ1住宅当りの面積規模が大きい特徴があります(図2-24, 図2-25) 3-1(2)の14)へ

図2-24 持ち家・借家の比較(政令市との比較)

政令市に比べ、持ち家の占める割合が高く、借家の占める割合を大きく上回っています。

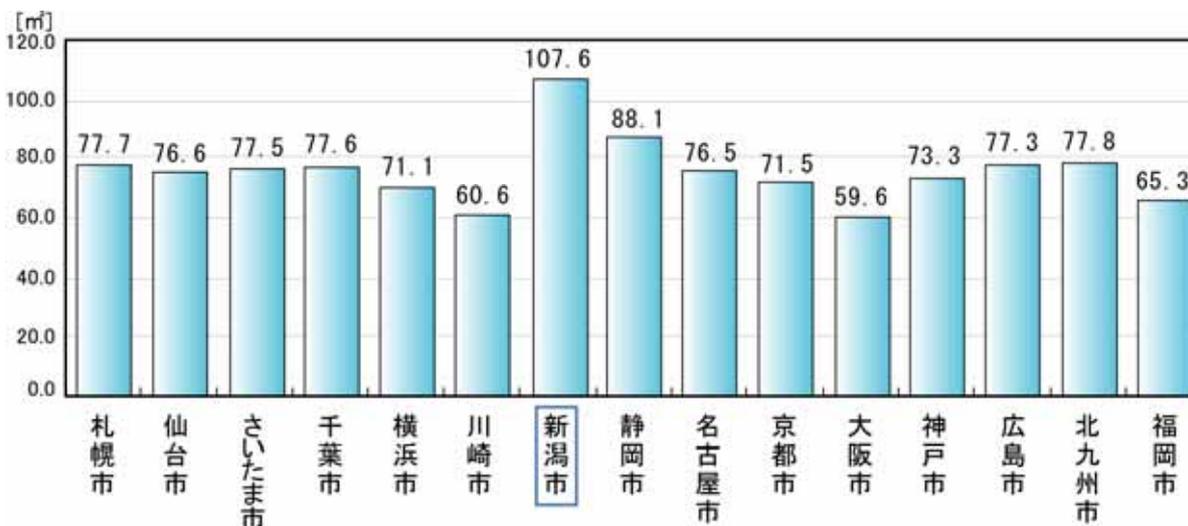


)新潟市の数値は、旧新潟市・旧新津市・旧白根市・旧豊栄市・旧亀田町・旧巻町の合計値の割合。

資料：平成15年 住宅・土地統計調査

図2-25 1住宅当りの延べ面積の比較(政令市との比較)

政令市に比べ、1住宅当りの延べ面積は最も大きく、100㎡を超えています。



)新潟市の数値は、旧新潟市・旧新津市・旧白根市・旧豊栄市・旧亀田町・旧巻町の合計値の割合。

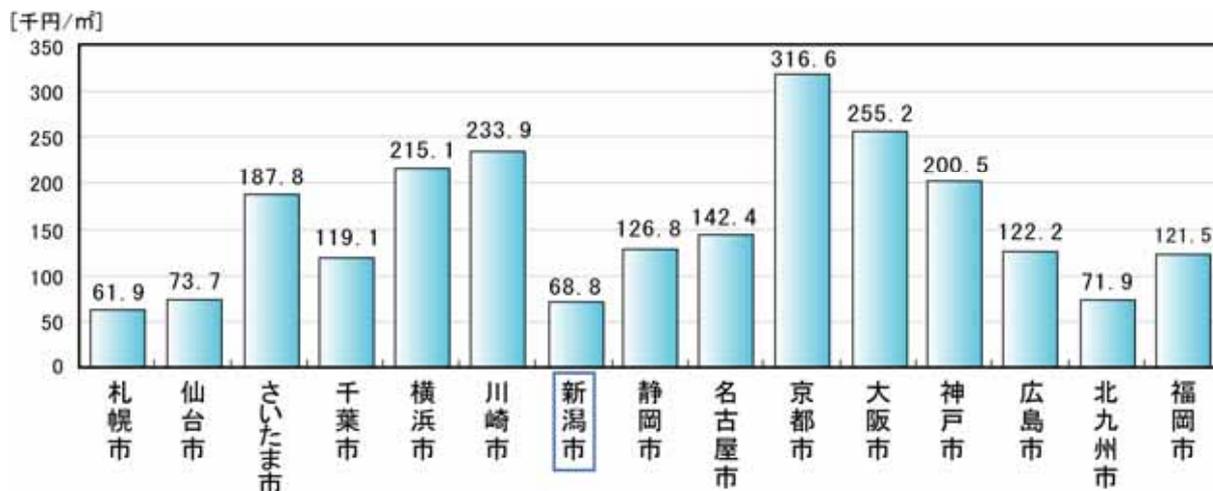
資料：平成10年 住宅・土地統計調査

(5) 住環境の他都市との比較

住宅地の平均地価が比較的安価です(図2-26)。 3-1(2)の14)へ  
 耕地面積が最大であり、ゆたかな田園環境を有しています(図2-27)。 3-1(2)の14)へ

図2-26 住宅地の地価の比較(政令市との比較)

住宅地の平均地価の価格は、一番高い京都市の約2割でした。

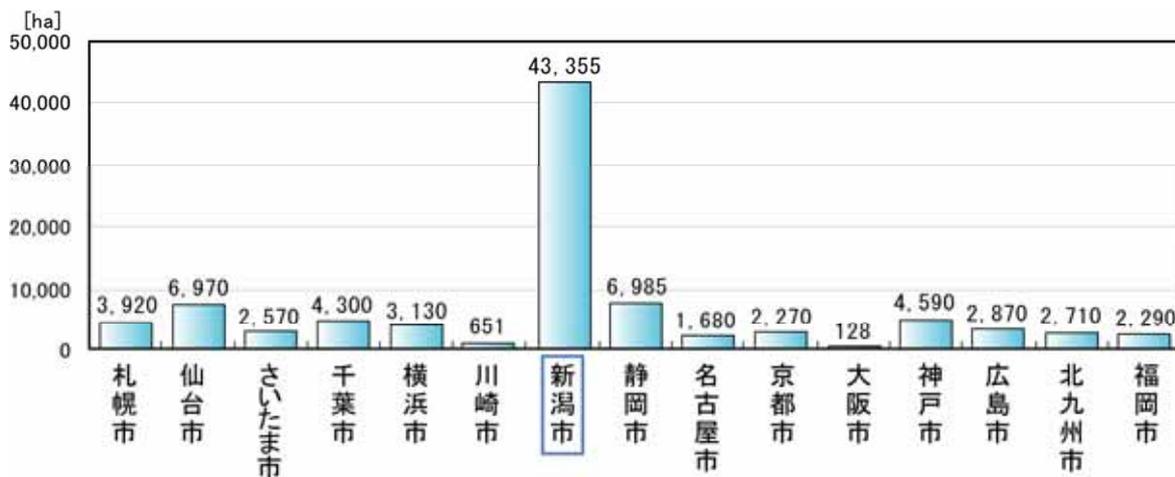


- ) 利用現況が「住宅」と「共同住宅」の地域の地価を対象。
- ) 「共同住宅」のうち、周辺地利用現況が住宅地域以外は除外。

資料：平成16年 国土交通省 地価公示

図2-27 耕地面積規模の比較(政令市との比較)

耕地の総面積は43,355haで、政令市と比較すると最大です。



資料：平成15年 作物統計調査