

2

新潟市における住宅・住環境の現状

■ 住宅・住環境をめぐる現状分析

全般的な特徴

(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。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。

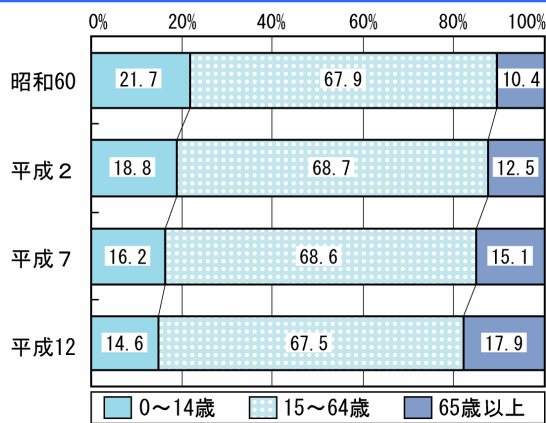
人口構成については、少子高齢化が進行しています。

・中心市街地の人口減少が進行しています。

(2) 世帯構成の現状

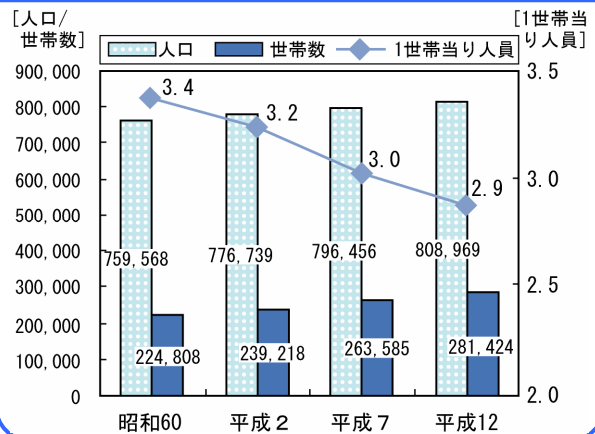
・世帯の動向については、世帯数が増加しつつも世帯人員が減少傾向にあり、多世代同居世帯が減少しており、世帯分離が進んでいると考えられます。特に、旧新潟市の中心市街地などで、高齢者のみで生活する世帯が顕著になっています。

● 年齢階層別人口の推移 ●



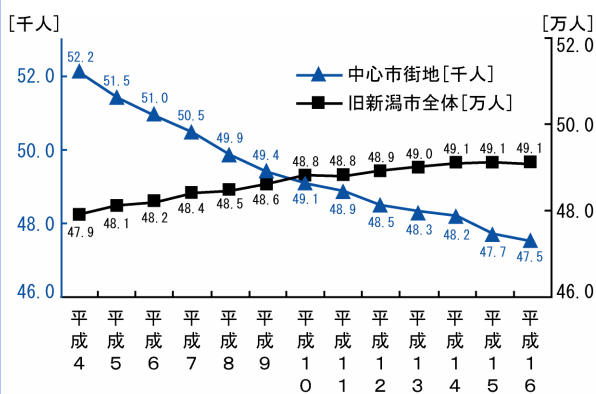
資料：国勢調査

● 人口・世帯数及び世帯人員の推移 ●



資料：国勢調査

● 中心市街地の人口推移 ●



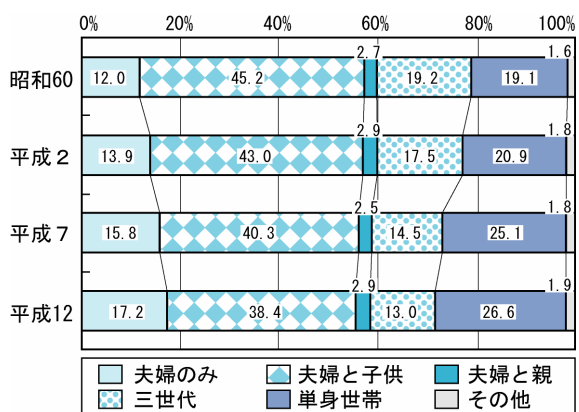
※) この図に示す中心市街地とは、新潟市中心市街地活性化基本計画で位置づけられた古町周辺地区、万代・沼垂周辺地区、新潟駅周辺地区。

※) 各年とも5月31日現在、市民課町丁目別人口調査による。

※) 平成13年以降については、旧黒埼町の人口は除く。

資料：新潟市統計書

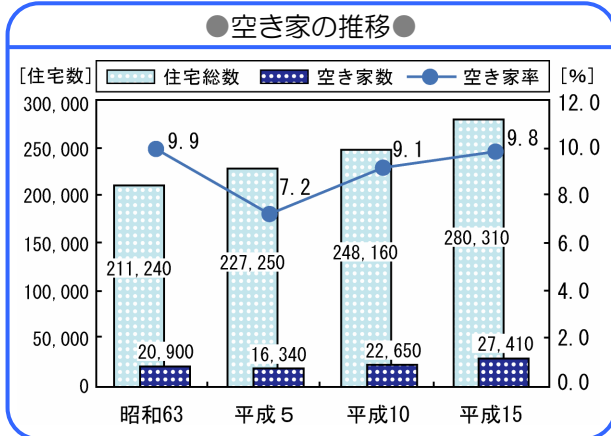
● 家族類型別世帯の推移 ●



資料：国勢調査

(3) 住宅ストックの量的現状

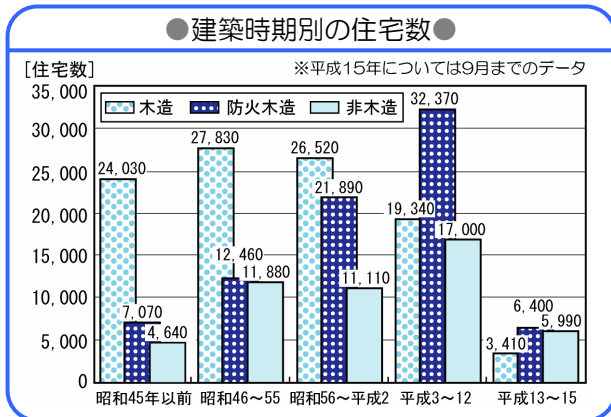
- 住宅ストックは量的には充足しているという結果ですが、空き家の増加も見られます。



資料：住宅・土地統計調査

(4) 住宅ストックの経年の現状

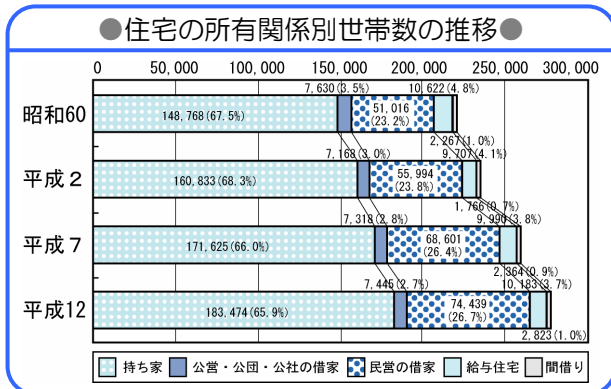
- 住宅ストックは量的には充足しつつも、木造住宅やマンション等に建ててから長い期間が経過したのが見られます。



資料：平成15年住宅・土地統計調査

(5) 住宅の建て方と所有の現状

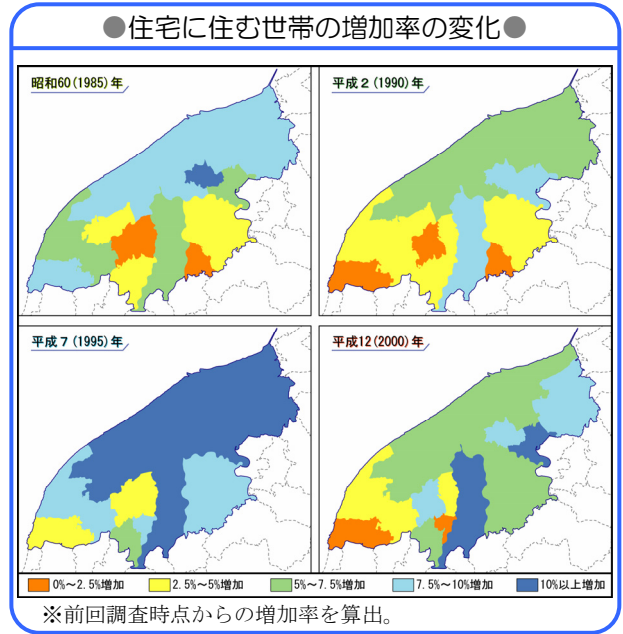
- 住宅の建て方と所有については、持ち家のみならず共同住宅や民間借家など、多様化が進みつつあります。また、マンションなどの集合住宅の持ち家を望む人達が多くなっています。



資料：国勢調査

(6) 田園環境を含む地域の現状

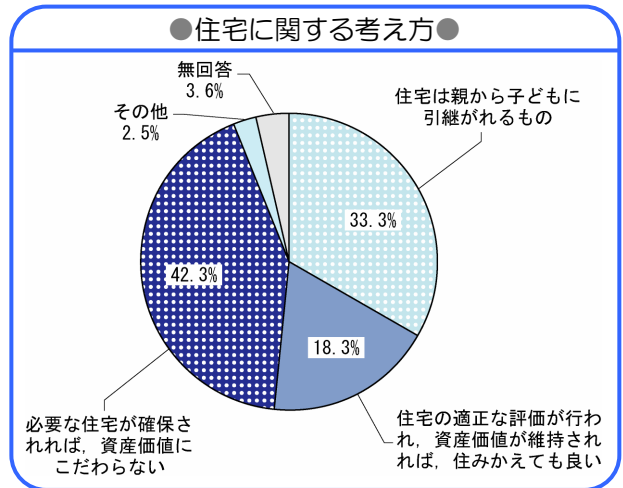
- 田園環境を含む旧合併市町村の一部においては、これまで高い需要に支えられて住宅供給を行ってきました。



資料：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。



資料：平成12年市政世論調査

■ 「新潟らしさ」の現状分析

地域の特徴

(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。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。

●新潟市の地域イベント（一部）●

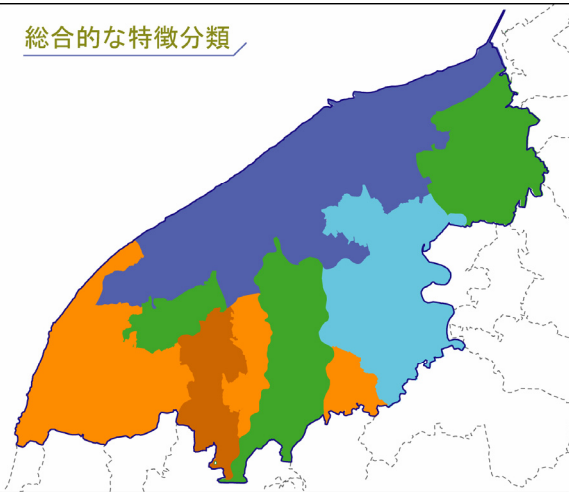
時期	主な地域イベント
1月	白山神社どんと祭
3月	酒呑地藏ご開帳
4月	白山神社春まつり、山の女神明宮春まつり、新津春まつり、弘法清水名水祭り
5月	護国神社春まつり
6月	蒲原まつり、白根大風合戦、新飯田まつり、月湯まつり、まき夏祭り
7月	白山神社夏まつり、木津薬師火祭り、伊夜日子神社燈籠神事、和納十五夜まつり、岩室温泉まつり、中之口まつり
8月	新潟まつり、護国神社万燈みたま祭、沼垂まつり、松浜まつり、黒埼まつり、にいつ夏まつり、小須戸喧嘩燈籠、枝俵（サンバイシ）神楽、かめだ祭り、西川まつり、おまつり広場
9月	護国神社秋まつり、内野まつり、山の女神明宮秋まつり、葛塚稲荷神社秋季例祭
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。

●地域ごとの総合的な特徴分類●

総合的な特徴分類



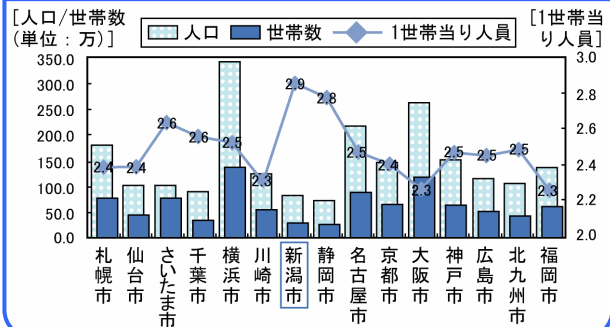
- タイプⅠ タイプⅡ タイプⅢ タイプⅣ タイプⅤ
- 都市的要素が多い ← → 農村的要素が多い
- 「都市的要素」・・・ 概ね、多世代世帯割合が少なく単身世帯化が進み、日中人口が多く、1世帯当りの延べ面積が小さいなどの傾向が見られます。
- 「農村的要素」・・・ 概ね、高齢化が進み、転出者は多いが、多世代同居の世帯割合が多く、1世帯当りの延べ面積が大きいなど、ゆたかでゆとりある傾向が見られます。

他都市との比較による特徴

(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。

●人口・世帯数（政令市との比較）●

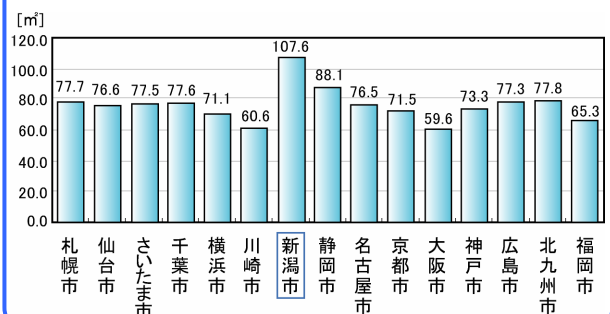


資料：平成12年 国勢調査

(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。

●1住宅当りの延べ面積（政令市との比較）●

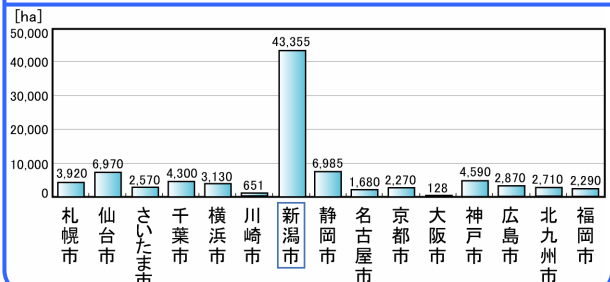


資料：平成10年 住宅・土地統計調査

(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。
- ・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。

●耕地面積規模（政令市との比較）●



資料：平成15年 作物統計調査

3

住まいづくりの課題

「2 新潟市における住宅・住環境の現状」の特徴から抽出された課題と、さらに社会背景からみた課題とを取りまとめ、新潟市における住まいづくりの課題を、①～③の観点から整理します。（この整理の考え方については、7ページに掲載しています。）

①多様化する需要に対応した供給

近年、新潟市をめぐる住宅の需要と供給のあり方は、大きな変化を見せており、こうした状況に対応できるようにすることで、市民にとって適切な住まいづくりがなされていくことが重要です。

まず、共同住宅の普及や、民営借家の普及など状況が変化しており、また住宅に対する価値認識も変化しており、市民の多様に変化しつつあるニーズに対応した住宅供給がなされるよう、支援することが必要です。また、こうしたニーズへの対応において、民間活力の適切な活用促進が必要といえます。

また、住宅量が充足し余剰ストックが発生している状況において、既存の住宅ストックがより活用される流通環境づくりが必要であるとともに、既存の住宅ストックがリフォーム等により適正な品質を保ち、維持管理されることも必要です。

さらに、多様化する住宅困窮者への対応などのセーフティネット機能を充実するとともに、既存の公営住宅あるいは公的住宅のストックが適切に維持・活用されるよう図ることも重要です。

②安定した生活環境の保全

新潟市においては、自然災害や近年の社会環境等に対して、安定した生活環境の保全が重要となっています。

まず、地震や短期集中的な豪雨などの自然的災害に対して、安心・安全な住環境を実現することが必要です。これに関連し、建物自体の安全性の確保が重要であり、建ててから長い期間が経過した住宅（木造住宅やマンション等）について、適切な維持・更新等の対策が必要です。

また、持続可能な住環境づくりが必要であり、地球環境にやさしい住まいづくりが求められています。

また、少子化や高齢化が進行した場合、従来の住環境では安定した生活が困難になる世帯が発生することも見込まれており、障害者への対応を含め、環境改善のための適切な支援が必要です。

安定した生活環境の保全にあたっては、市民同士が助け合うことも重要となります。そのため、住宅・住環境をめぐる、コミュニティの保全・育成や地域住民主体の住まいづくりの促進を通じて、市民の自主的な助け合いの環境を形成していくことが必要です。

③魅力ある住環境づくり

政令指定都市へ移行し、さらに発展を目指している新潟市にとって、今後、魅力ある住環境づくりを推進することが、より重要になってきています。

まず、住環境を形成する都市的要素と農村的要素それぞれに応じた、地域の適切な魅力の保全や育成が課題です。空洞化等が懸念される中心市街地については、その活性化に向け、まちなか（都心）居住を促進することも重要です。また、郊外部については、田園環境の適切な保全と、それに調和した魅力ある田園の住環境づくりが必要です。

また、政令指定都市と比べ「ゆとり」のある本市の住環境の特徴を活かし、さらに新潟らしい魅力的な住環境づくりも必要です。

また、地元地域の個々の住環境の魅力を活かせるよう、地域住民主体の住まいづくりの取組みが必要で