

1 - 5 住宅市場の状況

1 - 5 - 1 住宅の建設状況

- 消費税率が5%（平成9年4月1日制定）に引き上げられた平成9年度は、新設住宅の建設が大きく減少するものの、平成10年度以降は7,000戸程度で安定しています。
- 民間資金による新設住宅は、持家が増加し、貸家が減少しています。
- 旧新潟市では、竣工後30年（1974年以前竣工）を経過したマンションが全体の約13%存在します。
- 平成15年時点で、築33年以上の木造住宅が、全住宅の約1割を占めています。

（1）新設住宅の状況

- ・新設住宅全体でみても、旧新津市、旧横越町、旧亀田町を除いて、建設数が年々減少してきています。旧新津市、旧横越町、旧亀田町の場合、特に貸家の新設が目立ってきています。
- ・民間資金による新設住宅の場合、持家の新設が大きく増加しています。

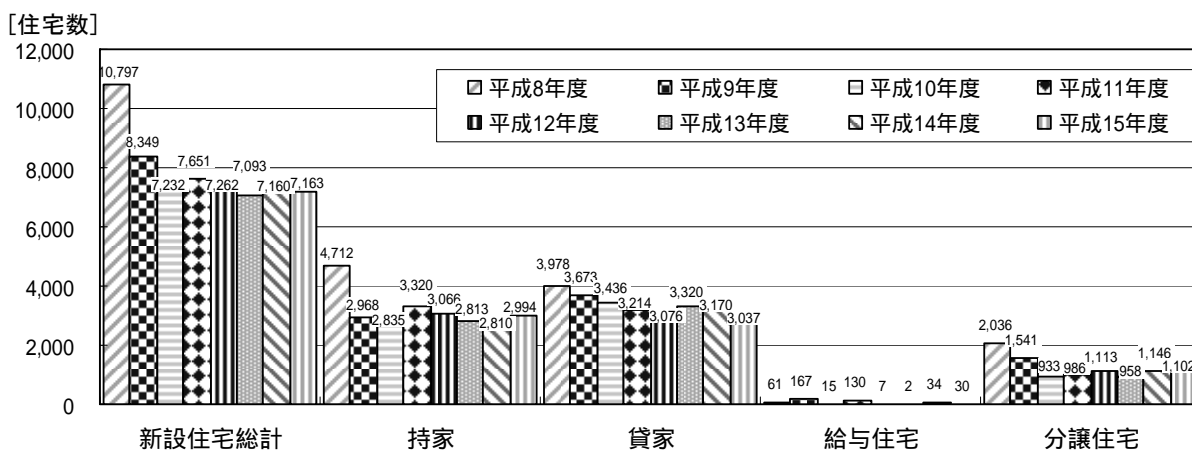


図 5-1 新潟市の新設住宅の建設状況（新設住宅総数）

出典：建築統計年報

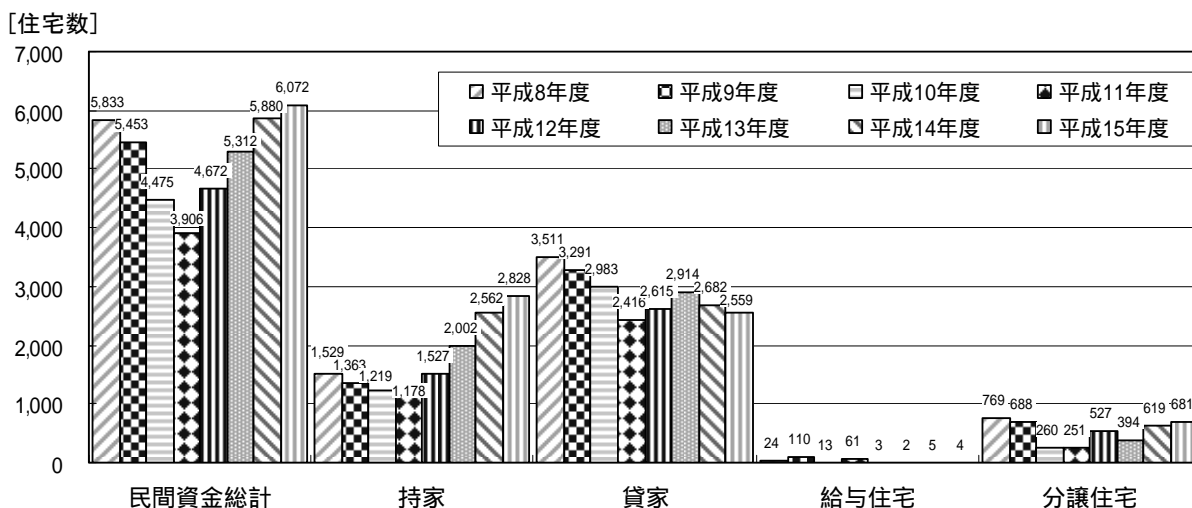


図 5-2 新潟市の新設住宅の建設状況（民間資金による新設住宅）

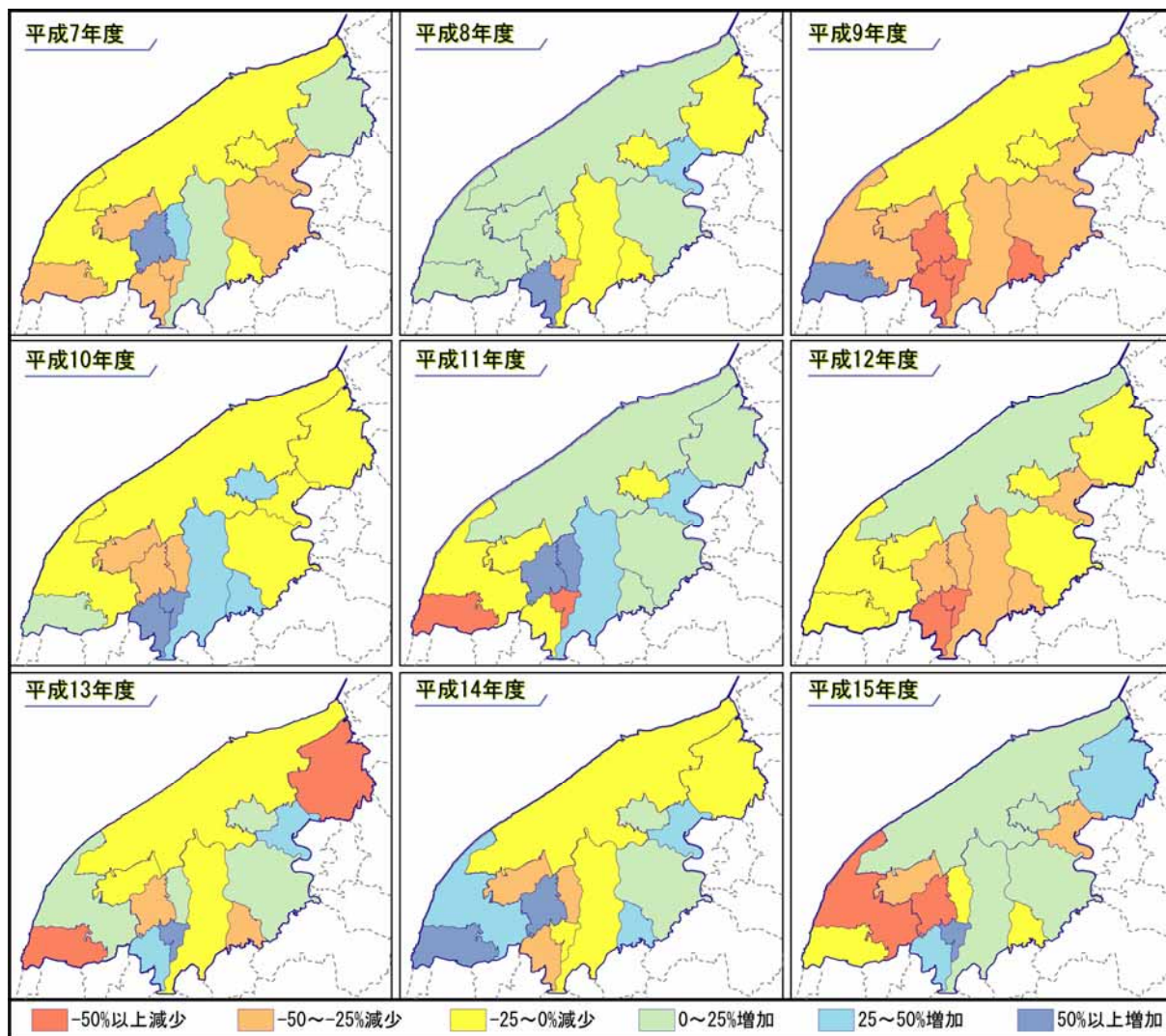
出典：建築統計年報

第1章 新潟市における住宅及び住環境をめぐる状況

表5-1 新設住宅の建設状況

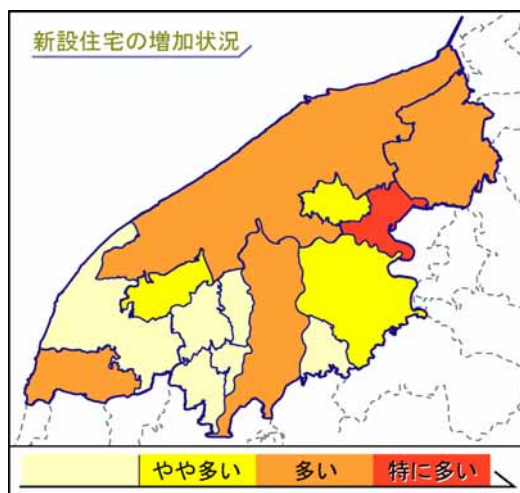
	平成8年度(H8.4~H9.3)										平成9年度(H9.4~H10.3)									
	総計					民間資金による住宅					総計					民間資金による住宅				
	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅
旧新潟市	7,800	2,696	3,350	58	1,696	4,616	883	2,954	22	757	6,315	1,744	3,122	161	1,288	4,395	809	2,801	104	680
旧新津市	717	483	187	2	45	307	161	141	2	3	533	302	209	1	21	324	148	173	1	2
旧白根市	392	266	86	1	29	177	100	86	0	1	246	157	62	0	27	121	57	62	0	2
旧豊栄市	586	363	154	0	69	279	124	154	0	1	403	235	127	1	40	215	98	115	1	1
旧小須戸町	123	86	29	0	8	44	32	12	0	0	37	36	0	0	1	24	24	0	0	0
旧横越町	190	124	30	0	36	65	31	30	0	4	103	60	27	0	16	39	25	14	0	0
旧亀田町	318	196	70	0	52	126	53	70	0	3	227	137	70	0	20	127	56	70	0	1
旧岩室村	56	38	0	0	18	17	17	0	0	0	151	52	0	0	99	25	25	0	0	0
旧西川町	156	138	0	0	18	31	31	0	0	0	104	77	14	0	13	49	35	14	0	0
旧味方村	22	20	0	0	2	11	11	0	0	0	19	13	0	0	6	5	5	0	0	0
旧潟東村	71	70	0	0	1	14	14	0	0	0	20	20	0	0	0	8	8	0	0	0
旧月潟村	10	10	0	0	0	1	1	0	0	0	5	5	0	0	0	3	3	0	0	0
旧中之口村	61	25	0	0	36	3	3	0	0	0	13	11	0	0	2	6	6	0	0	0
旧巻町	295	197	72	0	26	132	68	64	0	0	173	119	42	4	8	112	64	42	4	2
合計	10,797	4,712	3,978	61	2,036	5,833	1,529	3,511	24	769	8,349	2,968	3,673	167	1,541	5,453	1,363	3,291	110	688
	平成10年度(H10.4~H11.3)										平成11年度(H11.4~H12.3)									
	総計					民間資金による住宅					総計					民間資金による住宅				
	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅
旧新潟市	5,149	1,681	2,816	9	643	3,371	696	2,417	8	250	5,535	2,020	2,564	125	825	2,946	713	1,940	56	237
旧新津市	473	287	175	0	11	270	136	133	0	1	498	315	153	0	30	237	104	129	0	4
旧白根市	318	176	109	2	31	184	70	109	2	3	407	192	178	4	33	194	73	116	4	1
旧豊栄市	364	244	87	0	33	193	106	87	0	0	412	267	110	0	35	197	82	110	0	5
旧小須戸町	53	36	16	1	0	33	16	16	1	0	61	44	6	0	11	29	22	6	0	1
旧横越町	88	45	39	0	4	59	20	39	0	0	125	81	32	0	12	39	25	12	0	2
旧亀田町	299	124	150	1	24	199	48	150	1	0	269	127	131	0	11	136	49	87	0	0
旧岩室村	154	47	8	0	99	34	26	8	0	0	47	40	2	0	5	23	21	2	0	0
旧西川町	67	57	0	1	9	30	30	0	0	0	53	47	0	0	6	25	25	0	0	0
旧味方村	14	10	0	0	4	8	5	0	0	3	22	16	4	0	2	11	7	4	0	0
旧潟東村	13	0	0	0	0	4	4	0	0	0	24	23	0	0	1	8	8	0	0	0
旧月潟村	49	8	0	0	41	4	4	0	0	0	19	15	0	0	4	1	1	0	0	0
旧中之口村	39	25	12	0	2	7	7	0	0	0	32	20	12	0	0	3	3	0	0	0
旧巻町	152	95	24	1	32	79	51	24	1	3	147	113	22	1	11	57	45	10	1	1
合計	7,232	2,835	3,436	15	933	4,475	1,219	2,983	13	260	7,651	3,320	3,214	130	986	3,906	1,178	2,416	61	251
	平成12年度(H12.4~H13.3)										平成13年度(H13.4~H14.3)									
	総計					民間資金による住宅					総計					民間資金による住宅				
	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅
旧新潟市	5,579	1,918	2,682	4	975	3,671	923	2,245	0	503	5,375	1,821	2,735	0	819	4,021	1,265	2,403	0	353
旧新津市	495	351	119	0	25	282	180	95	0	7	506	303	166	0	37	384	225	150	0	9
旧白根市	233	165	48	0	20	152	98	48	0	6	232	118	101	1	12	181	92	85	1	3
旧豊栄市	312	203	84	2	23	176	90	84	2	0	315	169	120	1	25	240	128	108	1	3
旧小須戸町	38	31	6	1	0	26	19	6	1	0	21	21	0	0	0	17	17	0	0	0
旧横越町	93	57	20	0	16	46	24	20	0	2	119	79	24	0	16	76	49	24	0	3
旧亀田町	232	111	98	0	23	155	52	98	0	5	267	115	128	0	24	191	78	98	0	15
旧岩室村	41	41	0	0	0	16	16	0	0	0	20	20	0	0	0	18	18	0	0	0
旧西川町	50	39	0	0	11	26	26	0	0	0	41	24	12	0	5	38	22	12	0	4
旧味方村	13	12	0	0	1	9	8	0	0	1	13	13	0	0	0	12	12	0	0	0
旧潟東村	17	17	0	0	0	8	8	0	0	0	12	12	0	0	0	10	10	0	0	0
旧月潟村	5	4	0	0	1	3	2	0	0	1	8	7	0	0	1	5	4	0	0	1
旧中之口村	11	10	0	0	1	9	9	0	0	0	16	16	0	0	0	12	12	0	0	0
旧巻町	143	107	19	0	17	93	72	19	0	2	148	95	34	0	19	107	70	34	0	3
合計	7,262	3,066	3,076	7	1,113	4,672	1,527	2,615	3	527	7,093	2,813	3,320	2	958	5,312	2,002	2,914	2	394
	平成14年度(H14.4~H15.3)										平成15年度(H15.4~H16.3)									
	総計					民間資金による住宅					総計					民間資金による住宅				
	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅	計	持家	貸家	給与分譲住宅	譲宅
旧新潟市	5,279	1,795	2,421	29	1,034	4,266	1,642	2,065	1	558	5,317	1,929	2,359	27	1,002	4,508	1,833	2,051	2	622
旧新津市	590	279	286	2	23	501	253	235	2	11	629	361	227	0	41	529	336	169	0	24
旧白根市	193	112	62	0	19	160	106	44	0	10	197	124	66	1	6	185	115	66	1	3
旧豊栄市	302	158	120	1	23	257	138	111	1	7	402	188	193	0	21	320	171	141	0	8
旧小須戸町	29	27	0	1	1	29	27	0	1	1	23	23	0	0	0	21	21	0	0	0
旧横越町	172	82	83	0	7	151	74	73	0	4	116	49	66	0	1	115	48	66	0	1
旧亀田町	278	139	116	0	23	230	129	86	0	15	293	146	125	1	21	216	135	65	1	15
旧岩室村	33	30	0	1	2	29	28	0	0	1	29	27	0	1	1	26	26	0	0	0
旧西川町	25	24	0	0	1	23	23	0	0	0	18	17	0	0	1	15	14	0	0	1
旧味方村	9	9	0	0	0	9	9	0	0	0	7	7	0	0	0	7	7	0	0	0
旧潟東村	29	29	0	0	0	28	28	0	0	0	10	10	0	0	0	10	10	0	0	0
旧月潟村	7	7	0	0	0	4	4	0	0	0	29	28	0	0	1	28	28	0	0	0
旧中之口村	12	12	0	0	0	12	0	0	0	0	15	15	0	0	0	15	15	0	0	0
旧巻町	202	107	82	0	13	181	101	68	0	12	78	70	1	0	7	77	69	1	0	7
合計	7,160	2,810	3,170	34	1,146	5,880	2,562	2,682	5	619	7,163	2,994	3,037	30	1,102	6,072	2,828	2,559	4	681

出典：建築統計年報



※増減率 = (調査年度の新設住宅数 ÷ 前年度調査時点の新設住宅数) × 100 - 100

図 5-3 新設住宅の増減率の推移



※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

図 5-4 世帯数に対する新設住宅数の増加比【本編 p17 (図 2-17) 掲載】

【政令指定都市との比較（新設住宅の建設状況）】

- ・政令指定都市と比較すると新設住宅数はあまり多くありません。
- ・さいたま市と川崎市以外は，新設住宅の着工数が減少しています。

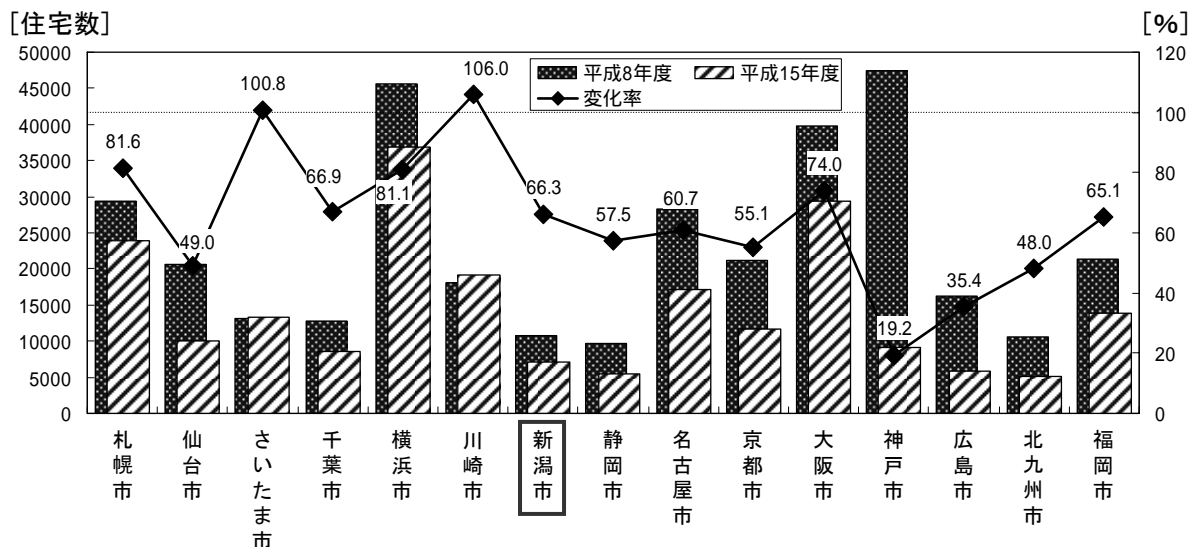


図 5-5 政令指定都市と新潟市の新設住宅の建設状況

出典：建築統計年報

表 5-2 政令指定都市と新潟市の新設住宅の建設状況

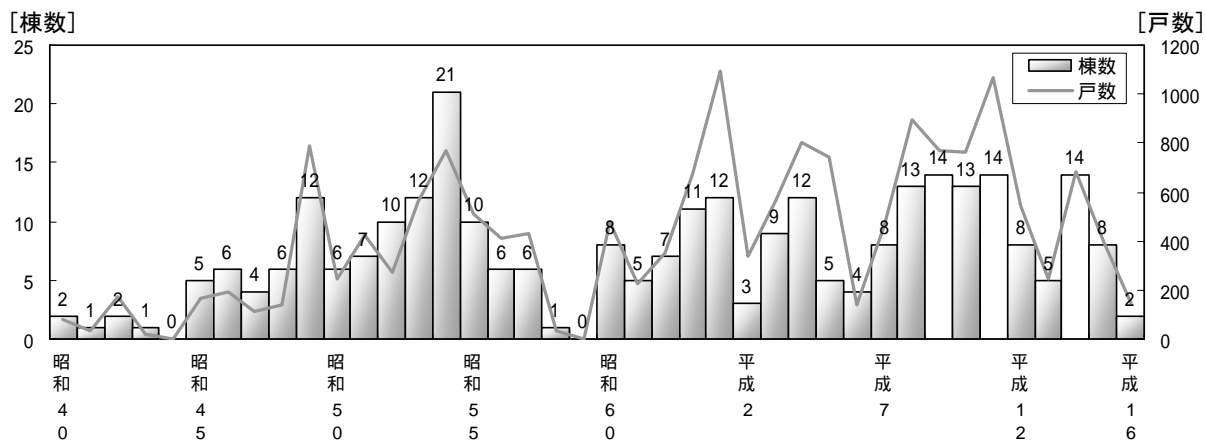
単位：住宅数

		札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	横浜市	川崎市	新潟市	静岡市
平成8年度	新設総計	29,369	20,645	13,124	12,822	45,546	18,129	10,797	9,605
	民間新設	16,317	14,287	6,960	7,477	31,744	13,889	5,833	5,601
平成15年度	新設総計	23,972	10,106	13,231	8,582	36,950	19,225	7,163	5,526
	民間新設	20,581	8,055	9,081	5,479	30,422	15,687	6,072	4,543
変化率	新設総計	81.6%	49.0%	100.8%	66.9%	81.1%	106.0%	66.3%	57.5%
	民間新設	126.1%	56.4%	130.5%	73.3%	95.8%	112.9%	104.1%	81.1%
		名古屋市	京都市	大阪市	神戸市	広島市	北九州市	福岡市	
平成8年度	新設総計	28,275	21,155	39,775	47,377	16,265	10,590	21,352	
	民間新設	15,946	18,634	31,693	27,132	9,179	5,929	16,855	
平成15年度	新設総計	24,465	12,985	34,375	12,292	10,076	7,204	19,395	
	民間新設	17,166	11,659	29,420	9,101	5,753	5,083	13,903	
変化率	新設総計	86.5%	61.4%	86.4%	25.9%	61.9%	68.0%	90.8%	
	民間新設	107.7%	62.6%	92.8%	33.5%	62.7%	85.7%	82.5%	

出典：建築統計年報

(2) 分譲マンションの建設と規模

- ・旧新潟市における平成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年で21棟でした。平成8年～平成11年の間は、各年とも10棟以上が竣工されています。
- ・階数については、6～8階の高層マンションが最も多く見られます。
- ・戸数規模については、101戸以上の大規模なマンションが全体の11%でした。



出典：新潟市マンション実態調査(平成16年実施)

図5-6 旧新潟市の分譲マンションの年次別建設棟数【本編 p13 (図2-10) 掲載】

表5-3 旧新潟市の分譲マンションの年次別建設棟数と戸数

建設年	昭和40	昭和41	昭和42	昭和43	昭和44	昭和45	昭和46	昭和47	昭和48	昭和49	昭和50	昭和51	昭和52	昭和53	昭和54	昭和55	昭和56	昭和57	昭和58	昭和59
棟数	2	1	2	1	0	5	6	4	6	12	6	7	10	12	21	10	6	6	1	0
戸数	77	34	174	21	0	164	190	114	138	788	247	424	269	566	766	510	410	428	34	0
建設年	昭和60	昭和61	昭和62	昭和63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16
棟数	8	5	7	11	12	3	9	12	5	4	8	13	14	13	14	8	5	14	8	2
戸数	475	228	353	676	1,092	335	565	802	744	141	465	897	771	764	1,065	542	247	686	395	145

出典：新潟市マンション実態調査(平成16年実施)

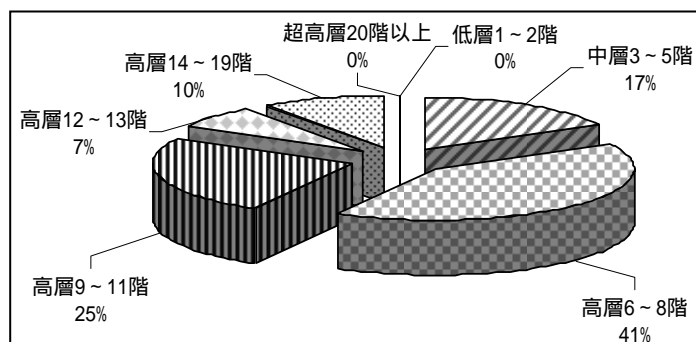


図5-7 旧新潟市の分譲マンションの階数 出典：新潟市マンション実態調査(平成16年実施)

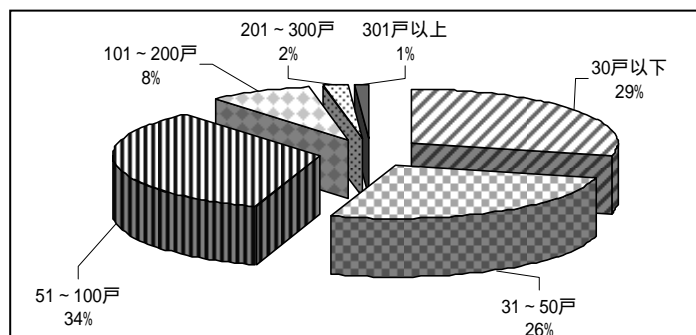
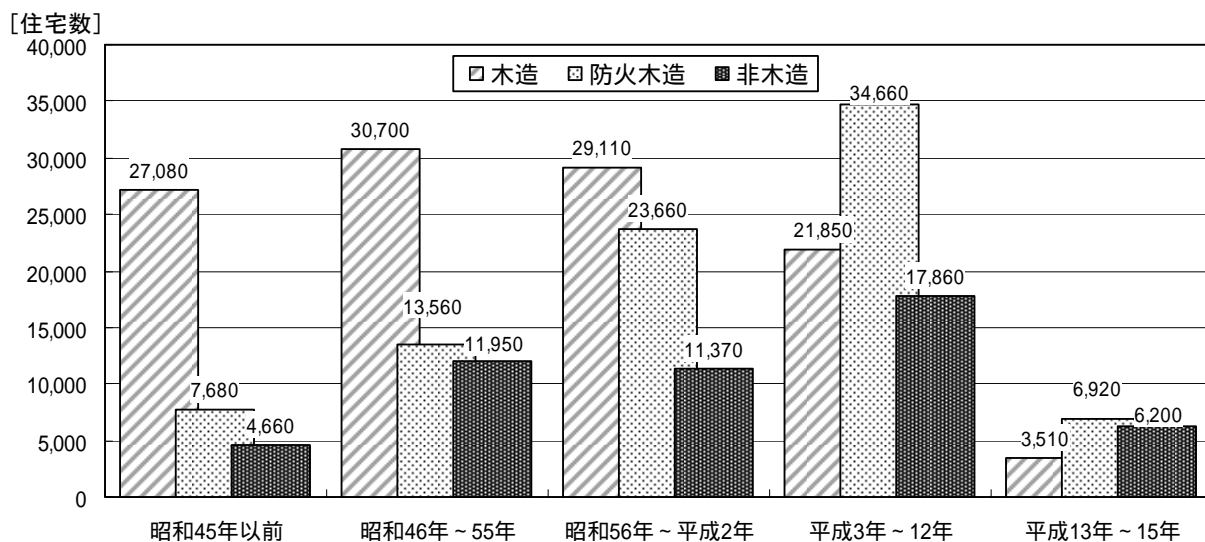


図5-8 旧新潟市の分譲マンションの戸数 出典：新潟市マンション実態調査(平成16年実施)

(3) 建築時期別・構造別にみた状況

- ・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68.8%でしたが、その後は木造住宅の占める割合は年々減少してきています。
- ・旧新潟市では、平成3年以降、防火木造の住宅数が木造住宅よりも多く建てられています。
- ・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及び防火木造住宅は、全住宅数269,260の12.9%を占めています。

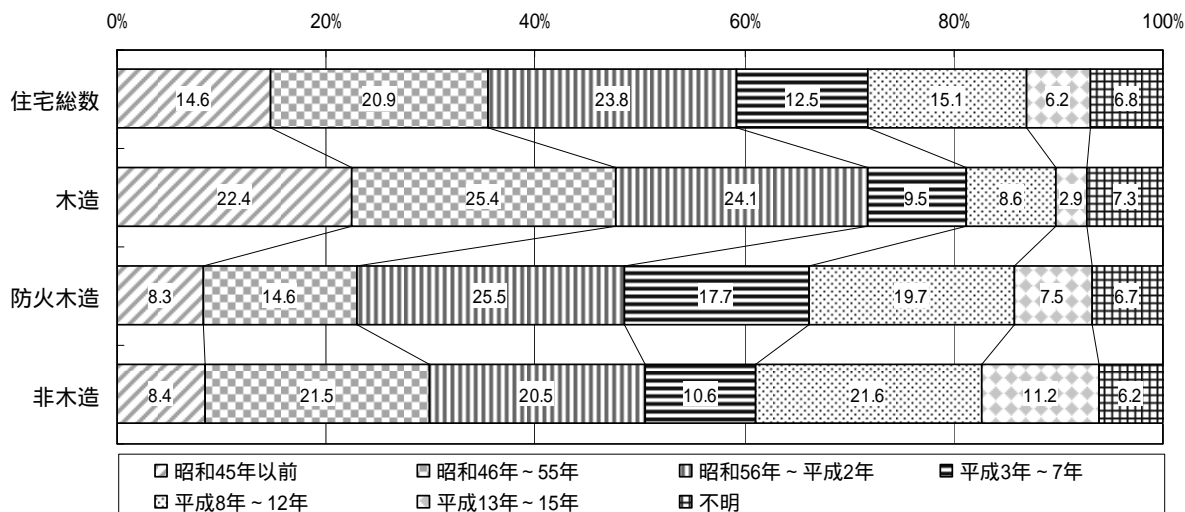


※平成15年については9月までのデータ

出典：平成15年 住宅・土地統計調査

※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

図5-9 新潟市の建築時期別・構造別の住宅数【本編p13（図2-9）掲載】



※平成15年については9月までのデータ

出典：平成15年 住宅・土地統計調査

※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

図5-10 新潟市の建築時期別・構造別の住宅数割合

表5-4 建築時期別・構造別の住宅数

	住宅総数								木造							
	総数	建築の時期							総数	建築の時期						
		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年	不明		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年	不明
旧新潟市	204,190	27,950	42,160	48,700	24,010	31,190	12,360	17,820	81,970	17,110	20,550	20,240	7,030	6,900	1,780	8,360
	割合	13.7	20.6	23.9	11.8	15.3	6.1	8.7		20.9	25.1	24.7	8.6	8.4	2.2	10.2
旧新津市	20,450	3,660	4,260	4,400	2,830	2,950	2,020	330	12,930	3,210	3,290	2,640	1,420	1,130	1,030	210
	割合	17.9	20.8	21.5	13.8	14.4	9.9	1.6		24.8	25.4	20.4	11.0	8.7	8.0	1.6
旧白根市	10,900	2,020	2,140	2,810	1,830	1,570	420	110	7,390	1,900	1,780	1,820	960	630	210	90
	割合	18.5	19.6	25.8	16.8	14.4	3.9	1.0		25.7	24.1	24.6	13.0	8.5	2.8	1.2
旧豊栄市	14,810	2,070	3,600	3,630	2,000	2,370	1,000	140	7,560	1,810	2,210	1,820	600	670	390	60
	割合	14.0	24.3	24.5	13.5	16.0	6.8	0.9		23.9	29.2	24.1	7.9	8.9	5.2	0.8
旧亀田町	10,480	1,680	2,360	2,400	1,880	1,520	590	50	4,540	1,190	1,350	900	580	450	30	40
	割合	16.0	22.5	22.9	17.9	14.5	5.6	0.5		26.2	29.7	19.8	12.8	9.9	0.7	0.9
旧巻町	8,430	2,000	1,670	2,220	1,200	1,110	240	-10	6,640	1,860	1,520	1,690	860	620	70	20
	割合	23.7	19.8	26.3	14.2	13.2	2.8	-0.1		28.0	22.9	25.5	13.0	9.3	1.1	0.3
合計	269,260	39,380	56,190	64,160	33,750	40,710	16,630	18,440	121,030	27,080	30,700	29,110	11,450	10,400	3,510	8,780
	割合	14.6	20.9	23.8	12.5	15.1	6.2	6.8		22.4	25.4	24.1	9.5	8.6	2.9	7.3

	防火木造								非木造							
	総数	建築の時期							総数	建築の時期						
		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年	不明		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年	不明
旧新潟市	71,760	6,360	10,610	18,010	12,180	13,430	5,120	6,050	50,380	4,500	11,010	10,450	4,800	10,810	5,460	3,350
	割合	8.9	14.8	25.1	17.0	18.7	7.1	8.4		8.9	21.9	20.7	9.5	21.5	10.8	6.6
旧新津市	6,010	350	820	1,390	1,220	1,440	710	80	1,520	110	150	360	190	380	280	50
	割合	5.8	13.6	23.1	20.3	24.0	11.8	1.3		7.2	9.9	23.7	12.5	25.0	18.4	3.3
旧白根市	3,340	110	300	950	840	920	190	30	160	10	60	30	30	20	-10	
	割合	3.3	9.0	28.4	25.1	27.5	5.7	0.9		6.3	37.5	18.8	18.8	12.5	12.5	-6.3
旧豊栄市	5,280	250	730	1,540	1,010	1,330	380	40	1,970	20	660	270	400	370	230	20
	割合	4.7	13.8	29.2	19.1	25.2	7.2	0.8		1.0	33.5	13.7	20.3	18.8	11.7	1.0
旧亀田町	5,090	490	960	1,330	1,060	860	390	0	850	0	50	180	230	210	170	10
	割合	9.6	18.9	26.1	20.8	16.9	7.7	0.0		0.0	5.9	21.2	27.1	24.7	20.0	1.2
旧巻町	1,200	120	140	440	110	260	130	0	580	20	20	80	220	200	40	0
	割合	10.0	11.7	36.7	9.2	21.7	10.8	0.0		3.4	3.4	13.8	37.9	34.5	6.9	0.0
合計	92,680	7,680	13,560	23,660	16,420	18,240	6,920	6,200	55,460	4,660	11,950	11,370	5,870	11,990	6,200	3,420
	割合	8.3	14.6	25.5	17.7	19.7	7.5	6.7		8.4	21.5	20.5	10.6	21.6	11.2	6.2

平成15年については9月までのデータ

調査結果が記載されている市町村は、旧新潟市、旧新津市、旧白根市、旧豊栄市、旧亀田町、旧巻町のみ

総数には、建築時期不明を含む

非木造住宅は、鉄筋・鉄骨コンクリート造と鉄骨造を足した値

旧巻町の住宅総数と旧白根市の非木造住宅の時期別住宅を足した値から総数を引くと10少なく、不明住宅数が-10となる

出典：平成15年 住宅土地統計調査

(4) 最低居住水準未済世帯の移転による居住水準の改善状況

- 新潟圏の場合、持家から借家へ移転した世帯のその多くが、誘導居住水準未済の世帯に該当し、最低居住水準未済の世帯と合わせて80.2%が該当することより、大きな改善は見られません。

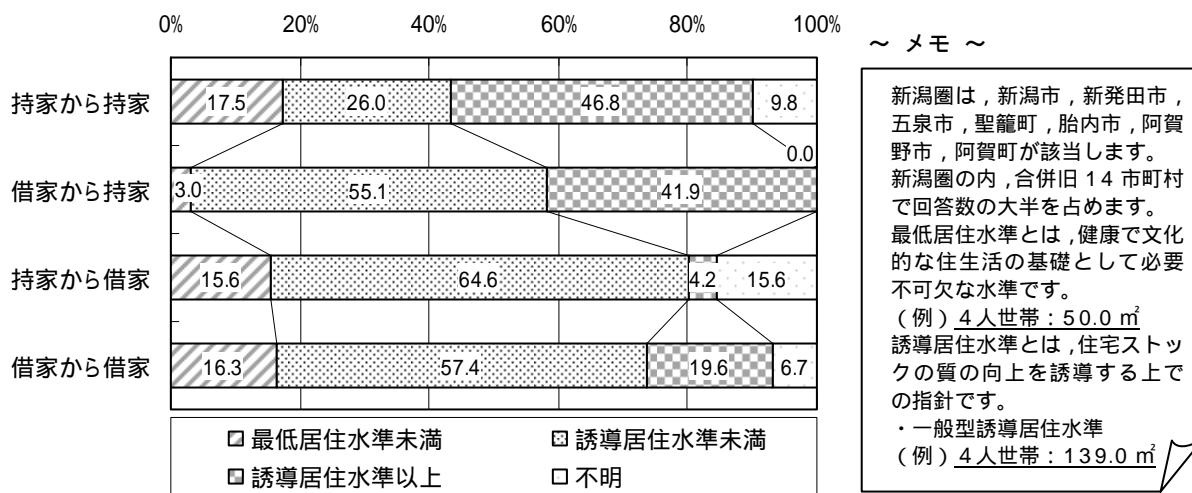


図5-11 新潟圏内の居住水準の改善状況

出典：住宅需要実態調査(平成10年12月実施)

1-5-2 借家の状況

- 旧新潟市や旧亀田町では、比較的高額な家賃の借家が多くあります。
- 鳥屋野地区を中心に多くの賃貸マンション・アパートが分布しています。

(1) 借家の家賃

- ・ 家賃額の階層別にみると、旧新潟市では 40,000～60,000 円未満の階層の占める割合が 37.2%で最も多く、次に、20,000～40,000 円未満の階層が多くなっています。
- ・ 旧新津市や旧白根市、旧豊栄市、旧巻町では、40,000 円以上の中高額な家賃の階層の占める割合は少なく、旧新潟市や旧亀田町の家賃は比較的高額となっています。

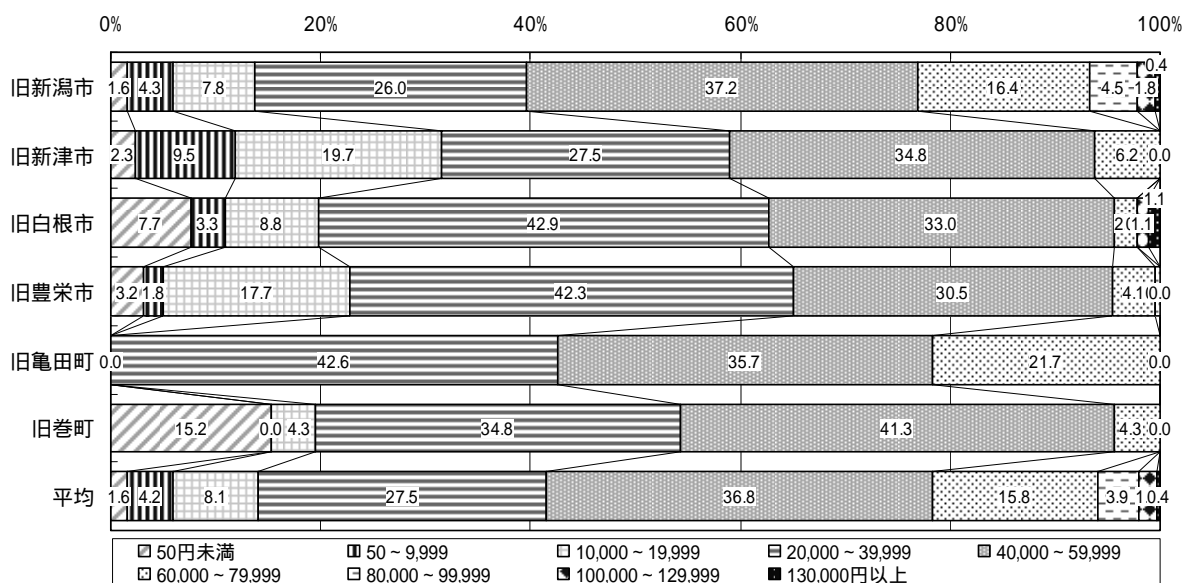


図 5-12 借家における家賃の状況

出典：平成 10 年 住宅・土地統計調査

表 5-5 借家における家賃の状況

	50円未満	50～9,999	10,000～19,999	20,000～39,999	40,000～59,999	60,000～79,999	80,000～99,999	100,000～129,999	130,000円以上	住宅総数
旧新潟市 住宅数	1,110	3,070	5,510	18,470	26,400	11,670	3,170	1,270	300	70,970
旧新潟市 割合	1.6	4.3	7.8	26.0	37.2	16.4	4.5	1.8	0.4	
旧新津市 住宅数	70	290	600	840	1,060	190	0	0	0	3,050
旧新津市 割合	2.3	9.5	19.7	27.5	34.8	6.2	0.0	0.0	0.0	
旧白根市 住宅数	70	30	80	390	300	20	0	10	10	910
旧白根市 割合	7.7	3.3	8.8	42.9	33.0	2.2	0.0	1.1	1.1	
旧豊栄市 住宅数	70	40	390	930	670	90	10	0	0	2,200
旧豊栄市 割合	3.2	1.8	17.7	42.3	30.5	4.1	0.5	0.0	0.0	
旧亀田町 住宅数	0	0	0	1,650	1,380	840	0	0	0	3,870
旧亀田町 割合	0.0	0.0	0.0	42.6	35.7	21.7	0.0	0.0	0.0	
旧巻町 住宅数	70	0	20	160	190	20	0	0	0	460
旧巻町 割合	15.2	0.0	4.3	34.8	41.3	4.3	0.0	0.0	0.0	
合計 住宅数	1,390	3,430	6,600	22,440	30,000	12,830	3,180	1,280	310	81,460
合計 割合	1.7	4.2	8.1	27.5	36.8	15.8	3.9	1.6	0.4	

家賃には、敷金・権利金・礼金や共益費・管理費などは含まない。

出典：平成10年住宅・土地統計調査

(2) 賃貸物件の分布

- ・賃貸アパートについては、坂井輪地区など国道116号線に沿って多くの物件が分布しています。
- ・賃貸マンションについては、鳥屋野地区や沼垂地区で多く分布しています。

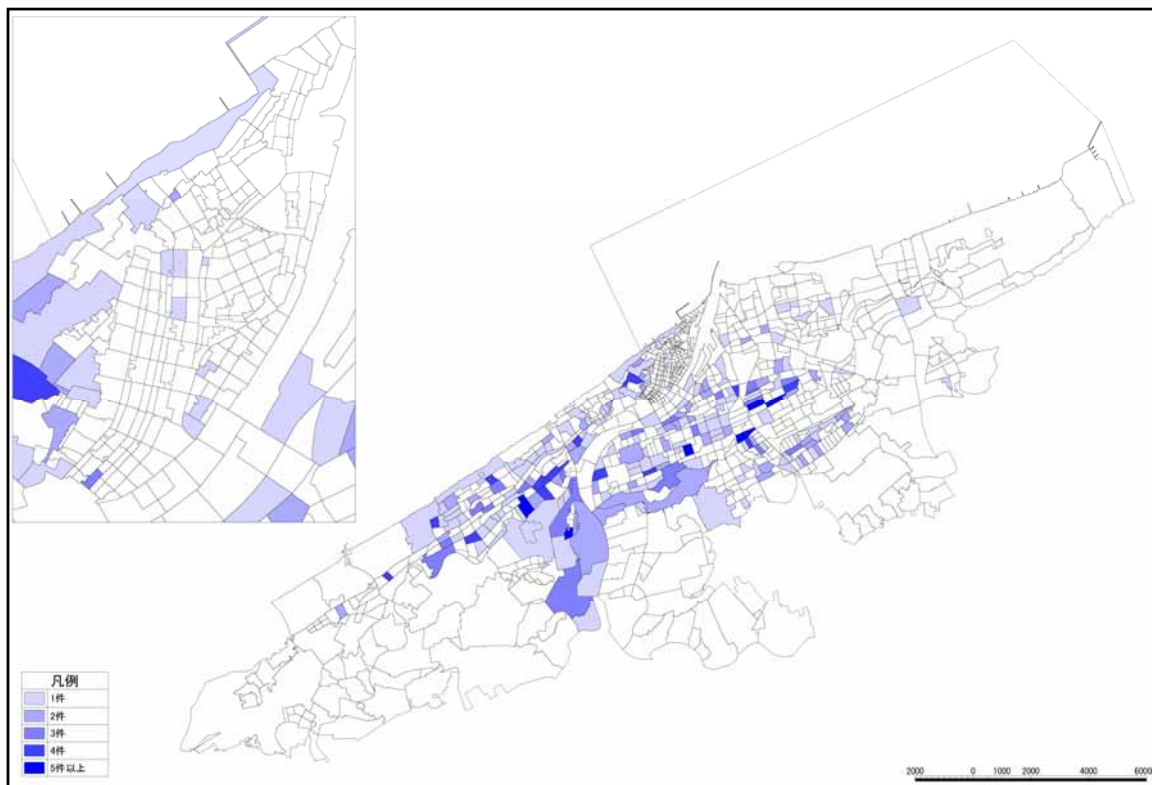


図 5-13 旧新潟市の賃貸アパートの分布

出典：H16/10 アパートマンションガイド

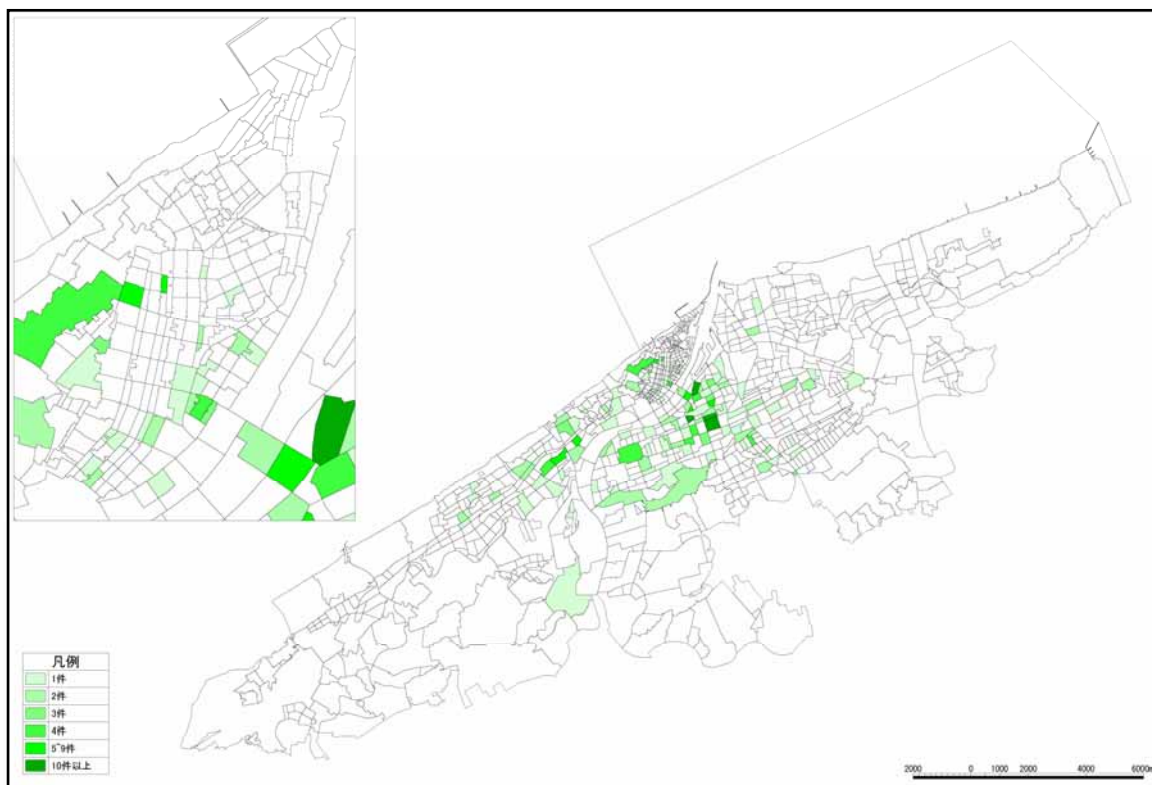


図 5-14 旧新潟市の賃貸マンションの分布

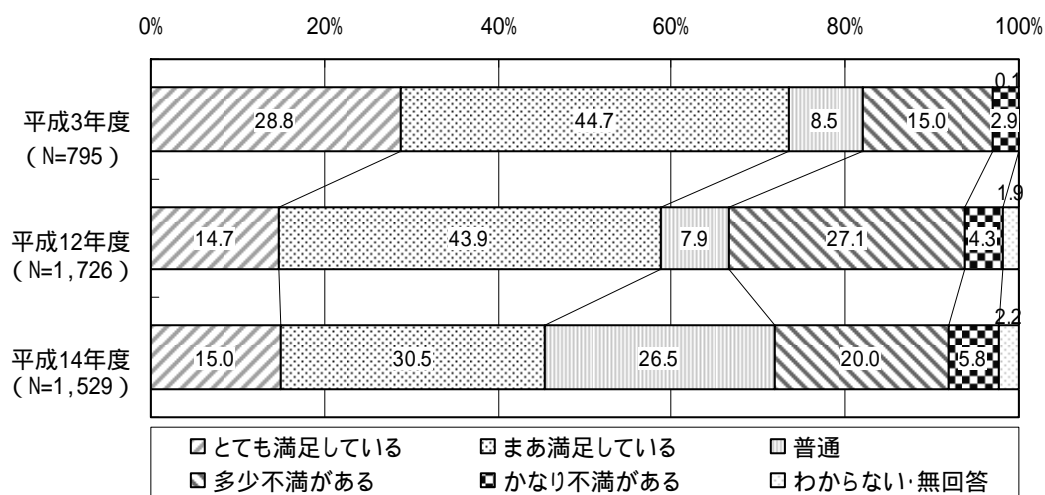
出典：H16/10 アパートマンションガイド

1 - 6 住まいに関する市民意識

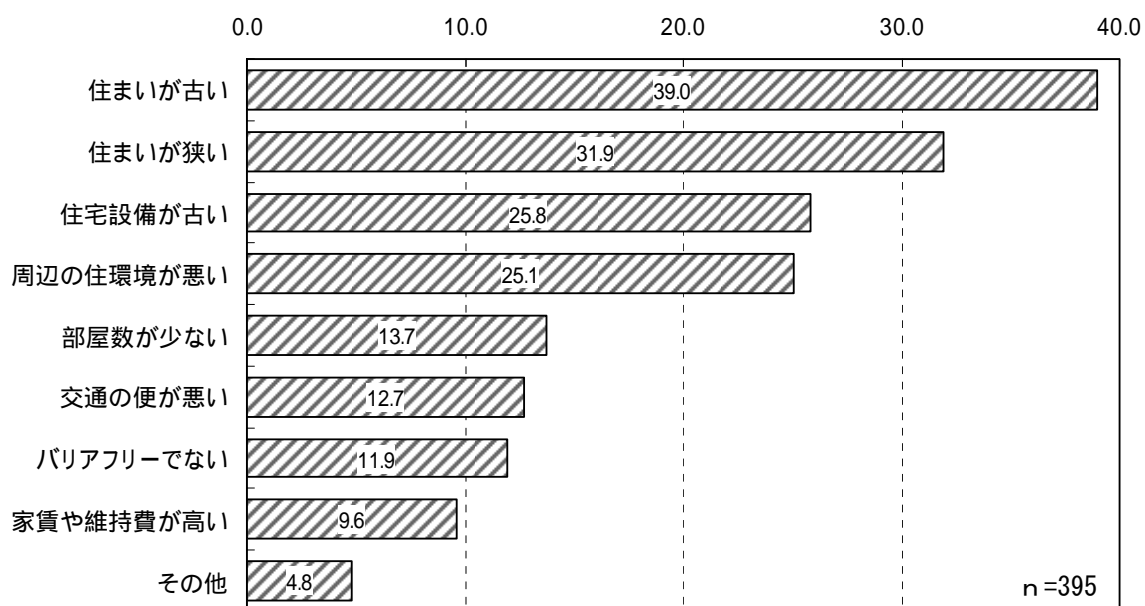
- 一戸建の持家を望む人が減少し、持家のマンションなどの集合住宅を望む人達の割合が年々増加しています。
- 住宅に対し、「必要な住宅が確保されれば、資産価値にこだわらない」と考えている人も一定割合存在します。
- 公的賃貸住宅に対して、高齢者が安心した生活を送れるような施設・設備を要望している人が多いです。

(1) 住まいに対する市民意識

- ・現在の住まいに満足している人が約半数で、不満を持っている人は約 1/4 でした。
- ・約 4 割の人が、住まいの古さに対しての不満を理由としてあげています。



※「とても満足している」は平成14年度のみを選択肢で、平成3・12年度は「満足している」が該当
 図 6-1 住まいの満足度 (市政世論調査：旧新潟市)

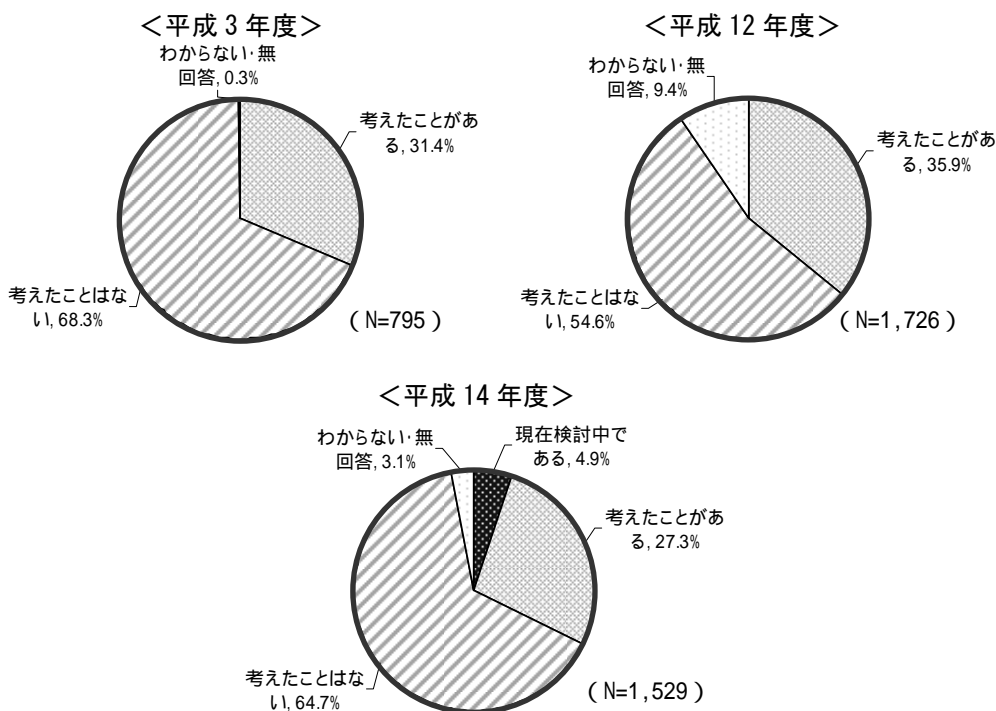


※平成14年度の住まいの満足度で「不満がある」と回答した人についての質問事項

図 6-2 住まいの主な不満点 (平成14年度 市政世論調査：旧新潟市)

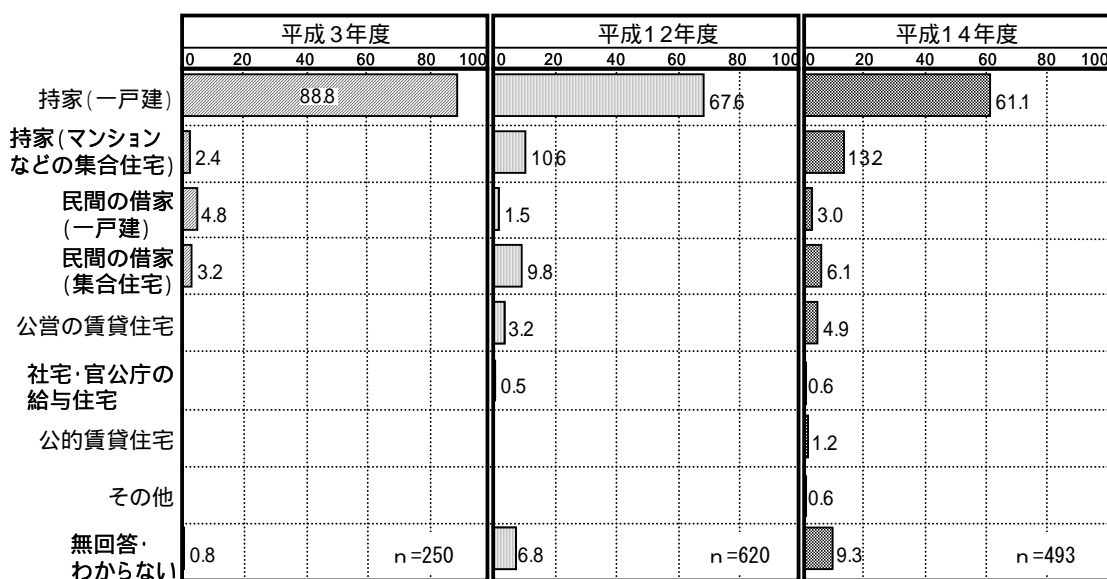
(2) 住み替えに対する市民意識

- ・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人はあまり多くありませんでした。
- ・住み替えたい住居として、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。



※「現在検討中である」は、平成14年度のみを選択肢

図 6-3 住み替え意向【本編 p15 (図 2-13) 掲載】(市政世論調査：旧新潟市)



※住み替え意向で「現在検討中である」、「考えたことがある」と回答した人についての質問事項

図 6-4 住み替えたい住居形態【本編 p15 (図 2-14) 掲載】(市政世論調査：旧新潟市)

(3) 住宅に対する考え

・「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人の割合（33.3%）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状況でした。

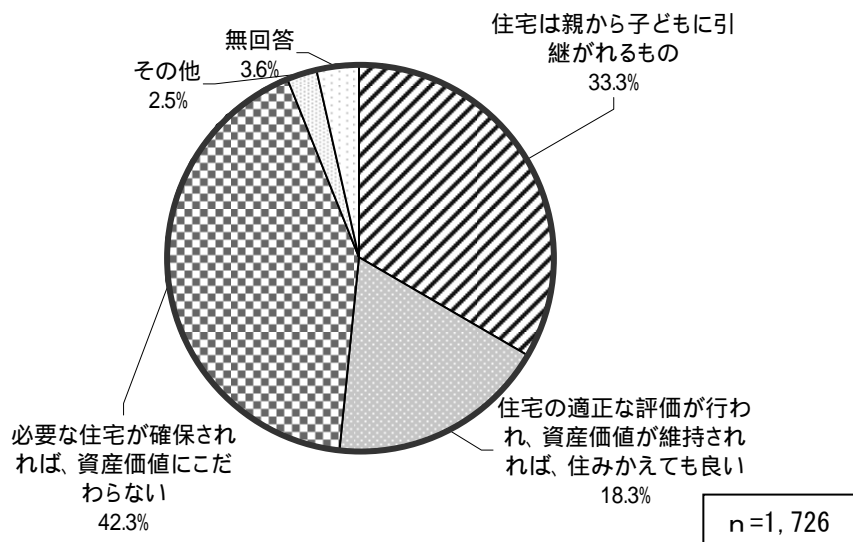


図 6-5 住宅に対する考え【本編 p17 (図 2-18) 掲載】(平成 12 年度 市政世論調査：旧新潟市)

(4) 住宅や宅地に関する施策への要望

・今後、特に重点をおいてほしい施策で最も意見の多かったのが「高齢化対応住宅の支援等」で、次に多いのが「既存住宅の長期有効活用」でした。なお、「新築や建替えの推進」や「都会向住宅等の整備支援」への要望はそれほど多くありませんでした。

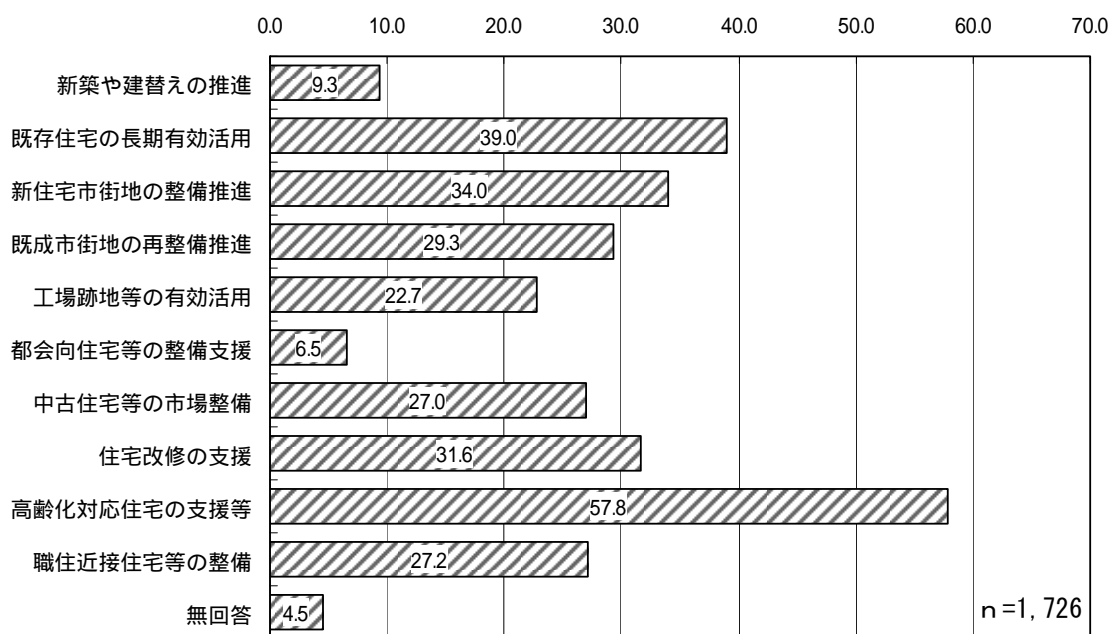


図 6-6 住宅や宅地に関する施策への要望 (平成 12 年度 市政世論調査：旧新潟市)

(5) 公的賃貸住宅に対する市民意識

- ・「特定優良賃貸住宅」、「高齢者向け優良賃貸住宅」共に入居希望者は11.1%でした。
- ・公的賃貸住宅に望む設備や施設として、「無段差、手すり付きなど、バリアフリーに配慮した設備」を望む人が半数を越えており、更に「医療機関などが併設された健康維持施設」については、約4割の人が望んでおり、高齢者の日常生活に配慮した施設・設備への要望が高くなっています。

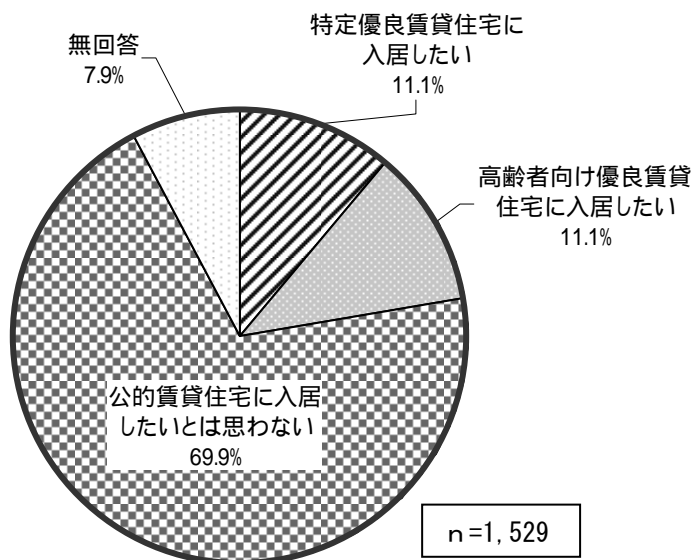


図 6-7 公的賃貸住宅への入居意向（平成 14 年度 市政世論調査：旧新潟市）

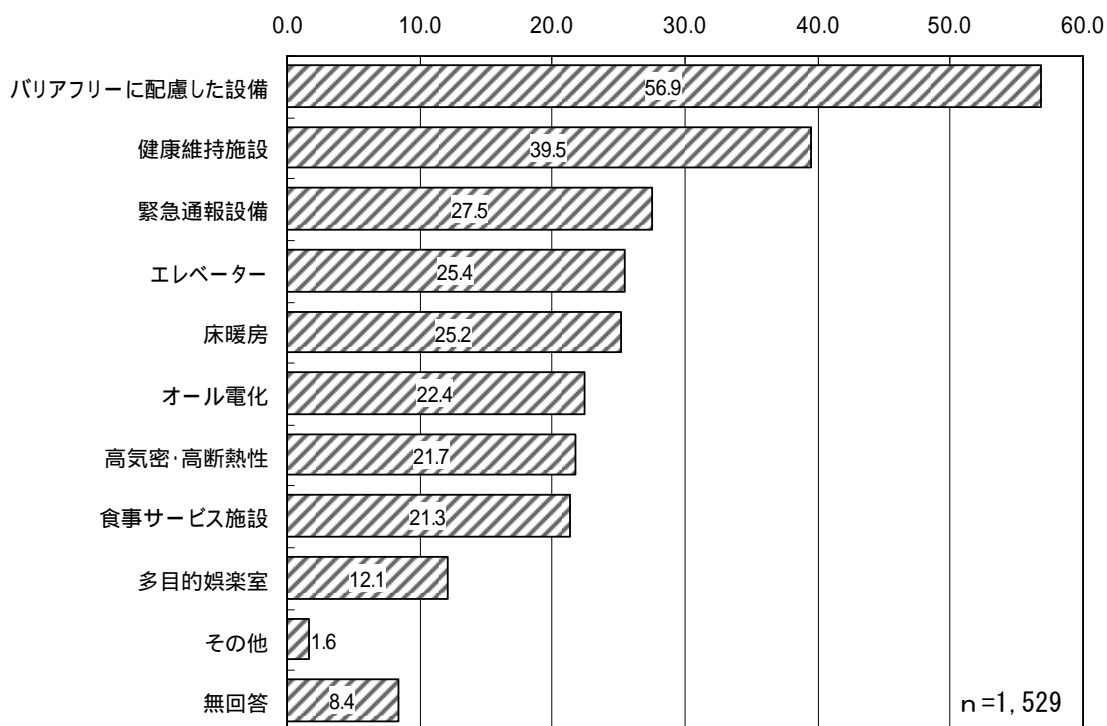


図 6-8 公的賃貸住宅に望む設備や施設（平成 14 年度 市政世論調査：旧新潟市）

1 - 7 新潟市の住宅を取り巻く地域特性

1-7-1 新潟市内の地域特性の抽出

これまでの国勢調査結果で求めた統計値をもとに、旧市町村を比較単位として、新潟市内の住環境を取り巻く地域特性の主要要素を抽出します。

(1) 家族の住まい方からみた地域ごとの特徴

縦軸は「三世代以上の世帯の占める割合」の大小を示し、横軸は「夫婦と子供の世帯の占める割合」の大小を示しています。つまり、縦軸の値が高いと三世代以上の世帯の占める割合が高く、安定した世帯構成が維持されています。また、横軸の値が高いと核家族世帯の占める割合が高くなります。この結果をもとに、14旧市町村をタイプ分けすると以下のようになります。

- タイプ1:多世代同居世帯の占める割合が高く、安定した世帯構成が維持されている
- タイプ2:多世代同居世帯の占める割合は高いが、核家族化も進行しつつある
- タイプ3:核家族化が大きく進行し、今後、単身世帯や単身世帯の増加が想定される
- タイプ4:多世代同居世帯の占める割合が低く、単身世帯の占める割合が高い

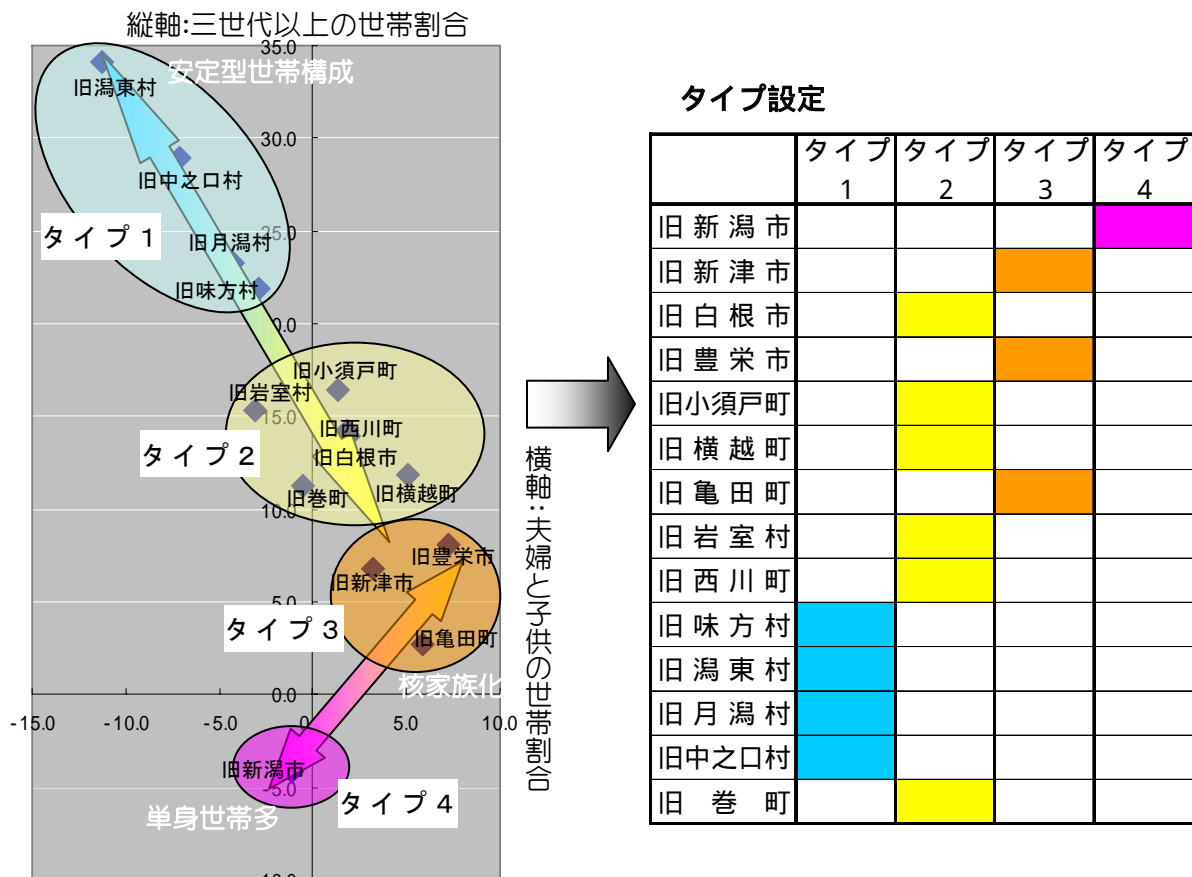


図7-1 「三世代世帯」と「夫婦と子供世帯」との関係からみた地域ごとの特徴

～ メモ ～
 数値の計算方法は、それぞれの旧市町村の統計値と14旧市町村全体の平均値との差を求め、グラフに表しています。原点付近にある旧市町村は、全体の平均値の近似値を示しています。

(2) 人口の年齢構成からみた地域ごとの特徴

縦軸は「高齢人口（65歳以上）の割合」の大小を示し、横軸には「年少人口（14歳以下）の割合」の大小を示しています。つまり、縦軸の値が高いと高齢者の占める割合が高く、高齢化が進んでいます。また、横軸の値が高いと年少人口の占める割合が高くなります。この結果をもとに、14旧市町村をタイプ分けすると以下のようになります。

- タイプ1:年少人口の占める割合が高く、次の世代が確保されている
- タイプ2:高齢人口及び年少人口の構成において、新潟市全体の平均に位置する
- タイプ3:年少人口の占める割合も高いが、徐々に高齢化が進行しつつある
- タイプ4:高齢人口の占める割合が高く、他の旧市町村に比べ高齢化が進んでいる

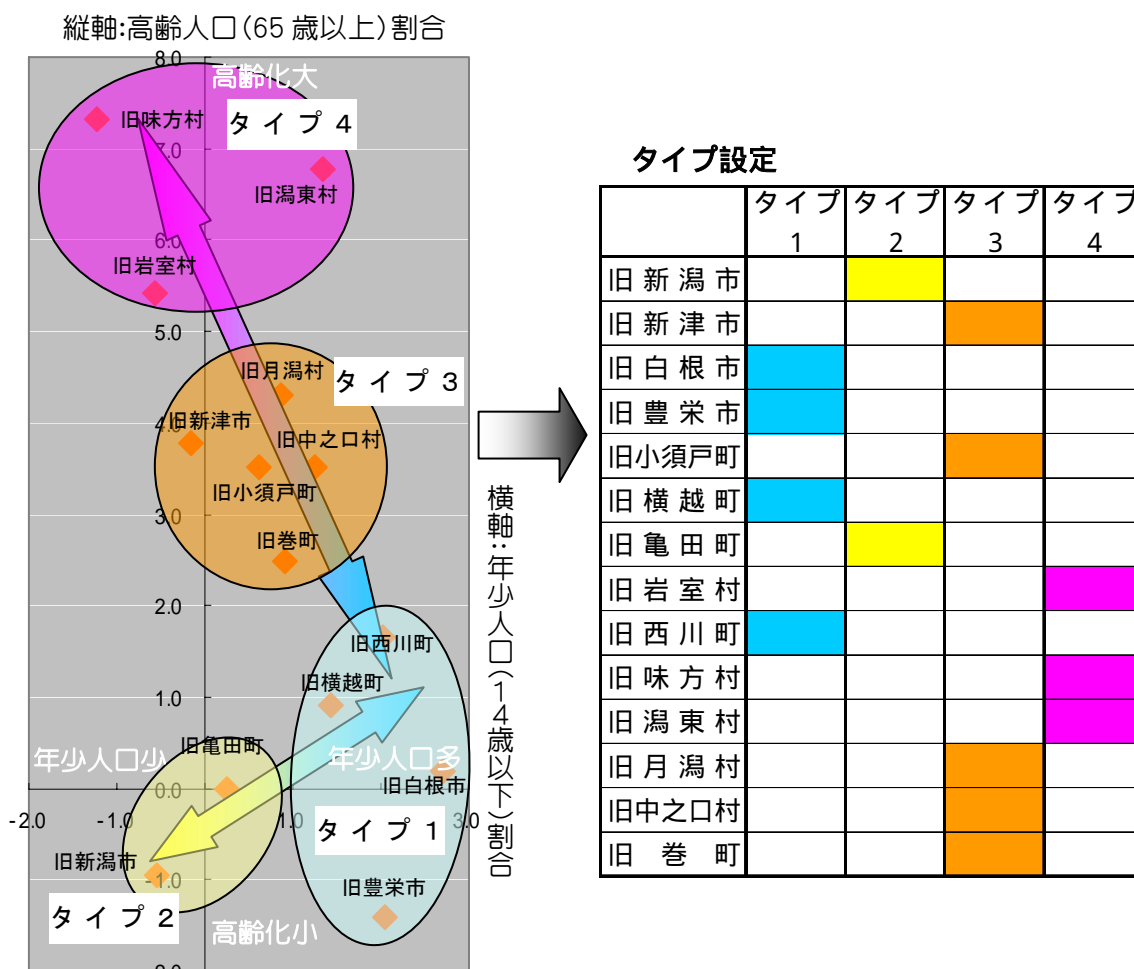


図7-2 「高齢人口」と「年少人口」との関係からみた地域ごとの特徴

～メモ～

数値の計算方法は、それぞれの旧市町村の統計値と14旧市町村全体の平均値との差を求め、グラフに表しています。原点付近にある旧市町村は、全体の平均値の近似値を示しています。

(3) 人口・世帯の移動からみた地域ごとの特徴

縦軸は「当該旧市町村への通勤・通学者の移動の比率」の大小を示し、横軸には「当該旧市町村への転入・転出の比率」の大小を示しています。縦軸の値が高いと他の旧市町村からの通勤・通学者数が当該旧市町村から他旧市町村へ出る人よりも割合が高いことを意味します。逆に縦軸の値が低いと、日中、多くの生産年齢人口が他旧市町村へ出ていることを意味します。また、横軸の値が高いと当該旧市町村への転入者が転出者を上回り、値がマイナスになると、転出者が転入者を大きく上回り、人口流出を示すこととなります。この結果をもとに、14旧市町村をタイプ分けすると以下の様になります。

- タイプ1: 若干転出者が転入者を上回るが他旧市町村からの通勤・通学者が非常に多い
- タイプ2: 転入者が転出者を大きく上回り、ベッドタウンとして成長している
- タイプ3: 若干ではあるが、転入者が転出者を上回っている
- タイプ4: 通勤・通学で他旧市町村に出ている人が多く日中の生産年齢人口が減少する
- タイプ5: 転出者が転入者を大きく上回っている

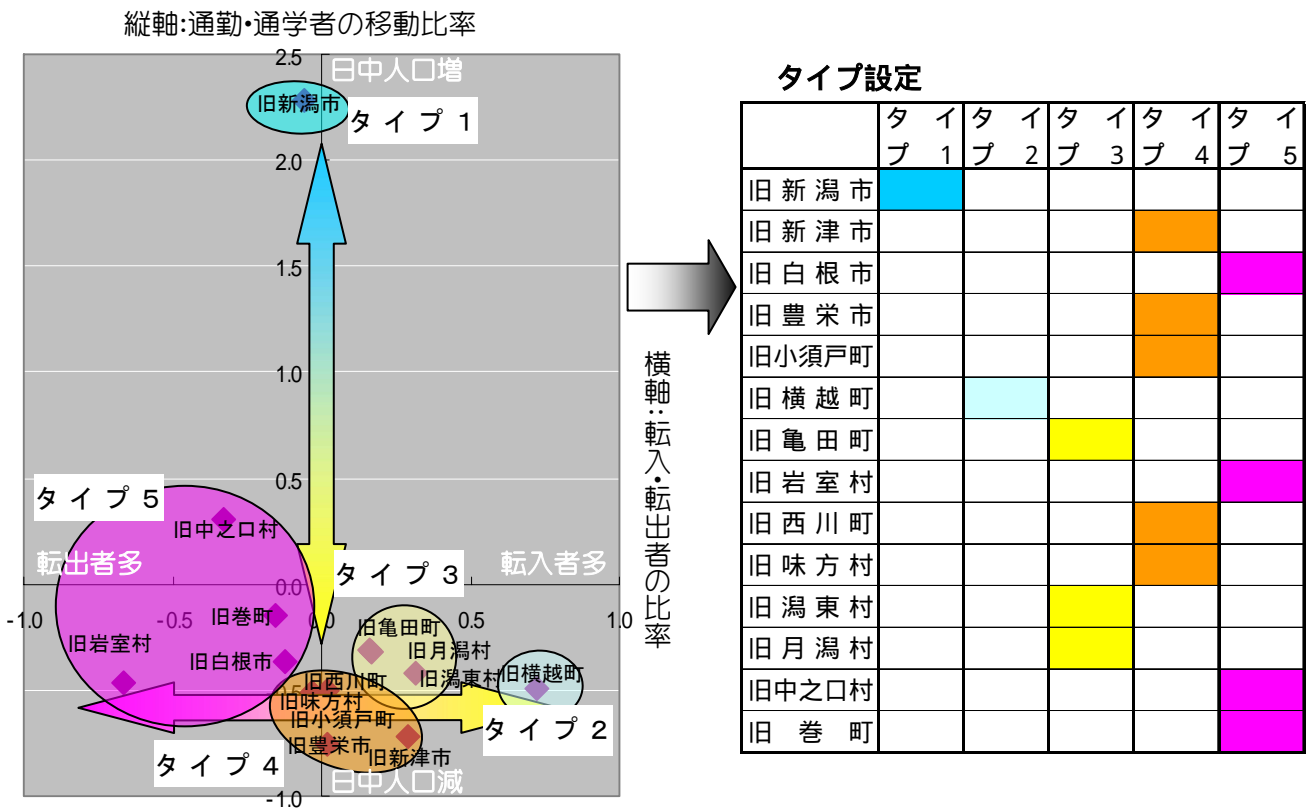


図 7-3 「通勤・通学者の移動比率」と「転入・転出者の比率」との関係からみた地域ごとの特徴

～ メモ ～

通勤・通学者の移動比率：数値の計算方法は、当該旧市町村への通勤・通学者数を当該旧市町村から他旧市町村へ通勤・通学している人数で割り、その値から1を引いた値です。

転入・転出者の移動比率：数値の計算方法は、当該市町村への転入者数を当該旧市町村から転出した人数で割り、その値から1を引いた値です。

(4) 住宅の規模からみた地域ごとの特徴

縦軸は「民間借家の1世帯当りの延べ面積」の大小を示し、横軸には「持家の1世帯当りの延べ面積」の大小を示します。縦軸と横軸の関係について見てみると、民間借家の面積が大きくなると、持家の面積も大きくなるように分布しています。この結果をもとに、14旧市町村をタイプ分けすると以下のようになります。

- タイプ1:持家及び民間借家の延べ面積が最も大きく、ゆとりある住宅が多い
- タイプ2:タイプ1とは、差はあるが、比較的にゆとりのある住宅が多い
- タイプ3:民間借家の延べ面積が小さく、持家の延べ面積は平均的な規模を示す
- タイプ4:持家及び民間借家の延べ面積が最も小さく、ゆとりのある住宅が少ない

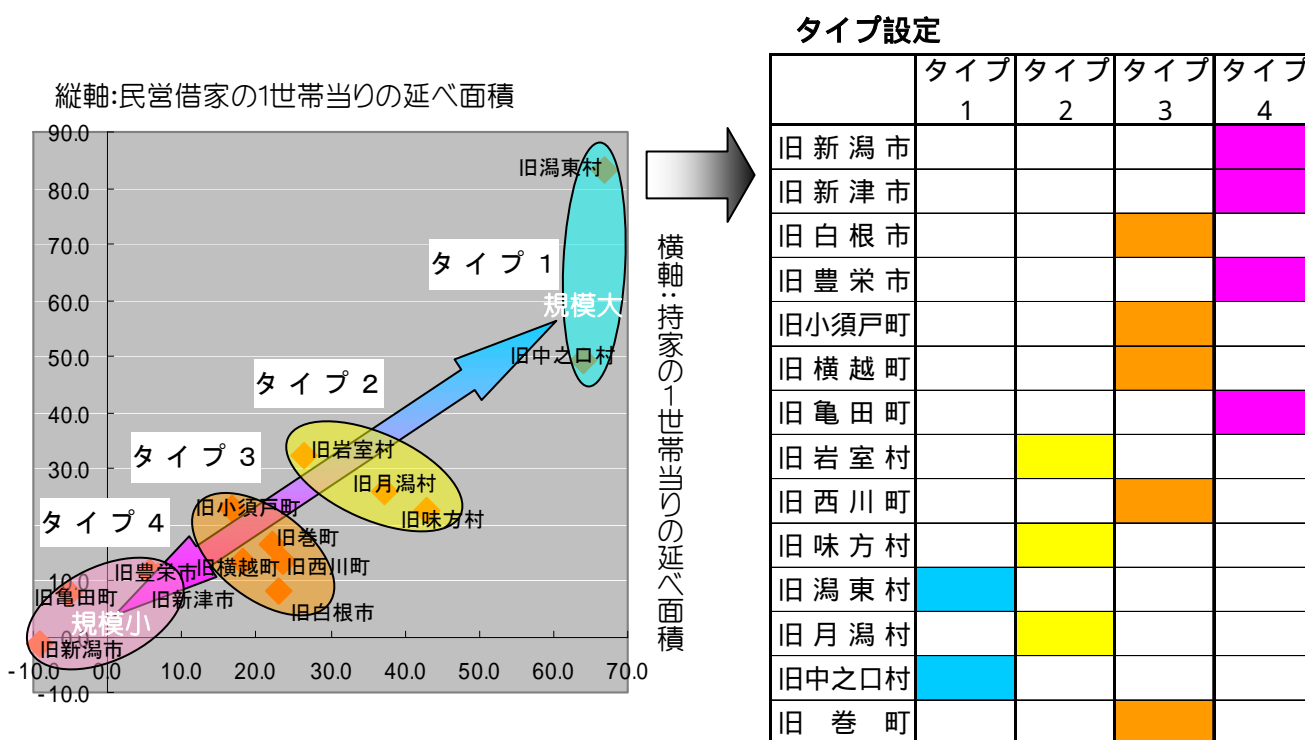


図 7-4 「持家」及び「民間借家」の1世帯当りの延べ面積からみた地域ごとの特徴

～ メモ ～

数値の計算方法は、それぞれの旧市町村の統計値と14旧市町村全体の平均値との差を求め、グラフに表しています。原点付近にある旧市町村は、全体の平均値の近似値を示しています。

(5) 地域ごとの住環境を取り巻く主要な要素

(1)～(4)で分析した特性を、地域ごとに色分けすると、以下の図7-5のようになります。

旧潟東村や旧中之口村などでは、多世代で住まう世帯が多く、且つ広い住宅面積が確保されています。一方、旧新潟市や旧亀田町、旧横越町などでは、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など、各地域個々の住環境の特性の存在が図上で確認できます。

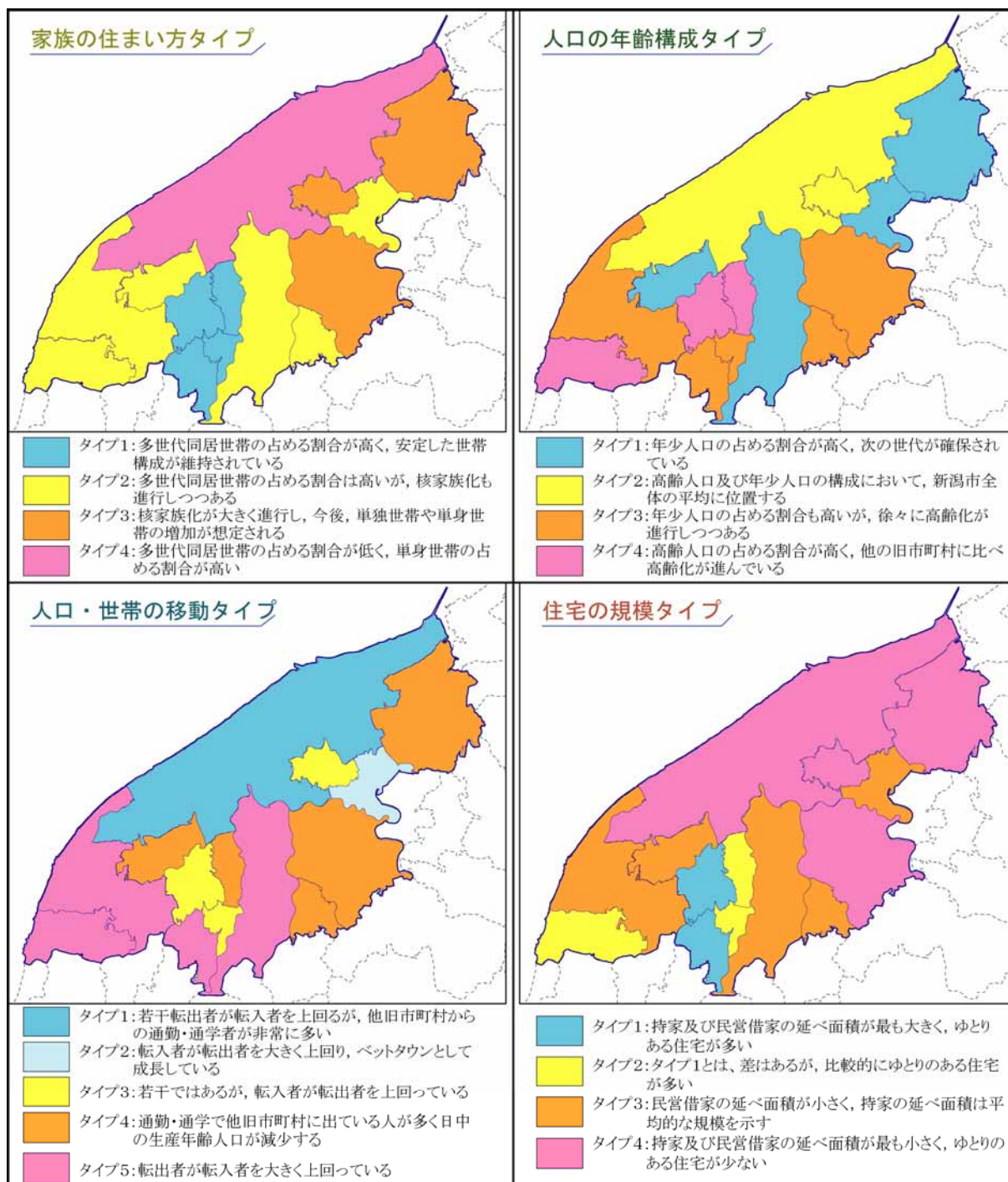
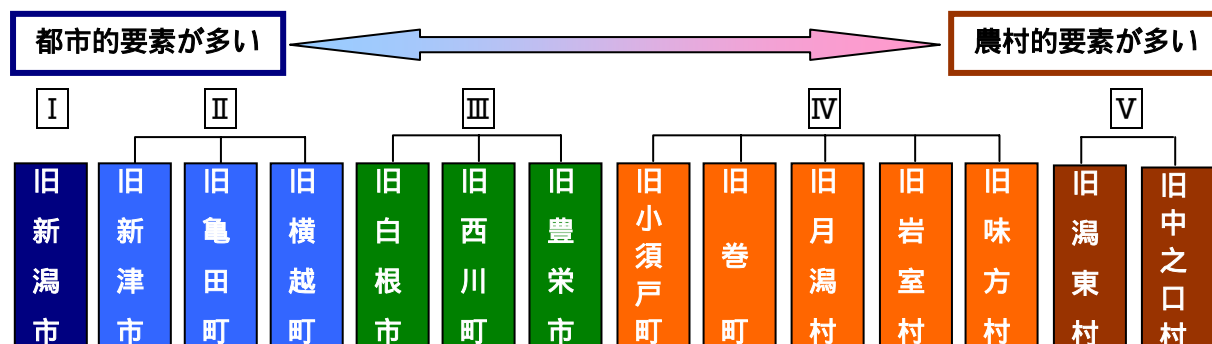


図7-5 各類型の分布状況【本編 p19 (図2-20) 掲載】

次に、以上の4種の特性から、14地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種の特性を集約すると、14地域は下記【参考図】のように、からまで、5つのグループに分類できます。グループの特性を見ると、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。



【参考図】地域ごとの総合的な特徴分類

「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。

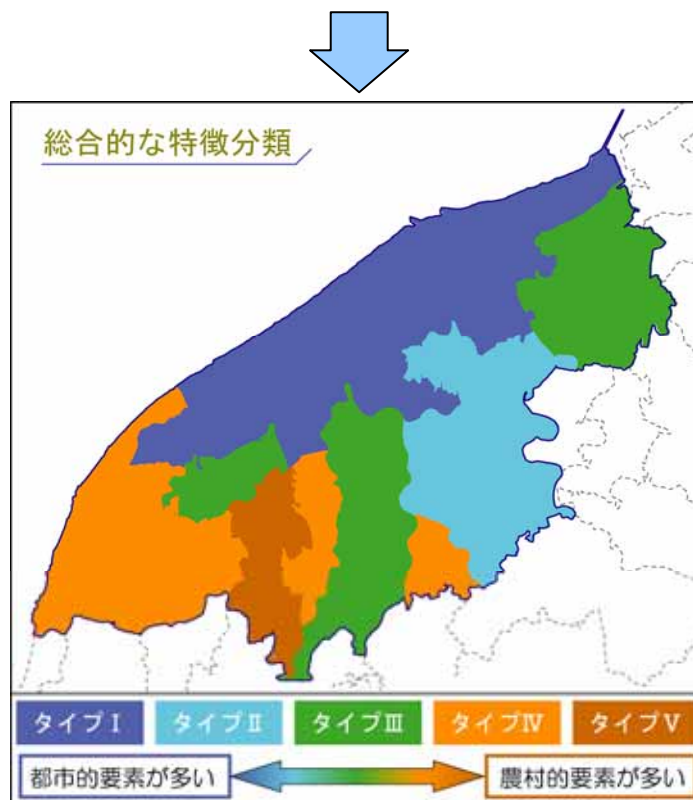


図7-6 総合的な特徴分類の分布状況【本編 p20 (図2-21) 掲載】

1-7-2 多様な地域文化について

図4-7及び表4-7においては、集落部を事例として伝統的町並や伝統文化等の保全状況について分析していますが、集落単位で地域文化の保全が行われている事例が存在することが確認できます。しかし、こうした保全は、必ずしも全ての集落で行われているわけではなく、地域差があります。

また、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、表7-1にまとめました。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ます。こうしたイベントは、各種地域団体や寺社等多様な主体が主宰し、規模も地域によって多種多様です。

表7-1 新潟市の地域イベント（一部）【本編p18（表2-1）掲載】

旧市町村	時期	主な地域イベント
旧新潟市	1月	白山神社どんと祭
	4月	白山神社春まつり，山の下神明宮春まつり
	5月	護国神社春まつり
	6月	蒲原まつり
	7月	白山神社夏まつり
	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
	9月	護国神社秋まつり，内野まつり
	9月	山の下神明宮秋まつり
	10月	白山神社秋まつり
旧新津市	4月	新津春まつり
	8月	にいつ夏まつり
旧白根市	6月	白根大凧合戦，新飯田まつり
旧豊栄市	9月	葛塚稲荷神社秋季例祭
旧小須戸町	8月	小須戸喧嘩燈籠
旧横越町	3月	酒呑地蔵ご開帳
	7月	木津薬師火祭り
	8月	棧俵（サンバイシ）神楽
旧亀田町	7月	伊夜日子神社燈籠神事
	8月	かめだ祭り
旧岩室村	7月	和納十五夜まつり，岩室温泉まつり
旧西川町	8月	西川まつり
	10月	越後にしかわ時代激まつり
旧味方村	10月	かぐらイン笹川邸
旧潟東村	8月	おまつり広場
	12月	かもん！カモねぎまつり
旧月潟村	6月	月潟まつり
旧中之口村	7月	中之口まつり
旧巻町	4月	弘法清水名水祭り
	6月	まき夏祭り