

第6章 公営住宅等を整備する事業，中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

【1】まちなか居住の推進の必要性

【1．現状分析】

下落傾向が続いていた本中心市街地の人口については，近年中心部における地価の下落が進んだことから民間によるマンション建設が盛んになり，持ち直しの動きをみせている。しかし，直近過去5年間の平均増加率は1.02%と微増に留まっており，力強さという点では乏しい。また，本中心市街地を含む旧基本計画で設定した中心市街地のエリアでみると，直近過去5年間の平均増減率は0.15%減と変わらず減少傾向にあり，中心部全体としてみた場合，人口減少が続いている状態と言える。

また，本中心市街地の人口推移を地区別にみると，古町地区では，直近過去5年間の平均増加率が，0.26%増とほぼ横ばいであるのに対し，万代，新潟駅周辺地区では，1.98%増と毎年2%近く増加している。また，昭和55年には，本中心市街地には18,351人が暮らしていたが，その内訳は古町地区が12,379人(67.5%)，万代，新潟駅周辺地区が5,972人(32.5%)であり，古町地区がその7割近くを占めていた。しかし，それから27年経った平成19年，本中心市街地の人口は16,295人と約11%減少しているが，その内訳をみると古町地区が8,911人(54.7%)，万代，新潟駅周辺地区が7,384人(45.3%)となっており，古町地区で人口が急激に減少し(28.0%減)，逆に万代，新潟駅周辺地区で人口が急激に増加(23.6%増)していることが特徴である。

これは，古町地区は小規模な住宅地が数多く，地権者が多数に及ぶことから再開発が進みにくい状況になっていること，一方，万代地区は過去にバスの車両基地やその関連の工場が立地していたこと，また新潟駅周辺地区では近年まで農地が残っていたことから，両地区では比較的まとまった土地が多く，こうした大規模な土地が工場の郊外移転，企業の資産リストラ，市街地の拡大による宅地開発などで市場に供給されていることから，大規模なマンション開発が行いやすい環境にあることが影響していると言える。

一方，中心市街地の1世帯あたりの人員は減少している。平成2年には1世帯あたり2.30人が暮らしていたが，平成19年には1.78人まで減少し，核家族化の進行や単身者世帯が増えていることがうかがえる。

【2．まちなか居住を推進する必要性】

中心市街地が賑わいの場所となるためには，そこに訪れる人やそこで働く人がいるだけでなく，そこに暮らす人々が必要である。たくさんの方が暮らす場所には，自然と商業活動が発生し，また介護や福祉などの生活関連ビジネスなども創出する。

そのため，今後もまちなか居住については，積極的に推進していく必要があるが，以上のような現状があることから，次の点を留意して進めていくことが必要である。

古町地区においては、狭い路地に面した小規模な住宅や商店も多い。こうした家屋がひとたび使われなくなると、使い勝手の悪さから低・未利用地になることが多く、資産価値の高い地区にありながら、土地の有効利用が進まないことが多い。また、この地区では昭和40年代以降に数多くのマンションが建設されたが、築後40年近くが経過し、老朽化が進んだことから空室が発生しており、災害時の対応にも不安を残している。

また、万代、新潟駅周辺地区においては、次々と大型マンションが建設され、今後もこの動きはしばらく続くと予想されるが、特に信濃川沿いにおいてその動きが顕著であり、本市のシンボルであり、原風景でもある萬代橋とその周辺に無機質な高層ビルが建ち並び、都市の魅力を低下させることに繋がりがかねない。

こうしたことから、まちなか居住を進める上では、高度化など土地の有効利用を図るとともに、商業施設の併設や公開空地の整備など、建物及びその周辺の魅力も高める居住環境を創出することが必要である。また、狭隘な土地の有効活用や老朽化したマンションの建て替えに関する相談体制を整え、積極的に建て替えを進めていくことも必要である。

さらに、現在一世帯あたりの平均人員が2人を割っているように、中心市街地では単身世帯が増えている。単身世帯には高齢者も含まれており、地域コミュニティの機能低下や防災面で不安を抱えることになり、人々が安心・安全に暮らしていく上で懸念が多い。今後、まちなか居住を進める上では、単に住宅の供給量を増やすだけでなく、ファミリー向け住宅や3世代住宅の提供など、その暮らし方にも配慮をしていく必要がある。

【3. フォローアップの考え方】

フォローアップについては、毎年度末に各事業の進捗状況を調査し、必要に応じ改善策を講じることとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名，内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 西堀通 6 番町地区 まちなか再生建築物等整備事業</p> <p>【再掲】</p> <p>【事業内容】 共同住宅，商業施設，駐車場の整備</p> <p>【位置】 西堀通 6 番町</p> <p>【規模】 地区面積：0.6ha 延床面積： 41,653.79 m² 構造：H R C 階層：地下 1 階 地上 29 階</p> <p>【実施時期】 H17～H21 年度</p>	新潟市	<p>当事業は住宅（30 戸）と商業施設を一体的に整備するものであり，目標とするまちなか居住の促進を図る上で必要な事業である。また低未利用地を解消し良好な都市環境を創出すること，及び新たな商業施設の立地は，目標とする賑わい・交流の促進に向けた拠点創出に資することから，本計画において必要な事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】</p> <p>優良建築物等整備事業</p> <p>【実施時期】</p> <p>H17～H21 年度</p>	
<p>【事業名】 古町通 5 番町地区 まちなか再生建築物等整備事業</p> <p>【再掲】</p> <p>【事業内容】 共同住宅，商業施設の整備</p> <p>【位置】 古町通 5 番町</p>	新潟市	<p>当事業は住宅（30 戸）と商業施設を一体的に整備するものであり，目標とするまちなか居住の促進を図る上で必要な事業である。また低未利用地を解消し良好な都市環境を創出すること，及び新たな商業施設の立地は，目標とする賑わい・交流の促進に向けた拠点創出に資することから，本計画において必要な事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】</p> <p>社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>【実施時期】</p>	

<p>【規模】 地区面積：0.38ha 延床面積： 約 5,265 m² 構造：S 階層：地上 4 階</p>			H19～H24 年度	
<p>【実施時期】 H19～H24 年度</p>				
<p>【事業名】 万代 2 丁目地区まちなか再生建築物等整備事業 【再掲】</p>	新潟市	<p>当事業は住宅（約 130 戸）と商業施設を一体的に整備するものであり、目標とするまちなか居住の促進を図る上で必要な事業である。また萬代橋とやすらぎ提をデッキで連結することで都市と水辺空間を一体化し、自然と調和した都市環境を創出すること、及び新たな商業施設の立地は、目標とする賑わい・交流の促進に向けた拠点創出に資することから、本計画において必要な事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業) 【実施時期】 H24～H26 年度</p>	
<p>【事業内容】 共同住宅，商業施設の整備</p>				
<p>【位置】 万代 2 丁目</p>				
<p>【規模】 地区面積：0.2ha 延床面積： 約 18,608 m² 構造：RC 階層：地下 1 階 地上 16 階</p>				
<p>【実施時期】 H22～H26 年度</p>				
<p>【事業名】 寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業 【再掲】</p>	新潟市	<p>当事業は、居住率の低下した既存老朽マンションを、快適な住環境を提供する優良なマンション（住宅（44 戸）、店舗・事務所（7 区画）、駐車場）に建替えることにより、住民の都心回帰、公開空地等の整備による都市環境の向上を図りものであり、目標とするまちなか居住の促進を図る上で必要な事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 優良建築物等整備事業 【実施時期】 H17～H20 年度</p>	
<p>【事業内容】 住宅，店舗，事務所，駐車場の整備</p>				

【位置】 寄居町				
【規模】 地区面積：0.1ha 延床面積： 5,008 m ² 構造：SRC 階層：地上 13 階				
【実施時期】 H17～H20 年度				
【事業名】 新潟駅南口第二地区第 1 種市街地再開発事業 【再掲】	新潟市	当該個所は、本市の陸の玄関口である新潟駅の南口に位置し、広域交通拠点周辺地区としての立地条件を活かし、都心にふさわしい土地利用、高度利用を図る地区である。本事業は住宅（237 戸）や商業施設などを備えた 3 棟で構成される複合施設であり、親しみと賑わいと魅力のある定住・就業・交流空間としての市街地を目指すことから、目標とする賑わい・交流の促進に向けた拠点創出に向け必要な事業である。	【支援措置の内容】 地域住宅交付金(市街地再開発) 【実施時期】 H19～H21 年度	
【事業内容】 共同住宅，商業，業務，駐車場の整備				
【位置】 天神 1 丁目				
【規模】 地区面積：1.1ha 延床面積： 59,047.54 m ² 構造：HRC・S 階層：地下 1 階 地上 31 階				
【実施時期】 H13～H21 年度				

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名，内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 まちなか居住促進活動助成</p> <p>【事業内容】 ・基本構想作成費等への助成 ・都心居住促進の必要性，手法等の周知</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>【実施時期】 H15年度～</p>	新潟市	本事業は，中心市街地において良質な共同住宅の建設等を検討する個人や団体に対し，基本構想作成費等の一部について助成を行うものであり，まちなか居住を進める上で，必要な事業である。	<p>【支援措置の内容】</p> <p>新潟市単独費</p>	
<p>【事業名】 まちなか環境形成促進助成事業</p> <p>【再掲】</p> <p>【事業内容】 設計費，建設費(公開空地)への助成</p> <p>【位置】 中心市街地内</p> <p>【実施時期】 H19～H21年度</p>	新潟市	本事業は，まちなか環境の向上とまちなかのリニューアルを促進し，歩いて楽しいにぎわいのあるまちを実現するために，ユニバーサルデザインに配慮し，周辺の環境や景観と調和した建築物や公開空地等を整備する事業で，一定の基準を満たすものに対し，その事業費の一部を助成するもので，魅力的なまちなかでの居住を誘導する上で，必要な事業である。	<p>【支援措置の内容】</p> <p>新潟市単独費</p>	