

## 第2章 本市の概況

### 1 住宅数 —5年前の調査より約7,500戸増加—

平成30年10月1日現在における本市の住宅総数は373,900戸で、区別で見ると、住宅数は中央区が最も多く108,160戸(28.9%)、以下、西区77,440戸(20.7戸)、東区64,540戸(17.3%)で、この3区で市全体の3分の2以上を占めています。(図1)

今回の住宅数は前回の平成25年調査と比べ全市で7,500戸ほど増加し、区別では、北区、中央区、江南区、秋葉区、西区が増加しました。(図2)

図1 総住宅数の行政区別割合

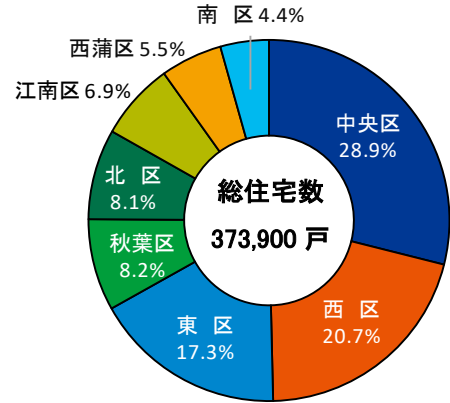
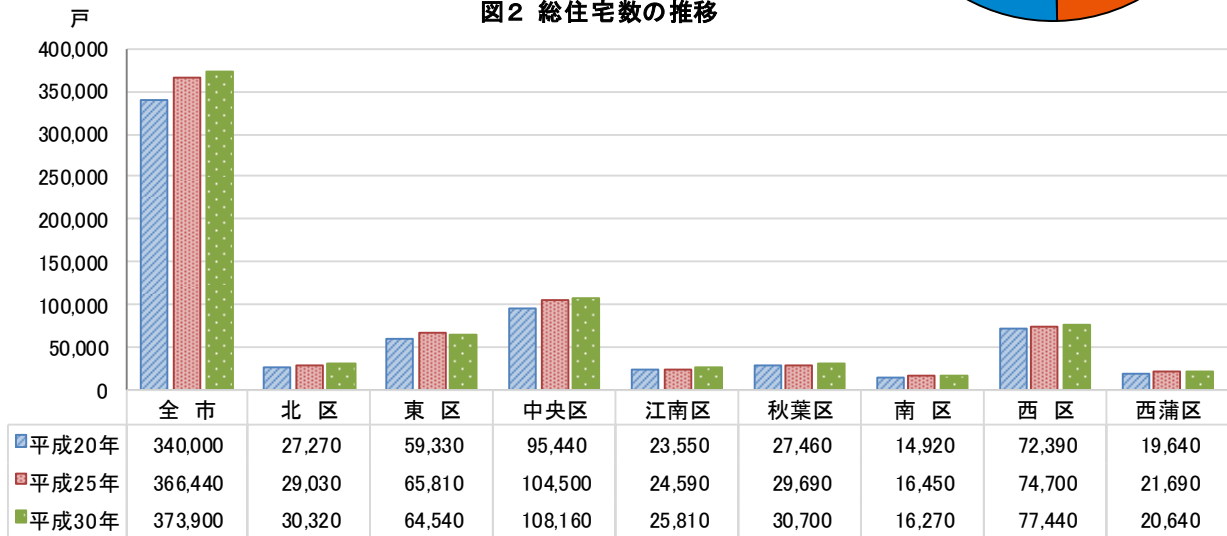


図2 総住宅数の推移



### 2 居住世帯の有無 —総住宅数の12.0%が空き家—

居住世帯の有無別住宅数をみると、「居住世帯あり」が全市で323,800戸、86.6%を占めました。区別では江南区の割合が最も高く92.5%、次に北区が90.1%となっています。(表1)

「居住世帯なし」は全市で50,000戸、そのうち96%以上の48,400戸が空き家となっており、総数に占める空き家数の割合(空き家率)は12.9%となりました。

空き家率は、中央区が16.9%と最も高く、このほか北区と江南区以外の各区で10%以上となっています。

表1 居住世帯の有無別住宅数

	実数(戸)				割合(%)			
	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	うち空き家	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	うち空き家
全市	373,900	323,800	50,000	48,400	100.0	86.6	13.4	12.9
北区	30,320	27,320	3,000	2,840	100.0	90.1	9.9	9.4
東区	64,540	56,000	8,540	8,210	100.0	86.8	13.2	12.7
中央区	108,160	89,330	18,830	18,280	100.0	82.6	17.4	16.9
江南区	25,810	23,870	1,950	1,910	100.0	92.5	7.6	7.4
秋葉区	30,700	27,220	3,480	3,420	100.0	88.7	11.3	11.1
南区	16,270	14,370	1,900	1,780	100.0	88.3	11.7	10.9
西区	77,440	67,470	9,960	9,720	100.0	87.1	12.9	12.6
西蒲区	20,640	18,260	2,380	2,270	100.0	88.5	11.5	11.0
全国	62,407,400	53,616,300	8,791,100	8,488,600	100.0	85.9	14.1	13.6
新潟県	994,500	844,300	150,300	146,200	100.0	84.9	15.1	14.7

### —空き家の半分以上が賃貸用の住宅—

市内における空き家48,400戸を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が27,600戸、「売却用の住宅」1,600戸で、それぞれ空き家全体の57.0%、3.3%となっています。(図3)

また、建て方別にみると、「一戸建」が17,700戸、長屋建・共同住宅・その他を含む「共同住宅等」が30,700戸となり、空き家に占める共同住宅等の割合は63.4%を占めています。(表2)

空き家数を区別にみると、中央区が最も多く18,280戸、続いて西区、東区、秋葉区の順に多くなっています。

図3 空き家の構成割合

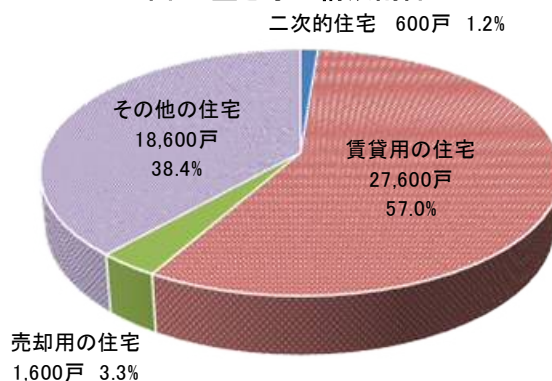


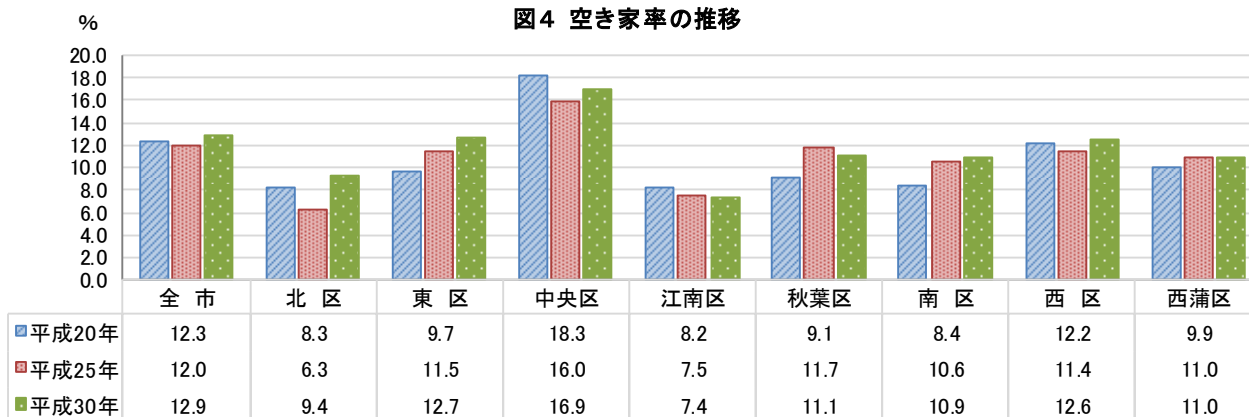
表2 種類別、建て方別空き家数

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区
実数(戸)									
空き家総数	48,400	2,840	8,210	18,280	1,910	3,420	1,780	9,720	2,270
種類別									
二次的住宅	600	10	—	200	20	50	10	150	140
賃貸用の住宅	27,600	1,570	5,530	11,350	790	1,150	680	6,050	490
売却用の住宅	1,600	80	250	670	80	90	50	320	60
その他の住宅	18,600	1,180	2,420	6,060	1,020	2,130	1,030	3,200	1,580
建て方別									
一戸建	17,700	1,390	2,470	4,490	910	2,140	1,020	3,570	1,720
共同住宅等	30,700	1,450	5,740	13,790	1,000	1,280	760	6,150	550
割合(%)									
空き家総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
種類別									
二次的住宅	1.2	0.4	—	1.1	1.0	1.5	0.6	1.5	6.2
賃貸用の住宅	57.0	55.3	67.4	62.1	41.4	33.6	38.2	62.2	21.6
売却用の住宅	3.3	2.8	3.0	3.7	4.2	2.6	2.8	3.3	2.6
その他の住宅	38.4	41.5	29.5	33.2	53.4	62.3	57.9	32.9	69.6
建て方別									
一戸建	36.6	48.9	30.1	24.6	47.6	62.6	57.3	36.7	75.8
共同住宅等	63.4	51.1	69.9	75.4	52.4	37.4	42.7	63.3	24.2

空き家総数を総住宅数で割った「空き家率」について、全市では平成20年に12.3%、25年には0.3ポイント下がって12.0%、30年は0.9ポイント上がって12.9%となりました。(図4)

空き家率を区別にみると、江南区と秋葉区では、平成30年は25年より下がった一方、北区、東区、中央区、西区などでは上昇しました。

図4 空き家率の推移



### 3 住宅の建て方 ー住宅の3分の2が一戸建、中央区のみ共同住宅が一戸建を上回るー

「居住世帯のある住宅」を建て方別にみると、「一戸建」の住宅数は西区が最も多く、中央区、東区が続いています。(図5)

全市では「一戸建」が総数の64.0%、「共同住宅」は34.2%を占めています。「一戸建」のうち「2階建以上」は194,900戸で94.1%、「共同住宅」110,600戸のうち「3階建以上」が55,500戸で、半数以上を占めています。また、中央区は住宅数に占める「共同住宅」の割合が56.1%で、8区中で唯一「共同住宅」の住宅数が「一戸建」の住宅数を上回り、市内の45.3%を占めています。(表3)

区別の建て方の状況を見ると、各区における「一戸建」の割合は、西蒲区が92.6%と最も高く、以下、南区、秋葉区の順に80%を超えています。(図6)

図5 行政区別の一戸建住宅数

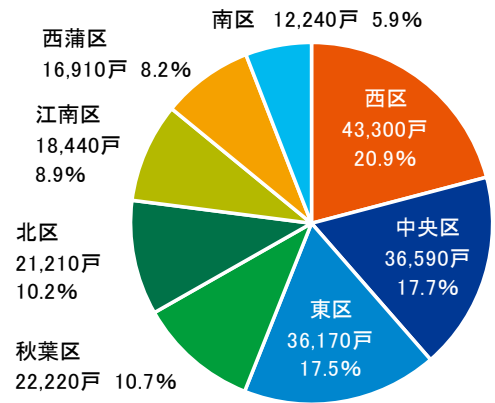
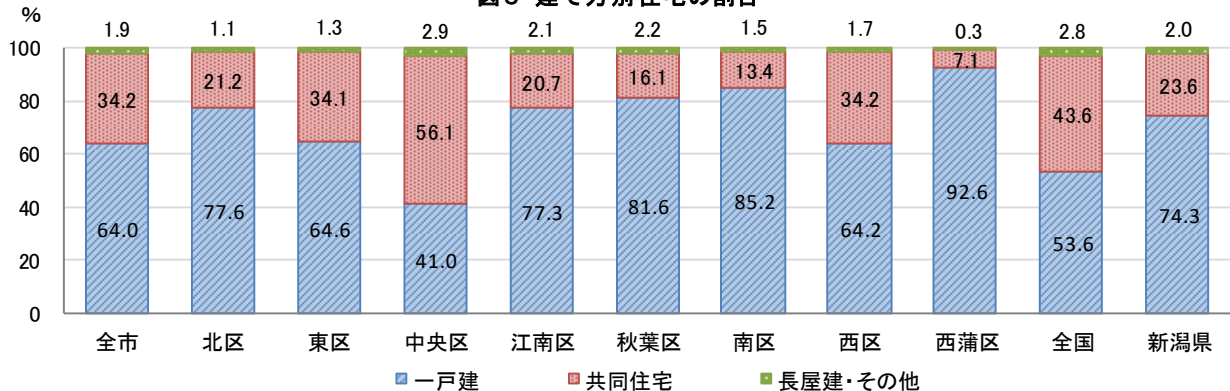


表3 住宅の建て方別住宅数

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県
<b>実数 (戸)</b>											
居住世帯のある住宅数	323,800	27,320	56,000	89,330	23,870	27,220	14,370	67,470	18,260	53,616,300	844,300
一戸建	207,100	21,210	36,170	36,590	18,440	22,220	12,240	43,300	16,910	28,758,600	627,500
1階建	12,200	1,880	2,130	1,340	1,190	1,620	560	2,400	1,050	3,685,700	30,900
2階建以上	194,900	19,330	34,040	35,250	17,250	20,610	11,680	40,900	15,860	25,072,800	596,600
長屋建	5,900	280	690	2,510	470	580	190	1,080	60	1,369,200	16,100
1階建	700	120	100	250	70	80	—	40	10	336,900	2,200
2階建以上	5,200	170	590	2,260	400	500	190	1,040	50	1,032,300	14,000
共同住宅	110,600	5,800	19,100	50,150	4,930	4,390	1,920	23,060	1,290	23,352,700	199,400
1階建	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,200	0
2階建	55,100	4,110	9,420	17,250	2,570	3,130	1,800	15,800	1,040	6,231,800	108,300
3～5階建	27,500	1,690	6,280	11,200	1,620	980	130	5,350	250	8,849,200	54,800
6～10階建	18,000	—	2,310	13,660	470	280	—	1,260	—	4,831,500	22,900
11階建以上	10,000	—	1,090	8,030	270	—	—	650	—	3,435,000	13,400
その他	300	30	30	90	30	30	20	40	—	135,900	1,200
<b>割合 (%)</b>											
居住世帯のある住宅数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一戸建	64.0	77.6	64.6	41.0	77.3	81.6	85.2	64.2	92.6	53.6	74.3
1階建	3.8	6.9	3.8	1.5	5.0	6.0	3.9	3.6	5.8	6.9	3.7
2階建以上	60.2	70.8	60.8	39.5	72.3	75.7	81.3	60.6	86.9	46.8	70.7
長屋建	1.8	1.0	1.2	2.8	2.0	2.1	1.3	1.6	0.3	2.6	1.9
1階建	0.2	0.4	0.2	0.3	0.3	0.3	—	0.1	0.1	0.6	0.3
2階建以上	1.6	0.6	1.1	2.5	1.7	1.8	1.3	1.5	0.3	1.9	1.7
共同住宅	34.2	21.2	34.1	56.1	20.7	16.1	13.4	34.2	7.1	43.6	23.6
1階建	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0	0.0
2階建	17.0	15.0	16.8	19.3	10.8	11.5	12.5	23.4	5.7	11.6	12.8
3～5階建	8.5	6.2	11.2	12.5	6.8	3.6	0.9	7.9	1.4	16.5	6.5
6～10階建	5.6	—	4.1	15.3	2.0	1.0	—	1.9	—	9.0	2.7
11階建以上	3.1	—	1.9	9.0	1.1	—	—	1.0	—	6.4	1.6
その他	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	—	0.3	0.1

図6 建て方別住宅の割合



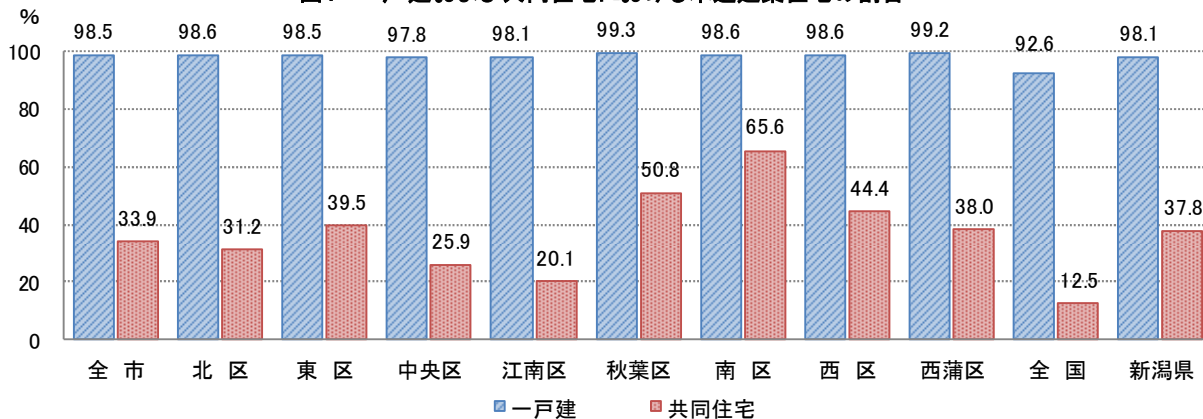
#### 4 住宅の構造 ー木造建築住宅の割合は全国値を上回る76.2%ー

構造別に居住世帯のある住宅をみると、「木造建築住宅」が76.2%を占め、県値(83.5%)よりは低いものの、全国値(57.0%)より19.2ポイント高くなっています。一戸建では、木造建築の割合は各区とも97~99%を占めている一方、共同住宅の木造建築の割合は区により大きく異なり、南区が65.6%で最も高く、江南区が20.1%で最も低くなっています。(表4、図7)

表4 住宅の建て方、構造別住宅数

	全 市	北 区	東 区	中央区	江南区	秋葉区	南 区	西 区	西蒲区	全 国	新潟県
<b>実 数 (戸)</b>											
<b>居住世帯のある住宅総数</b>	<b>323,800</b>	<b>27,320</b>	<b>56,000</b>	<b>89,330</b>	<b>23,870</b>	<b>27,220</b>	<b>14,370</b>	<b>67,470</b>	<b>18,260</b>	<b>53,616,300</b>	<b>844,300</b>
木造建築住宅	246,800	22,830	43,760	51,060	19,520	24,830	13,530	53,970	17,330	30,546,900	704,800
非木造建築住宅	77,000	4,490	12,230	38,270	4,350	2,390	840	13,500	940	23,069,400	139,400
<b>一戸建</b>	<b>207,100</b>	<b>21,210</b>	<b>36,170</b>	<b>36,590</b>	<b>18,440</b>	<b>22,220</b>	<b>12,240</b>	<b>43,300</b>	<b>16,910</b>	<b>28,758,600</b>	<b>627,500</b>
木造建築住宅	204,000	20,910	35,630	35,790	18,090	22,060	12,070	42,680	16,780	26,621,200	615,600
非木造建築住宅	3,100	300	550	800	350	170	170	610	140	2,137,300	11,900
<b>長屋建</b>	<b>5,900</b>	<b>280</b>	<b>690</b>	<b>2,510</b>	<b>470</b>	<b>580</b>	<b>190</b>	<b>1,080</b>	<b>60</b>	<b>1,369,200</b>	<b>16,100</b>
木造建築住宅	5,200	100	600	2,250	420	530	180	1,030	60	945,100	13,100
非木造建築住宅	700	180	90	260	50	50	10	50	—	424,100	3,100
<b>共同住宅</b>	<b>110,600</b>	<b>5,800</b>	<b>19,100</b>	<b>50,150</b>	<b>4,930</b>	<b>4,390</b>	<b>1,920</b>	<b>23,060</b>	<b>1,290</b>	<b>23,352,700</b>	<b>199,400</b>
木造建築住宅	37,500	1,810	7,540	12,970	990	2,230	1,260	10,230	490	2,924,800	75,400
非木造建築住宅	73,100	3,990	11,560	37,180	3,940	2,160	660	12,820	800	20,427,900	124,000
<b>その他</b>	<b>300</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>—</b>	<b>135,900</b>	<b>1,200</b>
木造建築住宅	100	20	—	50	30	10	20	20	—	55,800	800
非木造建築住宅	100	10	30	30	—	10	10	20	—	80,100	400
<b>割 合 (%)</b>											
<b>居住世帯のある住宅総数</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
木造建築住宅	76.2	83.6	78.1	57.2	81.8	91.2	94.2	80.0	94.9	57.0	83.5
非木造建築住宅	23.8	16.4	21.8	42.8	18.2	8.8	5.8	20.0	5.1	43.0	16.5
<b>一戸建</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
木造建築住宅	98.5	98.6	98.5	97.8	98.1	99.3	98.6	98.6	99.2	92.6	98.1
非木造建築住宅	1.5	1.4	1.5	2.2	1.9	0.8	1.4	1.4	0.8	7.4	1.9
<b>長屋建</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
木造建築住宅	88.1	35.7	87.0	89.6	89.4	91.4	94.7	95.4	100.0	69.0	81.4
非木造建築住宅	11.9	64.3	13.0	10.4	10.6	8.6	5.3	4.6	—	31.0	19.3
<b>共同住宅</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
木造建築住宅	33.9	31.2	39.5	25.9	20.1	50.8	65.6	44.4	38.0	12.5	37.8
非木造建築住宅	66.1	68.8	60.5	74.1	79.9	49.2	34.4	55.6	62.0	87.5	62.2
<b>その他</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
木造建築住宅	33.3	66.7	—	55.6	100.0	33.3	100.0	50.0	—	41.1	66.7
非木造建築住宅	33.3	33.3	100.0	33.3	—	33.3	50.0	50.0	—	58.9	33.3

図7 一戸建および共同住宅における木造建築住宅の割合



## 5 住宅の所有関係 —持ち家住宅率は65.8%、最高は西蒲区の89.9%—

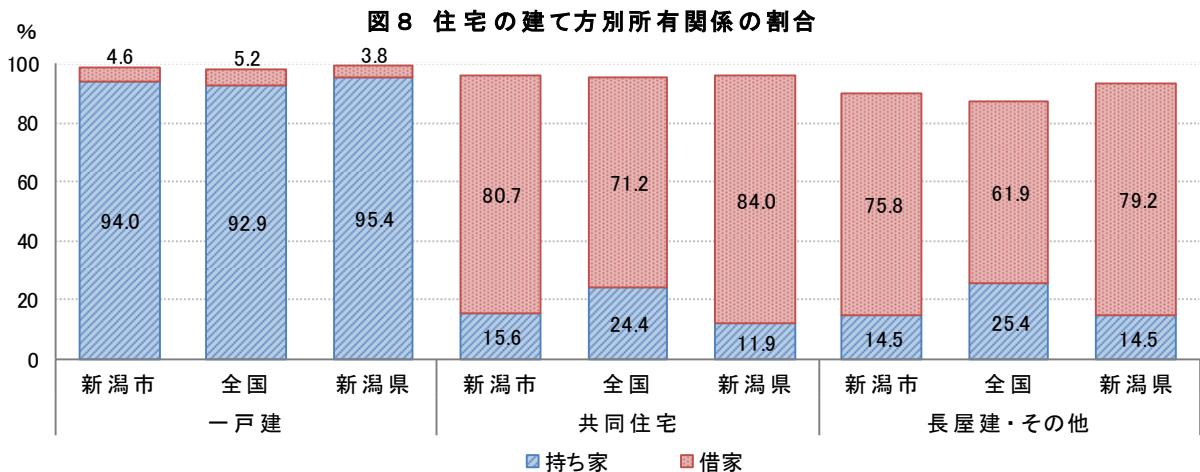
住宅を所有の関係別にみると、「持ち家」は212,900戸で、「持ち家住宅率」(居住世帯のある住宅に占める持ち家の割合)は65.8%となっています。全国値より4.6ポイント高く、県値からは8.2ポイント低くなっています。「持ち家住宅率」は、西蒲区が89.9%と最も高く、以下、南区82.0%、秋葉79.6%となっています。(表5)

住宅の建て方と所有関係をみると、新潟市の「一戸建」の「持ち家」が94.0%であるのに対し、「共同住宅」は15.6%となっています。全国値をみると、「一戸建」の「持ち家」は92.9%で新潟市とあまり変わらない一方、「共同住宅」は24.4%となり、持ち家の割合が高い傾向にあります。(図8)

表5 住宅の所有関係、建て方別住宅数

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県
<b>実数(戸)</b>											
<b>居住世帯のある住宅総数 1)</b>	<b>323,800</b>	<b>27,320</b>	<b>56,000</b>	<b>89,330</b>	<b>23,870</b>	<b>27,220</b>	<b>14,370</b>	<b>67,470</b>	<b>18,260</b>	<b>53,616,300</b>	<b>844,300</b>
持ち家	212,900	20,510	35,670	46,400	17,810	21,660	11,790	42,680	16,410	32,801,500	625,000
借家	103,400	6,240	19,340	39,650	5,640	5,150	2,140	23,540	1,740	19,064,700	205,100
<b>一戸建</b>	<b>207,100</b>	<b>21,210</b>	<b>36,170</b>	<b>36,590</b>	<b>18,440</b>	<b>22,220</b>	<b>12,240</b>	<b>43,300</b>	<b>16,910</b>	<b>28,758,600</b>	<b>627,500</b>
持ち家	194,600	20,430	33,720	33,370	17,670	21,290	11,750	40,090	16,320	26,713,600	598,700
借家	9,600	640	1,880	2,360	650	830	350	2,410	510	1,493,700	23,900
<b>長屋建</b>	<b>5,900</b>	<b>280</b>	<b>690</b>	<b>2,510</b>	<b>470</b>	<b>580</b>	<b>190</b>	<b>1,080</b>	<b>60</b>	<b>1,369,200</b>	<b>16,100</b>
持ち家	800	—	150	390	50	50	10	180	10	296,500	1,800
借家	4,600	260	470	1,950	310	520	160	880	20	907,400	13,300
<b>共同住宅</b>	<b>110,600</b>	<b>5,800</b>	<b>19,100</b>	<b>50,150</b>	<b>4,930</b>	<b>4,390</b>	<b>1,920</b>	<b>23,060</b>	<b>1,290</b>	<b>23,352,700</b>	<b>199,400</b>
持ち家	17,300	50	1,800	12,590	70	300	10	2,400	80	5,705,200	23,700
借家	89,200	5,340	16,980	35,310	4,680	3,790	1,630	20,220	1,210	16,638,500	167,500
<b>その他</b>	<b>300</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>—</b>	<b>135,900</b>	<b>1,200</b>
持ち家	100	30	—	40	30	10	20	20	—	86,300	700
借家	100	—	—	40	—	10	10	20	—	25,000	400
<b>割合(%)</b>											
<b>居住世帯のある住宅総数 1)</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
持ち家	65.8	75.1	63.7	51.9	74.6	79.6	82.0	63.3	89.9	61.2	74.0
借家	31.9	22.8	34.5	44.4	23.6	18.9	14.9	34.9	9.5	35.6	24.3
<b>一戸建</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
持ち家	94.0	96.3	93.2	91.2	95.8	95.8	96.0	92.6	96.5	92.9	95.4
借家	4.6	3.0	5.2	6.4	3.5	3.7	2.9	5.6	3.0	5.2	3.8
<b>長屋建</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
持ち家	13.6	—	21.7	15.5	10.6	8.6	5.3	16.7	16.7	21.7	11.2
借家	78.0	92.9	68.1	77.7	66.0	89.7	84.2	81.5	33.3	66.3	82.6
<b>共同住宅</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
持ち家	15.6	0.9	9.4	25.1	1.4	6.8	0.5	10.4	6.2	24.4	11.9
借家	80.7	92.1	88.9	70.4	94.9	86.3	84.9	87.7	93.8	71.2	84.0
<b>その他</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>—</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
持ち家	33.3	100.0	—	44.4	100.0	33.3	100.0	50.0	—	63.5	58.3
借家	33.3	—	—	44.4	—	33.3	50.0	50.0	—	18.4	33.3

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。





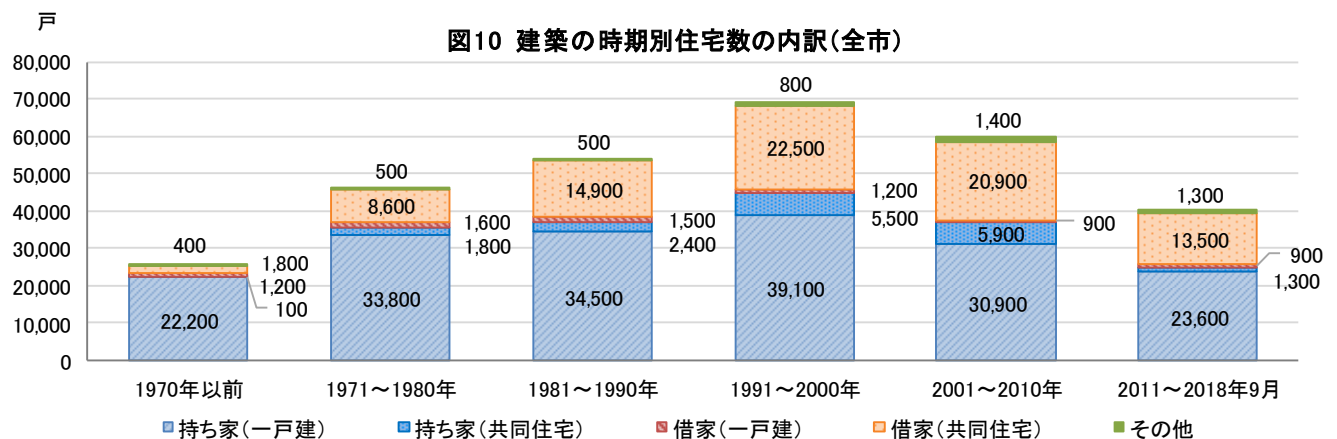
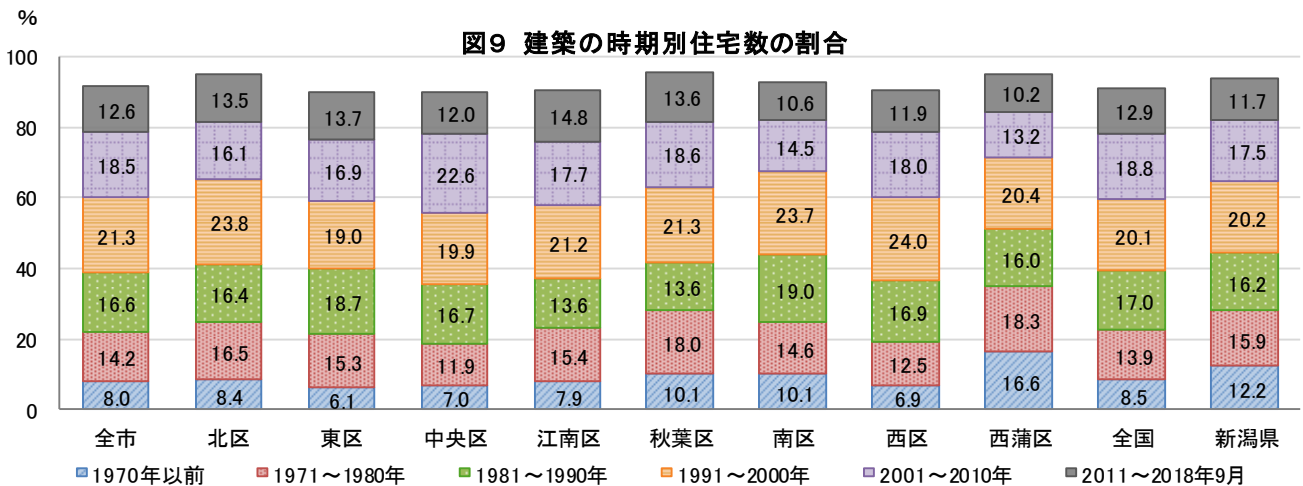
## 6 住宅の建築の時期 —1970年以前に建てられた居住世帯のある住宅数は8%、2011年以降は13%—

建築の時期別に居住世帯のある住宅をみると、1991～2000年に建てられた住宅は全体の21.3%で最も多く、2001～2010年に建てられた割合は18.5%、1970年以前の割合は8.0%を占めています。区別にみると、2011年以降の割合が最も高いのは江南区で14.8%、2001～2010年の割合では中央区が22.6%で最も高く、1970年以前の割合は西蒲区が16.6%で最も高くなっています。(表6・図9)

全市の状況を見て方・所有別でみると、どの建築年代も一戸建の持ち家の割合が高く、1971年以降建築の共同住宅の借家も多く見られます。また、共同住宅の持ち家は1991年から2010年に建てられたものが多い一方、2011年以降増加が弱くなっています。(図10)

表6 建築の時期別住宅数

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県
<b>実数(戸)</b>											
<b>総数</b>	<b>323,800</b>	<b>27,320</b>	<b>56,000</b>	<b>89,330</b>	<b>23,870</b>	<b>27,220</b>	<b>14,370</b>	<b>67,470</b>	<b>18,260</b>	<b>53,616,300</b>	<b>844,300</b>
1970年以前	25,800	2,300	3,440	6,240	1,890	2,760	1,450	4,650	3,030	4,564,600	103,000
1971～1980年	46,100	4,500	8,570	10,620	3,680	4,910	2,100	8,430	3,340	7,446,800	133,900
1981～1990年	53,900	4,490	10,490	14,930	3,240	3,710	2,730	11,420	2,930	9,122,600	137,100
1991～2000年	69,100	6,490	10,660	17,790	5,070	5,790	3,400	16,220	3,720	10,784,100	170,300
2001～2010年	60,000	4,410	9,490	20,180	4,230	5,070	2,080	12,170	2,410	10,057,800	147,800
2011～2018年9月	40,700	3,700	7,660	10,750	3,530	3,690	1,530	8,030	1,870	6,932,300	98,500
<b>割合(%)</b>											
<b>総数</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
1970年以前	8.0	8.4	6.1	7.0	7.9	10.1	10.1	6.9	16.6	8.5	12.2
1971～1980年	14.2	16.5	15.3	11.9	15.4	18.0	14.6	12.5	18.3	13.9	15.9
1981～1990年	16.6	16.4	18.7	16.7	13.6	13.6	19.0	16.9	16.0	17.0	16.2
1991～2000年	21.3	23.8	19.0	19.9	21.2	21.3	23.7	24.0	20.4	20.1	20.2
2001～2010年	18.5	16.1	16.9	22.6	17.7	18.6	14.6	18.0	13.2	18.8	17.5
2011～2018年9月	12.6	13.5	13.7	12.0	14.8	13.6	10.6	11.9	10.2	12.9	11.7



## 7 専用住宅の規模 —持ち家の延べ面積は借家の3倍—

居住専用に建築された「専用住宅」について、その規模を1住宅当たりの延べ面積で見ると、総数で108.25㎡、「一戸建」は142.33㎡、「長屋建」66.15㎡、「共同住宅」46.73㎡、「その他」129.73㎡となっています。

これを住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」で138.64㎡、「借家」で46.97㎡となっており、持ち家の延べ面積は、借家のおよそ3.0倍となっています。(表7)

また、新潟市の持ち家・借家とも、全国より延べ面積が広い一方、新潟県より狭い傾向があります。

表7 住宅の所有関係、建て方別専用住宅1住宅当たりの延べ面積

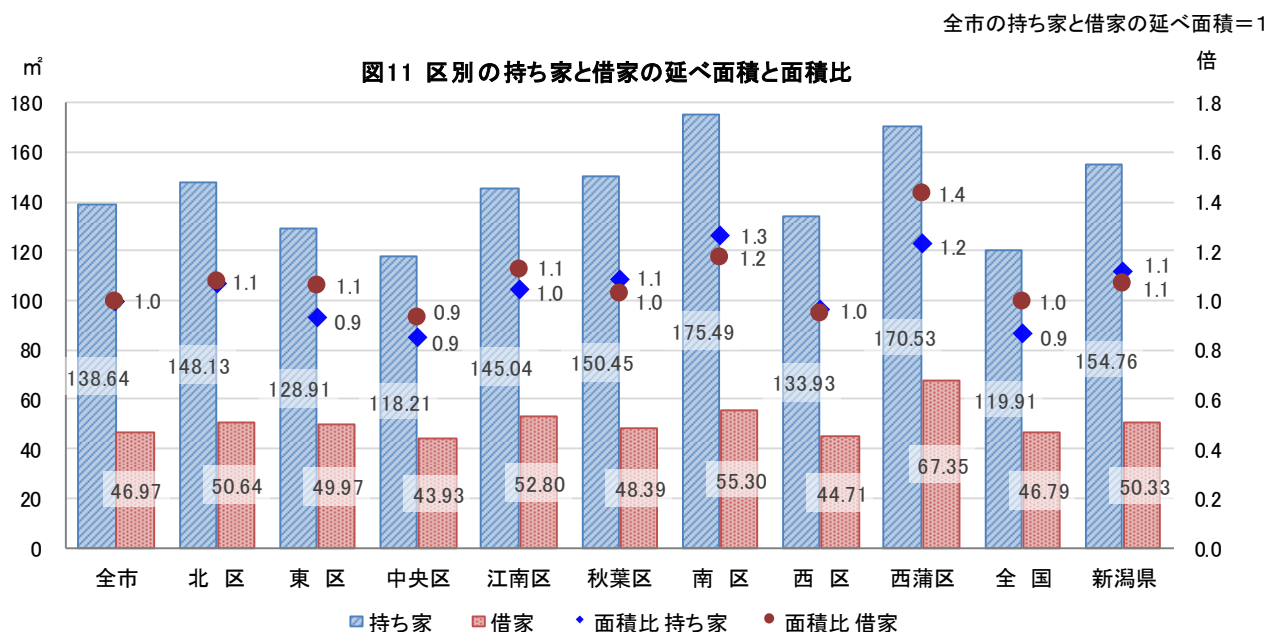
(単位:㎡)

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県
<b>専用住宅総数 1)</b>	<b>108.25</b>	<b>124.92</b>	<b>100.99</b>	<b>83.64</b>	<b>122.30</b>	<b>130.56</b>	<b>156.55</b>	<b>101.92</b>	<b>160.56</b>	<b>93.04</b>	<b>128.95</b>
一戸建	142.33	147.36	130.16	132.15	143.40	149.34	173.51	135.27	169.54	127.29	155.97
長屋建	66.15	43.76	79.60	62.48	70.87	55.39	62.79	75.54	101.83	63.27	67.00
共同住宅	46.73	44.31	47.26	49.39	46.89	42.13	44.40	42.01	49.78	51.17	45.48
その他	129.73	—	—	85.45	250.00	208.92	270.74	79.00	—	139.26	207.01
<b>持 ち 家</b>	<b>138.64</b>	<b>148.13</b>	<b>128.91</b>	<b>118.21</b>	<b>145.04</b>	<b>150.45</b>	<b>175.49</b>	<b>133.93</b>	<b>170.53</b>	<b>119.91</b>	<b>154.76</b>
一戸建	144.67	148.43	132.15	135.28	145.27	151.82	175.50	137.85	170.70	129.60	157.90
長屋建	129.92	—	164.19	121.23	142.48	87.71	154.00	122.24	209.42	98.85	137.90
共同住宅	72.77	36.50	66.15	74.12	69.14	63.33	74.00	70.66	132.53	75.11	73.57
その他	173.40	—	—	106.61	250.00	208.92	270.74	—	—	155.09	262.75
<b>借 家</b>	<b>46.97</b>	<b>50.64</b>	<b>49.97</b>	<b>43.93</b>	<b>52.80</b>	<b>48.39</b>	<b>55.30</b>	<b>44.71</b>	<b>67.35</b>	<b>46.79</b>	<b>50.33</b>
一戸建	94.19	111.13	93.49	88.49	94.21	84.08	106.90	90.66	129.99	85.91	107.56
長屋建	54.69	43.76	53.21	51.16	60.34	52.09	59.45	65.91	42.77	51.65	57.19
共同住宅	41.67	44.39	45.25	40.58	46.55	40.46	44.23	38.62	44.06	42.96	41.51
その他	67.81	—	—	61.00	—	—	—	79.00	—	84.73	102.87

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

区別の1住宅当たりの延べ面積を比べると、持ち家では南区が175.49㎡で最も広く、西蒲区、秋葉区、北区が続いています。借家では、西蒲区が67.35㎡で最も広く、続いて南区、江南区、北区の順となっています。(図11)

全市の持ち家と借家のそれぞれの延べ面積を1とした場合、西蒲区の持ち家は1.2倍、借家は1.4倍、南区はそれぞれ1.3倍、1.2倍となりました。一方、中央区はそれぞれ0.9倍で全市平均の9割ほど、西区は全市平均とほぼ同じ面積となりました。



## 8 高齢者等のための設備がある住宅数 — 階段に手すりを設置している割合が高い —

高齢者等のための設備がある住宅数は、居住世帯のある住宅323,800戸のうち159,300戸で49.2%となり、全国・新潟県を下回っています。(表8・図12)

設備の内訳をみると、「手すりがある」住宅の割合は41.6%、手すりを「階段」に設置している割合は29.0%、「浴室」20.7%、「トイレ」20.1%と続いています。手すりの設置以外では、「段差のない屋内」が19.5%、「またぎやすい高さの浴槽」が18.2%、「廊下などが車いすですぐで通行可能な幅」が14.2%を占めています。

全国・新潟県の状況においても新潟市と同様に、階段に手すりを設けている割合が最も高く、トイレや浴室への設置、段差のない屋内、またぎやすい高さの浴槽の割合が高くなっています。

表8 高齢者等のための設備がある住宅数

実数 (戸)	高齢者等のための設備がある									
	総数	手すりがある								
		総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居室・その他	
新潟市	323,800	159,300	134,800	38,600	65,200	67,000	9,200	17,700	93,900	5,600
全国	53,616,300	27,269,600	22,385,600	6,465,700	11,118,200	12,502,900	1,728,500	3,067,500	14,056,100	1,246,800
新潟県	844,300	477,200	417,000	128,100	221,900	207,400	35,100	67,900	287,800	19,100

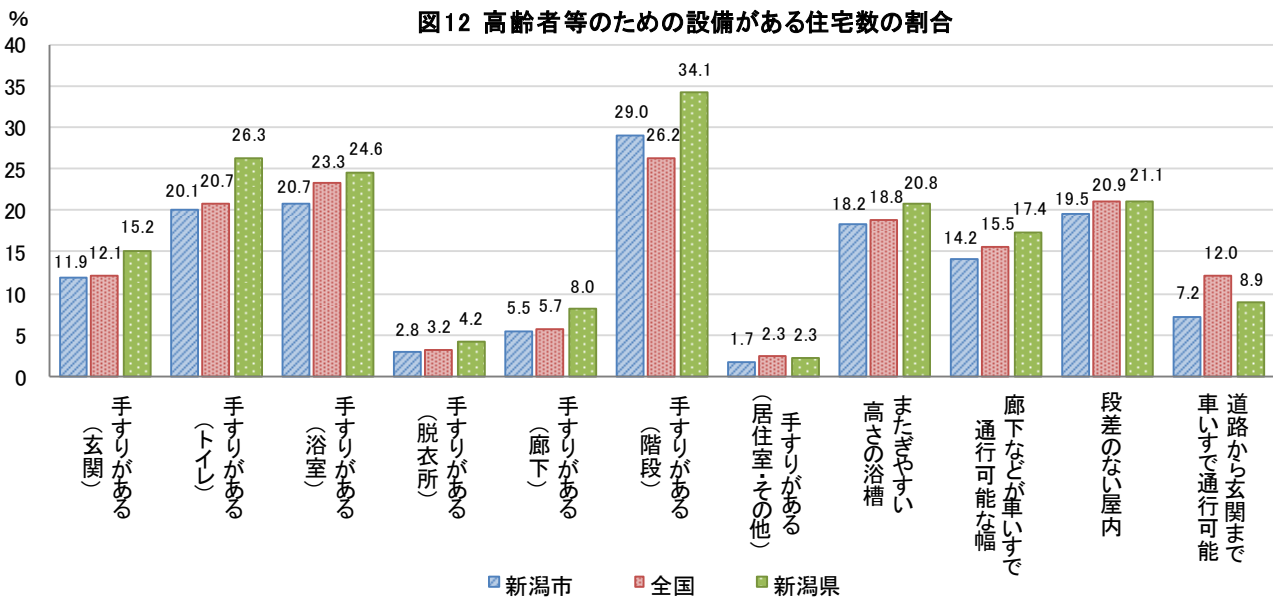
実数 (戸)	高齢者等のための設備がある(つづき)				高齢者等の 設備はない
	またぎやすい高さの 浴槽	廊下などが車いすで 通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで 車いすですぐで通行可能	
新潟市	59,000	45,900	63,200	23,400	157,100
全国	10,069,800	8,319,200	11,227,200	6,451,100	24,596,700
新潟県	175,600	147,100	178,200	75,000	352,900

割合 (%)	高齢者等のための設備がある									
	総数	手すりがある								
		総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居室・その他	
新潟市	100.0	49.2	41.6	11.9	20.1	20.7	2.8	5.5	29.0	1.7
全国	100.0	50.9	41.8	12.1	20.7	23.3	3.2	5.7	26.2	2.3
新潟県	100.0	56.5	49.4	15.2	26.3	24.6	4.2	8.0	34.1	2.3

割合 (%)	高齢者等のための設備がある(つづき)				高齢者等の 設備はない
	またぎやすい高さの 浴槽	廊下などが車いすで 通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで 車いすですぐで通行可能	
新潟市	18.2	14.2	19.5	7.2	48.5
全国	18.8	15.5	20.9	12.0	45.9
新潟県	20.8	17.4	21.1	8.9	41.8





## 9 住宅の設備 ー太陽光を利用した発電機器・二重以上のサッシ・複層ガラスの窓の設置の割合増加ー

省エネルギー設備等がある住宅についてみると、「太陽熱を利用した温水機器等がある」住宅は2,800戸で、全体の0.9%となっています。また、「太陽光を利用した発電機器がある」住宅は5,900戸で、全体の1.8%となっており、両者とも全国値を下回っています。

区別の状況を見ると、「太陽熱を利用した温水機器等がある」住宅の割合が高いのは、南区1.8%、西蒲区1.7%、「太陽光を利用した発電機器がある」住宅の割合が高いのは、秋葉区、南区、西蒲区でいずれも2.9%となっています。(表9・図13)

時系列でみると、「太陽光を利用した発電機器がある」住宅の割合は増加傾向にあるものの、「太陽熱を利用した温水機器等」がある住宅の割合は減少しています。また、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある」住宅の割合は、「すべての窓にある」住宅、「一部の窓にある」住宅ともに増加しています。(表10・図14・図15)

表9 省エネルギー設備等がある住宅数と割合

		全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県	
居住世帯のある住宅数		323,800	27,320	56,000	89,330	23,870	27,220	14,370	67,470	18,260	53,616,300	844,300	
実数 (戸)	太陽熱を利用した温水機器等がある	2,800	420	390	270	280	370	260	490	310	1,865,400	10,800	
	太陽光を利用した発電機器がある	5,900	600	1,080	730	530	780	420	1,250	530	2,189,600	15,300	
	二重以上のサッシ 又は複層ガラスの窓	すべての窓にあり	67,400	5,460	12,400	17,810	5,580	5,910	2,710	14,480	3,020	7,892,600	173,700
		一部の窓にあり	86,800	7,710	13,890	19,690	6,970	8,480	4,670	18,850	6,560	7,639,100	253,900
割合 (%)	太陽熱を利用した温水機器等がある	0.9	1.5	0.7	0.3	1.2	1.4	1.8	0.7	1.7	3.5	1.3	
	太陽光を利用した発電機器がある	1.8	2.2	1.9	0.8	2.2	2.9	2.9	1.9	2.9	4.1	1.8	
	二重以上のサッシ 又は複層ガラスの窓	すべての窓にあり	20.8	20.0	22.1	19.9	23.4	21.7	18.9	21.5	16.5	14.7	20.6
		一部の窓にあり	26.8	28.2	24.8	22.0	29.2	31.2	32.5	27.9	35.9	14.2	30.1

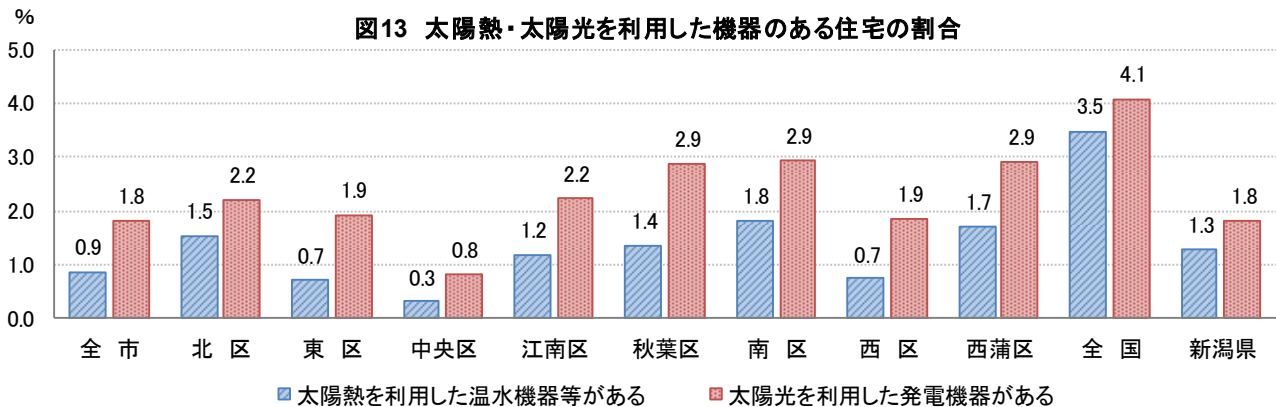
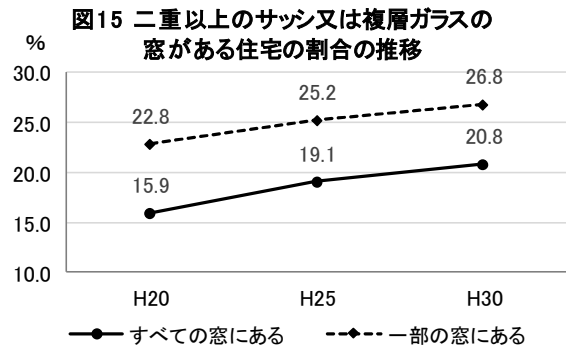
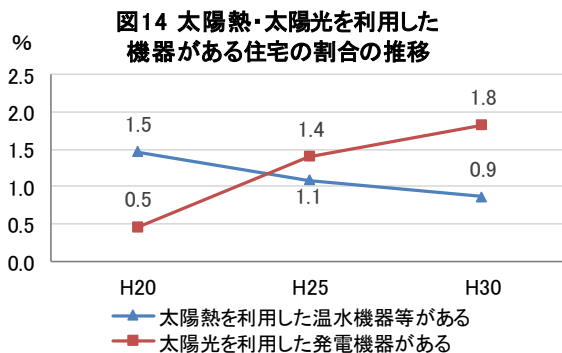


表10 省エネルギー設備のある住宅数・割合

	実数(戸)					割合(%)			
	総数	太陽熱を利用した温水機器等がある	太陽光を利用した発電機器がある	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある		太陽熱を利用した温水機器等がある	太陽光を利用した発電機器がある	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある	
				すべての窓にある	一部の窓にある			すべての窓にある	一部の窓にある
平成20年	295,620	4,330	1,350	47,130	67,490	1.5	0.5	15.9	22.8
平成25年	320,960	3,490	4,490	61,250	81,010	1.1	1.4	19.1	25.2
平成30年	323,800	2,800	5,900	67,400	86,800	0.9	1.8	20.8	26.8



## 10 耐震工事の実施状況 —持ち家の耐震工事実施済の住宅割合は県値を下回る—

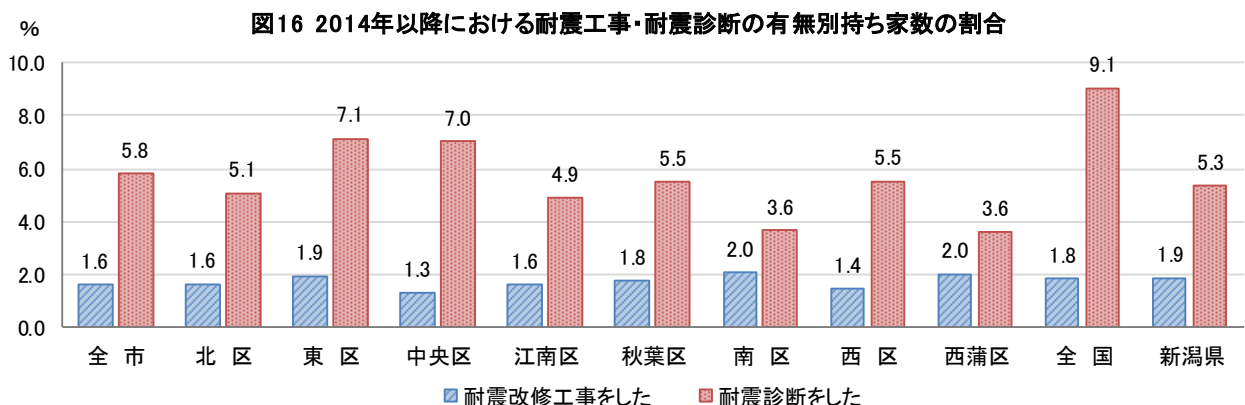
2014年以降の耐震改修工事の状況を見ると、「持ち家」のうち「耐震改修工事をした」住宅は全市で3,400戸、持ち家全体の1.6%となっています。県値からは0.3ポイント、全国値からも0.2ポイント下回っています。また、「耐震診断をした」住宅の割合は5.8%で、県値を0.5ポイント上回っている一方、全国値を3.3ポイント下回っています。(表11)

表11 2014年以降における住宅の耐震改修工事の状況，耐震診断の有無別持ち家数

	全市	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区	全国	新潟県
<b>実数（戸）</b>											
<b>持ち家総数</b>	<b>212,900</b>	<b>20,510</b>	<b>35,670</b>	<b>46,400</b>	<b>17,810</b>	<b>21,660</b>	<b>11,790</b>	<b>42,680</b>	<b>16,410</b>	<b>32,801,500</b>	<b>625,000</b>
<b>耐震改修工事をした</b>	<b>3,400</b>	<b>330</b>	<b>680</b>	<b>590</b>	<b>280</b>	<b>380</b>	<b>240</b>	<b>610</b>	<b>330</b>	<b>594,800</b>	<b>11,600</b>
耐震診断をした	1,700	130	280	260	160	220	120	420	100	301,000	5,200
耐震性が確保されていた	1,300	110	210	230	130	190	80	330	80	203,300	3,900
耐震性が確保されていなかった	300	20	70	30	30	30	40	100	30	97,700	1,200
耐震診断をしていない	1,800	200	400	340	120	160	120	190	220	293,800	6,400
<b>耐震改修工事をしていない</b>	<b>209,500</b>	<b>20,180</b>	<b>34,990</b>	<b>45,810</b>	<b>17,530</b>	<b>21,280</b>	<b>11,550</b>	<b>42,070</b>	<b>16,090</b>	<b>32,206,700</b>	<b>613,400</b>
耐震診断をした	10,600	910	2,280	3,000	720	970	310	1,930	480	2,668,400	28,300
耐震性が確保されていた	9,200	800	1,830	2,790	640	930	290	1,490	400	2,420,000	25,300
耐震性が確保されていなかった	1,400	110	440	210	80	40	30	440	80	248,300	2,900
耐震診断をしていない	198,900	19,260	32,720	42,810	16,820	20,310	11,240	40,140	15,600	29,538,400	585,100
(再掲)耐震診断の状況											
耐震診断をした	12,300	1,040	2,550	3,250	870	1,190	430	2,360	590	2,969,400	33,400
耐震性が確保されていた	10,500	910	2,040	3,020	770	1,120	370	1,820	480	2,623,300	29,300
耐震性が確保されていなかった	1,800	130	520	240	110	70	60	540	110	346,000	4,200
耐震診断をしていない	200,600	19,470	33,120	43,140	16,940	20,470	11,350	40,330	15,830	29,832,100	591,500
<b>割合（％）</b>											
<b>持ち家総数</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
<b>耐震改修工事をした</b>	<b>1.6</b>	<b>1.6</b>	<b>1.9</b>	<b>1.3</b>	<b>1.6</b>	<b>1.8</b>	<b>2.0</b>	<b>1.4</b>	<b>2.0</b>	<b>1.8</b>	<b>1.9</b>
<b>耐震改修工事をしていない</b>	<b>98.4</b>	<b>98.4</b>	<b>98.1</b>	<b>98.7</b>	<b>98.4</b>	<b>98.2</b>	<b>98.0</b>	<b>98.6</b>	<b>98.0</b>	<b>98.2</b>	<b>98.1</b>
(再掲)耐震診断の状況											
耐震診断をした	5.8	5.1	7.1	7.0	4.9	5.5	3.6	5.5	3.6	9.1	5.3
耐震性が確保されていた	4.9	4.4	5.7	6.5	4.3	5.2	3.1	4.3	2.9	8.0	4.7
耐震性が確保されていなかった	0.8	0.6	1.5	0.5	0.6	0.3	0.5	1.3	0.7	1.1	0.7
耐震診断をしていない	94.2	94.9	92.9	93.0	95.1	94.5	96.3	94.5	96.5	90.9	94.6

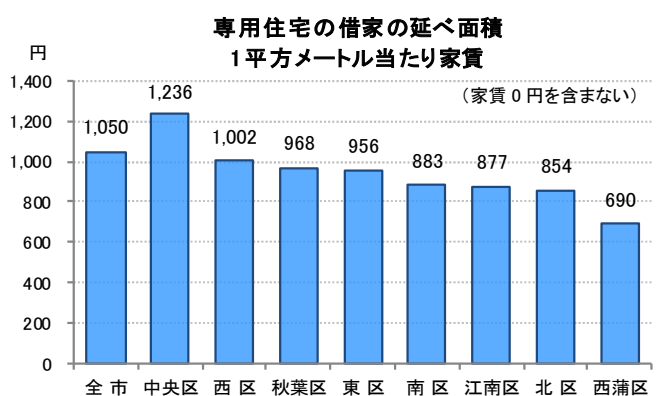
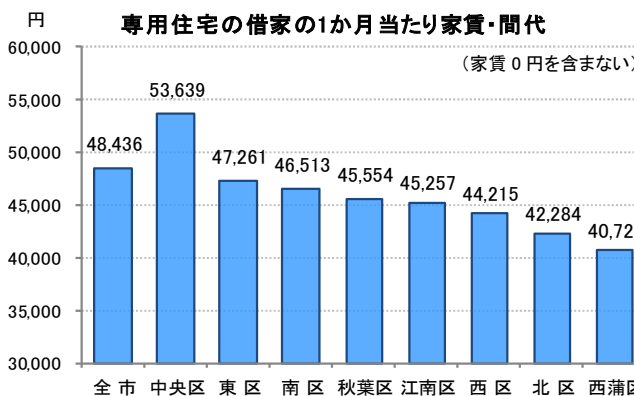
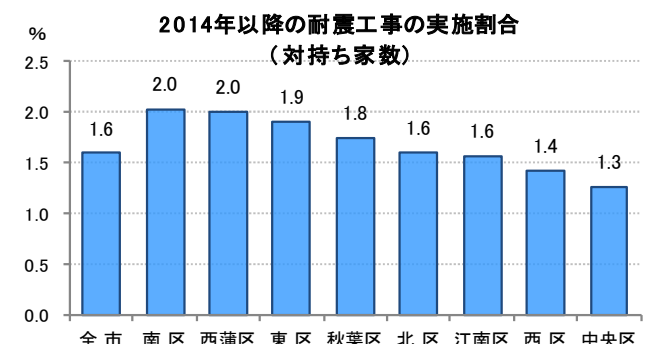
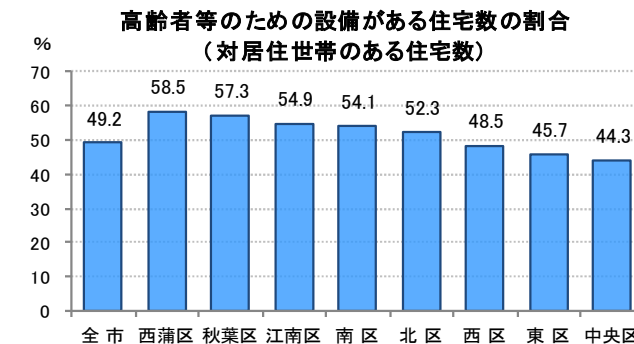
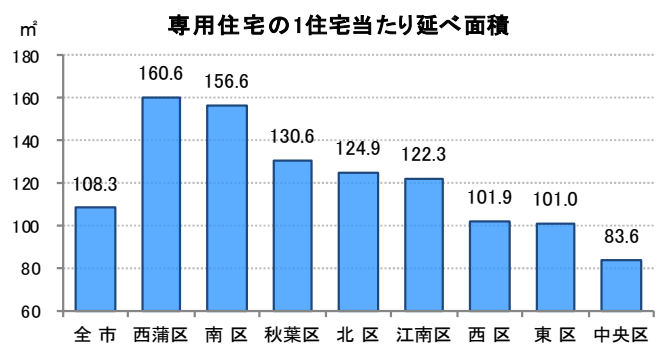
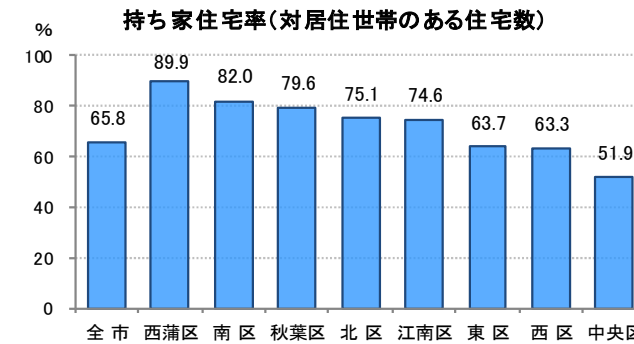
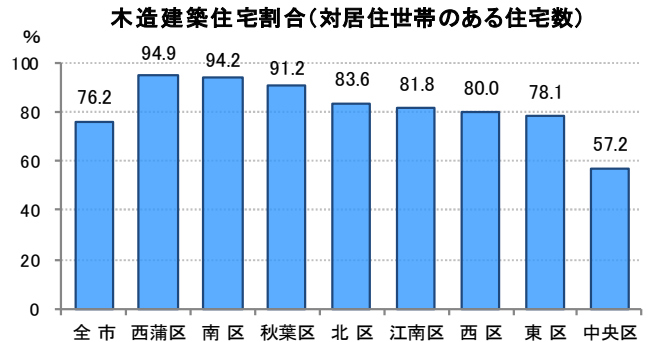
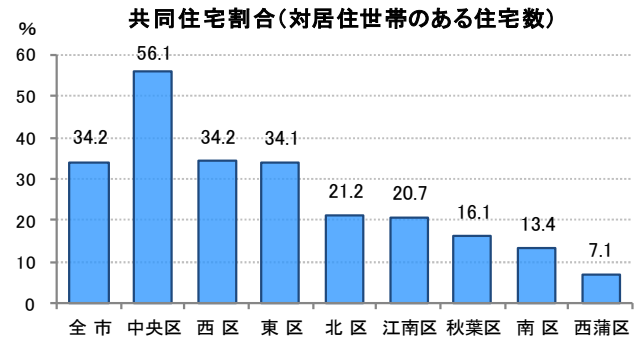
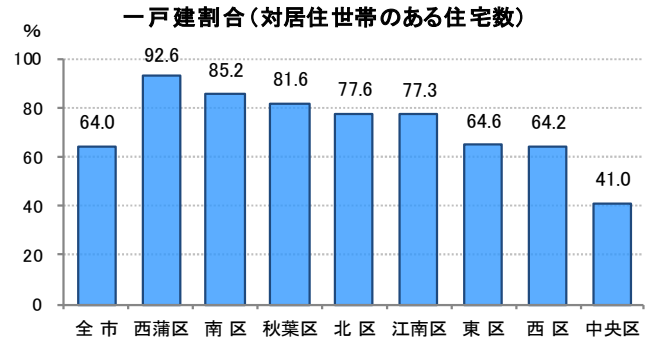
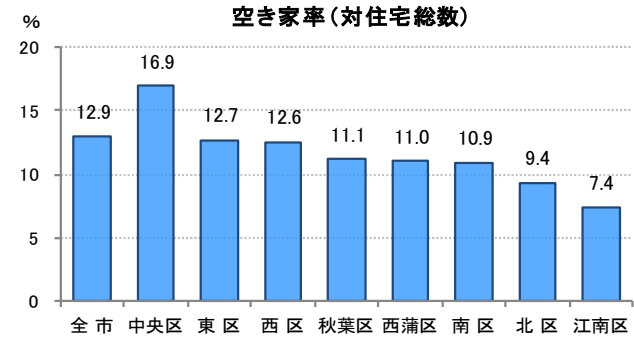
これを区別にみると、「耐震改修工事をした」住宅の割合は、南区と西蒲区が2.0%で最も高く、続いて東区1.9%、秋葉区1.8%となっています。また、「耐震診断をした」住宅の割合は、東区が7.1%で最も高く、中央区7.0%、秋葉区と西区が5.5%と続いています。

(図16)



# 11 参考資料

## (1) 各区の比較



(2) 大都市比較

都市名	総住宅数		世帯数		居住世帯のある住宅数		居住世帯のある住宅割合 1)		空き家率 1)		一戸建住宅割合 2)		共同住宅割合 2)		共同住宅のうち6階建以上の割合	
	戸	順位	世帯	順位	戸	順位	%	順位	%	順位	%	順位	%	順位	%	順位
全国	62,407,400		53,925,000		53,616,300		85.9		13.6		53.6		43.6		35.4	
札幌市	1,051,400	5	927,700	5	920,900	5	87.6	10	11.9	13	33.7	16	64.3	6	37.1	12
仙台市	575,000	12	509,700	12	508,200	12	88.4	7	11.1	15	37.3	13	61.4	8	39.2	10
さいたま市	608,700	11	547,600	10	544,400	10	89.4	3	9.4	21	44.6	9	53.7	13	33.7	15
千葉市	478,900	14	423,000	13	420,400	13	87.8	8	12.1	11	39.0	12	59.3	10	37.1	13
東京都区部	5,520,000	1	4,932,200	1	4,901,200	1	88.8	5	10.4	17	21.6	20	76.4	2	45.5	7
横浜市	1,835,800	2	1,660,600	2	1,649,000	2	89.8	2	9.7	19	36.4	14	61.2	9	41.1	9
川崎市	777,800	9	704,700	9	701,600	9	90.2	1	9.5	20	24.7	18	73.0	3	34.7	14
相模原市	349,700	20	314,800	19	312,500	19	89.4	4	10.4	18	45.6	7	51.7	15	30.6	17
<b>新潟市</b>	<b>373,900</b>	<b>16</b>	<b>324,800</b>	<b>16</b>	<b>323,800</b>	<b>16</b>	<b>86.6</b>	<b>13</b>	<b>12.9</b>	<b>8</b>	<b>64.0</b>	<b>1</b>	<b>34.2</b>	<b>20</b>	<b>25.3</b>	<b>19</b>
静岡市	333,100	21	286,100	21	283,700	21	85.2	19	14.4	4	58.8	3	39.7	19	18.9	20
浜松市	359,600	19	312,200	20	310,900	20	86.5	15	13.0	7	63.3	2	33.5	21	15.9	21
名古屋	1,234,600	4	1,074,800	4	1,070,000	4	86.7	12	12.7	10	31.9	17	65.6	5	49.9	5
京都市	821,000	7	711,300	7	709,900	7	86.5	14	12.9	9	45.4	8	51.9	14	38.7	11
大阪市	1,675,900	3	1,383,100	3	1,379,600	3	82.3	21	17.1	1	23.6	19	72.8	4	72.8	1
堺市	404,400	15	350,800	15	348,300	15	86.1	17	13.6	5	47.7	5	49.0	17	41.1	8
神戸市	820,100	8	710,500	8	707,600	8	86.3	16	13.3	6	35.9	15	61.9	7	54.9	3
岡山市	367,200	17	315,200	18	313,200	18	85.3	18	14.5	3	55.0	4	42.9	18	27.8	18
広島市	612,100	10	539,600	11	537,000	11	87.7	9	11.9	14	40.1	11	57.5	11	51.7	4
北九州市	501,800	13	421,400	14	420,200	14	83.7	20	15.8	2	43.5	10	54.0	12	48.1	6
福岡市	893,600	6	795,300	6	792,300	6	88.7	6	10.5	16	21.3	21	77.2	1	57.1	2
熊本市	362,100	18	319,100	17	317,100	17	87.6	11	12.0	12	47.7	6	50.4	16	31.0	16

都市名	木造住宅割合 2)		持ち家住宅率 2)		太陽熱を利用した温水機器等がある住宅割合 2)		太陽光を利用した発電機器がある住宅割合 2)		高齢者等のための設備がある住宅割合 2)		専用住宅の1住宅あたりの延べ面積		専用住宅の借家の1か月当たり家賃・間代		専用住宅の借家の延べ面積1㎡当たり家賃	
	%	順位	%	順位	%	順位	%	順位	%	順位	㎡	順位	円	順位	円	順位
全国	57.0		61.2		3.5		4.1		50.9		92.1		56,875		1,235	
札幌市	48.5	9	48.6	15	0.4	21	0.8	20	48.4	11	79.7	10	49,543	16	1,064	17
仙台市	48.6	8	46.7	18	1.5	9	2.6	10	44.3	20	78.0	12	54,050	13	1,236	12
さいたま市	48.2	10	60.4	4	1.8	8	3.1	8	49.9	7	82.4	7	65,364	4	1,385	7
千葉市	42.3	14	59.9	5	1.3	12	2.5	11	48.4	12	81.8	8	57,039	8	1,239	11
東京都区部	29.5	19	41.7	19	0.5	20	1.0	19	45.1	19	61.6	20	88,491	1	2,242	1
横浜市	43.9	13	59.2	7	1.0	15	2.2	14	50.8	6	75.5	16	72,523	3	1,648	3
川崎市	32.8	17	46.9	17	0.8	18	1.5	18	47.3	16	65.4	19	76,054	2	1,893	2
相模原市	49.3	6	58.8	8	2.1	7	3.0	9	45.5	18	77.3	14	59,738	5	1,400	6
<b>新潟市</b>	<b>76.2</b>	<b>1</b>	<b>65.8</b>	<b>1</b>	<b>0.9</b>	<b>17</b>	<b>1.8</b>	<b>16</b>	<b>49.2</b>	<b>10</b>	<b>108.3</b>	<b>1</b>	<b>48,436</b>	<b>19</b>	<b>1,050</b>	<b>18</b>
静岡市	56.5	4	62.0	3	4.5	3	5.9	2	51.6	3	92.5	3	56,085	11	1,225	13
浜松市	63.5	2	64.8	2	5.3	2	7.5	1	53.4	2	99.9	2	50,558	15	1,074	16
名古屋	30.9	18	47.0	16	1.2	13	2.4	12	49.7	8	76.8	15	56,772	9	1,249	9
京都市	46.5	11	53.3	12	1.0	16	1.6	17	43.5	21	74.3	17	58,219	7	1,423	5
大阪市	23.1	21	40.5	20	0.6	19	0.8	21	49.2	9	60.9	21	58,906	6	1,500	4
堺市	48.9	7	59.8	6	1.5	10	3.3	7	50.9	5	82.6	6	49,437	17	1,033	19
神戸市	35.2	16	58.2	9	1.2	14	2.4	13	56.7	1	77.4	13	56,599	10	1,276	8
岡山市	57.4	3	56.9	10	4.0	4	5.9	3	47.4	15	91.8	4	49,338	18	1,137	15
広島市	40.2	15	52.4	13	2.9	5	3.5	5	47.8	13	78.0	11	53,242	14	1,186	14
北九州市	44.7	12	55.3	11	2.7	6	3.5	6	51.5	4	80.2	9	43,312	21	903	21
福岡市	24.5	20	36.8	21	1.5	11	1.9	15	47.6	14	66.1	18	54,928	12	1,240	10
熊本市	51.2	5	50.4	14	6.0	1	5.6	4	46.4	17	86.9	5	46,257	20	935	20

1) 対総住宅数

2) 対居住世帯のある住宅数

## 12 住宅数の概念図

(単位:戸)

住宅以外で人が居住する建物 400棟	総住宅数 373,900							
居住世帯の有無	居住世帯のある住宅 323,800				居住世帯のない住宅 50,000			
住宅の種類	専用住宅 318,000		併用住宅 5,900		一時現住者のみ 800	空き家 48,400	建築中 800	
住宅の建て方	一戸建 207,100	長屋建 5,900	共同住宅 110,600		その他 300			
	木造 246,800				非木造 77,000			
住宅の構造	木造(防火木造を除く) 98,600	防火木造 148,200		鉄筋・鉄骨コンクリート造 60,600	鉄骨造 16,100	その他 200		
	1970年以前 25,800	1971～1980年 46,100	1981～1990年 53,900	1991～2000年 69,100	2001～2010年 60,000	2011～2015年 27,800	2016～2018年9月 12,900	
住宅の所有の関係	持ち家 212,900			借家 103,400				
				公営の借家 7,000	民営の借家 92,300	給与住宅 4,100		
行政区別	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区
総住宅数	30,320	64,540	108,160	25,810	30,700	16,270	77,440	20,640
居住世帯あり	27,320	56,000	89,330	23,870	27,220	14,370	67,470	18,260
居住世帯なし	3,000	8,540	18,830	1,950	3,480	1,900	9,960	2,380

概念図内の数値は、平成30年調査結果であり、本書に掲載した統計表によるものです。

個々に内訳数値を合計したものと総数は必ずしも一致しません。

上の図はイメージであり、数値の大小を正確に面積に反映させたものではありません。