

第1章 住宅・住環境の現況

1. 人口と世帯

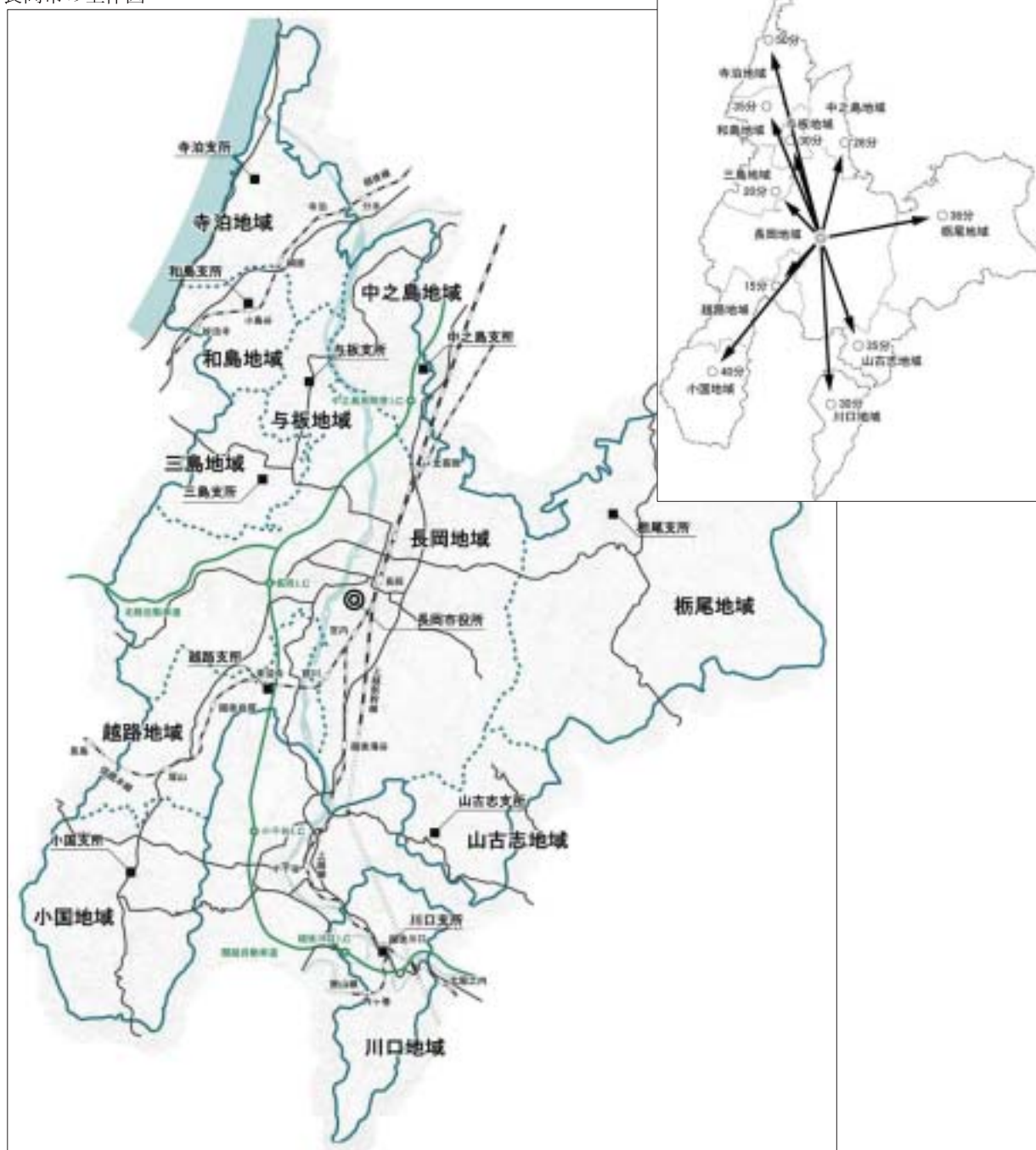
(1) 長岡市の位置・地勢

本市は、新潟県のほぼ中央に位置し、日本一の長さと流水量を誇る信濃川が縦断し、その両岸に肥沃な沖積平野が広がっています。

合併により多様な特性をもつ11の地域から構成されており、各地域の中心地から市の中心部(長岡地域)までのアクセス距離は約30km圏内、アクセス時間は50分圏内に含まれています。

図 市の中心部(長岡地域)までのアクセス時間

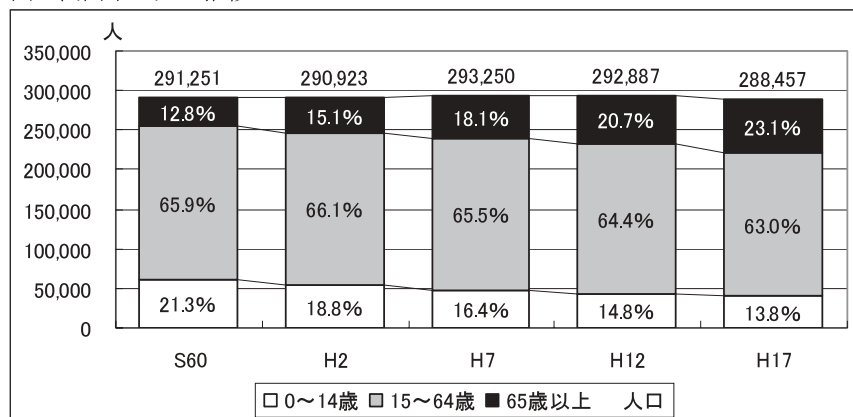
図 長岡市の全体図



(2) 人口の動向

- ・人口は平成12年をピークとして減少に転じ、平成17年では約28.8万人となっています。
- ・地域別では長岡地域と三島地域を除く全ての地域で減少傾向にあります。

図 長岡市の人口推移



資料：国勢調査

表 地域別人口の推移※

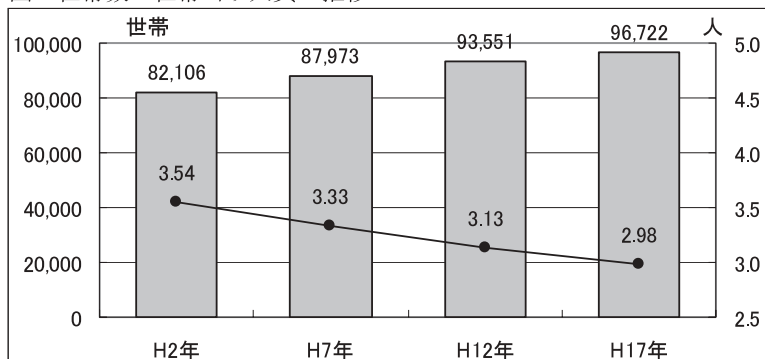
区分	H2年	H7年	H12年	H17年
長岡	185,938	190,470	193,414	195,681
中之島	12,133	12,727	12,804	12,382
越路	14,352	14,294	14,271	13,958
三島	7,091	7,269	7,618	7,553
山古志	2,867	2,523	2,222	10
小国	8,400	7,989	7,389	6,760
和島	5,422	5,232	4,954	4,803
寺泊	13,178	12,761	12,270	11,636
栃尾	27,809	26,390	24,704	23,168
与板	7,390	7,484	7,493	7,273
川口	6,343	6,111	5,748	5,233
長岡市	290,923	293,250	292,887	288,457

資料：国勢調査

(3) 世帯数の動向

- ・世帯数は近年増加傾向にあり、平成17年では約9.7万世帯となっています。
- ・地域別では平成2年と17年を比べると、小国地域、栃尾地域で減少しています。
- ・1世帯当り人員は、平成2年の3.54人が平成17年には2.98人に減少しています。
- ・平成17年の地域別1世帯当り人員をみると、最も多い中之島地域の3.96人と最も少ない長岡地域の2.78人では、1人／世帯以上の差があります。

図 世帯数・世帯当り人員の推移



資料：国勢調査

※ 平成17年の国勢調査では、山古志地域は震災後で調査時の人口が少なくなっています。

(注) グラフ内のパーセンテージは、四捨五入により合計が100にならない場合があります。また、統計上、抽出調査による推計値のため住宅・土地統計調査は内訳と合計が合致しない場合があります、次頁以降同様となっています。

表 地域別世帯数の推移※

区分	H2年	H7年	H12年	H17年
長岡	56,425	61,725	66,680	70,322
中之島	2,581	2,876	3,075	3,127
越路	3,437	3,586	3,773	3,987
三島	1,613	1,751	1,944	2,005
山古志	822	749	700	6
小国	2,189	2,104	2,074	2,020
和島	1,278	1,293	1,287	1,291
寺泊	3,136	3,198	3,226	3,162
栃尾	7,315	7,222	7,191	7,240
与板	1,804	1,946	2,079	2,123
川口	1,506	1,523	1,522	1,439
長岡市	82,106	87,973	93,551	96,722

表 地域別世帯当り人員の推移※

区分	H2年	H7年	H12年	H17年
長岡	3.30	3.09	2.90	2.78
中之島	4.70	4.43	4.16	3.96
越路	4.18	3.99	3.78	3.50
三島	4.40	4.15	3.92	3.77
山古志	3.49	3.37	3.17	1.67
小国	3.84	3.80	3.56	3.35
和島	4.24	4.05	3.85	3.72
寺泊	4.20	3.99	3.80	3.68
栃尾	3.80	3.65	3.44	3.20
与板	4.10	3.85	3.60	3.43
川口	4.21	4.01	3.78	3.64
長岡市	3.54	3.33	3.13	2.98

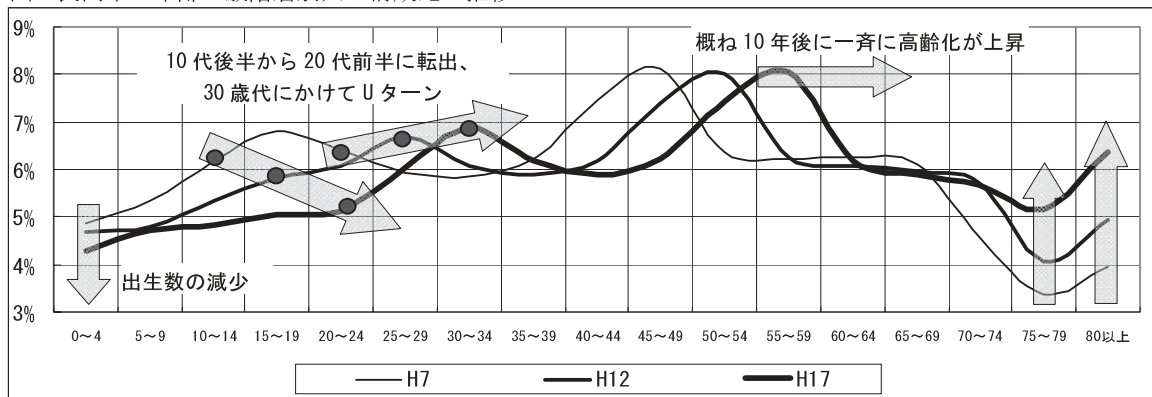
資料：国勢調査

(4) 年齢別人口

① 5歳階層別人口

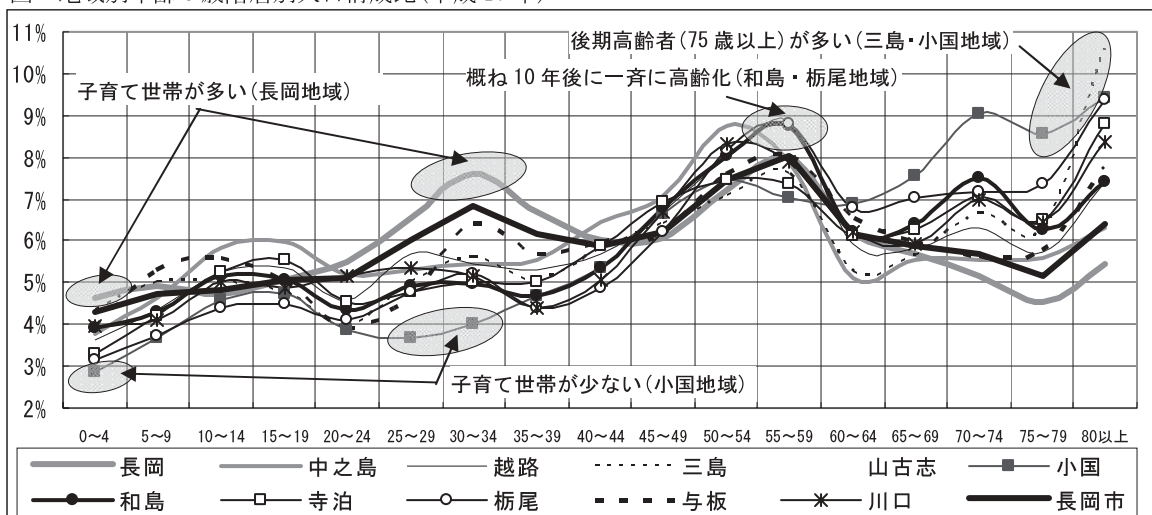
- ・75歳以上の人口が増加しているとともに、団塊世代の高齢化の進展が予測されます。
- ・出生数の減少と10歳代から20歳代の転出傾向、30歳代のUターン傾向など、年齢別に異なる動向が見られます。
- ・30歳代前半とその子供と考えられる5歳未満が多い長岡地域、この年齢層が少ない小国地域など、地域によって年齢構成に大きな差があります。

図 長岡市の年齢5歳階層別人口構成比の推移



資料：国勢調査

図 地域別年齢5歳階層別人口構成比(平成17年)※



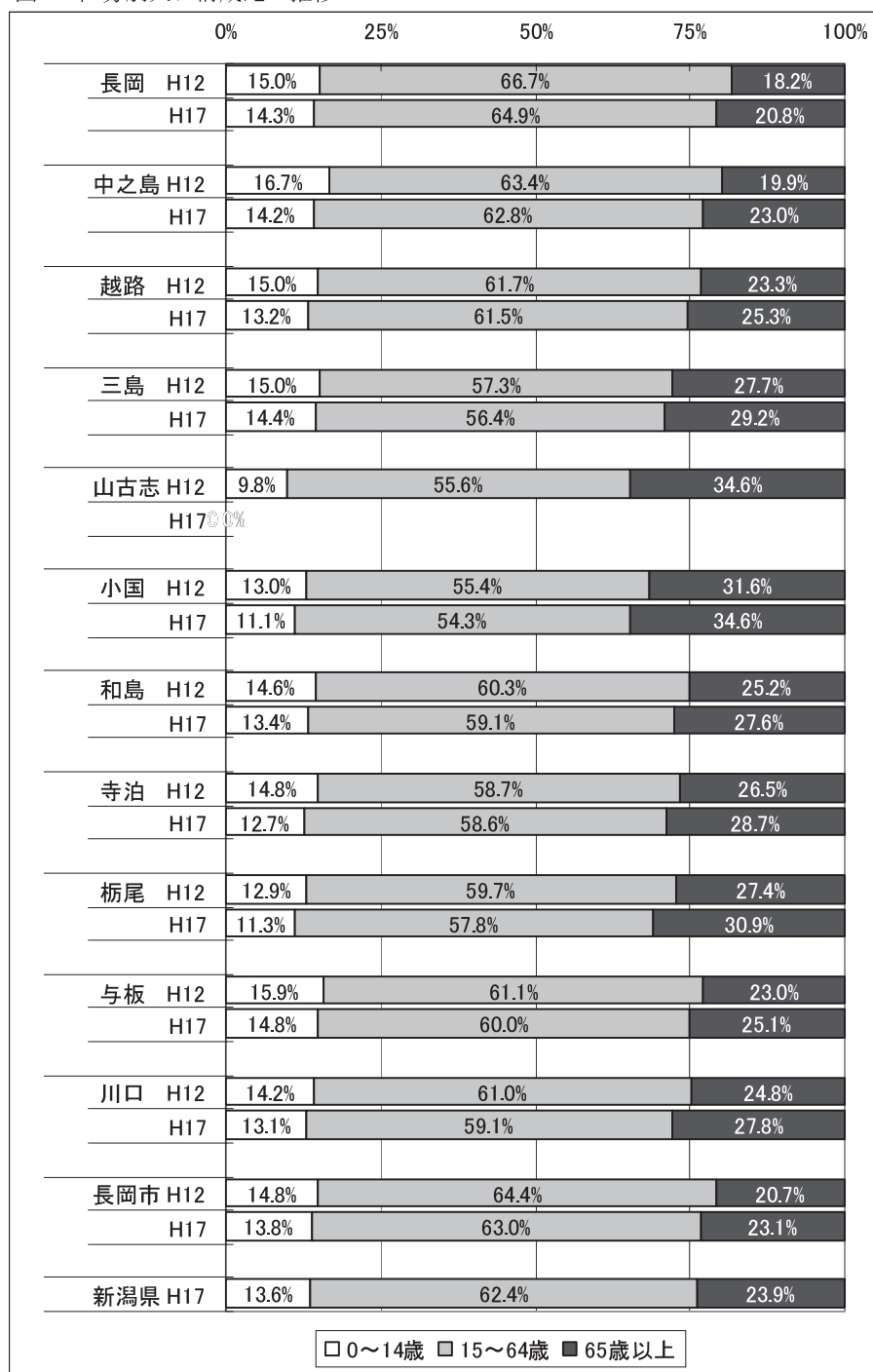
資料：国勢調査(平成17年)

※ 平成17年の国勢調査では、山古志地域は震災後で調査時の人口・世帯数が少なくなっています。そのため、グラフ内では空欄にしています。

② 年齢3区分別人口

- ・平成17年の年齢3区分別の人口構成比は、0～14歳13.8%、15～64歳63.0%、65歳以上23.1%となっており、新潟県とほぼ同様な構成となっています。
- ・地域別にみると、小国地域と栃尾地域で65歳以上30%以上、0～14歳約11%となっているなど、地域ごとに少子・高齢化の動向に差があります。

図 3 区分別人口構成比の推移※



資料：国勢調査

※ 平成17年の国勢調査では、山古志地域は震災後で調査時の人口・世帯数が少なくなっているため、空欄にしています。

(5) 婚姻状況

- ・20歳代後半から40歳代の年代別人口に対する未婚の割合は、25～29歳では60.6%、45～49歳では12.5%となっており、年齢が増えるほど未婚の割合は低いものとなっています。新潟県及び全国との比較では、各年齢層とも未婚の割合がやや低くなっています。
- ・地域別に年齢別人口に対する未婚割合をみると、寺泊地域では30～34歳が45.2%、栃尾地域で35～39歳が33.3%と、他の地域に比べて未婚の割合が高くなっています。

図 年齢別人口に対する未婚割合
(長岡市、新潟県、全国)

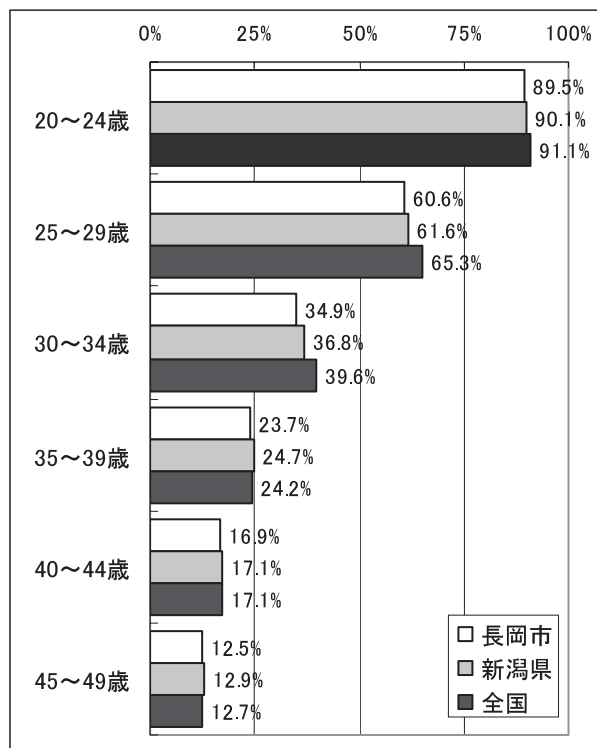
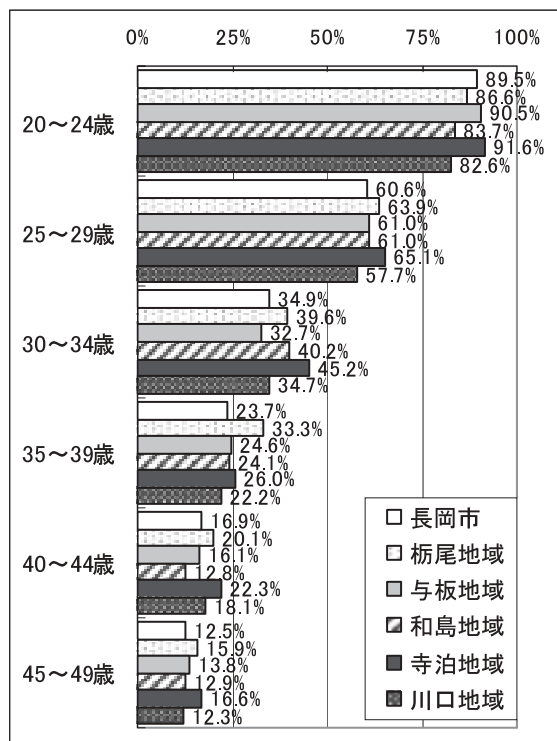


図 年齢別人口に対する未婚割合
(平成17年10月以降合併市町村※)



資料：国勢調査(平成17年)

※ 平成17年の国勢調査は平成17年10月1日であるため、平成18年1月1日、平成22年3月31日に合併した旧市町村は別集計になっていますが、総計については平成18年1月1日合併後の長岡市として集計しています。なお、平成17年4月1日に合併した旧長岡市、中之島町、越路町、三島町、山古志村、小国町については、合併後の数値となっているため、地域別集計は公表されていません。

2. 住宅事情の分析

(1) 住宅所有関係別世帯の状況

- ・平成 20 年の長岡市※¹ では、住宅総数の 11.5%が空き家になっています。
- ・空き家の構成をみると、賃貸用が約 50%を占めている一方、長期に渡って居住者が不在になっている空き家が約 40%と、新潟県に比べて賃貸用の空き家の割合が高くなっています。

表 住宅総数と空き家数

区分	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	一時現在者のみ・建築中
長岡市	109,350	96,330	13,020	12,540	1,060	6,530	310	4,640	80
新潟市	340,000	295,620	44,370	41,950	1,010	25,760	3,800	11,390	580
新潟県	929,700	810,700	119,000	112,800	8,000	53,200	5,500	46,000	2,100

資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

図 空き家率

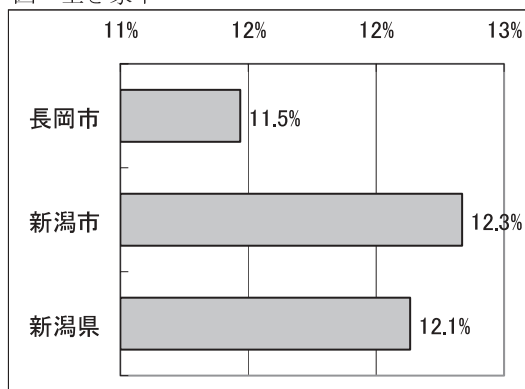
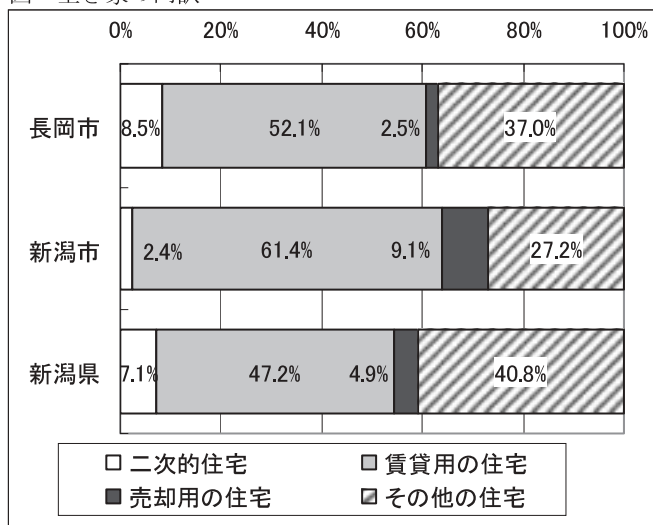


図 空き家の内訳※²



資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

※¹ 住宅・土地統計調査は人口 15,000 人以上の市町村が対象となる統計調査であるため、平成 20 年の調査は平成 22 年に合併した旧川口町を含んでいません。

※² 二次的住宅：別荘・普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅。
その他の住宅：人が住んでいない住宅で例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

(2) 建築時期別世帯の状況

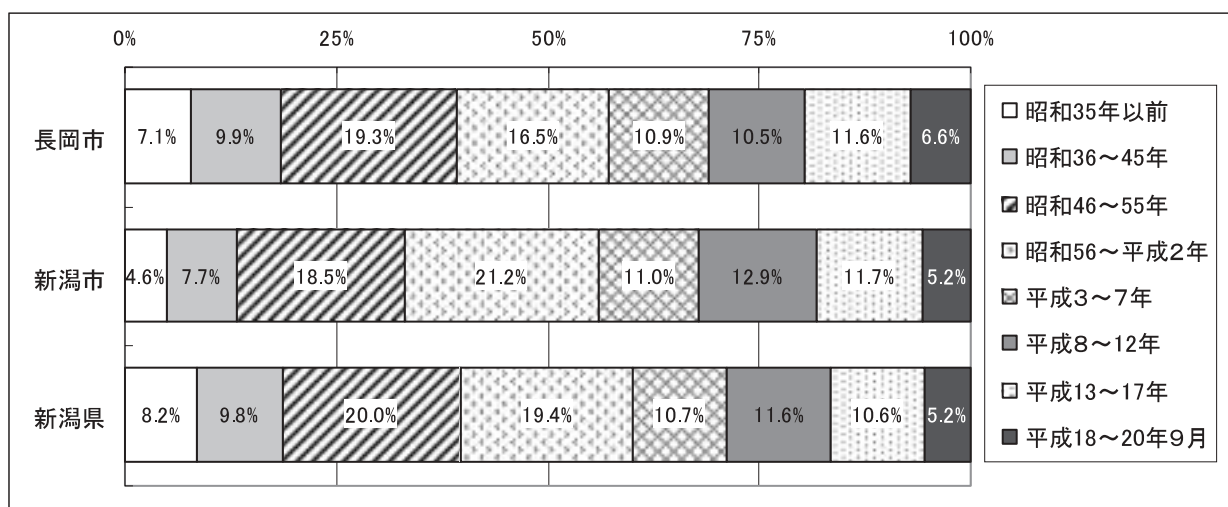
- ・平成 20 年調査時点で昭和 55 年以前建築の住宅に住む世帯数の割合は 36.3%となっており、新潟市の 30.8%に比べて高く、新潟県の 38.0%に比べて低い割合になっています。
- ・昭和 55 年以前建築の住宅は、地震に対する安全性の向上のために定められた新耐震基準（昭和 56 年）が適用されていないため、これらの住宅を中心とした耐震性の向上を進めていく必要があります。

表 建築時期別世帯数※

区分	住宅総数	昭和35年 以前	昭和36 ～ 45年	昭和46 ～ 55年	昭和56 ～ 平成2年	平成3 ～ 7年	平成8 ～ 12年	平成13 ～ 17年	平成18 ～ 20年9月
長岡市	96,330	6,880	9,500	18,560	15,900	10,480	10,110	11,160	6,390
新潟市	295,620	13,690	22,630	54,620	62,710	32,550	38,190	34,640	15,320
新潟県	810,700	66,200	79,100	162,000	157,300	86,800	94,200	86,300	42,200

資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

図 建築時期別世帯数



資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

※1 住宅総数には、建築の時期「不詳」を含んでいます。

(3) 住宅所有関係別世帯の状況

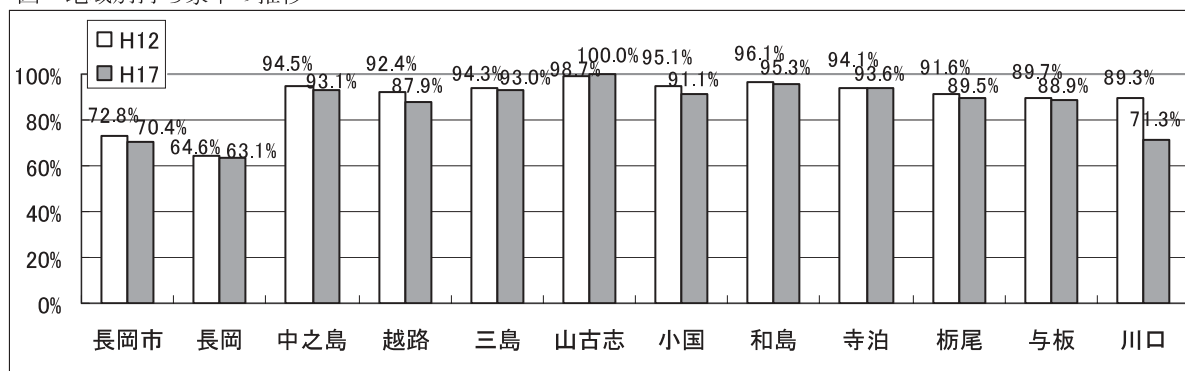
- ・平成 17 年の世帯の所有関係別状況をみると、持ち家が最も多く 70.4%、次いで民営借家世帯が 21.6%となっています。
- ・地域別にみると、中之島地域、三島地域、小国地域、和島地域、寺泊地域の 5 地域で持ち家率が 90%以上と高くなっています。
- ・持ち家の占める割合(70.4%)は平成 12 年から平成 17 年の 5 年間で全ての地域が減少し、反対に借家の占める割合(28.7%)が増加しています。

表 地域別住宅所有関係別世帯数※1

区 分	長岡市	長岡	中之島	越路	三島	山古志	小国	和島	寺泊	栃尾	与板	川口
一般世帯	96,169	70,063	3,122	3,844	1,999	6	1,998	1,291	3,153	7,136	2,120	1,437
住宅に住む一般世帯	94,969	69,086	3,122	3,786	1,986	6	1,988	1,290	3,118	7,049	2,106	1,432
主世帯	94,088	68,343	3,115	3,758	1,975	6	1,980	1,287	3,104	7,009	2,082	1,429
持ち家	66,820	43,567	2,907	3,328	1,847	6	1,812	1,230	2,918	6,312	1,872	1,021
公営・都市機構・公社の借家	3,878	2,623	22	225	39		135	7	27	290	117	393
民営の借家	20,500	19,549	154	174	69		18	39	113	301	71	12
給与住宅	2,890	2,604	32	31	20		15	11	46	106	22	3
間借り	881	743	7	28	11		8	3	14	40	24	3
住宅以外に住む一般世帯	1,200	977		58	13		10	1	35	87	14	5

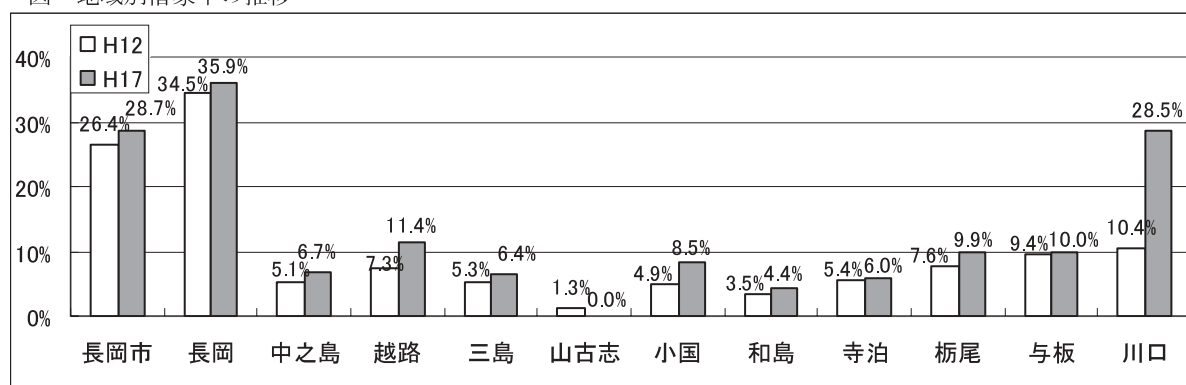
資料：国勢調査(平成 17 年)

図 地域別持ち家率の推移



資料：国勢調査

図 地域別借家率の推移※2



資料：国勢調査

※1 平成 17 年の国勢調査では、山古志地域は震災後で調査時の人口・世帯数が少なくなっているため、空欄にしているところがあります。

※2 平成 17 年の川口地域の借家率 28.5%は、震災による仮設住宅を含んでいます。

(4) 住宅所有関係別規模別世帯の状況

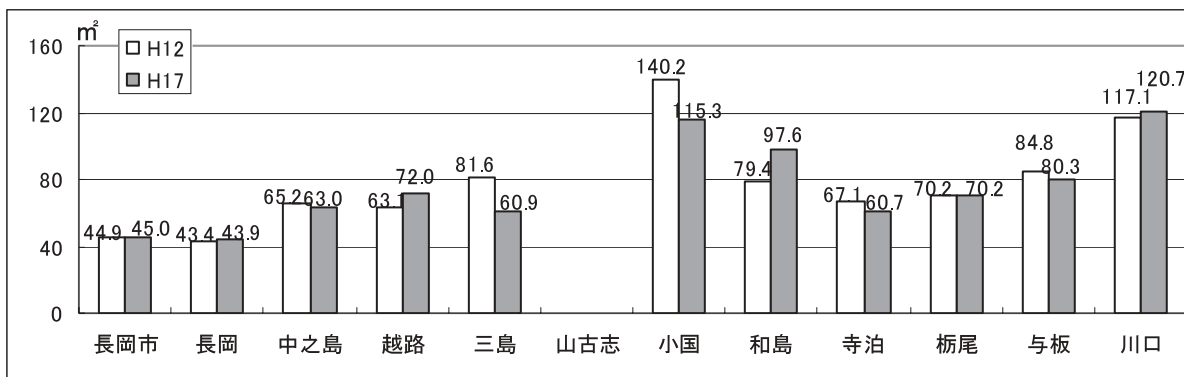
- ・平成 17 年の 1 世帯当りの平均延べ面積は 124.4 m²となっており、持ち家 156.7 m²、借家は公営等の借家では 45.5 m²、民営借家では 45.0 m²で、持ち家は借家の 3 倍程度になっています。1 人当りの延べ面積は、持ち家が 46.8 m²、借家が 22.6 m²と、持ち家は借家の約 2 倍になっています。
- ・1 世帯当りの平均延べ面積について地域別にみると、最も大きい和島地域の 190.2 m²と、最も小さい長岡地域の 109.1 m²では、その差は約 80 m²になっています。
- ・1 人当りの延べ面積について地域別にみると、持ち家は大きな差はなく、借家は最も大きい三島地域の 36.1 m²に対して、最も小さい長岡地域の 22.3 m²と 13.8 m²の差があります。
- ・民営借家の 1 世帯当りの平均延べ面積をみると、市平均では 5 年間で 0.1 m²の変化にとどまっていますが、地域別では長岡地域、越路地域、和島地域、川口地域の 4 地域で増加しています。

表 地域別 1 世帯あたり延べ面積※

区 分	長岡市	長岡	中之島	越路	三島	山古志	小国	和島	寺泊	栃尾	与板	川口
住宅に住む一般世帯	124.4	109.1	178.1	162.6	165.4	122.1	159.4	190.2	177.7	156.4	152.3	132.9
主世帯	125.1	109.8	178.4	163.3	165.9	122.1	159.8	190.5	178.2	157.0	153.6	133.1
持ち家	156.7	146.8	186.9	176.8	172.3	122.1	169.5	195.3	185.6	167.2	163.9	168.7
公営・都市機構・公社の借家	45.5	43.2	36.9	49.7	55.7		45.8	44.6	58.9	56.2	53.8	41.4
民営の借家	45.0	43.9	63.0	72.0	60.9		115.3	97.6	60.7	70.2	80.3	120.7
給与住宅	54.8	53.4	61.8	55.8	156.2		69.4	72.5	66.7	70.3	45.1	69.7
間借り	45.8	44.0	39.4	64.9	67.6		63.2	50.0	63.1	55.8	43.1	52.8

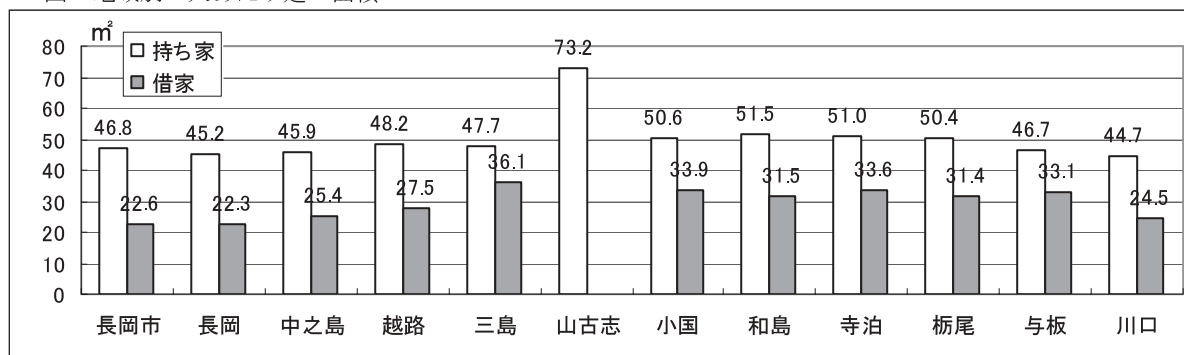
資料：国勢調査(平成 17 年)

図 地域別民営借家 1 世帯あたり延べ面積の推移※



資料：国勢調査

図 地域別 1 人あたり延べ面積※



資料：国勢調査(平成 17 年)

※ 平成 17 年の国勢調査では、山古志地域は震災後で調査時の人口・世帯数が少なくなっているため、空欄にしているところがあります。

(5) 高齢者世帯の住宅状況

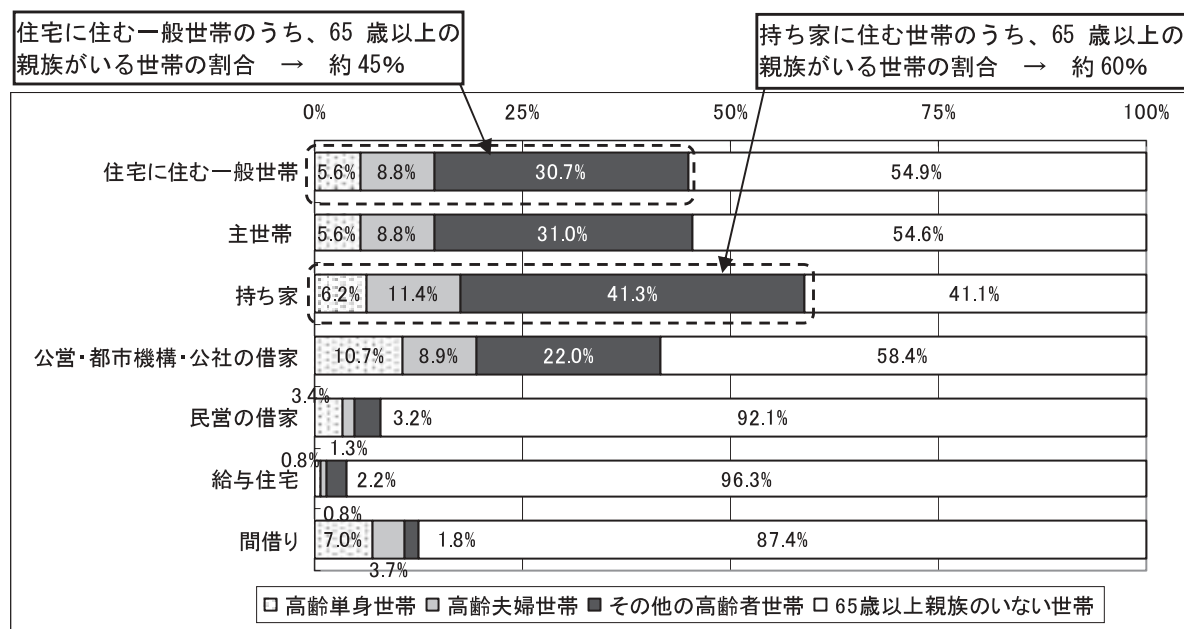
- 平成 17 年の 65 歳以上の親族がいる世帯は、総世帯数の約 45% を占めており、住宅の所有関係別では持ち家世帯の割合が高く、その約 60% を占めています。
- 65 歳以上の高齢単身世帯と高齢夫婦世帯^{※1} についても、持ち家世帯の割合が高く、それぞれ 78.5%、92.3% を占めています。高齢単身世帯は、持ち家に次いで民営の借家が 13.2% となっています。高齢夫婦世帯は持ち家に次いで公営・都市機構・公社の借家が 4.2% となっています。
- 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の持ち家世帯をみると、8,943 世帯(76.0%) は延べ面積が 100 ㎡以上の住宅に居住しています。これらの世帯では、世帯規模に比して住宅の維持・管理の負担が大きいと予想されます。

表 65 歳以上親族のいる世帯数

区分	総世帯数	65歳以上親族の いる世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	その他の高 齢者 世帯 ^{※2}	65歳以上親族のいない 世帯
住宅に住む一般世帯	94,969	42,789	5,312	8,318	29,159	52,180
主世帯	94,088	42,678	5,250	8,285	29,143	51,410
持ち家	66,820	39,347	4,121	7,647	27,579	27,473
公営・都市機構・公社の借家	3,878	1,613	414	344	855	2,265
民営の借家	20,500	1,610	692	272	646	18,890
給与住宅	2,890	108	23	22	63	2,782
間借り	881	111	62	33	16	770

資料：国勢調査(平成 17 年)

図 総世帯数に対する 65 歳以上親族のいる世帯の割合

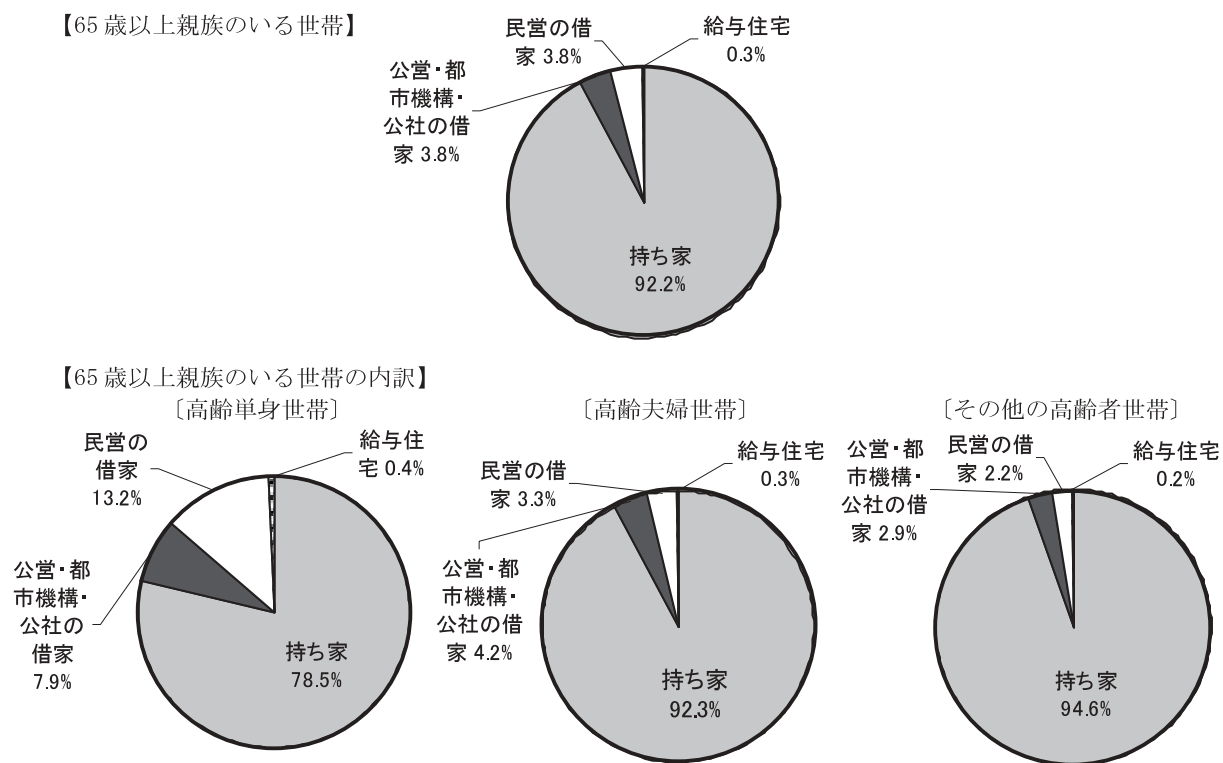


資料：国勢調査(平成 17 年)

※1 高齢夫婦世帯とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の一般世帯（他の世帯員がいないもの）。

※2 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を除く 65 歳以上の親族がいる世帯。

図 65歳以上親族のいる世帯の所有関係別構成比



資料：国勢調査(平成 17 年)

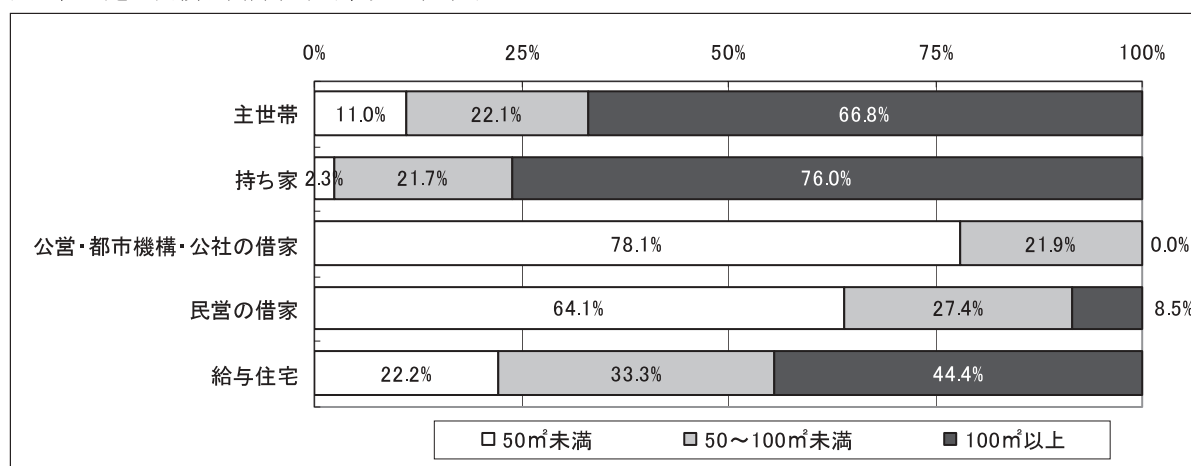
表 住宅延べ面積別高齢者単身、夫婦世帯数

区分	総世帯数	0～29 ㎡	30～ 49㎡	50～ 69㎡	70～ 99㎡	100～ 149㎡	150㎡ 以上
住宅に住む高齢者単身・夫婦世帯	13,630	643	898	889	2,152	4,379	4,669
主世帯	13,535	623	869	874	2,124	4,376	4,664
持ち家	11,768	27	245	552	2,001	4,313	4,630
公営・都市機構・公社の借家	758	372	220	144	22	0	0
民営の借家	964	218	400	168	96	58	24
給与住宅	45	6	4	10	5	5	15
間借り	95	20	29	15	28	3	0

100㎡以上 → 8,943 世帯

資料：国勢調査(平成 17 年)

図 住宅延べ面積別高齢者単身、夫婦世帯率



資料：国勢調査(平成 17 年)

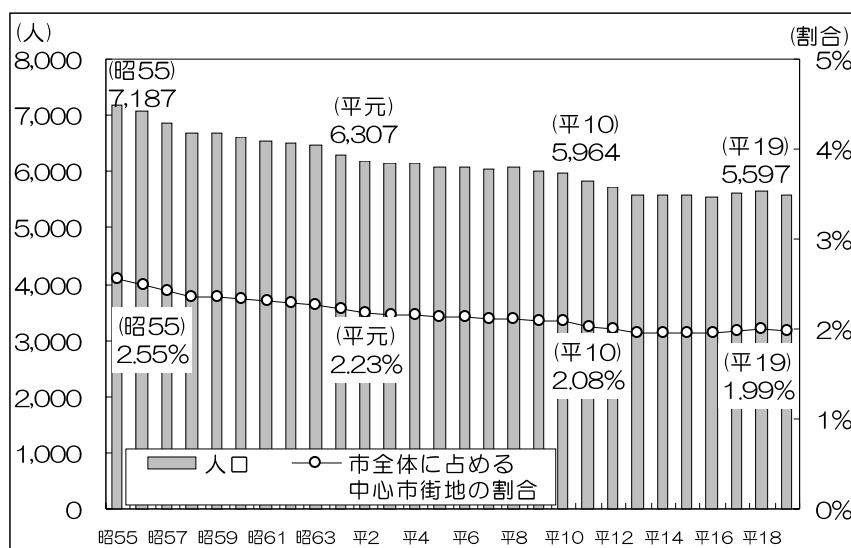
(6) 中心市街地の現状

本市の中心市街地は、『長岡市中心市街地活性化基本計画』によるＪＲ長岡駅周辺の都市計画上の商業地域を中心に設定されている 90.5ha の区域としています。

① 人口・世帯数

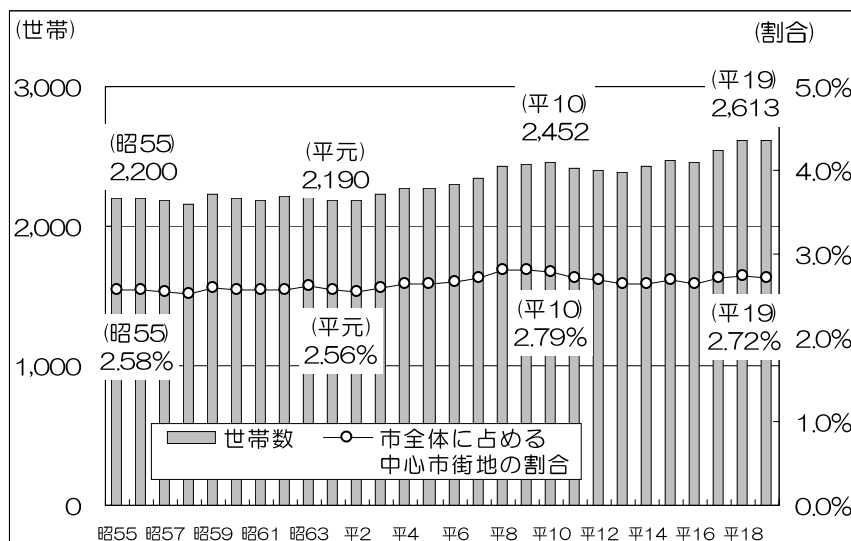
- 平成 19 年 4 月 1 日現在の中心市街地人口は 5,597 人です。長期的には減少傾向にあり、昭和 55 年に比べて 22.1%減少しています。近年は平成 13 年～18 年にわずかに増加傾向となったものの、平成 19 年には再び減少に転じています。
- 市全体に占める中心市街地の人口の割合をみると、昭和 55 年の 2.55%から平成 19 年の 1.99%と減少しています。
- 平成 19 年 4 月 1 日現在の中心市街地の世帯数は 2,613 世帯です。長期的には増加傾向にあり、昭和 55 年に比べて 18.8%増加しています。近年は、平成 10 年から 13 年にやや減少傾向がみられた後、増加傾向に転じています。なお、長岡市全体の世帯数は昭和 55 年から増加しています。

図 中心市街地人口及び市全体に占める割合の推移



資料：住民基本台帳

図 中心市街地の世帯数の推移

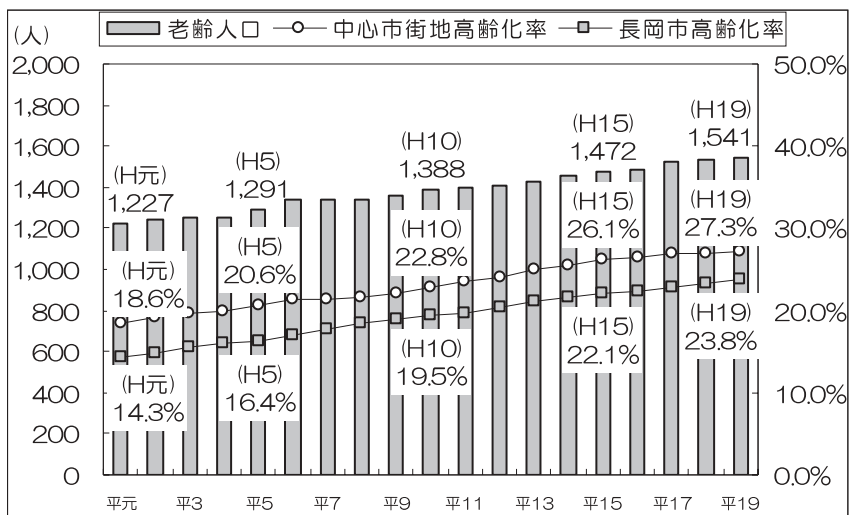


資料：住民基本台帳

② 高齢者人口

- ・ 中心市街地の 65 歳以上の高齢者数は、平成 19 年現在 1,541 人であり、増加傾向にあります。また、老齢人口構成比も上昇しており、長岡市全体の老齢人口構成比 23.8% に比べ 3.5 ポイント高い、27.3% となっています。

図 高齢者数及び高齢化率の推移

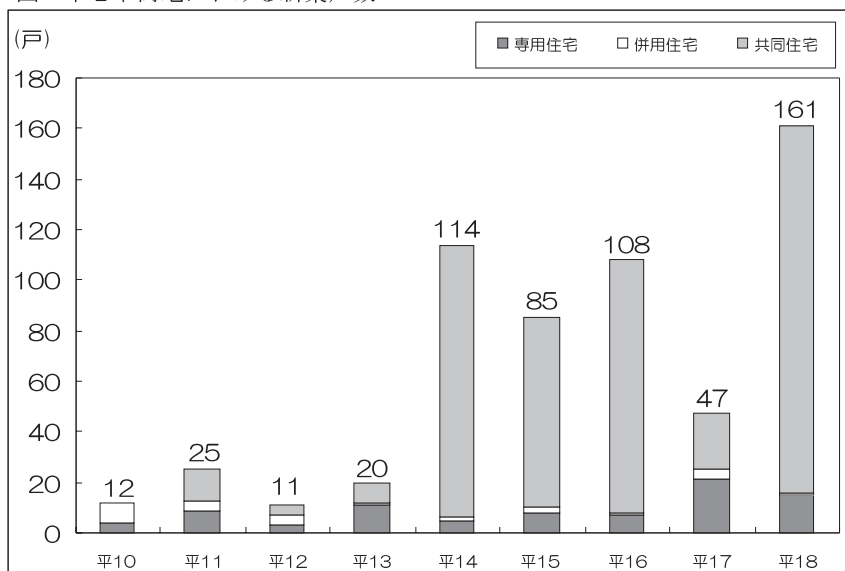


資料：住民基本台帳

③ 住宅建設

- ・ 中心市街地では、近年、住宅の新築が多く見られ、特に平成 15 年から大規模な共同住宅が建設されています。平成 18 年度には専用住宅 15 戸、併用住宅 1 戸、共同住宅 5 棟 145 戸が建設され、中心市街地の人口増加に寄与しています。

図 中心市街地における新築戸数



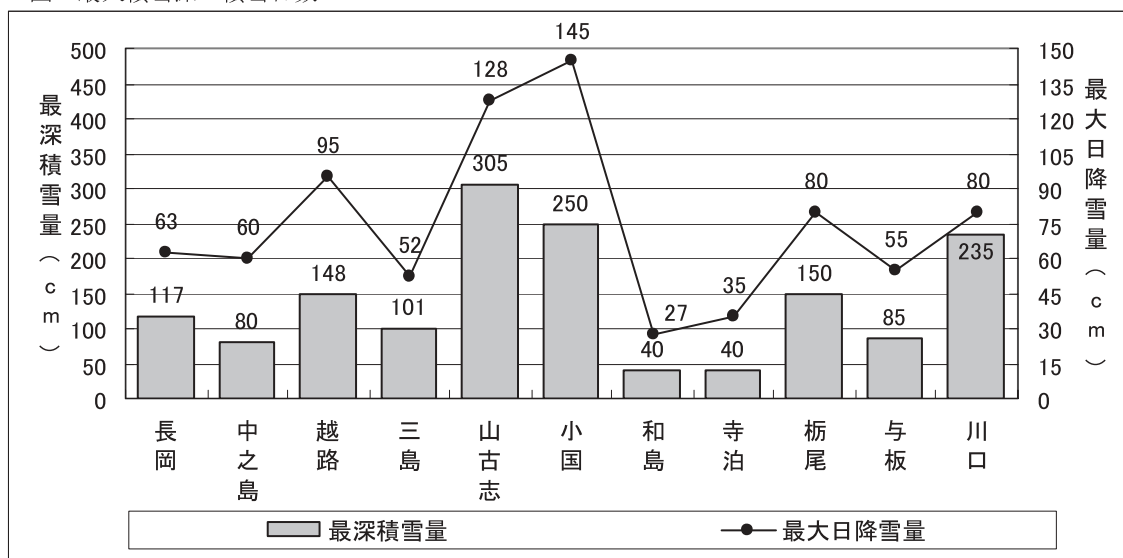
資料：資産税課

(7) 克雪住宅の状況

① 積雪状況

- 本市の気候は、夏は高温多湿で、冬は季節風が強く山間部では積雪量が多いなど、日本海特有の傾向がみられます。地域別では山古志地域や小国地域、川口地域などの山間部は豪雪地となっています。

図 最大積雪深・積雪日数※



資料：市総合計画

② 克雪の住まいづくり

- 本市では、小国地域、山古志地域、栃尾地域、川口地域において「長岡市克雪すまいづくり支援事業」を推進しています。この支援事業では、雪下ろしに伴う住民の負担、危険等の軽減を図り、冬期の居住環境の改善に寄与することを目的に、克雪住宅の建設等を行う人に補助金を交付しています。また、勤労者住宅建設資金融資制度においては、克雪の新築、リフォームに対して融資制度を実施しています。

表 長岡市克雪すまいづくり支援事業概要

(平成 22 年度)

補助対象者	1 自己の居住に供する目的で、克雪住宅を小国・山古志・栃尾地域内に新築、増改築、改良又は購入する人 2 前年の所得金額が1,000万円以下の人 3 市税の滞納をしていない人
補助対象住宅	融雪式住宅、落雪式住宅、耐雪式住宅の克雪住宅（別途基準があります）
補助金交付額	1 融雪式住宅・要援護世帯（高齢者世帯、障害者世帯等）が行う克雪住宅の建設等 補助対象工事費（250 万円上限）に率0.176 を乗じた額（千円未満切捨て、上限44万円） 2 落雪式住宅・耐雪式住宅 補助対象工事費（250 万円上限）に率0.132 を乗じた額（千円未満切捨て、上限33万円）

表 長岡市勤労者住宅建設資金融資制度(克雪関連)

(平成 22 年度)

資金の種類		融資限度額	年利率(固定金利)
新築	克雪住宅(落雪高床式、融雪式屋根、耐雪)	1,000 万円	2.0%
リフォーム	融雪式屋根住宅改良	400 万円	2.0%

※ 平成 14 年 11 月～平成 18 年 4 月の 4 降雪期間ごとの「最大積雪深」及び「積雪日数」の平均値。

③ 克雪のまちづくりへの取り組み

- ・旧小国町、旧栃尾市では克雪のまちづくり計画（克雪タウン計画）が策定されて、雪国の住環境、まちづくりを進めています。
- ・旧小国町では、モデル地区での高齢者の集合戸建て住宅計画を策定し、地域の風土にあった木造住宅の連棟化で冬期の不安感を解消するなどの工夫を検討しました。
- ・旧栃尾市では冬期居住環境の改善を目指し、屋根や雁木等の融雪工法を検討し、屋根雪を敷地等下ろさない克雪住宅にすることで屋根雪処理に伴う問題の改善を期待しました。
- ・中越地震で大きな被害を受けた山古志地域では、地域の気候・景観・生活様式に合った「長岡市中山間地型復興住宅」の普及を図ることにより、自力での住宅再建を支援しました。

■山古志地域の罹災者公営住宅

（長岡市中山間地型復興住宅仕様による）



(8) 勤労者住宅建設資金融資制度の状況

- ・ 勤労者住宅建設資金融資制度は、住宅の建設等をしようとする者で、自己の資金が不足するものに必要な資金を融資し、もって勤労者の住宅建設の促進と併せて雪及び地震に強い街づくりを推進することを目的としています。
- ・ この融資制度は、新築資金、リフォーム資金、宅地購入資金において以下のとおりの融資を行っています。

表 勤労者住宅建設資金融資制度（平成 22 年度）

【新築資金】			
① 一般住宅	〔融資限度額	700 万円	年利（固定金利）2.9%〕
② 克雪住宅 （落雪高床式、融雪式屋根、耐雪）	〔融資限度額	1,000 万円	年利（固定金利）2.0%〕
③ 多世代同居住宅	〔融資限度額	1,000 万円	年利（固定金利）2.0%〕
④ 性能評価住宅	〔融資限度額	1,000 万円	年利（固定金利）2.0%〕
【リフォーム資金】			
⑤ 一般	〔融資限度額	400 万円	年利（固定金利）2.9%〕
⑥ 融雪式屋根住宅改良	〔融資限度額	400 万円	年利（固定金利）2.0%〕
⑦ 耐震住宅改修	〔融資限度額	400 万円	年利（固定金利）1.6%〕
⑧ 高齢者・障害者向け バリアフリー住宅整備	〔融資限度額	400 万円	年利（固定金利）1.6%〕
【宅地購入資金】			
⑨ 宅地購入資金	〔融資限度額	700 万円	年利（固定金利）2.9%〕

3. 住宅及び住環境の評価（市民アンケート調査）

（１）調査の概要

① 調査の内容

- ・現在の住まいや住環境について
- ・リフォーム経験、必要性について（持ち家の方）
- ・長岡市に住み続けることについて
- ・長岡駅周辺の中心市街地に住むことについて
- ・長岡市の住宅、住環境に対する取り組みについて

② 調査方法・対象

調査の方法は、郵送配布、郵送回収としました。

無作為抽出による長岡市居住世帯の 5,000 世帯を対象としました。

③ 調査期間

平成 19 年 11 月中旬～11 月下旬。

④ 回収状況

配布数：5,000 件

回収数：2,600 件

回収率： 52.0%

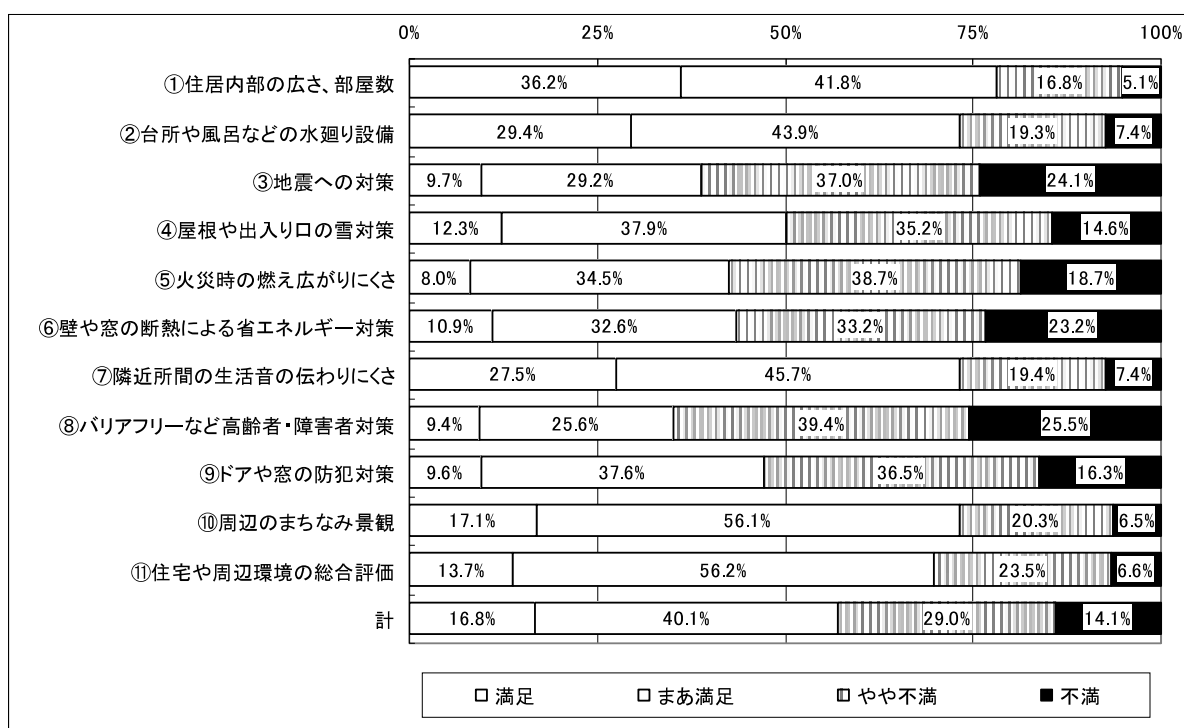
(2) 集計結果概要

① 住まいの住宅・周辺環境の満足度

- ・住宅や周辺環境の総合評価は「まあ満足」が最も多く、「満足」と合わせると 56.9%の人が満足している結果となっています。
- ・項目別にみると、住宅の広さや設備の満足度は高い一方、地震や火災に対する安全性や高齢者・障害者対策や防犯対策の満足度は低くなっています。
- ・回答者の住宅所有別年齢別にみると、持ち家に居住する世帯主年齢が 30 歳代以下の世帯は、「住居内部の広さ、部屋数」の満足度が他の年代に比べて低く、40 歳代以上の世帯では、「地震への対応」、「バリアフリーなど高齢者・障害者対策」に対する満足度が低くなっています。また、借家に居住する世帯は全ての項目で満足度が低くなっています。

■住宅や周辺環境に対する満足度

区 分	満足	まあ満足	やや不満	不満	総計
①住居内部の広さ、部屋数	885	1,022	411	125	2,443
②台所や風呂などの水廻り設備	716	1,068	470	181	2,435
③地震への対策	235	710	898	585	2,428
④屋根や出入り口の雪対策	299	918	854	354	2,425
⑤火災時の燃え広がりにくさ	189	814	913	442	2,358
⑥壁や窓の断熱による省エネルギー対策	264	788	801	561	2,414
⑦隣近所間の生活音の伝わりにくさ	664	1,105	470	178	2,417
⑧バリアフリーなど高齢者・障害者対策	227	615	948	614	2,404
⑨ドアや窓の防犯対策	233	912	884	394	2,423
⑩周辺のまちなみ景観	413	1,359	492	157	2,421
⑪住宅や周辺環境の総合評価	333	1,366	571	161	2,431
計	4,458	10,677	7,712	3,752	26,599



(注) 市民アンケート集計結果各表の総計には無回答数を含んでいないため、有効回答数とは異なります。

■住宅や周辺環境に対する満足度(地域別)

※表中の数値は、各選択枝の回答数に「満足」2点～「不満」-2点の点数(下表参照)を乗じた値の合計を回答総数で除した値によるグラフとしており、数値が大きい値ほど満足度が高いことを示します。

選択枝	満足	まあ満足	やや不満	不満
点 数	2	1	-1	-2

区 分	有効回答数	①住居内部の広さ、部屋数	②台所や風呂などの水廻り設備	③地震への対策	④屋根や出入り口の雪対策	⑤火災時の燃え広がりにくさ	⑥壁や窓の断熱による省エネルギー対策	⑦隣近所間の生活音の伝わりにくさ	⑧バリアフリーなど高齢者・障害者対策	⑨ドアや窓の防犯対策	⑩周辺のまちなみ景観	⑪住宅や周辺環境の総合評価
全体(長岡市平均)	2,443	0.9	0.7	-0.4	0.0	-0.3	-0.3	0.7	-0.5	-0.1	0.6	0.5
①長岡地域(川東中央部)	560	0.8	0.6	-0.3	-0.1	-0.2	-0.2	0.4	-0.4	-0.1	0.4	0.5
②長岡地域(川東北部)	163	0.9	0.8	-0.4	-0.1	-0.3	-0.1	0.6	-0.4	0.0	0.4	0.3
③長岡地域(川東東部)	101	0.9	0.9	-0.1	-0.3	0.0	0.0	0.7	-0.4	-0.1	0.7	0.5
④長岡地域(川東南部)	228	0.8	0.6	-0.4	0.2	-0.2	-0.2	0.5	-0.4	-0.1	0.5	0.4
⑤長岡地域(川西北部)	115	0.7	0.5	-0.5	-0.1	-0.2	-0.5	0.5	-0.8	-0.5	0.7	0.7
⑥長岡地域(川西南部)	234	0.8	0.6	-0.3	-0.1	-0.2	-0.1	0.7	-0.5	-0.1	0.5	0.6
⑦長岡地域(川西西部)	95	1.0	0.7	-0.1	-0.3	-0.1	-0.2	0.7	-0.3	-0.2	0.9	0.6
⑧中之島地域	102	0.9	0.7	-0.9	0.2	-0.6	-0.4	0.7	-0.7	-0.2	0.6	0.4
⑨越路地域	109	1.0	0.8	-0.3	0.1	-0.3	-0.3	0.9	-0.4	0.0	0.6	0.4
⑩三島地域	103	1.1	0.6	-0.3	-0.1	0.0	-0.2	0.8	-0.3	0.0	0.5	0.3
⑪山古志地域	83	1.0	1.2	0.0	0.0	-0.3	-0.3	1.4	-0.1	0.3	1.0	0.7
⑫小国地域	118	1.2	0.9	-0.4	-0.1	-0.3	-0.3	1.0	-0.3	0.0	0.8	0.6
⑬和島地域	106	1.0	0.6	-0.5	0.1	-0.5	-0.4	0.9	-0.6	-0.4	0.6	0.3
⑭寺泊地域	93	0.9	0.5	-0.3	0.5	-0.4	-0.3	0.8	-0.7	-0.2	0.5	0.3
⑮枳尾地域	132	1.1	0.6	-0.5	-0.1	-0.4	-0.5	0.8	-0.7	-0.2	0.7	0.4
⑯与板地域	101	0.9	0.8	-0.6	0.0	-0.2	-0.2	0.5	-0.5	0.0	0.7	0.5

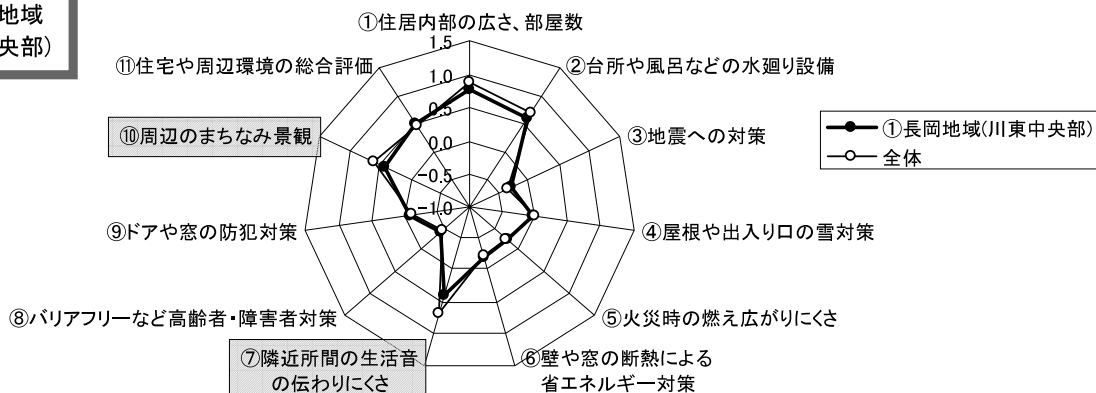
全体より 0.2 ポイント以上高い

全体より 0.2 ポイント以上低い

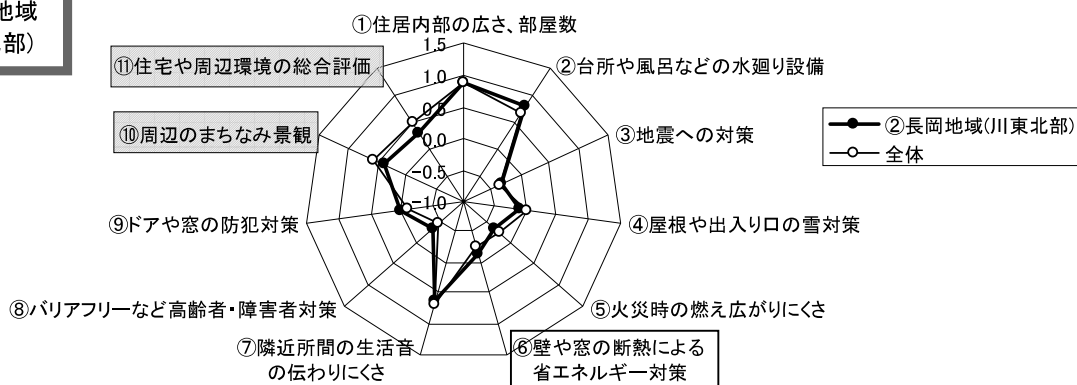
表の網掛けの見方の例：

「全体(長岡市平均)」の「①住居内部の広さ、部屋数」0.9 に比べ、「⑤長岡地域(川西北部)」は 0.7 で 0.2 ポイント低いので、濃い網掛けとなります。

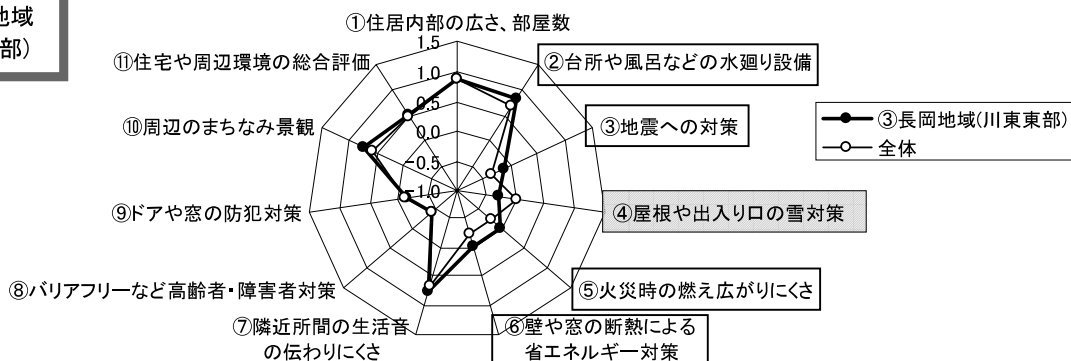
①長岡地域
(川東中央部)



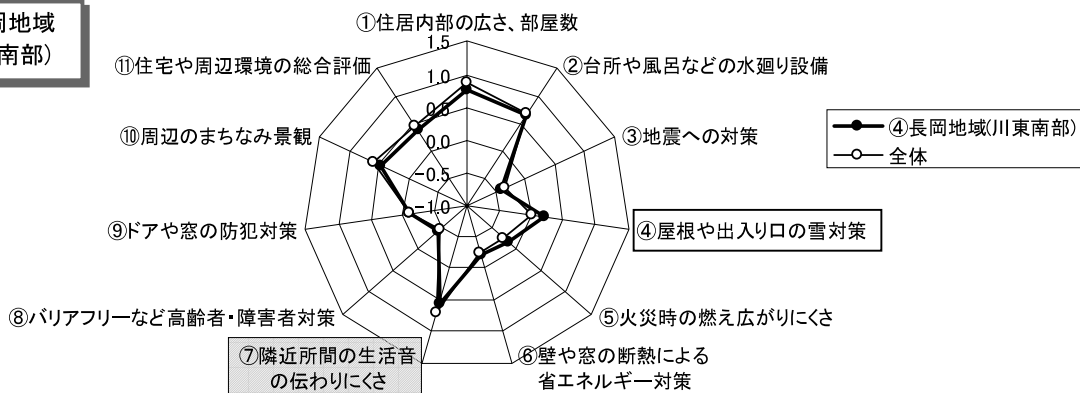
②長岡地域
(川東北部)



③長岡地域
(川東東部)



④長岡地域
(川東南部)



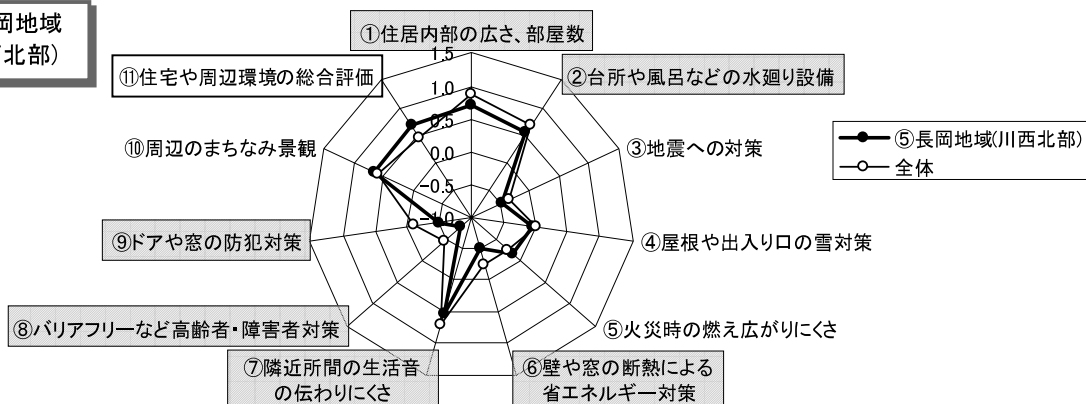
凡例：

満足度が高い

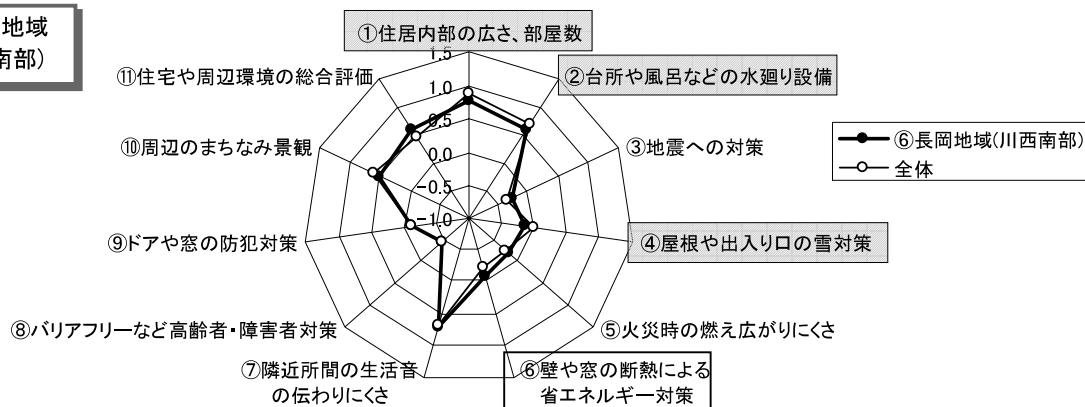
満足度が低い

※ 数値が大きいほど満足度が高いことを示す

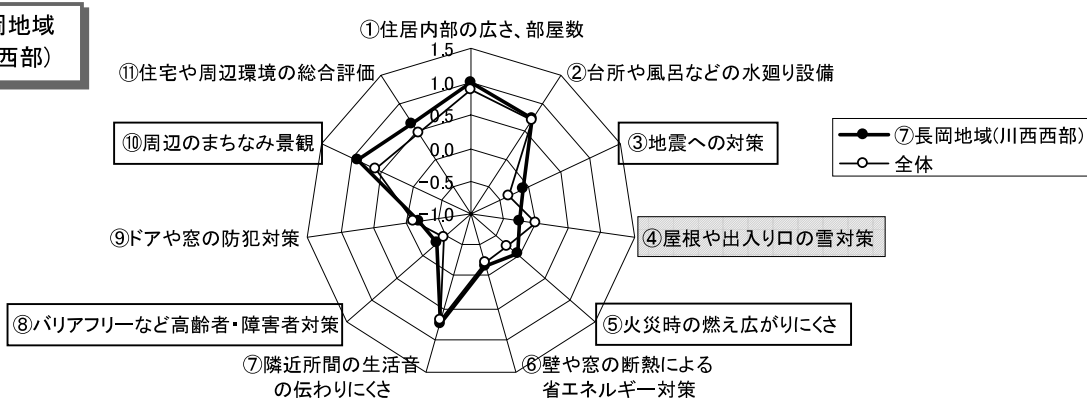
⑤長岡地域
(川西北部)



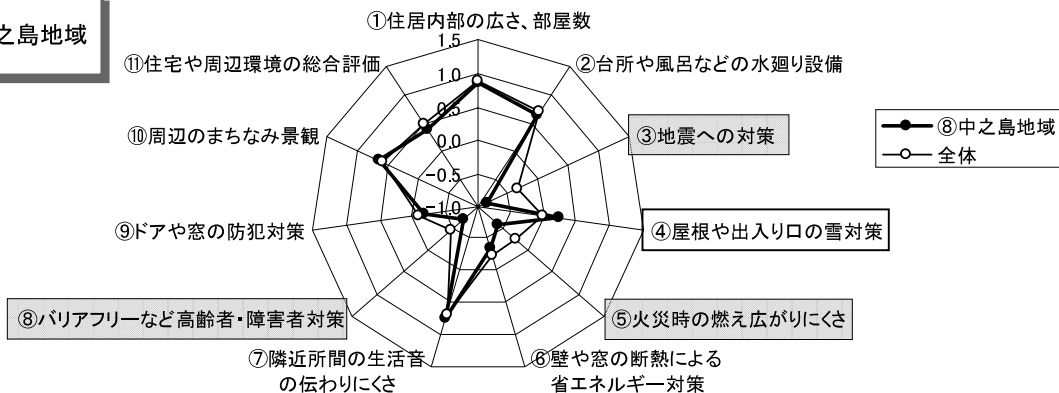
⑥長岡地域
(川西南部)



⑦長岡地域
(川西部)



⑧中之島地域



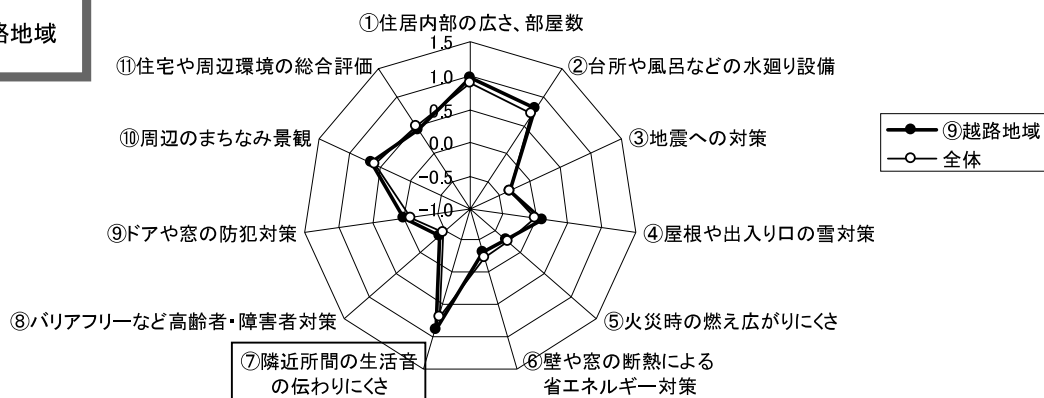
凡例：

満足度が高い

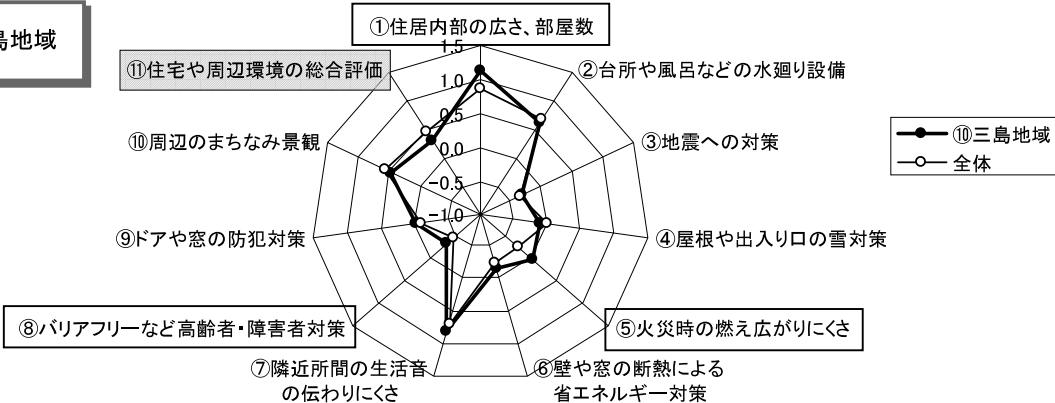
満足度が低い

※ 数値が大きいほど満足度が高いことを示す

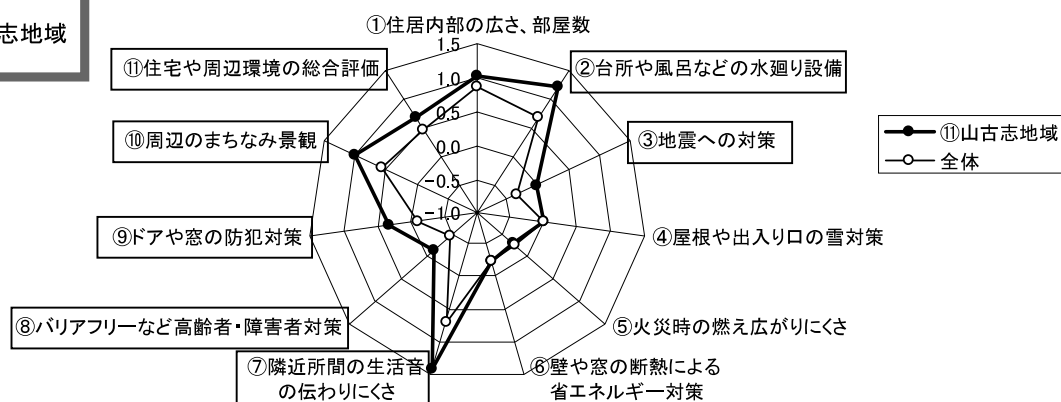
⑨越路地域



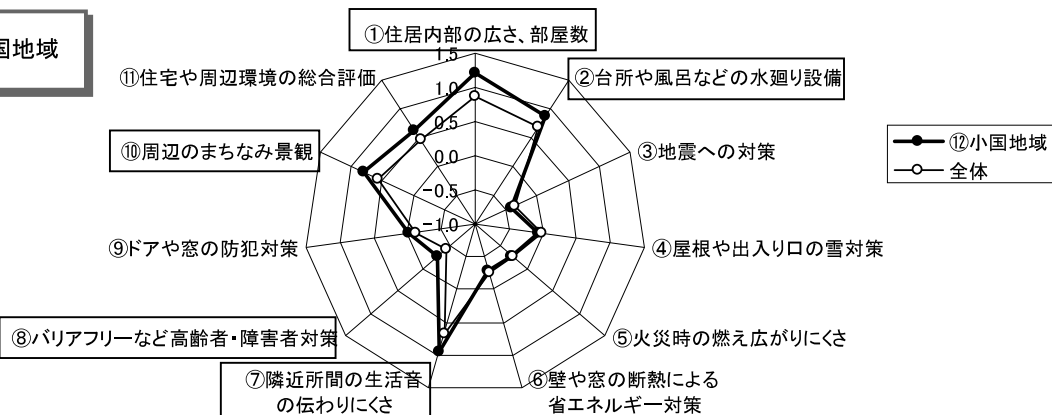
⑩三島地域



⑪山古志地域



⑫小国地域



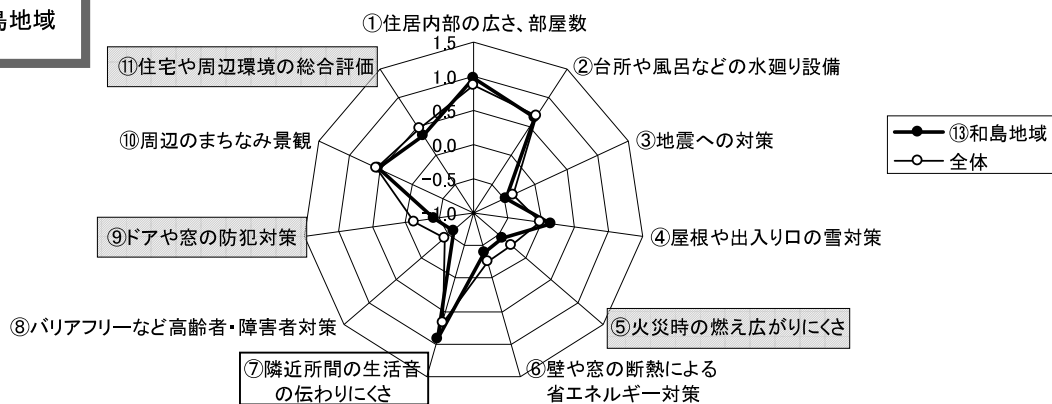
凡例：

満足度が高い

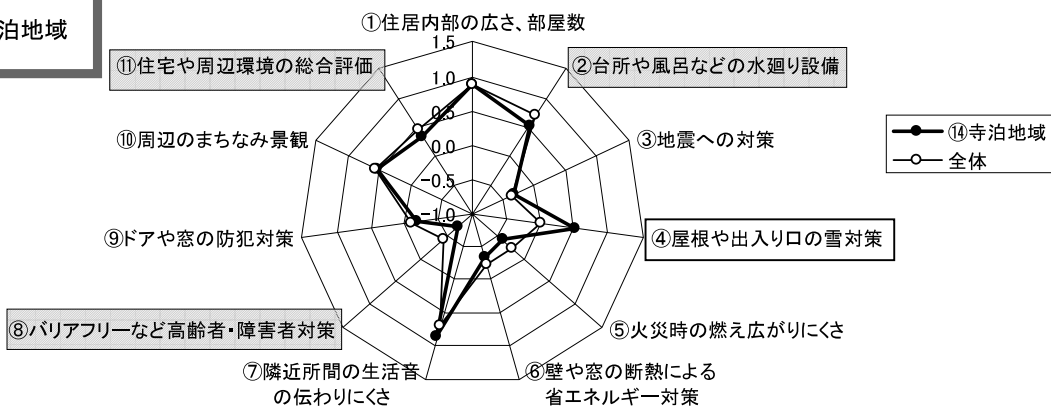
満足度が低い

※ 数値が大きいほど満足度が高いことを示す

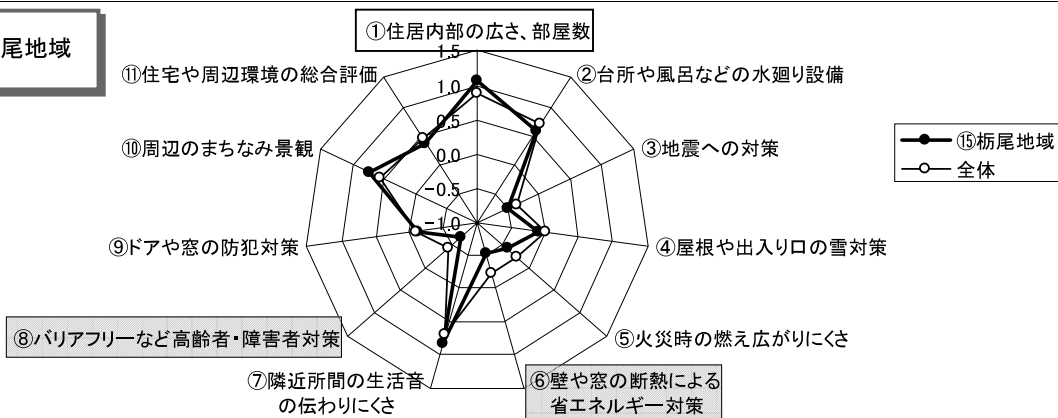
⑬和島地域



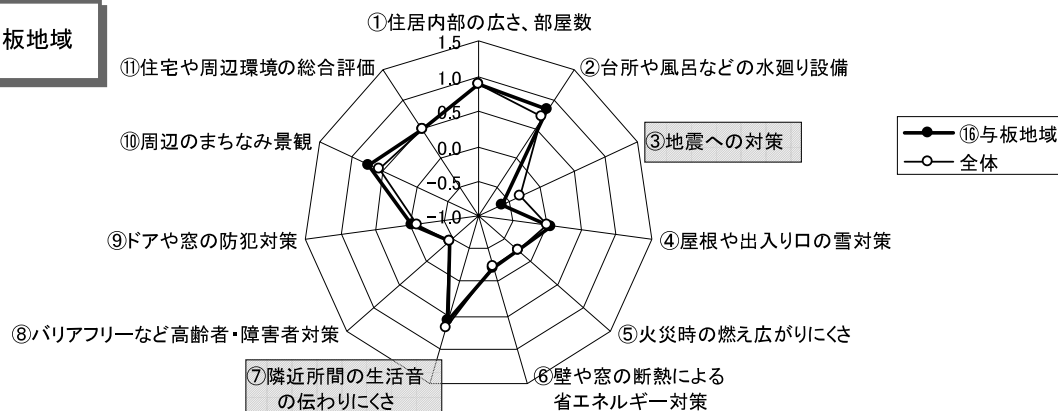
⑭寺泊地域



⑮柝尾地域



⑯与板地域



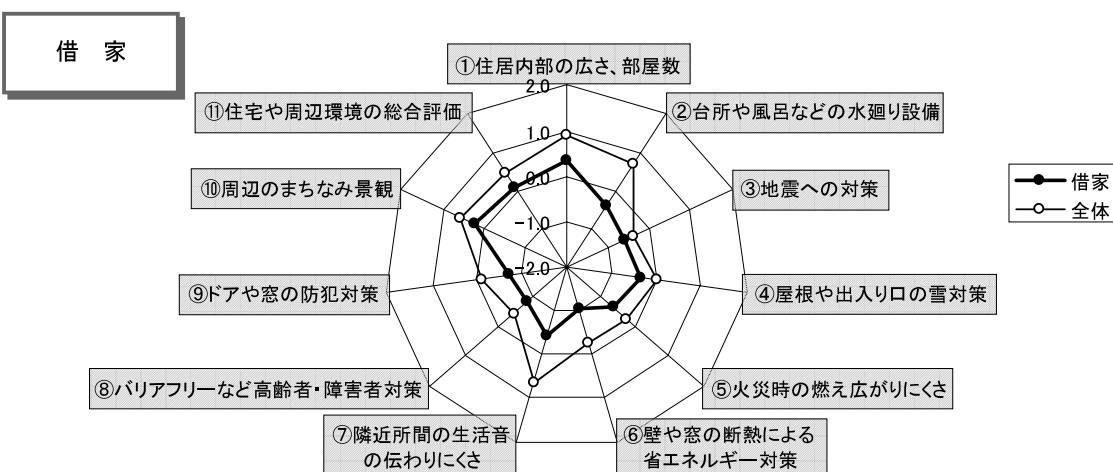
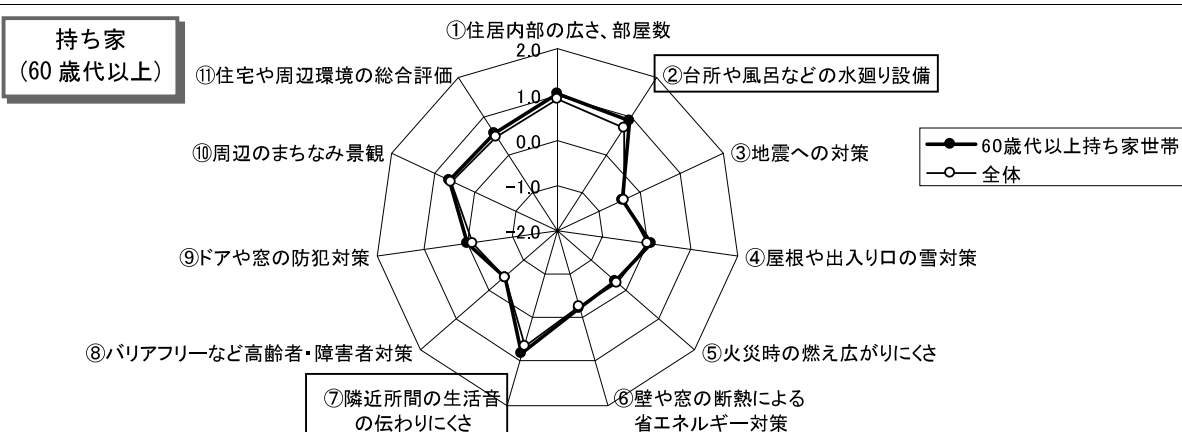
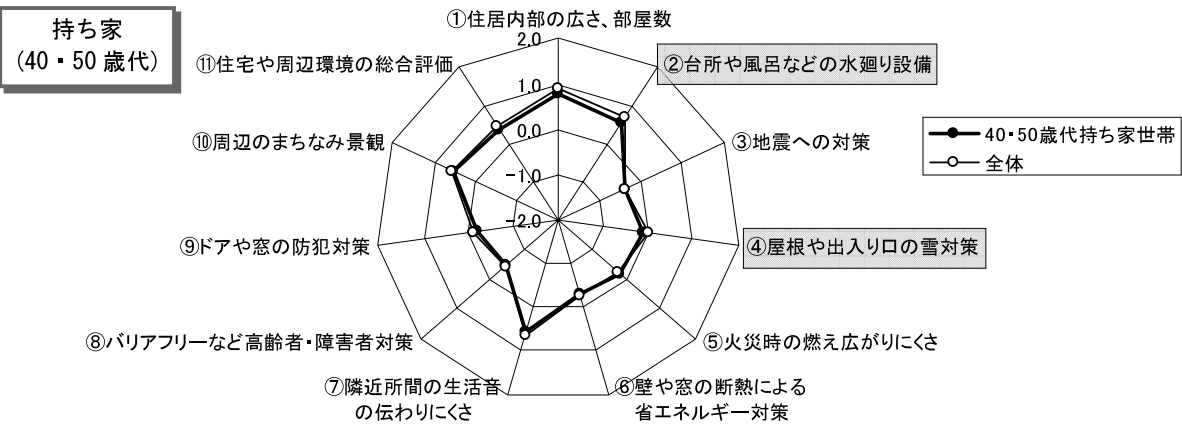
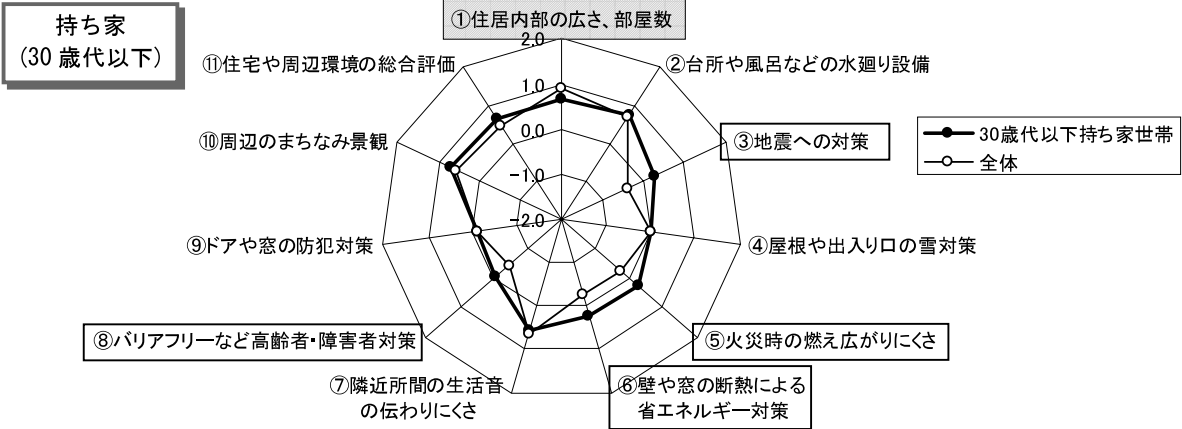
凡例：

満足度が高い

満足度が低い

※ 数値が大きいほど満足度が高いことを示す

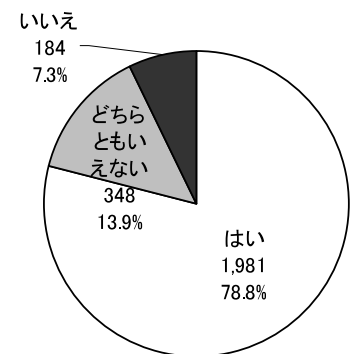
■住宅や周辺環境に対する満足度(世帯主の年代別持ち家世帯と借家世帯)



② 今後の居住継続の意向

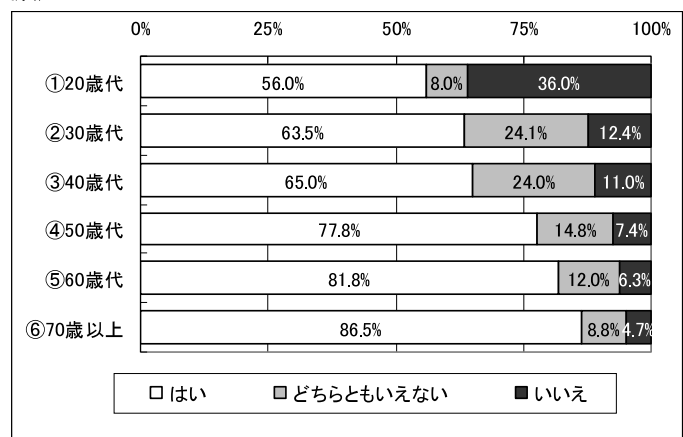
- ・78.8%が今後も現在の場所に住み続けたいと考えています。年齢別では年代が若くなるほどその割合は低くなっています。なお、住み続けたい理由は「自然環境に恵まれているから」、「生まれ育ったところだから」がほぼ同数であり、長岡市の自然環境に魅力があるものとなっています。
- ・7.3%の住み続けたくないとする回答者についてみると、全体では、住み続けたくない理由は「雪対策が大変だから」が最も多く、20歳代の世帯では「住宅や土地の価格(家賃を含む)広さに満足できないから」があげられています。
- ・転居先の希望は「市内郊外」が最も多く、次いで「市内の自然に恵まれた地域」となっています。世帯主の年代別では40歳代で「新潟県外」が多い以外は50歳代以下は「長岡市内の郊外」が多く、60歳代以上は「市内の自然に恵まれた地域」が多くなっています、また、現在の居住地域別では、現在も「長岡駅周辺の中心市街地」である「長岡地域(川東中央部)」居住者は同様に中心市街地居住を希望し、他の地域は「市内郊外」、「市内の自然に恵まれた地域」、「新潟県外」を希望しています。

■今後も現在の場所に住み続けたいか

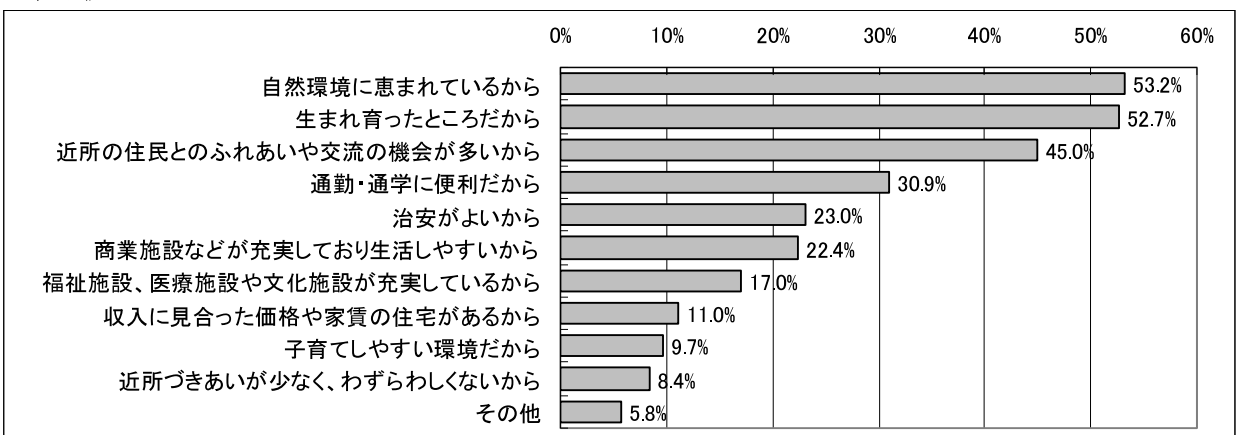


■今後も現在の場所に住み続けたいか(世帯主の年代別)

区 分	はい	どちらともいえない	いいえ	総計
①20歳代	14	2	9	25
②30歳代	87	33	17	137
③40歳代	165	61	28	254
④50歳代	578	110	55	743
⑤60歳代	587	86	45	718
⑥70歳以上	550	56	30	636
計	1,981	348	184	2,513



■住み続けたい理由



■住み続けたくない理由(世帯主の年代別) (複数選択 3 つまで)

区 分	住宅や土地の価格(賃貸を含む)広さに満足できないから	通勤や通学に不便だから	地震による災害が不安だから	雪対策が大変だから	医療・福祉環境に満足できないから	保育・子育て環境に満足できないから	近所付き合いなどがわずらいから	治安・防犯が心配だから	買い物や娯楽を楽しめる環境を望むから	その他	総計
①20 歳代	6	2	0	3	0	1	2	1	5	2	22
②30 歳代	20	8	12	23	7	8	9	6	11	15	119
③40 歳代	22	23	30	57	12	7	21	3	24	15	214
④50 歳代	34	49	45	105	39	6	39	12	43	29	401
⑤60 歳代	44	25	50	91	31	7	30	14	28	25	345
⑥70 歳以上	29	13	40	70	35	7	20	9	23	20	266
計	155	120	177	349	124	36	121	45	134	106	1,367

■希望する転居先(世帯主の年代別)

区 分	長岡駅周辺の中心市街地	長岡市内の郊外	長岡市内の自然に恵まれた地域(海辺や山間部など上記以外の地域)	新潟県内の他市町村	新潟県外	その他	総計
①20 歳代	4	4	3	1	0	0	12
②30 歳代	9	17	2	10	5	5	48
③40 歳代	15	17	9	13	26	7	87
④50 歳代	23	46	25	27	26	16	163
⑤60 歳代	25	30	33	20	17	12	137
⑥70 歳以上	13	31	33	7	19	13	116
計	89	145	105	78	93	53	563

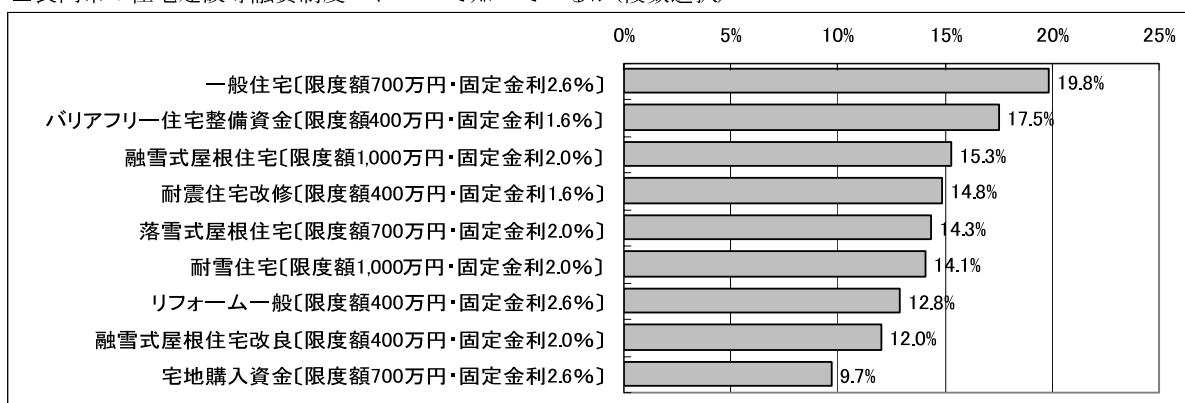
■希望する転居先(地域別)

区 分	長岡駅周辺の中心市街地	長岡市内の郊外	長岡市内の自然に恵まれた地域(海辺や山間部など上記以外の地域)	新潟県内の他市町村	新潟県外	その他	総計
①長岡地域(川東中央部)	34	34	13	22	20	11	134
②長岡地域(川東北部)	7	8	11	7	7	3	43
③長岡地域(川東東部)	6	11	4	5	5	1	32
④長岡地域(川東南部)	8	11	12	7	11	6	55
⑤長岡地域(川西北部)	6	9	4	4	3	2	28
⑥長岡地域(川西南部)	10	11	16	5	18	7	67
⑦長岡地域(川西部)	3	3	4	3	10	3	26
⑧中之島地域	2	2	3	2	1	2	12
⑨越路地域	3	5	1	3	3	2	17
⑩三島地域	3	11	8	6	1	1	30
⑪山古志地域	0	4	3	1	1	0	9
⑫小国地域	1	12	5	3	2	1	24
⑬和島地域	0	4	2	5	2	3	16
⑭寺泊地域	2	1	4	3	2	5	17
⑮栃尾地域	2	15	11	1	4	6	39
⑯与板地域	2	4	4	1	3	0	14
計	89	145	105	78	93	53	563

③ 市の住宅建設等融資制度の認知状況

- ・「一般住宅新築融資」の認知度が 19.8%と最も高く、「宅地購入資金融資」の認知度が 9.7%と低くなっています。

■長岡市の住宅建設等融資制度※1 について知っているか(複数選択)※2



④ 集落維持への要望

- ・存続困難になりつつある集落に対する行政の支援として、「観光振興などの地域産業の活性化のための支援」「道路等の生活基盤施設の整備支援」が望まれています。
- ・小国地域、栃尾地域では「雪に強い住宅など、集落にあった住まいづくりの支援」、中之島地域等では「道路や下水道、防災施設など生活基盤施設の整備支援」の希望が多くなっています。

■存続困難になりつつある集落に対して希望する行政の支援(地域別)

区 分	支援定んき市 住な家住 促どの民 進にあへ のよつの	支性地観 援化域光 の産振 た業興 めのな の活ど	の生防道 整備活災路 支援基施や 設盤設下 など水道、	援的冬ど市 な期への 移間の中 転の移心 の一住部 支時やな	づ合な雪 くつと、強 りの住集い の住ま落住 ま宅に宅	その他	総計
①長岡地域(川東中央部)	94	125	107	51	89	21	487
②長岡地域(川東北部)	30	37	40	10	28	9	154
③長岡地域(川東東部)	22	19	31	7	23	1	103
④長岡地域(川東南部)	36	55	46	16	37	10	200
⑤長岡地域(川西北部)	22	31	29	11	8	6	107
⑥長岡地域(川西南部)	41	65	43	18	43	7	217
⑦長岡地域(川西西部)	24	20	16	6	19	3	88
⑧中之島地域	8	12	47	7	17	4	95
⑨越路地域	21	26	23	8	18	3	99
⑩三島地域	17	20	41	9	9	5	101
⑪山古志地域	8	29	13	3	16	5	74
⑫小国地域	12	21	23	5	40	8	109
⑬和島地域	17	31	28	1	14	5	96
⑭寺泊地域	17	26	30	2	6	4	85
⑮栃尾地域	21	31	28	7	34	4	125
⑯与板地域	20	26	19	9	12	3	89
計	410	574	564	170	413	98	2,229

※1 金利は平成 19 年度融資制度分。

※2 複数回答の設問であるため、回答者数は意識調査の有効回答者数である 2,600 とし、グラフの構成比はこれを母数としています。

4. 地域の特徴

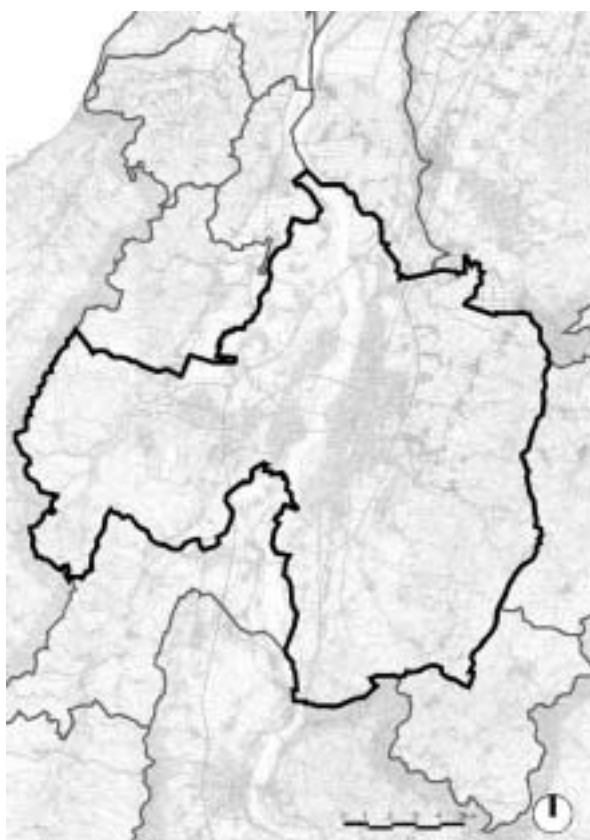
以下では、各地域の行政担当者及び地域住民の方々に行ったヒアリングをもとに、地域ごとの住宅・住環境に関わる特性を整理しています。

長岡地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

長岡市の中心市街地を含む地域であり、地域の中央を南北に流れる信濃川を挟んで大きく川東と川西に分かれる。マンション等集合住宅が集積する中心部の市街地、ニュータウン等の戸建てを中心とした周辺市街地など地域の中でも異なる市街地形成をあわせ持っている。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・世帯数は増加しており、高齢化率は各地域の中で最も低く、子育て世帯が多い。
- ・中心市街地の高齢化率は市平均より高くなっている。

〈住宅特性〉

- ・中心部でマンション建設が続いている。
- ・賃貸住宅が増加している半面、住宅数の約1割が空き家で賃貸住宅の空き家が多い。

〈雪対策〉

- ・消雪パイプの整備や除雪を実施している。
- ・中心部ではアーケードや雁木が整備されているが、雁木は連続性がない所もある。

〈要望・その他〉

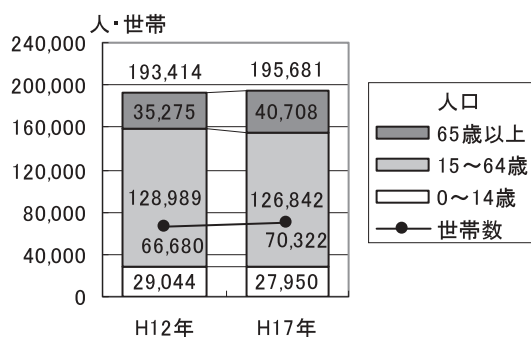
- ・都市機能が集積する中心市街地での居住のあり方や、住環境整備について考えて行く必要がある。地域内でも中心部とその周辺部では住宅・住環境構成が異なっているため、一律的な方針では当てはまらない可能性がある。

●これまでの住宅関連計画

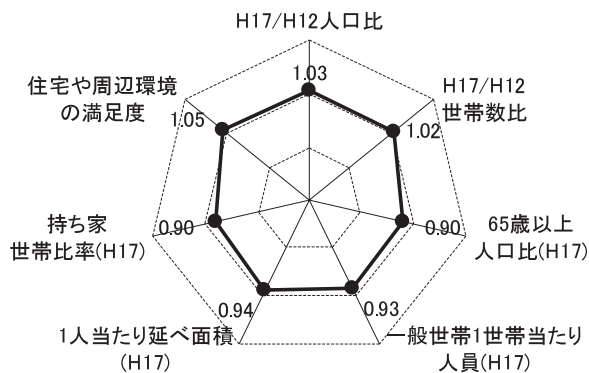
- ・長岡市住宅政策マスタープラン(H11. 3)
- ・都心居住に関する基礎調査(H13. 3)
- ・長岡市の都市型集合住宅等の整備(H14. 3)
- ・高齢化に対応したソフト施策とハード施策の連携による安全・安心な環境の整備に関する調査(H16. 3)

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

市の中心市街地(J R長岡駅)



摂田屋の醸造所のあるまちなみ



中之島地域

●広域位置図

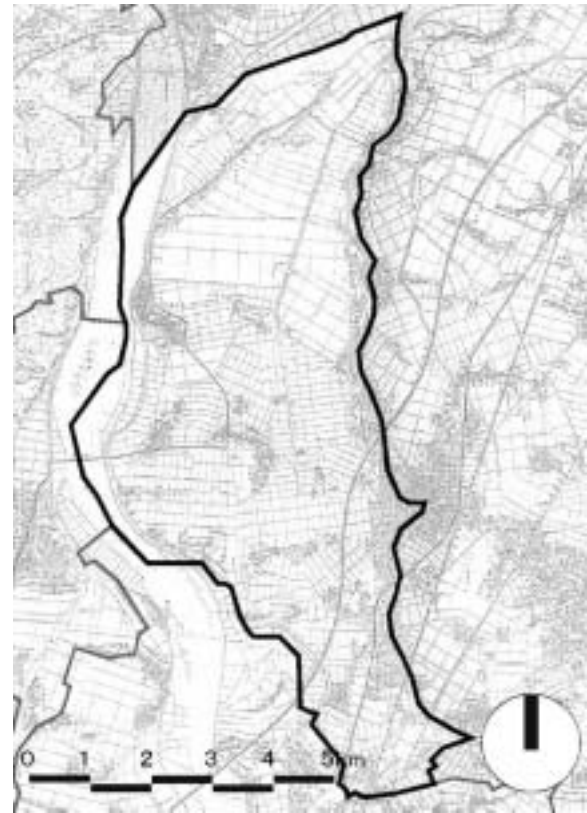


●地域の特性

南側は長岡地域、北側は燕市・三条市と接し、3つの川に囲まれた緑豊かな平地からなる。古くから水稻を中心とした農業で栄えてきた。

交通利便性が高く長岡地域のベッドタウンとなっている。

●地域図



●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・三世代同居が多く、世帯分離しても親の敷地内に別棟を建設する世帯が多く見受けられる。
- ・高齢化が進んでいる集落がある。

〈住宅特性〉

- ・空き家が今後増加する可能性がある。空き家には古民家的なものが多く、修繕をすれば有効活用できるが、現状では空き家活用の考えは浸透していない。
- ・集落によっては代々受け継いだ家を守る意識が強い。
- ・借家はアパートが主流で、未就学児を持つ世帯が多く、子供が成長すると持ち家に移住する傾向にある。
- ・地域内の大工仕事の多くがリフォーム関連で、バリアフリーなどの福祉関係のものが多い（手すり設置、段差解消など）。

〈雪対策〉

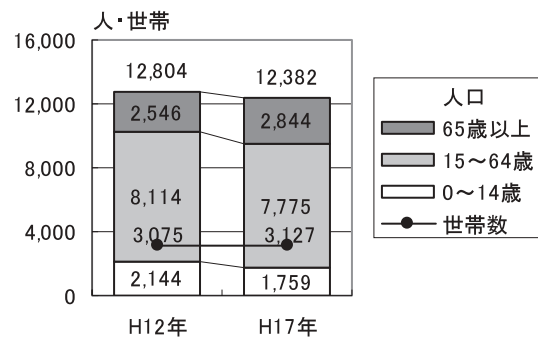
- ・雪の降る量は少ないが、住宅の柱・梁は太めになっている。

〈要望・その他〉

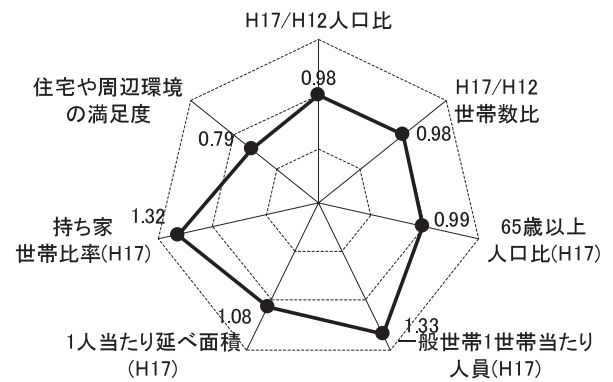
- ・地域のことは地域で解決する考えを持ち、地域特性を活かしたものにすることが重要である。
- ・地域内の事業者に対し、住宅施策のPRが必要である。

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

水害からの復興（道路整備）



広い間口の玄関を有する木造住宅

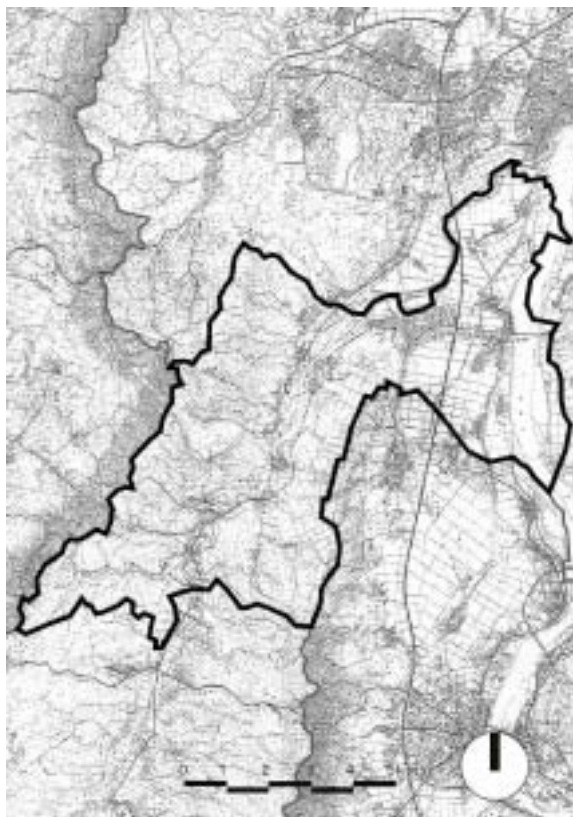


越路地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

越後平野の南西端に位置し、北側は長岡地域と接し、中心部からのアクセスが良い。地域の東側は水田が広がる一方、西側には山間部の里山と棚田がある山間集落を持つ地域となっている。

また、国内最大級の埋蔵量と生産能力を誇る天然ガス田がある。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・山間部では高齢者世帯が増加しているが、地域の活動が活発で、自力で生活できる世帯が多い。
- ・地域活動への取り組みについては積極的な人と消極的な人、様々な状況にある。

〈住宅特性〉

- ・山間部の立地の良い所に空き家があり、高齢者向け等の施設等として、有効活用が望まれる。

〈雪対策〉

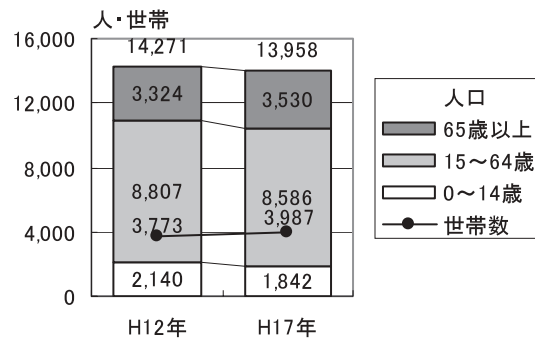
- ・集落によっては積雪が多い所があり、克雪型の住宅が増えてきている。

〈要望・その他〉

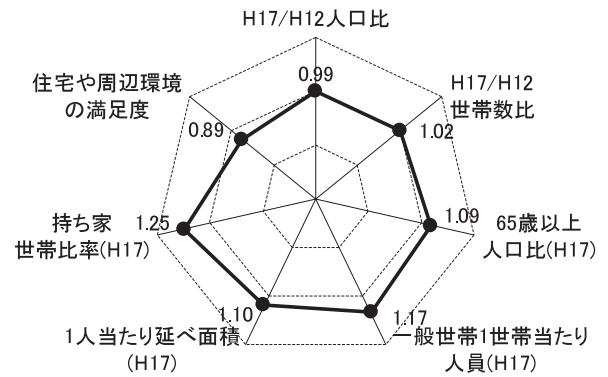
- ・建築確認申請業務などの対応は、地元の大工のみでは困難な状況にあるため、支援が必要である。
- ・地域の公共施設を集約するのではなく、各地域にも行政の営業所的な役割を担う場所が必要である。

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

分譲もみじ団地の住宅



住宅が広がる来迎寺地区



三島地域

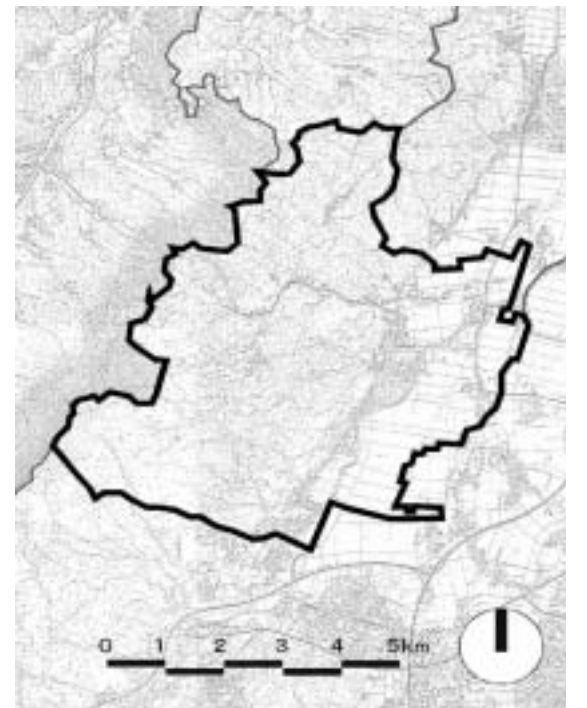
●広域位置図



●地域の特性

長岡地域に隣接しながらも自然環境が整っており雪も少ないため、田舎暮らしをしたい人のニーズに合った地域となっている。

●地域図



●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・分譲住宅団地には年間平均 10 世帯程度Uターンで戻ってきた世帯が居住している。
- ・世帯分離後は民間アパートか持ち家に住んでいる。
- ・老人施設があることも影響し、高齢化率が高くなっている。
- ・西側中山間地域に高齢世帯が多く、中心地から平場にかけては同居世帯が多い。

〈住宅特性〉

- ・空き家は作業小屋などに活用している世帯が多く、全く使われていない空き家は少ないが、集落によっては今後増加する傾向にある。
- ・脇野町は三島地域の中心地であるが、地盤状況が悪いため、家屋にも被害（地盤沈下、冠水等）が生じている。

〈雪対策〉

- ・雪下ろしは年 1 回程度で、消雪パイプは中山間地、地区計画区域及び高原団地等を除きほぼ全域に設置されている。

〈要望・その他〉

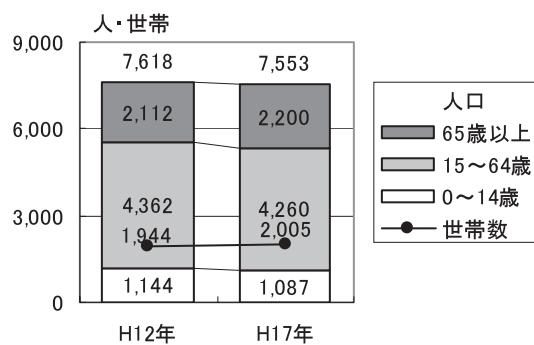
- ・公共事業は進んでいるが、地域にスーパーや商店が少なく、高齢者の買い物が不便である。
- ・地域コミュニティ事業を進めており、自主防災組織づくりを目指している。
- ・各地区の集落センターで介護予防事業として「地域の茶の間」などを実施し、地区が自力で活動できる予防づくりをしている。

●これまでの住宅関連計画

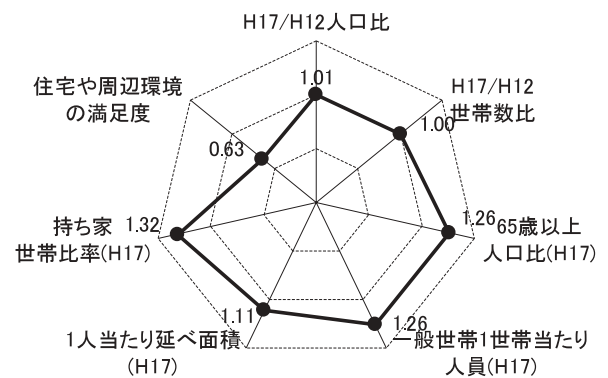
- ・三島町住宅マスタープラン(H15.3)

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

公社分譲中央団地内



公社分譲はなみずき団地内



山古志地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

長岡地域の東南に位置する山間丘陵地で、棚田や棚池が広がる豪雪地となっている。中越地震により大きな被害を受けたが、生活基盤の復旧が進められている。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・中越地震で、家屋が一部損壊の人は、残っている人がほとんどだが、全壊の人は長岡地域や小千谷市等へ移り住む人が多い。子供がいる世帯は他地域へ転居する人が多い。
- ・高齢になっても、畑仕事を行い元気に暮らしている人が多いが、足腰が悪くなり生活に支障が生じると、施設等へ入っている。
- ・高齢者にとっては、地域内でコミュニティがあるため都会に住むより安心して住める。

〈住宅特性〉

- ・中越地震による家屋崩壊で新築物件が多くなったが、改修で済んだ地域もある。
- ・完全な空き家はなく、地震後改修して別荘として利用しており他人に貸す可能性はない。

〈雪対策〉

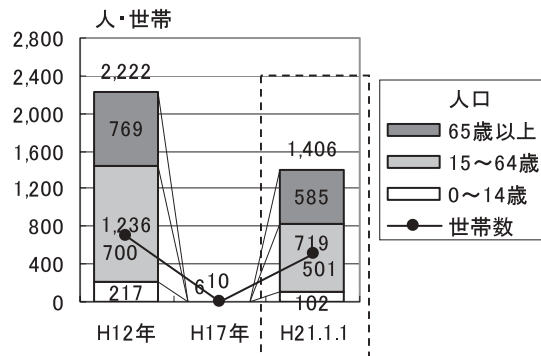
- ・落雪式屋根住宅を利用している人が多く、ひと冬2～3回程度家の廻りを除雪している。
- ・若い時は雪下ろしができるため耐雪屋根にしたが、高齢になって落雪屋根に改修する世帯があり、将来を見越した家造りが必要である。

〈要望・その他〉

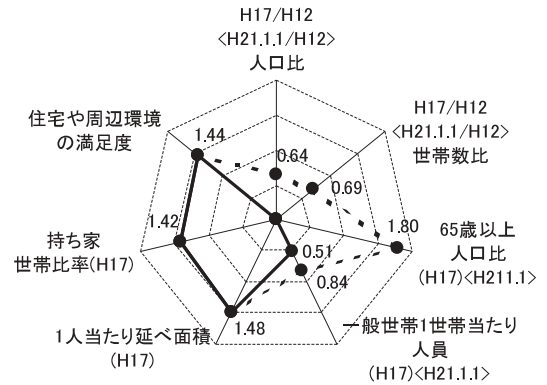
- ・畑の活用を希望する他地域の人もいるが、現在それを支援する体制が出来ていない。まず畑自体を農作業ができる状態に復興する必要があり、彼らを受け入れる窓口がない。
- ・田舎暮らしを求めてくる人に、今後は空き家を貸し出す可能性があるため、市が受け入れ体勢を準備し管理することが必要である。

●地域に関するデータ

■年齢3 区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

※ 平成17年10月1日調査の国勢調査は震災直後のため、平成21年1月1日の住民基本台帳の人口・世帯数との比較を参考値として点線で示しました。

●地域の住環境

竹沢団地（罹災者公営住宅）



山間丘陵地が広がる地域

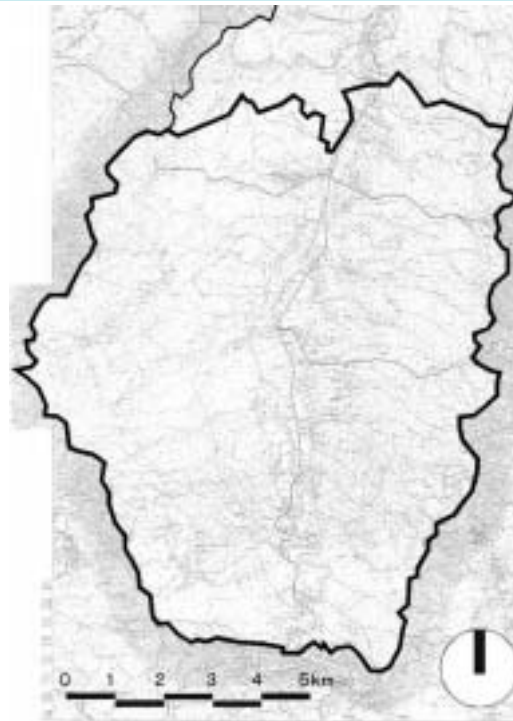


小国地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

周囲を山脈に囲まれた盆地で、山裾に集落がある豪雪地となっている。小千谷市と柏崎市に隣接していることから、両市のベッドタウンにもなっている。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・震災により集団移転を行った集落があるが、移転先から農地へ通っている。
- ・働く場が少ないため、若者定住が困難である。
- ・路線バスが廃止された地域にコミュニティバスを運行している。

〈住宅特性〉

- ・空き家はあるが、別荘として活用している人が多い。
- ・空き家に転居してくる人は、人づてが多い。
- ・震災時に解体した空き家が多く、古民家は少ない。

〈雪対策〉

- ・落雪、融雪、高床住宅が多い。
- ・全集落に消雪パイプの整備や除雪を実施している。

〈要望・その他〉

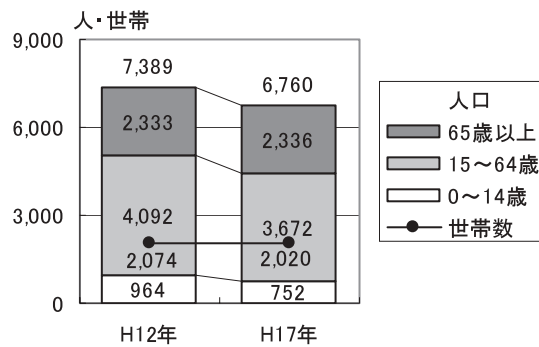
- ・雇用促進住宅入居世帯の移転先として、空き住戸になっている教員住宅活用の検討や入居世帯構成の把握により、適正な住宅を確保する必要がある。
- ・地域活性化、復興支援等のNPO法人が立ち上がり活動している。
- ・総合計画では震災からの早期復興が掲げられているが、NPO等の活動も含め、進んでいる。

●これまでの住宅関連計画

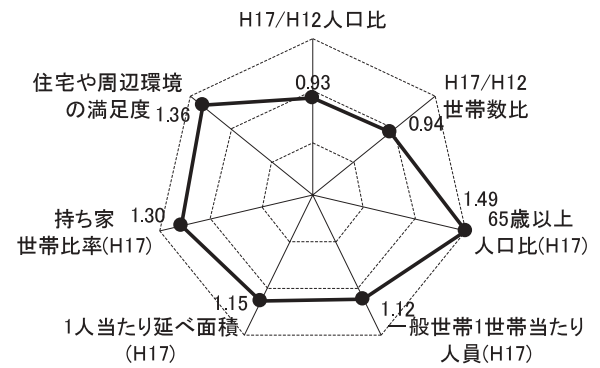
小国町克雪タウン計画(H2.3)

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

七日町住宅(罹災者公営住宅)



山裾に広がる住宅地



和島地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

水田地帯と丘陵地帯に囲まれた自然居住地域を形成している。地域の西側が日本海側へ大きく張り出し、柏崎市、燕市方面、長岡方面の3生活文化圏が接する要に位置している。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・地域の中に職場が少なく、若者がいなくなっている。
- ・高齢になるとタクシーを利用して山間部から地域の中心部まで買い物をする人がいる。週当たり1回の給食サービスが、安否確認も兼ねて実施されている。

〈住宅特性〉

- ・地震の影響で、増築・改築、建替えをする家が多い。
- ・地震被害の大きな住宅は少なく、屋根の瓦替えや下水道整備、リフォームなどが多かった。
- ・空き家はあるが売買はせず、定年後に戻ってくるケースがみられる。
- ・昔は地域の行事などを意識した家づくりであったが、今は暮らしが重視され住宅の間取りが変わってきた。

〈雪対策〉

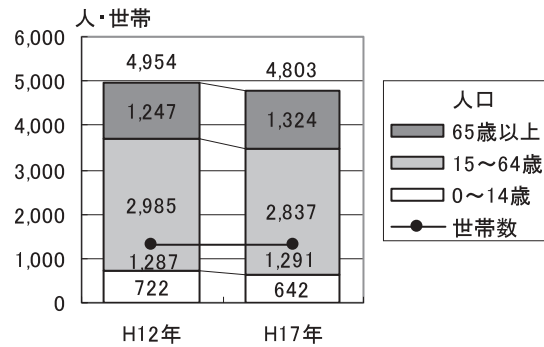
- ・雪はほとんど降らないので問題ない。

〈要望・その他〉

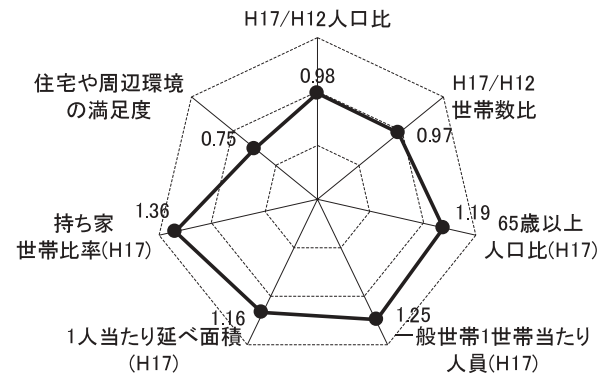
- ・大工さんは2代目が育ち20代の大工さんもいて他の地域と比べると多い。大工さん同士の勉強会、住宅の内覧会、担い手づくりは出来ているが、それを続けていくことが重要である。
- ・助成事業など市民向けに加えて事業者に向けてもPRが必要。研修会などを開催するなど関係各課がタイアップする必要がある。
- ・住宅づくりなどの相談会の開催が望まれている。

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

住民と住まいづくり専門家による「はちすば通り」の整備



寺泊地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

北側は新潟市と接し国定公園内にあり、市内唯一海に面する地域となっている。北国街道の宿場町として栄えてきた地域であり、また様々な集落文化が融合している。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・ 県外の大学に進学して、地元の就職先が無いため戻ってこない人が多い。
- ・ 新規転入者や退職後に帰ってくる人もいる。
- ・ 単身の高齢者を見守るため、社会福祉協議会が弁当配りを兼ねた安否確認を行っている。
- ・ 隣近所の付き合いは良好で、個人商店も機能しており、電話注文による配達等を行っている。ただし、自動車が運転できない高齢者は不便である。

〈住宅特性〉

- ・ 農村地区では、家の外周りはよく手入れされており、ゆとりある一軒家が多く、間取りも広い。
- ・ 海岸地区の住宅は、海岸線に平行した道路沿いに、狭い間口、長い奥行きの家屋が軒を連ねている。
- ・ 空き家は少なくない。たまに帰ってきて管理をしている程度である。
- ・ 夏季のセカンドハウスとして貸家の要望はある。

〈雪対策〉

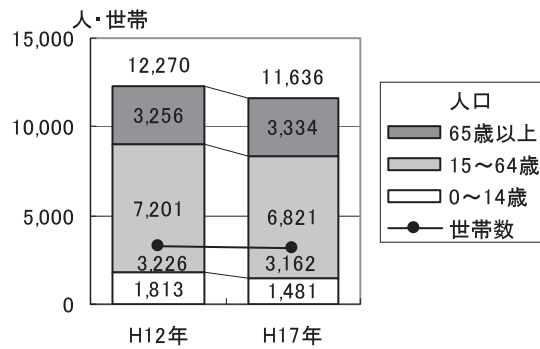
- ・ 雪はほとんど降らないので問題はない。

〈要望・その他〉

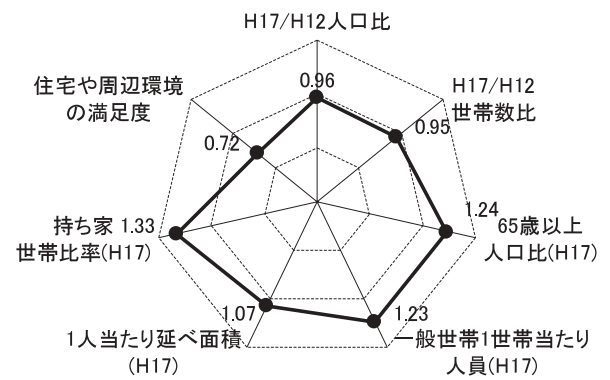
- ・ 住宅施策と観光施策とのタイアップが必要。また、空き家情報とともに職場の提供も必要である。
- ・ 空き家の有効利用方策として、市内のみならず地域外向けの方策を考えたい。
- ・ 住宅のみのアピールではなく、まちづくりを全体的に展開していく必要がある。
- ・ NPO等の活動は特に無く、地域活動への市民の取組みが必要である。

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

外周りがよく手入れされ、ゆとりのある住宅



妻入りの家屋が連続している海岸地区



栃尾地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

長岡地域の東側に位置し、四方を山地に囲まれ、3つの川の流域に集落が形成されている。2つの川の合流点の平地に市街地が広がる。豪雪地になっている。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・核家族化、高齢化が進行し、地域全域で単身・夫婦のみの高齢世帯が増加している。
- ・住まいの状況として、結婚当初は賃貸住宅に住み、子どもの成長にあわせて実家に同居したり、住宅を建設している。
- ・山間地から平地へ住み替える傾向が見られる。

〈住宅特性〉

- ・中心的な市街地は家屋が密集し、建ぺい率及び家屋の連たん度が非常に高い。また、妻入りの切り妻造の住宅が立ち並ぶ伝統的な雁木通りが形成されている。
- ・郊外の平地部では敷地や住宅規模が大きい傾向にある。山間部では高低差のある地域に集落が形成され、狭く急勾配な道路も多く、降雪期は通行困難な地区も多い。
- ・若者世帯向け賃貸住宅を整備し、地域内外の若者世帯の定住を図っている。
- ・空き家が増加しているが、貸家として活用することには消極的な傾向がある。

〈雪対策〉

- ・屋根雪処理は雪下ろしが多く、中心市街地で年1～2回程度、多雪地域で3～6回程度行う。
- ・中心的な市街地では敷地の余裕がないため流雪溝等により雪処理を行うが、交通への影響を最小限に抑えるため、地区で一斉に雪下ろしをし、排雪処理を行う場合もある。
- ・木造では耐雪式住宅の積雪過重基準のクリアが難しく、敷地に余裕がある場合は落雪式高床住宅、敷地に余裕がない場合や既設住宅の克雪化では融雪式屋根が増えている。

〈要望・その他〉

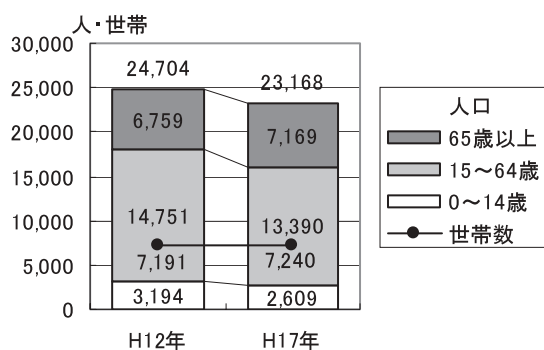
- ・高齢化・核家族化に伴い、雪対策に支障が生じる世帯が増加しており、克雪住宅の普及促進に向けて、より利用しやすい支援制度が必要。特に山間部の高齢者世帯の冬季間の生活の困難度が増しており、高齢者向け公的賃貸住宅の整備を検討する必要がある。
- ・降雪期の生活道路確保や円滑な雪処理のため、道路整備を進める必要がある。
- ・個人所有の空き家を有効活用するための仕組みづくりを検討する必要がある。
- ・栃尾表町地区では、大学や行政と協働で行う「雁木を活かしたまちづくり」を通じ、住民の地区への愛着、自主的かつ積極的なまちづくりへの参加意識が醸成されている。また、参加学生との交流そのものが地区住民にとっての財産となっている。

●これまでの住宅関連計画

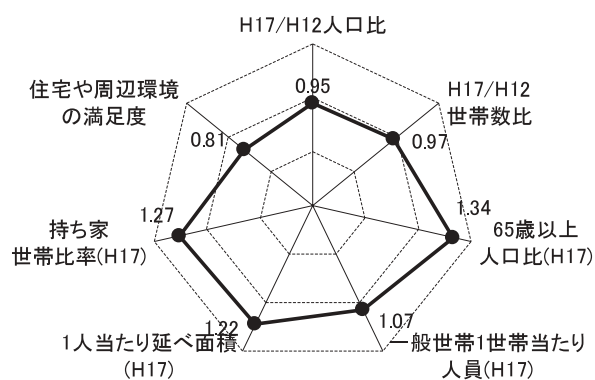
- ・栃尾市地域住宅計画(HOPE 計画)(H7. 3)
- ・栃尾市多雪地域住宅計画(S63. 3)

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

表町地区の雁木のある通り



若者世帯向け賃貸住宅（スマイルハイツにればら）

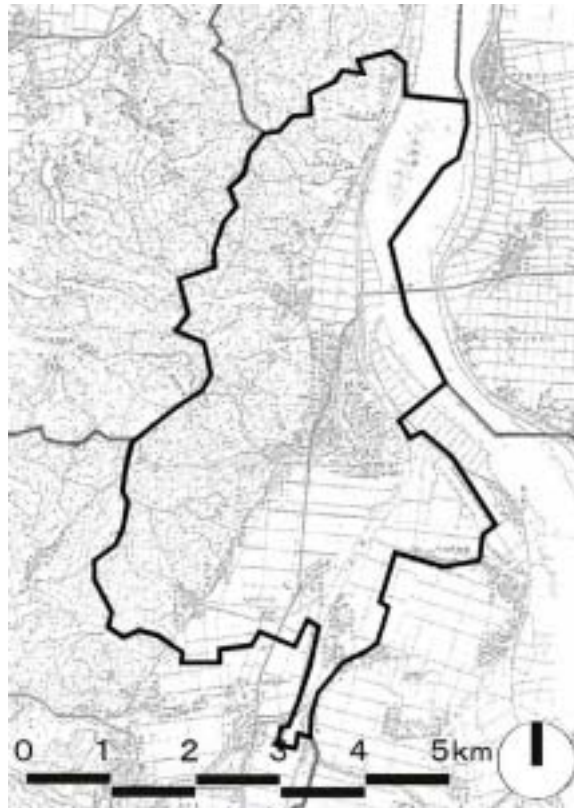


与板地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

長岡地域の北側に隣接し、西山丘陵を背に東側に信濃川と広大な耕地が広がる地域となっている。戦国、江戸時代の城跡があり、城下町として栄えたまちなみが残る。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・地域の郊外部に住む高齢者世帯は、自力で生活できる人が多い。
- ・地域にある雇用促進住宅には、地域内で世帯分離した若年世帯が多く居住している。

〈住宅特性〉

- ・中心地の店舗併用住宅は、店舗は閉めていても、住宅として高齢者が住んでいる場合がある。
- ・一戸建の借家はほとんどなく、民間のアパートが増えている。
- ・空き家の有効活用についての要望などの問い合わせはない。

〈雪対策〉

- ・積雪は、近年では降っても60～70cmと少雪である。
- ・克雪住宅はほとんど建築されていない。

〈要望・その他〉

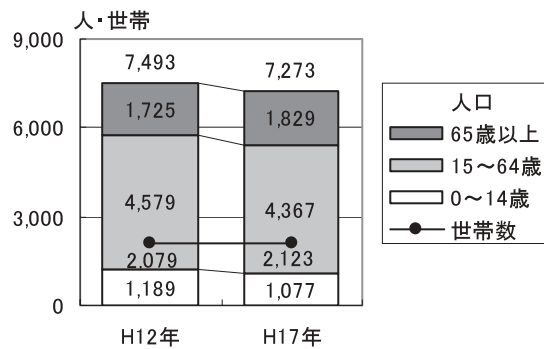
- ・まちづくり交付金を活用して散策路整備を実施している。
- ・城下町のまちなみ維持と整備、空き店舗住宅の活用が望まれる。
- ・空き家状況の把握と情報発信が望まれる。
- ・3つのまちづくり団体が活動している。

●これまでの住宅関連計画

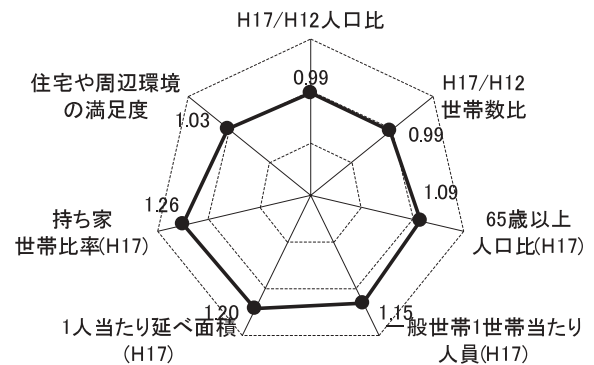
与板町住宅政策マスタープラン(H13.1)

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

●地域の住環境

地域の中心的な商店街（店舗併用住宅）



江西地区の住宅



川口地域

●広域位置図



●地域図



●地域の特性

山古志地域の南側に位置し、大河信濃川と清流魚野川が交わる緑の豊かな地域となっている。温泉や運動公園、やな場など魅力的な施設が充実している。

●住宅・住環境に関わる特性

〈世帯特性〉

- ・中越地震後を期に地域外の子供世帯の所などへ移転した高齢者世帯がいる。

〈住宅特性〉

- ・民間の借家は少なく、約8割が持ち家になっている。
- ・中越地震により、約8割の家屋が全半壊したが、現在は社会基盤も含め復旧されている。
- ・借地に住宅を建てている人が多く、建替えを期に他の場所に移る世帯がいる。
- ・高齢者の単身世帯は、跡継ぎが地域外に居住しているケースが多く、後々空き家になってしまう可能性がある。

〈雪対策〉

- ・県内有数の豪雪地帯で、雪下ろしが一番の課題になっている。
- ・昔からある家は家と家の間隔が狭く、雪を下ろす場所がないため、融雪式の屋根への改良が望まれている。

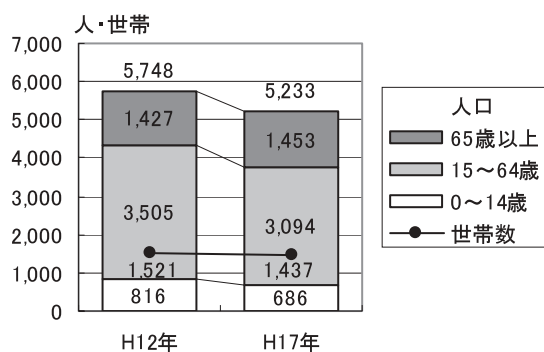
〈要望・その他〉

- ・中越地震後、集落の再生と活性化に向け、各地区で住民団体が立ち上がり、さまざまな地域資源を活用して、賑わいの創出や交流の促進などに取り組んでいる。
- ・スポーツレクリエーション施設、温泉施設や日本古来の伝統的河川漁法で知られる川口やな場などには、年間約20万人の利用者が訪れ、観光・交流の資源として重要な役割を担っている。

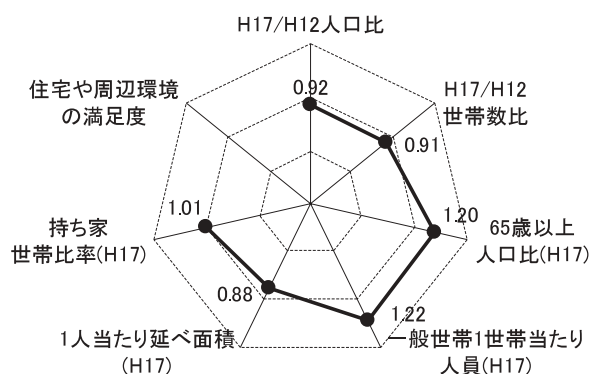
- ・川口に住むことに愛着を感じている人が増えてくれば、その気持ちが子供たちにも伝わって住み続けてくれる可能性も生まれる。
- ・住民に対し、地域づくりに関するより多くのアイデアや様々な制度などの情報発信を行う必要がある。
- ・克雪住宅の補助金は、地域内の多くの人に知られていて利用希望も寄せられているが、もっと利用しやすい制度であって欲しいという声がある。

●地域に関するデータ

■年齢3区別人口・世帯数の推移



■人口・世帯数等の長岡市平均との比較



(グラフは長岡市全域数値を1とした時の割合を示す)

※「住宅や周辺環境の満足度」は合併前の市民アンケートのため、データなしになっている。

●地域の住環境

よってげてえふれあい市



市営西川口住宅



5. 住宅及び住環境の課題

人口・世帯に関わる課題

① 人口減少社会への対応

本市の総人口は減少に転じており、世帯数も近い将来減少に転じるものと予想されます。既に栃尾地域などでは人口減少が著しいなど、地域ごとに動向が異なることをふまえながら、人口・世帯の減少に対応した、活力ある地域社会づくりが必要になっています。

② 加速が予想される高齢化への対応

今後、団塊世代の一斉の高齢化等により、急速に高齢者が増加すると予想されます。既に高齢化率が30%以上となっている地域があるなど、地域ごとに動向が異なることをふまえながら、高齢化に対応した住まい・まちづくりが必要になっています。

③ 子育て世帯ニーズへの対応

様々な要因による出生率の低下が地域社会の活力の低下につながることから、安心して子育てができる住環境整備を検討する必要があります。また、30歳代のUターン者が多い傾向がみられることから、子育てしやすい住宅や定住施策が求められています。

住宅に関わる課題

④ 空き家の把握と活用

長岡地域や栃尾地域では住宅戸数の約10%が空き家です。空き家戸数の多い長岡地域では賃貸用の住宅の空き家が多いものとなっていますが、今後人口減少に伴い、持ち家の空き家が増加すると予想されます。一方、増加している民営借家に居住する世帯では住宅や住環境に対する満足度は低いため、ニーズに応じた借家の供給が求められています。このため、空き家の現状の把握を図るとともに、ニーズに対応した借家としての活用など、空き家の有効活用方策を検討する必要があります。

⑤ 高齢者の持ち家世帯への対応

持ち家に住む、単身・夫婦のみ高齢者世帯の増加が予想されます。その世帯の約4分の3は延べ面積が100㎡以上の住宅に居住しているなど世帯規模に比して住宅が広いため、維持・管理が困難となる世帯の増加が懸念されます。このため、高齢者の持ち家世帯における適切な維持・管理のための対応を図る必要があります。

⑥ 良好なまちなみ景観形成への配慮

各地域において歴史や文化に根ざしたまちなみが形成されており、まちなみ景観の維持や良好なまちなみ景観形成への取り組みが求められています。また、長岡駅周辺の中心市街地では低層を主体としたまちなみのなかで中高層の分譲マンション建設がみられており、これまでの住環境や景観との調和に配慮した、良好なまちなみ景観形成が望まれます。

⑦ 公営住宅の役割と整備方針の確立

今後の人口・世帯の動向や、地域の多様な世帯状況に対応した、市民の住生活を支えるセーフティネットとしての公営住宅の役割が大きくなっています。これまで位置づけが高かった、子育て世帯のセーフティネットとしての役割に加えて、今後、高齢者世帯やDV被害者等の受入れなどを考慮していく必要があります。また、民間賃貸住宅との役割の明確化や将来的に予測される地域の空き家の有効活用なども視野に入れ、適切な公営住宅の管理・供給を進めていく必要があります。

住環境に関わる課題

⑧ 雪に強い住宅・住環境づくりへの対応

多雪地域の雪下ろしに伴う住民の負担や危険等の軽減、冬期の居住環境の改善を図るため、克雪住宅の普及促進等により、地域の住環境に応じた適切な雪対策が必要になっています。

⑨ 災害への対応

本市は、近年、豪雨水害及び中越地震、中越沖地震という大きな災害を経験しています。これをふまえて「長岡市防災体制強化の指針」を策定し、災害に強いまちづくりを進めており、住宅、住環境においては、住宅の耐震性の確保と社会基盤整備の推進が求められています。

⑩ 環境問題への取組み

地球温暖化問題への対応が社会的に大きな課題となっているなかで、家庭部門での取り組みが重要となっています。住まい・まちづくりにおいて、エネルギー消費量の削減、CO₂など温室効果ガスの排出削減等に取り組んでいくことが必要です。また、ヒートアイランド化の緩和等の期待から緑化の保全による住環境整備が求められています。

地域特性や市民ニーズに関わる課題

⑪ 地域の中心市街地の再生

地域の中心市街地の役割の明確化により、活力ある地域社会の形成や市民の住生活の向上に貢献する中心市街地のあり方を検討する必要があります。長岡駅周辺の中心市街地の空洞化が進行し再生への取り組みが求められるなか、住まいづくりの面からもまちづくりと併せて検討していく必要があります。

⑫ 市民ニーズへの対応

市民アンケート調査による市民の住宅や周辺環境に対する満足度をみると、高齢者・障害者対策、地震や火災など安全に関する対策、省エネルギー対策等についての満足度が低いものとなっています。また、若年世帯では、住居内部の広さなど、部屋数に関する満足度が低いものとなっています。このような安全・安心の向上、住まいの改善等に関わる市民ニーズに対応し、よりよい住まい・まちづくりを進めていくことが必要です。

⑬ 多様な地域特性や施策ニーズへの対応

世帯や住宅、住環境の状況は地域により大きく異なり、風土や気象状況なども異なることから、それぞれの地域特性に対応した施策の推進が求められています。

⑭ 既存施策の検証と見直し

住宅建設等融資制度など、これまでの住宅、住環境に関わる具体的な施策等の取組状況を検証し、社会情勢や長岡市の状況の変化に対応するとともに、市民ニーズに即した住宅施策を推進するための見直しが必要です。

地域からみた課題

⑮ 市民・事業者・行政による地域づくりへの取組み

地域行政と住民、住宅関連等事業者の連携による地域の住まい・まちづくりが求められています。

⑯ これまでの地域の取組み継続と地域課題への対応

地域独自で行っている住まい・まちづくりへの継続支援や地域特有の伝統的なまちなみ景観等の継承の支援等が求められています。また、この様な取り組みに加えて、地域の活力づくりや豪雪など地域固有の課題への対応が必要です。