

長岡市における中心市街地再生の方向性について

1 なぜ中心市街地の活性化が必要か？

○交通弱者対策

- ・公共交通機関の結節点であり、あらゆる人が集まることのできる唯一の場所
- … 車を持たない人（子供、高齢者、障害者）、飲食（酒）を目的とする人 など
- バスや鉄道の本数が減り、公共交通機関の結節点の機能が弱まると大問題

※「ながおか市民センター」の成功例

- 〔デパートの空きビルを借用し、改装して活用
- 〔車を使わない人をターゲットにし、あえて駐車場を用意しなかった施設
- ・高齢者、主婦、学生などに好評（年間利用者 約34万人）
- ・完成された施設ではなく、市民の意見により変化し成長する施設
- フリースペースが自然発生的に高校生の「勉強コーナー」に
- 「ちびっこ広場」が母親の情報交換の場に

○商店街対策ではない

- ・商店街振興策と受け取られる事業へ公金を投入することは市民の反発がある
- （大手通地下駐車場、長岡文化創造フォーラム計画 など）
- 中心市街地に人が集うことで、結果的に商業活性化につながっていく

○ノスタルジー

2 まちの顔としての中心市街地の意義

○商業のみでなく、業務施設や公共公益施設が集積していること

○公共公益施設が率先して郊外移転した事実

- ・すでに実施している、市役所機能など公共公益施設の「まちなか回帰」の促進が課題

3 雪国の特性を考えた高齢者向け住宅の建設促進

○中心市街地に高齢者居住を誘導することは、市民ニーズに合致

- ・雪国の特性として、高齢者が郊外の戸建てに住むことは福祉面から問題
- ・中心市街地には医院や歯科などが相当数立地するなど、誘導のインセンティブあり

4 最近の中心市街地の特徴的事項

○月極め駐車場の増加

- ・業務施設の駐車場が不足しており、月極め駐車場の需要は高い
- ・駐車場不足による業務施設の郊外移転は本当の空洞化につながる
→ 月極め駐車場の集約化、立体化を誘導するための優遇措置

○学習塾の増加

- ・子供が公共交通機関を利用して来やすいため立地が進んでいる
(帰りは時間が遅いので、親の車での迎えのパターンが多い)
→ 20~30年前は、学習塾は中心市街地にはほとんど皆無であった

5 郊外型大規模商業施設の立地について

○都市計画上重要な位置付けがされている大規模店舗だが、撤退に関して行政は無力

- ・駅裏の中心市街地の一等地に立地する大規模店舗が、経営上の問題から撤退

○超大型店に食べられる大型店

- ・既存郊外型大型店が、桁違いの超大型店の立地を懸念

○市民ニーズは地元のSC

- ・小・中規模店舗の立地戦略の方が、市民のニーズに合致
- ・生鮮食料品・日用品は、自転車や徒歩圏内のショッピングセンターを利用

○今後の課題

- ・市民の消費行動からみて、生鮮食料品を中心とした店舗と買回り品を中心とした店舗は、明確に区分した方が良い
- ・近隣型の店舗と広域的な店舗を棲み分けする時代
→ 市民ニーズに合っている近隣型の店舗が、広域的大規模店舗によって駆逐されないように
- ・大規模商業施設が安易に撤退しないように、都市計画上の枠組みとして、立地時に何かの対応策を考える必要あり

■ 長岡市の中心市街地の現状

○ 来る人の減少

[長岡市中心市街地歩行者通行量調査（主要7地点合計）]

	昭和55年	平成15年
平日	10万5千人 (100)	7万人 (67)
休日	14万7千人 (100)	5万1千人 (35)

※ () は、通行量が最大であったS55を100とした場合のH15の割合

[商業統計調査（小売業）]

年間販売額 単位：百万円

		平成3年	平成6年	平成9年	平成14年
商店数	市全体	2,759 (100)	2,651 (96)	2,488 (90)	2,373 (86)
	中心市街地	646 (100)	606 (94)	572 (89)	527 (82)
	シェア(%)	23.4	22.9	23.0	22.2
従業者数	市全体	12,263 (100)	12,828 (105)	12,288 (100)	14,822 (121)
	中心市街地	3,684 (100)	3,278 (89)	2,825 (78)	2,824 (77)
	シェア(%)	30.0	25.6	23.0	19.1
年間販売額	市全体	251,119 (100)	262,850 (104)	295,361 (118)	264,534 (105)
	中心市街地	78,935 (100)	70,048 (89)	64,539 (82)	42,476 (54)
	シェア(%)	31.4	26.6	21.9	16.1

○ 住む人の減少 ⇒ 増加へ

[住民基本台帳(各年4月1日)：中心市街地活性化基本計画の対象区域 約104ha]

	平成5年	平成10年	平成15年	平成17年
人口	7,287 (100)	7,075 (97)	6,745 (93)	6,819 (94)
世帯数	2,722 (100)	2,900 (107)	2,964 (109)	3,059 (112)

これまで人口は減少してきたが、平成13年の6,642人を底として、近年は増加傾向を示しており、世帯数は、一貫して増加している。

→ 地価の下落に伴うマンション建設の増加と高齢世帯の増加及び雪国の特性から来る旺盛なマンション需要が背景にあり、新潟県中越地震後その傾向はさらに強い。

○ 働く人の減少

[長岡市事業所統計（坂之上地区）]

	平成3年	平成8年	平成13年
事業所数	1,802 (100)	1,795 (100)	1,656 (92)
	605 (100)	601 (99)	559 (92)
従業者数	15,005 (100)	14,838 (99)	12,674 (84)
	8,080 (100)	8,572 (106)	7,201 (89)

※ 下段の数字は、商業関係（卸売・小売業、飲食店）を除いた数値