

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目標

第1章で示した中心市街地活性化の基本方針に基づき、中心市街地活性化に向けた施策や事業展開における目標として、下記の4点を設定し、賑わいの回復を目指す。

長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくり

目標1 だれもが気軽に訪れるまち ▶▶▶▶ まちに来る人を増やす

「生活を支える都市機能が充実し、だれもが気軽に訪れるまち」を実現するためには、まちに多彩な機能を散りばめ、多様化する広域市民のニーズを満たす必要がある。様々な目的を持った人々が行き交うことによる日常的な賑わいを生み出すため、まちに「来る人」を増やすことを目指す。

目標2 暮らしやすいまち ▶▶▶▶ まちに住む人を増やす

「まちなかの利便性を実感できる、暮らしやすいまち」を実現するためには、生活に必要なサービスを徒歩圏内に集約し、ライフステージに応じた様々な暮らし方を可能にする必要がある。地域コミュニティの維持活性化や、基礎的な消費需要の維持涵養のため、まちに「住む人」を増やすことを目指す。

目標3 生き生きと働けるまち ▶▶▶▶ まちで働く人を増やす

「やる気・元気・活気にあふれ、生き生きと働けるまち」を実現するためには、再開発事業等により老朽化した建築ストックの更新を誘導するとともに、公共交通機能の充実等により産業立地を促進する必要がある。昼間人口の増加による賑わいの回復を図るため、まちで「働く人」を増やすことを目指す。

目標4 市民の活力が賑わいを生み出すまち ▶▶▶▶ まちで活動する人を増やす

「多彩な活動ステージが広がり、市民の活力が賑わいを生み出すまち」を実現するためには、様々な活動に柔軟に対応できる施設整備や、各種イベントの開催等により、市民活動の場と機会を提供する必要がある。市民活動のエネルギーでまちに活力を与えるため、まちで「活動する人」を増やすことを目指す。

[2] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、平成20年11月から、実施事業の効果が現れると考えられる平成26年3月までの5年5月とする。

[3] 指標の設定とその考え方

(1) 「まちに来る人を増やす」の指標の考え方

「まちに来る人を増やす」の指標として、歩行者・自転車通行量、公共交通利用者数、駐車場利用者数等が考えられるが、来街手段に関わらず来街者数を把握できること、各地点ごとに数値が測定でき、定期的なフォローアップが可能であることから、歩行者・自転車通行量が最も適している。

また、測定日として平日若しくは休日又はその合計が考えられるが、多様な機能集積による日常的な賑わい回復を図る観点から、平日に測定することが適切である。

このため、「平日の歩行者・自転車通行量」を指標として設定する。

(2) 「まちに住む人を増やす」の指標の考え方

「まちに住む人を増やす」の指標として、居住者数、世帯数、住居戸数等が考えられるが、住む人の数を正確に反映していること、住民基本台帳により実数を把握でき定期的なフォローアップが可能であることから、居住者数が最も適している。

このため、「居住者数」を指標として設定する。

(3) 「まちで働く人を増やす」の指標の考え方

「まちで働く人を増やす」の指標として、従業者数、事業所数等が考えられるが、働く人の数を正確に反映していること、事業所・企業統計調査により実数を把握でき定期的なフォローアップが可能であることから、従業者数が最も適している。

このため、「従業者数」を指標として設定する。

(4) 「まちで活動する人を増やす」の指標の考え方

「まちで活動する人を増やす」の指標として、活動施設利用者数、市民活動団体数、各種催しの実施回数等が考えられるが、中心市街地での具体的な動員数が測定できること、施設ごとの個別調査により実数を把握でき定期的なフォローアップが可能であることから、活動施設利用者数が最も適している。

また、対象施設として各種施設が考えられるが、市民の出捐により建設された「長岡市公会堂」の歴史を継承する厚生会館地区に、まちなかの交流拠点施設となる「市民協働型シティホール」の建設が計画されていることから、当該施設が適切である。

このため、「まちなか交流拠点（シティホール）施設利用者数」を指標として設定する。

[4] 具体的な数値目標

目標	指標	数値根拠	現状数値	数値目標
(1) まちに 「来る人」 を増やす	歩行者・ 自転車通行量	14地点における平日 13時間通行者数の合 計値	平成 19 年 10 月 80,858 人	平成 25 年 10 月 100,000 人 (23.7% 増加)
(2) まちに 「住む人」 を増やす	居住者数	住民基本台帳による 中心市街地内の居住 者数	平成 20 年 4 月 5,521 人	平成 26 年 4 月 6,000 人 (8.7% 増加)
(3) まちで 「働く人」 を増やす	従業者数	経済センサスによる 中心市街地における 従業者数	平成 18 年 10 月 15,934 人	平成 26 年 4 月 16,600 人 (2.7% 増加)
(4) まちで 「活動する人」 を増やす	まちなか交流 拠点(ｼﾝﾃｰﾙ) 施設利用者数	各施設(行政庁舎を 除く)の年間利用者 数の累積	平成 18 年度 325,000 人	平成 25 年度 780,000 人 (140% 増加)

[5] 数値目標設定の考え方

(1) まちに「来る人」を増やす

昭和 30 年代から 40 年代にかけて、大手通り周辺には大型店舗が続々と開店した。店舗面積 1,000 m²超の大規模小売店舗は、平成 3 年の時点で 14 店舗立地していたが、昭和 63 年のイトーヨーカドー丸大の出店を最後に、長崎屋長岡駅前店(平成 7 年撤退)、ダックシティ長岡店(平成 9 年撤退)、ザ・プライス丸大及び長岡家具センター(ともに平成 12 年撤退)など撤退が相次ぎ、現在も営業を続けているのは 6 店舗にとどまる。

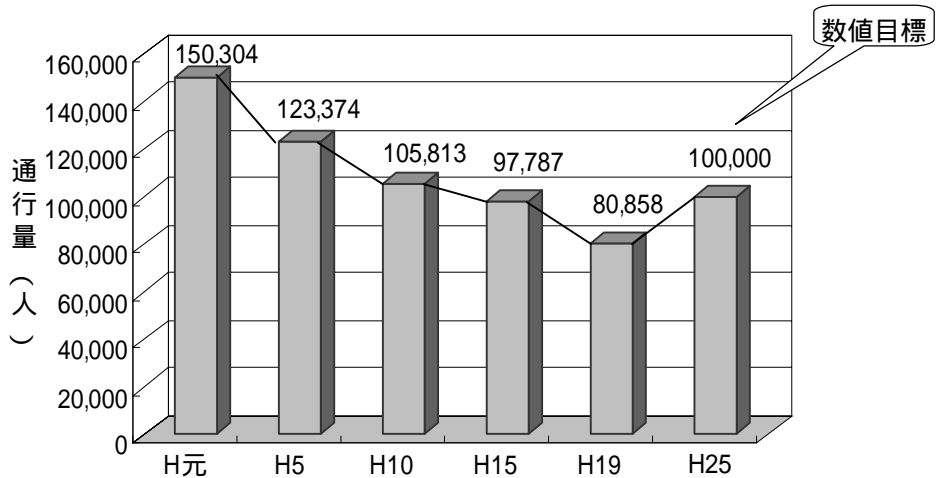
このような動きと連動して、まちの賑わいを表す指標である歩行者・自転車通行量は、平日・休日ともに減少を続けている。平成元年との比較において、平成 19 年の平日の歩行者・自転車通行量は 46.2%の減、休日は 71.0%の減となっており、平成 5 年に平日と休日とが逆転して以来、休日の通行量の減少が大きくなっている。

昭和の時代の大手通りは、歩行者の肩が触れ合うほどの活況を呈していた。長期的な取り組みを通じて当時の賑わいを取り戻すことは市民の切実な願いであるが、現在の社会経済情勢を考慮すると、まずは賑わい回復への着実な一歩を踏み出す必要がある。

このため、本計画に基づく 5 年間の事業展開による目標設定に当たり、平成 7 年から 12 年にかけて相次いだ大型店の撤退が歩行者・自転車通行量の減少に拍車をかけたことを踏まえ、おおむね平成 12 年頃の歩行者・自転車通行量まで回復させることを目指すものとする。

計画変更により、計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、新規事業等の実施等がなく、各種継続事業を継続して取り組むことから、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せず、平成 24 年度目標数値をそのまま平成 25 年度目標数値とする。

指標	数値根拠	現状数値	数値目標
歩行者・自転車通行量	14 地点における平日 13 時間通行者数の合計値	平成 19 年 10 月 80,858 人	平成 25 年 10 月 100,000 人 (23.7%増加)



H元～H15の数値は、H19調査における子どもの通行量の割合から算定した推計値

【 対象地点の設定 】

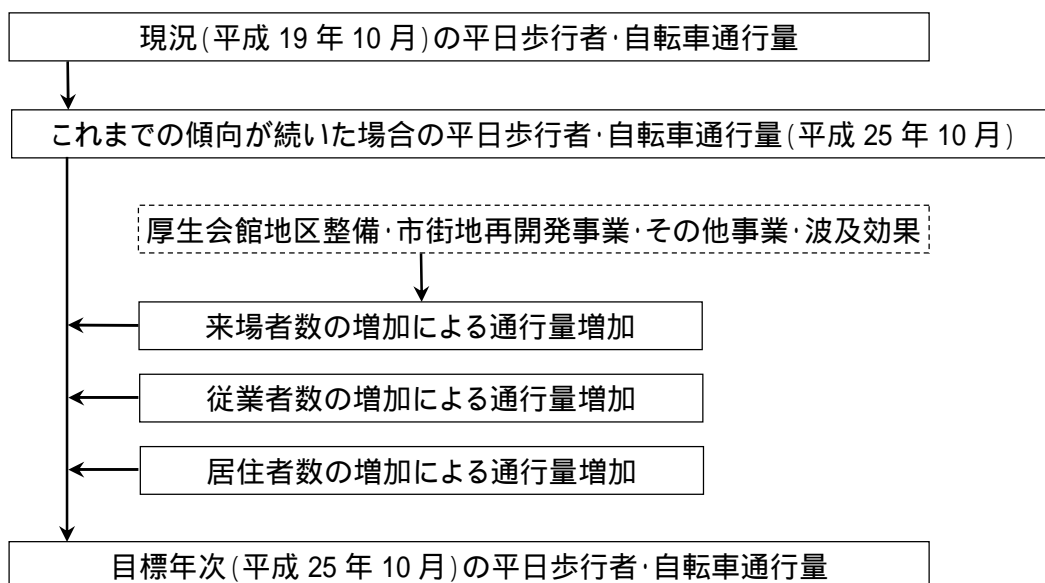
平成 19 年 10 月に実施した歩行者通行量調査においては、中心市街地の現状を客観的に把握するため、代表的な地点として大手通り周辺の 8 地点・長岡駅大手口の 3 地点・駅東西自由通路の 1 地点・長岡駅東口の 2 地点について調査を行っている。

本計画に基づく各種事業の展開による歩行者・自転車通行量の増加についても、厚生会館地区、市街地再開発事業地区等の位置する大手通り周辺や、長岡駅周辺整備事業等による効果が期待される長岡駅大手口周辺・駅東西自由通路・長岡駅東口の各地点に係る測定結果より把握することが適当と考えられるため、これら 14 地点の歩行者・自転車通行量の合計値により目標を設定するものとする。



数値目標の達成見込みについて、次のフローに沿って検討する。

[検討フロー]



現況の歩行者・自転車通行量

平成 19 年 10 月 12 日（金）に計測した、午前 7 時から午後 8 時までの 13 時間の歩行者・自転車通行量（小学生以下の子どもを含む。）は下記のとおりである。

地点	H19 10/12(金)	地点	H19 10/12(金)
北越銀行本店前	4,056	長岡ターミナルホテル前	6,664
第四銀行長岡支店前	3,349	駅西口地下道内	7,607
三井生命ビル前	2,894	CoCoLo 前広場	9,475
ハクユウビル前	2,181	駅西口地区 小計	23,746
高砂園前	1,964	駅 2 階自由通路内	15,807
パーテンパーテン前	2,398	駅東口通路北側	10,324
カメラの日の出屋前	3,922	駅東口通路南側	6,383
厚生会館前	3,834	駅東口地区 小計	32,514
大手通地区 小計	24,598	14 箇所 合計	80,858

歩行者・自転車通行量の推移

これまでの歩行者通行量調査は、中学生以上の歩行者・自転車を対象に実施しているが、その推移は下記のように減少傾向となっている。（単位：人）

地点	H元 11/10(金)	H5 10/22(金)	H10 11/6(金)	H15 10/24(金)	H19 10/12(金)
北越銀行本店前	9,951	6,959	5,440	5,058	3,962
第四銀行長岡支店前	11,486	9,281	5,030	5,193	3,299
三井生命ビル前	3,580	3,970	2,908	2,475	2,767
ハクユウビル前	5,927	4,566	3,064	2,494	2,079
高砂園前	5,030	4,341	2,774	2,561	1,928
パーテンパーテン前	5,119	4,634	3,258	3,267	2,347
カメラの日の出屋前	7,137	5,702	4,832	4,791	3,785
厚生会館前	10,661	7,220	4,911	4,769	3,761
大手通地区 小計	58,891	46,673	32,217	30,608	23,928
長岡ターミナルホテル前	9,661	7,654	8,011	6,813	6,476
駅西口地下道内	9,198	7,293	8,980	8,158	7,539
CoCoLo 前広場	18,184	15,152	14,281	9,269	9,172
駅西口地区 小計	37,043	30,099	31,272	24,240	23,187
駅 2 階自由通路内	24,382	21,298	19,549	19,103	15,213
駅東口通路北側	17,714	15,076	13,204	14,265	10,143
駅東口通路南側	8,045	6,757	6,594	6,820	6,112
駅東口地区 小計	50,141	43,131	39,347	40,188	31,468
合計	146,075	119,903	102,836	95,036	78,583

H元～H15は長岡市商工会議所調査、H19は長岡市調査

これまでの傾向が続いた場合の将来歩行者・自転車通行量の推計

平成元年以降の推移をもとに、平成 24 年の歩行者・自転車通行量を回帰式により算定すると、下記のように推計される。

地点	H19 実績値 中学生以上	適用回帰式	H24 推計値 中学生以上	中学生 以上割合 (H19)	H24 推計値 子ども含む
大手通地区 8カ所小計	23,928	$y = e^{(-0.05x + 10.99)}$	18,596	97.3%	19,112
駅西口地区 3カ所小計	23,187	$y = 100,000 / (1 + e^{(0.04x + 0.55)})$	19,873	97.6%	20,362
駅東口地区 3カ所小計	31,468	$y = -862.13x + 49,476.32$	28,785	96.8%	29,737
合計					69,211

(回帰式：x = 平成x年、y = 歩行者・自転車通行量)

厚生会館地区の施設整備による来場者数等の増加

厚生会館地区整備に伴う来場者・従業員の増加は下記のように見込まれる。

項目	増加数	理由等
来場者数の増加		
アリーナ利用者	82人/日	年間3.0万人増/365日 1・2
文化ホール利用者	60人/日	年間2.2万人増/365日 1
市民活動ホール利用者	82人/日	年間3.0万人増/365日 1・3
市民ロビー利用者	161人/日	年間5.9万人増/365日 1
屋根付き広場等利用者	356人/日	年間13.0万人増/365日 1・4
市役所等行政施設	1,480人/日	年間37.0万人増/250日 5
(小計)	2,221人/日	
従業者数の増加		
市役所移転による職員移動	900人	正職員760人、臨時職員140人が移動

- 1 各施設の新規来場者数は平成20年の長岡市推計より
- 2 プロスポーツ公式戦及び大規模イベントについては、土日の開催が想定されるため除外
- 3 物産展については、土日の開催が想定されるため除外
- 4 フリーマーケット及び物産販売については、土日の開催が想定されるため除外
- 5 市役所来場者数は平日のみの稼働を考慮して250日で除している

大手通中央東地区市街地再開発事業による来場者等の増加

大手通中央東地区再開発による来場者等の増加は下記のように見込まれる。

項目	増加数	理由等
来場者数の増加		
業務・商業・まちなかキャンパス等	79人/日	年間2.9万人増/365日 1
従業者数の増加		
業務施設	3人	2
商業施設	4人	2
まちなかキャンパス等	18人	2
(小計)	25人	
居住者数の増加		
住宅	30人	住宅建設14戸×2.12人/戸

- 1 平成19年の長岡市推計より
- 2 「中心市街地構造改革事業の展開による経済波及効果に関する調査研究報告書」(H18.11長岡市)より

大手通中央西地区市街地再開発事業による来場者等の増加

大手通中央西地区再開発による来場者等の増加は下記のように見込まれる。

項目	増加数	理由等
来場者数の増加		
子育て支援施設等	167人/日	年間6.1万人増/365日
従業者数の増加		
子育て支援施設	15人	
居住者数の増加		
住宅	134人	住宅建設63戸×2.12人/戸

平成19年の長岡市推計より

その他事業等による来街者等の増加

その他の居住者の増加、従業者の増加、商業施設等の増床等による来街者等の増加は下記のように見込まれる。

マンション建設による居住者数の増加	721人	340戸×2.12人/戸	1
E・PLAZA(越後交通ビル)リニューアル			
従業者数の増加	185人		2
来場者数の増加	7,115人/日	店舗面積7,489.64㎡	2 日來客数原単位950人/千㎡ 3
CoCoLo(長岡駅ビル)の増床			
従業者数の増加	50人		2
来場者数の増加	1,098人/日	店舗面積1,155.76㎡	2 日來客数原単位950人/千㎡ 3
その他ソフト事業の展開による従業者数の増加			
中心市街地事務所集積促進事業	32人		4
新規出店者育成支援事業	91人		

1 住宅建設戸数は67ページ参照

2 従業者数・店舗面積は各店舗の経営者からの情報提供

3 「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」(平成19年2月1日経済産業省告示16号)より

4 71～72ページ参照

来街者等の調査地点通行数

調査地点の通行数は、交通手段別、属性別(来街者・従業者・居住者) 駅西側・駅東側別に、その考え方を下記のとおり設定する。

来街者等の交通手段

交通手段	徒歩・自転車・バイク	自家用車	バス	電車
来街者全体	42%	23%	27%	8%
うち中心市街地居住者	72%	13%	13%	2%

「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業報告書(新潟県長岡市)」

(平成19年3月 経済産業省中心市街地活性化推進室)における来街者アンケート調査より

調査地点通行数の考え方

		徒歩・自転車・バイク	自家用車	バス	電車
駅西側	来街者	2.5地点×往復=5回	1.5地点×往復=3回	1.5地点×往復=3回	2.5地点×往復=5回
	従業者	2地点×往復=4回	1地点×往復=2回	1地点×往復=2回	2地点×往復=4回
	市職員	2.5地点×往復=5回	1.5地点×往復=3回	1.5地点×往復=3回	2.5地点×往復=5回
	居住者	0地点	0地点	1地点×往復=2回	1地点×往復=2回
駅東側	来街者	0.5地点×往復=1回	0.5地点×往復=1回	1.5地点×往復=3回	2.5地点×往復=5回
	従業者	0地点	0地点	1地点×往復=2回	2地点×往復=4回

来街者は半数が回遊すると想定(0.5地点が回遊分)

従業者は回遊なしと想定(通勤のための往復のみ)

市職員は通勤のための往復+業務往来・食事外出等を想定(0.5地点が業務往来・食事外出分)

居住者は回遊なしと想定(自宅と目的地と往来のみ)

来街者等の増加による歩行者・自転車通行量の増加数

前項の考え方に従い、来街者、従業者、居住者の増加に伴う歩行者・自転車通行量の増加数を下記のとおり推計する。

項目	増加数	徒歩等	自家用車	バス	電車	通行量増加数		
来場者数の増加								
駅西側	厚生会館地区	2,221人						
	大手通東地区	79人						
	大手通西地区	167人						
	CoCoLo	1,098人						
	(小計)	3,565人	1,497人 5回/人 7,485回	820人 3回/人 2,460回	963人 3回/人 2,889回	285人 5回/人 1,425回	14,259回	
駅東側	E・PLAZA	7,115人	2,988人 1回/人 2,988回	1,637人 1回/人 1,637回	1,921人 3回/人 5,763回	569人 5回/人 2,845回	13,233回	
			従業者数の増加					
			駅西側	大手通東地区	25人			
大手通西地区	15人							
CoCoLo	50人							
事務所集積促進	32人							
新規出店者育成	91人							
(小計)	213人	89人 4回/人 356回		49人 2回/人 98回	58人 2回/人 116回	17人 4回/人 68回	638回	
駅東側	E・PLAZA	185人	78人 0回/人 0回	42人 0回/人 0回	50人 2回/人 100回	15人 4回/人 60回	160回	
			市役所職員増加					
			市役所職員増加	900人	378人 5回/人 1,890回	207人 3回/人 621回	243人 3回/人 729回	72人 5回/人 360回
居住者数の増加								
	大手通東地区	30人						
	大手通西地区	134人						
	その他	721人						
	(小計)	885人	637人 0回/人 0回	115人 0回/人 0回	115人 2回/人 230回	18人 2回/人 36回	266回	
合計						32,156回		

目標年次における歩行者・自転車通行量の見込み

のこれまでの傾向が続いた場合の将来通行量の推計（69,211人）に の増加通行量（32,156人）を加えた推計値は101,367人であり、目標数値である100,000人を達成できる見込みである。

フォローアップの考え方

歩行者・自転車通行量については、厚生会館地区整備、市街地再開発等の各種事業の施工に伴う工事期間中、一時的な減少等の影響が予想される。このため、大手通中央西地区市街地再開発事業が完了し、効果が現れる平成22年秋に中間年次の調査を行い、必要に応じて改善策を実施するとともに、平成25年秋に最終年次の調査を行い、目標の達成状況を確認するものとする。

(2) まちに「住む人」を増やす

地価の大幅な下落を背景として、近年中心市街地における住宅供給が増加しており、特に大規模な共同住宅の建設が続いている。住宅へのニーズが多様化する中において、中心市街地の共同住宅は、高齢者向け、ファミリー向け、単身者向けなどバラエティに富んでおり、ライフステージに応じた住まい方を実現できる環境が整いつつある。

住宅供給の増加に連動して、中心市街地における世帯数も増加しているが、世帯当たりの人口は減少を続けている。これらの状況から、中心市街地における居住者数は、現状維持から微減の傾向にある。

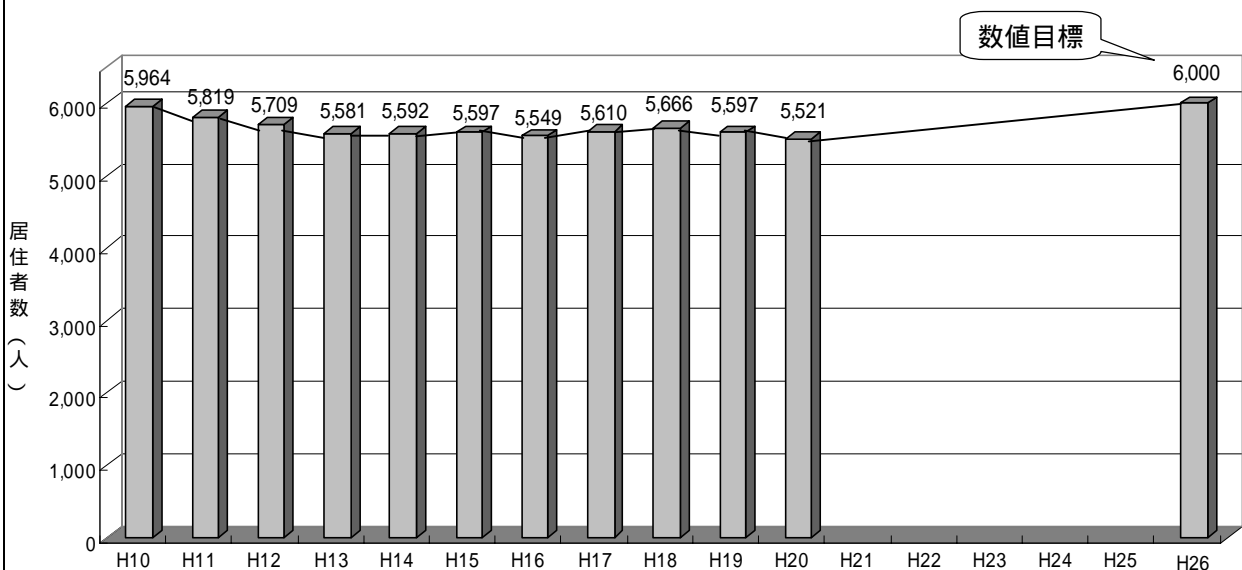
また、平成 17 年国勢調査人口（283,224 人）を基準に、コーホート要因法を用いて行った将来推計によれば、本市の総人口は、平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間で約 14,700 人減少する見通しとなっている。

このように全市的な人口減少が見込まれる中で、中心市街地における居住者の大幅な増加を見込むことは困難であるが、地域コミュニティの活性化や、日常の買い物需要の維持涵養を図る観点から、本計画に基づく事業展開により、居住者数の現状維持・微減傾向に歯止めをかけ、5 年後に増加に転じることを目指すものとする。

計画変更により、計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、新規事業等の実施等がなく、各種継続事業を継続して取り組むことから、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せず、平成 24 年度目標数値をそのまま平成 25 年度目標数値とする。

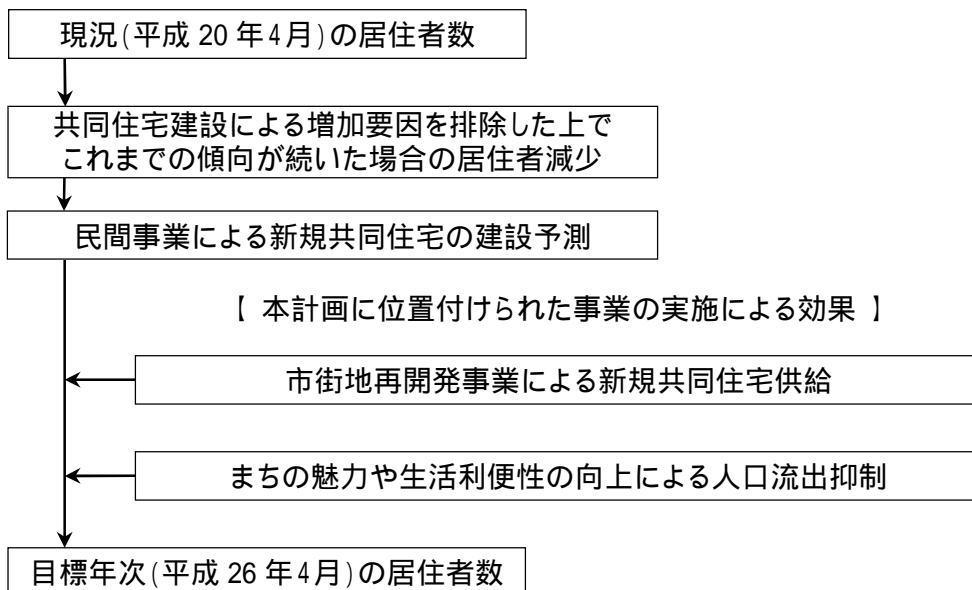
指標	数値根拠	現状数値	数値目標
居住者数	住民基本台帳による中心市街地内の居住者数	平成 20 年 4 月 5,521 人	平成 26 年 4 月 6,000 人 (8.7%増加)

平成 26 年 3 月末
時点のデータを集計



数値目標の達成見込みについて、次のフローに沿って検討する。

[検討フロー]



計画区域における居住者数の推移

計画区域に含まれる町丁別住民基本台帳人口の累計値は下記のとおりである。

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
人口(人)	5,964	5,819	5,709	5,581	5,592	5,597	5,549	5,610	5,666	5,597	5,521

各年 4 月 1 日現在

下記の町丁は宅地の面積按分により設定する割合のみを加算

呉服町 2 丁目：70% 柳原町：30% 長町 1 丁目：40%

千手 3 丁目は一部の街区が含まれるが、業務ビルのみ立地のため加算しない

戸当たり居住者数の設定

計画区域内の平成 20 年 4 月現在の居住者数及び世帯数より、平均世帯当たり人員を算定し、その値を戸当たり居住者数として設定する。

居住者数	5,521 人
世帯数	2,601 世帯
世帯当たり人員	2.12 人/世帯

戸当たり居住者数

共同住宅建設による居住者増加数

平成 10 年以降の共同住宅建設戸数は下記のとおりであり、戸当たり人員を 2.12 人/戸とし、共同住宅建設による居住者増加数を下記のとおり推計する。

共同住宅 建設戸数 (戸)	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	計
	0	12	4	8	108	75	100	22	145	85	559
居住者 増加数 (人)	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	計
	0	25	8	17	229	159	212	47	307	180	1,184

共同住宅建設による居住者増加を排除した場合の居住者の推移

平成 10 年度の居住者数から、共同住宅建設による居住者増加数を減じた居住者の推移は下記のとおりである。

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
居住者(人)	5,964	5,819	5,684	5,548	5,542	5,318	5,111	4,960	4,969	4,593	4,337

これまでの傾向が続いた場合の将来居住者数の推計（共同住宅による増加分を除く）
共同住宅建設による居住者増加を排除した平成 10 年以降の居住者数の推移をもとに、平成 25 年の居住者数を回帰式により算定すると、下記のように推計される。

平成 25 年 4 月	3,701 人
-------------	---------

回帰式: $y = -156.50x + 7,613.90$ ($x =$ 平成 x 年 $y =$ 人口)

平成 10 年から 20 年までの共同住宅建設による居住者増加

における算定より、 $559 \text{ 戸} \times 2.12 \text{ 人/戸}$ 1,184 人である。

民間事業による新規共同住宅の建設予測

本地区において、平成 20 年度中に少なくとも 116 戸の共同住宅が供給される。

また、長岡駅周辺の最近の地価動向を見ると、価格下落は一段落し、下げ止まり安定傾向にあるといえる。より平成 10～19 年の 10 年間に年平均 56 戸が建設されており、最近の地価の安定動向から、当面、現在のペースで共同住宅が建設されると想定する。このため、具体的に把握している平成 20 年度までの建設計画以外の平成 21 年度から 24 年度までの住宅建設戸数は、 $56 \text{ 戸/年} \times 4 \text{ 年} =$ 224 戸と予測する。

年度	戸数	備考
20	116	アパガーデンパレス表町(平成 20 年 7 月末入居開始)
21～24	224	平成 10～19 年の 10 年間の平均値(56) × 4
合計	340	

上記より、居住者の増加は $340 \text{ 戸} \times 2.12 \text{ 人}$ 721 人と予測される。

本計画に位置付けられた事業を実施しない場合の将来居住者数の推計

本計画に位置付けられた事業を実施しない場合、目標年次の居住者数は（3,701 人）（1,184 人）及び（721 人）の合計値である 5,606 人と推計される。

市街地再開発事業による新規共同住宅供給戸数

本計画に位置付けられている市街地再開発事業において建設が計画されている新規共同住宅の戸数は下記のとおりである。

物件名	住宅戸数
大手通中央西地区第一種市街地再開発事業	63 戸
大手通中央東地区第一種市街地再開発事業	14 戸
合計	77 戸

上記より、居住者の増加は $77 \text{ 戸} \times 2.12 \text{ 人}$ 163 人と予測される。

まちの魅力や生活利便性向上による人口流出抑制

本計画に位置付けられているシティホール・まちなか賑わい交流センター等の新たな公共施設の建設及び各種イベント・講座等の実施や、JR長岡駅周辺の整備・子育て支援施設の充実・歩道のバリアフリー化等による暮らしやすさの向上、さらには中心市街地のパトロール事業・新潟県迷惑防止条例に基づく客引き行為の禁止等により、安全・安心な居住環境が形成されることで、まちの魅力や生活利便性が格段に向上する。及びより共同住宅以外の居住者数は平成20年から25年の間に636人減少すると推計されるが、これら居住ニーズを下支えする各種事業を実施することにより、目標年次までの減少数は半分の318人程度に抑えられるものと見込まれる。

目標年次における居住者数の見込み

の本計画に位置付けられた事業を実施しない場合の将来居住者数の推計(5,606人)に、の市街地再開発事業の効果による増加居住者(163人)及びのまちの魅力や生活利便性向上による人口流出抑制(318人)を加えた推計値は6,087人であり、目標数値である6,000人を達成できる見込みである。

フォローアップの考え方

居住者数については、厚生会館地区整備、市街地再開発等の各種事業の施工に伴う工事期間中、一時的な減少等の影響が予想される。このため、大手通中央西地区市街地再開発事業が完了し、効果が現れる平成23年4月に中間年次の数値を把握し、必要に応じて改善策を実施するとともに、平成26年4月に最終年次の数値を把握し、目標の達成状況を確認するものとする。

(3)まちで「働く人」を増やす

中心市街地における従業者数は減少を続けている。事業所・企業統計調査によれば、昭和61年から平成3年にかけて約6,500人減少しており、平成元年に千秋が原・古正寺地区に出店した新長岡ショッピングセンター（核店舗：ジャスコ長岡店、店舗面積：21,700 m²）の影響が推測される。近年は、まちなか型公共サービスの展開等により、減少幅は緩やかとなっているが、長期的な減少傾向を食い止めるには至っていない。

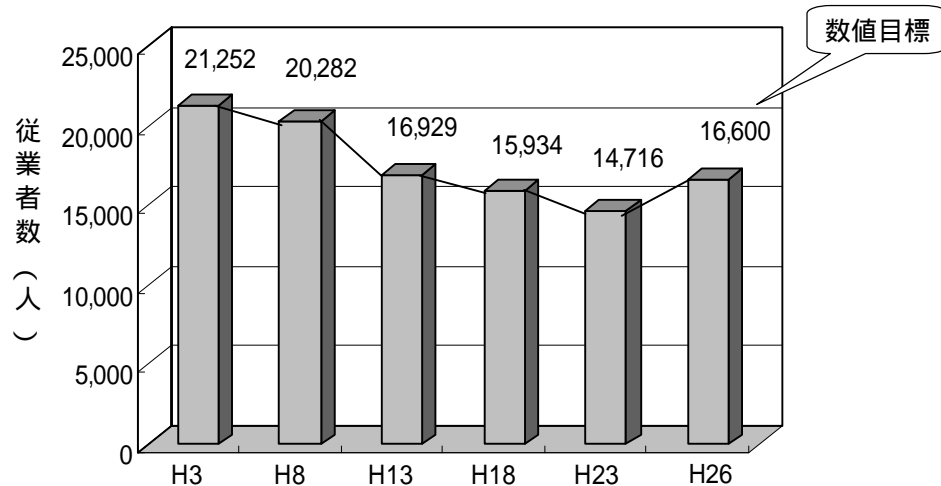
また、平成17年国勢調査の結果に基づいて行った将来推計によれば、本市における15歳以上65歳未満の人口割合は、平成17年の63.0%から、平成27年には59.0%まで減少する見通しとなっている。

少子高齢化の進展に伴う生産年齢人口の減少傾向が見込まれる中で、中心市街地における従業者数の大幅な増加を見込むことは困難であるが、昼間人口の増加によるまちなかの賑わい回復を図る観点から、本計画に基づく事業展開により、従業者数の長期的な減少傾向に歯止めをかけ、5年後に増加に転じることを目指すものとする。

計画変更により、計画の終期を当初設定していた平成25年3月から平成26年3月へ延長したが、新規事業等の実施等がなく、各種継続事業を継続して取り組むことから、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せず、平成24年度目標数値をそのまま平成25年度目標数値とする。

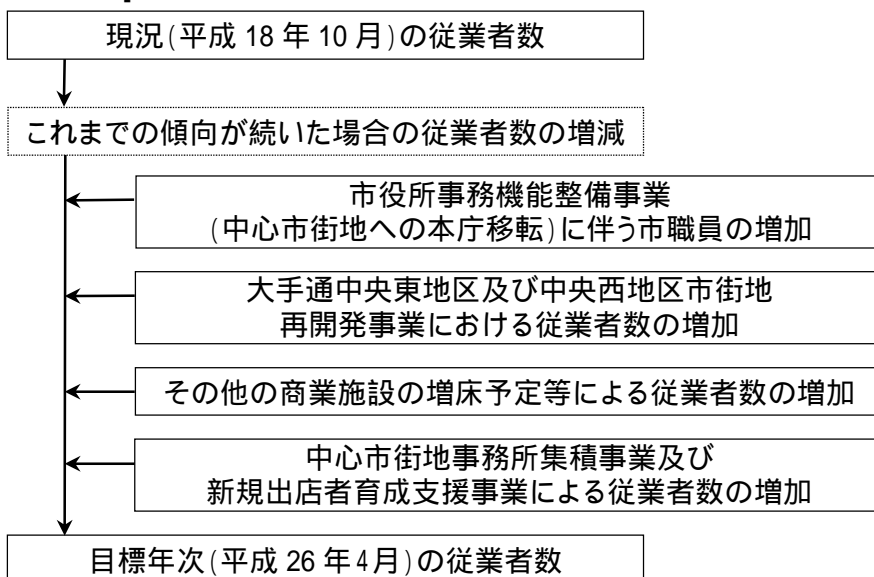
指標	数値根拠	現状数値	数値目標
従業者数	経済センサスによる中心市街地内の従業者数	平成18年10月 15,934人	平成26年4月 16,600人 (2.7%増加)

平成26年3月末
時点の状況を推計



数値目標の達成見込みについて、次のフローに沿って検討する。

[検討フロー]



計画区域における従業者数の推移

事業所・企業統計調査による計画区域における従業者数は下記のとおりである。

	H3	H8	H13	H18
従業者数	21,252	20,282	16,929	15,934

これまでの傾向が続いた場合の将来従業者数の推計

平成3年以降の推移をもとに、平成25年の従業者数を回帰式により算定すると、下記のように推計される。

平成25年4月	15,370人
---------	---------

$$\text{回帰式: } y = -3,045.23\log(x) + 25,171.91 \quad (x = \text{平成}x\text{年} \quad y = \text{従業者数})$$

市役所事務機能整備事業(中心市街地への本庁移転)に伴う市職員の増加

厚生会館地区等への市役所移転に伴い、中心市街地には下記の従業者が新たに移動することになる。

項目	増加数	理由等
市役所移転による市職員移動	900人	正職員760名、臨時職員140名が移動

市職員の移動数は長岡市試算

市街地再開発事業に伴う新規従業者数の増加

大手通中央東地区及び中央西地区市街地再開発事業による業務施設の増加見通しは下記のとおりである。

項目	増加数
中央東地区市街地再開発事業	25人
中央西地区市街地再開発事業	15人
合計	40人

「中心市街地構造改革事業の展開による経済波及効果に関する調査研究報告書」(H18.11 長岡市)より

その他の商業施設の増床等による従業者数の増加

平成 18 年 10 月の事業所・企業統計調査以降に、下記の大規模商業施設がリニューアルオープン、増床を実施しており、これにあわせた従業者数の増加は下記のとおりである。

項目	増加数	理由等
E・PLAZA(越後交通ビル)	185 人	新規出店による
CoCoLo(長岡駅ビル)	50 人	新規出店による
合 計	235 人	

各店舗の経営者からの情報提供による

ソフト事業の展開による従業者数の増加

これまで実施してきた「中心市街地事務所集積促進事業」「新規出店者育成支援事業」については、計画期間中も引き続き実施する予定である。これら事業による新規従業者数の増加見通しは下記のとおりである。

< 中心市街地事務所集積促進事業 >

これまでの実績

年度	合 計		新規分内訳		継続分内訳	
	件数	就業者数	件数	就業者数	件数	就業者数
H15	5 社	17 人	5 社	17 人	0 社	0 人
H16	6 社	26 人	1 社	0 人	5 社	26 人
H17	6 社	26 人	0 社	0 人	6 社	26 人
H18	8 社	27 人	2 社	3 人	6 社	24 人
H19	5 社	16 人	2 社	7 人	3 社	9 人

計画期間内の新規従業者数増加見通し

本事業の効果として、中心市街地において平成 15 年度から 19 年度の 5 年間で 10 社の事業所が新規立地し、従業者は 27 人増加している。

本事業のさらなる活用を促すためのリニューアルとして、「常時勤務する者のうち 2 人以上が市内に住所を有すること」としていた雇用要件を平成 20 年度から撤廃したことにより、事業所の新規立地件数について 20% 程度の増加を想定している。このため、今後の事業実施により、平成 20～24 年度の 5 年間で次の効果が見込まれる。

$$(27 \text{ 人} / 5 \text{ 年}) \times 1.2 \times 5 \text{ 年} = \underline{32 \text{ 人}}$$

< 新規出店者育成支援事業 >

これまでの実績

年度	衣料	飲食	雑貨	その他サービス	合計
H15	4 店	6 店	2 店	1 店	13 店
H16	1 店	3 店		2 店	6 店
H17	3 店	1 店	1 店		5 店
H18	1 店	2 店			3 店
H19	2 店	6 店	2 店	1 店	11 店
合計	11 店	18 店	5 店	4 店	38 店

計画期間内の新規従業者数増加見通し

本事業の効果として、中心市街地において平成 15 年度から 19 年度の 5 年間で 38 店が

新規出店した。1店舗当たりの従業者を2人と想定すると、従業者は76人増加している。

本事業のさらなる活用を促すためのリニューアルとして、平成20年度から補助上限額をかさ上げするとともに、出店する物件の状況に合わせて補助配分を選択できるようにするなど、利用者のニーズに合致した制度としたことにより、店舗の新規出店件数について20%程度の増加を想定している。このため、今後の事業実施により、平成20～24年度の5年間で次の効果が見込まれる。

$$(38 \text{ 店} / 5 \text{ 年}) \times 1.2 \times 2 \text{ 人} / \text{店} \times 5 \text{ 年} = \underline{91 \text{ 人}}$$

目標年次における従業者数の見込み

のこれまでの傾向が続いた場合の将来従業者数の推計(15,370人)に、中心市街地への市役所移転(900人)、市街地再開発事業(40人)、大型店舗の増床等(235人)、中心市街地事務所集積促進事業(32人)・新規出店者育成支援事業(91人)による増加数を加えた推計値は16,668人であり、目標数値である16,600人を達成できる見込みである。

フォローアップの考え方

従業者数については、事業所・企業統計調査の数値を根拠としている。事業所・企業統計調査は経済センサスに統合されることから、平成21年度の経済センサスの数値を把握し、必要に応じて改善策を実施するとともに、平成23年度の経済センサスの数値をもとに、平成26年3月時点での区域内の従業者数を推計するものとする。

(4)まちで「活動する人」を増やす

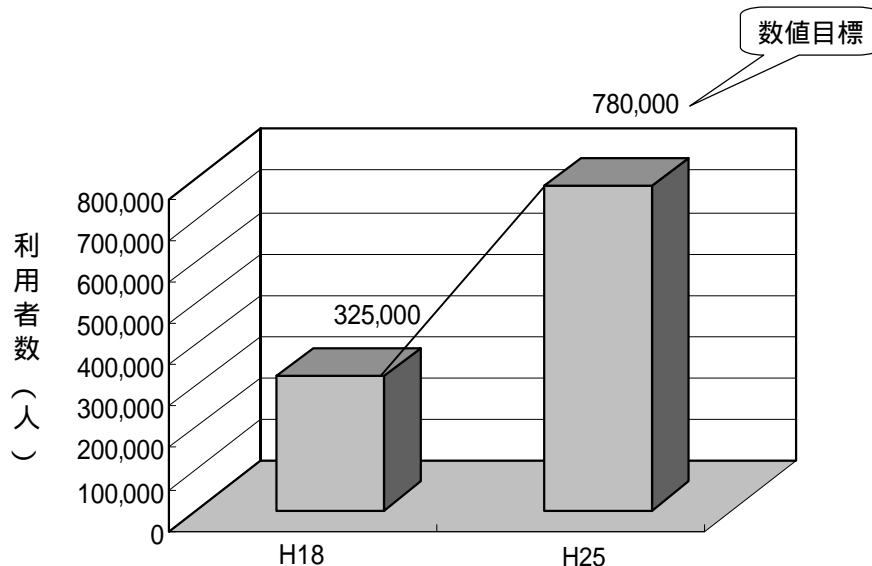
厚生会館の前身である「長岡市公会堂」(大正 15 年 7 月竣工)は、敷地は宝田石油(日本石油との合併時に本社敷地を寄附)、建物は長野甚松氏(旅館業の創業 50 周年を記念して建設費を寄附)の出捐によるものであり、市民が市民のために、私財を投じて建設した施設といえる。1,500 人収容可能な大集会場や娯楽室等を有し、市民から親しまれ大いに賑わったとされており、まちなかの市民活動の拠点であった。

戦災で被害を受けた公会堂に代わる施設として、昭和 33 年に建設された厚生会館は、大中小の多目的ホールを備えており、昭和 30 年代の最盛期(昭和 37 年度)には年間 80 万人を超える市民に利用されたが、現在は利用者の減少が続いている。

このような歴史を有する厚生会館地区において、新たに建設するシティホールの基本理念は「市民協働」であり、市民力の拠点施設である。現厚生会館の機能を継承し発展させる多目的アリーナ等に加え、屋根付き広場などの新たな施設を導入することにより、最盛期の利用者数にほぼ匹敵する 78 万人にすることを旨とする。

計画変更により、計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、新規事業等の実施等がなく、各種継続事業を継続して取り組むことから、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せず、平成 24 年度目標数値をそのまま平成 25 年度目標数値とする。

指標	数値根拠	現状数値	数値目標
まちなか交流拠点(シティホール)施設利用者数	各施設(行政庁舎を除く。)の年間利用者数の累計	平成 18 年度 325,000 人	平成 25 年度 780,000 人 (140%増加)



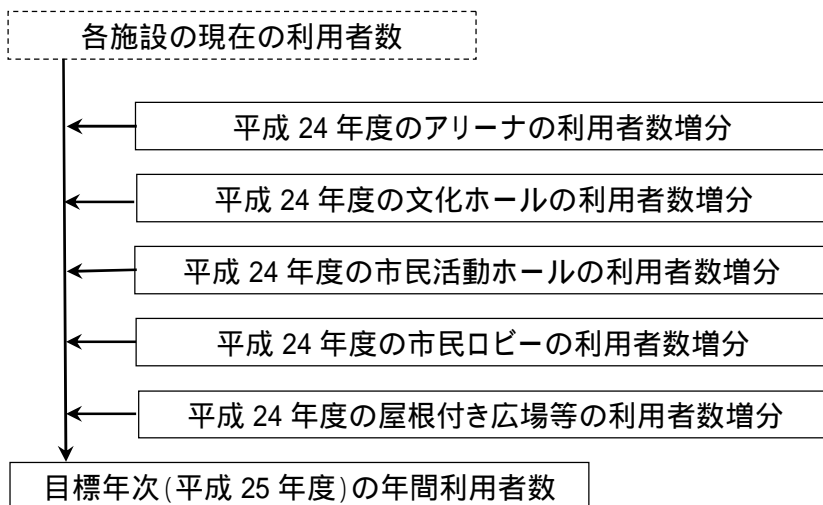
【対象施設の設定】

厚生会館地区に整備する市民協働型シティホールは、アリーナ、文化ホール、市民活動ホール、市民ロビー、行政庁舎及び屋根付き広場で構成されるが、これらの施設のうち、行政庁舎については、各種手続きや相談等で訪れる人が多く、年間の人数がおおむね一定であるため、目標設定になじまないものと思われる。

このため、行政庁舎を除く施設の利用者の合計により目標を設定するものとする。

数値目標の達成見込みについて、次のフローに沿って検討する。

[検討フロー]



アリーナの利用者数の推計

[施設の概要] フロア面積 約 2,000 m²
座席数 最大約 5,000 席

現行：144,000 人（大ホール）

増分：106,000 人

項目	年間来場者数	根拠等
プロスポーツ公式戦	36,000 人	4,000 人 × 年 9 回 プロバスケット、プロバレーボールなど (b)
中規模イベント	30,000 人	5,000 人 × 年 6 回 コンサート、物産展など (b)
大規模イベント	40,000 人	10,000 人 × 年 4 回 物産展など (b)
合計	106,000 人	

a: 市民センター、中央公民館などの既存施設からの移転増加見込み分

b: 新規増加見込み分 (以下、 、 及び において同じ)

文化ホールの利用者数の推計

[施設の概要] 約 200 席程度の可動席
ステージ

現行：38,000 人（中ホール）

増分：22,000 人

項目	年間来場者数	根拠等
発表会・講演会	20,000 人	200 人 × 年 50 回 × 2 回 (毎週 2 回) (a・b)
各種練習	2,000 人	10 人 × 200 日 (a・b)
合計	22,000 人	

市民活動ホールの利用者数の推計

[施設の概要] 約 800 m²

現行：68,000 人（小ホール等）

増分：42,000 人

項目	年間来場者数	根拠等
物産展	12,000 人	1,000 人 × 年 12 回 (b)
作品展	12,000 人	500 人 × 年 24 回 (a・b)

会議	18,000 人	50 人 × 360 日 (a・b)
合計	42,000 人	

市民ロビーの利用者数の推計

[施設の概要] 約 800 m²

現行： 71,000 人 (まちの情報コーナー等)

増分： 59,000 人

項目	年間来場者数	根拠等
情報コーナー	54,000 人	150 人 × 360 日 (b)
パネル展、PR 展示	5,000 人	25 人 × 200 日 (b)
合計	59,000 人	

屋根付き広場の利用者数の推計

[施設の概要] ガラス屋根で覆われた約 1,500 m²

現行： 4,000 人 (3 on 3 バスケットコート)

増分： 226,000 人

項目	年間来場者数	根拠等
フリーマーケット、物産販売	96,000 人	8,000 人 × 年 12 回
屋台、朝市	20,000 人	400 人 × 年 50 回
ミニライブ、ストリートダンス	20,000 人	400 人 × 年 50 回
カフェ	36,000 人	10 人 × 10h × 360 日
休憩等	54,000 人	150 人 × 360 日
	226,000 人	

目標年次における利用者数の見込み

各施設の年間利用者は計 780,000 人と推計され、目標数値を達成できる見込みである。

	現行(平成 18 年度)	増分	平成 24 年度
アリーナ	144,000 人	106,000 人	250,000 人
文化ホール	38,000 人	22,000 人	60,000 人
市民活動ホール	68,000 人	42,000 人	110,000 人
市民ロビー	71,000 人	59,000 人	130,000 人
屋根付き広場	4,000 人	226,000 人	230,000 人
合計	325,000 人	455,000 人	780,000 人

フォローアップの考え方

平成 20 年度から厚生会館の除去工事を開始し、平成 24 年度にまちなか交流拠点 (シティホール) の利用が開始されるため、平成 24 年度の利用者数を把握し、必要により改善策を実施した上で、平成 25 年 4 月 ~ 平成 26 年 3 月に最終年次の利用者数を把握するものとする。