

### 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

1章に示した活性化の基本方針を踏まえ、第2期計画においては活性化の目標を次のとおり設定する。

#### 【基本方針1：さらなる市民協働による「まち育て」の実践】

「まちなか型公共サービスの展開」と「市民協働」によるまちづくりの一体的な推進を継続し、市民がまちなかに「愛着」や「自信」・「誇り」を持ち、長岡市の元気なまちづくりの牽引役」として中心市街地を育てることを目指す。

目指すべき姿(目標像)

市民から愛され、市民の誇りとなるまち

#### 【基本方針2：「まちなか型公共サービス」の導入をさらに展開し、長岡モデルを確立】

「まちなか型公共サービス」の導入をさらに展開し、新たな機能導入や官民協働の取り組みによる中心市街地のさらなる機能強化を目指す。

目指すべき姿(目標像)

質の高い多様なサービスが享受できるまち

#### 【基本方針3：多様な人々の流れを生み出す仕掛けづくり】

市民が楽しめる居心地の良い場所を創出するとともに、地元商店街や市民活動団体等の協働により、まちなかをさらに魅力あふれる場所として磨き上げ、誰でも気軽にコミュニケーションが図れる「歩いて・めぐって・楽しむまち」を目指す。

目指すべき姿(目標像)

歩いて・めぐって・楽しむまち

#### 【基本方針4：誰にでも、やさしくて便利な交通環境の創出】

まちなか及び中心市街地と周辺地域(合併地域を含む)を結ぶ、誰にでもやさしく便利な交通環境の創出と、公共交通への利用転換の促進を目指す。

目指すべき姿(目標像)

アクセスがやすく、移動しやすいまち

## 【基本方針5：次代の要請に沿った市街地のリノベーション】

中心市街地に蓄積された既存のインフラストックの有効活用を図りつつ、民間活力の導入により街区を更新し、安全・安心はもとより街並み景観にも配慮した市街地の形成を目指す。

駐車場として暫定利用されている土地や空きビル・空き店舗などの利活用により、市街地のリノベーションの推進を目指す。

目指すべき姿(目標像)

市街地が適切に更新され、安全・安心なまち

### [ 2 ] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、平成26年4月から、主要事業への着手及び事業実施効果が現れると考えられる平成31年3月までの5年間とする。

### [ 3 ] 目標指標の設定とその考え方

[ 1 ] で示した目標に向けて活性化施策を展開し、その取り組みの効果及び活性化の状況を客観的に把握するための目標指標を次のとおり設定する。

#### 〔目標指標1〕 まちに「来る人」を増やす・・・歩行者・自転車通行量

さらなる市民協働の推進をはじめ、「まちなか型公共サービス」のさらなる導入・展開や大手通りにおける2核1モールの実現は、まちなかの集客力・求心力を高め、にぎわいづくりの基礎となるものである。このように、多様な機能が集積した「まちなか」を形成することは、より一層の来街の促進につながるものと考えられる。

新たに導入する「健康」・「医療」・「福祉」機能により、まちなかに多世代が集まり交流が促進されることで、来街者の増加につながると考えられる。また、地元商店街や市民活動団体等の協働により、まちなかをさらに魅力ある場所として磨き上げ、市民が居心地の良い場所を創出することは、来街者の増加に寄与するものと考えられる。加えて、アクセス性の向上や誰にでも便利な交通環境の実現も、来街の促進に大きく寄与するものと考えられる。

これらの取り組みの効果を“まちに「来る人」を増やす”と捉え、その数量を指標として、来街状況や回遊動向を数値で測定でき、毎年のフォローアップを行う上で適している「歩行者・自転車通行量」を設定する。設定については、大手通り全体についての事業効果を把握するため、現調査地点15地点のほかに表町地区の動向を調査する1地点を追加し、計16地点の計測を行う。

#### 〔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、毎年10月に平日及び休日の2日間、長岡駅周辺16地点を計測。この調査において、平日の歩行者・自転車通行量データを把握し、本数値目標の達成状況を確認することとしている。

## 〔目標指標 2〕 まちに「住む人」を増やす・・・・・・・・・居住者数

「まちなか型公共サービス」のさらなる展開は、まちなかの集客力・求心力の強化につながるほか、とりわけ健康・医療・福祉機能の導入、ならびに市民ニーズにあった良質な住まいの提供は、まちなか居住の付加価値を高め、定住促進につながるものと考えられる。また、既存ストックの有効活用や市街地のリノベーションの継続的な取り組みは、来街者はもとより、居住者にとっての暮らしの安全・安心につながるものである。

そこで、これらの目標に基づく取り組みの効果を“まちに「住む人」を増やす”と捉え、その数量的な指標として、データの収集が容易であり、毎年のフォローアップを行う上で適している住民基本台帳による「居住者数」を設定する。

### 〔フォローアップの考え方〕

居住者数については、住民基本台帳における、毎年4月1日現在の中心市街地活性化区域内の居住人口を把握し、目標指標の達成状況を確認することとしている。

## 〔目標指標 3〕 まちを「使う人」を増やす・・・・・・・・・まちなか公共・公益施設の利用者人数

市民協働のより一層の推進、「まちなか型公共サービス」のさらなる展開は、アオーレ長岡やまちなかキャンパス長岡などの既存公共・公益施設をはじめ、新たに整備される施設・場所の活用を通じて、より一層の市民活動の活性化につながるものと考えられる。

そこで、これらの取り組みの効果を“まちを「使う人」を増やす”と捉え、その数量的な指標として公共投資による効果測定を端的に把握でき、毎年のフォローアップを行う上で適している「まちなか公共・公益施設の利用者人数」を設定する。

### 〔フォローアップの考え方〕

まちなか公共・公益施設の利用者人数については、アオーレ長岡、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、市民センター等の公共・公益施設の年間利用者数を計測し、毎年その合計値を把握することにより、目標指標の達成状況を確認することとしている。

## 〔参考指標〕 まちを楽しむ時間を増やす・・・・・・・・・滞在時間

それぞれの活性化の取り組みを通じて、来街者、居住者に限らず、様々な市民がまちなかを舞台に多彩な活動を繰り広げ、また、時間を気にせずに思い思いにまちなかを楽しむといった、時間消費型のまちへの転換が促進され、その結果、市民がまちなかに滞在する時間が増えることにつながるものと考えられる。

そこで、すべての取り組みの総合的な効果を“まちを楽しむ時間を増やす”と捉え、その数量的な指標として、「滞在時間」を設定する。

### 〔フォローアップの考え方〕

滞在時間の設定方法は、中心市街地にある4つの市営駐車場の年間駐車台数及び年間利用料金をそれぞれ計測し、その合計値から推計した値を「滞在時間」として設定するものとする。

ただし、当指標は、推測値であることを考慮し、参考指標として取り扱う。

#### [ 4 ] 数値目標の設定とその考え方

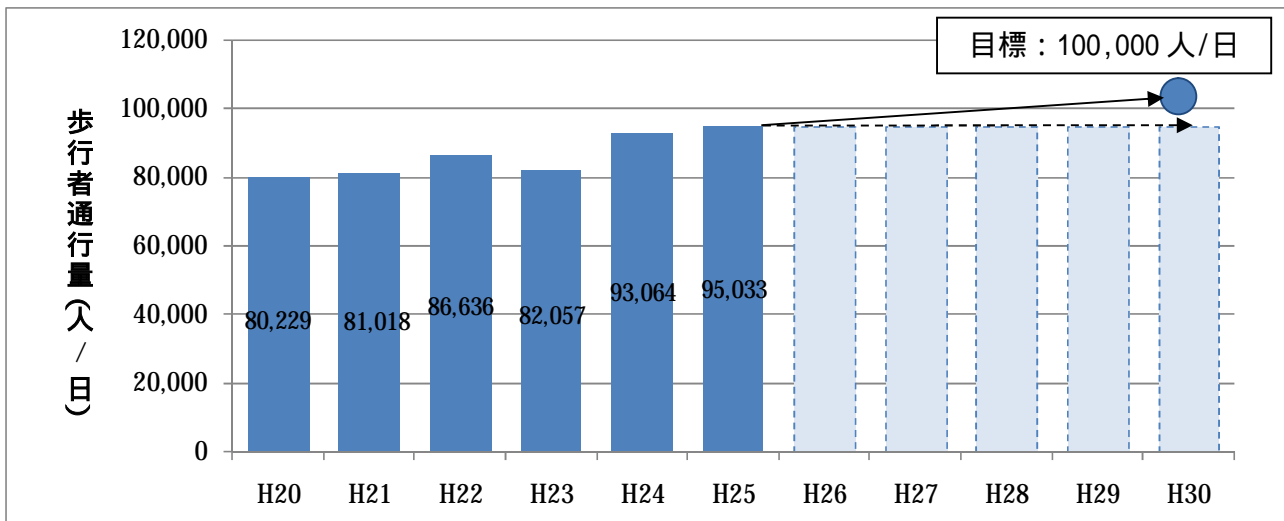
##### < 目標指標 1 まちに「来る人」を増やす >

まちの賑わいを表す指標である歩行者・自転車通行量は、これまで減少傾向にあったものの、大手スカイデッキの整備やアオーレ長岡の整備による回遊性の向上により、JR 長岡駅前の広場をはじめ、大手通りに向かう歩行者動線に変化が生まれ、平成 24 年には、平日及び休日のどちらも増加に転じている。

今後、ナカドマ活用事業等の既往事業の継続的实施により、現状の通行量は維持できるものと想定される。さらに、大手通表町地区での市街地再開発事業のほか、空き店舗活用にかかる「中心市街地新規進出者支援事業」や回遊性を高める「まちなか歴史館めぐり」の推進など、新規・拡充事業に取り組むことで、来街者の多様なニーズに応える「訪れたくなるまち」「歩きたくなるまち」の実現に向け、さらなる増加を目指す。

平日歩行者通行量 目標 100,000 人（平成 25 年：基準値 95,033 人）

大手通りなど中心市街地主要 16 地点による平日 13 時間歩行者通行量の合計値(95,033 人/日)。当目標指標は、第 1 期計画から継続。



現状趨勢: 95,000 人/日(平成 30 年)

継続事業の着実な実施により、平成 25 年度実績である 95,033 人/日(平成 25 年 10 月)を維持

(1) 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業効果 1,376 人

(2) 日常的なイベント等の実施に関わる事業効果 9 人

(3) 空き店舗活用に係る事業効果 3,792 人

目標指標 1 : まちに「来る人」事業効果 5,177 人

目標値: 100,000 人/日(平成 30 年 10 月) 第 1 期の目標値 10 万人を実現

( 1 ) 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業効果

大手通表町西地区第一種市街地再開発事業に伴う歩行者通行量の増加は以下のように見込まれる。

調査地点の通過回数

来街者や居住者、従業者が調査計測地点を通過する回数の算定に当たっては、第1期計画の計算方法の考え方を準用し、以下のように設定する。

来街者の交通手段

徒歩・自転車・バイク	自家用車	バス(タクシーを含む)	電車
6.3%	80.6%	10.3%	2.8%

長岡市政に関する市民意識調査(平成24年)

来街者の調査地点通過回数(回/人)

	徒歩・自転車・バイク	自家用車	バス(タクシーを含む)	電車
来街者	5	3	3	5
従業者 居住者	4	2	2	4

第1期計画における調査地点通行数の考え方を準用

ただし、居住者は通勤等による移動を見込み、それが回遊行動につながると考えられ、従業者と同様とした。

来街者、従業者・居住者それぞれの通過回数の平均値(交通手段割合による加重平均)を求めると次のとおり。(交通手段別割合は、来街者・従業者で共通とした。)

来街者：3.2回/人

従業者・居住者：2.2回/人

来街者の通過人数

210人/日・・・3.2回/人通過	事業効果 672人/日
-------------------	-------------

内訳

新・社会福祉センター	42,600人/年 利用実績数 41,834人を切り上げ
老人ホーム	2,000人/年 入居者80人(部屋数)×2人(子ども夫婦)×12月=1,920人を切り上げ
学習塾	30,000人/年 生徒数600人(通塾実績)×通塾50日
歯科医院	2,400人/年(10人/月×20日×12月)
合計	77,000人/年÷365日 小計210人/日

居住者の通過人数

200 人/日・・・2.2 回/人通過	事業効果 440 人/日
---------------------	--------------

内訳

分譲マンション	108 人 54 戸(整備戸数)×2 人
権利者マンション	6 人 地権者数
老人ホーム	80 人 整備部屋数
権利者住宅	6 人 地権者数
合計	200 人

従業員の通過人数

120 人/日・・・2.2 回/人通過	事業効果 264 人/日
---------------------	--------------

内訳

新・社会福祉センター	55 人 実績従業者数
老人ホーム	30 人 予定従業者数
学習塾	24 人 実績従業者数
歯科医院	3 人 予定従業者数
マンション管理人	3 人 予定従業者数
権利者	5 人 予定従業者数
合計	120 人

(2) 日常的なイベント等の実施に係る事業効果

日常的なイベント等の実施に伴う歩行者通行量の増加は以下のように見込まれる。

ナカドマ活用事業

1,000 人/年・・・3.2 回/人通過	事業効果 9 人/日
-----------------------	------------

内訳

長岡まちなかマルシェ事業	1 回/年 500 人 開催回数既存 1 回 2 回に伴う増加人数
夕暮れマルシェ事業	100 人/回×5 回 5 ヶ月×2 回 5 ヶ月×3 回に回数増加
合計	1,000 人

### (3) 空き店舗活用に係る事業効果

空き店舗活用に伴う歩行者通行量の増加は以下のように見込まれる。

#### 中心市街地新規進出者支援事業

来街者：1,050人/日・・・3.2回/人通過	事業効果 3,360人/日
従業者：70人/日・・・2.2回/人通過	事業効果 154人/日

#### 内訳

来街者	30名×35店舗=1,050人 空き店舗解消35店舗 同種事業の実績
従業者	2名×35店舗=70人 空き店舗解消35店舗 同種事業の実績

#### 多世代健康事業モデル構築に向けた検討

来街者：80人/日・・・3.2回/人通過	事業効果 256人/日
従業者：10人/日・・・2.2回/人通過	事業効果 22人/日

#### 内訳

来街者	健康測定 30名/日 健康づくり事業対象者100名のうち1/3が毎日来街すると想定
従業者	食堂・カフェ 50名/日 ランチ提供時間及びカフェ目的における来客数を想定 食堂・カフェ 10名/日 想定される店員数

歩行者・自転車通行量調査地点図



<目標指標2 まちに「住む人」を増やす>

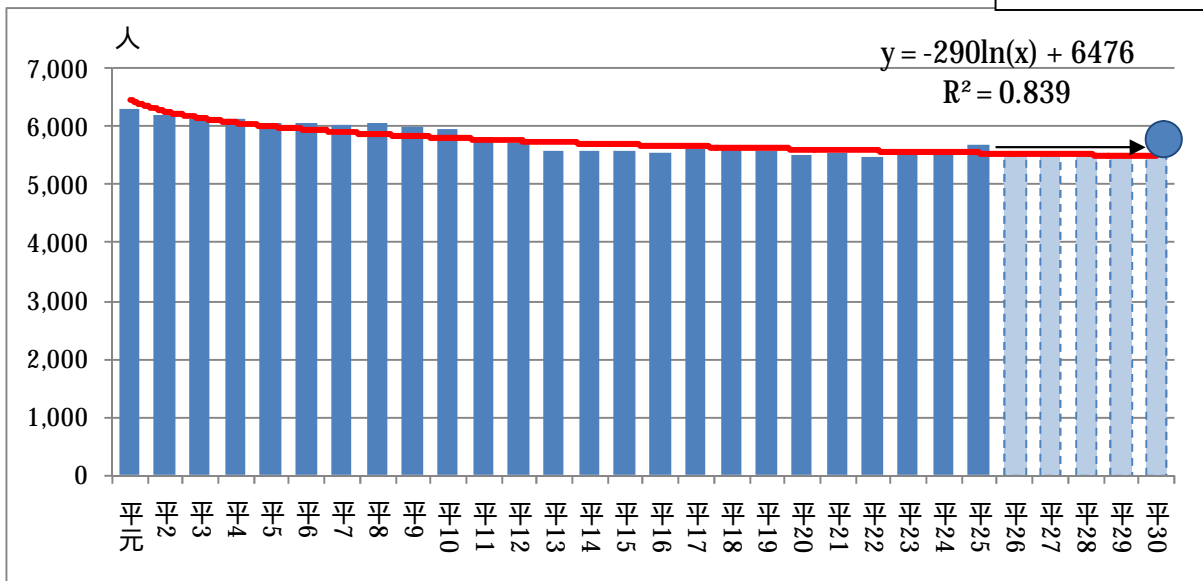
全市的な人口が減少傾向にあるなか、中心市街地の人口は、マンション等の住宅環境整備により横ばいの状況が続いており、今後もこの傾向が続くものと思われる。

今後、大手通表町西地区市街地再開発事業の新規住宅供給や、既存住宅ストックを活用した新規・拡充事業の取り組みを通じて、「住んでみたい」、「住み続けたい」まちを実現し、活性化の基礎となる居住人口の維持、回復を図ることを目指す。

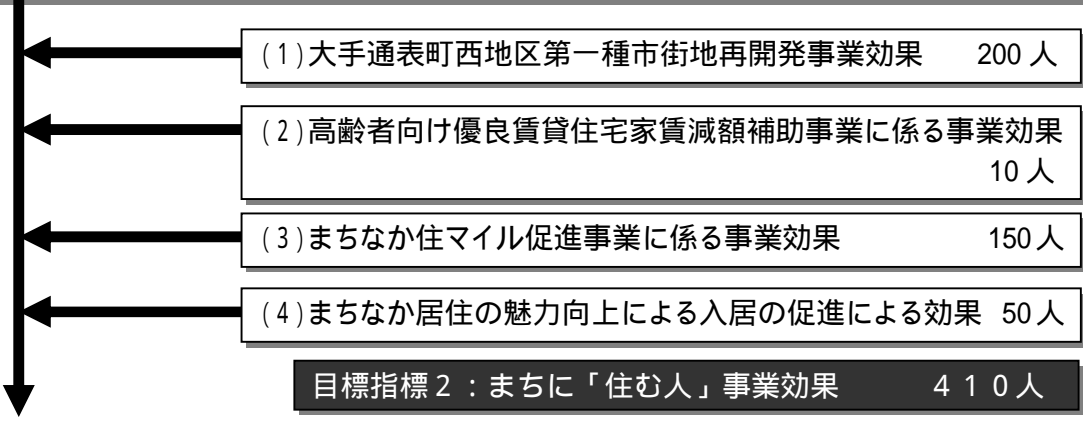
まちなか居住人口 目標 5,900 人 (平成 25 年 : 基準値 5,677 人)

住民基本台帳による  
当目標指標は、第1期計画の目標値を下方修正。

目標 : 5,900 人



現状趨勢 : 5,490 人 (平成 30 年)  
平成元年から平成 25 年 (各年 4 月 1 日 住民基本台帳) の中心市街地の人口をもとに、回帰分析により推計



目標値 : 5,900 人 (平成 30 年) 現状を維持しつつ、プラスへ転換



( 1 ) 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業効果

大手通表町西地区第一種市街地再開発事業に伴う居住人口の増加は、以下のように見込まれる。

事業効果 200 人
------------

内訳

マンション供給戸数	54 戸 整備戸数 × 世帯員 2 人 = 108 人
介護付混合型老人ホーム	80 人 整備部屋数
合計	約 200 人

( 2 ) 高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業効果

高齢者向け優良賃貸住宅について、入居者の収入に応じた家賃減額に対する補助を行うことによる居住人口の増加は、以下のように見込まれる。

事業効果 10 人
-----------

内訳

空き室相当	年間 2 名 × 5 年間 = 10 人 空室相当数
-------	----------------------------

( 3 ) まちなか住マイル促進事業効果

多様な居住ニーズに対応した空き家、空きビル等の有効活用による居住人口の増加は、以下のように見込まれる。

事業効果 150 人
------------

内訳

空き家、空きビル等の有効活用	年間 15 戸、5 年間で 75 戸相当の入居 空き家相当数 75 戸 × 世帯員 2 人 = 150 人
----------------	--

( 4 ) まちなかの魅力向上による入居促進事業効果

まちなかの魅力向上による居住人口の増加は、以下のように見込まれる。

事業効果 50 人
-----------

内訳

大手通表町西地区での医療・福祉機能の展開などによる、まちなか居住の付加価値により、さらなる入居促進で 50 人増加。

<目標指標3 まちを「使う人」を増やす>

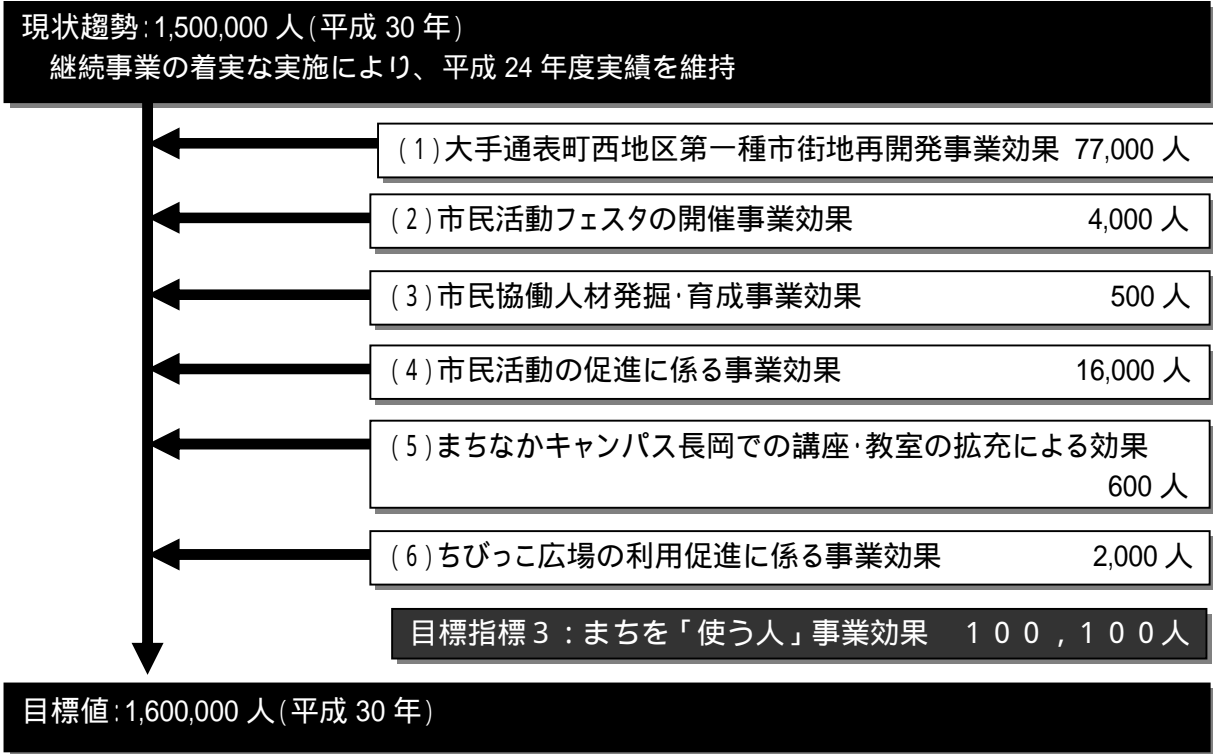
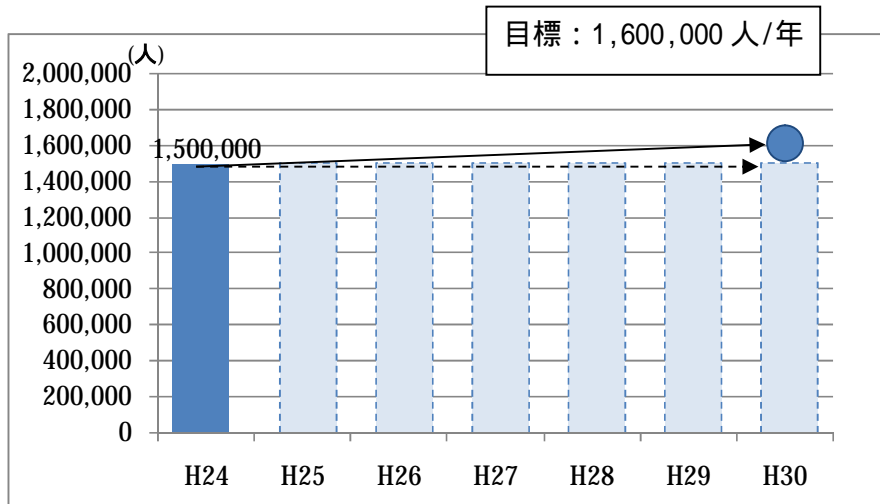
アオーレ長岡の開業以降、屋根付き広場を活用したイベントを始め、生涯学習・コミュニティ等市民活動が活発に行われ、多くの来街者が中心市街地の公共施設を利用した。これにより、まちなかに賑わいが戻りつつあり、総じて中心市街地への来街者は増加傾向にある。

今後、まちなかの公共投資を最大限に活用し、施設間の連携強化や新たな核となる大手通表町西地区市街地再開発事業における「新・社会福祉センター」等の展開により、市民の「自信」と「誇り」が実感できる、何度でも利用したくなるまちの実現に向け、まちなか公共施設の利用者のさらなる増加を目指す。

まちなか公共・公益施設の利用者人数 目標 1,600,000 人 (平成 24 年 : 基準値 1,500,000 人)

長岡市の集計による  
当目標指標は、第1期計画から変更。

**まちなかの公共施設の利用者数**  
 アオーレ長岡利用者数  
 (イベント来場者、アリーナ、ホール等利用者、市民協働センター) : 120万人/年(誕生祭の8万人を引いたもの)  
 市民センター利用者数 : 14万人/年  
 まちなかキャンパス長岡利用者数 : 12万人/年  
 ちびっこ広場 : 4万人/年



( 1 ) 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業効果

大手通表町西地区第一種市街地再開発事業に伴い、以下のように施設利用者の増加が見込まれる。

事業効果 77,000 人/年
-----------------

内訳

福祉・医療施設	利用者数 210 人/日 × 営業日 360 日と想定 = 77,000 人/年
業務施設	
集合住宅等	

( 2 ) 市民活動フェスタの開催事業効果

市民の自由な発想を生かした企画運営事業の実施により、以下のように市民活動フェスタ参加者の増加が見込まれる。

事業効果 4,000 人/年
----------------

内訳

市民活動フェスタ	4,000 人/年の増加 年間 4,000 人の増加の実績 (平成 21 年 ~ 平成 24 年)
----------	--

( 3 ) 市民協働人材発掘・育成事業 (1 日店主のも～れ長岡！)

月替わりに講師として店主を迎え、長岡の将来について語り合う交流イベントを実施することで、以下のような参加者の増加が見込まれる。

事業効果 500 人/年
--------------

内訳

市民協働人材発掘・育成事業 (1 日店主のも～れ長岡！)	定員 50 名 年 10 回開催 開催回数の増加及び内容充実による増加
------------------------------	--

( 4 ) 市民活動の促進に係る事業効果

市民活動の促進により、以下のようにまちなかの公共施設利用者の増加が見込まれる。

事業効果 16,000 人/年
-----------------

内訳

シティホールプラザ「アオーレ長岡」運営事業	2 事業の効果 16,000 人/年 イベントの回数及び内容の充実による増加
市民活動推進事業補助金	

(5) まちなかキャンパスでの講座・教室の拡充による効果

市民活動の促進により、以下のようにまちなかの公共施設利用者の増加が見込まれる。

事業効果 600 人/年
--------------

内訳

まちなか回遊性向上事業(まちなか塾の開催)	各定員 30 名 年 10 回開催
市民協働人材発掘・育成事業(ファシリテーター育成講座)	(2 講座) 開催回数の増加

(6) ちびっこ広場の利用促進に係る事業効果

駐車料金の負担軽減による利用促進により、以下のようにちびっこ広場利用者の増加が見込まれる。

事業効果 2,000 人/年
----------------

内訳

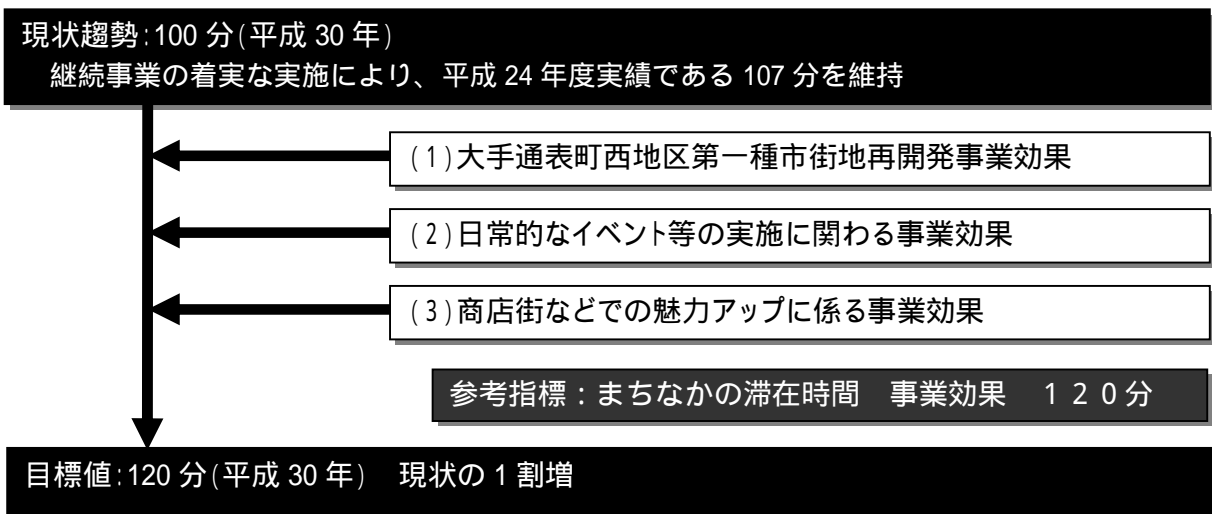
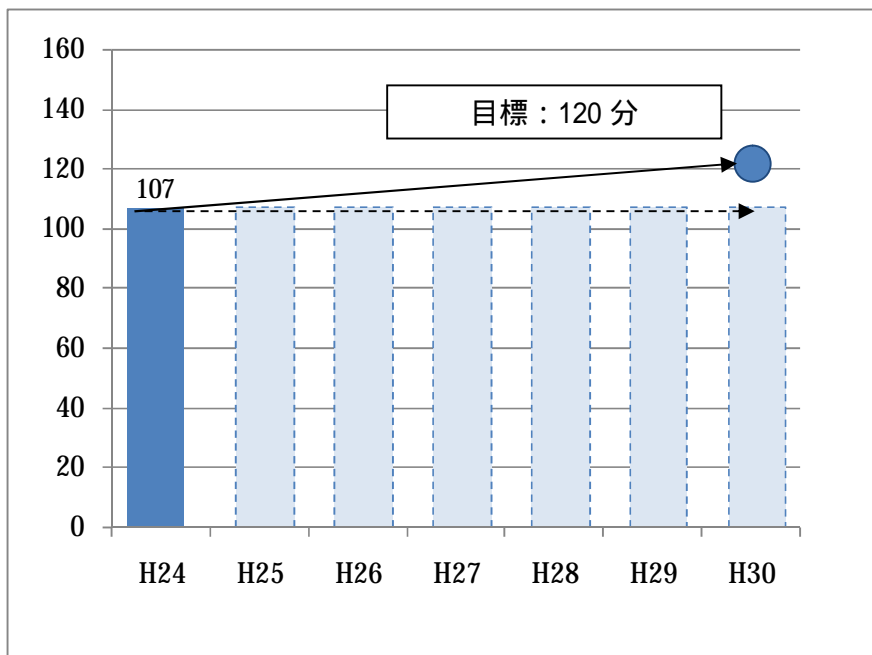
駐車料金の負担軽減による利用促進	営業日 360 日と想定×6 名 = 約 2,000 人 1 日あたり 3 組、6 名の利用増を見込む
------------------	--

<【参考指標】まちなかの滞在時間の増加>

現在、まちなかの滞在時間は2時間に満たない状況である。今後、大手通表町西地区市街地再開発事業による新たな集客とアオーレ長岡との相乗効果により、まちなかの回遊性を高めるとともに、商店街等と連携したソフト事業の展開や来街者の回遊性を促す仕掛け作りを行うことで「楽しく、ゆっくりと過ごしたくなるまち」を実現し、まちなかにおける時間消費の拡大に結び付けていくことを目指す。

滞在時間 目標 120 分（平成 24 年：基準値 107 分）

滞在時間は、まちなかの駐車場の利用時間より推計による  
当指標は参考指標として設定する



( 1 ) 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業

内訳

- ・福祉・ボランティア活動拠点

( 2 ) 日常的なイベント等の実施に関わる事業効果

内訳

- ・ナカドマ活用事業
- ・長岡まちなかマルシェ事業
- ・越後長岡美酒めぐり事業
- ・まちなか回遊性向上事業（バル街イベントの開催事業）
- ・まちなか歴史館めぐり事業

( 3 ) 商店街などでの魅力アップに係る事業効果

内訳

- ・中心商店街合同イベント開催事業
- ・個別商店街の活性化事業
- ・中心市街地新規進出者支援事業

上記、9事業実施により、「訪れれば、いつでも何かやっている、時間を気にすることなく過ごせる環境を整える」ことにより、現状107分から約1割増の120分(2時間)の滞在時間を目指す。