

長岡市のコンパクトなまちづくりの現状

—マンション開発と人口変化を中心に—

研究生 李阿敏

I. はじめに

1. 研究の背景と目的

日本の都市では近年、大都市圏における都心集中とともに、地方都市における郊外化・分散化の傾向が指摘されている（後藤 1997）。高度成長期以降、地方都市における都市圏の拡大や郊外化が進んで行くことで、郊外における住宅地やマンションの開発は急激にしている、外縁部では多くのショッピングセンターが開発されている、都心における空洞化が顕著にみられている（小谷・阿部 2013）。つまり、都市外延部への市街化が急速に進行し、中心市街地の空洞化や人口減少が各地に顕著にみられている。

欧米では以上の解決政策として、持続可能な都市形成を目指すコンパクトシティが提案されておる。近年、日本におけるその考え方が一部の地方自治体において、マスタープランなどに盛り込まれている（小谷・阿部 2013）。

これまでのコンパクトシティに関する研究については、富山市や青森市を対象として、コンパクトシティを目指す計画書によって、1. 転入人口の増加 2. 環境負荷の低減 3. 中心市街地の空き地・空き家の改善など効果がある（鷺 2015）。

2007年、長岡市総合計画ではコンパクトなまちづくりという計画した。2015年まで長岡市のコンパクト化（高橋・大野 2011）について計画手法（和田・大野 2013）、マンション居住（樋口・北原・中出 2008）、中心商店街、人口変化、中心市街地活性化（押木・坂井・越澤 2013）などコンパクトについての発表が多かった、ただ単方面の視点から検討した。今回の研究ではマンション開発と人口変化を合わせて説明する。

2. 研究の方法

① 長岡市の概要

研究地域として長岡市は、新潟県のほぼ中央部に位置しており、2015年では約27.5万人となっている。「寺泊」、「和島」「与板」「三島」「中之島」「長岡」「越路」「栃尾」「小国」「山古志」「川口」11の地域に広がっている。（図1）長岡市は多心型コンパクトシティのシナリオで、その中、長岡地域が長岡市の中心地域である（和田・大野、2013）。

新潟県は2003年に「21世紀新潟県都市政策ビジョン」を策定した、内容としては「コンパクトで暮らしやすい都市の実現」が県内の各都市が共通の目標を指示している。

また、2007年長岡市の「長岡市総合計画」では初めて土地利用構想ではコンパクトなまちづくりということが言った。2010年「長岡市都市計画マスタープラン」ではコンパクト

なまちづくりについて目標設定を行った。(表1)

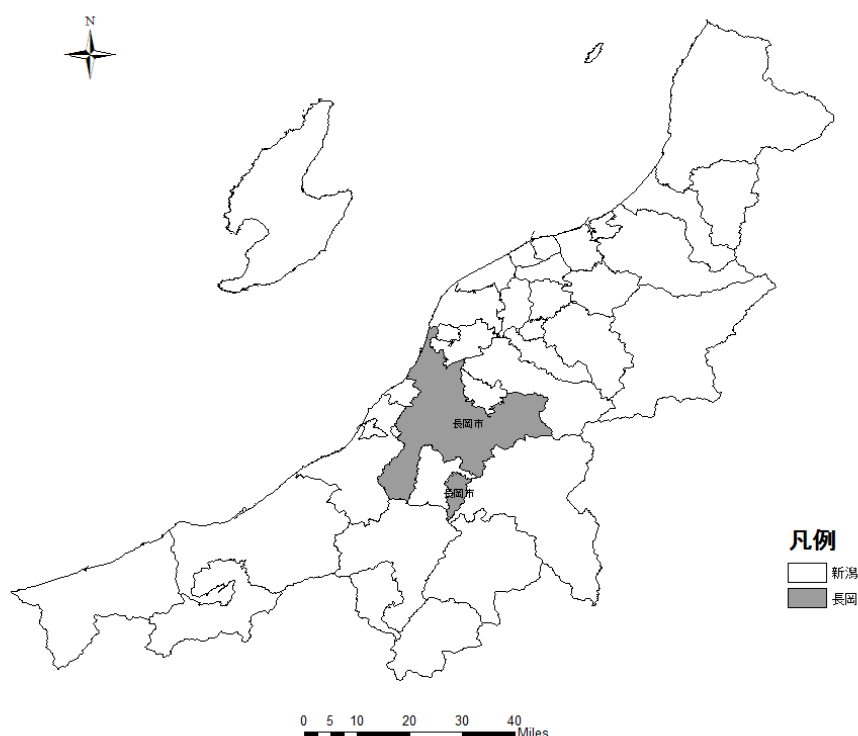


図1 長岡市の市域

表1 長岡市におけるコンパクトなまちづくりの沿革

年度	プラン名	策定	内容
平成15年	21世紀新潟県都市政策ビジョン	新潟県	コンパクトで暮らしやすい都市の実現
平成19年	長岡市総合計画	長岡市	土地利用構想ではコンパクトなまちづくり
平成22年	長岡市都市計画マスタープラン	長岡市	コンパクトなまちづくりについて目標設定を行った

出典：長岡市都市計画課

② コンパクトシティの定義

新潟県が策定した「コンパクトな都市」とは、「都市を小さくする」ことではなく概念的には「質の高い生活空間を充足し、中身を濃くする」こと。具体的には、「豊かな緑な生活環境中で、車の依存は少なく生活しやすいように、住宅・学校・商店・福祉施設などが完備な区域と医療、教育、商業、などの都市機能も集中している区域を結合し、暮らし安い都市」のこと。(表1)

コンパクトなまちづくりの内容としては、①徒歩圏における基本的なサービスの提供；②複合的な土地利用；③公共交通の維持・整備；④駅周辺などへの居住促進；⑤公共交通指向型開発；⑥市街地拡大の抑制である。コンパクトシティとして富山市では全体的な空間をして、鉄道やバスなどの公共交通で中心市街地と周辺の地域中心地を結合する、これ

は地域拠点を「団子」に、公共交通を「串」に仮設した、団子と串の都市構造と言われる（藤井・神谷 2014）。

長岡市のマスタープランには土地利用、交通体系、環境、住居、施設 5 つの分野を分けて、各地域に対して詳しい内容を計画した。つまり、長岡市も「団子」と「串」の都市構造を目指していることと考えられる。

II. 長岡市におけるマンション開発

日本では東京、大阪など大都心圏のマンション供給が増加し、人口の都心回帰傾向が確認されるようになった（矢部 2003）。これに対して、中小都市では人口や都市機能の郊外化が進行し、中心市街地の空洞化が厳しくなっている。

表 2 によって、2014 年時点まで、長岡市におけるマンションの開発は 7354 戸、その中に、中心市街地 i) のマンション開発は 2078 戸、全体の 28.26%であった。中心市街地以外（以下は市街地以外と省略する）のマンション開発は 5276 戸で 71.74%を占めている。1990 年～1994 年でマンション開発のピークになった。1995 年～1999 年になるとマンションの開発が減少して、減少傾向は 2004 年までに続いていた。2005 年～2009 年、マンションの開発が回復したが、2010 年～2014 年また減っていた。中心市街地における、マンション開発は 1990 年～1994 年は 924 戸で全体の 30.85%、1995 年～1999 年では、中心市街地におけるマンションの開発は下落して、37 戸（3.54%）になっていた。しかし、市街地以外のマンション開発をみると、1990 年～1994 年まで、マンション開発は全体の 69.15%でしたが、1995 年～1999 年になると 96.46%になった、これは長岡市の市街地が拡大して、マンションが市街地以外に開発されていたと考えられる。

2000 年～2004 年、中心市街地におけるマンションの開発は 224 戸を増えて、全体の 24.23%を占めた、この増加傾向は 2009 年まで続いていた逆に、市街地以外のマンション開発は減少し、2000 年～2009 年の間で減り続いた。これは、2003 年新潟県の都市政策で、長岡市にもマンション開発が中心市街地に注目した、また 2007 年長岡市総合計画の影響に与えられたと考えられる。つまり、藤井・神谷が言ったようなコンパクトなまちづくり内容の一つとして、長岡市は駅周辺などへの居住を促進して、中心市街地の拡大を抑制して、コンパクトなまちづくりを建設していると考えられる。

表 2 長岡市におけるマンションの開発（戸数）

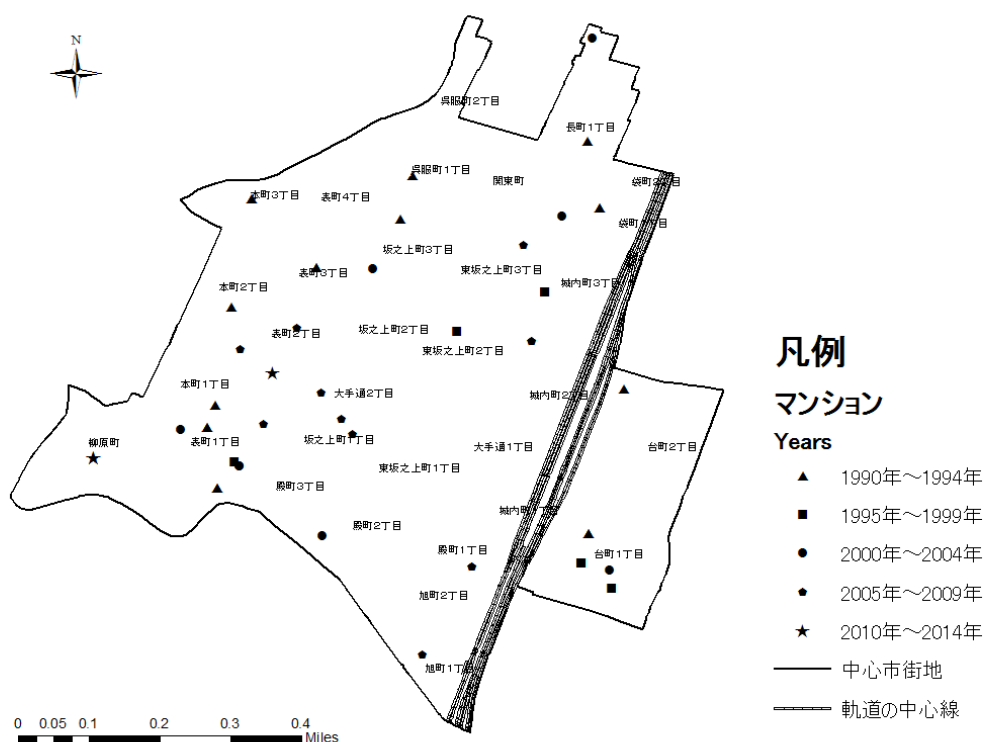
	1990年～1994年	1995年～1999年	2000年～2004年	2005年～2009年	2010年～2014年	総計
中心市街地	924 (30.85%)	37 (3.54%)	261 (24.23%)	668 (35.95%)	114 (37.25%)	2004 (27.53%)
中心市街地以外	2071 (69.15%)	1007 (96.46%)	816 (75.77%)	1190 (64.05%)	192 (62.75%)	5276 (72.47%)
全戸数	2995 (100.00%)	1044 (100.00%)	1077 (100.00%)	1858 (100.00%)	306 (100.00%)	7280 (100.00%)

出典：長岡市建築住宅課

注：3 階以上の住宅

1. 中心市街地におけるマンションの開発

中心市街地におけるマンション開発は1990年～1994年12棟で、1995年～1999年が減っていたが、2000年～2004年は7棟に増えていて、2009年まで増え続いた。これは、1990年の12棟から6棟を減ったが、2003年の政策の原因で、中心市街地におけるマンション開発が増えてきたと考えられる。また、2010年～2014年、中心市街地におけるマンション開発は2棟しかなかったが、114戸を持っています。これは、高層マンションを作って、人口を受け入れやすいと考えられる。



	1990年～1994年	1995年～1999年	2000年～2004年	2005年～2009年	2010年～2014年
棟数	12	6	7	10	2

図2 長岡市中心市街地におけるマンション開発

出典：長岡市建築住宅課

2008年コンパクトなまちづくりという都市計画構想したあと、長岡市中心市街地活性化基本計画では、市街地再開発事業として「大手通中央東地区第一種市街地再開発事業」と「大手通中央西地区第一種市街地再開発事業」を実施した。2014年長岡市中心市街地活性化基本計画<第2期>では、「大手通表町西地区第一種市街地再開発」ii)と「大手通表町東地区第一種市街地再開発」を計画した。

図3と表3によって、長岡市は中心市街地にマンションを建て、また建物用途の混在・複合によって、長岡市の生活圏をコンパクトにしていると考えられる。

表3 中心市街地における再開発事業

事業名	施行者	主要用途
大手通中央東地区第一種市街地再開発事業	大手通中央東地区市街再開発組合	住宅(14戸)
		店舗, 銀行
		公共公益施設
		駐車場
大手通中央西地区第一種市街地再開発事業	大手通中央西地区第一種市街地再開発事業個人施行者 協同組合丸専	住宅(63戸)
		店舗など
		子育て支援施設
		駐車場(マンション住居者用52台)

出典：長岡市中心市街地活性化基本計画<平成26年>より作成

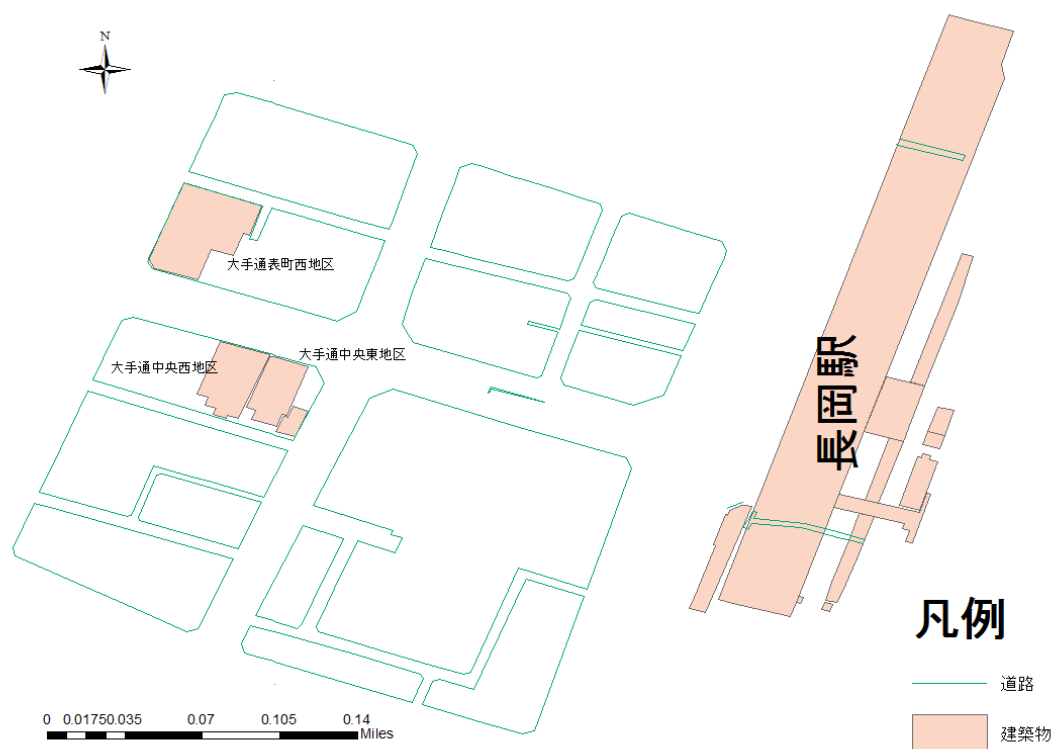


図3 長岡市における再開発事業

出典：平成26年長岡市中心市街地活性化基本計画<第2期計画>より作成



大手通表町西地区

大手通中央西地区

大手通中央東地区

図4 中心市街地における第一種市街地再開発事業（作者より撮影（2016年9月6日））

III. 長岡市の人口

1990年～2010年まで、長岡市の総人口が増え続けている、その中で市街地以外の人口も増え続けているが、中心市街地の人口は1995年から減り続いて、2000年になると450人減っていた、2005年に32人増加したが、2010年にまた130人減っていた。これは、長岡市にコンパクトなまちづくりという政策を施行して以来、驚が解明した富山市や青森市のように転入人口が増える傾向もあることが明らかにした。市街地以外のマンション開発が激しくて、市街地以外に移住する人口が増えていたと考えられる。また、中心市街地においてはマンション開発も進んでいたが、郊外における住宅地やマンションの開発は急激にしている、外縁部では多くのショッピングセンターが開発されている、中心市街地の空洞化が顕著していて（小谷・阿部 2013）、人口は買い物利便性が高い郊外にマンションを購入すると考えられる。

表4 長岡市の人口変化

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年
中心市街地	0	-80	-450	32	-130
中心市街地以外	0	4397	2810	44737	48588
総人口	0	4317	2360	44769	48458

出典：長岡市の住民台帳より作成

注：1990年総人口が基準にする

IV. おわりに

長岡市のコンパクトなまちづくりの現状としては中心市街地においては、マンション開

発を進んで、マンション用途の混在・複合などことによって、藤井・神谷（2014）が言ったような土地利用を最大化し、駅周辺の居住を促進したようなコンパクトなまちづくりの現象が見られるが、市街地以外の人口が増え続けて、中心市街地の人口が減っている。結果としては、長岡市における中心市街地のマンション開発を促進したが、郊外におけるマンション開発も進んでいて、人口の都心回帰という現象が見られない。このような現状として、コンパクトシティを実現するためには、人口の都心回帰し、市街地活性をどうやって実現するかという課題である。

【付記】

長岡市での調査に当り、長岡市 都市整備部 住宅施設課住宅政策係 係長齋藤達由様と都市計画課 都市計画系 係長小林司様、整備部都市開発課 川合宏明様をはじめ、市役所の係員の皆様には貴重な時間を割いて調査にご協力いただきました。島根大学の菊池慶之先生、田坂郁夫先生、船杉力修先生をはじめとする法文学部地理学研究室の皆様には、本研究に対して大変貴重なご意見を頂きました。ここに記入して御礼申し上げます。

【注】

- i)平成 20 年の中心市街地活性化基本計画における中心市街地範囲として定義される。
- ii)2016 年 9 月 6 日時点にもう大体竣工した。また、1、2 階は教育塾としてつかわれている。

【参考文献】

- 和田夏子・大野秀敏 2013, コンパクト化を目指す都市再編マネジメント手法の検討—長岡市でのケーススタディ. 日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）, 905-908
- 矢部直人 2003. 1990 年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして. 人文地理 55 : 277-292.
- 堀内千加 2009. 京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向. 経済地理学年報 55 : 193-214
- 樋口秀・北原啓司・中出文平 2008, 地方都市における住み替えによるコンパクトシティ実現への課題に関する研究—長岡市と青森市の比較分析—. 日本建築学会中国支部研究報告集. 491-494
- 小谷雅人・阿部浩和 2013. 指標を使った地方都市のコンパクトシティ評価～神戸市・富山市を事例にして～. 日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道） : 1039-1040
- 鷺永司・熊野稔・平岡透 2015. コンパクトシティを目指す地方都市の動向と評価に関する研究～富山市と青森市を事例として. 日本建築学会中国支部研究報告集:第 38 巻 , 745-748
- 高橋玄・大野秀敏 2011, 都市縮小時代の地方都市の魅力的な都市再生戦略その 2—空間像

を伴ったコンパクトシティの計画のプロセスについて長岡市を事例として一，日本建築学会大会学術講梗概集（関東）：61-64

後藤寛 1997. 日本における都心地域の空間形状の特性と動向. 地理学評論：70, 325-641.

押木祐生・坂井文・越澤明 2013, 長岡市における市役所など公共施設の再編による中心市街地活性化. 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 86：361-364

藤井正・神谷浩夫 2014. 『よくわかる都市地理学』 ミネルヴァ書房：184-186