都市構造可視化の活用

～中心市街地及び地区計画区域への転居状況の分析～

新潟県長岡市都市整備部都市政策課

1.都市構造可視化を通じて行いたいこと

国は平成26年８月に都市再生特別措置法を改正し、コンパクトなまちづくりと公共交通のネットワークによる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を実現する『立地適正化計画』制度を創設

↓

長岡市では、都市計画マスタープランに定めたコンパクトなまちづくりをさらに進めるため、平成29年７月に立地適正化計画を公表するとともに、計画実現のための施策や事業を展開し、市町村合併により広域化した市域、特に中山間地域等の生活利便性の確保や地域活性化等の取組みとも連携を図った「中・長期的な視点」による新しいまちづくりに取り組んできた。

↓

しかしながら、中心市街地を中心にスポンジ化の進行が見られる。今後も人口減少と高齢化が進行し、都市機能の衰退が懸念される状況にあって、効果的な居住誘導策を検討するための基礎資料を整理し可視化したい。

本市の地勢
- 新潟県のほぼ中央に位置し、人口約２６万６千人の県内第2位の中枢中核市（令和３年３月時点）
- 2000年代に実施された市町村合併により、現在１１の地域で構成
- 面積は891.06㎢となり、東西42.6㎞、南北59.3㎞の広がりを見せ、約４割の面積が都市計画区域に制定
- 市の中央部を、国内一の長さと流水量を誇る信濃川が縦断し、両岸平野部には市街地を形成
- 上越新幹線や関越・北陸自動車道等で首都圏や東北・北陸地方と繋がった、交通の要衝
  電子・精密機械や液晶・半導体など高度なものづくり産業が集積
- 故事「米百俵の精神」を受け継ぎ、人材育成と未来への投資を行う
- 産学官金の連携により、産業、まりづくり等幅広い分野で価値を創造する“長岡版イノベーションモデル”の創出に取り組む

2.調査対象や分析方法について

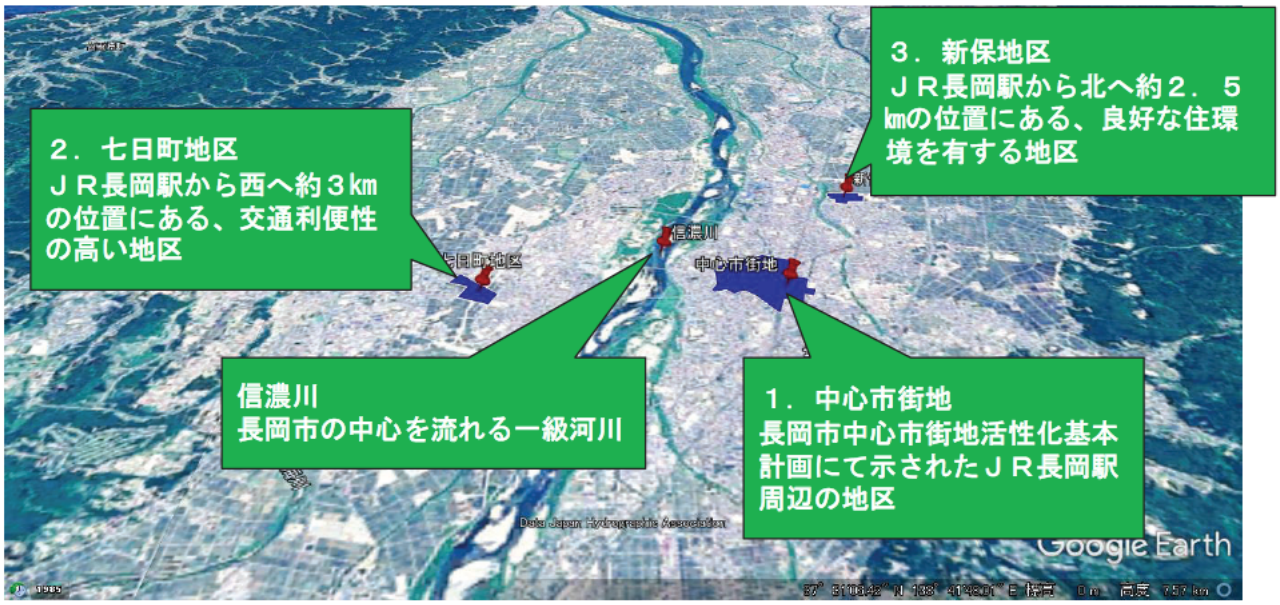


図１．調査対象地区の概要　補注：都市構造可視化計画、国土地理院撮影の空中写真を使用

対象者　：平成２２年１０月１日から令和３年９月３０日の期間に中心市街地、七日町地区、新保地区のいずれかに転居した者。
また、集計の際は対象者の年齢を、令和３年１２月１日時点の満年齢とした。

分析方法：中心市街地に新築されたマンションに転居した者および七日町地区、新保地区に転居した者の転居前の住所についてメッシュ図化して分析を行う。また、転居前地区内における平均年齢についてもメッシュ図化し、分析する。さらに、メッシュ図化だけでは把握の難しい年代別転居者数および転居した世帯内の人数については棒グラフ化し、分析の参考資料とした。

※地区の選定理由については以下のとおり

中心市街地　　：最近建築のあったマンションがあり、直近の動向を把握できると考えたため。

七日町・新保地区：定期的な区域区分見直しにおいて、直近で住居系の地区計画が策定された地区であり、直近の動向把握ができるため。

3．中心市街地への転居者に関する情報の可視化

図２．中心市街地における転居前住所　補注：都市構造可視化計画、国土地理院撮影の空中写真を使用

長岡市中心市街地活性化基本計画にて示されたＪＲ長岡駅周辺地区
- 転居前の住所について中心市街地が多い
- 転居者の平均年齢が５０代以上と高い
- 内訳では４０代以降の転居が多い
- 単身または２人世帯が多い

地価が高いため、金銭的に余裕のある子育てを終了した人に需要があると考えられる。また、高齢であることから公共交通の使いやすさも影響があると思われる。

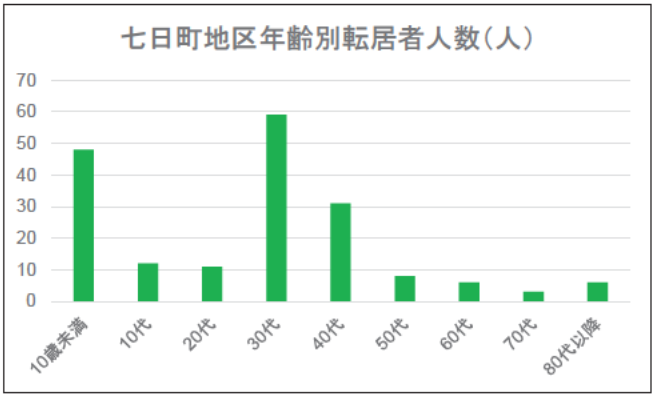
【参考】
市外転入者数　56名(平均年齢54.56歳)
市内転居者数 141名(平均年齢46.94歳)

4.七日町地区への転居者に関する情報の可視化

図３．七日町地区における転居前住所　補注：都市構造可視化計画、国土地理院撮影の空中写真を使用

ＪＲ長岡駅から西へ約３kmの位置にある、交通利便性の高い地区
- 転居前の住所について信濃川左岸が多い
- 転居者の平均年齢が２・３０代と低い
- 内訳は３０代と２０歳未満の転居が多い
- ３～４人世帯が多い

メッシュ図とグラフから特に子育て世代からの需要のある地区であることが分かる。この世代は自家用車の利用も多いため、交通利便性の良さも影響があると思われる。
【参考】
市外転入者数　　6名(平均年齢30.92歳)
市内転居者数 184名(平均年齢26.83歳)

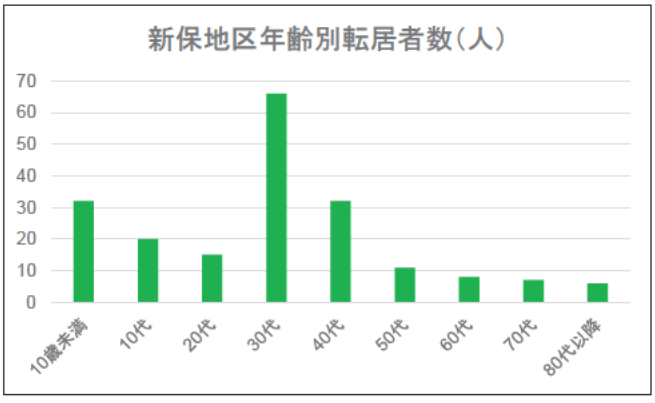


5.新保地区への転居者に関する情報の可視化

図４．新保地区における転居前住所　補注：都市構造可視化計画、国土地理院撮影の空中写真を使用

ＪＲ長岡駅から北へ約2.5kmの位置にある、良好な住環境を有する地区
- 転居前の住所について信濃川右岸が多い
- 転居者の平均年齢が２・３０代と低い
- 内訳は３０代と２０歳未満の転居が多い
- 単身～３人世帯が多い

メッシュ図とグラフから子育て世代からの需要のある地区である。七日町地区と比較して２人世帯が多い。七日町地区より分譲が数年早いため、年齢層に差が生じていると思われる。
【参考】
市外転入者数　82名(平均年齢33.91歳)
市内転居者数 197名(平均年齢34.24歳)



６.まとめ

３つの地域における転居状況を可視化することにより以下のことが分かった

- 年齢層の高い世代は都市機能が集中し、公共交通等の利便性の高い中心市街地に転居する傾向がある
- 年齢層の低い子育て世帯は地価が比較的安く、広い敷地面積を確保しやすい郊外の住宅地に転居する傾向がある
- 中心市街地と比較し、郊外の住宅地の方が世帯内人数が多い傾向がある
- 転居前の地域が信濃川左岸であれば転居先も左岸となり、信濃川右岸であれば転居先も右岸となる傾向が見られ、信濃川が転居先に与える影響があると思われる

立地によって転居する市民の属性に特徴が表れるため、市民の需要と立地適正化計画の目的に合致するような住宅地を提供することでコンパクトなまちづくりを目指していきたい。

今回の経験を立地適正化計画が目標とするコンパクトなまちづくりと公共交通の再編との連携によって、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現をはかるための参考としていきたい。

特に若い世代に向けた有効な居住誘導策の検討を進めたい。

新潟県長岡市の紹介

都市の紹介

シティホールプラザ「アオーレ長岡」

戦災復興と恒久平和の願いが込められた　長岡花火

国の登録有形文化財旧機那
サフラン酒製造本舗建造物群

地元で愛され続けてきた伝統野菜
長岡野菜

国の重要無形民俗文化財
越後山古志　牛の角突き

長岡発祥の「泳ぐ宝石」
市の魚「錦鯉」

国指定重要文化財 火焔型土器
「新潟県長岡市教育委員会」