

長野市中心市街地における土地利用変化と街なか居住進展に関する研究 -A study on land use changes and of habitation in central of Nagano city-

永池 遼*・室田 昌子**

Ryo Nagaike, Masako Murota

The purpose of this study is to clarify land use changes and the features of habitation by area in central downtown Nagano city. Parking goes on increasing and detached houses are decreasing in whole central area of Nagano city and the commercial land use moved around the Nagano station. 56 multifamily housing was built from 1990 to 2007 in central area of Nagano city. It is thought that there are many elderly people, unmarried persons, and height profit persons for newly multifamily housing. In order to promote habitation in central city area, the land use for a young family is required.

Key words: Central down town, Land use changes, Promotion of habitation, Nagano city

中心市街地、土地利用変化、居住促進、長野市

1. はじめに

中心市街地は商業・業務・居住・交流など多くの都市機能が凝縮された空間であったが、モータリゼーションの発展や土地利用の郊外化などにより、近年、地方都市の中心市街地の空洞化は深刻な問題となっている。全国の多くの都市で中心市街地の活性化を目指し様々な方策が行われているが、「街なか居住」の促進は、中心部における居住機能を再び強化し、地域コミュニティや文化の再生、効果的な居住環境の実現、都市の多様性の確保など様々な角度から中心市街地の活性化に寄与するものと期待されている。

本研究では長野市を対象とし、中心市街地の土地利用変化の特徴を把握し、特に居住機能の変化を把握し、街なか居住の動向を明らかにした。対象とした理由は1998年に開催された冬季五輪長野大会による市街地環境の変化と中心市街地活性化法の変更に伴う認可を早期に受けるなどの積極的な取り組みがあるためである。

既存研究では、中心市街地について研究は多く見られ、土地利用変化から中心市街地の将来予測したもの¹⁾や長野五輪大会が沿道土地利用に与える影響を述べたもの²⁾があるが、それらや他の多くの研究は主に商業・業務機能に着目したものであり、土地利用の変化から居住機能について詳しく取り上げたものは見当たらない。

2. 長野市の郊外化と中心市街地の社会的変化

2-1. 長野冬季五輪大会

前章で述べたように長野市は五輪開催決定を契機として様々な都市整備が行われた。都市計画道路については1991年から1997年度までの間で、新規整備・既存道路拡幅をあわせて21路線整備された。特に郊外部で国道19号南バイパス新規整備をはじめ、多くの整備が集中して行われた。それらの沿道では宅地や大規模商業施設などが開発され市街化がすすんだ。長野市の都市計画道路整備率は1990年度

で27.6%が、1995年度38.6%と急上昇し、主に郊外の道路事情は長野五輪開催決定を契機に大幅に改善された。

表1に五輪開催施設の概要を示す。この中で中心市街地内には表彰式場だけで、他の多くは先に挙げた郊外部や、DID外縁部の整備された道路沿いに建設された。それらの後利用は大規模なスポーツ施設や住宅が大半である。つまり多くの人が集まる・暮らす機能が外へと広がっている。

表-1. 長野五輪開催施設の立地と後利用

施設名	立地	後利用
表彰式場	中心市街地(注)	民間駐車場
開・閉会式場	郊外	南長野運動公園
ホワイティング	郊外	スポーツアリーナ
ビッグハット	DID外縁部(郊外部と外接)	スポーツアリーナ
エムウェーブ	郊外	多目的アリーナ
アクアウイング	DID外縁部(郊外部と外接)	市民プール
オリンピック村	郊外	公営ニュータウン
メディア村(朝陽)	郊外	公営団地
メディア村(柳町)	DID	公営団地

(注) 中心市街地は基本計画で定められた範囲を指す

2-2. 中心市街地の概要と社会的変化

長野市の中心市街地はJR長野駅から国宝善光寺までの表参道(中央通り)を中心に発展してきた。善光寺表参道は全長1.8km、高低差40mの参道であり、沿道は近代的中高層の建物が建ち並ぶ長野駅周辺から、善光寺に近づくにつれ蔵造りで低層な建物が増える。

しかし2000年中心市街地の核商業施設であったダイエーとそごうが同時期に撤退するという事態が起きた。商業に関して、市全体では商業床面積の増加が続いている一方で中心市街地を含む長野地区では微減している。つまり長野市での商業機能の郊外での割合が増加している。地価に関しても、中心市街地内の公示地価の調査地点3地点の平均を90年と07年で比較すると約1/5に下落していた。

中心市街地の居住のデータでは、2005年度の国勢調査から中心市街地内では「平均世帯人員数」が2.05人と市全体

*非会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of Technology)

**正会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科 (Musashi Institute of Technology)

に比べ約0.6人少なく、「高齢化率」が25.8%と約4%高い。

3. 長野市の中心市街地活性化への取り組み

3-1. 長野市中心市街地活性化基本計画

1999年に長野市は旧中心市街地活性化基本計画を策定し活性化への取り組みを開始した。しかし翌年に前述した核大型店の撤退により、緊急に後活用を模索する必要が出た。そこで旧基本計画を補完するものとして2002年長野中央地域再生計画を策定し、大型店の後活用をはじめとする事業に集中的に取り組んだ。そして2006年のまちづくり3法改正により、改正法に合わせた新たな基本計画が全国でも早く2007年5月に認可された。

次に(株)まちづくり長野の取り組みを述べる。これは旧法ではTMOと呼ばれたものである。2002年に長野市商工会議所が設けたTMO構想に基づき、実際に事業を行う事業推進型まちづくり機関として(株)まちづくり長野が発足した。株まちづくり長野の取り組みは商業施設の開発・運営など主に商業活性化が中心である。例えば2003年ダイエー跡ビルを利用した「もんぜんぶら座」という子育て施設や高齢者施設などが入る公益施設の1Fに地域の居住者向けの食品スーパーをオープンさせた。それまで住民向けの食品スーパーは周辺に少なく、中心市街地の居住環境の向上に一役買っているといえる。

それを含め旧基本計画において再開発事業などによる各拠点整備が行われ一定の成果を収めているものもある。

3-2. 街なか居住促進への取り組み

街なか居住促進について国・自治体ごとの取り組み、そして長野市の取り組みを述べる。国では都市の中心部への居住を推進する「街なか居住再生ファンド」という制度が2005年度の予算で創設された。これは中心市街地において住宅の整備事業に対して支援を行うものである。同様に全国の各自治体が中心市街地内の住宅の整備補助・家賃補助を行う独自の支援制度が存在する。

これに対し長野市では現在独自の支援制度は無いが、市街地再開発・優良建築物等整備事業によって旧基本計画策定以降約600戸を供給し、中心市街地人口増加を図ってきた。そして新基本計画①訪れたいなるまち、②住みたいなるまち、③歩きたいなるまち、④参加したいなるまちを計画の目標とし、それぞれの目標達成に向けて事業を計画している。このように中心市街地の居住促進を活性化策の一つとして位置づけている。更に新基本計画作成の際に「長野市まちなか調査専門委員会」により、まちなかの現状調査・具体的な対策を検討した。ここで提案された具体的な対策は、街なか居住に係る悩みに応える相談窓口の設置や、住宅建設時の補助などがあった。それらを「②住みたいなるまち」の目標実現への事業に反映させた。

4. 土地利用変化分析

土地利用変化分析に用いた方法は、五輪開催決定以前の1990年と、2007年現在の住宅地図を使い敷地形状・用途の変化を調べ、現在の詳しい敷地形状・用途は現地調査に

て把握するという方法である。

4-1. 本研究における中心市街地の地区分け

中心市街地の範囲を図-1のように地区Ⅰ～Ⅵに分ける。この分け方は、市が中心市街地の建物・屋外広告物など基礎的調査³⁾を行った際に用いた分け方に、ほぼ準じている。

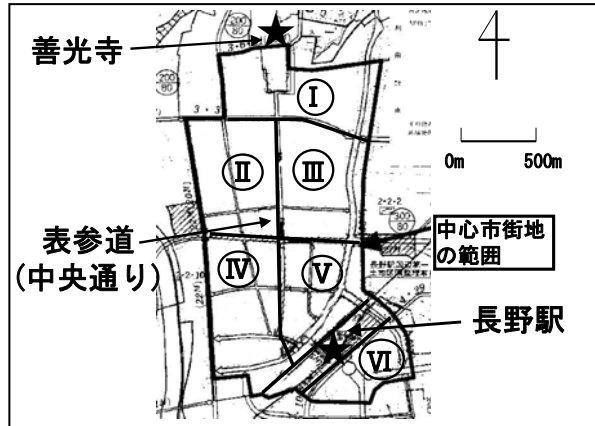


図-1. 中心市街地の地区分け

地区Ⅵは全域が大規模な土地区画整理事業により他地区とは性格の違う土地利用変化が行われているため本研究では対象から外す。地区Ⅰの大半は容積率300%の近隣商業地域に、地区Ⅱ～Ⅴまでは全域が容積率400～600%の商業地域に用途指定させている。更に地区Ⅰに3地区、地区Ⅱに1地区(計5.5ha)が狭幅員道路・老朽家屋が多く存在する「重点密集市街地」に指定されている。(国土交通省)

4-2. 敷地形状の変化

1990年と2007年を比較して敷地の形状がどのように変化しているかを調査した。

① 同一 □ → □	③ 分割 □ → □□
② 統合 □□ → □	④ 変形 □□ → □□

図-2. 敷地形状変化分類

①の同一とは形状が同じままで用途だけ変化しているものを指す。②の統合は統合数別でそれぞれ分類する。表-2で地区別によつての変化パターン件数が多いかを示す。全ての地区で①や②が大半を占め、③・④の変化パターンはほとんど見られなかった。②での6以上の統合数のような大規模な統合は地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴで多く見られた。地区Ⅰ・Ⅱに比べ地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴでは高度化がすすんだことがわかる。

表-2. 地区別の敷地形状変化表(変化件数)

形状変化分類	I	II	III	IV	V	計	
①同一	42	34	41	44	43	204	
②統合 (注)	2~3	35	29	23	24	33	144
	4~5	7	4	7	11	7	36
	6~9	2	2	5	12	9	30
	10~	1	2	6	3	2	14
③分割	3	0	0	3	3	9	
④変形	2	0	4	2	3	11	
計	92	71	86	99	100	448	

(注) ②の数字は統合した際の統合敷地数を示す。

4-3. 用途の変化

表-3. 土地利用用途分類表

A	小売店
B	飲食店
C	サービス・娯楽・施設
D	金融・工場・業務施設
E	商業・業務等複合施設
F	医療・福祉・公共施設
G	専用住宅
H	集合住宅
I	店舗・業務等併用住宅
J	駐車場・ガレージ
K	倉庫・資材置き場
L	空き地・空き家
M	不明(90年当時)

表-3に本研究における用途の分類を示した。本研究での用途変化とは表で示した用途が、他の用途に変わることを指す。

表-3の用途分類表を用いて地区別ではどの用途が変化前後でどのように増減しているか調査し、表-4に1990年への地区別の用途変化を示した。全ての地区において増加した用途として「駐車場」があり、約50%近く

存在する。全地区で増えている用途としてもう1つ「集合住宅」がある。「業務施設等」は地区によっては減っているが、全地区合計の変化後の用途の割合としては高い。全地区で大きく減少した用途は「専用住宅」であり、構成比で30%以上減少している地区もある。A・B・C・Eのような商業系の用途は地区I～IVでは変化後出来た用途としての割合が低い。長野駅前エリアである地区Vのみ変化後出来た用途としてA・B・C・Eが変化前の用途としての割合より増加もしくは横ばいである。更に特徴的なものとして、権堂商店街という商店街が地区内を横断する地区IIIでは、「小売店」が激減し、「飲食店」が増加している。

表-5で形状変化と用途変化の関係について分析した。変化後A・Bとなったものはほとんどが①や統合数の少ない

表-4. 地区別の用途変化

用途	地区I(注)				地区II				地区III			
	90年		07年		90年		07年		90年		07年	
A	14	6.8	1	0.9	15	9.5	1	1.5	55	21.4	1	1.1
B	2	1.0	3	2.9	11	7.0	1	1.5	16	6.2	19	2.2
C	10	4.9	0	0	3	1.9	4	5.9	11	4.3	4	4.5
D	10	4.9	7	6.7	18	11	6	8.8	18	7.0	9	10.2
E	0	10	0	0	0	0	2	2.9	0	0	4	4.5
F	3	1.5	3	2.9	2	1.3	2	2.9	3	1.2	0	0
G	86	41.7	15	14	48	30.4	3	4.4	64	25	3	3.4
H	5	2.4	17	16	5	3.2	10	14.7	5	1.9	7	8
I	8	2.9	4	3.8	12	7.6	3	4.4	11	4.3	3	3.4
J	26	12.6	55	52	16	10	35	51.4	29	11	38	43
K	13	6.3	0	0	8	5	1	1.5	11	4.3	0	0
L	30	14.6	0	0	16	10	0	0	28	11	0	0
M	1	0.5	0	0	4	2.5	0	0	6	2.3	0	0
計	206	100	105	100	158	100	68	100	257	100	88	100
用途	地区IV				地区V				全地区			
	90年		07年		90年		07年		90年		07年	
A	12	4.4	1	0.9	24	8.7	8	7.4	120	10.3	12	2.5
B	5	1.9	5	4.7	18	6.5	11	10	52	4.5	39	8.2
C	12	4.4	1	0.9	10	3.8	12	11	46	3.9	21	4.4
D	26	9.6	16	15	33	12	11	10	105	9.0	49	10.3
E	0	0	2	1.9	0	0	6	5.5	0	0	14	2.9
F	4	1.5	1	0.9	0	0	0	0	12	1.0	6	1.2
G	108	40	5	4.7	96	35	1	0.9	402	34.5	27	5.7
H	4	1.5	15	14	3	1.1	7	6.5	22	1.9	56	11.8
I	13	4.8	1	0.9	11	4	4	3.7	53	4.5	15	3.2
J	29	10.7	59	56	40	15	48	44	140	12	235	49.5
K	8	3.0	0	0	9	3.3	0	0	49	4.2	1	0.2
L	24	8.9	0	0	19	6.9	0	0	117	10	0	0
M	25	9.3	0	0	12	4.4	0	0	48	4.1	0	0
計	270	100	106	100	275	100	108	100	1166	100	475	100

(注: 各年左: 変化した敷地面積(単位: 件)、右: 構成比(単位: %))

統合の形状変化パターンである。逆にD・H・Jでは大規模統合から出来たものが存在する。Eも複合施設という用途のため統合数の多い大規模統合で出来ているものが多い。

表-5. 敷地形状の変化と変化後の用途の関係(敷地軒数)

用途	① 同一	②統合				③ 分割	④ 変形
		2~3	4~5	6~9	10~		
A	11	1	0	0	0	0	0
B	33	3	0	1	0	0	2
C	10	7	1	2	0	0	1
D	20	11	7	4	2	3	3
E	5	3	0	3	2	0	1
F	5	1	0	0	0	0	0
G	17	3	0	0	0	3	4
H	17	21	7	6	3	0	2
I	9	3	0	0	0	2	1
J	76	91	21	15	7	8	17
K	1	0	0	0	0	0	0
L	0	0	0	0	0	0	0
M	0	0	0	0	0	0	0

4-4. 土地利用変化分析のまとめ

本章では敷地形状と用途の過去から現在までの変化について見た。大まかに分けて地区I・IIに比べ、地区III・IV・Vの方が大規模な統合が多く高度化がすすんでいる。そして全地区で駐車場が急増している、よって特に地区I・IIにおける暫定利用と思われる青空駐車場など土地の低未利用かが懸念される。変化前の用途として専用住宅が多く、全地区で集合住宅が増え、計56軒供給されていた。中心市街地における居住の際の住居タイプに変化がみられる。

業務機能に関しては大規模統合から出来たものも見受けられ、特に地区IVでは高度化がすすんでいると考えられる。商業系の用途に関して地区I・II・IVでは減少が多く見られた。地区IIIの権堂商店街では小売店が激減し、飲食店が増加している。そして長野駅前である地区Vでは変化後の用途の中で商業系用途の割合が多かった。このことから長野市中心市街地の商業は、他地区から長野駅周辺に移行してきていることがいえる。これは第2章で述べたように、そごう・ダイエーという長野駅から善光寺へ向かうルート上にある核商業施設が撤退したことで、来街者の回遊行動が長野駅周辺に限られ、地区IIIの権堂商店街まで向かわなくなっていることが大きな要因として考えられる。結果としてそのことが、権堂商店街は小売用途が減り飲食店などが並ぶ歓楽街としての性格が強くなったと予想される。

5. 集合住宅の供給

4章において確認した新規集合住宅56軒の中で比較的規模の大きい物件、具体的には戸数5戸以上のもの40軒を対象に物件のデータ収集・現地調査を行った。データ収集は長野

市建築指導課において建築計画概要書の閲覧をした。40軒のなかで住所表示の不一致などの理由により、概要書の閲覧が出来た物件は34軒であった。まず概要書のデータから延べ床面積・地上階数といった建物規模の面から新規集合住宅を見て、表-6・7に示した。表-6で延べ床面積の大きな集合住宅は地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴで多く供給された。地区Ⅰでは大半が延べ床面積1,000㎡以下であった。表-7を見ると地上10階以上の高層物件が計13軒供給されていた。それから高層物件も地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴで多く供給された

表-6. 地区別の新規物件の延べ床面積(㎡)

地区	0~1,000	1,001~2,000	2,001~4,000㎡	4,001㎡~	計
Ⅰ	6	1	0	0	7
Ⅱ	3	0	2	1	6
Ⅲ	0	0	2	3	5
Ⅳ	3	2	3	2	10
Ⅴ	0	3	0	3	6
計	12	6	7	9	34

表-7. 地区別の新規物件の地上階数

地区	2~3階	4~6階	7~9階	10階~	計
Ⅰ	6	1	0	0	7
Ⅱ	2	1	0	3	6
Ⅲ	0	0	2	3	5
Ⅳ	0	5	1	4	10
Ⅴ	0	0	3	3	6
計	8	7	6	13	34

さらに新規集合住宅の総戸数・一戸ごとの規模などに注目して現地調査を行った。そこから見えてきた新規集合住宅の特徴を地区別で述べていく。

地区Ⅰは20戸程度の小規模なものが多く、地区が信州大学と隣接していることもあり学生向けの1Rタイプの単身者賃貸物件がほとんどであった。

地区Ⅱは中央通り沿いには10F以上高層物件が供給され、地区内部には10戸程度の1Rタイプの単身者賃貸物件が多く供給されていた。この地区には低層階にケアセンターが併設された高齢者専用分譲マンションもある。

地区Ⅲにも高齢者専用分譲・賃貸マンションが一軒ずつ供給されている。その他の物件も戸数が40戸以上で、2LDK以上と思われる物件が多く供給されている。

地区Ⅳでは多くが総戸数40戸以上で、2LDK以上の定住型の分譲マンションと思われる物件が供給された。土地価格の面から見て居住者は高所得水準もしくはある程度高い年齢層が多いと思われる。さらに長野駅や業務地区のアクセス性から単身赴任専用賃貸マンションやウィークリーマンション併用マンションもこの地区に供給されている。

地区Ⅴでは長野駅から最も近いこともあり、再開発・優良建物事業による大規模な開発が一軒ずつ行われた。それらは総戸数60戸以上で、一戸あたりの規模も大きい。

建物データ・現地調査の結果から大まかに分けて、地区Ⅰ・Ⅱには建物規模が小さく単身者向けの賃貸物件、地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴは建物規模が大きく家族・夫婦向けの分譲物件と思われる新規集合住宅が主に供給されている。

さらに地区Ⅱ・Ⅲにおいて高齢者専用集合住宅が供給されるなど多くの高齢者が中心市街地を居住の地として選んでいる。歩ける範囲で買い物などの日常生活が事足りる利便性や、医療施設の充実、雪かきが不必要なこと、地価の下落による購入のしやすさ、鍵1つで戸締り出来る手軽さなどから郊外の戸建てから中心市街地のマンションを選択する高齢者が多いと言える。

6. まとめ

土地利用変化に関しては、集合住宅などに見られる統合化や高度化と、駐車場の増加などに見られる低未利用化が確認された。多数の敷地の統合化については駅側に近い地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴは、善光寺に近い地区Ⅰ・Ⅱに比べて多い。新規集合住宅の建設においては、地区Ⅰ・Ⅱでは小規模な単身者向けの集合住宅、地区Ⅲ・Ⅳ・Ⅴでは大規模な定住型の家族向けマンションが多く供給されている。一方、駐車場は、特に地区Ⅰ・Ⅱ・Ⅳと中心市街地の西側地区で増加し、小規模な青空駐車場も増加している。すなわち、地区Ⅰ、Ⅱは低利用化を中心とした土地利用変化、地区Ⅳ、Ⅴは高度化が進んでおり、地区Ⅲは混在となっている。

商業系の用途については長野駅周辺に集中する傾向が見られる。このことは来街者の回遊行動の低下が懸念され、善光寺という観光資源・善光寺に向かう表参道という優良な都市ストックを活かしながら、景観整備や歩道整備など回遊性向上につながる商業環境の創出が望まれる。

長野の中心市街地における街なか居住については、高齢者や単身者の住宅供給と、高級志向の集合住宅の供給も進んでいる。長野のような新幹線駅のある中心市街地は、利便性をいかした上記のような街なか居住が進行することが考えられる。一方で、居住者世代の多様性や定住性を確保するためには、若い家族世帯向けの都市機能の整備が必要と考えられ、例えばもんぜんぷら座には子ども広場や子育て相談窓口などがあるが、このような子どもがいる家庭が安心して暮らせるための機能の導入が重要である。さらに、低利用化の進む地区Ⅰ・Ⅱのエリアを対象として、子供のいる家族向けの環境整備と住宅整備が重要と考えられよう。

【参考資料】

- 1)宮本佳和・湯沢昭「土地利用変化からみた中心市街地の将来予測と回遊行動の現状把握-前橋市中心市街地を事例として-」(2004年度、日本都市計画学会都市計画論文集 pp661~pp666)
- 2)浅野純一郎・瀬口哲夫「大規模プロジェクトが道路基盤整備と沿道土地利用に与える影響に関する研究-長野市における事例-」(1997年度、日本都市計画学会学術研究論文集 pp445~pp450)
- 3)長野地区中心市街地の活性化に関する基礎調査(長野市)
- 4)ゼンリン住宅地図長野市北部版90年・2007年(株式会社ゼンリン)
- 5)長野市中心市街地活性化基本計画(長野市)
- 6)長野市都市計画図(長野市)
- 7)平成18年度版長野市統計書(長野市)
- 8)長野市HP <http://www.city.nagano.nagano.jp/>