

【1. 中心市街地活性化の目標】

第1章で踏まえた「中心市街地活性化に向けた基本方針」を踏まえ、本基本計画においては、下記の3点を活性化の目標として設定する。

賑わい・交流の促進

「たくさんの人で賑わい、交流が生まれる中心市街地の形成」

古くから人や物、情報が交流する場が「まち」であった。人や物、情報が集まり、交流するがゆえ、そこには商いが成立ち、また新たな文化が生まれてきた。人々が集う賑わいや、内外から訪れた人々が交流することは、中心市街地が「まち」として成立するための最も基本的な条件である。

本中心市街地が、北東アジアにおける拠点都市の「顔」として、また魅力的な商業空間や便利な都市機能を持つまちとして、世界中からたくさんの人々を惹き付け、そこから多くの「賑わい」が生まれ、さらに人々が回遊することで多くの「交流」が生まれるまちとなることを目指す。

まちなか居住の促進

「みなとまちの歴史が薫る、人に優しく、暮らしたくなる中心市街地の形成」

中心市街地の活性化には外部から「訪れる人」だけでなく、最大の消費者たるまちに「暮らす人」も必要である。しかし、たくさんの人が暮らしたいと思うまちになるためには、何よりそのまちに魅力がなければならない。

そこで、まちなかで暮らすための場所を増やすことに合わせ、人々が暮らす上で欠かせない商業・業務機能の集積を図り、また、落ち着きのある街路や歴史を感じる街並みなど、都会の中にもありながらも、みなとまちの歴史を感じる、心の落ち着く都市空間の創出を図る。

合わせて地区内のバリアフリー化や良好な都市環境の提供を進めることで、高齢者や障がい者、子供や外国人など、誰にとっても優しく、また、暮らしやすい環境を創出し、そこで「暮らしてみたい」と思われるまちづくりを目指していく。

## 都市型雇用の創出

「たくさんの人が働き，良質なサービスを提供する中心市街地の形成」

中心市街地は「訪れる場所」，「暮らす場所」だけでなく，市民のにとっての「働く場所」でもある。

都市に安定して人々が住み続ける要件の1つは，そこに安定して仕事が存在することであり，言い換えれば，仕事のあるところに人々は集まるとも言える。そのため，今後新潟市が北東アジアの拠点都市として発展を目指すためには，人や物，情報の集積を進め，都市全体で安定した雇用を確保することが必要であり，その中でも特に多くの人が集まる中心市街地においては，情報通信関連産業など都市型産業の誘致を進めるなど，市内における最大の就労の場を目指すことが求められる。

また，様々な取り組みを進め，中心市街地に「訪れる人」や「暮らす人」を増やしたとしても，そこで受けられるサービスが魅力的でなければ，中心市街地の魅力は半減してしまう。そのため，「訪れる人」や「暮らす人」を受け入れる側である小売業や飲食業，生活関連サービス業と言った第3次産業の就労人口を増加させ，常に良質なサービスが安定的に提供される中心市街地であることが必要である。

中心市街地はそこに関わる全ての人に対して優しいまちでなければならない。本基本計画では，中心市街地に「来る人」，「住む人」，「働く人」の全てにとって，魅力的で，居心地の良いまちとなることを目指していく。

## 【 2 . 中心市街地活性化に向けた数値目標の設定】

上記で掲げた活性化の目標について，その達成状況を具体的に計測するため，それぞれの目標に対する評価指標を次のように設定し，その考え方を以下に示す。

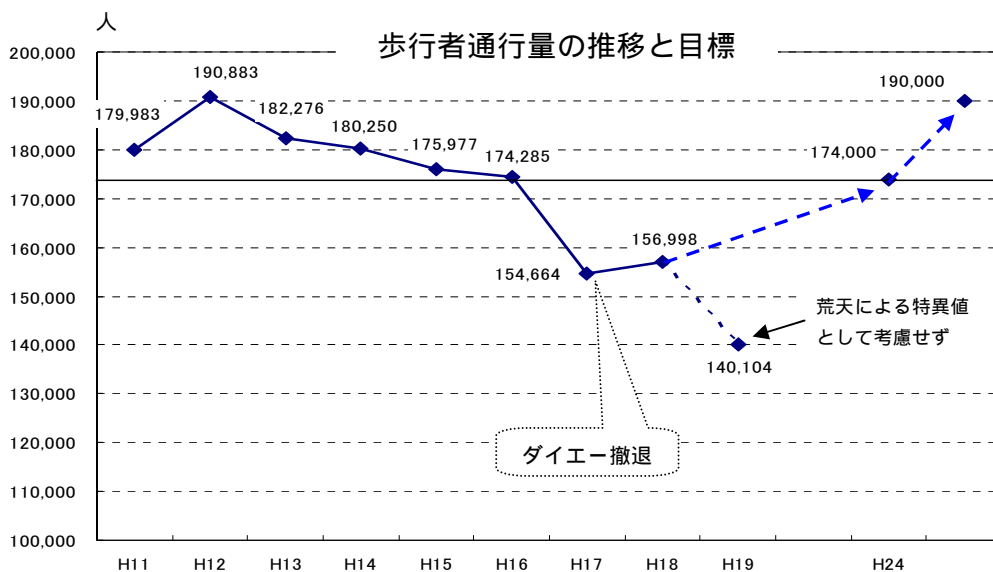
### 1 . 賑わい・交流の促進

#### 《評価指標の考え方》

- ・中心市街地における賑わい・交流の促進の達成度合いを測る指標として「歩行者(自転車)通行量」(以下，歩行者通行量)を設定する。商店街を歩く人々はまちの賑わいそのものであり，また人々が店から店へ，施設から施設へとまちなかを回遊することは，交流が進んだ結果として捉えることができる。

#### 《数値目標の考え方》

- ・1980年代にはグループ内での売上高が全国1位を記録するなど，本中心市街地を代表する店舗の1つであったダイエー新潟店が閉鎖され，また同時に歩行者通行量が過去に例を見ないほど大幅に減少した平成17年は，まさに中心市街地の衰退を象徴する年となり，市民，商業関係者に大きな衝撃と不安を与えた。
- ・平成19年にその旧ダイエー跡地にラブラ万代がオープンしたことで，万代地区の賑わいは戻りつつあるが，中心市街地全体の歩行者通行量をみると，ダイエー撤退の影響を受けていない平成16年の水準にすら戻っておらず，依然として市民，商業関係者の中心市街地衰退に対する不安感は払拭されていない。
- ・そこで，長期的には近年の最高値である平成12年の190,000人台への回復を目指すこととし，本基本計画においては，ダイエー閉鎖などが起こった平成17年が本中心市街地衰退の「底」となるよう，その前年(平成16年)の水準である174,000人台(平成18年比約11%増)へと歩行者通行量を回復させることを目標とし，中心市街地衰退への市民，商業関係者の不安感を払拭する。



### 《数値目標》

平成18年		平成24年
156,998人		174,000人

\*平成19年は荒天により外出が控えられた特異値として、今回の目標設定から除外している。

### 《フォローアップの考え方》

- ・各年の歩行者通行量については、原則として毎年10月の第3土曜日に実施されている新潟市商店街連盟の「商店街歩行者通行量調査」を確認していく。
- ・ただし、年に1度の計測では、天候による影響などが懸念されるので、今後は毎年春においても、数カ所の調査地点において補足調査を行い、歩行者通行量の動向を確認していく。
- ・また、各事業の進捗状況についても毎年把握し、施設完成後の新規居住者や新規来客者数の動向、新規従業者数の確認を行っていく。
- ・こうした調査結果については、適宜中心市街地活性化協議会に報告をし、必要に応じて目標達成に向けた追加措置等を講じることとする。

### ～ 参考指標 ～

歩行者通行量調査は、ある1地点もしくは地区単位での賑わい度を計測することは可能だが、古町地区と万代地区間の回遊性などは計測することができない。そこで、バスによる移動者の増加をもって、中心市街地の回遊性向上を計測することとし、「古町バス停利用者数」を「参考指標」として設定する。

また、数値目標については、「新潟市オムニバスタウン計画」で設定されている指標を活用する。

### 《数値目標》

平成18年度 古町バス停利用者数		平成24年度 古町バス停利用者数
600万人		600万人以上

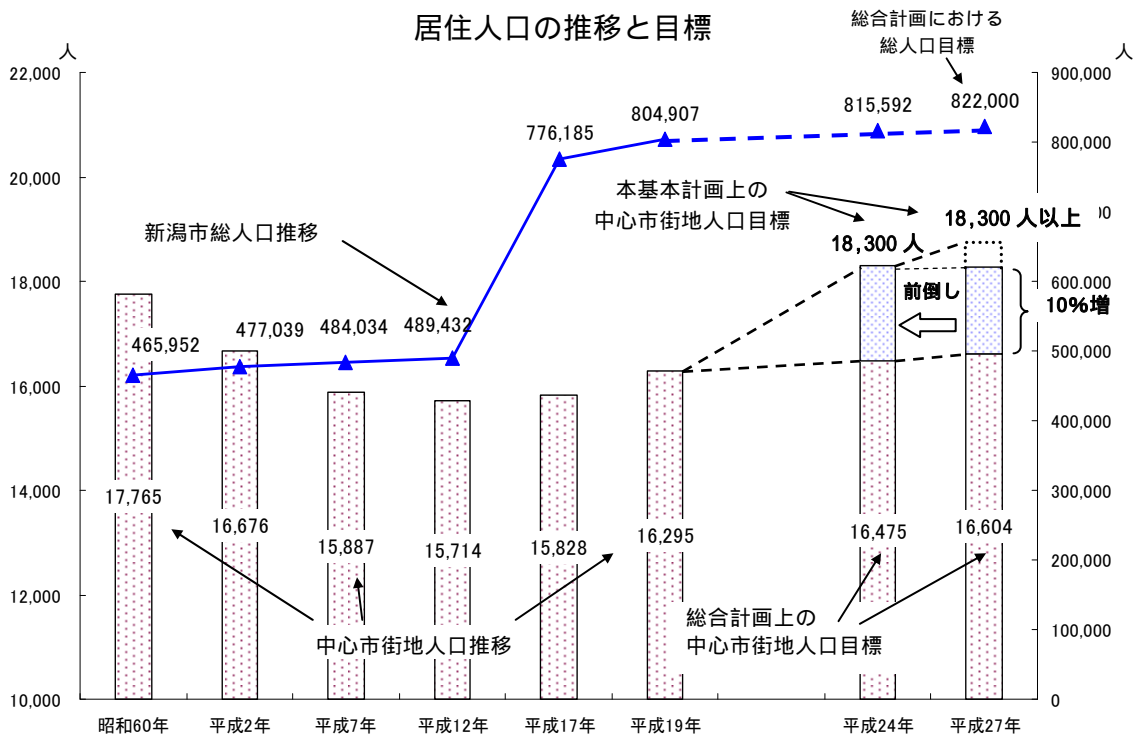
## 2. まちなか居住の促進

### 《評価指標の考え方》

- ・ 中心市街地におけるまちなか居住促進の達成度を測る指標として、中心市街地の「居住人口」を設定する。

### 《数値目標の考え方》

- ・ 新潟市の行った将来人口推計では、新潟市の総人口は引き続き増加するが、少子化の影響により、平成 22 年に 814,000 人に達した後減少に転ずると予測している。
- ・ しかし、平成 19 年から始まった新・総合計画では、各種施策の推進により増加基調を維持し、平成 27 年における新潟市総人口の目標を 822,000 人に設定している。
- ・ 平成 19 年における総人口に占める中心市街地の人口割合は 2.02%なので、この人口割合のまま推移すれば、平成 27 年における中心市街地の居住人口は 16,604 人、本基本計画の最終年度にあたる平成 24 年においては 16,475 人が目標となる。
- ・ しかし、今後各種事業の集中的な実施により、まちなかに暮らす人を増加させることを目標としているので、本基本計画では、新・総合計画で設定している目標人口を 1 割上回り、さらにそれを 3 年前倒しで達成することを目指し、平成 24 年において 18,300 人、平成 27 年においては 18,300 人以上の居住人口を確保することを目標とする。



#### 《数値目標》

平成19年		平成24年
16,295人		18,300人

#### 《フォローアップの考え方》

- ・居住者人口については、国勢調査と住民基本台帳による集計があるが、国勢調査は5年に1度（次回は平成22年度）のため、随時フォローアップすることが難しいので、住民基本台帳による集計を用いる。また、年度末や年度当初、あるいは年末年始は引越しや転勤等の社会動態が多く、数値がブレやすいため、毎年5月末日を基準日とし、確認をする。
- ・また、各年のマンション建設届出件数やその後の完成状況についても確認し、まちなか再生建築物等整備事業や市街地再開発事業については、マンション契約率等の確認を行っていく。
- ・こうした調査結果については、適宜中心市街地活性化協議会に報告をし、必要に応じて目標達成に向けた追加措置等を講じることとする。

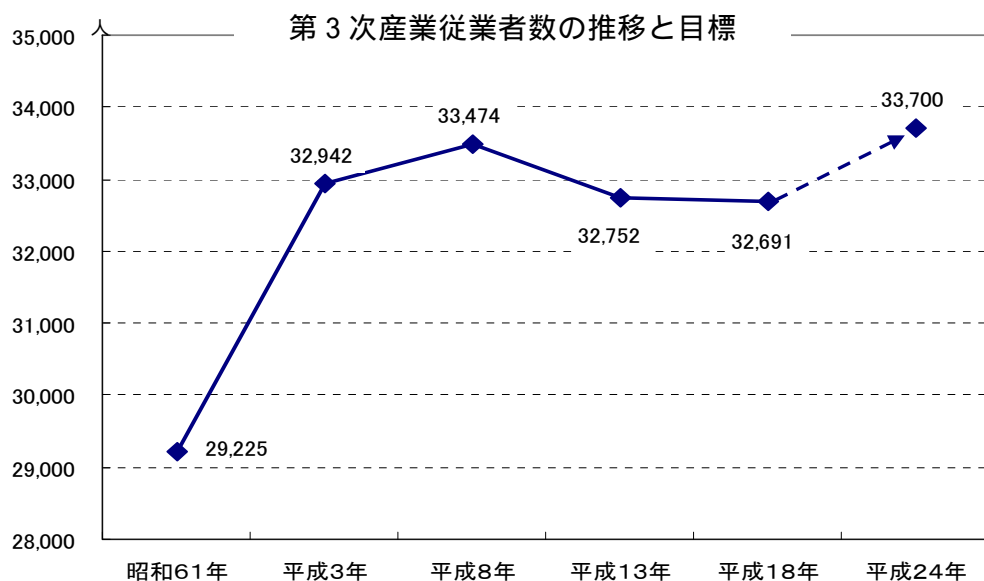
### 3. 都市型雇用の創出

#### 《評価指標の考え方》

- ・中心市街地における都市型雇用の創出機会が増加した達成度を測る指標として、「第3次産業の従業者数」が増加することを目指す。ただし、本中心市街地の魅力を向上させる観点から、来街者や居住者に向けたサービスを提供する「小売業」、「飲食店」、「サービス業」、及び、中心市街地において都市型産業の集積を目指す観点から、電話により企業の商品情報の提供や苦情処理を行うコールセンターやインターネット関連産業が含まれる「情報通信業」など都市型の産業に限定する。

#### 《数値目標の考え方》

- ・目標値は、平成13年に減少する前で最も多かった平成8年の従業者数33,474人を超えることとし、平成24年において平成18年比約1,000人の増加となる33,700人を目指す。



《数値目標》

平成18年	平成24年
32,691人	33,700人

《フォローアップの考え方》

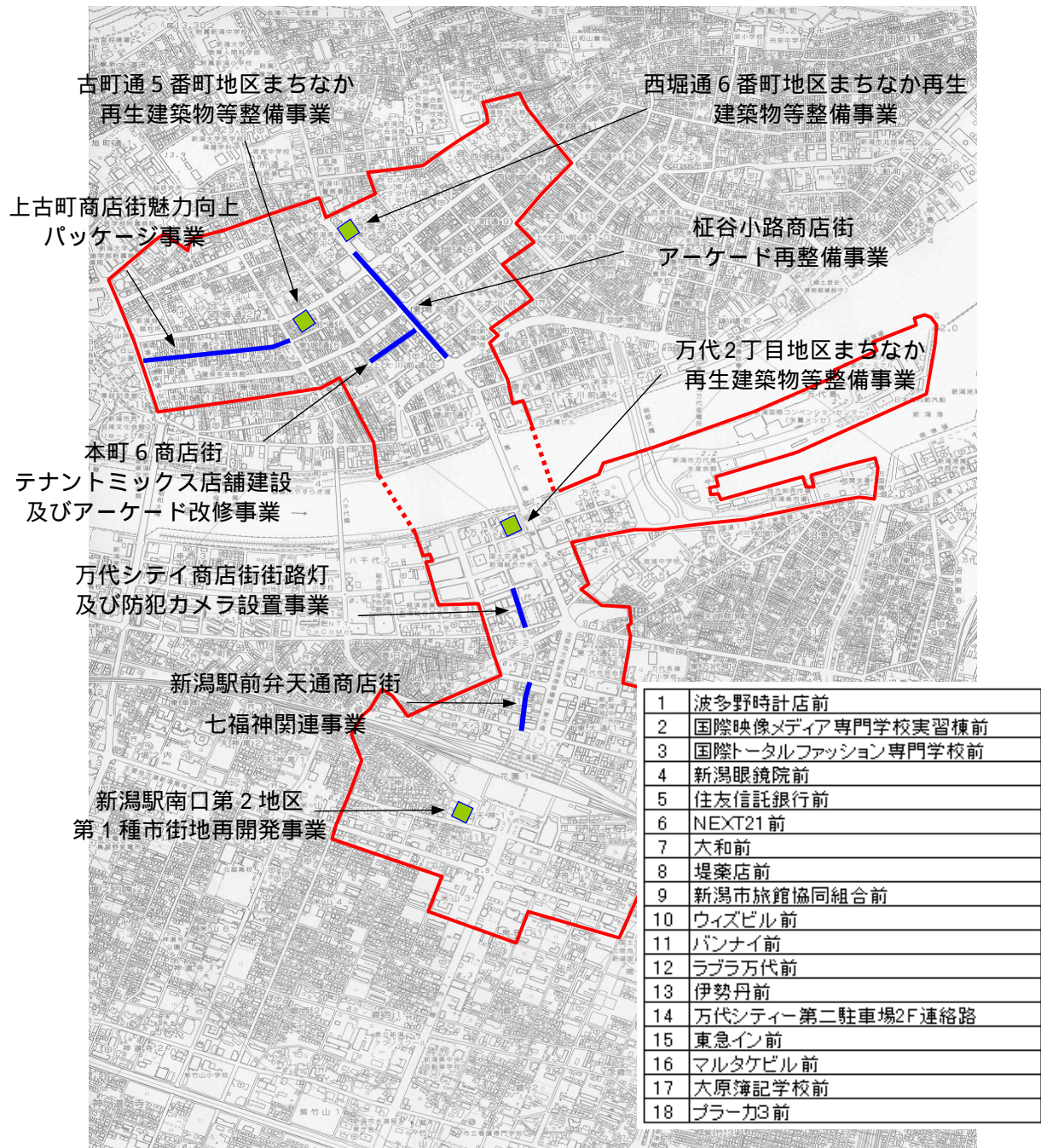
- ・従業者数については、平成23年に実施される「事業所・企業統計調査」(調査名称は変更予定)を確認する。
- ・また、各事業の進捗状況についても毎年把握し、そのほか新店舗(事業所)開設後の従業者数の状況についてもヒアリング等により確認を行っていく。
- ・こうした調査結果については、適宜中心市街地活性化協議会に報告をし、必要に応じて目標達成に向けた追加措置等を講じることとする。

### 【 3 . 数値目標の設定根拠】

設定した各数値目標の算定根拠について以下に示す。

#### 1 . 賑わい・交流の促進

本中心市街地における歩行者通行量の調査地点は次のとおり。

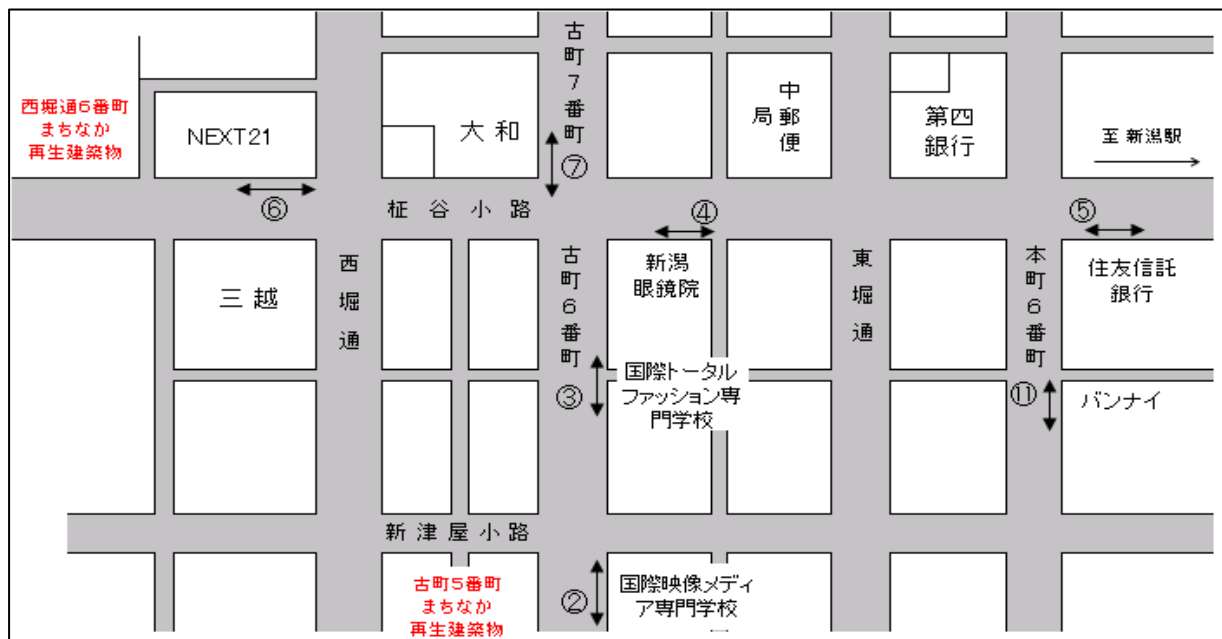




また、本中心市街地の区域内における歩行者通行量の推移は以下のとおり。

NO	調査地点	H15	H16	H17	H18	H19
	波多野時計店前	3,926	3,654	3,006	3,487	2,455
	国際映像メディア専門学校実習棟前	12,073	10,380	8,963	9,373	6,689
	国際トータルファッション専門学校前	15,226	17,042	14,715	15,812	13,700
	新潟眼鏡院前	7,816	8,089	6,462	7,925	5,784
	住友信託銀行新潟支店前	5,997	6,295	4,540	5,704	3,525
	NEXT21 前	4,051	4,542	3,238	3,177	2,404
	大和前	12,952	13,225	12,208	13,183	12,377
	堤薬店前	5,487	4,596	5,261	4,805	4,643
	新潟市旅館協同組合前	3,367	2,892	2,196	2,958	2,785
	ウィズビル前	5,423	5,040	4,630	5,969	4,331
	バンナイ前	11,110	11,861	10,153	12,185	9,704
	ラブラ万代前	18,049	18,431	15,076	9,623	12,012
	伊勢丹前	22,254	21,617	19,671	18,748	16,833
	万代シティ第2駐車場2階連絡路	20,962	19,891	19,230	18,182	20,285
	東急イン前	13,878	13,235	12,405	12,536	10,770
	マルタケビル前	7,325	7,490	6,186	6,436	4,826
	大原簿記学校前	2,850	2,159	2,392	2,699	2,399
	プラーカ3前	2,997	3,846	4,332	4,196	4,532
	合 計	175,743	174,285	154,664	156,998	140,104

古町地区中心部詳細図



## ( 1 ) 新規住宅建設による歩行者通行量の増加

まちなか再生建築物等整備事業及び市街地再開発事業の実施に伴う、新規の住宅供給により、新たに見込まれる歩行者通行量の増加分については次のとおり。

### < 前提条件 >

- ・新規居住者の 80.1%が調査日に買物、仕事等で外出し、そのうち 46.6%が自動車以外の交通手段（鉄道、バス、二輪車、徒歩）を利用するものとする。（注 1）

注 1) 平成 14 年度パーソントリップ調査 外出率 = 80.1%

新潟中央地区居住者代表交通手段

= 自動車：53.4% , 鉄道、バス、二輪車、徒歩：46.6%

- ・これらの人が、朝夕 1 回ずつ同じ調査地点で歩行者通行量にカウントされるものとする（合計 2 回）。
- ・「西堀通 6 番町地区まちなか再生建築物等整備事業」に関しては、全てが「NEXT21 前」でカウントされたのち、その半数が再び「大和前」でカウントされ、さらにその半数が「新潟眼鏡院前」でカウントされるものとする。
- ・「古町 5 番町地区まちなか再生建築物等整備事業」に関しては、直近の「国際映像メディア専門学校実習棟前」でカウントされるほか、榎谷小路方面との流出入が一般的になると考えられるので、「国際トータルファッション専門学校前」でも同数がカウントされるものとする。また、さらにその半数が「新潟眼鏡院前」でもカウントされるものとする。
- ・「万代 2 丁目地区まちなか再生建築物等整備事業」に関しては、直近の「ラブラ万代前」で全てカウントされるほか、「伊勢丹前」と「万代シティ第 2 駐車場連絡路」でもその半数がカウントされるものとする。
- ・「新潟駅南口第 2 地区第 1 種市街地再開発事業」に関しては、全てが直近の「ブラーカ前」でカウントされたのち、その半数が「東急イン前」でカウントされるものとする。
- ・なお、寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業は、新規供給戸数が少ない(19 戸)ため、影響は考慮しない。

以上の前提条件に基づき想定される歩行者通行量は次のとおり。

調査地点	事業名	西堀通 6 番町 地区まちなか 再生建築物	古町通 5 番町 地区まちなか 再生建築物	万代 2 丁目地 区まちなか再 生建築物	新潟駅南口第 2 地区第 1 種 市街地再開発
新規住宅戸数		167 戸	100 戸	130 戸	237 戸
想定される新規居住者 (1.78 人/戸*)		297 人	178 人	231 人	421 人
外出者数 (×0.81)		240 人	144 人	187 人	341 人
自動車以外での外出者 (×0.466)		111 人	67 人	87 人	158 人
往復分 (×2)		222 人	134 人	174 人	316 人
想定される新たな歩行者通行量					
	国際映像メディア専門学校実 習棟前		134 人		
	国際トータルファッション専 門学校前		134 人		
	新潟眼鏡院前	55 人	67 人		
	NEXT21 前	222 人			
	大和前	111 人			
	ラブラ万代前			174 人	
	伊勢丹前			87 人	
	万代シティ第 2 駐車場前			87 人	
	東急イン前				158 人
	プラーカ 3 前				316 人
	各事業合計	388 人	335 人	348 人	474 人
	総 合 計	1,545 人    1,550 人 ... (ア)			

\* (1.78 人/戸) の根拠については、「2. まちなか居住の促進 (P60)」を参照

・また、このほかにトレンドによる新たな居住者が 795 人想定されるので、「2. まちなか居住の促進」を参照)

795 人 × 80.1% (外出率) × 46.6% (自動車以外での外出) = 296.37...

300 人・・・(イ)

が、新たな歩行者通行量として見込まれる。

## (2) 新規商業施設の開業による歩行者通行量の増加

新規商業施設の開設により見込まれる歩行者通行量については、次のとおり。

### 西堀通6番町地区まちなか再生建築物等整備事業

- ・西堀通6番町地区まちなか再生建築物等整備事業では、当該施設の1~2階部分に新規商業施設を設置することを計画している。
- ・事業者へのヒアリングの結果、当該施設では年間約100万人の来客者数を見込んでいることから、休日平均の来客者数を4,500人と想定する。(注2)

注2) 平日来客者数 261日×2,000人=522,000人

休日来客者数 104日×4,500人=468,000人

522,000人+468,000人=990,000人 1,000,000人

《参考》 周辺の大型店における休日平均来客者数 10,000人(大型店へのヒアリングによる)

- ・この来客者は「NEXT21前」で全てがカウントされ、そのほか「大和前」でその半数、「新潟眼鏡院前」でさらにその半数がカウントされ、帰りも同じ経路を通るものとする。

	NEXT21前	4,500人
	大和前	2,250人
	新潟眼鏡院前	1,125人
	小計	7,875人
	往復分(×2)	15,750人

…(ウ)

### 本町6商店街テナントミックス事業

- ・本町6商店街では、アーケード改築と合わせ、テナントミックス事業を計画。
- ・テナントミックス事業では、これまで商店街には無かった新たな業種の6~8店舗が入居する計画である。
- ・1店舗あたり、1日平均30人\*の集客があるものと想定し、6店舗×30人=180人の集客が新たに発生すると想定する。\*近隣の同規模店舗へのヒアリング結果により算出
- ・この来客者は「バンナイ前」にて全てカウントされるほか、その半数が「住友信託銀行新潟支店前」でカウントされ、帰りも同じ経路を通るものとする。

	バンナイ前	180人
	住友信託銀行新潟支店前	90人
	小計	270人
	往復分(×2)	540人

…(エ)

## 商店街活性化事業

- ・上古町商店街では、アーケード改築と合わせ、道路整備、まちの案内人事業、食の福袋イベント、千灯まつり等、様々な活性化策を実施していく予定である。
- ・この取り組みが奏功した結果、上古町商店街における空き店舗（21店舗）が解消され、新たな集客を生むものと想定する。
- ・解消された空き店舗には、1店舗あたり、1日平均30人\*の集客があるものと想定し、21店舗×30人=630人の集客が新たに発生すると想定する。
- ・この来客者は全て「波多野時計店前」でカウントされるほか、その半数が「国際映像メディア専門学校実習棟前」及び「国際トータルファッション専門学校前」でカウントされ、帰りも同じ経路を通るものとする。

	波多野時計店前	630人	
	国際映像メディア専門学校実習棟前	315人	
	国際トータルファッション専門学校前	315人	
	小計	1,260人	
	往復分(×2)	2,520人	...(オ)

- ・本町6商店街では、上述のテナントミックス事業のほか、アーケード改築や商店街内のアメニティ向上、各種イベントなどを実施していく予定である。
- ・この取り組みが奏功した結果、本町6商店街における空き店舗（6店舗）が解消され、新たな集客を生むものと想定する。
- ・解消された空き店舗には、1店舗あたり1日平均30人\*の集客があるものと想定し、6店舗×30人=180人の集客が新たに発生すると想定する。
- ・この来客者は全て「バンナイ前」でカウントされるほか、その半数が「住友信託銀行新潟支店前」でカウントされ、帰りも同じ経路を通るものとする。

	バンナイ前	180人	
	住友信託銀行新潟支店前	90人	
	小計	270人	
	往復分(×2)	540人	...(カ)

\*近隣の同規模店舗へのヒアリング結果により算出

## 新潟駅南口第2地区第1種市街地再開発事業

- ・平成21年度に完成予定の本事業は、現在入居する商業者を調整している段階であり、具体的な来客者数の見込みは立っていない。
- ・平成14年11月、新潟駅万代口側に駅東側連絡通路と直結する形で商業ビル（ガレツ）がオープンしたところ、直近の調査地点（マルタケビル前）における歩行者通行量が前年比47.0%増となった。（平成14年4,982人 平成15年7,325人）また、その後3年間の平均値をみても40.5%増となっている。（平成14～17年平均歩行者通行量7,000人）
- ・本事業も新潟駅西側連絡通路と直結する構造であること、入居を想定している商業者がガレツと類似されることなどを勘案すると、本事業の実施により、直近の調査地点（プラーカ3前）においても、40%程度の歩行者増が期待できる。

$$4,532 \text{ 人 ( プラーカ3前交通量 )} \times 40\% = 1,812.8 \quad 1,810 \text{ 人} \cdots (\text{キ})$$

### ラブラ万代の開業に伴う増加効果

- ・今回の歩行者通行量の数値目標の設定では、P57のとおり、平成18年の歩行者通行量を基準値とすることになっている。
- ・そのため、平成19年以降に発生する新たな増加要因を見込むことになるため、平成19年3月に開業したラブラ万代の開業に伴う増加効果も算入する必要がある。
- ・平成19年のラブラ万代周辺の歩行者通行量（ラブラ万代前、伊勢丹前、万代シテイ第2駐車場）の合計は49,130人で、平成18年に比べ2,577人増加した。
- ・しかし、ラブラ万代が開業する前の平成17年でも約54,000人の歩行者通行量を維持していたこと、さらに平成19年は荒天で外出が控えられたと考えられることから、本来であれば、この2倍程度の増加効果は期待できる。

$$2,577 \text{ 人} \times 2 \text{ 倍} = 5,154 \quad 5,150 \text{ 人} \cdots (\text{ク})$$

### (3) 従業者数の増加による歩行者通行量の増加

各種の活性化事業により増加する従業者が、歩行者通行量に及ぼす影響については次のとおり。

#### <前提条件>

- ・新規商業施設の開業により新たに発生した小売業や飲食業の従業者は、通行量調査の時間帯（10時～19時）は既に勤務に就いていることがほとんどであると予想されるので、歩行者通行量には反映させない。
- ・商店街活性化策により、空き店舗に入居した従業員も同様である。
- ・情報通信関連産業立地促進事業により、これまでに入居したコールセンターについてヒアリングをした結果、一般的には午前8時前後～午後9時前後（中には午前0時まで）を業務時間とし、早番、遅番の2交替勤務制を採用しているとのこと。よって、早番の従業者の帰宅時、遅番の従業者の出勤時が通行量調査の時間帯（10時～19時）に該当すると想定される。
- ・ただし、365日間業務を行っていることから、通常はローテーションにより出勤しているため、全ての従業員が毎日出勤することはない。よって週休2日を前提とすると、一日平均では全従業員数の5/7が出勤していると想定できる。

5年間で増加する情報通信関連産業従業者数・・・376人\*

一日平均出勤従業員数・・・ $376 \text{人} \times 5 / 7$  269人

早番出勤人数・・・ $269 \text{人} \div 2 = 134.5 \text{人}$  134人(a)

遅番出勤人数・・・ $269 \text{人} \div 2 = 134.5 \text{人}$  134人(b)

歩行者通行量調査に影響を与える従業者数(a+b) = 268 270人・・・(ケ)

\*「3.都市型雇用の創出(P62)」を参照

### (4) 各種事業の取り組みに基づく相乗効果による歩行者通行量の増加

上記事業のほか、その他のまちなか再生建築物等整備事業や、各商店街活性化事業、オムニバスタウン整備総合対策事業など、様々な活性化事業の実施による相乗効果により、(ア)～(ケ)の合計来客者数28,430人の10%程度がさらに集客すると想定する。

$28,430 \text{人} \times 10\% = 2,843$  2,840人・・・(コ)

(5) トレンド(傾向)に基づく歩行者通行量の将来予測

- 平成 19 年以降に発生する増加効果の積み上げのほかに、トレンド(傾向)による将来予測を行う。
- 調査日の天候を含めた歩行者通行量の詳細については次のとおり。

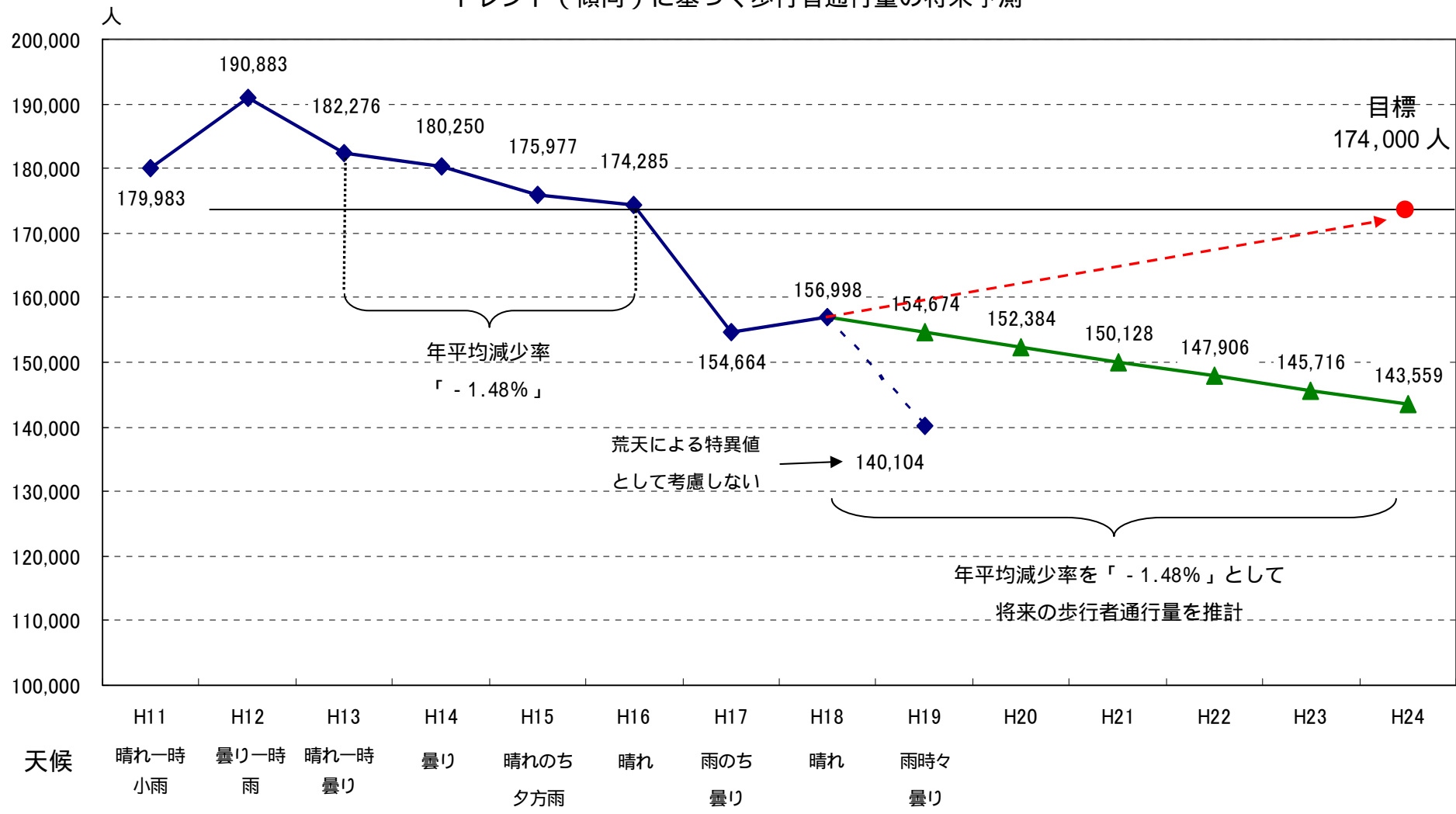
調査年	天候	人数	対前年比
平成 11 年	曇り一時小雨	179,983 人	-
平成 12 年	曇り一時雨	190,863 人	+ 6.06%
平成 13 年	晴れ一時曇り	182,276 人	- 4.51%
平成 14 年	曇り	180,250 人	- 1.11%
平成 15 年	晴れのち夕方雨	175,977 人	- 2.37%
平成 16 年	晴れ	174,285 人	- 0.96%
平成 17 年	雨のち曇り夕方雨	154,664 人	- 11.26%
平成 18 年	晴れ	156,998 人	+ 1.51%
平成 19 年	雨時々曇り	140,104 人	- 10.76%

- 近年の歩行者通行量の動きをみると、平成 13 年から平成 16 年までは毎年 2%前後の減少率で推移してきたものの、平成 17 年は雨の影響で 11%の減少になった。その翌年の平成 18 年は晴れたため前年比増に転じたが、平成 19 年は雨の影響でやはり 10%の減少になっている。
- 日本海に面した本中心市街地の歩行者通行量は、天候によって受ける影響が大きく、本来の歩行者通行量の動向を分析する上では、こうした天候要因を取り除く必要がある。
  - \* 中心市街地の歩行者通行量は中心市街地に対するニーズの裏返しでもある。そのため、「そもそも中心市街地に行かない人」と「雨だから中心市街地に行かない人」は区別する必要がある。
- そこで、今後の将来予測を行うにあたっては、天候による影響を受けなかった平成 13 年から平成 16 年までの 3 年の平均減少率を用いることとし、将来予測を開始する基準値は、平成 19 年が雨により大きく減少していることから、平成 18 年の歩行者通行量を採用する。
  - \* 平成 19 年の調査日は、朝からの強雨に加え、最大瞬間風速 22m の強風が吹く大荒れの 1 日だった。
- 平成 13 年から平成 16 年までの平均減少率は「 - 1.48% 」。平成 18 年を初年とし、この減少率で平成 24 年まで推移すると、平成 24 年における歩行者通行量は 143,559 人と予測され、平成 18 年に比べて 13,440 人が減少することになる。

$$143,559 \text{ 人} - 156,998 \text{ 人} = - 13,439 \text{ 人} \quad - 13,440 \text{ 人} \cdots (\text{サ})$$



トレンド（傾向）に基づく歩行者通行量の将来予測



(6) 合 計

これらことから、平成 24 年における歩行者通行量は次のとおり想定され、目標とする 174,000 人の達成は可能である。

	要 件	人 数
(ア)	新規住宅建設による増加分	1,550 人
(イ)	トレンドで増える住民による増加分	300 人
(ウ)	西堀通 6 番町地区まちなか再生建築物等整備事業による増加分	15,750 人
(エ)	本町 6 商店街テナントミックス事業による増加分	540 人
(オ)	上古町商店街活性化事業による増加分	2,520 人
(カ)	本町 6 商店街活性化事業による増加分	540 人
(キ)	新潟駅南口第 2 地区第 1 種市街地再開発事業による増加分	1,810 人
(ク)	ラブラ万代の開業による効果	5,150 人
(ケ)	情報通信関連産業立地促進事業による増加分	270 人
(コ)	相乗効果による増加分	2,840 人
(サ)	将来推計に基づき減少する分	- 13,440 人
小 計		17,830 人
平成 18 年歩行者通行量		156,998 人
合 計 (平成 24 年予想歩行者通行量)		174,828 人

## 2. まちなか居住の促進

### (1) 新規住宅建設による人口増加

- ・本基本計画で予定しているまちなか再生建築物等整備事業及び市街地再開発事業は次のとおり。

	物件名	場所	戸数	完成年
	西堀通6番町地区まちなか再生建築物等整備事業	西堀通6番町	167戸	H21年3月
	古町通5番町地区まちなか再生建築物等整備事業	古町通5番町	100戸	H22年3月
	万代2丁目地区まちなか再生建築物等整備事業	万代2丁目	130戸	H22年3月
	新潟駅南口第二地区第1種市街地再開発事業	天神1丁目	237戸	H22年3月
	寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業	寄居町	44戸	H20年3月
合 計			678戸	
純増加戸数			653戸	

- ・このうち既存マンションの建替えである「寄居町地区まちなか再生建築物等整備事業」については、従前からの居住者が25戸あるので、純増は19戸(44戸 - 25戸)となり、上記5物件で純粋に増える戸数は653戸。
- ・中心市街地の平均世帯人員数を下記から1.78人/世帯とすると、上記5物件で増加する人口は 653戸 × 1.78人/世帯 = 1,162.34人 1,160人と想定される。

### (2) トレンド(傾向)による人口動態

- ・直近5ヵ年の本中心市街地における人口と世帯数の推移は以下のとおり。

年度	人口	世帯数	平均世帯人員
平成14年	15,492人	8,141世帯	1.90人/世帯
平成15年	15,615人	8,288世帯	1.88人/世帯
平成16年	15,634人	8,403世帯	1.86人/世帯
平成17年	15,828人	8,619世帯	1.83人/世帯
平成18年	15,928人	8,803世帯	1.80人/世帯
平成19年	16,295人	9,131世帯	1.78人/世帯

- ・平成 14 年～19 年の 5 年間で増加した人口は 16,295 人 - 15,492 人 = 803 人で、年平均増加率は「1.02%」
- ・この 5 年間に完成した分譲マンション及び平成 19 年 11 月末現在で新潟市に届けられている、今後 5 年以内に完成する予定の分譲マンションは次のとおり

	棟数	戸数
過去 5 年間で完成した分譲マンション	14 棟	751 戸
今後 5 年以内に完成する分譲マンション	7 棟	544 戸
対同期比	50%	72.4%

- ・遅くとも平成 22 年度までに届出をされるマンションまでが、目標とする平成 24 年度の居住人口に影響を与えるものと考えられるが、平成 19 年 11 月末現在で、過去 5 年間に比して、すでに棟数で 50%、戸数で 72%に達しており、平成 22 年度までには、過去 5 年間の実績と同等の水準に到達すると予想される。
- ・よって、平成 14 年～19 年までの傾向が、今後 5 年間も同様が続くと想定し、トレンドによる平成 24 年の人口は  $16,295 \text{ 人} \times (1.012)^5 = 17,294 \quad 17,290 \text{ 人}$  と推定する。(平成 19 年に比べ 995 人の増加)

### (3) 施策の推進により誘発される効果

- ・まちなか再生建築物等整備事業のほか、オムニバスタウン整備総合対策事業、各種商店街活性化事業、バリアフリーやみなとまちの景観に配慮したまちづくりの推進等により、中心市街地が今まで以上に暮らしやすいまちになった結果として、トレンドによって増える人口の 10%が新たに誘発され増加することを見込む。

$$995 \text{ 人} \times 10\% = 99.5 \quad 100 \text{ 人}$$

### (4) 合 計

この結果、平成 24 年における居住人口は

$$1,160 \text{ 人} + 17,300 \text{ 人} + 100 \text{ 人} = 18,560 \text{ 人}$$

と想定され、目標とする 18,300 人の達成は可能である。

### 3. 都市型雇用の創出

#### (1) 新規商業施設の建設による従業者数の増加

まちなか再生建築物等整備事業，市街地再開発事業

計画期間中に予定している優良建築物等整備事業，市街地再開発事業による新規商業施設の開設計画及び想定される従業者数は次のとおり。

事業名	建築面積 (㎡)	商業面積 (㎡)	店舗面積(㎡) 【A】	㎡当たり従業者 数(人/㎡)【B】	想定 従業者数
	計画面積	計画面積	商業面積の 6割と想定	下記注1参照	(人) A×B
西堀通 6 番町地区まちな か再生建築物等整備事業	41,655.88	2,530	1,518	0.024	36
古町通 5 番町地区まちな か再生建築物等整備事業	18,865.00	3,233	1,940		46
新潟駅南口第二地区第 1 種 市街地再開発事業(商業棟)	60,574.00	6,200	3,720		89
万代 2 丁目地区まちなか 再生建築物等整備事業	18,775.00	1,105	663		15
			<b>合計</b>		<b>186</b>

注1) 平成 14 年商業統計調査，大規模小売店舗内の売り場面積 1,000～1,500㎡の小売業における  
㎡単位当たりの従業者数，新潟市平均値  
大規模小売店舗内の 1,000～1,500㎡の全小売業店舗面積 45,723㎡  
同規模小売業全従業者数 1,117人  
1㎡あたり従業者数  $1,117人 \div 45,723㎡ = 0.0244\dots人$

「新潟駅南口第二地区第 1 種市街地再開発事業」における業務棟計画のうち，明確になっ  
ている事業所及び想定される従業者数は次のとおり。

事業名	建築面積 (㎡)	店舗面積(㎡) 【A】	㎡当たり従業者数 (人/㎡)【B】	想定 従業者数(人)
	計画面積	計画面積	下記注2参照	A×B
新潟駅南口第二地区第 1 種市街 地再開発事業(フィットネスジム)	60,574.00	4,700	0.017	79
			<b>合計</b>	<b>79</b>

注 2) 全国のフィットネスクラブ 1 m<sup>2</sup>当たりの従業者数 (参考: 平成 17 年特定サービス業実態調査・フィットネスクラブ編 (経済産業省))

全国フィットネスクラブ総床面積 3,891,200 m<sup>2</sup>

全国フィットネスクラブ総従業者数 67,874 人

1 m<sup>2</sup>当たりの従業者数  $67,874 \div 3,891,200 = 0.017\dots$ 人

### 万代島賑わい空間創造事業

万代島賑わい空間創造事業において想定される従業者数は次のとおり。

事業名	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	店舗面積(m <sup>2</sup> ) 【A】	m <sup>2</sup> 当たり従業者 数(人/m <sup>2</sup> )【B】	想定 従業者数 (人)
	予定面積	土地面積の 6割と想定	建築面積の 6割と想定	下記注3参照	A×B
万代島賑わい空間創造事業	9,000	5,400	3,240	0.053	171
				<b>合計</b>	<b>171</b>

注 3) 平成 14 年商業統計調査, 全業種の m<sup>2</sup>単位当たりの従業者数, 新潟市平均値

全業種総売場面積 684,068 m<sup>2</sup> 全小売業従業者数 36,659 人

1 m<sup>2</sup>あたり従業者数  $36,659 \text{ 人} \div 684,068 \text{ m}^2 = 0.0535\dots$ 人

### 民間事業

新潟駅南口で予定されている民間開発の商業施設の概要及び想定される従業者数は次のとおり。

事業名	建築面積 (m <sup>2</sup> )	商業面積 (m <sup>2</sup> )	店舗面積(m <sup>2</sup> ) 【A】	m <sup>2</sup> 当たり従業者 数(人/m <sup>2</sup> )【B】	想定 従業者数 (人)
	延床面積	計画面積	建築面積の 6割と想定	下記注4参照	A×B
J R 新潟駅南口ビル開発事業 (J R 東日本)	34,992.50	14,471.79	8,683.07	0.019	164
				<b>合計</b>	<b>164</b>

注 4) 平成 14 年商業統計調査, セルフサービス事業所で売り場面積 6,000 m<sup>2</sup>以上の小売業, m<sup>2</sup>単位当たりの従業者数, 新潟県平均値

セルフサービス事業所 (売り場面積 6,000 m<sup>2</sup>以上) の全売場面積 323,484 m<sup>2</sup>

同業種全従業者数 6,459 人

1 m<sup>2</sup>あたり従業者数  $6,459 \text{ 人} \div 323,484 \text{ m}^2 = 0.0199\dots$ 人

(2) 情報通信関連産業立地促進事業による従業者数の増加

情報通信関連産業立地促進事業のこれまでの実績及び今後の見込みは次のとおり。

進出企業名	進出時期	所在(全て中央区)	雇用(予定)数
富士通コミュニケーションサービス(株)	H14年8月	天神1丁目プラーク3	350人
(株)もしもしホットライン(第1号)	H16年9月	東堀前通6番町	160人
(株)デジタル・アド・サービス	H18年7月	西堀通6番町	14人
(株)もしもしホットライン(第2号)	H18年10月	天神1丁目プラーク2	350人
(株)ジェイ・エム・シー	H18年11月	東大通1丁目	10人
(株)エヌ・ティ・ティ・ソルコ(第1号)	H19年3月	東大通2丁目	400人
(株)エヌ・ティ・ティ・ソルコ(第2号)	H19年7月	万代2丁目	200人
TOTOメンテナンス(株)	H19年度中	東大通2丁目	20人
合計			1,504人
進出企業1社平均			188人

今後、5年間で2社進出することを目指し、 $188人 \times 2社 = 376人$ ・・・合計

(3) 商店街活性化事業による従業者数の増加

商店街活性化事業を行う予定の各商店街における空き店舗の状況は次のとおり。

商店街名	上古町 商店街	本町6 商店街	万代シティ 商店街	新潟駅前弁 天通商店街	榎谷小路 商店街	合計
空き店舗数	21	6	0	0	0	27

商店街活性化事業の実施により、すべての空き店舗が解消され、1店舗当たり3人の雇用が発生すると想定すると、 $27店舗 \times 3人 = 81人$ の従業者が発生する。・・・合計

(4) 合計

これら各種事業の取り組みにより、下記の従業者数の増加が見込まれ、目標とする33,700人の達成は可能である。

合計							<b>総合計</b>
人数	186人	79人	171人	164人	376人	81人	<b>1,057人</b>

平成18年従業者数 32,691人 + 1,057人 = 33,748人

～参考指標の設定根拠について～

賑わい交流の促進の向上では、歩行者通行量の増加のほか、回遊性向上を測る「参考指標」として「平成 23 年度の古町バス停の利用者数を平成 18 年度以上とする」を掲げている。その算定根拠について以下に示す。

( 1 ) 新規住宅建設によるバス利用者数の増加

- ・新規住宅建設及びトレンドによる増加分により、新たに中心市街地で暮らす人口は 1,850 人( 1,550 人 + 300 人 )。
- ・このうち 80.1% が日々外出し、そのうち主に 12.5% \* が古町バス停を 2 度利用する( 往復分 ) と想定すると、1 日当たりのバス停利用者は、  
 $1,850 \text{ 人} \times 80.1\% \times 9.5\% \times 2 \text{ 回} = 280 \text{ 人}$   
と想定され、年間では  
 $280 \text{ 人} \times 365 \text{ 日} = 102,220 \text{ 人}$  の利用者増が期待できる... ( ア )  
\* 平成 14 年パーソントリップ調査における中央地区居住者のうち、バスが代表交通手段である人の割合は 9.5%

( 2 ) 新規商業施設の開業によるバス利用者の増加

- ・西堀通 6 番町地区まちなか再生建築物等整備事業の新規商業施設が見込む年間の来客者数は 1,000,000 人。
- ・このうちバスを利用して来店する人数を 20.1% \* と想定すると  
 $1,000,000 \text{ 人} \times 20.1\% \times 2 \text{ 回 ( 往復 )} = 402,000 \text{ 人}$  の利用者増が期待できる。... ( イ )  
\* 平成 14 年パーソントリップ調査、古町地区への買物時の代表的交通手段がバスである人の割合は 20.1% ( 以下同じ )
- ・上古町商店街の活性化事業により、上古町商店街を新たに訪れる人は 1 日 630 人。
- ・年間の営業日数を 300 日とし、年間来客数の 20.1% がバスを利用して訪れると想定すると  
 $630 \text{ 人} \times 300 \text{ 日} \times 20.1\% \times 2 \text{ 回 ( 往復 )} = 75,978 \text{ 人}$  **75,980 人** の利用者増が期待できる。  
... ( ウ )
- ・本町 6 商店街の活性化事業(テナントミックス事業、空き店舗対策事業)により、本町 6 商店街を新たに訪れる人は 1 日 360 人。( 180 人 + 180 人 )
- ・年間の営業日数を 300 日とし、年間来客数の 20.1% がバスを利用して訪れると想定すると  
 $360 \text{ 人} \times 300 \text{ 日} \times 20.1\% \times 2 \text{ 回 ( 往復 )} = 43,416 \text{ 人}$  **43,420 人** の利用者増が期待できる。  
... ( エ )

( 3 ) 新規従業者の増加によるバス利用者の増加

- ・西堀 6 番町地区及び古町 5 番町地区のまちなか再生建築物等整備事業、商店街活性化事業、情報通信関連産業立地促進事業による新規の従業員数は 539 人 ( 36 人 + 46 人 + 81 人 + 376 人 )。



- ・このうち 4.2%<sup>\*</sup>がバスで通勤すると想定し，年間 260 日間出勤すると想定すると  
 $539 \text{ 人} \times 260 \text{ 日} \times 4.2\% \times 2 \text{ 回 (往復)} = 11,771.76$  **11,770 人**の利用者増が期待できる。  
 ... (オ)

<sup>\*</sup> 平成 14 年パーソントリップ調査，通勤時の代表的交通手段がバスである人の割合は 4.2%

(4) 相乗効果により増加するバス利用者数

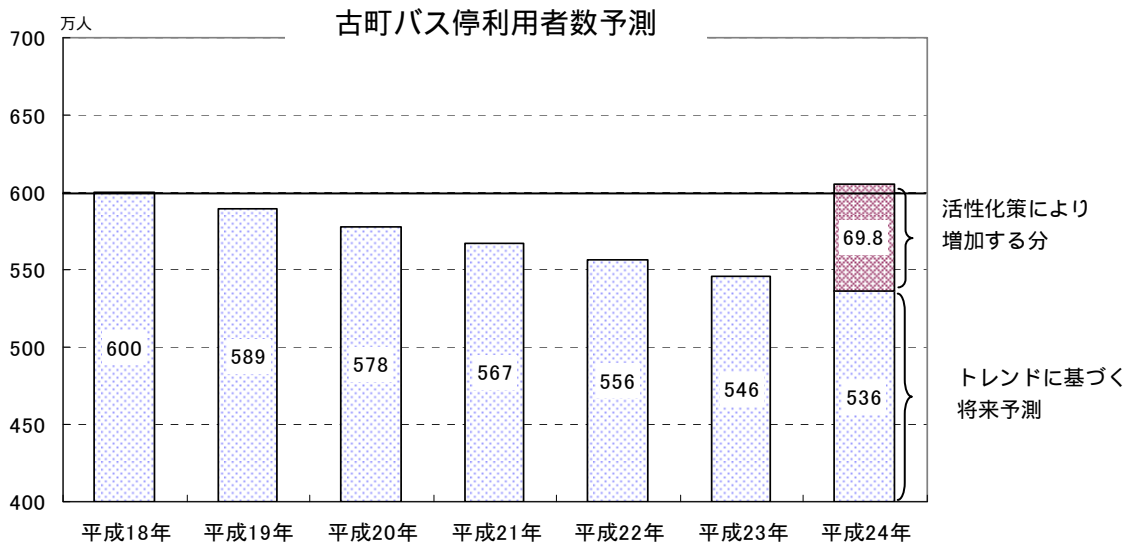
- ・その他，各種活性化事業の推進による相乗効果により，(ア)～(オ)の合計(635,390人)の約 10%の利用者増が見込まれる。

$$635,390 \text{ 人} \times 10\% = 63,539 \quad \mathbf{63,540 \text{ 人} \dots (カ)}$$

(5) トレンド(傾向)により減少する分

- ・平成 18 年度の新潟市全体のバス利用者数は 3,050 万人で，古町バス停の利用者数は 600 万人であった。
- ・新潟市オムニバスタウン計画では，平成 23 年度の新潟市全体のバス利用者数について，従来の減少率で推移した場合 2,430 万人まで減少(平成 18 年度比 620 万人の減少)するところを，様々な取り組みの効果によって 2,780 万人に食い止めることを目標としている(平成 18 年度比 270 万人の減少，減少率 - 8.85%)
- ・この減少率を用いて古町バス停利用者数を予測すると，平成 24 年度においては 536 万人の利用者数になると考えられ，平成 18 年度に比べ **640,000 人の減少**となる。… (キ)

(6) 合計



- ・増加する分 (ア～カ) の合計 **698,930 人**
- ・減少する分 (キ) **- 640,000 人**

合計 **58,930 人の増**

以上のことから，目標とする 600 万人以上の確保は可能である。

#### 【 4 . 将来にわたり中心市街地を目指す姿】

本基本計画は平成 20 年から平成 25 年までの 5 力年計画である。この 5 ヶ年で目指す目標については前述までのとおりであるが、中心市街地の活性化に向けた取り組みに終わりはない。10 年、20 年と息の長い取り組みが必要であり、本基本計画の終了後も引き続き様々な活性化策を実施することが必要である。

そこで、本中心市街地が将来的にどのようなまちを目指すのか、その方向性を下記に示しておく。

##### ( 1 ) 各地区がそれぞれ目指す姿

本中心市街地は第 1 章で述べたとおり、古町地区、万代地区、新潟駅周辺地区の 3 つの商業集積がそれぞれに歴史、個性、特色を持っており、これらの特徴を踏まえたまちづくりを進めていくことが多様な中心市街地の魅力創出に繋がる。

そこで、まずそれぞれの地区の特性に合わせた、各地区が目指すまちづくりの方向性を以下に示す。

##### 古町地区

この地区及びその周辺は、みなとまち時代の薫りが多く残る地区である。明治の開港に合わせ設置された「旧新潟税関庁舎」、船舶が入港する際に、その水先案内をする場所として欠かせなかった「旧日和山」、新潟湊に水揚げされる荷物を捌くことで財を築いた回船問屋の「旧小澤家住宅」などは、みなとまちならではの歴史的遺産であり、まさに新潟市の歴史の一部である。



新潟県議会旧議事堂

また、その他にも国指定の重要文化財である「新潟県議会旧議事堂」や「萬代橋」、登録文化財である「鍋茶屋」や「行形亭」など、県都、商都として発展してきた本市の歴史的遺産が数多く残る地区である。

こうしたみなとまちの歴史や文化はまさに本市の個性、魅力であり、将来にわたり保存、あるいはまちづくりに有効に活用していくことが必要である。

そこで、古町地区が長期的に目指すまちづくりの方向を、

「いつまでもみなとまちの歴史や文化を感じられるまち」と設定する。

また、このような歴史的遺産は古町地区内に分散しており、さらに本地区は百貨店や大規模商業施設、県内最大級のオーバーアーケードを誇る商店街などが集積したショッピング街でもあることから、こうしたさまざまな見どころをぶらぶらと歩いて回れる環境づくりが必要であるので、



古町モール

「ぶらぶらとまち歩きを楽しめるまち」

を目指す。

## 万代地区

この地区は、人気の高い百貨店やブランドショップが集積する万代シティや、年間 40 万人以上が訪れる朱鷺メッセと言った交流拠点施設が、大河・信濃川と隣接する位置関係にある。また、平成 18 年度に水上バス乗り場をやすらぎ堤に整備したことから、手軽に舟運を楽しむこともできる場となった。つまり、最先端の流行や文化に触れながら、同時にゆったりとした信濃川の流れや緑に映えるやすらぎ堤でくつろぐことができるという魅力を持った地区である。特に萬代橋とその周辺の信濃川、やすらぎ堤を一体とした空間は、新潟の原風景として、新潟市を代表する景観となっており、いつまでも守り続けるべき新潟市の資産である。



やすらぎ堤と水上バス

万代地区においては、今後もこうした魅力をまちづくりに最大限に活かしていくことが必要であるので、

「先端文化と水辺を回遊できるやすらぎのあるまち」

を目指していく。

## 新潟駅周辺地区

この地区は、本市の陸の玄関口である新潟駅を含む地区であるが、今後周辺市街地の整備や連続立体交差事業が行われ、将来的にその様相を大きく変える地区である。また新潟駅に降り立った来街者が新潟市の第一印象を受ける地区であり、ともすると新潟市全体の印象を決め兼ねない地区でもある。そのため、交通結節点としての拠点整備とともに、

「陸の玄関口として、様々な人を迎え、賑わいにあふれるまち」

を目指していく。

## (2) 各地区が連携して目指す将来の中心市街地全体の姿

各地区が将来的に目指すまちづくりの方向性は上記のようになるが、各地区は互いに徒歩で約15分と非常に近い位置関係にあり、大きな影響を及ぼし合いながら存在している。市民アンケートや街頭アンケートの結果から分かるように、来街者は中心市街地には郊外の大型店や他の商業施設にはない多様な魅力を求めている。そのため、各地区の活性化を図ると同時に、今後もこの3つの地区が連携し、中心市街地全体として多様な魅力を提供し、いつまでも来街者に支持され続けるまちとなることが必要である。そのため、中心市街地全体として



古町地区のシンボル  
NEXT21

「3つの地区が連携し、多様な魅力を提供するまち」

を目指していくことが必要である。

都市やまちに活力を生み出すのは、いつの時代でも「人」であるが、日本はこれからその「人」が減少する時代を迎えようとしている。そしてその一方で、全国各地で地域の魅力や資源を活かした様々な取り組みが進められ、これまで目が向けられなかった地域にも、光が当てられる時代にもなっている。

つまり、日本全体のパイが小さくなる中で、魅力的な都市やまちが数多く生まれようとしているのであり、もはや、地域が何もしなくとも勝手に人々がやって来てくれる時代ではなくなっているのである。

人々に支持され、選ばれる都市、中心市街地になり、交流人口の拡大を図らなければ、新潟市の発展はあり得ない。

本基本計画では中心市街地に「来る人」、「住む人」、「働く人」の増加を目指しているが、この3者は中心市街地が都市の中心核としてあり続けるため、また、新潟市が将来にわたり活力ある都市としてあり続けるためには、なくてはならない存在であり、本基本計画で定める5年間だけの目標ではなく、未来にわたり目指すべき目標である。

そのため、本中心市街地は

様々な人が「訪れたい・暮らしたい・働きたい」と思えるまち

を目指していくものとする。