

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

(1) 現状分析

長岡市の中心市街地は、かつて多くの人々が居住し、賑わいを呈していたが、近年は居住者の減少傾向が続いており、昭和 55 年に 7,187 人であった住民基本台帳人口が平成 20 年には 5,521 人まで減少した。

また、中心市街地の世帯数は、昭和 55 年の 2,200 世帯に対し、平成 20 年には 2,601 世帯に増加しており、長岡市全体の世帯数の増加率を上回っている。さらに、平成 20 年の高齢化率は 27.8% であり、長岡市全体の高齢化率より 3.6 ポイント高い。

人口減少の要因としては、少子高齢化や大都市圏への人口流出とともに、市郊外部における住宅開発の活発化などが考えられる。また、世帯数の増加すなわち世帯人員の減少から、核家族化・高齢世帯の増加という全国的なトレンドに加え、家族経営の店舗併用住宅の減少という商業形態の変化も推測される。

一方、平成の初期をピークとして、中心市街地の地価は大幅に下落している。大手通 1 丁目の地価公示地の 1 m² 当たり地価公示価格は、平成 4 年の 262 万円から平成 20 年には 36 万 9 千円と約 86% 下がり、おおむね下げ止まりの感がある。

こうした状況を背景として、中心市街地及び周辺地区で民間事業者によるマンション建設が活発化しており、中心市街地区域内で 116 戸の民間分譲マンション建設及び市街地再開発事業による共同住宅建設（大手通中央西地区 63 戸、大手通中央東地区 14 戸）が予定されているほか、当該区域の近接地でも民間マンション建設（8 棟 561 戸程度）が進められている。

(2) まちなか居住の推進の必要性

中心市街地における居住人口の減少は、まちなかの賑わいの喪失や、地域コミュニティ活動の停滞、経済活動の衰退、防犯機能の低下等につながることから、まちなか居住の推進により、居住人口の増加を図ることが極めて重要である。

また、居住へのニーズが多様化する中、公共交通機関の利便性の高い中心市街地において、冬期でも周辺の除雪や屋根の雪おろしを要しない集合住宅を提供することは、雪国における高齢者や障害者向けの住まいのあり方として合理的な面を有する。

このため、本計画に位置付けられている都市福利施設整備事業をはじめとする各種事業の展開により、居住者の利便性や快適性を高めるとともに、市街地再開発事業による集合住宅の整備などを積極的に支援することにより、まちなか居住の推進を図るものとする。

(3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 大手通中央東地区第一種市街地再開発事業（再掲）</p> <p>内容 市街地再開発事業で集合住宅の整備を行う。</p> <p>実施時期 平成 18 年度～22 年度</p>	大手通中央東地区市街地再開発組合	<p>市街地再開発事業で機能更新を図るビル内に、集合住宅（14 戸）を整備することにより、中心市街地の居住の推進を図る。</p> <p>中心市街地に新たな集合住宅を整備する本事業は、まちに住む人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）</p> <p>実施時期 平成 18 年度～22 年度</p>	
<p>事業名 大手通表町西地区市街地再開発事業（再掲）</p> <p>内容 市街地再開発事業で集合住宅の整備を行う。</p> <p>実施時期 平成 23 年度～27 年度</p>	大手通表町西地区市街地再開発組合（予定）	<p>市街地再開発事業で機能更新を図るビル内に、集合住宅（44 戸）を整備することにより、中心市街地の居住の推進を図る。</p> <p>中心市街地に新たな集合住宅を整備する本事業は、まちに住む人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）</p> <p>実施時期 平成 23 年度～27 年度</p>	

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 大手通中央西地区第一種市街地再開発事業（再掲）</p>	個人施行者協同組合丸専	<p>市街地再開発事業で機能更新を図るビル内に、集合住宅（63 戸）を整備することにより、中心市街地の居住の推進を図る。</p>	<p>支援措置 社会資本整備総合交付金（地域住宅</p>	

<p>内容 市街地再開発事業で集合住宅の整備を行う。</p> <p>実施時期 平成17年度～22年度</p>		<p>中心市街地に新たな集合住宅を整備する本事業は、まちに住む人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>計画)</p> <p>実施時期 平成17年度～22年度</p>	
<p>事業名 住宅政策マスタープラン策定事業</p> <p>内容 中心市街地のまちなか居住施策を含む長岡市全体の住宅政策マスタープランを策定する。</p> <p>実施時期 平成19年度～20年度</p>	長岡市	<p>中心市街地のまちなか居住施策を含む長岡市全体の住宅政策を検討する。</p> <p>「住む人の増加」に向けて支援施策を立案・実施する本事業は、まちに住む人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置 地域住宅交付金</p> <p>実施時期 平成19年度～20年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業</p> <p>内容 高齢者向け住宅の入居者の収入に応じた家賃減額に対する補助を行う。</p> <p>実施時期 平成16年度～35年度</p>	長岡市	<p>中心市街地において高齢者の安心な居住環境を確保し、定住人口の増加に寄与させるため、平成15年に建設した高齢者向け優良賃貸住宅(ウェルマンション朝日50戸)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。</p> <p>まちなか居住の推進に寄与する本事業は、まちに住む人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金</p> <p>実施時期 平成16年度～35年度</p>	

(4) 国の支援がないその他の事業

該当なし