

栃尾市中心市街地活性化基本計画

平成17年12月

栃 尾 市

はじめに

栃尾市の中心市街地は、刈谷田川と西谷川の二つの川に抱かれ、越後の奥座敷として、秋葉信仰と謙信公、長い伝統を有する繊維産業等の様々な歴史を刻み、文化を育ててきました。

しかし近年は、車社会の急速な進展や市街地周辺の宅地開発、大型店の進出により中心市街地における集客力が低下している状況にあります。また、少子化や核家族化など社会環境の変化により、中心市街地においても、人口の減少、高齢化の進行、空き店舗の発生など空洞化現象が現れ、深刻な問題となっています。

このような背景を踏まえ、当市は地域の振興と秩序ある整備を図り、中心市街地の活性化を推進するために、平成10年7月に施行された「中心市街地活性化法」に基づき「栃尾市中心市街地活性化基本計画」を策定しました。

本計画の策定にあたりましては、市民、商業者及び関係者等からなる基本計画策定委員会を設置し、実効性のある活性化策を検討するとともに、アンケート調査を行い、市民の皆様のご協力をいただきました。

今後、当市が長岡市と合併した後も、市民の皆様、商業者の方々、行政とが一体となってこの計画の実現に向けて取り組んでいきたいと思っておりますので、一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、本計画の策定にあたりご尽力いただきました策定委員会の皆様ならびに貴重なご意見をお寄せくださいました市民の皆様に深く感謝申し上げます。

平成17年11月

栃尾市長 馬場潤一郎

目 次

1 . 中心市街地活性化基本計画策定の基本的な考え方	1
(1) 中心市街地活性化の必要性	1
(2) 栃尾市中心市街地活性化基本計画策定の目的	1
(3) 基本計画策定の体制	1
2 . 栃尾市の現況	3
(1) 栃尾市の位置	3
(2) 人口・世帯数の推移	4
(3) 産業	8
(4) 観光	12
(5) 土地利用、都市基盤整備	14
(6) 上位計画・関連計画	18
3 . 栃尾市商業の動向	25
(1) 栃尾市の商業の現状と推移	25
(2) 栃尾市の商店街および大型店の現状	26
(3) 栃尾市の商圈	27
4 . 中心市街地の位置と区域	29
(1) 中心市街地の区域設定の考え方	29
(2) 中心市街地の位置と区域	30
5 . 中心市街地の現状と課題	31
(1) 中心市街地の現状	31
(2) 中心市街地の課題	36
6 . 中心市街地活性化の基本方針	39
(1) 栃尾市の将来像	39
(2) まちづくりのテーマと方針	39
(3) 中心市街地活性化の基本方針	40
(4) 重点的な取り組み方針	41
(5) 重点地区	42

7 . 中心市街地の整備改善のための事業.....	43
(1) 事業の位置図.....	44
(2) 各事業.....	45
8 . 商業等の活性化のための事業.....	49
(1) 事業の位置図.....	50
(2) 各事業.....	51
9 . その他の事業.....	54
(1) 事業.....	54
10 . 事業の一体的推進に関する事項.....	55
(1) 事業実施に向けた役割分担.....	55
(2) まちづくり組織の構築.....	55
《資料編》	
1 . 基本計画策定経過.....	58
2 . 栃尾市中心市街地活性化基本計画策定体制.....	59

1 . 中心市街地活性化基本計画策定の基本的な考え方

(1) 中心市街地活性化の必要性

都市を取り巻く社会経済環境は、車社会の急速な進展や市街地周辺の宅地開発、大型店の進出等により、大きく変化してきており、中心市街地における集客力が低下している状況にある。また、少子化や核家族化など社会環境の変化により、中心市街地においても、人口の減少、高齢化の進行、空き店舗の発生などの現象が現れ、大変厳しい状況を迎えている。

こうしたことから、中心市街地の価値に目を向けて、近年の消費者のライフスタイルの変化やニーズの多様化といった環境の変化に対応できるまちづくり、また、商業機能に加えて地域コミュニティの場としての機能を有していることに着目して、中心市街地全体の活性化を図ることが必要である。

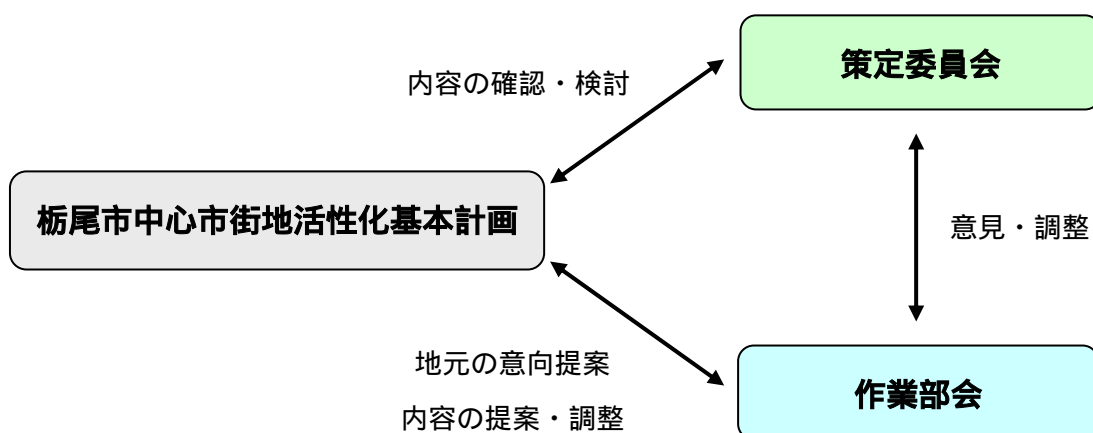
(2) 栃尾市中心市街地活性化基本計画策定の目的

栃尾市の中心市街地は、商業、業務、住居等の都市機能が集積し、長い歴史のなかで文化、伝統を育み、栃尾市の発展を牽引する役目を担ってきた。しかしながら、近年の社会経済環境の変化により、中心市街地の空洞化が進みつつある。

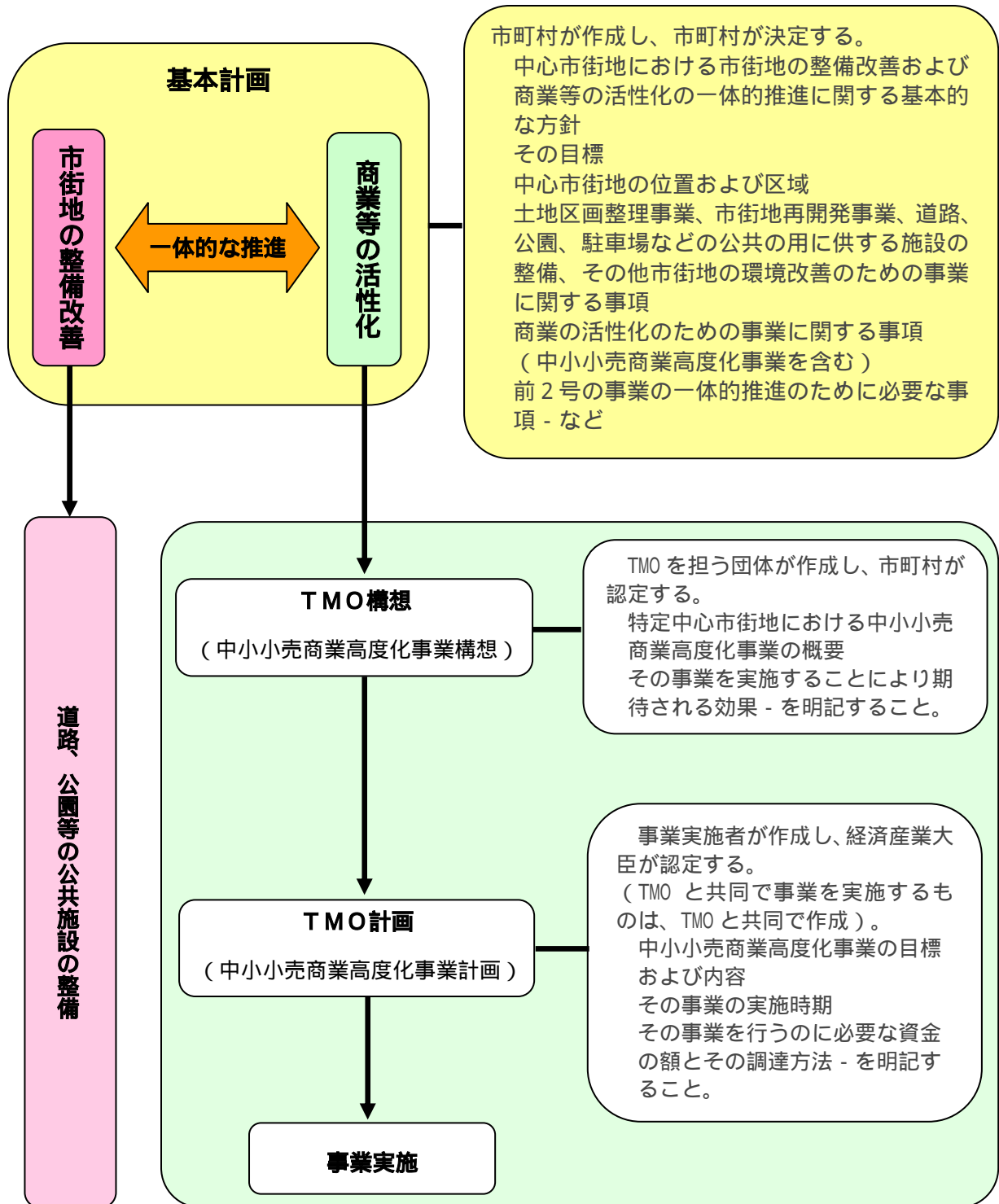
中心市街地が、その役割を果たし続けるには中心市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進していくことが重要である。

本基本計画は、中心市街地の活性化に向けた基本方針や事業内容、事業の推進体制づくり等の方向を示すことにより、中心市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進し、中心市街地の活性化を実現することが目的である。

(3) 基本計画策定の体制



中心市街地活性化の手順（例）



TMOとは、商店街、行政、住民その他事業者等の地域を構成する様々な主体が参加し、広範な問題を抱えるまちの運営を横断的・総合的に調整・プロデュースし、中心市街地の活性化と維持に主体的に取り組む機関のことをいう。

2. 栃尾市の現況

(1) 栃尾市の位置

栃尾市は、新潟県のほぼ中央に位置し、西は長岡市と見附市に、北と東は旧南蒲原郡下田村に、南は旧北魚沼郡守門村と旧古志郡山古志村に接し、その境界はすべて山脈で隔てられている。

行政区域は、東西約18km、南北約17kmの約205km²となっている。都市計画区域は、市街地を中心に都市計画区域約19km²、用途地域約4.7km²が指定されている。

栃尾市へのアクセスは国道290号、351号が基幹道路となっている。関越・北陸自動車道、上越新幹線への接続地点である長岡市への所要時間は、国道351号新榎トンネルの開通によって約20分と便利になっている。

また、国道290号の整備が進み、隣接する旧下田村、旧守門村をはじめ沿線の三条・燕、五泉、小出圏域への通行も容易になっている。

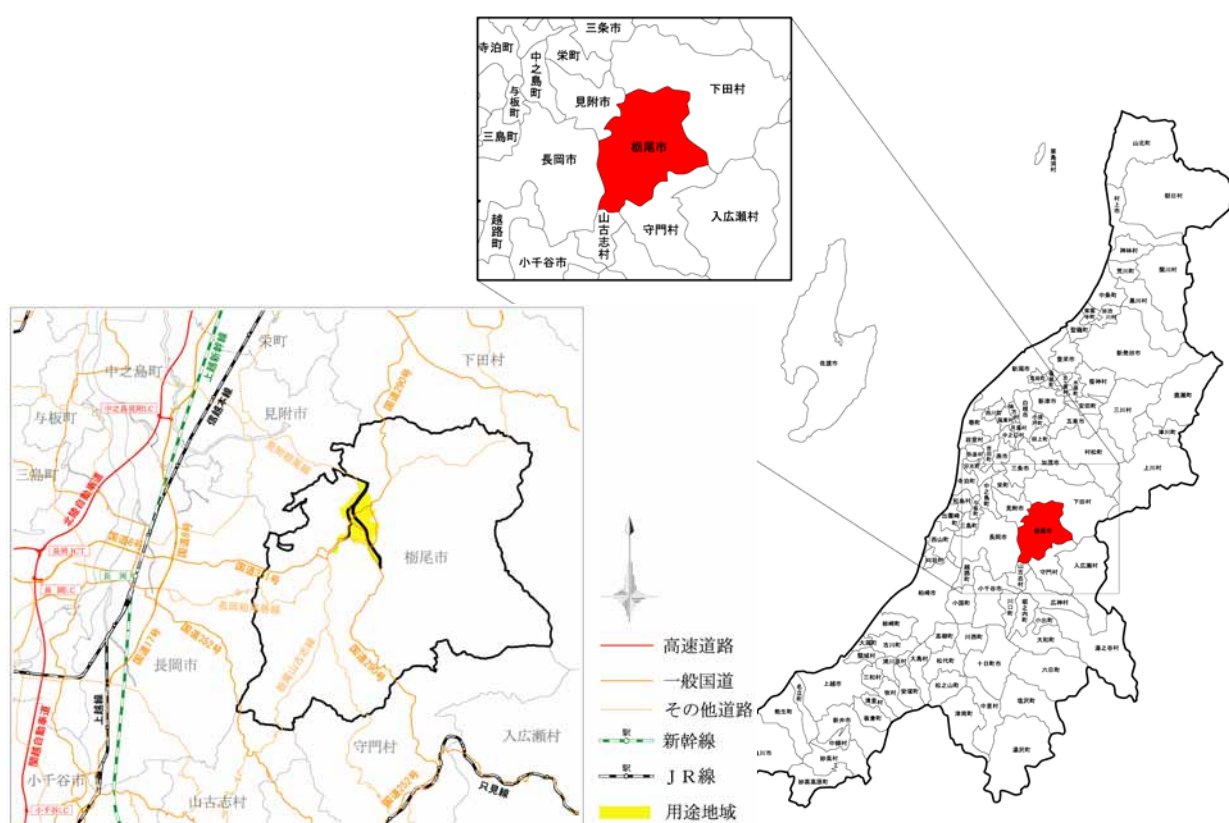


図2 - 1 位置図

(2) 人口・世帯数の推移

1) 総人口、世帯数の推移

平成12年の国勢調査による人口は24,704人、世帯数7,191世帯となっている。人口総数世帯数ともに年々減少している。特に人口の減少は県・全国平均に比べても高い。

世帯数の人員は県・全国に比べ高いものの、核家族化が着実に進んでいる。

表2-1 総人口、世帯数等の推移

	項目	昭和45年 (1970年)	昭和50年 (1975年)	昭和55年 (1980年)	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)
栃尾市	人口(人)	34,431	32,324	30,694	29,692	27,809	26,390	24,704
	人口増加率(%)	-	-6.1	-5.0	-3.3	-6.3	-5.1	-6.4
	世帯数(世帯)	7,701	7,680	7,739	7,590	7,315	7,222	7,191
	世帯増加率(%)	-	-0.3	0.8	-1.9	-3.6	-1.3	-0.4
	世帯人員(人/世帯)	4.47	4.21	3.97	3.91	3.80	3.65	3.44
	行政面積(ha)	20,539	20,539	20,539	20,539	20,492	20,492	20,492
	人口密度(人/ha)	1.68	1.57	1.49	1.45	1.36	1.29	1.21
新潟県	人口増加率(%)	-	1.3	2.5	1.1	-0.2	0.6	-0.5
	世帯増加率(%)	-	7.0	5.6	3.4	4.0	7.0	5.1
	世帯人員(人/世帯)	4.05	3.84	3.72	3.64	3.50	3.29	3.11
	人口密度(人/ha)	1.88	1.90	1.95	1.97	1.97	1.98	1.97
全国	人口増加率(%)	-	7.0	4.6	3.4	2.1	1.6	1.1
	世帯増加率(%)	-	11.0	6.8	5.9	7.6	7.5	6.7
	世帯人員(人/世帯)	3.45	3.32	3.25	3.17	3.01	2.85	2.70

資料：国勢調査、新潟県統計年鑑

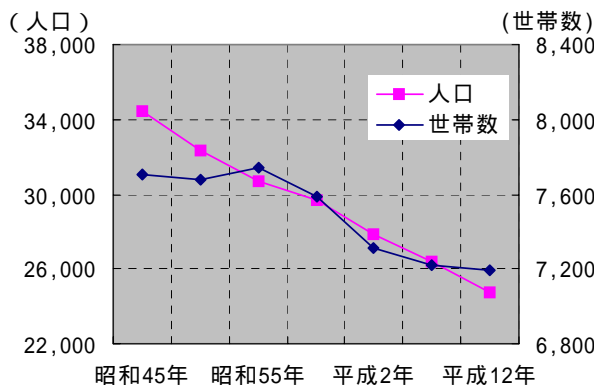


図2-2 総人口、世帯数の推移

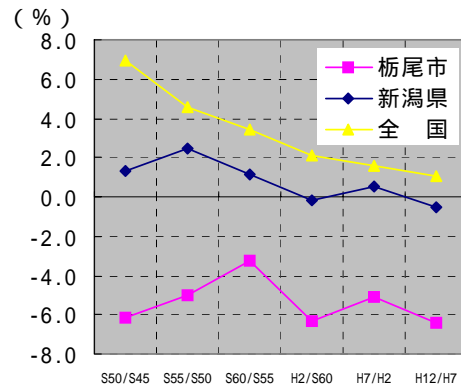


図2-3 人口増加率の推移

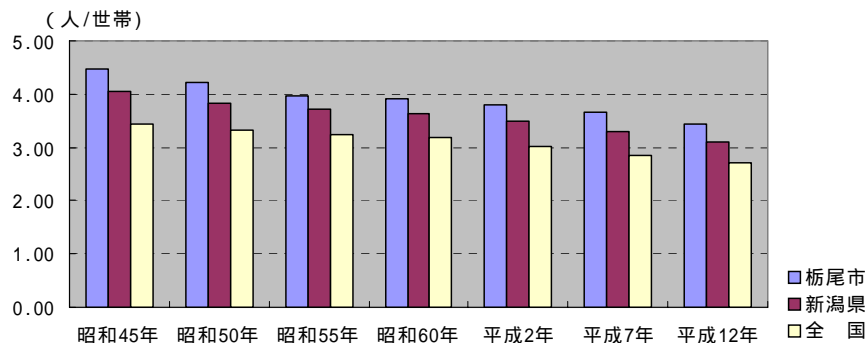


図2-4 世帯人員の推移

2) 年齢構造

人口減少と併せて少子高齢化の進行も目立ち、平成2年には既に老年人口が年少人口を逆転している。過去20年間で年少人口が5割以下に減少、老年人口は約1.7倍に増大した。高齢化社会が急速に進展している。

表2 - 2 年少人口指数・老年人口指数の推移

		昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年
栃尾市	生産年齢人口	21,233	19,805	19,074	17,649	16,152	14,751
	年少人口	7,551	6,928	6,223	5,070	4,081	3,194
	年少人口指数	35.6	35.0	32.6	28.7	25.3	21.7
	老年人口	3,540	3,961	4,395	5,090	6,157	6,759
	老年人口指数	16.7	20.0	23.0	28.8	38.1	45.8
	従属人口	11,091	10,889	10,618	10,160	10,238	9,953
従属人口指数	52.2	55.0	55.7	57.6	63.4	67.5	
新潟県	生産年齢人口	1,605,664	1,625,404	1,637,657	1,632,329	1,625,889	1,581,186
	年少人口	557,279	552,118	523,485	462,559	406,791	365,667
	年少人口指数	34.7	34.0	32.0	28.3	25.0	23.1
	老年人口	228,759	273,439	317,159	377,857	455,064	526,112
	老年人口指数	14.2	16.8	19.4	23.1	28.0	33.3
	従属人口	786,038	825,557	840,644	840,416	861,855	891,779
従属人口指数	49.0	50.8	51.3	51.5	53.0	56.4	

資料：都市計画基礎調査、国勢調査

年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳
 老年人口：65歳以上、従属人口：年少人口＋老年人口
 各指数の計算式：年少人口指数＝年少人口／生産年齢人口×100
 老年人口指数＝老年人口／生産年齢人口×100
 従属人口指数＝従属人口／生産年齢人口×100

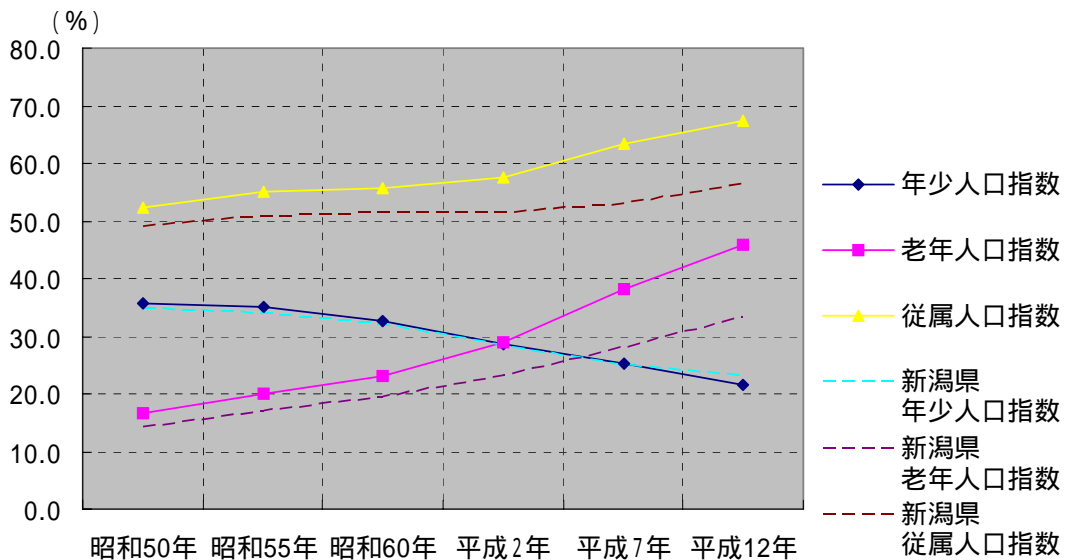


図2 - 5 年少人口指数・老年人口指数の推移

3) 人口の自然増減・社会増減の推移

自然増減を大幅に上回る社会減により全体としては、各年次とも千人を超える減少となっている。

自然増減の全体数を見ると、平成3～7年にマイナスに転じ、平成8～12年には450人減にまで減少している。

表2-3 人口の自然増減・社会増減の推移

	年次	自然増減			社会増減			増減数
		出生数	死亡数	増減数	転入数	転出数	増減数	
栃尾市	昭和56～60年	1,879	1,306	573	2,734	4,506	-1,772	-1,199
	昭和61～平成2年	1,455	1,265	190	2,590	4,361	-1,771	-1,581
	平成3～7年	1,110	1,358	-248	2,563	3,665	-1,102	-1,350
	平成8～12年	906	1,356	-450	2,076	3,231	-1,155	-1,605
新潟県	昭和56～60年	154,103	87,626	66,477	422,787	461,397	-38,610	27,867
	昭和61～平成2年	134,735	91,122	43,613	398,712	438,926	-40,214	3,399
	平成3～7年	119,050	99,708	19,342	406,150	412,567	-6,417	12,925
	平成8～12年	112,594	106,741	5,853	402,194	412,354	-10,160	-4,307

資料:住民基本台帳

4) 人口の流入・流出状況

平成12年の流入流出状況は、流出口3,825人に対して流入人口は1,312人であり、約2,513人の流出超過となっている。

流出者のうちの約3分の2に当たる2,596人が長岡市への流出となっている。また、流入者は長岡市、見附市からで約80%を占め、長岡市、見附市との結びつきが強いことが分かる。

表2-4 周辺市町村の流入流出口

流出元市町村	栃尾市					増加数(人) ()内は就業者数	
	平成7年		平成12年		増加数(人) ()内は就業者数		
	流出者数(人) ()内は就業者数	構成比(%)	流出者数(人) ()内は就業者数	構成比(%)			
流出先市町村							
栃尾市	12,119 (11,313)	-	10,206 (9,587)	-	-1,913 (-1,726)		
県内	長岡市	2,622 (2,068)	67.8	2,596 (2081)	67.9	-26 (13)	
	見附市	788 (777)	20.4	713 (690)	18.6	-75 (-87)	
	三条市	89 (85)	2.3	88 (84)	2.3	-1 (-1)	
	中之島町	42 (42)	1.1	78 (78)	2.0	36 (36)	
	新潟市	56 (40)	1.4	69 (37)	1.8	13 (-3)	
	下田村	43 (43)	1.1	39 (39)	1.0	-4 (-4)	
	栄町	29 (29)	0.7	35 (35)	0.9	6 (6)	
	小千谷市	15 (14)	0.4	28 (28)	0.7	13 (14)	
	越路町	23 (23)	0.6	21 (21)	0.5	-2 (-2)	
	柏崎市	14 (9)	0.4	19 (12)	0.5	5 (3)	
	加茂市	14 (9)	0.4	12 (5)	0.3	-2 (-4)	
	その他	120 (111)	3.1	112 (107)	2.9	-8 (-4)	
県内	3,855 (3,250)	99.7	3,810 (3,217)	99.6	-45 (-33)		
県外	13 (12)	0.3	15 (13)	0.4	2 (1)		
流出合計	3,868 (3,262)	100.0	3,825 (3,230)	100.0	-43 (-32)		

流入元市町村	栃尾市					増加数(人) ()内は就業者数	
	平成7年		平成12年		増加数(人) ()内は就業者数		
	流入者数(人) ()内は就業者数	構成比(%)	流入者数(人) ()内は就業者数	構成比(%)			
流入先市町村							
栃尾市	12,119 (11,313)	-	10,206 (9,587)	-	-1,913 (-1,726)		
県内	見附市	593 (345)	47.2	586 (413)	44.7	-7 (68)	
	長岡市	426 (329)	33.9	457 (418)	34.8	31 (89)	
	三条市	46 (46)	3.7	45 (45)	3.4	-1 (-1)	
	中之島町	35 (24)	2.8	34 (25)	2.6	-1 (1)	
	下田村	24 (22)	1.9	23 (22)	1.8	-1 (0)	
	小千谷市	19 (19)	1.5	22 (22)	1.7	3 (3)	
	新潟市	12 (12)	1.0	21 (21)	1.6	9 (9)	
	栄町	15 (10)	1.2	11 (9)	0.8	-4 (-1)	
	その他	72 (68)	5.7	105 (103)	8.0	33 (35)	
	県内	1,242 (875)	98.8	1,304 (1,078)	99.4	62 (203)	
	県外	15 (15)	1.2	8 (8)	0.6	-7 (-7)	
	流入合計	1,257 (890)	100.0	1,312 (1,086)	100.0	55 (196)	

資料:国勢調査

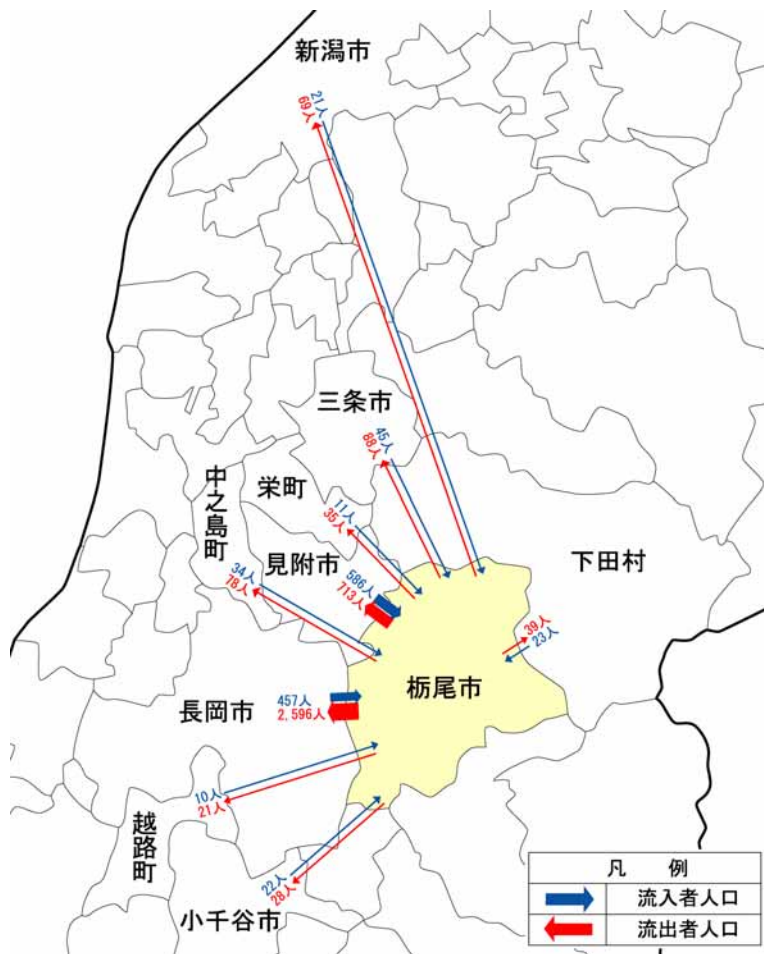


図 2 - 6 周辺市町村の流入・流出口

(3) 産業

1) 産業構造

就業人口は、平成12年国勢調査で12,817人となっており、その構成比は第1次産業9.2%、第2次産業50.1%、第3次産業40.7%である。これらの指数を県平均と比較すると、第2次産業で県平均34.4%に対し、栃尾市では就業人口の約半分が第2次産業に属し、この産業に大きく依存している。また、逆に第3次産業では県平均が57.9%と全体の半数以上がこの産業に従事しているのに対し、栃尾市では第3次産業への依存度が低くなっている。

平成12年国勢調査では、平成7年に比べて全産業で就労者数が減少し、わずかに増加し続けていた第3次産業も減少に転じた。各産業とも就労者数の減少に歯止めがかからない状況にあることがわかる。

表2-5 産業分類別就業者数の推移

単位: 人(上段), %(下段) 注: 全国のみ千人(上段)

	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成02年	平成07年	平成12年	新潟県 平成12年	全国 平成12年
第1次産業	4,738 26.7	3,975 23.5	2,957 18.5	2,215 14.6	1,706 11.7	1,179 9.2	92,127 7.3	3,173 5.0
第2次産業	8,503 47.9	8,061 47.6	8,042 50.2	7,706 50.9	7,579 52.0	6,415 50.1	435,752 34.4	18,571 29.5
第3次産業	4,501 25.4	4,888 28.9	5,023 31.3	5,219 34.5	5,276 36.2	5,216 40.7	733,329 57.9	40,485 64.3
総計	17,746 100.0	16,927 100.0	16,025 100.0	15,141 100.0	14,575 100.0	12,817 100.0	1,265,803 100.0	62,978 100.0

資料: 国勢調査

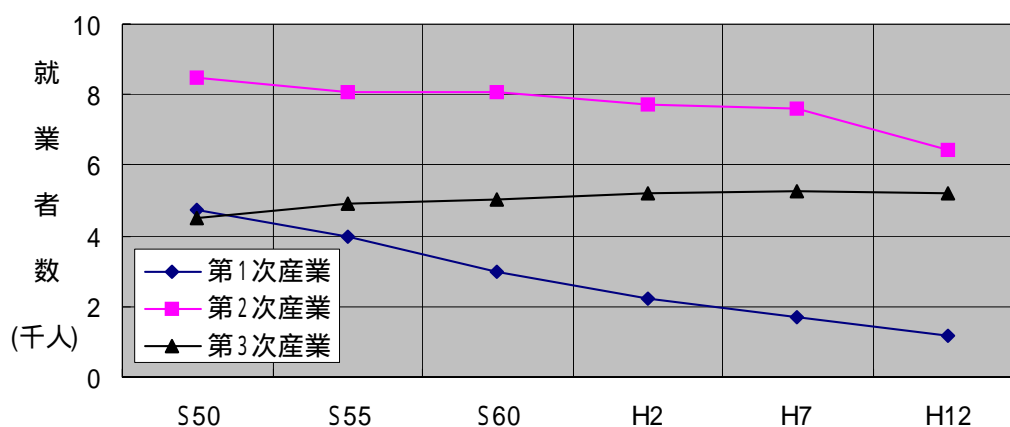


図2-7 産業分類別就業者数の推移

2) 工業

産業別事業所数・従業者数・製造品出荷額（平成12年）

平成12年度の工業統計調査による製造業357事業所のうち288事業所が、製造品出荷額では352億円のうち237億円が繊維関連になっている。製造業全体の中での繊維関連のウェイトは、事業所数で80%を超え、従業者数で75%、出荷額で67%となっている。栃尾市の製造業の中で繊維関連は大きな割合を占めている。

表2-6 産業別事業所数・従業者数・製造品出荷額（平成12年）

産 業	事業所数	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (万円)
総 数	357	3,706	3,524,428
食 料 品 製 造 業	15	152	114,858
飲料・飼料・たばこ製造業	2	X	X
繊維工業製品製造業	257	2,341	2,144,814
衣服その他繊維製品製造業	31	464	234,390
木材・木製品製造業	1	X	X
家具・装備品製造業	10	25	10,527
パルプ・紙・紙加工品製造業	4	36	49,044
出版・印刷・同関連産業	7	18	8,827
プラスチック製品製造業	3	27	23,378
窯業・土製品製造業	5	20	29,389
鉄 鋼 製 造 業	1	X	X
金 属 製 品 製 造 業	2	X	X
一 般 機 械 器 具 製 造 業	8	100	104,625
電 気 機 械 器 具 製 造 業	9	404	665,551
輸 送 用 機 械 器 具 製 造 業	1	X	X
そ の 他 の 製 造 業	1	X	X

[X]統計資料の秘密保持上公表できないもの

資料：工業統計調査

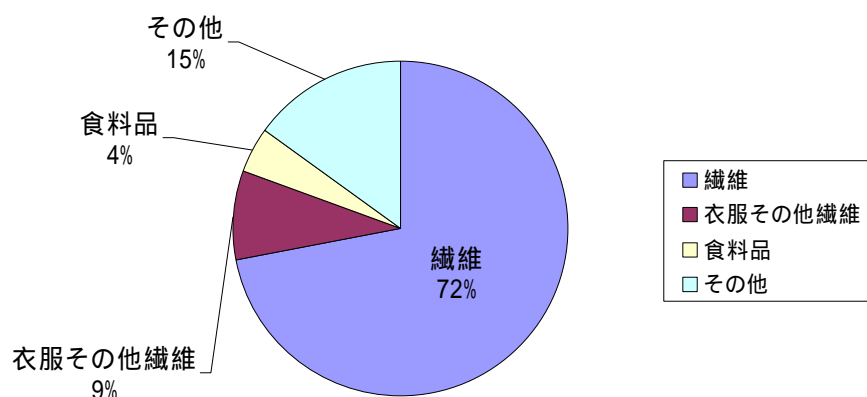


図2-8 産業別事業所数

製造業の推移

製造業では、事業所数、従業者数ともに減少傾向にあり、特に平成7年から平成12年にかけては2割近くの事業所が減っている。出荷額についても平成7年以降は大幅に減少している。繊維関連製造業は昭和55年から比べると事業所数では半分以下に減り、出荷額についても4割近く減少している。地場産業として地域経済を支えてきた繊維工業の低迷が影響しているものといえる。

表2 - 7 製造業の推移

実数値

		S55	S60	H2	H7	H12
全体	事業所数(所)	597	543	507	454	357
	従業者数(人)	5,559	5,255	5,005	4,634	3,706
	出荷額(百万円)	38,519	43,157	46,154	45,343	35,244
	指標	1.00	1.12	1.20	1.18	0.91
繊維	事業所数(所)	529	471	417	342	257
	従業者数(人)	4,749	4,195	3,460	3,015	2,341
	出荷額(百万円)	34,710	37,055	33,332	30,088	21,448
	指標	1.00	1.07	0.96	0.87	0.62

指標は S55=1.00

資料：工業統計調査

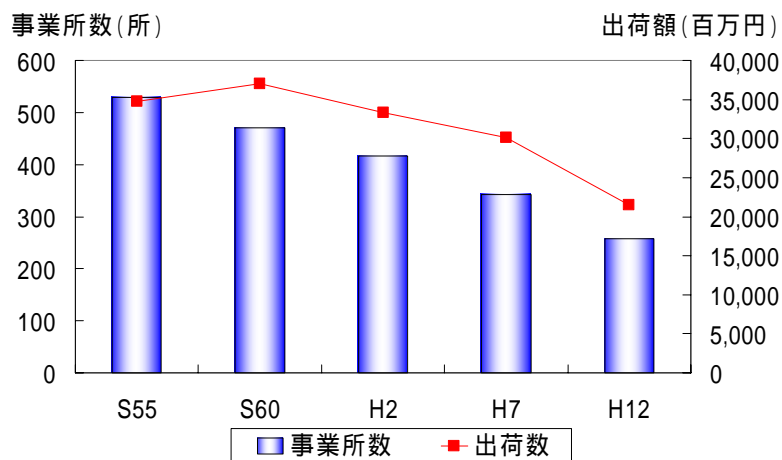


図2 - 9 繊維業の事業所数・製造品出荷額

3) 商業

栃尾市の商業販売額は、平成6年に比べ平成14年では67億円(約19%)の減少となっている。これは、卸売業の販売額が68億円減少した事が要因となっている。しかし、平成11年と平成14年を比較すると卸売業の販売額が増加に転じ、卸売小売業の合計販売額でも微増となる。

卸売業は、商店数が平成6年から平成9年に急激に減少し、従業者数も同時期に減少しているが、それ以後は、ほぼ横ばいとなっている。

小売業は、商店数が年々減少しており、平成6年に比べ平成14年で39軒(10%減)減少している。従業者数は、平成14年に増加しているが、これは新たに商業施設が開店した事が要因と考えられる。

表2-8 商業指標の推移

デフレーター補正值 H12=100

	合計				卸売業				小売業			
	H6	H9	H11	H14	H6	H9	H11	H14	H6	H9	H11	H14
商店数(軒)	441	395	396	386	60	44	48	44	381	351	348	342
従業者数(人)	1,534	1,371	1,385	1,540	300	194	186	203	1,234	1,177	1,199	1,337
販売額(億円)	356	314	284	289	184	133	106	116	172	180	178	173

資料：商業統計調査

栃尾市の小売業販売額は、ここ数年170~180億円程度で推移しているが、平成14年にかけて新たに商業施設が立地したため、売場面積が増加している。

小売業の1店舗あたりの売場面積は、増加傾向を示しており、従業者数が増加していることを考えると店舗が大型化してきていると考えられる。

小売業の売場面積が増加したものの、販売額がほぼ横ばいであることから売場面積当たりの販売効率が約2割低下している。

表2-9 小売業販売面積と販売額の推移

	H6	H9	H11	H14
小売業売場面積(m ²)	20,582	22,304	20,476	24,966
小売業店舗あたり売場面積(m ²)	54	64	59	73
小売業店舗あたり売場面積県平均(m ² /軒)	79	90	93	105
小売業売場面積あたり販売額(万円/m ²)	83	81	87	69
小売業売場面積あたり販売額県平均(万円/m ²)	101	98	90	82

資料：商業統計調査

(4) 観光

1) 観光客入込数

平成15年の季節・月別観光客入込数は、5月、8月、10月に10万人を超えている。出発地別で見ると、県内客が約82万人と圧倒的に多く、県外では関東が約5万人で一番多い。また、目的別では産業観光が約47万人、自然景観が約24万人を超える。

表2-10 平成15年観光客入込数(季節・月別)

季節・月別観光客												
春			夏		秋			冬				計
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
53,670	106,710	69,750	78,010	132,880	77,580	142,740	71,160	47,590	27,190	46,850	37,730	891,860

資料：新潟県観光動態の概要(H15)

表2-11 平成15年観光客入込数(出発地別)

県内	出発地別観光客									15年度合計
	県外計	北海道	東北	北陸	関東	中部	近畿	九州	外国人	
823,510	68,350	530	5,740	9,360	49,810	1,310	760	300	540	891,860

資料：新潟県観光動態の概要(H15)

表2-12 平成15年観光客入込数(目的別)

温泉	自然景観	名所・旧跡	文化施設	産業観光	祭り・イベント	海水浴	スキー	登山など	その他	合計
8,610	240,300	35,900	17,210	469,050	88,100	0	12,120	13,290	7,730	891,860

資料：新潟県観光動態の概要(H15)

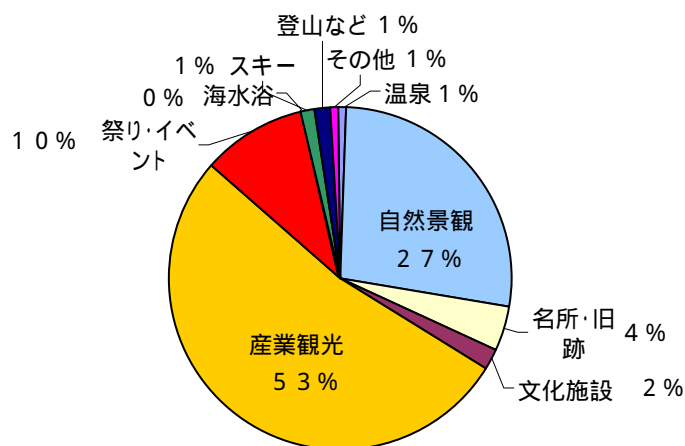


図2-10 平成15年観光客入込数(目的別)

2) 主な行事

栃尾市では、道の駅R290 とちお、市街地、秋葉公園等で各種イベントが催されている。5月、8月、10月に観光客が多く訪れているが、その月には栃尾てまりまつり、とちお祭、栃尾市農業まつりといった大きな行事が行われている。

表2 - 13 主な行事

期 日	祭り・イベント	会 場
2月中旬	越後・とちお遊雪まつり	道の駅R290 とちお
5月初旬	栃尾てまりまつり	常安寺
5月初旬	とちお町めぐり雁木あいぼ	栃尾市街
6月中旬	観光物産フェア とちお自慢市	道の駅R290 とちお
7月下旬	秋葉の火祭り	秋葉公園
8月初旬	栃尾の石積み	刈谷田川、西谷川
8月下旬	とちお祭	栃尾市街
9月中旬	謙信公祭	常安寺、秋葉公園
10月下旬	栃尾市農業まつり	道の駅R290 とちお

(栃尾市ホームページより)

表2 - 14 主要観光施設入り込み客数(平成 15 年)

観光地点名	入込客数(人)
杜々の森名水公園	213,500
道の駅 R290とちお	364,300
産業交流センター	97,150
あぶらげまつり・遊雪まつり他	88,100

資料：新潟県観光動態の概要(H15)



図2 - 11 主要観光施設の分布

(5) 土地利用、都市基盤整備

1) 土地利用の現況

市域の面積は 204.92k m²でその利用形態は、69.9%を林野が占め、耕地は 12.3%、宅地は 2.3%、その他 15.5%となっている。

都市計画区域は、市街地を中心に都市計画区域 1,898ha、用途地域約 473ha が指定されている。用途地域の内訳は住居地域 339ha、商業地域 24ha、工業地域 110ha となっている。

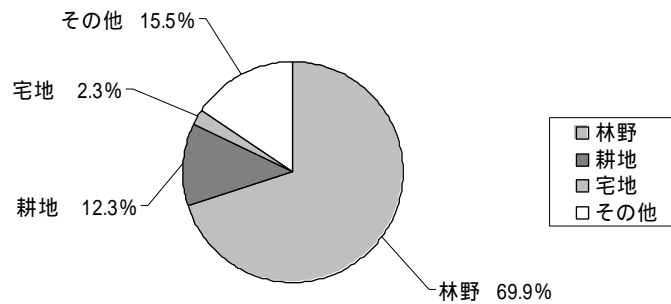


図 2 - 1 2 市域の利用形態割合 (資料: 栃尾市建設課)

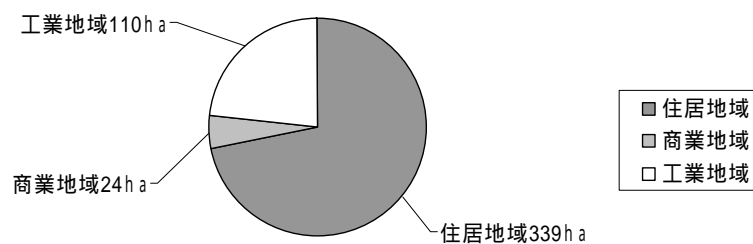
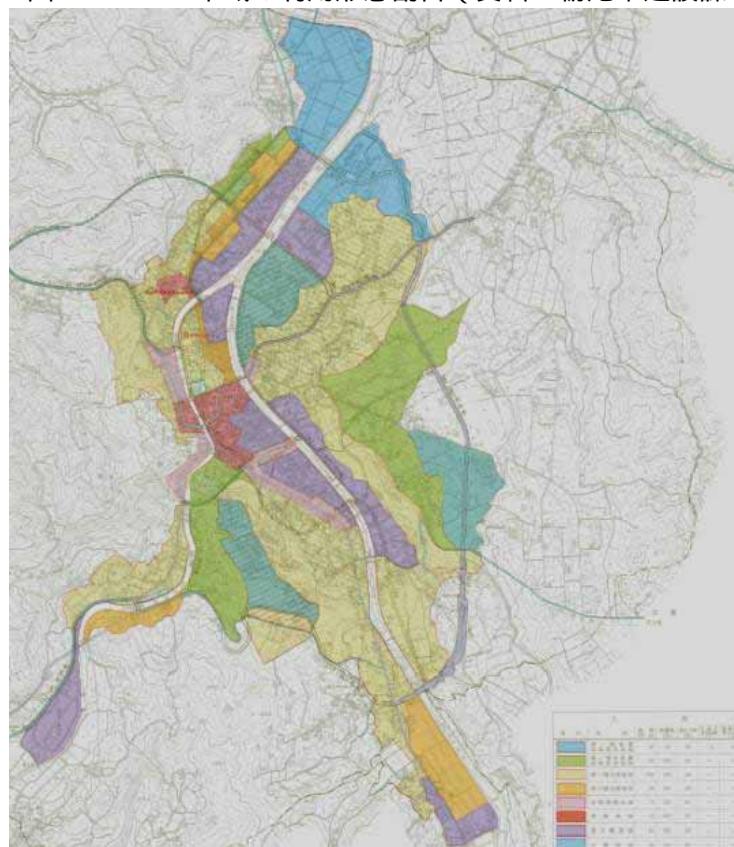


図 2 - 1 3 用途地域の内訳 (資料: 栃尾市建設課)

2) 都市基盤整備

都市計画道路

現在栃尾市を縦横に走る10路線の都市計画道路は、市街地の進展及び広域を含めた急速な交通網の発展に対応するために、都市計画決定を受け、整備が順次図られている。

表2 - 15 都市計画道路

路線番号	路線名	幅員(m)	計画延長(m)	整備済延長(m)	整備率(%)
3・4・1	環状線	16~22	7,330	3,283	44.8
3・6・2	山田町原線	9.5~26	2,310	2,310	100.0
3・5・3	栃尾見附線	13	1,150	1,150	100.0
3・5・4	栃尾下塩谷線	13	2,050	420	20.5
3・5・5	金町金沢線	11~13	3,000	760	25.3
3・5・6	栃尾板金町線	13	1,460	0	0.0
3・6・7	金沢堤防線	11~13	2,900	800	27.6
3・6・8	大野町線	9	510	510	100.0
3・4・9	金沢大野町線	9.5~16	790	740	93.7
8・7・1	栄町榆原線	2~7	1,000	0	0.0
計10路線			22,500	9,973	44.3

資料：平成14年度栃尾都市計画基礎調査

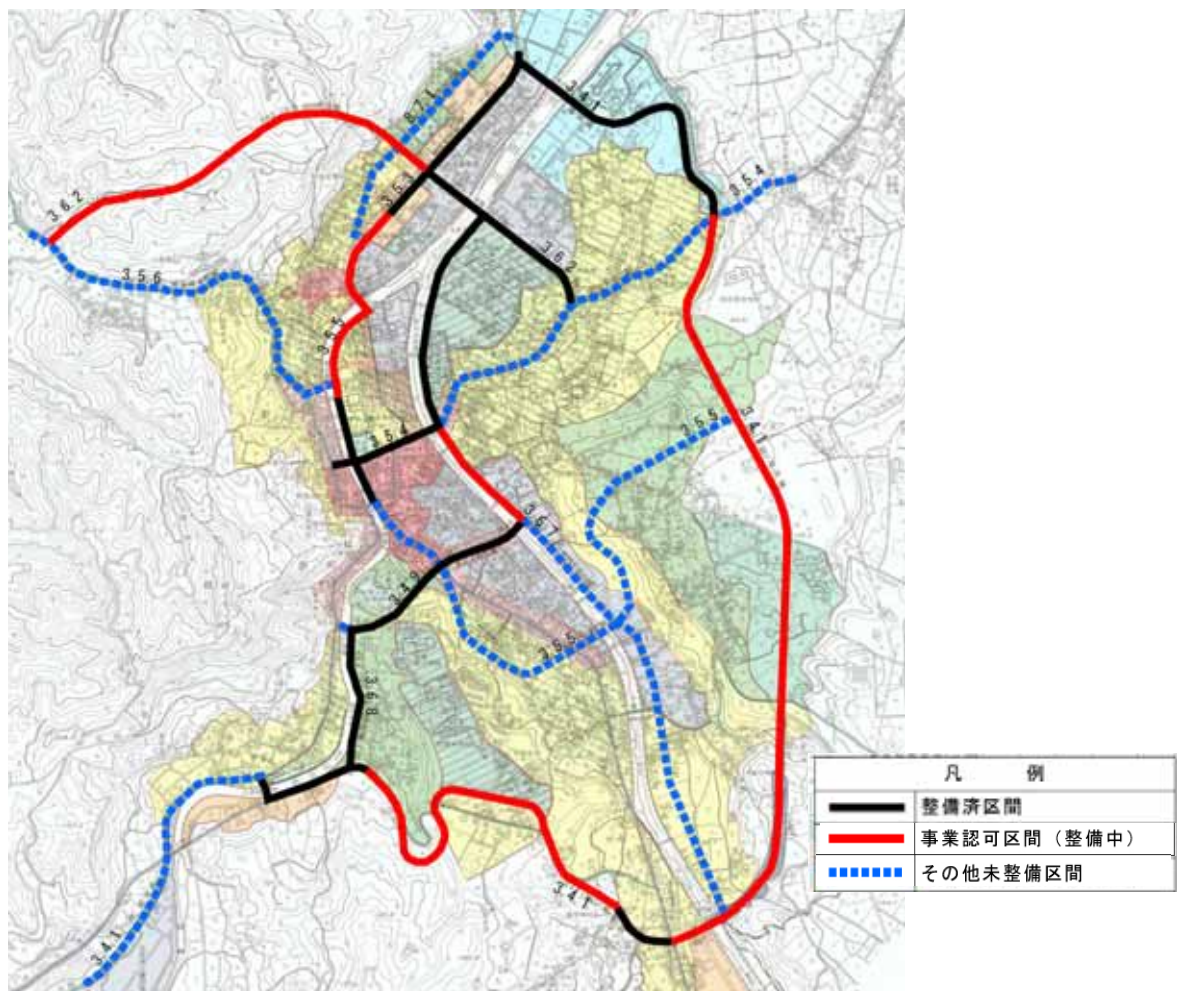


図2 - 14 都市計画道路整備状況図

都市公園

都市計画公園については、現在4箇所整備されておりその他都市公園等についても11箇所整備されている。

表2-16 都市計画公園

公園番号	公園種別	公園名称	計画面積(ha)	供用面積(ha)	整備率(%)
2.2.1	街区公園	七十歩公園	0.26	0.26	100.0
2.2.2	街区公園	中割公園	0.53	0.53	100.0
2.2.3	街区公園	原町公園	0.26	0.26	100.0
3.2.1	近隣公園	中央公園	0.80	0.80	100.0
計4箇所			1.85	1.85	100.0

資料：平成14年度栃尾都市計画基礎調査

表2-17 都市公園等

公園種別	公園名称	位置	供用面積(ha)	供用開始	整備率(%)
都市公園	三ヶ村公園	原町4丁目163番地	0.12	S58.3.5	100.0
	秋葉公園	谷内2丁目	2.19	S61.11.21	100.0
	榆原公園	榆原字沢田	0.19	S62.4.1	100.0
	巻淵公園	巻淵1805-1	0.28	S63.4.1	100.0
	大野河川公園	大野河2丁目270番地	0.30	H7.4.1	100.0
	上の原児童公園	上の原町	0.05	S54.4.25	100.0
	緑が丘児童公園	山田町6番11号	0.04	S45.3.31	100.0
児童遊園	大野児童遊園	大野町1丁目76-1	0.69	S56.9.29	100.0
農村公園	北荷頃農村公園	北荷頃5028-3	0.30	H6.9.20	100.0
名水公園	杜々の杜名水公園	大字西中野俣3996番地	13.40	H3.6.20	100.0
運動公園	栃尾レクリエーション公園	大字軽井沢字免戸629番地	11.09	H15.10.1	100.0
計11箇所			28.65		100.0

資料：平成16年栃尾市統計年鑑

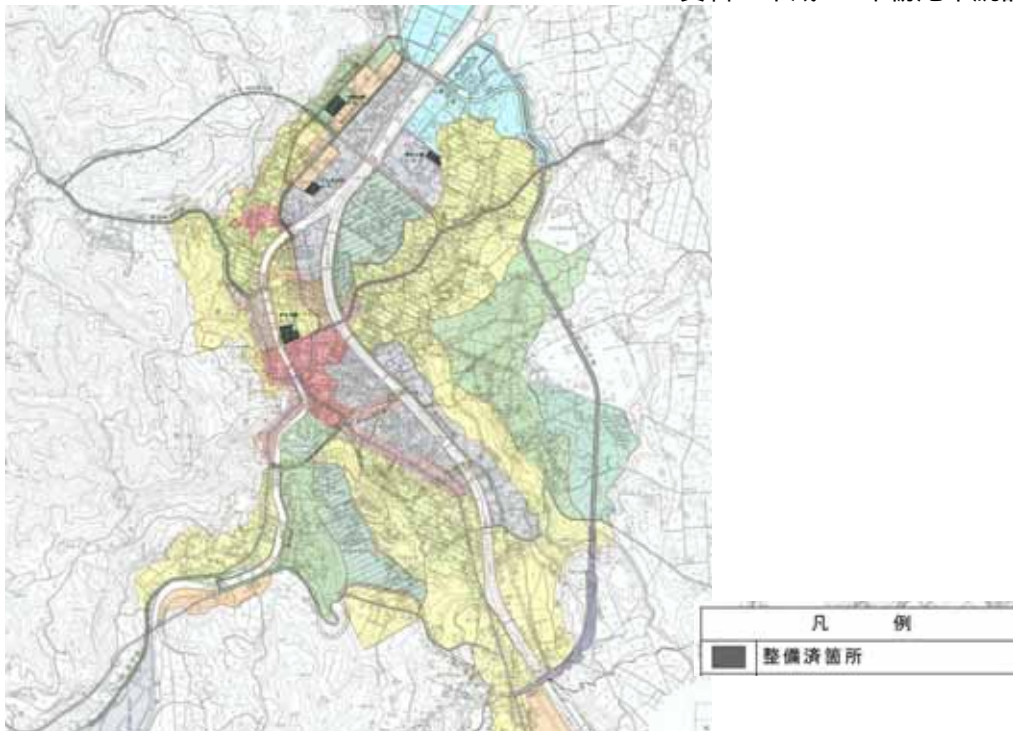


図2-15 都市計画公園整備状況図

土地区画整理事業

土地区画整理事業はこれまで4地区で行われた。

表2 - 18 土地区画整理事業

事業名	面積 (h a)	事業期間
栃尾土地区画整理事業	26.6	昭和 42 年 ~ 46 年
三ヶ村土地区画整理事業	29.5	昭和 45 年 ~ 50 年
泉・宮沢土地区画整理事業	19.4	平成 8 年 ~ 11 年
平土地区画整理事業	9.4	平成 13 年 ~ 16 年

資料：栃尾市建設課

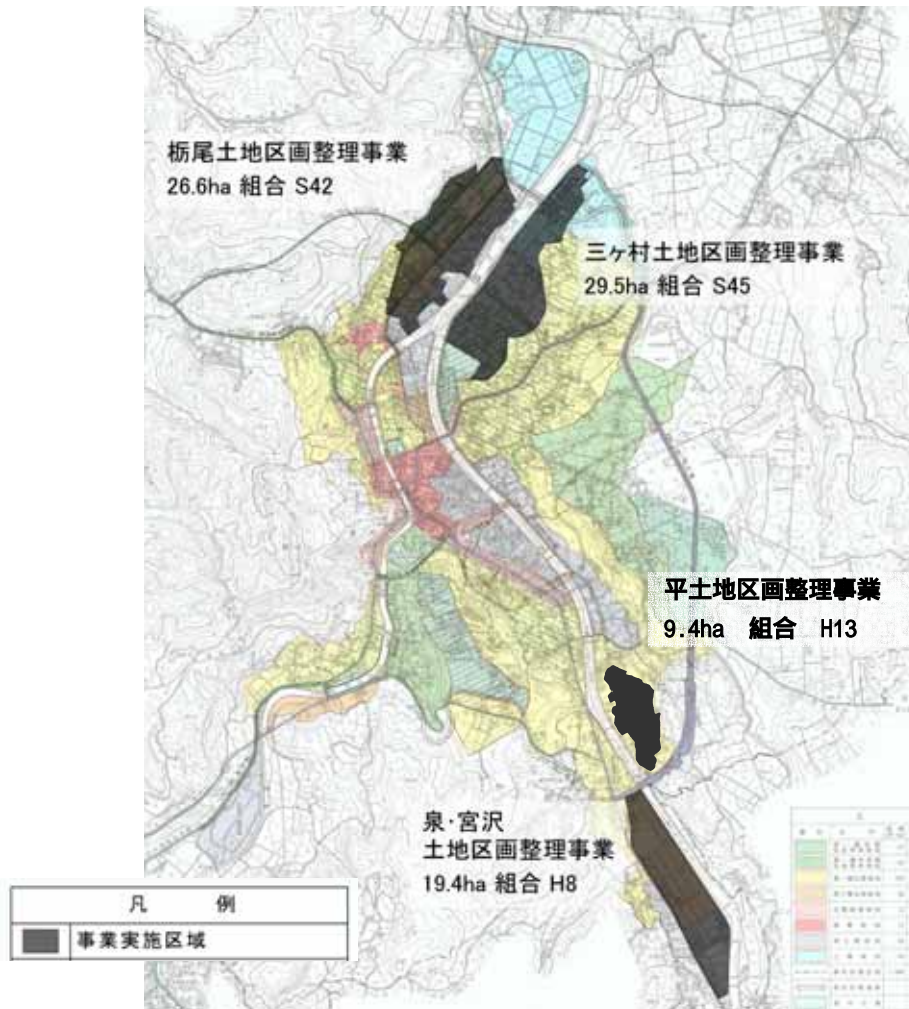


図 2 - 1 6 市街地開発事業状況図

(6) 上位計画・関連計画

1) 第6次栃尾市総合計画(平成14年度策定;計画目標平成21年度 栃尾市)

平成15年度を初年度とし、平成21年度を最終年度とする「第6次栃尾市総合計画」が策定されている。そこでは「自然と人が共生するうるおいのまちづくり」を将来像とし、「住みたくなるまち、行きたくなるまち」を基本方向としている。

関連する主要施策

商業

市民が交流するショッピングゾーンは、まちづくりの核となるものであり、消費者ニーズにあった魅力的な個々の店舗および商店街整備を支援する。

歴史遺産などの地域資源を保存・活用しながら、個性的でだれもが立ち寄りたくなるようなまちなみづくりを進め、土地区画整理事業と一体的な整備により、商用地域の活性化を支援する。経営の近代化を進めるため、経営診断や指導を行う栃尾商工会など関係機関の体制強化を支援する。

意欲ある商業経営者の事業展開を支援するため、融資制度の充実を図る。

時代に対応する経営体質を確立するため、人材育成研修事業などの後継者の育成に努める。

各商店街の特性を生かした販売促進事業や誘客イベントなどの展開を支援する。

市内製品の紹介や販路拡大、新商品開発の場など市内産業の発信性と支援機能をさらに高めていくため、紹介・販売など関連施設の拡充を図り、意欲ある事業者の事業拡大を支援する。

土地利用計画

恵まれた自然環境を活かしながら、多様な生活様式を可能にして、将来にわたり健康で文化的な住み心地の良い生活環境を創造していく必要がある。このため、地域のこだわりを大切にしつつ時代の変革にも対応した土地の効果的な利用を進めるとともに、個別に策定されているそれぞれの計画の総合的な調整を図る。

既存のまちづくり計画(「うるおい・緑・景観まちづくり整備計画」、「H O P E計画(地域住宅計画)」、「ふるさと新潟の顔づくりプラン」)や、より栃尾の個性あるまちづくりを推進する計画の策定により、栃尾らしい地域特性の溢れるまちづくりを推進する。

賑わいのある中心商店街と住み易いまちなか住居地の総合的な整備を目指し、中心市街地の都市機能の再構築を図る区画整理事業を推進する。また、市街地周辺の均衡な発展を促すために区画整理事業を推進する。このため、事業化に向けて関係者の合意形成のための啓発活動を展開する。

市民共有の財産である豊かな自然と、豊富な文化・歴史を、栃尾市の未来のために保存しながら活用し、誰もが安らぎと潤いと癒しを感じる街空間の創造により、広域的な交流を推進する。

市街地のまちなみ整備

住民のまちづくり活動を支援し、地域の特性や栃尾の風情を生かしたまちなみの形成を促す。良好なまちなみ形成のため、まちづくり協定や景観条例の策定に取り組む。

豊富な資源を活用して栃尾情緒のまちなみの形成を図るまちづくりを推進する。

住居地区の環境整備を推進し、防災、緊急時や冬期間の不安の解消を図り、定住を促す。

秋葉公園、栃尾城趾の景観推進地区の整備を推進する。また、雁木を活かしたまちづくりを、住民と協力団体と行政の連携により推進する。

2) 栃尾都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 15 年度；新潟県）

新潟県が、都市計画区域ごとに都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等に関する主要な都市計画の方針を明示し、これに即して具体的な都市計画を定めるための計画である。まちづくりの概念として次のような目標、方針が定められている。

「栃尾都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における土地利用に関する方針

当該都市計画区域の都市づくりの目標

次の方針に基づき都市づくりを進めていくとしている。

豊かな自然環境の継承

市街地周辺に連なる丘陵地など、多くの自然環境は、今後も保全や活用を進める必要がある。そのため適切な開発の誘導及び規制により、豊かな自然環境を維持、保全する。

町屋の町並みを活用した交流・観光拠点の形成

中心市街地に残されている地域資源（歴史的な町屋の町並み等）を有効に活用する必要がある。そのためまちづくり運動を積極的に支援し、交流・観光拠点の形成を行う。

安全に、安心して暮らせる都市の形成

急速に進行する少子高齢化に対応した都市づくりが必要である。そのため、エバー・ユア・ライフの考え方にに基づきながら、誰もが安全に、安心して暮らせる都市の形成を図る。

地域に根差した産業の発展促進

地場産業として地域経済を支えてきた繊維関連産業が、社会構造の変化や経済活動のグローバル化の影響などを受け低迷している状況にあり、産業の活性化を促していく必要がある。そのため、都市機能の強化を図り、地域に根付いた産業の発展を、支援・促進する。

主要用途別の土地利用の方針

（商業地）

商業地は、多様な商業施設が集積した、都市のにぎわいの中心となる地区である。商業の動向や道路などの交通ネットワークを考慮し、都市に必要な規模を配置する。

谷内地区については、中心商業地であり、今後、地域資源・公共空間の一体的な保全・活用により、都市機能の改善と個性的のにぎわいある住み心地良い都市づくりを進める。

表町地区は雁木の街並みが形成されており、今後、街並みの保全・活用を進め、魅力のある景観を有する商業地の形成を図る。

主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地内の課題

旧来からの市街地では不整形な狭い道路沿いに密集する建物や住宅と工場の混在が見られるなど、防災や衛生保健、快適性などの面から環境改善を図ることが課題となっている。また用途地域内の外周部にまとまった未利用地が多くあり、計画的な市街化誘導を図っていくことも課題である。

市街地開発事業の方針

中心市街地のうち谷内地区については、ゆとりある市街地の形成、商業環境の改善、地域の歴史を生かした景観形成、交流人口の拡大などの観点から土地区画整理事業の実施を検討し、にぎわいと快適さの持続する都市づくりを推進する。

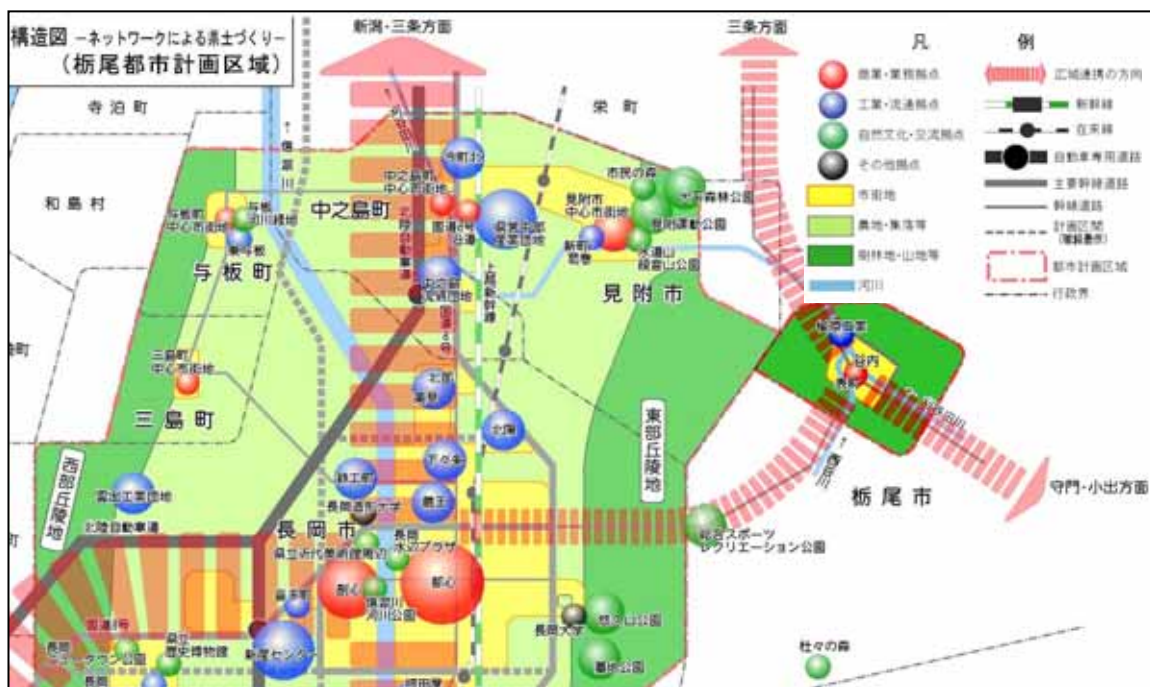


図 2 - 1 7 都市構造図

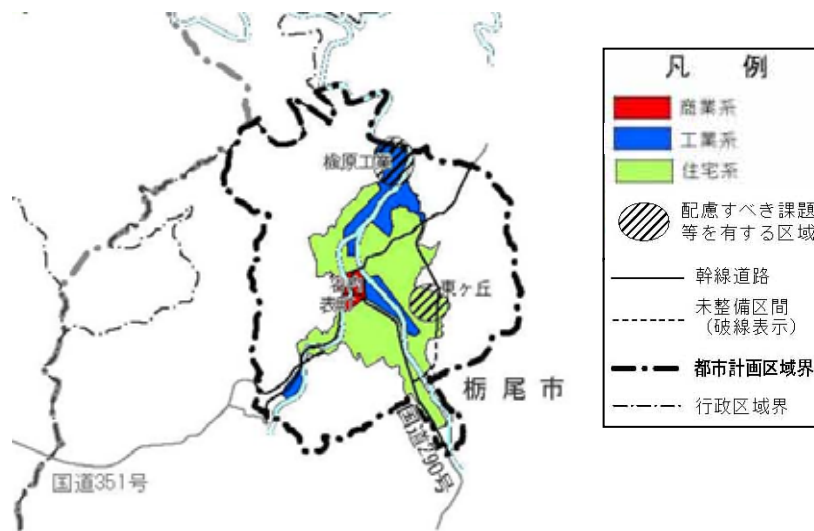


図 2 - 1 8 市街地の土地利用現況図

3) 都市計画（栃尾市土地利用制度見直し検討解析報告書 平成 15 年度）

栃尾市土地利用制度見直し検討解析報告書では、次の方針が定められている。

「都市計画」における土地利用に関する方針

将来都市像

a) 道路網の整備に対応した利便性の高い土地利用の展開

都市計画道路網は、市街地に対して放射・環状型に配置されており、これらの整備により市街地の交通利便性や周辺地域とのアクセス性が向上される。

この放射・環状型の道路網が交差し、市街地へのゲートとなる 5 つの地区において、市街地の玄関口、新たな都市サービスの拠点となるゲート拠点を配置する。

自動車交通に対する依存度が高いことから、幹線道路などの主要な交通網の沿道においては、周辺環境との調和に配慮しながら交通利便性を活かした沿道利用ゾーンの形成を図る。

b) 計画的・効率的な市街地の形成

市街地における土地利用動向等を考慮しながら、既成市街地を取り囲むように新市街地をバランスよく配置し、既成市街地で不足する機能を周辺の新市街地で補うなど、計画的・効率的な市街地の形成を図る。

河岸段丘等の地形的な制約条件や、道路や河川等の都市基盤施設の整備状況等を踏まえ、都市と農林業との土地利用を明確にしながらメリハリのある市街地の形成を図る。

c) 良好な居住環境の形成

既成市街地では、土地区画整理事業や都市計画道路の整備等により既存の居住環境の改善を図り、周辺の新市街地では、土地区画整理事業や民間開発等の開発計画により、良好な環境を備えた新たな住宅地の形成を図る。

d) 新ゲート拠点と中心商業ゾーンとのネットワーク

既成市街地では、中心商店街や公共公益施設等の既存集積を活かした中心商業ゾーンを形成する。

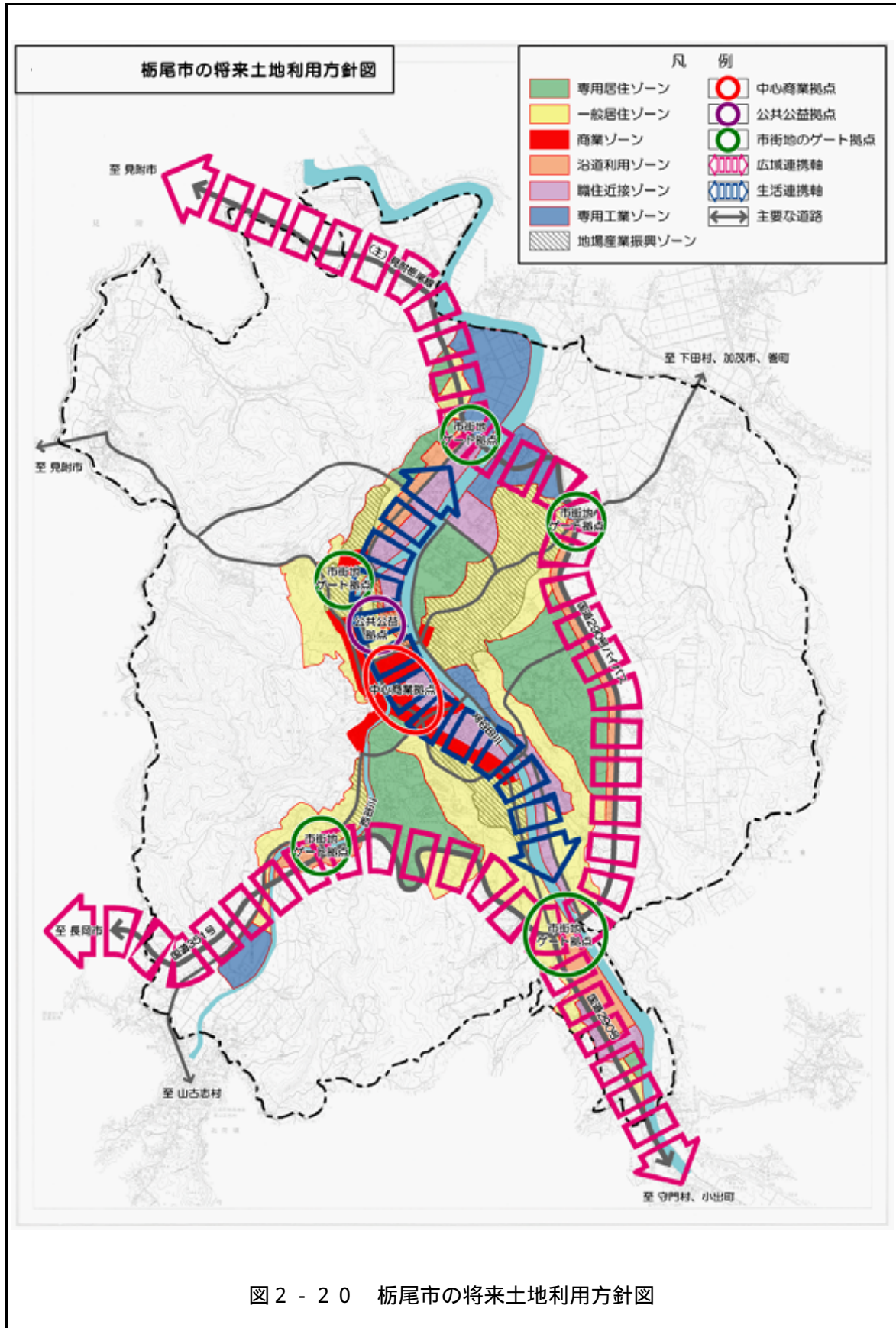
中心商業ゾーンと市街地への玄関口となる 5 つのゲート拠点とを幹線道路や歩行者動線等で結び、人と車のネットワーク化を図る。

「都市計画」における土地利用に関する方針

将来土地利用方針

都市基盤の整備計画、土地利用のポテンシャル、地形的条件、住居・商業・工業のバランス等を踏まえながら、長期的な視点のもとに適正な規模の市街地及び土地利用の形成を図る。

	土 地 利 用 方 針
中心商業拠点	・既存の商店街や業務施設等を中心に、一層の商業業務機能の強化を図り、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備と併せて、栃尾市の中心部にふさわしい土地利用の形成を図る。
5つのゲート拠点	・交通の利便性を活かした市街地外縁部の5地区において、沿道サービス系施設や情報発信機能等の導入を図り、広域的な都市的サービスの拠点となる土地利用を図る。
公共公益拠点	・市民に対する公共サービスの拠点として、市役所等を中心に一層の利便性の向上を図る。
専用居住ゾーン	・土地区画整理事業や民間開発等により居住基盤が整備された地域を中心に、良好な環境を有する専用居住ゾーンの形成を図る。
一般居住ゾーン	・住環境に悪化をもたらす恐れのある施設の立地を防止しながら、コミュニティ豊かな土地利用の形成を図る。 ・繊維関連の地場産業施設が立地する地区については、居住環境との共存に配慮しながら地場産業の保護・育成を図る。
商業ゾーン	・既存商店街や業務施設等を中心に、一層の商業業務機能の強化を図り、生活の利便性を向上するとともに、中心商業地の周辺では、これを補完する沿道型の商業ゾーンを形成する。
沿道利用ゾーン	・国道290号バイパス等の幹線道路沿道では、交通の利便性を活かした沿道サービス施設の立地を誘導する沿道利用型の土地利用形成を図る。
共存型工業ゾーン	・居住環境の維持・保身を前提としつつ、環境の悪化をもたらす恐れのない工場や店舗、事務所等が互いに共存できる土地利用の形成を図る。
専用工業ゾーン	・工業団地や既存に工場が集積する地区において、既存工業の保護・育成を図るとともに、新たな工業の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮しながら土地利用の増進を図る。
広域連携軸	・長岡市等の周辺都市との広域連携の強化、市街地内への通過交通の排除を図るため、広域的な道路ネットワークを形成するとともに、沿道における交通利便性の向上を図る。
生活連携軸	・中心市街地を核として、広域連携軸に繋がる南北方向の流れを生活連携軸として位置づけ、日常生活に必要な都市の機能等を集積し、生活利便性の向上を図る。



3. 栃尾市商業の動向

(1) 栃尾市の商業の現状と推移

卸売業は商店数、従業者数ともに年々減少している。年間商品販売額は S57 年に比べて H14 年は半分以下になっている。

小売業は商店数は年々減少しているが、従業者数、年間商品販売額は横ばいで推移している。

表3 - 1 商店数・従業者数・商品販売額の推移

年	卸売業			小売業		
	商店数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	商店数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)
S 57	70	372	22,520	466	1,423	14,870
S 60	76	387	24,756	436	1,351	15,469
S 63	77	361	19,837	439	1,348	15,209
H 3	66	341	18,637	396	1,304	15,558
H 6	63	309	19,329	381	1,234	16,916
H 9	46	217	13,729	351	1,177	18,108
H 11	48	186	10,604	348	1,199	17,940
H 14	44	203	11,103	342	1,337	16,985

資料：商業統計調査

表3 - 2 地区別商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移

	商店数			従業者数(人)			年間販売額(千万円)			売場面積(m ²)			
	H3	H9	H14	H3	H9	H14	H3	H9	H14	H3	H9	H14	
栃尾地区	栄町	17	23	23	157	194	222	100	446	290	763	2,190	1,789
	山田町	5	3	6	16	11	33	48	26	50	47	14	29
	新町	18	14	15	50	41	39	39	31	27	617	495	654
	大町	15	14	9	47	31	21	50	37	18	696	678	319
	表町	27	21	19	91	21	66	98	1	60	1,025	21	1,110
	谷内	47	37	35	201	172	161	206	128	100	3,549	2,398	2,635
	滝の下町	16	17	10	98	93	111	172	207	154	1,782	2,025	1,698
	旭町	25	24	23	75	70	66	95	111	91	1,552	1,820	1,217
	仲子町	4	2	4	9	0	9	7	0	18	206	0	260
	東町	7	3	5	5	4	10	6	1	6	122	79	197
	本町	31	22	23	117	64	60	169	103	50	1,767	900	905
	金町	21	17	14	61	25	45	105	18	63	1,114	235	734
	金沢	15	13	12	32	17	23	20	1	10	500	17	295
	平	2	2	1	0	0		0		0	0	0	0
天下島	11	9	9	37	40	37	67	73	53	462	420	492	
その他	27	32	53	37	197	263	54	342	555	206	6,547	9,584	
栃尾地区以外	108	98	90	214	193	163	222	283	150	3,929	4,400	2,962	
合計	396	351	351	1,247	1,173	1,329	1,458	1,808	1,695	18,337	22,239	24,880	

資料：栃尾市統計年鑑

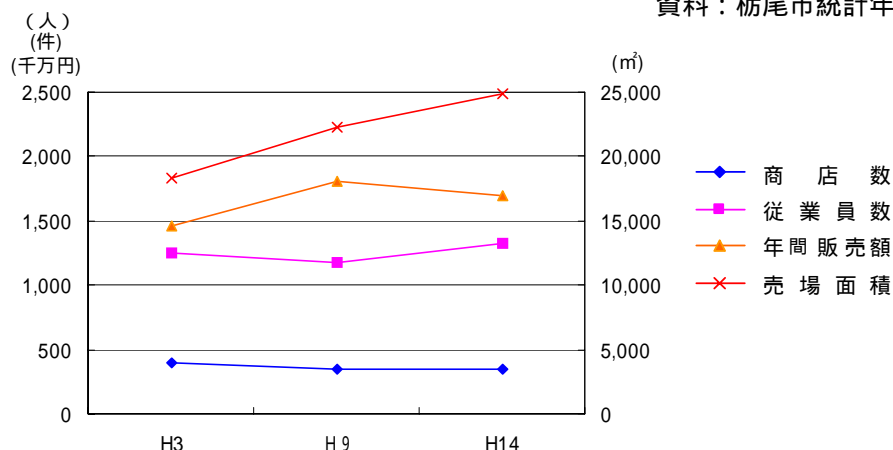


図3 - 1 地区別商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移

(2) 栃尾市の商店街および大型店の現状

大型店は、3店舗で売り場面積 10,491 m²となっている。また、その分布は、図3 - 2 に示す通りで郊外に分布立地している。

商店街は8つあり、その分布は図3 - 2 に示す通りである。それぞれ道路を挟むように商店街が形成されている。

表3 - 3 大規模小売店舗の概況

店舗名	店舗面積 (m ²)	核店舗	開店日	閉店時刻	備考
栃尾ショッピングセンター	2,717	(株)原信・(株)しまむら	H16. 8.26	24:00	
栃尾ショッピングセンターパルス	2,951	(株)コメリ	H 9. 3. 4	21:00	
栃尾ショッピングモール	4,823	(株)マルイ他	H11.10.18	22:00	
合計	10,491				

平成17年6月末日までの届出内容に基づいて作成

注1) “開店日”は届出時点での予定日であり実際の開店日とは異なる場合がある。

注2) “閉店時刻”の「20時00分」は、これ以前の閉店時刻を含む。

資料：栃尾都市計画基礎調査

表3 - 4 商店街の概況

名称	成立年月日				構成人員 (人)	地区名	事業内容
	年号	年	月	日			
金町金商会	昭和	40	5		21	金町	街路灯設置
新町商店会					33	新町	
本町商店会					24	本町	街路灯設置
谷内1丁目商栄会					25	谷内1丁目	アーケード、カラーブロック
谷内2丁目商栄会					32	谷内2丁目	アーケード、カラー舗装
滝ノ下商誠会					18	滝ノ下町	街路灯設置
旭町商栄会					26	旭町	防犯灯、広告灯設置
表町商栄会	昭和	30	4		14	表町	街路灯設置

資料：栃尾都市計画基礎調査

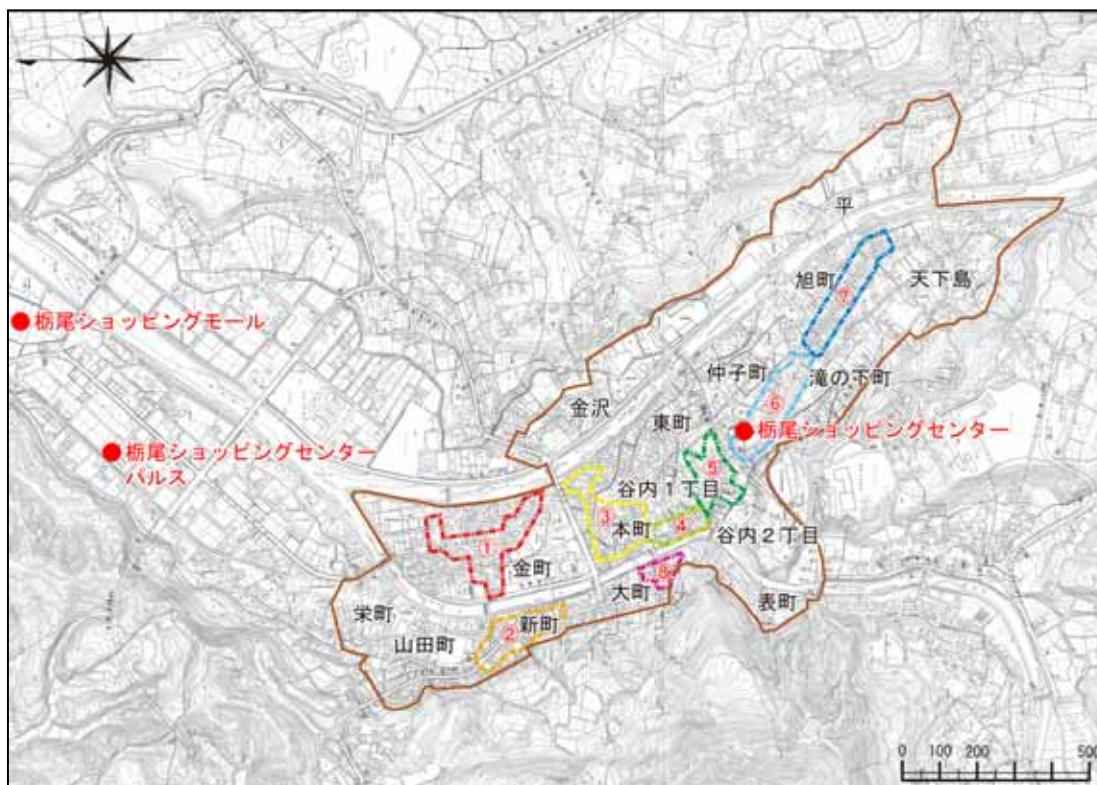


図3 - 2 商店街および大規模小売店舗の分布

(3) 栃尾市の商圈

栃尾市の商圈は長岡市の一次商圈に含まれている。

市町村間流出入状況では、平成13年度では52.5%なのに対して、平成16年度は60.5%となっており、長岡への流出が多くなっている。

また、地区別買物割合としては長岡市及び栃尾市で86.9%となっており、ほとんどを占めている。

買い物地区割合では、買回品は地元外が多く、最寄品は地元内が多くなっており、ほとんどが自家用車を使っている。

表3-5 長岡市の市町村間流出入状況(買回品)

第一次商圈 (流入率50%以上)	長岡市(84.2)、三島町(83.0)、越路町(73.0)、与板町(72.0)、出雲崎町(61.3)、山古志村(61.2)、栃尾市(60.5)、入広瀬村(52.9)、和島村(50.6)
第二次商圈 (20%以上50%未満)	小国町(44.2)、西山町(43.9)、中之島町(43.9)、見附市(40.5)、守門村(36.2)、小千谷市(27.2)、寺泊町(27.0)、刈羽村(26.7)、堀之内町(25.3)、川口町(24.0)、広神村(23.4)
第三次商圈 (5%以上20%未満)	小出町(19.4)、湯之谷村(18.4)、柏崎市(13.4)、川西町(13.2)、湯沢町(10.3)、栄町(10.1)、分水町(9.0)、塩沢町(8.9)、大和町(7.8)、六日町(5.2)、高柳町(4.8)

資料：中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書（H16年度）

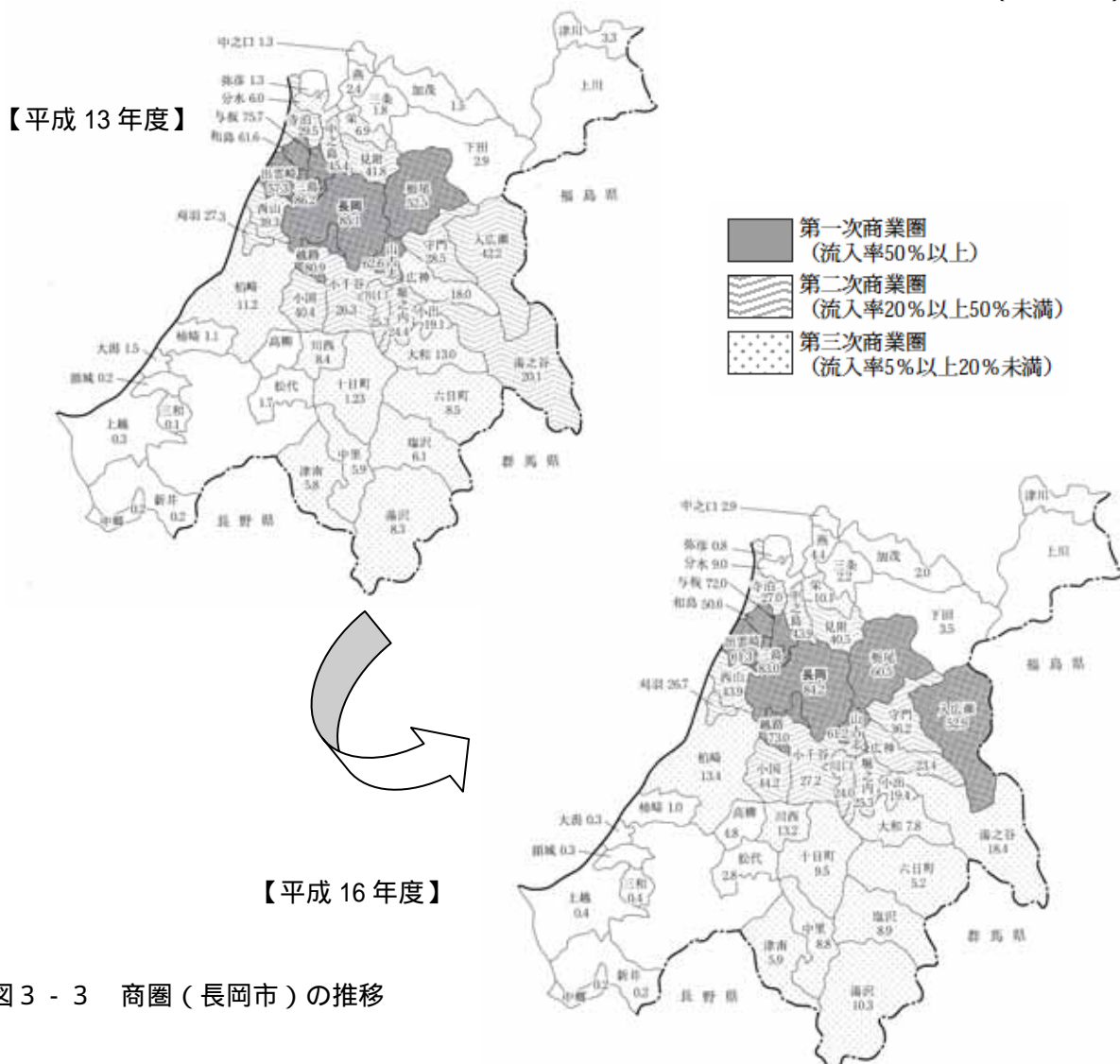


表3 - 6 地区別買物割合

(単位：%)

市町村	買物先	長岡市	栃尾市	見附市	新潟市	三条市	中之島町	東京都
栃尾市		45.2	41.7	6.6	0.9	0.4	0.1	0.1

資料：中心市街地に関する県民意識調査・消費動向調査報告書（H16年度）

表3 - 7 買物地区割合の変化と交通手段

品目	買物地区	県													内			無店舗販売	合計	
		トツピー等を除く)	栄町・新栄町(02欄の)	セントタ等	トツピー・コメリ・見附	新町・大町	表町・大野町	目)	谷内通り(谷内一・二丁等を除く)	滝の下町(スーパード原信)	セブンイレブン	スーパード原信・コダマ・旭町・天下島	本町	金町	金沢	その他(栃尾市内の左記以外の地区)	地元内			既存商店街型
地区別買物割合	買回品 (H16)	3.7	15.0	0.3	0.7	1.5	0.4	1.7	0.8	0.8	1.0	0.1	1.1	27.1	10.4	16.7	68.0	0.2	4.7	100
	(H13)	4.1	16.4	0.7	0.2	3.6	0.5	2.3	0.8	1.2	1.5	0.1	1.8	33.2	16.8	16.4	62.5	0.4	3.9	100
	準買回品 (H16)	11.6	14.0	0.4	0.5	1.8	0.2	11.0	0.5	0.0	1.6	0.0	0.3	41.9	16.9	25.0	47.2	0.6	10.3	100
	(H13)	18.3	9.1	0.2	0.7	3.3	0.8	12.7	0.9	0.4	1.4	0.0	1.5	49.3	40.2	9.1	40.7	0.2	9.8	100
	最寄品 (H16)	4.6	41.2	0.9	0.1	0.4	0.9	29.4	0.9	0.1	0.0	0.0	0.8	79.3	8.7	70.6	20.3	0.0	0.4	100
(H13)	5.4	45.5	0.3	0.6	0.9	1.1	26.0	0.9	0.4	0.0	0.1	1.3	82.5	37.0	45.5	16.3	0.1	1.1	100	
交通手段16年	集計数	76	101	6	16	31	11	90	16	15	28	5	26							
	1. バス	1.3	1.0		6.3	3.2	9.1													
	2. 高速バス																			
	3. 鉄道																			
	4. 新幹線																			
	5. 自家用車	97.4	98.0	100.0	81.1	64.5	27.3	90.0	56.2	93.3	78.6	100.0	88.5							
	6. 自転車・バイク		1.0		6.3	6.5		3.3			7.1									
	7. 徒歩	1.3			6.3	25.8		63.6	6.7	43.8	6.7	14.3		7.7						
8. その他													3.8							

資料：中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書（H16年度）

4 . 中心市街地の位置と区域

中心市街地の位置と区域については、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の第2条において、以下の要件に該当する地域とされている。

相当数の小売商業者や都市機能が集積し、市町村の中心としての役割を果たしていること（集積要件）

土地利用、商業活動等の状況・動向からみて、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障を生じ、又は生じるおそれがあること（すう勢要件）

中心市街地における事業の一体的推進が、当該市町村及びその周辺地域の発展に有効かつ適切であると認められること（効果要件）

（1）中心市街地の区域設定の考え方

栃尾市の中心市街地の位置と区域については、中心市街地の現況構造や、中心市街地の課題、国の基本方針等に基づくとともに、栃尾市の自然環境や歴史的、文化的な経緯にも留意し、集中的・効果的な取組みが可能となるように決定した。

1）集積要件

区域内に都市計画の商業地域、近隣商業地域が全て含まれている。

栃尾市の8つの商店街全てが含まれ、中心商店街の役割を担ってきた。

栃尾市役所、市民会館、文化センター、総合体育館等の公共公益施設の集積がある。

周辺地域からのバス路線が、区域内を走っており利便性が高い。

2）趨勢要件

区域内の人口の減少が進んでいる。

卸売・小売業・飲食店事業所数の減少が進んでいる。

駐車場が未整備など、モータリゼーションの進展に対して対応が遅れている。

アーケード等の商業基盤施設や店舗の老朽化が見られる。

空き店舗が多く見られるようになった。

3）効果要件

車社会への対応により、市内外の交流人口の増大が期待できる。

歩行者空間の整備により賑わいの創出、市民交流の活発化が期待できる。

事業を一体的に進めることによって、効率的・効果的な発展が期待できる。

(2) 中心市街地の位置と区域

(1) の各要件と栃尾市が刈谷田川と西谷川の合流地点の平地を中心に発展してきた歴史から、次の区域を中心市街地として設定する。

岩の鼻橋から松葉橋までは、商業地域、近隣商業地域、栃尾特別工業地区の用途区域を境とする。松葉橋から刈谷田橋までは西谷川と刈谷田川を境とする。刈谷田橋から平橋までは近隣商業地域、一部市道を境とし続いて準工業地域を境とする。平橋から岩の鼻橋までは、栃尾特別工業地区、一部都市計画道路金町金沢線を境とし、第1種中高層住居専用地域、一部都市計画道路金沢大野町線を境とする。

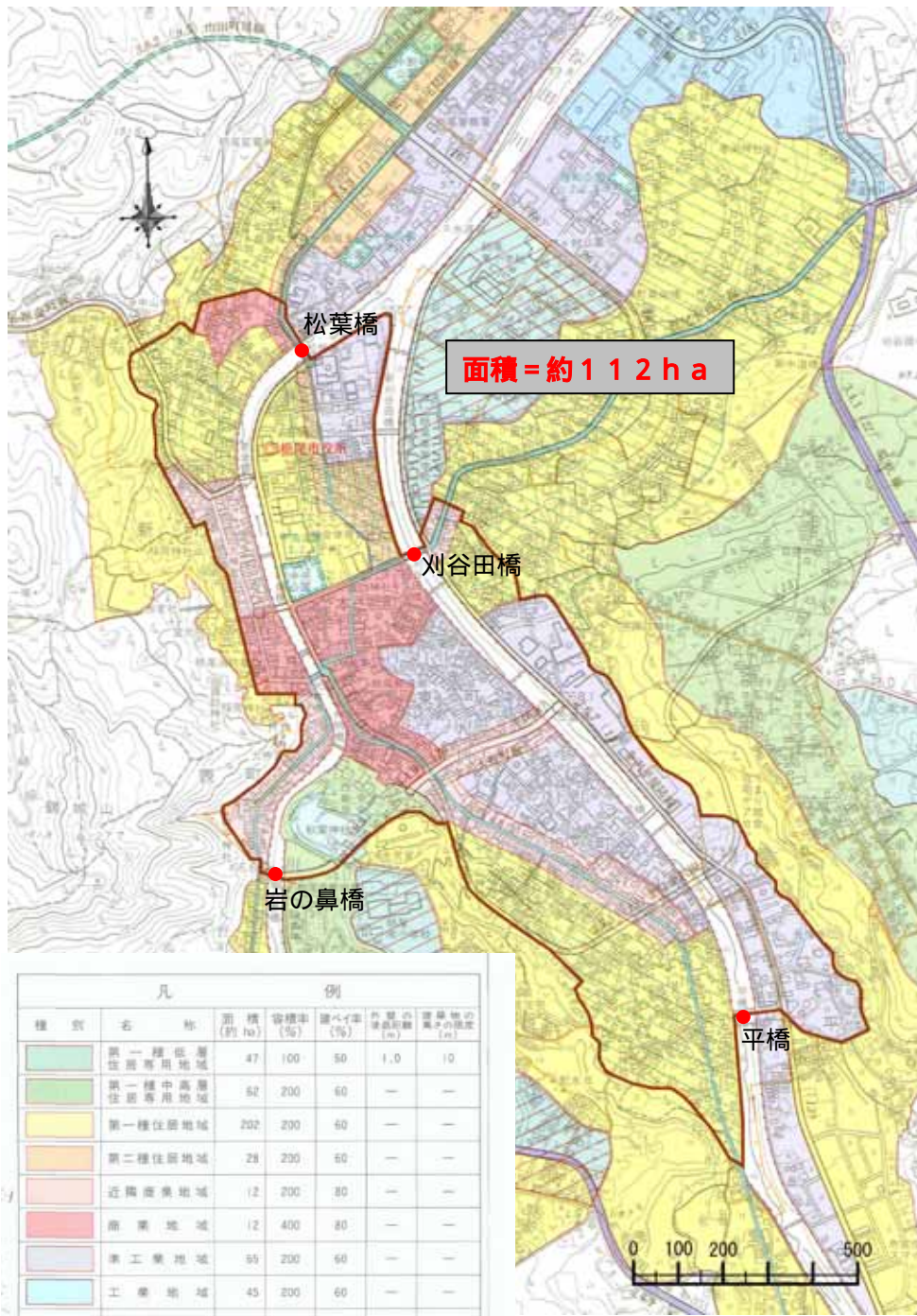


図4-1 中心市街地の位置と区域

5 . 中心市街地の現状と課題

(1) 中心市街地の現状

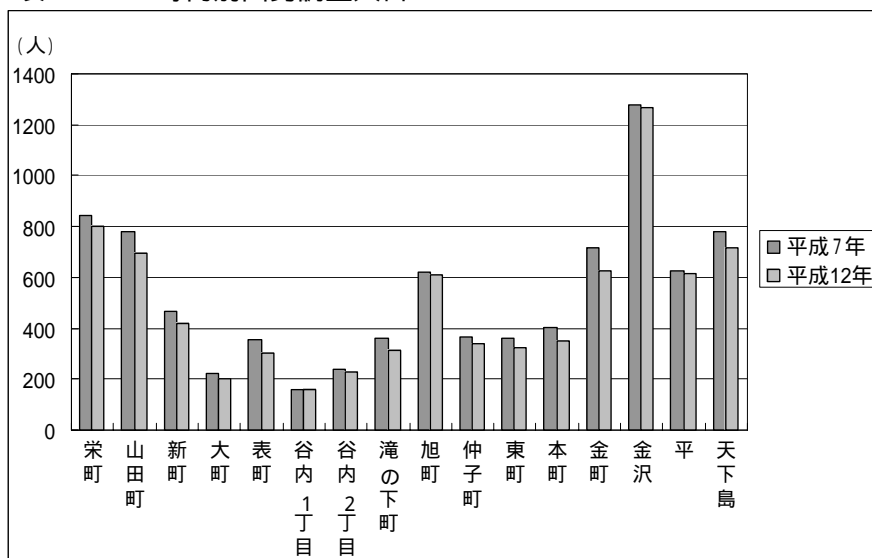
1) 人 口

中心市街地の全ての町内で平成 7 年よりも平成 1 2 年の人口が減少している。

可住地人口密度状況図では国道 290 号と国道 351 号の交差点に位置する本町、谷内地区といった商業地域の周辺に人口密度の高いゾーンが密集している。

可住地人口密度増減状況図を見ると、国道 290 号と国道 351 号の交差点を中心とする市街地は-10 人/ha ~ -5 人/ha に分類されるゾーンで占められ、市街地における人口が減少していると考えられる。

表 5 - 1 町内別国勢調査人口



資料：国勢調査

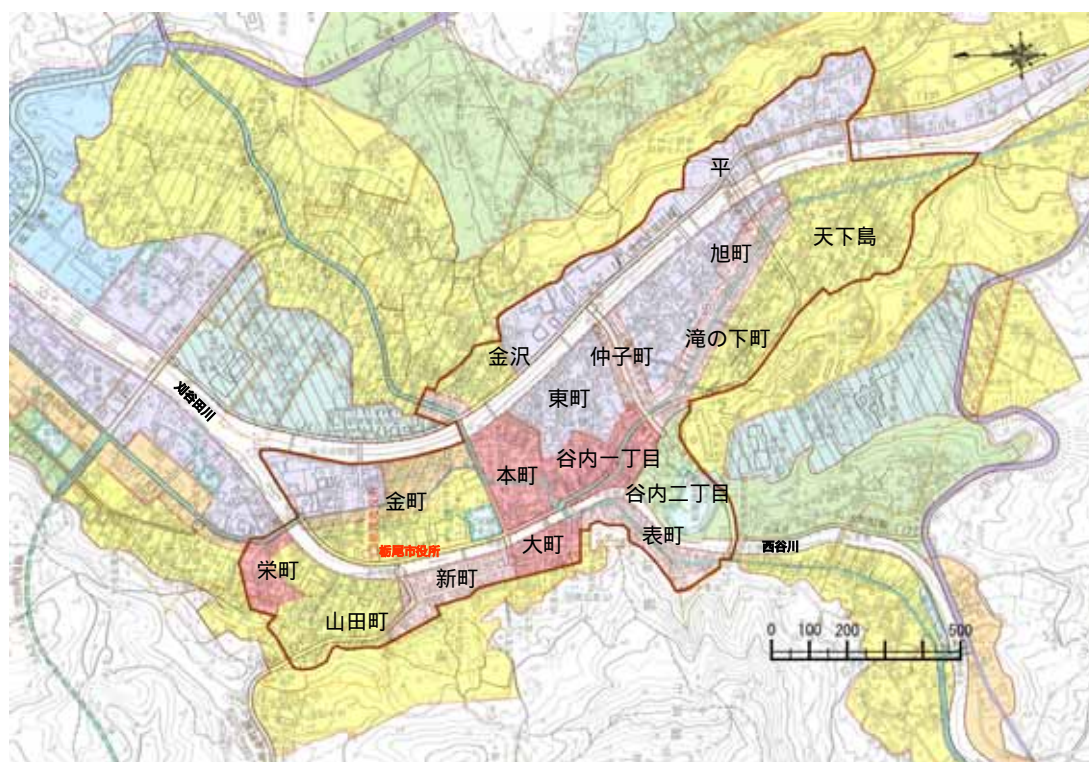


図 5 - 1 町内位置図

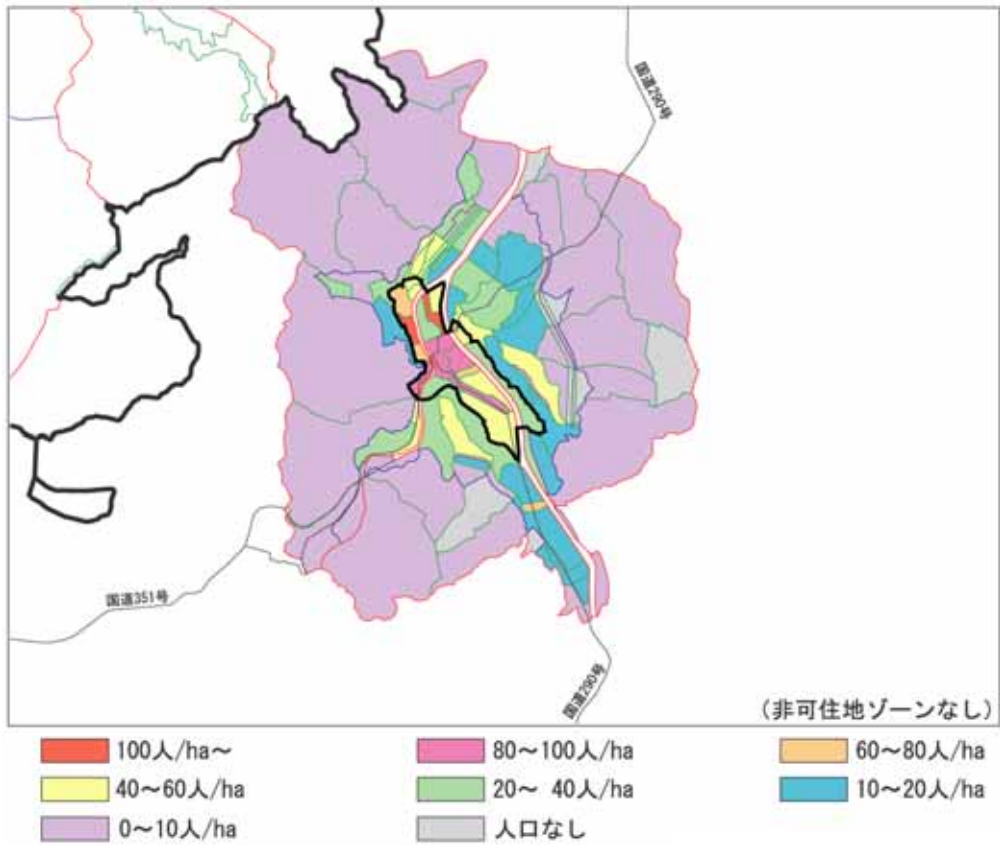


図5 - 2 可住地人口密度状況図

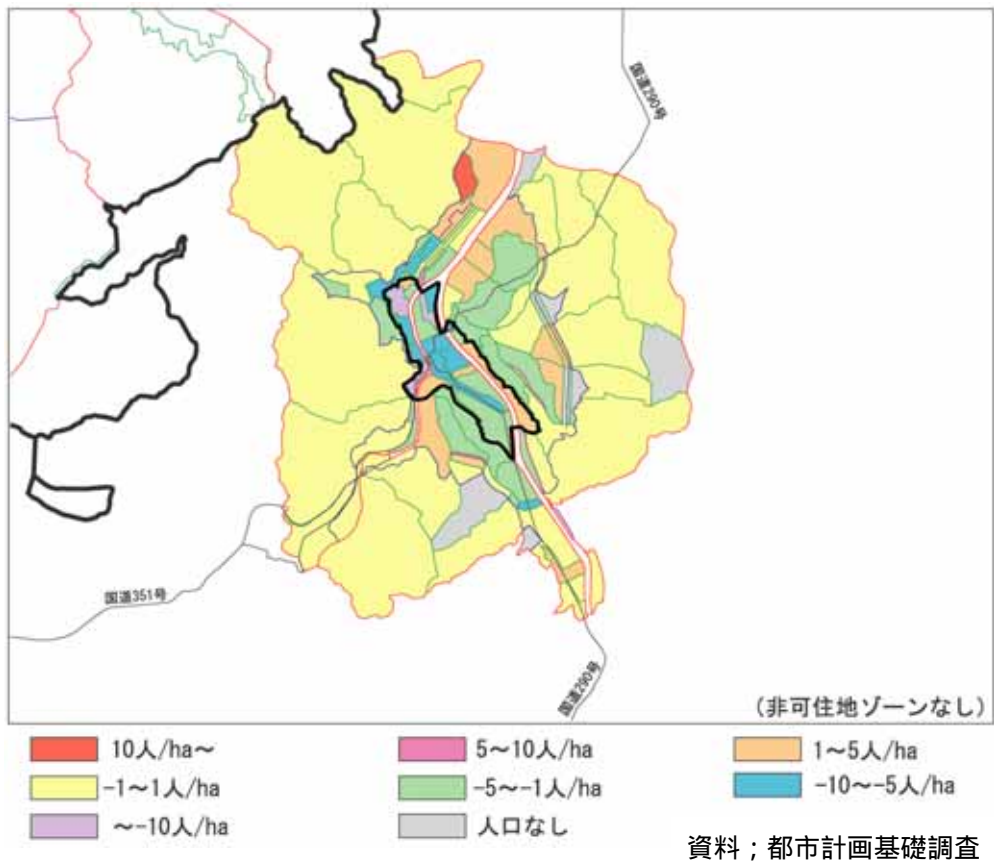


図5 - 3 可住地人口密度増減状況図

2) 建 物

栃尾市の市街地は、商業施設は少なく店舗併用住宅が多くみられる。

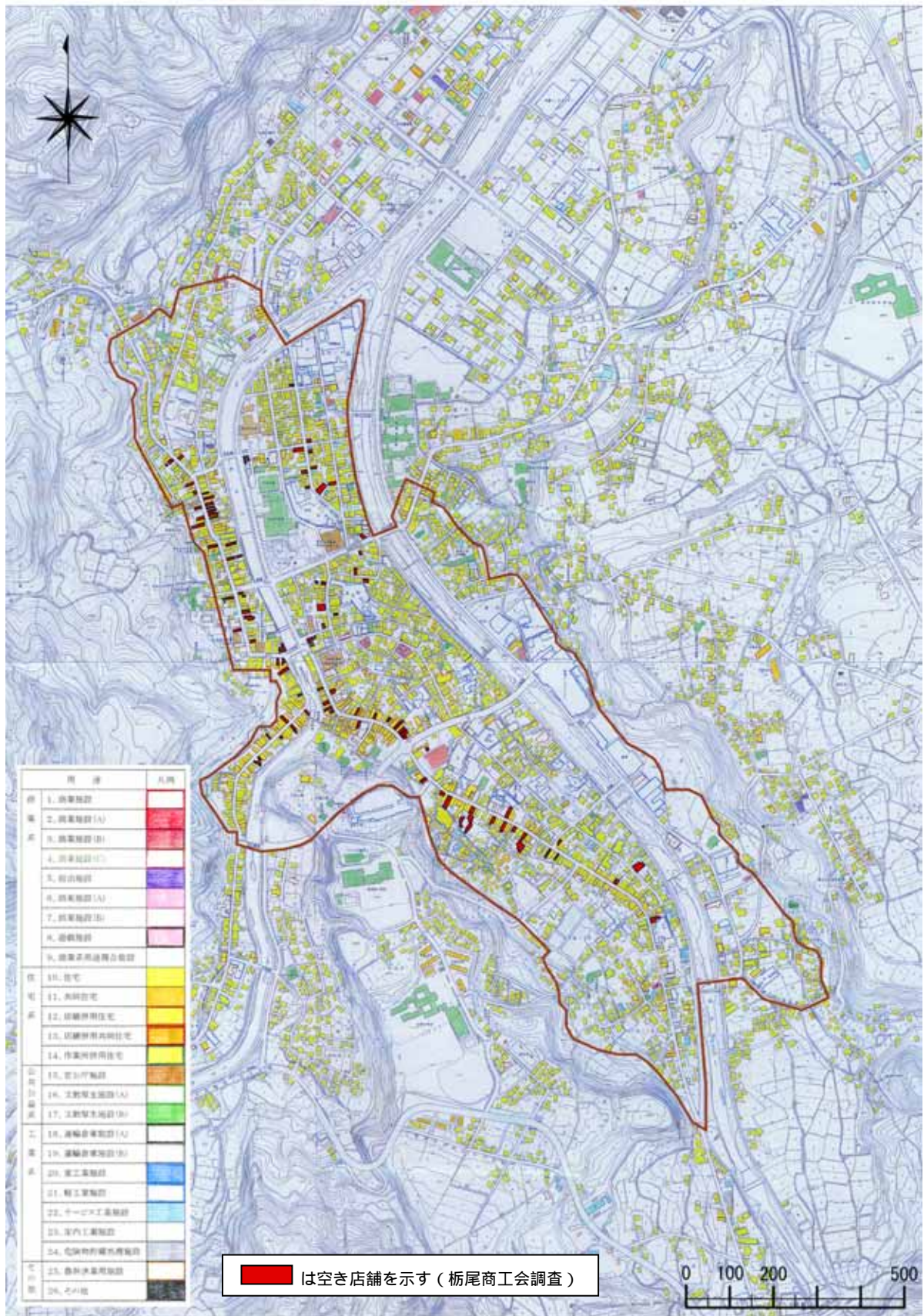


図 5 - 4 建物用途別現況図

資料；都市計画基礎調査

3) 土地利用

栃尾市の市街地の土地利用は住宅用地が大部分を占め、商業用地は少ない。

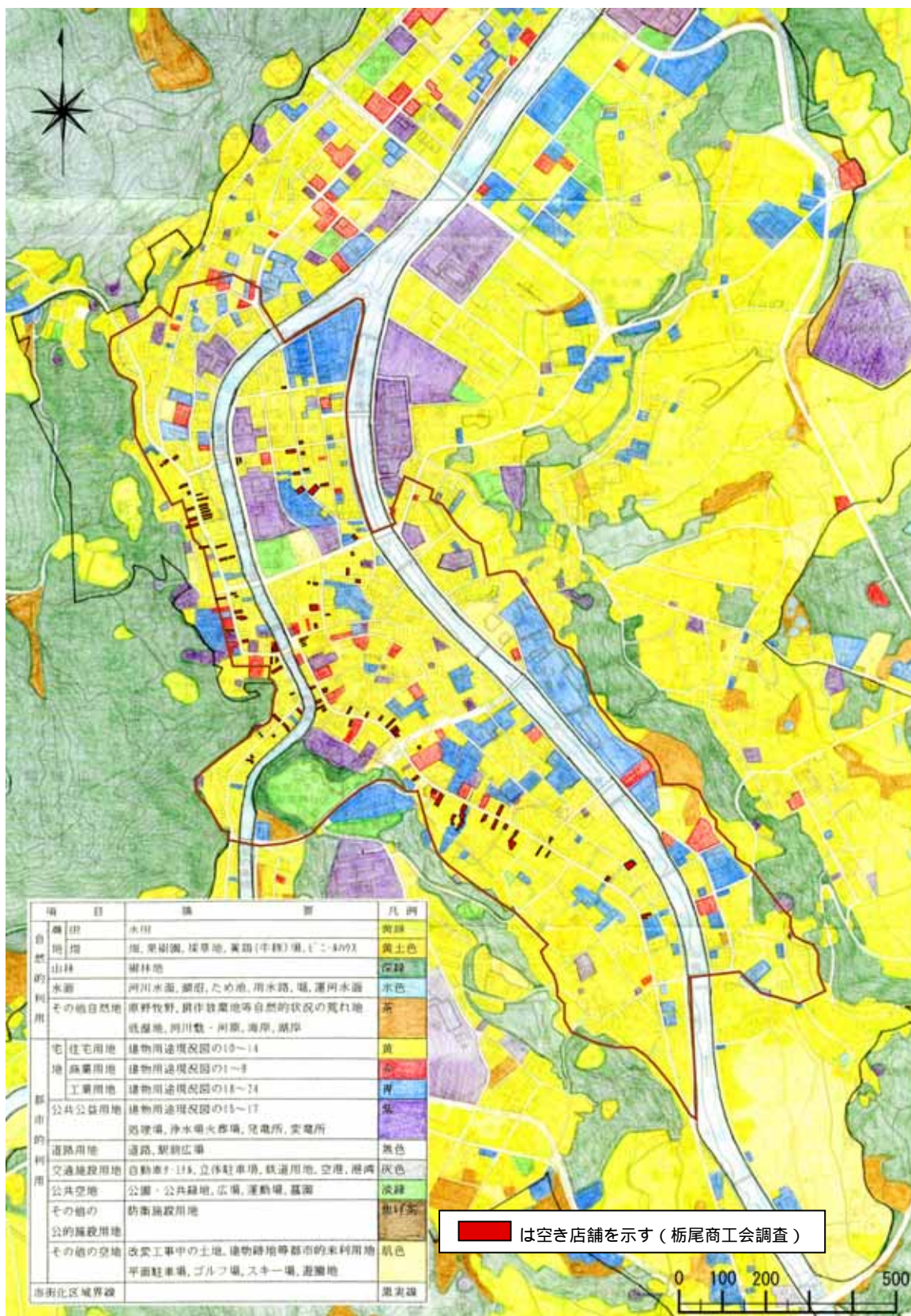


図5 - 5 土地利用現況図

資料；都市計画基礎調査

4) 公共公益施設

栃尾市役所周辺に市民会館、文化センター、総合体育館があり、市役所を中心に公共公益施設が集積している。

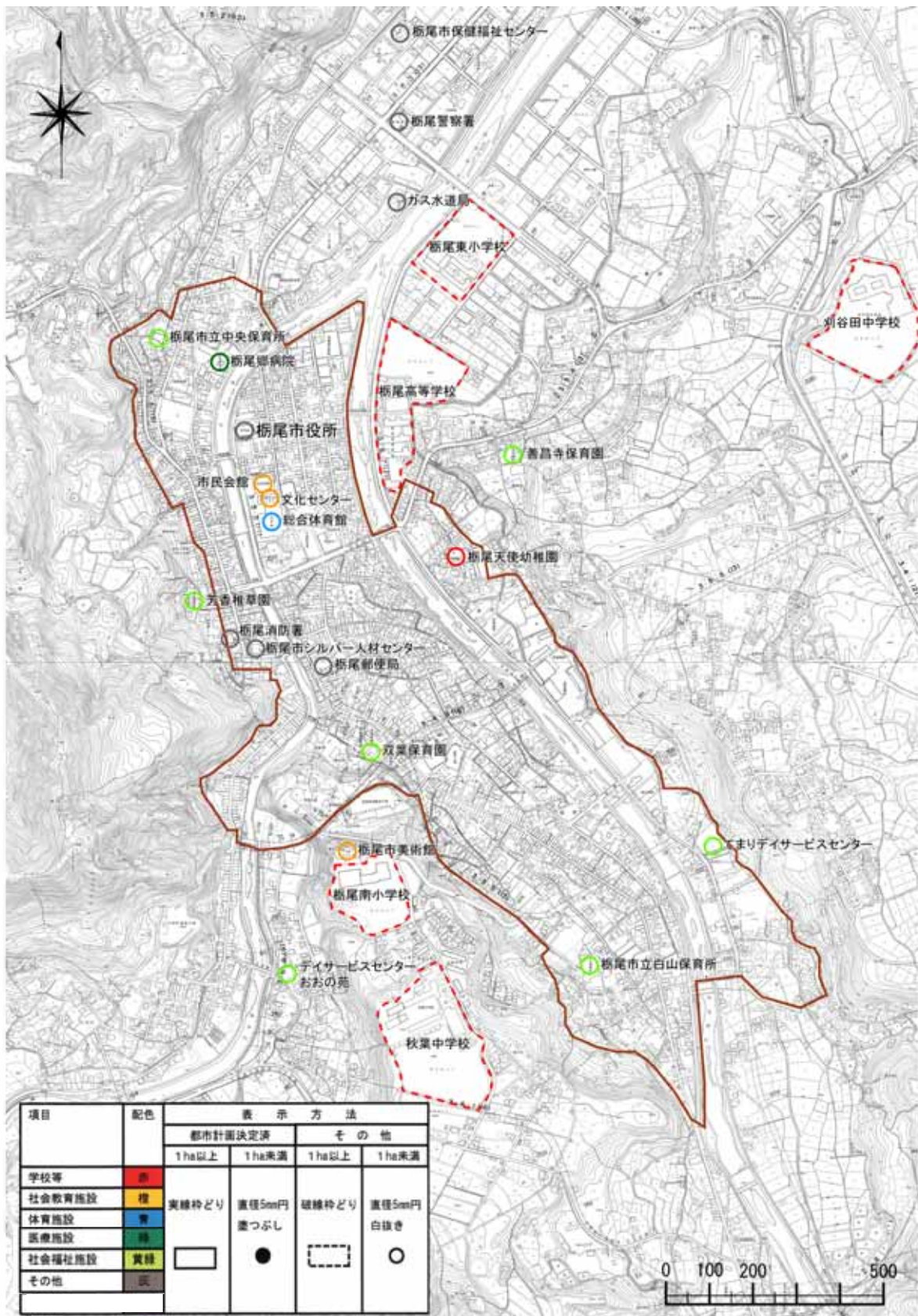


図 5 - 6 公共公益施設分布図

資料；都市計画基礎調査

(2) 中心市街地の課題

中心市街地の課題について、「栃尾市の現況」「上位計画・関連計画」および「各種調査」を踏まえ、「人口・産業」、「市街地整備」、「商業」、「歴史・文化、景観」の4つの項目で以下に整理する。

1) 「人口・産業」から見た課題

【現状認識】

- ・著しい人口減少(S55年 30,694人 H12年 24,704人)や就業人口の減少(S55年 16,927人 H12年 12,817人)が続く。また、新潟県平均を大きく上回るスピードで進行する少子化(年少人口 12.9%、新潟県 14.8%)、高齢化(老年人口 27.4%、新潟県 21.3%)。
- ・基幹産業として地域経済を支えてきた繊維工業の衰退(従業者数 S55年 4,749人 H12年 2,341人)や商業の低迷(従業者数 S60年 1,730人 H11年 1,385人)が続く。

【課題】

- ・人口減少や就業人口の減少が続く中での都市活力の維持。
- ・少子化、高齢化への対応策。
- ・繊維工業の衰退や商業の低迷が続く中での地域経済の活力の維持。

2) 「市街地整備」から見た課題

【現状認識】

- ・都市全体の人口減少に加え、郊外部(区画整理地と都市計画道路の沿道)での宅地開発、郊外の大型店舗の立地などを要因とする中心市街地の空洞化・過疎化(人口減少、高齢化)。
- ・全般的に衰退現象が進んでいる中心部では、地場産業の低迷などによる空工場や、商店街の不振(既存商店街の近代化の遅れや郊外新興商業地の発展)によりによる空店舗が増加。
- ・市街地中心部は旧来の工場、商店、住宅が混在している状態で、細い路地に築30年以上の民家が密集する。
- ・「うるおい・緑・景観まちづくり整備計画」、「H O P E 計画(地域住宅計画)」、「ふるさと新潟の顔づくりプラン」等様々な計画を策定し、まちづくりに取り組んできた。

【市民の意識】

中心市街地に関する県民意識・消費動向調査（平成 16 年度；有効回答数 107 件）から「中心市街地について」の意識調査結果を見ると以下の通りである。

- a) 「中心市街地に足りないもの」としては、「駐車場や道路の整備」（76.6%）「商業機能の充実」（74.8%）「自然環境の整備」（8.4%）の順となっている。
- b) 中心市街地は約半数の方が必要と答え、「中心市街地が必要である理由は」としては、「街の顔であるから」（51.0%）「ふれあいや情報交換の場として必要だから」（12.2%）「公共施設等の機能があるから」（10.2%）の順となっている。
- c) 「中心市街地に望むこと」としては、「日常の買い物に便利であること」（40.8%）「街の顔であること」（24.5%）「昔をイメージした街並みなど特色があること」（14.3%）の順となっている。

【課題】

- ・ 中心市街地の空洞化・過疎化に対応し、多様な都市機能が備わった混在・完結型のコンパクトな市街地整備の実現を図る必要がある。
- ・ 工場空洞化や建物用途転換、中心商業地の空き店舗・空き地等に対応した、市街地部での有効な活用策の検討をする必要がある。
- ・ 密集市街地での環境整備を推進し、防災、緊急時や冬期間の不安の解消を図り、安心・安全な市街地整備を進める必要がある。
- ・ 来訪者の多い道の駅「とちお」を活用した交流人口の拡大や HOPE 計画の実践による居住促進などにより、賑わいのある中心商店街と住み易いまちなか住居地の総合的な市街地整備を目指す必要がある。

3) 「商業」から見た課題

【現状認識】

- ・ 小売業の商店数、従業者数、年間商品販売額の減少。また、人口の減少に伴う購買力の低下、郊外型で商業集積の進んだ市外商圏への消費者の流出、さらに消費者ニーズに対応しきれない店舗形態や商品量、駐車場等。
- ・ 郊外での大型店進出による消費者の流れの変化や多様化する消費者ニーズへの対応が十分とはいえない。

【市民の意識】

中心市街地に関する県民意識・消費動向調査（平成 16 年度；有効回答数 107 件）から「中心市街地の商店街又は商店について」の意識調査結果を見ると

- a) 「商店街又は商店に対し、不満に思っていること」としては、「商品の品揃えが豊富でない、欲しい商品がない」(55.1%) 「駐車場等の施設が十分整備されていない」(47.7%) 「商品の価格が高い」(32.7%)の順となっている。
- b) 「“こうなってくれたらもっと商店街又は商店を利用するのに”と考えていること」としては、「買い物の利便性の向上」(63.6%) 「駐車場の整備等車社会への対応」(56.1%) 「魅力ある店舗の充実」(29.9%)の順となっている。
- c) 「商店街にあったらいいなと思う施設、実施して欲しいソフト事業」としては、「駐車場」(65.4%) 「魅力あるイベント」(22.4%) 「広場小公園」(14.0%)の順となっている。

【課題】

- ・消費者ニーズに対応した魅力ある店舗や利便性の高い施設の整備。
- ・多様化する消費者ニーズへの対応や時代の流れに対応する取り組み。
- ・商店街又は商店への誘客。

4) 「歴史・文化、景観」から見た課題

【現状認識】

- ・通りには、昔ながらの町屋の軒先に雪国の生活の知恵が生み出した雁木が連なっている。
- ・市街地を通過する河川や起伏ある地形、市街地の一角をなす社寺群や史跡などの文化財は、表町の雁木通りとともに、平成 8 年度に新潟県の景観推進地区の指定を受けている。これらの資源を有機的に結合させて市街地の整備に取り組む必要がある。
- ・市民共有の財産である豊かな自然と、豊富な文化・歴史の保存・活用を図り、誰もが安らぎと潤いと癒しを感じる空間の創造による広域的な交流を推進する必要がある。

【課題】

- ・城山(栃尾城跡)、常安寺(上杉謙信の歴史)、秋葉公園の景観の活用。
- ・秋葉公園や杜々の森名水公園などの整備による市外からの誘客増。
- ・表町のがん木(全国 3 番目の長さ約 4 kmを誇る)の保存、活用。
- ・繊維製品、栃尾油揚げなど特色ある地域資源の有効活用。

6. 中心市街地活性化の基本方針

(1) 栃尾市の将来像 (栃尾市第6次総合計画より)

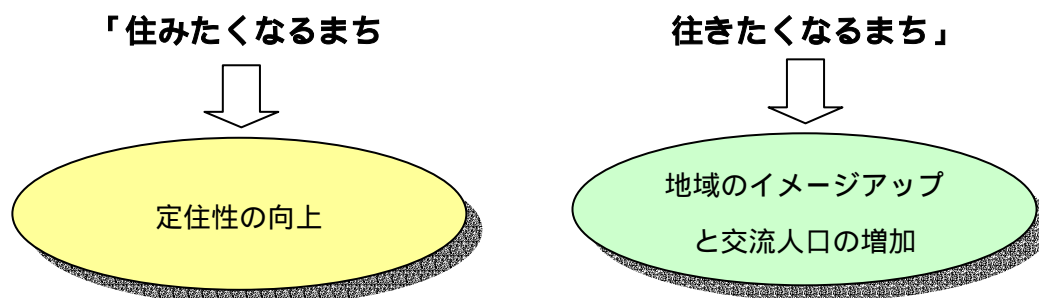
現代社会は成長から成熟へ、人は経済的な豊かさよりも心の豊かさやゆとりを求める方向へと変化している。そして、それらを充足するために自然志向が高まり、豊かな自然の中でゆとりを持って過ごせるまちづくりが求められている。

このため、栃尾市では、刈谷田川をはじめ、恵まれた自然と歴史や文化などの地域特性を生かしたまちづくりを進め、交流人口の増加を促し、住みやすい住環境を整備することによってUJターン (Uターン...都市等に就学・就職していた人がふるさとに戻ること。Jターン...都市出身者等が生まれ故郷に近い、地方中核都市などに移動すること。Iターン...都市出身者等が地方圏に移住すること。) 者や若者が夢と希望を持って住みたいと思うまちづくりを目指し、栃尾市の将来像を以下の通りとしている。

「自然と人が共生する、うるおいのあるまちづくり」
(自然に生まれ、健康でうるおいのある生活を営み、市民が幸せを感じ、誇りを持てるまち)

(2) まちづくりのテーマと方針 (栃尾市第6次総合計画より)

栃尾市の将来像を受け「住みたくなるまち 往きたくなるまち」を栃尾市第6次総合計画の基本方針として、具体的なまちづくりを目指している。



1) 定住性の向上

- ・ 地域産業の活性化
- ・ 生活環境の整備充実

- ・ 広域交流に対応した道路網の確立
- ・ 地域の特性を生かした新規企業の創出支援

2) 地域のイメージアップと交流人口の増加

- ・ 通過型観光から滞在型観光の推進
- ・ 既存観光事業、伝統行事、イベント活動の充実
- ・ 市内産品の商品化による収益性の確保
- ・ 栃尾らしい地域特性の溢れるまちづくり

(3) 中心市街地活性化の基本方針

栃尾市のまちづくりにおける将来像、基本方針を踏まえ、さらに、現況と課題を受け中心市街地活性化の基本方針を以下の通りとする。

賑わいのあるまちづくり

栃尾市の「顔」づくりと地域住民・外来者の交流拠点づくり

地域資源（謙信、雁木、良好な景観等）を活かしたまちづくり

情報発信機能の向上

賑わいのあるまちづくり

- ・ 中心市街地の空洞化に対応し、多様な都市機能が備わった混在・完結型のコンパクトで、賑わいのある行きたくなる様な中心商店街を目指す。また、住みたくなる様なまちなか住居地を目指し、総合的なまちづくりを図る。
- ・ 密集市街地での環境整備を推進し、防災、緊急時や冬期間の不安の解消を図り、安心・安全なまちづくりを進める。
- ・ 来訪者の多い道の駅「とちお」を活用した、交流人口の拡大やH O P E計画の実践による居住促進などにより、賑わいのある中心商店街と住み易いまちなか住居地の総合的な市街地整備を図る。

栃尾市の「顔」づくりと地域住民・外来者の交流拠点づくり

- ・ 消費者ニーズに対応した魅力ある店舗や利便性の高い施設整備を進める。
- ・ 多様化する消費者ニーズへの対応や時代の流れに対応する取り組みを進める。
- ・ また、まちの顔、賑わいのある空間創出、空店舗の有効活用を図り、商店街又は商店への誘客を促進する。

地域資源（謙信、雁木、良好な景観等）を活かしたまちづくり

- ・ 城山(栃尾城跡)、常安寺(上杉謙信の歴史)、秋葉公園の景観の活用や表町・谷内等市街地のがん木(全国3番目の長さ約4kmを誇る)の保存、活用を図る他、繊維製品、栃尾油揚げなど特色ある地域資源の有効活用により市内外からの誘客増を図る。

情報発信機能の向上

- ・ 地域の持つ様々な情報を多くの人々に伝え、中心市街地への誘客を図ります。また、訪れる人々に商店街の情報やイベント内容等の情報を発信する。
- ・ 市民の参加を重要視し、市民の合意を得ながら、情報を市民全体に広め、栃尾市全体で取り組んでいく。

(4) 重点的な取組み方針

中心市街地活性化を進めて行くに当たっては次の点を考慮しながら進める必要がある。特に、まちの顔となる場所、拠点化する場所を明確にしたうえで、選択と集中、ソフト先行、ハード追隨の考え方の元、短期間で出来るもの、初期投資を掛けないものを選定する。

まちの顔づくり

まちの顔となる場所、拠点化する場所づくりを行う。ソフト先行、ハード追隨で行う。

「これだけはやる」事業

自分達で出来る事業、出来ない事業を明確にする。

期間は短期・オフバランス

期間は短期間で出来るもので、初期投資を掛けないオフバランスに配慮する。

市民合意の形成

市民との合意を得ながら栃尾市全体で取り組んでいく。

(5) 重点地区

取り組み方針で示したようにまちの顔となる場所、拠点化する場所を明確にする必要がある。

本計画では、「暮らし・文化」、「観光・商業」、「織物・産業」3つのゾーンが交差し回遊動線の接点となる大布橋周辺を交流拠点として位置づける。また、トンネル出入り口の交差点付近は中心市街地の玄関口として、情報発信地として、まちの顔と位置づける。

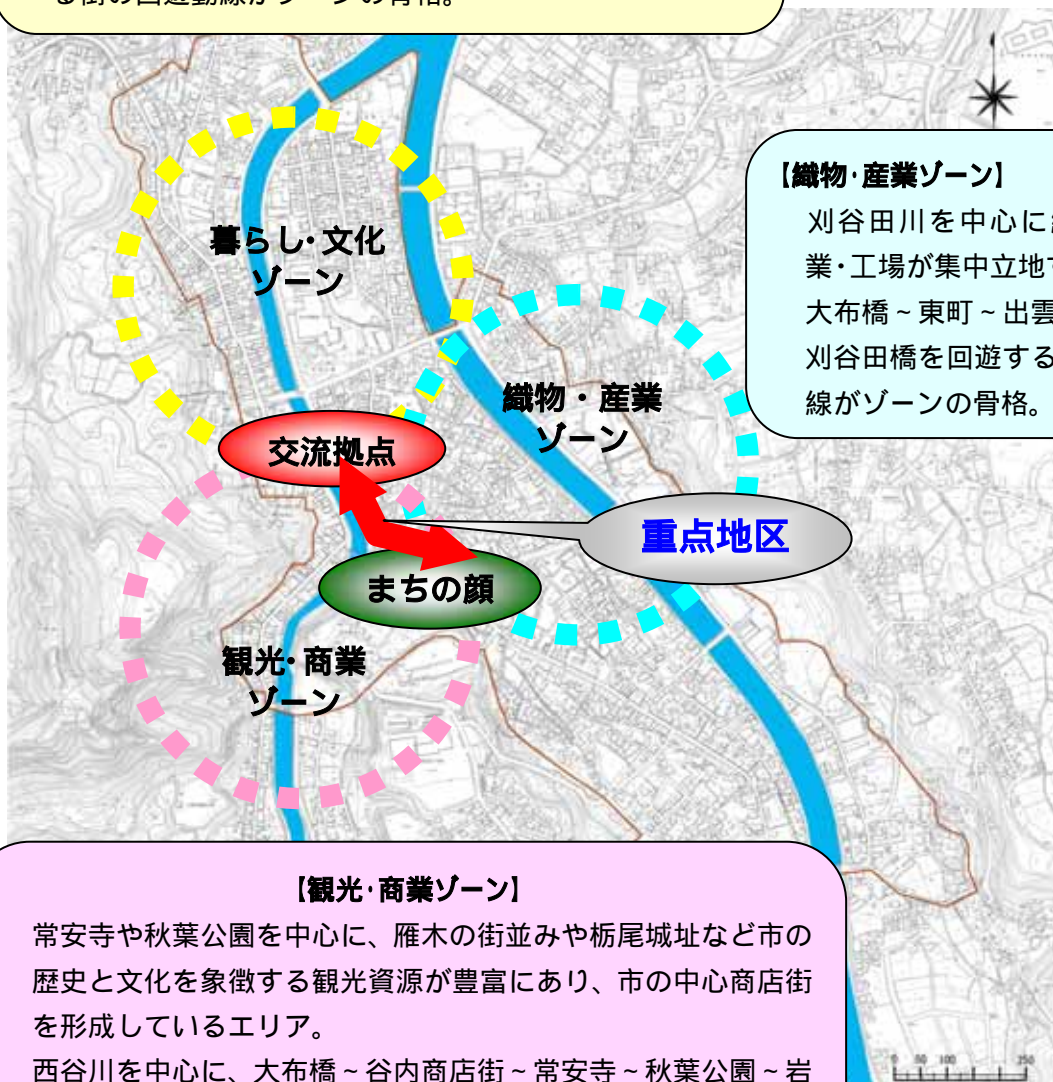
これらの拠点と拠点間を結ぶ軸を重点地区とし、必要な事業を集中的に行う。

【暮らし・文化ゾーン】

住宅や市役所、市民会館、市民文化センター、総合体育館等の市民生活を支える公共施設が立地するエリア。
西谷川を中心に、大布橋～金町～新金橋～大町を回遊する街の回遊動線がゾーンの骨格。

【織物・産業ゾーン】

刈谷田川を中心に織物関連企業・工場が集中立地するエリア。
大布橋～東町～出雲橋～金沢～刈谷田橋を回遊する街の回遊動線がゾーンの骨格。



【観光・商業ゾーン】

常安寺や秋葉公園を中心に、雁木の街並みや栃尾城址など市の歴史と文化を象徴する観光資源が豊富にあり、市の中心商店街を形成しているエリア。
西谷川を中心に、大布橋～谷内商店街～常安寺～秋葉公園～岩の鼻橋～雁木の表町を回遊する街の回遊動線がゾーンの骨格。
まちの駅は、道の駅との観光連携、情報発信拠点。

図6-1 重点地区イメージ図

7. 中心市街地の整備改善のための事業

中心市街地の整備改善のための事業を整理し、以下の事業を実施するものとする。

短期事業は概ね1、2年で実施出来る事業、中期事業は概ね5年以内に実施出来る事業を表す。

事業名	事業概要	事業 予定者	位置及び 区域	実施時期
まちの顔 整備事業 (トンネル出 口交差点)	トンネル出口交差点は、地域住民が気軽 によったかれるまちの顔として公園等 を整備する。	栃尾市	谷内・滝の 下町地区	短～中期 計画
共同駐車 場整備事 業	トンネル出口交差点、大野町側の広場、 門前市場整備に関連する駐車場の整備 は栃尾市主導で行う。その他谷内地区中 心部では、不足している駐車場を整備 し、中心市街地の集客能力を高める。	栃尾市 TMO	谷内・大野 町地区	短～中期 計画
歴史文化 を生かし た雁木整 備事業	雪国の歴史と文化である雁木のイメ ージを大切にしながら、厳冬期でも安心し て高齢者や地域住民が商店街に足を運 べるように雁木の整備改善を進める。 栃尾市は、雁木整備補助金制度の充実を 図る。	栃尾市 TMO 商店街	谷内・本町 地区	短～中期 計画
謙信の里 整備事業	歴史文化を生かした公園、道路、遊歩道、 小路等の整備は栃尾市主導で行う。 また、情緒ある街並み環境整備を実施す る。	栃尾市 TMO	大町・表 町・滝の下 町・谷内・ 本町地区	短～中期 計画
門前市場 整備事業	常安寺前の門前通りでは、地元の特産店 を集積し販売する為のスペースやイベ ントスペースを整備する。また、人々が 交流出来る施設も合わせて整備をし、集 客を図る。	栃尾市 TMO	谷内地区	短～中期 計画
橋詰・イベ ント公園整 備事業 (交流拠点)	大布橋の橋詰では、子供や高齢者が安心 して過ごせるスペースを整備すると共 に、地域の交流の場として活用を図るな ど、多目的使用できる公園等を整備す る。	栃尾市	大布橋周 辺	中期計画
バリアフ リーの街 づくり事 業	商店街全体でバリアフリーについて検 討し、雁木、交差点部、横断歩道等高 齢者が安心して足を運べる商店街の整備 改善を進める。	栃尾市 TMO	谷内・本町 地区	中期計画
高齢者交 流施設整 備事業	谷内、本町地区では、高齢化の進行に対 応するために、空き店舗を有効に活用 し、高齢者交流施設等を整備する。	栃尾市 TMO	谷内・本町 地区	中期計画

(1) 事業の位置図

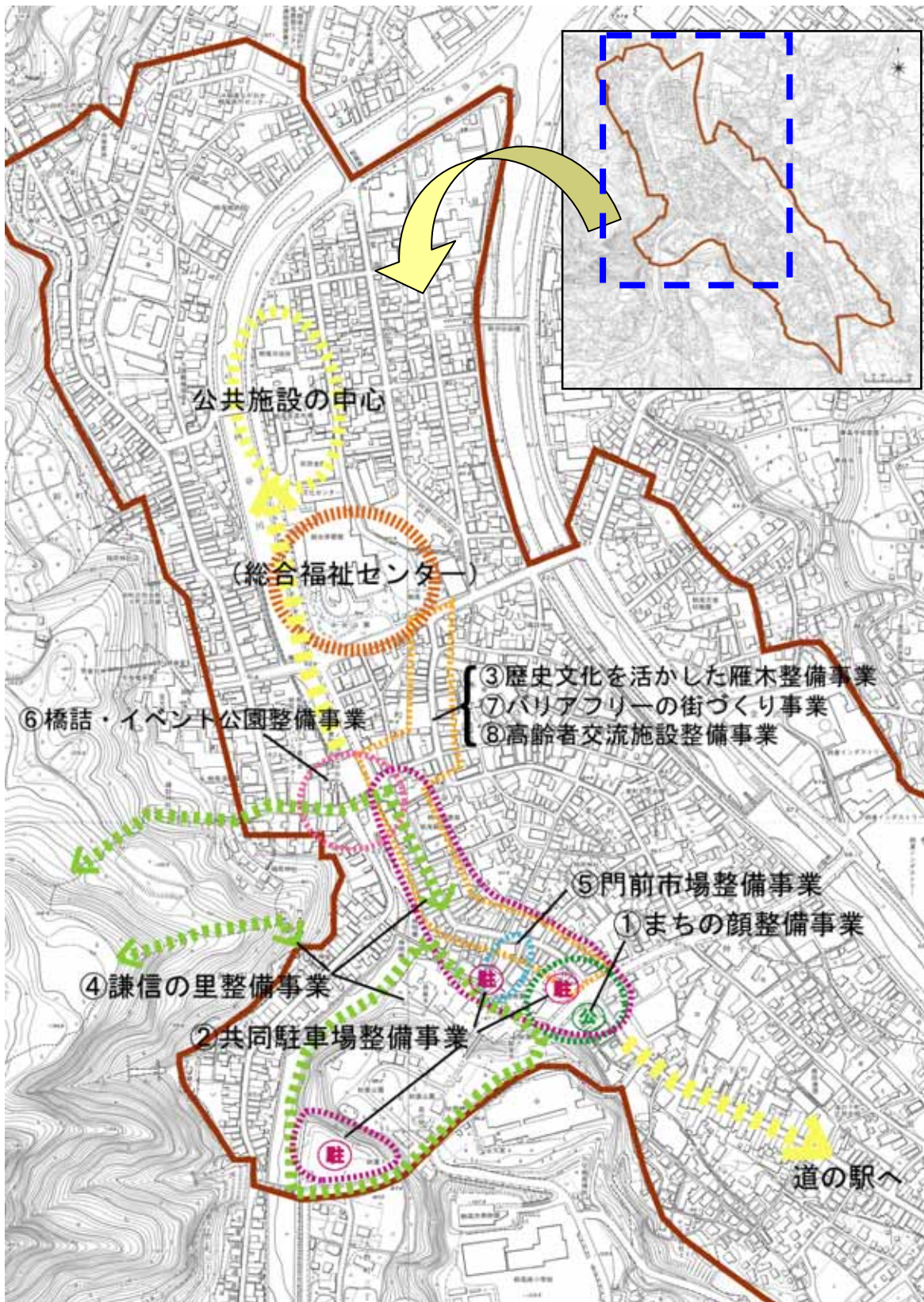
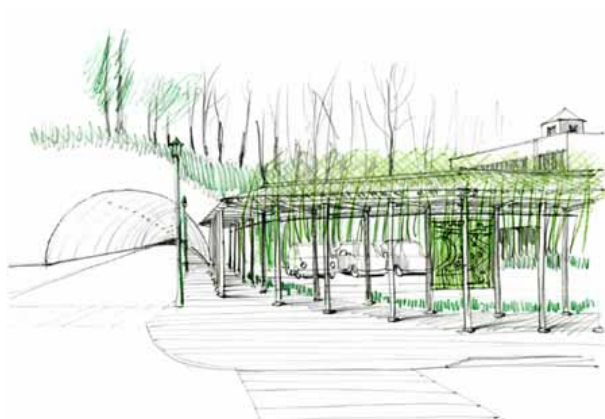


図7-1 中心市街地の整備改善のための事業イメージ図

(2) 各事業

まちの顔整備事業(トンネル出口交差点)

位置及び区域	谷内・滝の下町地区
事業予定者	栃尾市
事業概要	トンネル出口交差点は、地域住民が気軽によったかれるまちの顔として公園等を整備する。
実施時期	短～中期計画



【イメージ図】

トンネル出口の交差点をまちの顔として雁木で整備する。

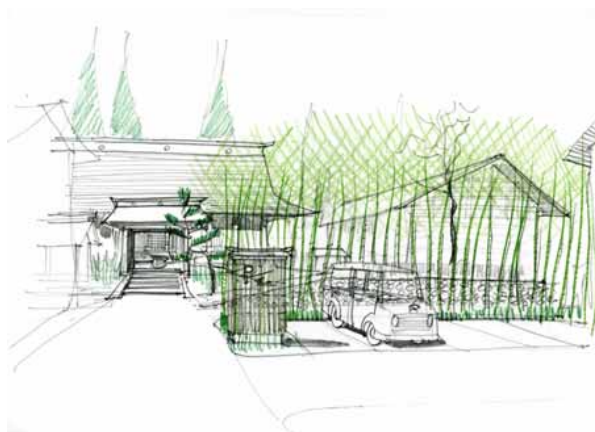


【イメージ図】

トンネル出口交差点を市民がよたかれるまちの顔として整備する。

共同駐車場整備事業

位置及び区域	谷内・大野町地区
事業予定者	栃尾市・TMO
事業概要	トンネル出口交差点、大野町側の広場、門前市場整備に関連する駐車場の整備は栃尾市主導で行う。その他谷内地区中心部では、不足している駐車場を整備し、中心市街地の集客能力を高める。
実施時期	短～中期計画



市街地を歩いて散策できるように常安寺前の駐車場を整備する。

【イメージ図】

歴史文化を生かした雁木整備事業

位置及び区域	谷内・本町地区
事業予定者	栃尾市・TMO・商店街
事業概要	雪国の歴史と文化である雁木のイメージを大切にしながら、厳冬期でも安心して高齢者や地域住民が商店街に足を運べるように雁木の整備改善を進める。 栃尾市は、雁木整備補助金制度の充実を図る。
実施時期	短～中期計画



雪国の歴史と文化である雁木のイメージを大切にしながら、整備改善を進める。

【イメージ図】

謙信の里整備事業

位置及び区域	大町、表町、滝の下町、谷内、本町地区
事業予定者	栃尾市・TMO
事業概要	歴史文化を生かした公園、道路、遊歩道、小路等の整備は栃尾市主導で行う。 また、情緒ある街並み環境整備を実施する。
実施時期	短～中期計画

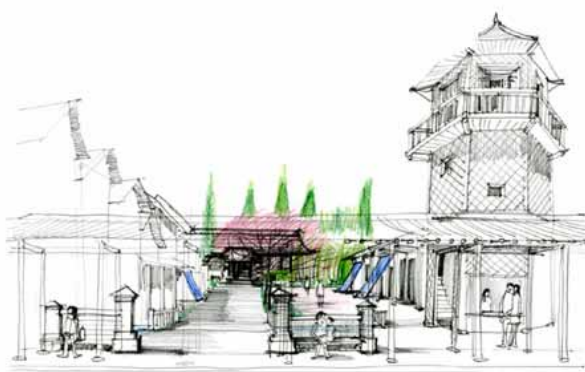


歴史文化を生かし情緒ある街並みに整備する。

【イメージ図】

門前市場整備事業

位置及び区域	谷内地区
事業予定者	栃尾市・TMO
事業概要	常安寺前の門前通りでは、地元の特産店を集積し販売する為のスペースやイベントスペースを整備する。また、人々が交流出来る施設も合わせて整備をし、集客を図る。
実施時期	短～中期計画



中心市街地に集客するために長岡信用金庫用地、その前の道路を整備する。

【イメージ図】

橋詰・イベント公園整備事業(交流拠点)

位置及び区域	大布橋周辺
事業予定者	栃尾市
事業概要	大布橋の橋詰では、子供や高齢者が安心して過ごせるスペースを整備すると共に、地域の交流の場として活用を図るなど、多目的使用できる公園等を整備する。
実施時期	中期計画



交流拠点の、大布橋の掛け替えに合わせて、風格ある景観整備を行なう。また、まちの賑わいの演出を行なう。

【イメージ図】

バリアフリーの街づくり事業

位置及び区域	谷内・本町地区
事業予定者	栃尾市・TMO
事業概要	商店街全体でバリアフリーについて検討し、雁木、交差点部、横断歩道等高齢者が安心して足を運べる商店街の整備改善を進める。
実施時期	中期計画



高齢者が安心して足を運べる商店街の整備改善を行なう。

【イメージ図】

高齢者交流施設整備事業

位置及び区域	谷内・本町地区
事業予定者	栃尾市・TMO
事業概要	谷内、本町地区では、高齢化の進行に対応するために、空き店舗を有効に活用し、高齢者交流施設等を整備する。
実施時期	中期計画



高齢者が集まり、交流できる場所を整備する。

【イメージ図】

8. 商業等の活性化のための事業

商業等の活性化のための事業を整理し、以下の事業を実施するものとする。

短期事業は概ね1、2年で実施出来る事業、中期事業は概ね5年以内に実施出来る事業を表す。

事業名	事業概要	事業予定者	位置及び区域	実施時期
1 タウンマネージメント計画策定事業	TMO構想・計画を策定するため調査研究を進める。	TMO	中心市街地	短期計画
2 中心市街地活性化タウンマネージャ派遣事業	TMOが実施するイベントの企画立案、空き店舗の活用などアドバイスを受ける。	TMO	中心市街地	短期計画
3 中心商店街集客イベント事業	栃尾市の歴史、雁木、食等を活用し、中心市街地の活性化・集客を図るため歩行者天国、オープンカフェ等の活動を行う。	TMO 栃尾市 商店街	谷内地区	短期計画
4 情報発信事業 (まちの顔)	町の魅力を発信するために観光サイン、パンフレット、HP等を活用し、トンネル出口交差点のまちの顔への誘導を行う。また、周辺の空き店舗を利用し、まちの駅をつくり中心市街地のPRを行う。	TMO 栃尾市 商店街	谷内・滝の 下町地区	短期計画
5 商店街空き店舗対策事業	商店街の空き店舗を活用し、チャレンジショップ、ワゴンセール、ミニイベント、日曜営業等行うことで集客を図る。	TMO 商店街	谷内地区	短期計画
6 商店街整備事業	商店街を歴史を感じる街並みに整備する。 商店街等が行うサイン類の統一によってイメージアップを図る。	TMO 栃尾市 商店街	谷内・本町 地区	短期計画
7 門前市場整備事業	常安寺前の門前通りでは、地元の特産店を集積し販売するための整備を行なう。また、人々が交流できる施設も整備を行い、集客を図る。	TMO 栃尾市	谷内地区	短～中期 計画
8 まちなか直販店運営事業	地場産の野菜、歴史のある工芸品、栃尾原産の植物等を販売する組織の運営を行なう。	TMO	谷内地区	中期計画

(1) 事業の位置図

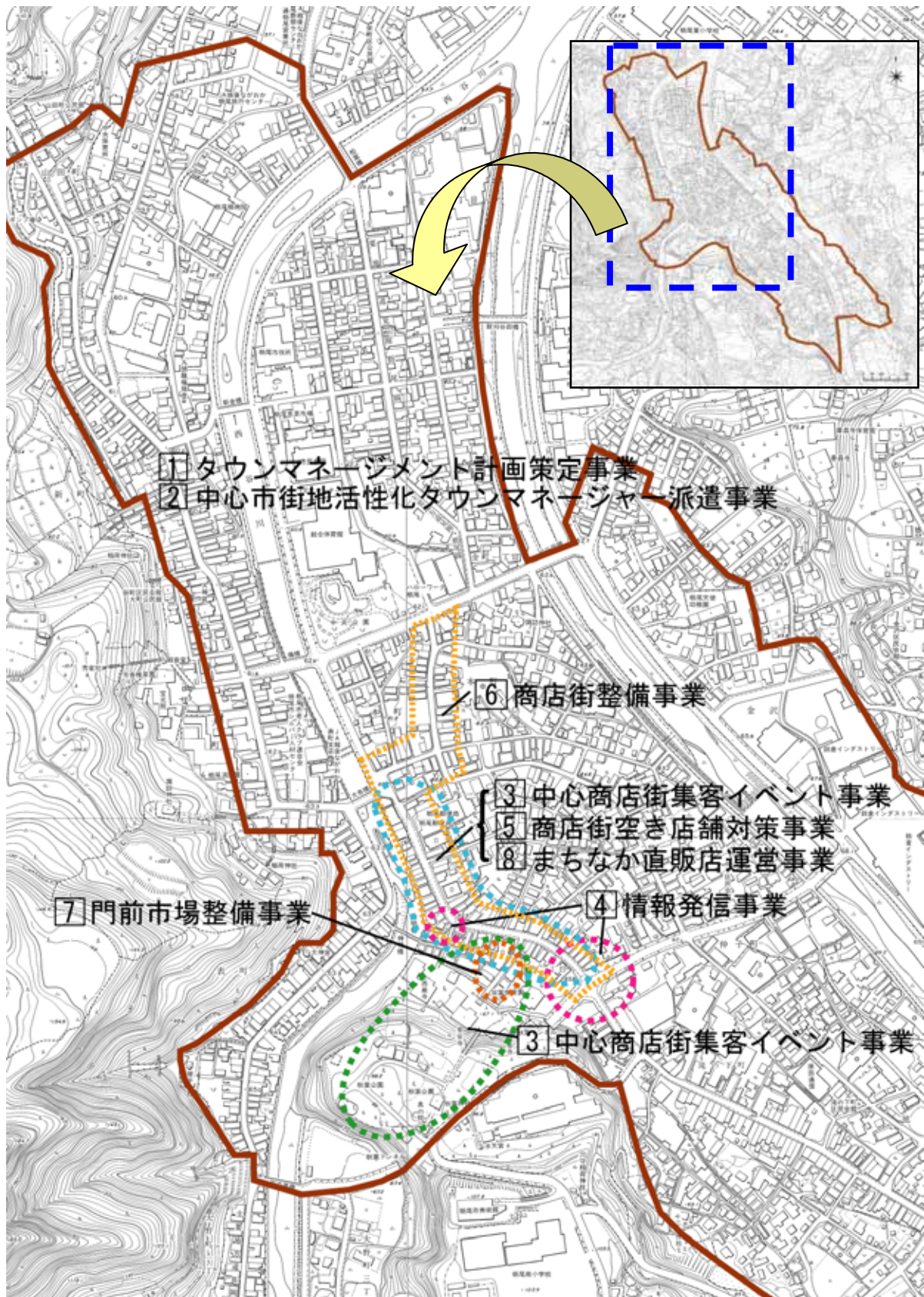


図 7 - 2 商業等の活性化のための事業イメージ図

(2) 各事業

1 1 タウンマネージメント計画策定事業

位置及び区域	中心市街地
事業予定者	TMO
事業概要	TMO構想・計画を策定するため調査研究を進める。
実施時期	短期計画

2 2 中心市街地活性化タウンマネージャ派遣事業

位置及び区域	中心市街地
事業予定者	TMO
事業概要	TMOが実施するイベントの企画立案、空き店舗の活用などアドバイスを受ける。
実施時期	短期計画

3 3 中心商店街集客イベント事業

位置及び区域	谷内地区
事業予定者	TMO・栃尾市・商店街
事業概要	栃尾市の歴史、雁木、食等を活用し、中心市街地の活性化・集客を図るため歩行者天国、オープンカフェ等の活動を行う。
実施時期	短期計画



歩行者天国、オープンカフェ等を行ない、商店街の活性化を図る。

【イメージ図】

4 情報発信事業（まちの顔）

位置及び区域	谷内・滝の下町地区
事業予定者	TMO・栃尾市・商店街
事業概要	町の魅力を発信するために観光サイン、パンフレット、HP等を活用し、トンネル出口交差点のまちの顔への誘導を行う。また、周辺の空き店舗を利用し、まちの駅をつくり中心市街地のPRを行う。
実施時期	短期計画



まちの駅から観光サイン、パンフレット、HP等を活用し、中心市街地のPRを行なう。

【イメージ図】

5 商店街空き店舗対策事業

位置及び区域	谷内地区
事業予定者	TMO・商店街
事業概要	商店街の空き店舗を活用し、チャレンジショップ、ワゴンセール、ミニイベント、日曜営業等行うことで集客を図る。
実施時期	短期計画



商店街の空き店舗を利用し、チャレンジショップを行ないまちの活性化を図る。

【イメージ図】

6 商店街整備事業

位置及び区域	谷内・本町地区
事業予定者	TMO・栃尾市・商店街
事業概要	商店街を歴史を感じる街並みに整備する。 商店街等が行うサイン類の統一によってイメージアップを図る。
実施時期	短期計画

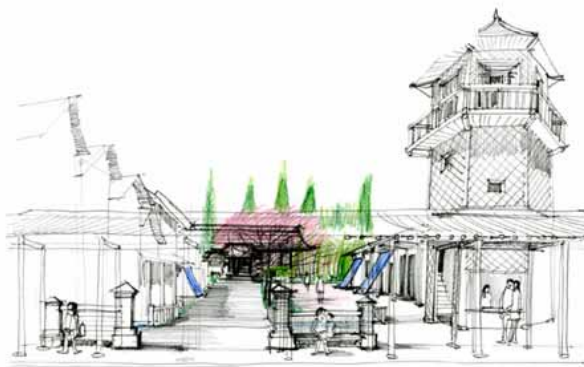


商店街を歴史を感じる街並みに整備し、イメージアップを図る。

【イメージ図】

7 門前市場整備事業

位置及び区域	谷内地区
事業予定者	TMO・栃尾市
事業概要	常安寺前の門前通りでは、地元の特産店を集積し販売するための整備を行なう。また、人々が交流できる施設も整備を行い、集客を図る。
実施時期	短～中期計画



常安寺前の門前通りで地元の特産店を集積し販売を行なう。

【イメージ図】

8 まちなか直販店運営事業

位置及び区域	谷内地区
事業予定者	TMO
事業概要	地場産の野菜、歴史のある工芸品、栃尾原産の植物等を販売する組織の運営を行なう。
実施時期	中期計画



地場産の野菜等を販売し、商店街の集客を図る。

【イメージ図】

9 . その他の事業

(1) 事業

その他の事業を整理し、以下の事業を実施するものとする。
短期事業は概ね1、2年で実施出来る事業を表す。

1 中心市街地送迎サービス事業

位置及び区域	栃尾市
事業予定者	TMO・栃尾市・谷内商店街
事業概要	長岡市、栃尾市間のシャトルバス、道の駅から市街地への送迎を行い商店街へ誘導する。
実施時期	短期計画



中心市街地へ集客するために道の駅から市街地への送迎を行う。

【イメージ写真】

10．事業の一体的推進に関する事項

(1) 事業実施に向けた役割分担

中心市街地のまちづくりを推進するためには、行政、商業者、市民・企業がそれぞれの役割を果たしながら、協力していく必要がある。

1) 行政の役割

- ・市民のまちづくり活動を積極的に支援し、広く情報を公開し市民合意によるまちづくりを推進する。
- ・TMOや民間事業に対して、積極的な支援を行い事業実現に向けて指導する。
- ・公共施設整備等について、事業主体として関係部局の連携や各種団体との協議を行いながら、事業実施を行う。

2) 商業者の役割

- ・中心商店街の活性化に向けた具体的な事業の検討・実施に際しては、商店街の枠をこえた横断的な組織を設立し、さらに内容を検討していく。
- ・消費者に支持される商店街づくりや個店づくりを実践し、市民と交流や連携を深める。
- ・TMOの事業推進に当たっては、経済面、体制面、合意形成面での協力を積極的に行い事業の円滑な推進を図る。

3) 市民・企業の役割

- ・市民として、まちづくりへの意見を提案すると共に、まちづくりに関連するイベントやボランティア活動等に積極的に参加し、市民の手による魅力ある中心市街地づくりに協力する。

(2) まちづくり組織の構築

中心市街地の活性化のためには、整備改善に関する事業と商業等の活性化に関する事業を一体的に推進することが必要である。

そのためには、各事業を横断的、総合的に調整し、管理・運営するタウンマネジメント機関(T・M・O)が必要になってくる。

1) TMO組織の担い手

TMOになれるものは、次の4通りである。

	商工会
	商工会議所
	第3セクター特定会社 (中小企業が出資している会社であって、大企業の出資割合が1/2未満であり、かつ、地方公共団体が発行済数式の総数、または出資金額の3%以上を所有または出資している会社)
	第3セクター公益法人 (基本財産の額の3%以上を地方公共団体が拠出している財団法人)

2) TMOの役割

マネージメント

タウンマネージメントが必要とされる理由としては、大別して以下の2つの点があると考えられる。

A	中心市街地における資源を生かし活動している各団体間の相互連携・相乗効果を高め、「街の顔」としての魅力を発揮するために、中心市街地のマネージメント機能を強化する必要がある。
B	中心市街地に本来的に備わっているはずの意欲のある起業家活動を啓発し、新たに新陳代謝を促進する仕組みを構築するため、不動産のマネージメントをしていく必要がある。

今までの状況は、既存のこれらのマネージメントは、部門別（組合、行政、住民、グループ等）にばらばらになりがちであり、商店街ごとにばらばらであったために、必ずしも総合的なマネージメントとして機能していなかったといえる。このため、今後検討されるTMOにはこれらの必要性に対応していく機能を有することが求められる。

事業の実施

TMOが具体的な事業を実施する場合、次の支援を受けられる。

A	TMOによるキーテナントの誘致のための施設設備、家賃補填等へ支援
B	ソフト事業、施設設備事業について、TMOの調整のもとで運営・実施される場合に補助率の上乗せなど。

支援を受けることはもちろん大切であるが、まちづくりはそれだけでなく、時代に合わせて成長していくことが必要である。よって、より自由な発想の中で事業活動を提案・構成するための組織が重要となる。

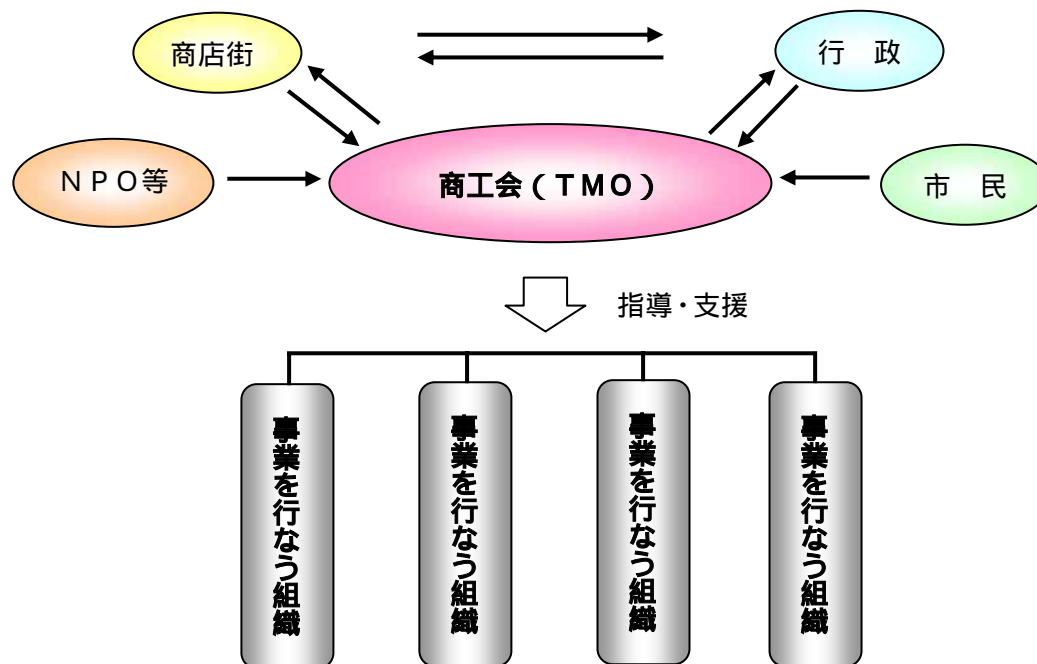
地域の方々と協力・提案・参加できるような組織としてTMOが最適に思われる。

3) 栃尾TMOの組織イメージ

平成16年度から、栃尾商工会を中心に中心商店街活性化検討事業を行っており、その中からTMOの方向性がでてくると予想される。

モデルケースとして、商工会による(TMO)を設置し既存店の活性化等、新規事業を行なう組織の指導、支援を行なうことを目的とする。

モデルケース(商工会内に設置)



〈資料編〉

1. 基本計画策定経過

年 月 日	内 容
平成 17 年 7 月 19 日	第 1 回市民説明会 ・ 中心市街地活性化基本の概要について ・ 中心商店街活性化基本計画の策定について
平成 17 年 7 月 27 日	第 1 回作業部会 ・ 中心市街地活性化基本の概要について ・ 中心商店街活性化基本計画の策定について ・ 市民説明会参加者のアンケート結果について ・ 栃尾市の中心市街地の課題等について
平成 17 年 8 月 11 日	第 2 回作業部会 ・ 中心市街地活性化の基本方針（案）について ・ 各事業の内容について ・ 事業の一体的推進について
平成 17 年 9 月 20 日	第 1 回策定委員会 ・ 委員長及び副委員長の選任について ・ 中心市街地活性化基本計画の概要について ・ 中心市街地活性化基本計画の策定について ・ 栃尾市中心市街地活性化基本計画素案について
平成 17 年 9 月 21 日	第 3 回作業部会 ・ 栃尾市中心市街地活性化基本計画素案について
平成 17 年 10 月 6 日	第 2 回策定委員会 ・ 栃尾市中心市街地活性化基本計画素案について
平成 17 年 10 月 19 日	第 2 回市民説明会 ・ 基本計画の策定経過及び区域について ・ 基本計画素案について ・ TMOについて
平成 17 年 11 月 10 日	第 4 回作業部会 ・ 栃尾市中心市街地活性化基本計画（案）について
平成 17 年 11 月 22 日	第 3 回策定委員会 ・ 栃尾市中心市街地活性化基本計画（案）について

2. 栃尾市中心市街地活性化基本計画策定体制

(1) 策定委員会委員

役 職	氏 名	所属団体及び職名
委員長	青柳 孝三	栃尾市区長会長
副委員長	藤崎 徳幸	栃尾商工会長
委 員	塚田 清嗣	長岡地域振興局 地域振興・災害復興支援課長
委 員	小泉 良彦	長岡地域振興局 計画調整課長
委 員	五十嵐 泰三	長岡信用金庫 栃尾支店長
委 員	今井 廣和	栃尾商工会 商業部長
委 員	小杉 瑞穂	常安寺 副住職
委 員	石丸 和久	谷内1丁目 住民
委 員	諸橋 一夫	谷内2丁目 住民
委 員	松生 貞雄	滝の下町 住民
委 員	大竹 征子	本町 住民

(2) 作業部会部員

役 職	氏 名	所属団体及び職名
部会長	西川 史朗	谷内2丁目 区長
副部会長	高見 力	谷内1丁目 区長
部 員	広野 光春	谷内1丁目
部 員	倉重 麻子	谷内1丁目
部 員	藤波 聡一郎	谷内2丁目
部 員	多田 光輝	谷内2丁目
部 員	小林 仁	本町商店会長
部 員	湯谷 紀久夫	滝の下商誠会長
部 員	山田 勝子	表町商栄会