

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

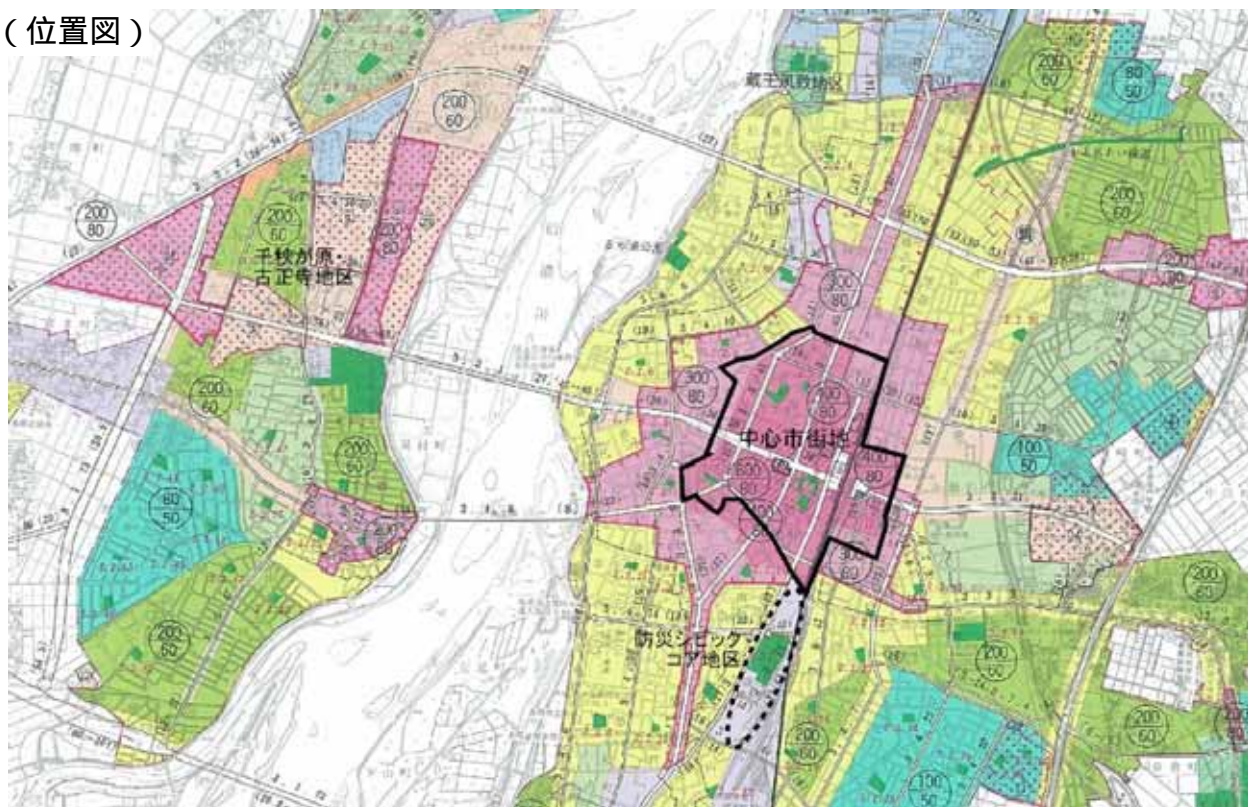
長岡の市街地は、江戸時代はじめの長岡城の築城とともに形成され、城下町として発展してきた。長岡城は平城であり、その位置は現在の長岡駅から大手通り周辺にあたる。

明治31年に長岡駅が長岡城本丸跡地付近に開設されて以来、周辺に商業・業務等の機能が集積されてきた。市民にとって「まち」とは大手通りの代名詞であり、JR長岡駅から大手通り一帯の地区が長岡市の中心地であるとの認識が、現在においても広く市民に浸透している。

郊外の開発による市街地の拡散に加え、市町村合併により、合併地域の中心地も重要な地域拠点と位置付けられるが、長岡市総合計画においては、JR長岡駅周辺の市街地から千秋が原・古正寺地区にかけての区域を都心地区として位置付けている。

これら都心地区の区域のうち、JR長岡駅周辺の市街地は、鉄道及びバス路線の集結した公共交通の結節点であり、広域合併後の市民のだれもが集まりやすい場所である。上述の歴史的経緯も踏まえ、本計画では、JR長岡駅周辺の商業地域が形成されている区域を中心市街地と位置付けるものとする。

(位置図)



長岡市全域における中心市街地の位置は2ページの図を参照

[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域

本計画における中心市街地の区域は、多様な都市機能が集積するＪＲ長岡駅周辺の商業地域及び近隣商業地域を中心に、町界・道路界・河川界などにより設定した 90.5ha の区域とする。

(2) 区域設定についての考え方

平成 11 年策定の旧基本計画においては、長岡駅周辺の中心商業地を含む区域であること、長岡駅周辺で計画又は想定されている市街地整備事業予定地を含む区域であること、という 2 つの視点に基づき、当時土地区画整理事業が計画されていた長岡操車場地区（準工業地域）を取り込み、104ha の区域を計画区域として設定していた。

その後、平成 16 年の「7.13 水害」及び「10.23 新潟県中越大震災」での被災を経て、平成 17 年 11 月に「長岡防災シビックコア地区整備計画」が策定された。長岡操車場地区は「長岡地域の防災性の向上と快適な都市生活を支える広域拠点」として位置付けられ、市民防災公園、消防本部庁舎、防災センター等が整備されることとなった。

一方、ＪＲ長岡駅周辺の商業地域及び近隣商業地域を中心とする区域には、8 つの中心商店街や、金融機関、公共公益施設など多様な都市機能が集積しており、旧基本計画に位置付けられていた市街地再開発事業や厚生会館地区整備事業などの大型事業が実現に向けて動き出している。近年は、区域内及び周辺区域でマンションの建設も相次いでおり、人々のまちなか回帰への胎動が始まっているといえる。

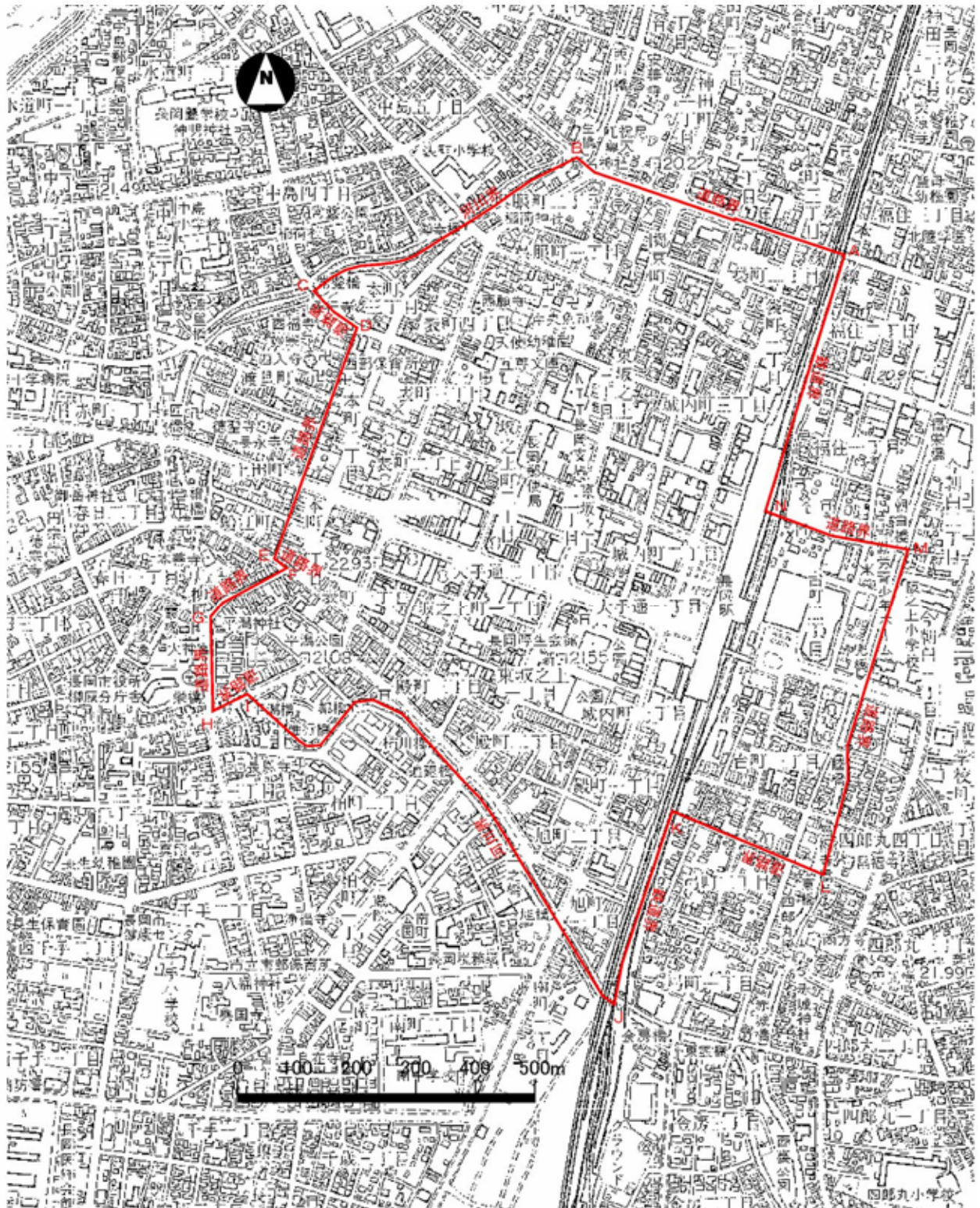
これらの動きを踏まえ、本計画においては、旧基本計画の区域をベースとしながら、これまで都市機能の集積がなく今後新たに広域防災拠点として整備される長岡操車場地区等を除いた区域（90.5ha）を、中心市街地の区域として設定する。

なお、長岡操車場地区については、平常時には市民防災公園を中核とする賑わいの交流拠点として、災害時には中心市街地を都市災害から守るための防災拠点として、緊密に連携しながら一体的な発展を図ることとする。また、周辺区域で増加傾向にあるマンションの居住者など近隣住民についても、本計画に基づいて実施する各種事業の波及効果により、中心市街地での日常的な回遊へ呼び込むことを目指していく。

(3) 中心市街地の境界となる部分

- ・ 東側の境界は、上越新幹線、長岡駅東口台町商店会区域、福島江
- ・ 西側の境界は、市道東幹線 3 号線、市道 486 号線、市道 410 号線、柿川
- ・ 南側の境界は、柿川
- ・ 北側の境界は、市道東幹線 44 号線、市道 387 号線

(区域图)



中心市街地活性化基本計画区域

A = 90.5ha

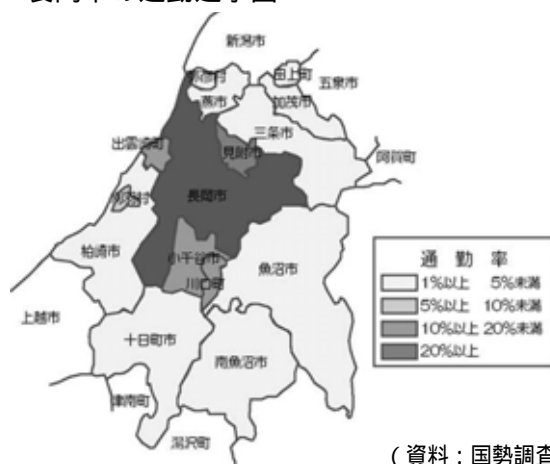
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																											
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>事業所の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 長岡市の事業所のうち、12.7%が当該市街地にあり、11.0%の従業者が働いている。特に、金融・保険業については、市全体の32.2%の事業所が集積し、従業者数の57.0%を占めており、本市における経済・金融の中心地といえる。 <p style="text-align: center;">事業所の動向</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">長岡市全体 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市シェア (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">全事業所</td> <td style="text-align: center;">事業所数(カ所)</td> <td style="text-align: center;">1,957</td> <td style="text-align: center;">15,420</td> <td style="text-align: center;">12.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">15,934</td> <td style="text-align: center;">145,412</td> <td style="text-align: center;">11.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">うち金融・保険業</td> <td style="text-align: center;">事業所数(カ所)</td> <td style="text-align: center;">74</td> <td style="text-align: center;">214</td> <td style="text-align: center;">34.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">1,909</td> <td style="text-align: center;">3,197</td> <td style="text-align: center;">59.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成18年事業所・企業統計調査)</p> <p>小売業の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 長岡市の小売業のうち、13.6%の店舗及び13.0%の従業者が集積し、10.4%の年間販売額を有する。 <p style="text-align: center;">小売業の動向</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">長岡市全体 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市シェア (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事業所数(カ所)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">448</td> <td style="text-align: center;">3,300</td> <td style="text-align: center;">13.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,436</td> <td style="text-align: center;">18,703</td> <td style="text-align: center;">13.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間販売額(百万円)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">31,616</td> <td style="text-align: center;">303,569</td> <td style="text-align: center;">10.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成16年商業統計調査)</p> <p>商圈の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 長岡市の商圈(買回品)は、第1次商圈が長岡市、出雲崎町の2市町、第2次商圈が小千谷市、見附市等の5市町村、第3次商圈が柏崎市等5市町の合計12市町村、商圈人口は約73万人で、県内第2の商圈を有している。 <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">長岡市の商圈(買回品)</p> <p style="font-size: small;"> ■ 第1次商圈 (人口率50%以上) ■ 第2次商圈 (人口率20%以上50%未満) ■ 第3次商圈 (人口率5%以上20%未満) </p> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>(資料：平成19年度中心市街地に関する県民意識・消費動向調査)</p> </div> </div>			中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)	全事業所	事業所数(カ所)	1,957	15,420	12.7%	従業者数(人)	15,934	145,412	11.0%	うち金融・保険業	事業所数(カ所)	74	214	34.6%	従業者数(人)	1,909	3,197	59.7%			中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)	事業所数(カ所)		448	3,300	13.6%	従業者数(人)		2,436	18,703	13.0%	年間販売額(百万円)		31,616	303,569	10.4%
		中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)																																								
全事業所	事業所数(カ所)	1,957	15,420	12.7%																																								
	従業者数(人)	15,934	145,412	11.0%																																								
うち金融・保険業	事業所数(カ所)	74	214	34.6%																																								
	従業者数(人)	1,909	3,197	59.7%																																								
		中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)																																								
事業所数(カ所)		448	3,300	13.6%																																								
従業者数(人)		2,436	18,703	13.0%																																								
年間販売額(百万円)		31,616	303,569	10.4%																																								

広い通勤通学圏

- ・長岡市は周辺市町村に通勤通学圏を持ち、特に隣接する見附市からは20%以上の通勤率（通学も含む）、小千谷市、出雲崎町、川口町からは10%以上の通勤率で通勤・通学者が訪れている。

長岡市の通勤通学圏



(資料：国勢調査)

- ・多くの事業所を有する中心市街地には、市内及び周辺地域から多くの流入があるものと考えられる。

都市機能の集積

- ・中心市街地には、市役所分室やながおか市民センターなどの行政施設、厚生会館、互尊文庫（図書館）などの文化・スポーツ施設、河井継之助記念館などの観光施設のほか、金融機関、郵便局、医院など多くの公共公益施設や大型商業施設が立地しており、近隣には学校や保育園・幼稚園、高齢者センターなど多様な都市施設が数多く集積している。また、JR長岡駅を結節点として鉄道やバスの公共交通機関が集積している。

中心市街地における主な市有施設

分類	施設名
市役所	長岡市役所大手通分室、大手通西分室、城内町分室
市民生活関連施設、文化施設、スポーツ施設	ながおか市民センター（国際交流センター地球広場、市民サービスセンター、ちびっこ広場等）、厚生会館、互尊文庫（図書館）まちなか・考房、長岡戦災資料館、河井継之助記念館、長岡市ゲストハウス坂井邸
駐車場	大手口駐車場、表町駐車場、長岡駅前大手通り地下駐車場、大手口自家用車整理場、東口自家用車整理場、観光バス専用駐車場
駐輪場	長岡駅東口地下自転車駐輪場、長岡駅東口自転車駐輪場、長岡駅大手口北自転車駐輪場、厚生会館周辺暫定自転車置場

(資料：長岡市調べ)

以上のとおり、長岡市中心市街地は、各種事業所、一定の小売商業、公共公益施設等が市内宅地(工業用地除く)約4,079haの約2%という限られた区域の中に密度高く集積し、多様な都市活動が展開されている。

また、中心市街地を核として商圈や通勤圏が形成されていることから、長岡市において経済的、社会的に中心的な役割を果たしている市街地である。

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

事業所数、従業者数の減少

- ・ 中心市街地の事業所数、従業者数は、平成13年と平成18年を比較すると、事業所数が13.6%減、従業者数が5.9%減と、ともに大幅に減少している。

事業所数、従業者数の推移

	平成13年	平成18年	増減数	増減率
事業所数(カ所)	2,265	1,957	308	13.6%
従業者数(人)	16,929	15,934	995	5.9%

(資料：事業所・企業統計調査)

小売業の事業所数、従業者数、年間販売額の減少

- ・ 中心市街地の小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は、平成11年と平成16年を比較すると、事業所数が14.2%減、従業者数が11.8%減、年間販売額が32.4%減と、ともに大幅に減少している。

小売業の事業所数、従業者数、年間販売額の推移

	平成11年	平成16年	増減数	増減率
事業所数(カ所)	522	448	74	14.2%
従業者数(人)	2,762	2,436	326	11.8%
年間販売額(百万円)	46,762	31,616	15,146	32.4%

(資料：商業統計調査)

中心市街地での買物行動が減少

- ・ 中心市街地の買物利用割合は、最寄品、買回品ともに年々利用率が低下しており、特に買回品の利用割合の低下が著しい。
- ・ 長岡市全体では高い地元利用率であり、最寄品で9割以上、買回品でも8割以上を維持している。このため、中心市街地の買物客が、千秋が原・古正寺地区など他の地区に徐々に流出したのではないかと推測される。

買物利用割合

	地区	平成10年度	平成13年度	平成16年度	平成19年度	平成10年度からの推移
最寄品	中心市街地計	16.6%	14.4%	11.9%	10.1%	6.5%
	長岡市計	93.1%	95.0%	93.2%	93.9%	0.8%
買回品	中心市街地計	28.6%	21.6%	18.0%	17.4%	11.2%
	長岡市計	91.7%	85.1%	84.2%	84.4%	7.3%

(資料：中心市街地に関する県民意識・消費者動向調査)

空き店舗が多数存在

- 平成 19 年に実施した中心市街地の空き店舗調査によると、JR 長岡駅周辺を中心に空き店舗（事務所含む）は 309 カ所、空き店舗を有する建物は 155 棟あった。駅前の目抜き通りである大手通りやスズラン通りなど主要路線の沿線にも空き店舗が目立つ状況となっており、1 階部分が空いているものも少なくない。

歩行者・自転車通行量の減少

- 中心市街地の歩行者・自転車通行量は減少傾向にあり、平成 5 年を境に平日の通行量が休日を上回っている。平成元年から平成 19 年にかけて平日、休日ともに通行量は大幅に減少しているが、その減少率は平日の 46.2% に対し、休日は 71.0% と、特に休日の集客減が顕著である。

主要 14 地点の歩行者・自転車通行量（中学生以上）

調査年次	平日(人)	休日(人)	休日の平日に対する割合
平元	146,075	168,946	115.7%
平 5	119,903	114,501	95.5%
平 10	102,836	87,804	85.4%
平 15	95,036	69,215	72.8%
平 19	78,583	48,872	62.2%
増減率	46.2%	71.0%	

（資料：長岡市中心市街地歩行者通行量調査）

以上のとおり、長岡市中心市街地は商業等の都市活動などの面で衰退が見られ、今後もこの傾向が続いた場合、本市の機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障を生じるおそれがある。

第 3 号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

当該市街地を中心市街地に設定することは、次に掲げる本市の上位計画の方針に整合するものである。

長岡市総合計画（平成 18 年度策定）

長岡市総合計画のまちづくり戦略において、JR 長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区にかけての都心地区に広域的な都市機能をさらに集積することで、中越地域の発展を牽引する中心都市としての拠点性の向上を図ることとしている。中心市街地は、長岡市の顔にふさわしい都市空間の創出を進め、その再生を図ることとしている。

長岡市都市計画マスタープラン（平成 11 年度策定）

長岡広域都市圏の広域都心である JR 長岡駅周辺の中心市街地を、都心地域として重点整備地域に定め、商業、街なか居住、文化、福祉など多様な都市機能の導入、展開を図るとともに、移動性・滞留性のある都市交通や環境、福祉に配慮した快適な都市環境の形成を進める地域として位置付けている。

また、都心地域を核とする川東中央部の地域づくりの目標として、都市活動の広域性に配慮したまちづくりを掲げ、広域的な都市活動・交流を支える都市基盤づくりを進めることとしている。

なお、現在策定中の次期都市計画マスタープラン（平成 21 年度策定）においても、長岡市総合計画の土地利用構想に掲げた「コンパクトなまちづくり、拠点性を高める土地利用」の考え方を基本に、都心地区に都市機能を集積させ魅力的でコンパクトなまちづくりを進めるものとする。

中心市街地活性化による効率性と波及効果

中心市街地は、道路、公園、下水道などの都市基盤が充実しているとともに、行政、商業・業務、教育・文化など多様な都市機能が高度に集積している。また、上越新幹線や上越線、信越本線の停車駅である JR 長岡駅からは、多くの路線バスが発着しており、中心市街地は交通結節点としての利便性が極めて高い。

こうした都市基盤や都市機能等の既存ストックを有効に活用して中心市街地の活性化を図ることは、効率的な都市運営や財政負担の軽減につながり、コンパクトな集約型の都市づくりの観点からも重要である。

また、本市は中越地域において広い商圈及び通勤圏を形成している。中でも多くの事業所、小売商業、公共公益施設等が集積し、多様な都市活動が展開されている中心市街地は、長岡市民及び周辺市町村住民にとっての就業の場、都市活動の場として重要な役割を担っている。

このことから、本市の中心市街地を活性化することは、長岡広域の居住者に高質な都市機能を提供し、就業機会を増進するなど、その効果を周辺に波及させ、中越地域全体の経済発展や活力向上に大きく寄与するものである。