

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### ■長岡市総合計画（平成19年3月）における土地利用構想

市町村合併を経た新長岡市の総合計画では、「土地利用構想」の基本方針として「コンパクトなまちをつくり、拠点性を高める土地利用」をあげている。

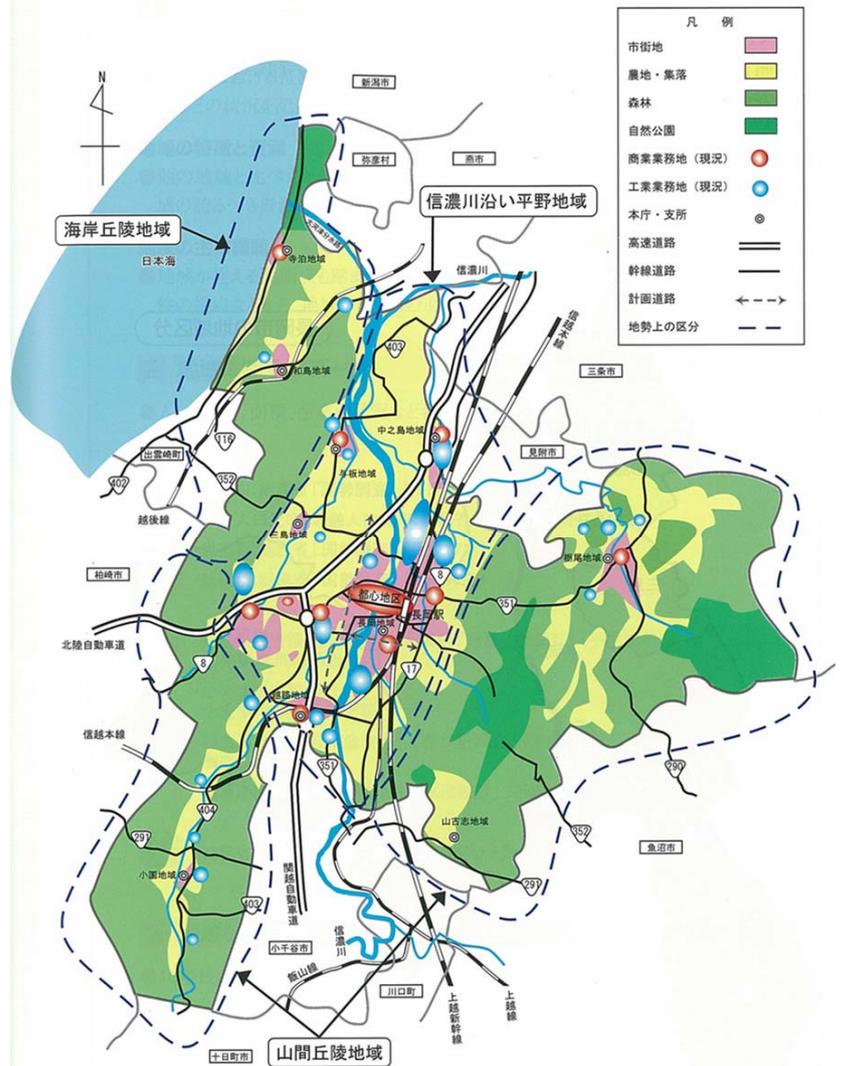
今後の長岡市では、市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用することにより、日常生活の利便性や公共サービスの水準を適切に維持し、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めることとしている。

総合計画においては、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市街地を「都心地区」と位置付けている。交通の便がよく、多くの市民にとって集まりやすい「都心地区」には、広域型商業、業務、教育文化、行政、医療福祉などの都市機能を集積させ広域市民の拠点性を高めるとともに、合併市町村単位の各地域においても必要な都市機能が確保されるような土地利用を進めることとしている。

また、総合計画前期基本計画においても、「長岡の顔となる中心市街地の再生」を基本施策に掲げ、中心市街地への行政機能の再配置をはじめ

とした多様な都市機能の集積を目指し、既存の都市基盤を有効に活用しながら「まちなか型公共サービス」の積極的な導入を図ることとしている。

具体的には、厚生会館地区に「市民協働型シティホール」を整備し、中心市街地に市役所機能を効果的に配置するとともに、市街地再開発事業の実施と併せて、公共機能のほか商業、業務、居住機能などの導入や機能更新を促進することとしている。

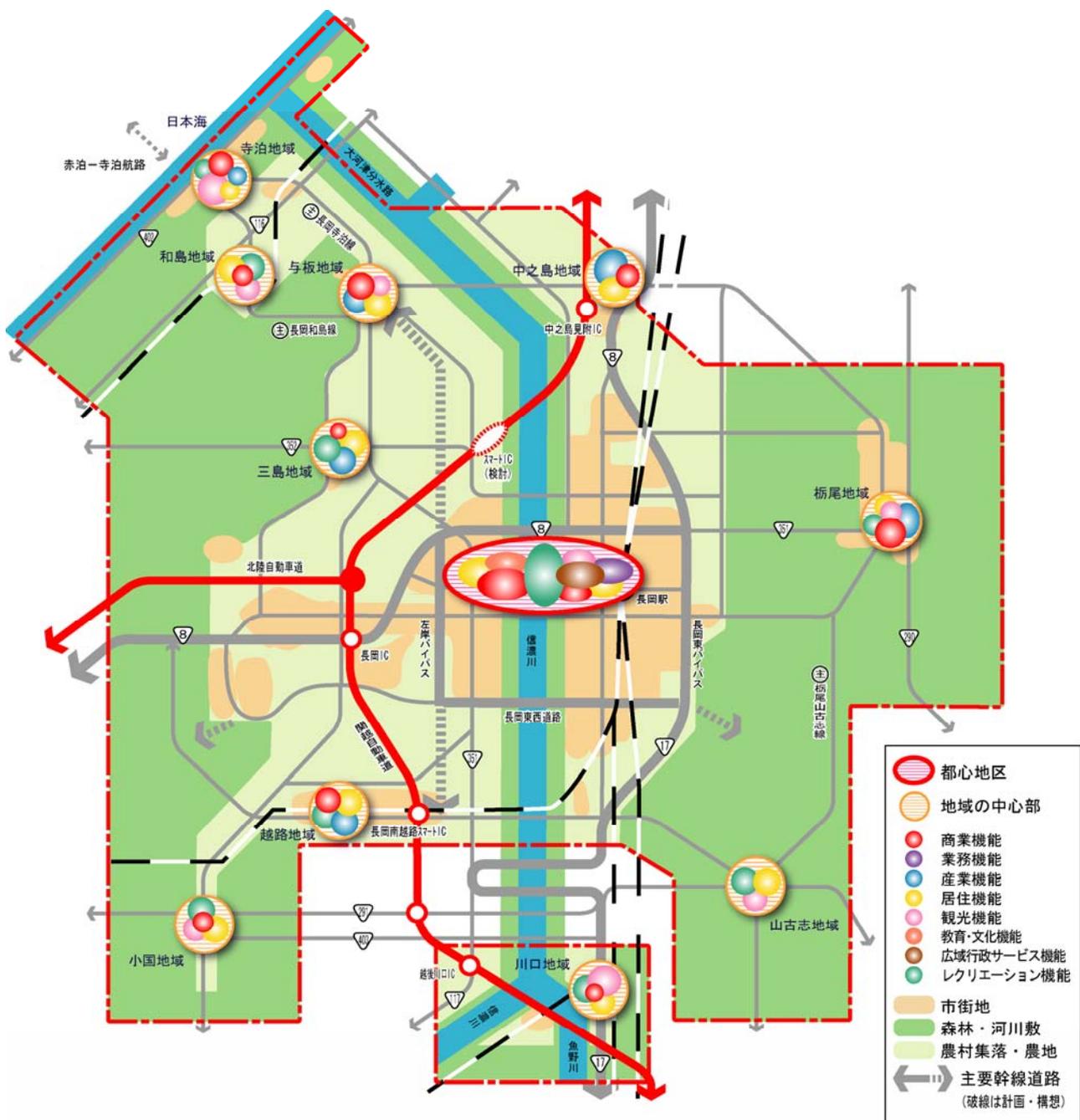


## ■長岡市都市計画マスタープラン（平成22年11月）における都市づくりの考え方

平成22年11月に策定された「長岡市都市計画マスタープラン」の中では、以下の都市づくりの考え方が示されている。

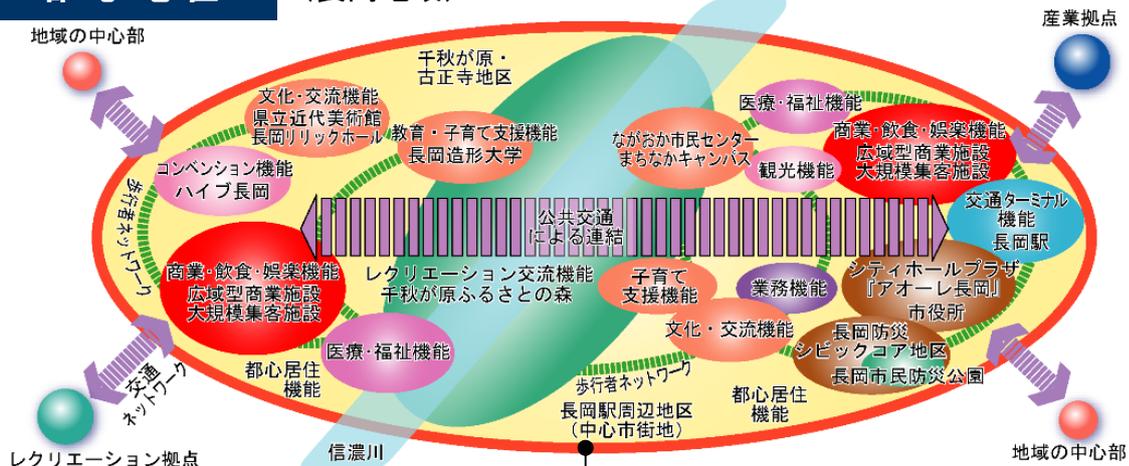
### ○ 都市の活力を生み出し、地域生活を支える「都心地区」及び「地域の中心部」を形成し、相互を円滑で便利な幹線道路及び公共交通網で結ぶ

- ・「都心地区」では、中越地域全体の都市的活力とにぎわいを創出する中心核として、商業・業務、教育・文化、行政、医療・福祉などの高度な都市機能の集積を図る。
- ・「地域の中心部」では、住民の暮らしを支えると同時に、地域活力を創出する場として、身の回りの買い物など、日常生活の利便性や公共サービスの水準を適切に維持する。さらに、各地域の歴史や文化、産業などの個性を活かした魅力的な地域づくりを進める。
- ・自動車交通と公共交通が適切に役割分担した都市交通網を構築し、「都心地区」と「地域の中心部」、あるいは「地域の中心部」相互をしっかりと結ぶ。



## 都心地区

(長岡地域)

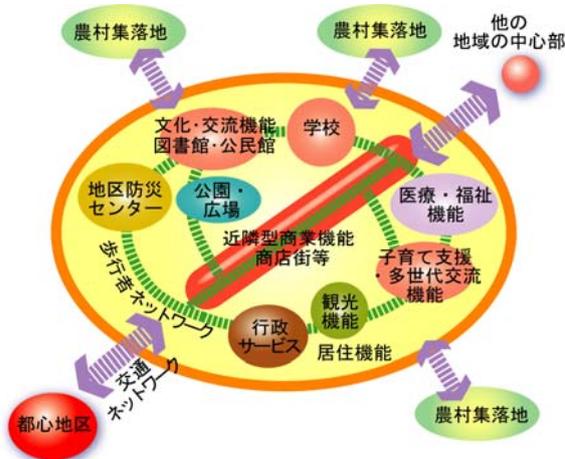


### 都心地区

・商業・業務、教育・文化、行政、医療・福祉など  
高度な都市的サービスを提供

## 地域の中心部

(各地域)



### 地域の中心部

・住宅、商店、福祉施設など  
日常生活に必要な基礎的  
サービスを提供

### ○ 市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用する

- ・「コンパクトなまちづくり」の視点に立った土地利用を図るため、市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用する。
- ・既成市街地では、まちの魅力を向上し、都市機能のさらなる集積を図るため、質の高い市街地環境の形成を進める。
- ・本市のさらなる発展に寄与し、都市機能の集積につながる開発については、適正な規模での新たな市街地整備を検討する。検討にあたっては、都心地区を核としたまとまりのある市街地形成を基本とする。

### ○ 環境への負荷を軽減するとともに、市民が安全に安心して暮らせる生活空間を創る

- ・本市の多様な地形が生み出す、美しく豊かな自然環境は、次世代に引き継ぐ貴重な資源として、維

持・保全を図る。

- 環境への負荷を軽減し、持続可能な都市づくりを進めていくため、二酸化炭素をできるだけ排出しない「低炭素社会」や、資源を無駄づかいせず再利用や再資源化を進める「循環型社会」の構築に向けた都市づくりに取り組む。
- 市民の安全・安心な暮らしの確保に向けて、2度の震災と水害の教訓を活かしながら、日本一災害に強い都市づくりを推進する。

## [2] 都市計画手法の活用

### (1) 新潟県における都市計画手法の活用

新潟県は、大型店の適正立地のあり方と中心市街地の賑わい回復の方策について検討するため、平成18年4月に「新潟県中心市街地活性化検討委員会」を設置した。同委員会「大規模集客施設の適正立地等検討小委員会」における検討を経て、平成19年6月に県知事あてに提出された報告書の中で、床面積の合計が1万㎡を超える集客施設であって、小売業を行うための店舗面積の合計が3千㎡を超えるもの（以下「特定施設」という。）について、原則として商業地域及び近隣商業地域に限定することが適当と提言された。

この報告を受け、平成19年12月県議会において「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」が可決された。条例の施行日は平成20年10月1日である。同条例に基づき、新たに特定施設を設置しようとする者は、あらかじめ県に届出を行い、県知事の意見を聴くことが義務付けられる。県知事は意見を述べるに当たり、関係市町村長の意見を聴くとともに、「新潟県にぎわいのあるまちづくり審議会」に諮ることとされている。

### (2) 本市における都市計画手法の活用

本市は、平成元年に「地区計画」制度を導入し、これ以降新たに市街化区域に編入する地区には地区計画を定めて、適正な土地利用が行われるよう積極的に規制・誘導している。これにより、地区計画の指定区域においては、都市計画マスタープランで商業業務系の土地利用を目的とする地区など一部の地区を除き、延床面積3,000㎡超の大規模商業施設の立地が用途地域または地区計画によって制限されている。その後、コンパクトなまちづくりの実現と中心市街地の活性化を図るため、長岡市内の準工業地域(939ha)全域において、大規模集客施設(床面積1万㎡超の店舗、映画館、観覧場、展示場等)の立地を制限する特別用途地区(「大規模集客施設制限地区」)を定めるとともに、「長岡市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限等に関する条例」を制定し、平成20年11月4日付けで都市計画決定を告示、条例を施行した。

大規模集客施設を含めた商業系の土地利用の方針については、長岡市都市計画マスタープラン(平成22年11月改定)において、以下のような方針を定めている。

- 買い物の利便性に応じた3つの商業集積(近隣型商業集積、地域型商業集積、広域型商業集積)を計画的に配置
- 大規模集客施設は都心地区へ立地を誘導
- 複数棟からなる商業施設の立地については、「新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例」及び本マスタープランに示す「商業集積の規模の目安と配置方針」を踏まえて適切に対処
- 地域商店街の活性化については、都市整備の面からも積極的に支援

■各商業集積の規模の目安と配置方針

区分	主な役割	規模の目安（上限）		配置方針
	施設の形態 (例)	建物規模 注1)	集積の規模 注2)	
近隣型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生鮮食料品など、最寄品を提供。</li> <li>・日常生活の買い物需要を担う。</li> <li>・各地域の核となる商業集積。</li> </ul>	3千㎡以下	～1万㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常的な買い物需要や高齢化の進行を踏まえ、身近な範囲への配置を促進する。</li> <li>・各地域の商業機能の維持・増進につながるものについては、可能な限り配置されるよう配慮する。</li> <li>・主に地域間を結ぶ幹線道路沿道等への配置を促進する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街</li> <li>・食品スーパー</li> </ul>			
地域型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄品のほか、一部の買回品も提供。</li> <li>・近隣型商業集積よりも規模が大きく、広範囲からの買い物需要を担う。</li> </ul>	1万㎡以下	1万～2.5万㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣型商業集積よりも広範囲からの買い物需要に応えることから、交通利便性の高い場所への配置を基本とする。</li> <li>⇒国道8号、国道17号、長岡東西道路、左岸バイパス等の4車線以上の幹線道路沿道及び結節部</li> <li>⇒これら道路と接続する長岡IC周辺</li> <li>・周辺の消費需要や既存商業集積の状況、地域ニーズによっては、地域型商業集積の新たな展開について必要に応じて検討する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合スーパーマーケット（量販店）</li> <li>・ホームセンター</li> </ul>			
広域型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中越地域全体の広域商圈を担う。</li> <li>・都市の求心力の向上とまちの賑わいを創出する。</li> </ul>	上限なし	上限なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の利便性が高く、市内外の住民にとって集まりやすい「都心地区」への配置を基本とする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ショッピングセンター</li> <li>・デパート</li> <li>・専門店</li> </ul>			

注1) 建物規模の上限の目安：店舗1棟当たりの床面積  
 注2) 集積の規模の目安：店舗が複数棟集まった際の床面積の総量

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現状

本市の中心市街地では、近年、大型商業施設の撤退が相次いだが、その空き店舗を行政施設として利用するなど、既存ストックの有効活用を図っている。中心市街地において撤退した大規模建築物等の概要は以下のとおりである。

■ 中心市街地における主な大規模建築物等の既存ストック概要

旧施設名 【開店年】	敷地面積	延床面積	経過年数（平成 26年4月現在）	現状の建物利用	今後の予定
長崎屋長岡駅前店 【昭和46年】	2,001 m <sup>2</sup>	16,316 m <sup>2</sup>	閉店後19年3月 （平成7年1月閉店）	民間駐車場	
ザ・プライス丸大 【昭和27年】	1,855 m <sup>2</sup>	8,205 m <sup>2</sup>	閉店後13年8月 （平成12年8月閉店）	長岡市が「ながおか市民センター」として活用（平成13年開館）	同左
ダイエー長岡店 【昭和60年】	7,496 m <sup>2</sup>	37,419 m <sup>2</sup>	閉店後8年8月 （平成17年8月閉店）	平成19年7月、ビルの3階にビル所有企業の本社が中心市街地外から移転。同年12月、大型書店など14のテナントからなる「E・PLAZA」が開店。平成24年7月には、3、4階に家具店が出店した。	
長岡家具センター 【昭和49年】	1,880 m <sup>2</sup>	6,706 m <sup>2</sup>	閉店後13年6月 （平成12年10月閉店）	平成20年5月、民間マンションが竣工	
大和長岡店 【昭和33年】	1,317 m <sup>2</sup>	7,944 m <sup>2</sup>	閉店後4年 （平成22年4月閉店）	平成22年7月、1階部分を「カーネーションプラザ」として開店	

(資料：長岡市)

## (2) 本市における行政機関・都市福利施設の立地状況

本市における主な施設の立地状況は以下のとおりである。

### ①市もしくは関連団体が設置している主な公共公益施設の概要

施設名	所在地	分類
シティホールプラザ アオーレ長岡 (長岡市役所本庁舎)	大手通 1	中心市街地
大手通庁舎	大手通 2	中心市街地
大手通西分室	大手通 2	中心市街地
幸町分室	幸町 1	中心市街地外
柳原分庁舎	柳原町	中心市街地外
支所	10 地域 (合併市町村)	中心市街地外
まちなかキャンパス長岡	大手通 2	中心市街地
ながおか市民センター	大手通 2	中心市街地
長岡戦災資料館	城内町 2	中心市街地
健康センター	西千手 2	中心市街地外
中央公民館	柳原町	中心市街地外
長岡市立劇場	幸町 2	中心市街地外
長岡リリックホール	千秋 3	中心市街地外
ハイブ長岡	千秋 3	中心市街地外
中央図書館	学校町 1	中心市街地外
互尊文庫	坂之上町 3	中心市街地
市民体育館	学校町 1	中心市街地外
河井継之助記念館	長町 1	中心市街地
長岡市ゲストハウス坂井邸	旭町 2	中心市街地
まちなか観光プラザ	大手通 1	中心市街地
まちなか情報館 まちこい	大手通 1	中心市街地
まちなか考房	大手通 2	中心市街地
山本五十六記念館	呉服町 1	中心市街地

(資料：長岡市)

### ②教育・文化施設

施設名	施設数	施設内訳
幼稚園	20	市立 2、国立 1、私立 17
小学校	61	市立 60、国立 1
中学校	28	市立 27、国立 1
高等学校	12	県立 9、私立 3
高等教育機関 (大学、高専)	4	国立 2、私立 2
専修学校・各種学校	14	専修学校 14
図書館	9	市立 9
劇場・文化センター・コミュニティセンター	41	市立劇場、長岡リリックホール、青少年文化センター、地域文化センター 3、コミュニティセンター 35
博物館・美術館・資料館	15	市立 13、県立 2

(資料：長岡市)

### ③医療・福祉施設

施設名	施設数	備考
病院・診療所	320	
保育園	81	公立 48、私立 33

(資料：長岡市)

(3) 本市における大規模小売店舗の立地状況

表. 市内における店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の大規模小売店舗

店舗名		核店舗等	業態	所在地	店舗面積	開設年月日
中心市街地内						
1	CoCoLo長岡	CoCoLo長岡	寄合百貨店	城内町1	11,415 m <sup>2</sup>	S55.7.1
2	コープビル	メルクルほか	専門店	台町2	3,909 m <sup>2</sup>	S62.1.10
3	長岡駅前城内ビル	イトヨーダ・丸大長岡駅前店	スーパー	城内町2	13,000 m <sup>2</sup>	S63.11.25
4	E・PLAZA	宮脇書店ほか	その他	台町2	13,093 m <sup>2</sup>	H19.12.1
中心市街地外						
5	長岡西開発第一商業ビル	サンキ	スーパー	喜多町	3,945 m <sup>2</sup>	S55.11.7
6	北長岡ショッピングセンタービル	コメリ、原信ほか	スーパー	豊1	5,082 m <sup>2</sup>	S61.10.31
7	新長岡ショッピングセンター	イオン長岡店	ショッピングセンター	小沢町	21,700 m <sup>2</sup>	H1.10.27
8	宮内ショッピングセンター	原信、コメリほか	スーパー	宮内町	6,644 m <sup>2</sup>	H5.6.24
9	長岡アーケブラザ南	スーパーセンタームサシほか	その他	古正寺町	12,313 m <sup>2</sup>	H5.7.28
10	長岡アーケブラザ北	ロン・都ほか	その他	古正寺町	6,973 m <sup>2</sup>	H5.10.15
11	ジー・エル・オー 365 長岡店	G・L・O 本舗	ショッピングセンター	青葉台1	5,242 m <sup>2</sup>	H8.7.29
12	長岡セトリマーケット1号棟	ひらせいホームセンター	ショッピングセンター	青葉台1	5,530 m <sup>2</sup>	H8.7.29
13	長岡セトリマーケット2号棟	ひらせいホームセンター	ショッピングセンター	青葉台1	5,106 m <sup>2</sup>	H8.7.29
14	長岡セトリマーケット3号棟	ひらせいホームセンター	ショッピングセンター	青葉台1	3,023 m <sup>2</sup>	H8.7.29
15	アーケブラザ 新長岡パークセンター西	ニトリ	専門店	南七日町	8,214 m <sup>2</sup>	H9.4.11
16	山下の家具長岡店	山下の家具長岡店	専門店	喜多町	3,037 m <sup>2</sup>	H9.8.31
17	リップス	トイザラス、ジョーシンほか	専門店	川崎町	5,986 m <sup>2</sup>	H11.7.31
18	栃尾ショッピングモール	マルイほか	スーパー	巻淵	4,823 m <sup>2</sup>	H11.10.18
19	ひらせいホームセンター和島店	ひらせいホームセンター	専門店	両高	3,228 m <sup>2</sup>	H12.3.29
20	長岡駅東トイザラス	原信、コダマ、ユニクロほか	スーパー	今朝白2	3,329 m <sup>2</sup>	H12.10.6
21	アーケガレリア長岡	カワチ薬品、西松屋ほか	その他	喜多町	4,840 m <sup>2</sup>	H14.6.20
22	アピナ長岡店	真電	専門店	堺町	3,927 m <sup>2</sup>	H15.6.26
23	原信マーケットシティ新保	原信、ダイソーほか	スーパー	新保町	4,064 m <sup>2</sup>	H15.9.1
24	ウオロク長岡店	ウオロク	スーパー	日赤町2	6,714 m <sup>2</sup>	H15.10.10
25	原信川崎ショッピングセンター	原信	スーパー	堀金1	3,331 m <sup>2</sup>	H17.8.25
26	リバーサイド千秋	アピタ長岡店	ショッピングセンター	千秋2	27,221 m <sup>2</sup>	H19.4.6
27	長岡マーケットモール(A)	ジョーシンほか	専門店	古正寺町	5,268 m <sup>2</sup>	H19.10.20
28	シネマする街 千秋通り	ゼビオほか	その他	千秋2	3,831 m <sup>2</sup>	H19.11.30
29	ニトリ長岡川崎店	ニトリ	専門店	川崎	5,230 m <sup>2</sup>	H20.4.1
30	アークラザ 長岡A街区	原信ほか	スーパー	四郎丸	7,054 m <sup>2</sup>	H22.3.4
31	ケースデンキ長岡川崎店	ケースデンキ	専門店	川崎	3,836 m <sup>2</sup>	H22.6.20
32	長岡古正寺ショッピングセンター	スーパーセンタームサシほか	その他	古正寺町	5,759 m <sup>2</sup>	H22.7.25
33	長岡寺島ショッピングセンターA街区	コメリ、原信	スーパー	寺島町	7,295 m <sup>2</sup>	H24.10.28
34	長岡寺島ショッピングセンターB街区	コメリ	スーパー	寺島町	8,823 m <sup>2</sup>	H24.10.28
合計					34店	242,785 m <sup>2</sup>

※平成25年11月末日現在の営業店舗

(資料：長岡市)

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積にあたっては、以下に示す事業を推進する。

これらの事業では、地域住民を始め市民の生活を支援するための機能充実に資する都市福利施設の整備推進、回遊性を高め、限定的な賑わいを中心市街地全体に広げるためのソフト施策の推進、空き家等を活用したまちなか居住の推進などの取り組みを総合的に推進することによって中心市街地の活性化を図っていく。

4. 市街地の整備改善のための事業	大手通表町西地区第一種市街地再開発事業
	大手通表町東地区第一種市街地再開発事業
	自転車利用環境等整備事業
	中心市街地浸水対策事業
	ボトルネック踏切改良事業
	大手通(国道351号)道路改善事業
	まちなか駐車場整備検討事業
5. 都市福利施設を整備する事業	新・社会福祉センター整備事業
	大手通表町東地区交流拠点検討事業
	ナカドマ活用事業
	市民活動事業費補助金
	中越防災安全推進事業
	多世代健康まちづくり事業
	長岡開府400年記念事業
6. 居住環境の向上のための事業	大手通表町西地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	大手通表町東地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	まちなか住マイル促進事業
7. 商業の活性化のための事業	中心市街地商業環境等活力再生検討事業
	中心市街地新規進出者支援事業
	個別商店街の活性化事業
	カーネーションプラザ支援事業
	多世代健康まちづくり事業(再掲)
	中心市街地商業・商店街活性化検討実施支援事業
	商店街活性化事業
	中心商店街合同イベント開催事業
8. 4から7までに掲げる事業と一体的に推進する事業	自転車利用環境等整備事業(再掲)
	観光レンタサイクル運営事業