

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

(1) 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。

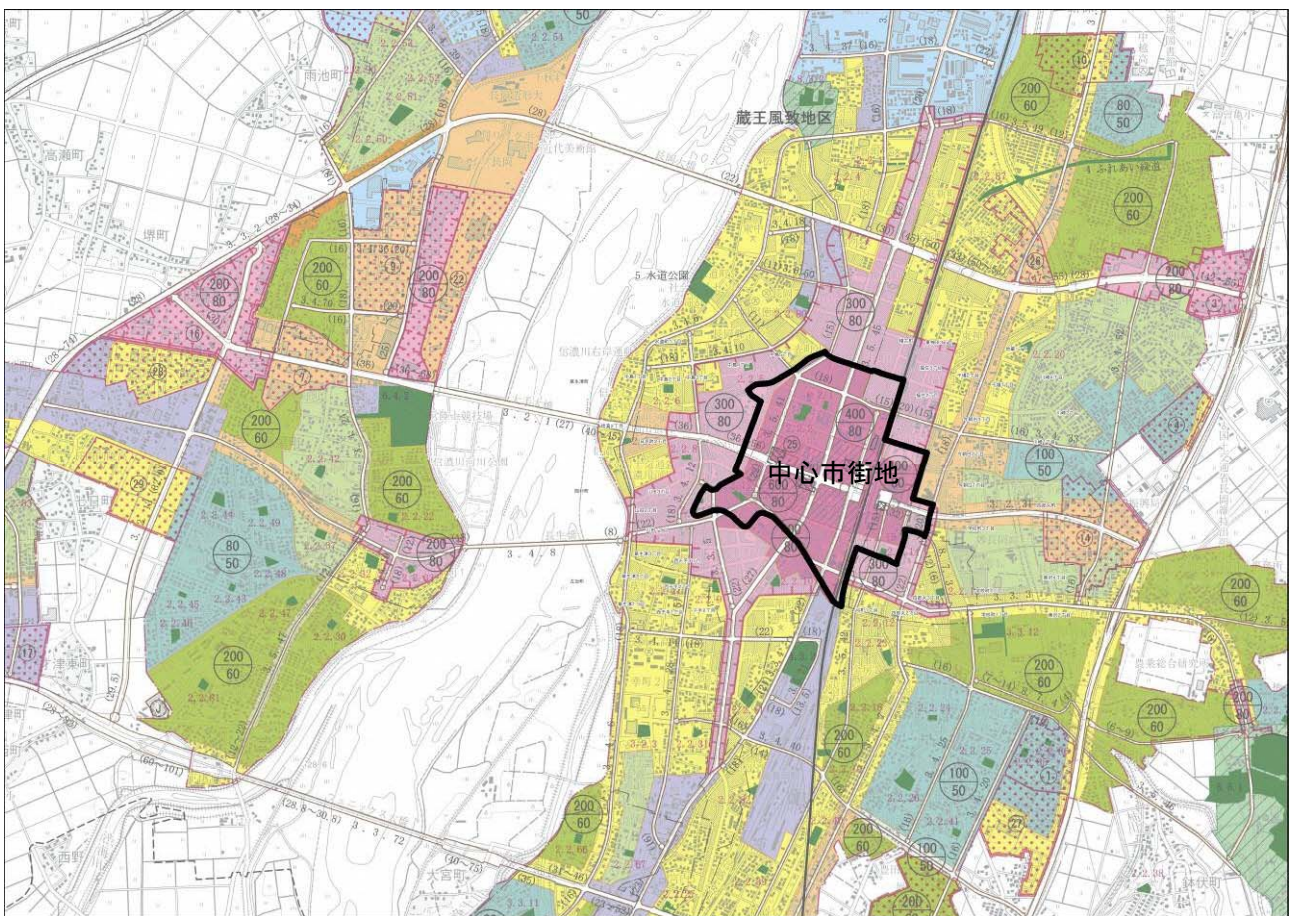
明治 31 年に長岡駅が長岡城本丸跡地付近に開設されて以来、周辺に商業・業務等の機能が集積されてきた。市民にとって「まち」とは大手通りの代名詞であり、現在においても、JR 長岡駅から大手通り一帯の地区は、長岡市の中心地であるとの認識が広く市民に浸透している。

また、JR 長岡駅、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といえる。

長岡市総合計画ならびに長岡市都市計画マスタープランにおいて、JR 長岡駅周辺の市街地は、川西地域の千秋が原・古正寺地区とともに、本市の活力とにぎわいを創出する広域的な拠点「都心地区」として位置付けられている。

これら歴史的経緯や地理的状況、市民の認識、また、上位計画における位置付けを勘案し、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に設定する。

◆位置図



[2] 区域

(1) 区域設定の考え方

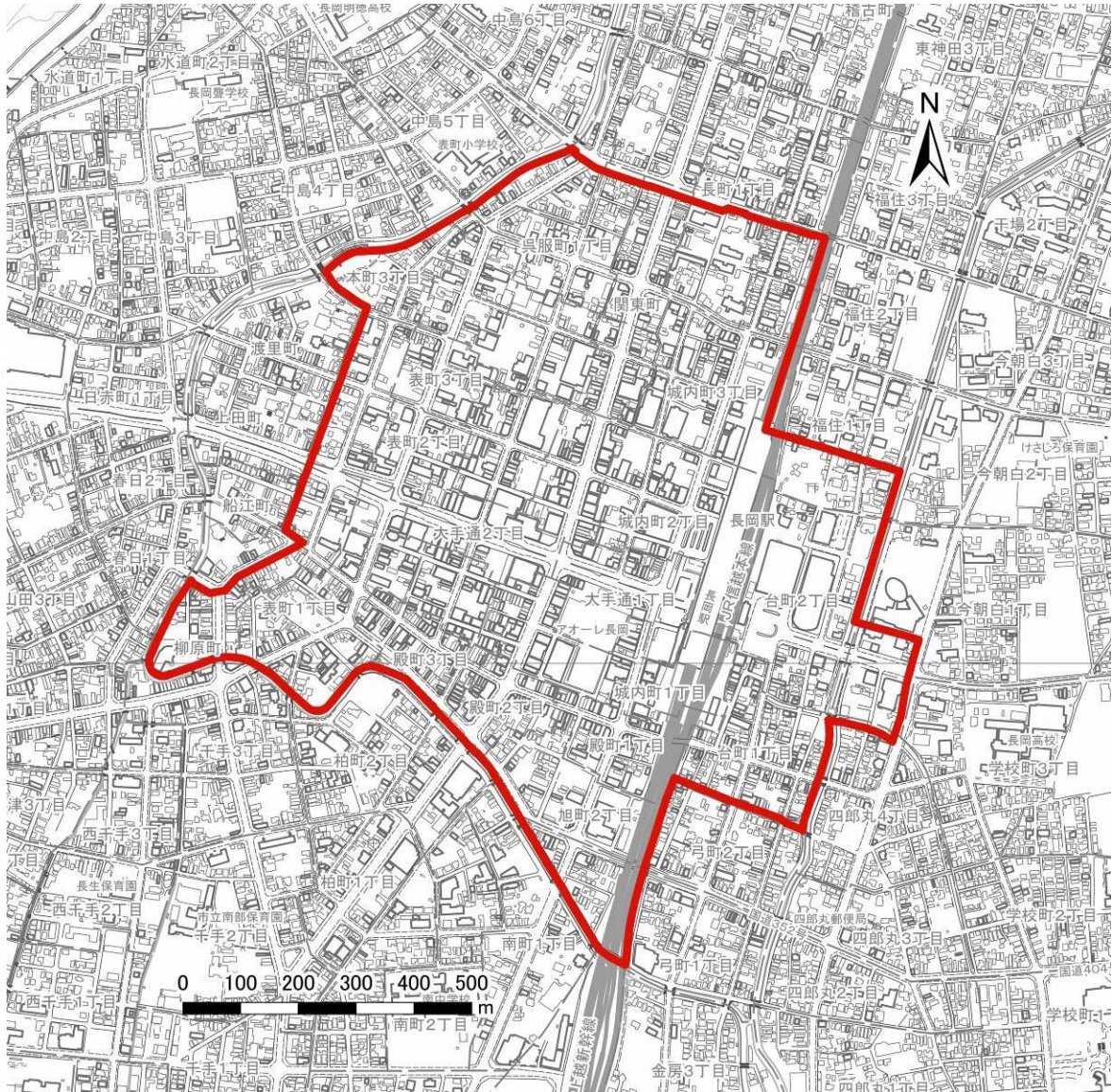
次の観点を勘案し、J R長岡駅周辺において中心市街地を次項のとおり設定する。

- ① J R長岡駅周辺の商業地域を含み、中心市街地の主要な商業・業務機能の集積区域を含むこと。
- ② 「まちなか型公共サービスの展開」として整備した、アオーレ長岡、まちなかキャンパス長岡などの公共施設を含み、これらの施設を有効活用した活性化が可能であること。
- ③ 市街地再開発事業の事業化が進められている「大手通坂之上町地区」のほか、「若者のまち居場所づくり推進事業」、「長岡駅東口地区公共施設整備検討事業」の予定地を含み、これら事業の実現を通じたさらなる「まちなか型公共サービスの展開」による活性化が可能であること。
- ④ 大手通の十字路からおおむね徒歩圏（半径 500m）内で、大手通りに集積する都市機能による生活サービスを楽しむ位置にあり、中心市街地の基礎的な活力となる居住の促進につなげることが可能であること。
- ⑤ J R長岡駅の東西の駅前広場を含み、公共交通結節機能を活かした活性化が可能であること。

(2) 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 J R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約 96.3ha の区域とする。

◆区域図



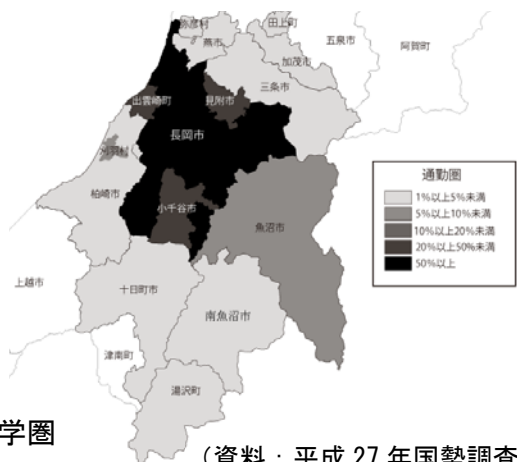
区域の境界

- 東側：上越新幹線、福島江用水、市道東幹線 20 号線、市道 10 号線、市道 20 号線、市道 73 号線
- 西側：市道東幹線 3 号線、市道 410 号線、市道 415 号線、市道 469 号線、市道 486 号線、柿川
- 南側：柿川
- 北側：市道東幹線 44 号線、市道 387 号線

 中心市街地活性化基本計画区域
面積約 96.3ha

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																																											
<p>第1号要件 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>①事業所の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の民営事業所のうち、11.2%が中心市街地にあり、10.0%の従業員が働いている。特に、金融・保険業については、市全体の32.0%の事業所が集積し、従業員数の58.8%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>◆事業所の動向</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>長岡市全体 (B)</th> <th>対市シェア (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">全民営事業所※</td> <td>事業所数 (カ所)</td> <td>1,517</td> <td>13,607</td> <td>11.2%</td> </tr> <tr> <td>従業員数 (人)</td> <td>13,296</td> <td>132,588</td> <td>10.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">うち金融・保険業</td> <td>事業所数 (カ所)</td> <td>71</td> <td>222</td> <td>32.0%</td> </tr> <tr> <td>従業員数 (人)</td> <td>2,319</td> <td>3,943</td> <td>58.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：平成28年経済センサス活動調査)</p> <p>※平成28年経済センサス活動調査について、町丁目レベルの集計では、民営事業所レベルでの集計になっているため、民営事業所単位で集計をしている。 ※町丁目にまたがる一部地域においては、面積按分している。</p> <p>②小売業の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地には、本市の小売業のうち、11.4%の店舗及び7.4%の従業員が集積し、5.5%の年間販売額を有する。 <p>◆小売業の動向</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>長岡市全体 (B)</th> <th>対市シェア (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">事業所数 (カ所)</td> <td>249</td> <td>2,178</td> <td>11.4%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">従業員数 (人)</td> <td>1,101</td> <td>14,880</td> <td>7.4%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">年間販売額 (百万円)</td> <td>15,211</td> <td>277,151</td> <td>5.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：平成26年商業統計調査)</p> <p>③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4市町村、第3次商圈が柏崎市等5市町の合計11市町村、商圈人口は約61万1千人で、県内第2の商圈を有している。 <p>◆長岡市の商圈(買回品)</p> <p>(資料：平成28年度中心市街地に関する県民意識・消費動向調査)</p>			中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)	全民営事業所※	事業所数 (カ所)	1,517	13,607	11.2%	従業員数 (人)	13,296	132,588	10.0%	うち金融・保険業	事業所数 (カ所)	71	222	32.0%	従業員数 (人)	2,319	3,943	58.8%			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)		249	2,178	11.4%	従業員数 (人)		1,101	14,880	7.4%	年間販売額 (百万円)		15,211	277,151	5.5%
		中心市街地 (A)	長岡市全体 (B)	対市シェア (A/B)																																								
全民営事業所※	事業所数 (カ所)	1,517	13,607	11.2%																																								
	従業員数 (人)	13,296	132,588	10.0%																																								
うち金融・保険業	事業所数 (カ所)	71	222	32.0%																																								
	従業員数 (人)	2,319	3,943	58.8%																																								
		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)		249	2,178	11.4%																																								
従業員数 (人)		1,101	14,880	7.4%																																								
年間販売額 (百万円)		15,211	277,151	5.5%																																								

要件	説明										
	<p>④広い通勤通学圏</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長岡市には周辺市町村から多くの通勤・通学者が訪れている。特に、隣接する見附市、小千谷市、出雲崎町からの通勤・通学者は 20%以上となっている。 <p style="text-align: center;">◆長岡市の通勤通学圏</p> <p style="text-align: right;">(資料：平成 27 年国勢調査)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・多くの事業所を有し、公共交通の結節点である中心市街地には、市内及び周辺地域から多くの就業者の流入がある。 <p>⑤都市機能の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地には、アオーレ長岡をはじめ、市役所大手通庁舎やながおか市民センターなどの行政施設、互尊文庫（図書館）などの文化・スポーツ施設、社会福祉センタートモシアなどの福祉施設、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長岡駅は鉄道やバスの公共交通機関の結節点である。 <p style="text-align: center;">◆中心市街地における主な市有施設</p> <table border="1" data-bbox="446 1265 1428 1668"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市役所</td> <td>長岡市役所アオーレ長岡本庁舎、大手通庁舎</td> </tr> <tr> <td>市民生活関連施設、文化施設、スポーツ施設</td> <td>アオーレ長岡、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、ながおか市民センター（国際交流センター地球広場、消費生活センター等）、互尊文庫（図書館）、社会福祉センタートモシア、長岡戦災資料館、河井継之助記念館、山本五十六記念館</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>アオーレ長岡地下駐車場、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</td> </tr> <tr> <td>駐輪場</td> <td>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、長岡駅大手口地下自転車駐輪場</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：長岡市調べ)</p> <p>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 5,306ha（国土利用計画より）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。</p> <p>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。</p>	分類	施設名	市役所	長岡市役所アオーレ長岡本庁舎、大手通庁舎	市民生活関連施設、文化施設、スポーツ施設	アオーレ長岡、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、ながおか市民センター（国際交流センター地球広場、消費生活センター等）、互尊文庫（図書館）、社会福祉センタートモシア、長岡戦災資料館、河井継之助記念館、山本五十六記念館	駐車場	アオーレ長岡地下駐車場、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、長岡駅大手口地下自転車駐輪場
分類	施設名										
市役所	長岡市役所アオーレ長岡本庁舎、大手通庁舎										
市民生活関連施設、文化施設、スポーツ施設	アオーレ長岡、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、ながおか市民センター（国際交流センター地球広場、消費生活センター等）、互尊文庫（図書館）、社会福祉センタートモシア、長岡戦災資料館、河井継之助記念館、山本五十六記念館										
駐車場	アオーレ長岡地下駐車場、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、長岡駅大手口地下自転車駐輪場										

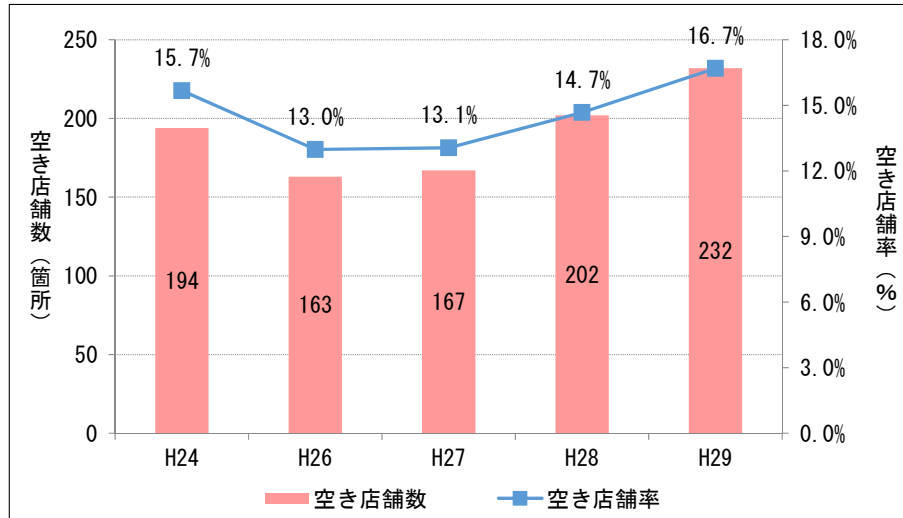
要件	説明																																																																																				
<p>第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>①事業所数、従業者数の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の事業所数、従業者数は、平成21年と平成28年を比較すると、事業所数が13.2%減、従業者数が6.7%減であり、ともに減少している。 <p>◆事業所数、従業者数の推移</p> <table border="1" data-bbox="459 439 1410 539"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成21年</th> <th>平成28年</th> <th>増減数</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(力所)</td> <td>1,741</td> <td>1,517</td> <td>▲224</td> <td>▲13.2%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>14,229</td> <td>13,296</td> <td>▲933</td> <td>▲6.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：経済センサス基礎調査、経済センサス活動調査)</p> <p>※町丁目にまたがる一部地域においては、面積按分している。</p> <p>②小売業の事業所数、従業者数、年間販売額の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業統計調査によると、中心市街地の小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は、いずれも減少傾向にある。 <p>◆小売業の事業所数、従業者数、年間販売額の推移</p> <table border="1" data-bbox="459 831 1426 1095"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>中心市街地(A)</th> <th>長岡市全体(B)</th> <th>対市割合(A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">平成19年</td> <td>事業所数(箇所)</td> <td>444</td> <td>3,147</td> <td>14.1%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>2,050</td> <td>17,766</td> <td>11.5%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額(百万円)</td> <td>32,045</td> <td>335,536</td> <td>9.6%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">平成26年</td> <td>事業所数(箇所)</td> <td>249</td> <td>2,178</td> <td>11.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>1,101</td> <td>14,880</td> <td>7.4%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額(百万円)</td> <td>15,211</td> <td>277,151</td> <td>5.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：商業統計調査)</p> <p>③中心市街地での買物行動が減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の買物利用割合は、最寄品、買回品ともに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。 ・ 中心市街地の買物客は、平成19年に千秋が原・古正寺地区に開業したリバーサイド千秋SC、平成22年に中心市街地から撤退した大和などの影響により、千秋が原・古正寺地区など郊外に大きく流出し、平成24年にアオーレ長岡が開業したことにより一時的に回復したものの、再び低下しているのではないかと推測される。 <p>◆買物利用割合</p> <table border="1" data-bbox="435 1659 1426 1921"> <thead> <tr> <th></th> <th>地区</th> <th>平成16年度</th> <th>平成19年度</th> <th>平成22年度</th> <th>平成25年度</th> <th>平成28年度</th> <th>平成16年度からの推移</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">最寄品</td> <td>中心市街地計</td> <td>11.9%</td> <td>10.1%</td> <td>8.2%</td> <td>9.6%</td> <td>6.4%</td> <td>▲5.5%</td> </tr> <tr> <td>長岡市計</td> <td>93.2%</td> <td>93.9%</td> <td>94.0%</td> <td>93.2%</td> <td>94.3%</td> <td>1.1%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">買回品</td> <td>中心市街地計</td> <td>18.0%</td> <td>17.4%</td> <td>13.4%</td> <td>13.6%</td> <td>9.8%</td> <td>▲8.2%</td> </tr> <tr> <td>長岡市計</td> <td>84.2%</td> <td>84.4%</td> <td>85.0%</td> <td>83.1%</td> <td>84.2%</td> <td>0.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：中心市街地に関する県民意識・消費者動向調査)</p> <p>※平成19年以降は長岡地域のデータ</p>		平成21年	平成28年	増減数	増減率	事業所数(力所)	1,741	1,517	▲224	▲13.2%	従業者数(人)	14,229	13,296	▲933	▲6.7%			中心市街地(A)	長岡市全体(B)	対市割合(A/B)	平成19年	事業所数(箇所)	444	3,147	14.1%	従業者数(人)	2,050	17,766	11.5%	年間販売額(百万円)	32,045	335,536	9.6%	平成26年	事業所数(箇所)	249	2,178	11.4%	従業者数(人)	1,101	14,880	7.4%	年間販売額(百万円)	15,211	277,151	5.5%		地区	平成16年度	平成19年度	平成22年度	平成25年度	平成28年度	平成16年度からの推移	最寄品	中心市街地計	11.9%	10.1%	8.2%	9.6%	6.4%	▲5.5%	長岡市計	93.2%	93.9%	94.0%	93.2%	94.3%	1.1%	買回品	中心市街地計	18.0%	17.4%	13.4%	13.6%	9.8%	▲8.2%	長岡市計	84.2%	84.4%	85.0%	83.1%	84.2%	0.0%
	平成21年	平成28年	増減数	増減率																																																																																	
事業所数(力所)	1,741	1,517	▲224	▲13.2%																																																																																	
従業者数(人)	14,229	13,296	▲933	▲6.7%																																																																																	
		中心市街地(A)	長岡市全体(B)	対市割合(A/B)																																																																																	
平成19年	事業所数(箇所)	444	3,147	14.1%																																																																																	
	従業者数(人)	2,050	17,766	11.5%																																																																																	
	年間販売額(百万円)	32,045	335,536	9.6%																																																																																	
平成26年	事業所数(箇所)	249	2,178	11.4%																																																																																	
	従業者数(人)	1,101	14,880	7.4%																																																																																	
	年間販売額(百万円)	15,211	277,151	5.5%																																																																																	
	地区	平成16年度	平成19年度	平成22年度	平成25年度	平成28年度	平成16年度からの推移																																																																														
最寄品	中心市街地計	11.9%	10.1%	8.2%	9.6%	6.4%	▲5.5%																																																																														
	長岡市計	93.2%	93.9%	94.0%	93.2%	94.3%	1.1%																																																																														
買回品	中心市街地計	18.0%	17.4%	13.4%	13.6%	9.8%	▲8.2%																																																																														
	長岡市計	84.2%	84.4%	85.0%	83.1%	84.2%	0.0%																																																																														

要件	説明
----	----

④空き店舗が多数存在

- 平成 29 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 232 カ所あった。平成 24 年のアオーレ長岡オープン後、一時的に減少したものの、平成 27 年以降、再び増加傾向にある。

◆空き店舗数及び空き店舗率



(資料：長岡市中心市街地空き店舗調査)

⑤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たが、平成元年から平成 29 年の減少率は平日の 30.8%に対し、休日は 53.1%と、特に休日の集客減が顕著である。

◆主要 15 地点の歩行者・自転車通行量

調査年次	平日(人)	休日(人)	休日の平日に対する割合
平成元年	146,075	168,946	115.7%
平成 5 年	119,903	114,501	95.5%
平成 10 年	102,836	87,804	85.4%
平成 15 年	95,036	69,215	72.8%
平成 19 年	78,583	48,872	62.2%
平成 24 年	93,064	78,129	84.0%
平成 29 年	101,066	79,181	78.3%
増減率	▲30.8%	▲53.1%	

(資料：長岡市中心市街地歩行者通行量調査)

以上のとおり、中心市街地では歩行者・自転車通行量は、アオーレ長岡の開業を機に上向きに転じたものの、各種事業者数、小売従業者数、店舗数、小売販売額は減少しており、空き店舗（事業所含む）も多数存在している。

これは、本市の都市活動や経済活力の中心としての役割を果たす市街地としての機能が低下していることを示しており、機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障を及ぼす可能性がある。

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>①長岡市総合計画（平成27年度策定）</p> <p>長岡市総合計画の土地利用構想において、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。</p> <p>②長岡市都市計画マスタープラン（平成28年度改定）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③長岡市立地適正化計画（平成28年度策定）</p> <p>立地適正化計画において、中心市街地を含む都心地区の方針として、既存ストックを活用しつつ、中越地域全体の活力とにぎわいを創出する広域かつ高度な都市機能の維持・誘導を図るとともに、日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導を図ることとしている。</p> <p>④中心市街地活性化による効率性と波及効果</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>