

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

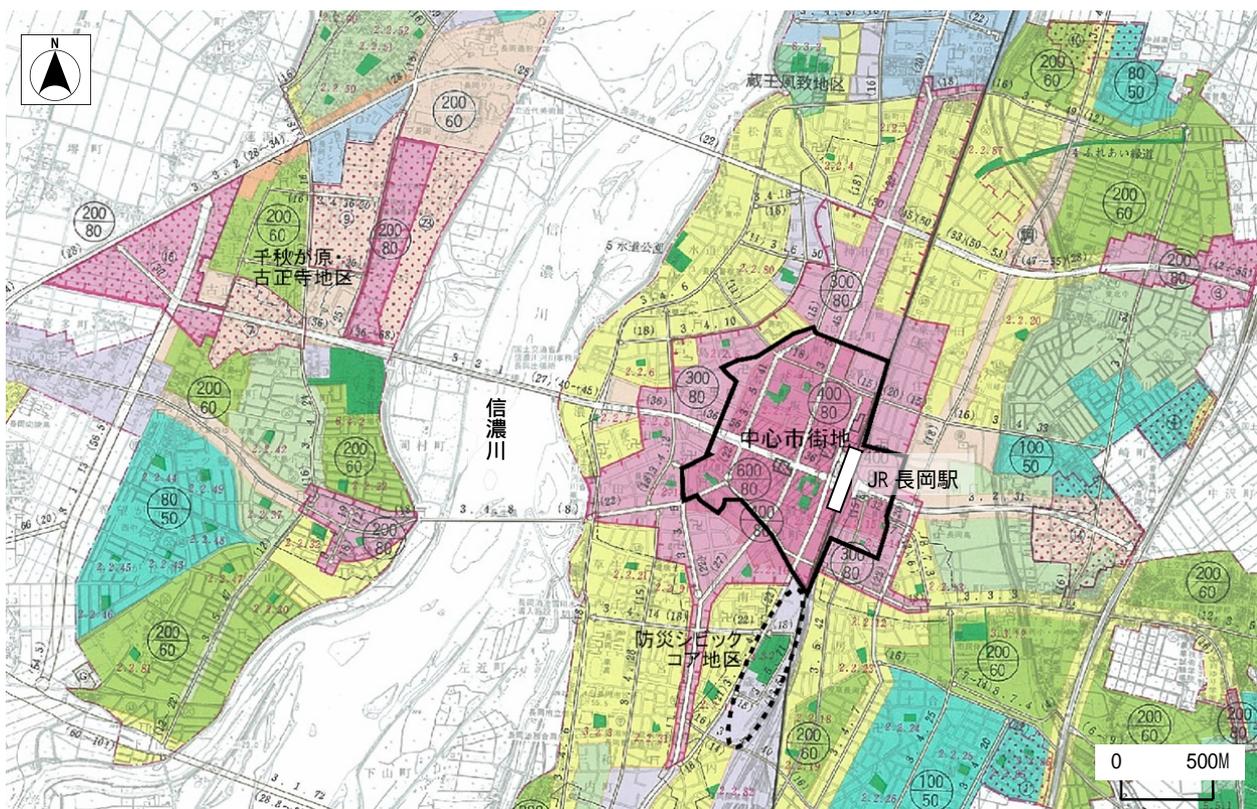
本市の中心市街地は、江戸時代はじめの長岡城の築城とともに形成された場所であり、古くから城下町として発展してきた。その位置は、現在のJR長岡駅から大手通り周辺にあたる。

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、現在でもJR長岡駅から大手通り一帯の地区は、市の中心部であるとの認識が広く市民に浸透している。また、中心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、市民のだれもが集まりやすい場所といえる。

このようなことを背景に、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」として位置づけている。

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づけを勘案し、JR長岡駅周辺の商業地域が形成されている位置を中心市街地とする。

中心市街地の位置図



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

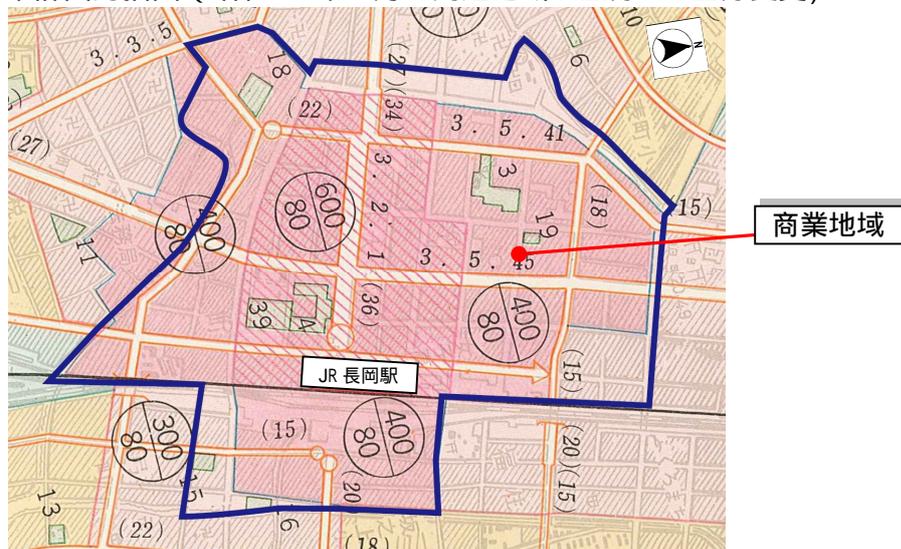
(1) 区域

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面積約 90.5ha の区域とする。

(2) 区域設定についての考え方

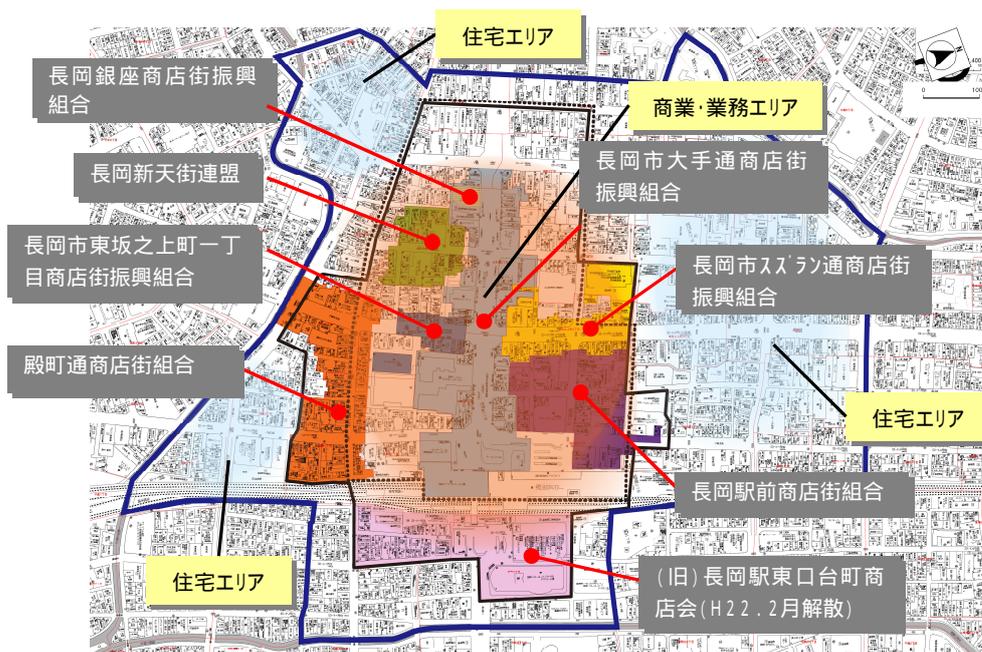
次の５つの観点を勘案して、ＪＲ長岡駅周辺において中心市街地の区域を、次のとおり設定する。
商業地域が最初に指定された場所であり、中心市街地の主要な商業・業務機能が集積し、それを支える住宅ゾーンが背後にあるエリアであること。

都市計画総括図（昭和 49 年 2 月 用途地域 4 区分 8 区分変更）



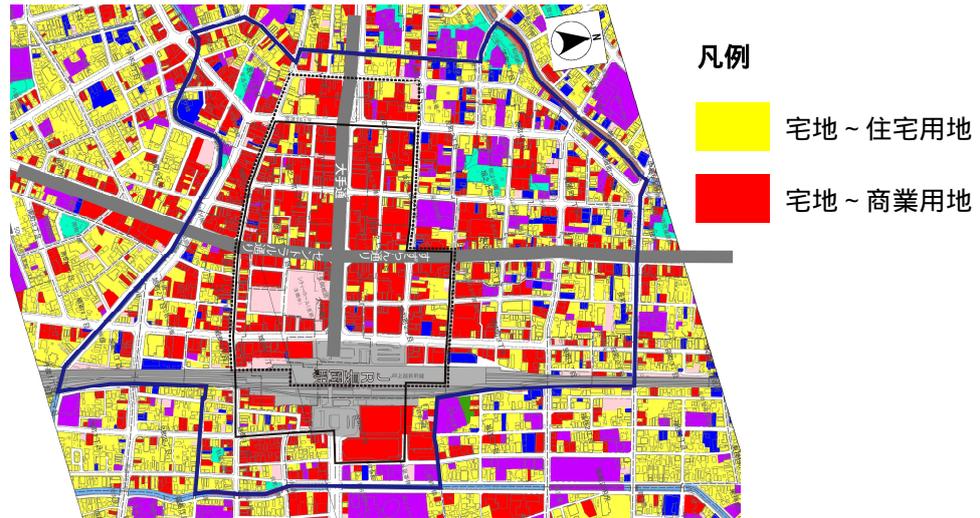
出典：長岡市

商店街分布図



出典：長岡市

土地利用現況図



出典：H21年度 新潟県都市計画基礎調査

大手通り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享受しやすい位置にあり、中心市街地の基礎的な活力となる居住の促進につながる事が可能であること。

市街地再開発事業の事業化が進められている「大手通表町地区」を含み、これら事業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。

「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、これら施設を有効活用した活性化が可能であること。

JR 長岡駅の東西の駅前広場を含み、公共交通の結節点としての機能を活かした活性化が可能であること。

区域図



区域の境界

- 東側：上越新幹線、長岡駅東口旧台町商店会
区域、福島江
- 西側：市道東幹線 3号線、市道 486号線、市
道 410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 90.5ヘクタール



大手通り十字路を基点とした半径 500m

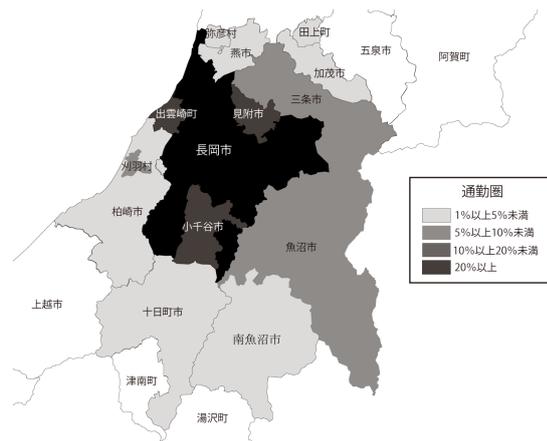
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

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"> 本市の事業所のうち 11.6%が中心市街地にあり、10.2%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31.0%の事業所が集積し、従業者数の 62.2%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;">1,632</td> <td style="text-align: center;">14,102</td> <td style="text-align: center;">11.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">14,038</td> <td style="text-align: center;">137,349</td> <td style="text-align: center;">10.2%</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;">72</td> <td style="text-align: center;">232</td> <td style="text-align: center;">31.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">2,370</td> <td style="text-align: center;">3,811</td> <td style="text-align: center;">62.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(資料：平成 24 年経済センサス活動調査及び長岡市)</p> <p>平成 24 年経済センサス活動調査は公務を除いた数値で公表されているため、公務従事者数を加えた数値とした。</p> <p>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、16.6%の店舗及び 13.0%の従業者が集積し、6.1%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;">372</td> <td style="text-align: center;">2,237</td> <td style="text-align: center;">16.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数(人)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1,647</td> <td style="text-align: center;">12,632</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;">15,021</td> <td style="text-align: center;">244,364</td> <td style="text-align: center;">6.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(資料：平成 24 年経済センサス活動調査)</p> <p>商圈の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の商圈(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7市町の合計11市町村、商圈人口は約82万7千人で、県内第2の商圈を有している。 <div style="text-align: center;"> <p>長岡市の商圈(買回品)</p> <p style="font-size: small;"> ■ 第1次商圈 (流入率50%以上) ■ 第2次商圈 (流入率20%以上50%未満) ■ 第3次商圈 (流入率5%以上20%未満) </p> </div> <p style="text-align: center;">(資料：平成 22 年度中心市街地に関する県民意識・消費動向調査)より加筆修正</p>			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)	1,632	14,102	11.6%	従業者数(人)	14,038	137,349	10.2%	うち金融・保険業	事業所数(カ所)	72	232	31.0%	従業者数(人)	2,370	3,811	62.2%			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)		372	2,237	16.6%	従業者数(人)		1,647	12,632	13.0%	年間販売額(百万円)		15,021	244,364	6.1%
		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)	1,632	14,102	11.6%																																								
	従業者数(人)	14,038	137,349	10.2%																																								
うち金融・保険業	事業所数(カ所)	72	232	31.0%																																								
	従業者数(人)	2,370	3,811	62.2%																																								
		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)		372	2,237	16.6%																																								
従業者数(人)		1,647	12,632	13.0%																																								
年間販売額(百万円)		15,021	244,364	6.1%																																								

広い通勤・通学圏

- ・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。

長岡市の通勤通学圏



(資料：平成 22 年国勢調査)

- ・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。

都市機能の集積

- ・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分室、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。

中心市街地における主な市有施設

分類	施設名
市役所	長岡市役所アオーレ長岡本庁舎、大手通庁舎、市民センター庁舎、大手通西分室
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、ワークプラザ長岡等)、互尊文庫(図書館)、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車場、長岡駅東口自転車駐車場、長岡駅大手口北自転車駐車場、

(資料：長岡市)

以上のとおり、本市の中心市街地は、市内宅地(工業用地除く)約4,139haの約2%という限られた区域の中に、各種事業所、一定の小売商業、公共公益施設等が密集し、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、経済的、社会的に見ても中心的な役割を果たしている場所である。

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21年と平成24年を比較すると、事業所数が10.4%減、従業者数が4.6%減であり、ともに減少している。

事業所数、従業者数の推移

	平成21年	平成24年	増減数	増減率
事業所数(力所)	1,822	1,632	190	10.4%
従業者数(人)	14,716	14,038	678	4.6%

(資料：事業所・企業統計調査、経済センサス活動調査、長岡市)

小売業の事業所数、従業者数、年間販売額の減少

- ・ 商業統計及び経済センサスによると、中心市街地の小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は、統計調査に違いがあるため、単純には比較できないが、いずれも減少傾向にあると思われる。

注) 小売業の事業所数・従業員数・年間販売額については、平成19年までは商業統計調査(経済産業省)の数値、平成24年は経済センサス活動調査(総務省)の数値を利用している。この2つのデータ比較にあたっては、集計対象が異なることに留意する必要がある旨、総務省より所見を得ている。(総務省「平成24年経済センサス活動調査 利用上の注意」による。)

小売業の事業所数、従業者数、年間販売額

		中心市街地(A)	長岡市(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24年	事業所数(箇所)	372	2,237	16.6%
	従業者数(人)	1,647	12,632	13.0%
	年間販売額(百万円)	15,021	244,364	6.1%

出典：商業統計調査(H19)、経済センサス活動調査(H24)に基づくデータを集計(経済産業省、総務省)

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。
- ・ 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たのではないかと推測される。

買物利用割合

	地区	平成	平成	平成	平成	平成13年度からの推移
		13年度	16年度	19年度	22年度	
最寄品	中心市街地計	14.4%	11.9%	10.1%	8.2%	6.2%
	長岡地域計	95.0%	93.2%	93.9%	94.0%	1.0%
買回品	中心市街地計	21.6%	18.0%	17.4%	13.4%	8.2%
	長岡地域計	85.1%	84.2%	84.4%	85.0%	0.1%

(資料：中心市街地に関する県民意識・消費者動向調査)

平成13年、16年は旧長岡市のデータ

平成19年、22年は長岡地域のデータ

空き店舗が多数存在

- 平成 24 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 196 か所、そのうち 1 階部分が 46 か所あった。平成 19 年から比べると減少しているものの、依然として空き店舗が多数存在する。

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、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 24 年に減少傾向に歯止めがかかり、平成 25 年は休日の通行量が増加し回復傾向を示している。なお、平成元年から平成 25 年にかけての減少率は平日の 36.1% に対し、休日は 49.9% 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%
平 24	93,064	78,129	84.0%
平 25	93,405	84,563	90.9%
増減率	36.1%	49.9%	

（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。

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22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、まちなか居住、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（信濃川右岸地区）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。

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おり、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、中心市街地は公共交通の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。