○ 基本計画の名称：長岡市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：新潟県長岡市

○ 計画期間：平成 31 年４月から令和７年３月まで（６年間）

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

［１］長岡市の概要

本市は、新潟県のほぼ中央、大河信濃川に沿って開かれた広大な新潟平野の南端に位置する中越地方の中核都市である。市の中央を南北に信濃川が流れ、東は福島県境近くの守門岳に、西は佐渡を望む日本海にまで達する市域は、新潟県中部を横断する形となっている。夏は高温多湿で、冬は季節風が強く、降雪のある日本海側特有の気候である。

人口は、平成 17 年４月１日の近隣５町村（中之島町、越路町、三島町、山古志村、小国町）、平成 18 年１月１日の近隣４市町村（和島村、寺泊町、栃尾市、与板町）、平成 22 年３月 31 日の近隣１町（川口町）との３度の市町村合併により、27 万 5,133 人（平成 27 年国勢調査）となった。これは、新潟市に次ぐ県内２番目の人口規模である。一方、11 地域からなる市域は面積約 891 ㎢に及び、海岸部から山間部までの美しく豊かな自然と歴史、伝統文化、産業など、多様な地域資源を有している。

また、毎年８月の２日、３日に開催している長岡まつり大花火大会は、70 年の歴史があり、２日間で約 100 万人が訪れる大規模なものとなり、花火のまちとして知られるようになった。

歴史的には、江戸時代初めの元和４年に牧野忠成が初代長岡藩主として入封してから明治の初めまで、約 250 年間にわたり譜代大名の牧野家のもとで７万４千石の城下町として栄えた。明治 39 年に市制を施行し、大正から昭和 30 年代にかけての編入合併で市域が広がり、昭和 50 年代には上越新幹線や関越・北陸両自動車道の高速交通網が開通するなど、都市基盤の整備に伴って都市化が進み市街地を拡大してきた。

長岡市の中心市街地（手前がＪＲ長岡駅、その奥に信濃川、西山連峰を望む。）

この間、長岡のまちは、明治維新の北越戊辰戦争、そして昭和 20 年の長岡空襲と、二度にわたる戦禍により壊滅的な被害を受けた。さらに、平成 16 年には「7.13 水害」及び「10.23 新潟県中越大震災」という未曾有の大災害に見舞われたが、市民の不断の努力で立ち上がり、まちの復興を成し遂げてきた。これらの復興の原動力となったのは、「まちづくりは人づくり」という人材育成の大切さを説いた「米百俵の精神」である。

今日の長岡市は、精密機械工業などの製造業が集積し、また、商圏人口約 61 万人の消費を支える広域的な商業拠点が形成されるなど、県内屈指の商工業都市として成長した。また一方で、優良な米産地としても大きな役割を担い、これらの活力ある産業を基盤に中越地方の中心都市として発展を続けている。

平成 18 年に市制施行 100 周年を迎え、また平成 19 年４月には「特例市」の指定を受けた本市は、「市役所機能のまちなか回帰」をはじめとした「まちなか型公共サービスの展開」に取り組み、平成 24 年４月には、まちなかの新たな市民協働の拠点として、「シティーホールプラザ・アオーレ長岡」が誕生した。

現在、長岡市総合計画（平成 28 年３月策定）において「前より前へ！長岡～志を未来に活かし輝き続けるまち～」を将来像とし、若者はもちろん経験豊かな世代も含めた全市民が一致団結して、誰もが健やかに暮らすことのできる、快適な暮らしと活気あるまちをつくり、オール長岡で輝き続ける長岡を目指している。

長岡市及び中心市街地の位置

［２］中心市街地の現状分析

（１）中心市街地の成り立ちと変遷

本市の中心市街地のまちづくりは、江戸時代はじめの長岡城の築城とともに始まる。当時の長岡城の本丸は、現在のＪＲ長岡駅の位置にあり、ここを中心に形成された城下町が市街地として発展した。

北越戊辰戦争により長岡城と城下は灰燼に帰したが、人々は不断の努力でまちの復興を進めていった。明治 31 年、長岡城の本丸跡に北越鉄道（後の信越本線）の長岡駅が開設されると、長岡駅と停車場通り（現在の大手通り）付近に商業や業務機能が次第に集積し始め、中心市街地として近代化への歩みを始めた。

しかし、昭和 20 年８月１日の長岡空襲でまちは再び焦土と化した。この空襲で 1,488 名もの尊い命が失われ、市街地の約８割が焼失したが、翌年の昭和 21 年から始まった戦災復興土地区画整理事業により街区の整備が行われ、昭和 28 年には全国の戦災都市の中でもトップの早さで復興都市計画事業が完工。中心市街地とその周辺部は、広い幅員の幹線道路を中心に、街区が並ぶ整然とした街並みに生まれ変わった。この時築かれた都市基盤が、現在の中心市街地の骨格を形づくっている。

昭和 30 年代から 40 年代には、大型店舗が次々に開店した。さらに、昭和 57 年の上越新幹線の開業を受け、駅前広場の整備や城内地区に再開発ビルが完成するなど、昭和 60 年代前半にかけての中心市街地は、商業、業務、文化、娯楽、宿泊など多様な機能やサービスが集積する、本市の中心として大いに賑わいを見せた。

しかし、平成に入るとモータリゼーションの進展や郊外部での土地区画整理事業による市街地の拡大に合わせて、人口や都市機能の郊外化が進み、大型店の郊外出店や中心市街地の大型・小売店の閉店が相次ぎ、徐々に中心市街地の衰退が進行し、その活力低下が問題となった。

このような状況に鑑み、本市は、中心市街地の構造を抜本的に見直すため、「長岡市中心市街地構造改革会議」を設置。平成 16 年３月、同会議より「まちなか型公共サービス」の幅広い導入・展開を進める「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」を受け、長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくりに取り組んできた。

平成 20 年 11 月には、「長岡市中心市街地活性化基本計画（第１期計画）」が中心市街地の活性化に関する法律に基づく内閣総理大臣の認定を受け、「まちなか型公共サービスの展開」と「市民協働によるまちづくり」の一体的な推進を目指して、アオーレ長岡の整備、大手通中央地区市街地再開発事業、大手スカイデッキの整備など、中心市街地における都市機能の更新と再集積に取り組み、市役所機能のまちなか移転が完了した。

さらに、これまでの取組を検証するとともに、今後のまちづくりの方向性について検討する「長岡まちなか創造会議」を設置。平成 26 年２月、同会議より「中心市街地の価値の創造について」の提案を受け、今後 10 年間のまちづくりのテーマを「みんなが創るまちなかの価値～誰もが楽しみ安心できる場所、誰もがつながり育てるまち～」と定めた。

同年３月には、そのテーマをまちづくりの目標とする「長岡市中心市街地活性化基本計画（第２期計画）」の認定を受け、アオーレ長岡を中心にさまざまな集客イベントや市民活動が幅広く展開され、まちなかは「文化・情報・交流の場」として生まれ変わった。平成 28 年９月に大手通表町西地区市街地再開発事業によって福祉の拠点となる「社会福祉センター　トモシア」が整備され、幅広い世代の市民に使われることにより、中心市街地が市民の憩い集う「心のよりどころ」になるとともに、本市の「顔」、「シンボル」として浸透している。

◆中心市街地の成り立ちと変遷

○江戸時代初期：長岡城築城（本丸は現在の JR 長岡駅）

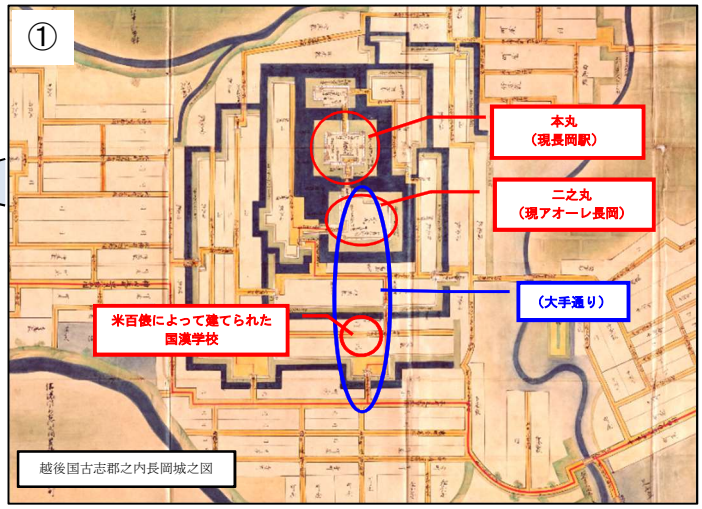
○慶応 4 年(1868 年)：北越戊辰戦争

○明治 31 年：長岡駅開設
⇒商業・業務機能が集積

○昭和 20 年：長岡空襲　⇒
（市街地の８割が焼失）

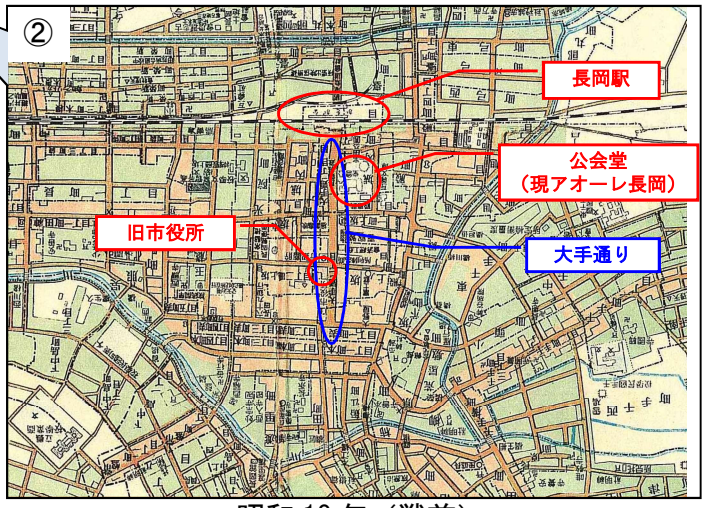
○昭和 21 年～38 年
戦災復興土地区画整理事業の施行

⇒　現在の中心市街地の骨格が形成

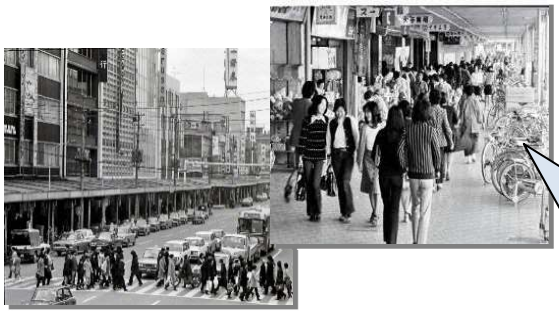


江戸時代　正保年間

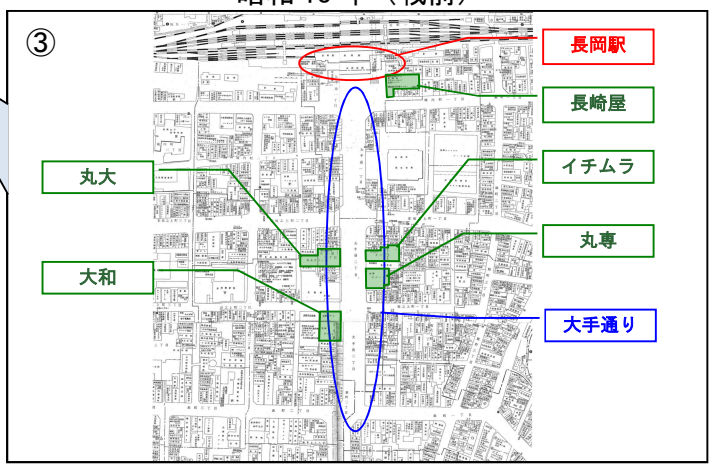
昭和 30～40 年：大型デパートの進出
昭和 57 年：上越新幹線の開通



昭和 18 年（戦前）



アーケード内は来街者で賑わう大手通（昭和 47 年）



昭和 50 年頃

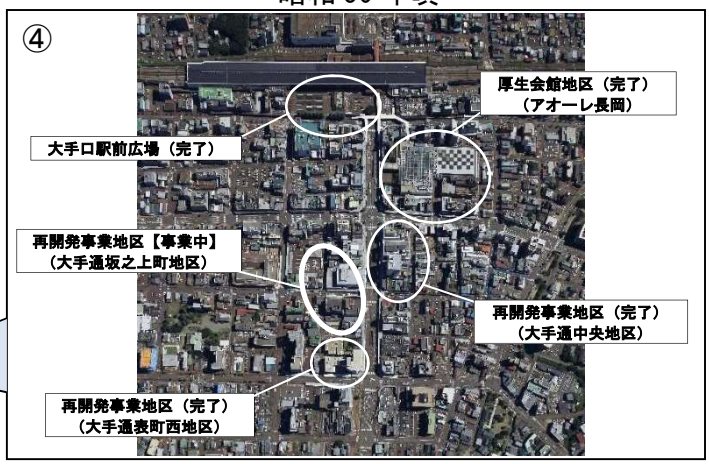
○平成に入り、車社会の進展と郊外化

○まちなかの空洞化の顕在化
○大規模商業施設の閉店

中心市街地の衰退

空き店舗が目立つ大手通り
（平成 10 年頃）

活性化に向けた中心市街地の構造改革



現在

（２）中心市街地に蓄積される既存ストックの状況

①歴史的・文化的資源、景観資源

中心市街地には、戦禍で失われた長岡城の城址や、「米百俵」の故事で知られる国漢学校の跡地など、まちの歴史そのものが史跡や史実、地名などの形で残されている。連合艦隊司令長官山本五十六の記念館や、長岡空襲を後世に伝える戦災資料館、平成 18 年 12 月にオープンした河井継之助記念館を訪れる人も多く、これらの施設を巡り、まちなかの回遊を高める取組として「まちなか歴史館めぐり」などの事業も実施している。

また、中心市街地には、雪国ならではの雁木通りが残り、市街地を流れる柿川では、かつて舟運で栄えた川として船着き場のある親水空間が整備され、毎年８月１日に戦災殉難者慰霊のための灯籠流しが行われるなど、地域の特色ある都市景観が形成されている。

このほか、市民の力で守られてきた福島江の桜並木や街の背景に望む東山連邦の山並みなど、中心市街地から望む美しい景観もその資源といえる。

平成 16 年３月の「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」を踏まえ、本市は「まちなか型公共サービス」の幅広い展開を推進してきた。その結果、アオーレ長岡やまちなかキャンパス長岡などの公共施設が新たに整備されたことにより、まちなかの公共施設利用者は 193 万人（平成 24 年度）を超えた。これらの公共施設は、さまざまな市民の文化交流の場となる「文化的資源」であるとともに、市民協働まちづくりの歴史の礎となる施設である。

市民交流の拠点として整備された
シティホールプラザ「アオーレ長岡」

年間を通じて市民活動等が行われる
屋根付き広場「ナカドマ」

５千人を収容する「アリーナ」

市民活動や学生の自習室、高齢者等の憩いの場として
利用されている「まちなかキャンパス長岡」
（大手通中央東地区市街地再開発事業）

子育て世代の交流の場として整備された
「子育ての駅 ちびっこ広場」
（大手通中央西地区市街地再開発事業）

②社会資本・産業資源

本市の中心市街地は、上越新幹線の停車駅であるＪＲ長岡駅を中心に、鉄道及びバスの路線が集結する交通の結節点であり、合併により広域化した市域にあって、だれもが訪れやすいという利点を有している。平成９年には大手通り地下駐車場、商店街のアーケード、シンボルロードのいわゆる３点セットのハード整備が完了している。

「まちなか型公共サービスの展開」として、アオーレ長岡の整備に併せ、長岡駅東西自由通路及びこれに接続する「大手スカイデッキ」をはじめ、長岡駅大手口駅前広場において、地下自転車駐車場が整備されている。

また、定期露店市場の「五・十の市」の開催日には、多くの買い物客で賑わうほか、長岡まつり、米百俵まつりなどの集客力の高いイベントも中心市街地で行われている。

JR 長岡駅と中心市街地を結ぶ
「大手スカイデッキ」

毎月、五・十の日に開催される「露店市場」

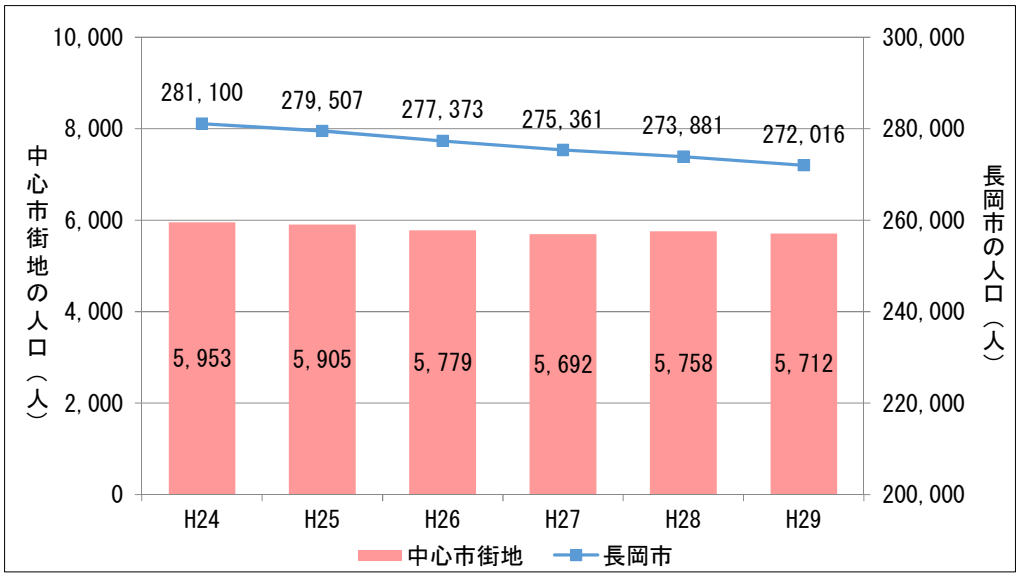
［３］長岡市及び中心市街地の現状に関する統計的データの把握・分析

（１）人口動態等

①居住人口

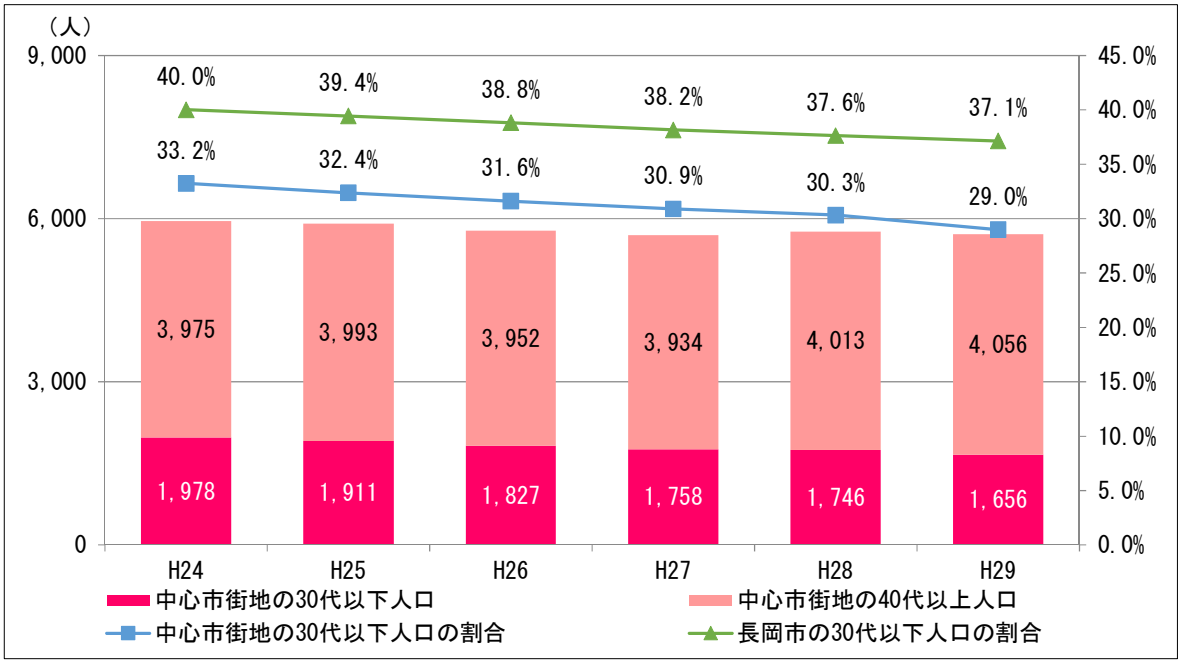
- 本市全体の人口は減少傾向にあるが、中心市街地の居住人口は、概ね横ばいの状況にある。２つの市街地再開発事業などの取組が一定の効果を生んでいるものだと考えられる。
- 30 代以下人口は、本市全体及び中心市街地ともに減少傾向にある。

◆長岡市及び中心市街地の人口の推移



■出典：住民基本台帳（各年度３月末現在）
- 外国人を含む
- 中心市街地のエリアに該当する町丁目の値の合計値
（町丁目がまたがる一部地域においては、面積按分している）

◆長岡市及び中心市街地の 30 代以下人口の推移

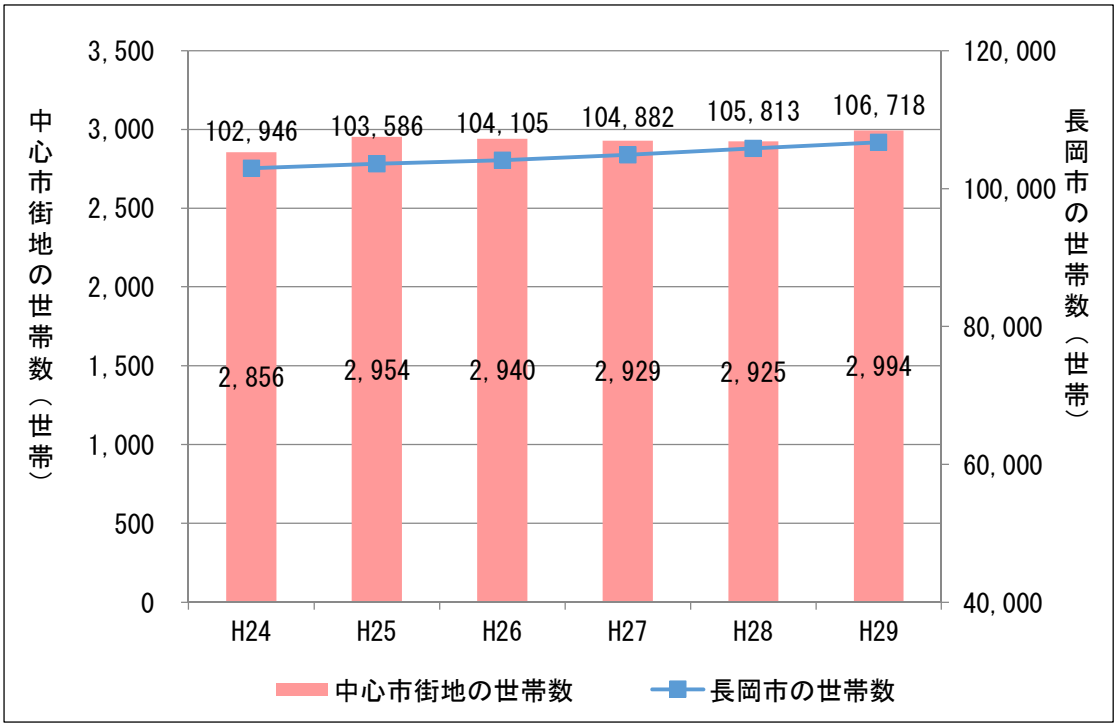


■出典：住民基本台帳（各年度３月末現在）以下、上記と同様

②世帯

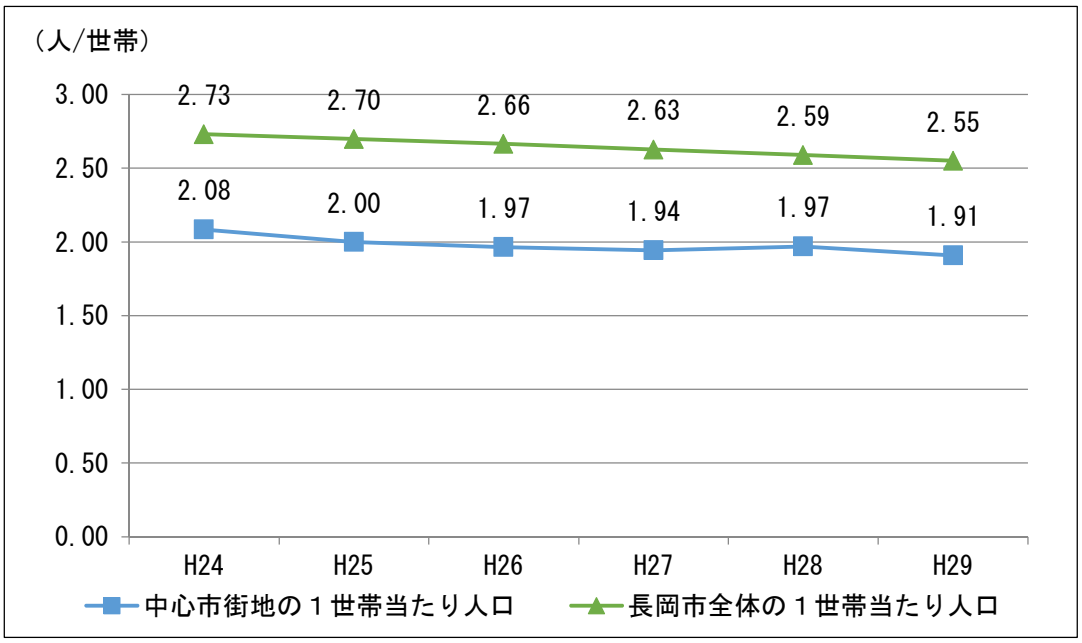
- 本市全体及び中心市街地における世帯数は、民間事業者によるマンション供給などにより、ほぼ横ばいを維持している。
- １世帯当たりの人口についても、本市全体及び中心市街地ともにほぼ横ばい。

◆長岡市及び中心市街地の世帯数の推移



■出典：住民基本台帳（各年度３月末現在）
- 外国人を含む
- 中心市街地のエリアに該当する町丁目の値の合計値
  （町丁目がまたがる一部地域においては、面積按分している）

◆長岡市及び中心市街地の１世帯当たり人口の推移

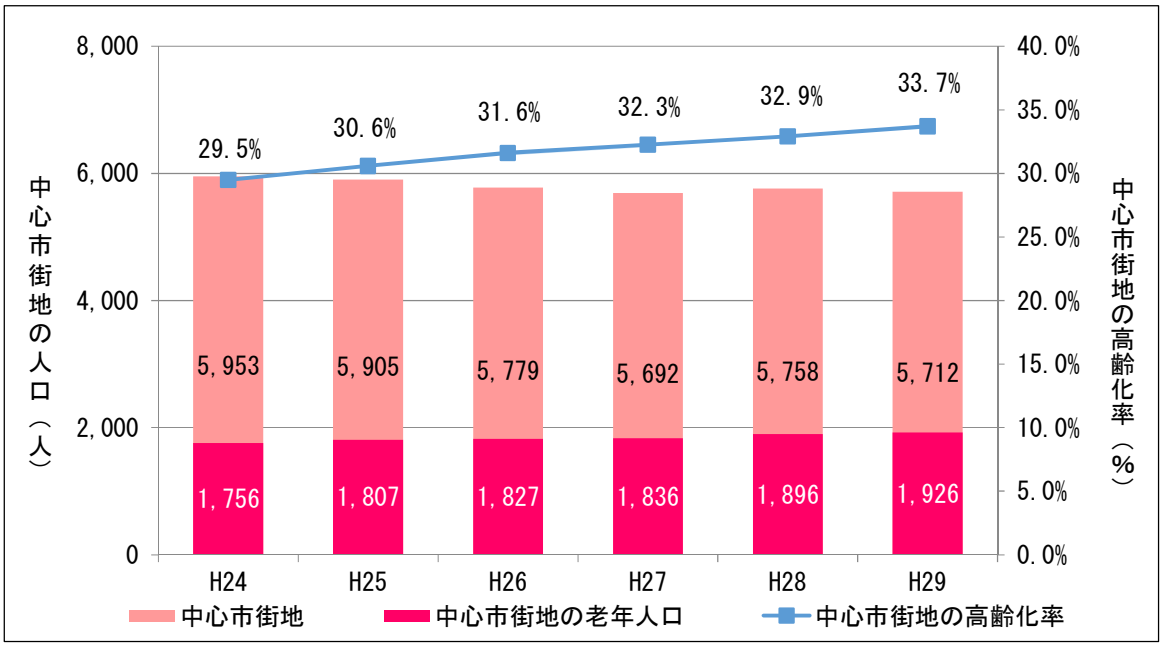


■出典：住民基本台帳（各年度３月末現在）以下、上記と同様

③老年人口

・ 中心市街地の人口がほぼ横ばいの状況であるなか、高齢化率は増加傾向にある。

◆中心市街地の高齢化率の推移



■出典：住民基本台帳（各年度３月末現在）

・ 外国人を含む

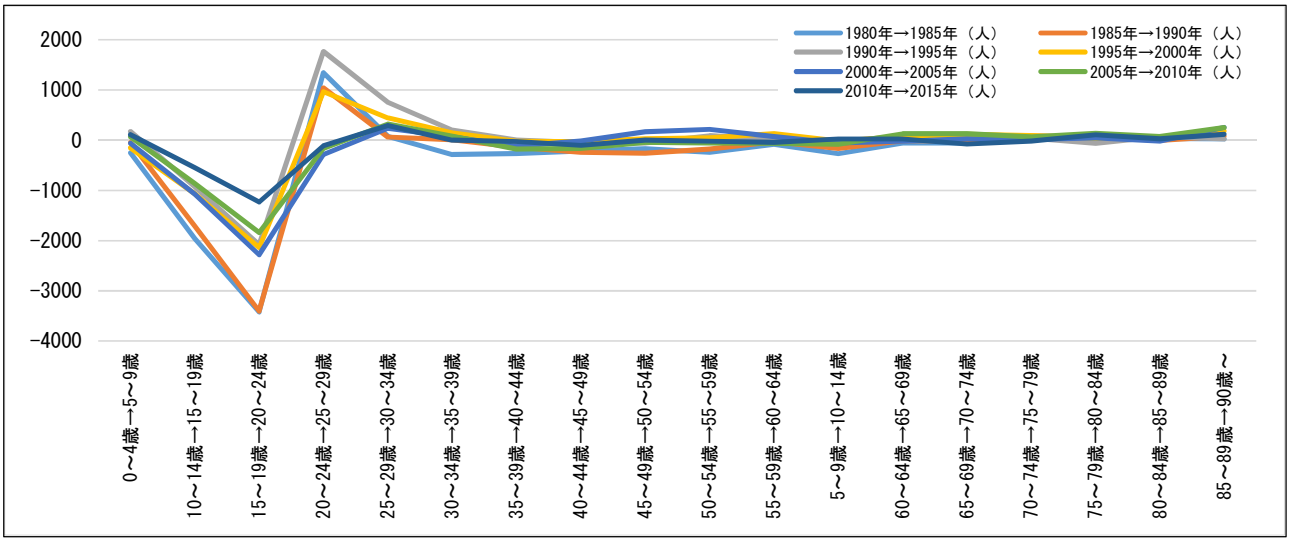
・ 中心市街地のエリアに該当する町丁目の値の合計値
（町丁目がまたがる一部地域においては、面積按分している）

④転入・転出

・ いずれの年齢階級においても、社会移動の幅が縮小傾向にある。

・ 一方、「10～14 歳→15～19 歳」及び「15～19 歳→20～24 歳」の若年層における社会減については、縮小傾向である。

◆年齢階級別移動者数の長期トレンド



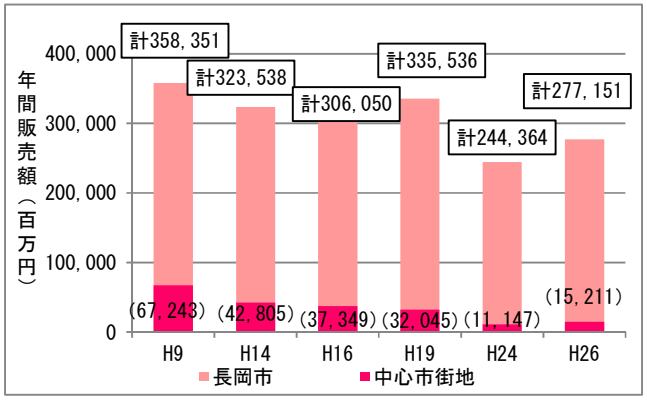
■出典：地域経済分析システム（RESAS）データに基づき作成

（２）経済活力関係

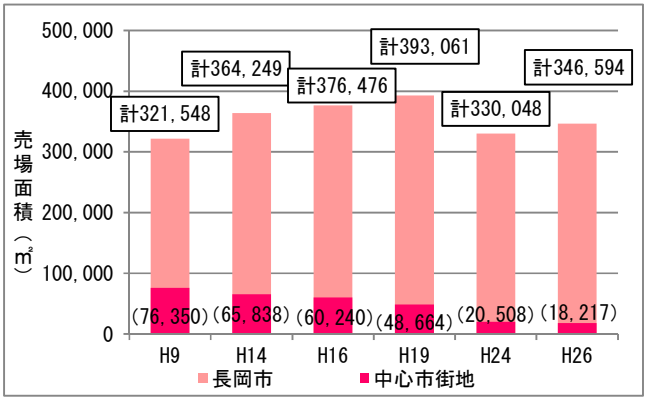
①商店街・企業活動等の状況

- 中心市街地における小売業の年間販売額及び売場面積は減少傾向。一方、本市全体では年間販売額及び売場面積ともに減少傾向にあったものの、平成 26 年には回復傾向にある。
- 小売業の従業員数は、本市全体では減少傾向にあったものの、平成 26 年には回復傾向にある。一方、中心市街地では減少傾向。

◆小売業年間販売額の推移



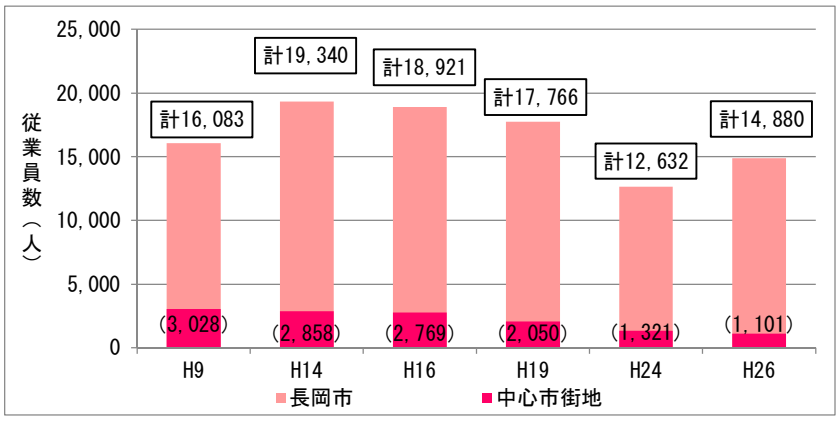
◆小売業売場面積の推移



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

- 平成 19 年度までの中心市街地の値は、商業統計調査立地環境特別編に示されている 11 の商業集積地区の合計値
- 平成 24 年度の中心市街地の値は、中心市街地活性化基本計画の区域に該当する調査区の合計値

◆小売業従業員数の推移

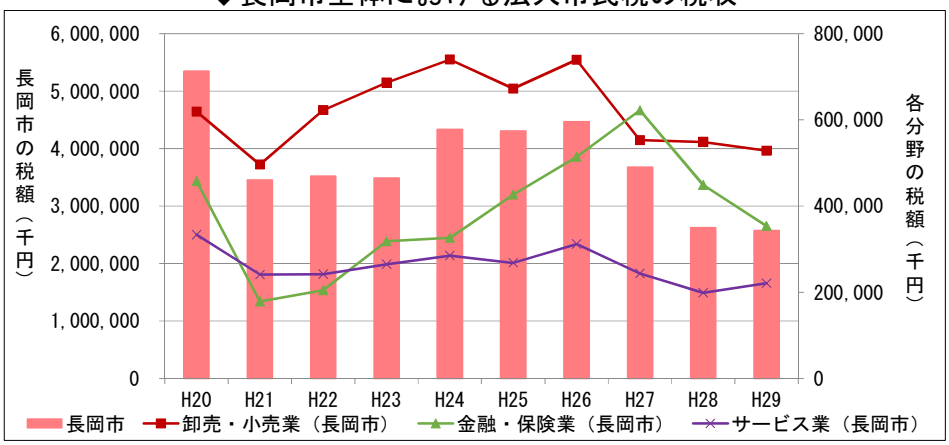


■出典：商業統計調査、経済センサス活動調査に基づくデータを集計（経済産業省）

- 平成 19 年度までの中心市街地の値は、商業統計調査立地環境特別編に示されている 11 の商業集積地区の合計値
- 平成 24 年度の中心市街地の値は、中心市街地活性化基本計画の区域に該当する調査区の合計値

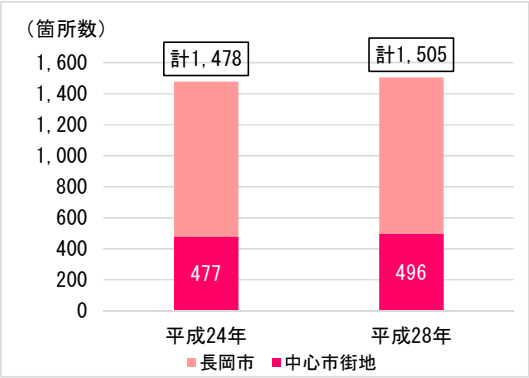
・ 長岡市全体の法人市民税のうち、中心市街地に多く集積している金融・保険業が平成 27 年度より減少しており、サービス業及び卸・小売業は横ばい。
・ アオーレ長岡等の整備により、宿泊業、飲食サービス業の事業所数は増加したものの、商店街振興組合の会員数の増加にはつながっていない。

◆長岡市全体における法人市民税の税収



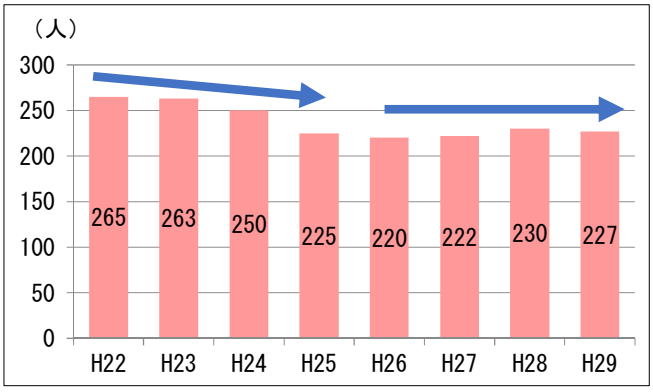
■出典：長岡市市民税課
・ 課税方法：会社の規模により決定される税額(均等割)と法人税額に応じて負担する(法人税割)の合計額を課税する。

◆宿泊業、飲食サービス業の事業所数



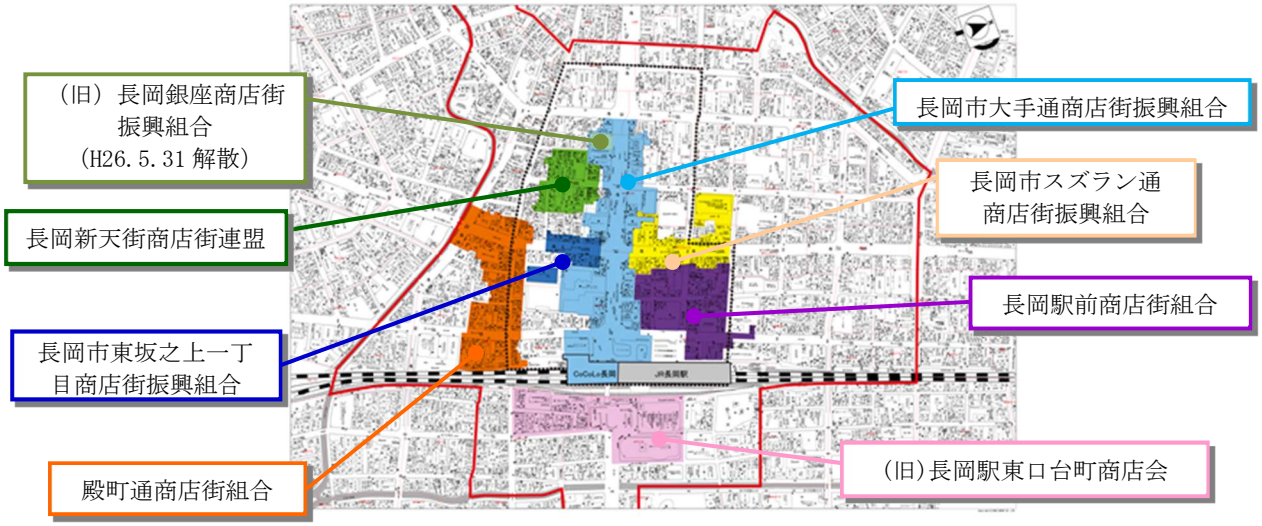
■出典：経済センサス基礎調査、活動調査
・ 中心市街地のエリアに該当する町丁目の値の合計値（町丁目がまたがる一部地域においては、面積按分）
・ 平成 24 年は、町丁目単位で把握できるのは大分類のみ。ただし、長岡市は宿泊業、飲食サービス業のうち、飲食サービス業が 9 割以上を占めている。

◆中心市街地の商店街組合の会員数



■出典：長岡市商店街連合会のヒアリング結果
・ 中心市街地にある 7 つの商店街組合の会員数合計値
・ 組合名：長岡市大手通商店街振興組合他 6 商店街
・ 主な活動：販売促進事業他

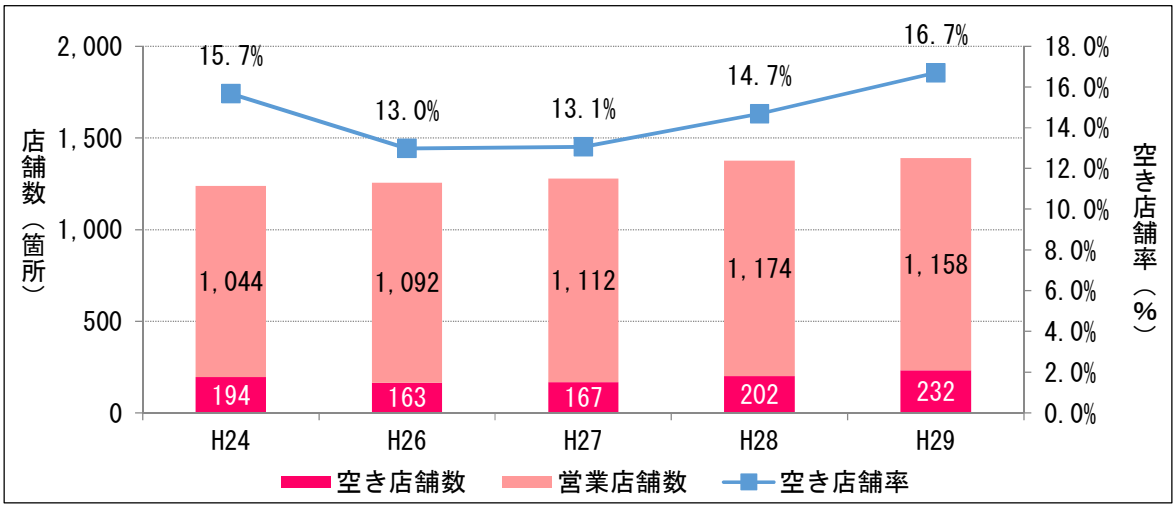
◆中心市街地の商店街の分布図



②空き店舗の状況

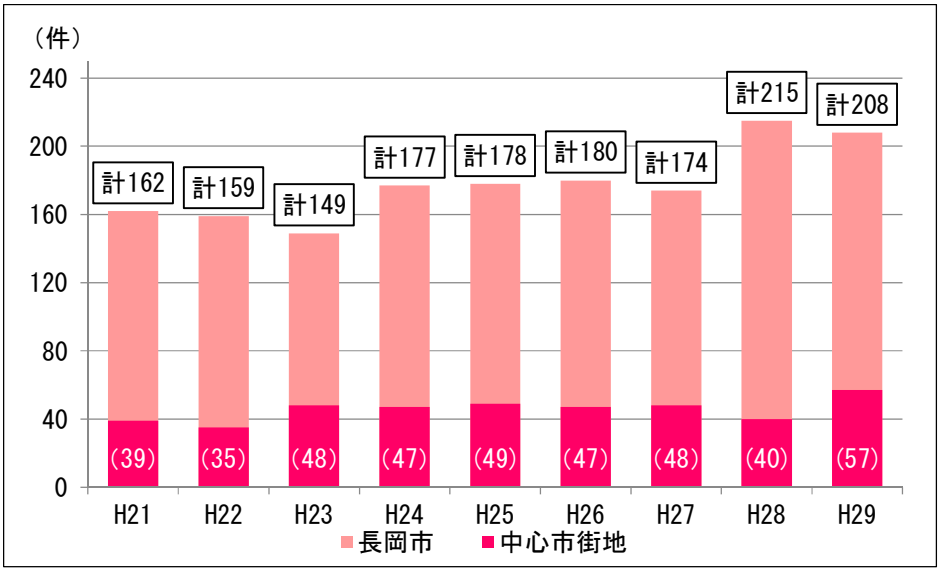
- 空き店舗数及び空き店舗率は、アオーレ長岡開業後、一時的に減少したものの、平成27年度から再び増加傾向にある。
- 営業店舗数も増えており、店舗の総数は年々増加している。
- 雑居ビル等の使用許可件数は、長岡市全体で平成24年度から横ばい傾向であったものの、平成28年度に増加に転じており、中心市街地では平成29年度に増加に転じている。空き店舗があっても、すぐに入居していることが分かる。

◆中心市街地における店舗数・空き店舗率の推移



	平成24年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
建物棟数	517棟	497棟	471棟	485棟	484棟
店舗総数	1,238箇所	1,255箇所	1,279箇所	1,376箇所	1,390箇所
入居済み店舗数	1,044箇所	1,092箇所	1,112箇所	1,174箇所	1,158箇所
空き店舗数	194箇所	163箇所	167箇所	202箇所	232箇所

◆雑居ビル等の使用許可件数



■出典：雑居ビル等の防火対象物使用開始検査数を集計（長岡市消防本部）
※新規に雑居ビル等を使用する場合、防火対象物の使用開始検査を消防本部が実施する。

③大規模小売店舗の出退状況

・ 中心市街地おける大規模小売店舗は、平成に入って８店舗が開店していたが、平成７年の長崎屋閉店後、次々と閉店している。

◆中心市街地における大規模小売店舗等の出退状況　（平成 31 年４月現在）

No.	名称	所在地	開業・閉店	店舗面積	現在の状況
①	丸大	大手通２丁目 2-6	昭和 27 年２月 ～平成 12 年８月閉店	5,798 ㎡	ながおか市民センター
②	イチムラ	大手通２丁目 1-5	昭和 29 年４月 ～平成９年２月閉店	6,140 ㎡	第四銀行（再開発事業）
③	大和	大手通２丁目 3-1	昭和 33 年 10 月 ～平成 22 年４月閉店	4,640 ㎡	NaDeCBASE（R2～再開発事業予定）
④	丸専	大手通２丁目 1-8	昭和 35 年 12 月 ～平成 19 年４月閉店	6,587 ㎡	市役所大手通庁舎等（再開発事業）
⑤	長崎屋	大手通１丁目 1-2	昭和 46 年５月 ～平成７年１月閉店	5,610 ㎡	長岡駅 CoCoLo 駐車場（解体）
⑥	原信 プリーズ店	坂之上町１丁目 4-3	昭和 51 年７月 ～平成 20 年９月閉店	998 ㎡	民間コインパーキング（解体）
⑦	ダイエー	台町２丁目 4-56	昭和 60 年９月 ～平成 17 年８月閉店	13,093 ㎡	Ｅプラザ
⑧	イトーヨーカドー丸大	城内町２丁目 3-12	昭和 63 年 11 月 ～平成 31 年２月閉店	13,000 ㎡	

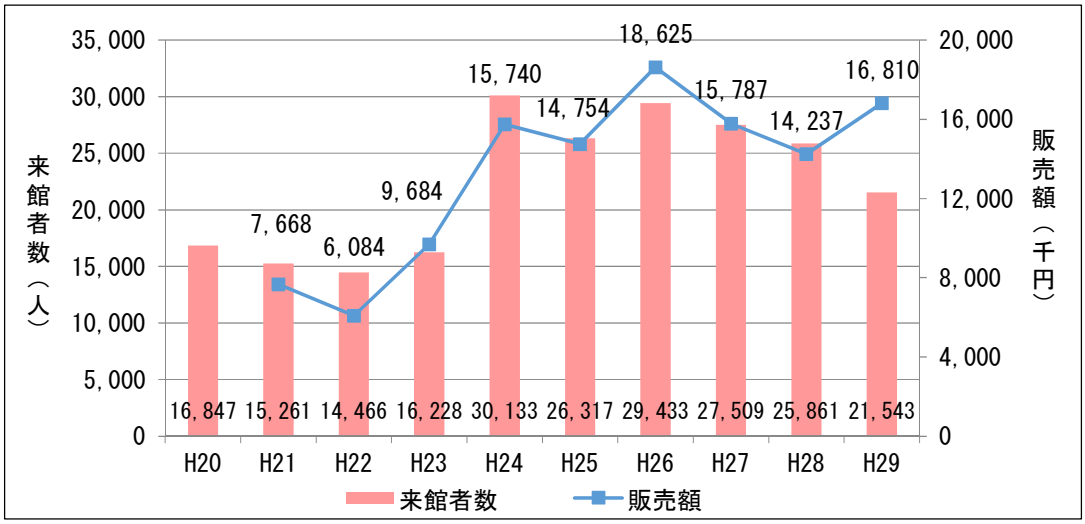
◆中心市街地における大規模小売店舗等の出退分布図

④まちなか観光施設等の利用状況

ｉ）まちなか観光プラザ

- 平成 24 年度は、アオーレ長岡開業や施設が隣接している立地条件も相まって、来館者数、販売額とも増加した。
- 平成 29 年度には、来館者数は減少しているが、販売額は増加している。

◆まちなか観光プラザ来館者及び販売額の推移



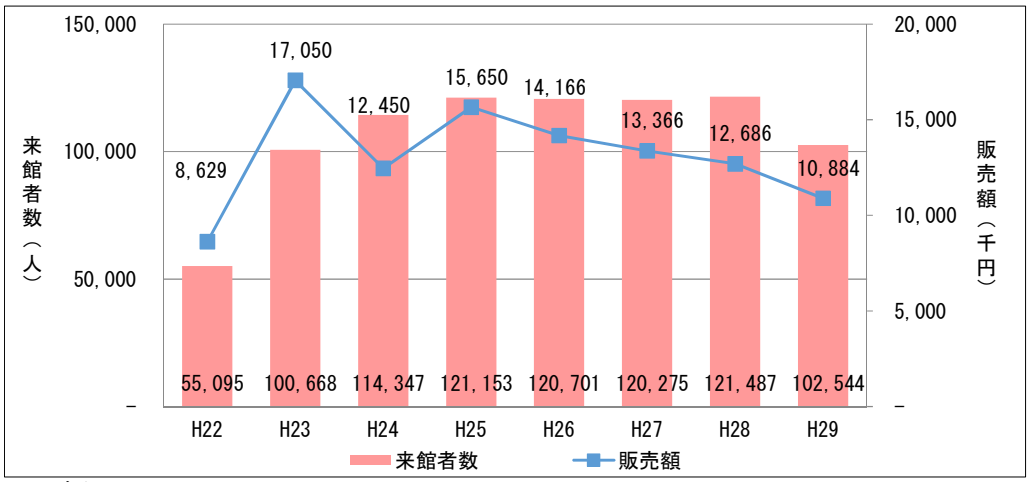
■概要
- 観光案内及び合併地域の特産品の販売施設

■運営：長岡観光コンベンション協会
■平成 19 年度開店
■出典：まちなか観光プラザ集計(長岡市観光企画課)

ⅱ）カーネーションプラザ

- 来館者数は平成 22 年 8 月に開店以降、施設の知名度も上がり、憩いの場として利用されているが、横ばいにある。販売額は、平成 24 年度から施設の休館日を設けたため一時減少し、平成 25 年度は一時的に増加したものの、平成 26 年度以降は再び減少傾向にある。平成 30 年３月に閉店。

◆カーネーションプラザ来館者数及び販売額の推移



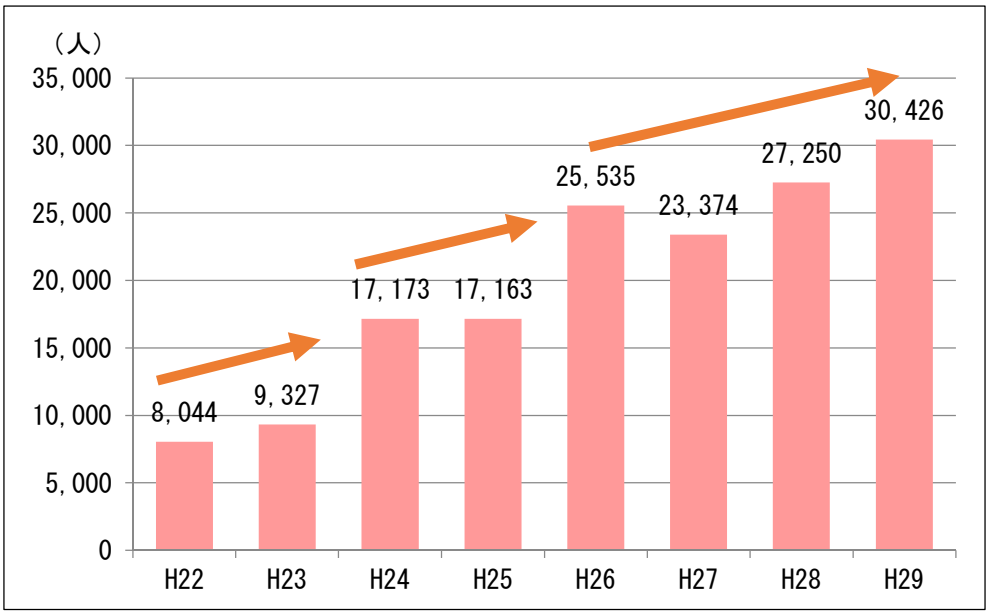
■概要
- 合併 11 地域の特産品を扱う物産店
- 大手通商店街振興組合が運営
- 旧大和長岡店１階を活用

■平成 22 年８月開店、平成 30 年３月閉店
■出典：来館者及び販売額集計（長岡市産業支援課）

iii）まちなか歴史館めぐり

・ まちなか観光を推進するため、回遊性を高める手段として実施した。参加者は、平成24 年度に急増し、中心市街地を歩いて回る観光コースとして定着した。平成 26 年度には観光施設を増やしたため、さらに参加者が増えた。

◆まちなか歴史館めぐり参加者数の推移

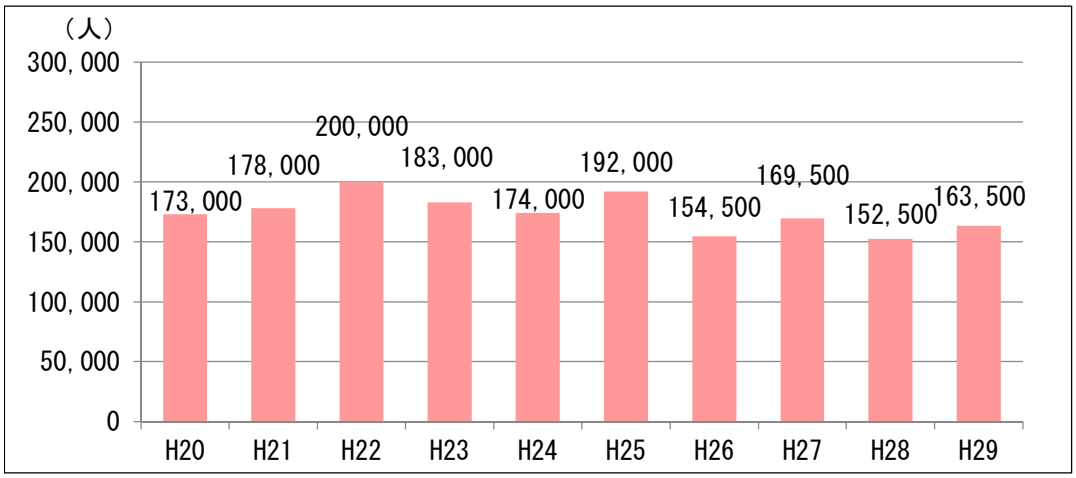


■概要
・ まちなか観光を推進するため、まちなかに点在する歴史的観光施設をつなぎ、スタンプラリー形式で実施することで、回遊性の促進につなげていくイベント。
■主催：「越後長岡」観光振興委員会(長岡市観光企画課)
■平成 22 年度から実施
■出典：まちなか歴史館めぐり参加者集計（長岡観光コンベンション協会）

iv）歩行者天国

・ 歩行者天国イベント集客数は、平成 22 年をピークに減少傾向にあったが、平成 24 年からは増減を繰り返し、平成 29 年度はほぼ横ばいの状況となっている。

◆歩行者天国イベント集客数の推移

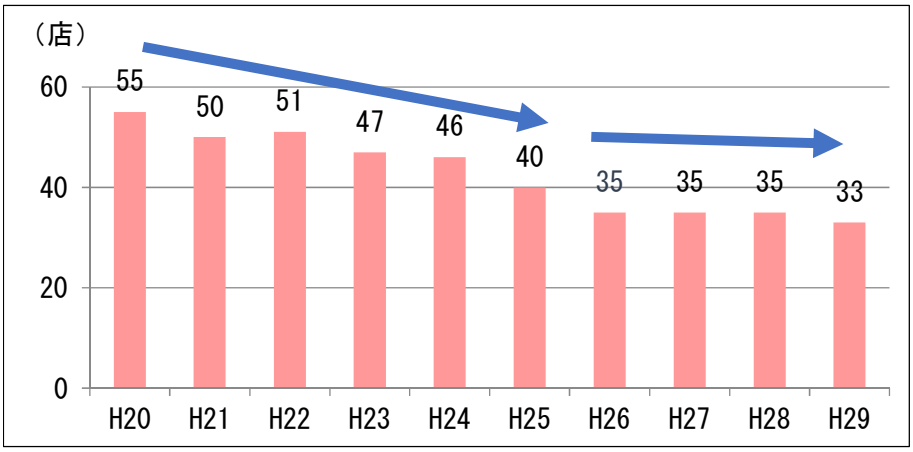


■出典：中心商店街合同ソフト事業の実施状況の集計（長岡市産業支援課）

ｖ）定期露店市場「五・十の市」

- 出店数は、露店組合員の高齢化と後継者不足等により年々減少しつつある。
- 平成 20 年度の店舗数は、55 店舗あったが、毎年減少を続け、平成 26 年度には 35 店舗まで落ち込み、平成 29 年度には 33 店舗に減少している。

◆定期露店市場「五・十の市」出店数の推移



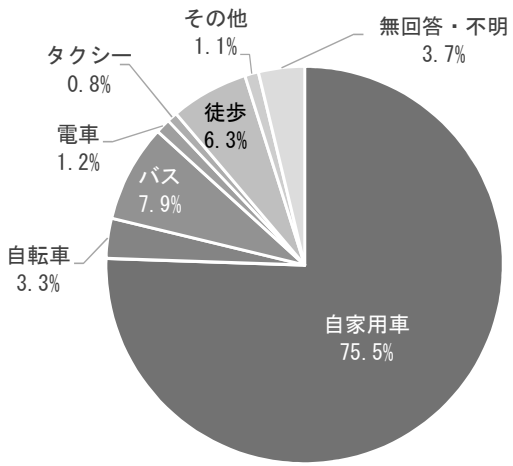
■出典：定期露店市場「五・十の市」出店数集計（長岡市産業支援課）

（３）交通の状況

①公共交通の状況

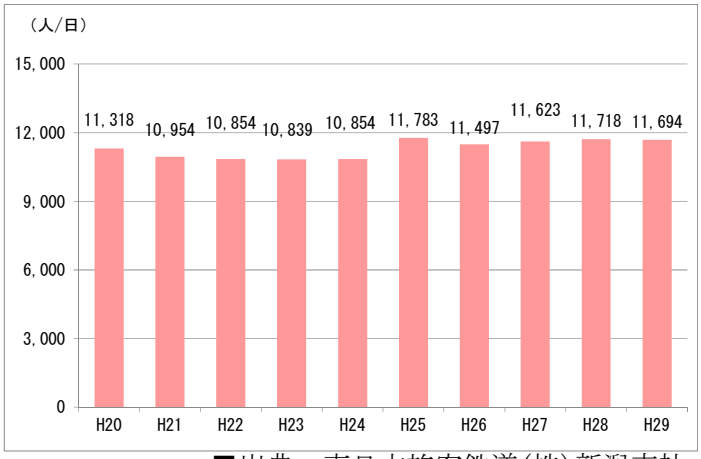
- 中心市街地への交通手段について、７割以上の市民が自動車で来街しており、公共交通の利用頻度は１割未満である。
- 公共交通のうち鉄道については、ＪＲ長岡駅の乗車人員が平成 24 年度から平成 25 年度で約 1,000 人増加し、その後は横ばいで推移している。
- また、主要路線バスの輸送人員は、平成 20 年度から減少傾向が続いていたが、平成 25 年度以降は横ばいで推移している。

◆中心市街地を訪れる交通手段



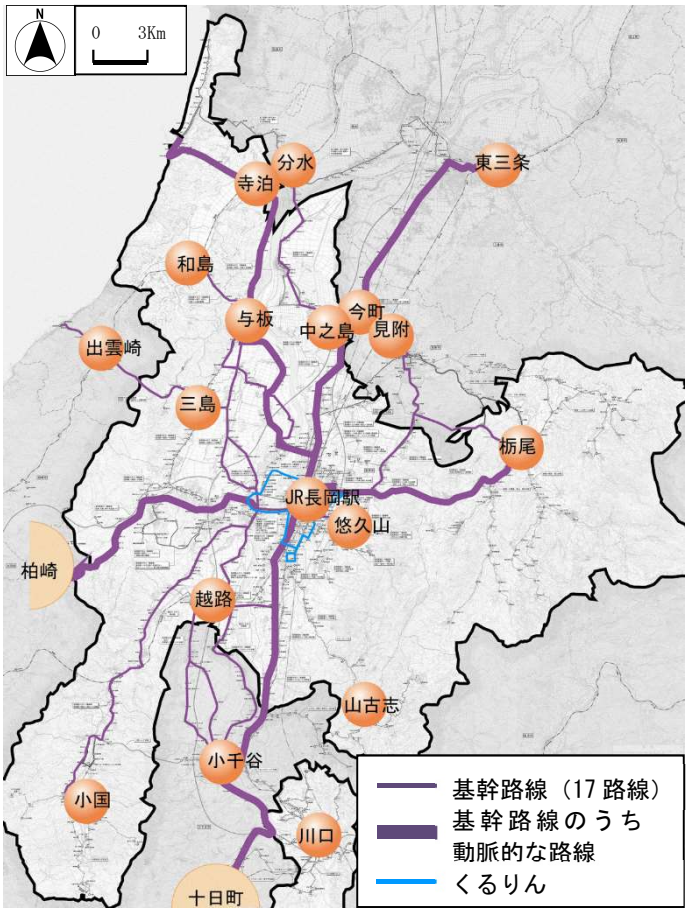
■出典：長岡市の中心市街地に関する市民アンケート調査（平成 29 年度）

◆JR 長岡駅乗車人員の推移

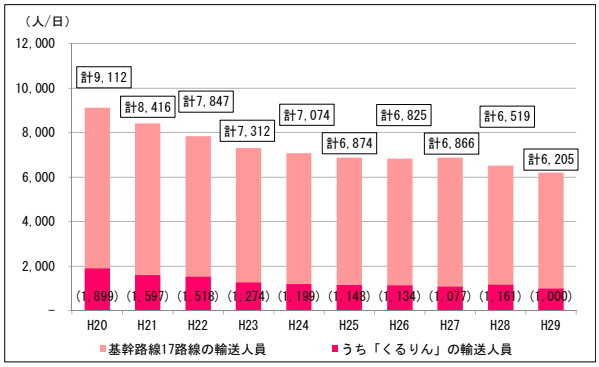


■出典：東日本旅客鉄道(株)新潟支社

◆バス路線網



◆市内主要バス路線の１日当たり輸送人員の推移

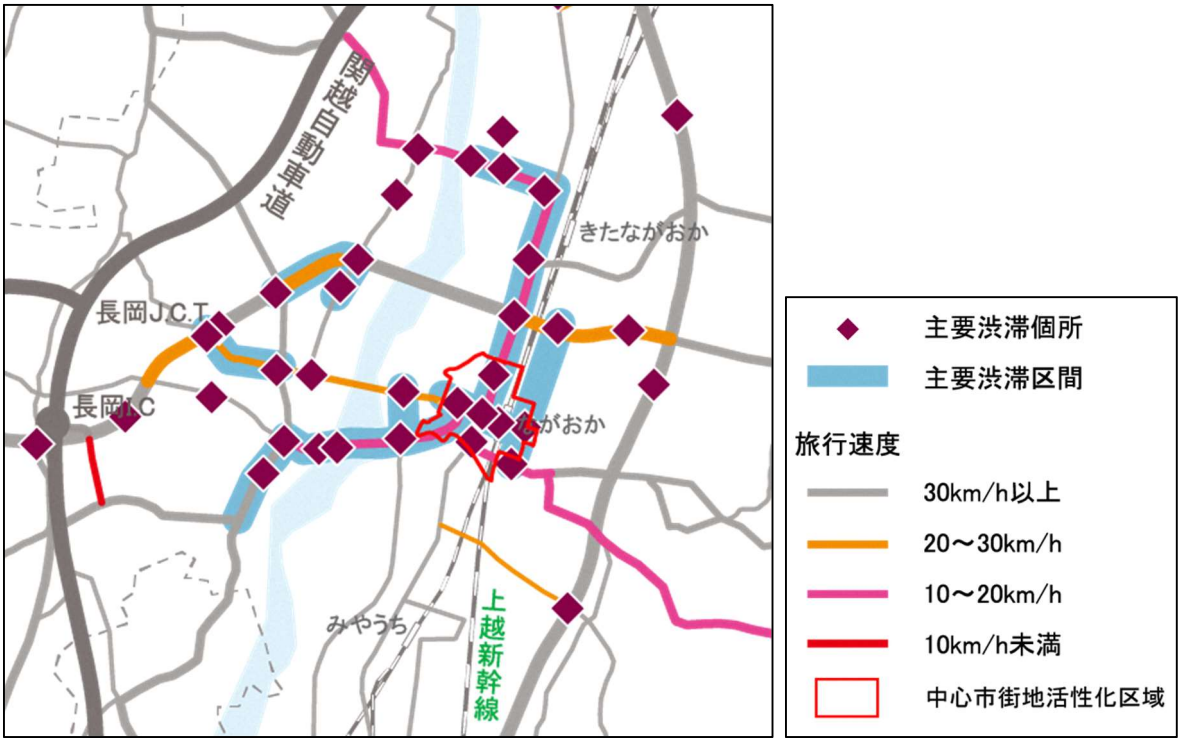


■出典：バス事業者からの報告を集計 （長岡市交通政策課）

②自動車交通量

- 長岡市の中心部に渋滞箇所や渋滞区間が集中している。
- 特に、中心市街地内において、主要渋滞箇所や渋滞区間が集中している。また、鉄道横断部においても、渋滞が発生している。

◆主要渋滞箇所・主要渋滞区間

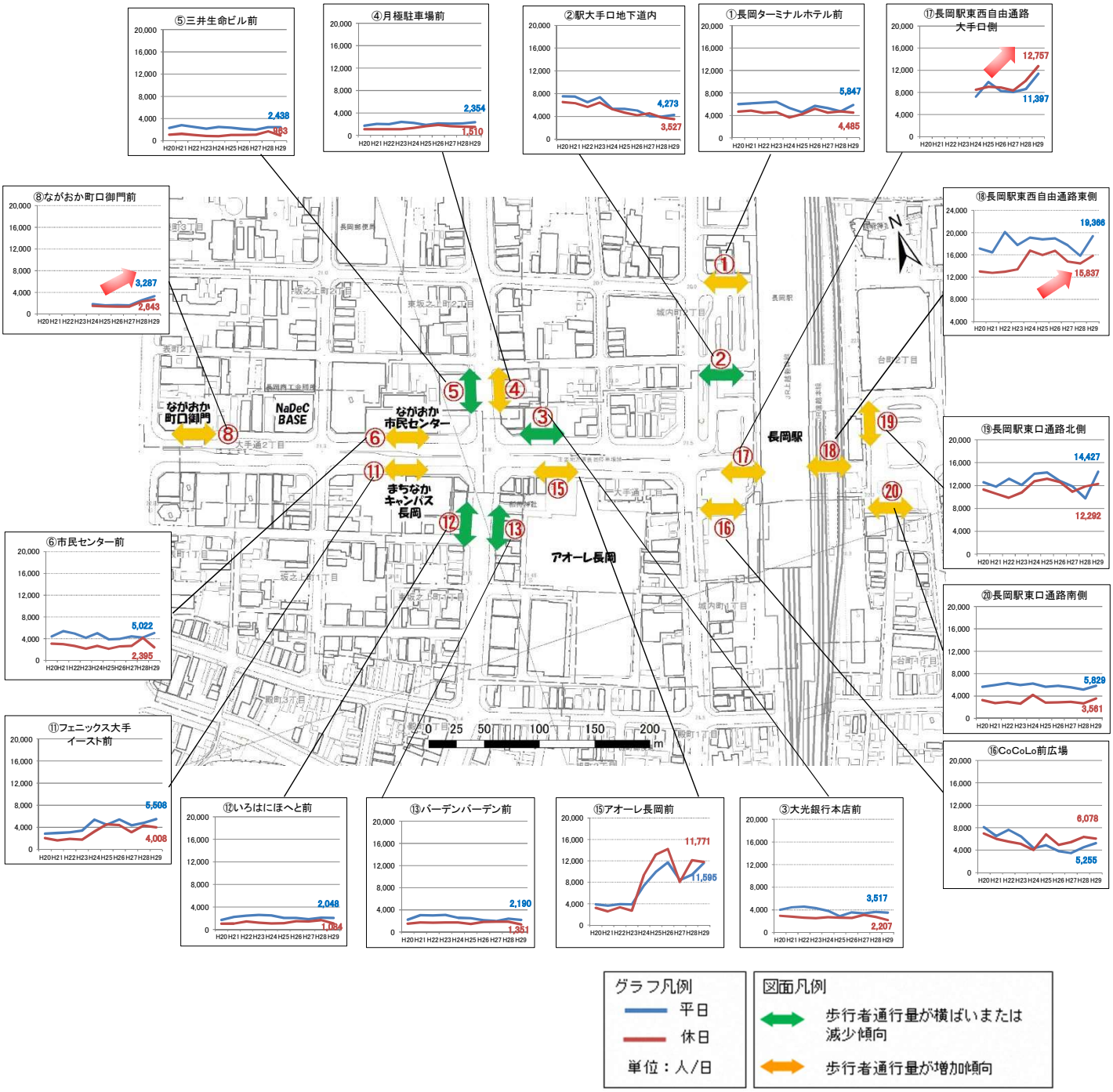


■出典：長岡都市圏交通円滑化総合計画（平成 27 年３月策定）

③歩行者通行量

・ 歩行者通行量は、中心市街地全体では、平成 29 年に 10 万人を突破したが、その大半が、中心市街地の東側（アオーレ長岡や JR 長岡駅周辺）に集中しており、大手通交差点より西側のエリアでは、大幅な増加は見られない。

◆平日の歩行者・自転車通行量の推移（16 地点）



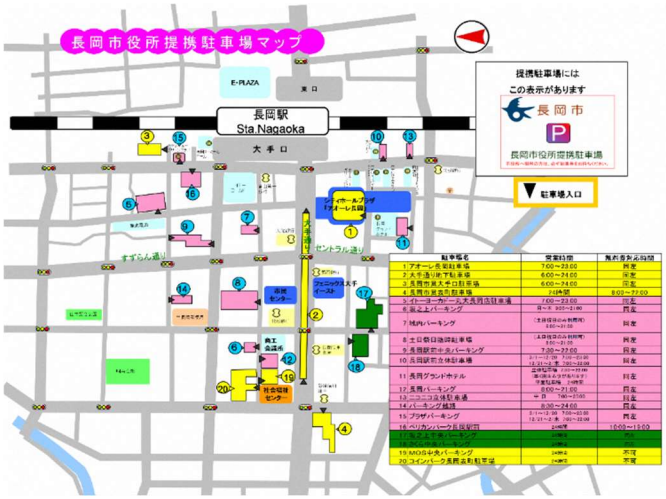
■出典：長岡市

・ 調　査　日：平成 29 年 10 月 13 日（金）午前 7 時～午後 8 時、10 月 15 日（日）午前 7 時～午後 8 時
・ 調査地点：長岡駅周辺 16 地点
・ 調査対象：歩行者、自転車（大人、子ども、男女別に観測）

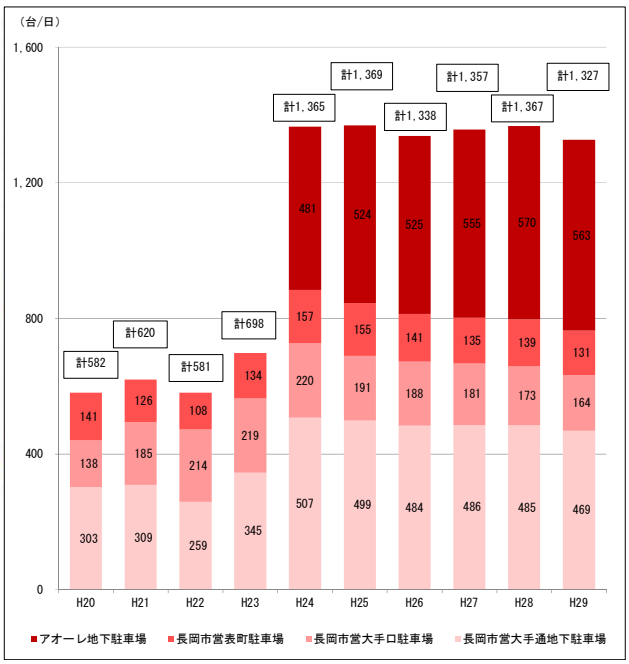
④駐車場の状況

- １日当たりの駐車台数は、平成 24 年度以降、横ばいに推移している。
- 市営駐車場利用者の平均滞在時間は、アオーレ地下駐車場で約 30 分、その他の駐車場では１時間 40 分～２時間 30 分程度となっている。

◆市営及び提携駐車場マップ



◆市営駐車場の１日当たりの駐車台数の推移



■施設概要
- 市役所に用事のある方の利用は１時間無料
- 市営駐車場：合計 524 台
  （アオーレ長岡地下 103 台、大手通地下 190 台、大手口 191 台、表町 40 台）
  ※旧・市役所本庁舎の駐車場台数：321 台

■出典：市営駐車場による集計(長岡市道路管理課、アオーレ交流課)

◆市営駐車場にみる平均滞在時間（平成 29 年度）

駐車場	台数（台/年）※1	料金（円/年）※1	１台当たりの料金（円）	備考	平均滞在時間（分）※2
アオーレ地下駐車場	206,166	23,634,900	114.64	料金（現金売上金額＋免除金額＋割引券利用金額）	34.39
市営大手口駐車場	60,186	30,682,430	509.79	料金（現金＋共通券＋アオーレ券＋定期券＋回数券＋議員利用分＋30 分無料分料金換算額）	152.93
市営表町駐車場	48,038	16,464,250	342.73	料金（現金＋共通券＋アオーレ券＋回数券＋議員利用分）	102.82
大手通り地下駐車場	171,545	73,520,220	428.57	料金（現金＋共通券＋アオーレ券＋回数券＋議員利用分）	128.57

※１ 免除金額、無料分についても、台数及び料金に含む
※２ 駐車料金 30 分 100 円として計算

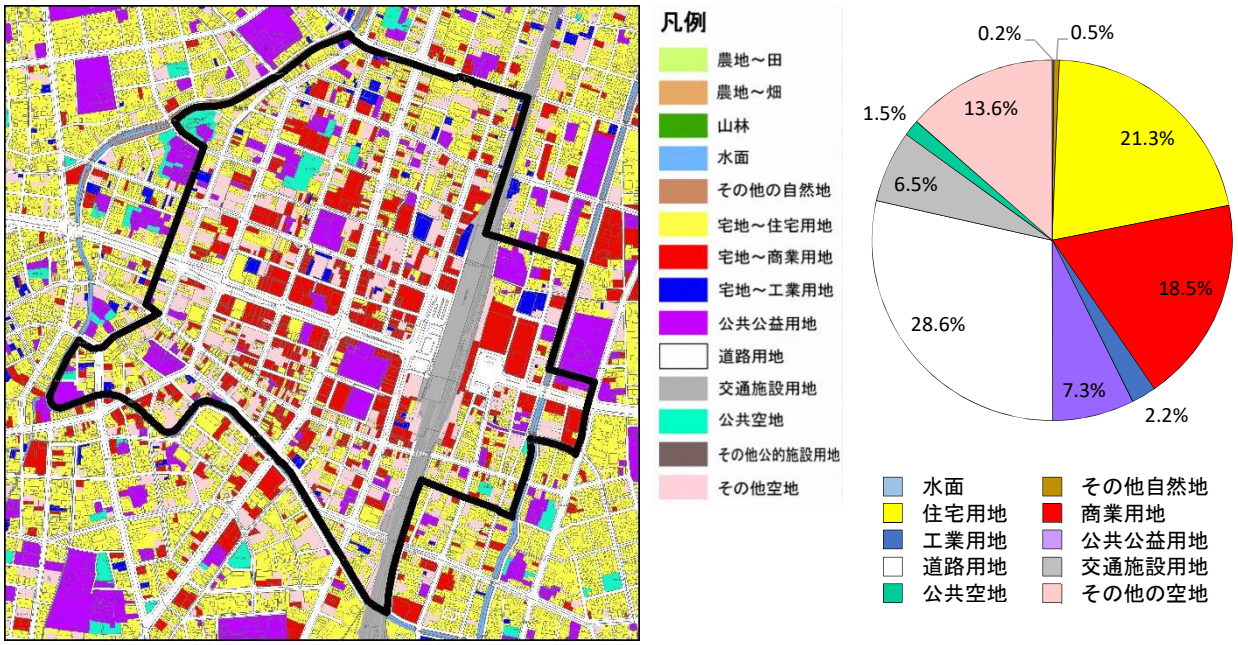
■出典：市営駐車場による集計(長岡市道路管理課、アオーレ交流課)

（４）都市機能関係

①土地利用の状況

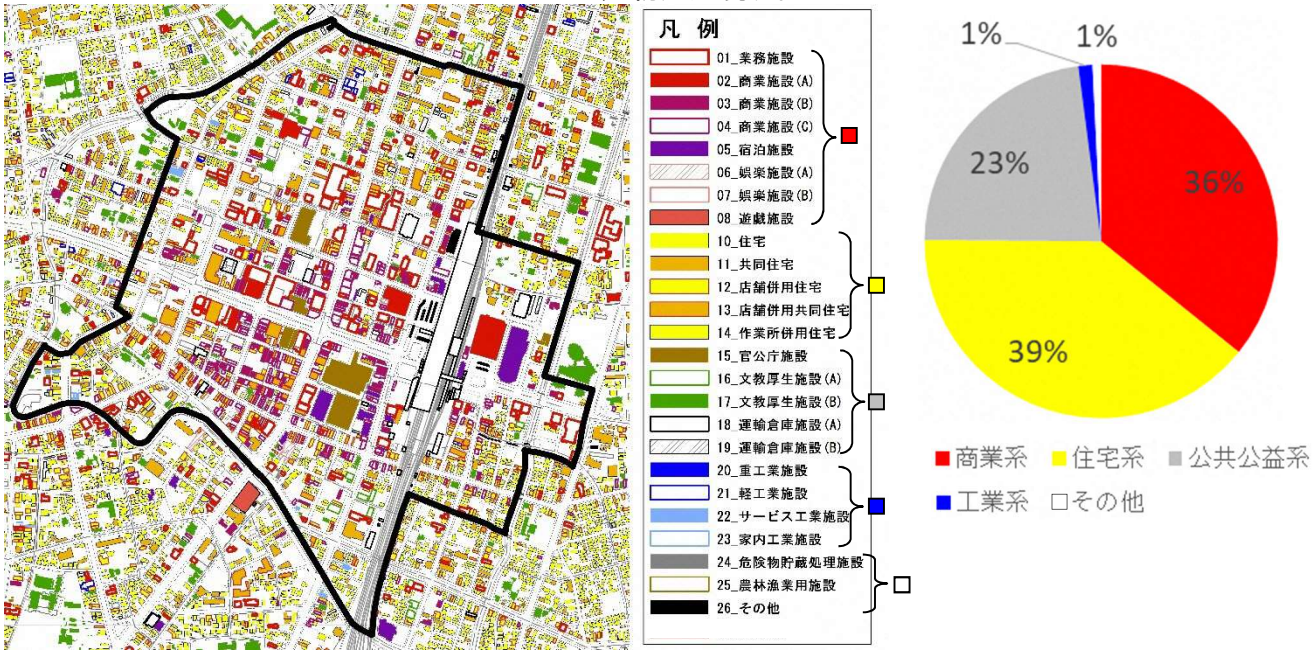
- 中心市街地は、商業・業務系の土地利用が中心であったが、21.3%が住宅用地、次いで 18.5%が商業・業務系と、平成 25 年度の前回調査と比べ商業・業務系の土地利用が減少している。
- 中心市街地の建物用途は、39%が住居系建物、次いで 36%が商業・業務系建物である。平成 25 年度の前回調査と比べ、住居系建物の割合が減少し、商業・業務系、公共公益系建物が増加している。

◆土地利用現況図



■出典：平成 29 年度都市計画基礎調査（長岡市都市計画課）

◆建物用途現況図



■出典：平成 29 年度都市計画基礎調査（長岡市都市計画課）

②まちなか公共施設の利用状況

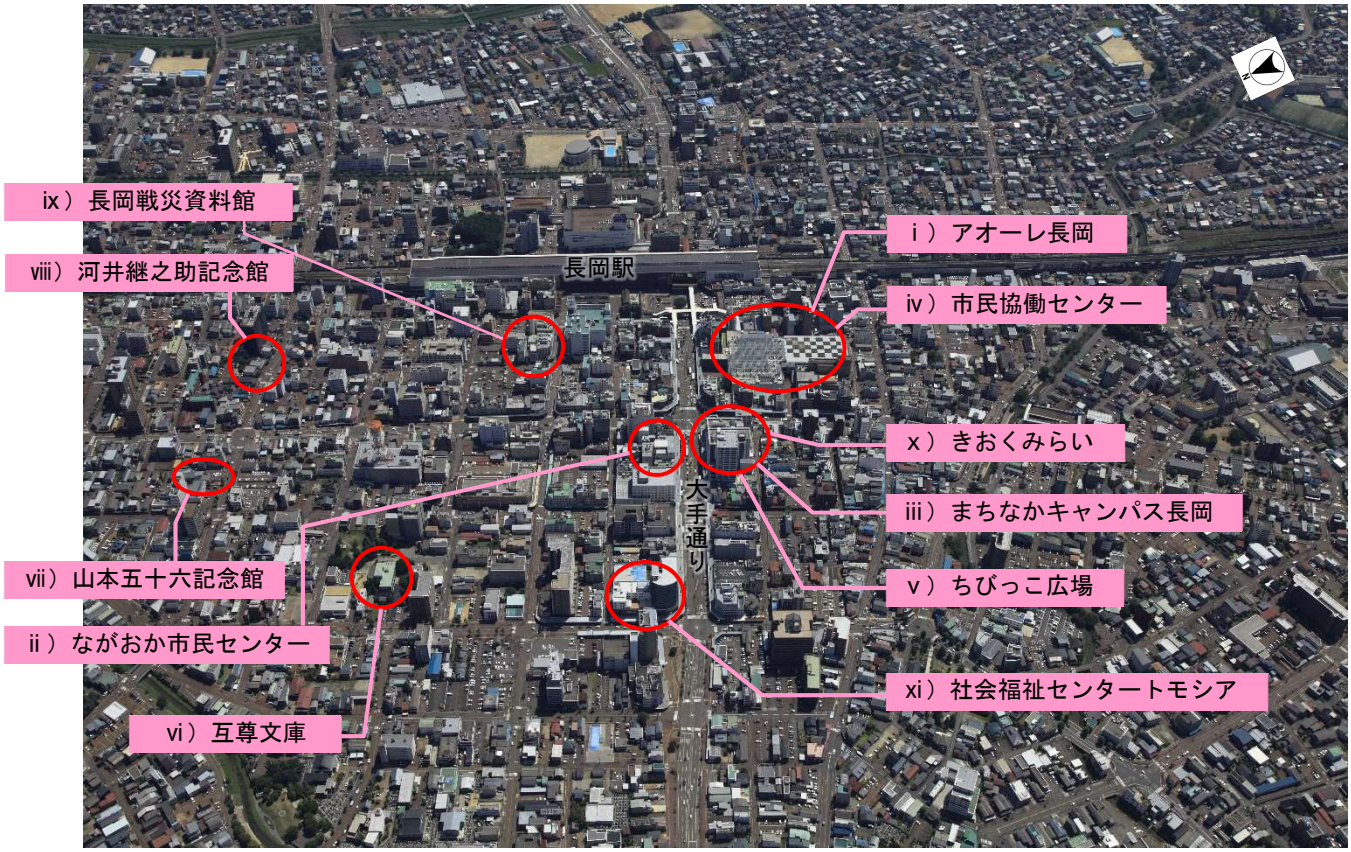
平成 29 年度まちなか公共施設利用者総数：約 172 万 6 千人

アオーレ長岡（市民協働センターを除く）（1,111,268 人）、市民協働センター（189,900 人）、まちなかキャンパス長岡（109,864 人）、社会福祉センタートモシア（89,871 人）、市民センター（80,846 人）、ちびっこ広場（42,197 人）、互尊文庫（30,809 人）、山本五十六記念館（25,286 人）、戦災資料館（17,350 人）、きおくみらい（16,313 人）、河井継之助記念館（12,819 人）

※大手通庁舎、市民センター庁舎を除く

平成 29 年度のまちなか公共施設の利用者総数は、約 172 万 6 千人に上り、多くの市民が施設を利用している。各施設の利用状況は、以下のとおり。

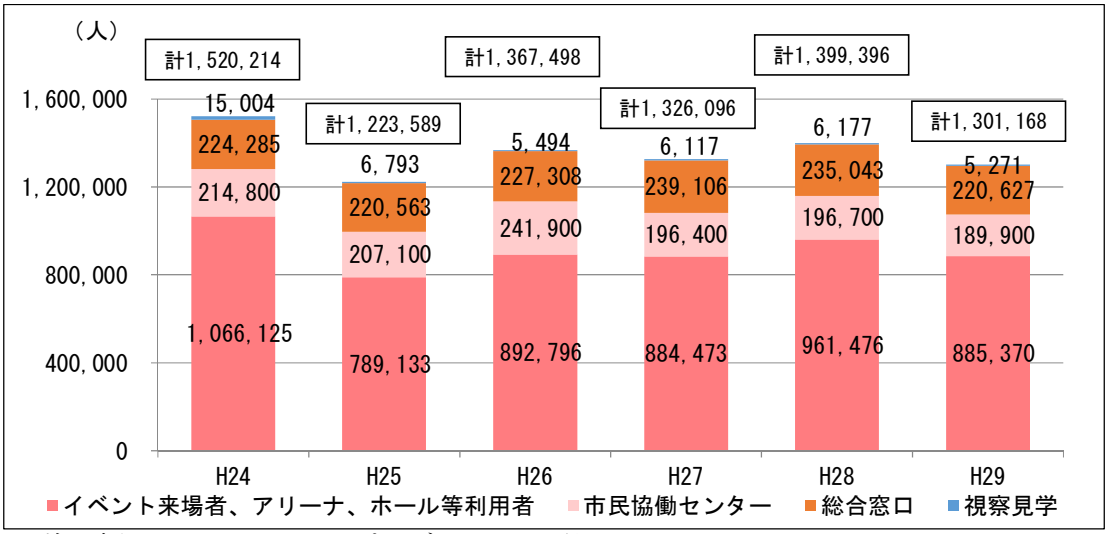
◆中心市街地の公共施設配置図



ｉ）アオーレ長岡の利用状況

・ 平成 24 年 4 月の開業以来、平成 25 年度は約 120 万人と一時的に利用者数が減少したものの、翌年には回復し 130 万人を超える状況が続いている。

◆アオーレ長岡の総利用者数の推移



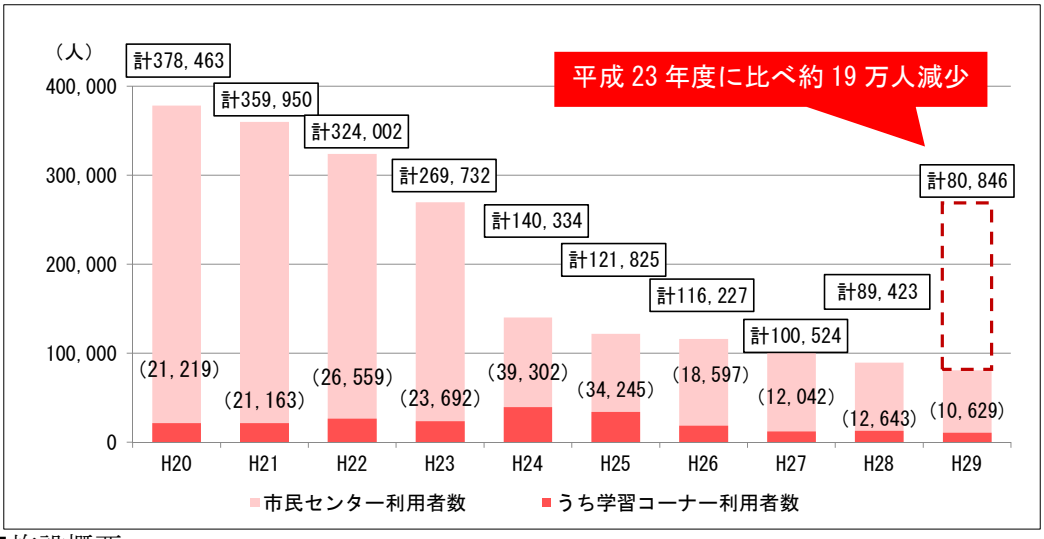
■施設概要：シティホールプラザアオーレ長岡
- 設置年度：平成 24 年 4 月
- ナカドマ、アリーナ、市民交流ホール、市民協働センター、議場、市役所本庁舎
- 構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造　　規模：地上 4 階、地下 1 階
- 延床面積：35, 458 ㎡　　総事業費：約 132 億円

■出典：長岡市市民窓口サービス課

ⅱ）市民センター

・ 市民センター内にあった各種機能が、まちなかキャンパス、ちびっこ広場、アオーレ長岡へ移転・拡充したため、全体的に来場者数が減少した。平成 23 年度に比べ、約 19 万人減少した。

◆市民センター利用者数の推移



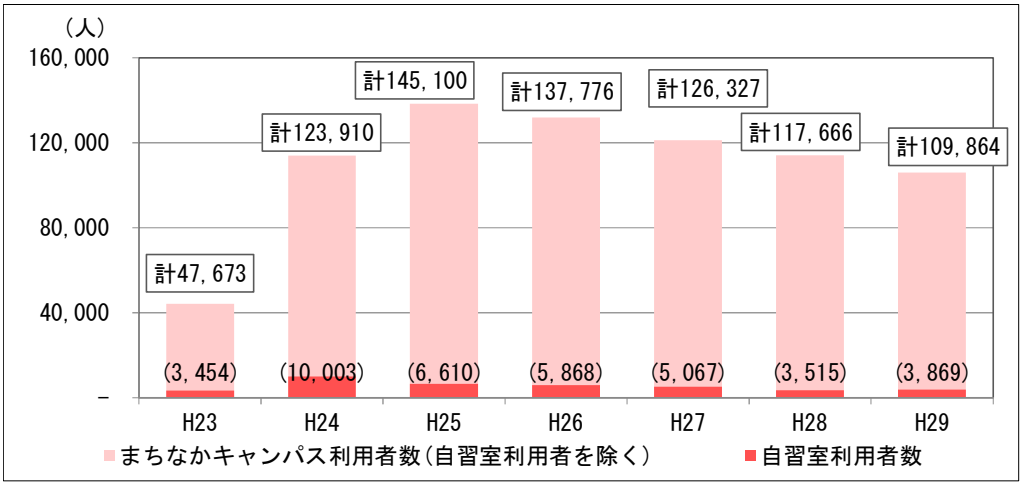
■施設概要
- 大型空き店舗を活用した施設
- 国際交流センター「地球広場」、男女平等推進センター「ウィルながおか」、消費生活センター、ハローワークプラザ長岡、学習コーナー、市役所分庁舎

■出典：市民センター利用者集計（長岡市国際交流課）

iii）まちなかキャンパス長岡

・ 市民講座の充実や、まちなかで“無料でゆっくり滞在できる場所”として、利用者から好評であり、多くの市民に使われているが、利用者数は減少傾向にある。

◆まちなかキャンパス利用者数の推移



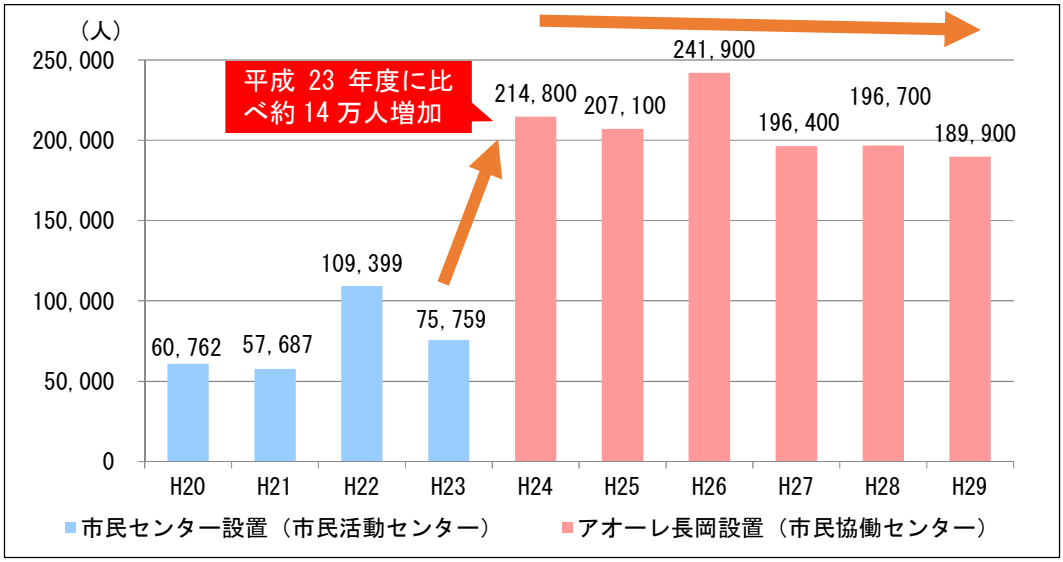
■施設概要：平成 23 年９月開業
- 延床面積：2,979.77 ㎡
- 施設機能：市民協働による「ひとづくり」「ものづくり」「まちづくり」をコンセプトに、３大学１高専連携による各種講座を実施。「まちなかカフェ」「まちなか大学」等を開催。
- 事業費：９億９千万円

■出典：まちなかキャンパス長岡利用者集計（長岡市）

iv）市民協働センター

・ 市民活動団体への相談のほか、貸館スペース、休憩スペースも完備しており、学生などが気軽に立ち寄れる場所として定着したため、平成 24 年度の利用者が約 14 万人増加した。その後、横ばい傾向である。

◆市民協働センター利用者数の推移

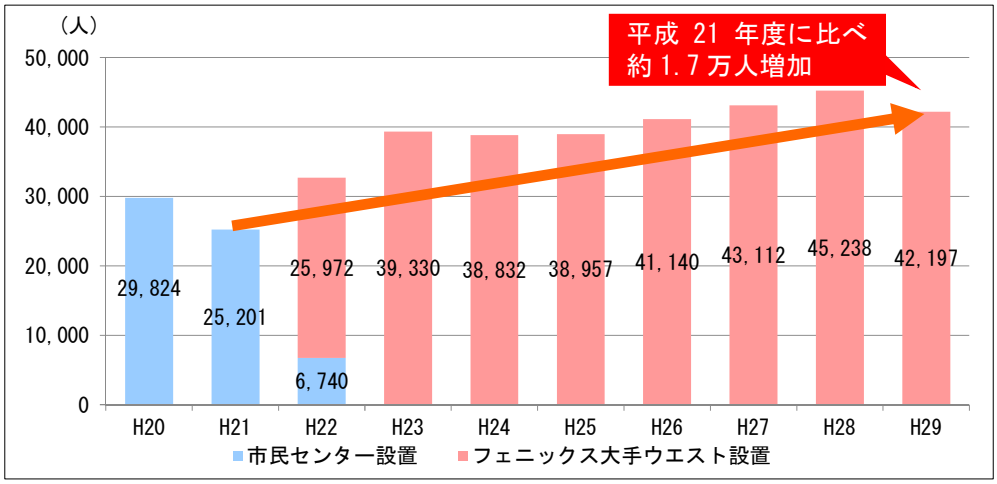


■出典：市民協働センター利用者を集計（長岡市）
- 市民センター内の「市民活動センター」（平成 23 年度まで）がアオーレ長岡に移転・拡充し、「市民協働センター」となる。
- 平成 23 年度までは、市民センターにあった「市民活動センター」と「会議室」の利用人数を集計。
- 平成 24 年度以降は、アオーレ長岡西棟３階の「市民協働センター」利用者を集計

Ⅴ）ちびっこ広場

・ まちなか絵本館の併設などによる施設・機能面の充実により、利便性が高まったため、平成 21 年度に比べ、平成 29 年度には利用者が約 1 万 7 千人増加している。

◆ちびっこ広場利用者の推移



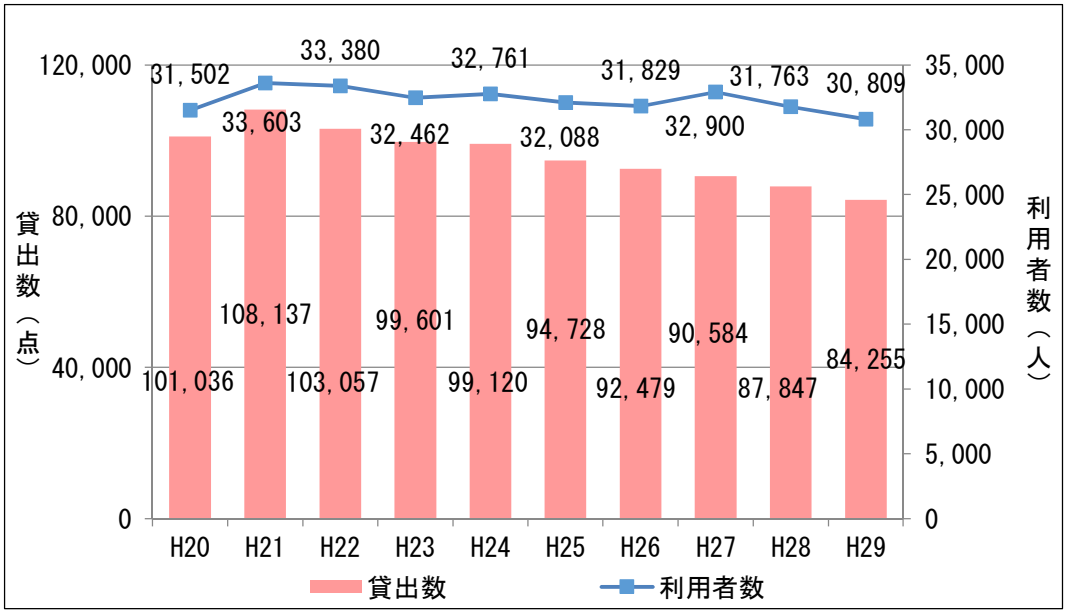
■施設概要　平成 22 年 8 月移転
- 延床面積：1, 925. 57 ㎡
- 施設機能：子育て相談、親子のふれあいの場、一時保育、まちなか絵本館等　※保育士が常駐
- 事業費：６億６千万円

■出典：ちびっこ広場利用者を集計(長岡市)

vi）互尊文庫

・ 昔からまちなかに立地する図書館でリピーターも多いため、利用者数はほぼ横ばいで推移している。貸出数は、平成 21 年度をピークに年々減少している。

◆互尊文庫利用者の推移



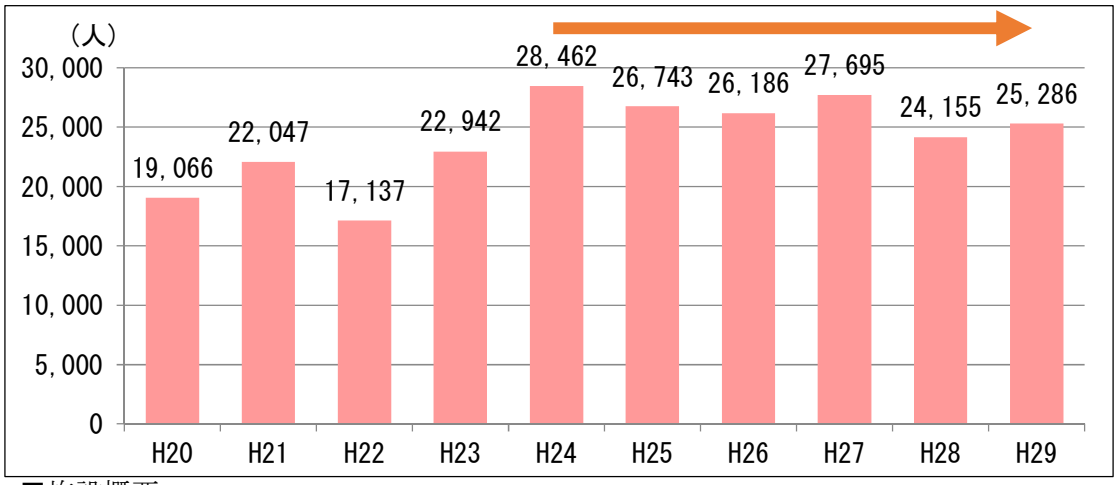
■施設概要　大正 7 年開館(戦災、移転、改築を経て S42 年に現在の建物となる)
- １階：閲覧室 28 席（一般、児童コーナー）
- ２階：新聞雑誌コーナー、閲覧席 67 席、文書資料室
- ３階：学習室 107 席
- 蔵書数：55, 463 点・延床面積：1, 600. 75 ㎡

■出典：互尊文庫の書籍貸出者数を集計(中央図書館)

vii）山本五十六記念館

・ 平成 23 年 12 月に映画「聯合艦隊司令長官　山本五十六」が公開されたことで、平成 23 年度の後半から、平成 24 年度までの入館者数が飛躍的に増加した。その後、概ね横ばいで推移している。

◆山本五十六記念館入館者数の推移



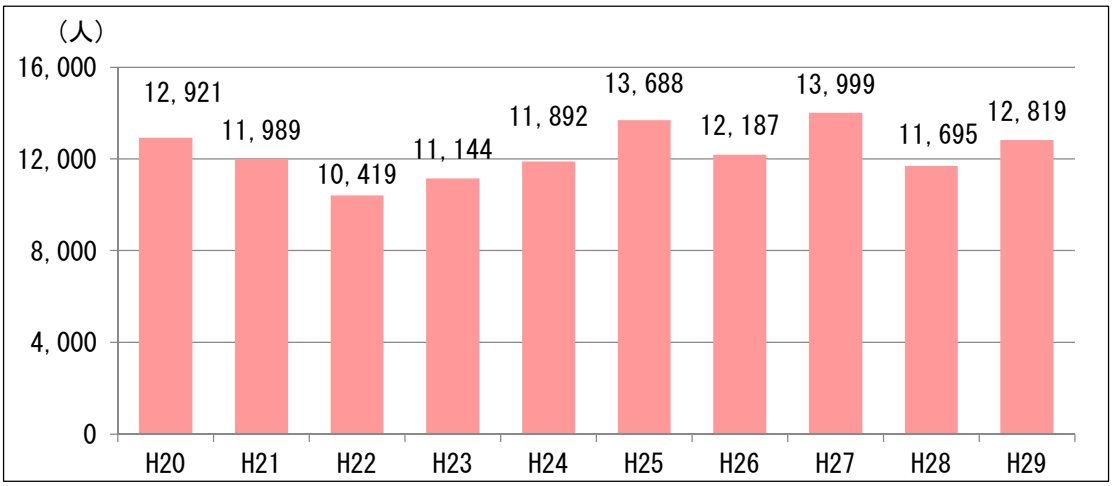
■施設概要
- 延床面積：292 ㎡
- 太平洋戦争開戦反対への意思に反し、連合艦隊の指揮をとった山本五十六の人物像を後世に伝える記念館

■出典：山本五十六記念館入館者集計（山本元帥景仰会）

viii）河井継之助記念館

・ 平成 22 年度以降、入館者数は増加傾向にあったが、平成 25 年度以降は増減を繰り返しながらも、横ばい傾向にある。今後は、新規の企画や特別展の充実と周辺施設と連携した回遊性を高める施策を講じる必要がある。

◆河井継之助記念館入館者数の推移



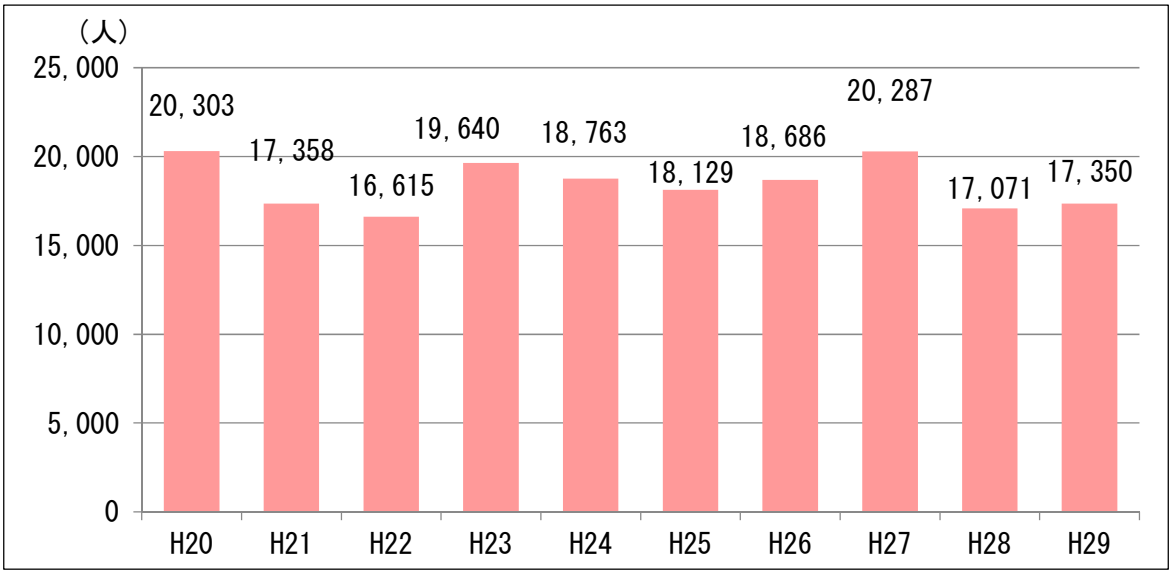
■施設概要
- 延床面積：462 ㎡
- 開館：平成 18 年 12 月
- 市政 100 周年を記念して、当市出身の先人 河井継之助を紹介する施設を整備。司馬遼太郎著「峠」の主人公。

■出典：河井継之助記念館入館者集計（河井継之助記念館）

ⅸ）長岡戦災資料館

・ 定期的な企画展等を実施しながら、入館者の増加に努め、平成 20 年度からほぼ横ばいの状況が続いている。
・ 今後は、展示内容の充実により、幅広い年代の来街者を取り込む必要がある。

◆長岡戦災資料館入館者数の推移

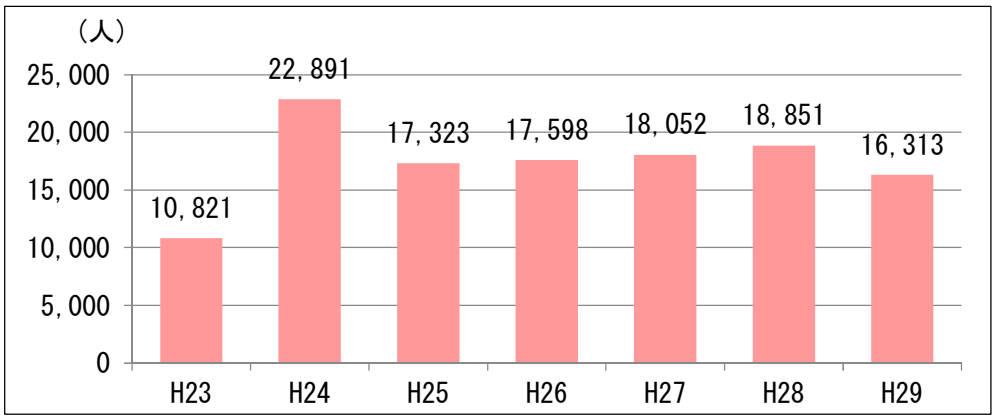


■施設概要
・ 長岡空襲関連資料の展示、映像資料閲覧コーナー、市民活動コーナー
■出典：長岡戦災資料館入館者集計（長岡戦災資料館）

ⅹ）きおくみらい

・ 平成 23 年 10 月のオープンから、企画展や講演会、中心市街地の各施設と連携したイベント等を開催したことにより、来館者数は安定している。

◆きおくみらい来館者数の推移

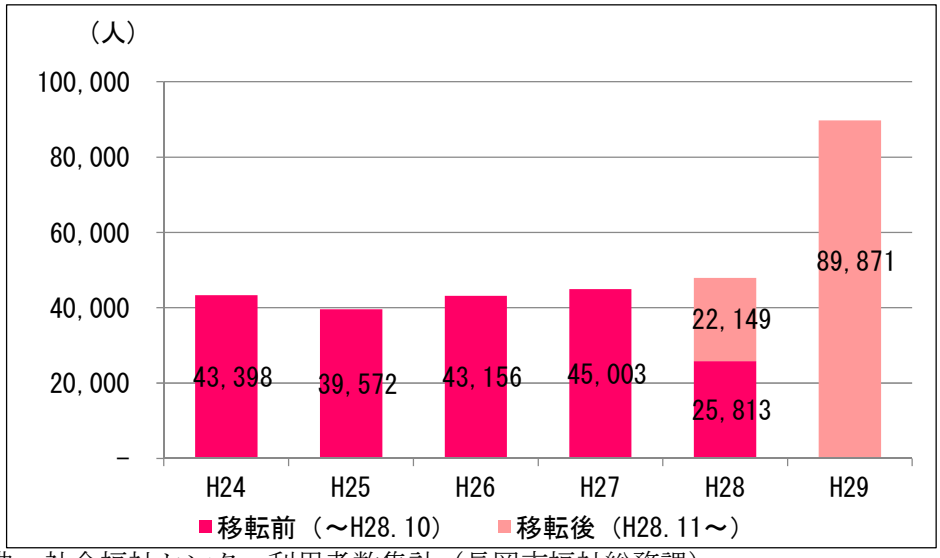


■施設概要
・ 中越大震災を風化させず、次の世代へ伝えるための施設
・ 平成 23 年 10 月 22 日開館
■出典：きおくみらい来館者集計（中越防災安全推進機構）
・ 平成 23 年度は、10 月 23 日から年度末までのデータを集計

xi）社会福祉センター トモシア

・ 平成 28 年 11 月のオープンから、中心市街地の新たな公共施設として福祉関係団体などを中心に、移転前の約２倍の利用がある。

◆社会福祉センター「トモシア」利用者数の推移

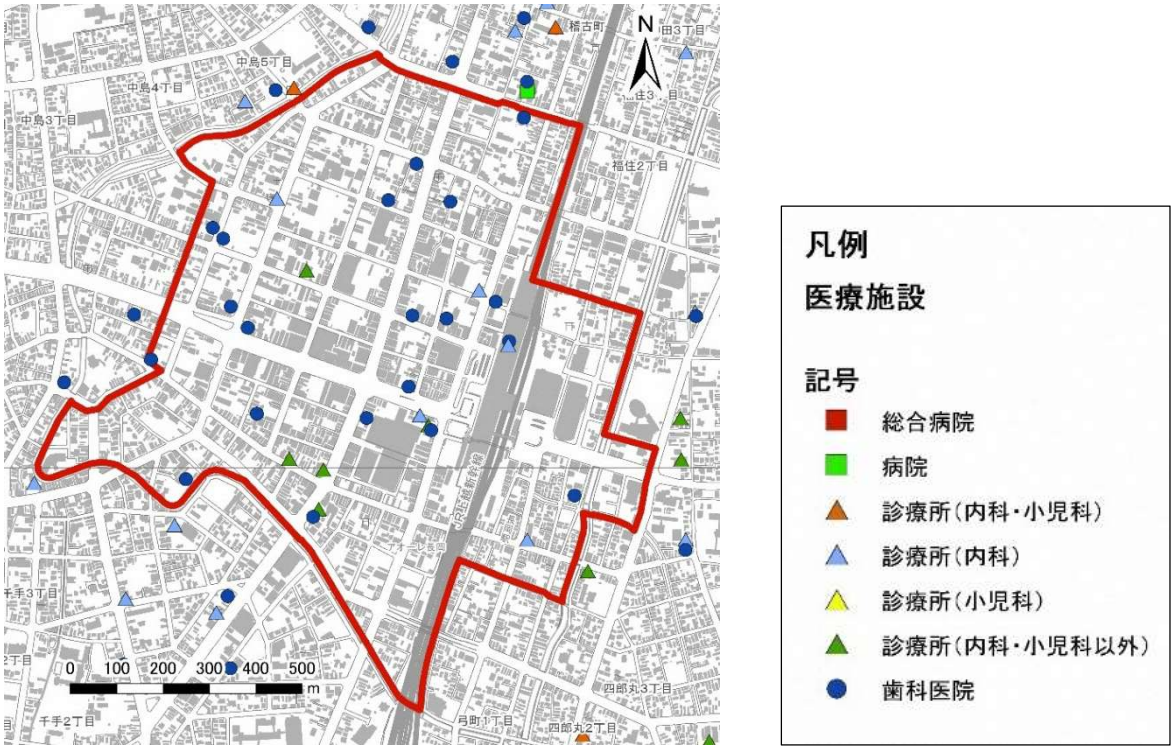


■出典：社会福祉センター利用者数集計（長岡市福祉総務課）

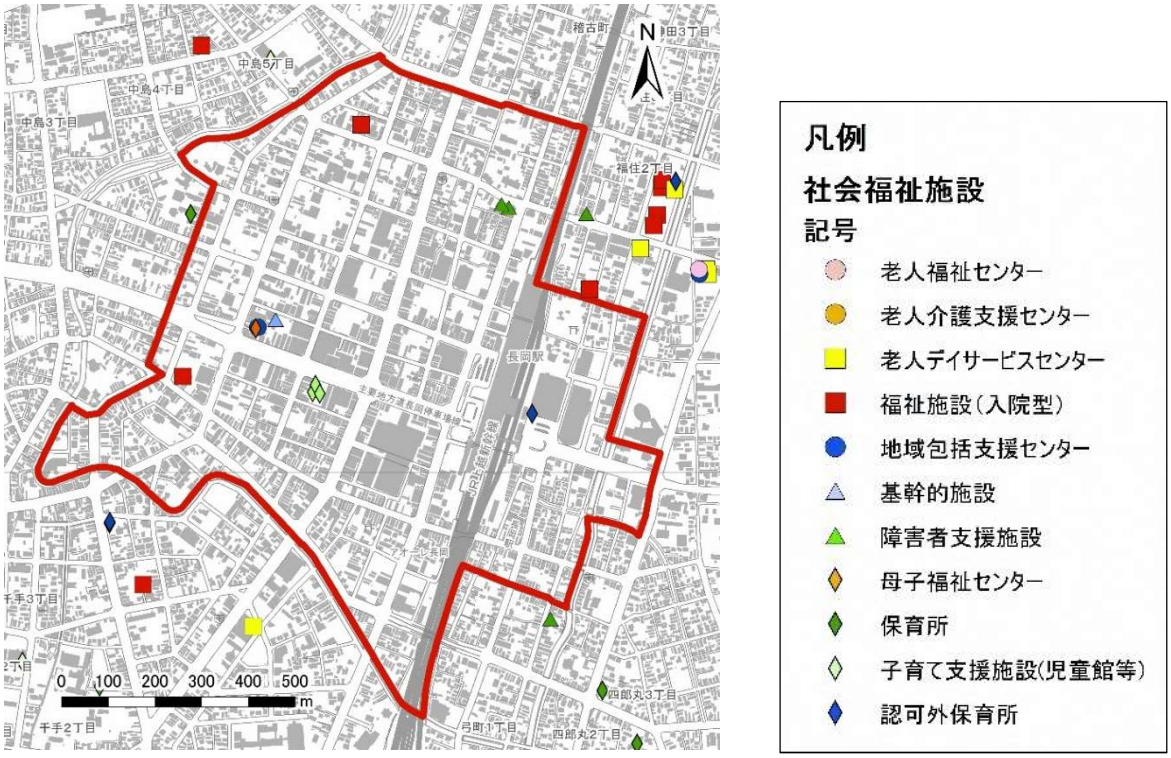
③医療・福祉施設

- 中心市街地には、医療施設が 35 件、福祉施設が 12 件立地している。
- 医療施設のうち、６割が歯科医院、残りの４割が診療所となっており、総合病院、病院は区域内に立地していない。
- 福祉施設は、子育て支援施設はあるものの、保育所が認可外保育所１件のみとなっている。

◆医療施設の立地状況



◆社会福祉施設の立地状況

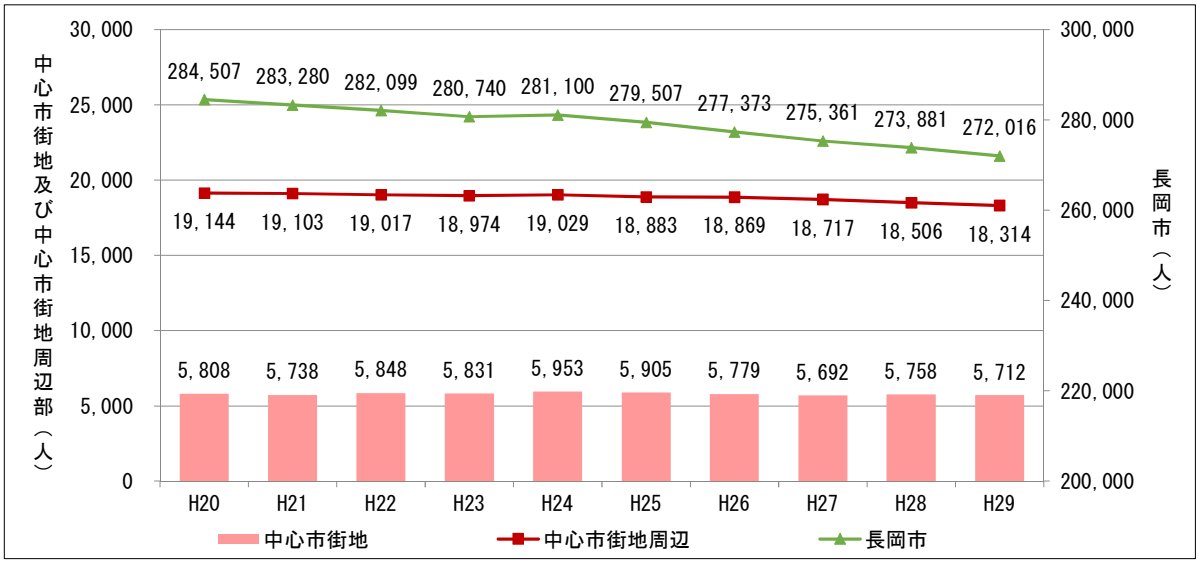


■出典：長岡市立地適正化計画（平成 29 年３月策定）を基に作成

④まちなか居住の状況

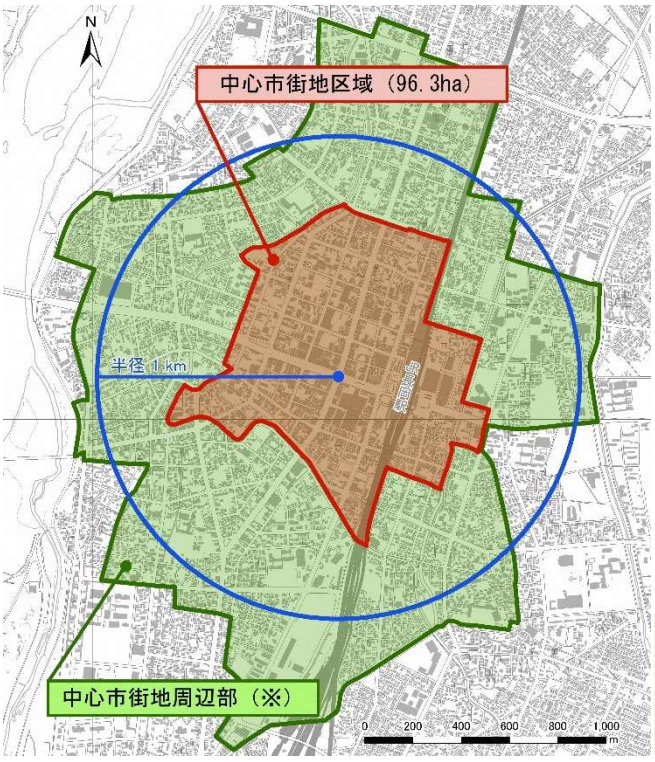
- 長岡市全体の居住人口が減少する中、市街地再開発事業などの取組が一定の効果を生み、中心市街地内の居住人口はほぼ横ばいである。
- 住宅系建物（店舗併用を含む）は、商業・業務エリアを取り囲むように分布しているが、共同住宅（店舗併用を含む）は商業・業務エリア内に増加している。
- 中心市街地の空き家は、平成 28 年度に 18 棟となっており、平成 25 年度に比べ、増加している。

◆中心市街地とその周辺部及び長岡市全体の人口の推移



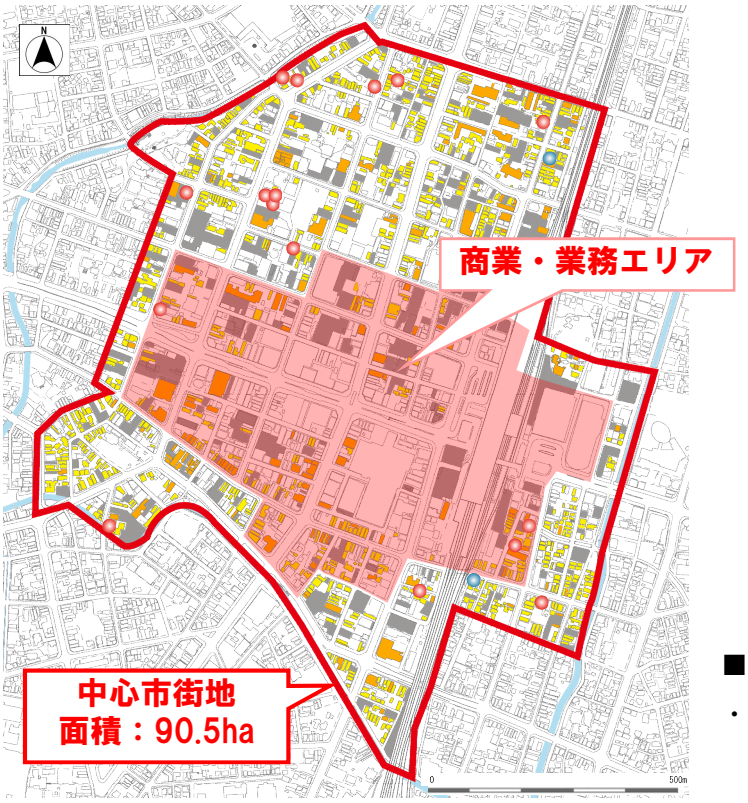
■出典：住民基本台帳（長岡市市民課）
※平成 24 年８月から外国人を含む
※中心市街地のエリアに該当する町丁目の値の合計値（一部、地域が跨る場合は、面積按分により算出）

◆中心市街地と周辺部の関係



※大手通り十字路から、概ね半径1kmのエリアで、中活区域の周辺部を指す。

◆中心市街地（第 2 期計画）の住宅系建物・空き家の分布状況



独立住宅（店舗併用含む）

共同住宅（店舗併用含む）

青空駐車場（※1）

空き家（ふだん人が住んでいないと思われる住宅）

・平成 28 年度　空き家総数：18 棟

（平成 25 年度調査時の空き家数：8棟）

平成 28 年度調査時　現存：2棟

平成 28 年度調査時　新たに確認：16 棟

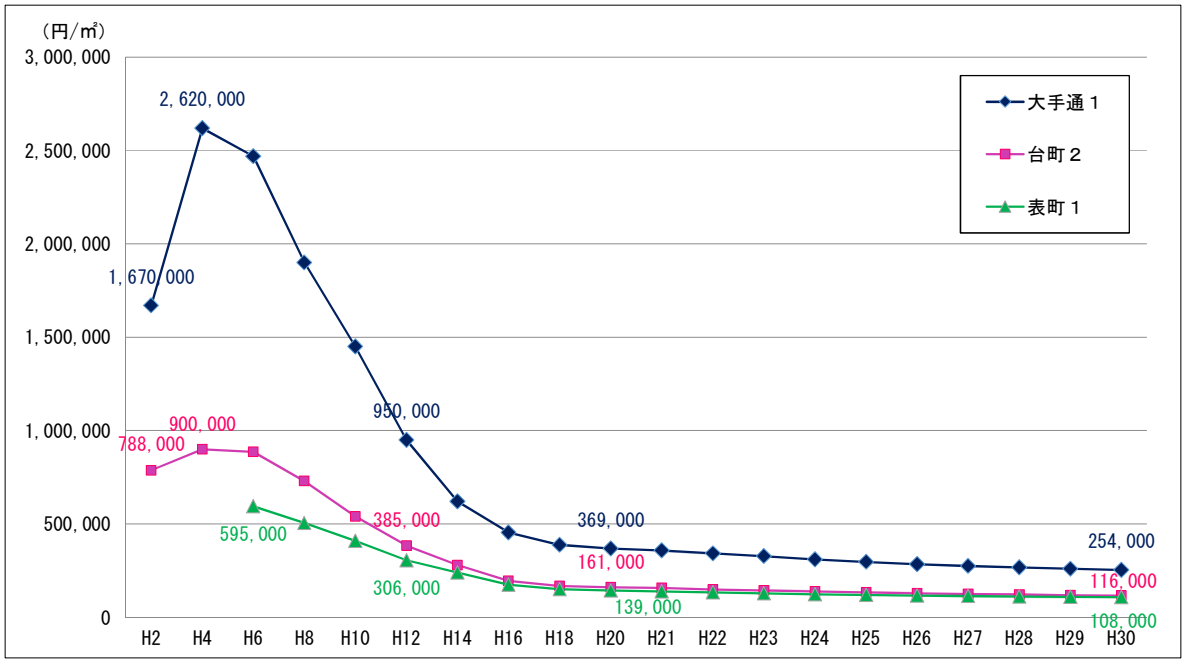
■出典：平成 28 年度空き家実態調査（長岡市）

・ 目視による空き家と思われるものを調査
　※住宅地図、目視調査

⑤地価などの状況

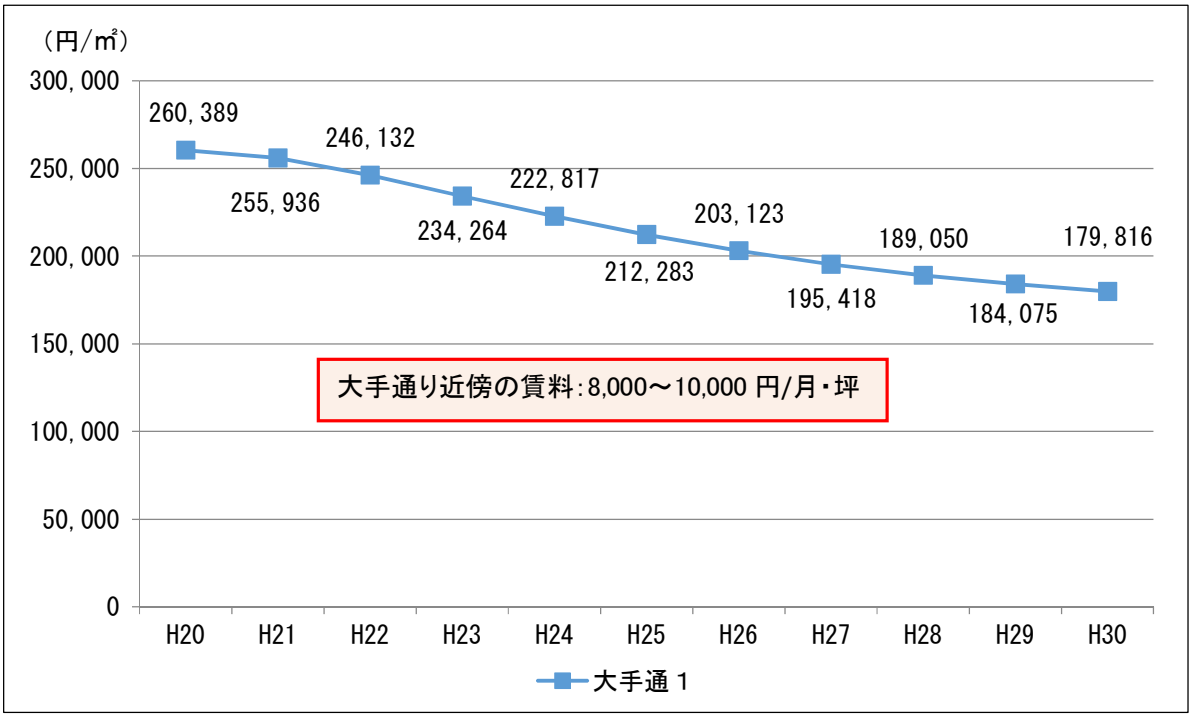
- バブル期の平成４年をピークに現在まで地価の下落傾向は続いている。
- 中心市街地における路線価が下落傾向にある中、店舗・オフィステナント賃料は、ヒアリングの結果横ばいとなっており、土地が下落した部分が賃料に反映されていない。

◆地価公示の推移



■出典：毎年１月１日現在の地価公示（総務省）

◆路線価の推移



■出典：長岡市資産税課

※固定資産税の標準宅地（地価公示地点等を含む）から算出

［４］地域住民のニーズ等の把握・分析

（１）長岡市の中心市街地に関する市民アンケート調査（平成 29 年度）

①調査の目的

長岡市中心市街地活性化基本計画（第２期計画）に基づく取組について、市民意識の変化や市民ニーズ、中心市街地の回遊状況を把握し、これまでの取組の評価及び検証の基礎資料とすることを目的としている。

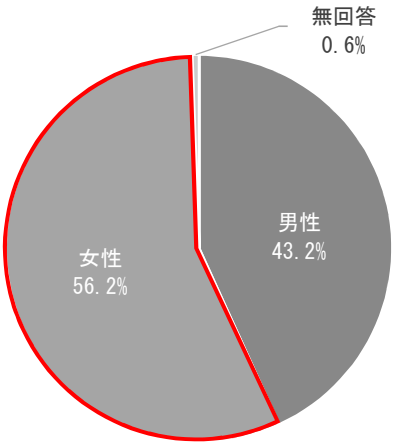
②調査の実施概要

◆調査の対象及び方法など

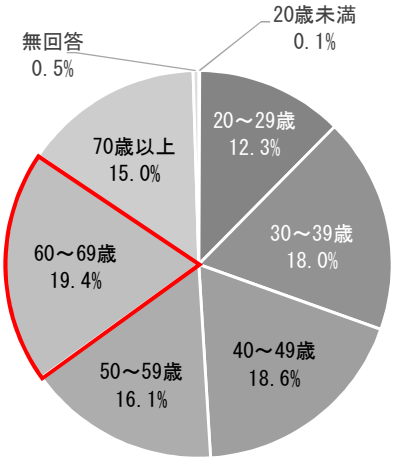
項目	内容
調査対象	長岡市全域の 18 歳以上の市民 2,000 人（無作為抽出）
配布・回収方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成 30 年３月５日（月）～３月 20 日（火）
回収数	1,071 件（回収率：53.6%）

③調査結果

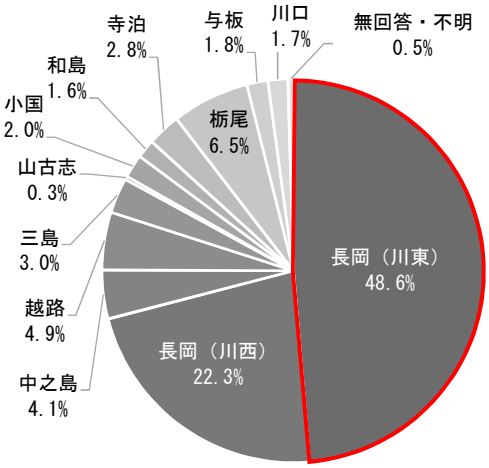
◆男女比



◆年齢比

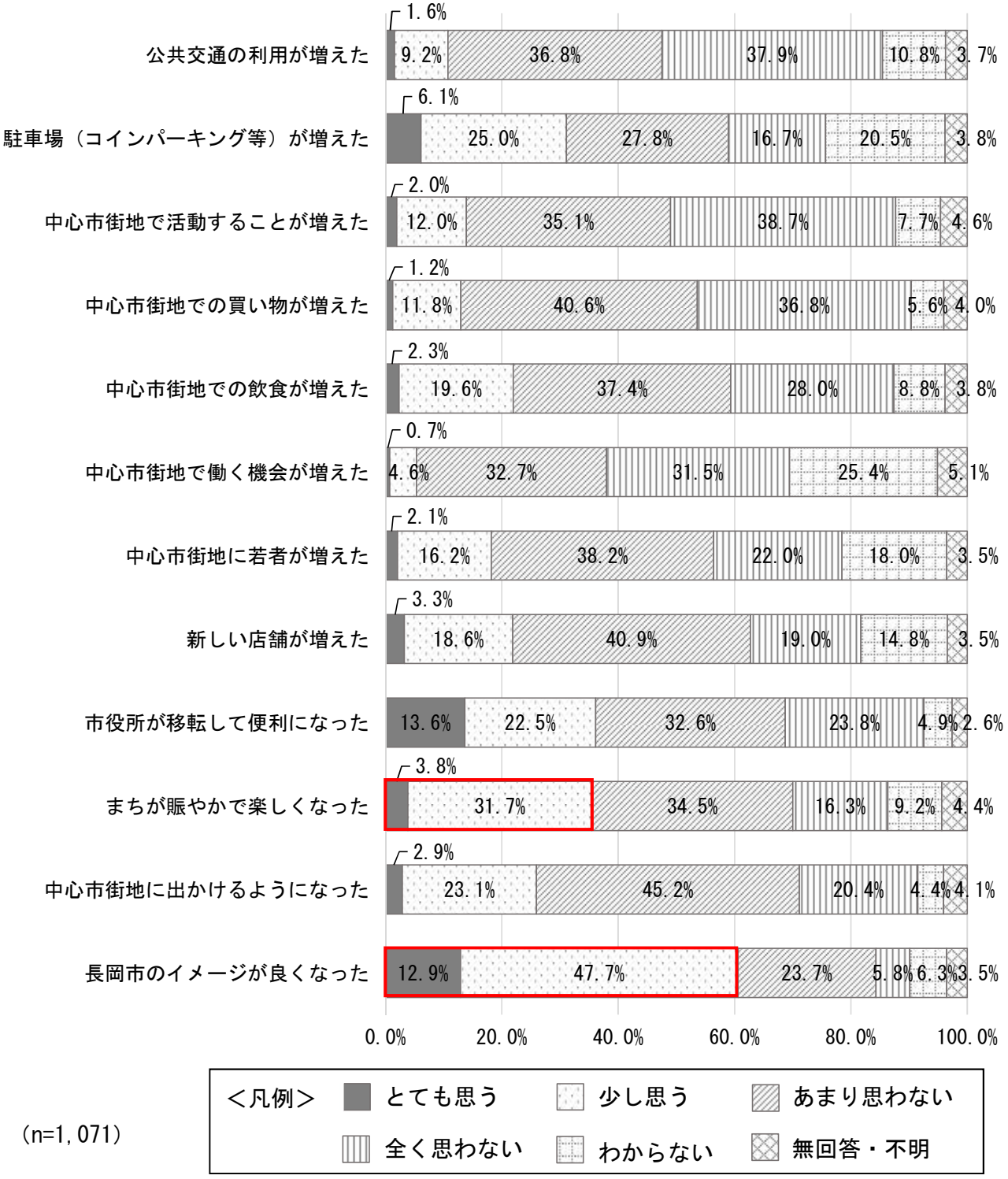


◆居住地域



◎中心市街地のイメージについて

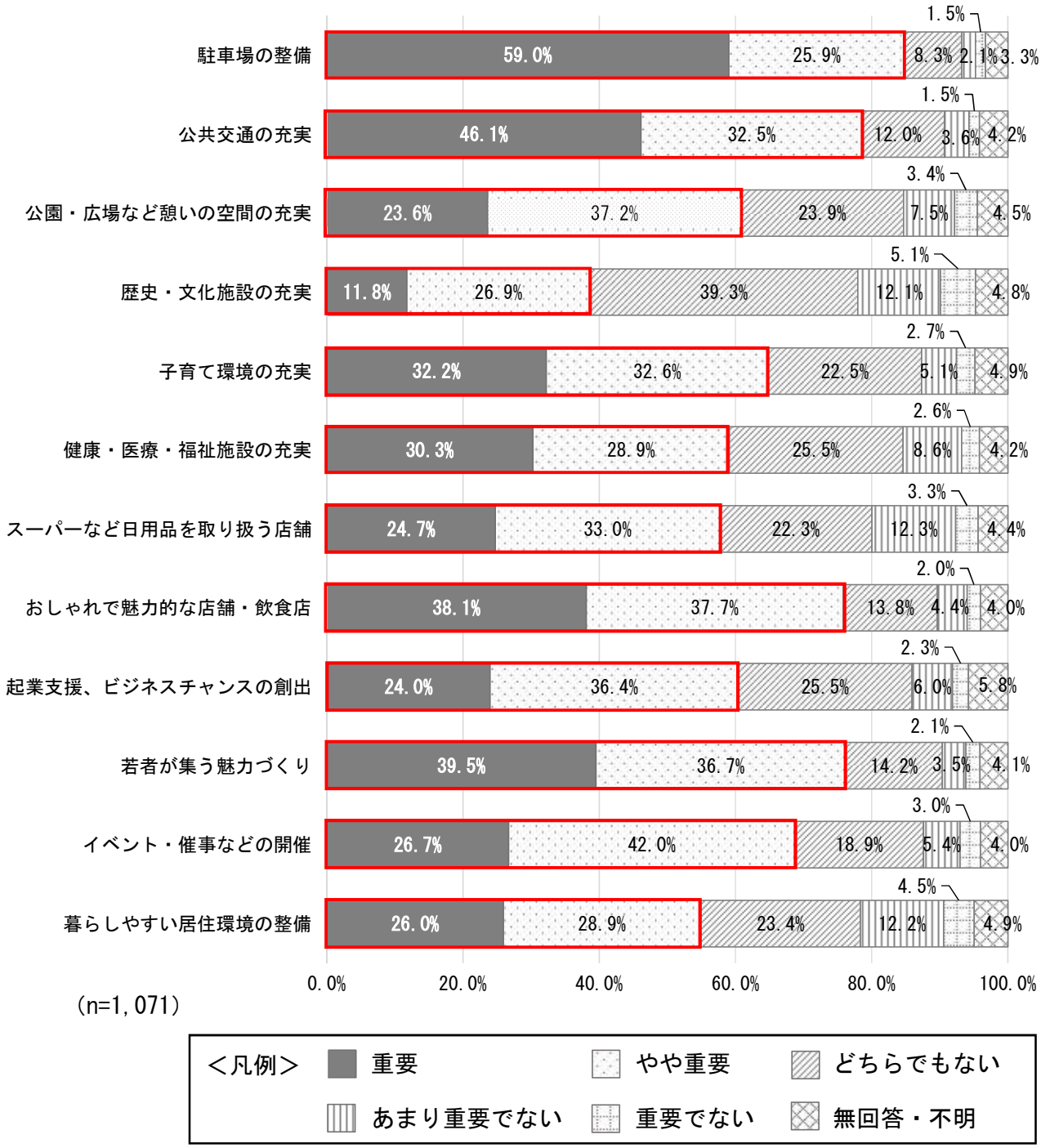
・ アオーレ長岡開業後の中心市街地のイメージについて、「長岡市のイメージが良くなった」と思う人が６割程度いる。一方で、開業当時に比べ「まちが賑やかで楽しくなった」と思う人が４割と半数に満たない結果となっており、開業当時のインパクトは薄れてきている。



（n=1,071）

◎中心市街地を活性化するために重要なこと

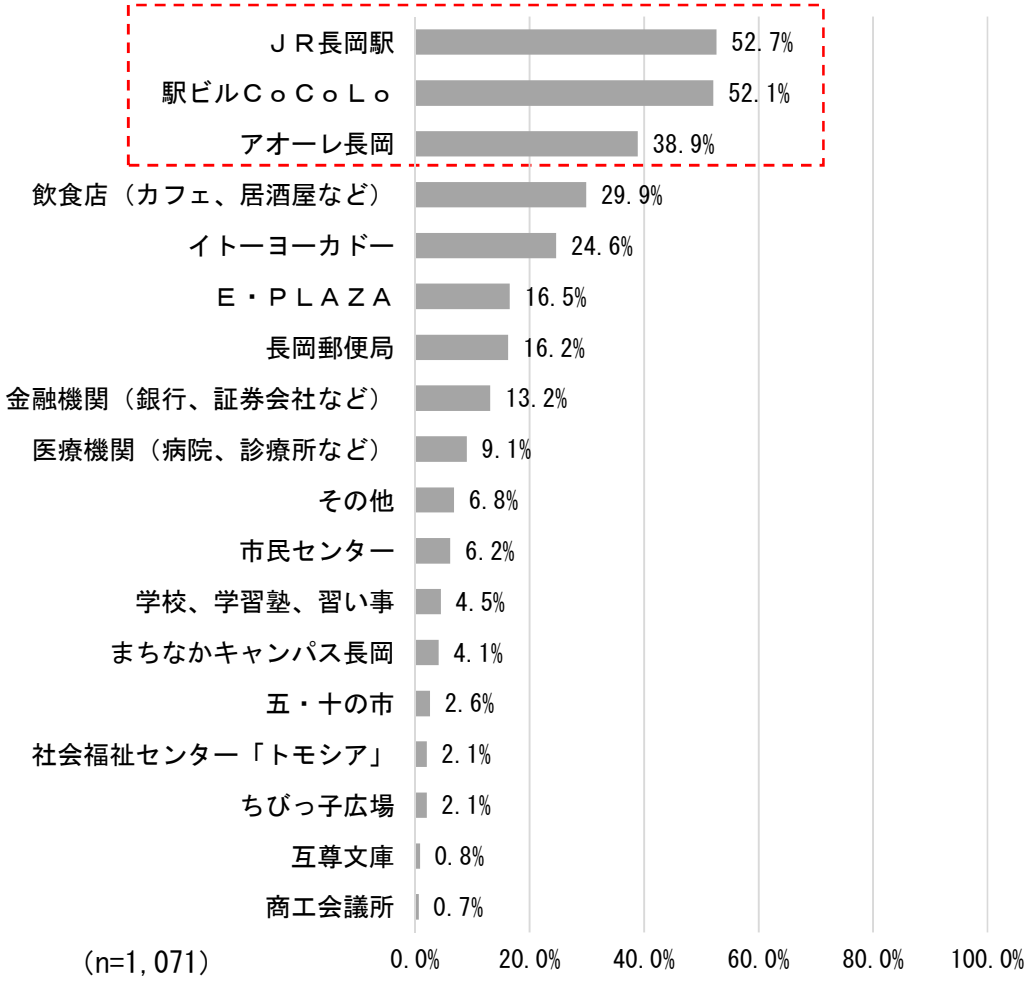
・ 長岡市の中心市街地を活性化するためには、「駐車場の整備」「公共交通の充実」を重視する人が８割程度、まちなかの魅力を高める要素である「若者が集う魅力づくり」「おしゃれで魅力的な店舗・飲食店」「起業支援、ビジネスチャンスの創出」が重要だと思う人は６～７割強となった。



◎回遊の状況

・ 長岡市の中心市街地で主に行く場所を、「ＪＲ長岡駅」「駅ビルCoCoLo」「アオーレ長岡」と４～５割強の人が回答している。大手通交差点より東側に集中しており、回遊が限定的である。

◆中心市街地で主に訪れる場所

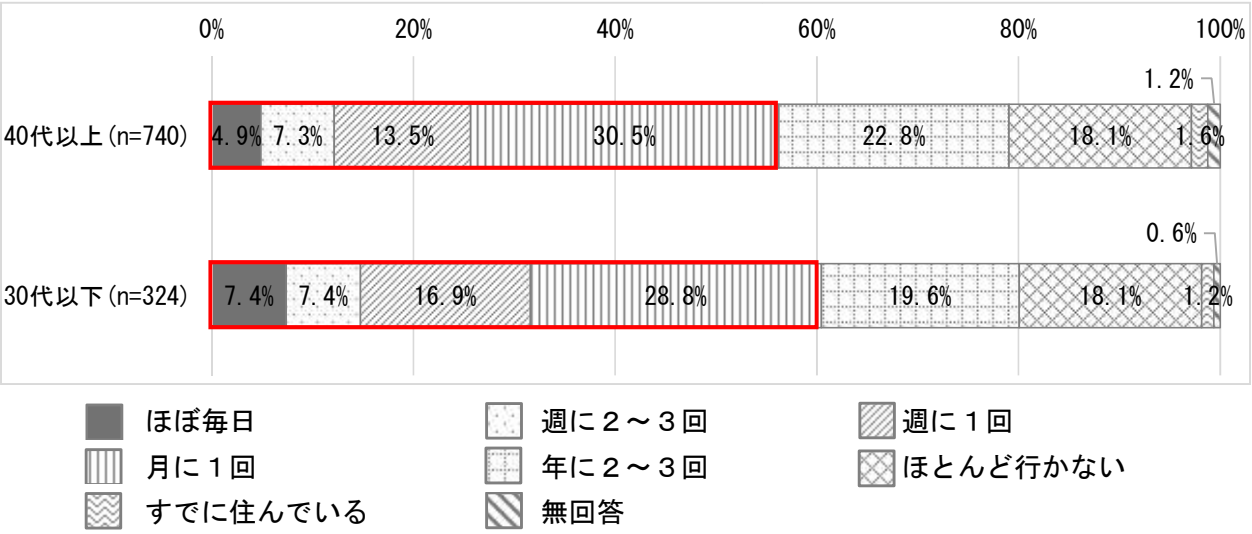


◎中心市街地への来訪頻度・居住意向

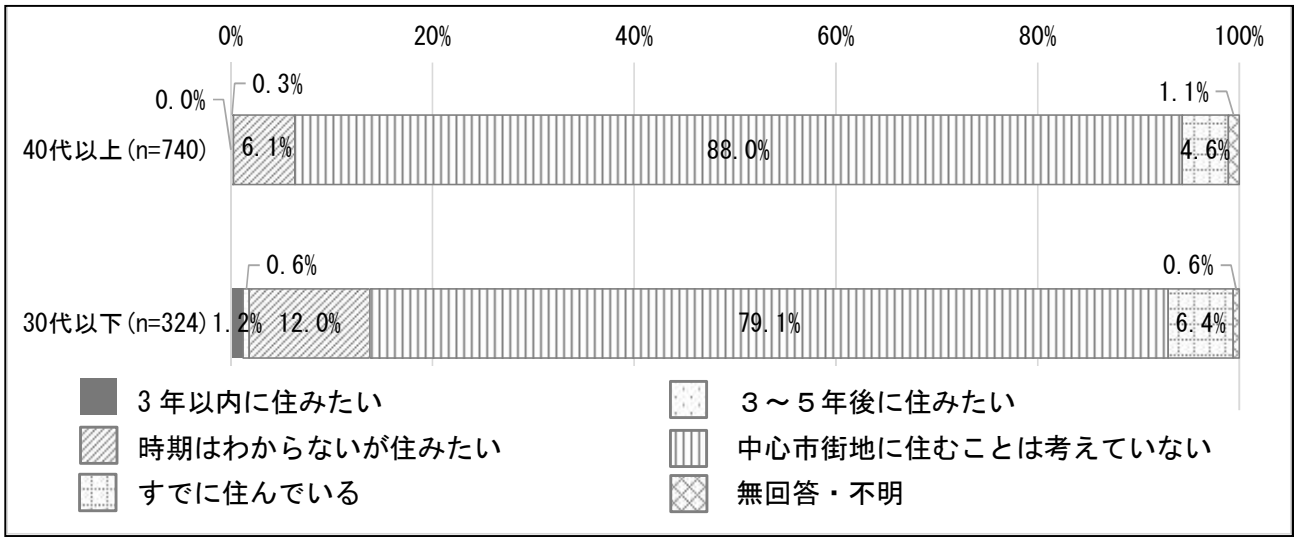
・ 長岡市の中心市街地に「月に１回以上」訪れている人は、30 代以下が６割程度、40 代以上が５割強。比較的、若者の方が、中心市街地へ訪れている。

・ また、長岡市の中心市街地への居住意向については、「中心市街地に住むことは考えていない」30 代以下が８割となっており、住まう場所としても魅力を高めることが求められる。

◆中心市街地への来訪頻度



◆中心市街地への居住意向



（２）市内の大学・高専・専門学校に在籍する若者へのアンケート調査（平成 28 年度）

①調査の目的

次代を担う若者の将来に関する意向や、必要とする情報や情報発信方法等、率直な意見や長岡に対する想いなどを把握するため、市内の大学・高専・専門学校に在籍する若者を対象としたアンケートを実施。

②調査の実施概要

◆調査の対象及び方法など

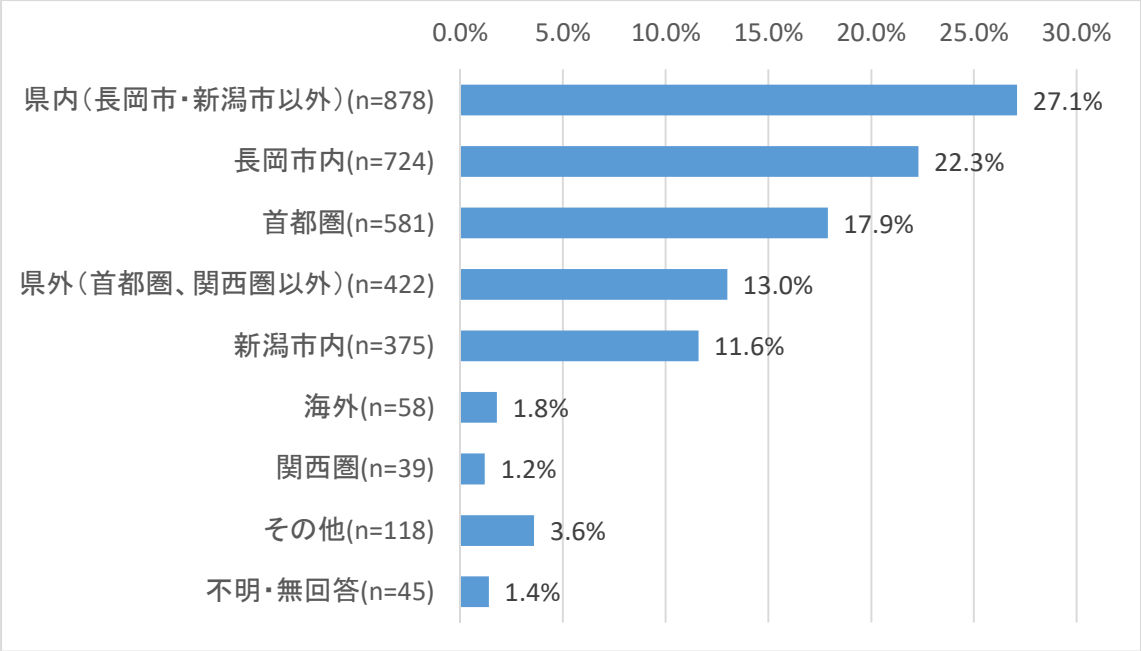
項目	内容
調査対象	市内の大学・高専・専門学校に在籍する若者
配布・回収方法	市内の大学・高専・専門学校に協力を依頼し、調査票を配布し、記入後、各機関を通じて直接回収
調査期間	平成 28 年１月～平成 28 年３月
回収数	3,240 件

③調査結果

◎就職先として希望する地域

・ 就職先として希望する地域について、「県内（長岡市・新潟市以外）」を挙げる割合が 27.1%と最も高く、「長岡市内」の 22.3%を上回る結果となった。

◆就職先として希望する地域



（３）市内の企業に在籍する 10 代～30 代の若者へのアンケート調査（平成 28 年度）

①調査の目的

若者の率直な意見や長岡に対する想いなどを把握するため、市内の企業に勤務する 10 代～30 代の若者を対象としたアンケート調査を実施

②調査の実施概要

◆調査の対象及び方法など

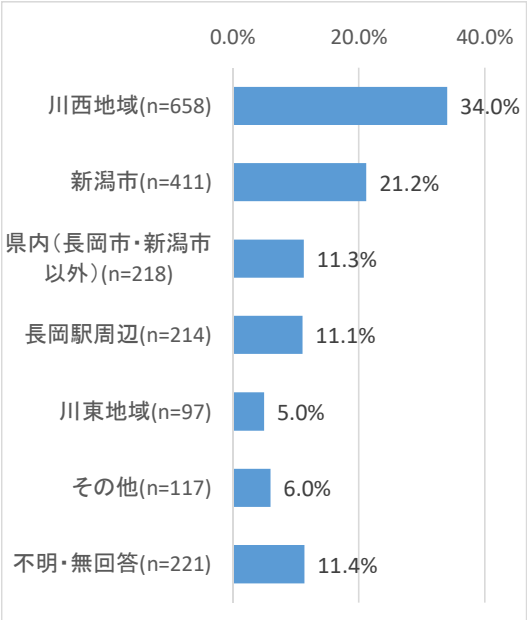
項目	内容
調査対象	市内の企業に勤務する 10 代～30 代の若者
配布・回収方法	市内の企業に協力を依頼し、調査票を配布し、記入後、郵送回収
調査期間	平成 28 年２月～平成 28 年３月
回収数	1,936 件

③調査結果

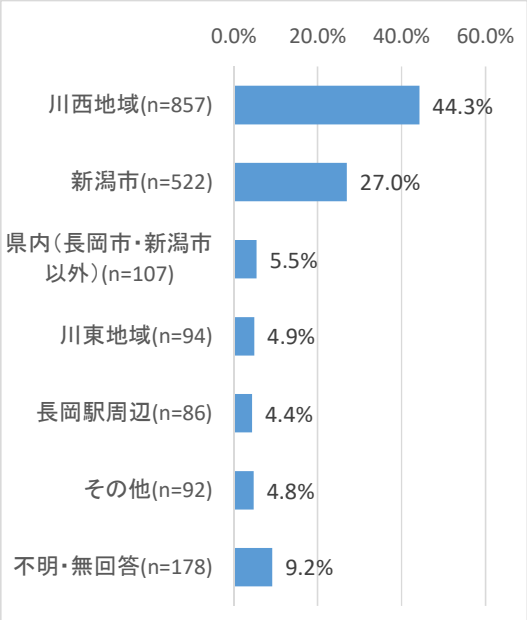
◎普段の行動範囲

- 「遊ぶ・イベント」や「買い物（ファッション）」のそれぞれの場面で普段良く行く地域として「川西地域」を挙げる回答割合が３割程度と「長岡駅周辺」の１割程度を大きく上回る結果となった。
- 上記の結果より、10 代～30 代の若者が中心市街地を十分に使っているとは言い難い状況にある。

◆遊ぶ・イベント（よく行く地域）



◆買い物（よく行く地域）



［５］これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

（１）長岡市中心市街地活性化基本計画（第２期計画）の概要

①計画期間

平成 26 年４月から平成 31 年３月（５年間）

②区域面積

約 90.5ha

③基本的な方針及び目標

◎まちづくりのテーマ

「みんなが創るまちなかの価値～誰もが楽しみ安心できる場所、誰もがつながり育てるまち～」

目標	目標指標	基準値（H25 年度）	目標値（H30 年度）	最新値（H29 年度）
目標① まちに「来る人」を増やす	平日歩行者通行量※1	95,033 人	100,000 人	104,353 人
目標② まちに「住む人」を増やす	まちなか居住人口※2	5,677 人	5,900 人	5,577 人
目標③ まちを「使う人」を増やす	まちなか公共・公益施設の利用者人数※3	1,500,000 人	1,600,000 人	1,461,394 人

※１：大手通周辺の 16 地点を測定

※２：中心市街地における居住者

※３：アオーレ長岡、市民センター、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、ながおか町口御門（社会福祉センタートモシア）

（２）事業の進捗状況

◎実施事業　55 事業／57 事業（完了 7 事業　実施中 48 事業）

分野	事業数	実施数
４章：市街地の整備改善のための事業	14	13
５章：都市福利施設を整備する事業	16	16
６章：まちなか居住を推進する事業	5	5
７章：商業を活性化する事業	21	21
８章：公共交通の利便性、その他	6	5

（重複する事業があるため、各章の事業数の合計と全事業数（57 事業）は、一致しない）

◆長岡市中心市街地活性化基本計画（第２期計画）の進捗状況（平成 30 年４月時点）

事業番号	事業名	完了	実施中	未着手
1	大手通表町西地区第一種市街地再開発事業	○		
2	大手通表町東地区第一種市街地再開発事業		○	
3	まちなか駐車場整備検討事業		○	
4	まちなか型公共サイン整備事業		○	
5	ボトルネック踏切改良事業	○		
6	市道東幹線１号線歩道改築事業			○
7	大手通（国道 351 号）道路改善事業		○	
8	中心市街地浸水対策事業		○	
9	優良建築物等整備事業		○	
１０	自転車利用環境等整備事業		○	
１１	柿川放水路整備事業		○	
１２	市街地再開発事業化検討調査事業		○	
１３	大手通表町地区まちづくり促進会議		○	
１４	まちなか賑わい創出事業	○		
１５	まちなか賑わい創出事業		○	
１６	大手通表町東地区交流拠点検討事業		○	
１７	多世代健康まちづくり事業（健康づくりイベント事業）		○	
１８	長岡開府 400 年記念事業		○	
１９	ナカドマ活用事業		○	
２０	シティホールプラザ「アオーレ長岡」運営事業		○	
２１	子育ての駅ちびっこ広場駐車料金負担軽減事業		○	
２２	市民活動フェスタの開催		○	
２３	まちなかキャンパス長岡事業		○	
２４	トモシア交流支援事業		○	
２５	新・社会福祉センター整備事業	○		
２６	子育ての駅ちびっこ広場・まちなか保育園の運営		○	
２７	ながおか市民センター運営事業		○	
２８	市民活動推進事業費補助金		○	
２９	市民協働人材発掘・育成事業		○	
３０	中越防災安全推進事業		○	
３１	まちなか住マイル促進事業		○	
３２	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業		○	
３３	中心市街地商業・商店街活性化検討実施支援事業		○	
３４	商店街ライトアップ促進事業		○	
３５	個別商店街の活性化事業		○	
３６	露店市場管理運営事業（五・十の市）		○	

事業番号	事業名	完了	実施中	未着手
３７	長岡まつり前夜祭・昼行事の開催		○	
３８	まちなか夏まつり		○	
３９	越後長岡美酒めぐり事業		○	
４０	カーネーションプラザ支援事業	○		
４１	大手通商店街活性化事業		○	
４２	中心商店街合同イベント開催事業		○	
４３	商業環境施設整備事業		○	
４４	中心市街地商業環境等活力再生検討事業	○		
４５	中心市街地新規進出者支援事業		○	
４６	長岡まちなかマルシェ事業		○	
４７	共通駐車券・お買い物バス券事業		○	
４８	中心商店街 100 円駐車場運営事業		○	
４９	長岡の安心な中心街をつくる会のパトロール事業		○	
５０	米百俵まつりの開催		○	
５１	まちなか歴史館めぐり事業		○	
５２	まちなか回遊性向上事業		○	
５３	市街地循環バス運行等改善事業	○		
５４	市街地駐車場料金低廉化事業		○	
５５	ノンステップバス等導入事業		○	
５６	観光レンタサイクル運営事業		○	
５７	基幹病院バス乗入検討調査事業			○

・未着手の事業に関する要因分析

①【事業番号６】市道東幹線１号線歩道改築事業

事業箇所付近で現在、新潟県が事業主体となって実施している柿川放水路整備事業（事業番号 11）により電線の移設が行われており、電線管理者との協議に入れていない状況。協議が整ったのち、事業に着手する予定。

②【事業番号 57】基幹病院バス乗入検討調査事業

社会実験として新たなバス路線で実施する予定であったが、既存の南循環線の経路変更及び運行内容の見直しにより対応が可能となったため。

（３）目標指標の達成状況

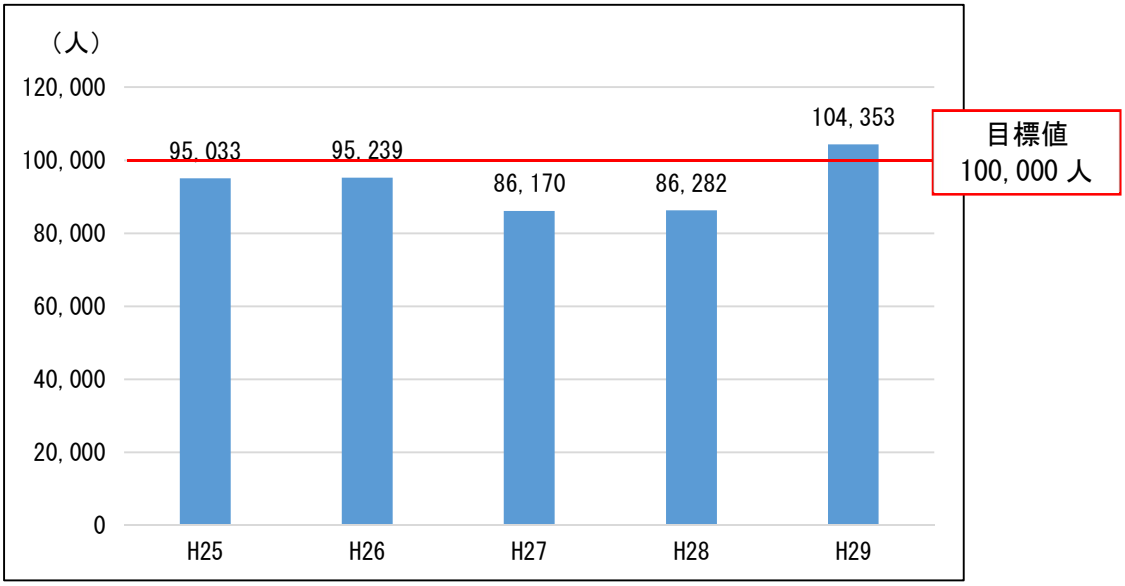
①目標①　まちに「来る人」を増やす

目標値：平日歩行者通行量

計画で掲げていた目標の達成状況をみると、平成29年調査の結果、目標値を上回っている。その要因として、アオーレ長岡での日常的なイベント等の実施や、民間事業者による駅ビルのリニューアル等により、ＪＲ長岡駅及びアオーレ長岡周辺での歩行者通行量が増加したことに加え、大手通表町西地区第一種市街地再開発事業により、少なかった表町エリアの歩行者通行量が増加したことが考えられる。

基準値（H25 年度）	目標値（H30 年度）	最新値（H29 年度）
95,033 人	100,000 人	104,353 人

◆平日歩行者通行量



※調査箇所：大手通周辺の 16 地点

②目標②　まちに「住む人」を増やす

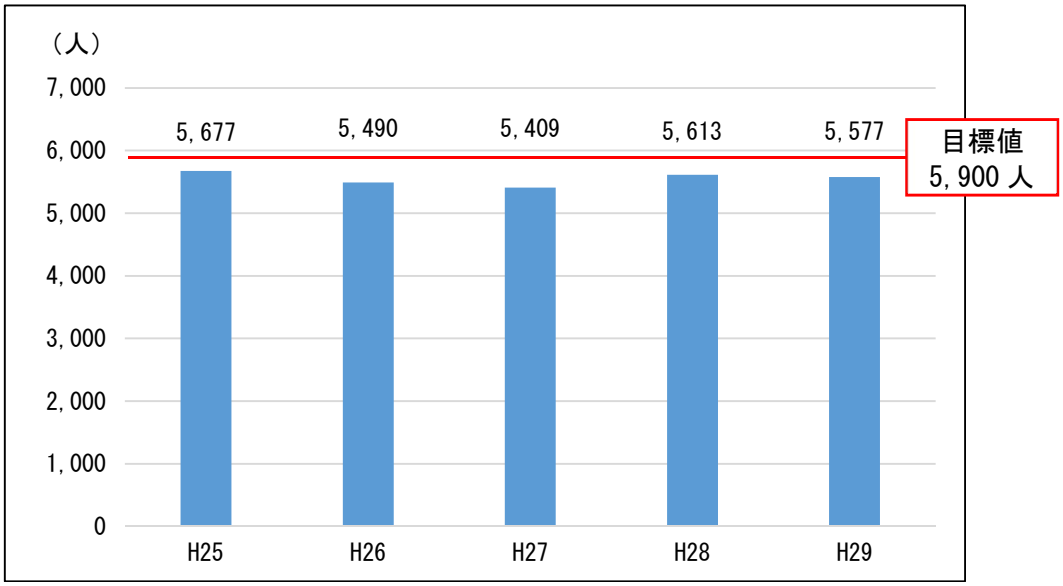
目標値：まちなか居住人口

中心市街地の人口が横ばいの状態が続いており、目標が達成できない見込みである。

長岡市全体の人口が減少する中で、「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」など、各種事業により中心市街地への転入者が増えたものの、自然減や 30 代以下の転出が多いため、目標の増加数に至らなかったものと推察される。

基準値（H25 年度）	目標値（H30 年度）	最新値（H29 年度）
5,677 人	5,900 人	5,577 人

◆まちなか居住人口



※調査対象：第２期長岡市中心市街地活性化基本計画における中心市街地内の居住者

③目標③　まちを「使う人」を増やす

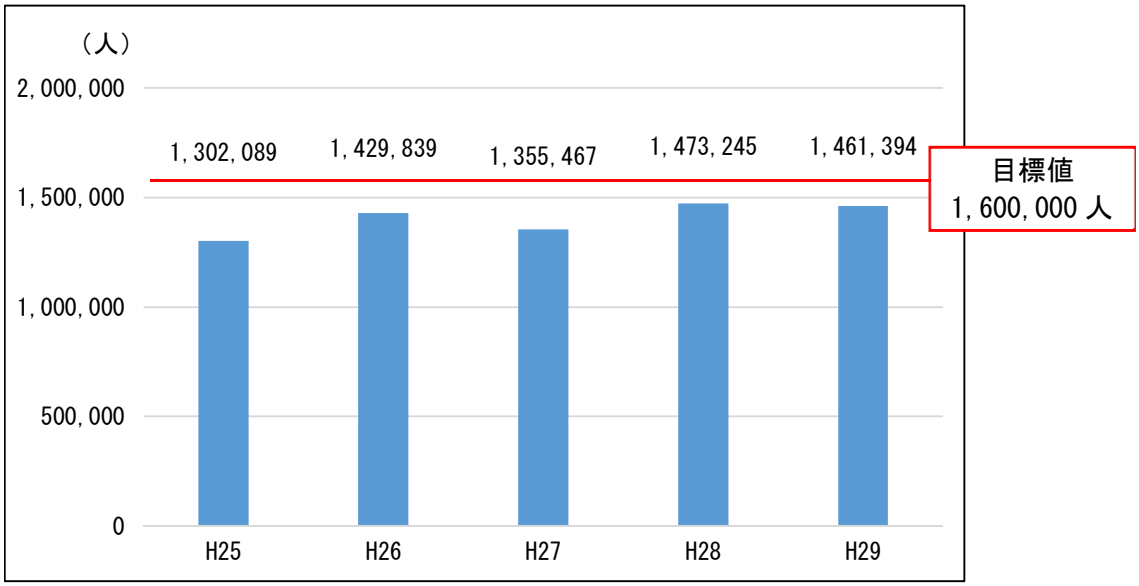
目標値：まちなか公共・公益施設の利用者人数

目標を達成することが可能であると見込まれている。現段階では、目標値に至ってはいないが、これは、目標値の基準年である平成 24 年が、アオーレ長岡の開業年であり、開業のインパクトが非常に大きかったことから、基準値がそもそも高かったことが要因の一つであると推察される。

目標指標である「まちなか公共・公益施設の利用者人数」のうち、「アオーレ長岡のイベント来場者、アリーナ、ホール等利用者」がその多くを占めており、平成 24 年の開業年には、多様なイベントの開催などがあり、アオーレ長岡だけで 100 万人を超えていた。翌年以降、開業のインパクトが薄れて利用者が減少したが、市民利用の定着などもあり、近年は増加傾向にある。また、平成 30 年度は「長岡開府 400 年記念事業」を推進することで、市民が積極的に市民活動に取り組み、更にはそれが普及していくことで「まちなか公共・公益施設の利用者人数」が着実に増えることが見込まれることから、目標値の達成が可能であると推測する。

基準値（H25 年度）	目標値（H30 年度）	最新値（H29 年度）
1,500,000 人	1,600,000 人	1,461,394 人

◆まちなか公共・公益施設の利用者人数



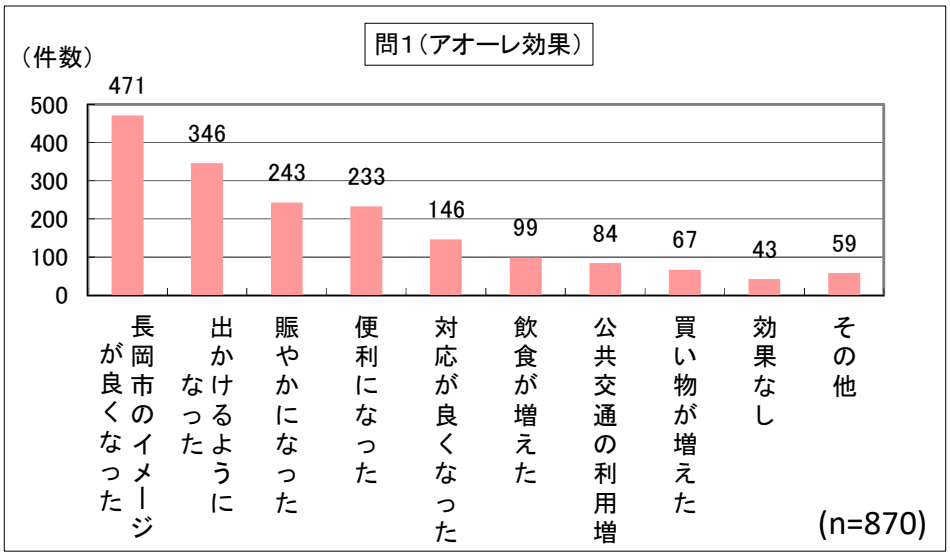
※調査対象：アオーレ長岡（総合窓口利用者、視察見学者を除く）、市民センター、まちなかキャンパス長岡、ちびっこ広場、ながおか町口御門（社会福祉センタートモシア、有料老人ホーム、学習塾、歯科医院の合計）

（４）定性的評価

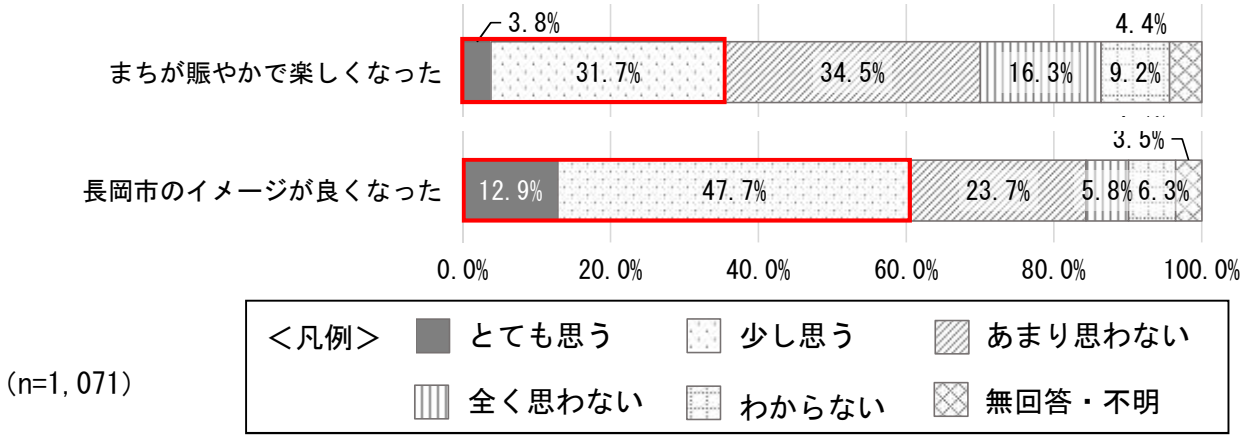
①地域住民の意識変化

オープンから半年後（平成 24 年 9 月～10 月）を機にアオーレ長岡の利用者を対象に実施したアンケートでは、「長岡市のイメージが良くなった」と回答する人が 54.1%と多く、また、「賑やかになった」と回答した人も 27.9%と多かった。さらに、平成 29 年度に実施したアンケートでは、「長岡市のイメージが良くなった」項目について「とても思う」「少し思う」と回答する人が 60.6%、「賑やかになった」項目について「とても思う」「少し思う」と回答する人が 35.5%と引き続き多いことから、多くの市民がまちなかに賑わいを感じている。

◆アオーレ長岡イベント来場者アンケート調査（平成 24 年度）



◆長岡市の中心市街地に関する市民アンケート調査（平成 29 年度）



②中心市街地活性化協議会の意見

第２期計画のフォローアップに関する報告における、中心市街地活性化協議会の意見を以下のとおり整理する。

◎平成 26 年度

- 長岡市中心市街地活性化協議会では、大手通表町西地区第一種市街地再開発事業の着工や多世代健康づくり拠点の整備等、第２期中心市街地活性化基本計画に位置付けられた主要な事業は、概ね順調に進捗していると評価する。
- しかし、まちなかへの来街者の増加やまちなか居住の推進については、引き続き施策を講じる必要があるものと考える。

◎平成 27 年度

- 長岡市中心市街地活性化協議会では、「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」の本体工事や「ボトルネック踏切改良事業」等、第２期中心市街地活性化基本計画に位置付けられた主要な事業は、概ね順調に進捗していると評価する。
- しかし、まちなかへの来街者の増加やまちなか居住の推進については、引き続き施策を講じる必要があるものと考える。

◎平成 28 年度

- ハード事業として「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」や「新・社会福祉センター整備事業」の竣工、「ボトルネック踏切改良事業」による車道拡幅・歩道整備の完了、ソフト事業として「中心市街地新規進出者支援事業」等の実施など、概ね順調に進捗していると評価している。
- しかしながら、歩行者通行量やまちなか居住人口については、「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」等の竣工により、今後一定の増加は見込まれるが、目標達成に向け、賑わいを創出し回遊性を向上させるための仕掛けづくりを官民で引き続き取り組む必要があるものと考えている。

◎平成 29 年度

- まちの賑わいにつながるイベントの開催など、ソフト事業を中心とした取組については、概ね順調に実施され歩行者通行量が計画策定以降初めて目標値を超えるなど、目に見える形で現れてきたことは高く評価する。
- 一方で、まちなか居住人口及びまちなか公共・公益施設の利用者人数については、ほぼ横ばい状況であるので、達成に向けてより積極的に取り組む必要があるように考える。

［６］中心市街地活性化の課題

第１期計画において、アオーレ長岡をはじめとした都市機能の更新と再集積、さらに第２期計画において、大手通表町西地区第一種市街地再開発事業などにより整備された都市空間が、多様な活動を通じて多様な人々に使われるようになり、中心市街地が長岡の「顔」・「シンボル」として浸透したが、一方で、以下のような課題が発生している。

（１）課題①　密度の高い賑わいを生み出し、回遊の拡がりを創る

前期計画で、歩行者通行量の目標値を上回ったものの、その多くはＪＲ長岡駅及びアオーレ長岡周辺に留まっており、回遊が限定的であることから、中心市街地全体の活性化に向け、賑わいの核と賑わいの芽をつなぎ、新たな賑わいを創っていく必要がある。

また、官民が連携してまちなかの魅力を高めることで、賑わいの密度を高め、回遊の拡がりを創っていく必要がある。

（２）課題②　産業を育成する力、産業が集積する力を高める

前期計画では、公共投資を中心とした都市機能の更新と再集積など、賑わいのもととなる都市空間の整備を進め、整備された都市空間を市民にいかに使ってもらうかという視点から、様々な取組を進めてきた結果、中心市街地に多様な情報が集まるようになった。

しかしながら、中心市街地の空き店舗数及び空き店舗率は増加傾向にあり、中心市街地における就業者数の減少、金融・保険業、サービス業を中心に長岡全市における法人市民税の税収が減少しているなど、産業の活力が低下している。

一方で、大手通坂之上町地区市街地再開発事業に対して、商工会議所や市内の大学・高専から産業連携を推進する構想が提案されるなど、地域にある知識と技術を活かした産業振興の機運が生まれていることから、このチャンスと多くの情報が集まる中心市街地の強みを活かして、多様な産業が育ち、集積する拠点としての輝きを取り戻していく必要がある。

（３）課題③　若者が集い、活躍できる環境を創る

長岡市全体の人口が減少する中、居住環境の整備や各種関連事業の展開により、中心市街地には一定の転入があり、中心市街地内の人口は横ばいを維持している一方、中心市街地に住むことを考えていない 30 代以下が 8 割近くいることから、中心市街地は未だ居住環境として評価されず、中心市街地内の 30 代以下の人口は減少傾向にある。また、長岡市全体を見ると、若年層の市内回帰は回復傾向にあるが、若者の買物行動を分析すると、中心市街地が十分に利用されていないことが明らかになった。

そのため、中心市街地が今後、持続的に発展していくためには、多くの学生が学ぶ市の特性を活かすとともに、市内４大学１高専が提案する人材育成と産業振興の構想「ＮａＤｅＣ構想」やながおか・若者・しごと機構による取組など、将来を担う若者の新たな可能性を引き出すための動きが芽生え始めている機運を捉え、若者が中心市街地に魅力を感じ、集い、暮らし、活躍できる環境の整備・充実を図っていくことが必要である。

このように、長岡市の中心市街地が今後、持続的に発展していくためには、上記３つの課題を解決し、世代を超え、官民が連携し、市民が一体となってまちなかの価値を創っていくことが重要であることから、中心市街地活性化に向けた新たな計画を策定することが必要である。

［７］中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

（１）活性化の目標

前期計画策定時に、学識経験者や専門家からなる「長岡まちなか創造会議」において、長期的な視点に立ったまちづくりのテーマとして示された以下の目標を継続する。

みんなが創るまちなかの価値

～誰もが楽しみ安心できる場所、誰もがつながり育てるまち～

（２）新たな計画のテーマ

公共投資により創られた都市インフラを市民が使い続けることで、市民の居場所が誕生。今後も多様な取組を実施することで、まちを未来へ「つなぐ」ことを目指す。

まちを「つくる」「つかう」から「つなぐ」へ

計画期間：
平成 20 年 11 月～平成 26 年 3 月

１期計画
つくる

- アオーレ長岡の整備をはじめ、大手通中央地区における市街地再開発事業、大手スカイデッキの整備など、**都市機能の更新と再集積**、さらには、市役所機能のまちなか回帰などによる**「まちなか型公共サービス」の展開**を通じて、中心市街地が、長岡広域市民の「文化・情報・交流の場」となった。

計画期間：
平成 26 年 4 月～平成 31 年 3 月

２期計画
つかう

- アオーレ長岡をはじめ、1 期計画で整備された空間が**多様な人々に多様な形で使われる**ことにより、中心市街地が市民の憩い集う「心のよりどころ」になった。
- 大手通表町西地区における市街地再開発事業等、**生活者の視点に立った新たな機能誘導**を図ることにより、これまで以上に、中心市街地が長岡の「顔」・「シンボル」として浸透した。

計画期間：
平成 31 年４月～令和７年３月

３期計画
つなぐ

- 駅周辺を中心とした**賑わいの核と**中心市街地の各地に発生しつつある**賑わいの芽をつなぎ**、中心市街地全体の活性化を目指す。
- **若者がまちなかに魅力を感じる**ことができるよう、**世代間をつなぐ交流**を育むことで、活性化を目指す。
- **産学官金をつなぐ**ことで、産業振興を通じた活性化を目指す。
- これまで積み重ねてきた「まちなかの価値」に、**新たな「まちなかの価値」を積み重ね**、輝きを増したまちなかの魅力を**未来へつなぎ**、持続可能な地方都市の再生を図る。

“公共投資”に重点をおいた活性化が生み出す「まちなかの価値」

“市民協働”による市民の居場所づくりが生み出す「まちなかの価値」

“若者や事業者”の活動の活性化につながる「まちなかの価値」

みんなが創る「まちなかの価値」

①第１期計画：**まちを「つくる」**

第１期計画において、アオーレ長岡の整備をはじめ、大手通中央地区の第一種市街地再開発事業、大手スカイデッキの整備など、都市機能の更新と再集積を行った。さらには、郊外に移転した市役所機能をまちなかに回帰させるなど、「まちなか型公共サービス」の展開を通じ、中心市街地が長岡広域市民の「文化・情報・交流の場」となった。

第１期計画では、公共投資を重点においた中心市街地の再生によって「まちなかの価値」が創造された。

②第２期計画：**まちを「つかう」**

第２期計画において、市民活動を推進するためのソフト事業などを進め、アオーレ長岡をはじめとする第１期計画で整備された空間が多様な人々に多様な形で使われることにより、中心市街地は市民が憩い集う「心のよりどころ」となった。また、大手通表町西地区第一種市街地再開発事業により、不足していた福祉サービス拠点の整備など、生活者の視点に立った新たな機能誘導を図り、これまで以上に、中心市街地が長岡の「顔」・「シンボル」として浸透した。

第２期計画では、市民協働による市民の居場所づくりによって、新たなまちなかの価値が加えられた。

③第３期計画：**まちを「つなぐ」**

新たな計画では、ＪＲ長岡駅やアオーレ長岡周辺の賑わいの核と、中心市街地各地に発生しつつある賑わいの芽を「つなぐ」ことにより、密度の高い賑わいを拡げるとともに、産学官金をつなぎ、産業振興によるまちなか全体の活性化を目指す。

また、まちなかの利用者の多くが中高生と高齢者であることから、将来を担う若者がまちなかに魅力を感じるよう、市内の４大学１高専の人・モノ・ノウハウと、まちなかの人・モノとをつなぎ、世代を超えた交流を育み、若者が活躍できる新たなイノベーション創出環境を整える。

こうした取組により、これまで積み重ねてきた「まちなかの価値」に、新たな「まちなかの価値」を積み重ね、輝きを増したまちなかの魅力を未来へつなぎ、持続可能な地方都市の再生を図る。

（３）基本方針

●基本方針①　多くの人々が歩き、巡り、にぎわいが拡がるまち

前期計画において実施した「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」により、表町エリアに回遊の芽が誕生した。今後は、「大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業」、「まちなか図書館（仮称）整備事業」など、賑わいの核となる施設の整備や、「トモシア交流支援事業」などのソフト事業を通じて、アオーレ長岡やＪＲ長岡駅周辺に集中している回遊の流れを、中心市街地全体に拡げていく。

また、「アオーレ長岡活用事業」をはじめとしたイベントを継続・強化し、「歩道の有効活用『まちカフェ』事業」などの新規事業を推進することで、賑わいの更なる創出・拡大を図る。

●基本方針②　多様なビジネスが生まれ、育ち、集積するまち

前期計画策定以降に生じた産学官金連携の流れを踏まえ、新たに「大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業」や「産学連携情報交流センター（仮称）整備事業」を進めることで、産業を育成するための拠点の形成を図る。

また、新たに「長岡まちなかリノベーション推進事業」を実施し、建物のリノベーションや空きビル・空き店舗への事業所・店舗が進出するための魅力的な受け皿整備を促進し、中心市街地に産業が集積する環境を整備する。

さらに、「若者チャレンジショップ事業」や、「NaDeC構想先行実施事業」など、新たな産業が生まれる下地を作ることで、中越地域の経済・産業の拠点としての輝きを取り戻すことを目指す。

●基本方針③　将来を担う若者が集い、活躍するまち

前期計画で実施した「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」により、転入者が増加したが、一方で、30 代以下の若者の減少が目立つことから、柳原庁舎の跡地を活用した「若者のまち居場所づくり推進事業」を実施することで、若者が生活できる場を整備する。また、「まちなか居住区域定住促進事業」や「子育ての駅ちびっこ広場・まちなか保育園事業」など、若者が暮らしやすい環境を整備することにより、30 代以下の居住人口減少に歯止めをかけ、若者が中心市街地に集う魅力を向上させる。

前期計画で実施した「アオーレ長岡活用事業」や「ナカドマ活用事業」を継続することで、引き続き、若者が集い、活躍できる場を提供するほか、新たに、「NaDeC BASE活用事業」や「若者の出会い・交流促進事業」などを実施することで、中心市街地で活躍することに対する魅力の向上を図る。

また、中心市街地で活動するための来街手段として「学生交流『ちょいのりバス券』実証実験事業」を行うなど、若者が集い、活躍できる環境を整備する。