

## 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28年3月）における土地利用構想

長岡市総合計画では、「土地利用構想」の基本方針の一つ「コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用」として以下の考え方を示している。

- ・ JR長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区の都心地区と地域の中心部等を、相互に円滑で便利な幹線道路及び公共交通で結ぶとともに、市街地は適正な規模にとどめ、既存の市街地を有効に活用するなど、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めていきます。

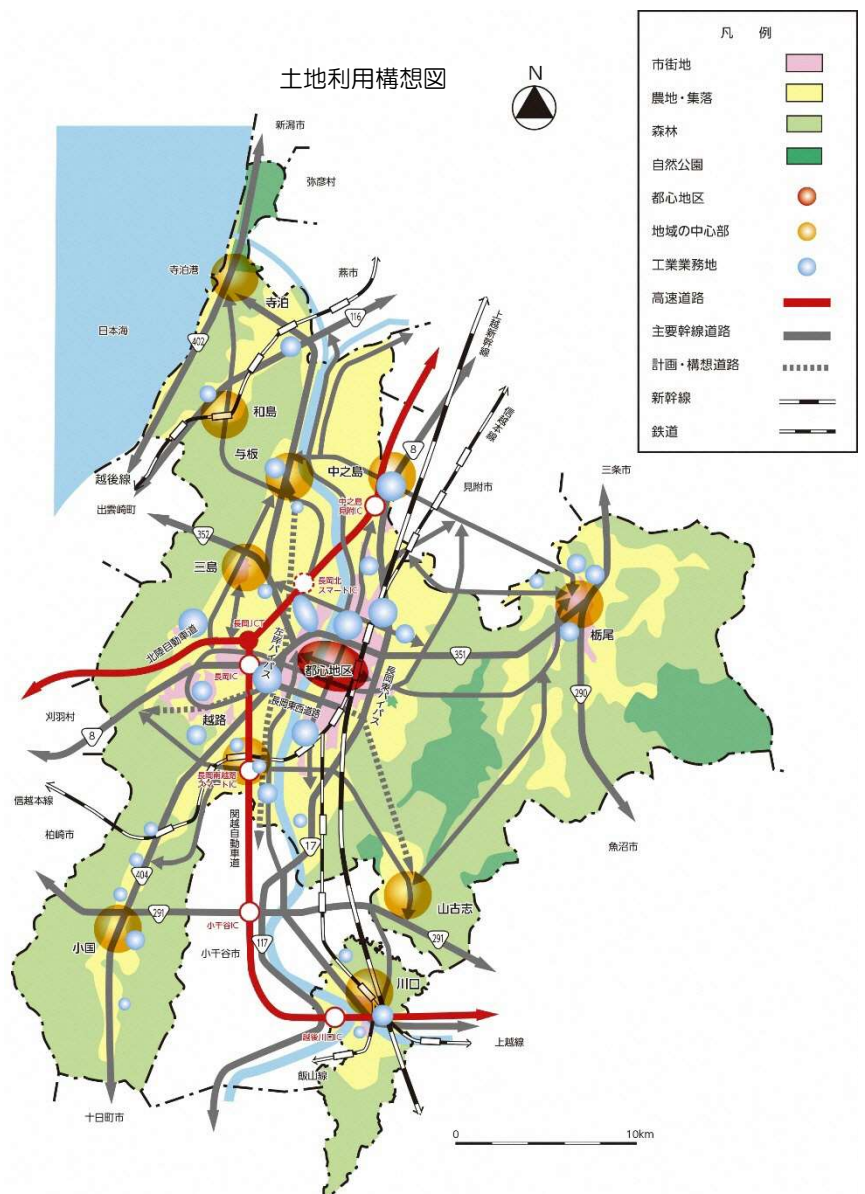
さらに、中越地域全体の発展をけん引する都市として、交通の便が良く、多くの市民にとって集まりやすい都心地区においては、広域かつ高次の都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を活かし、市民の豊かな暮らしを支える中心都市として拠点性を高めていきます。

また、利用形態からみた土地利用の方針では、「その他の宅地」の方針として以下の考え方を示している。

- ・ コンパクトなまちづくりの視点から、居住や市民生活を支える商業や医療、福祉、教育等の都市機能が、一定の区域に集積し、誰もが公共交通でアクセスできるなど、都市全体で利便性の高いまちを推進する必要があります。

このため、都心地区だけでなく、各地域の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた拠点などに、ゆるやかに都市機能の集積を図ります。

また、中越地域全体の発展をけん引する都市として、特に都心地区においては、商業、医療、教育・文化、行政などの広域かつ高次の都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を活かし、市民の豊かな暮らしを支える中心都市としての拠点性を高めていきます。

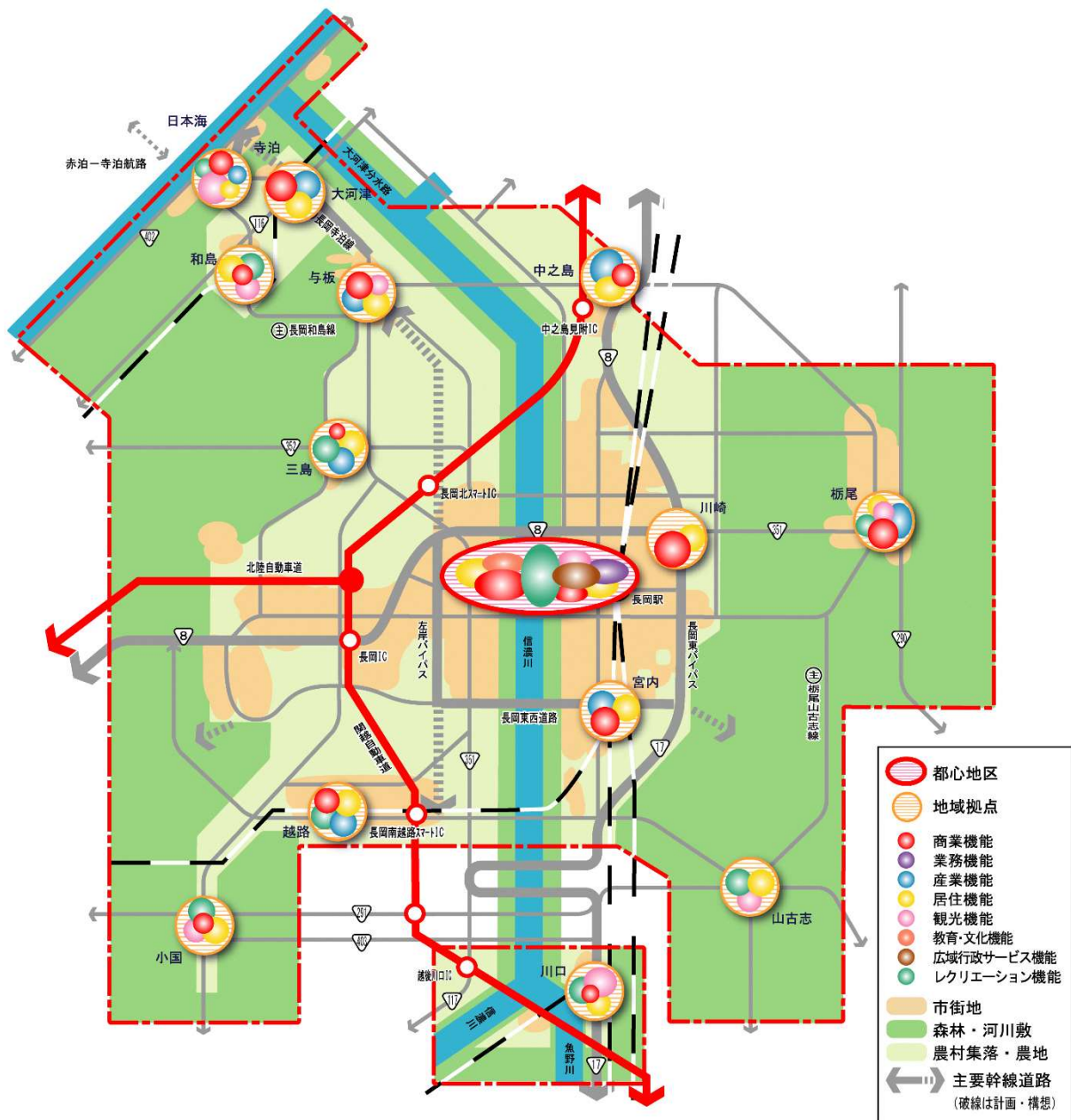


## ■長岡市都市計画マスタープラン（平成29年3月改訂版）における都市づくりの考え方

平成22年11月に策定し、平成29年3月に改訂された「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。

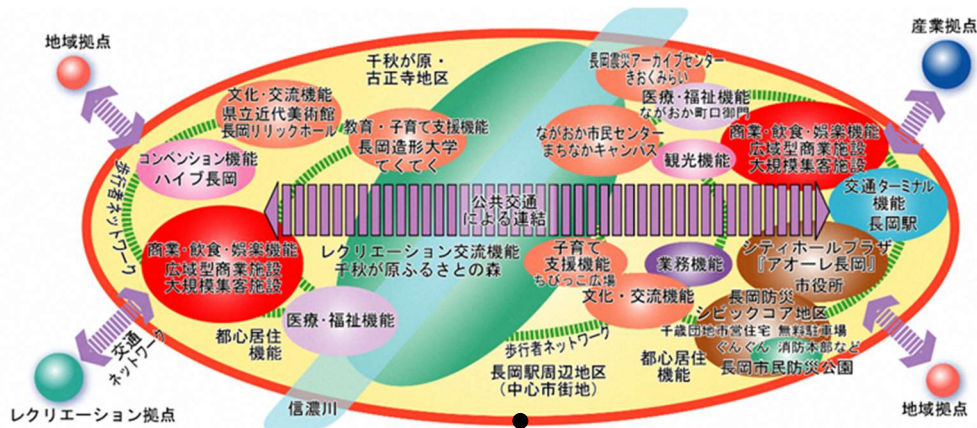
### ○ 都市の活力を生み出し、地域生活を支える「都心地区」及び「地域拠点」を形成し、相互を円滑で便利な幹線道路及び公共交通網で結ぶ

- ・「都心地区」では、中越地域全体のまちの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ります。
- ・「地域拠点」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します。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ます。
- ・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「地域拠点」、あるいは「地域拠点」相互をしっかりと結びます。



## 都心地区

(長岡地域)

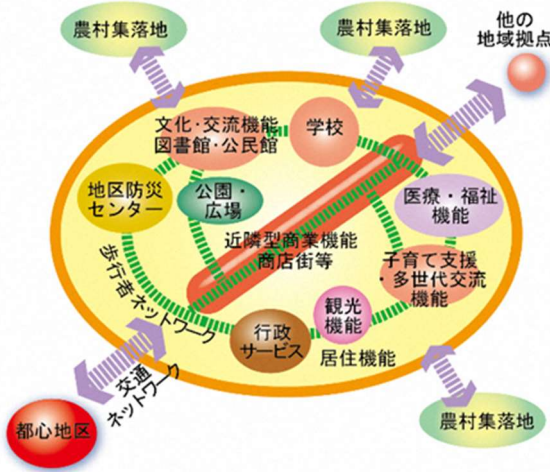


### 都心地区

- ・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

## 地域拠点

(各地域)



### 地域拠点

- ・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し、人口密度を維持する

- ・「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します。
- ・「都心地区、地域拠点及びその周辺や公共交通の利便性の高い区域」※へ居住を誘導します。  
(※都市再生特別措置法の居住誘導区域)
- ・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ます。
- ・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します。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します。

○ 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・保全を図ります。
- ・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、資源を無駄使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みます。
- ・市民の安全・安心な暮らしの確保に向けて、水害と2度の震災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します。

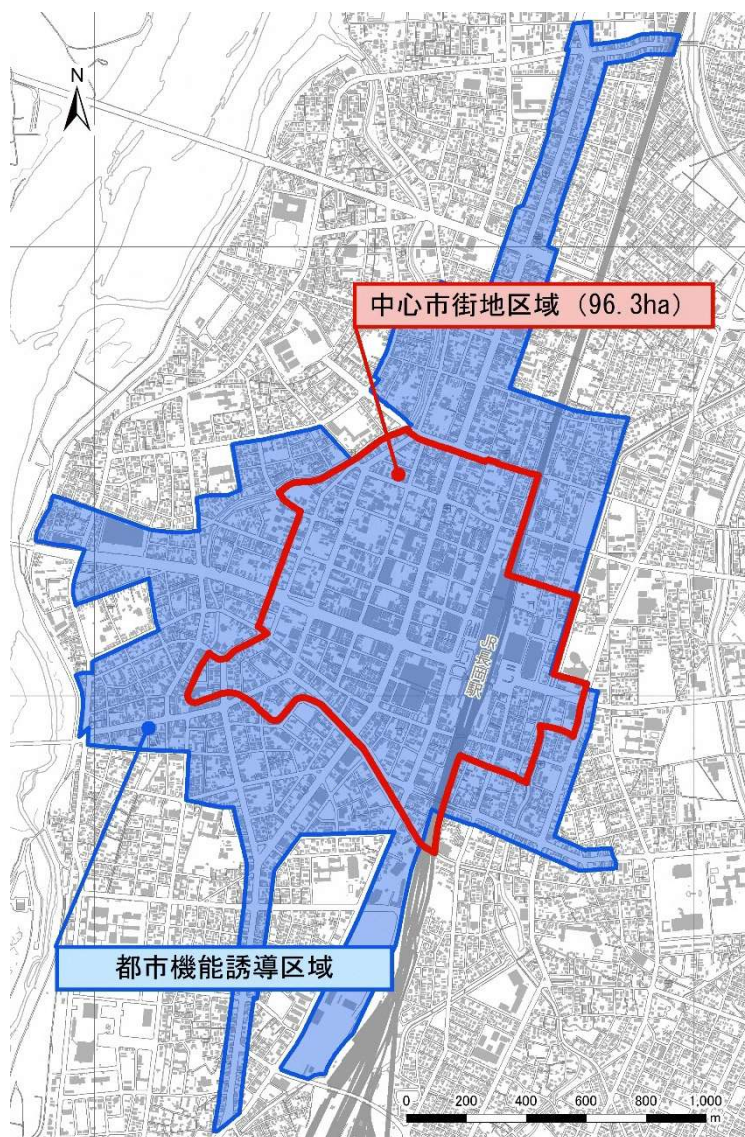
■長岡市立地適正化計画（平成29年3月）における都市機能誘導の方針

平成29年3月に策定した「長岡市立地適正化計画」の中では、以下の都市機能誘導の方針が示されている。

- 都心地区では、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・誘導を図ります。
- 地域拠点では、各地域の中心として地域を支える都市機能の維持・誘導を図ります。
- このほか、都心地区・地域拠点では、日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持・誘導を図ります。

※ 中心市街地では、商業だけではなく、行政をはじめ、交通、医療・福祉、文化・交流、学習・教育など多様な機能を提供する「まちなか型公共サービス」を展開しています。引き続き、立地適正化計画の誘導施策である大手通表町東地区での市街地再開発事業やまちなか建物更新等支援事業をはじめ、既存ストックを活用したリノベーション支援等に取り組むこととしています。

このことにより、中越地域全体を牽引する都心地区として広域かつ高度な都市機能の集積を進めていきます。



## [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（現在 791.7ha）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（最終変更：平成 26 年 3 月 28 日）。

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 29 年 3 月改訂）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、地域型、広域型）を計画的に配置
- 大規模集客施設は都心地区への立地を誘導
- 複数棟からなる商業施設の立地について適切に対処
- 地域商店街の活性化を都市整備の面からも積極的に支援

なお、平成 27 年の風営法及び建築基準法の改正に伴い、大規模集客施設に追記された「ナイトクラブ」においても、条例によりその立地が制限されている。

■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。 ⇒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 ⇒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況

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（令和元年8月現在）	現状の建物利用	今後の予定
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19年 （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）	
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14年 （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。	
大和長岡店 【昭和33年】	1,317 m <sup>2</sup>	7,944 m <sup>2</sup>	閉店後9年4月 （平成22年4月閉店）	平成22年7月から平成30年3月まで、1階部分を「カーネーションプラザ」として開店。 平成30年6月からは、大手通坂之上町地区市街地再開発事業に導入する機能の先行実施を行う「NaDeC BASE」として市が活用。	大手通坂之上町地区市街地再開発事業に伴い、令和2年に解体予定
イトーヨーカドー丸大 【昭和63年】	3,536 m <sup>2</sup>	21,470 m <sup>2</sup>	閉店後6月 （平成31年2月閉店）	利用なし	

（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
ながおか市民センター	大手通 2	中心市街地
社会福祉センター トモシア	表町 2	中心市街地
さいわいプラザ（中央公民館、科学博物館、 牧野家史料館、健康センター）	幸町 1	中心市街地外
環境衛生センター	寿 3	中心市街地外
支所	10 地域	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
長岡震災アーカイブセンターきおくみらい	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
長岡市立劇場	幸町 2	中心市街地外
長岡リックホール	千秋 3	中心市街地外
ハイブ長岡	千秋 3	中心市街地外
市民体育館	学校町 1	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
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
まちなか考房	坂之上町 2	中心市街地
山本五十六記念館	呉服町 1	中心市街地
如是蔵博物館	福住 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
保育園	77	市立 42、私立 35
幼稚園	7	市立 2、国立 1、私立 4
認定こども園	15	私立 15（うち中心市街地 1）
地域型保育施設	11	私立 11（うち中心市街地 1）
小学校	56	市立 55、国立 1
中学校	29	市立 27、国立 1、私立 1
高等学校	12	県立 9、私立 3
高等教育機関（大学、高専）	5	市立 1、国立 2、私立 2
特別支援学校	4	市立 2、県立 2
専修学校・各種学校	15	専修学校 15（うち中心市街地 4）
図書館	9	市立 9（うち中心市街地 1）
博物館・美術館・資料館	15	市立 13、県立 2（うち中心市街地 1）

（資料：長岡市）

③主な医療施設

施設名	施設数	備考
総合病院	3	
病院	8	
内科・外科医院	80	（うち中心市街地 5）

（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

※平成 30 年 7 月末日現在

店舗名		核店舗等	業態	所在地	店舗面積	開店日
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	ホテルニューオータニ長岡	専門店	台町2	3,909 m <sup>2</sup>	S62.1.10
3	長岡駅前城内ビル	イトーヨーカドー丸大長岡店	スーパー	城内町2	13,000 m <sup>2</sup>	S63.11.25
4	越後交通ビル(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	ヒマラヤスポーツほか	その他	古正寺町	6,973 m <sup>2</sup>	H5.10.15
11	長岡セントラルマーケット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
12	長岡セントラルマーケット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
13	長岡セントラルマーケット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
14	アーケブラザ新長岡パワーセンター西	ニトリ	専門店	南七日町	8,214 m <sup>2</sup>	H9.4.11
15	夢大陸長岡店	夢大陸長岡店	その他	喜多町	3,037 m <sup>2</sup>	H9.8.31
16	リップス	トイザらス、ドン・キホーテほか	専門店	川崎町	5,349 m <sup>2</sup>	H11.7.31
17	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
18	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
19	長岡駅東トーアショッピングセンター	原信、コダマほか	スーパー	今朝白2	3,329 m <sup>2</sup>	H12.10.6
20	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
21	アピナ長岡店	アピナ長岡店	専門店	堺町	3,927 m <sup>2</sup>	H15.6.26
22	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
23	ウオロク長岡店	ウオロク、ジョイフィット	スーパー	日赤町2	6,714 m <sup>2</sup>	H15.10.10
24	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
25	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
26	長岡マーケットモール	ジョーシンほか	専門店	古正寺町	5,268 m <sup>2</sup>	H19.10.20
27	シネマする街 千秋通り	ゼビオスポーツほか	その他	千秋2	3,831 m <sup>2</sup>	H19.11.30
28	ニトリ長岡川崎店	ニトリ	専門店	川崎町	5,230 m <sup>2</sup>	H21.4.1
29	アクロスプラザ長岡 A 街区	原信ほか	スーパー	沖田1	7,054 m <sup>2</sup>	H22.3.4
30	ケースデンキ長岡川崎店	ケースデンキ	専門店	川崎町	3,836 m <sup>2</sup>	H22.6.20
31	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
32	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
33	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
34	(仮称)ケースデンキ長岡堺東店	ケースデンキ	専門店	堺東町	5,079 m <sup>2</sup>	H27.12.25
35	(仮称)喜多町ショッピングセンター	ダイレックス、西松屋ほか	専門店	喜多町	3,615 m <sup>2</sup>	H28.2.20
36	リップス旭岡 25 街区	原信	スーパー	上条町	5,975 m <sup>2</sup>	H28.11.2
37	リップス旭岡 26 街区	ジーユーほか	専門店	上条町	3,643 m <sup>2</sup>	H28.11.2
38	花園ショッピングセンター	原信、TSUTAYA ほか	スーパー	花園南1	6,360 m <sup>2</sup>	H28.11.17
39	(仮称)アクロスプラザ長岡七日町A	原信、HUMPTY DUMPTY ほか	スーパー	七日町	5,602 m <sup>2</sup>	H28.11.26
40	リップス愛宕	ジョーシン、ラムー	専門店	東栄1	5,368 m <sup>2</sup>	H29.3.16
41	(仮称)アクロスプラザ長岡七日町B	マツヤ、上州屋ほか	専門店	福山町	3,452 m <sup>2</sup>	H29.6.21
42	(仮称)テックランドNew長岡店	ヤマダ電機	専門店	古正寺1	4,890 m <sup>2</sup>	H30.9.19
43	(仮称)東京インテリア家具長岡店	東京インテリア家具	専門店	千秋2	8,090 m <sup>2</sup>	H31.1 予定
合計					43店	288,980 m <sup>2</sup>

(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。

4. 市街地の整備改善のための事業	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
	産学連携情報交流センター（仮称）整備事業
	まちなか公共サイン整備事業
	大手通界限D（城内町1丁目）地区優良建築物等整備事業
	駐車場案内システム改善事業
	店ちか駐輪場設置社会実験事業
	長岡駅東口エレベーター更新事業
5. 都市福利施設を整備する事業	まちなか図書館（仮称）整備事業（再掲）
	産学連携情報交流センター（仮称）整備事業（再掲）
	アオーレ長岡活用事業
	まちなかキャンパス長岡事業
	多世代健康まちづくり事業
	子育ての駅ちびっこ広場・まちなか保育園の運営
	トモシア交流支援事業
	N a D e C 構想先行実施事業
	長岡駅東口地区公共施設整備検討事業
6. 居住環境の向上のための事業	若者のまち居場所づくり推進事業
	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業
	まちなか居住区域定住促進事業
7. 商業の活性化のための事業	大規模小売店舗立地法特例区域の設定
	バスケによるまちづくり事業
	歩道の有効活用「まちカフェ」事業
	学生交流「ちょい乗りバス券」実証実験事業
	若者チャレンジショップ事業
	N a D e C B A S E 活用事業
8. 4から7までの事業と一体的に推進する事業	ノンステップバス等導入事業
	観光レンタサイクル事業