

## 様式第4 [基本計画標準様式]

- 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20年 月から平成25年3月（4年 月）

### 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

長岡市は、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。

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）との2度の市町村合併により、28万3,224人（平成17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、10地域からなる市域は面積約840km<sup>2</sup>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。

長岡のまちは、江戸時代初めの元和4年（1618）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（1906）に市制を施行し、大正から昭和30年代にか



長岡市の中心市街地（手前がJR長岡駅。その西側に大河・信濃川と西山連峰を望む）

けての編入合併で市域が広がった長岡市は、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、市街地が拡大してきた。

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、市民の不屈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 66 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 19 年 4 月には「特例市」の指定を受けた長岡市は現在、「前より前へ！長岡～人が育ち地域が輝く～」を新市総合計画のスローガンに掲げ、新潟県中越大震災からの創造的復興と新市の一体感の醸成を市政運営の柱に据え、「市民力」と「地域力」を活かしたまちづくりを進めている。

### 長岡市の全体図



## [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

長岡の中心市街地のまちづくりは、江戸時代初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、そこを中心に形成された城下町が、長岡市の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、人々は不屈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、長岡の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す。この空襲で 1,470 余名もの尊い命が失われ市街地の約 8 割が焼失したが、翌 21 年から始まった戦災復興土地区画整理事業により街路の復興と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まちな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通を受け、駅前広場の整備や城内地区の再開発ビルが完成するなど、50 年代から 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、長岡市の中心として大いに賑わいを見せた。

しかしその後は、モータリゼーションの進展に伴い、大型店の郊外出店と中心市街地の大型店や小売店の閉店が相次ぎ、また、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んだことから、徐々に中心市街地の衰退が進行し、その活力の低下が大きな問題となっている。

現在も中心市街地は、厚生会館、市民センターをはじめとする公共施設や行政施設、金融機関の本支店や上場企業の支社などの業務施設、そして 8 つの中心商店街など、さまざまな機能が集積し、市の中心としての役割を果たしている。近年は、越後交通ビルのリニューアルや、長岡駅ビルの店舗エリアの拡大など、民間活力による投資の機運も芽生えつつある。今後のまちづくりにおいては、こうした都市機能を有効活用しながら多様な機能をコンパクトに集積させ、すべての人が暮らしやすいまちを形成する必要があり、中心市街地の活力と賑わいの再生を図ることが重要である。

### (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。連合艦隊司令長官の山本五十六記念館、長岡空襲を後世に伝える戦災資料館や、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、それらを巡るまちなか周遊観光ルートが設定され、街なみ環境の整備も計画されている。本計画の区域界

となる柿川では、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ている。

また、中心市街地には、雪国ならではの雁木通り、かつて水運が栄えた柿川と一体的な景観を生み出している平和の森公園など、地域の特色ある都市景観が形成されている。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。一方、JR長岡駅前広場には、「市の木」である樹勢旺盛な大ケヤキがあり、毎年冬期間に施される光のイルミネーションは、冬の風物詩として中心市街地を訪れる人の目を楽しませている。



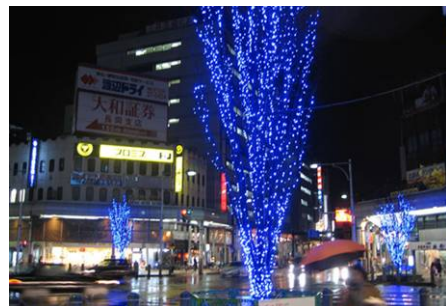
柿川灯籠流し



河井継之助記念館



福島江の桜並木



まちなかイルミネーション

## 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、誰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。

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、自由広場・ながおかホコ天（歩行者天国）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。



大手通シンボルロード



五・十の市

### (3) 中心市街地の現状に関する統計的データの把握・分析

統計的データにおける「長岡市全体」（または「市全体」）とは、平成 18 年 1 月の合併後の長岡市の範囲を示しており、数値は原則として旧長岡市と合併 9 市町村分を合算している。

#### ①人口等の動態

##### a) 人口

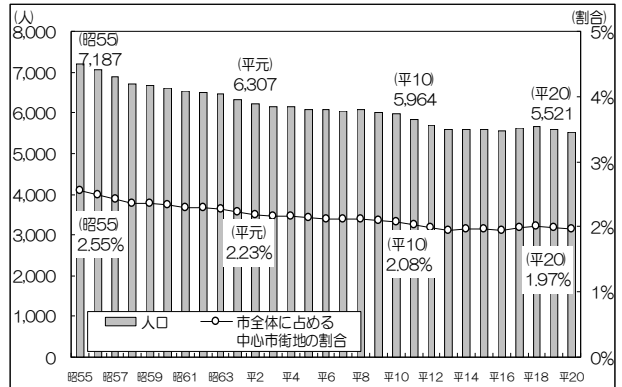
■中心市街地の人口は減少  
 【昭和 55 年】 7,187 人  
 【平成 20 年】 5,521 人  
 (昭和 55 年より 23.2%減)

中心市街地の人口は長らく減少傾向にあり、平成 20 年 4 月 1 日現在の中心市街地人口 5,521 人は、昭和 55 年に比べて 23.2%減少している。

しかし、地価の下落に伴うマンション建設の活発化を受け、平成 13 年以降は人口の下げ幅が減少しており、表町地区では近年増加している。

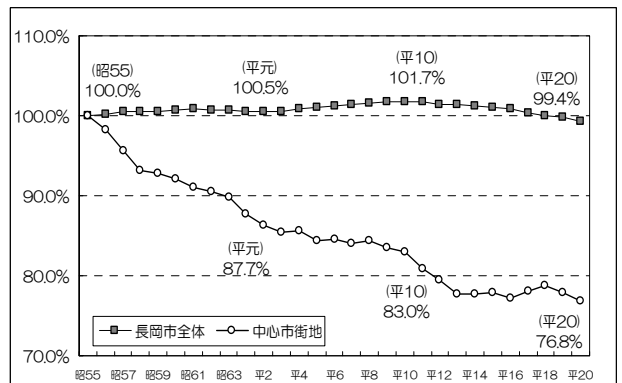
長岡市全体の人口は、平成 10 年までは微増し、その後の減少もゆるやかであったことから、市全体に占める中心市街地の人口の割合は昭和 55 年から大きく減少した。

#### ◆中心市街地の人口及び市全体に占める割合の推移



(資料：住民基本台帳)

#### ◆人口の推移



(資料：住民基本台帳)

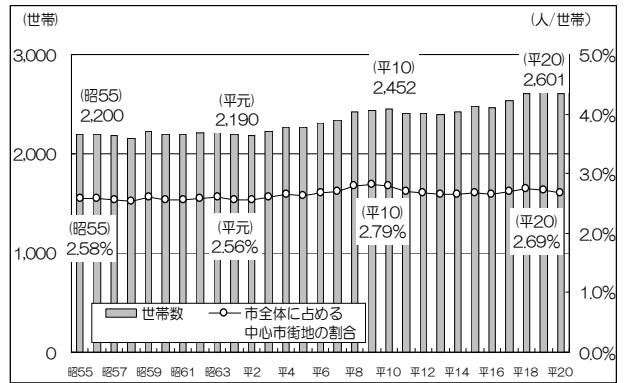
## b) 世帯数

■ 中心市街地の世帯数は増加  
 【昭和 55 年】 2,200 世帯  
 【平成 20 年】 2,601 世帯  
 (昭和 55 年より 18.2%増)

中心市街地の世帯数は平成 20 年 4 月 1 日現在 2,601 世帯であり、昭和 55 年に比べ 18.2%増加している。近年は、平成 10 年から 13 年の減少の後、大きく増加している。

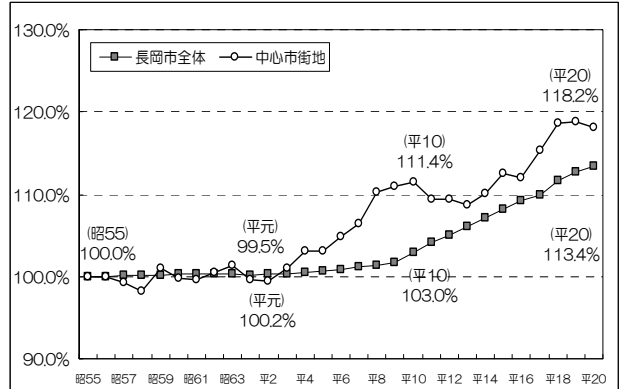
長岡市全体の世帯数は昭和 55 年から継続的に増加している。

### ◆ 中心市街地の世帯数の推移



(資料：住民基本台帳)

### ◆ 世帯数の推移



(資料：住民基本台帳)

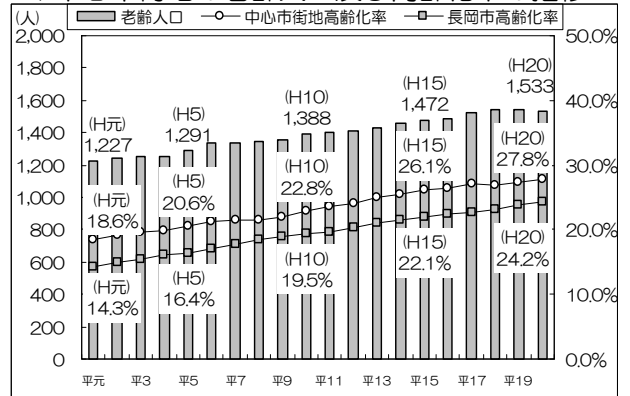
## c) 高齢人口

■ 中心市街地の高齢化率は上昇  
 【平成元年】  
 中心市街地高齢人口 1,227 人  
 高齢化率 (高齢人口割合) 18.6%  
 【平成 20 年】  
 1,533 人 (平成元年より 306 人増)  
 27.8% (平成元年より 9.2%増)

中心市街地の高齢人口 (65 歳以上の高齢者数) は平成 20 年現在 1,533 人であり、平成元年に比べて増加している。

また、高齢化率も 27.8%に上昇しており、長岡市全体の 24.2%に比べ 3.6%高い。

### ◆ 中心市街地の高齢人口及び高齢化率の推移



(資料：住民基本台帳)

## 【人口等の動態】

中心市街地は、長岡市全体の人口動向と比較して人口の増減率が大きく、平成9年～19年の動向をみると、平成13年までは減少傾向にあったものの、それ以降はわずかに増加傾向に転じている。

これは、車社会の進展、高い地価、敷地の狭さや建物の老朽化などを要因とした郊外への流出により人口の減少が進んだ一方で、近年のまちなか居住に対する市民ニーズの高まりや、中心市街地の地価下落を背景とした民間の共同住宅の建設による流入が人口の増加につながっているものと考えられる。

今後は、中心市街地の活力向上やコミュニティの維持に向け、さらに人口増加を図るための施策を行う必要がある。

また、中心市街地は長岡市全体に比べて高齢化が進展していることから、高齢者向け賃貸住宅の立地支援や、道路のバリアフリー化など、きめ細かな施策の実施が求められている。

## ②商業・経済活力関係の状況

### a) 事業所数、従業者数

#### ■事業所数及び従業者数は減少

【昭和56年】

事業所数 3,286 力所

従業者数 29,447 人

【平成13年】

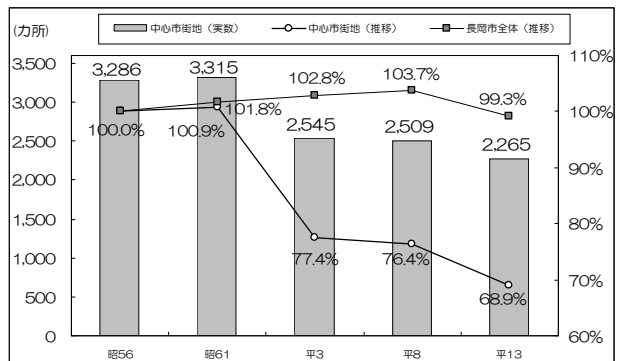
2,265 力所（昭和56年より31.0%減）

16,929 人（昭和56年より42.5%減）

長岡市全体の事業所数、従業者数は平成8年まで増加した後、平成13年に減少に転じているが、中心市街地の事業所数、従業者数は昭和56年から継続的に減少している。

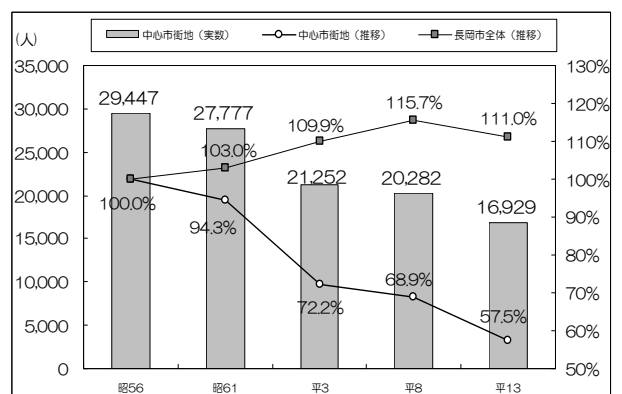
昭和56年から平成13年までの減少数および減少率は、事業所数で1,021力所、31.0%、従業者数で12,518人、42.5%と、ともに大幅な減少となっている。

#### ◆事業所数の推移



(資料：事業所・企業統計調査)

#### ◆従業者数の推移



(資料：事業所・企業統計調査)

b) 小売業の事業所数、従業者数、年間販売額

■小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は減少

【昭和57年】

事業所数 788カ所

従業者数 6,155人

年間販売額 817億6,200万円

【平成14年】

471カ所（昭和57年より40.2%減）

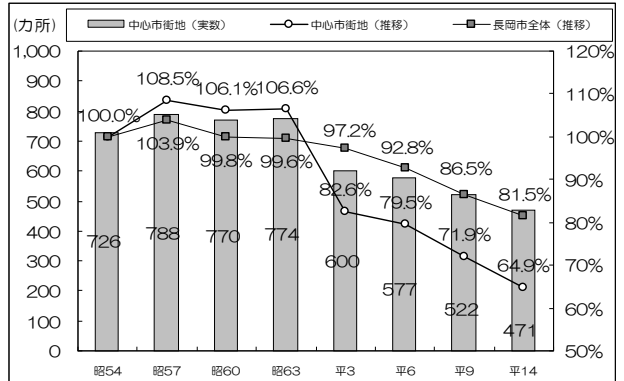
2,500人（昭和57年より59.4%減）

363億300万円（昭和57年より55.6%減）

中心市街地の小売業の事業所数、従業者数、年間販売額は昭和57年をピークに近年はいずれも減少している。

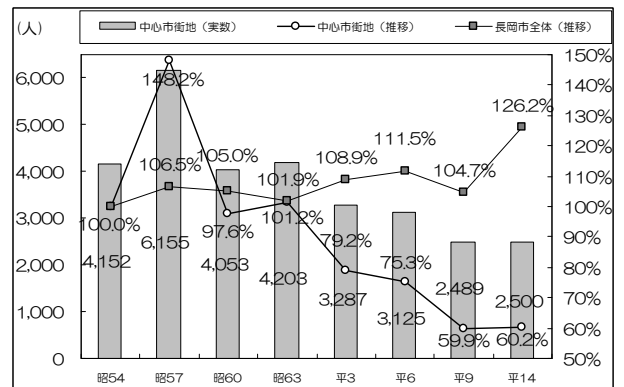
昭和57年から平成14年までの減少数および減少率は、事業所数317カ所、40.2%、従業者数3,655人、59.4%、年間販売額454億5,900万円、55.6%で、それぞれ約40~60%の激しい落ち込みとなっている。

◆小売業事業所数の推移



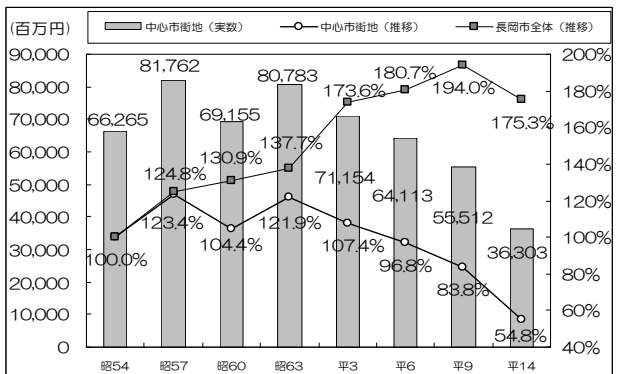
(資料：商業統計調査)

◆小売業従業者数の推移



(資料：商業統計調査)

◆小売業年間販売額の推移



(資料：商業統計調査)

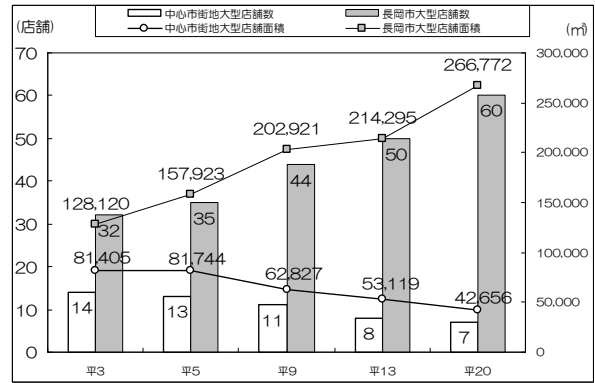


c) 大規模小売店舗

■大規模小売店舗の中心市街地からの撤退、中心市街地以外での出店が進展

【平成3年】 14 店舗 81,405 m<sup>2</sup>  
 【平成13年】 8 店舗 53,119 m<sup>2</sup>  
 【平成20年】 7 店舗 42,656 m<sup>2</sup>

◆大規模小売店舗立地（1,000 m<sup>2</sup>超）の推移



(資料：長岡市調べ)

中心市街地には、店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>超の大規模小売店舗が平成 20 年 4 月現在 7 店舗立地している。平成 3 年には 14 店舗、13 年には 8 店舗であったが、平成 12 年に「ザ・プライス丸大」及び「長岡家具センター」が、平成 17 年に「ダイエー長岡店」（越後交通ビル）が撤退している。

一方、平成 19 年 7 月、越後交通ビル（旧ダイエー長岡店）内に越後交通㈱本社機能が移転し、同年 12 月には衣料品店及び市内最大規模の書店が開店、複合施設としての再生を果たした。また、平成 19 年 11 月には J R 長岡駅ビル内の CoCoLo 長岡に新しいショッピングゾーンがオープンするなど、魅力の向上に努めている。なお、旧ザ・プライス丸大は平成 13 年 10 月に「ながおか市民センター」として生まれ変わっている。

◆中心市街地に立地する大規模小売店舗（平成 20 年 4 月現在）

店舗名	所在地	開店日	店舗面積 (m <sup>2</sup> )
長岡駅前城内ビル (イトーヨーカドー丸大長岡駅前店)	城内町 2-3-1	昭和 63 年 11 月	13,000
CoCoLo 長岡	城内町 1-611-1	昭和 55 年 7 月	11,415
E・PLAZA (旧ダイエー長岡店)	台町 2-4-56	平成 19 年 12 月 (リニューアル)	7,403
大和長岡店	大手通 2-3-1	昭和 33 年 10 月	4,640
コープビル (メルクル)	台町 2-8-35	昭和 62 年 1 月	3,909
ショップイン大手	大手通 2-4-9	昭和 45 年 12 月	1,271
原信プリーズ店	坂之上町 1-4-13	昭和 51 年 7 月	1,018
7 店舗計			42,656

(資料：長岡市調べ)

#### d) 買物行動

##### ■ 中心市街地での買物行動が減少

【昭和 55 年】

中心市街地買物利用割合 最寄品 25.6%

中心市街地買物利用割合 買回品 69.8%

【平成 19 年】

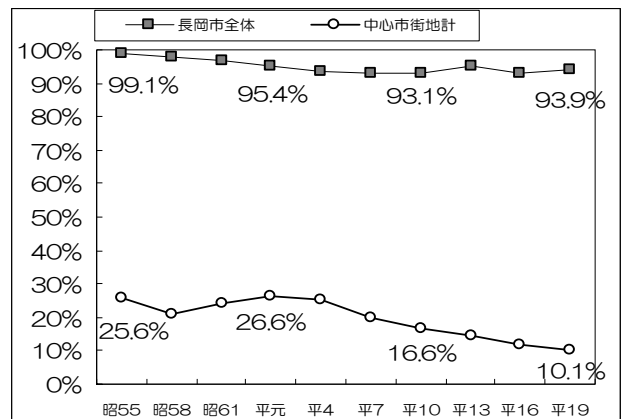
最寄品 10.1% (昭和 55 年より 15.5%減)

買回品 17.4% (昭和 55 年より 52.4%減)

中心市街地の買い物利用状況は、最寄品、買回品ともに利用割合が低下しており、特に買回品の利用割合の低下が著しい。

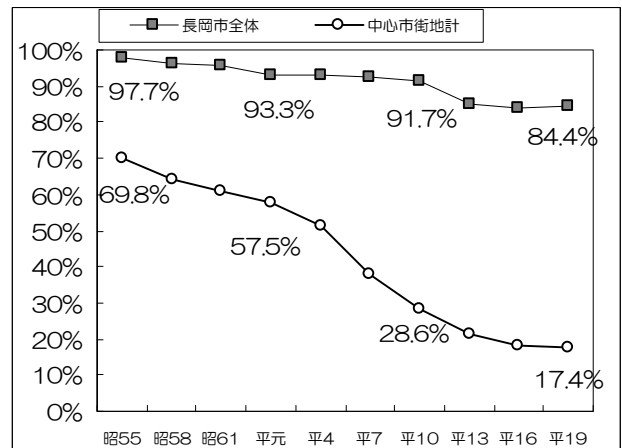
長岡市全体では、高い地元購買率であり、最寄品で9割以上、買回品でも8割以上を維持している。このため、中心市街地の買物客が、千秋が原・古正寺地区など他の地区に徐々に流出したのではないかと推測される。

##### ◆ 中心市街地買物利用割合（最寄品）



(資料：中心市街地に関する県民意識・消費者動向調査)

##### ◆ 中心市街地買物利用割合（買回品）



(資料：中心市街地に関する県民意識・消費者動向調査)

(注)

**最寄品**：「日用雑貨」「食料品」など日常的に頻繁に買物をする品目

**買回品**：「高級衣料」「靴・カバン」「家電製品」など、商品の品質・価格等を比較して買物をする品目

**地元購買率**：回答者が当該地区内で買物をする割合

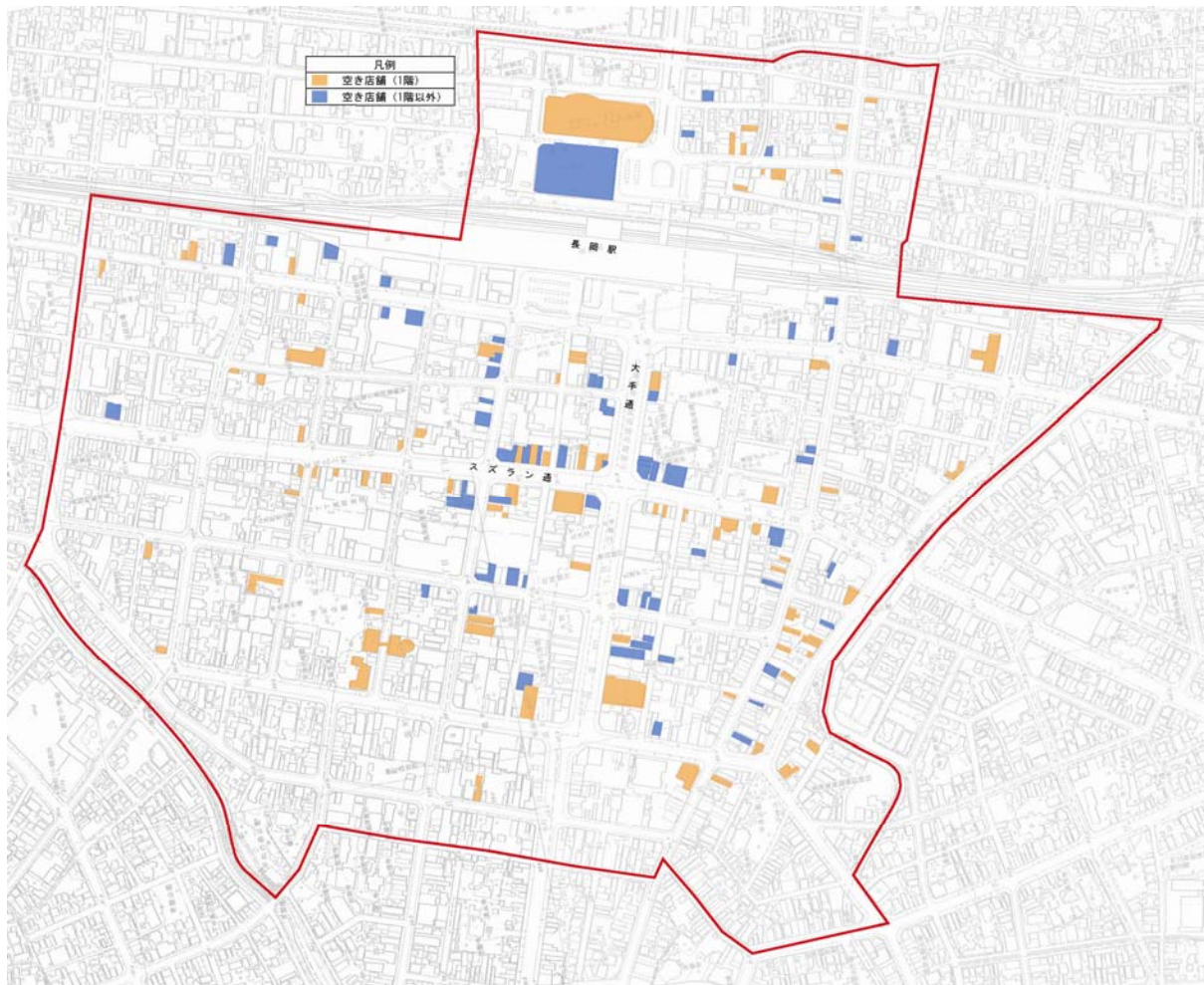
e) 空き店舗

■ JR長岡駅周辺の中心市街地に空き店舗（事務所含む）が多数存在  
【平成19年】空き店舗309カ所、空き店舗を有する建物155棟

平成19年に実施した空き店舗調査によると、中心市街地活性化基本計画区域内に空き店舗（事務所含む）は309カ所、空き店舗を有する建物は155棟ある。

一方、ながおか市民センターをはじめとする公共施設の空き店舗への展開が呼び水となり、JR長岡駅東口前の越後交通ビルが新装オープンするなど、活性化の兆しも見えつつある。

◆本計画区域内の空き店舗の状況（平成19年10月）



【商業・経済活力関係の状況】

中心市街地の事業所数、従業者数、小売販売額は大幅に減少し、経済活力は著しく低下している。中心市街地の居住人口を増やすことによる買物利用割合の増加を図ることや、公共サービスの充実、市民活動の場と機会の提供による来街者の増加を図ることなど、商業活性化、賑わい創出に向けた施策が必要である。

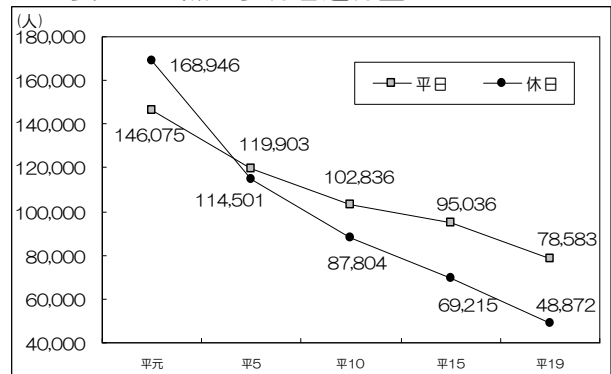
また今後、事業所数や従業者数の増加を図るため、積極的に民間投資がなされる環境を整えていく必要がある。

### ③賑わいに関する状況

#### a) 歩行者通行量の動向

■歩行者通行量は平日、休日ともに大幅に減少。平成5年以降は平日の歩行者通行量が休日を逆転  
【平成元年】  
平日 146,075人、休日 168,946人  
【平成19年】  
平日 78,583人（平成元年より46.2%減）  
休日 48,872人（平成元年より71.0%減）

◆主要14地点の歩行者通行量



(資料：長岡市中心市街地歩行者通行量調査)

中心市街地の歩行者通行量は、平日・休日ともに減少傾向にあるが、平成5年に平日と休日の歩行者通行量が逆転して以来、休日の歩行者通行量の減少が大きくなっており、商業機能の低下、特に大型店舗撤退の影響が考えられる。

一方、撤退後の旧ダックシティ長岡店（平成9年2月閉店）や旧ザ・プライス丸大（平成12年8月閉店）の建物は、公共施設や行政施設として再利用が図られており、平日の歩行者通行量の減少に一定の歯止めをかける要因となったと考えられる。商業施設のみに頼ることなく多様な都市機能を備え、平日の賑わいのある中心市街地の新しい姿を示唆する形となっている。

◆主要14地点の歩行者通行量（中学生以上）

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%

(資料：長岡市中心市街地歩行者通行量調査)

◆歩行者通行量調査地点



b) イベント等の状況

■ 中心市街地では年間4つの広域イベントを開催

【平成19年度】来場者数 合計32万1千人

現在、中心市街地では広域的なイベントとして主に4つのイベントが開催されており、中心市街地の集客に寄与している。

◆ 中心市街地におけるイベント

名称	内容	来場者数
長岡まつり（前夜祭）	悠久太鼓、大民踊流し、越後長岡みこし渡御など	4万5万人
長岡まつり（昼行事2日間）	ふれあい広場（地域芸能発表、特産品販売など）、わんぱくおまつり広場（体験コーナー、キャラクターショーなど）	7万3千人
米百俵まつり	越後長岡時代行列、米百俵リレー、米百俵チャリティ、米百俵みこし、特産品販売、フリーマーケットなど	6万5千人
自由広場・ながおかホコ天（8月を除く5～11月の毎月1回）	こどもの日・花まつり、昭和の名車展示会、ダンスコレクション、消防救急フェア、米百俵まつり、市民活動まつり関連イベント	13万8千人

（資料：長岡市調べ）

【賑わいに関する状況】

中心市街地の歩行者通行量の減少には歯止めがかからない状況であるが、平日の減少率は比較的緩やかであり、今後の取り組みの方向性を示唆している。

市民生活に密着した様々な機能を充実させるとともに、公共交通や駐車場の利便性を高めることにより、当面は平日の来街者の増加を図りながら、年間を通じたイベントの開催等により、まちなかの賑わいを創出することが求められる。

④ 交通に関する状況

a) 鉄道

■ 鉄道利用者数は近年ほぼ横ばい

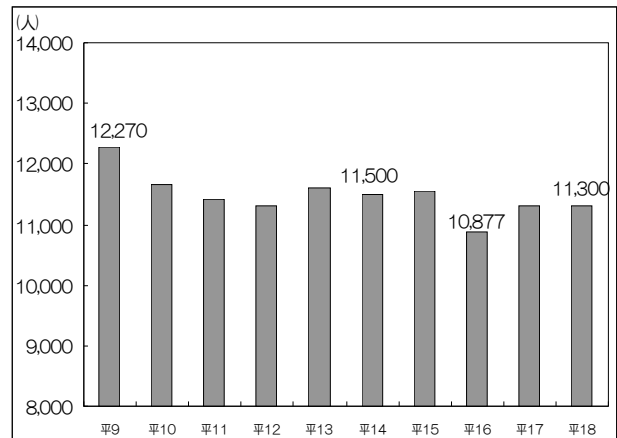
【平成9年】 12,270人

【平成18年】 11,300人

JR長岡駅は、上越新幹線、上越線及び信越本線が停車する長岡市の玄関口であり、大手口及び東口の駅前広場にそれぞれバスターミナルを有する交通の結節点である。大手口側に立地する事業所等への通勤者や、東口側に立地する高等学校等への通学者の利用が多く、近年の乗車人数はほぼ横ばいである。

なお、平成16年の利用者数の減少は、新潟県中越地震に伴う新幹線の脱線による不通の影響と思われる。

◆ 長岡駅におけるJR乗車人数（一日平均）の推移



（資料：東日本旅客鉄道(株)新潟支社）

## b) バス

### ■バス運行数は減少

【平成 14 年】1,667 便

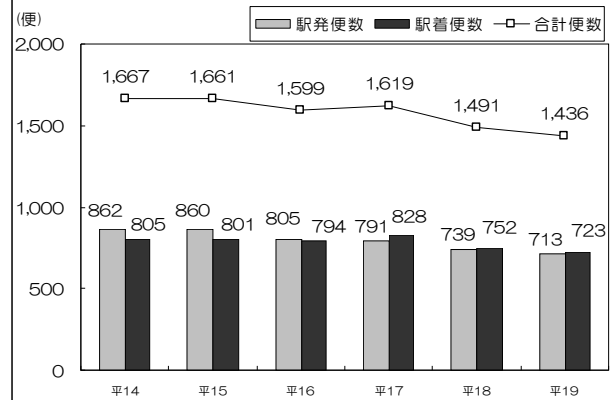
【平成 19 年】1,436 便

平成 19 年現在、長岡市内の路線バス全 165 系統のうち、長岡駅発着の路線バスは約 8 割（131 系統）を占めており、中心市街地は交通結節点として重要な役割を果たしている。なお、中心市街地とその周辺とを結ぶ路線バスの運行数は、平成 14 年から平成 19 年にかけて減少している。

平成 9 年度から、自動車を運転しない人の移動手段や中心市街地の来街者の利便性向上を図るため、市街地を循環するバスを運行するとともに、中心市街地と周辺地域を結ぶ基幹路線の運行便数を増加している。

平成 19 年度からは、中心市街地周辺部に位置する千秋が原地区と J R 長岡駅を結ぶ路線バス（日赤病院線）の運行が始まっている。

### ◆長岡駅発着の路線バス一日当たり運行数の推



（資料：長岡市調べ）

### 【交通に関する状況】

本市の中心市街地は、J R 長岡駅を中心とする公共交通の結節点として高い利便性を有しているが、駅発着の路線バスの運行数は減少傾向にあり、公共交通機能の低下が懸念される。

今後の更なる高齢化の進展や、環境問題の深刻化に対応するためにも、長岡駅や中心市街地を中心とした公共交通ネットワークの再構築と利便性の向上が求められる。

## ⑤都市機能関係の動向

### a) 駐車場

#### ■駐車場の効率的な利用が課題

【平成 18 年】

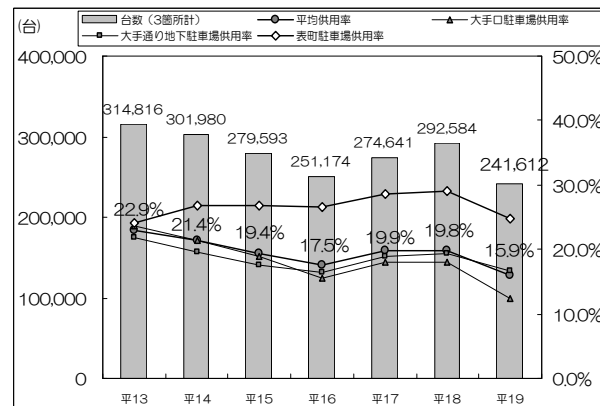
公共駐車場 3カ所 431 台分

民間時間貸し駐車場 35カ所 1,992 台

中心市街地には、時間貸し駐車場が多く立地しており、収容台数 10 台以上の駐車場は 38 カ所、計 2,432 台分が整備されている。

そのうち公共駐車場は 3 カ所 431 台分である。場所により利用格差が見ら

### ◆市営駐車場利用状況



（資料：(財)長岡市企業公社）

れ、供用率が2割程度と、効率的な利用がなされているとはいえない状況である。

平成18年度長岡市中心市街地駐車場及び交通結節点等有効活用調査によると、中心市街地においては駐車料金が割高であること、時間貸し駐車場が特定施設の専用駐車場になっていることから、効果的な駐車場のあり方となっていないという課題が挙げられている。中心市街地における効率的な土地利用を促進する観点から、既存駐車場の有効活用が求められている。

◆駐車場の分布

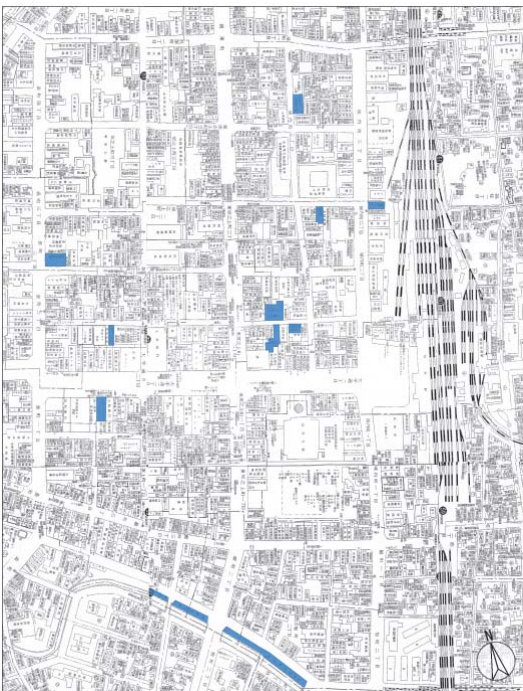
【平成15年】



【昭和55年】



【昭和46年】



(資料：中心市街地構造改革研究調査 平成16年3月)

b) 地価

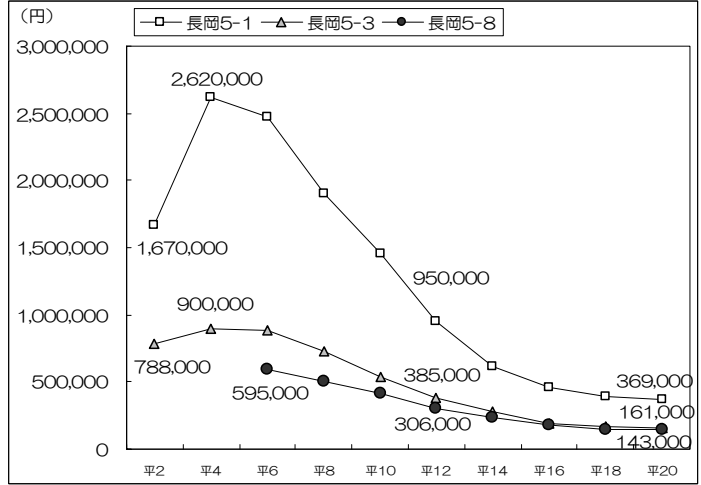
■地価は大幅に下落したが、下げ止まり

大手通1丁目公示地価

【平成4年】2,620,000 円/㎡  
 【平成20年】369,000 円/㎡  
 (平成4年より 85.9%減)

中心市街地の地価は下落を続けており、最も地価の高い大手通1丁目においては、公示地価が16年前の約14%の価格となった。ただし、近年下落率は縮小の傾向にある。

◆長岡駅周辺の地価公示価格の推移



(資料：国土交通省地価公示)

◆長岡駅周辺の地価公示価格の推移

	大手通 1-4-3		台町 2-2-8		表町 1-9-12	
	長岡 5-1 (円/㎡)	対前々年 上昇率(%)	長岡 5-3 (円/㎡)	対前々年 上昇率(%)	長岡 5-8 (円/㎡)	対前々年 上昇率(%)
平2	1,670,000		788,000			
平4	2,620,000	56.9	900,000	14.2		
平6	2,470,000	△5.7	886,000	△1.6	595,000	
平8	1,900,000	△23.1	730,000	△17.6	505,000	△15.1
平10	1,450,000	△23.7	540,000	△26.0	410,000	△18.8
平12	950,000	△34.5	385,000	△28.7	306,000	△25.4
平14	620,000	△34.7	280,000	△27.3	240,000	△21.6
平16	455,000	△26.6	195,000	△30.4	176,000	△26.7
平18	388,000	△14.7	168,000	△13.8	151,000	△14.2
平20	369,000	△4.9	161,000	△4.2	143,000	△5.3

(資料：国土交通省地価公示)

◆調査地点



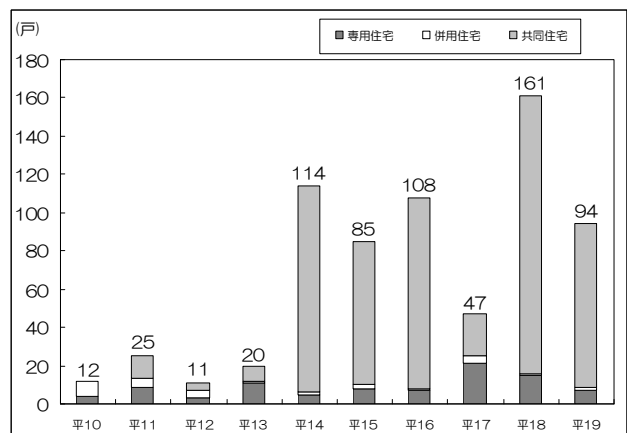
c) 住宅整備の動向

■住宅供給が増加

【平成14年～19年の6年間】  
 新築戸数 609 戸  
 (うち共同住宅 535 戸)

中心市街地においては、近年、住宅の新築が多く見られ、特に大規模な共同住宅の建設が目立つ。平成14年から19年の6年間に専用住宅 63 戸、併用住宅 11 戸、共同住宅 535 戸が建設され、中心市街地の人口増加に寄与している。

◆中心市街地における新築戸数



(資料：長岡市調べ)



#### d) 市民活動

##### ながおか市民センターの利用状況

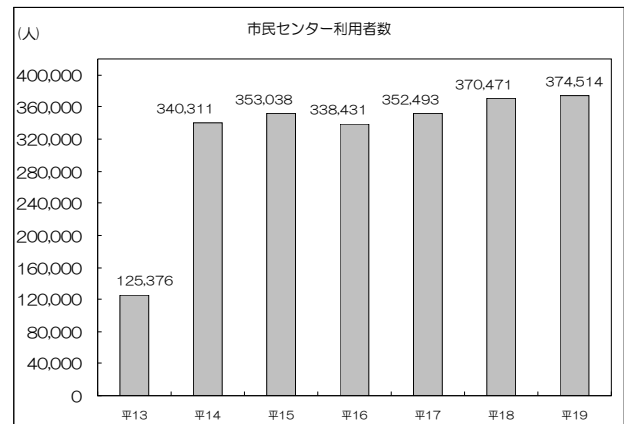
###### ■施設利用数が増加

【平成 19年】利用者数 374,514人

長岡市では、中心市街地に市民の活動、交流、憩いの場や市役所の窓口が欲しいという市民のニーズに応える施設として、中心市街地の空きビルを賃借して「ながおか市民センター」をオープンした。

子育て中の親子や学生、趣味を楽しむ高齢者など、老若男女を問わず広く市民に利用されており、利用者は年間平均 35 万人、平成 19 年 8 月には累計 200 万人を突破し、市民活動の拠点として市民の間に定着している。

##### ◆ながおか市民センターの利用者数の推移



(資料：長岡市調べ)

##### 【都市機能関係の動向】

中心市街地では、駐車場などの低未利用地が増加している一方で、地価の下落に伴いマンション建設が相次いでおり、居住人口の増加が見込まれる。

また、中心市街地には市民センターをはじめとする多くの公共公益施設が立地し、市民活動の拠点として広く市民に利用されており、今後は厚生会館地区の整備や再開発事業に伴う公共サービスの更なる充実が期待される。

### [3] 市民・地域住民等のニーズ等の把握・分析

#### (1) アンケート調査等に見る市民・地域住民等のニーズ

##### ① 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査（平成 19 年度）

● 中心市街地に関する県民意識・消費動向調査の実施概要

- 調査実施機関  
新潟県、長岡市
- 調査実施日  
平成 19 年 8 月 29 日（水）～9 月 10 日（月）
- 調査対象者  
旧長岡市内に住所を有する 20 代から 70 代までの男女 計 1,989 人
- 回答者  
計 1,028 人（回収率 51.7%）
- 調査方法  
・ 郵送による調査票配布、回収

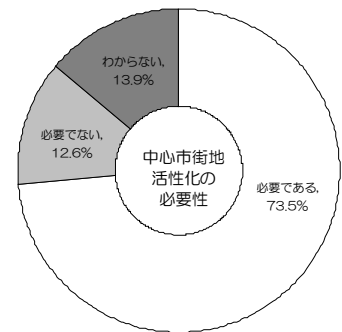
各項目の割合は、無回答を除いた回答数の合計を分母として算出している。

#### ■ 中心市街地活性化は必要である

回答者の 73.5%が、長岡市の中心市街地の活性化は「必要である」と回答しており、「必要でない」との回答 12.6%を大きく上回っている。

項目	割合
必要である	73.5%
必要でない	12.6%
わからない	13.9%
合計	100.0% (回答者 971 人)

#### ◆ 中心市街地活性化の必要性

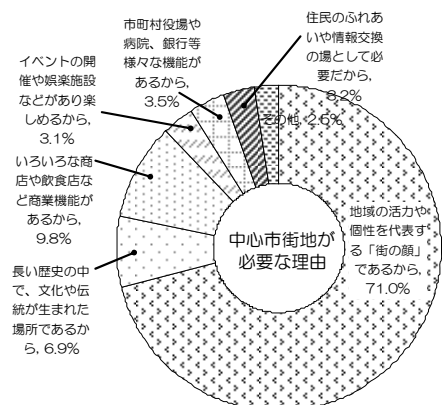


#### ■ 中心市街地が必要な理由は「地域の活力や個性を代表する街の顔であるから」

「地域の活力や個性を代表する街の顔であるから」との回答が 71.0%と大半を占めており、同項目における県全体の平均値 48.8%を大幅に上回っている。現状として人口減少や商業の求心力低下があるものの、地域の中心であるとの市民の意識は強く残っている。

項目	割合
地域の活力や個性を代表する「街の顔」であるから	71.0%
長い歴史の中で、文化や伝統が生まれた場所であるから	6.9%
いろいろな商店や飲食店など商業機能があるから	9.8%
イベントの開催や娯楽施設などがあり楽しめるから	3.1%
市町村役場や病院、銀行等様々な機能があるから	3.5%
住民のふれあいや情報交換の場として必要だから	3.2%
その他	2.5%
合計	100.0% (回答者 721 人)

#### ◆ 中心市街地が必要な理由

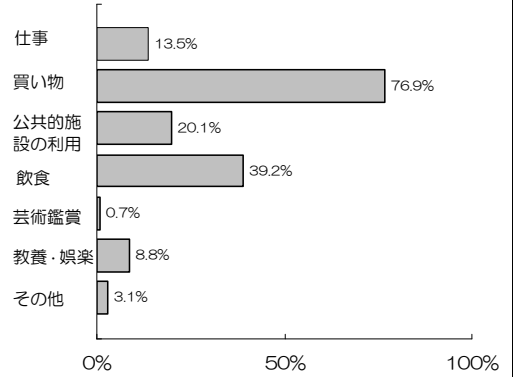


■ 中心市街地の利用目的で多いのは「買い物」

中心市街地の利用目的は、全体としては「買い物」が 76.9%と最も多く、次いで「飲食」が 39.2%、「公共的施設の利用」が 20.1%となっている。

項目	割合
仕事	13.5%
買い物	76.9%
市町村役場、病院、金融機関等の公共的施設の利用	20.1%
飲食	39.2%
芸術鑑賞	0.7%
教養・娯楽	8.8%
その他	3.1%
(回答者 681 人) 2 つ以内の複数回答あり	

◆ 中心市街地の利用目的

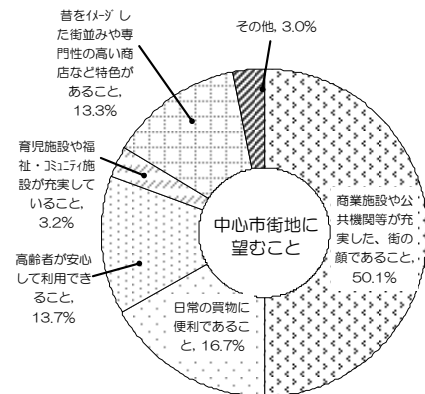


■ 今後、中心市街地に望むことは「商業施設や公共機関等が充実した街の顔であること」

「商業施設や公共機関等が充実した街の顔であること」との回答が 50.1%と約半数を占めている。中心市街地は街の顔として、商業や公共サービスの充実が求められている。

◆ 中心市街地に望むこと

項目	割合
商業施設や公共機関等が充実した、街の顔であること	50.1%
日常の買物に便利であること	16.7%
高齢者が安心して利用できること	13.7%
育児施設や福祉・ユニバーサル施設が充実していること	3.2%
昔をイメージした街並みや専門性の高い商店など特色があること	13.3%
その他	3.0%
合計	100.0% (回答者 724 人)



## ②中心市街地来街者アンケート調査（平成 18 年度）

### ●中心市街地来街者アンケート調査の実施概要

（経済産業省「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」で実施）

#### ○調査実施機関

経済産業省中心市街地活性化推進室

#### ○調査実施日時

平成 18 年 9 月 15 日（金）、16 日（土）午前 10 時～午後 6 時

#### ○調査対象者・回答者数

中心市街地に来街した高校生以上の男女 計 416 人

（10 代：10.6%、20・30 代：30.3%、40・50 代：29.6%、60 代以上：29.8%）

#### ○調査方法

・調査員による街頭面接アンケート

（調査地点）

- ・日本海庄や ホテルメッツ長岡店前付近
- ・長岡市厚生会館前付近
- ・北越銀行本店営業部前付近
- ・中興業ビル NOVA 長岡校前付近

### ■来街者の約半数が中心市街地を「住みやすいまち」と思っている

実際に中心市街地を訪れた人に、中心市街地の印象・評価として、「住みやすいまち」であるかを尋ねたところ、48%が「そう思う」と回答し、「そう思わない」の 14%を大きく上回った（「どちらともいえない」は 39%）。

### ■「生活に便利な機能が充実」、「歴史や文化がある」

また、個別評価項目のうち、「そう思う」との回答が多かったものは「生活に便利な機能が充実」（68%）、「歴史や文化がある」（65%）等であり、歴史や文化に根ざした、中心市街地の暮らしやすさが高い評価を得ている。

### ■レジャー施設の充実や賑わい、魅力には乏しい

一方、「そう思わない」との回答が多かったものは、「レジャー施設が充実」（45%）、「夜の賑わいがある」（41%）、「広域から人が訪れる魅力がある」（40%）、「買物に満足」「歩いて楽しいまち」「車を利用しやすい」（いずれも 38%）等である。

### ◆中心市街地の印象・評価

1) 全体傾向

住みやすいまち

1) 買物に満足

2) 歩いて楽しいまち

3) 街並みや景観が美しい

4) ゴミなどが少なく、きれい

5) 治安が良く、安全に暮らせる

6) 公共の交通機関が充実

7) 車を利用しやすい

8) レジャー施設が充実

9) 夜の賑わいがある

10) 暮らしに役立つ公共施設が充実

11) 生活に便利な施設が充実

12) 医療機関が充実

13) 人に対してやさしい、福祉が充実している

14) 広域から人が訪れる魅力がある

15) 歴史や文化がある

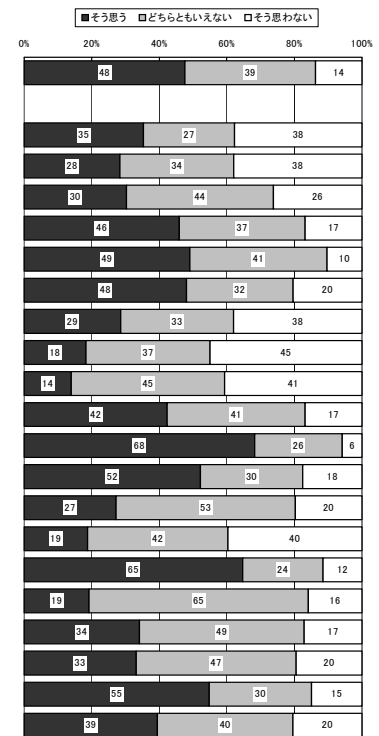
16) 情報通信技術が充実

17) イベントや催事などが盛んに行われている

18) 「まちづくり」の活動が積極的

19) このまちに住んでみたい（住み続けたい）

20) 「まちの顔」である



### ③中心市街地の活性化と市役所機能の再配置計画についてのアンケート（平成19年度）

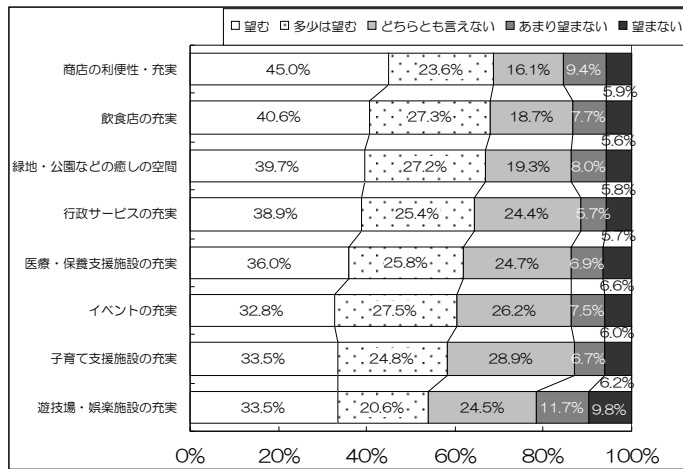
- 中心市街地の活性化と市役所機能の再配置計画についてのアンケート
  - 調査実施機関  
(社)長岡青年会議所
  - 調査実施日  
平成19年5月
  - 調査対象者・回答者数  
長岡市民（20、30代を中心とした層） 計 1,421人
  - 調査方法
    - ・訪問アンケート
    - ・街頭アンケート（3回実施 JR長岡駅前、長岡市役所前、ハイブ長岡）

#### ■中心市街地に期待することは「商店の利便性・充実」、「飲食店の充実」、「緑地・公園などの癒しの空間」

中心市街地に望むこととしてアンケート回答者の7割弱が「商店の利便性・充実」、「飲食店の充実」、「緑地・公園などの癒しの空間」、「行政サービスの充実」を挙げている。

一方で、「遊技場・娯楽施設の充実」については、望むとの意見が5割強（53.8%）と中心市街地は遊技・娯楽の場としてはさほど認識されていないことが伺える。

#### ◆中心市街地に望むこと



	望む	多少は望む	どちらとも言えない	あまり望まない	望まない
商店の利便性・充実	45.0%	23.6%	16.1%	9.4%	5.9%
飲食店の充実	40.6%	27.3%	18.7%	7.7%	5.6%
緑地・公園などの癒しの空間	39.7%	27.2%	19.3%	8.0%	5.8%
行政サービスの充実	38.9%	25.4%	24.4%	5.7%	5.7%
医療・保養支援施設の充実	36.0%	25.8%	24.7%	6.9%	6.6%
イベントの充実	32.8%	27.5%	26.2%	7.5%	6.0%
子育て支援施設の充実	33.5%	24.8%	28.9%	6.7%	6.2%
遊技場・娯楽施設の充実	33.5%	20.6%	24.5%	11.7%	9.8%

## (2) 各種会議、要望書等に見る市民・地域住民等のニーズ

### ①ワークショップ（平成18年度経済産業省「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」）

平成18年度に経済産業省による「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」において、まちづくり関係者、専門家、市職員によるワークショップを開催し、長岡市における中心市街地活性化のあり方について検討した。

#### ●開催概要

##### ○第1回ワークショップ

日時：平成18年11月16日(木)14:00~17:00

会場：ながおか市民センター3階303会議室

出席者：まちづくり関係者7名、専門家2名、事務局1名、長岡市11名

##### ○第2回ワークショップ

日時：平成18年12月14日(木)14:00~17:00

会場：ながおか市民センター3階303会議室

出席者：まちづくり関係者6名、専門家2名、事務局1名、長岡市11名

##### ○第3回ワークショップ

日時：平成19年1月26日(木)9:00~12:00

会場：ながおか市民センター3階303会議室

出席者：まちづくり関係者6名、専門家2名、事務局1名、長岡市11名

#### ●主な意見

##### ○「まちなか居住」のあり方について

・まちなか居住は重要な施策であるが、長岡らしい良い居住環境をつくるのが大事。

##### ○「多様な都市機能」の必要性について

・多様な都市機能をトータルで享受できるためのプログラムが必要である。

##### ○「文化」機能

・中心市街地には郊外のショッピングセンターにはない「文化」がある。それをもう一度洗い出して活かすべきだ。

##### ○まちなかを歩かせるための「飲食」機能

・「飲食」はまちを歩かせる重要な機能である。地産地消の取組みや飲食マップ作成の取組みを既にはじめている。

##### ○「公共交通」機能

・中心市街地の景観、イメージを築く上で「公共交通」としてのバスが果たす役割は大きい。市民が乗りたいと思うデザインを考えるべきだ。

##### ○市役所の移転について

・市役所の中心市街地への移転はインパクトが大きく、関連する計画については市民の合意を得ていく必要がある。

##### ○「長岡らしさ」やまちづくりビジョンについて

・文化、公共サービス、居住、商業など多機能・複合的な要素をコントロールしていくことも大事である。

##### ○再開発や厚生会館の建替を契機とした裏通りの活性化策について

- ・再開発や厚生会館地区の整備は、まちづくりの新たなチャンスである。「裏通り」をどのようにするのかを議論すべきである。

○中心市街地活性化の民間推進体制（活性化協議会）のあり方について

- ・ながおかT.M企画運営会議がタウンマネジメント機能、プロデューサー機能、調整機能を担い、そこと商工会議所が共同で運営するのが理想である。

○ながおかT.M企画運営会議を法人化した場合の財源について

- ・協議会の設置者となるためにはT.Mのまちづくり会社化が必要であり、そのための独自財源が必要。独自の収益源とまちづくりの部分の委託、その両方から考える。

○活性化協議会で検討すべきプログラム、事業、必要なメンバーについて

- ・公共交通の重要性から、交通事業者の参画は不可欠。
- ・市町村合併で新たに加わった地域から中心市街地に呼び込む仕掛け、イベントが必要。

## ②行政機能再配置に関する要望

### a) 地方分権社会の推進並びに市町村合併に伴う中心市街地再構築に向けた行政機能・施設等の配置促進に関する要望（平成18年8月23日）

長岡商工会議所からの要望書として、市役所本庁機能の中心市街地への配置、それによる中心市街地の再生についての要望が提出されている。

（抜粋）

全国に先駆けた地域を創造する契機となるコンパクトシティと新たな都市機能の増進と経済活力の向上を、総合的かつ一体的に推進するモデルケースとして、ぜひとも長岡市役所：本庁舎機能を中心市街地へ配置することを要望します。

なお、行政機能・施設等の配置、建設にあたっては、長岡市財政を圧迫することなく、高密度な投資効果を目指す計画の促進もあわせて要望いたします。

また都市機能の見直しを図るとともに、まちづくり条例の制定により、再び中心市街地を人間（市民生活）のために取り戻すことができる創造性を刺激する都市づくりが都市再生の決め手となるものと考えられますので、早急な対応を要望致します。

### b) 中心市街地活性化に向けた厚生会館地区への市役所の配置に関する要望書（平成18年10月3日）

長岡市商店街連合会からの要望書として、中心市街地、厚生会館地区への市役所機能の配置、駐車場の整備についての要望が提出されている。

（抜粋）

市民への利便性の提供、ならびに中心市街地活性化の両面からも、ぜひとも厚生会館地区をはじめとする中心部に長岡市役所・本庁舎機能を設置されますよう要望いたしますと共に、私共商店街としましても商業振興に対し共に取組み、賑わいに繋がる「魅力ある来たいまち」「来やすい街」に向け、最大限の努力を傾注していく所存であります。

なお、市街地整備に伴い、都市の基本インフラとして駐車場も欠かせない問題でも

あります。私共商店街も共通駐車券事業の料金体系も含めた積極的な改善に取り組む所存でありますので、既存市営駐車場も含め、新設駐車場の整備改善をあわせて要望致します。

以上2団体のほか、長岡駅前地区23町内会、長岡市社会福祉協議会、長岡市老人クラブ連合会からも同様の要望書が提出されている。

### ③中心市街地の構造改革からみた行政機能再配置に関する意見書（平成19年2月5日）

長岡市中心市街地構造改革会議からの意見書として、中心市街地において行政機能の再配置をすすめるよう意見が提出されている。

（抜粋）

- 1 まちの「賑わい」は人が集まり、人と人が交流するところから生まれる。新市の発展を担う中心としての市役所庁舎は、市民と市議会・行政との交流の場であり、開かれた市役所、市民との協働の場であるべきである。
- 2 行政機能の分散配置は、市街地再開発事業を促進することとなり、ひいては民間活力の活用によるコスト低減に資するものであり、中心市街地の都市資産の再生につながる。したがって、市役所本庁舎は、一括配置するのではなく、厚生会館地区、大手通中央地区市街地再開発事業地区、表町地区再開発事業予定地区に分散配置すべきである。
- 3 交通問題については、単に駐車場整備にとどまるのではなく、公共交通の有効活用策の検討、パークアンドバスライド等有効かつ効果的な交通政策についての検討が必要である。



#### [4] 従来の中心市街地活性化基本計画の評価

長岡市は、平成 11 年 3 月に「長岡市中心市街地活性化基本計画（旧基本計画）」を策定（計画区域 104ha）し、各種事業を実施してきた。しかし、大型店の撤退や、中心市街地外への大型店の出店等の影響を受け、中心市街地の集客や賑わいはさらに低下していった。

##### (1) 旧基本計画に記載された事業の実施状況

旧基本計画においては、市街地整備関連事業 27、商業振興関連事業 30、その他の事業 7、合計 64 の事業を記載している。

##### ■旧基本計画に記載された事業の実施

	事業数	実施中・実施済	実施率
市街地整備関連事業	27	9	33.3%
商業振興関連事業	30	20	66.7%
その他の事業	7	5	71.4%
合 計	64	34	53.1%

##### 【市街地整備関連事業】

整理番号	事業名	実施中・済	未実施
1-1	大手通中央地区第一種市街地再開発事業	○	
1-2	大手通中央地区自動車駐車場補助事業		○
1-3	大手通表町地区第一種市街地再開発事業		○
1-4	大手通表町地区中心市街地活性化広場公園整備事業		○
1-5	厚生会館地区長岡文化創造フォーラム(仮称)整備事業		○
1-6	厚生会館地区中心市街地活性化広場公園整備事業		○
1-7	厚生会館地区自転車駐車場整備事業		○
1-8	長岡操車場地区土地区画整理事業	○	
1-9	長岡操車場地区中心市街地活性化広場公園整備事業	○	
1-10	大手口地区自転車駐車場整備事業	○	
1-11	城内町 2 丁目地区、五十市の通り地区モール整備事業	○	
1-12	日赤通り長岡シンボルロード整備事業	○	
1-13	大手通2番街地区第一種市街地再開発事業		○
1-14	大手通2番街地区都心居住推進事業		○
1-15	大手通2番街地区福祉・医療施設整備事業		○
1-16	長岡操車場地区開発整備関連アメニティ道路整備事業	○	
1-17	長岡操車場地区複合交通施設建設事業	○	
1-18	長岡操車場地区中核的施設等建設事業		○
1-19	その他地区都心居住推進事業	○	
1-20	その他地区市街地再開発事業		○
1-21	フリンジ地区自動車駐車場整備事業		○
1-22	駐車場案内システム整備事業		○
1-23	都心環状道路整備事業		○
1-24	中央通りアメニティ道路整備事業		○
1-25	都市計画道路等整備事業(仮称:千歳金房線)		○
1-26	地下歩行者ネットワークの構築		○
1-27	JR 信越線連続立体交差事業		○

【商業振興関連事業】

整理番号	事業名	実施中・済	未実施
2-1	中心商店街の組織体制の強化	○	
2-2	事業主体間の連携体制の確立とTMO設置の検討	○	
2-3	タウンマネージャー派遣による中心市街地活性化推進	○	
2-4	市街地再開発事業による商業核の形成	○	
2-5	共通駐車券・お買い物バス券制度の拡充	○	
2-6	新規店舗誘致推進事業	○	
2-7	若手商業者育成チャレンジショップ	○	
2-8	空き店舗・空き地活用事業	○	
2-9	商店街ファンづくり事業	○	
2-10	中心商店街合同イベント開催事業	○	
2-11	観光イベントとの連携	○	
2-12	共同受注・宅配システムの開発		○
2-13	商店街自己診断マニュアルによるサービス水準向上運動		○
2-14	ポイントカード導入事業		○
2-15	一店逸品運動推進事業	○	
2-16	長岡ブランド商品の開発	○	
2-17	共同輸入による販売拡大		○
2-18	商業者研究会・勉強会の開催	○	
2-19	店舗診断等による経営改善の促進		○
2-20	営業時間変更によるサービスの多様化		○
2-21	改装、ウインドウディスプレイ等による店舗の魅力向上		○
2-22	商店街情報センターの設置		○
2-23	バーチャルモール開設事業	○	
2-24	商店街瓦版情報発信事業	○	
2-25	商店街データベースの開発	○	
2-26	街かど案内板の設置		○
2-27	中心商店街シンボルマークの活用	○	
2-28	アーケード・雁木整備の推進	○	
2-29	回遊しやすい商店街形成(モール化計画の推進)		○
2-30	商店街の環境整備等の推進	○	

【その他一体的に実施する事業】

整理番号	事業名	実施中・済	未実施
3-1	長岡駅舎内エレベーター整備事業	○	
3-2	マルチメディア等を活用したにぎわい創出		○
3-3	ゆうせい情報プラザ設置事業	○	
3-4	観光・コンベンションの推進による中心市街地活性化	○	
3-5	市民による活性化活動の推進	○	
3-6	都市景観条例の制定による良好な景観の保持と形成	○	
3-7	付置義務条例の制定による自転車駐車場の整備・誘導		○

## (2) 旧基本計画に基づく事業成果

事業の実施率は低いものの、下記の事業については、中心市街地の活性化に一定の効果をもたらしたと評価される。

### ①日赤通り長岡シンボルロード整備事業

平成10年度から16年度の景観整備により、長岡駅や中心市街地につながるメインストリートとなり、中心市街地西側との連続性とアクセスが向上した。

### ②長岡駅舎内エレベーター整備事業

交通バリアフリー事業により改札内外にエレベーターを設置したため、障害者・高齢者などにも利用しやすい駅として改善された。

### ③若手商業者育成チャレンジショップ事業

地元商業者等のサポート支援により、平成12年度から18年度までに22店が出店し、中心市街地への商業者の新規参入に貢献した。

### ④空き店舗・空き地活用事業

平成10年度から長岡市により、空き店舗への新規商業者導入や空き事務所への都市型産業の誘致に対する補助金交付、空き店舗・空き事務所の情報提供事業を実施し、中心市街地への新規出店・事務所進出の促進に貢献した。

### ⑤一店逸品運動推進事業

平成12年度から郊外店や大型店にない新商品・サービスを各個店の「逸品」として明確に打ち出して情報発信を行い、個店それぞれの魅力の再確認、商品・サービスの特化により個店及び商店街の活性化に貢献した。

### ⑥中心商店街合同イベント開催事業

歩行者天国をはじめとする中心商店街合同の誘客・販促事業を平成10年度より実施し、中心市街地全体の集客力向上、賑わいの創出に貢献した。

### ⑦共通駐車券・お買い物バス券制度の拡充

来街者の駐車場利用及びバス利用の利便性向上を目的に平成10年度から発行しており、平成19年度は共通駐車券717,778枚、お買い物バス券5,600枚が発行され、自家用車及びバス利用による来街者の利便性向上に貢献した。

### ⑧観光コンベンションの推進による中心市街地活性化

中越圏広域観光ルートの拠点として中心市街地を活用するため、観光バス暫定駐車場整備、まちなか観光周遊ルート案内サイン設置、観光周遊パンフレット作成、歩行者天国イベントにおける広域市町村観光物産展の実施等を行い、地域への観光客を中心市街地へ誘客することに貢献した。

### (3) 旧基本計画で活性化が進まなかった要因

旧基本計画に記載された事業の実施率が低い要因、及び活性化の効果が発現しなかった主な要因としては、下記の事項が挙げられる。

#### ①市街地整備事業について

市街地整備事業に関しては、市街地再開発事業の未実施が多くなっている。これらの事業が進捗しない要因としては、下記の事項が挙げられる。

- 計画の策定及び事業の推進にあたり、地権者の合意形成、協力関係が構築できなかった。
- 商業施設を核とした再開発計画であったが、社会経済情勢の変化により見直しを余儀なくされた。

今後、市街地再開発事業については、商業施設を核とした計画から、業務機能、居住機能など多様な都市機能の集積を図る方向に転換するなど見直しが必要である。

#### ②商業振興関連事業について

商業振興関連事業に関しては、事業の実施率は市街地整備より高いものの、商業活性化への効果は発現していない。その要因としては、下記の事項が挙げられる。

- 計画策定後も中心市街地内の大型店の閉店に歯止めがかからず、来街者の減少がさらに大きくなった。
- 商店街や商店主は、それぞれ主体的に事業に取り組み、個々に一定の成果はあげており、さらに中心市街地の活性化を推進していくため、関係する組織が一体的に連携して行う必要があるという問題意識は有していたが、組織化に限界があった。

今後、商業振興関連事業については、多様な民間主体で構成する中心市街地活性化協議会を中心に、地元商店街の主体的な取り組みをサポートするとともに、まちの活性化に向けた様々なソフト事業にまちづくり関係者が連携して取り組んでいく必要がある。

## [5] コンパクトなまちづくりに向けた先行的な取り組み

社会経済情勢の変化等により、従来の中核市街地活性化基本計画の事業が思うように進捗せず、その効果が発現しない中で、従来の基本計画の枠組みを超えた新たなサービスの展開を中心とする試みを、平成13年から先行的・試行的に実施した。

これらの取り組みは、中心市街地の既存建築ストックである空き店舗の活用を目指すものであり、コンパクトなまちづくりに向けた取り組みのスタートといえる。

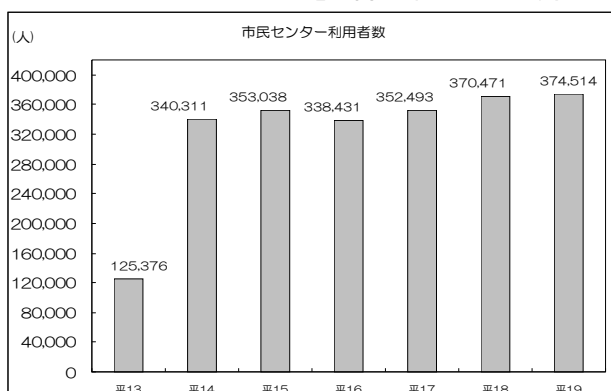
### (1) ながおか市民センターの開設（市民協働の実証実験）

誰もが集まりやすい中心市街地に、市民の活動と交流・憩いの場を提供することにより、まちなかにおける市民活動拠点を形成するための実験的施設として、平成13年10月「ながおか市民センター」を開設した。

中心市街地に位置する7階建ての空き店舗を丸ごと安価に賃借し、利用者の視点に立って様々な要望を柔軟に取り入れながらソフトを発展させ、それに合わせてハードを考えるという、ソフト先行型の施設運営を行っている。オープン以来、「まちなか花火ミュージアム」「ワークプラザ」の追加など施設面での充実とともに、自然発生的なニーズに対応する形で「自由学習コーナー」が設けられるなど、「市民が育てる施設」というコンセプトに相応しい、まちなかの中核施設に成長している。

#### ◆ながおか市民センターの利用者数の推移

※17ページのグラフを再掲（市民センター調べ）



ながおか市民センター

#### ◆ながおか市民センターの施設内容（平成20年4月現在）

5階	まちなか花火ミュージアム／まちなか整備課／国際交流課／中越防災安全推進機構／復興支援ネットワーク・フェニックス
4階	ちびっこ広場／まちなか保育園／ファミリー・サポート・センター事務局／チャイルドシート再利用品展示コーナー
3階	ワークプラザ長岡／消費生活センター／市民相談コーナー／学習コーナー／会議室
2階	男女平等推進センターウィルながおか／ウィルながおか相談室／市民活動センター／印刷コーナー／市民打合せコーナー／市民活動団体交流サロン／情報資料コーナー／図書コーナー／会議室
1階	国際交流センター地球広場／長岡市国際交流協会／市民サービスセンター／まちの情報コーナー（まちの駅）／障害者プラザ／園芸相談コーナー／生涯学習出張相談室／市民ギャラリー／テレビ相談コーナー／市民ロビー／市民センター事務室
地階	イベント広場

## (2) 市役所機能のまちなか回帰（本庁機能のまちなか展開の実証実験）

「現場主義」の考え方のもと、刻々と変化する中心市街地の現状を、担当者が自ら肌で感じるとともに、まちなかに愛着をもって活性化に取り組むべく、平成15年4月、都市整備部に「まちなか活性課」を新設し、ながおか市民センター内に配置した。



長岡市役所大手通分室

また、平成16年4月には中心市街地の空き店舗に「長岡市役所大手通分室」を開設し、商工業・観光振興等を所管する商工部の全課を配置した。

さらに、市町村合併に伴う本庁勤務職員の増加を背景として、平成17年4月に「長岡市役所大手通西分室（企画部各課ほか）」、平成18年1月に「長岡市役所城内町分室（都市整備部各課ほか）」を、いずれも中心市街地の空き店舗に開設した。

## (3) 「長岡市中心市街地構造改革会議」による議論

中心市街地の位置付けを明確にし、活性化に向けた新たな取り組みを行うため、平成15年5月に有識者や市民代表等からなる「長岡市中心市街地構造改革会議」を設置し、平成16年3月に「中心市街地の構造改革に関する提言」をとりまとめて市長に答申した。

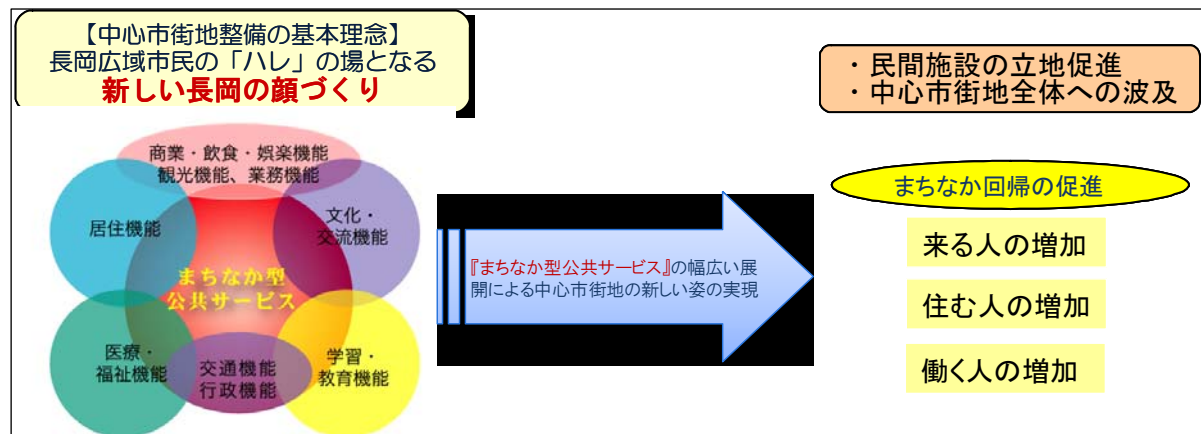


長岡市中心市街地構造改革会議

市民に必要な機能を中心市街地に再集積することで、長岡広域圏全体の活性化につなげるため、「まちなか型公共サービス」の

幅広い展開による中心市街地の新しい姿の実現を目指し、先導的事業の実施を提言している。この会議は現在も開催されており、中心市街地の各種事業についての助言等を行っている。

### ◆「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」による中心市街地の新しい姿



#### (4) ながおかタウンマネジメント企画運営会議（まちなか・考房）の設立

中心市街地の問題を幅広い視点で議論し、広域都市圏の中心として、長岡市民にとっての「まち」としての存在感を再び取り戻すための活動を実践することを目的に、長岡市が取り組む「中心市街地構造改革事業」と合わせ、中心市街地において活動を実践している人、有識者等により平成15年4月に設立した。

「まちなか・考房」は、その拠点施設として中心市街地内の空き店舗を活用し、「ながおかタウンマネジメント企画運



まちなか・考房

営会議」が施設管理、企画、運営を行っている。ギャラリー展示スペース、講演会等が可能な多目的スペースを有しており、1階にはチャレンジショップ「まちなかショップ」が併設されている。

また、まちなかコンサートなどのイベントやシンポジウム・講演会の企画運営、情報誌や各種パンフレットの発行等、幅広い活動に積極的に取り組んでいる。

平成19年11月には新たなステップとして「NPO法人まちなか考房」と法人化し、今後もさらなる活動の充実が期待される。

#### (5) 都市再生整備計画に基づく事業展開

「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」を踏まえ、「長岡市中心市街地地区」及び「長岡防災シビックコア地区（操車場地区）」において都市再生整備計画を策定し、平成18年度から22年度の5年間にわたるまちづくり交付金を活用した事業を実施している。

#### <長岡市中心市街地地区都市再生整備計画>

旧計画区域から操車場地区を除く92.5haを区域とし、「郊外分散した都市機能のまちなか回帰の促進と大震災から受けた未曾有の被災経験を活かした防災性と利便性の高い中心市街地の創造」を目標に、厚生会館地区の再整備や市街地再開発事業等を実施している。

なお、本地区の都市再生整備計画は、市民との協働のまちづくりや、コンパクトシティの理念を先取りした「行政施設のまちなか回帰」等のユニークな取り組みが高い評価を得て、平成19年6月に国土交通大臣賞（まち交大賞）を受賞している。



まち交大賞・国土交通大臣賞の賞状

# ◆「長岡市中心市街地地区都市再生整備計画」の概要

## 市民協働型シティホール

厚生会館地区

- （主な施設）**
- 多目的アリーナ・文化ホール・市民活動ホール
  - 屋根付き広場
  - 市民ロビー
  - まちなか型市役所（本庁舎）
  - 駐車場
- （スケジュール）**
- H19年度 コンペティション、基本設計
  - H20年度 実施設計、除却工事
  - H21年度 建築工事着工
  - H23年度 建築工事竣工



## まなびと交流

大手通中央東地区

- （主な施設）**
- 店舗・業務施設
  - まちなかキャンパス（市民向け各種講座など）
  - まちなか型市役所（商工部）
- （スケジュール）**
- H18年度 都市計画決定、基本設計
  - H19年度 事業認可、実施設計
  - H20年度 除却工事、建設工事着工
  - H22年度 建築工事竣工



## アクセス性の向上

JR長岡駅大手口駅前広場

- （主な施設）**
- 東西自由通路（延伸）・東口エスカレーター（新設）
  - ペDESTリアンデッキ
  - 大手口地下自転車駐車場
- （スケジュール）**
- H18年度 エスカレーター（東口）専断設計
  - H19年度 エスカレーター（東口）工事着工・竣工
  - H20年度 東西自由通路専断設計、ペDESTリアンデッキ専断設計、自転車駐車場専断設計
  - H21年度 ペDESTリアンデッキ専断設計、自転車駐車場工事着工、東西自由通路延伸工事着工・竣工
  - H22年度 ペDESTリアンデッキ工事着工、自転車駐車場工事着工
  - H23年度 ペDESTリアンデッキ工事竣工



## 子育て

大手通中央西地区

- （主な施設）**
- 高層分譲マンション
  - 店舗
  - まちなか子育て施設（子育ての駅）
- （スケジュール）**
- H17年度 都市計画決定、基本設計
  - H18年度 施行認可、実施設計
  - H19年度 除却工事（地上部）
  - H20年度 除却工事（地下部）、建築工事着工
  - H21年度 建築工事竣工



## 協働

ながおが市民センター

- （主な施設）**
- 市民活動センター
  - 消費生活センター
  - ワークプラザ長岡



## 大手通表町地区

■市街地再開発事業（検討中）



## [6] 中心市街地活性化の課題

長岡市の中心市街地は、これまでの長い歴史の中で道路、公園、上下水道などの基盤整備や公共公益施設、商業・業務施設など様々な機能の集積が進み、生活に必要なものが全てそろい、多くの人が集まるいわゆる「まち」として発展してきた。

しかし、車社会の進展に伴い、各種の生活関連施設の郊外化が進む一方で、「まち」に蓄積された資産が有効に活用されず、老朽化した施設の機能更新や新規投資も不十分であったことなどから、中心市街地は優位性を喪失し、賑わいの欠如をきたしている。

今後、人口減少及び少子高齢化のさらなる進展が見込まれる中、基礎的な自治体として健全な財政を維持し、持続的な発展を可能にするためには、長期にわたり投資が積み重ねられ、都市としてのストックの充実した中心市街地を再評価し、活用する必要がある。

また、本市の中心市街地は、公共交通の結節点に位置し、高齢者をはじめだれもが集まりやすい場所であることから、商業だけではなく公共公益施設、居住、業務など様々な都市機能の集約を図ることにより、コンパクトで賑わいあふれるまちとして再生することが求められている。

このような状況のもと、中心市街地の現状分析やこれまでの取り組みの評価・検証を踏まえ、今後の中心市街地の活性化に向けた課題を以下のとおり整理する。

### (1) 新たな「まち」の魅力の創造

かつて、長岡市民は中心市街地を「まち」の愛称で呼んでいた。市民にとって、「まちに出かける」こと自体がイベントであり、わくわくするような体験であった。

しかし、大型店の撤退や、中心市街地外への大型店の出店等により、中心市街地は徐々に求心力を失い、大手通り周辺の歩行者通行量は近年減少の一途をたどっている。この集客力の低下は、「まち」の魅力の低下そのものにほかならない。

そのため、行政サービスや買物、飲食、生涯学習、子育て支援といった生活を支える都市機能を充実させ、中心市街地を市民の多様なニーズにこたえるまちに再生する必要がある。また、老朽化した施設の機能更新を図りつつ、日常的に様々な催しを開催できる屋根付きの開放的な広場等を整備するなど、新たな「まち」の魅力を創出し、来街機会を増加させる必要がある。

### (2) まちなか居住の利便増進

本市の中心市街地は、都市機能が徒歩圏内に集積し、快適に生活できるという利点を有しており、平成18年度に実施した来街者アンケートにおいても、中心市街地は「住みやすいまち」との回答が多数を占めた。公共公益施設の転出や大型店撤退の一方で、地価は下げ止まりの感があり、近年はマンション建設が相次いでいる。

中心市街地の長期的な人口減少は、コミュニティ機能の低下や消費ニーズの減退など、様々な問題を引き起こす要因といえる。このため、高齢化にも対応した居住環境の整備や商業・サービス機能の充実、公共公益施設のまちなか回帰などにより、居住の場としての利便性を向上させ、まちなかの居住者の増加を図る必要がある。

### (3) 商業・業務施設の立地と就業の促進

中心市街地における公示地価は、10年間で約1/5にまで減少した一方で、月極及び時間貸し駐車場の駐車料金については、公共・民間ともに低廉化が進まない状況にあり、商業・業務施設の集積促進の課題となっている。

そのため、空き店舗・空き事務所への進出を支援することなどの商業振興施策はもちろん、駐車場の有効利用や公共交通の利便増進を図る総合的な交通政策の実施、公共公益施設の再配置などにより、商業・業務施設の立地と従業者の増加を促進し、経済活性化を図る必要がある。

### (4) 市民活動の場と機会の充実・拡大

中心市街地の厚生会館地区は、旧長岡市公会堂（大正15年竣工）の時代から、音楽発表会、講演会、展覧会など、多様な市民の活動の場として親しまれてきた。

公会堂の機能を継承する施設として昭和33年に建設された厚生会館も、スポーツやコンサート、長岡市美術展覧会などの催しはもとより、社交ダンス、室内テニスといった日常的なサークル活動にも活用され、市民に愛されてきた。

JR長岡駅のある中心市街地は、広域合併後の本市にあって、高齢者や若者、子供、障害者、子育て中の母親など、誰もが訪れやすいという特長を備えていることから、老朽化した厚生会館の施設を更新し、まちなかにおける市民活動の場と機会の充実・拡大を図ることが必要である。

また、大手通りの再開発事業においても、まちなかキャンパスや子育て支援施設の導入が予定されており、既存の市民センターなどと併せて、市民活動の活発化を図ることが重要である。こうした市民活動による交流人口の拡大は、まちに賑わいをつくり出すとともに、経済の活性化を促進するものである。

### (5) 地域資源を生かした活性化の推進

前述のとおり中心市街地は、歴史的・文化的資源、景観資源、産業資源などの多様な地域資源を有している。例えば、中心市街地の歴史の伝承やまちなか周遊観光ルートの活用といった特色ある事業を展開するなど、本市固有の地域資源を中心市街地の活性化に生かす視点も不可欠である。

また、長岡市は、市町村合併により生まれた新市10地域の郷土文化や特産品など、個性的で魅力ある各地域の地域資源を活用したまちづくりを基本としており、各地域の市民力、地域力をまちなか活性化の推進力としても活用し、新市を代表する「顔」としての中心市街地を全市民が一体となって創り上げていく必要がある。

## [7] 中心市街地活性化の基本方針

長岡市の中心市街地は、長岡市そして長岡広域圏のまちの「顔」として、人々の生活に関わる様々な都市機能が集積し、地域の経済発展を支えてきた。その賑わいと活力の低下は、長岡市のみならず長岡広域圏や中越地域全体の活力の維持に影響を及ぼすものである。

そのため、中心市街地に蓄積された既存の都市ストックを有効活用しつつ、必要な機能を集積させるとともに、様々な人が集い、交流し、活動する仕組みをつくることにより、将来にわたって長岡広域圏の中心として機能させていく必要がある。

このような前提のもと、前項までに整理した市民ニーズや中心市街地の課題を踏まえ、本市の中心市街地活性化の基本方針を次のとおり設定する。

### (1) 基本理念

#### 長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくり

新長岡市 10 地域の市民はもとより、長岡広域圏を構成する近隣市町村の住民にとっても、交流、学び、文化発表、買物など様々な活動を展開できる、「ハレ」の場づくりを基本理念とする。このような「ハレ」の場に多くの人々を集め、賑わいと活力があふれる新しい長岡の「顔」づくりを目指すものとする。

### (2) 基本方針

#### ①市役所機能のまちなか回帰が先導する「まちなか型公共サービス」の展開

基本理念の実現には、中心市街地における新たな魅力づくりと都市機能の集積が必要である。このため、「まちなか型公共サービス」として、行政機能、教育機能、文化交流機能、居住機能、商業・業務機能など多様な都市機能を整えることにより、市民の生活や活動に必要な公共の場と機会をまちなかで提供するものとする。

本市では、公共公益施設の中心市街地外への移転が、まちの活力低下の大きな要因となっていることから、行政が率先垂範を示し、市役所本庁舎を再び中心市街地に回帰させるとともに、まちなかキャンパス、子育て支援施設などの施設を集中的に配置することにより、「まちなか型公共サービス」展開の起爆剤とする。

#### ②まちなかを舞台とした「市民協働」の積極的な推進

「市民が育てる施設」をコンセプトとするながおか市民センターは、市民協働に向けた実証実験施設として大きな成果を挙げた。これからのまちづくりには、市民と行政が、それぞれの得意な分野や持ち味を生かし、まちの将来像に向かって相互に連携して取り組む「市民協働」が欠かせない。

歴史をひも解くと長岡のまちでは、長岡藩の時代から町民と武士の垣根が低く、祭りの際には各町内の山車が城の三の丸まで入っていたとされる。また、小林虎三郎の「米百俵」の精神は、武士も町民も意欲があれば学校に入れるというもので、このような藩は全国でも非常にまれであった。全ての市民が同じ目線で一緒に物事

を考えるとということが長岡の伝統文化であると言える。

この伝統を受け継ぎ、だれもが訪れやすい中心市街地に、市民と行政が垣根を取り払って交流し、新たな価値を生み出す「市民協働のまちづくりの拠点」として「市民協働型シティホール」を整備し、「市民力」と「地域力」を活かした長岡らしいまちづくりを積極的に推進するものとする。

### (3) 中心市街地の目標像

上記の基本方針に基づき、次の中心市街地の目標像を掲げ、施策や事業を推進する。

#### ① 来街者の多様なニーズを満たすまち

～生活を支える都市機能が充実し、誰もが気軽に訪れるまち～

商業、飲食、娯楽、文化、学習、医療、福祉、行政サービスなど、生活を支える都市機能が充実し、長岡市民及び広域市民の多様なニーズを満たすことができるまち。長岡市の都心として、人・もの・情報がそこに集まり、まちに来る楽しみや満足感を与えてくれるまち。そんな魅力にあふれ、日常的に子どもから高齢者まで多くの人々が様々な目的で訪れる「誰もが気軽に訪れるまち」を目指す。

#### ② 快適で便利なまちなか居住の促進

～まちなかの利便性を実感できる、暮らしやすいまち～

生活に必要な機能が徒歩圏内に多く立地し、公共交通も利用しやすいまち。高齢社会にも対応した居住環境の整備が進み、子育て世帯や高齢者世帯など様々な世代や家族構成も快適な生活を送ることができる高質な住宅が提供されるまち。誰もが思い思いのライフスタイルで、心の豊かさとまちなかの利便性を実感できる「暮らしやすいまち」を目指す。

#### ③ 魅力あるまちなか就業の場

～やる気・元気・活気にあふれ、生き生きと働けるまち～

多くの店舗や事業所が集積し、活発な経済活動が展開されるよう産業立地を促進する。シティホール整備や再開発事業による機能更新でまちの価値を高め、企業進出や起業の契機を創出する。就業者は、公共交通での通勤や近接する商業機能に利便性を実感する。まちなかにそうした活発な企業活動と就業者を支える働きやすい環境を整えることにより「生き生きと働けるまち」を目指す。

#### ④ まちなかで花開く「市民力」

～多彩な活動ステージが広がり、市民の活力が賑わいを生み出すまち～

「市民協働型シティホール」やまちなかキャンパス、子育て支援施設、ながおか市民センターなど、「まちなか型公共サービス」の展開により様々な市民交流、市民活動の場と機会が提供される。そこで生き生きと活動する市民のエネルギーがまちに活力や潤いを与え、さらに多くの人を呼び込むことで賑わいを創出する「市民の活力が賑わいを生み出すまち」を目指す。

《基本理念》

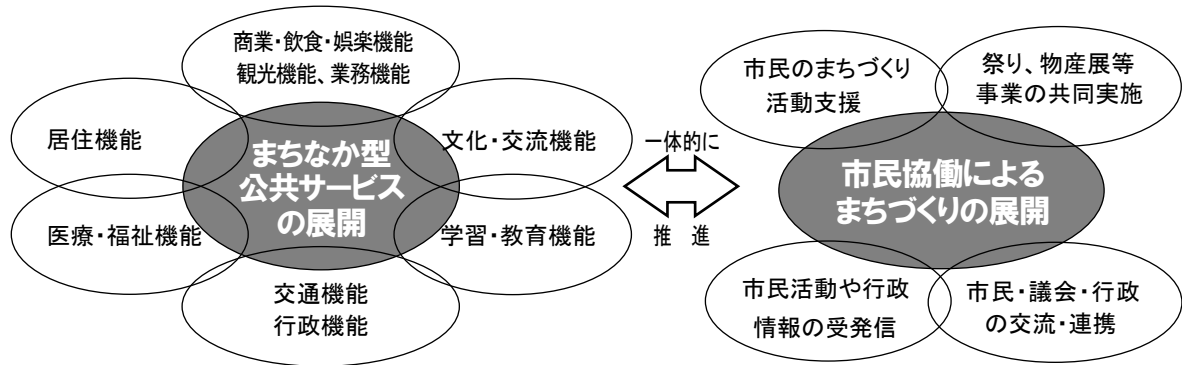
長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくり

《基本方針》

①市役所機能のまちなか回帰が先導する「まちなか型公共サービス」の展開

②まちなかを舞台とした「市民協働」の積極的な推進

～行政の率先垂範により様々な市民活動の拠点を創出し、市民との協働によるまちづくりを推進～



《目標像》

①来街者の多様なニーズを満たすまち

～生活を支える都市機能が充実し、誰もが気軽に訪れるまち～

②快適で便利なまちなか居住の促進

～まちなかの利便性を実感できる、暮らしやすいまち～

③魅力あるまちなか就業の場

～やる気・元気・活気にあふれ、生き生きと働けるまち～

④まちなかで花開く「市民力」

～多彩な活動ステージが広がり、市民の活力が賑わいを生み出すまち～

## [8] 中心市街地活性化の実現に向けた戦略

ながおか市民センターの開設、市役所機能のまちなか回帰による実証実験の成果や、中心市街地構造改革会議における議論、市民レベルのながおかタウンマネジメント企画運営会議の活動などを経て、市民・事業者と行政による中心市街地活性化に対する共通認識が醸成されてきた。そこで、中心市街地活性化に向けた戦略的な取り組みとして、市民力を結集しながら下記のプロジェクトの展開を始めている。

これらの取り組みは、本市の中心市街地活性化基本計画の中心的事業であるとともに、活性化に向けた起爆剤としての役割を担っており、市民・事業者・行政が連携してさらに積極的なまちづくりを展開し、区域内における民間投資の呼び水になることが期待されている。

この取り組みや波及効果により、基本理念である「長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくり」を実現しようとするものである。

### ① 「市民協働型シティホール」の整備（平成 23 年秋完成予定）

厚生会館地区に整備する「市民協働型シティホール」は、アリーナなど各種ホールを中心とした「公会堂」「まちなか市役所」そして「屋根付き広場」という 3 つの施設が融合した“市民との協働の場”である。

市民と行政の垣根をなくし協働する時代にあっては、市役所は人が大勢集まる場所に立地し、市民のそばに市長、市議会議員、市役所職員がいて、日常的にまちづくりの議論を交わす、協働のまちづくりを実践する場として機能することが最適である。まちなかにあれば市民の目に留まり、「行政は市民を、市民は行政を」といったようにお互いの姿が見える市役所になる。

公会堂及び屋根付き広場では、各種表彰式・激励会などの「ハレの行事」はもちろんのこと、市内各地域の祭りや特産品展、大規模スポーツ大会などの様々なイベントを開催することにより、合併後の新たな長岡市の一体感を醸成する。特に、雪国にふさわしい開放的な屋外空間である屋根付き広場の運営に当たっては、利用者である市民の自由な発想が十分に活かせるよう、新たな運営手法について検討する。

これらの機能を備えた「市民協働型シティホール」を長岡市が進める協働のまちづくりのシンボリックな施設として位置付けるものとする。

### ■ 「市民協働型シティホール」の実現のために目指すべき方向性

中心性	市民の誰もが気軽に集まれる雰囲気と新市のシンボルとして長期にわたって愛着の持てる佇まいを整える。
多様性	あらゆる世代による自発的で多様な市民活動が行える場所を提供する。
娯楽性	まちなかで体験し得なかったライフスタイル、魅力的なイベントを幅広い市民層が享受でき、楽しめる場を提供する。
利便性	市民の利便性向上を図るため、施設面・運営面での工夫を施す。
安全性	中越大震災からの復興の象徴として、緊急時における安全・安心を発信する。



シティホールの「中土間」の賑わいのイメージ

## 平成 23 年秋、長岡のまちなかに協働の拠点が誕生！ ～シティホールは人の和と輪が広がる市民の広場～

### ■ 「市民協働型シティホール」の基本コンセプト

#### 基本コンセプト

##### 〇まちに開けた“中土間”

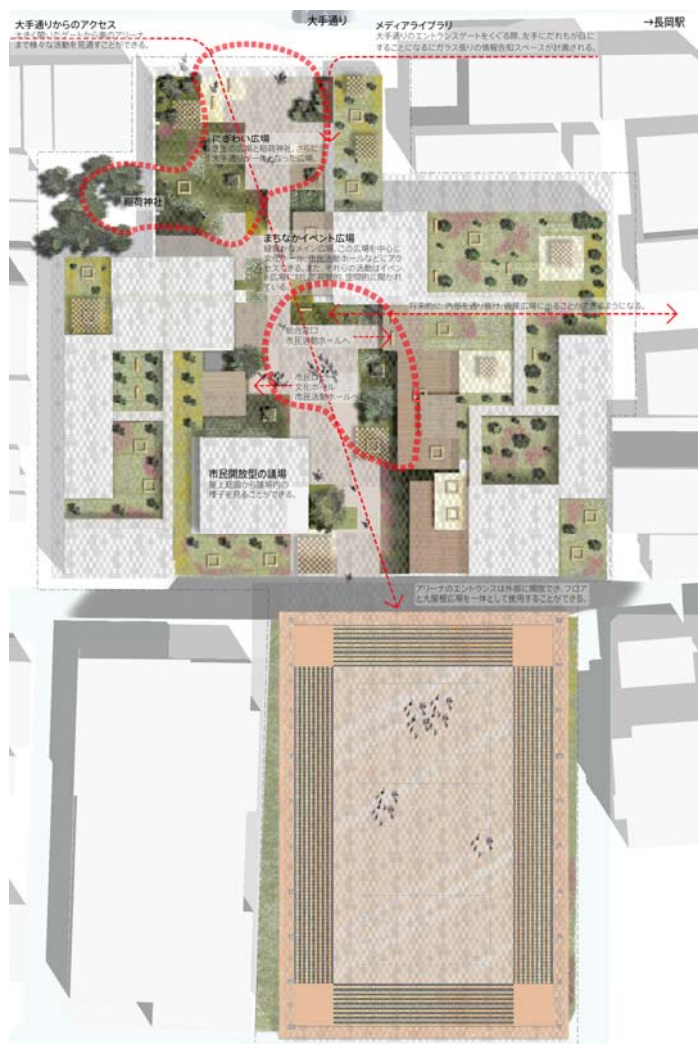
庭のようでも部屋のようでもある“中土間”（屋根付き広場）は、建物中央に挟み込まれるように配置されていて、いろいろな人が気軽に立ち寄り、活動できる空間となる。

##### 〇公と民のモザイク

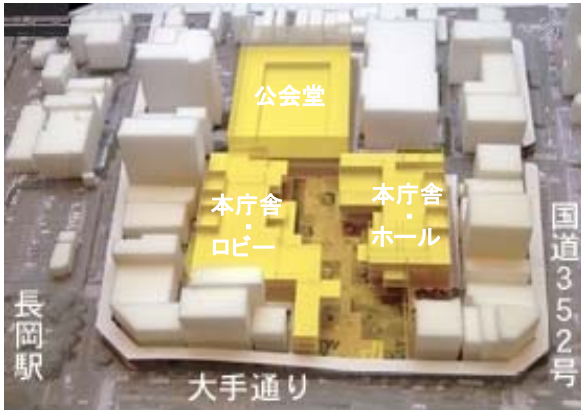
市役所的な機能と市民活動的な機能が、市松模様のように交ざり合った計画となっている。市民が活動する場所のそばで市役所の職員が働くというようなことが実現され、市松模様は、壁面や大屋根のパターンとしても表現されている。

～あらゆる世代が多様で自発的な活動を行う「ハレの場」の中心に～

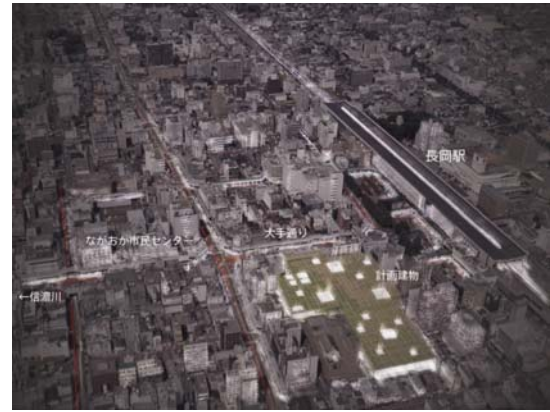
シティホールを核とした  
新しい長岡の「顔」づくり



シティホールの平面イメージ(設計コンペ時の提案作品)



コンペティションで提案された模型。中央の広場は「屋根付き広場」



計画地はJR長岡駅前の約 15,000 平方メートル

## ■施設構成の考え方

### ○公会堂

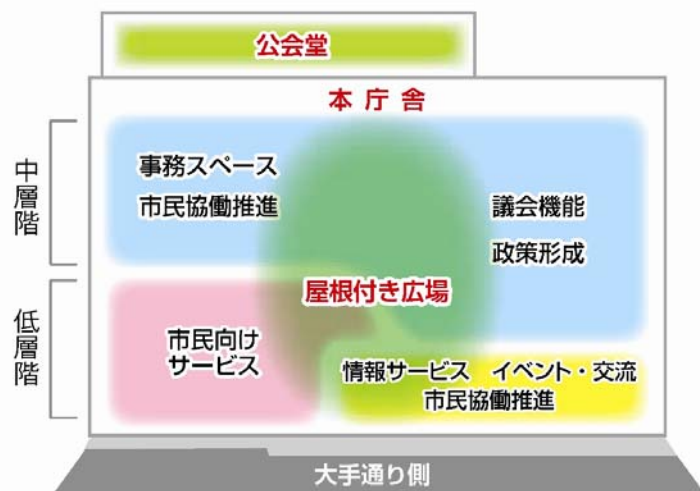
「ハレの場」としてプロスポーツ、イベントや式典など最大 5,000 人が集まれる「アリーナ」、発表会や講演会が開催できる可動式の椅子席のある「文化ホール」、ダンスなど市民団体の活動の場となる「市民活動ホール」を屋根付き広場のまわりに配置し、“ついで効果”とにぎわいの波及をねらうとともに、情報の受発信の場などを整備し市民協働を推進する。

### ○市役所

誰もが入りやすい低層階に市民向けサービスの窓口を集約配置する「市民により便利な市役所」、市民が気軽に語りいくつろげるロビーや傍聴しやすい議会があり明るく入りやすい「市民に開かれた交流拠点」、合併 10 地域のシンボルとなり防災性を兼ね備えた「次世代に誇れる市役所」の 3 つを新しい市役所の姿と位置付ける。

### ○屋根付き広場

各種の壮行会、出発式などのほか、フリーマーケットや地域の伝統文化の紹介など、市民主体の様々なイベントが開催できる「ハレの場」として積極的に有効活用する。





■導入施設のイメージ



～まちなかで、人々が**集い**、  
**語り**、**交流**する  
賑わいの空間に～

左上:市民に開放された屋上庭園  
左下:大手通りに面した大きなエントランス  
右下:市民の憩いの空間「空中いりり」



災害時には、まちなかの貴重な一時避難所



プロバスケットボールの公式戦の開催



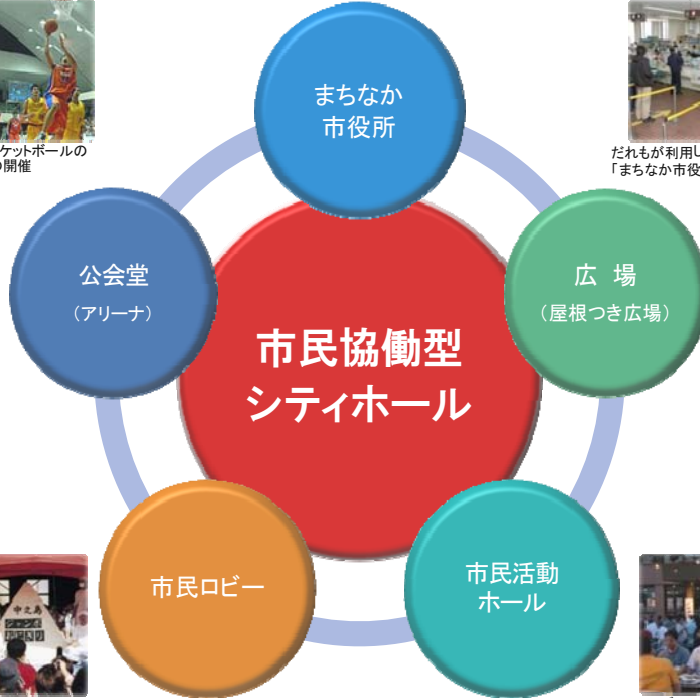
だれもが利用しやすい「まちなか市役所」の開設



交通安全運動の出発式



まちなかの市民活動の場



全国大会の壮行式



市民ロビーでの展示会



市民の前で表彰式の開催



各種まつりのサテライト会場



食のイベントの開催



ビールフェスタ

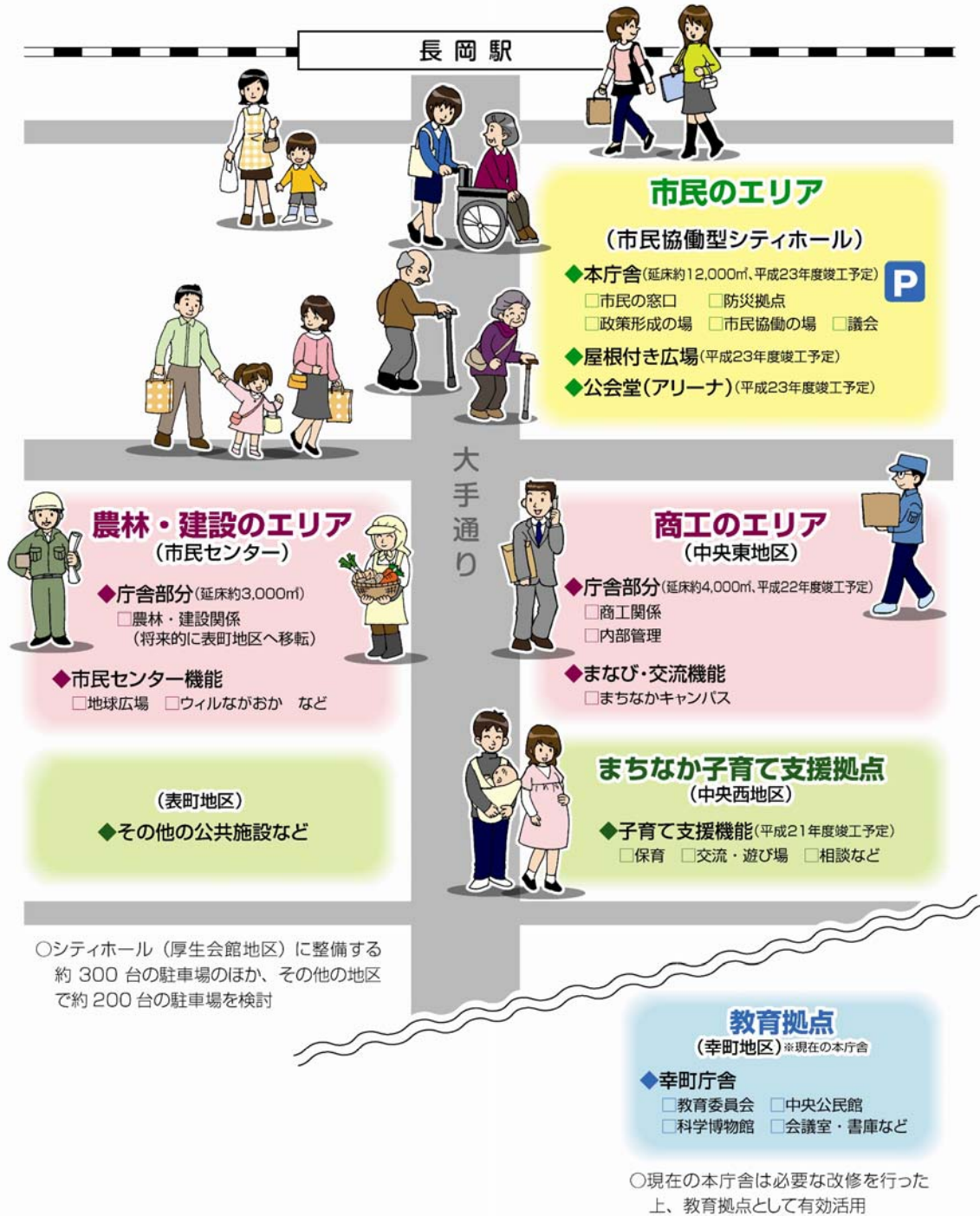


広場で公開結婚式

## ■ 中心市街地における新しい市役所の配置イメージ

市町村合併に伴う本庁業務の増大等により現在分散している市本庁組織を、公共交通の結節点であり、市民の誰もが集まりやすい中心市街地に集約配置する。

「市民に開かれた交流拠点」となる市役所の中心市街地への移転により、来街者の大幅な増加が見込まれ、様々な活動の展開が期待できる。さらに、数カ所（厚生会館地区、再開発事業地区等）への庁舎の配置により、市街地再開発事業を促進し、中心市街地の活性化に寄与する新しい「まちなか市役所」を構築する。



## ②まちなか型公共サービスを実現する市街地再開発の連続展開

「市民協働型シティホール」とともに、まちなか型公共サービスの一翼を担う施設整備と都市機能の更新のため、中心市街地内において市街地再開発事業を連続展開させる。

### ■「まちなか子育て支援拠点」としての大手通中央西地区市街地再開発事業

(平成 22 年 3 月完成予定)

地区の恵まれた立地特性を生かし、高層部には 63 戸の都市型住宅を導入する。また、低層部には店舗を導入するとともに、長岡市が保育機能や相談機能を備えた子育て支援施設を整備する。

この施設は高さ 63m と市内で最も高い建物となり、外観に配慮したシンボリックな建物形態となるよう計画している。

[現況]



[整備イメージ]



[導入施設]

4 階～18 階	共同住宅
2 階・3 階	子育て支援施設
1 階	店舗



▲交流・遊び場機能  
【遊び場の提供】

保育機能  
(まちなか保育園)



▲交流・遊び場機能  
【交流の場の提供】

交流・遊び場  
機能

サークル支援  
機能

まちなか  
子育て支援拠点  
を展開



▲まちなか保育園【一時保育事業】

相談機能



▲絵本コーナーの充実

情報提供  
機能

## ■ 「まなびと交流拠点」としての大手通中央東地区市街地再開発事業

(平成 23 年 3 月完成予定)

この地区には3棟の建物を整備する。A棟及びB棟には商業店舗、共同住宅(14戸)、業務施設を配置する。C棟には商業店舗の他、中越地震の記憶や記録を伝承する「長岡アーカイブスセンター(仮称)」や市役所本庁機能の一部を配置するとともに、中心市街地における新たな学びと交流の場となる「まちなかキャンパス事業」を展開する。

[現況]



[整備イメージ]



[導入施設]

A棟		B棟		C棟	
3階～9階	共同住宅	1階～6階	第四銀行	5階～8階	まちなか市役所
1階・2階	店舗			3階～4階	まちなかキャンパス
				2階	長岡アーカイブスセンター(仮称)
				1階	店舗
		地階	駐車場	地階	駐車場

### まちなかキャンパスの事業イメージ



▲各高等教育機関と連携した各種講座



▲市民講師による講座



▲中越市民防災安全大学の開催



▲学生たちの交流



▲小学生ロボコン大会

### ③先導的事業の効果を高める多角的な事業の展開

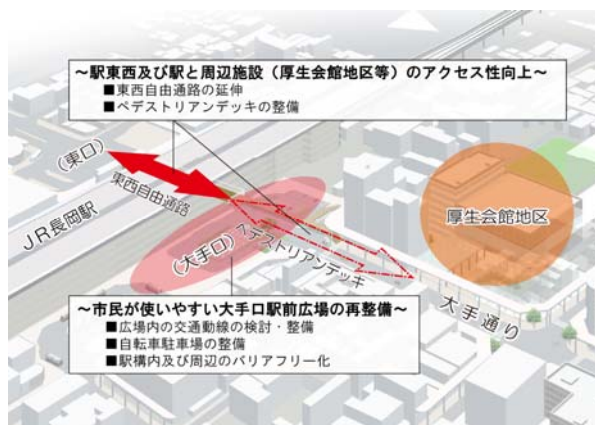
「市民協働型シティホール」や市街地再開発事業の効果をいっそう高め、また、より多角的に中心市街地の活性化を図るため、ソフト施策を中心とした次の事業を展開する。

#### ■シティホールの機能向上に向けた取り組み

- ・シティホールに整備する駐車場は、市役所利用者のまちへの回遊や土日の来街者への開放など、活性化に資する運営を検討し有効活用を図るものとする。【**厚生会館地区駐車場活用事業**】
- ・厚生会館地区の工事期間中に、中心市街地の空きビルを賃借して厚生会館の中ホール及び小ホールの代替施設を開設し、利用者の利便性の確保とまちなかのにぎわいの継続を図るとともに、公会堂整備後の効果的な施設の運営に結びつける。【**まちなかホール代替活用実験事業**】
- ・屋根付き広場の運営に民間のノウハウを活かすため、その運営主体や効果的な運営方法を検討する。【**屋根付き広場運営方法検討事業**】
- ・市役所本庁舎の会議室について、夜間や休日に市民活動に開放するなどの活用策を検討する。【**本庁舎会議室等活用事業**】

#### ■来街者の利便性向上と回遊性の創出

- ・JR長岡駅にエスカレーターやペDESTリアンデッキを整備し、公共交通機関の結節点である駅周辺の利便性を高める。【**JR長岡駅大手口駅前広場再整備事業**】
- ・JR長岡駅前の地下に自転車駐車を整備し、自転車利用者の利便性を高める。【**JR長岡駅大手口地下自転車駐車場整備事業**】
- ・歩道のバリアフリー化を促進し、安全な歩行者空間の創出を図る。【**バリアフリー歩行者空間ネットワーク整備事業**】
- ・河井継之助記念館を基点として、まち並み環境を整備し、回遊性を向上させる。【**長町一丁目地区街なみ環境整備事業**】
- ・中心市街地の駐車場の満空情報を効果的に発信するシステムを運営する。【**駐車場情報配信システム整備事業**】



JR長岡駅大手口駅前広場再整備事業の整備イメージ

### ■「市民力」による活性化の推進

- ・ 中心市街地において市民主体の多様な催しを開催する。【子育てフェスティバルの開催、市民活動まつりの開催】
- ・ ながおか市民センター、長岡戦災資料館など、中心市街地内の公共公益施設について、市民ボランティアなど市民力を活かした運営を進める。【市民センターの運営、戦災資料館運営事業】

### ■まちなか居住の推進

- ・ 中心市街地において高齢者の安心な居住環境を確保し、定住人口の増加を促進するため、中心市街地に立地する高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の減額補助を行う。【高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業】
- ・ 中心市街地のまちなか居住施策を含む長岡市全体の住宅政策を検討する。【住宅政策マスタープラン策定事業】

### ■商業・業務機能の立地促進と機能強化

- ・ 中心市街地の空き店舗、空き事務所への賃借料補助制度の要件の緩和と補助額の拡大により、商業者・事業者の出店を促進する。【新規出店者育成支援事業、中心市街地事務所集積促進事業】
- ・ 商店街が実施する集客イベントや歳末セールなどの商店街活性化施策を支援する。【中心商店街合同イベント開催事業】

### ■交通アクセスの向上

- ・ 多様な利用者の来街を促進するため、市街地循環バス等の運行を支援する。【交通対策事業】
- ・ 中心市街地への来街を促進するため、シビックコア地区と長岡駅を結ぶシャトルバスの社会実験を実施する。【シャトルバス運行社会実験事業】
- ・ 中心市街地への市役所移転などに伴い交通量の増加が見込まれることから、総合的な交通円滑化対策を検討する。【交通円滑化対策調査事業】
- ・ バスのバリアフリー化を促進するため、ノンステップバスの導入を支援する。【ノンステップバス等導入】
- ・ 路線バスの利便性を高めるため、バスロケーションシステム導入路線を拡大する。【バスロケーションシステムの拡充】