

# 中心市街地の価値の創造について（提案）

平成26年2月

長岡まちなか創造会議

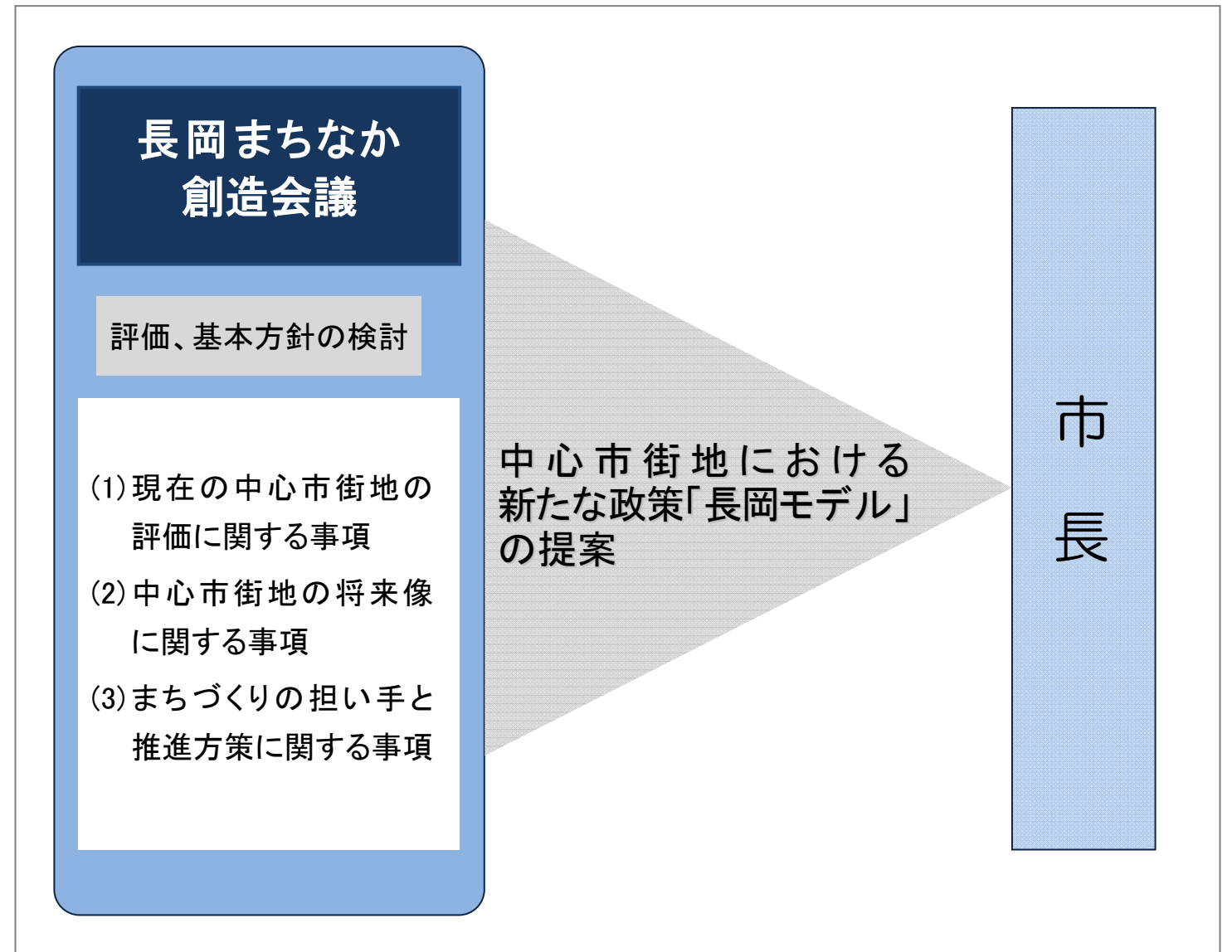
はじめに .....	1
1. まちづくりの変遷 .....	2
(1)中心市街地の成り立ちと変遷	
(2)活性化に向けた政策的な取り組みの経緯	
(3)中心市街地の構造改革	
(4)現在の中心市街地の姿	
2. まちなかの評価と課題 .....	5
3. まちづくりの方向性に関する所見 .....	6
4. 中心市街地への期待 .....	8
5. 今後のまちづくりのテーマと方向性 .....	8
(1)まちづくりのテーマ	
(2)まちづくりの方向性	
6. まちの将来像 .....	11
7. まちづくりの担い手と推進方策 .....	13

長岡市の中心市街地は、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や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り、市民が憩い集う「居場所」となっている。また、年間を通じてさまざまな市民活動やイベントが開催されるなど、長岡広域市民の「文化・情報・交流の場」へと質的に転換し、多くの市民に愛される場所として生まれ変わってきている。

この流れを停滞させることなく、市民の自由な発想を活かしながら、さまざまな人々が立場・世代を超えて交流し、絆を強め、合併した長岡市の一体感をさらに深めることができる中心市街地にしていかなければならない。

このような状況の中、本会議は、限りない可能性を秘めた中心市街地の価値を創造し、長岡の「顔」として定着させるべく、これまでのまちなかにおける取り組みを検証・評価するとともに、今後のまちづくりの基本的な方向性を検討し、新たな政策『長岡モデル』として提案するものである。

### <検討の流れ>



# 1. まちづくりの変遷

## (1) 中心市街地の成り立ちと変遷

- 長岡市の中心市街地は、市域のほぼ中央に位置し、JR長岡駅から大手通り一帯に広がる面積約90.5ヘクタールの区域。
- 江戸時代には城下町として栄え、北越戊辰戦争によりまちは灰燼に帰したが、明治31年の長岡駅開設以降、商業・業務機能の集積を高め「まちの中心」となった。
- しかし、第2次大戦中の長岡空襲により再度まちは焦土と化すものの、戦災復興土地区画整理事業を経て現在の中心市街地の骨格を形成。高度成長期には大型デパート等の商業施設をはじめ、業務・娯楽・文化など多様な機能が集積し、賑わいと活気のあるまちなかを形成していった。
- 平成に入ると車社会の進展に伴い、各種施設の分散など郊外化の進展とともに中心市街地の優位性は低下。まちなかにおける来街者や居住者、従業者等は減少し、長岡の中心「まちの顔」としての賑わいが失われていった。

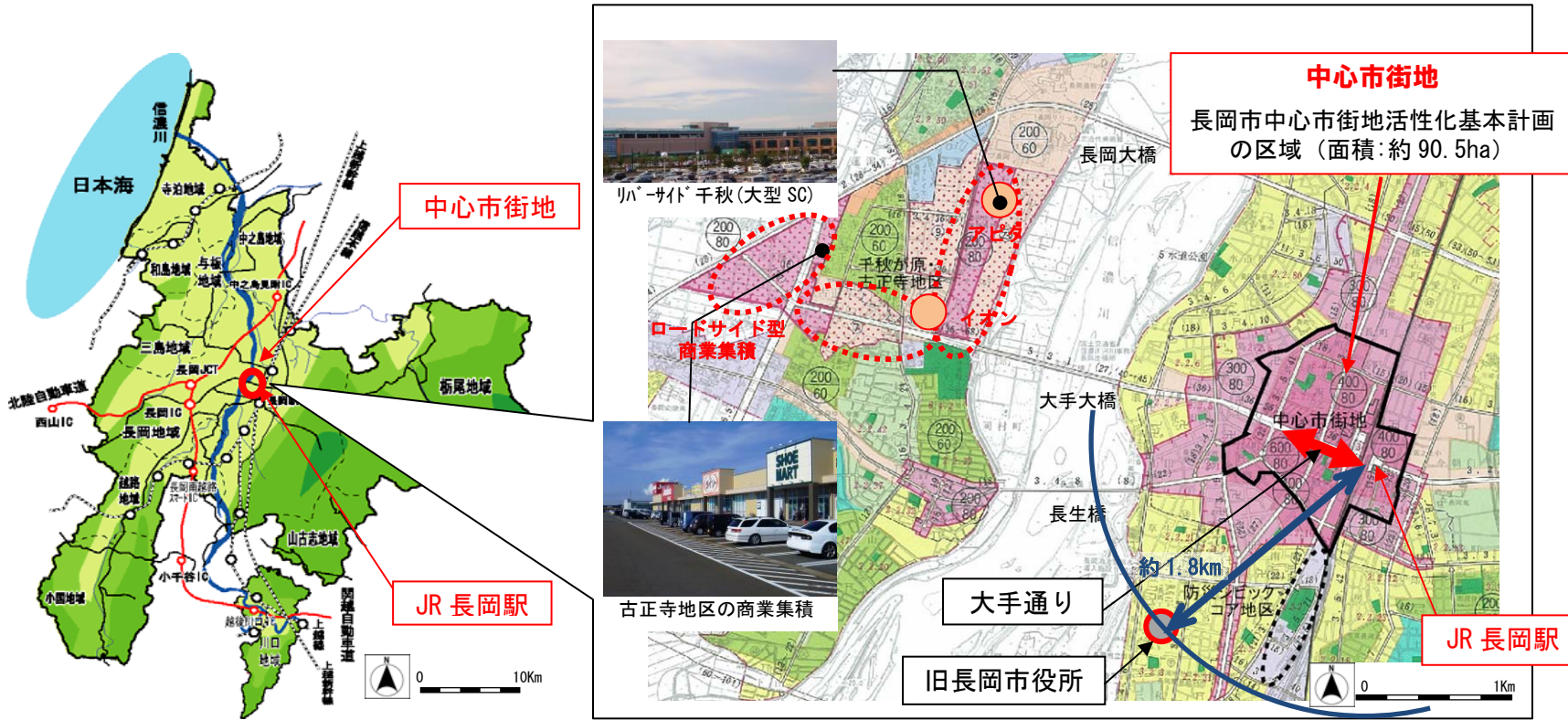
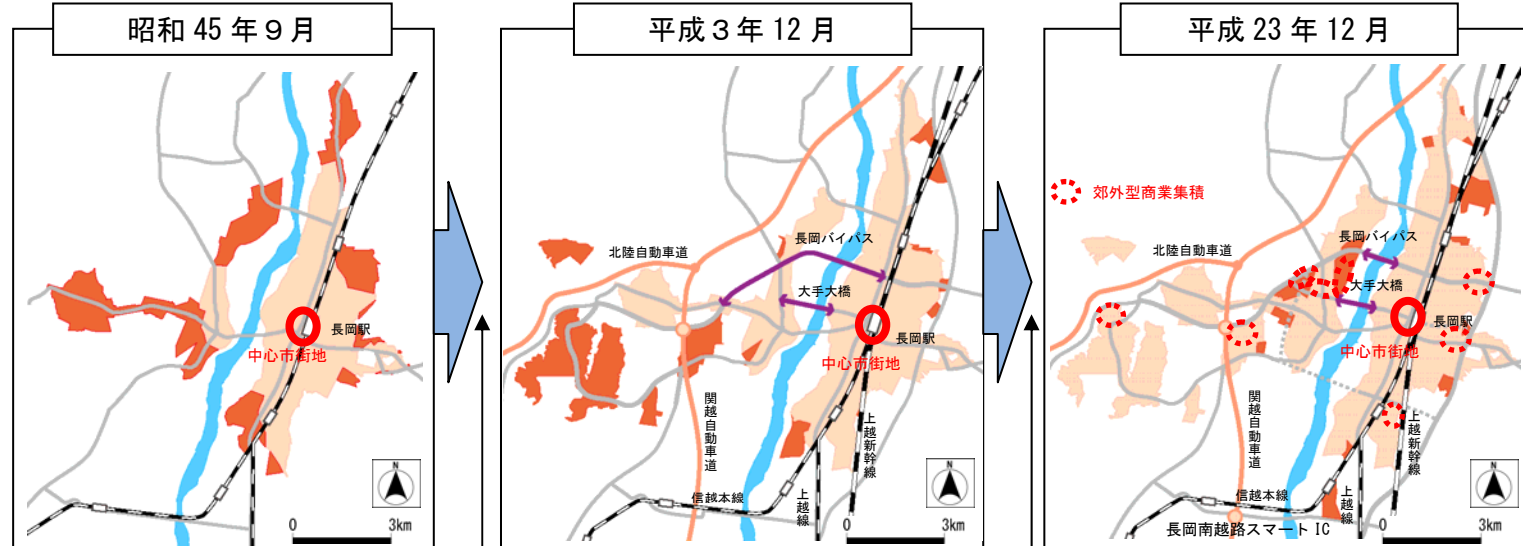


図1-1 中心市街地の位置



- 昭和45年：長岡大橋(2車線)開通
- 昭和57年：上越新幹線開通
- 昭和60年：大手大橋(2車線)開通
- 昭和60年：関越自動車道全線開通
- 平成元年：長岡大橋(4車線)開通

- 平成4年：大手大橋先線の開通
- 平成21年：大手大橋(4車線)開通
- 平成25年：フェニックス大橋(2車線)、左岸バイパス(一部)開通

※市街化区域…都市計画法に基づく、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

図1-2 長岡地域における市街地の変遷

(出典)長岡市都市計画マスタープランより(一部加筆)

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

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63年：イトーヨーカドー開店



○まちなかの空洞化の顕在化

○大規模商業施設の閉店

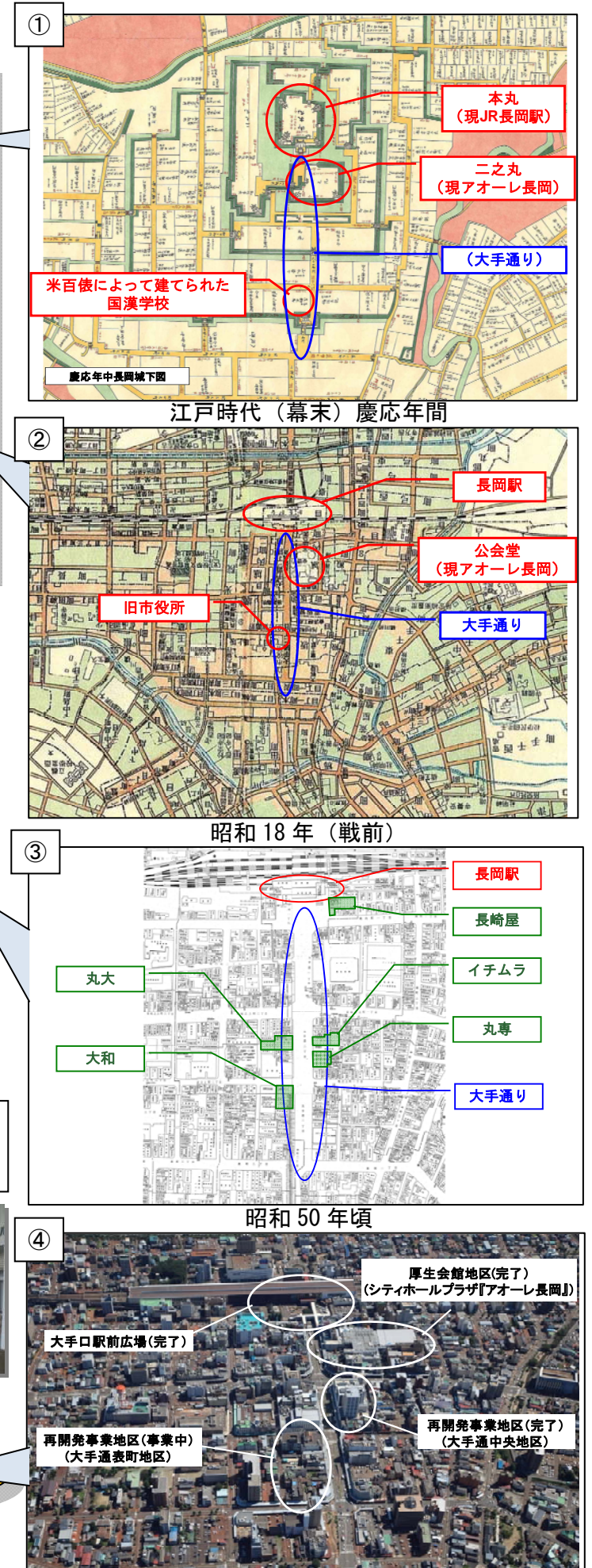
○平成に入り、車社会の進展と郊外化

中心市街地の衰退



活性化に向けた政策的取り組み  
中心市街地の構造改革

図1-3 中心市街地の成り立ちと変遷



## (2) 活性化に向けた政策的な取り組みの経緯

- 長岡市の中心市街地の空洞化と賑わい喪失は、車社会の進展に伴う市街地の拡大や大規模商業施設の集積・立地、公共施設等の移転が主な要因である。
- 平成12年12月、長岡市は市民の視点で中心市街地の活性化に向けた取り組みを再点検するため、全世帯アンケートを実施。さらに平成13年10月から、中心市街地の空きビルを活用しながら、一部の市役所サービス機能と市民活動の拠点となる「ながおか市民センター」を開設し、この場所でさまざまな実証実験を行ってきた。
- さらに、平成16年3月の『長岡市中心市街地構造改革に関する提言』において、中心市街地整備の基本理念が示されたことを踏まえ、『長岡市中心市街地地区都市再生整備計画』及び『長岡市中心市街地活性化基本計画(平成20年11月認定)』を策定し、具体的な活性化の取り組みをハード・ソフト両面で進めてきた。

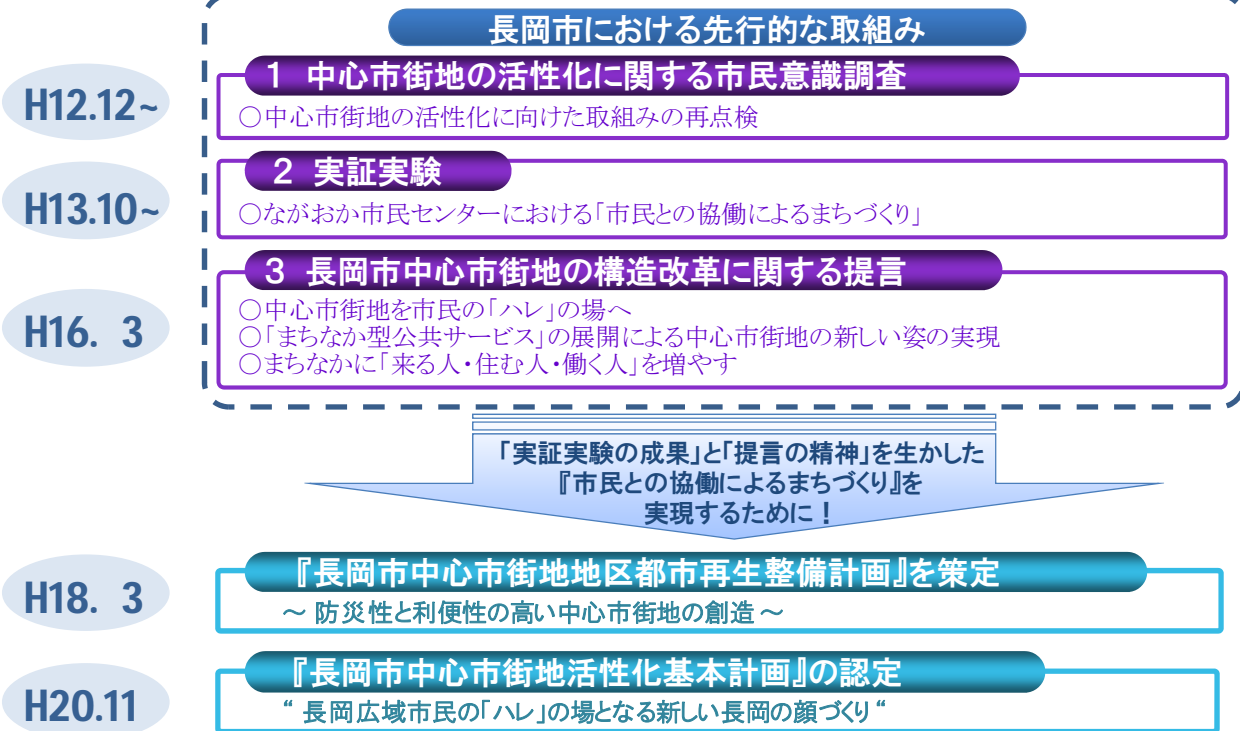


図1-4 政策的な取り組みの経緯

**ながおか市民センター**

**ながおか市民センターでの活動事例**

- イベント広場における国際交流イベント
- 生活に密着した講演会
- 市民ギャラリーにおける展示会
- 季節感のあるイベント開催
- 市民手づくりのひなまつり
- ちびっこ広場における遊びの教室
- 合併地域の伝統文化の開催

**ながおか市民センター【H13.10】における「市民との協働のまちづくり」の実証実験**

- ・中心市街地の民間の空きビルを活用した市民との協働によるまちづくりの実証実験の場
- ・極力役所らしさを抑え、自由で規制が少なく、入りやすい普段着の施設
- ・「市民が育てていく」をコンセプトに、当初は、市役所窓口サービス、ちびっこ広場や市民が様々な活動を行うフリースペース等を整備
- ・市民の声を反映し「学習コーナー」、「まちなか保育園」や「障害者プラザ」を開設
- ・自然発生的に中・高校生の学習コーナーができたり、ちびっこ広場が子育て中のお母さん方の交流の場になったりと、日々進化を続けている。
- ・多くの市民に愛され、オープン以来延べ372万人以上が利用(H25.3現在)
- ・全国の先進事例として、これまで自治体、商店街組合等から多くの視察者が訪れている。

図1-5 市民との協働によるまちづくりにむけた実証実験(ながおか市民センター)

## (3) 中心市街地の構造改革

- 平成15年5月、長岡市は中心市街地の構造を抜本的に見直すため、有識者や市民の代表からなる『長岡市中心市街地構造改革会議』を設置。1年間にわたる検討を経て、平成16年3月『長岡市中心市街地の構造改革に関する提言』を取りまとめ市長へ提言した。
- 提言では、中心市街地を長岡広域圏全体の新しい未来を持続的に創造していくための舞台として位置づけ、郊外化による多極分散をあらため、市民に必要な機能として『まちなか型公共サービス』を中心市街地へ展開・再集積させる方針が示された。
- 長岡市は、この提言の基本理念をもとに、まちなか活性化の目標像や具体的な活性化施策を示す『長岡市中心市街地活性化基本計画(平成20年11月認定)』を策定した。

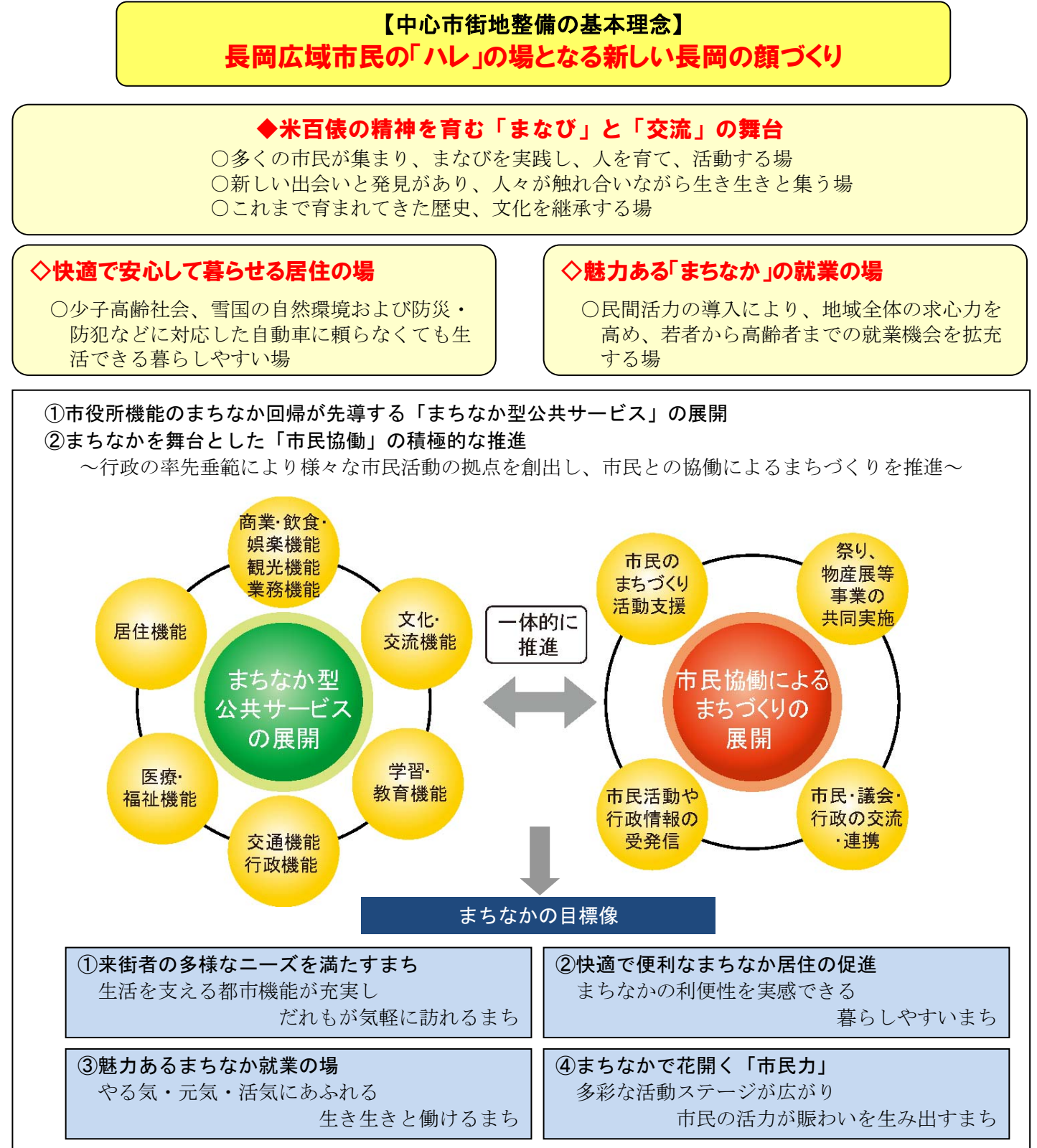


図1-6 中心市街地整備の基本理念と目標像 (出典)長岡市中心市街地の構造改革に関する提言(平成16年3月) 長岡市中心市街地活性化基本計画(平成20年11月認定)

(4) 現在の中心市街地の姿

### シティホールプラザ「アオーレ長岡」

- 〈施設概要〉  
 ○ナカドマ(屋根付き広場) ○アリーナ ○市民交流ホール  
 ○ホワイエ ○市民協働センター ○市役所総合窓口、本庁舎  
 ○議場 ○シアター ○コンビニ、カフェ
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 1,520,214人



- ～ 市役所機能をまちなか移転 ～  
 \* 長岡28万市民の『ハレの場』となる新しい長岡の顔づくり  
 \* まちなかは誰もが利用しやすい場所  
 \* 持続的発展を可能にするコンパクトなまちづくり  
 \* 中心市街地の賑わいの創出  
 \* 市民協働の拠点の形成

- ～ 市役所機能をあえて分散配置 ～  
 ○ついで効果による回遊性やまちなかの賑わい創出  
 ○まちに溶け込んだ「市民と協働する開かれた市役所」スタイルの確立  
 ○交通の拡散によるスムーズな流れ

### JR長岡駅大手口駅前広場整備事業

- 〈施設概要〉  
 ○東西自由通路の延伸  
 ○ペDESTリアンデッキの整備  
 ○地下自転車駐車場の整備

### 長岡戦災資料館

- 〈施設概要〉  
 ○長岡空襲関連資料の展示(1階・3階)  
 ○映像資料閲覧コーナー  
 ○市民活動コーナー
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 18,763人



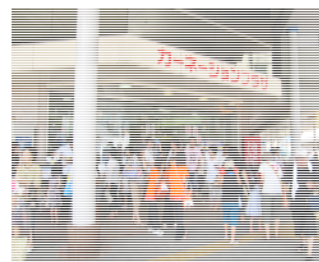
### ながおか市民センター

- 〈施設概要〉 ※平成24年5月以降  
 ○国際交流センター 地球広場  
 ○障害者プラザ  
 ○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 ○ワークプラザ長岡  
 ○市役所市民センター庁舎
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 140,334人



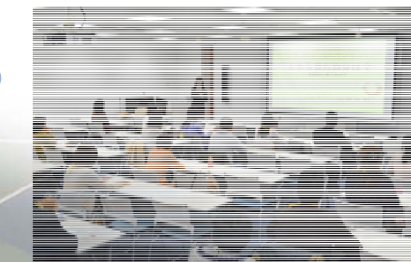
### カーネーションプラザ

- 〈施設概要〉  
 ○市内の物産PR販売コーナー  
 ○イベントスペース  
 ○休憩スペース  
 ○市民活動団体等の作品展示スペース
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 114,347人



### まちなかキャンパス長岡

- 〈施設概要〉  
 ○会議室5室(大中小規模の会議や講座の開催)  
 ○多目的スペース2室 ○スタジオ2室 ○交流ルーム  
 ○創作交流室 ○交流広場 ○展示ギャラリー など
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 123,910人



### 長岡震災アーカイブセンター

- 〈施設概要〉  
 ○エントランス ○図書スペース ○震災マップ(床面)  
 ○シアター ○多目的ホール
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 22,891人



### 子育ての駅ちびっこ広場

- 〈施設概要〉  
 ○じゆうひろば、交流ひろば(交流会、子育て講座の開催)  
 ○わいわいルーム(親子サークルなどの活動の場)  
 ○まちなか保育園(一時保育) ○まちなか絵本館
- 〈利用者数〉  
 平成24年度 38,818人



### まちなか住宅の供給

- 〈施設概要〉  
 ○市街地再開発事業を通じた共同住宅の供給
- 〈供給戸数〉  
 フェニックス大手ウエスト:63戸 イースト:14戸



## 2. まちなかの評価と課題

### ●「まちなか型公共サービスの展開」は、中心市街地の新たなモデル

- ・長岡市は、平成13年にオープンした市民センターでの実証実験の成果を活かしながら、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、中心市街地において「まちなか型公共サービス」を展開し、市役所機能の分散配置と都市機能の更新及び再集積に取り組んできた。
- ・まちなかの公共公益施設において、市民活動やイベント、学習の場、文化事業などが幅広く展開され、その結果、中心市街地への来街者が多世代にわたり増加し、中心市街地はまちの「ハレの場」・長岡の「顔」として機能が定着してきたといえる。
- ・こうしたことから、中心市街地に人々が集まる理由・目的・価値観は、従来の中心商業地が提供する物やサービスから、アオーレ長岡やまちなかキャンパスなどの公共公益施設を中心に展開される様々な情報を含めたサービスやイベント＝「まちなか型公共サービス」に転換したといえる。これは、まさに中心市街地の質的な転換を意味しており、商業の衰退を原因とする中心市街地の疲弊に苦しむ地方都市の処方箋として、新たなモデルを提示したものだといえる。
- ・一方で、まちなか型公共サービスの展開は、医療・福祉系などの一部に弱い部分があると考えられる。そうした分野については、今後、機能の導入・強化を検討していく必要がある。

### ●「市民の居場所」の登場 ～アオーレ長岡は新しい市役所像を示した～

- ・市役所機能のまちなか回帰に関する一連の整備が完了し、まちなかでは楽しい顔をしている人が増えたように感じられる。アオーレの持つコンセプトの波及は、建築物としてのアオーレ内にとどまらず、中心市街地を「自分の場所」として捉える先導的な役割を果たしてきたといえる。
- ・このことは、アオーレ長岡のもつ高質な建築空間が、“シティホール”のコンセプトを上手に表現した結果である。特段のお金を使わなくても自由に過ごすことのできる場所が中心市街地にあることは、人々の居心地をよくさせ、多くの市民に利用されることとなり、中心市街地の再生につながっているものと考えられる。
- ・また、市民と行政がともにまちを作り上げるというコンセプトのもと、アオーレにおいて昨年一年間に開催された数多くのイベントのうち約7割は、市民が企画を持ち込み実現したものであり、アオーレが市民活動、市民協働の拠点として定着してきていることが窺える。
- ・今後は、そうした力をさまざまな地域により一層広げていくことなどが、アオーレ、延いては中心市街地を育てていくことにつながる。

### ●継続的なまちなか活性化の取り組みが必要

- ・まちづくりは、長期的な視点に立つことが重要である。これからは公共サービスに加えて、民間の活力・サービスが展開され、より多くの市民が中心市街地に訪れ続けることが、まちの活力を向上することにつながる。
- ・平成22年に大和百貨店が閉店した表町街区では、西地区が「福祉の拠点」を目指し再開発事業を進めており、また、東地区においても準備組合が設立され、現在、再開発に向けた検討が始まっている。
- ・中心市街地を自分の場所として捉える市民が増えたとはいえ、一方で、来街者の回遊性の実態は、公共公益施設周辺の範囲にとどまっている。これは、他に訪問する目的が見出せないためと考えられる。今後、人々の回遊性を向上させ、賑わいを広げるためには、中心市街地の広い範囲で来街者が求めているサービス、モノ、あるいは場所を提供することを検討していく必要がある。

### <まちなか創造会議における委員・アドバイザーからの主な意見（要旨）>

- ・新たにまちなかにできた各種交流施設と既存施設とで相乗効果が出ている。
- ・H13の市民センターオープンから10年間の取り組みは、アオーレ完成により大きな成果となって現れた。
- ・中心市街地の活性化は、商業の活性化であるという考え方から脱却できた。
- ・中心市街地の軸（質）を変えるような取り組みは高く評価できる。
- ・中心市街地の活性化は、中心商店街の活性化だけではなく、包括的な活性化である。
- ・お金を使わなくてもまちなかに来る意味は、アオーレ完成で強くなった。
- ・市全体の人口減少に対し、中心市街地の人口を維持しているのは素晴らしい。
- ・まちに何らかの質的変化があるため、中心市街地の人口が横ばいを維持している。
- ・中心市街地では医療・福祉系が弱い。
- ・病院の郊外移転に対し、中心市街地での医療やサービス機能のセンター化も重要。

- ・まちなかでは、楽しい顔をしている人が増えている。
- ・アオーレは建築空間としてだけでなく、道や路地、境界といったものを兼ね備えている。
- ・まちなかが自分自身の空間という認識へと変化し始め、市民協働の考え方と空間がマッチしている。
- ・アオーレ長岡は、少ない人数でも賑やかで良い空間ができるということを内外に示した。
- ・地域のイベントをアオーレでもやりたいという声が出ている。そうした力を面的にどうやって広げていくのか、その仕掛けの検討が必要。
- ・中心市街地を「自分の場所」と感じている市民が増えた。
- ・居心地よい空間、お金を使わなくてよい空間がまちなかにあり、その波及効果はある。
- ・長岡は、「まちに溶け込み市民に寄り添うもの」という“シティホール”の考え方を進んで取り入れている。
- ・アオーレの評価は、建築の力、ナカドマの居心地良い空間、多世代が集まる空間が機能していることと、イベントミックスを行っていること。
- ・市民が企画を持ち込み、イベントを開催できる長岡市はすごい。
- ・アオーレを育てることイコール中心市街地を育てること。（アオーレが立派な成人式を迎えること。）

- ・「大人の街」という視点が必要。
- ・中心市街地にどうしたら居住できるかを考える必要がある。（まちなか居住が足りない。）
- ・「まち育て」、「子育て」などと同じで、まちも一緒に育ちあう視点が重要。
- ・5年や10年の短期間でまちづくりの成果を出していくのは、なかなか難しい。
- ・公共サービスだけでは限界。民間の力も借りる必要がある。
- ・数値目標を成果指標にしなくてもよい。

### 3. まちづくりの方向性に関する所見

大局的な意見		今後のまちづくりの方向性や考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が楽しめるまち、大人のまち</li> <li>多様な市民が集い、誇りを持ち、時間を楽しむ</li> <li>まちなかの質を高める</li> <li>日常・非日常的なものが共存するまち</li> <li>多様な機能を兼ね備えたまち</li> <li>ビジネス街としての再生</li> <li>まちなかの機能の拡大と相互補完</li> <li>積極的な公的関与による老朽化した市街地の改善</li> </ul>	<b>中心市街地活性化基本計画(第一期計画)の視点</b>	<b>訪れる</b> (来る) <ul style="list-style-type: none"> <li>当面は「歩いて暮らせるまちづくり」、「車で来る人にもやさしいまちづくり」を目指すべき。</li> <li>バス路線が駅に放射状に集まる利便性を活かすことが重要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関の活用については、ひと工夫が必要。</li> <li>自転車を利用した来街者への配慮が必要。</li> </ul>
		<b>暮らす</b> (住む) <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地活性化には、まちなか居住が大切である。</li> <li>高齢者が安心して定住できるまちづくりが、商業にいい影響を与える。</li> <li>おしゃれな住み方を商品として目に見える形で提供することが重要。</li> <li>長岡特有の居住提案が望まれる。</li> <li>住み慣れたまちなかで最後まで暮らす。(Aging in place)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力あるまちなか居住をどう提供していくのが重要。</li> <li>日常的な住む空間として、まちなかをどう考えるかが重要。</li> <li>住む人が住みやすい環境づくりが必要。</li> <li>定住人口の増加は、商店街の活性化につながる。</li> </ul>
		<b>働く</b> (商う、起業、創業) <ul style="list-style-type: none"> <li>公共公益サービスとの相乗効果を生み出す商業展開が重要。</li> <li>商店街における店舗の新陳代謝が必要。</li> <li>人を惹きつけられるような商業のあり方について検討が必要。</li> <li>中心市街地にとって商業は必要であるが、活性化は商業ベースではない。</li> <li>活性化の主役は、やはり商業・業務機能であり、地域の特性に合わせた個性的な展開が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>郊外にあるような商業があっても仕方がない。むしろ、長岡らしいものが提供されるべき。</li> <li>中心市街地にしかない「売り」が必要。</li> <li>小売業・飲食業の一層の魅力向上。</li> <li>商店街が地域とつながりを持つことが必要。</li> <li>「起業」「創業」という視点が必要</li> </ul>
		<b>活動する</b> (コミュニケーション、交流する) <ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかを自分の場所と思って使う人が増えると良い。まちなかを使いたいという人たちに、何らかのユーティリティを提供できるかが重要。</li> <li>まちなかを自分がおもてなしする場所として使うことが必要。</li> <li>社会的及び文化・教育的活動の拠点であるという新しい概念の導入が必要。</li> <li>中心部を「舞台」として市民に意識してもらう。(仕掛け、働きかけ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域のイベントをアオーレでやりたいという声が出ている。そうした力を広域的にどう広げていくのか、仕掛けの検討が必要。</li> <li>いろいろな大学があることは良い。まちに集めて更なる交流につながるとよい。</li> <li>まちづくりには、行政と市民が溶け合っていることが必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>People Place</li> <li>歩いて楽しいまち</li> <li>歩いて暮らせるまち</li> <li>人と人とのコミュニケーションが生まれる場所づくり</li> <li>合併地域との連携を強化</li> <li>買い物の場所から暮らしの場所へ</li> <li>まちと一緒に育ち合う</li> <li>安全・安心なまちづくり</li> <li>「まちなか型公共サービス」の混合利用(MUD)化</li> </ul>	<b>新たな視点</b>	<b>楽しむ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>心地よい空間、お金を使わなくてよい空間、タダで過ごせる空間が重要。</li> <li>賑わいを波及させる取り組みが必要。</li> <li>メインストリートが良くなると周辺の小路に波及する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長岡は、歩けるまち、歩いて楽しいまちをつくっていくことが最終的なゴールである。</li> <li>まちなかに「わくわく感」が欠けている。</li> <li>市民が集い、誇りを持ち、時間を楽しむ場所づくりが必要。</li> </ul>
		<b>育てる</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>『まちなかは、「〇〇」を育てる場所』として目的を明確にすべき。</li> <li>この地域のビジネスをどう育てるか、市民性をどう育てるか、農業をまちなかでどのように育てるかを考えることが重要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかの質を高める。</li> </ul>
		<b>つなぐ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「つなげる」という視点については、歩行者を何でつないでいくのが大切になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ストリートにストーリーがあるような、特徴のあるまちづくりができると良い。</li> <li>中心市街地と周辺地域(合併地域を含む)をつなぐ。</li> </ul>
		<b>組み合わせる</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の集客と地元の方々、民間企業が集まって大きな相乗効果を生み出す方向性を描く。</li> <li>市民ニーズとマッチングさせて、さらなる公共施設のまちなか回帰を推進する。</li> <li>公共交通機関を利用できる新たな生活と交流の場。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設を組み合わせ活用することにより、これまで以上に良い相乗効果が期待できる。</li> <li>民間企業、地元の方々を公益施設まで一体的に運営する。</li> <li>今あるものを活かす取り組みが必要。</li> <li>まちなか活性化には民間の活力が必要。</li> </ul>
		<b>足りない機能を充実させる</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>学生などのまちなかでの学習をサポートする機能の充実。</li> <li>中心市街地はいろいろな機能が集積していることに意義がある。</li> <li>中心市街地には、いろいろな世代の人の居場所がある。</li> <li>これまでのまちなか回帰の流れを踏襲しつつ、今ある機能を強化し、不足している機能を補完する必要がある。</li> <li>中心市街地のゾーニングが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地近隣の老朽化した公共施設の新たな展開を、中心市街地で補う必要がある。</li> <li>福祉、医療面から、まちなかの活性化を考えることは重要。</li> <li>駅前中心部は、歴史・政治・文化を兼ね備えたまちとしたい。</li> </ul>



## < 新たな事業や機能導入などについての意見 >

訪れる (来る)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の有効活用（総量、料金設定、定期借地権、無料サービス時間の延長）。</li> <li>・公共交通と駐車場の一体整備。</li> <li>・歩道から、車道の路肩に自転車レーンを移す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お客さんを迎えるインフォメーション(案内サイン)の設置。</li> <li>・小規模な自転車駐輪場の増設と配置。</li> <li>・バス待ち環境の改善。</li> </ul>
暮らす (住む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗を大学の部室として貸し出す。</li> <li>・高齢者が住める場所を増やす。</li> <li>・まちなか居住に行政が政策的に関与する。</li> <li>・公営住宅をまちなかに持ち込む。</li> <li>・月極めと時間貸し駐車場のバランス。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかに学生寮。</li> </ul>
働く (商う、起業、創業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手通に地元企業の本社を誘致。</li> <li>・個店の力の向上と、地元の人へのPR。</li> <li>・地元店を「買い支えること」の大切さを市民にPR。</li> <li>・商店街が地域課題に積極的に取り組む。</li> <li>・地権者とのかかわりを強める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街と市民活動団体との積極的交流。</li> </ul>
活動する (コミュニケーション、交流する)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・米寿・白寿の祝いをアオーレで実施。</li> <li>・まちなか同窓会の実施。</li> <li>・おせっかいな人をつくるような養成塾。</li> </ul>	
楽しむ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行くと楽しいと思えるところが欲しい。</li> <li>・夜に文化を楽しむ工夫。</li> <li>・文化的機能の充実。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・互尊文庫、青少年文化センターの再整備。</li> <li>・休息できる場・コミュニケーションの場。</li> <li>・娯楽施設。</li> </ul>
育てる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アオーレ長岡での活発な市民活動と多彩なイベントの継続。</li> </ul>	
つなぐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バル街の発想。</li> <li>・通りの活用。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント機能の充実（イベントでつなぐにぎわいの創出）。</li> </ul>
組み合わせる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗の活用。</li> <li>・公共施設間の相互利用。</li> </ul>	
足りない機能を充実させる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康、医療、福祉、子育て、教育関連機能の充実。</li> <li>・中心市街地での医療やサービス機能のセンター化。</li> <li>・歴史を感じることでできる機能の導入。</li> <li>・大手通に地元企業の本社機能を誘致。</li> <li>・外部から人が訪れる文化機能の充実。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報発信基地（アオーレを中心に産学官トップレベルの情報交換）。</li> <li>・日常的に合併地域の特徴的な物産を提供。</li> <li>・さらなる公共施設のまちなか回帰。</li> <li>・優遇税制を導入し、空きビルの2階以上の家賃補助等を行う。</li> <li>・図書館等の機能の充実。</li> </ul>

## 中心市街地に対する国の考え方（関連する事項の抜粋）

### ◎中心市街地と郊外との機能分担の導入

○高度な集積拠点と日常的拠点、広域拠点と地域拠点のように、従来の中心市街地を頂点としつつ、複数の拠点が分散的に配置されていることがあってもよい。

### ◎地域の個性を活かした魅力ある中心市街地の形成

○まちの個性を活かし、特徴ある機能集積を図ることで、「歩いて楽しいまち」を構築することがますます重要となる。

○中心市街地は、地域における所得を域外に流出させず、地域において経済循環を図るための核となるべき存在。

○ハード整備とソフトの取組みは車の両輪。ソフトの展開を喚起するようなハード整備が有効。

### ◎個々のまちの実情への配慮・個性の尊重

○①市街地の整備改善、②都市福祉施設の整備、③居住環境の改善、④商業の活性化を網羅的に盛り込み、これを総合的かつ一体的に推進することが、中心市街地再生の切り札。

○これら4つの要素は、まちにとって不可欠なもの。

### ◎中心市街地に対するネットワーク

○地方の社会において車への依存がこれだけ進んだ現実を考えると、車との共存はやはり念頭に置かざるを得ない。

### ◎まちづくりの目標と目指すべき都市構造

○人口の減少と高齢者の増加を前提に目標を設定

- ・居住者が健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち
- ・人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち
- ・財政面を含め持続可能な都市経営が可能なまち

### ◎戦略

○国は、人口減少を前提とした今後の都市のあり方を示した上で、(中略)明確なビジョンをもった地域等に対してメリハリの利いた支援をすべき。

【経済産業省 産業構造審議会 (H25年5月 中心市街地活性化部会)】

【国土交通省 都市再構築戦略検討委員会 (H25年7月 中間とりまとめ)】

中心市街地  
への期待

まちづくりの  
方向性

## 4. 中心市街地への期待

【中心市街地への期待: 中心市街地は、以下に示す場所であること。】

### 長岡を代表し、まちの活力を牽引する

- ・長岡市の顔であり、市全体のまちづくりの牽引役。
- ・各種機能の集約された場所。
- ・高質・先進的サービスの生産地、発信地。

### 多様な機能と多世代が集まる

- ・多世代が融合する場所。
- ・多世代多機能型のまち。
- ・多くの人を楽しめる、リラックスできる場所。

### 日常と非日常が交わり楽しむ

- ・非日常的な「ハレ」の舞台。
- ・日常も気軽に時間を過ごせる場所。
- ・居住する場所、暮らせる場所。

## 5. 今後のまちづくりのテーマと方向性

### (1) 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～

#### <意味合い>

- 誰もが ⇒長岡市民、来街者、多世代
- 楽しむ場所 ⇒さまざまな機能導入、コミュニケーション  
自分の居場所
- 安心できる場所 ⇒居心地が良い場所、女性や子供たちが安心して訪れることができる場所
- つながり ⇒周辺地域（合併地域を含む）との連携  
官民連携、市民協働
- 育てる ⇒まちづくりの発展

### (2) まちづくりの方向性

#### ①さらなる市民協働による「まち育て」の実践

##### 想定されるまちの姿

##### ～ 市民から愛され、市民の誇りとなるまち ～

###### 《現状》

- 「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が、まちなかの各公共・公益施設の機能強化につながり、結果的に多くの市民がまちなかを訪れ、疲弊していた中心部がまさに息を吹き返してきている。

###### 《目指すべき姿の方向》

- 今後ともこれらの取組みを持続し、さらに発展させることにより、市民がまちなかに「愛着」や「自信」・「誇り」を持ち、長岡市の「元気なまちづくりの牽引役」として中心市街地を育てることが求められる。

###### 《取組みの方向》

- ・「アオーレ長岡」や「まちなかキャンパス」、「ちびっこ広場」など、先行的に整備し様々な施策を展開してきた公共・公益施設については、今後とも施設を最大限に活用し、市民協働の機会と場をより一層充実させることが重要になる。
- ・単に市民がイベント等に参加するだけでなく、「自らが仕掛け」、「もてなす」といった市民の主体的かつ自立的な活動に対し、市は必要な支援をすることが求められる。
- ・合併地域とまちなかや多種多様な市民活動を相互につなげる仕組みを充実させ、コミュニケーション・交流などを図りながら、市民協働をさらにレベルアップすることが期待される。

## ②「まちなか型公共サービス」の導入をさらに展開し、長岡モデルを確立

### 想定されるまちの姿

### ～ 質の高い多様なサービスが享受できるまち ～

#### 《現状》

- 「アオーレ長岡」や「まちなかキャンパス」、「ちびっこ広場」など、市民にとって必要な機能を再集積し、気軽に立ち寄れる憩いの場として整備されたことで、中心市街地が子どもから高齢者まで幅広い世代の人々に使われ始めている。
- 中心市街地が、これまでの商業・業務機能から「文化・情報・交流の場」として質的に転換され、「まちなか型公共サービス」の導入・展開の効果が着実に顕れてきている。
- 国では、中心市街地において商業の活性化のみならず、歴史的・文化的資源や既存ストックを有効活用した地域の創意工夫による、総合的なまちづくりを進めることとしている。この考え方は、長岡市においても既に実践されてきているが、不足しているものを含めて、さらなる「まちなか型公共サービス」の導入を展開していくことが必要である。

#### 《目指すべき姿の方向》

- これからは、「まちなか型公共サービス」の導入をさらに展開し、新たな機能導入や官民協働の取り組みによる中心市街地のさらなる機能強化を目指す必要がある。

#### 《取組みの方向》

- ・生活者の視点に立ったサービスを提供するため、これまで不足していた「健康・医療・福祉」などの新たな機能導入を図る。
- ・中心市街地は、歴史・文化的に見ても長岡市の重要な場所であり、それらを重視した新たな機能の導入の検討が求められる。
- ・既に集積させた行政機能を含め、教育・子育て等の機能強化を図る必要がある。
- ・中心市街地を支えるためには、「まちなか居住」も重要な視点であり、高齢者をはじめ、単身者、子育て家族、学生など、多彩なライフスタイルにマッチした住宅の供給が期待される。
- ・本物や一流が体験でき、質の高い情報が得られる「大人のまち」にすることも重要である。
- ・様々な機能導入に併せて、コミュニケーション・交流の場を提供することが求められる。

## ③多様な人々の流れを生み出す仕掛けづくり

### 想定されるまちの姿

### ～ 歩いて・めぐって・楽しむまち ～

#### 《現状》

- アオーレ長岡における各種コンベンションの開催や市民協働によるイベント等の実施、「まちなかキャンパス」や「ちびっこ広場」の開設などにより、昨年度、中心市街地の公共公益施設を訪れた人は約194万人にのぼる。これにより、大手通りやスズラン・セントラル通りの飲食店が増加し、空き店舗の解消につながりつつある。
- 現在の人の流れは、JR長岡駅からアオーレ長岡の間、または各種公共公益施設の周辺にとどまっている。この集客を中心市街地全体に波及させ、さらなる賑わいの創出、回遊性の向上が求められる。

#### 《目指すべき姿の方向》

- 市民が楽しめる居心地の良い場所を創出するとともに、地元商店街や市民活動団体等の協働により、まちなかをさらに魅力あふれる場所として磨き上げる必要がある。
- 誰でも気軽にコミュニケーションが図れる「歩いて・めぐって・楽しむまち」を目指すことが重要となる。

#### 《取組みの方向》

- ・アオーレ長岡に加えて、新たな回遊の核づくりを進めるとともに、公共施設と民間施設相互のサービスやイベント等を組み合わせることで相乗効果を生みだし、にぎわいを中心市街地全体に拡大することが期待される。
- ・通りや場所の種類・性質に応じた日常的な回遊の仕掛けづくりや誰もが利用しやすい店舗・施設づくりなど、歩くごとにワクワク感が感じられ、多世代の人々が気軽に時間を過ごせる多様な居場所をつくることが求められる。
- ・商店街においても個店の創意工夫、やる気のある新規事業者の育成や参入機会の創出、商業者がまちづくりへ参画する機会を増やしていくこと等が必要である。

## ④誰にでもやさしくて便利な交通環境の創出

### 想定されるまちの姿

### ～ アクセスがしやすく、移動しやすいまち ～

#### 《現状》

- 行政機能のまちなかへの移転や大手スカイデッキなどの整備により、子どもからお年寄り、障がい者などの交通弱者にとって、中心市街地は誰もが利用しやすいバリアフリー環境となった。
- 市役所機能の分散配置と駐車料金の低廉化、民間駐車場との連携により、中心市街地において車の渋滞のないスムーズな交通の流れを実現した。

#### 《目指すべき姿の方向》

- まちなか及び中心市街地と周辺地域（合併地域を含む）を結ぶ交通環境は、誰にでもやさしく便利であることが求められ、公共交通への利用転換を促進することが期待される。

#### 《取組みの方向》

- ・中心市街地と周辺地域（合併地域を含む）を結ぶ重要な交通インフラは、高齢化の進展、低炭素まちづくりの実現を見据え、公共交通の利用環境の改善を図る必要がある。
- ・通勤、通学、買い物、各種イベントへの参加など、それぞれのライフスタイルや来街目的に合わせた使い勝手の良い移動手段が選択できるように、中心市街地への総合的なアクセス性の向上を図ることが必要である。
- ・木陰など気軽に休める場所の整備、年間を通じたバリアフリー化の実現など、子どもからお年寄り、障がい者などの交通弱者をはじめ、誰にでもやさしく便利な交通環境を整えることが必要である。

## ⑤次代の要請に沿った市街地のリノベーション

### 想定されるまちの姿

### ～ 市街地が適切に更新され、安全・安心なまち ～

#### 《現状》

- 現在の中心市街地は、戦災復興土地区画整理事業により骨格が形成され、高度成長期に建設された施設の老朽化、機能の陳腐化が進んできている。このような中、2つの市街地再開発事業により街区を更新するとともに、現在、大手通表町地区における再開発に向けた取り組みが行われている。

#### 《目指すべき姿の方向》

- 中心市街地に蓄積された既存のインフラストックの有効活用を図りつつ、民間活力の導入により街区を更新し、安全・安心はもとより街並み景観にも配慮した市街地の形成を目指すことが求められる。
- 駐車場として暫定利用されている土地や空きビル・空き店舗などの利活用により、市街地のリノベーションを進めるべきである。

#### 《取組みの方向》

- ・市街地再開発事業等により、まちなかの建物や機能の更新を官民が連携して推進していくことが求められている。
- ・これまでに整備された道路等の都市基盤を十分に活用しつつ、景観に配慮したまちなみを創っていくことが期待される。

## 6. まちの将来像

これまでの取り組み



先導的事業（厚生会館地区、大手通中央地区、大手通表町地区）

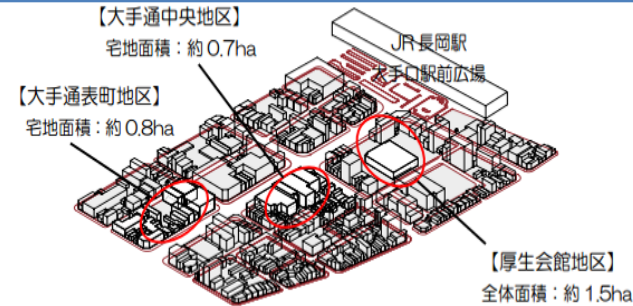


図6-1 構造改革に関する提言で示された先導的事業

## 将来

大手通表町地区においては、新たな「まちなか型公共サービス」を導入し、アオーレ長岡周辺と相互に連携する「新たな核づくり」に取り組む必要がある。さらに、まちなかでの商業機能の拡充や回遊の仕掛けづくり、居場所づくりを展開し、大手通りを中心に賑わいを波及していくことが期待される。  
これらの取り組みは、より一層の市民参画や民間活力の導入、合併地域との連携のもとに促進していく必要がある。

多様な市民参画と民間活力の参入

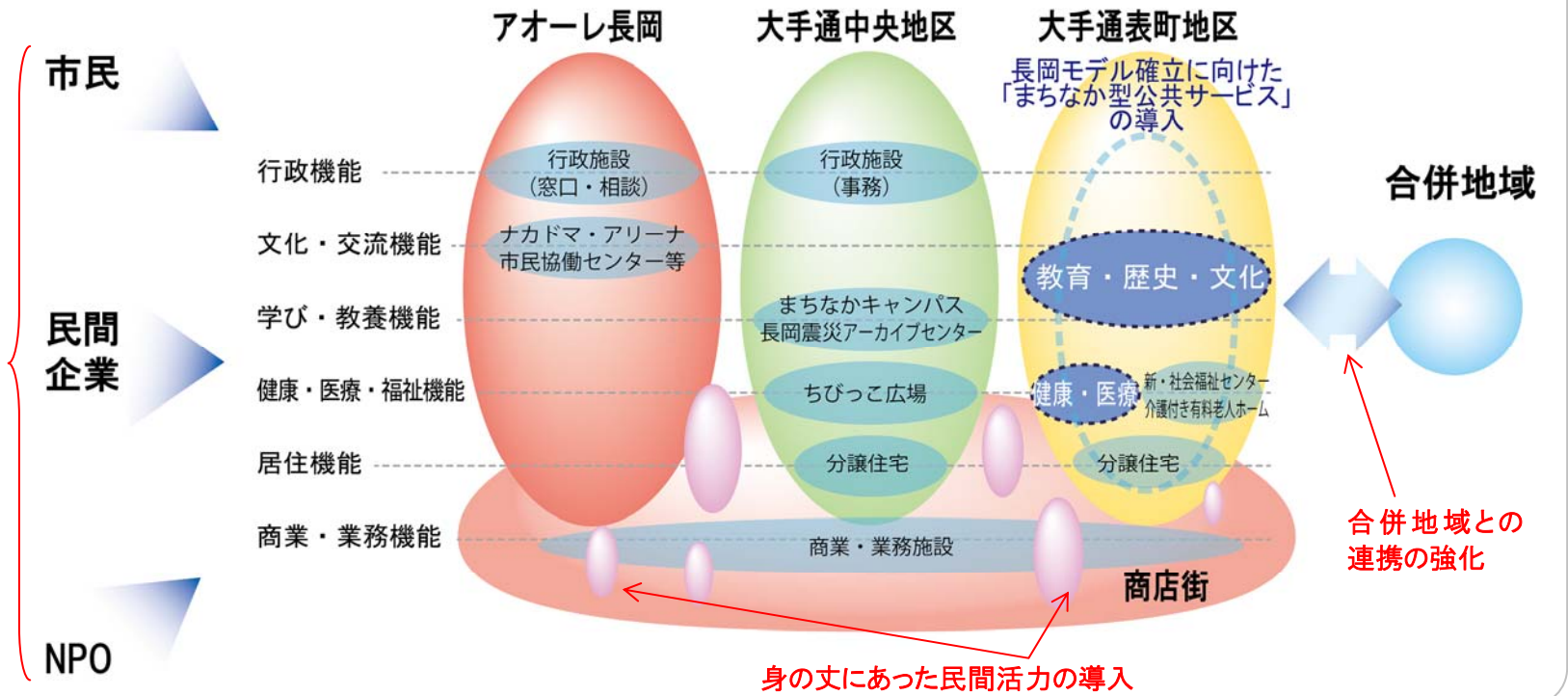


図6-3 先導的事業地区の施設・機能導入の考え方（今後の取り組みのイメージ）

## 現在

厚生会館地区・大手通中央地区市街地再開発事業の完了に伴う市役所機能のまちなか回帰や分散配置、都市機能の更新と再集積により、多くの市民がまちなかを訪れており、疲弊していた中心部がまさに息を吹き返している。

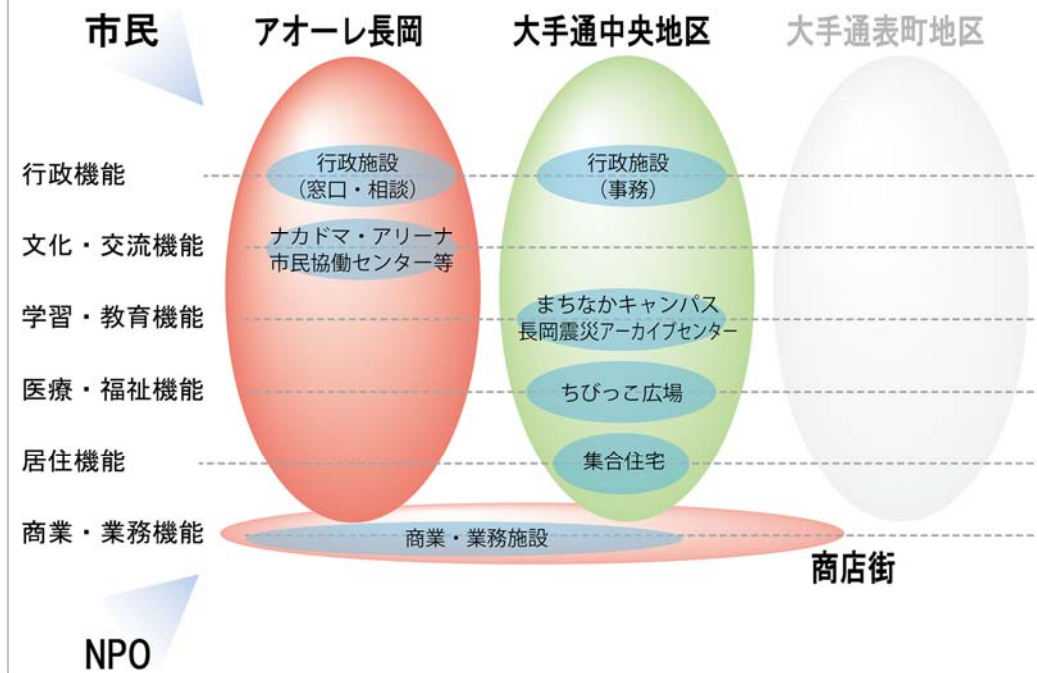


図6-2 先導的事業地区の施設・機能導入の考え方（現在の状況/H25年度末）

具体的なイメージ

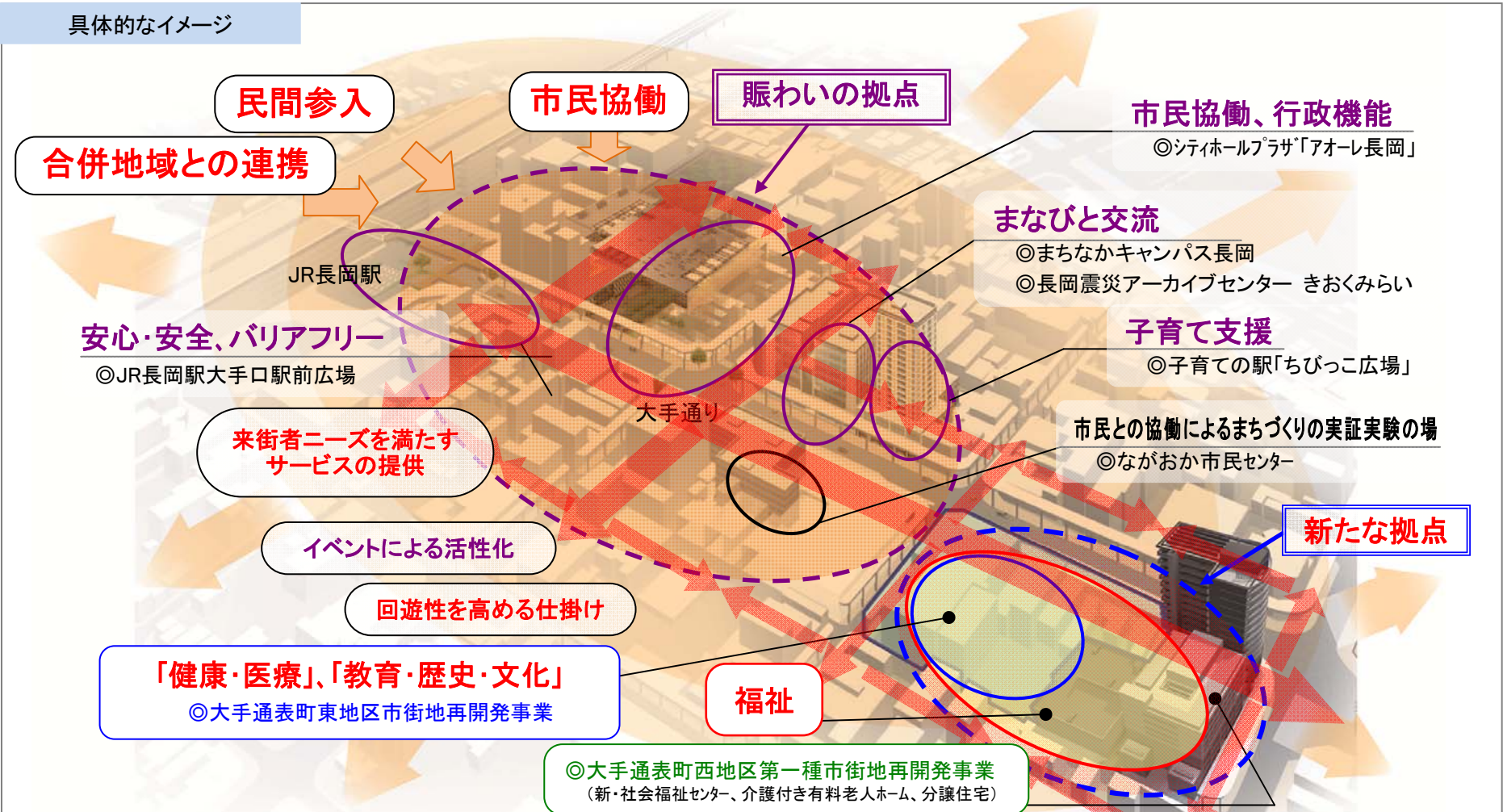


図6-4 大手通りを中心としたまちなか型公共サービスの展開と賑わいの波及イメージ

# おおむね 10 年後(平成 35 年)のまちの姿

- 交通の利便性が確保され、多くの人が行き交っている。
- 地域のPRの場として活用され、地域への誘客効果が生み出されている。
- 本物や一流が体験できるため、多くの市民が集まってくる。
- 一年を通じて安全・安心に訪れることができる。
- 性格の違う様々なコンベンションが開催され、アフターコンベンションでまちなかが賑わっている。

○市民協働の場として、多世代にわたる多くの市民で溢れている。

シビックコア地区

市立劇場

周辺地域  
(合併地域を含む)

ハイブ長岡  
リックホール

「健康・医療・福祉」  
「教育・歴史・文化」  
の拠点

平湯公園

平和の森公園

まちなかキャンパス長岡  
きおくみらい  
ちびっこ広場

アオーレ長岡  
市民協働センター

明治公園

山本記念公園

JR 長岡駅

山本五十六  
記念館

河井継之助  
記念館

長岡戦災  
資料館

日本互尊社

周辺地域  
(合併地域を含む)

○長岡の歴史・文化を伝える施設を巡る人が増え、賑わいが広がっている。

○まちを訪れた人が、ワクワク感を感じられる仕掛けや居場所がある。

○個性豊かな店舗が立ち並ぶ商店街には、多く人が訪れ活気に溢れている。

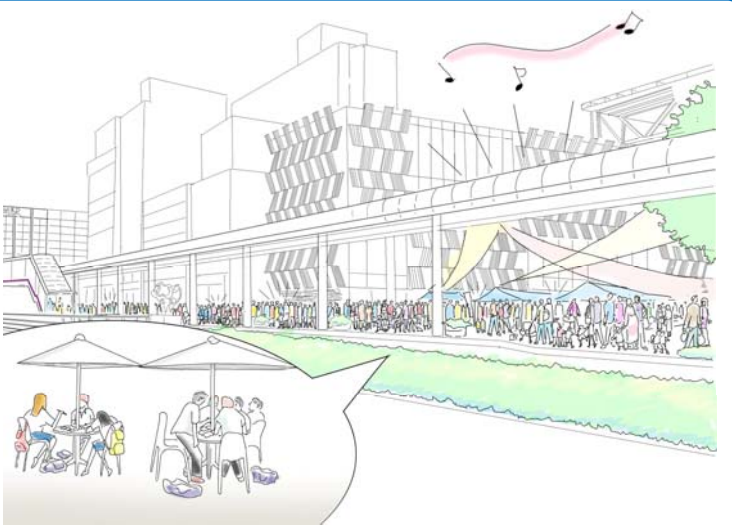
○都市機能の更新が進み、美しい街並みと来街者の賑わいが生まれている。

○各世代の多様なライフスタイルにマッチした居住環境により、まちなかの居住人口が増えている。

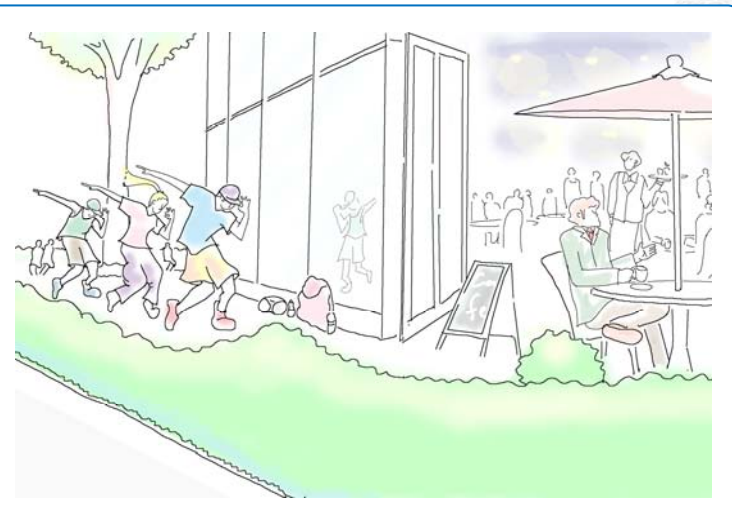
○防災シビックコア地区で親子連れや高齢者向けの屋外イベントが開催され、賑わっている。

### 凡例

- 賑わいの広がり
- 商業・業務を中心とした区域
- 居住を中心とした区域



イベント等による日常と非日常の居場所として定着。



建物のちょっとしたオープンスペースが、市民の居場所となる。



大手通りの広い歩道が、歩いて楽しい場所として賑わう。



商業・業務の中心部として、ビジネスマンがまちを行き交う。



健康づくりの場として、まちなかを活用する人で賑わう。



通りが「大人」の社交場として賑わう。

## 7. まちづくりの担い手と推進方策

### まちづくりの推進体制について

#### ●目指すべき方向性

#### 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～



#### 市民力で まちの価値を高める (ブランディング)

#### ●背景

##### 1. これからのまちづくり

- ・アオーレ長岡を中心として、市民の自由な発想を活かしたさまざまな活動やイベントが開催され、市民協働の取り組みが推進されている。このことを、中心市街地全体に拡げていく必要がある。
- ・アオーレ長岡やまちなかキャンパス長岡等の一連の整備により、年間約193万人の人々が中心市街地を利用した。今後は、単に公共公益施設の利用促進に留まらず、商業・不動産なども含めて、市民が喜ぶさまざまなサービスや情報を提供することにより、中心市街地全体の魅力を高めていく必要がある。

##### 2. 課題

- ・個々の団体では、それぞれの目的、経緯、人間関係などがあり、中心市街地全体の観点から協働したまちづくりを行うには難しい部分がある。
- ・また、行政主体のまちづくりでは、公平性の確保が求められるとともに、個人の内容に踏み込めないなどの限界がある。

#### ●今後の取り組み

- アオーレ長岡をはじめ、各公共公益施設で行なわれている市民活動やイベントなどを、中心市街地全体でコーディネートする組織が必要ではないか。
- 市民の視点に立ったサービスの提供、とりわけ空き店舗の活用や市民が望む魅力ある商品や情報の提供など、行政にはできないタウンマネジメントの視点に立って取り組むことができる組織が必要ではないか。
- まちなかで活動する多様なプレーヤーの力を結集し、行政と連携を図りながら、さまざまな事業を自立的・機動的に行う組織（まちづくり会社など）が必要ではないか。

### 今後のまちづくりの担い手の在り方

#### 組織づくり

- ・長岡のまちなかにとって相応しい組織のタイプは何か、様々な事例や取組みを通じて見定めていく必要がある。
- ・多様なプレーヤーの力を結集するためには、まずは「プラットフォーム」をつくる必要がある、その結果、さまざまな事業を自立的・機動的に行う組織ができる流れが重要である。
- ・行政は、自立的・機動的な組織をしっかりと下支えするとともに、連携・協働しながら信頼関係を構築することが重要である。また、大局的な視点に立って個々の主体をつなげ、全体の道筋をつけていくことも必要である。

#### 業務内容

- ・最初からマネジメントするのではなく、まずは事業を一つ成功させて、他の事業に広げていくことが重要である。
- ・実施主体となる組織の体力、活動内容、事業採算性などを勘案しながら、組織がどこまでのエリア（街区やストリート）をマネジメントするのがポイントとなる。
- ・経営の視点に立って何をどの様にマネジメントし、事業を実施していくのが重要である。

#### 人づくり

- ・様々な活動をつなげていく（外の組織を巻き込む）人材、リーダーシップを発揮し組織を束ね方向性を決めていく人材、覚悟を持って事業を進めていく人材が必要である。
- ・そのような人材が出てくる雰囲気・環境づくりが重要である。

## 長岡まちなか創造会議の経緯(全7回)

平成25年

- 5月27日 第1回会議
- ・長岡まちなか創造会議の設置と本会議の進め方について
  - ・長岡市の概況と中心市街地における政策的な取組みについて
  - ・委員各位からのプレゼンテーション
    - ①「まちなかマネジメントのススメ」(北原副委員長)
    - ②「来街手段の確保について～まちなかの駐車場のあり方～」(樋口委員)

- 7月12日 第2回会議
- ・中心市街地における取組みの成果と今後の課題について
  - ・取組みの成果と課題を踏まえた総合的な評価
  - ・アドバイザー各位からのプレゼンテーション
    - ①「40年にわたる日本の都市再開発を概観して、長岡での今後の都市再生のあり方を考える」(遠藤アドバイザー)
    - ②「中心部はPeople Place」(石原アドバイザー)

- 8月9日 第3回会議
- ・中心市街地の将来像及び基本的な方針の検討

- 9月6日 第4回会議
- ・中間とりまとめ(素案)について

- 11月22日 第5回会議
- ・提案書の構成(案)について
  - ・今後のまちづくりのテーマについて
  - ・まちの将来像について

平成26年

- 1月24日 第6回会議
- ・今後のまちづくりのテーマと方向性及びまちの将来像について
  - ・まちづくりの担い手と推進体制について
  - ・委員からのプレゼンテーション
    - 「商店街活動とまちづくり会社について」(安藤委員)

- 2月14日 第7回会議
- ・「中心市街地の価値の創造について」の提案書(案)

## 長岡まちなか創造会議 委員及びアドバイザー

(敬称略:五十音順)

役職	氏名	所属団体/役職
委員長	なか 出 文 平	長岡技術科学大学/副学長
副委員長	きた 北 原 啓 司	弘前大学/教育学部副学部長
委員	あん 安 藤 栄 治	長岡市大手通商店街振興組合/理事長
委員	かん 神 林 しげる 茂	市民交流ネットワーク アオーレ/代表理事
委員	こ 小 山 つよし 剛	社会福祉法人長岡福祉協会/理事・評議員・執行役員
委員	き 佐 竹 直 子	多世代交流館になニーナ/代表
委員	さわ 澤 田 雅 浩	長岡造形大学/建築・環境デザイン学科 准教授
委員	は 羽 賀 友 信	長岡市国際交流センター/センター長
委員	ひら 平 野 保 雄	長岡地域商工会連合/会長
委員	ひ 樋 口 しゅう 秀	長岡技術科学大学/環境・建設系 准教授
委員	ほそ 細 川 きょう 一 恭	長岡商工会議所/ 副会頭 地域・まちづくり委員会 委員長
委員	や 八 子 じゅん 一 淳	株式会社ホクギン経済研究所/取締役社長
アドバイザー	いし 石 原 たけ まさ 武 政	流通科学大学/商学部 特別教授
アドバイザー	えん 遠 藤 かおる 薫	独立行政法人都市再生機構/ 東日本都市再生本部 まちづくり支援部長