◎都市計画の案の理由書：長岡都市計画都市再開発の方針の策定（新潟県決定）

１　都市の将来像における位置付け

長岡中心市街地地区は、公共交通機関の結節点であるJR長岡駅の周辺に位置し、長岡広域圏の商業・業務機能等が集積する地域である。

本地区は、江戸時代はじめに長岡城が現在のJR長岡駅の位置に築城されたことによって城下町として発展し、戊辰戦争と第二次世界大戦による２度の大規模な消失から復興した地区である。戦後の戦災復興土地区画整理事業によって広い幹線道路と整然とした街区という都市の骨格が整備され、その後も５地区での第一種市街地再開発事業によって、着実に都市の機能が更新されている。

また、本地区は、「長岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、今後の方針として、都市機能の更新等を図るため、民間投資を呼び込むとともに周辺の良好な環境に配慮しながら市街地整備を検討し、市街地再開発事業等の導入を検討することとされている。さらに、長岡市都市計画マスタープランでは、広域型商業集積地に位置付けられ、都市活力の創出を図り、市街地の密度を高めることが求められている。加えて、長岡市立地適正化計画では、都市機能誘導区域に指定され、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高度な都市機能の維持・誘導を図ることとされている。

２　都市再開発の方針を策定する必要性

本地区は、平成以降、モータリゼーションの進展や増加する人口を受け入れるための市街地の拡大に合わせて、都市機能の郊外化が進み、大型店の郊外出店や駅前の大型店舗や小売店の閉店が相次ぎ、徐々に衰退が進行してきた。

このような状況に対応するため、長岡市は、本地区に必要な公共施設を分散配置する「まちなか型公共サービス」を展開し、長岡市中心市街地活性化基本計画に基づき、公共施設等の整備を進め、まちのにぎわいと活力の再生に取り組んできた。

これまでの取り組みによって、まちなかでの多様な活動や交流が生まれ、また、多様な施設を集約し、利用者が集うことで、本地区が「イノベーション創出の場」としての機能を発揮しつつある。令和８年度にミライエ長岡が完成することで、計画に位置付けられた公共施設整備は一区切りを迎えるが、この成果を継続的に発展させるために、今後は民間の主体的な整備による都市機能の更新・集積、土地利用の高度化、にぎわいの創出を積極的に促進する必要がある。

このため、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけるマスタープランである都市再開発の方針を策定し、市街地再開発事業を進めるものである。

３　位置、区域、規模の妥当性

都市再開発の方針のうち、「長岡中心市街地地区」として再開発促進地区を定める位置及び区域は、令和７年４月に策定した「長岡市中心市街地活性化基本計画（第４期）」において設定された位置・区域と同一であり、中心市街地の活性化に向けた取組と整合している。

また、再開発促進地区面積96.3haは、既に整備された「まちなか型公共サービス」を活用しつつ、中心市街地の再生を推進するうえで適切な規模であり、区域として妥当である。