

## 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

#### (1) 長岡市総合計画（平成 19 年 3 月）における土地利用構想

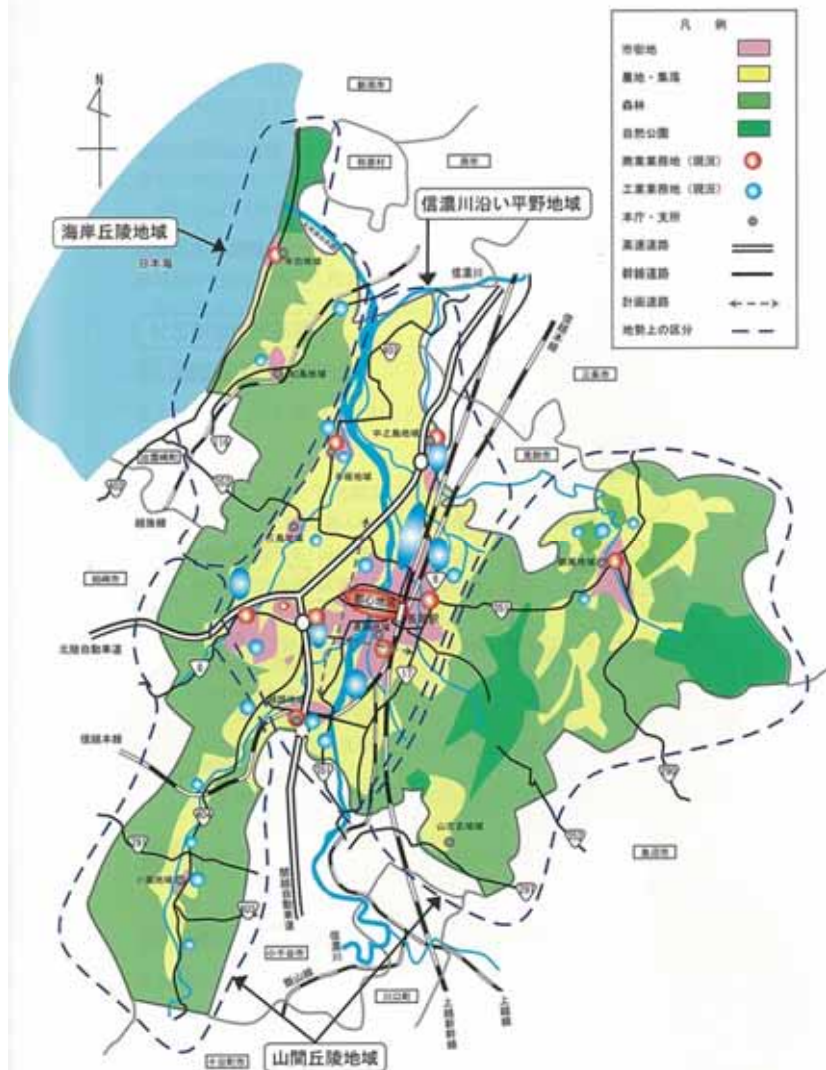
市町村合併を経た新長岡市の総合計画では、「土地利用構想」の基本方針として「コンパクトなまちをつくり、拠点性を高める土地利用」をあげている。

今後の長岡市では、市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用することにより、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、将来にわたって持続可能なまちづくりを進めることとしている。

総合計画においては、「JR 長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区にかけての市街地を「都心地区」と位置付けている。交通の便がよく、多くの市民にとって集まりやすい「都心地区」には、広域型商業、業務、教育文化、行政、医療福祉などの都市機能を集積させ広域市民の拠点性を高めるとともに、合併市町村単位の各地域においても必要な都市機能が確保されるような土地利用を進めることとしている。

また、総合計画前期基本計画においても、「長岡の顔となる中心市街地の再生」を基本施策に掲げ、中心市街地への行政機能の再配置をはじめとした多様な都市機能の集積を目指し、既存の都市基盤を有効に活用しながら「まちなか型公共サービス」の積極的な導入を図ることとしている。

具体的には、厚生会館地区に「市民協働型シティホール」を整備し、中心市街地に市役所機能を効果的に配置するとともに、市街地再開発事業の実施と併せて、公共機能のほか商業、業務、居住機能などの導入や機能更新を促進することとしている。



(2) 長岡市都市計画マスタープラン（平成 21 年度末策定予定）

現在、新たな都市計画マスタープランを策定中であり、長岡市総合計画に掲げた「コンパクトなまちをつくり、拠点性を高める土地利用」の考え方を基本に、都市計画マスタープランにおいても同様の位置付けをすることとしている。

<長岡市都市計画マスタープラン策定委員会委員名簿>（平成 20 年 4 月現在）

役 職	氏 名	所 属 等
委 員 長	中 出 文 平	長岡技術科学大学環境・建設系教授
副委員長	大 原 興 人	長岡商工会議所副会頭
委 員	小 川 浩 司	特定非営利活動法人花いっぱい推進協議会会長
同	草 間 克 己	新潟県不動産鑑定士協会会長
同	桑 野 な み	平成 18 年度市政モニター
同	鯉 江 康 正	長岡大学経済経営学部教授
同	佐 野 可 寸 志	長岡技術科学大学環境・建設系准教授
同	澤 田 雅 浩	長岡造形大学造形学部建築・環境デザイン学科准教授
同	鈴 木 隆 三	(株)ホクギン経済研究所代表取締役社長
同	田 井 忠 榮	越後ながおか農業協同組合経営管理委員会会長
同	平 澤 聡	長岡市環境審議会委員
同	平 野 保 雄	長岡地域商工会連合会長
同	福 原 淳 一	長岡市開発審査会委員
同	藤 田 君 男	長岡市公共交通計画策定委員
同	松 原 亨	長岡産業活性化協議会会長
同	田 宮 強 志	新潟県土木部都市局都市政策課長

## [ 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。今後、新たな特定施設の立地について様々な角度から検討が加えられ、特定施設の適正立地が実現されることにより、賑わいのあるまちづくりの推進が期待されている。

### (2) 長岡市における都市計画手法の活用

長岡市は、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。

さらに、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（939ha）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。

[ 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状

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でいるが、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。中心市街地における、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（平成 20年4月現在）	現状の建物利用	今後の予定
長崎屋長岡駅前店 【昭和46年】	2,001 m <sup>2</sup>	16,316 m <sup>2</sup>	閉店後13年3月 （平成7年1月閉店）	民間駐車場	
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7年8月 （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）	同左
ダックシティ長岡店 【昭和53年】	1,940 m <sup>2</sup>	11,625 m <sup>2</sup>	閉店後11年2月 （平成9年2月閉店）	ダックシティ長岡店西側1階部分は長岡市が「市役所大手通分室」（平成16年4月開設）として活用。東側1階・2階部分は長岡市が「まちなか・考房」「長岡戦災資料館」（平成15年7月開館）として活用。（なお、平成20年6月、市街地再開発事業に伴い上記3施設は中心市街地内の別のビルへ移転）	大手通中央東地区第一種市街地再開発事業により平成20年度除却。
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2年8月 （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。20年7月には、地階に食品スーパーが出店。	空きフロアとなっている4階のテナントを所有企業が誘致中。
協同組合丸専 【昭和35年】	1,664 m <sup>2</sup>	10,911 m <sup>2</sup>	一時閉店後1年	大手通中央西地区第一種市街地再開発事業のため平成19年4月に一時閉店（20年5月、除却完了）	平成22年度に市街地再開発事業が竣工し、営業再開
長岡家具センター 【昭和49年】	1,880 m <sup>2</sup>	6,706 m <sup>2</sup>	閉店後7年6月 （平成12年10月閉店）	平成20年5月、民間マンションが竣工	
長岡市厚生会館 【昭和33年】	3,600 m <sup>2</sup>	5,418 m <sup>2</sup>		開館中	平成20年度除却。その後、シティホールとして整備。

（資料：長岡市調べ）

(2) 長岡市における行政機関・都市福利施設の立地状況

長岡市における主な施設の立地状況は以下のとおりである。

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
長岡市役所本庁舎	幸町 2	中心市街地外 今後、中心市街地に移転 (平成 23 年度を予定)
大手通分室	東坂之上町 2	中心市街地
大手通西分室	大手通 2	中心市街地
城内町分室	城内町 3	中心市街地
幸町分室	幸町 1	中心市街地外
柳原分庁舎	柳原町	中心市街地外
支所	9 地域 (合併市町村)	中心市街地外
ながおか市民センター	大手通 2	中心市街地
まちなか・考房	坂之上町 2	中心市街地
長岡戦災資料館	城内町 2	中心市街地
長岡市健康センター	西千手 2	中心市街地外
長岡市中央公民館	柳原町	中心市街地外
長岡市立劇場	幸町 2	中心市街地外
長岡リリックホール	千秋 3	中心市街地外
ハイブ長岡	千秋 3	中心市街地外
長岡市中央図書館	学校町 1	中心市街地外
互尊文庫	坂之上町 3	中心市街地
長岡市市民体育館	学校町 1	中心市街地外
長岡市厚生会館	大手通 1	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

(資料：長岡市調べ)

教育・文化施設

施設名	施設数	施設内訳
幼稚園	20	市立 2、国立 1、私立 17
小学校	61	市立 60、国立 1
中学校	27	市立 26、国立 1
高等学校	12	県立 9、私立 3
高等教育機関(大学、高専)	4	国立 2、私立 2
専修学校・各種学校	14	専修学校 14
図書館	9	市立 9
劇場・文化センター・コミュニティセンター	37	市立劇場、長岡リリックホール、青少年文化センター、地域文化センター 3、コミュニティセンター 31
博物館・美術館・資料館	14	市立 12、県立 2

(資料：長岡市調べ)

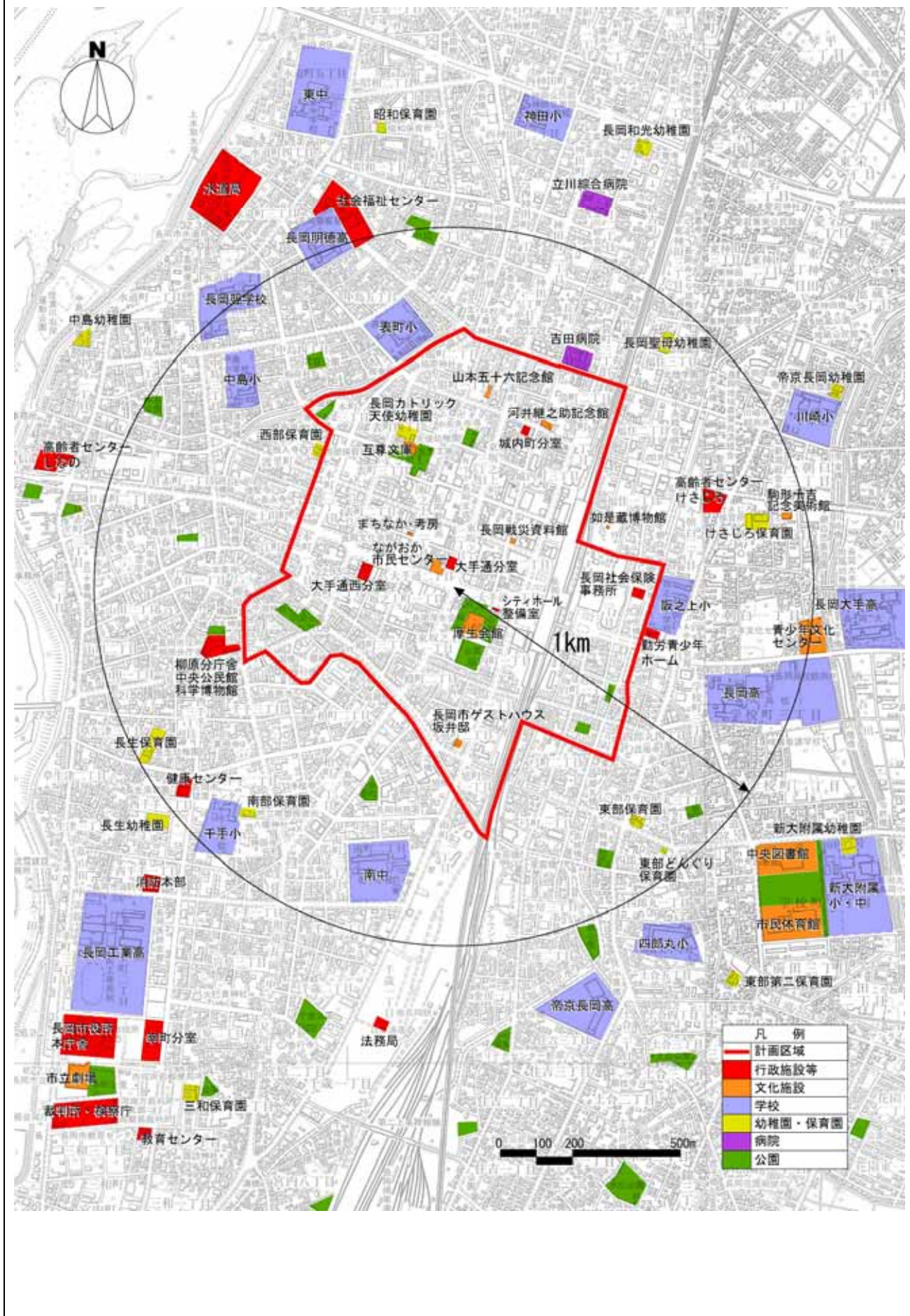
医療・福祉施設

施設名	施設数	備考
病院・診療所	318	
保育園	79	公立 49、私立 30

(資料：長岡市調べ)



図．中心市街地とその周辺における公共公益施設等の立地状況



### (3)長岡市における大規模小売店舗の立地状況

表．長岡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

店舗名		核店舗等	業態	所在地	店舗面積	開設年月日
中心市街地内						
1	大和長岡店	大和長岡店	百貨店	大手通2	4,640 m <sup>2</sup>	S33.10.18
2	C o C o L o長岡	C o C o L o長岡	寄合百貨店	城内町1	11,415 m <sup>2</sup>	S55.7.1
3	コービル	メルクルールほか	専門店	台町2	3,909 m <sup>2</sup>	S62.1.10
4	長岡駅前城内ビル	イトヨーカドー丸大長岡駅前店	スーパー	城内町2	13,000 m <sup>2</sup>	S63.11.25
5	E・PLAZA	宮脇書店ほか	その他	台町2	9,190 m <sup>2</sup>	H19.12.1
中心市街地外						
6	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
7	北長岡ショッピングセンタービル	パルスほか	スーパー	豊1	5,082 m <sup>2</sup>	S61.10.31
8	水澤の家具中之島店	水澤の家具中之島店	専門店	中興野	9,455 m <sup>2</sup>	H1.8.10
9	新長岡ショッピングセンター	ジャスコ長岡店	ショッピングセンター	小沢町	21,700 m <sup>2</sup>	H1.10.27
10	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
11	長岡アークプラザ南	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
12	長岡アークプラザ北	ゼビオ、蔦屋書店ほか	その他	古正寺町	6,974 m <sup>2</sup>	H5.10.15
13	ジー・エル・オー 365 長岡店	G・L・O 本舗	ショッピングセンター	青葉台1	5,242 m <sup>2</sup>	H8.7.29
14	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
15	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
16	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
17	アークプラザ 新長岡パークセンター西	ニトリ	専門店	南七日町	8,214 m <sup>2</sup>	H9.4.11
18	山下の家具長岡店	山下の家具長岡店	専門店	喜多町	5,260 m <sup>2</sup>	H9.8.31
19	リップス	トイザらス、ジョーシンほか	専門店	川崎町	5,986 m <sup>2</sup>	H11.7.31
20	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
21	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
22	長岡駅東トアショッピングセンター	原信、コダマ、ユニクロほか	スーパー	今朝白2	3,329 m <sup>2</sup>	H12.10.6
23	アークガレリア長岡	カワチ薬品、ユニクロほか	その他	喜多町	4,840 m <sup>2</sup>	H14.6.20
24	原信マーケットシティ新保	原信新保店、星光堂薬局ほか	スーパー	新保町	4,064 m <sup>2</sup>	H15.9.1
25	ウオロク長岡店	ウオロク長岡店	スーパー	日赤町2	6,714 m <sup>2</sup>	H15.10.10
26	原信川崎ショッピングセンター	原信川崎店	スーパー	堀金1	3,331 m <sup>2</sup>	H17.8.25
27	アビタ長岡店	アビタ長岡店	ショッピングセンター	寺島町	27,221 m <sup>2</sup>	H19.4.6
28	長岡マーケットモール(A)	新潟ジョーシン㈱ほか	専門店	古正寺町	5,268 m <sup>2</sup>	H19.10.20
合計					28店	209,446 m <sup>2</sup>

(資料：長岡市調べ)

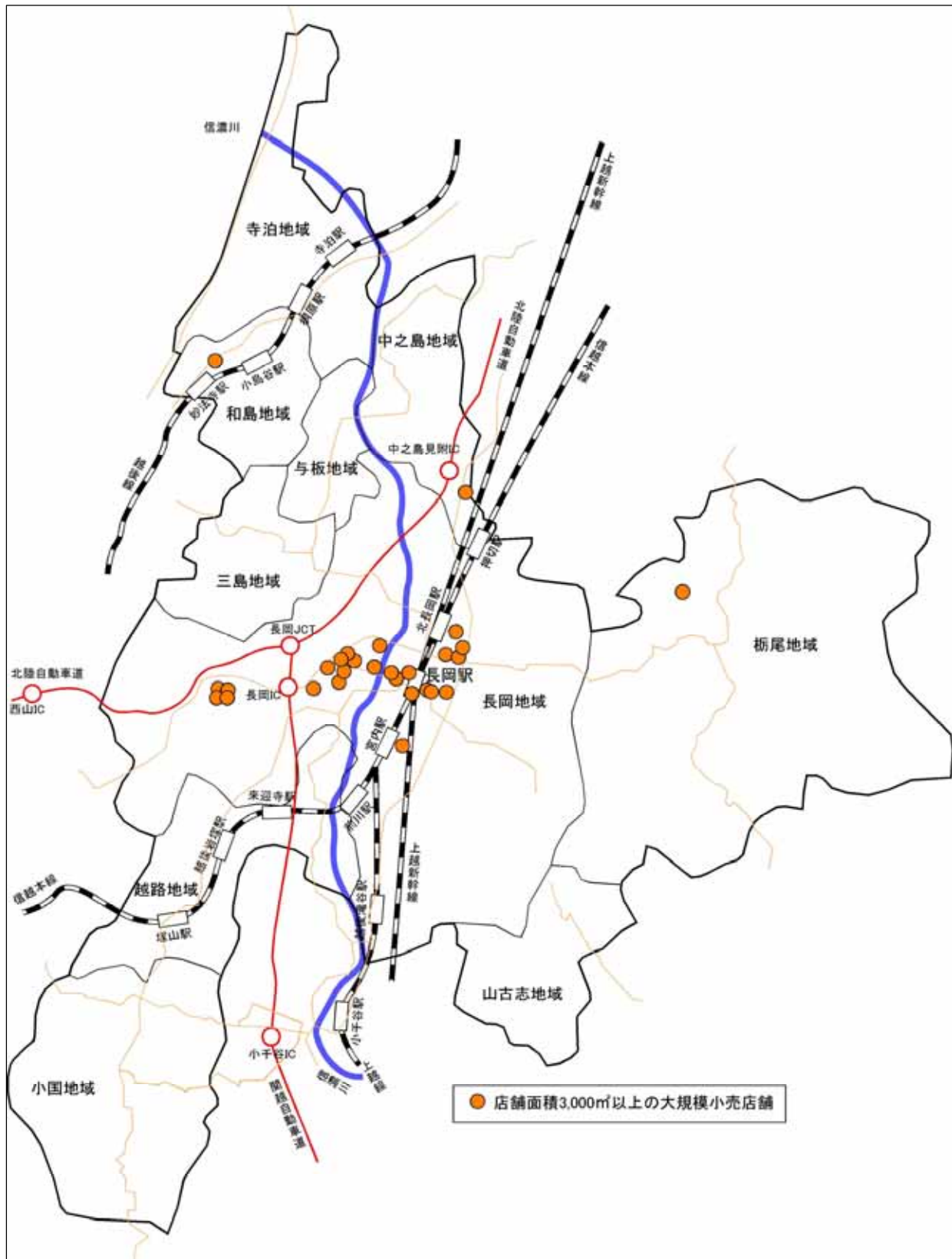
表．長岡市の商圏内市町村における店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の大規模小売店舗数

市町村名	店舗数	店舗面積計
小千谷市	5店	40,624 m <sup>2</sup>
見附市	5店	41,025 m <sup>2</sup>
魚沼市	2店	8,437 m <sup>2</sup>
柏崎市	9店	51,164 m <sup>2</sup>
十日町市	6店	53,188 m <sup>2</sup>
南魚沼市	4店	33,801 m <sup>2</sup>
湯沢町	1店	3,008 m <sup>2</sup>

(資料：全国大型小売店総覧 2008)



図．長岡市内における大規模小売店舗の立地状況（店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）





[ 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。

中心市街地の骨格である大手通り沿道において、(仮称)平成の公会堂整備事業及び市役所本庁舎整備事業、屋根付き広場整備事業を柱とした「市民協働型シティホール」を整備するほか、「まちなか型公共サービス」の展開のための都市福利施設の整備、集合住宅等の整備、商業施設及び業務施設等の整備を市街地再開発事業により実施する。

さらに、中心市街地全体への機能集積を推進するための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のほか、中心市街地へのアクセス性を高めるための長岡駅周辺整備事業、循環バス等運行事業などの取り組みを多面的、重層的に推進することにより、中心市街地の活性化を図っていく。

4.市街地の整備改善のための事業	J R 長岡駅大手口駅前広場再整備事業
	J R 長岡駅大手口地下自転車駐車場整備事業
	大手通中央東地区第一種市街地再開発事業
	大手通中央西地区第一種市街地再開発事業
	大手通表町地区市街地再開発事業
5.都市福利施設を整備する事業	長岡市公会堂(仮称)整備事業
	宝田広場整備事業、長岡セントラル広場整備事業
	市民活動ホール(仮称)整備事業
	厚生会館地区市役所事務機能整備事業
	まちなか賑わい交流センター(仮称)整備事業
	大手通中央東地区市民協働まちづくり実践まちなか型市役所整備事業
	まちなか子育て施設整備事業
長岡アーカイブスセンター(仮称)整備事業	
6.居住環境の向上のための事業	大手通中央東地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	大手通中央西地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助事業
7.商業の活性化のための事業	大手通中央東地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	大手通中央西地区第一種市街地再開発事業(再掲)
	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
8.4から7までの事業と一体的に推進する事業	J R 長岡駅大手口駅前広場再整備事業(再掲)
	交通対策事業