

中心市街地に係る地理的及び自然的特性、文化的所産（法5条）

- 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、長岡市民にとって誰もが訪れやすい場所である。また、戦禍で失われた長岡城址や「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実、地名などの形で残されている場所である。さらにこの中心市街地は、戦災復興・区画整理事業以降形成された商店街と、新たに整備したアオーレ長岡やまちなかキャンパスなど、市民交流施設及び市役所機能の再集積による“まちなか型公共サービス”の展開を進めている区域であり、現在、長岡広域市民の「ハレ」の場として生まれ変わってきている。

中心市街地の位置及び区域（法9条2項1号）

- 多様な都市機能が集積するJR長岡駅周辺の商業地域及び近隣商業地域を中心に、大手通りの十字路から半径約500m圏内（徒歩圏）の町界・道路界・河川界などにより設定した面積約96.3haの区域とし、前計画から一部の区域を追加する。

中心市街地の概要・現状分析

- 【現状】**
- 歩行者通行量は、アオーレ長岡開業により増加し、平成29年調査においては、第2期計画の目標値を達成したが、長岡駅、アオーレ長岡周辺に限定されている状況が依然として続いている。ただし、ながおか町口御門の開業により、表町エリアの歩行者通行量は増加し始めている。
 - 居住人口は横ばいを続けており、転入が一定数あるものの、転出も多く発生しており、第2期計画の目標を達成できないでいる。
 - まちなか公共施設の利用者は、アオーレ長岡開業のインパクトが大きく、一度減少したものの、再び利用者が増加し始め、第2期計画の目標が達成可能な状況にあることから、まちなか公共施設は、市民に使われ、市民の顔として定着してきているといえる。特に、アオーレ長岡のイベント利用者は、平成24年の開業時のインパクトは薄れたものの、平成26年以降、増加に転じている。また、アオーレ長岡でのイベント件数も増加傾向（特に民間のイベント件数が増加傾向）にある。
 - 長岡市全体で10代の市外転出幅は小さくなったものの、20代の市内転入幅も小さく、大学進学で市外に流出した人たちの市内への回帰が弱まっている。また、就業者数（小売業）は市全体、中心市街地ともに減少傾向にあるほか、法人市民税（市全体）も減少傾向にある。
 - 中心市街地における空き店舗の数及び率ともに、平成24年から26年にかけて減少したものの、施策の効果が限定的で、再び増加傾向にあるほか、小売業の年間販売額も減少傾向にある。
- 【機運】**
- 3大学1高専の持つ知見を活かし、市民や企業と一体となった起業、ものづくり支援を通じた産業振興に向けた機運が高まっている。
 - 再開発事業の事業化調査支援を行っている街区が3か所あるほか、再開発事業の構想、相談を受けている街区も複数あることから、建て替え等における民間投資の芽が出始めている。

中心市街地に対する市民意向

- 市民アンケート調査（平成30年3月）では、アオーレ長岡開業後の中心市街地のイメージについて、「長岡市のイメージが良くなった」と思う人が6割程度いる。一方で、開業当時に比べ「まちが賑やかで楽しくなった」と思う人が4割と半数に満たない結果となっており、開業当時のインパクトは薄れてきている。また、長岡市の中心市街地を活性化するためには、「駐車場の整備」「公共交通の充実」を重視する人が8割程度、まちなかの魅力を高める要素である「若者が集う魅力づくり」「起業支援、ビジネスチャンスの創出」が重要だと思う人は6~7割強となった。
- 長岡市が実施した市内の大学・高専・専門学校に在籍する若者へのアンケート調査（平成28年1月）では、就職先として希望する地域について、「県内（長岡市・新潟市以外）」を挙げる割合が27.1%と最も高く、「長岡市内」の22.3%を上回る結果となった。
- 市内の企業に勤務する10代~30代の若者へのアンケート調査（平成28年2月）では、「遊ぶ・イベント」や「買物（ファッション）」、「外食」のそれぞれの場面で普段良く行く地域として「川西地域」を挙げる回答割合が3~4割強と「長岡駅周辺」の1割程度を大きく上回る結果となったことから、10代~30代の若者が中心市街地を十分に使っているとは言い難い状況にある。

これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証・反省点

- 第1期計画では、アオーレ長岡の整備を始め、大手通中央地区における市街地再開発事業、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る「まちなか型公共サービス」の展開を通じて、中心市街地が、長岡広域市民の「文化・情報・交流の場」となった。
- 第2期計画では、アオーレ長岡をはじめ、1期計画で整備された空間が多様な人々に多様な形で使われることにより、中心市街地が市民の憩い集う「心のよりどころ」になった。
- また、大手通表町西地区における市街地再開発事業など、生活者の視点に立った新たな機能誘導を図ることにより、これまで以上に、中心市街地が長岡の「顔」・「シンボル」として浸透した。
- こうした活性化の効果は、民間建替えの事業化調査支援や再開発事業の構想、相談件数にも現れるなど、徐々に民間投資の芽が出始めている状況からもうかがえる。

中心市街地活性化の課題（総括）

- 密度の高い賑わいを生み出し、回遊の拡がりを創る（課題①）**
歩行者通行量は、JR長岡駅及びアオーレ長岡周辺に留まっており、回遊が限定的であることから、中心市街地の更なる活性化に向けて、新たな賑わいを創っていく必要がある。また、中心市街地の空き店舗数及び空き店舗率は増加傾向にあり、中心市街地における就業者数や小売業の年間販売額が減少していることから、民間が中心市街地に投資しやすくなるような魅力を高めることで、賑わいの密度を高め、回遊の拡がりを創っていく必要がある。
- 産業を育成する力、産業が集積する力を高める（課題②）**
中心市街地における就業者数の減少、金融・保険、サービス業を中心に長岡全市における法人市民税の税収が減少傾向にある中で、中越地域の経済・産業の拠点であったかつての輝きが失われつつある。一方で、前計画策定以降、NaDeC構想など、地域にある知識と技術を活かした産業振興の機運が生まれていることから、多くの情報が集まる中心市街地の強みを活かして、多様な産業が育ち、集積する、中越地域の経済・産業の拠点としての輝きを取り戻していく必要がある。
- 若者が集い、活躍できる環境を創る（課題③）**
活性化の基礎となる中心市街地内の人口は、横ばいであり、特に30代以下の人口は減少傾向にある上、若者の買物行動を踏まえると、中心市街地が十分に利用されているとは言い難い状況にある。そのため、中心市街地が今後、持続的に発展していくためには、「ながおか・若者・しごと機構」による取組など、将来を担う若者の新たな可能性を引き出すための動きが芽生え始めている機運を捉え、若者が中心市街地に魅力を感じ、集い、活躍できる環境の整備・充実を図っていくことが必要である。

長岡市中心市街地活性化の方向性（案）

活性化の目標（全体のテーマ）（法9条3項2号）

◎ **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～

基本方針①

- 多くの人々が歩き、巡り、にぎわいが広がるまち（基本方針①）
- ➡ 前計画において実施した「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」により、表町エリアに回遊の芽が誕生した。今後は、「大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業」、「米百俵広場（仮称）整備事業」など、賑わいの核となる施設の整備や、「学生交流ちよい乗りバス券実証実験事業」などの新規事業を通じて、「アオーレ長岡や JR 長岡駅に限定されていた回遊の拡がりを、中心市街地全体に拡げていく。
- ➡ また、「アオーレ長岡活用事業」をはじめとしたイベントを継続・強化し、「歩道活用オープンカフェ事業」などの新規事業を推進することで、賑わいの更なる創出・拡大を図る。

基本方針②

- 多様なビジネス生まれ、育ち、集積するまち（基本方針②）
- ➡ 前計画策定以降に生じた産学官金連携の流れを踏まえ、新たに「大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業」等を進めることで、産業を育成するための拠点形成を図る。
- ➡ また、新たに「長岡リノベーションまちづくり事業」を実施し、建物のリノベーションや空きビル・空き店舗への事業所・店舗が進出するための魅力的な受け皿整備を促進し、中心市街地に産業が集積する環境を整備する。
- ➡ さらに、「起業チャプリン・チャレンジショップ（仮称）事業」や、「NaDeC 構想先行実施事業」など、新たな産業が生まれる下地を作ることで、中越地域の経済・産業の拠点としての輝きを取り戻すことを目指す。

基本方針③

- 将来を担う若者が集い、活躍するまち（基本方針③）
- ➡ 前計画で実施した「大手通表町西地区第一種市街地再開発事業」により、転入者が増加したが、一方で、30代以下の若者の転出が目立つことから、柳原庁舎の跡地を活用した「学生のまち居場所づくり推進事業」を実施することで、若者が生活できる場を整備する。また、「子育ての駅ちよい乗り広場・まちなか保育園事業」など、若者が生活しやすい環境を整備することにより、30代以下の居住人口減少に歯止めをかけ、若者が中心市街地に集う魅力を向上させる。
- ➡ 前計画で実施した「アオーレ長岡活用事業」や「ナカドマ活用事業」を継続することで、引き続き、若者が集い、活躍できる場を提供するほか、新たに、「NaDeC BASE 活用事業」や「若者の出会い・居場所づくり事業」などを実施することで、中心市街地で活躍することに対する魅力の向上を図る。
- ➡ また、中心市街地で活動するための来街手段として「学生交流ちよい乗りバス券実証実験事業」を行うなど、若者が集い、活躍できる環境を整備する。

目標①

【まちを「歩く人」を増やす】
 ～密度の高い賑わいを生み出し、回遊の拡がりを創る～
 《数値目標》
 大手通交差点より西側の歩行者・自転車通行量（平日：8地点13時間）
 基準値：25,574人/日（H29.10.13）
 目標値：26,890人/日（H35）

目標②

【まちで「起業する人」を増やす】
 ～産業を育成する力、産業が集積する力を高める～
 《数値目標》
 中心市街地内の起業数
 基準値：25件（H26～H29の月平均×60カ月）
 目標値：40件/5年（H31～H35）

目標③

【まちに「集う若者」を増やす】
 ～若者が集い、活躍できる環境を創る～
 《数値目標》
 まちなか居住人口（0～39歳人口）
 基準値：1,551人（H30.3）
 目標値：1,620人（H35）
 《数値目標》
 学生限定のバスサービス利用者数
 基準値：78,881人（H29.4～H30.3）
 目標値：82,000人（H35）

課題解決・活性化（目標達成）に向けた主な事業

- ① 大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
- ② 米百俵らいぶらりー（仮称）整備事業
- ③ 米百俵広場（仮称）整備事業
- ④ 駐車場案内システム改善事業
- ⑤ まちなか高質空間整備事業
- ⑥ 歩道活用オープンカフェ事業
- ⑦ NaDeC構想先行実施事業
- ⑧ NaDeC BASE活用事業
- ⑨ トモシア交流支援事業

- ① 大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
- ② 米百俵らいぶらりー（仮称）整備事業
- ③ NaDeC構想先行実施事業
- ④ NaDeC BASE活用事業
- ⑤ 起業チャプリン・チャレンジショップ（仮称）事業
- ⑥ 学生起業家創出モデル事業
- ⑦ 長岡リノベーションまちづくり事業

- ① 大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
- ② 米百俵らいぶらりー（仮称）整備事業
- ③ 学生のまち居場所づくり推進事業
- ④ まちなか居住区域定住促進事業
- ⑤ 長岡駅東口地区公共施設整備検討事業
- ⑥ 学生交流「ちよい乗りバス券」実証実験事業
- ⑦ NaDeC構想先行実施事業
- ⑧ NaDeC BASE活用事業
- ⑨ ヤングアート長岡の開催
- ⑩ 成人式連携事業

エリア内への波及効果

①～③の新たな施設の整備、④や⑤を通じて、中心市街地への移動環境、及び中心市街地内の移動環境が整備され、まちなかに回遊の拡がりができることが期待される。また、⑥～⑨のようなソフト事業の展開により、中心市街地の至るところで、更なる賑わいの創出が期待される。

①②のハード整備により、ビジネスインキュベーション機能が充実され、経済・産業振興に寄与する拠点形成が図られる。また、③～⑦を通じて、中心市街地に産業集積の受け皿が整備され、企業立地の促進が期待されるほか、起業・創業環境が整備され、多くの起業家が生まれることが期待される。

①～⑤の新たな施設整備により、若者が集い、憩い、住まい、活動できる拠点が整備され、多くの若者を中心市街地に惹きつけることが期待される。また、⑥～⑩のソフト事業とあいまって、若者が多様な活動にチャレンジし、活躍することができ、さらには、安心して生活できる環境が整うことが期待される。