

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

十日町市の中心市街地は、JR飯山線十日町駅と北越急行ほくほく線十日町駅が存在し、また市の南北方向の幹線道路である国道117号が通っており、本市における交通網の結節点となっている。市内他地域と比べて居住人口密度が高く、また公共公益施設、医療機関、商業施設等の都市機能が集積している地区であり、本市の中心部としての役割を果たしていることから、当該地域を本計画における十日町市中心市街地として位置付ける。

#### (位置図)



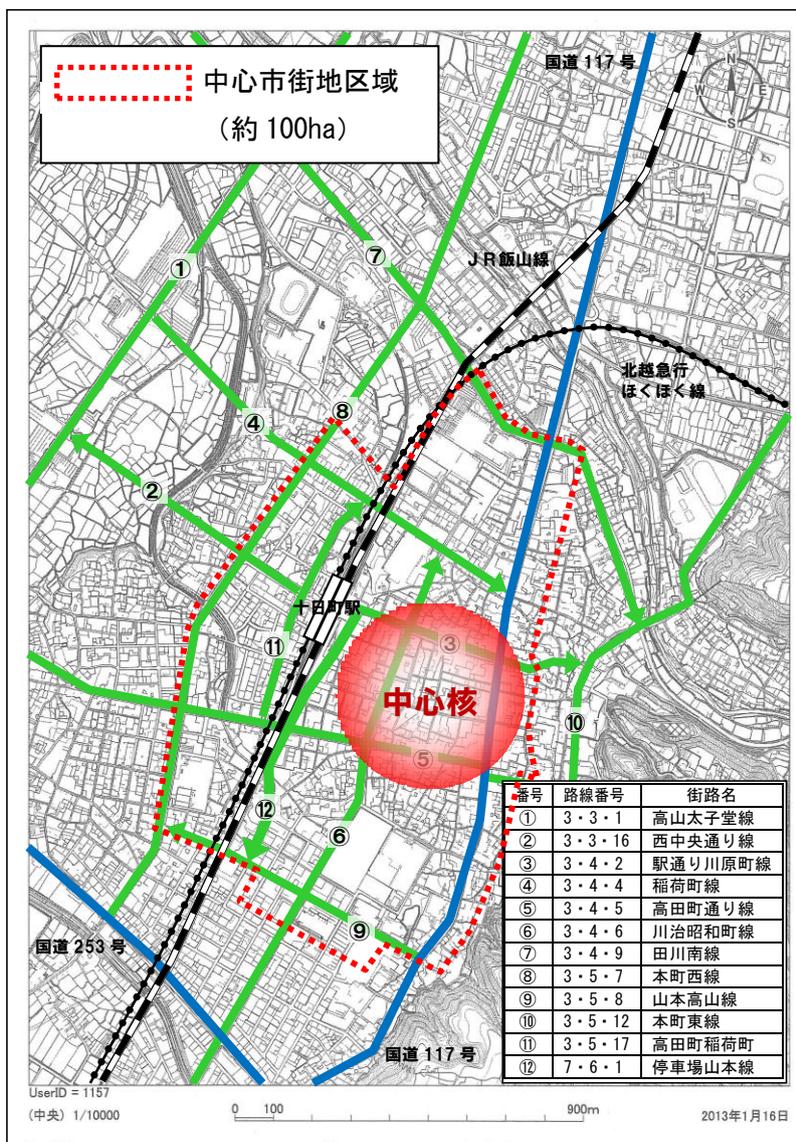
[2] 区域

区域設定の考え方

中心市街地の区域は、古くから十日町市の「顔」として機能してきた本町2丁目(一部)、本町3丁目、高田町1丁目、昭和町2・3丁目、駅通りの各商店街で囲まれる区域を中心核と位置づけ、中心核を包含した駅東の既成市街地及び十日町駅を中心とした約100haのエリアを設定する。

区域境界は、北側は都市計画道路3・4・9田川南線とする。東側は、用途地域の境を区域境界とし、商業地域及び近隣商業地域を区域内とする。西側は、境界は都市計画道路3・5・7本町西線とし、駅西土地区画整理区域及び県立十日町病院周辺を含める。南側の境界は、用途地域の境を区域境界とし、市庁舎及びショッピングセンター十日町シルクモール周辺を含め、下図の通り設定する。

(区域図)



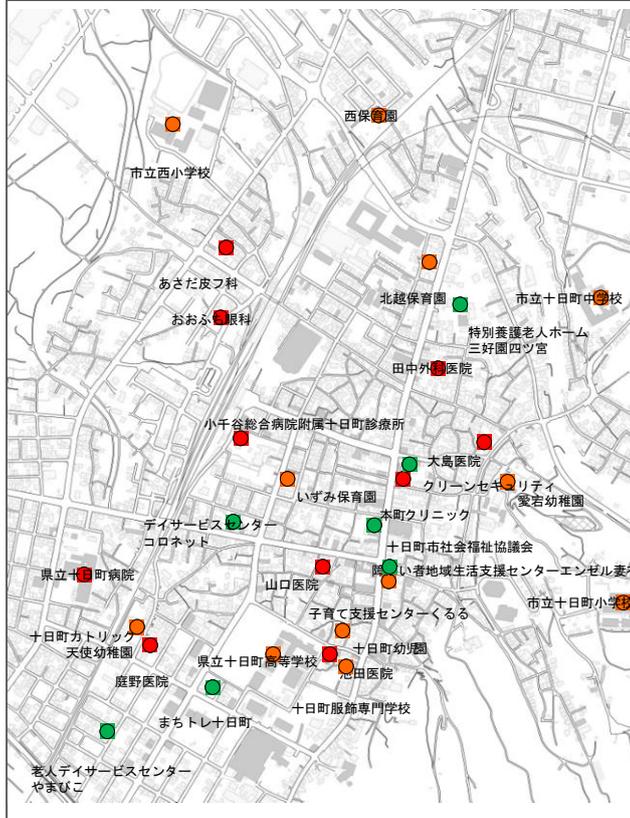
[3] 中心市街地に適合していることの説明

要件	説明																																								
<p><b>第1号要件</b></p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>本市の中心市街地は、面積的には全市の0.13%の範囲に、商業や事業所、医療施設、教育施設などの都市機能が集積しており、本市の経済や文化の中心としての役割を果たしている。</p> <p><b>○中心市街地には小売業が集積している</b></p> <p>十日町市は旧十日町市、川西町、中里村、松代町及び松之山町の1市3町1村が、平成17年に合併して誕生した。市域の多くを山間部が占める地理的特性から、広範囲に宅地、農村集落が散在しており、比較的平坦部の多い旧十日町市市街地に小売商業者が集積する。</p> <p>全市に占めるシェア（平成19年）は、小売店舗数は約17%、年間販売額は約10%、売場面積は約10%、従業者数は約14%となっており、当該市街地に相当数の小売商業者が集積しているといえる。</p> <p style="text-align: center;"><b>■全市に占める中心市街地の小売業の割合</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">十日町市</th> <th style="text-align: center;">中心市街地のシェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">店</td> <td style="text-align: center;">129</td> <td style="text-align: center;">766</td> <td style="text-align: center;">16.8%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">人</td> <td style="text-align: center;">497</td> <td style="text-align: center;">3,631</td> <td style="text-align: center;">13.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間販売額</td> <td style="text-align: center;">百万円</td> <td style="text-align: center;">6,318</td> <td style="text-align: center;">66,189</td> <td style="text-align: center;">9.5%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">売場面積</td> <td style="text-align: center;">㎡</td> <td style="text-align: center;">7,969</td> <td style="text-align: center;">75,933</td> <td style="text-align: center;">10.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（出典：平成19年商業統計）</p> <p>※中心市街地の数値は、立地環境特性格別データのうち、区域内に立地する集積地区（商店街）の集計値を計上している。</p> <p><b>○中心市街地には事業所が集積している</b></p> <p>十日町市の各種事業所のうち、約22%の事業所が中心市街地に集積しており、約18%の従業者が就業している。</p> <p style="text-align: center;"><b>■各種事業所の状況</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">十日町市</th> <th style="text-align: center;">中心市街地のシェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">事業所</td> <td style="text-align: center;">835</td> <td style="text-align: center;">3,804</td> <td style="text-align: center;">22.0%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">人</td> <td style="text-align: center;">4,851</td> <td style="text-align: center;">27,227</td> <td style="text-align: center;">17.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（出典：平成21年経済センサス）</p>			中心市街地	十日町市	中心市街地のシェア	事業所数	店	129	766	16.8%	従業者数	人	497	3,631	13.7%	年間販売額	百万円	6,318	66,189	9.5%	売場面積	㎡	7,969	75,933	10.5%			中心市街地	十日町市	中心市街地のシェア	事業所数	事業所	835	3,804	22.0%	従業者数	人	4,851	27,227	17.8%
		中心市街地	十日町市	中心市街地のシェア																																					
事業所数	店	129	766	16.8%																																					
従業者数	人	497	3,631	13.7%																																					
年間販売額	百万円	6,318	66,189	9.5%																																					
売場面積	㎡	7,969	75,933	10.5%																																					
		中心市街地	十日町市	中心市街地のシェア																																					
事業所数	事業所	835	3,804	22.0%																																					
従業者数	人	4,851	27,227	17.8%																																					

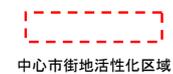
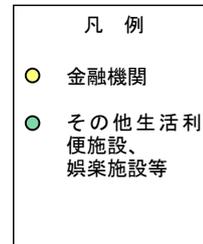
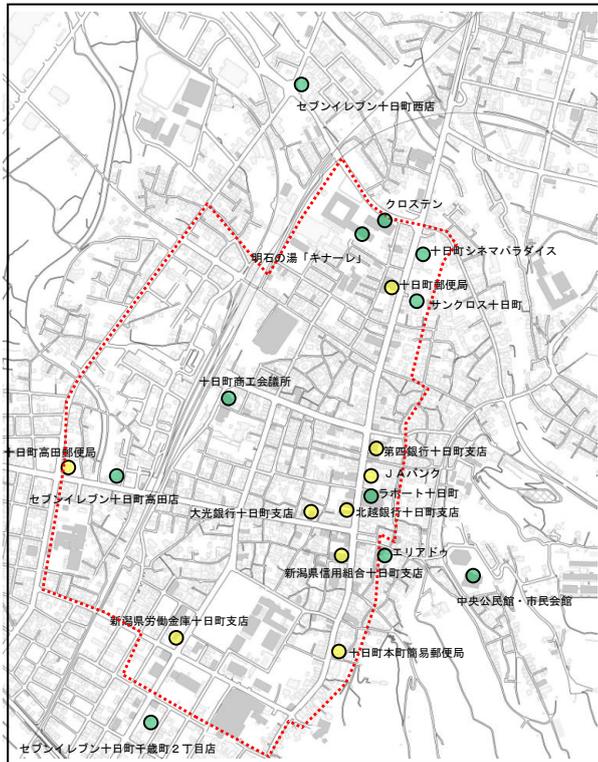
## ○多くの施設が集積している

中心市街地には、医療施設や教育・福祉施設が集積している。また、多くの生活利便施設や娯楽施設等も立地している。

### ■医療、教育・福祉施設の立地状況



### ■生活利便施設、娯楽施設等の立地



要件	説明
<p><b>第2号要件</b></p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○小売業の店舗数、販売額等は減少し、シェアは低下</p> <p>商業統計によると、中心市街地商店街の小売事業所数、小売売場面積、小売従業者数、小売年間販売額ともに減少傾向にあり、全市に占めるシェアも低下している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小売年間販売額は、平成14年から平成19年にかけて77.5%に減少し、全市に占めるシェアは11.9%から9.5%へと2.4ポイント低下している。</li> <li>・小売従業者数は、平成14年から平成19年にかけて91.7%に減少し、全市に占めるシェアは15.5%から13.7%へと1.8ポイント低下している。</li> <li>・小売業事業所数は、平成14年から平成19年にかけて89.0%に減少し、全市に占めるシェアは16.6%から16.8%へとほぼ横ばいとなっている。</li> <li>・中心市街地商店街の小売業売場面積は、平成14年から平成19年にかけて73.5%に減少し、全市に占めるシェアは14.7%から10.5%へと4.2ポイント低下している。</li> </ul>

	小売年間販売額 (百万円)			小売従業者数 (人)			小売事業所数 (店舗)			小売業売場面積 (㎡)		
	H14	H19	比率	H14	H19	比率	H14	H19	比率	H14	H19	比率
本町1,2丁目	2,880	1,690	58.6%	210	161	76.7%	32	25	78.1%	3,587	1,490	41.5%
本町3,4丁目	1,918	1,362	71.1%	138	110	79.7%	32	28	87.5%	3,162	2,466	78.0%
本町5,6丁目	620	624	101.0%	49	44	89.8%	17	16	94.1%	344	596	173.3%
高田町昭和町	1,635	1,593	97.4%	132	115	87.1%	41	38	92.7%	2,383	2,214	92.9%
駅通り	1,104	1,049	95.0%	83	67	80.7%	23	22	95.7%	1,365	1,203	88.1%
主要商店街計	8,157	6,318	77.5%	612	497	81.2%	145	129	89.0%	10,841	7,969	73.5%
市全体	68,557	66,183	96.5%	3,960	3,631	91.7%	875	766	87.5%	73,891	75,933	102.8%
市全体での主要商店街のシェア	11.9%	9.5%	-2.4P	15.5%	13.7%	-1.8P	16.6%	16.8%	0.2P	14.7%	10.5%	-4.2P

(出典：商業統計)

○大規模小売店舗の郊外出店による中心市街地の商業機能低下

中心市街地内に大規模小売店舗は3店舗（リオン・ドール十日町店、十日町シルクモール、大勇家具センター）立地しているが、郊外ロードサイドへの大規模小売店舗の出店により、中心市街地の商業機能は相対的に低下している。

■大規模小売店舗数の推移

	平成13年3月	平成24年3月
市内大規模小売店舗	9店舗	13店舗
中心市街地内大規模小売店舗	3店舗	3店舗

## ○空き店舗が見られる

平成 25 年 4 月現在、中心市街地商店街には空き店舗が 10 件ある。

### ■空き店舗の状況（平成 25 年 4 月現在）

所在地	店舗名	店舗の一部にあるテナント
本町 1 丁目	旧イトー楽器	
本町 1 丁目	旧花むら	
本町 2 丁目	のとやビル第 2	1 F : メガネスーパー
本町 2 丁目	福対協	
本町 4 丁目	中徳（1 階と 2 階）	
本町 5 丁目	アーバンプラザビル 2 階	1 F : ラーメンクマ
高田町 1 丁目	やまもビル 2 階（しるえっと）	1 F : m i j o t
高田町 2 丁目	すぐやビル 2 階	1 F : スナックメロディ

## ○地価の下落

中心市街地の商業地においては、地価の下落が著しい。

### ■市内の地価の推移

ポイント	住所	用途区分	公示価格(円/㎡)				増減率 (H8→H23)
			H8年	H13年	H18年	H23年	
十日町-1	字西浦寅甲73番	住宅地	68,700	65,900	49,500	37,100	△46.0%
十日町-2	四日町新田305番4	住宅地	38,900	39,600	31,800	28,200	△27.5%
十日町-3	寿町2丁目2番28	住宅地	60,100	60,600	47,900	42,300	△29.6%
十日町-4	上新井40番1	住宅地	18,100	18,500	17,400		—
十日町-5	上野甲1035番1	住宅地	8,600	17,400	16,500	15,100	75.6%
十日町5-1	字西三ノ丁寅甲17番1	商業地	200,000	155,000	88,400	63,200	△68.4%
十日町5-2	字道下549番外	商業地	93,500	77,100	52,700	42,900	△54.1%
十日町5-3	水口沢18番1	商業地	34,000	34,100	31,100	27,800	△18.2%
増減率の平均		市全域の地下公示ポイント(十日町-4を除く)					△24.0%
		中心市街地(十日町-1、十日町5-1、十日町5-2)					△56.2%

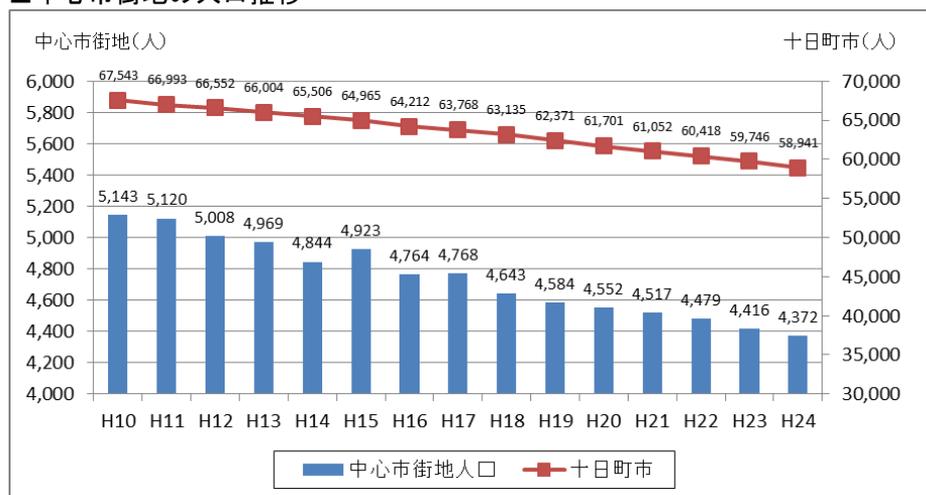
※各年1月1日現在

出典：国土交通省「土地総合情報ライブラリー」

## ○人口の減少

中心市街地の人口は減少を続けている。

### ■中心市街地の人口推移



(出典)住民基本台帳：各年 3 月 31 日現在

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>中心市街地の活性化は総合計画等と整合性をもって進めることとしており、中心市街地の活性化は十日町市全域及び周辺地域の発展にとって有効かつ適切である。</p> <p><b>○十日町市総合計画後期基本計画における位置付け</b></p> <p>十日町市総合計画後期基本計画（計画期間：平成23～27年度）の総論において、「まちづくり重点方針Ⅱ 活力ある元気なまちづくり」として、「交流拠点の機能を増強させながら、中心市街地の再生・活性化を図る」ことが挙げられ、重点施策として「交流人口の増加による中心市街地の再生」が掲げられている。</p> <p><b>■十日町市総合計画後期基本計画における位置付け（抜粋）</b></p> <p>まちづくり重点方針Ⅱ「活力ある元気なまちづくり」</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1 「怒涛の人の流れ」の創出</p> <p>①大地の芸術祭による誘客力の強化</p> <p>②交流人口の増加による中心市街地の再生 →中心市街地活性化基本計画の策定（新規） →キナーレ施設改修事業、アート作品設置・運営事業 →キナーレ南側歩行者進入路整備事業</p> <p>③商店街の賑わいの創出 →中心市街地商業活性化推進事業（新規）</p> <p>④温泉地とリゾートの魅力向上支援</p> <p>⑤体験型観光交流の推進</p> <p>⑥あらゆる観光イベントの誘客力の向上</p> <p>2 地域に活力を生む経済政策の強化</p> <p>①企業誘致の積極的展開</p> <p>②新製品開発・新分野への展開の支援</p> <p>③企業経営の強化と企業家の支援</p> <p>④商店街の賑わい創出（上記1の③再掲）</p> </div> <p><b>○十日町市都市計画マスタープランにおける位置付け</b></p> <p>『将来都市構造の方針』における位置づけ（一部抜粋）</p> <p>○「市街地形成ゾーン」：十日町市中心部は、都市ゾーンのうち「市街地形成ゾーン」として、「賑わいの創出」と「コンパクトな都市形成」を図るとしている。</p> <p>○「都市拠点」：また、拠点としては「都市拠点」とし、「商業機能の集積を図るとともに、活力ある都市づくりを担う都市基盤の整備を推進する」としている。</p> <p>『土地利用の方針』における位置づけ（一部抜粋）</p> <p>○「中心商業エリア」：十日町市中心部の土地利用方針は、「中心商業エリア」として、「本町通り、駅通り、昭和通り、高田町通りの4つの商店街及びそれらに囲まれた市街地は、商業、事</p>

