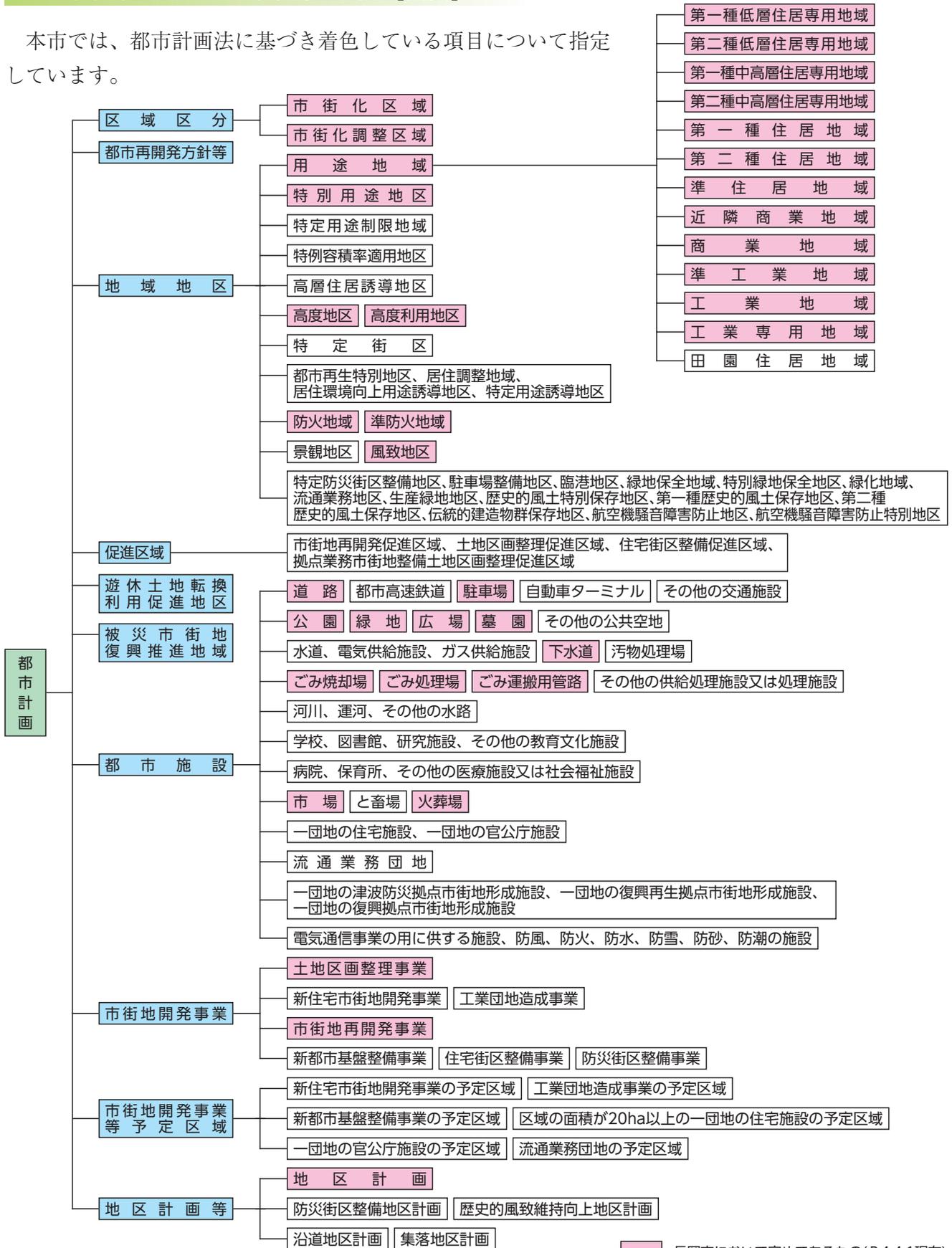


### Ⅲ. 都市計画の指定状況

#### 1. 都市計画法による都市計画一覧【概要】

本市では、都市計画法に基づき着色している項目について指定しています。





### 3. 地域地区

#### (1) 用途地域

用途地域は、建築物の用途の混在を防止した良好な市街地の形成と、住宅地、商業地、工業地などが適正に配置された合理的な土地利用を図るため指定するものです。

用途地域を指定することにより、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどが規制されます。

長岡地域では昭和3年、栃尾地域では昭和43年、中之島、越路、三島及び与板の各地域では昭和46年、川口地域では平成11年にそれぞれ用途地域を指定しました。

#### ○用途地域内の建築物の形態制限

(R4.4.1 現在)

制限項目	用途地域													
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地	第二種住居地	準住居地	近隣商業地	商業地域	準工業地	工業地域	工業専用地域	田園住居地※5	
※1 容積率 (%)	80 100	80 100	150 200	200	200	200	200	200 300	400 600	200	200	200	—	
※2 建蔽率 (%)	50	50	60	60	60	60	60	80	80	60	60	60	—	
斜線制限	道路斜線 (勾配)		$\frac{1.25}{1}$						$\frac{1.5}{1}$					—
	隣地斜線 (立ち上がり+勾配)		20m + $\frac{1.25}{1}$						31m + $\frac{2.5}{1}$					—
	北側斜線 (立ち上がり+勾配)		※4 5m + $\frac{1.25}{1}$	※4 10m + $\frac{1.25}{1}$	※4		—		—		—			—
高さの限度 (m)		10	—		—		—		—		—			—
※3 敷地境界線からの壁面後退 (m)		1	—		—		—		—		—			—

#### □都市計画で定めるもの

※1 容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

※2 建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

※3 長岡地域は容積率80%の地区のみ、栃尾地域は第一種低層住居専用地域に適用

※4 高度地区指定により制限強化あり (P8参照) - 長岡地域のみ

※5 本市では指定していません

#### ○用途地域が指定されていない地域の建築物の形態制限

(R4.4.1 現在)

制限項目	地域等		特定指定地区									
	一般指定地域		高町地区	長峰地区	亀貝地区	滝谷地区	富島地区	福戸地区	山本地区	日越地区	宮下地区	西津地区
容積率 (%)	200		80						200			
建蔽率 (%)	70		50						60			
斜線制限	道路斜線 (勾配)		$\frac{1.25}{1}$									
	隣地斜線 (立ち上がり+勾配)		20m + $\frac{1.25}{1}$									
	北側斜線制限 (立ち上がり+勾配)		—	5m + $\frac{0.8}{1}$						10m + $\frac{0.8}{1}$		—
高さの限度 (m)		—	10	—						—		
敷地境界線からの壁面後退 (m)		—	1.0	1.5			1.0 (※2)		1.0 (※1)		—	
敷地面積の最低限度 (㎡)		—	250						200		—	

※1 外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの最低距離。ただし、車庫及び物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.30m以下のものにあつてはこの限りではない

※2 外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの最低距離。ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの、もしくは車庫及び物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.30m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以下のものにあつてはこの限りではない

(2) 高度地区【長岡地域】

本市では、日照、採光、通風などを確保し、より住みよい環境を実現するため、昭和48年、住居系用途地域において3種類の高度地区を指定しています。

具体的には、晴天の少ない冬期間を除いた2月から10月までの太陽の南中高度を考慮し、敷地の北側境界上の一定の高さから、斜線によって建築物の高さの最高限度を制限しています。

これによって、建築基準法に定められている北側斜線制限を強化しています。

○高度地区の指定状況

(R4.4.1 現在)

区 分	第一種高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区	合 計
制限の内容				
指定区分	第一種、第二種低層住居専用地域	第一種、第二種中高層住居専用地域	第一種、第二種、準住居地域	約2,629ha (100%)
面積 (ha)	約834 (31.7%)	約791 (30.1%)	約1,004 (38.2%)	
備 考	長岡地域のみ	長岡地域のみ (長岡技術科学大学地区を除く)	長岡地域のみ	

(3) 高度利用地区【長岡地域】

本市では、第一種市街地再開発事業の実施地区において、高度利用地区を指定しています。

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定めています。

○高度利用地区の指定状況

(R4.4.1 現在)

No.	地 区	面積 (ha)	容積率の最高限度 (%)	容積率の最低限度 (%)	建蔽率の最高限度 (%)	建築面積の最低限度 (㎡)	計画決定日 (最終変更日)	備考
①	長岡駅前 城内地区	約0.5	650 以下	200 以上	70 以下	200 以上	昭61. 9.12	※1 ※2
②	大手通 中央西地区	約0.3	600 以下		80 以下		平17. 8.25	※2
③	大手通 中央東地区	約0.5					平18.10.19 (平21. 7.28)	※2
④	大手通 表町西地区	約0.5					平24. 2. 3	※2
⑤	大手通 坂之上町地区	約1.7					平30. 7.17	※1 ※2 ※3

※1：ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10%、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とします。

※2：その他、壁面の位置の制限があります。

※3：壁面の位置の制限について、公共用歩廊その他これに類するものと接続する建築物の部分については適用しません。

#### (4) 特別用途地区

特別用途地区は、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境保全等を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。

大規模集客施設制限地区は、店舗等の用途に供する面積の合計が10,000㎡を超える商業店舗、映画館などの大規模集客施設の立地を制限する地区です。本市では準工業地域全域に特別用途地区を指定しています。

特別工業地区は、特定の工業の利便を増進するため、必要な規制又は緩和を行う地区です。本市では、栃尾都市計画区域（栃尾地域）の一部に地場産業の振興を目的として特別用途地区を指定しています。

(R4.4.1 現在)

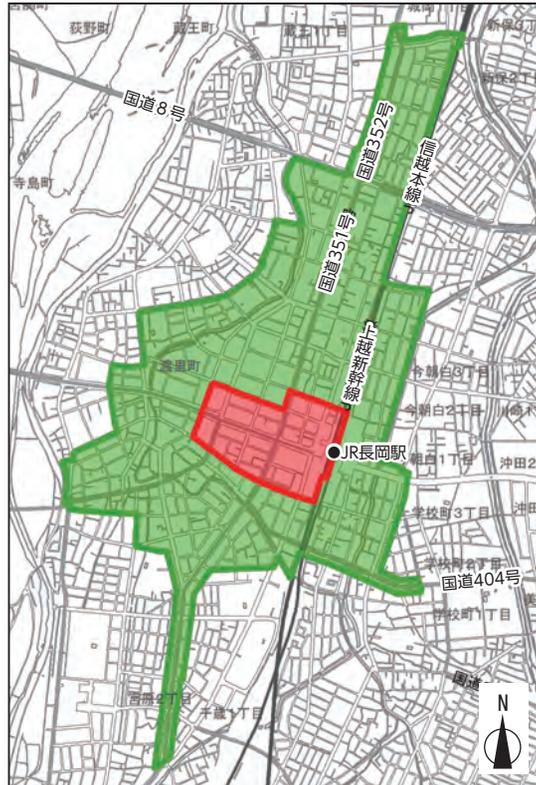
区 域 名	区 分	面積 (ha)	計画決定日 (最終変更日)
長岡都市計画区域	大規模集客施設制限地区	約718.0	平20.11.4 (平26.3.28)
栃尾都市計画区域	特 別 工 業 地 区	約 86.0	昭49.10. 1
	大規模集客施設制限地区	約 70.0	平20.11. 4
川口都市計画区域	大規模集客施設制限地区	約 3.7	平22. 9.16

#### (5) 防火地域及び準防火地域

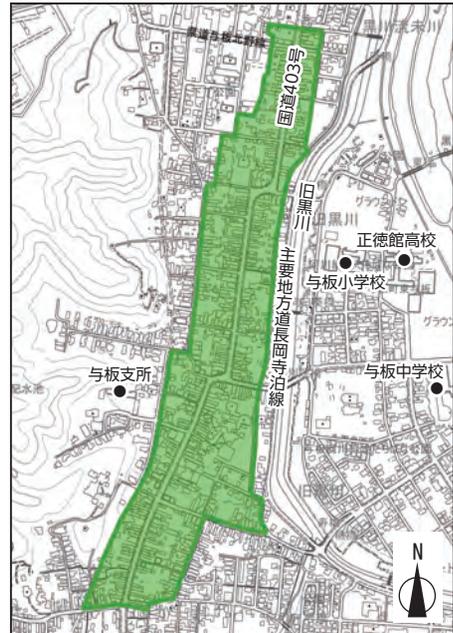
本市では、都市を大火の危険から守るため、中心市街地などの建築物の防火性能を向上させる、防火地域並びに準防火地域を指定しています。

#### ○防火地域及び準防火地域の指定状況

■長岡地域（中心市街地）



■与板地域



0 500m

防火地域  
準防火地域

○構造制限

(R4.4.1 現在)

区分	建築物の規模又は部分	構造	面積 (ha)
防火地域	階数が3以上又は延べ面積が100㎡を超えるもの	耐火建築物等	長岡地域 約34.0
	上記以外のもの	耐火建築物又は準耐火建築物等	
準防火地域	地階を除く階数が4以上であるもの又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの	耐火建築物等	長岡地域 約355.9
	延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	耐火建築物又は準耐火建築物等	
	地下を除く階数が3であるもの	耐火建築物又は準耐火建築物等	与板地域 約21.4
	木造建築物等の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分	防火構造等	合計 約377.3
建築基準法第22条第1項の規定に基づく指定区域 ※	すべての建築物の屋根、木造建築物等の外壁で延焼のおそれのある部分	一定の防火性能を有する構造	

※用途地域が定められている区域（防火地域及び準防火地域を除く）及び市街化調整区域の大規模な住宅団地など（高町団地、長峰団地、ウエストアベニュー日越、鶴ヶ丘団地）

(6) 風致地区【長岡地域】

本市では、歴史と緑豊かな蔵王地区（約8ha）と悠久山地区（約154ha）を昭和11年に風致地区に指定し、優れた自然的景観の保全を図っています。

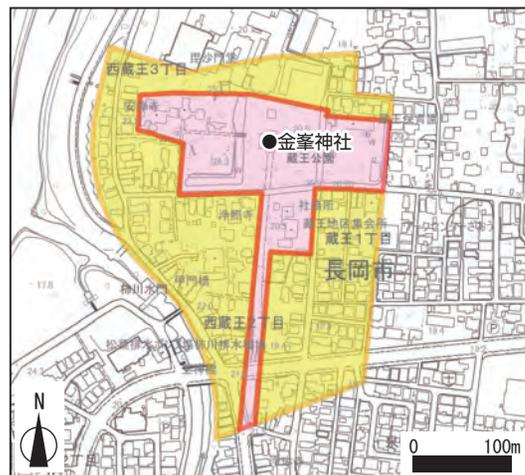
保全すべき風致の度合いにより、第1種から第3種までに区分し、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為を制限しています。

(R4.4.1 現在)

地区名	種別	面積(ha)	備考
蔵王	第1種	約 2.4	市街化区域
	第3種	約 5.6	
	小計	約 8.0	

	第1種
	第3種

■蔵王風致地区(概要図)

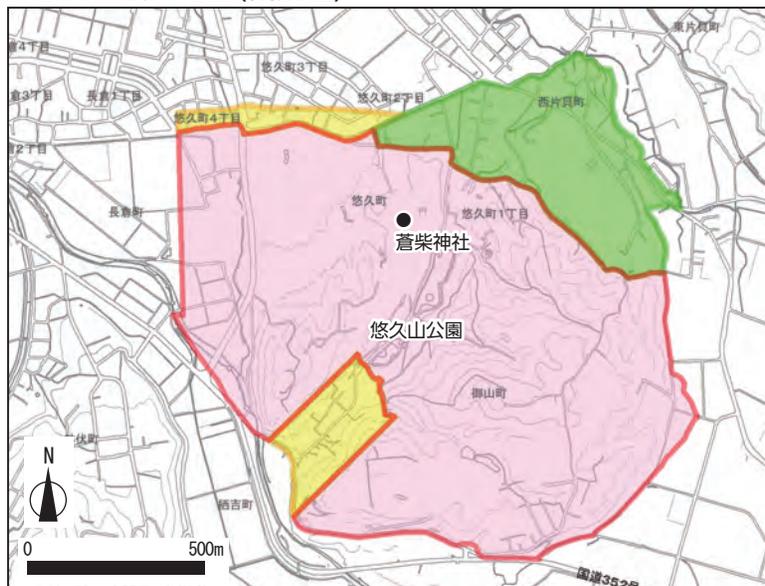


(R 4.4.1 現在)

地区名	種別	面積 (ha)	備考
悠久山	第1種	約128.1	市街化調整区域 第3種に一部 市街化区域あり
	第2種	約 17.3	
	第3種	約 8.6	
	小計	約154.0	

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#f08080; border:1px solid black;"></span> 第1種
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#90ee90; border:1px solid black;"></span> 第2種
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> 第3種

### ■悠久山風致地区(概要図)



悠久山風致地区 (悠久山公園周辺)



蒼柴神社の表参道

### ○風致地区の建築許可基準 (概要)

区分	建蔽率 (%)	壁面後退距離 (m)		高さ (m)
		道路界から	隣地界から	
第1種	20 以下	3.0 以上	1.5 以上	8.0 以下
第2種	30 以下			12.0 以下
第3種	40 以下	2.0 以上	1.0 以上	15.0 以下

## 4. 都市施設

### (1) 都市計画道路

都市計画道路は、計画的な土地利用の誘導や、街区形成の基盤になるもので、根幹的な役割を担う施設です。

本市では昭和21年に都市計画決定して以来、これまでに99路線、延長約227,550m（R4.3月末現在）を都市計画として決定し、うち約9割が整備済みです。



### (2) 公園、緑地及び墓園

都市計画公園は、戦災復興土地区画整理事業の一環として、昭和30年に初めて都市計画決定され、その後、うるおいのある快適な都市環境の創出を図るため、市街地の拡大に合わせ整備が進められている施設です。

これまでに、国営越後丘陵公園を始めとした公園127か所、緑地6か所、広場1か所、墓園1か所の計135か所、約608ha（R4.3月末現在）を都市計画として決定しています。



### (3) 下水道施設及び下水処理場

下水道事業は、長岡地域において都市の生活衛生の向上と市街地の浸水防止を図るものです。明治36年に整備計画を策定し、大正13年1月に事業を開始しました。

汚水処理普及率は約92.8%（R3.3月末現在）と高い整備水準にあります。



### (4) その他の施設

快適な都市生活を実現するため、ごみ焼却場（市内3か所、5.4ha）、ごみ処理場（市内1か所、1.0ha）、ごみ運搬用管路（市内1か所、約8,750m）、市場（市内2か所、4.7ha）及び火葬場（市内2か所、29,600㎡）を都市計画施設として決定しています。

## 5. 市街地開発事業

### (1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・新設し、土地の区画を整え良好な宅地を整備する事業です。

本市では戦災により焼失したまちを新たな都市として再建するため、昭和21年から戦災復興土地区画整理事業に着手し、これまで81事業、約1,778ha（R4.3月末現在）が行われました。

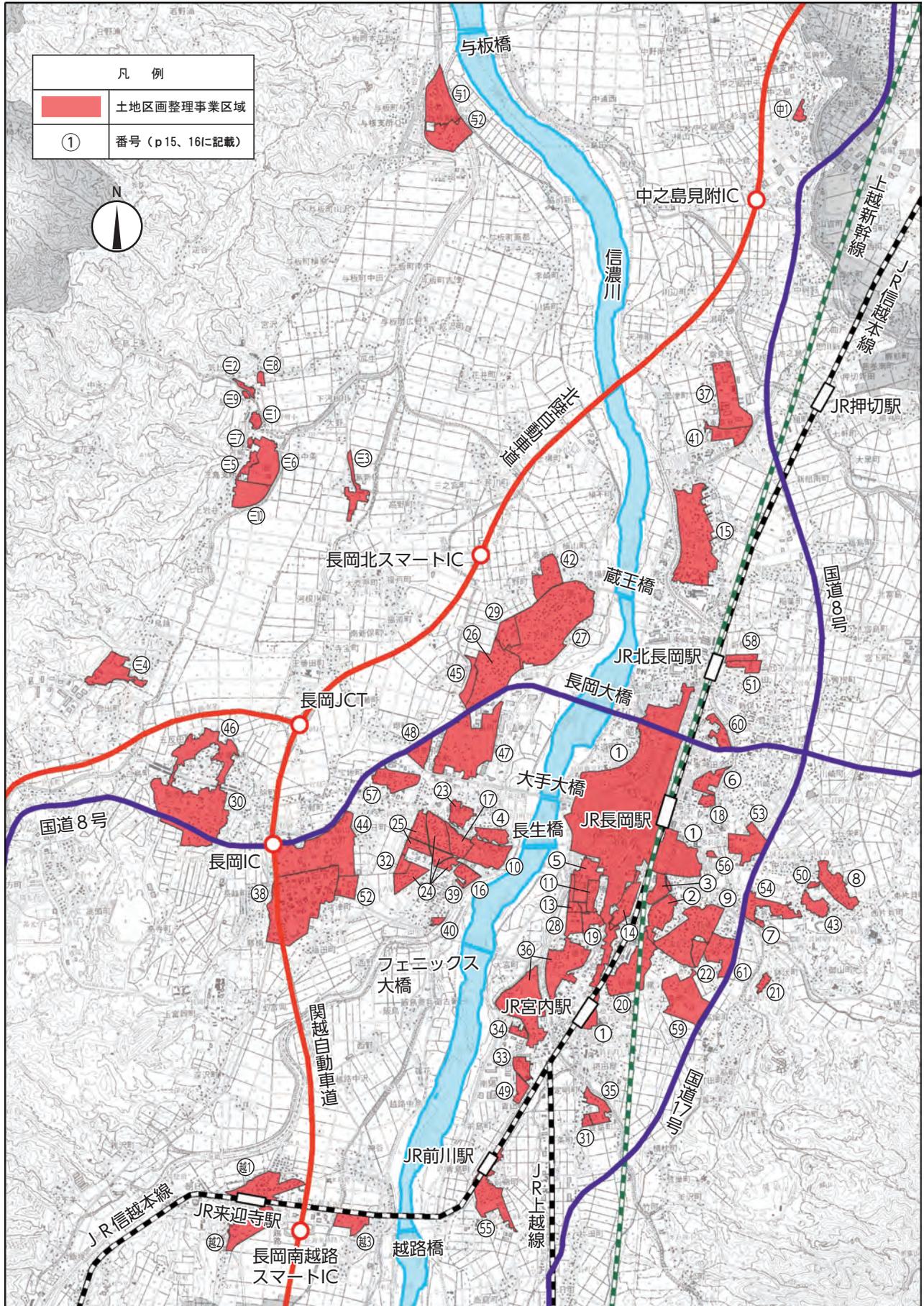


《住居・商業・福祉施設が計画的に配置された喜多町地区》

○土地区画整理事業区域図

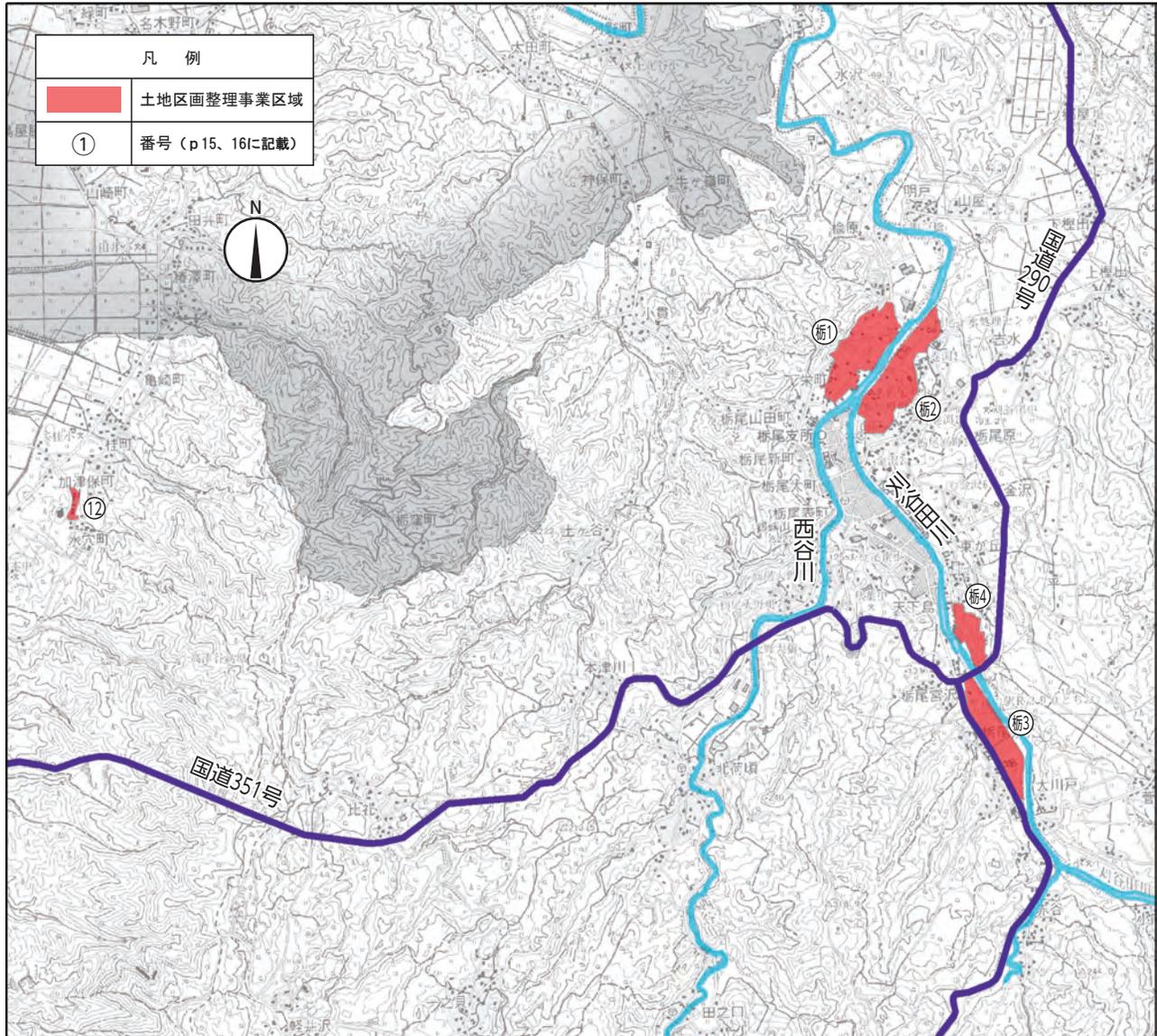
【長岡都市計画区域】

(R4.4.1現在)

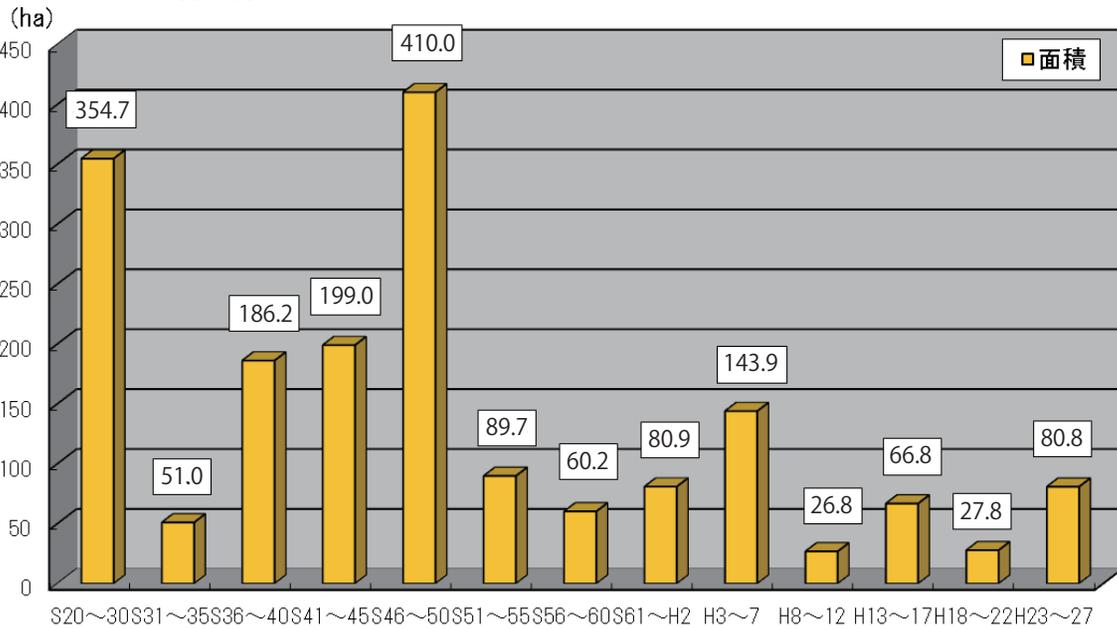


【栃尾都市計画区域】

(R4.4.1現在)



○年度別施行状況



○土地区画整理事業一覧

長岡都市計画区域

(R4.4.1現在)

地域	No	事業名	施行者	事業目的	施行地区面積 (ha)	認可年月日 (公告日)	施行年度	減歩率		総事業費 (千円)
								公共 (%)	公共保留地 (%)	
長岡	1	戦災復興	知事	戦災復興	312.7	S21.11.25	S21~S38	15.1	15.1	244,898
	2	中裏	組合	宅地造成	14.9	S32.7.5	S32~S33	12.1	31.6	17,925
	3	西裏	組合	宅地造成	9.3	S34.10.2	S34~S36	19.2	27.2	9,555
	4	大島	組合	宅地造成	8.3	S35.2.2	S34~S36	18.6	23.8	4,456
	5	千草	組合	宅地造成	9.1	S35.8.2	S35~S36	19.3	28.5	10,278
	6	干場	組合	宅地造成	9.4	S35.9.16	S35~S37	14.5	16.0	4,507
	7	長倉	組合	宅地造成	1.2	S36.8.10	S36~S37	4.9	15.4	1,500
	8	中貫	組合	宅地造成	17.7	S36.12.13	S36~S41	16.2	24.7	33,600
	9	東部	組合	宅地造成	42.5	S37.9.11	S37~S44	16.3	28.1	82,000
	10	大島地区	市	都市改造	20.2	S38.8.16	S37~S44	23.4	23.4	425,134
	11	五反田	組合	宅地造成	8.5	S38.10.4	S38~S41	23.3	30.9	19,200
	12	加津保	組合	宅地造成	1.8	S38.12.31	S38~S39	-	19.9	1,500
	13	赤川	組合	宅地造成	5.6	S39.12.4	S39~S40	18.8	20.4	5,570
	14	千才	組合	宅地造成	13.3	S40.3.23	S39~S41	8.5	12.4	40,500
	15	下々条	組合	宅地造成	68.7	S40.11.9	S40~S44	16.3	27.0	200,000
	16	大山	組合	宅地造成	6.7	S41.1.11	S40~S41	10.0	24.1	9,600
	17	西長岡	組合	宅地造成	9.4	S41.6.28	S41~S44	12.7	19.5	26,030
	18	今朝白	組合	宅地造成	3.5	S41.6.28	S41~S42	19.8	24.4	9,700
	19	三和	組合	宅地造成	6.4	S41.11.18	S41~S42	20.5	27.3	17,850
	20	宮内東部	組合	宅地造成	32.7	S42.3.14	S41~S45	21.2	30.0	124,000
	21	鉢伏	組合	宅地造成	2.9	S43.10.4	S43~S44	19.9	23.5	3,000
	22	大町	組合	宅地造成	5.8	S44.8.26	S44~S46	25.9	36.2	35,800
	23	大島北部	組合	宅地造成	9.5	S44.12.30	S44~S47	20.5	29.6	71,000
	24	三ツ郷屋	組合	宅地造成	34.5	S45.10.2	S45~S50	14.3	30.4	431,000
	25	希望が丘	個人	宅地造成	14.7	S45.12.22	S45~S46	24.6	24.6	316,613
	26	蓮瀧	組合	宅地造成	44.7	S46.12.7	S46~S50	16.0	28.5	568,000
	27	江陽	組合	宅地造成	94.8	S46.12.17	S46~S55	16.0	28.8	1,454,155
	28	三和西部	組合	宅地造成	12.3	S46.12.31	S46~S50	6.7	12.9	84,000
	29	鉄工団地	個人	宅地造成	11.9	S47.2.12	S46~S47	15.6	15.6	161,000
	30	関原	組合	宅地造成	74.5	S47.2.15	S46~S58	20.6	29.3	1,674,134
	31	下条	共同	宅地造成	2.1	S47.7.4	S47~S50	21.0	33.3	24,529
	32	七日町	組合	宅地造成	3.9	S48.1.12	S47~S50	19.8	34.6	55,300
	33	摂田屋西部	組合	宅地造成	6.3	S48.2.6	S47~S50	17.4	30.3	44,800
	34	水梨	組合	宅地造成	3.0	S48.4.13	S48~S50	21.5	36.3	56,450
	35	豊詰	組合	宅地造成	10.1	S48.6.26	S48~S53	19.6	33.2	251,194
	36	宮内西部	組合	宅地造成	83.5	S49.9.17	S49~S59	19.5	31.4	3,467,670
	37	長岡工業導入団地	共同	宅地造成	33.5	S51.3.12	S50~S55	13.4	13.6	1,171,708
	38	新産業センター	個人	宅地造成	76.6	S54.6.1	S54~S57	15.1	15.1	2,858,000
	39	北山	組合	宅地造成	0.6	S55.5.13	S55~S57	22.9	41.2	47,752
	40	下山東部	組合	宅地造成	1.6	S55.7.18	S55~S59	8.8	30.7	113,940
	41	高見	組合	宅地造成	10.9	S56.1.23	S55~S61	22.3	32.9	729,000
	42	巻島	組合	宅地造成	17.6	S57.6.1	S57~H元	16.1	29.6	1,534,000
	43	悠久	組合	宅地造成	8.3	S57.10.5	S57~S62	20.2	43.5	882,882
	44	日越	組合	宅地造成	64.7	S63.10.7	S63~H8	24.8	39.3	6,546,739
	45	蓮瀧西	組合	宅地造成	8.0	H4.2.28	H3~H9	21.0	40.4	1,432,494
	46	関原東部	組合	宅地造成	28.9	H6.2.1	H5~H16	26.8	42.8	4,067,561
	47	古正寺	組合	宅地造成	61.7	H6.2.15	H5~H20	17.2	32.9	11,472,751

地域	No	事業名	施行者	事業目的	施行地区面積 (ha)	認可年月日 (公告日)	施行年度	減歩率		総事業費 (千円)
								公共 (%)	公共保留地 (%)	
長岡	48	堺	組合	宅地造成	9.5	H12.9.12	H12~H15	16.5	20.1	773,737
	49	青山北	組合	宅地造成	5.2	H13.5.25	H13~H18	12.2	48.6	475,054
	50	中沢原	組合	宅地造成	1.3	H13.11.2	H13~H15	28.1	59.2	288,320
	51	新保	組合	宅地造成	6.7	H14.7.1	H14~H17	25.0	44.6	801,470
	52	西津	組合	宅地造成	9.2	H14.8.30	H14~H18	19.3	51.9	857,695
	53	長岡駅東	組合	宅地造成	19.9	H17.3.4	H16~H27	23.8	44.5	6,502,776
	54	長倉農住	組合	宅地造成	15.1	H17.3.29	H16~H23	27.8	63.2	2,607,143
	55	前川東	組合	宅地造成	27.8	H20.8.27	H20~H29	19.7	68.3	3,574,069
	56	学校町	個人	宅地造成	1.1	H24.1.16	H23~H25	27.1	51.0	174,002
	57	喜多町	組合	宅地造成	15.8	H24.9.12	H24~H30	23.0	54.4	1,988,284
	58	新保中央	組合	宅地造成	4.4	H24.11.30	H24~H27	30.9	54.4	592,381
	59	上条高畑	組合	宅地造成	33.4	H25.7.30	H25~H30	18.3	63.2	6,025,200
	60	東栄	組合	宅地造成	8.2	H25.9.18	H25~H28	17.0	55.4	1,287,346
61	花園南部	組合	宅地造成	17.9	H25.10.8	H25~H30	19.6	64.7	2,651,468	
中之島	1	中之島	組合	宅地造成	3.4	S50.12.5	S50~S52	18.0	37.5	78,760
越路	1	来迎寺	組合	宅地造成	23.5	S46.1.16	S45~S50	13.0	28.1	158,360
	2	越路	組合	宅地造成	22.8	S50.2.14	S49~S55	16.6	28.0	688,391
	3	浦	組合	宅地造成	12.0	S61.12.9	S61~H3	12.5	34.9	835,024
三島	1	脇野町	組合	宅地造成	3.2	S49.10.4	S49~S52	9.7	23.3	26,650
	2	赤町久保田	組合	宅地造成	2.4	S58.7.26	S58~S61	15.5	35.0	62,423
	3	新保	組合	宅地造成	11.0	S59.10.30	S59~S62	7.4	20.9	218,000
	4	鳥越	組合	宅地造成	20.9	S59.12.24	S59~S63	17.4	37.3	607,178
	5	吉崎上岩井	組合	宅地造成	4.2	S61.5.23	S61~S63	13.7	31.2	149,602
	6	三島町中央	組合	宅地造成	23.2	H4.3.3	H3~H8	20.7	41.0	1,237,588
	7	吉崎道下	組合	宅地造成	1.0	H4.7.10	H4~H6	7.3	21.9	29,244
	8	宮沢	組合	宅地造成	1.7	H7.3.31	H6~H8	12.9	40.7	103,273
	9	白山	組合	宅地造成	0.8	H11.1.8	H10~H12	14.1	48.1	57,807
	10	みしま	組合	宅地造成	16.5	H12.10.6	H12~H17	21.0	53.8	1,529,422
与板	1	与板第一	旧与板町	宅地造成	20.4	S25.2.6	S24~S28	20.0	20.0	7,292
	2	与板第二	旧与板町	宅地造成	21.6	S30.3.30	S29~S31	20.0	20.0	9,500

## 栃尾都市計画区域

(R4.4.1現在)

地域	No	事業名	施行者	事業目的	施行地区面積 (ha)	認可年月日 (公告日)	施行年度	減歩率		総事業費 (千円)
								公共 (%)	公共保留地 (%)	
栃尾	1	栃尾	組合	宅地造成	26.6	S42.12.12	S42~S46	10.5	21.6	98,000
	2	三ヶ村	組合	宅地造成	29.5	S45.6.2	S45~S50	13.6	21.4	138,673
	3	泉・宮沢	組合	宅地造成	19.4	H8.1.26	H7~H11	15.6	30.2	675,000
	4	平	組合	宅地造成	9.4	H13.11.20	H13~H16	17.4	34.6	350,000

## (2) 市街地再開発事業

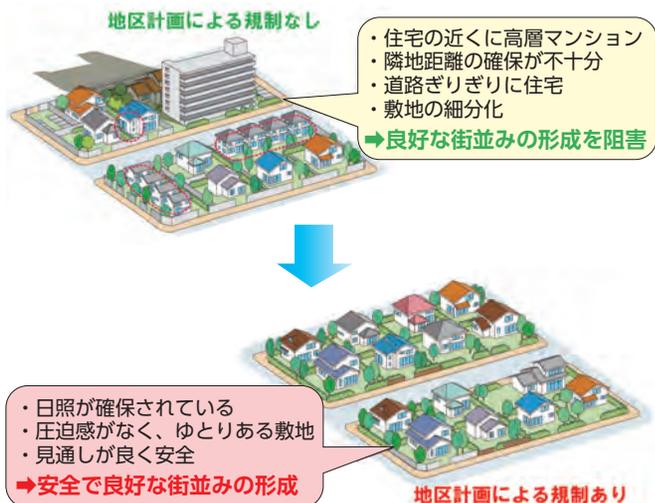
長岡の中心部としてふさわしい土地の高度利用と中心市街地の活性化を図るため、昭和61年に長岡駅前城内地区において、第一種市街地再開発事業が実施され、平成22年に大手通中央西地区、平成23年に大手通中央東地区、平成28年に大手通表町西地区が整備されました。現在では大手通坂之上町地区において、市街地再開発事業が進められています。

○市街地再開発事業一覧

地区名	地区面積 (㎡)	建築物の規模				建築物の 用途	施行者	計画決定日 (最終変更日) 建築工事竣工日	
		敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数				
長岡駅前城内地区 (第一種市街地再開発事業)	5,293	3,536	2,977	21,953	地上8 地下1	店舗 店舗併用住宅	組合	昭61.9.12 昭63.11.1	
大手通中央西地区 (第一種市街地再開発事業)	2,553	1,797	1,387	11,483	地上18 地下1	住宅 公共公益 業務 商業 駐車場	個人	平17.8.25 平22.6.25	
大手通中央東地区 (第一種市街地再開発事業)	4,772	3,197	2,534	18,263	地上9 地下2	公共公益 業務 商業 住宅 駐車場	組合	平18.10.19 (平21.7.28) 平23.6.30	
大手通表町西地区 (第一種市街地再開発事業)	5,460	3,455	2,649	17,413	地上14 地下1	業務 福祉・医療 商業 住宅 駐車場	組合	平24.2.3 平28.9.13	
大手通坂之上町地区 (第一種市街地再開発事業)	A-1	17,400	2,500	2,000	11,200	地上14	店舗 事務所 住宅 駐車場	UR都市機構	平30.7.17 —
	A-2		3,500	2,800	18,600	地上10	店舗 事務所 公益施設		
	B		3,700	3,000	14,000	地上7 地下1	事務所 公益施設		
	C		3,600	2,700	12,600	地上5	店舗 駐車場		

6. 地区計画

地区計画は、地区レベルでのきめ細やかなまちづくりを実現するために定める「まちづくりのルール」です。素案の段階から地区住民の意見を十分に反映させて、地区施設（区画道路など）の配置、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限など一定の事項の中から、地区の整備目標に応じて必要なものを選定し定めます。本市では37地区、約887ha（R4.3月末現在）を指定しています。



◀地区計画により良好な街並みが形成された古正寺地区▶

## 7. 長岡市立地適正化計画

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」にあたります。本市では、長岡市都市計画マスタープランに定めたコンパクトなまちづくりの実現を目指し、平成29年に本計画を策定しました。その翌年には「長岡市立地適正化計画定住促進条例」を制定し、既成市街地への居住を促すための支援を行っています。

### (1) 対象区域及び計画期間

対象区域：都市計画区域

計画期間：2017年度から2026年度までの10年間

### (2) 目指すべき将来都市構造

- 都市拠点として、都心地区（中心市街地、千秋が原・古正寺地区など）と地域拠点を位置付けます。
- 都心地区と各地域拠点間を公共交通で結びます。
- 各地域拠点間、各地域拠点と地域内の集落間は、公共交通や地域内交通（コミュニティバスなど）で結びます。

### (3) 居住誘導の考え方

- 既に都市基盤が整い、住居系土地利用がされている区域において、以下の2つの区域を設定します。
- 生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるようこの2つのエリアに居住を誘導し、人口密度を維持します。

#### ① まちなか居住区域（都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域に該当）

利便性のよい公共交通があり、都市拠点と連続していることで、歩いて暮らせる居住環境を維持していく区域

#### ② 郊外居住区域

公共交通だけでなく、自家用車も活用しながら、郊外のゆとりある良好な居住環境を維持していく区域

### (4) 都市機能誘導の考え方

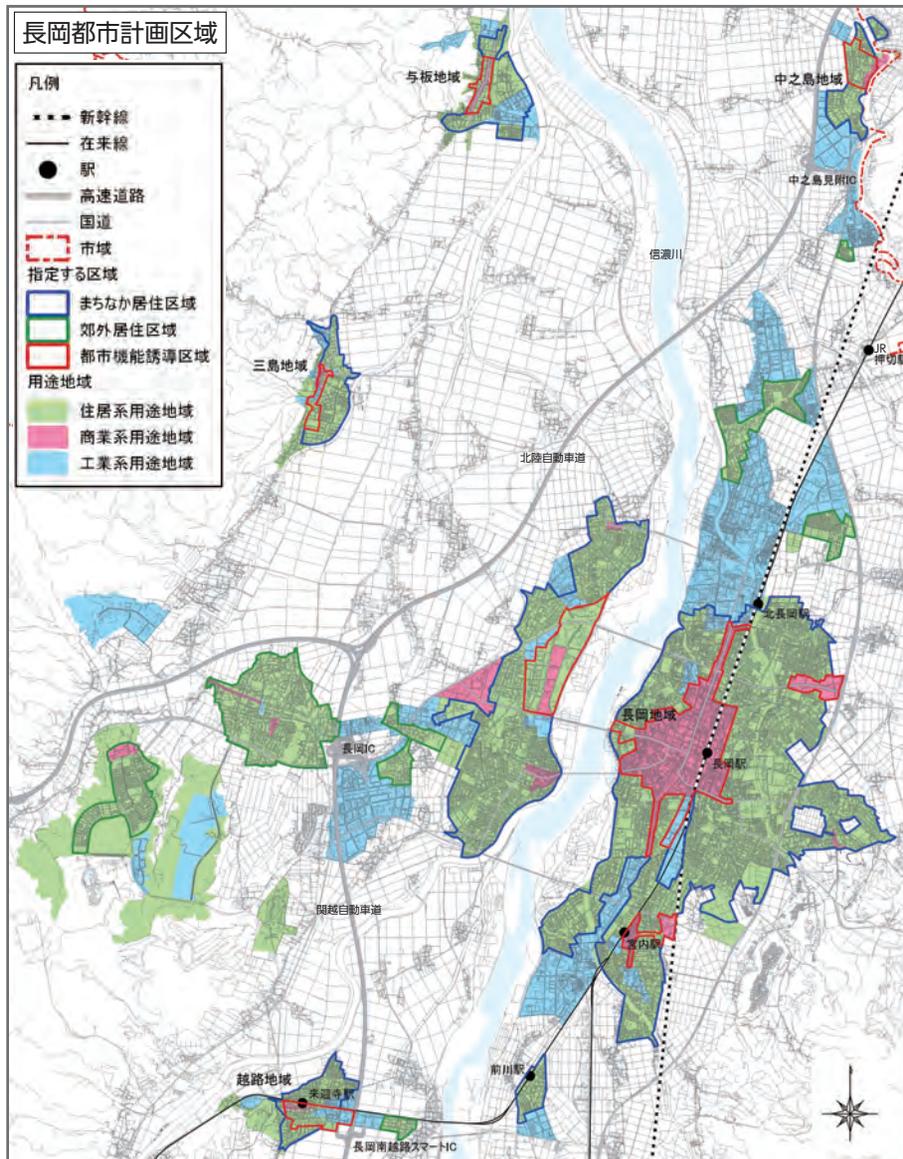
- 都心地区では、既存ストックを活用しつつ、中越地域全体の活力とにぎわいを創出する広域かつ高度な都市機能の維持・誘導を図ります。
- 地域拠点では、各地域の中心として地域を支える都市機能の維持・誘導を図ります。
- このほか、都心地区・地域拠点では、日常生活に必要となる基礎的な都市機能の維持・誘導を図ります。



《将来都市構造のイメージ》

(5) まちなか居住区域及び都市機能誘導区域

まちなか居住区域及び都市機能誘導区域は、「(3)居住誘導の考え方」と「(4)都市機能誘導の考え方」に基づき設定しています。



計画の詳細については本市のHPに掲載しています。  
右のQRコードからご確認ください。

