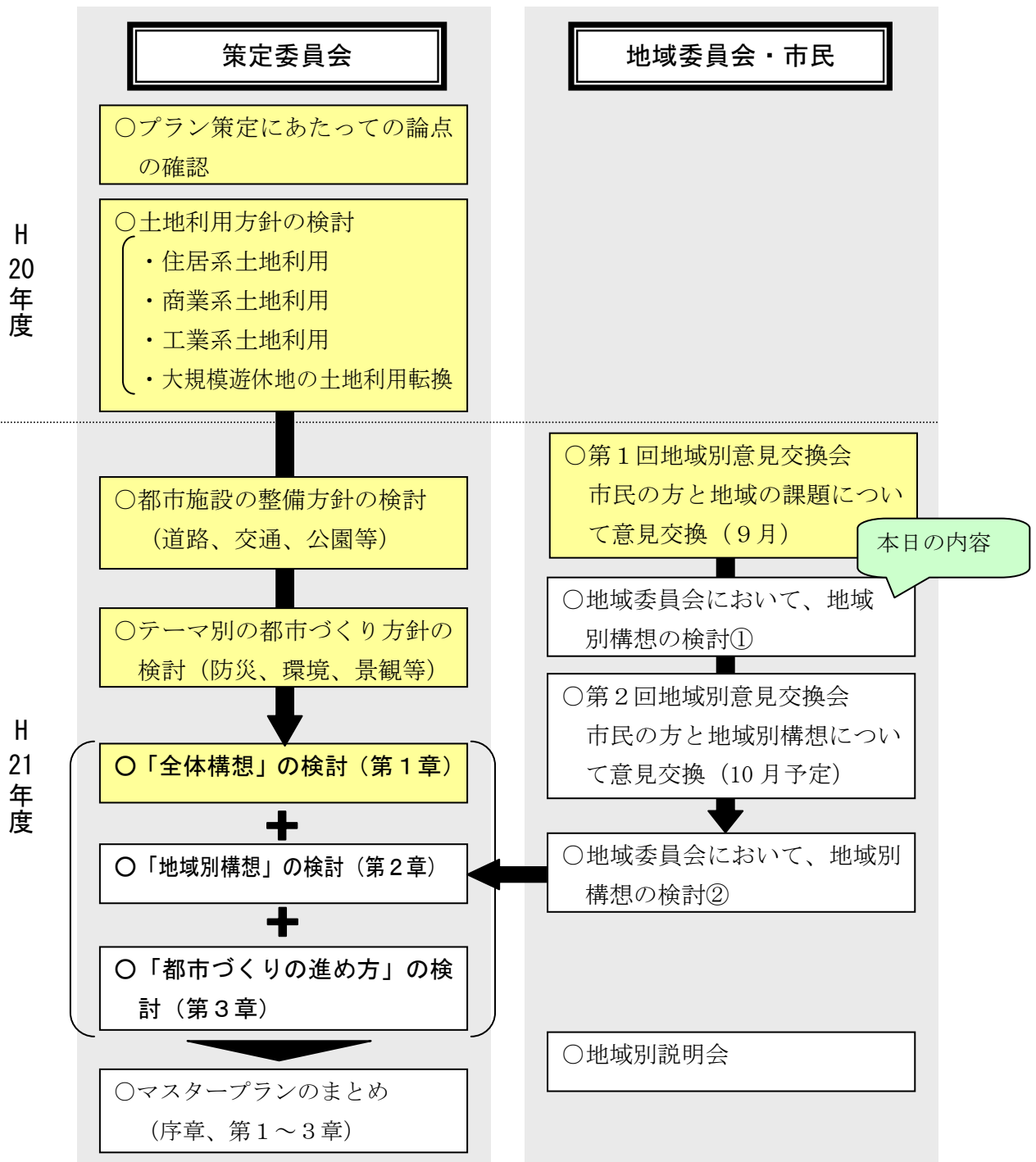


都市計画マスタープラン「全体構想」の検討状況について

1 これまでの取組み状況

- ・平成20年1月に、「長岡市都市計画マスタープラン策定委員会」を設置。
- ・これまでに計10回の委員会を開催し、長岡市全体の都市づくりの方針を示す「全体構想（土地利用、都市施設、テーマ別の都市づくりの方針）」について、検討を行いました。
- ・また、山古志地域及び小国地域においては、平成21年9月に「第1回地域別意見交換会」を開催し、主に都市整備に係る地域の課題について、市民の方と意見交換を行いました。



: 既に検討・実施したもの
 : 今後検討・実施するもの

2 マスタープラン策定にあたっての基本的な考え方

(1) 都市づくりを取り巻く社会の変化

- ・人口減少、少子高齢化の進展
- ・環境負荷の増大
- ・公共投資の縮小
- ・価値観やライフスタイルの多様化

など

人口の増加に伴って、市街地を大幅に拡大してきた、これまでのまちづくりからの転換が必要です。

(2) 都市計画マスタープランにおける基本的な考え方

1) 「コンパクトなまちづくり」の推進

- ・「コンパクトな都市」とは、さまざまな都市機能が集約された市街地が、相互に幹線道路や公共交通ネットワークで結ばれている都市のことです。(下図参照)
- ・このような集約された都市構造は、高齢者等の生活利便性の確保、環境負荷の低減、効率的な都市経営など、多くの面での政策的な効果が期待できることから、今後本市は、「コンパクトなまちづくり」を積極的に推進します。

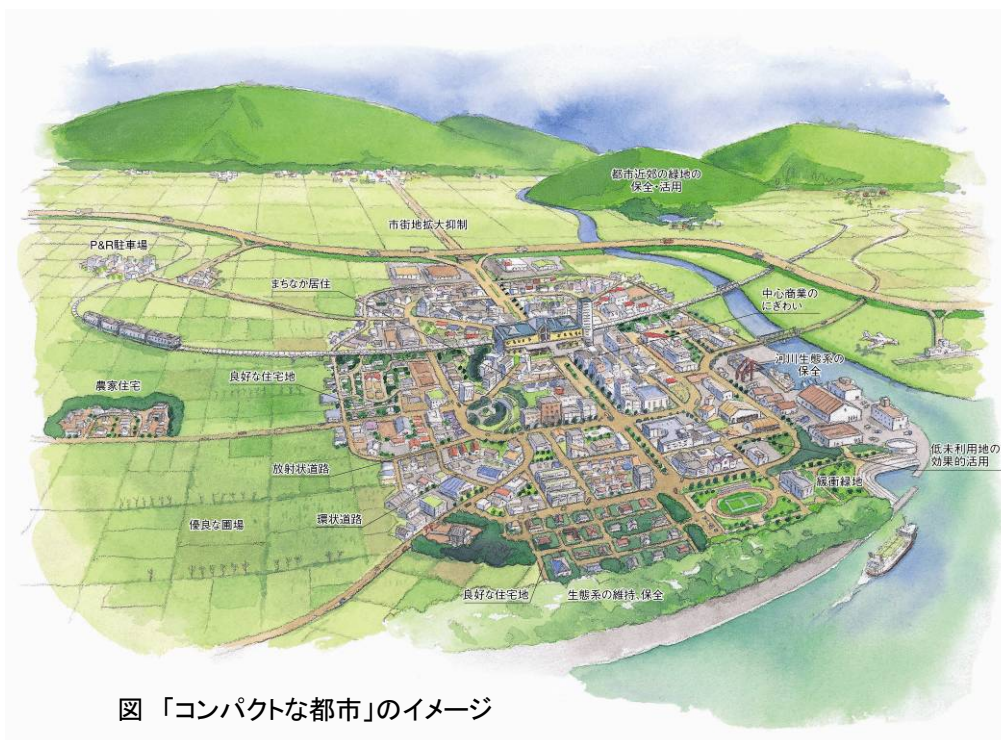


図 「コンパクトな都市」のイメージ

2) 真に必要な社会資本への重点投資

- ・厳しい財政状況を背景に、今後は、公共投資が縮小され、都市づくりにおいても、「施策の選択」と「投資の集中」が必要となっています。
- ・今後の都市づくりにおいては、質の高い生活環境の創出と地域の活性化に向けて、真に必要な施策を選択し、これに対して重点的に投資を行います。

3) 社会資本の戦略的な維持管理と機能更新

- ・ 厳しい財政状況の中で、既に整備がなされた社会資本ストックを適切に維持していくため、これまでの事後的な維持修繕から、予防保全的な維持修繕へと転換を図ります。
- ・ 新たな政策ニーズに対しては、「あるものを上手に使う」という考え方に立ち、既存ストックに対して、できるだけ少ないコストで機能を高度化・複合化し、新規整備と同等の効果を得る「ストック活用型更新」を推進します。

3 「全体構想」の骨子（案）

(1) 土地利用方針について

1) 住居系土地利用

(基本方針)

- 既成市街地においては、低・未利用地の解消と同時に、地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の維持・整備を図ります。
- 農村集落では、地域コミュニティの維持や農地・山林等の保全に向けて、集落活力の維持・再生を図ります。
- 定住人口を確保し、都市の活力を持続・創出していくため、多様な市民ニーズを受け止めながら、適正な規模の住宅地の整備・供給を図ります。

① 既成市街地における住居系土地利用の方針

- ・ 「コンパクトなまちづくり」の推進に向けて、まちなか居住や既存の住宅団地への定住を促進します。
- ・ 市街地内の空き家や空き地等の有効活用に向けた仕組みづくりを検討します。
- ・ 老朽化した都市基盤の更新や緑化の推進などにより、良好な住環境の維持・創出を図ります。

② 農村集落の活力維持・再生に向けた方針

- ・ 農業施策と連携しながら、農村環境の整備を支援します。
- ・ 市街化調整区域における地区計画制度の活用などにより、集落活力の維持・再生に向けた地元住民の主体的な取組みを支援します。
- ・ 市街化調整区域における地区計画制度のさらなる活用に向けた検討とともに、適切な情報提供に努めます。

③住居系市街地の拡大を検討するにあたっての方針

- ・住居系市街地の拡大は、長岡市のさらなる発展に向けた観点から、真にその必要性が認められるものだけに限り検討します。

(住居系市街地の拡大を検討する地区の基本的な考え方)

	項目	内容（抜粋）
1	コンパクトなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・「都心地区」を核としながら、まとまりのある市街地の形成を図る。 ⇒中心部の信濃川右岸地域 <u>長岡東バイパスから西側、長岡東西道路から北側の区域及びその周辺を基本。</u> ⇒中心部の信濃川左岸地域 <u>国道8号、長岡東西道路、左岸バイパスに囲まれた区域及びその周辺を基本。</u> ・既成市街地に隣接した地区を基本。
2	安全・安心なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水流出を確実に処理できること。
3	既に整備された社会資本ストックの有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・開発整備に伴って、大規模や公共投資（道路・下水道等）を新たに発生させないこと。
4	公共交通の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通が利用しやすいこと。
5	農業政策との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・優良な農地は、原則として保全すること。
6	計画的かつ一体的な開発の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力的なまちづくりに向けて、地元がまとまっていること。
7	環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・開発に伴って、周辺の市民の暮らしや自然環境等に影響を及ぼさないこと。
8	開発の地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域のみならず、周辺の市街地環境の改善（インフラの整備等）に寄与すること。

⇒住居系土地利用については、住宅地を5つの類型に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。

※「住宅地区区分及び土地利用の方針」は、資料24ページ（別紙—1）に掲載。

2) 商業系土地利用

(基本方針)

- 日常生活における買物利便性の維持・向上とともに、中越地域の中心都市として、広域的な商業集積による求心力の向上を目指します。
- 「近隣型」、「地域型」、「広域型」の3つの商業集積を計画的に配置します。
- 各々の商業集積の役割に応じ、必要な機能をきちんと集約・確保できるよう土地利用を誘導します。

区分	役割	上限の目安		配置方針
	施設の形態	建物規模	集積の規模	
近隣型	<ul style="list-style-type: none"> ・生鮮品など、最寄品を提供 ・各地域の核となる商業集積 	3千㎡以下	～1万㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩や自転車でも行きやすい位置に配置。 ・各地域の商業機能の維持・増進につながるものは積極的に支援。 ・主に地域間を結ぶ幹線道路の沿道等に配置。
	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパー ・商店街 			
地域型	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄品のほか、一部の買回品も提供 	1万㎡以下	1万～2.5万㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性の高い場所に配置。 ⇒4車線以上の幹線道路沿道及び結節部 ・周辺の消費需要や既存集積、地域ニーズに応じて立地誘導を検討。
	<ul style="list-style-type: none"> ・総合スーパー ・ホームセンター 			
広域型	<ul style="list-style-type: none"> ・中越地域全体の広域商圈を担う 	上限なし	上限なし	<ul style="list-style-type: none"> ・都心地区への配置を基本。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ショッピングセンター ・デパート 			

※「近隣型」「地域型」商業集積の分布状況は、資料25ページ（別紙—2）に掲載。

⇒「広域型」商業集積の配置方針を踏まえて、市内の準工業地域全域における大規模集客施設（※）の立地を規制。

※床面積の合計が1万㎡を超える店舗、映画館、アミューズメント施設など。

- ・特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の都市計画決定（平成20年11月4日告示）
- ・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の制定（平成20年11月4日施行）

3) 工業系土地利用

(基本方針)

- 「日本海側 No. 1 の産業・技術集積都市」の実現に向けて、工業団地の機能強化を図ります。
- 地域の雇用を支え、地域産業の活性化につながる工業・業務集積を図ります。
- ハード・ソフト両面の機能強化に向けて、都市基盤の整備を図ります。

①「日本海側 No. 1 の産業・技術集積都市」の実現に向けた工業団地形成の方針

- ・本市産業を牽引する主要な工業団地として、新たに「西部丘陵東地区」の整備を推進します。
- ・既存の工業団地で対応しきれない新たな開発需要については、隣接地への拡張を検討します。
- ・長岡南越路スマート IC 周辺地区においては、新たな土地利用の展開を検討します。

②地域産業の活性化に向けた工業・業務集積の方針

- ・雇用の場の確保に向けて、地域産業の活性化を積極的に支援します。
- ・伝統的産業の活性化にあたっては、観光振興や地域のまちづくりの視点からも積極的に支援します。

③ハード・ソフト両面の機能強化に向けた都市基盤整備の方針

- ・企業の立地環境の向上、本市への産業・技術集積の促進に向けて、広域幹線道路等の都市基盤整備を推進します。
- ・ソフト機能の強化に係る取組みを、都市基盤整備の面からも積極的に支援します。

④良好な市街地環境形成の方針

- ・住宅と工場が共存できる市街地環境の形成を図ります。
- ・工業集積地内の大規模な工場跡地において、新たな市場ニーズが発生した場合は、既に立地している工場の操業環境等に影響を及ぼさないものに限り、適切な土地利用転換を検討します。

※「工業団地等の分布状況」は、資料 2 6 ページ（別紙—3）に掲載。

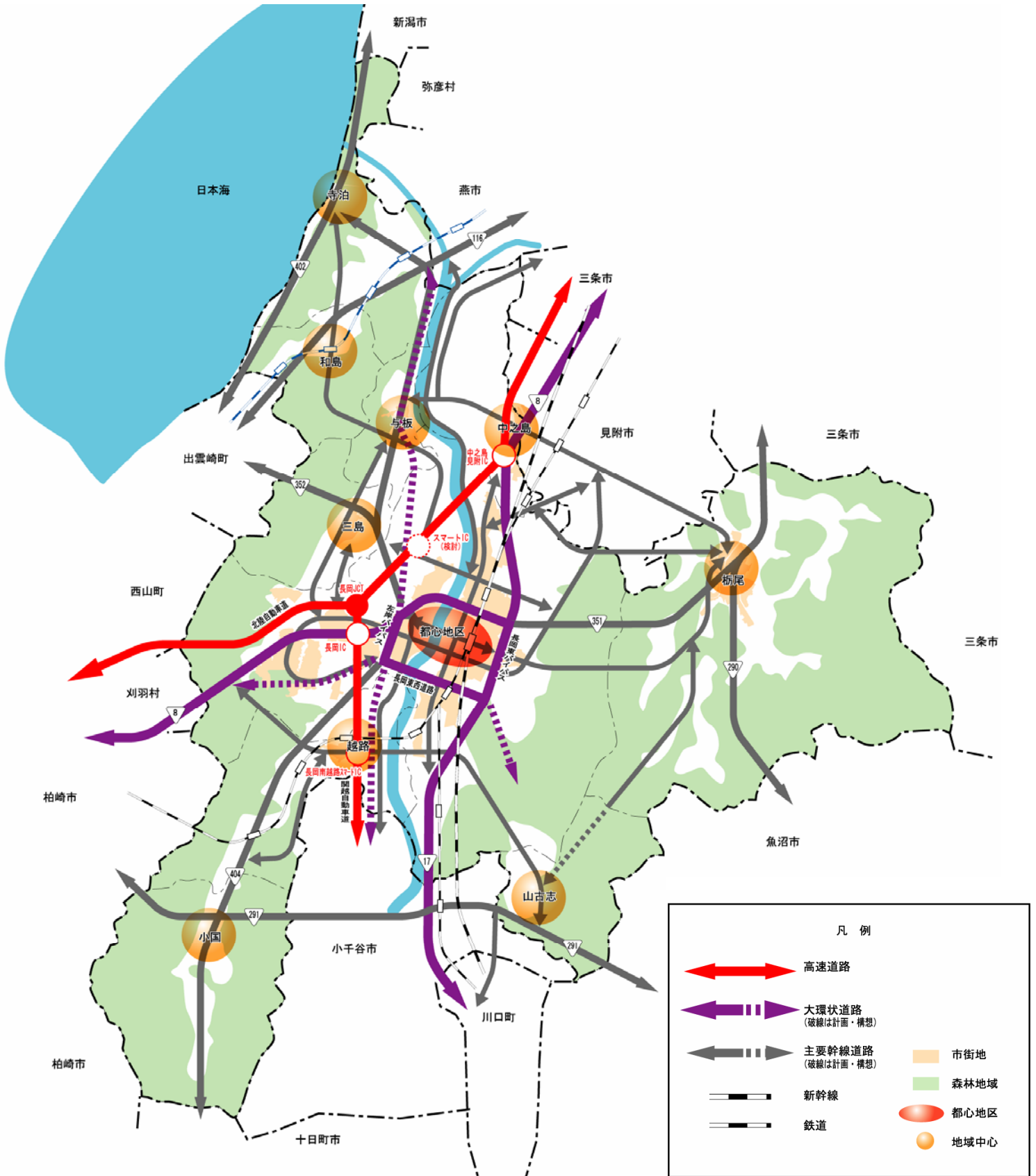
(2) 各分野別の方針について

1) 道路・交通体系の方針

①道路網

- ・ **高速道路の積極的な活用**
 - …新たなスマート IC の設置検討、各 IC に接続する道路の整備・改善
- ・ **大環状道路の整備**
 - …都心地区に起終点を持たない交通の迂回による、都心地区（※）内の渋滞緩和
（※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）
 - …長岡東西道路の整備推進、左岸バイパスの暫定整備
- ・ **主要幹線道路（国道や県道など、地域間を結ぶ道路）の整備**
 - …各地域間を結びさらなる交流人口の増加につながる主要幹線道路の整備
 - …各地域の中心及び隣接市町村の中心市街地から、都心地区、基幹病院、IC などに 30 分以内でアクセス可能な主要幹線道路の整備
 - …合併地域を結ぶ、信濃川右岸堤防道路、三島ふれあい道路等の整備
- ・ **都市内幹線道路網（都市計画道路など、地域内の骨格となる道路）の整備**
 - …交通渋滞の緩和や移動時間の短縮など、整備効果の高い路線からの計画的な整備
- ・ **身近な生活道路の整備・改善**
 - …狭あい道路の拡幅などによる、生活道路の安全性の向上
 - …道路の美装化など、地域のまちづくりと連携した道路整備
- ・ **安全・安心かつ快適な道路空間の形成**
 - …通学路などにおける歩道や交通安全施設（※）の整備推進
（※安全標識、区画線、街路灯など）
 - …誰もが安心して通行できるバリアフリー化された歩行者空間の整備推進
 - …冬期間の安全・安心な道路空間の確保
- ・ **駐車場・駐輪場の整備**
 - …交通結節点における公共交通機関と連携したパークアンドライドの推進
 - …駐車場管理システム（※）の導入検討
（※満車／空車の管理、車両誘導などの駐車場管理業務を自動化し、駐車場への入場案内、場内誘導などを効率的に行うシステム）
- ・ **「道の駅」の整備**
 - …地域が主体となって取組む、地域特性を活かした観光・交流拠点づくり
- ・ **交通需要に合わせた道路計画の見直し**
 - …20 年以上未整備のままとなっている都市計画道路の見直し
 - …交通需要に合わせた、都市計画道路の規格の見直し
- ・ **道路施設の戦略的な維持管理**
 - …道路施設の長寿命化、予防保全的な維持修繕への転換

＜道路網整備の方針図＞



凡例

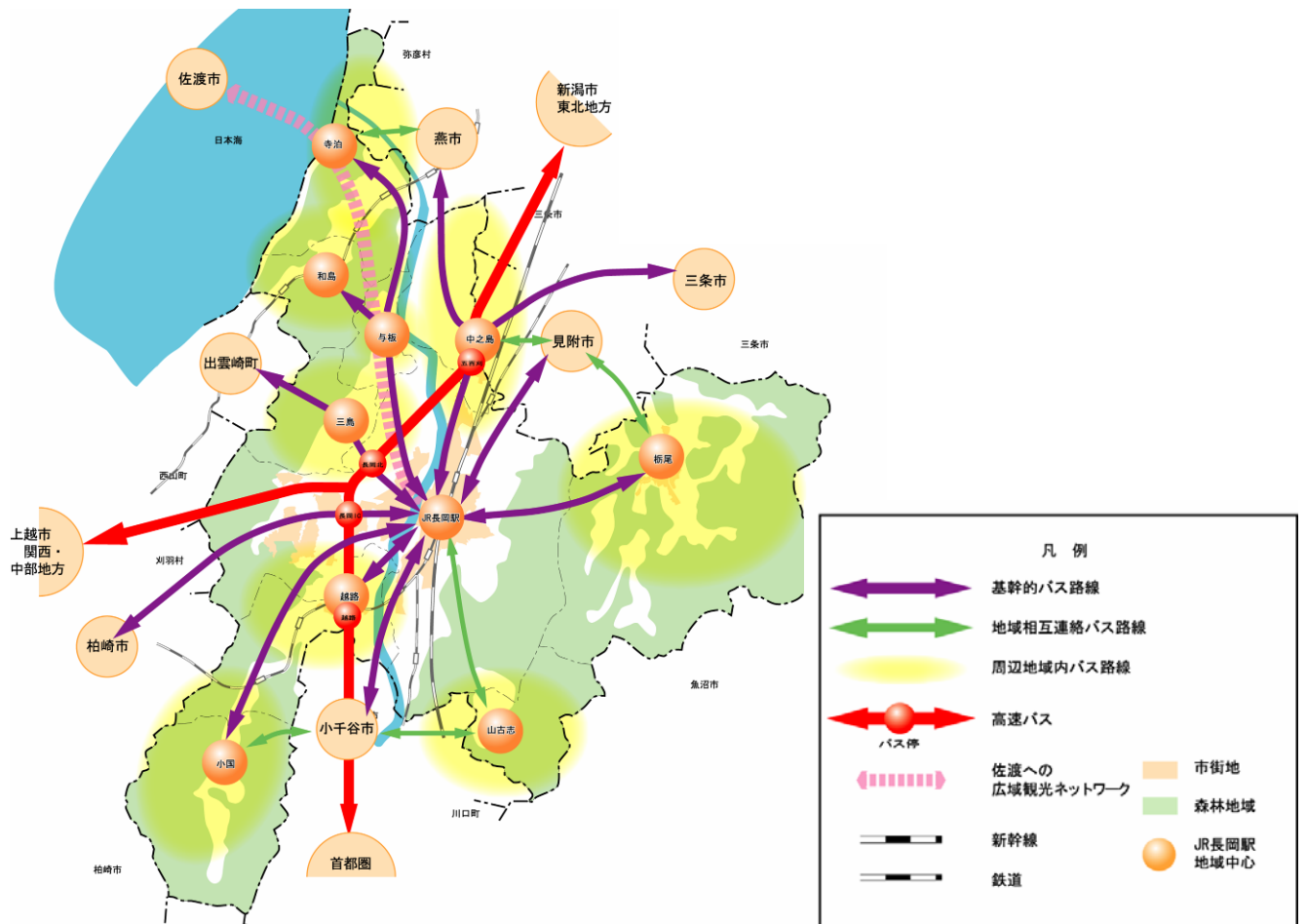
	高速道路		市街地
	大環状道路 (破線は計画・構想)		森林地域
	主要幹線道路 (破線は計画・構想)		都心地区
	新幹線		地域中心
	鉄道		

0 10km

②公共交通

- ・「コンパクトなまちづくり」に向けた総合的な交通戦略の推進
 - …道路整備と公共交通の利用促進の組み合わせによる、総合的な交通戦略の推進
 - …低炭素社会（※）の実現に向けた公共交通への利用転換の推進
（※二酸化炭素などの温室効果ガスの排出が抑制された社会）
 - …公共交通を社会全体で維持し、積極的に活用するための取組みを実施
- ・日常生活を支えるバス交通の維持・充実
 - …運行頻度や運行時間帯の見直しによる、バス交通の利便性の向上
 - …バス停留所の上屋整備や車両のバリアフリー化など、バス利用環境の向上
 - …路線バスに代わる交通手段の確保に向けた、住民主体のバス運行への支援
- ・都市機能の利便性を支えるバス交通の充実
 - …循環バスの充実、シビックコア地区を結ぶシャトルバスの導入
- ・広域交流を促進する公共交通の利便性の向上
 - …高速バス停留所周辺における駐車場・駐輪場の整備
 - …新たな高速バス停留所の設置検討
 - …JR 長岡駅～寺泊港を結ぶシャトルバスの試験的な運行
- ・交通結節点の機能強化
 - …パークアンドライド用駐車場・駐輪場の整備・改善

＜公共交通網の方針図＞



2) 公園・みどりの方針

・自然環境の保全・活用

- …多様な機能を有し、豊かな自然資源である森林の保全
- …人と自然が共生するオープンスペースとしての河川空間の維持・活用

・信濃川水系を軸とした水と緑のネットワークの形成

- …自然環境に配慮した河川改修、河川沿いの散策路づくり
- …市街地内の水と緑のネットワークの形成に向けた、幹線道路での街路樹の植栽
- …用水敷などを活用した緑地・緑道の整備

・防災に配慮した公園づくり

- …長岡市民防災公園、長岡ニュータウン運動公園など、防災活動の拠点となる公園づくり

・市民の利用しやすい公園づくり

- …雪国としての地域特性を踏まえた、雨や雪の日でも利用しやすい公園づくり
- …市民ニーズに対応した公園の配置・整備、地域住民との連携による維持・管理
- …公園施設等の長寿命化に向けた施策の実施

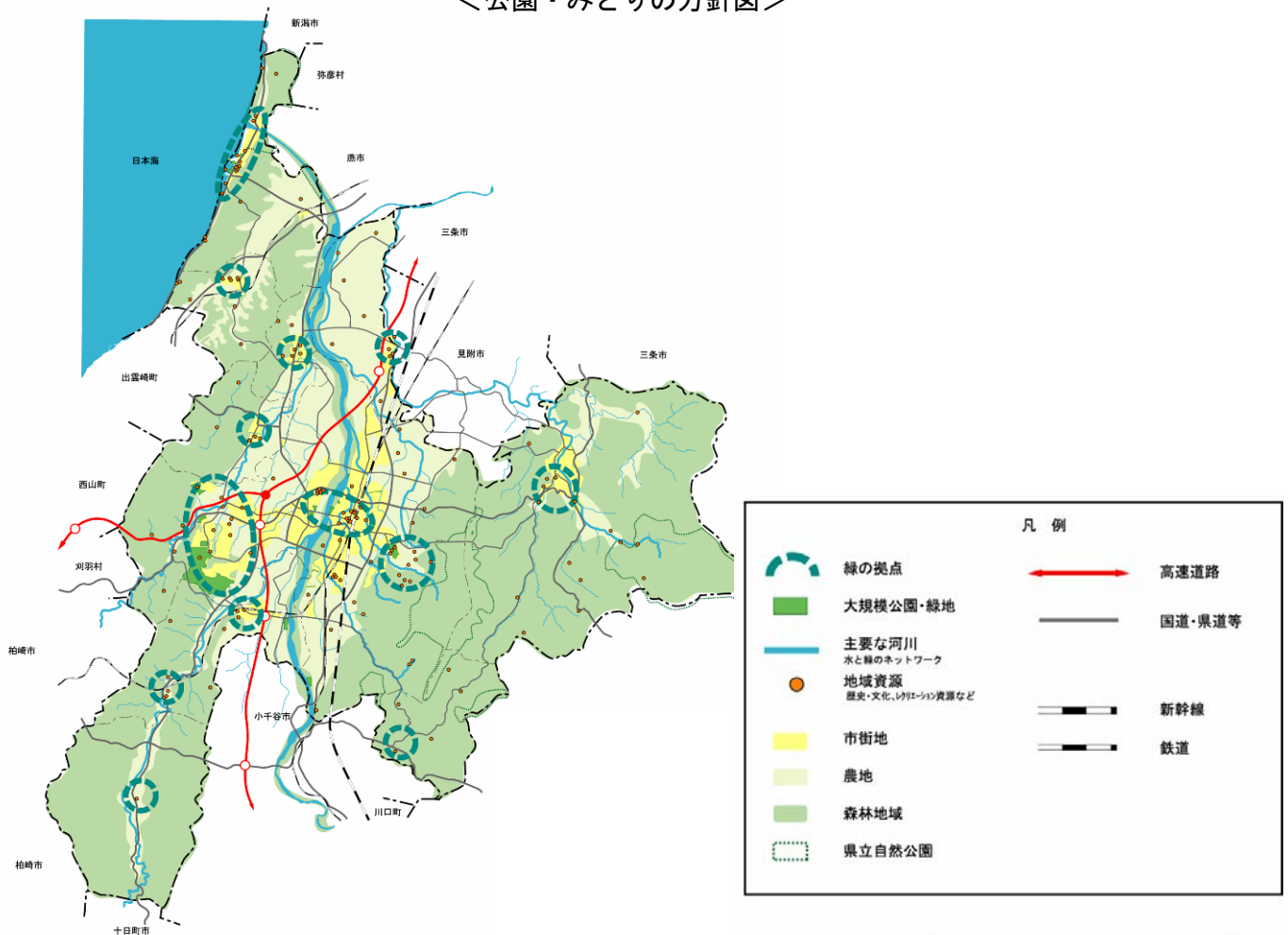
・緑の拠点づくり

- …地域の顔となるエリアを「緑の拠点」と位置付け、各地域が誇れる緑の空間づくり

・市民との協働による都市緑化の推進

- …「花いっぱい運動」の推進、民間施設や民有地における緑化の推進

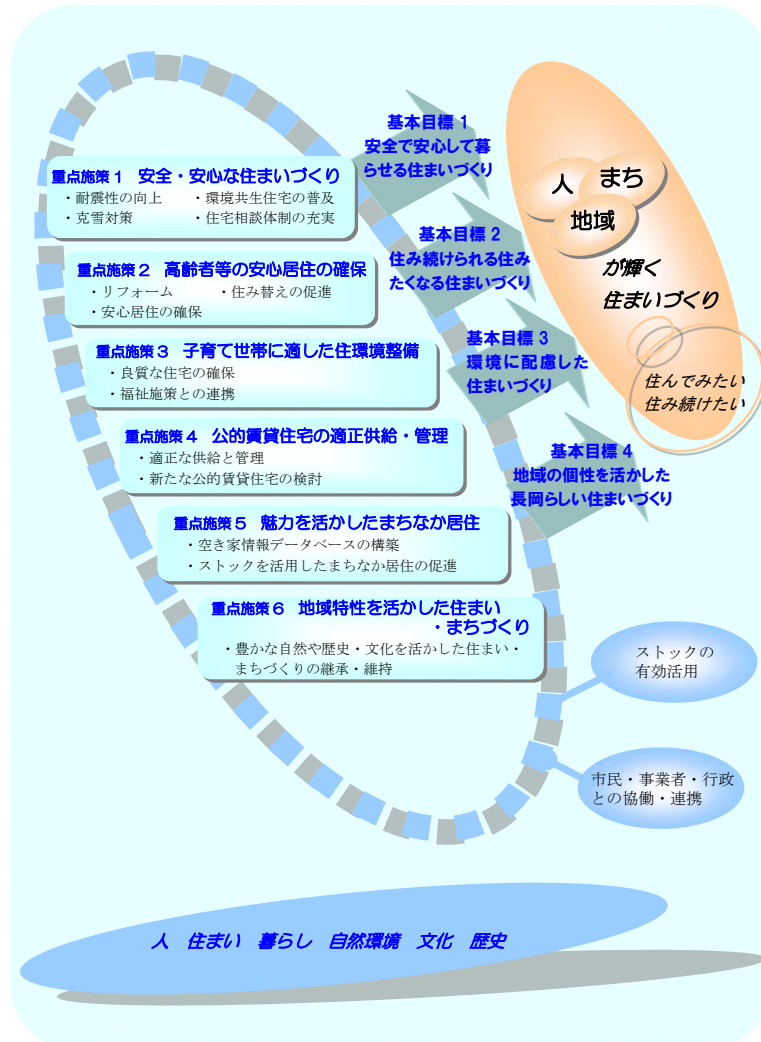
<公園・みどりの方針図>



3) 住まいづくりの方針

- ・安全で安心して暮らせる住まいづくり
 - …住宅の耐震化
 - …高齢者・障害者世帯の安心居住の確保
 - …融資制度の普及などによる、子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりへの支援
 - …良質な住環境を確保した公営住宅の計画的な建替え
- ・住み続けられる住みたくなる住まいづくり
 - …良質で耐久性に優れた住まいづくりの促進
 - …中心市街地や各地域の中心部の魅力的な居住地への再生
 - …空き家の有効活用の仕組みづくりの検討
- ・環境に配慮した住まいづくり
 - …環境負荷低減に配慮した住まいづくりの促進
 - …地場産材の活用、住宅建材のリサイクルの推進
- ・地域の個性を活かした長岡らしい住まいづくり
 - …克雪住宅の普及促進
 - …地域の街並みを活かしたまちづくりへの支援
 - …市民力・地域力を活かした、誰もが安心して暮らせる住環境づくり

<長岡市住宅政策マスタープランの重点施策>

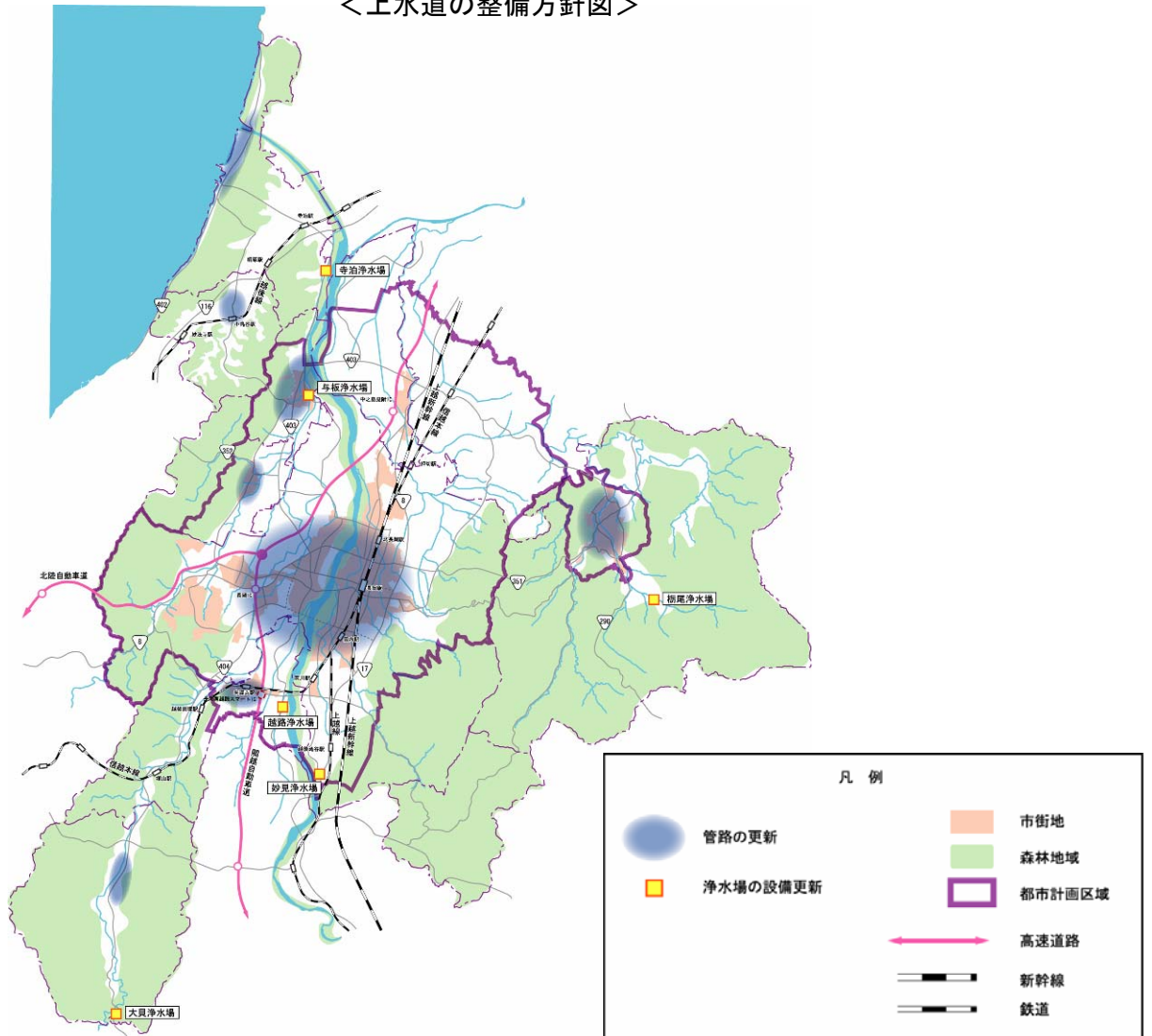


4) 供給・処理施設等の整備方針

①上水道

- ・安全でおいしい水を供給する水道
 - …水質管理の徹底に向けた、水質監視設備の整備
 - …新しい浄水技術の導入や鉛製給水管の布設替えの促進
- ・災害に強い安定した水道
 - …水道施設や管路の計画的な更新、配水管路のブロック化の推進
 - …水道施設の耐震化、危機管理体制のさらなる強化
- ・健全な経営で信頼される水道
 - …水道施設の計画的な更新・整備に向けた、経営の効率化
 - …時代の変化に柔軟に対応できる人材・組織づくりによる経営基盤の強化
 - …水道事業の広域化
- ・環境にやさしい水道
 - …浄水場発生汚泥などのリサイクルの促進、省エネルギー設備の導入
 - …太陽光発電など、新エネルギーの導入検討

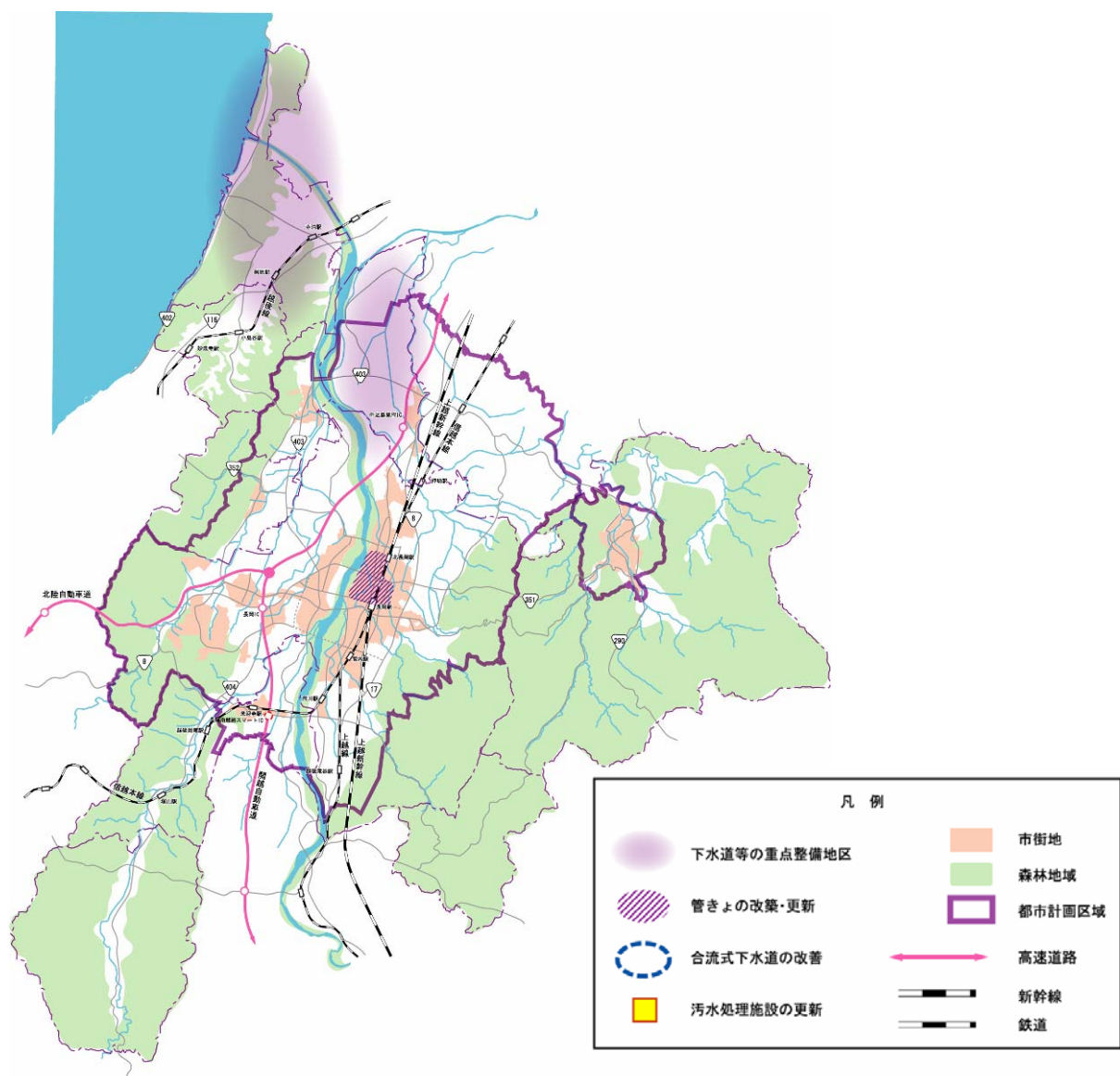
<上水道の整備方針図>



②汚水処理

- ・ 市域全体の汚水処理環境の早期整備
 - …中之島地域、寺泊地域の汚水処理環境の整備推進
 - …水洗化率の向上に向けた意識啓発
- ・ 災害に強く、環境にやさしい下水道づくり
 - …長岡地域や栃尾地域などを中心とした、老朽化の進む処理施設や管きよの改築・更新及び耐震化
 - …長岡地域における合流式下水道の改善
 - …発生汚泥の減量・リサイクル化
- ・ 下水道事業の経営の安定化
 - …下水道処理区域の再編成、処理場の統合化

<汚水処理の整備方針図>



0 10km

③河川・下水道（雨水）

- ・河川改修の促進
 - …浸水被害の防止・軽減に向けた、新潟県事業との連携による市内の準用河川や普通河川の整備促進
- ・都市雨水排水対策の強化
 - …浸水被害が頻繁に発生している地区を中心とした、下水道等の雨水排水能力の強化
 - …宅地浸水被害の軽減に向けた、雨水を地下に戻す「浸透ます」の設置検討
 - …宅地内の雨水貯留設備の設置に対する支援
- ・市民に親しまれる親水空間づくり
 - …自然環境に配慮した河川整備
 - …河川沿いの散策路や自然体験の場など、市民に親しまれる親水空間づくり

<河川改修と下水道の連携による総合的な雨水対策イメージ>



(3) テーマ別の方針について

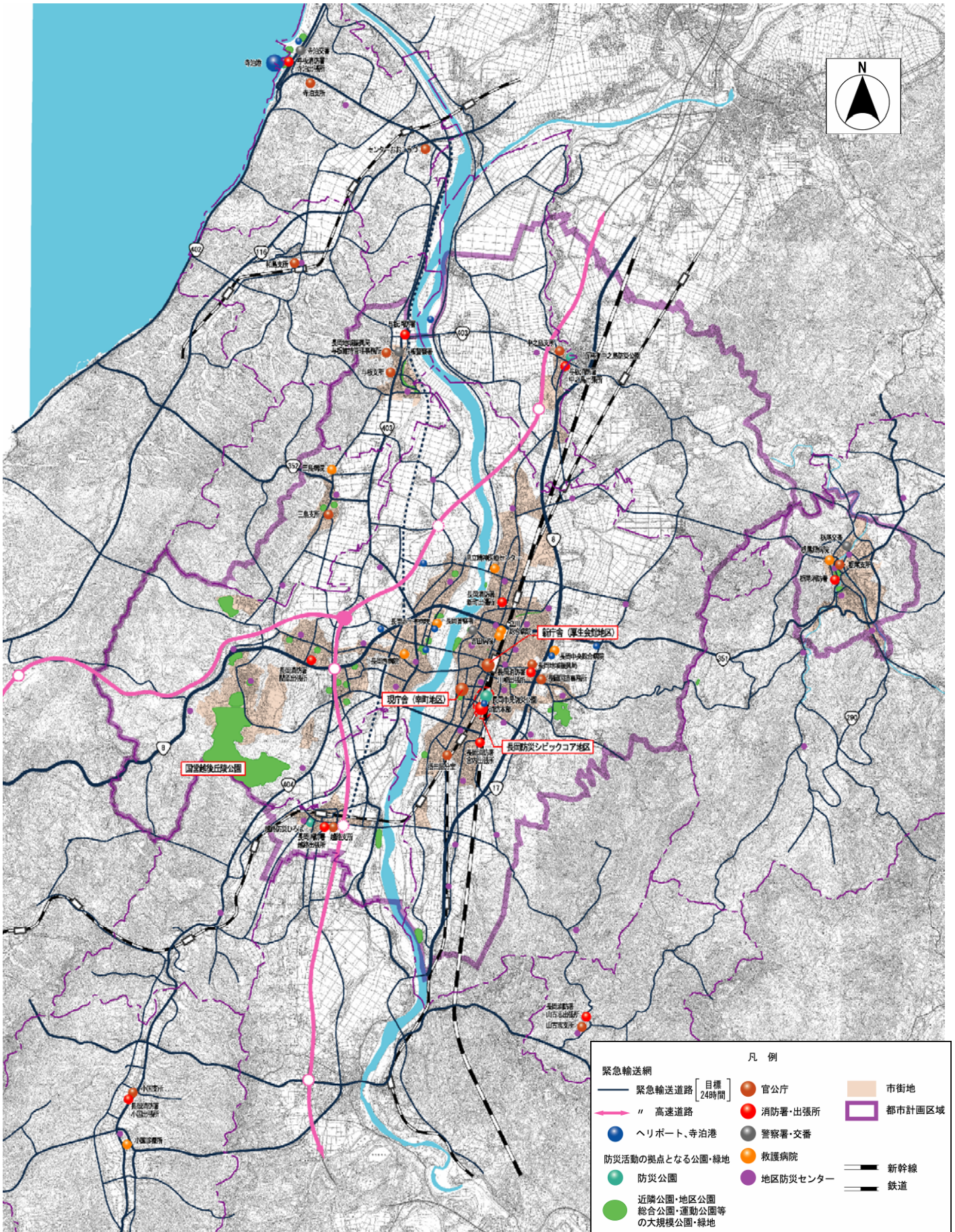
1) 災害に強い都市づくりの方針（防災）

- ・ 緊急輸送ネットワークの整備
 - …新たなスマート IC の設置検討、大環状道路（長岡東西道路・左岸バイパス）の整備推進
 - …合併地域を結ぶ、信濃川右岸堤防道路、三島ふれあい道路等の整備
 - …高速道路・鉄道・空路・航路など、多様な輸送ルートの確保
- ・ 水害に強い都市づくり
 - …河川改修の促進と下水道整備による雨水排水対策の強化
 - …雨水の流出抑制に配慮した都市基盤整備
 - …森林の維持・保全、土砂災害対策の促進
- ・ 震災・火災・津波に強い都市づくり
 - …長岡防災シビックコア地区の整備、各地域の防災拠点づくり
 - …建築物・ライフラインの耐震化
 - …市街地内の延焼遮断帯の形成
 - …海岸堤防や防波堤などの整備・改修、海岸から高台への避難路の確保
- ・ 雪に強い都市づくり
 - …雪対策に配慮した道路整備、消雪施設の更新、除雪体制の維持
 - …克雪・耐雪住宅の普及促進、一定の敷地規模の確保に向けた開発誘導

<延焼遮断帯形成のイメージ>



<災害に強い都市づくりの方針図>



2) 低炭素・循環型社会の構築に向けた都市づくりの方針

①低炭素社会（※）の構築に向けた都市づくり

（※地球温暖化の要因である、二酸化炭素の排出が抑制された社会）

- ・「コンパクトなまちづくり」の推進
 - …自動車に過度に依存しなくても生活しやすい都市構造への転換
- ・公共交通への利用転換の促進
 - …バス交通の利便性の向上、パークアンドライドの推進
- ・円滑な道路交通環境づくり
 - …交通渋滞の解消による二酸化炭素排出量の抑制
- ・環境に配慮した住まいづくり
 - …太陽光発電システム、天然ガスコージェネレーションシステムの普及促進
 - …住宅ストックの長寿命化
- ・森林の維持・保全と都市内における水と緑の活用
 - …森林の維持・保全
 - …都市緑化の推進、都市内河川の活用などによる、ヒートアイランド現象の緩和
- ・環境負荷低減に向けた取組みの推進
 - …「市民協働型シティホール」における新エネルギー活用システムの導入
 - …西部丘陵東地区における、「環境共生型の創造的モノづくり拠点」の形成

②循環型社会の構築に向けた都市づくり

- ・住まいづくりにおける「3R」の推進
 - …建設廃棄物の減量化、住宅建材のリサイクル化
- ・公共施設整備におけるリサイクルの推進
 - …リサイクル建材の積極的な活用
- ・バイオマス（※）タウンの推進（※再生可能な、生物由来の有機資源で、化石資源を除いたもの）
 - …生ゴミバイオガス化施設の整備
 - …建設発生材、間伐材、林地残材等の再資源化に向けた仕組みづくり
- ・健全な水循環系の構築
 - …雨水浸透の取組みの推進、地下水の適正利用
 - …森林の維持・保全

<低炭素社会の構築に向けた主な取組み>

低炭素社会の構築に向けたコンパクトな都市づくり

CO₂排出量の削減

に貢献



<西部丘陵東地区における「環境共生型の創造的モノづくり拠点」の形成>



3) 個性と魅力ある都市づくりの方針

① 中心市街地の構造改革

- ・「まちなか型公共サービス」の展開
 - …市役所機能の「まちなか回帰」（市民協働型シティホールの整備）
 - …市街地再開発事業等を通じた多様な都市機能の導入
 - …中心市街地の活力を支える居住人口の増加
 - …「まち」の価値の向上による、新たな企業進出の促進
 - …市民活動の場と機会の充実
- ・中心市街地への交通アクセスの向上
 - …中央循環バスの充実、長岡駅とシビックコア地区を結ぶシャトルバスの導入
 - …低床バスの導入、バスロケーションシステムの導入路線の拡大
- ・来街者の利便性向上と回遊性の創出
 - …JR 長岡駅の東西自由通路の延伸、ペDESTリアンデッキの整備
 - …市街地の更新に合わせた駐車場の整備

<市役所機能のまちなか回帰が先導する「まちなか型公共サービス」の展開>

市民協働の拠点づくり

- 市民協働型シティホールの整備
公会堂（アリーナ）、屋根付き広場、市役所本庁舎の3施設が融合した市民協働・市民活動の拠点施設を整備し、賑わい空間を創出します。



市民活動イメージ



- 市役所本庁舎の中心市街地への移転
市役所本庁舎を中心市街地外から長岡駅前に移転し、分散している市役所分室と合わせてシティホール、再開発ビル、市民センターの3か所に集約配置して、市民の利便性の向上を図ります。

●まちなかキャンパスの整備



交通結節点の機能強化

- JR長岡駅の利便増進
駅東西自由通路、ペDESTリアンデッキ、地下自転車駐車場を一体的に整備し、来街者の利便性を増進します。
- 市内循環バスの運行
長岡駅を基点とする市内循環バスの運行を支援し、中心市街地へのアクセス性の向上を促進します。




まちなか居住の促進

- 都市型住宅の整備
大手通中央東地区、西地区の2つの再開発事業により良質な共同住宅を整備。雪国の冬も快適に暮らせるまちなか居住を促進します。
- 高齢者の安心な居住環境の確保
中心市街地に立地する高齢者向け優良賃貸住宅の家賃減額補助を実施し、豊かな老後の生活を支援します。



商業・業務機能の充実

- 中心商店街の魅力向上と活性化
中心商店街の魅力向上を目指し、活性化アドバイザーを活用して事業検討を行います。また、大手通りを歩行者天国にして、市民参加の中心商店街合同イベントを開催します。
- 空き店舗・事務所への出店支援
空き店舗等への出店者に家賃の一部を補助することにより、まちなかへの出店を支援し、中心市街地への商業・業務機能の集積を促進します。




②観光交流都市づくり

・観光施設等の整備

- …各地域の街なみ整備（摂田屋地区、はちすば通り、栃尾・与板地域の中心部）
- …寺泊地域の観光振興
- …地域が主体となって取組む、観光・交流拠点づくりへの支援（「道の駅」の整備）

・観光交流を支える道路・交通環境の整備・充実

- …新たなスマート IC 設置検討、案内標識の設置、駐車場の整備
- …JR 長岡駅～寺泊港を結ぶシャトルバスの試験運行

<長岡市内の「道の駅」>

良寛の里
わしま



R290
とちお



③高齢社会に対応した都市づくり

・「コンパクトなまちづくり」の推進

- …日常生活に必要な都市機能を、歩いて暮らせる範囲内に適切に配置
- …公共交通の維持

・高齢者が安心して暮らせる生活環境の整備

- …高齢者の安定居住の確保、克雪・耐雪住宅の普及促進
- …公共施設等におけるバリアフリー化

<高齢社会に対応した都市基盤整備・住まいづくりのイメージ>



④景観に配慮した都市づくり

- ・ 景観資源を活かしたまちづくりの推進
 - …各地域の街なみ整備（摂田屋地区、はちすば通り、栃尾・与板地域の中心部）
 - …JR長岡駅周辺の中心市街地における、「まちなか周遊ルート」の構築
 - …雁木の維持・保全
- ・ 長岡らしい魅力ある都市景観の形成
 - …長岡市都市景観条例の適切な運用
 - …デザイン性の高い公共施設整備
 - …景観法に基づく、景観行政団体への移行検討
- ・ 美しく豊かな自然景観の保全・活用
 - …信濃川本川及び支流の河川空間の保全・活用
 - …農地や森林の保全・活用
 - …海浜景観の保全・活用

<和島地域「はちすば通り」における街なみ整備の取組み>



<現況写真>

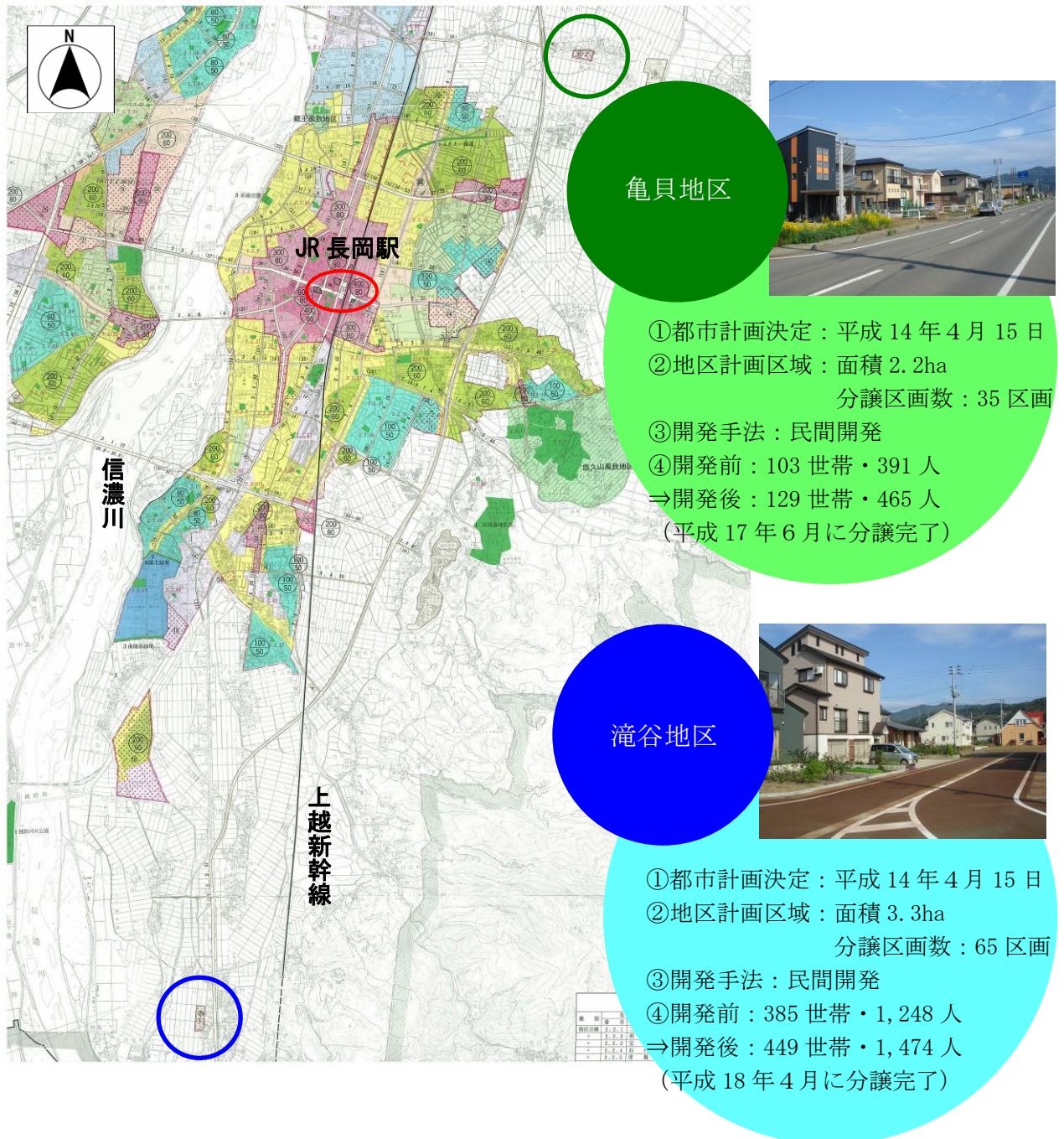


<整備後のイメージ>

4) 活力ある農村集落づくりの方針

- ・ 快適な生活環境の創出
 - …特に集落において必要な生活基盤の改善、公共交通の維持
- ・ 集落活力の維持・再生
 - …自主的な地域づくりへの支援（市街化調整区域における地区計画の活用）
 - …都市と農村の交流促進
- ・ 都市計画区域外の集落への対応
 - …他分野の施策との連携強化

<長岡市における市街化調整区域地区計画の事例（亀貝・滝谷地区）>



- ・住宅地は、住まい方の特性に応じて、きめ細かに土地利用を誘導していく必要があります。
- ・このため、住宅地を5つの類型（にぎわい・まちなか・いきいき・うるおい・農村集落）に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。

	住宅地区分	想定される主な住宅	場 所	将来的な住まい方のイメージ	土地利用の方針	人口密度の目安	
既成市街地	にぎわい住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション ・アパート ・店舗・業務併用住宅 ・戸建住宅 	JR長岡駅周辺 (中心市街地)	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なライフスタイルが実現できる。 ・歩いて暮らせる範囲で、蓄積された都市の機能を活用できる。 ・商業、医療、行政などの都市機能が集積し、身近でまちのにぎわいが享受できる。 ・店舗・業務併用住宅に居住し、職住近接の暮らし方ができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・商業、医療、行政など多様な都市機能の導入を誘導し、にぎわいと活力のある市街地形成を目指します。 ・再開発事業等を通じて、まちなか居住を推進します。 ・空き家や空き店舗の有効活用を促進する仕組みづくりを検討します。 	<p>高い</p> 
			中心市街地周辺の幹線道路沿道 (国道351号、県道長岡中之島見附線沿いなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に密着した商業・生活サービス施設が身近にあり、利便性の高い生活ができる。 ・地域活力の創出や、住民交流の場の中心として活用できる。 ・公共交通の利便性が高く、自動車がなくても生活ができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・地域活力の維持・創出に向けて、特色ある地域のまちづくりと連携した環境整備により、定住を促進します。 ・空き家や空き地の有効活用を検討します。 	
	まちなか住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・アパート ・戸建住宅 	中心市街地の周辺 古正寺北地区 県道宮本大島線沿道 など	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅だけでなく、共同住宅も多く立地し、多様なライフスタイルが実現できる。 ・スーパーや商店街などの商業施設が利用しやすい。 ・公共交通の利便性が高く、自動車がなくても生活ができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地等のにぎわいを支えるため、老朽化した都市基盤の更新や緑化の推進などを通じて、定住人口の確保を図ります。 ・空き家や空き地の有効活用を検討します。 	
	いきいき住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・アパート ・戸建住宅 (工場との混在地) 	蔵王地区 撰田屋地区 など	<ul style="list-style-type: none"> ・地場産業を担う工場と住宅が混在し、職住近接の住まい方ができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画による建物の用途の誘導や、道路・公園などの都市基盤の整備を通じて、住宅と工場が共存できる市街地環境の形成を目指します。 ・地域の個性である地場産業を活かして、魅力あるまちなみづくりを推進します。 	
拡大地区	うるおい住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 	既存住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある敷地の戸建住宅で生活できる。 ・静かな住環境の中、落ち着いた生活ができる。 ・郊外部のゆとりある居住環境と、利便性の高い都市生活の両方が享受できる。 ・豊かな自然や農地が身近にあり、スーパーなどの商業施設も利用しやすい。 		<ul style="list-style-type: none"> ・うるおいとゆとりのある良好な住環境の維持・保全を図ります。 ・公設の住宅団地については、定住人口の確保に向けて、分譲を促進します。 	
			新市街地 ※2)住居系市街地の拡大を検討するにあたっての方針参照	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な市民ニーズを踏まえながら、地域特性を活かした住宅地の整備・供給を図ります。 ・用途地域の指定と合わせて、地区計画等を積極的に活用し、きめ細かなまちづくりを誘導します。 			
農村集落	農村集落	<ul style="list-style-type: none"> ・農家住宅 ・戸建住宅 	市街化調整区域の農村集落	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境のもとで子育てができる。 ・ゆとりある敷地で、園芸や家庭菜園などが楽しめる。 ・集落の歴史や風土にふれることができる。 ・地域コミュニティに深く結びついた生活ができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少などにより集落活力が低下している農村集落については、市街化調整区域における地区計画の活用などにより、集落活力の維持・再生に向けた地元住民の主体的な取組みを支援します。 	<p>低い</p>

与板地域

- ・中心商店街には約 60 店舗あり、アーケードが形成されている。
- ・地区内にスーパー、ホームセンターが立地。

三島地域

- ・脇野町・吉崎地区に約 30 店舗が点在。

日越地区

- ・長岡インターチェンジ周辺の流通業務地。
- ・家電、家具の店舗のほか、飲食店、遊技場、ガソリンスタンドなどが集積。

長岡ニュータウン地区

- ・長岡ニュータウンの開発にあわせて、政策的に設置された商業集積地。
- ・店舗面積 3～5 千㎡の建物が 4 棟（スーパー、ホームセンター、書籍・CD、子ども用品の店舗など）が立地。

関原地区

- ・旧国道沿いに古くからの商店街があり、約 20 店舗が点在。
- ・地区内のスーパーで買物をする人が多い。

来迎寺地区

- ・駅前商店街は、空き店舗傾向に加え、中越大震災の影響で多くが閉店。（10 店舗程度）
- ・駅前商店街とは少し離れた工業地域にスーパーが立地し、賑わいをみせている。



寺泊地域

- ・既存商店街（寺泊大町・寺泊上田町）は、約 20 店舗。
- ・国道 116 号沿道には、スーパーが立地。

和島地域

- ・既存商店街（小島谷駅前）は、約 20 店舗。
- ・国道 116 号沿道には、スーパー、ホームセンター等が立地。

中之島地域

- ・災害復旧事業に伴い、商店街が分散し移転。
- ・支所前にスーパーが立地。

: 近隣型商業集積
 : 地域型商業集積
 ※総合計画の考え方を踏まえ、既存の商業集積を分類。

○近隣型商業集積は、各地域の商店街や食品スーパー等が立地し、地域住民の日常的な買物需要を担っています。
 ○地域型商業集積は、衣料品、家電、書籍・CD 等の買回品を扱う店舗が立地しています。

川崎・堀金地区

- ・長岡東バイパス川崎インターチェンジ付近、国道 8 号沿いにある商業集積地。
- ・スーパー、家電、衣料品、子ども玩具の店舗のほか、飲食店、自動車販売店などが集積。

楡原（にればら）地区

- ・ショッピングセンターが 2 箇所。（スーパーを核とした複合施設とホームセンター）

谷内・滝の下・表町地区

- ・谷内商店街に約 30 店舗。滝の下町・旭町商店街に約 30 店舗。
- ・滝の下町には、規模の大きなスーパーがある。

小国地域

- ・既存商店街（新町）は、約 20 店舗。
- ・国道 404 号沿道には、ホームセンターが立地。

宮内駅前地区

- ・宮内駅前及び県道沿いに商店街がある。（約 40 店舗）
- ・食料品関係、衣料品など、銀行など様々な店舗が集まっている。

宮内地区

- ・幹線道路沿道に面した商業地。
- ・スーパー、家庭用品・雑貨、書籍・CD などを販売する店舗が集積している。

図 主な商業集積の分布状況

※店舗数データは、経済産業省「平成 16 年：商業統計調査」及び支所ヒアリングによる。

工業団地等の分布状況

別紙—3

- 市内には38の工業団地が整備され、現在614社が立地し、供用面積の約95%が分譲済みとなっています。
- これら既存の工業団地は、主に地域間を結ぶ幹線道路沿道に立地し、既成市街地*の「準工業地域・工業地域・工業専用地域」ほか、既成市街地以外の農村集落地*でもみられます。
- 西部丘陵東地区では、環境共生をテーマとした新たな工業団地の整備に向けた検討が進められています。
- 産業活動を支える資源として、長岡技術科学大学などの研究教育機関、ながおか新産業創造センターなど産業支援機関の集積、国内最大級の埋蔵量を誇る南長岡ガス田といったエネルギー資源があります。また、関越自動車道では長岡南越路スマートインターチェンジの整備が進められています。

*既成市街地は、長岡都市計画区域の市街化区域、栃尾都市計画区域の用途地域が指定されている区域
 *農村集落地は、長岡都市計画区域の市街化調整区域、栃尾都市計画区域の用途地域以外（白地地域）、都市計画区域外

表 工業団地一覧 平成20年9月15日時点

地域	団地名(都市計画上の区域)	公設 民設	総面積	分譲状況		分譲率	立地 企業数
				分譲済 (ha)	分譲残 (ha)		
長岡	長岡工業導入団地(工業専用地域)	公	36.9	29.4	0.0	100%	40
	長岡市南部工業団地(工業専用地域)	公	47.9	36.1	0.0	100%	41
	長岡雲出工業団地(工業専用地域)	公	78.7	34.9	1.4	96%	19
	長岡宮下工業団地(市街化調整区域)	公	7.0	5.0	0.0	100%	10
	長岡鉄工団地(工業地域)	公	6.6	5.8	0.0	100%	22
	長岡新産業センター(準工業地域)	公	80.0	59.6	0.0	100%	218
	長岡業務拠点地区(O・A)(準工業地域)	公	15.7	5.7	6.6	46%	11
	長岡北陽産業団地(工業地域)	民	37.6	29.7	0.0	100%	77
	稲葉地区(工業地域)	民	25.8	5.1	2.2	70%	18
	青山北地区(準工業地域)	民	8.9	1.6	0.0	100%	4
中之島	西津地区(準工業地域)	民	9.0	6.4	0.0	100%	23
	滝谷工業団地(市街化調整区域)	公	2.4	1.9	0.3	85%	5
	中之島工業団地(工業地域)	公	5.0	4.5	0.0	100%	10
	藤山工業団地(工業地域)	公	3.6	3.4	0.0	100%	3
	中之島流通団地(工業地域)	公	13.4	11.3	0.0	100%	7
越路	中之島第2流通団地(工業地域)	公	17.5	13.4	0.0	100%	12
	中之島第3流通団地(工業地域)	公	11.6	3.4	4.8	41%	4
	来迎寺農村地域工業導入地区(工業地域)	公	4.4	4.2	0.0	100%	9
	沢下条農村地域工業導入地区(区域外)	公	8.1	7.4	0.0	100%	2
	塚山農村地域工業導入地区(区域外)	公	2.5	1.8	0.0	100%	1
三島	浦農村地域工業導入地区(市街化調整区域)	公	5.6	5.6	0.0	100%	3
	浦・番城塚(来迎寺第二)工業団地(工業地域)	民	4.4	4.4	0.0	100%	9
	鳥越工業導入地区(市街化調整区域)	公	3.6	3.3	0.0	100%	6
小国	新保工業導入地区(市街化調整区域)	公	1.2	1.2	0.0	100%	5
	太郎丸工業団地(区域外)	公	2.4	2.3	0.0	100%	3
栃尾	七日町工業団地(区域外)	公	1.1	1.1	0.0	100%	1
	原小屋工業団地(区域外)	公	1.2	0.6	0.0	100%	2
	桐沢工業団地(区域外)	公	6.5	6.5	0.0	100%	1
	三ヶ村工業団地(工業地域)	公	13.2	3.2	0.0	100%	8
	榎原工業団地(工業地域)	公	5.5	4.8	0.0	100%	1
寺泊	上榎出工業団地(白地地域)	公	1.6	1.6	0.0	100%	1
	小貴工業団地(白地地域)	公	2.2	1.3	0.0	100%	1
	北荷頃工業団地(準工業地域)	公	5.4	2.2	2.0	52%	4
	大河津工業団地(区域外)	公	13.4	12.9	0.0	100%	15
与板	本与板工業導入地区(準工業地域)	民	5.4	2.7	0.0	100%	11
	江東工業導入地区(工業地域)	公	8.7	2.6	0.0	100%	3
	荻岩井工業導入地区(工業地域)	公	9.7	7.9	0.0	100%	3
和島	両高地区(区域外)	公	2.2	2.2	0.0	100%	1
公設工業団地計(32団地)			424.8	287.1	15.1	95%	472
民間開発工業団地計(6団地)			91.1	49.9	2.2	96%	142
合計(38団地)			515.9	337.0	17.3	95%	614

(出典)市企業誘致課資料

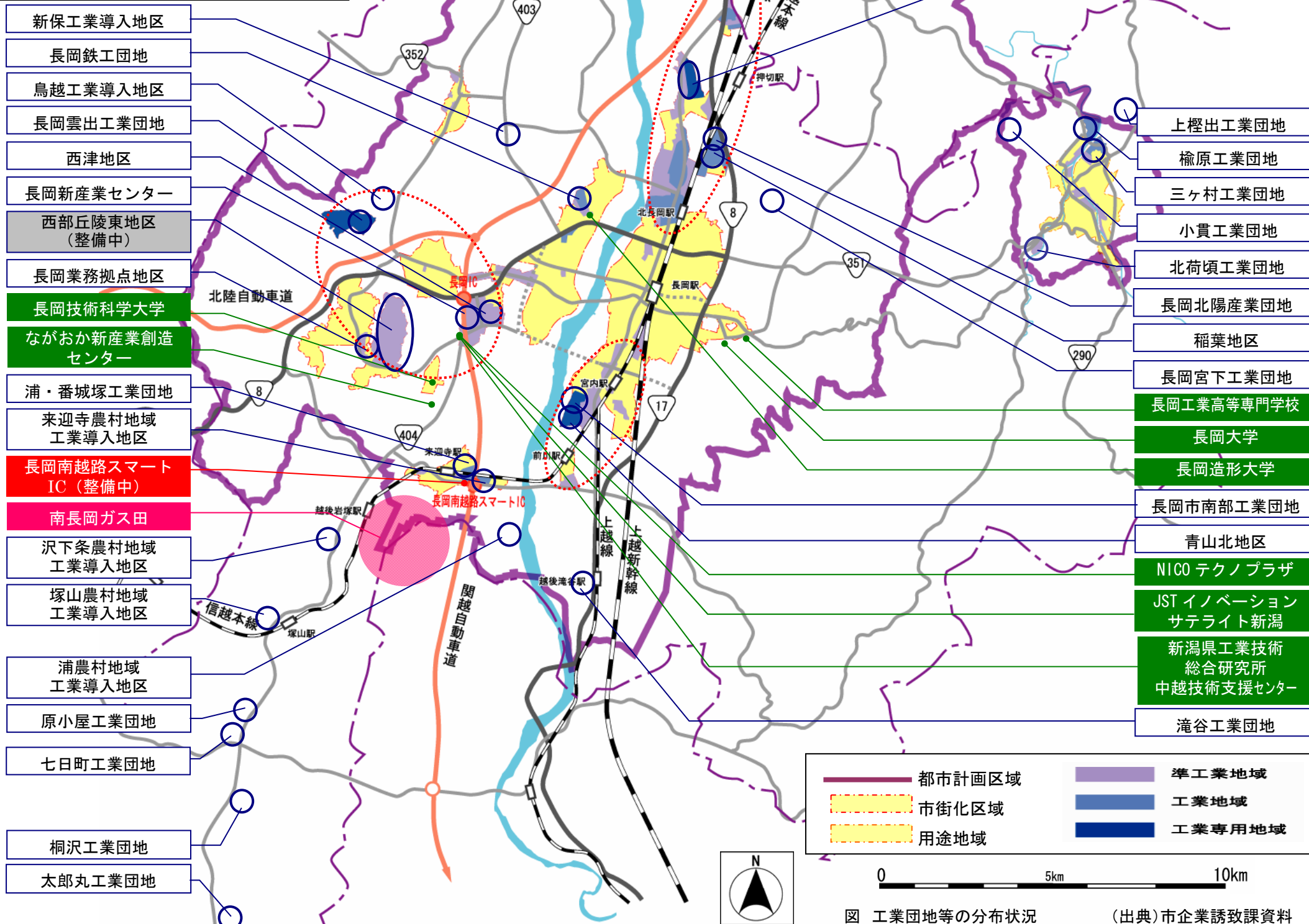


図 工業団地等の分布状況

(出典)市企業誘致課資料