

II. 都市計画の概要

1. 都市計画とは

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある市街地の形成を図るため、土地利用についての規制・誘導、道路・公園などの都市施設の整備、市街地開発事業に関する計画など、都市計画法の規定に基づき定められたものをいいます。

都市計画の決定・変更にあたっては、合併したそれぞれの地域の特性を生かし、国土利用計画、総合計画、各マスタープランなどの上位計画に適合するよう定めます。

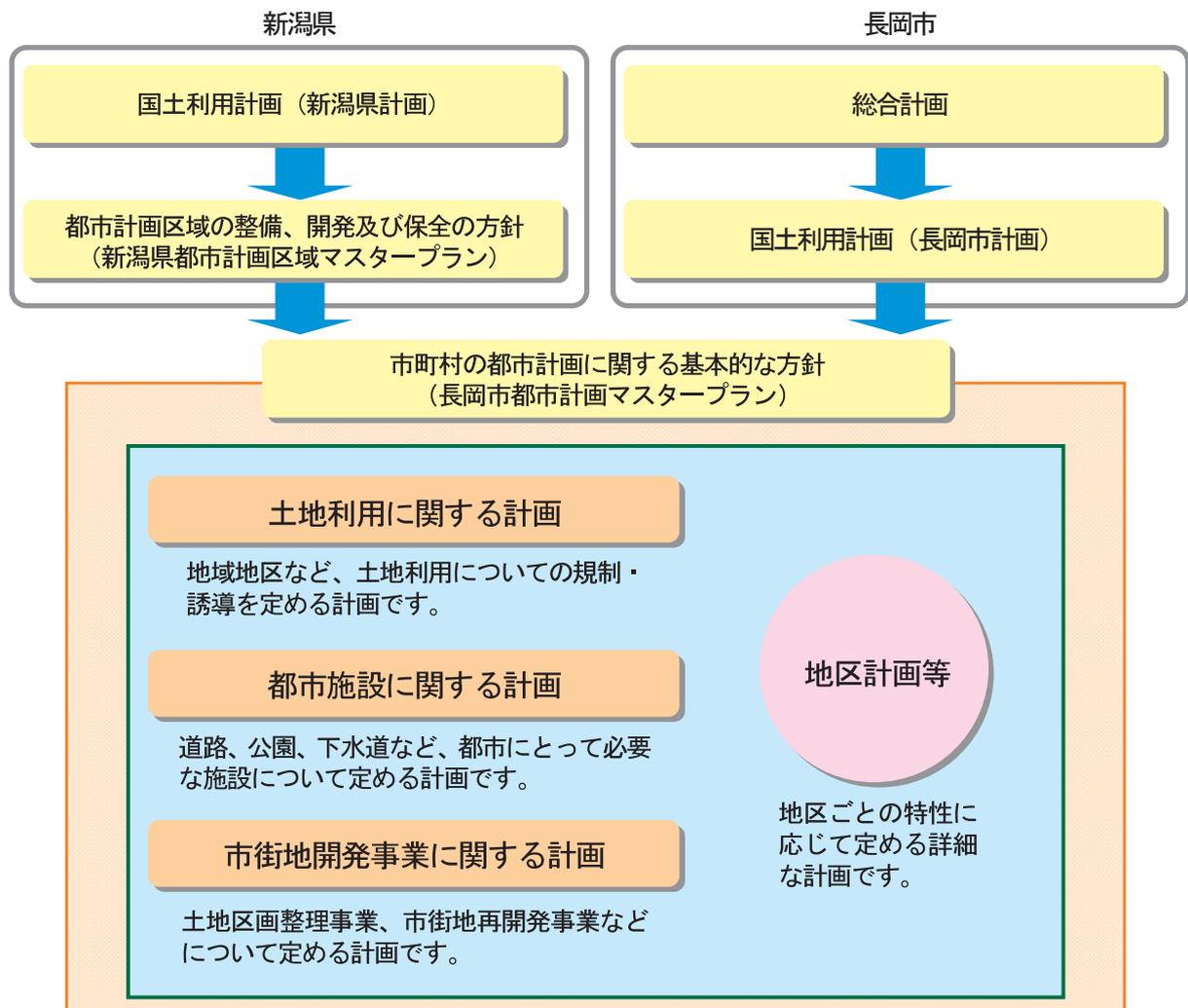
2. 長岡市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に定められた今後 10 年間の都市計画に関する基本方針です。

長岡市では、市町村合併や人口減少・高齢化の急速な進展などの状況変化を踏まえ、総合的かつ一体的な都市づくりの方向性を示すため、平成 22 年 11 月に長岡市都市計画マスタープランを策定しました。その後、新潟県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 29 年 3 月改定）」や「長岡市総合計画（平成 28 年 3 月策定）」などの上位計画が策定されたこと、また、社会情勢の変化への対応や立地適正化計画の策定との整合を図るため、平成 29 年 3 月に中間見直しを行いました。

本市の都市計画は、このマスタープランに示された将来都市像や将来都市構造をはじめ、土地利用の基本方針、道路や公園などの都市施設の整備方針に基づきながら進められます。

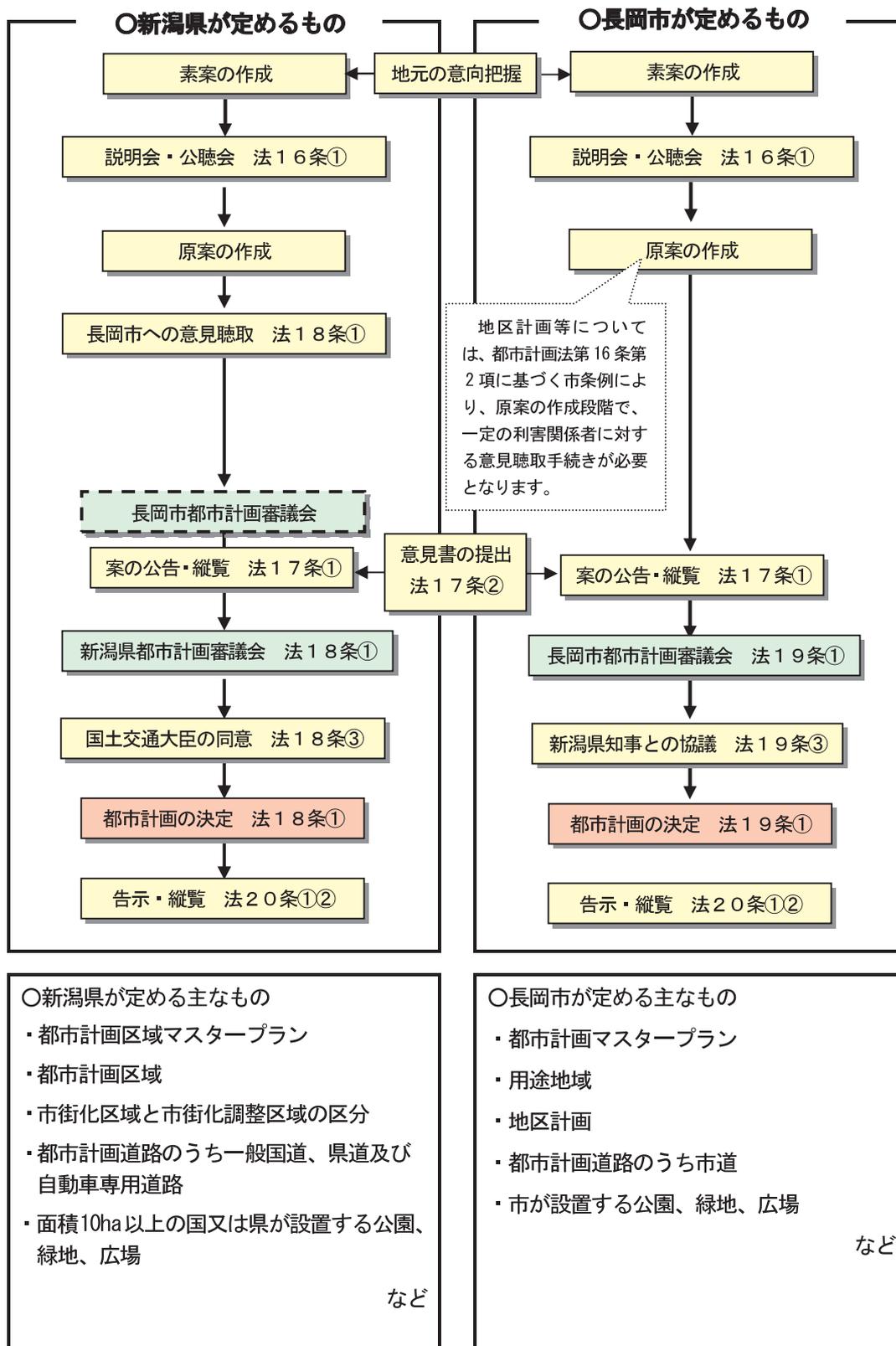
○都市計画の体系



3. 都市計画の決定手続き

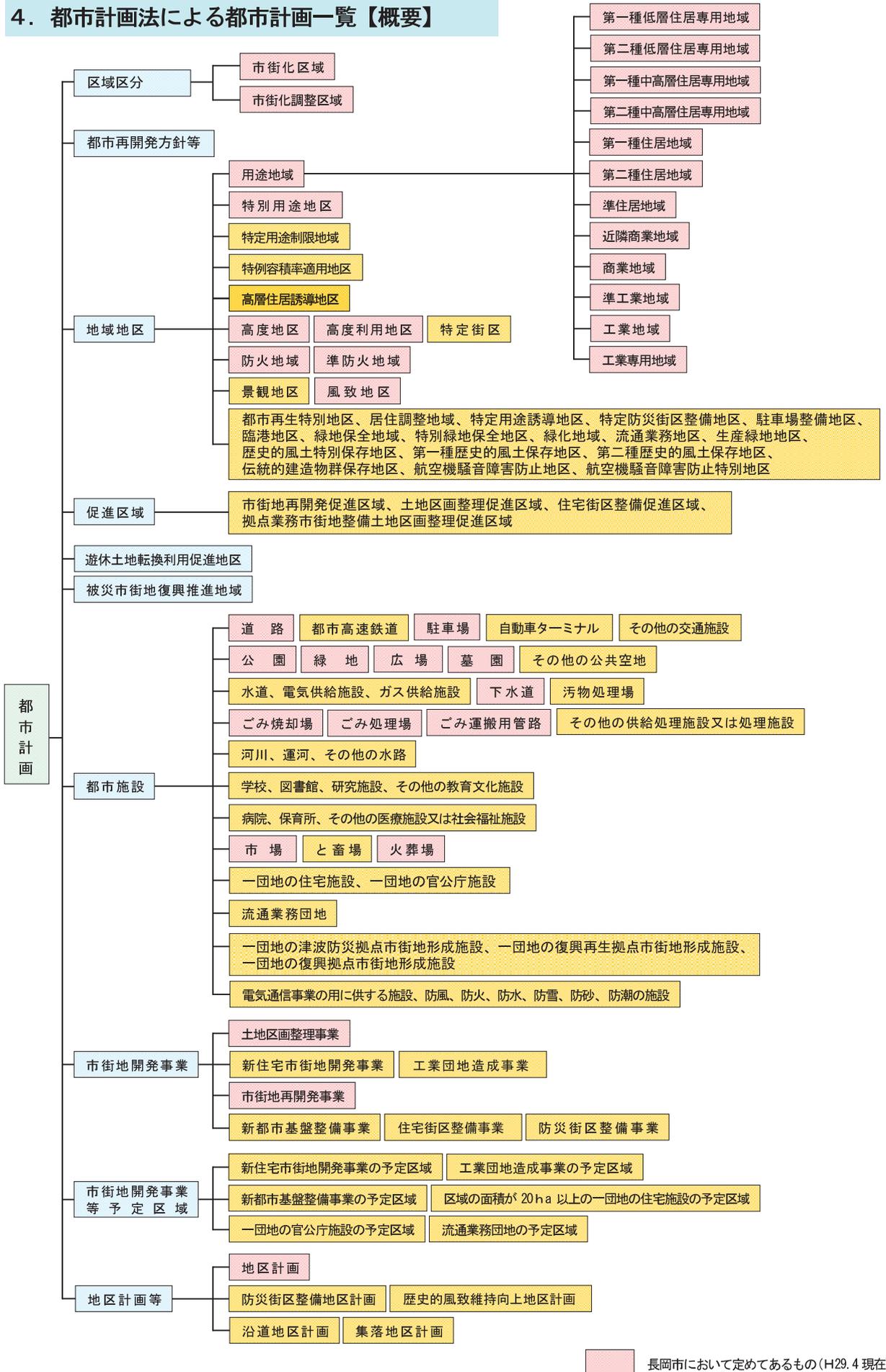
都市計画は、新潟県が定める都市計画と市町村が定める都市計画に大きく分類され、それぞれ決定及び変更の手続きが定められています。

複数の市町村にまたがる広域的な都市計画や都市の根幹に関わる都市施設については、新潟県が定めます。一方、地域の特性に配慮した土地利用に関するものや比較的規模の小さい都市施設については、市町村が定めます。



※法とは、「都市計画法」のことを指します。

4. 都市計画法による都市計画一覧【概要】



6. 都市計画の決定状況

(H29.4 現在)

| 区 分 | 面 積 等 (ha) | | |
|-----------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| | 長岡都市計画区域 (線引き) | 栃尾都市計画区域 (非線引き) | 川口都市計画区域 (非線引き) |
| 行 政 区 域 | 89,106 | | |
| 都 市 計 画 区 域 | 29,900 | 1,898 | 3,323 |
| 市 街 化 区 域 | 4,780 | — | — |
| 市 街 化 調 整 区 域 | 25,120 | — | — |
| 都 市 計 画 区 域 外 | 53,985 | | |
| 用 途 地 域 | 4,780 | 473 | 45 |
| 特 別 用 途 地 区 | 718 | 156 | 3.7 |
| 高 度 地 区 | 2,628 | — | — |
| 高 度 利 用 地 区 | 1.8 | — | — |
| 防 火 地 域 | 34 | — | — |
| 準 防 火 地 域 | 377 | — | — |
| 風 致 地 区 | 162 | — | — |
| 地 区 計 画 区 域 | 34 地区 824.7 | 1 地区 12.2 | 1 地区 6.3 |
| 都市計画土地区画整理事業 | 800.5 | — | — |
| 都市計画市街地再開発事業 | 1.8 | — | — |
| 都 市 計 画 道 路 | 90 路線 209.68km (長岡市分 205.46km) | 10 路線 22.50km | — |
| 駅 前 広 場 | 5 箇所 29,250 m ² | — | — |
| 交 通 広 場 | 1 箇所 6,850 m ² | — | — |
| 市 営 大 手 口 駐 車 場 | 0.18 | — | — |
| 長岡駅東口地下自転車駐車場 | 1,430 m ² | — | — |
| 都 市 計 画 公 園 | 123 公園 551.09 | 4 公園 1.86 | — |
| 都 市 計 画 緑 地 | 6 緑地 24.65 | — | — |
| 都 市 計 画 広 場 | 1 広場 0.43 | — | — |
| 都 市 計 画 墓 園 | 1 墓園 30.30 | — | — |
| 下 水 処 理 場 | 4 箇所 24.8 | 1 箇所 2.6 | — |
| ご み 焼 却 場 | 2 箇所 4.2 | 1 箇所 1.2 | — |
| ご み 処 理 場 | 1 箇所 1.0 | — | — |
| ごみ運搬用管路集塵区域 | 131.0 | — | — |
| 公設青果地方卸売市場 | 1 箇所 2.3 | — | — |
| 水産地方卸売市場 | 1 箇所 2.4 | — | — |
| 火 葬 場 | 1 箇所 8,900 m ² | 1 箇所 20,700 m ² | — |

7. 都市計画制限

都市計画で決定された計画を具体的に実現するため、一定の建築行為を制限するなどの規制がはたります。

○開発行為の許可

一定面積以上の開発行為を行う場合、開発者は市長の許可を受けなければなりません。特に、市街化調整区域においては、一定の要件に該当するものを除き、新たな開発行為は原則として禁止されています。

【開発許可が必要となる区域面積】

| 区 | 域 | 面積 |
|----------|---------|-----------|
| 長岡都市計画区域 | 市街化区域 | 1,000㎡以上 |
| | 市街化調整区域 | 原則としてすべて |
| 栃尾都市計画区域 | | 3,000㎡以上 |
| 川口都市計画区域 | | |
| 都市計画区域外 | | 10,000㎡以上 |

○地域地区内の制限

用途地域などが指定された地域地区内では、都市計画法、建築基準法の規定により建築行為が制限されています。

○都市施設及び市街地開発事業の施行区域内での建築等の許可

都市計画に定められた道路・公園などの都市施設や、市街地開発事業の施行区域内で建築行為等を行う場合は、市長の許可が必要です。

特に、都市施設及び市街地開発事業の事業認可を受けた事業地内では、すべての建築行為等は禁止されます。ただし、その代替として土地の権利者は、土地の買取りを請求することができます。

○地区計画区域内の制限

地区計画が定められた区域内において、建築物の建築や工作物の建設をする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、市長に届け出なければなりません。届出の内容が地区計画に適合していない場合は、必要な指導や勧告をすることになります。