

土地利用の誘導方策について

1 現状

- ・本地区は、大和百貨店・長岡商工会議所をはじめ、各種小売店舗や学習塾など、多様な都市機能が集積し、平成7年より市街地再開発事業の実施に向けた検討が進められています。
- ・市では、平成15年に市中心部の活性化を検討する「長岡市中心市街地構造改革会議」を設置し、今後の中心市街地のあり方を検討。この会議で出された提言では、本地区を「**まちなか型公共サービス**」の導入による再開発事業を促進する地区と位置付けています。
- ・さらに、「新しい市役所プラン（H20.3）」では、中心市街地の活性化に貢献することを目的として、大手通りを中心に、シティホールをはじめとした公共施設を分散配置することとしています。とりわけ本地区へは、市役所本庁機能の一部である土木・農林部の配置を予定しています。

（本地区における土地利用の考え方）

- ・ 中心市街地に必要な都市機能を集積する場として、商業・業務機能、教育・学習機能、行政機能などを導入し、市街地再開発事業の促進を図る。
- ・ 魅力的で回遊性の高い中心市街地の形成を目指す。

2 本地区に期待すること（第1回促進会議における主な意見）

- ・本地区は、川西方面から中心市街地に来る場合のゲートにあたる。大勢の人が集まり出入りするための機能が必要。
- ・何らかの形で、「大和ブランド」を残してほしい。
- ・まちのにぎわいを創出する空間であってほしい。
- ・生活者に密着した機能がほしい。
- ・市民が生活しやすいまちであってほしい。
- ・これからは単に大きなビルを建てるのではなく、身の丈にあった再開発を考えていくことが必要。

3 課題

（土地の条件）・・・表-1参照

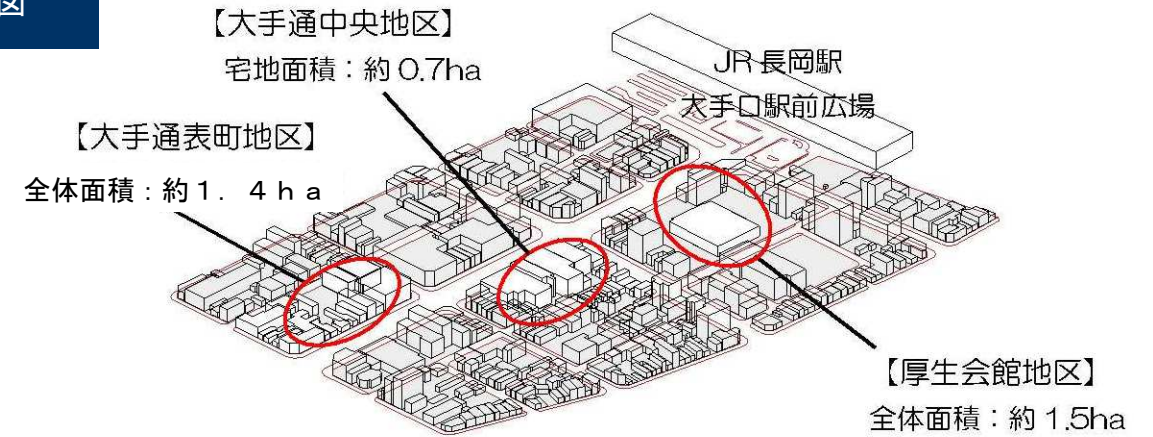
- ・本地区は、「商業地域」が指定。法律上は、

（土地所有者の意向）

- ・(株)大和は、土地・建物を売却したいという意向。

- ・(株)大和が所有する土地・建物が第三者に売却された場合、必ずしも本地区の土地利用の考え方や期待される方向で活用がなされない場合があります。
- ・このような事態を予め防止し、本地区における土地利用を適切に誘導するため、都市計画の規制・誘導手法である「**地区計画**」の決定を検討する必要があります。

位置図



※大手通表町地区：長岡市大手通2丁目、表町2丁目、坂之上町2丁目地内の街区

まちなか型公共サービス ～長岡市中心市街地の構造改革に関する提言より（抜粋）～

- ・多様な機能が渾然一体となったまちなかで、人と人とのふれあいやコミュニケーションを大切にしながら、市民の生活や様々な活動に必要な公共の場と機会を提供するもの。
(NPO、民間、各種団体などによって提供されるものも含む)
- ・他の機能との複合効果や“ついで効果”によって便利さや楽しさを増し、新たな展開が期待されるとともに、民間施設の立地を促す役割を担う。



表-1 「商業地域」において建築可能な用途と地区計画による制限を検討するもの

分類	主な建物用途	商業地域	地区計画の立地制限例		
住居系	住宅、共同住宅	○	/		
公共・公益施設系	幼稚園、小中高校、大学、高等専門学校、専修学校等	○			
	病院、福祉施設	○			
商業系	店舗、飲食店	○			
	劇場、映画館等	○			
	ホテル、旅館	○			
	風俗営業等 関連施設	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等		○	×
		カラオケボックス等		○	×
	キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等	○		×	
工業系	工場（※1）	○		×	
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設（※2）	○	×		

※1 作業場の床面積150㎡以下のものに限る。

※2 取扱量が少ないものに限る。

○：建てられる用途

×：建てられない用途

4 地区計画制度の活用

(1) 目的

- 「商業地域」において建築可能な建物用途のうち、本地区にふさわしくない「風俗営業等関連施設」及び「工場」等の立地を「地区計画」を活用しながら制限します。

(2) 地区計画とは

- 都市計画法に基づいて定める「まちづくりのルール」の一つ。
- 比較的身近でまとまった地区（街区）を単位に、そこに住んでいる方々と市が協力して、その地区の課題や問題点を改善したり、まちの魅力を活かすことを目的として、地区の実情に応じた「きめ細かなルール」を定めるものです。

- 長岡市では、平成元年から「地区計画」を活用したまちづくりを進め、既に 26 地区（約 632ha）を指定。一般的な「まちづくりのルール」として定着してきています。
- 地区計画が定められると、区域内で建物を建てるなどの際に、市への届出が必要となります。（工事着手 30 日前まで）
- 市は、届出内容が「地区計画」の内容に適合しているかどうかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう協議・調整し、場合によっては勧告することもできます。

(3) 地区計画で定める主なもの

項目	内容	本地区における活用イメージ
①地区計画の目標	どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。	・長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくりに向けて、都市機能の更新と土地の高度利用を図ります。
②地区整備の方針	・地区計画の目標を実現するための方針を定めます。	・中心市街地に必要な「まちなか型公共サービス」の導入により、市街地再開発事業を促進します。
③地区整備計画	・「地区整備の方針」に従って、建築物や土地利用に関する制限などを詳しく定めます。（建築物に関する制限は、表-2 から、必要な項目を定めます。）	（「ア．建築物等の用途の制限」を定める。）…表-2 参照 ・次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等関連施設 2. 工場 など

地区計画の活用例

□札幌市 JR 桑園駅周辺地区

（土地の条件）

- ・近隣商業地域
- ・容積率 300%・建ぺい率 80%

（地区計画の目的）

- ・都心周辺地区の拠点にふさわしい商業・業務機能の集積により、土地の合理的な高度利用を図る。



<地区整備の方針>

商業や業務施設を誘導する

商業・業務拠点としてふさわしい土地の高度利用を図る

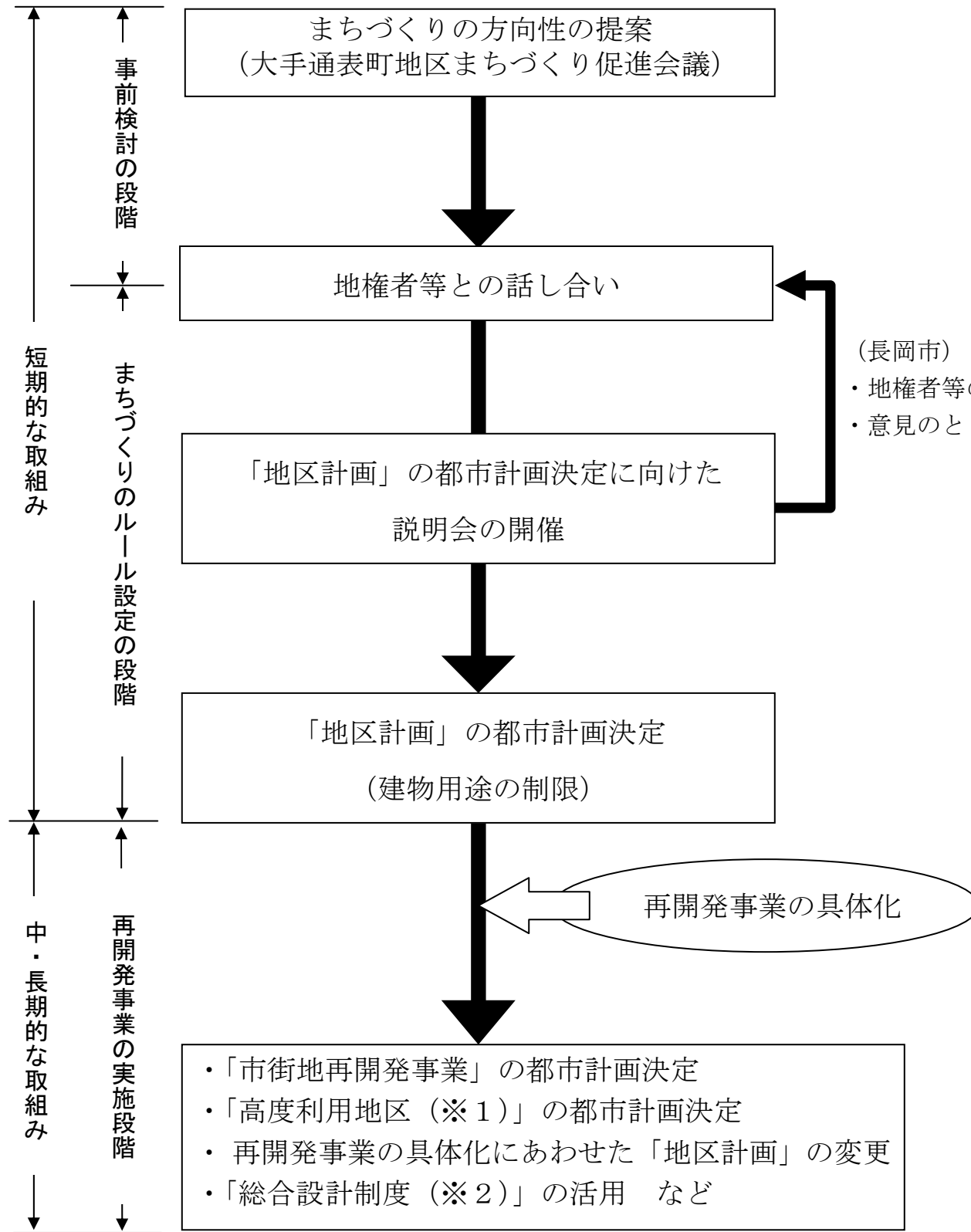
<地区計画によるルール>

- 1階又は2階部分については、住宅としての利用を制限。
- 容積率の最高及び最低限度、敷地規模や建築面積の最低限度を定め、土地の高度利用を図る。

表-2 建築物に関する制限の主なもの

	項目	効果
ア	建築物等の用途の制限	・建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぐことができます。
イ	容積率の最高限度又は最低限度	・容積率を制限するなどし、周囲と調和した土地の有効活用を進めることができます。
ウ	建ぺい率の最高限度	・庭やオープンスペースを確保し、ゆとりのある街並みをつくることができます。
エ	建築物の敷地面積の最低限度	・狭小な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。
オ	建築面積の最低限度	・ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。
カ	壁面の位置の制限	・道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。
キ	工作物の設置の制限	・壁面後退区内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。
ク	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	・街並みのそろった景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。
ケ	建築物等の形態又は意匠の制限	・色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。
コ	垣又はさくの構造の制限	・垣やさくの材料や形を決め、生垣にするなど緑の多い街並みをつくることができます。

5 段階的な都市計画の決定・変更について



(参考-1) 「商業地域」及び「近隣商業地域」における建築物の用途制限

例 示		近隣商業地域	商業地域
住居系	住宅、共同住宅、下宿	○	○
	寄宿舍	○	○
	兼用住宅のうち店舗、事務所の部分が一定規模の以下のもの	○	○
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○
公共・公益施設系	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○
	図書館等	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○
	公衆浴場	○	○
	診療所、病院	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○
	〃 500㎡以内 〃	○	○
商業系	上記以外の店舗、飲食店	○	○
	上記以外の事務所等	○	○
	集会所	○	○
	ボーリング場、スケート場、水泳場等	○	○
	ホテル、旅館	○	○
	自動車教習所	○	○
	床面積の合計が15㎡以下の畜舎	○	○
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	○	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	○	○
	カラオケボックス等	○	○
	2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	○	○
	3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫等を除く)	○	○
	倉庫業を営む倉庫	○	○
	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場等	○	○
	〃 200㎡以上 〃	○	○
	劇場、映画館、店舗、飲食店等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	○	○
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	○
	個室付き浴場業に係る公衆浴場等	×	○
テレホンクラブ等営業施設	○	○	
工業系	作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等	○	○
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの	○	○
	床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場	○	○
	床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの	○	○
	日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	○	○
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	○	○
	〃 少ない施設	○	○
	〃 やや多い施設	×	×
	〃 多い施設	×	×

○

: 建てられる用途

×

: 建てられない用途

(参考-2) 地区計画書のイメージ

- ・地区計画を都市計画決定するには、定められた書式を用いて、「計画書」を作成します。
- ・本地区における「地区計画書」のイメージは、次のとおりです。

長岡都市計画地区計画の変更(案)

(長岡市決定)

都市計画大手通表町地区地区計画を次のとおり決定する。

名称		大手通表町地区地区計画 (仮称)	
位置		長岡市大手通2丁目、表町2丁目、坂之上町2丁目の各一部	
面積		約 1.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 (※どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。)	(具体例) ・長岡広域市民の「ハレ」の場となる新しい長岡の「顔」づくりに向けて、都市機能の更新と土地の高度利用を図ることについて、「地区計画の目標」として記述します。	
	土地利用の方針 (※土地利用の面から、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。)	(具体例) ・中心市街地に必要な都市機能を集積する場として、商業・業務機能、健康・福祉機能、行政機能などを導入し、魅力的で回遊性の高い中心市街地の形成を図るなど、土地利用の方針を記述します。	
	建築物の整備方針 (※建築物の整備の面から、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。)	(具体例) ・市街地再開発事業を促進する考え方と地区整備計画において記述する項目を記述します。	
地区整備計画	位置	長岡市大手通2丁目、表町2丁目、坂之上町2丁目の各一部	
	面積	約 1.4 ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等関連施設 2. 工場 など

※ 地区計画書では、計画位置及び地区整備計画の区域等を示す図面が添付されます。