

3 大手通表町西地区の都市計画について

(1) 都市計画決定について

<都市計画とは>

- ・都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備や市街地開発事業（市街地再開発事業など）に関する計画を、都市計画法に基づき県または市が定めるものです。
- ・都市計画事業として施行される市街地再開発事業は、都市計画で定められた「第一種市街地再開発事業の施行区域」内で行われます。

<今回定める都市計画の種類と決定権者>

種類	決定権者
(ア) 第一種市街地再開発事業の決定	長岡市決定
(イ) 高度利用地区の変更	長岡市決定
(ウ) 地区計画の変更	長岡市決定

※市街地再開発事業とは

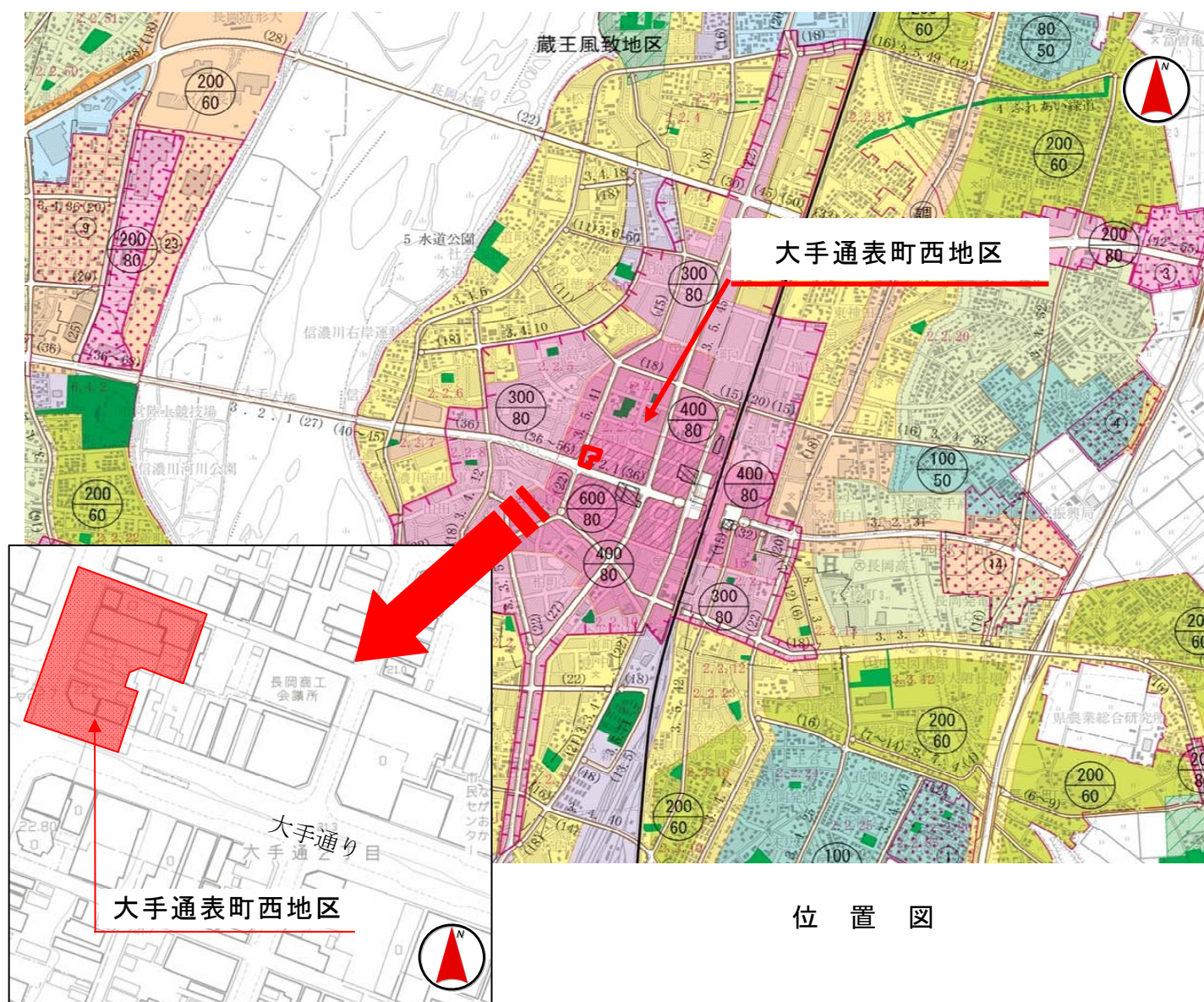
都市再開発法に基づき、低層の木造建築物などが密集した土地利用を改善し、新たに高度利用した建築物を建築すると同時に、公共施設の整備を行うことにより、土地の合理的な活用と都市機能の更新を図るものです。

(ア) 第一種市街地再開発事業で定める内容と効果

定める内容	効果
1 施行区域・面積	事業を行う区域がどこで、どれくらいの面積が明らかにする。
2 公共施設の配置・規模	道路などの公共施設をどのように整備するか明らかにする。
3 建築物、建築敷地の整備	建築物の概ねの規模や用途を明らかにする。

(イ) 高度利用地区で定める内容と効果

制限内容	効果
1 容積率の最高・最低限度	土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。
2 建ぺい率の最高限度	有効な空地を確保する。
3 壁面の位置制限	道路に面した敷地内空地を確保する。
4 建築面積の最低限度	ペンシルビルの建築を防ぐ。



位置図

(2) 第一種市街地再開発事業の都市計画決定

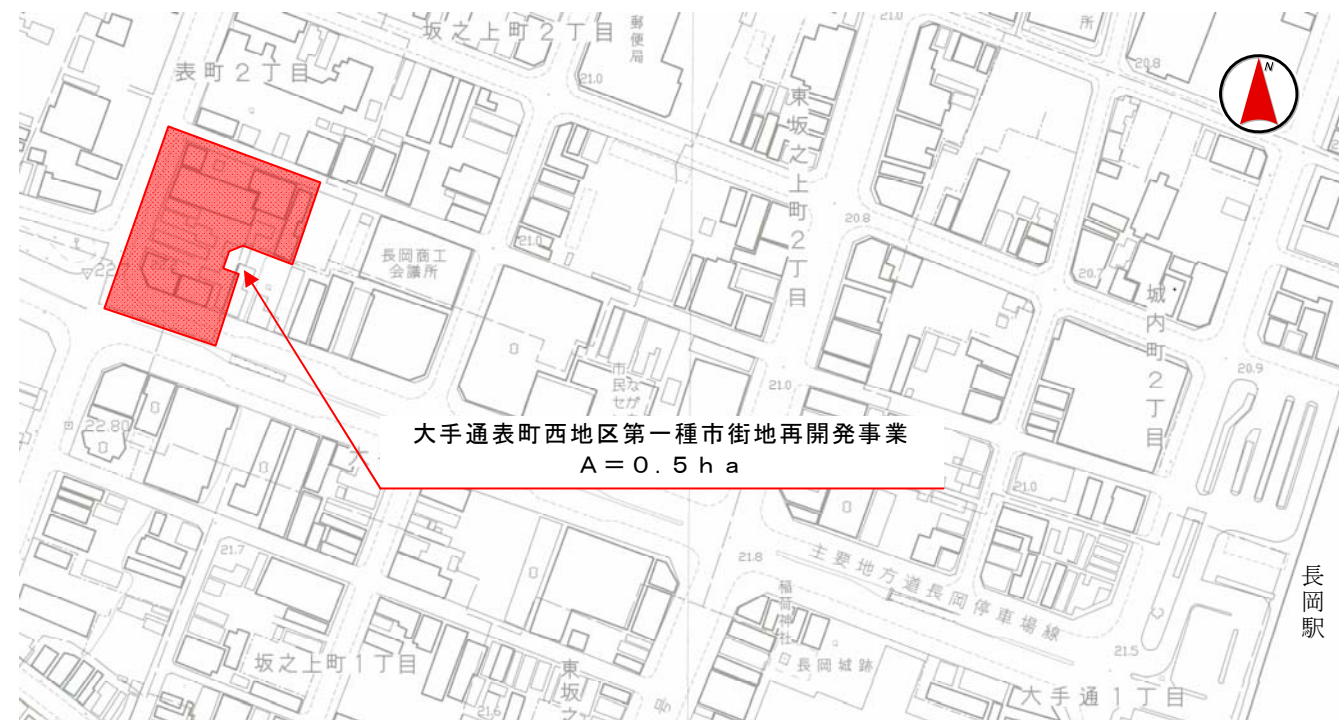
① 大手通表町西地区第一種市街地再開発事業について

- 所在地 長岡市表町2丁目の一部及び大手通2丁目の一部
- 地区面積 約0.5ha (約5,460㎡)
- 施行主体 地元地権者による組合 (予定)

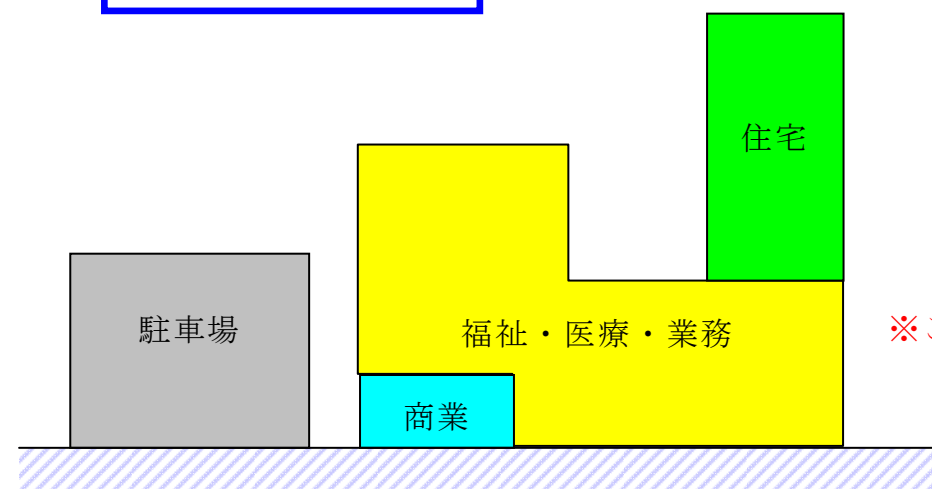
※第一種市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づく市街地再開発事業のうち、事業実施前の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、事業完了後のビルの敷地や床に関する権利が与えられる「権利変換」という手続きをとるものです。

② 第一種市街地再開発事業を決定する土地の区域



断面イメージ図



※この図は現時点での想定です

③ 今回大手通表町西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定で定める内容 (案)

建築物の整備に関する計画 (案)

※赤字部分が今回都市計画決定で定める内容の案です。

項目	計画	備考
敷地面積	約3,500㎡	地区面積のうち、道路を含まない宅地面積
建築面積	約2,600㎡	建築物の外壁で囲まれた部分の水平投影面積
建ぺい率	約7/10 (74%)	建築面積と敷地面積の割合 (建築面積2,600㎡/敷地面積3,500㎡)
延べ床面積	約16,200㎡	各階の床面積の合計
容積対象延べ床面積	約12,400㎡	駐車場と共同住宅の共用部分は特例により容積対象外
容積率	約35/10 (354%)	建物の延べ床面積と敷地面積の割合 (延べ床面積12,400㎡/敷地面積3,500㎡)
主要用途	福祉・医療施設、業務施設、商業施設、住宅、駐車場等	

※本地区を囲んでいる道路(大手通り、表町蔵王線、市道406号線)は全て整備済みのため、「公共施設の配置・規模」については、定める必要はありません。

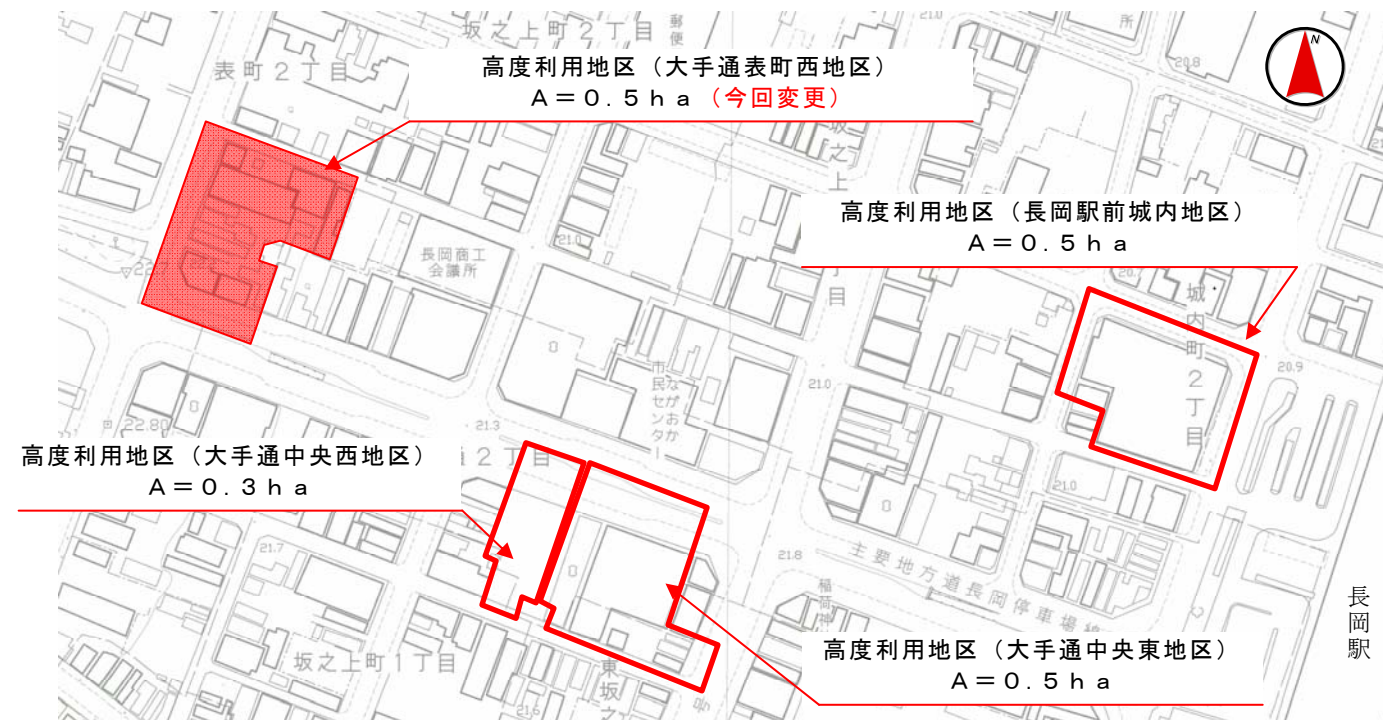
(3) 高度利用地区の都市計画の変更

①高度利用地区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用とオープンスペースの確保を誘導する地域地区です。

高度利用地区で定められた内容は、建築基準法で担保しています。

②高度利用地区を変更する土地の区域



※一つの市町村で最初に高度利用地区を定める時が「決定」、2地区目以降は「変更」となります。

③今回高度利用地区の都市計画で定める内容(案)

※赤字部分が今回都市計画決定で定める内容の案です。

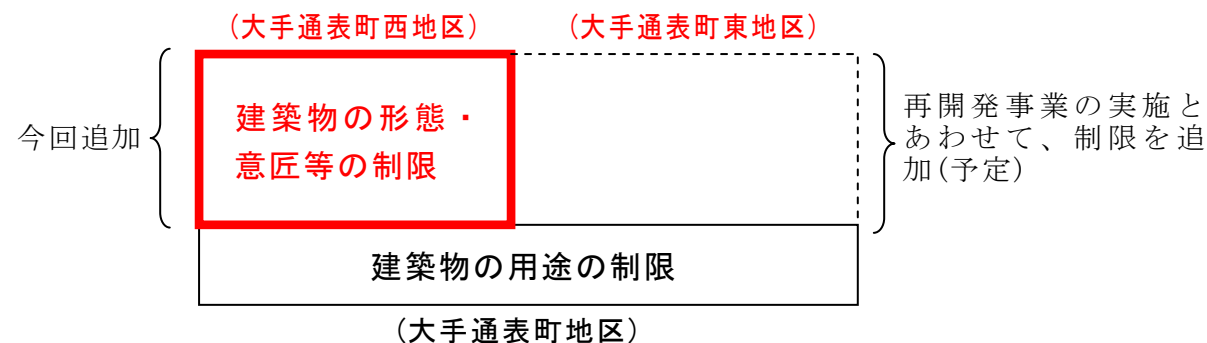
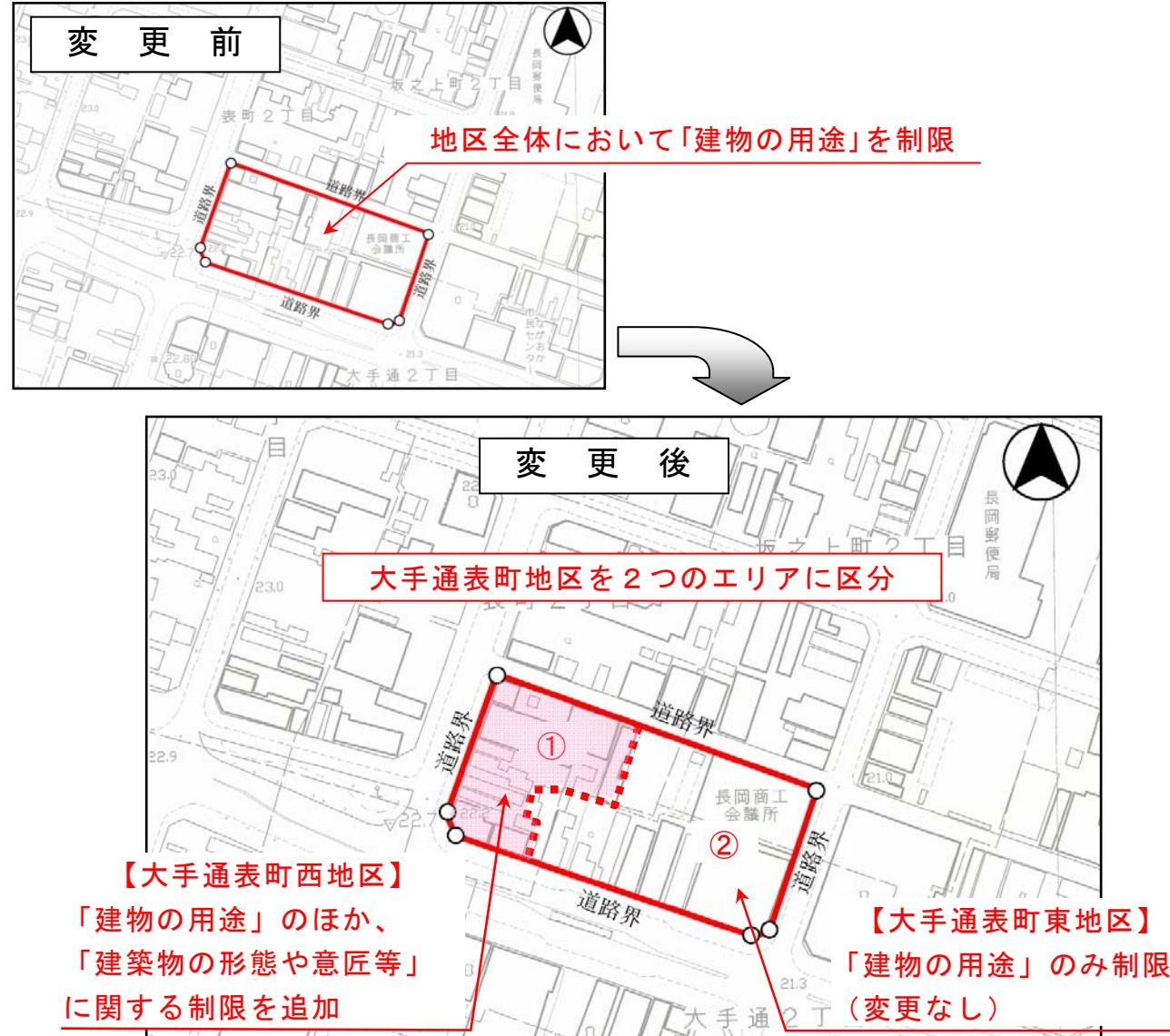
定める項目	現 状	高度利用地区	備 考
容積率の最高限度	60/10 (600%)	60/10 (600%)	現状と変更なし
容積率の最低限度	なし	20/10 (200%)	一般的に最低限度は最高限度の1/3としています。
建ぺい率の最高限度	8/10 (80%)	8/10 (80%)	現状と変更なし
建築物の建築面積の最低限度	なし	200㎡	
壁面の位置制限	なし	道路境界から 1~2m壁面後退	南側及び西側の道路境界から1m、北側の道路境界から2m壁面を後退します。

※高度利用地区については、長岡市で過去に高度利用地区を指定した大手通中央西地区、大手通中央東地区で定めた内容と同様の内容となっています。

(ウ) 大手通表町地区地区計画の変更

1) 目的

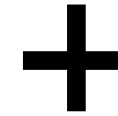
- 市では大和長岡店の閉店に伴う緊急避難的な対応として、平成22年9月に「大手通表町地区地区計画」を定め、建築物の用途を制限しました。
(主に風俗関連施設や工場等の立地を制限)
- 今回、大手通表町西地区における市街地再開発事業の実施と併せて地区計画を変更し、建築物に関する制限を追加することで、魅力ある街区の形成を誘導します。



2) 地区計画で定める内容(案)

<現在の指定内容>

建築物等の用途の制限 : 風俗関連施設や工場等の立地の制限



<今回追加する内容>

建築物の形態・意匠等に関する制限(案)

建築物等に関する事項		効果及び指定の概要
1	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図ります。 【最高限度：600% 最低限度：200%】
2	建ぺい率の最高限度※	・オープンスペースを確保し、ゆとりのある街並みを形成します。 【最高限度：80%】
3	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します。 【建築面積：200㎡】
4	壁面の位置の制限※	・道路への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。 【北側道路境界から2m、その他道路境界から1m】
5	工作物の設置の制限	・壁面後退区域内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ります。 【塀、柵、門等の設置を制限】
6	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	・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ります。 【色彩、意匠：原色の多用を避け、落ち着いた色調】 【屋外広告物：集約化に努め、周辺との調和に配慮した色調】
7	緑化に関する事項	・緑化の推進により良好な都市環境の形成を図ります。 【敷地内に植栽を行い、緑化に努める】

注：※の制限内容は高度利用地区の制限内容と重複するものです。