

- ・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

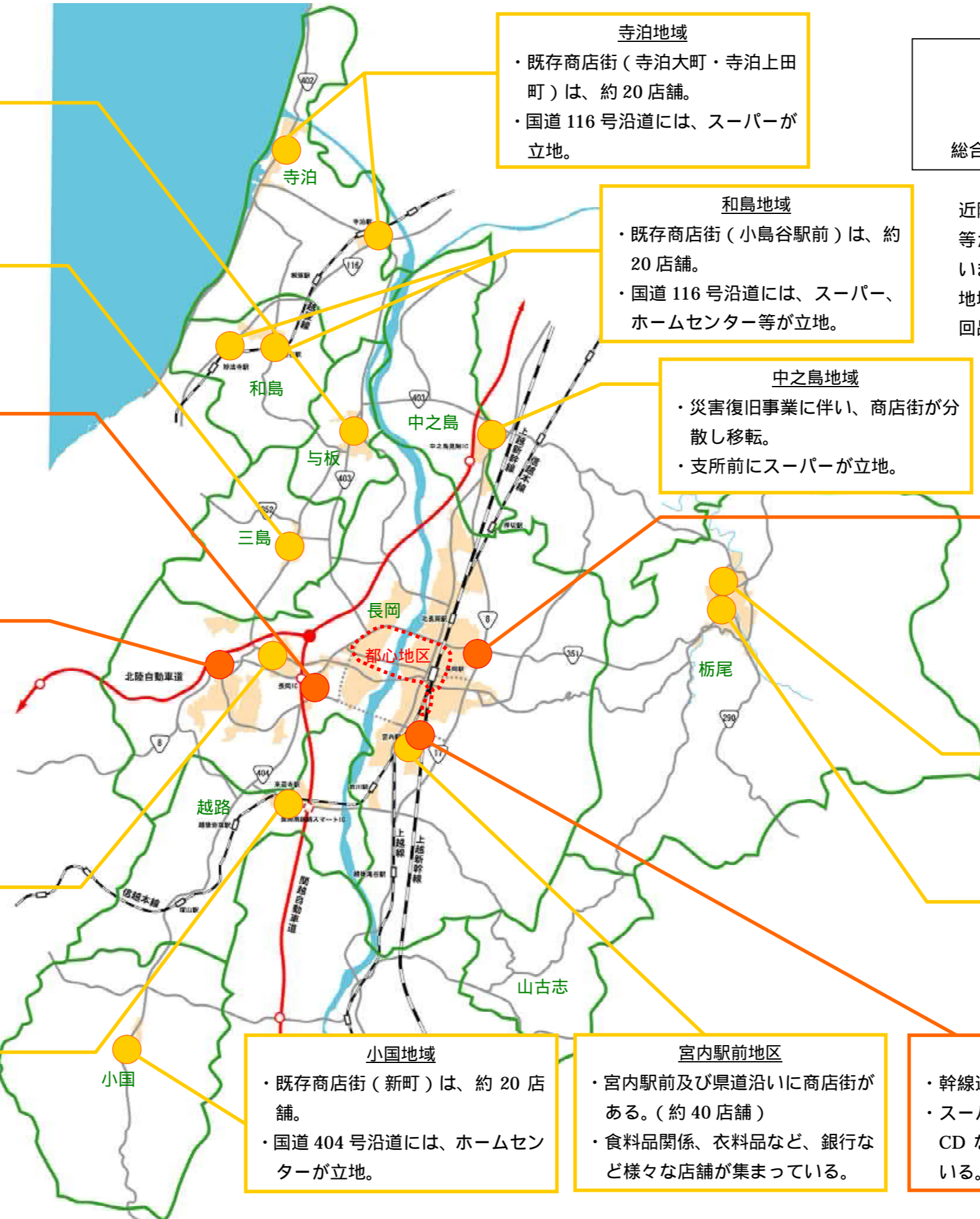
- ・長岡ニュータウンの開発にあわせて、政策的に設置された商業集積地。
- ・店舗面積 3 ~ 5 千㎡の建物が 4 棟（スーパー、ホームセンター、書籍・CD、子ども用品の店舗など）が立地。

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。

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	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
	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
越路	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
	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
三島	鳥越工業導入地区(市街化調整区域)	公	3.6	3.3	0.0	100%	6
	新保工業導入地区(市街化調整区域)	公	1.2	1.2	0.0	100%	5
小国	太郎丸工業団地(区域外)	公	2.4	2.3	0.0	100%	3
	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
栃尾	三ヶ村工業団地(工業地域)	公	13.2	3.2	0.0	100%	8
	榆原工業団地(工業地域)	公	5.5	4.8	0.0	100%	1
	上榎出工業団地(白地地域)	公	1.6	1.6	0.0	100%	1
	小貫工業団地(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
寺泊	大河津工業団地(区域外)	公	13.4	12.9	0.0	100%	15
	本与板工業導入地区(準工業地域)	民	5.4	2.7	0.0	100%	11
与板	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

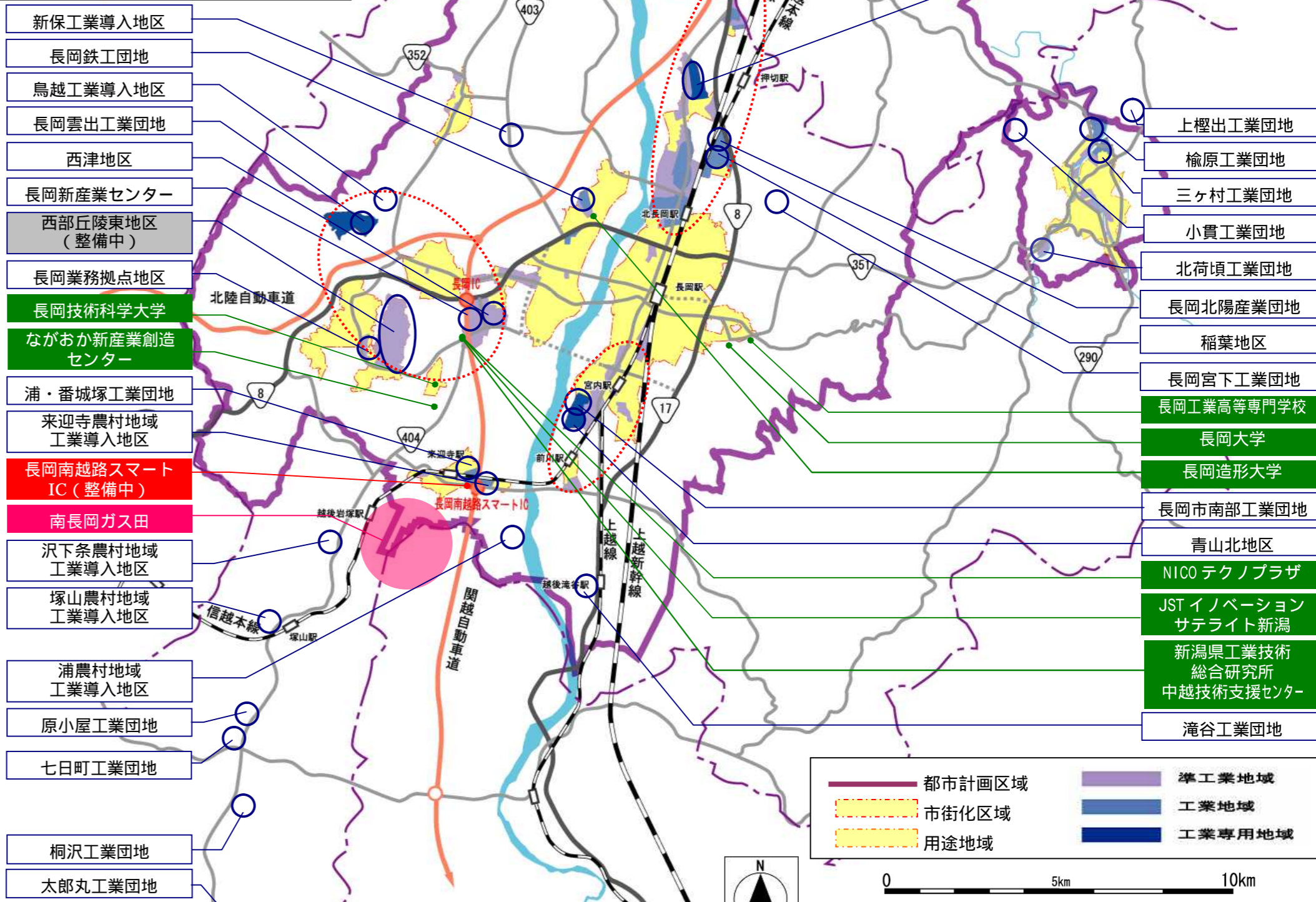


図 工業団地等の分布状況

(出典)市企業誘致課資料