

**須坂都市計画
(須坂市、小布施町)**

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

長 野 県

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a. 業務地(官公庁施設)

既存の官公庁施設等の集中している須坂市東横町及び小布施駅前地区を今後とも業務地として環境の整備に努める。

b. 商業地

須坂駅前から都市計画道路駅前線及び都市計画道路馬場線の沿線地区は、須坂市をはじめとする近隣市町村の商業の中心地として銀行、商業ビル、専門店等が集積している。

これらの地区については、中心商業地として位置づけ今後もさらに機能の充実と環境整備に努める。

また、須坂市市街地の主要地方道須坂中野線及び一般県道大前須坂線、市道銀座通り線、市道新町高橋線の旧街道沿いは蔵造りの家が並び、沿道景観を活かした商店街の活性化を図る。

また、小布施町市街地の一般国道403号沿いの既存商店街は、近隣住民の日常生活の購買需要を賄い、さらに「栗と北斎と花のまち」のイメージにあった商業施設の集積を図る。

c. 工業地

既存の工業地については、公害防止に配慮するなど環境の保全に努めながら、今後の工業生産規模に応じた基盤整備を図る。また、工業施設の転出や廃業による低・未利用地化を防ぐため、整備済みの工業団地への誘致を図り、整備済みの工業団地で不足する場合は、既存の工業用途周辺へ集積を図る。

d. 住宅地

既成市街地内の住宅地については、老朽化した木造建築物の密集地の解消などの居住環境整備を進めるとともに、これに隣接する新市街地及び低未利用地については良好な住宅地として整備を図る。

また、土砂災害特別警戒区域等の大規模で人命に危害を及ぼすような災害の発生の恐れのある区域は住宅地としての整備を避けるものとし、浸水想定区域等の災害の発生の恐れのある区域については、適切な防災・減災対策がなされない限り住宅地としての整備を避けるものとする。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a. 商業地・業務地における建物の密度の構成に関する基本方針

須坂駅周辺地区の商業・業務地は、本区域の中心的な商業業務拠点として、高密度な土地利用を図る。

村山地区、小布施駅周辺地区の商業地は、既存の生活利便施設を中心に、周囲の環境に合わせた中密度の土地利用を図る。

b. 工業地における建物の密度の構成に関する基本方針

工業地においては、周辺の環境や公害防止などに配慮しながら効率的な土地利用を図る。

c. 住宅地における建物の密度の構成に関する基本方針

須坂市の坂田地区、小山地区、臥竜地区、墨坂地区、墨坂南地区、高梨地区、塩川地区、田の神地区、八木沢地区、日滝高橋町地区、日滝大谷町地区、旭ヶ丘地区、光ヶ丘ニュータウン地区、豊島地区など、また小布施町におけるおおむね東町、上町、中町、中央、横町、福原、栗ガ丘、松村、松の実、水上、松川、クリトピアの戸建て住宅地については低密度な土地利用を図る。

その他の住宅地については、中密度な土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や低未利用地のうち、住宅地として適した地区については、地区計画や土地区画整理事業を活用し、道路や公園などの都市基盤施設の整備に併せて良好な住宅地の供給に努める。

また、既に土地区画整理事業が完了した地区においては、必要に応じ地区計画や建築協定等の規制・誘導策を導入するなど、地域特性を活かした良好な居住環境の維持・保全を図るとともに、住宅建設の推進、分譲の推進を図る。

須坂駅周辺の中心市街地においては、中心市街地活性化の諸施策を展開するとともに、商業・業務などの都市機能が集積した利便性を活かし、中層程度のゆとりのある良好な都市型住宅の供給を推進する。

一般住宅市街地においては、居住環境の向上を目的とした区画道路、住区基幹公園の整備や地区計画等により、安全性・快適性・環境に配慮した良好な住環境の形成を図るとともに、老朽化した公営住宅のリフォームや統廃合等を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

a. 土地の高度利用に関する方針

須坂駅前地区から一般県道須坂停車場線（3・5・3 駅前線）沿線地区、一般国道 406 号沿線の中町地区を結ぶ軸を本区域の中心市街地として位置づけ、中心市街地として複合的な都市機能の集積を図るための総合的な整備を進める。特に市街地再開発事業が行われた須坂駅前の高度利用地区を中心に商業の活性化を図る。

b. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区、工業系用途に住宅等が立地する地区においては、適切な用途地域の見直しを図る。また、工業団地などにおいては、産業構造の変化に対応した土地利用を図る。商業と住居の複合がまちの賑わい創出につながる地区については複合した用途による合理的土地利用を図る。

c. 居住環境の改善又は維持に関する方針

建物の老朽化や区画街路の未整備など居住環境の改善を図るべき地区については住宅市街地総合整備事業、土地区画整理事業等の事業手法や、地区計画等の適切な土地利用規制を取り入れるなどにより居住環境の改善を図る。

d. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内に点在する寺社樹林地などについては、良好な環境を形成する要素として積極的に保全を図る。また、歴史や文化を残す景観の維持・保全に努める。

特に、須坂市の旧街道沿い地区については蔵の町並みを整備し、併せて道路、公園等公共施設の一体的整備により、市街地の活性化と伝統的な建造物群の保存を図る。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a. 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の市街化調整区域の大部分は農業振興地域である。

これら区域のうち、土地基盤整備の完了地区及び実施中の区域内は良好な農地として耕作されており、今後も優良農地として適切に保全する。

b. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

保安林、砂防指定地、治山・治水対策を講ずべき区域は、保全すべき区域とする。

急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りの土砂災害の恐れのある区域は、住民の生命及び身体を保護するため、建築物の立地抑制等を図る区域を「土砂災害警戒計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域等として指定し、警戒避難体制の整備、ハザードマップ等を利用し市民への情報提供を推進する。

併せて、水防法による浸水想定区域等の内、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高い区域についても、洪水ハザードマップ等を利用し、市民への情報提供を行うとともに必要に応じて建築物の立地抑制を図る。

特に、災害発生の恐れが高い区域において、土地利用方策と連動した防災、減災対策が検討又は実施されていない区域は保全すべき区域とする。

c. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

東部、南部の山地、丘陵部は、生物多様性にも配慮しながら自然環境及び自然景観の保全に努める。

須坂市 Suzaka City Urban Design Master Plan 2019

都市計画マスタープラン

2019 令和元年(2019年)8月



須坂市
SUZAKA CITY

(1) 土地利用の基本方針

主要な土地利用の区分ごとに土地利用の基本方針を定めます。

1) 商業（観光含む）・業務地

- 多様な都市機能の集積と土地の高度利用を促進し、安心・安全で利便性の高い市街地空間の整備と活力ある商業地環境の整備を推進
- まちなかの観光拠点として、多くの人が集い、交流する集客施設を検討
- まちなか観光の促進を図るため、「まちの駅」の活用や公衆用トイレ等を検討
- 空きビル、空き店舗等を有効活用するなど、活性化に寄与する土地利用を推進
- 「蔵の町」をはじめとする歴史的な町並み景観や、点在する観光施設を活かした観光商業の振興による中心市街地の活性化
- 須坂長野東 I.C.周辺地区に、高速道路を活用した周遊観光の拠点となる、観光商業を中心とする土地利用の形成と良好な環境形成のための規制・誘導方策を検討
- 国道 403 号、国道 406 号、主要地方道須坂中野線沿道の近隣商業地域は、地域の日常生活を支える商業地として維持

2) 工業系用地

- 住・工の調和のとれた計画的な土地利用の促進と農地の土地利用の在り方について検討
- 公害防止に配慮するなど、環境保全や必要な基盤整備を推進
- 須坂長野東 I.C.周辺地区に、地域経済を支援する工業・物流を中心とした産業拠点を整備
- 既存の工業系用地については、新規施設立地の余地がないことから、新規用地の確保に向け、既存工業団地の拡張を検討

3) 住居系用地

- 中心市街地においては、歩くことのできる範囲で利用可能な生活利便施設の集積を生かし、高齢者、若年層、子育て層をはじめとした定住促進を図る住宅の供給・誘導を推進
- 市街地内の老朽化した木造建築物の密集地については、居住環境整備の推進及びその解消
- 戸建て住宅をはじめとした一般の住宅地については、住環境を保全

4) 農地・集落

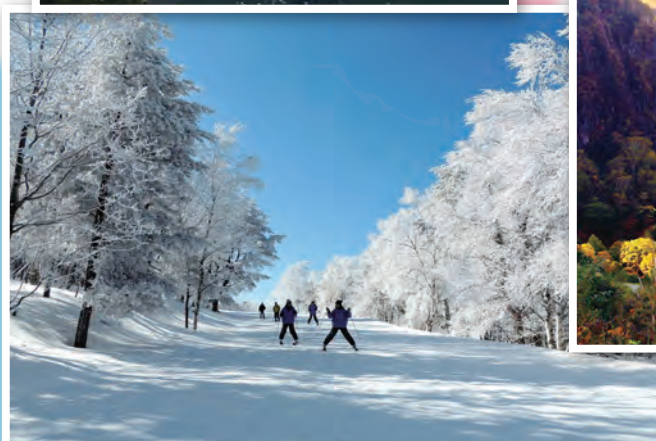
- 遊休農地の実態の把握及び解消
- 宅地等の都市的土地利用の需要に対しては、集団的な農地等、保全すべき農地を明確化したうえで、地域コミュニティを維持・保全するため、都市計画法第 34 条第 11 号を活用して集落を維持

5) 自然環境地

- 千曲川や百々川などの河川緑地は、その保全と市民の散策や憩いの場としての活用を図るとともに、公園やその他緑地との緑のネットワークを形成
- 東部、南部の山地、丘陵部は、生物多様性にも配慮しながら自然環境及び自然景観を保全
- 四阿山をはじめとした市域東南部に広がる山地・丘陵地については、本市の骨格的な自然環境地として位置づけ、自然景観や水源かん養機能や土砂災害防止機能、二酸化炭素の吸収源等の多面的な機能を有する貴重な自然資源として保全

第六次須坂市総合計画 2021 ▶ 2030

須坂みらいチャレンジ2030



長野県須坂市

(4) 地区別土地利用構想

①須坂地区

生活・文化・交流の中心となる地区であり、「蔵の町並み」の整備・保全を図りながら、中心市街地内の多くの歴史・観光・自然資源を活かし、多くのひとが交流する快適な都市空間を形成するための土地利用を進めます。

②日滝地区

地区南部の市街地とその北側に広がる農地、産業・工業団地からなる地区であり、農業や産業の振興を図りながら、住み良い環境を形成するための土地利用を進めます。

③豊洲・旭ヶ丘地区

優れた河川景観を有する千曲川、松川、八木沢川や農地が広がる中に、古くからの集落と住宅団地や産業拠点となる産業・工業団地が共存してきた地区であり、豊かな田園風景の保全と住・工・農の調和を図りながら、暮らしやすい環境を形成するための土地利用を進めます。

④日野地区

国道 406 号沿い及び長野電鉄長野線沿いの市街地とその周辺の農地・集落からなる地区で、交通利便性が良い地区であり、農地・集落の環境を守りつつ、利便性が高く、市街地として住み良いまちを目指すための土地利用を進めます。

⑤井上地区

須坂長野東 IC がある交通要衝の地であり、周辺環境との調和を図りながら、拠点整備を推進し、地域の魅力向上と須坂市の活性化を牽引するまちづくりを行うための土地利用を進めます。

⑥高甫地区

広い農地の中に、集落・住宅団地が点在する地区であるため、豊かな田園風景の保全を図りながら、暮らしやすいまちを目指すための土地利用を進めます。

⑦仁礼地区

国の名勝にも指定されている「米子大瀑布」（指定名称は「米子瀑布群」）、「峰の原高原」、温泉施設などの観光資源を有する豊かな森に抱かれた地区であり、自然環境の保全とリゾート地としての活用を図りながら、暮らしやすいまちを目指すための土地利用を進めます。

⑧豊丘地区

「五味池破風高原」をはじめとする豊かな自然に抱かれた地区であり、豊かな農村としての環境や自然環境の保全を図りながら、暮らしやすいまちを目指すための土地利用を進めます。