



長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画みしま中央地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		みしま中央地区地区計画				
位 置		長岡市上岩井、吉崎、三島中条				
面 積		約 24.6ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		当地区は、三島地域における既成市街地の南部に位置しており、地区の西側には三島地域内を縦貫する県道与板・関原線が通過している。地区北側に隣接して公的施設が集積しているという特性を活かしながら、緑化を推進し、ゆとりある街並みを整備するとともに、流入人口の受け皿として、また、三島地域の顔となるよう魅力的でうまいのある住環境づくりを目標とする。			
	土地利用の方針		土地区画整理事業を基盤とした近代的な都市景観と、良好な居住環境を併せ持つまちづくりに対応した土地利用を図るため、本地区を4つに区分する。			
			A地区	B地区	C地区	D地区
			1. 生活利便施設地区 公共施設及び日常生活に必要な店舗等の立地誘導を図り、良好な住環境と景観の形成を創出する。	2. 一般住宅地区A 周辺の既成住宅地との調和を図りつつ、良好な住環境を創出するとともに、景観の整った美しい街なみを形成する。	3. サービス施設地区 個性豊かな商業・業務施設及びスポーツ・娯楽施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の創出を推進する。	4. 一般住宅地区B 既成住宅地との調和を図りつつ、良好な住環境を維持保全する。
	地区施設の整備方針		地区施設については、地区内の幹線道路となる16m、12m道路を整備し、緑量豊かな街路樹の植栽による歩道の緑化及びユニバーサルデザインの観点からの歩道整備等、都市型の機能的な住環境づくりを行う。また、地区内の区画道路は8m道路として整備し、ゆとりある住環境づくりを行う。			
建築物等の整備方針		地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、景観的な配慮を行い、かつ、周辺景観との調和を保ちながら、それぞれの土地にふさわしい地区の形成が図られるよう建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、魅力的な街なみが形成されるよう誘導する。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画街路 幅員16m：延長約 318m 幅員12m：延長約 983m 幅員 8m：延長約2,929m		
	地区の区分	名称	生活利便施設地区 (第一種住居地域)	一般住宅地区A (第一種中高層住居専用地域)	サービス施設地区 (第二種住居地域)	一般住宅地区B (第一種中高層住居専用地域)
		面積	約2.1ha	約9.4ha	約10.0ha	約3.1ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. サイロ 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. カラオケボックス	—

【縦覧期間】 令和 8 年 1 月 19 日（月曜日）～令和 8 年 2 月 2 日（月曜日）

案

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 自動車修理工場 9. 危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場 10. 火薬、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		スその他これに類するもの 6. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	260 m <sup>2</sup>		230 m <sup>2</sup>
		建築物等の高さの最高限度	20 m	15 m	20 m	15 m
		壁面の位置の制限	1. 道路境界線から建築物等の壁面またはこれに代わる柱などの面（以下「壁面等」という。）までの距離の最低限度は2.0 m、また、隣地境界線からは1.0 mとする。 2. 公益工作物については、第1項の規定の適用を除外することができる。			—
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外観の色は、原色をさけ、落ち着いた色調とするとともに、形態及び意匠についても、都市景観上支障のないものとする。 2. 広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、都市景観形成上支障のないものとする。また、軒高以上に設置してはならない。			
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかきまたはさくは、次に該当するものとする。 1. 生け垣または植栽、透過性のあるフェンス、竹垣などとするもので、高さが1.5 m以下のもの 2. 道路境界線から1.0 m以上後退するもの 3. 石、レンガ、化粧ブロック、その他これらに類するもの（以下「石等」という。）を設ける場合は、石等の高さを30 cm以下とするもの 4. シンボルツリーの植栽に配慮する。			

区域は計画図表示のとおり

理由

隣接市街地との調和及び生活利便性の向上を図り、地域の拠点性を高める土地利用を進めること、並びに法令の改正内容と地区整備計画で引用する用語の整合を図る必要があることから、地区計画を変更する。

【縦覧期間】 令和8年1月19日（月曜日）～令和8年2月2日（月曜日）