

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

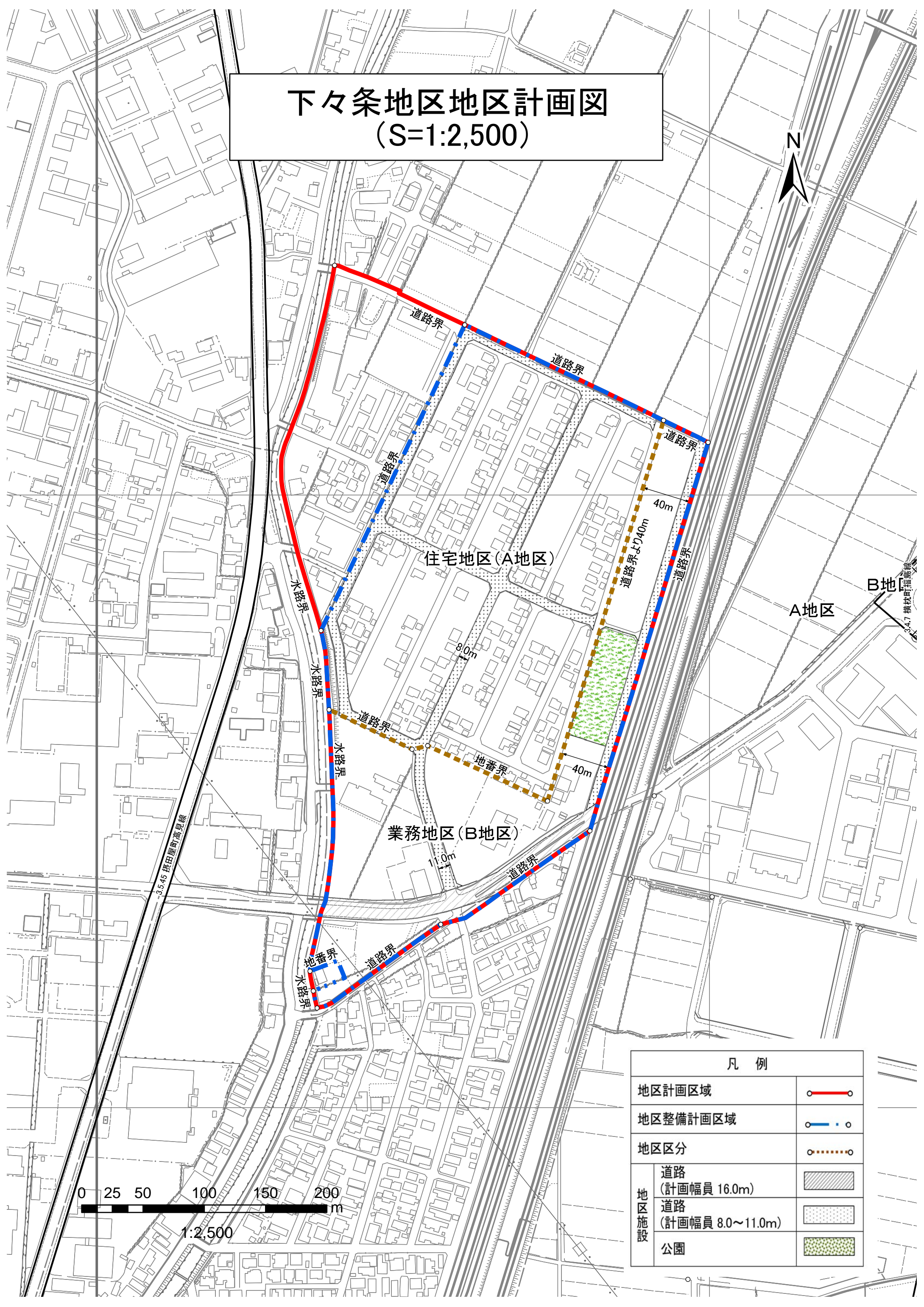
都市計画下々条地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		下々条地区地区計画	
位 置		長岡市下々条町の一部	
面 積		約 12.8 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR長岡駅から北へ4 kmに位置し、周辺には本市産業を支える長岡工業導入団地や北部工業地帯が展開されている。一方、まとまった雇用の場が近くにあることから、職住が近接した住宅市街地が古くから形成されている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、住宅と工場が共存できる市街地環境の実現を目指すとともに、店舗、飲食店など、地区内の利便性を高める土地利用を誘導するものとする。</p>	
	土地利用の方針	<p>住宅と工場が共存できる市街地の形成を図るため、地区内を「住宅地区」と「業務地区」の2つに区分する。</p> <p>住宅地区は、隣接する工場や鉄道からの騒音に配慮した場所に設定し、住宅と工業業務施設等の混在を防止し、良好な住環境を持った住宅地としての土地利用を誘導する。</p> <p>業務地区は、工業・業務系の土地利用を図ることとし、住宅や多くの人々が集散する娯楽施設等の立地を制限する。また、地区の利便性の向上を図られるようなサービス施設の立地を誘導する。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>道路については、市道東幹線51号線への接続を基に、街区の中央及び外周に区画道路を配置し整備することにより、地区の安全性及び利便性の向上を図る。</p> <p>公園については、居住者の利便性、災害時の一時避難所としての活用、上越新幹線及び信越本線からの鉄道騒音を考慮し、適切な位置に配置する。</p>	
	建築物の整備方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。また、敷地内には極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。</p>	
位 置		長岡市下々条町の一部	
面 積		約 10.4 ha	
地区施設の配置及び規模		<p>区画道路 幅員 16 m 総延長 約 230 m</p> <p>幅員 8 m 総延長 約 1,550 m</p> <p>公園 1カ所 約 2,950 m²</p>	
地区整備計画	地区の区分	住宅地区 (A地区)	業務地区 (B地区)
	地区の区分の面積	約 6.6 ha	約 3.8 ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150 m²を超えるもの 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 学校 病院 集会場 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 ホテル又は旅館 自動車教習所 3階以上又は床面積の合計が300 m²を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く） 倉庫業を営む倉庫 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000 m²を超えるもの 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 学校 病院 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これに類するもの 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類す
	建築物等に関する事項		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>その他これらに類するもの</p> <p>12. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>13. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>14. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>15. 畜舎</p> <p>16. 工場</p> <p>17. 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</p> <p>18. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項(店舗型電話異性紹介営業)の用に供するもの</p>	<p>るもの</p> <p>11. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>12. 畜舎</p> <p>13. 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設</p> <p>14. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項(店舗型電話異性紹介営業)の用に供するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	—
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、道路端と敷地の間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合においてはこの限りではない。</p> <p>なお、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は制限を緩和することとする。</p> <p>① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p> <p>② 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3.0m以下のもの</p>	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、道路端と敷地の間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合においてはこの限りではない。</p>
		建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さの最高限度は、長岡都市計画高度地区に規定する第二種高度地区に準じたものとする。また、建築基準法に規定する道路斜線、隣地斜線の適用については、第一種中高層住居専用地域の規定を準用するものとする。	—
		建築物の意匠の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、原色の多用を避け明るく落ち着いた色調とし、周辺環境との調和に努めるものとする。</p> <p>屋外広告物は、原則として事業所等の名称を表示するもので自己の用に供するものとし、色彩・表示については、周辺の景観との調和に努めるものとする。また、建築物一棟につき一カ所とする。</p>	
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分のかき又はさく(門柱及び門扉を除く)の構造は、生垣又はフェンス若しくは鉄柵等で透視可能なものとする。</p> <p>ただし、道路面からの高さが1.2m以下のものにあつては、この限りではない。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

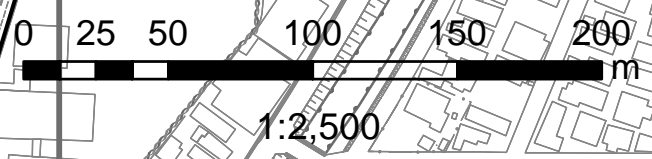
下々条地区地区計画図 (S=1:2,500)



B地区
A地区
3.4.7 横成町福富線

凡例

地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区区分		
地区施設	道路 (計画幅員 16.0m)	
	道路 (計画幅員 8.0~11.0m)	
	公園	



下々条地区地区計画 建築物の用途制限表

用途地域内の建築物の用途制限		A地区											B地区	備考			
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域				
用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ■ 条例により建築が制限されているもの ⊗ 地区計画で建てられない用途 ⊗ 地区計画で一部建築が可能な用途（備考欄確認）																	
住居系	住宅																
	兼用住宅	①	①	①													
	共同住宅、寄宿舎、下宿																
公益施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校																
	大学、高等専門学校、専修学校等																
	図書館等																
	神社、寺院、教会等																
	診療所																
	保育所等																
	病院																
	老人ホーム、福祉ホーム等																
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①														
	公衆浴場																
巡査派出所、公衆電話所等公益上必要な建築物																	
自動車教習所																	
店舗等	店舗・飲食店等																
	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定のもの			※	※										⑥	※用途制限あり	
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定のもの				※										⑥		
上記以外の店舗、飲食店															※床面積の合計が3,000㎡以内のものは建築可能		
事務所等																	
集会場																	
ホテル、旅館																	
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチング練習場																
	カラオケボックス等																
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等																
	劇場、映画館、演芸場、観覧場																
	客席の部分の床面積の合計が200㎡未満のもの																
	客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの																
	ナイトクラブ等																
キャバレー、料理店等																	
個室付浴場業等																	
複合施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの（劇場、映画館、演芸場、観覧場については客席部分の床面積）																
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）																
	建築物付属自動車車庫	1階以下かつ600㎡以下のもの															
		2階以下かつ3,000㎡以下のもの															
		2階以下のもの															
	倉庫業を営む倉庫																
	畜舎																
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの	①	①	①													
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの															
		作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの															
		作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの															
作業場の床面積の合計が50㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場																	
作業場の床面積の合計が150㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場																	
作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																	
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	量が非常に少ない施設																
	量が少ない施設																
	量がやや多い施設																
	量が多い施設																
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては、都市計画決定が必要																

注1) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 注2) 本市は「田園住居地域」の用途指定はありません。

① 一定規模以下のものに限り建築可能
 ② 当該用途に供する部分が200㎡未満の場合に限り建築可能
 ③ 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
 ④ 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
 ⑤ 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
 ⑥ 物品販売店舗、飲食店が建築禁止