

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 24.6 ha				
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. 近隣サービス地区 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。				
地区施設の配置及び規模		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				
地区整備計画	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)	近隣サービス地区 (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 2.1 ha	約 9.4 ha	約 10.0 ha	約 3.1 ha
	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	—

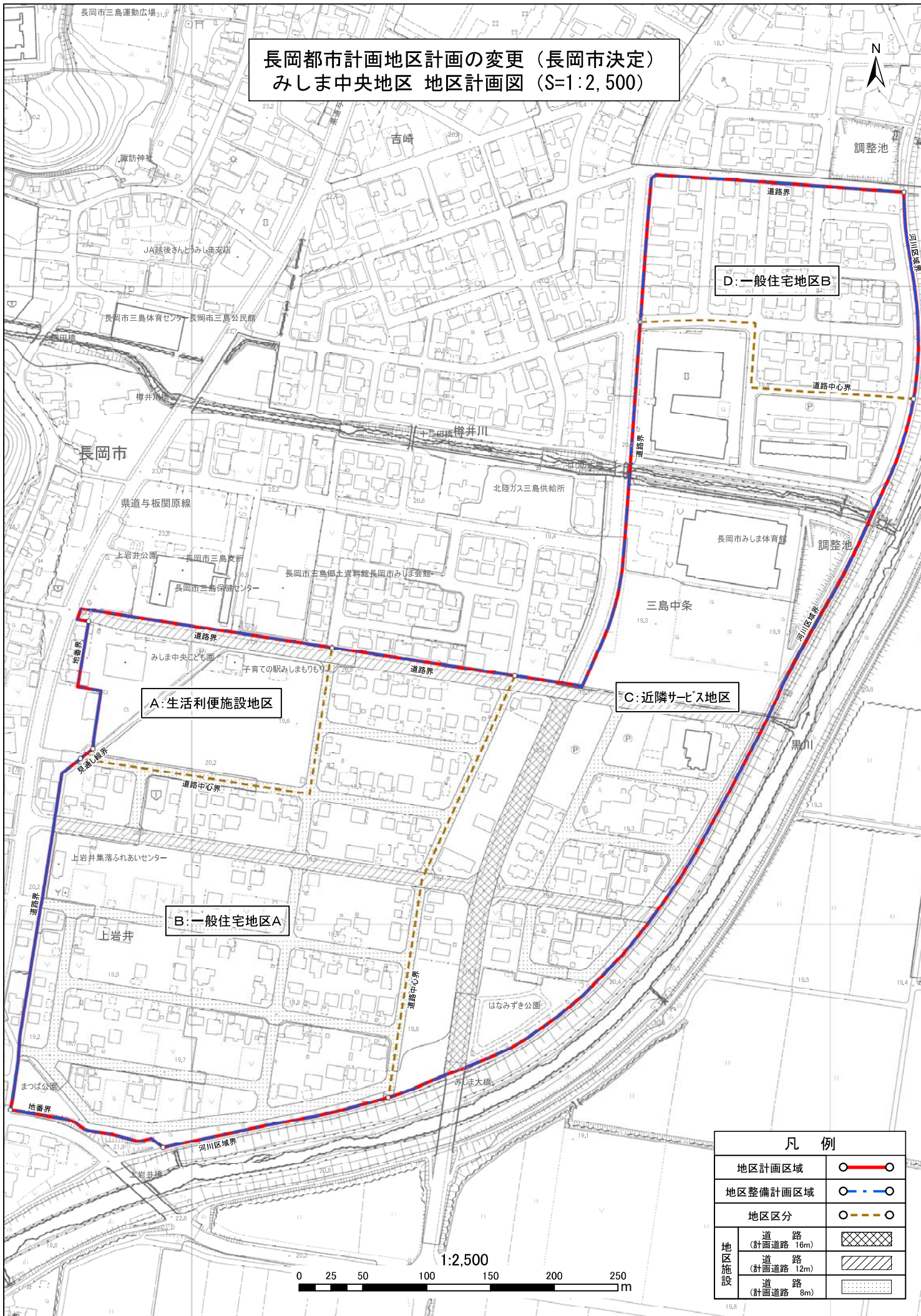
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 自動車修理工場 9. 危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場 10. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		スその他これに類するもの 6. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	260㎡		230㎡
		建築物等の高さの最高限度	20m	15m	20m	15m
		壁面の位置の制限	1. 道路境界線から建築物等の壁面またはこれに代わる柱などの面（以下「壁面等」という。）までの距離の最低限度は2.0m、また、隣地境界線からは1.0m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1.5m以下のもの 2. 道路境界線から1.0m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30cm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

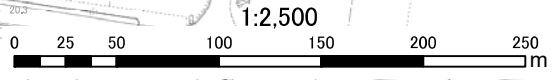
理由

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。

長岡都市計画地区計画の変更（長岡市決定）
みしま中央地区 地区計画図（S=1:2,500）



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 (計画道路 16m)	▨
	道 路 (計画道路 12m)	▧
	道 路 (計画道路 8m)	▩



みしま中央地区地区計画 建築物の用途制限表

用途地域内の建築物の用途制限		一般住宅 A B		生活利便施設		近隣サービス		準住居商業地	商業地	準工業地	工業地	工業専用地	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	第二種住居地						
住宅													
兼用住宅		①	①	①									
共同住宅、寄宿舎、下宿													
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			※	※							⑥	※用途制限あり
	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定のもの			※	※							⑥	
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定のもの											⑤	⑥
	上記以外の店舗、飲食店												
事務所等				③	④	④	⑤						
集会場				③	④								
ホテル、旅館													
遊技施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場												
	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							⑤				⑤	⑤
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							⑤					
	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						②						
	キャバレー、料理店等												
	個室付浴場等												
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)			※	※	※	※						※2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下のものは建築可能
	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					①	①						
	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								
	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												
	量が非常に少ない施設					③	③						
	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