

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画滝谷地区市街化調整区域地区計画を次のとおり変更する。

名 称		滝谷地区市街化調整区域地区計画	
位 置		長岡市滝谷町の一部	
面 積		約 3.4 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上越線越後滝谷駅の西側に位置し、一般国道17号（長岡東バイパス）にも近接した交通利便性が高い田園地域である。また、地区西側には広大な優良農地が広がり、営農条件との調和が求められる地域であるが、近年、分家住宅等の立地が成され、虫食いの開発が懸念される地域でもある。</p> <p>これらのことから、地区計画を策定することにより、衰退しつつある地域コミュニティの活性化を目指した地域づくりに対応するため、既存集落の営農条件との調和に配慮しつつ、ゆとりある良好な住環境の住宅地を形成するとともに、その維持保全を図ることを目的とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周囲の良好な営農条件に配慮しつつ、既存の集落景観と調和した、ゆとりある町並みの形成を目的として良好な田園居住地域を計画的に誘導し、営農条件と住環境との調和のとれた田園住宅地としての立地を図る。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>道路については幹線となる区画道路の幅員を8m、支線道路の幅員を6mとし、ゆとりある田園居住空間の形成を図る。</p> <p>また、公園については既存集落からも活用できるように計画上、位置及び規模等に配慮する。</p>	
	建築物の整備方針	<p>優れた田園地域の特性を活かし、日照、眺望を確保しつつ防災上の安全性の向上を図るために、建築物の用途の制限、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、形態及び意匠の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地震時等におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処しながら、潤いのある集落づくりを図り、緑化の推進と良好な田園集落景観の形成に資するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>さらに、敷地には極力植栽を行い良好な居住環境づくりに努めるものとする。</p>	
地区整備計画	位 置	長岡市滝谷町の一部	
	面 積	約 3.0 ha	
	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員8m 総延長 約690m 公園 1カ所 約920㎡ 幅員6m 総延長 約290m	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 住宅（一戸建て住宅に限る。）
		建蔽率の最高限度	$\frac{5}{10}$
		容積率の最高限度	$\frac{8}{10}$
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡
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、1.5m以上でなければならない。</p> <p>ただし、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。 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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。</p>		

地区整備計画	建築物の高さの最高限度	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一種高度地区に準じたものとし、かつ、建築基準法第56条第1項第1号に規定する道路斜線の適用については第二種低層住居専用地域の規定を準用するものとする。
	建築物の形態及び意匠の制限	①建築物の屋根形状は勾配屋根とする。 ②建築物の屋根又は外壁若しくはこれに代わる柱の色は、原色の多用を避け、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。
	かき又はさく構造の制限	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透視可能なものとし、生垣を推奨する。 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。

「区域は計画図表示のとおり」

理由

周囲の営農条件及びゆとりある住環境の維持保全を目的とし、開発行為の計画変更に合わせて、地区計画における地区施設道路並びに公園の配置及び規模を変更する。