

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画福戸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		福戸地区市街化調整区域地区計画				
位 置		長岡市福戸町の一部				
面 積		約 1.0 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、J R長岡駅から北西へ約5 km、信濃川左岸北部に位置し、千秋が原・古正寺地区につながる県道長岡和島線などの幹線道路を有する交通の利便性が高い地区である。</p> <p>地区内においては、福戸保育園が休園し、福戸小学校の複式学級化など、地域の将来を担う若年層の減少が顕著となっている。さらに、住民の高齢化が進展し、コミュニティ活動をはじめ、様々な地域活動に支障をきたしている。このような状況のもと、衰退しつつあるコミュニティの活性化に向けた地域づくりを進め、集落人口の維持につながる限定的な開発を誘導するため、市街化調整区域の特性を踏まえた地区計画を策定することにより、既存集落の営農環境と調和した、ゆとりある住宅地の形成を図るものとする。</p>				
	土地利用の方針	<p>周囲の良好な営農環境と調和のとれた地域づくりを進めるため、ゆとりある広い敷地と快適な住環境を備えた田園住宅地としての土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>道路については、既存集落との連続性を考慮して、幅員6 mの区画道路を整備し、集落内の一体化を図る。</p> <p>公園については、地域住民がコミュニティ活動等で活用できるよう、適切な位置に配置する。</p>				
	建築物の整備方針	<p>集落地域の特性を活かした、ゆとりある居住環境の形成を誘導するため、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、集落内の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	長岡市福戸町の一部				
	面 積	約 1.0 ha				
	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員6 m 総延長 約200 m、公園 1カ所 約300 m <sup>2</sup>				
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅（一戸建て住宅に限る。）</li> <li>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（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150 m<sup>2</sup>を超えるものを除く。））</li> </ol>				
	建築物等に関する事項	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">建蔽率の最高限度</td> <td style="text-align: center;"><math>\frac{5}{10}</math></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">容積率の最高限度</td> <td style="text-align: center;"><math>\frac{8}{10}</math></td> </tr> </table>	建蔽率の最高限度	$\frac{5}{10}$	容積率の最高限度	$\frac{8}{10}$
	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 m <sup>2</sup>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、1.0 m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3.0 m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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内のもの。</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>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一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。</p>
		建築物の形態及び意匠の制限	<p>① 建築物の屋根形状は勾配屋根とする。</p> <p>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。</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透視可能なものとし、生垣を推奨する。</p> <p>ただし、道路面からの高さが1.2 m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」