

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画花園南部地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		花園南部地区地区計画		
位 置		長岡市花園南1丁目、花園南2丁目、花園東1丁目、大町3丁目、東大町の各一部		
面 積		約 17.8 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長岡駅から南へ約1.5km、国道17号長岡東バイパスや長岡防災シビックコアに通じる都市計画道路幸町高畑線に近接した交通利便性の高い地区である。このような地理的条件のもと、本地区では、生活利便施設を含む住居系市街地の形成を目的とした土地区画整理事業の実施が計画されている。</p> <p>このため地区計画を策定することにより、合理的かつ健全な土地利用を誘導するとともに、建築物等の規制・誘導を積極的に行い、良好な市街地環境を形成し保持することを目的とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、地区内を用途地域区分に応じ、A地区（第一種低層住居専用地域）、B地区（第一種住居地域）、C地区（第一種住居地域）に区分する。</p> <p>A地区及びB地区は、周辺の既成市街地と調和した良好な戸建て住宅地としての土地利用を誘導する。C地区は、地区内幹線道路沿道の立地条件を活かし、店舗、飲食店など、生活利便性を高める土地利用を誘導する。なお、C地区において、商業施設が複数棟まとまって立地した場合の床面積の総量は、10,000㎡程度を目安とする。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>地区施設としては、地区内幹線道路及び公園を適切に配置することにより、居住者の利便性及び安全性の向上を図る。</p>		
	建築物の整備方針	<p>良好な市街地環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の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		長岡市花園南1丁目、花園南2丁目、花園東1丁目、大町3丁目、東大町の各一部		
面 積		約 17.8 ha		
地区施設の配置及び規模		<p>区画道路 幅員 12.0m 総延長 約1,350m</p> <p>区画道路 幅員 8.0m 総延長 約 830m</p> <p>公園 1号公園 面積 約2,000㎡ 2号公園 面積 約2,300㎡</p> <p>3号公園 面積 約 700㎡</p>		
地区整備計画	地区の区分	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)
	地区の区分の面積	8.2ha	2.8ha	6.8ha
	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"> <li>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㎡を超えるもの</li> <li>事務所その他これに類するもので床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>集会場</li> <li>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</li> </ol>	<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"> <li>住宅</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</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>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</li> </ol>

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	—	5. ホテル又は旅館 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 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 9. 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く） 10. 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	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		1,000㎡
		壁面の位置の制限	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。 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。 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3.0m以下のもの		
		建築物の意匠の制限	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。		
		かき又はさくの構造の制限	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で透視可能なものとする。 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。		

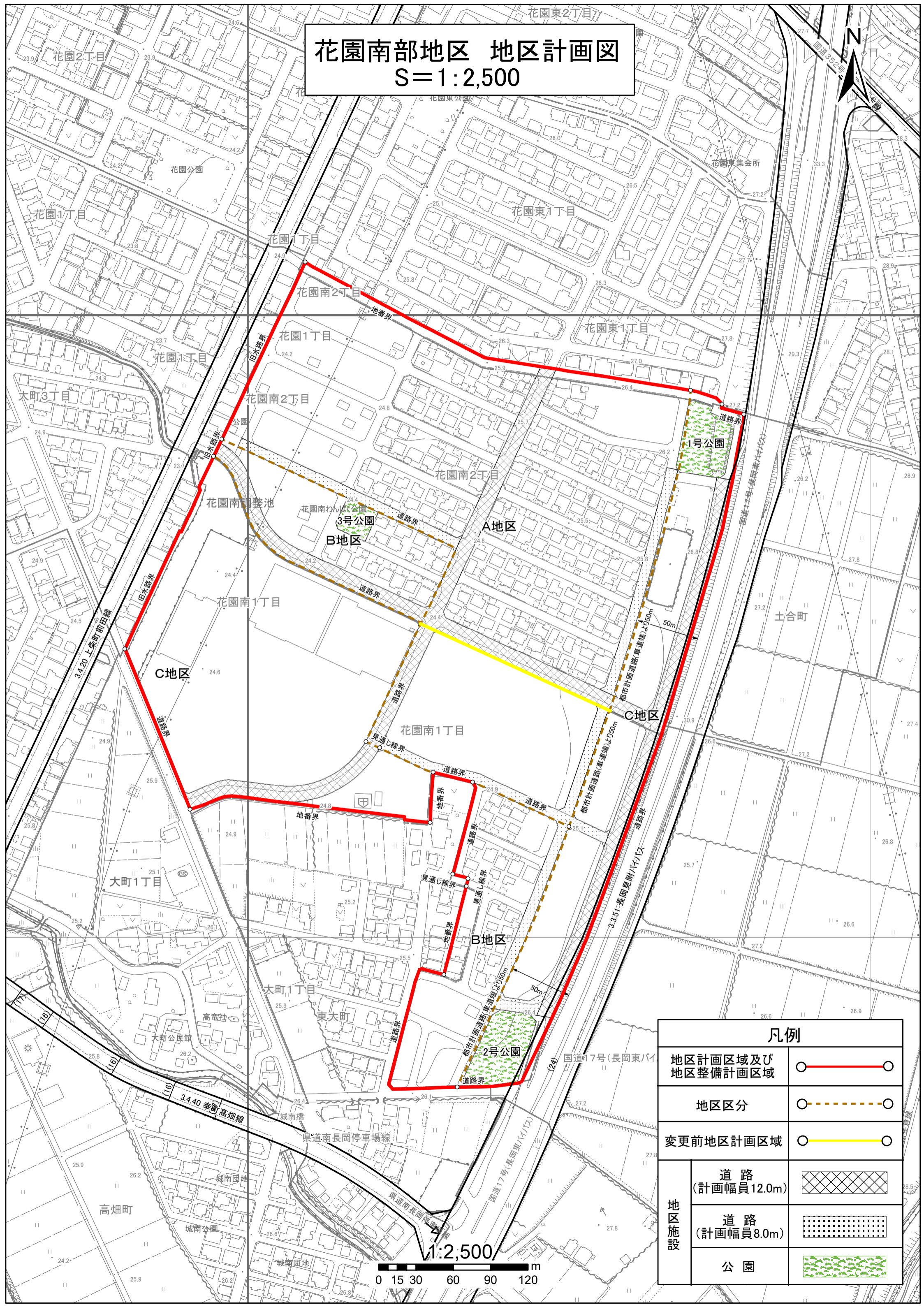
「区域は計画図表示のとおり」

理由

未利用地を解消し、隣接する既成住宅地との調和及び良好な住環境の形成を図ることを目的として、地区計画を変更する。

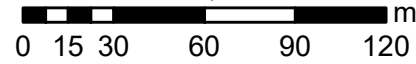
# 花園南部地区 地区計画図

## S=1:2,500



凡例		
地区計画区域及び地区整備計画区域		
地区区分		
変更前地区計画区域		
地区施設	道路 (計画幅員12.0m)	
	道路 (計画幅員8.0m)	
	公園	

1:2,500



# 花園南部地区地区計画 建築物の用途制限表

		A地区				B地区		C地区		この他に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に該当する施設に対し用途制限があります。別途ご確認ください。				
用途地域内の建築物の用途制限		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	備考
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													
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			※		⊗							⑥	
上記以外の店舗、飲食店				③	⊗	④	⑤	⑤				⑤	⑥	
事務所等				③	⊗	④								※床面積の合計が500㎡以内のものは建築可能
集会場				③	⊗	④								
ホテル、旅館					⊗	④								
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、バレーボール練習場					⊗	④							
	カラオケボックス等							⑤	⑤			⑤	⑤	
	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													
	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)			※	※	※	※	※						※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	⊗	⊗							
	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				③	⊗	④							
	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