

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

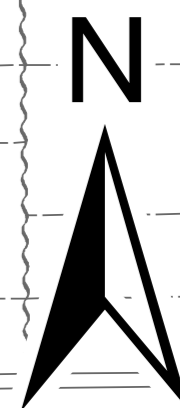
都市計画前川東地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		前川東地区地区計画			
位 置		長岡市上前島町、青島町、高島町の各一部			
面 積		約 48.2 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、長岡市の中心部から南へ約6kmの位置にあり、県道山田・中潟線及び主要地方道柏崎・高浜・堀之内線に隣接するとともに長岡東バイパスからも至近距離にあり、自動車交通利便の高い地区であることから、すでに立地している新潟県運転免許センターを中心として業務系市街地の整備が計画されている。また、近年の深刻化する地球環境問題をうけ、鉄道などの自家用車以外の公共交通機関を利用する環境に配慮したまちづくりが求められている社会情勢のなかで、地区内のJR信越本線前川駅を活用した新たな住宅地の整備が併せて計画されている。</p> <p>こうしたことから、地区計画を策定することにより、新市街地に相応しい利便性の確保や用途の混在等による環境の悪化を防止するとともに、新たに整備される閑静な住宅市街地の住環境の保全を図ることを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境を形成するため、本地区を住宅ゾーン、生活便利施設ゾーン及び業務施設ゾーンに区分する。住宅ゾーン、生活便利施設ゾーンは住環境の保全及び生活利便性の向上をはかり、業務施設ゾーンは周辺への影響を配慮しながら、地区利便性の向上を図るものとする。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>道路、公園、緑地については、土地区画整理事業により整備されたものを機能・環境が損なわれないよう維持、保全を図る。</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、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		長岡市上前島町、青島町、高島町の各一部			
面 積		約 41.1 ha			
地区の区分		住宅ゾーン (第一種中高層 住居専用地域)	生活便利施設ゾーン (第一種住居地域)	業務施設ゾーンA (準工業地域)	業務施設ゾーンB (準工業地域)
地区の区分の面積		11.7 ha	10.9 ha	16.8 ha	1.7 ha
地区整備計画	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。
	建築物に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 病院 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 	<ol style="list-style-type: none"> ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの ホテル又は旅館 畜舎 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 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 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅 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500㎡を超えるもの 病院 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの キャバレー、料 	<ol style="list-style-type: none"> 業務施設ゾーンAに掲げるもの 工業(建築基準法施行令第130条の6に定めるもの、作業場の面積が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの及び床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場及び電子機器部品の加工組

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の用途の制限		(店舗型電話異性紹介営業)の用に供するもの	理店その他これらに類するもの 7. 畜舎 8. 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 9. 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	み立て工場等で、作業場の床面積の合計が1,000㎡以下の工場を除く)	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		—		
		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。		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から幅員1.2m以上の道路までの距離は3.0m以上とし、その他の道路にあっては1.0m以上でなければならない。		
		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。 業務施設ゾーンにおける屋外広告物は、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。				
		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」

前川東地区地区計画図 (S=1:2,500)



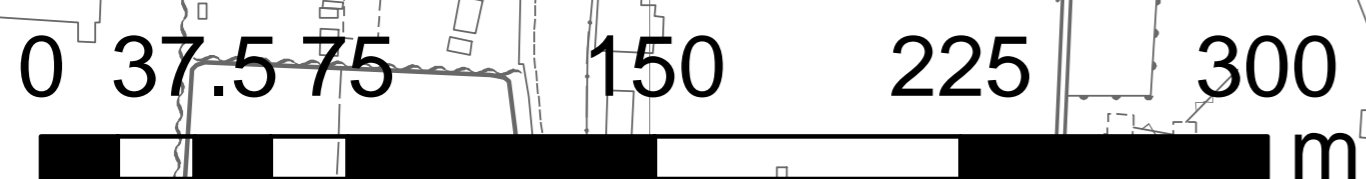
凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区区分	

生活便利施設ゾーン

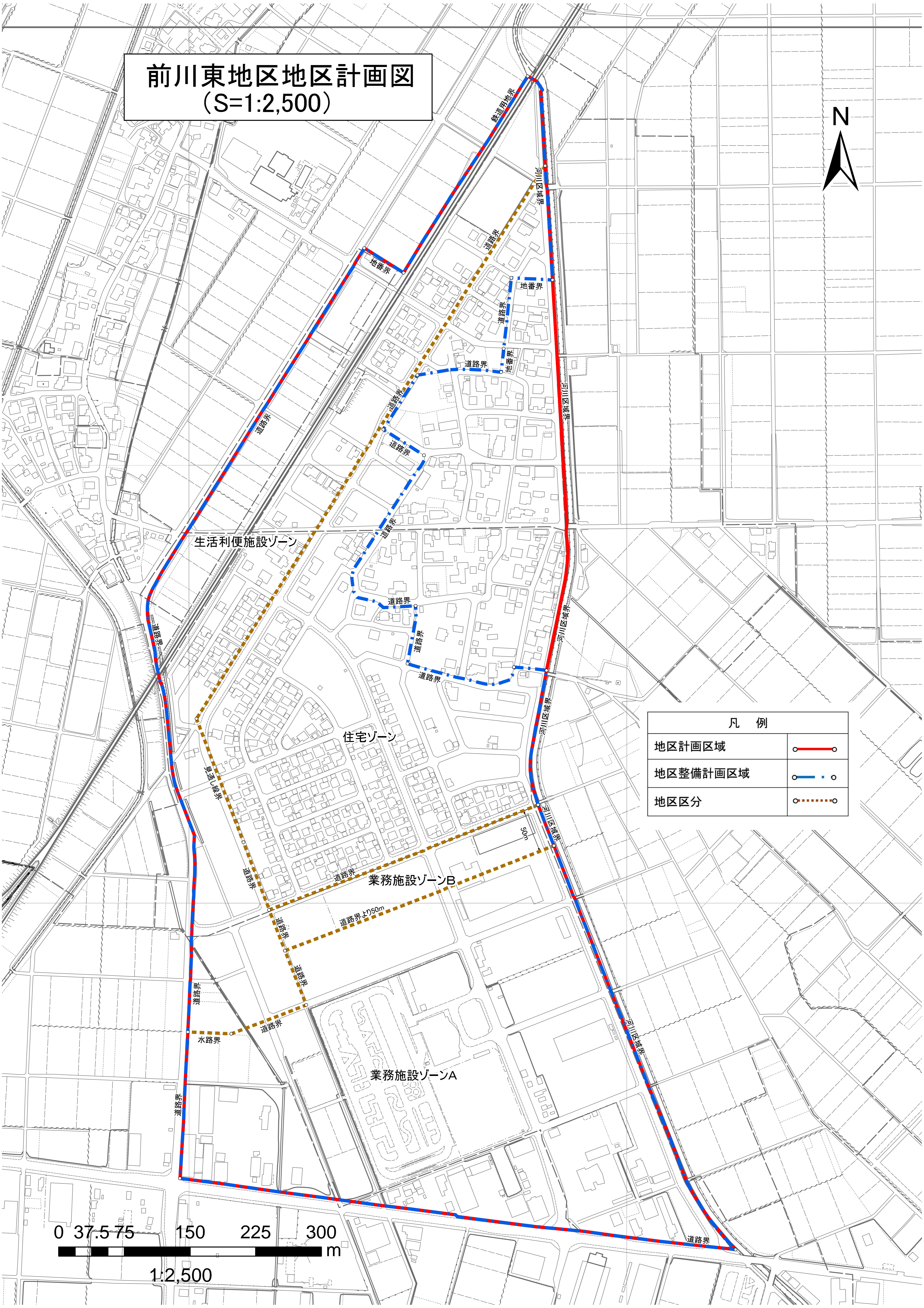
住宅ゾーン

業務施設ゾーンB

業務施設ゾーンA



1:2,500



前川東地区地区計画 建築物の用途制限表

用途地域内の建築物の用途制限		住宅		生活利便施設		準隣商業地	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
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> 建てられる用途</div> <div> 建てられない用途</div> <div> 条例により建築が制限されているもの</div> <div> 地区計画で建てられない用途</div> <div> 地区計画で一部建築が可能な用途（備考欄確認）</div> </div>												
住宅系	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					④						
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					③ ④ ⑤ ⑤				⑤ ⑥		
事務所等					③ ④							
集会場					③ ④							
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										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										⑤ ⑤
		客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの										⑤
	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、家庭電器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						
	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