

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画西津地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	西津地区地区計画	
位 置	長岡市新産東町の全部、新産1丁目の一部	
面 積	約 9.2 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は長岡市の川西南部地域に位置し、長岡インターチェンジに近接するとともに、周辺には長岡の流通・業務機能が集積する新産業センターが展開している。また、地区南側には都市計画道路長岡東西道路が位置付けられ、将来的にはより広域な経済活動の拠点となることが期待されている地区である。こうした状況の下、土地区画整理事業により新たな流通・業務系の市街地の形成が予定されている地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、土地区画整理事業の効果の確保と良好な市街地環境の創出を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導することで用途の混在等による地区利便性の低下を防止することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>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ような施設の立地を規制するとともに、不特定多数が集散する施設を排除することで地区の利便性の向上を図り、流通・業務地にふさわしい都市空間、都市機能の実現を図るものとする。</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るものを機能・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>
地区整備計画	位 置	長岡市新産東町の全部、新産1丁目の一部
	面 積	約 9.2 ha
	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"> 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. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 学校 6. 病院 7. 店舗（卸売業を除く）、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 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 9. カラオケボックスその他これに類するもの 10. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 11. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 12. 畜舎 13. 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 14. 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
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 ㎡
	壁面の位置の制限	<p>都市計画道路長岡東西道路および七日町西津線から、これらに面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面までの距離は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。ただし、道路端と敷地の間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合においてはこの限りではない。</p>
建築物の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</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で透視可能なものとし、道路境界から1.0m以上の植栽帯を極力設け、緑化に努めるものとする。</p> <p>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。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画道路 3・3・72 長岡東西道路の道路法線に合わせて区域の変更を行い、流通業務機能の集積地にふさわしい一体的な土地利用を図ることを目的として、地区計画を変更する。

西津地区 地区計画図

S=1:2,500



長岡市

新産東調整池

新産1丁目

地方卸売市場長岡中央水産

長岡市青果市場

新産東町

地区計画
西津地区

公園

才津東町

才津町四丁目公民館

観音堂

新産3丁目

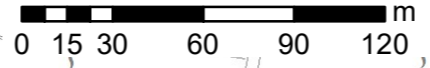
勘四郎橋

3.3.72 長岡東西道路

凡例

地区計画区域及び 地区整備計画区域	
変更前地区計画区域	

1:2,500



西津地区地区計画 建築物の用途制限表

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		
<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															
	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	※卸売業の店舗は建築可能	
	事務所等					③	④									
	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、バッチング練習場						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	④								
		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	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