

栃尾都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画平地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	平地区地区計画				
位 置	長岡市平三丁目、平五丁目の各一部				
面 積	約 12.2 ha				
地区計画の目標	<p>当地区は、栃尾地域中心部から近く、その大部分が土地区画整理事業による居住基盤の整備が進められ、環境良好な市街地の形成が期待されている。また、広域的な幹線道路である（都）環状線（国道 290 号 BP）や市街地内の幹線道路である（都）金沢平堤防線に隣接する交通利便性の高い地区である。</p> <p>このため、建築物等の適正な配置及び立地誘導を図り、既存の生活環境の保全と良質な居住環境の形成及び、これと調和のとれた利便性の高い沿道環境の形成を図ることを目標とする。</p>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地区画整理事業によって整備された幹線道路を含む質の高い生活基盤に対応して、良好な居住環境と産業環境を保全・整備する。				
土地利用に関する方針	<p>既存の生活環境の保全と良質な居住環境の形成及び、これと調和のとれた利便性の高い沿道土地利用を実現するため、本地区を以下の3つの地区に細分化し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>A地区（住宅工業複合地区） 既存住宅地の居住環境の保全に十分配慮し、環境悪化をもたらすことのない市街地型工業と住宅の共存を図り、職住近接型の市街地とする。</p> <p>B地区（市街地工業地区） 既存住宅地の居住環境の保全に十分配慮し、環境悪化をもたらすことの少ない市街地型工業や店舗、業務施設の立地を誘導することにより、幹線道路の沿道利用を促進する。</p> <p>C地区（市街地住宅地区） 環境良好な市街地住宅地としての土地利用及び環境形成を促進し、（都）金沢平堤防線沿線には背後の居住環境の保全に十分配慮した沿道利用型施設の立地を誘導する。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 (住宅工業複合地区)	B地区 (市街地工業地区)	C地区 (市街地住宅地区)
		地区の面積	約 2.7 ha	約 2.0 ha	約 7.5 ha
		建築物の用途の制限	以下の用途について建築を制限する。 1. 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 3,000 m ² 以上のもの 2. 事務所その他これに類するもので床面積の合計が 3,000 m ² 以上のもの 3. 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 4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの	以下の用途について建築を制限する。 1. 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 3,000 m ² 以上のもの 2. 事務所その他これに類するもので床面積の合計が 3,000 m ² 以上のもの 3. 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 4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの	以下の用途について建築を制限する。 1. 自動車教習所 2. ホテル、旅館その他これらに類するもの 3. ボーリング場、ゴルフ練習場その他これらに類するもの 4. 畜舎(15 m ² 以上)

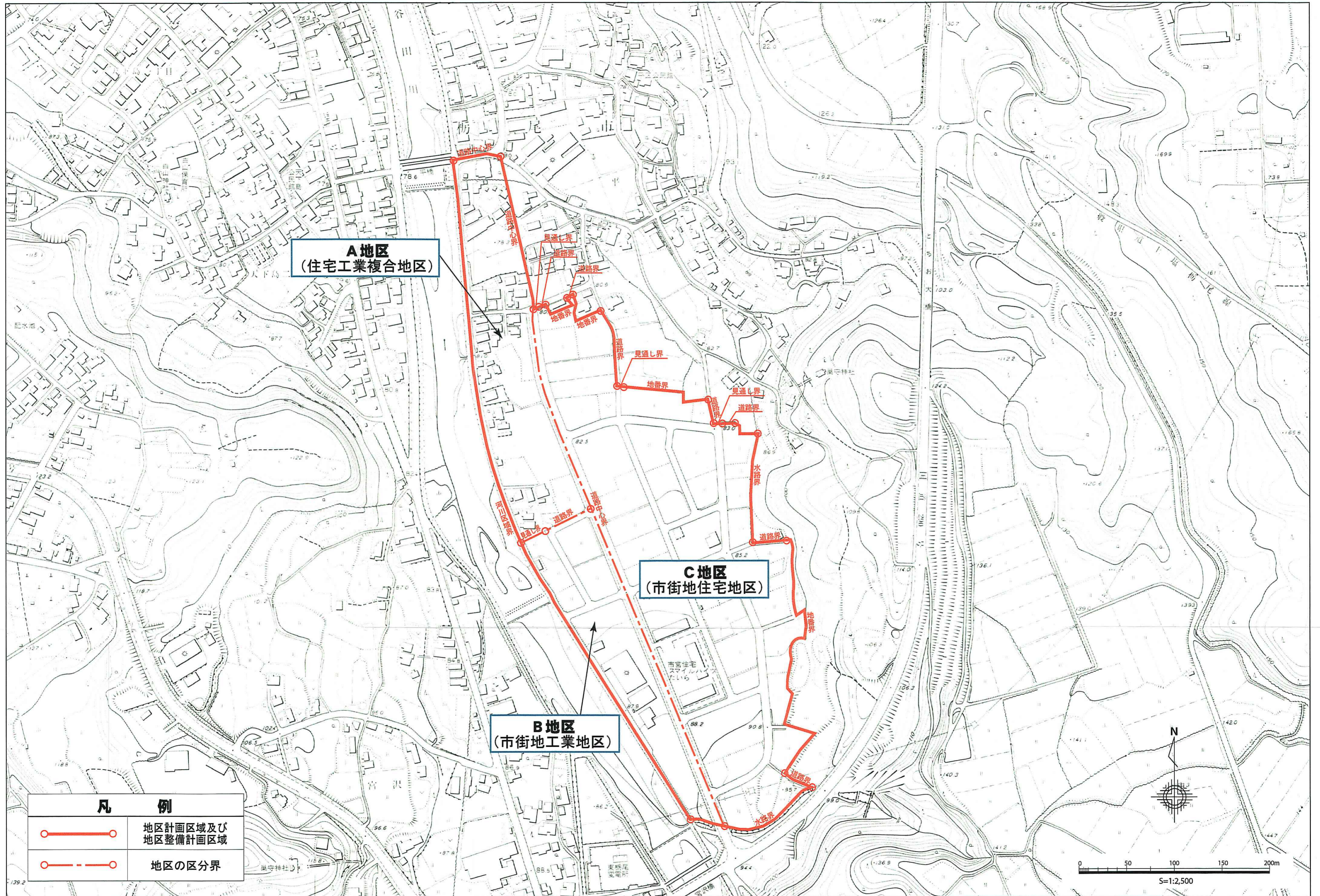
建築物の用途の制限	5. 倉庫業を営む倉庫 6. 畜舎 (15 m ² 以上) 7. 建築基準法別表 2 の (ぬ) 項の第 2、3 及び 4 号に定める工場等	5. 畜舎(15 m ² 以上)	
建築物の敷地面積の最低限度	定めない	250 m ² 以上	180 m ² 以上
	ただし、基準時（地区計画の決定時）に上記規定に適合しない敷地となっている場合はこの限りではない。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（道路の隅切り部分は除く）までの距離は1.0m以上とする。		
垣又は柵の構造の制限	道路に面し垣又は柵を設置する場合は、地盤面から高さ1.5m以下としなければならない。 ただし、生け垣、透視可能なフェンス、鉄柵又は防火・防犯上やむを得ないものはこの限りではない。		

「位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）の施行に伴い改正された建築基準法（平成 27 年 6 月 24 日及び平成 28 年 6 月 23 日施行）」の内容と建築物の用途の制限において引用している内容に、法解釈上の齟齬が生じており、現行法との整合を図ること。また、地区計画決定当時から使用していた「旧市名」等の表記について、平成 18 年の市町村合併後の現行表記に改めるため、地区計画を変更する。

平地区 地区計画 計画図

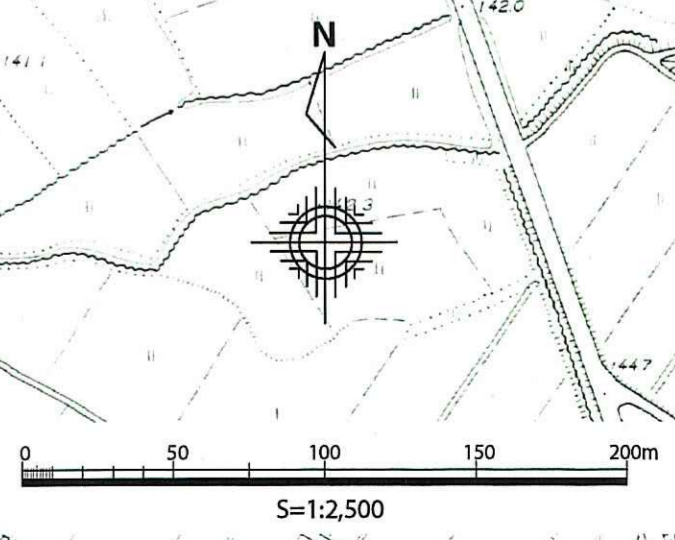


A地区
(住宅工業複合地区)

C地区
(市街地住宅地区)

B地区
(市街地工業地区)

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区の区分界



平地区地区計画 建築物の用途制限表

用途地域内の建築物の用途制限		C地区		A地区	B地区	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		準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	工業地域
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												
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	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3,000㎡未満のものは建築可能
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、バットニング練習場											
	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	※			④	④	※床面積の合計が15㎡未満のものは建築可能
	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											※建築基準法別表2の(ぬ)項の第2.3及び4号に定める工場等	
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