

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画千秋が原地区地区計画を次のとおり決定する。

名 称		千秋が原地区地区計画	
位 置		長岡市寺島町、蓮湯町、宮関町、古正寺町、小沢町、藤沢町の各一部	
面 積		約 34.5 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長岡駅から西へ約2.5km、大手大橋から長岡大橋下流に至る信濃川左岸堤防に隣接し、周囲を国道8号（長岡バイパス）や都市計画道路長岡停車場線、古正寺町榎下線に囲まれた交通利便性の高い地区である。また、地区内には長岡赤十字病院等が立地し、さらに地区北側では長岡造形大学、県立近代美術館、ハイブ長岡、長岡リリックホールが立地するなど、既に広域的な高次都市機能が集積されている。そのほか、都市計画道路古正寺町榎下線の西側では、主として商業・業務系の土地利用が図られている。</p> <p>本地区は、これらの状況とあわせ、研究・研修機能、商業・アミューズメント機能、レクリエーション機能、医療・福祉機能など、公益性の高い施設の集約的な整備が計画されている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、広域的な文化・交流・商業・アミューズメント・医療・福祉機能の拠点に相応しい適正かつ合理的な土地利用を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>副心地域の核となる広域的な拠点形成を図るため、本地区を医療福祉健康教育地区（第二種住居地域）、高次交流地区（近隣商業地域）に区分する。</p> <p>医療福祉健康教育地区においては、既存の長岡赤十字病院、長岡健康管理センターと連携し、広域的な医療福祉機能や運動健康機能の集積を図る。また、高次交流地区では既存のバス営業所の交通ターミナル機能を活かし、広域的な商業・アミューズメント機能や交流機能の集積を図る。</p> <p>各地区とも市街地に残存する貴重なまとまった土地であることや、信濃川に隣接する地理的条件などを考慮し、品格を備えたゆとりとやすらぎの空間づくりを進めるものとする。また、信濃川右岸堤防から見た西山の稜線以下に建築物等の高さを抑え、穏やかでまとまりのある意匠にするなど、都市景観に配慮するよう努めるものとする。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>広域的な拠点地域に相応しい区画道路及び公園を適切に配置し整備することにより、利用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>良好な都市環境を形成するため、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度及びかさ又はさくの構造の制限を定める。</p>	
地区整備計画	位 置	長岡市寺島町、蓮湯町、宮関町、古正寺町、小沢町、藤沢町の各一部	
	面 積	約 31.1 ha	
	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 23.0m 総延長 約 1,250m	区画道路 幅員 16.0m 総延長 約 500m
	地区の区分	医療福祉健康教育地区 (第二種住居地域)	高次交流地区 (近隣商業地域)
	地区の区分の面積	約 16.9 ha	約 14.2 ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 住宅 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 店舗、飲食店（ただし、店舗にあつては床面積500㎡以内の調剤薬局を除き、飲食店にあつては本地区の他用途に附属するもので床面積500㎡以内のものを除く） ホテル、旅館 自動車教習所（障害者福祉に対応する業態を備えたものを除く） 畜舎 	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 住宅 学校 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 病院 自動車教習所 畜舎 マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの（ただし、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1項第8号に掲げるものを除く）

	<p>7. マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>8. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>9. テレホンクラブ等営業施設</p> <p>10. 工場</p> <p>11. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供する施設</p>	<p>8. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>9. テレホンクラブ等営業施設</p> <p>10. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>11. 工場</p> <p>12. 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供する施設</p>
建ぺい率の最高限度	—	$\frac{6}{10}$
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	5,000 m ²
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、1.0m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3.0m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3.0m以下のもの。</p> <p>③地盤面下に建築するもの。</p> <p>④巡査派出所、バス停留所の上屋その他これらに類する公益上必要な建築物で、地階を除く階数が1のもの。</p>	—
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ（塔屋等や広告物等の工作物を含めた絶対高さ）は2.5mを超えてはならない。	
形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の基調色は落ち着いた配色とし、周辺の建築物との調和を図り品格のある景観に配慮した意匠とする。また、屋外広告物については以下のとおりとする。</p> <p>①屋上広告物を設けてはならない。</p> <p>②独立広告物（野立形式）は自己使用のものに限り、かつ、高さは1.0m以下とする。</p> <p>③広告物は建築物との一体化や集約化に努め、また色彩やデザイン性の向上を十分考慮し、景観に配慮する。</p> <p>④高次交流地区にあっては、医療福祉健康教育地区に対する夜間照明に配慮する。</p>	
緑化率の最低限度	地区全体として $\frac{1}{10}$ 以上を目標とする。	
	植栽にあたっては、低・中・高木を適切に配置する。	植栽にあたっては、低・中・高木を適切に配置し、医療福祉健康教育地区に面する道路沿いには緩衝帯となる植栽を行うものとする。
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

新たに市街化区域に編入される区域及びそれに隣接する区域における健全な市街地形成を誘導するため、地区計画を本案のとおり決定するもの。