

# 陽光台地区地区計画の概要について

## はじめに

「陽光台地区」には、ゆとりある居住環境を形成し、将来にわたってこれを維持するために、平成13年11月28日に長岡市が都市計画として決定した「地区計画」が定められています。

地区計画は、そこに住む人みんなで作る「街づくりのためのルール」であり、みんなで守り、育て、実現していくものです。

## 地区計画の説明

### 建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、良好な住宅地を形成するため、地区の特性に合わせて用途の制限が定められています。

**A地区：第1種低層住居専用地域**（建ぺい率：50%、容積率 80%）・・・用途地域による制限だけで、十分に専用住宅地としての土地利用の方針に適合することから、特に地区計画で用途の制限は設けていません。

**B地区：第1種住居地域**（建ぺい率：60%、容積率 200%）・・・土地利用の方針において、地区利便施設の立地を図る地区と位置付けられていることから、この土地利用の方針に適合しない建築物の用途を制限しています。

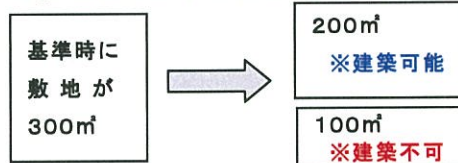
#### ◎建てられない建築物

- ①ボーリング場・スケート場・水泳場等
- ②ホテル・旅館
- ③自動車教習所
- ④畜舎
- ⑤火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理に供する施設
- ⑥テレホンクラブ等営業施設

### 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある生活環境を守るため、敷地面積の最低限度は200㎡と定められています。（建築物を建てるには、200㎡以上の敷地が必要となります。）これにより、今ある敷地を分割して売却したり、賃借したりすることはできなくなります。

#### ◎敷地を分割する場合のイメージ



※基準時：平成13年11月28日

### 壁面の位置の制限

快適でゆとりを持った住宅地とするためには、建築物の密集した立地を避け、日照・通風・採光及び冬期間の堆雪スペースを確保するために、道路境界や隣地境界から離して建てる必要があります。

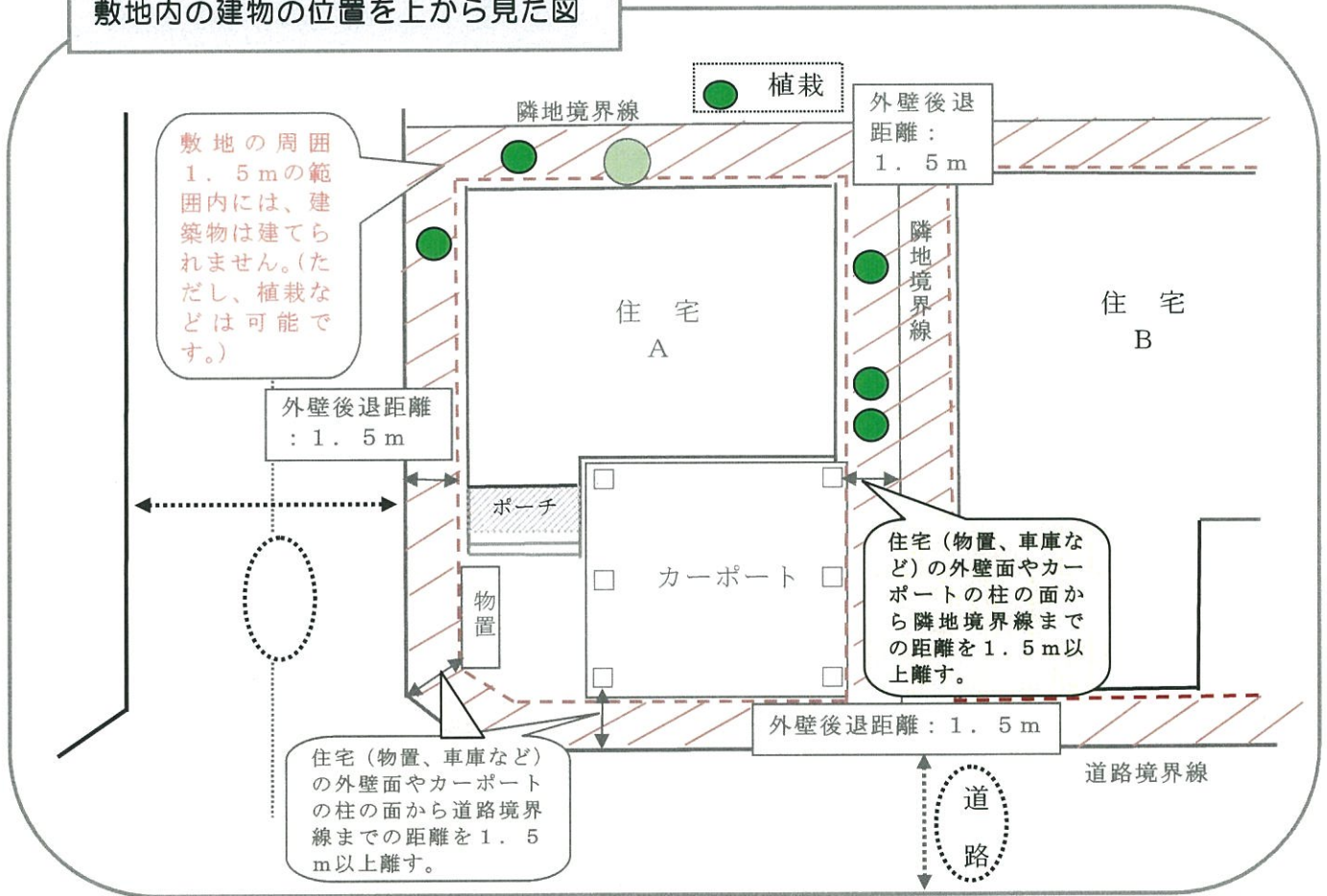
住宅はもちろんのことですが、カーポート、車庫、物置などについても、その外壁面や柱の面から道路境界線、隣地境界線までの距離を1.5m以上離さなければなりません。

ただし、道路境界線又は隣地境界線までの距離が1.5m以上離れていない建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この規定を緩和できることがありますので、御相談ください。

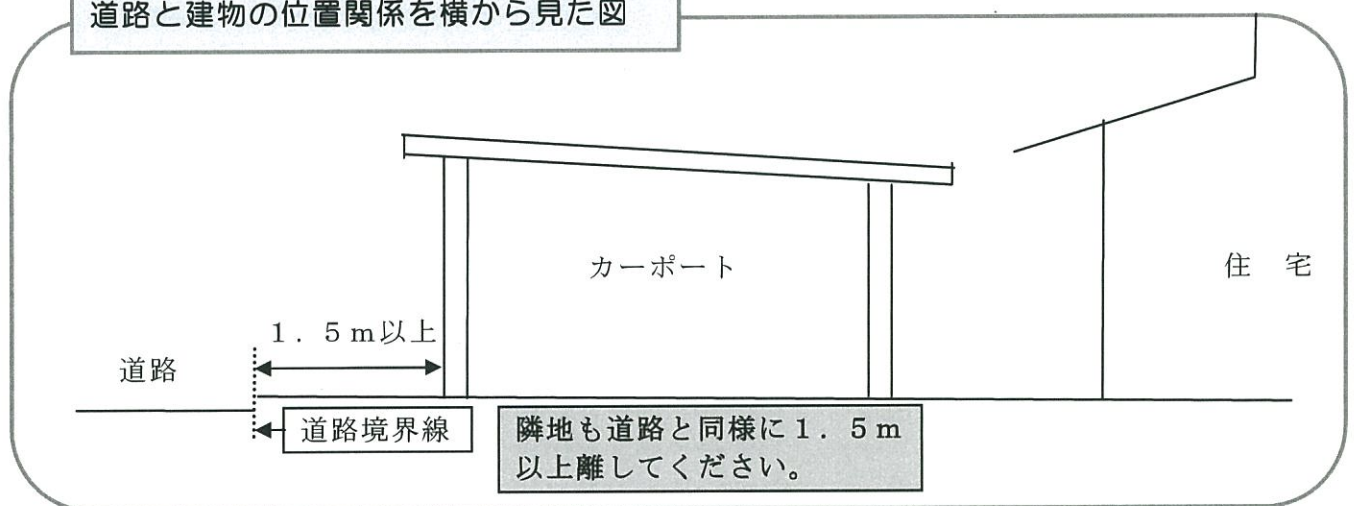
- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの。
- ②車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内のもの。

《「壁面の位置の制限」のイメージ》

敷地内の建物の位置を上から見た図



道路と建物の位置関係を横から見た図



建築物の意匠の制限

色や仕上げ、デザインを統一し、まとまりのある街なみ景観を形成するために、建築物の外壁や柱、屋外広告物の色彩について、次のように定められています。

◎原色を避け、明るく落ち着いた色調とする。

◎周辺環境との調和に努める。

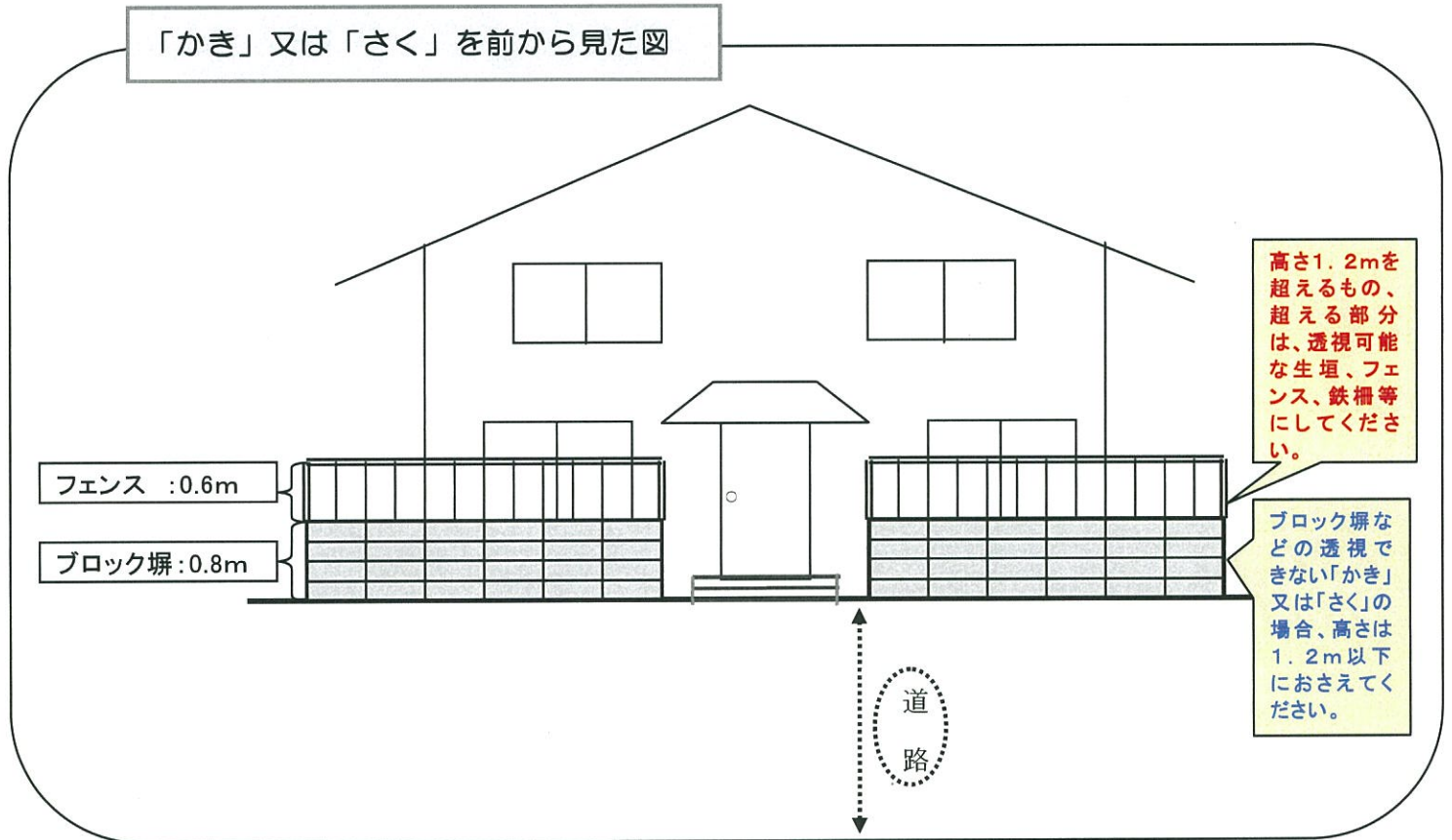
## かき又はさくの構造の制限

道路の見通しの確保や歩行者への圧迫感を防止するため、道路に面する部分については、高さ1.2mを超える見通しの利かないブロック塀等(宅地の擁壁は除く。)の使用が制限されています。

したがって、道路に面する部分の「かき」又は「さく」は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等にする必要があります。(ただし、道路面からの高さが1.2m以下のものについては、制限はありません。)

《「かき又はさくの構造の制限」のイメージ》

「かき」又は「さく」を前から見た図



お願い

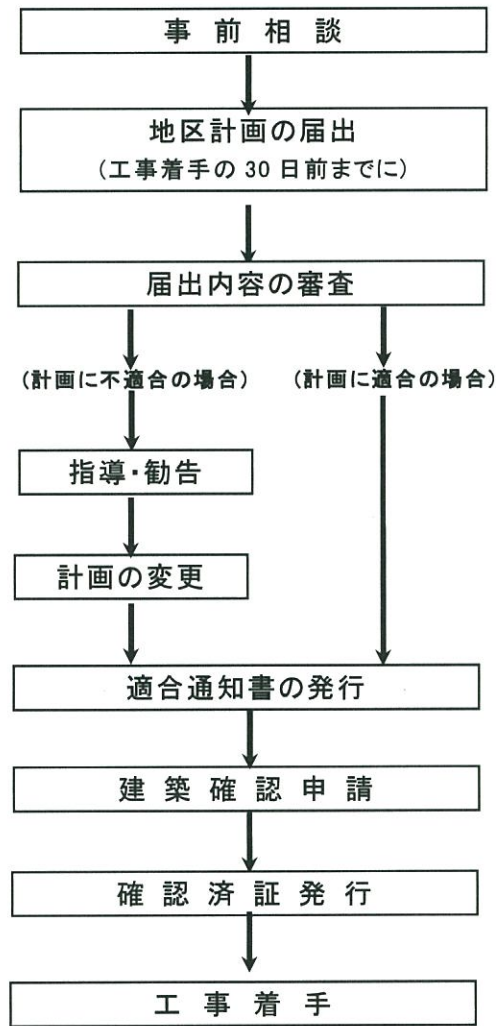
## 地区計画の届出について

◎ 住宅を建築する際はもちろんのこと、住宅を建築した後にカーポート、車庫、物置などを追加して建築する際も、必ず「地区計画の届出」が必要です。 施工業者の方にもその旨をお話しいただき、忘れずに届出をしてください。

- 届出書の用紙は、市役所都市計画課の窓口に置いてあります。(長岡市のホームページからもダウンロードできます。)
- さらに、10㎡を超えるカーポート等の建築には、建築確認申請も必要です。

# 届出の手続き

計画の届出から工事着手までの流れ



## 届出の必要な行為

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築または工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の変更
- ④ 建築物等の形態または意匠の変更

## 【記入例】住宅新築のケース

「(2)建築物の建設又は工作物の建設」欄に記入

地区計画の区域内における行為の届出書 **記入例**

平成19年11月11日

長岡市長 森 氏 様

届出者住所 長岡市幸町2-1-1  
氏名 長岡 太郎 様

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更  
 建築物の建築又は工作物の建設  
 建築物等の用途の変更  
 建築物等の形態又は意匠の変更

届出は工事着手日の30日前までに行って下さい。届出回数はお届出書と図面、それぞれ1部ずつです。

記

1. 行為の場所 長岡市陽光台〇丁目〇〇番〇  
 2. 行為の着手予定日 平成19年12月1日  
 3. 行為の完了予定日 平成20年3月31日  
 4. 設計又は施行方法 (以下に記入)

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	㎡
(イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (断壁・改築・増築・移転)		
(ロ) 届出部分	届出部分以外	合計
(1)敷地面積		262.45㎡
(2)建築又は建設面積	123.64㎡	123.64㎡
(3)延べ面積	180.63㎡	180.63㎡
(4)用途	専用住宅、庫裏	(5)延べ床/容積率
(6)高さ	アイボリー系	(7)外壁の色
(8)地盤面から 8.51m	(9)かさ又はさくの構造	メッシュフェンスH=1.2m
(10)外壁後退 (最小値)	隣地境界 1.80m	道路境界 2.62m

(3) 建築物等の用途の変更 (イ)変更部分の延べ面積 未定の場合、「未定」と記入して下さい。  
 (ロ)変更前の用途 空き、さく等を設置しない場合、「なし」と記入して下さい。

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更 変更の内容

5. 連絡者住所氏名 長岡市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇 設計事務所 担当〇〇 電話〇〇-〇〇〇〇

備考

1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 届出者の氏名 (法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。  
 3 同様の土地の区域について2以上の種類の行為を行うときは、の届出書によること (裏面につづく)

## 届出の必要な添付図書

1. 案内図
  2. 配置図…☆1
  3. その他
    - ①土地の区画形質の変更の場合
      - ◎区域図(1/1,000以上)、設計図(原則として1/100以上)
    - ②建築物の建築又は工作物の建設の場合
    - ③建築物等の用途の変更の場合
    - ④建築物等の形態又は意匠の変更の場合
      - ◎平面図(1/100以上)、立面図2面以上(1/100以上)…☆2
- ☆1.配置図には、道路境界及び隣地境界から壁面又は柱面までの後退距離を明示してください。  
 ☆2.立面図には、建築物の最高高さを明示してください。

≪地区計画に関するご相談・お問い合わせは≫

長岡市都市整備部都市計画課都市計画係

〒940-0061 長岡市城内町3丁目4番地14 長岡市役所城内町分室2階

TEL:0258-39-2225 FAX:0258-39-2270 メールアドレス:toshikei@city.nagaoka.lg.jp

ホームページアドレス:http://www.city.nagaoka.niigata.jp/

長岡都市計画地区計画の変更

(長岡市決定)

都市計画陽光台地区地区計画を次のとおり決定する。

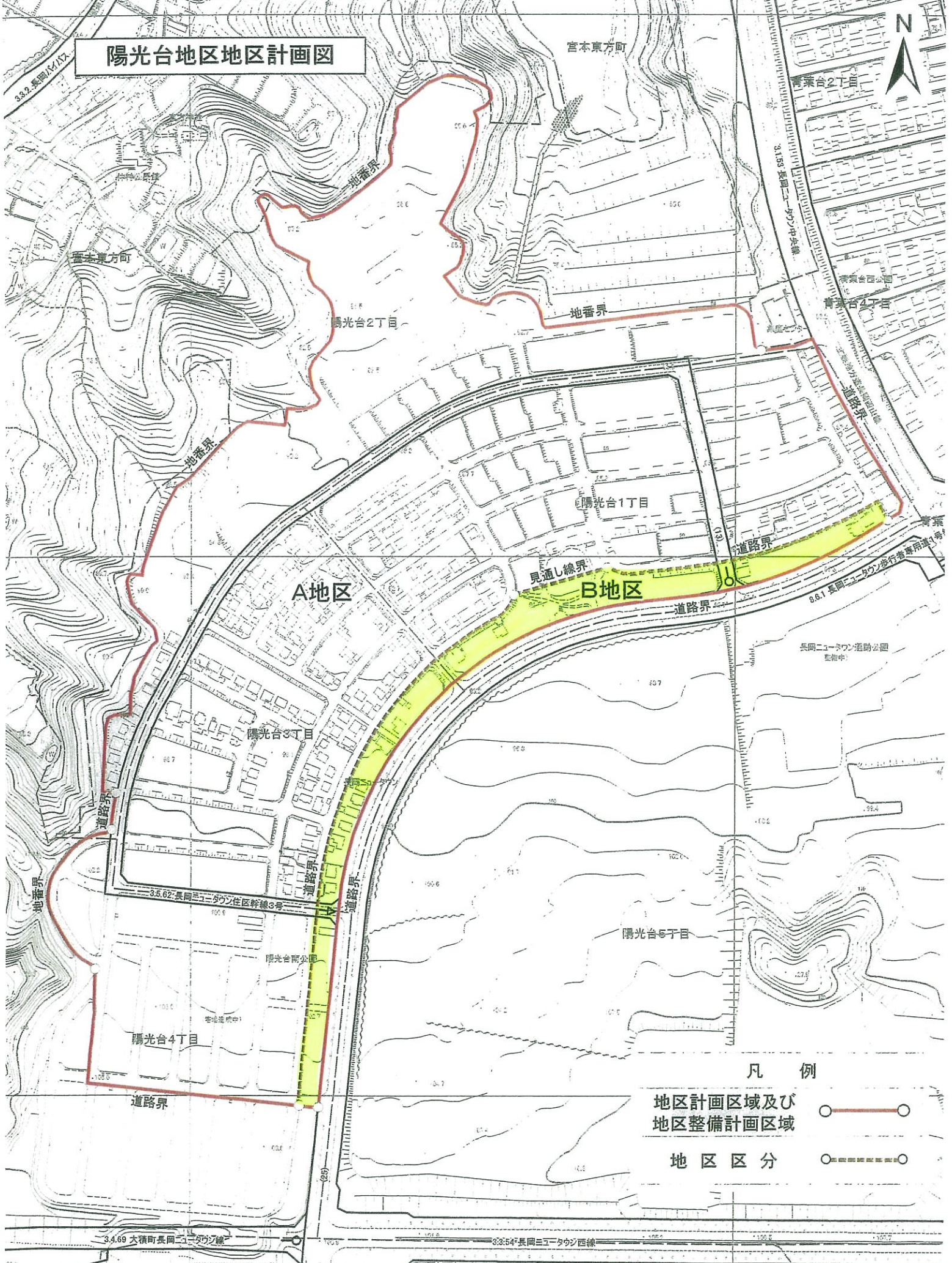
名 称		陽光台地区地区計画	
位 置		長岡市陽光台1丁目、3丁目の各全部、陽光台2丁目、4丁目の各一部	
面 積		約 30.5 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、長岡市の信濃川左岸の西部丘陵地域において、「産」、「学」、「住」、「遊」、「創」の多様な都市機能を備えた複合都市として整備が進められている長岡ニュータウンに位置し、関越自動車道長岡インターチェンジから西へ約4km、国道8号に近接し、都市計画道路3.1.53長岡ニュータウン中央線及び3.3.54長岡ニュータウン西線に面した交通至便な地区である。また、国営越後丘陵公園、長岡ニュータウン公園等に近接し、公園施設にも恵まれており、良好な環境の住宅地が期待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、建築物等の適正な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成し、良好な住環境等を維持、保全することを目的とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>調和のとれた市街地環境を形成するため、本地区を専用住宅地としてのA地区と住宅のほか地区利便施設の立地を図るB地区の二つの地区に区分し、健全でゆとりある住宅地にふさわしい土地利用を図るものとする。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>道路、公園等の施設については、地域振興整備公団の計画に基づく住宅地等開発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>良好な住環境を有する住宅地を形成するため、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		長岡市陽光台1丁目、3丁目の各全部、陽光台2丁目、4丁目の各一部	
面 積		約 30.5 ha	
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)
地区の区分の面積		約 28.2 ha	約 2.3 ha
地区整備計画	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>1. ボーリング場、スケート場又は水泳場</li> <li>2. ホテル又は旅館</li> <li>3. 自動車教習所</li> <li>4. 畜舎</li> <li>5. 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理に供する施設</li> <li>6. テレホンクラブ等営業施設</li> </ol>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>	
	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、1.5m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内のもの。</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及び屋外広告物の色は、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>	
	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

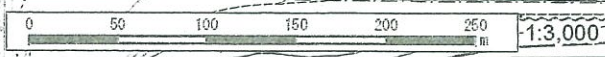
良好な住環境を有する住宅市街地の形成が進められている区域における計画的な市街地形成を誘導するため、地区計画を本案のとおり決定するもの。

# 陽光台地区地区計画図



## 凡例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 地区区分



## 長岡都市計画（長岡市）高度地区規定書

（建築物の各部分の高さの制限）

- 1 第一種高度地区、第二種高度地区及び第三種高度地区内の建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下Lで表示する。）に応じてそれぞれ次に掲げるもの以下としなければならない。

第一種高度地区内の建築物	5.0メートル+0.8L
第二種	7.5メートル+0.8L
第三種	10.0メートル+0.8L

（制限の緩和）

- 2 前項の適用にあたっては、次の緩和規定を設ける。
- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合、又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の敷地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートル減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において建築基準法第

52条第8項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

- (4) 建築基準法第86条第1項の規定により特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

（高さの特例）

- 3 次の各号の1に該当する建築物で、特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境を保持する上で支障がないと認め許可したときは、その許可の限度において前項の高さを超えて建築することができる。
- (1) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (2) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物

（適用除外）

- 4 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、当該増築に係る部分の高さが同項の規定に適合している場合に限り、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

# 高度地区

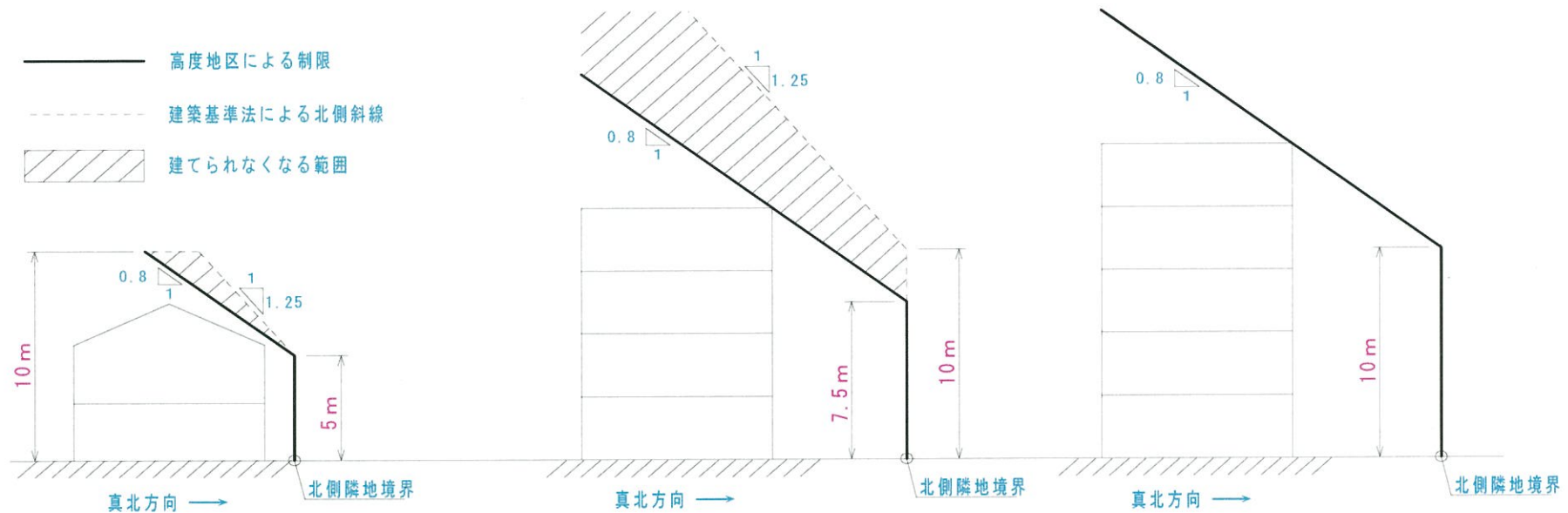
おおむね立春（2月5日）～立冬（11月17日）の日南中太陽高度を基準とした。

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、当該部分から真北方向に敷地境界線（敷地の北側に道路、公園、広場、水面、その他これらに類するものが接する場合は、それらの反対側の境界線）までの水平距離の0.8倍に各高度地区の控除高を加えた値以下とする。

(1) 第1種高度地区

(2) 第2種高度地区

(3) 第3種高度地区



※第1種高度地区は低層住居専用地域に、第2種高度地区は中高層住居専用地域に、第3種高度地区はこれら以外の住居系用途地域にそれぞれ指定している。