

みしま中央地区地区計画

三島はなみずき団地には、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、「みしま中央地区地区計画」が定められています。

地区計画には、さまざまなまちづくりのルールが定められています。特に、「建築物等の壁面位置の制限」は、建築物の密集した立地を避け、ゆとりある生活空間の確保や冬期間の堆雪スペースの確保等を図るために、非常に重要なルールです。

みなさんからこの内容を確認いただき、住宅はもちろんのこと、カーポート、物置などを建築する際も、このルールに従った内容で建築いただくようお願いします。

なお、建築工事に着手する日の30日前までに、長岡市都市計画課へ届け出ることが必要となります。

建築物等の用途の制限

三島はなみずき団地内の住宅用地は「一般住宅地区」と「近隣サービス地区」に分けられます。

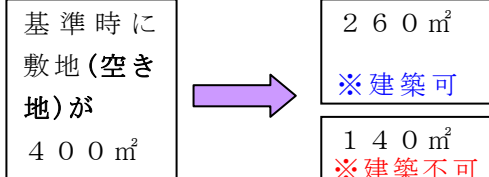
一般住宅地区：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%、容積率150%）

近隣サービス地区：第二種住居地域（建ぺい率：60%、容積率200%）

建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐと共に、日照・通風及び落雪・堆雪スペースの確保など、良好な居住空間を守るため、敷地の最低限度は260㎡と定められています。（建築物を建てるには260㎡以上必要となります）

◎敷地を分割する場合のイメージ

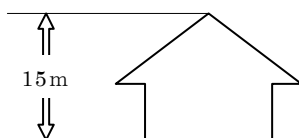


建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、落ち着いた街並み景観を乱すとともに隣家への日照・通風の影響や圧迫感をもたらすことがあります。このため、建築物等の高さを中層住宅地にふさわしい高さにする必要があります。

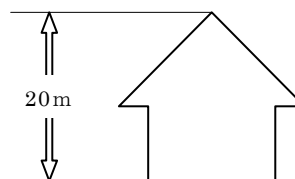
地区の区分に応じて、建築物の高さの最高限度を次のように定めています。

《一般住宅地区》



(第1種中高層住居専用地域)

《近隣サービス地区》



(第2種住居地域)

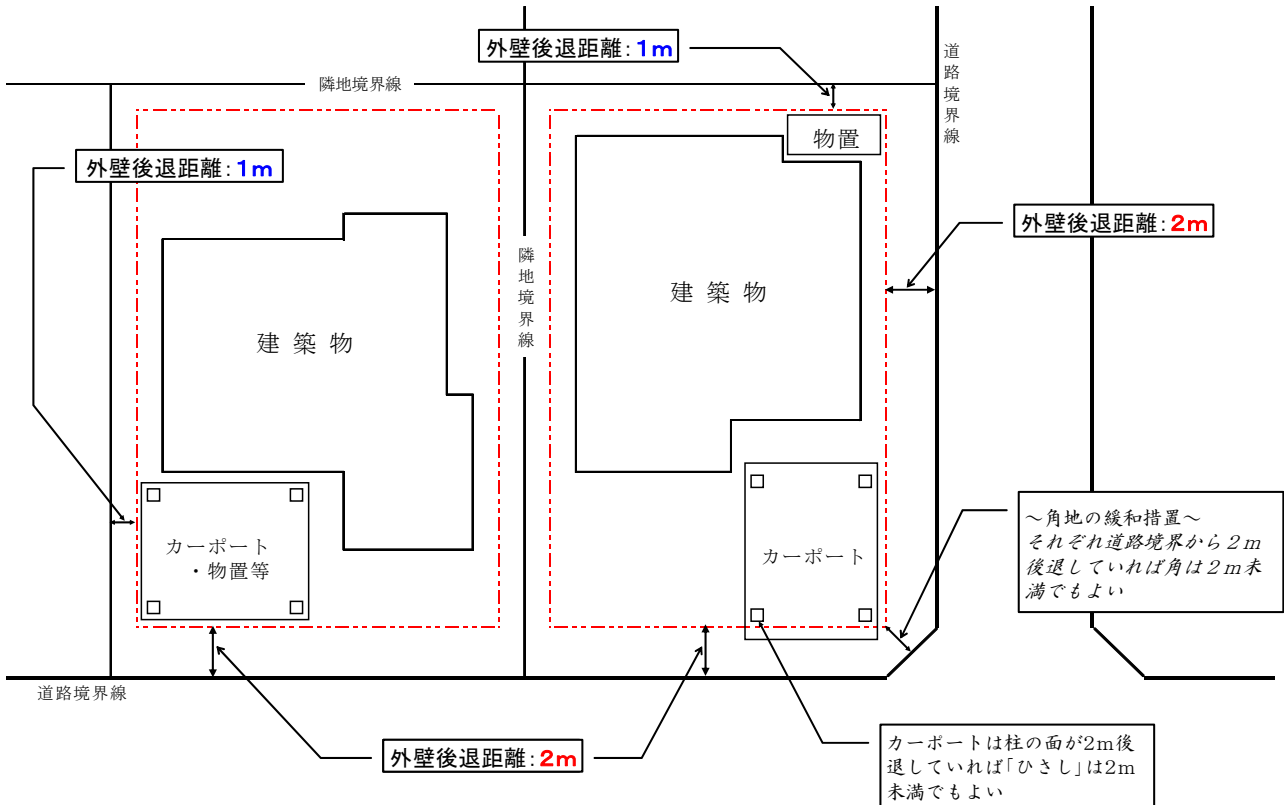
建築物等の壁面位置の制限

快適でゆとりを持った住宅地とするには、過度の建てづまりを防ぎ、日照・通風及び落雪・堆雪スペースの確保、また「みどり」の空間を創出するために、道路や隣地境界から後退して建てる必要があります。

道路境界線から建築物等の壁面またはこれに代わる柱などの面(注①)までの距離の最低限度は2.0m以上、また、隣地境界線からは1.0m以上後退しなければなりません。

注①:カーポートの柱も対象となります

《壁面等の後退のイメージ》



建築物等の形態または意匠の制限

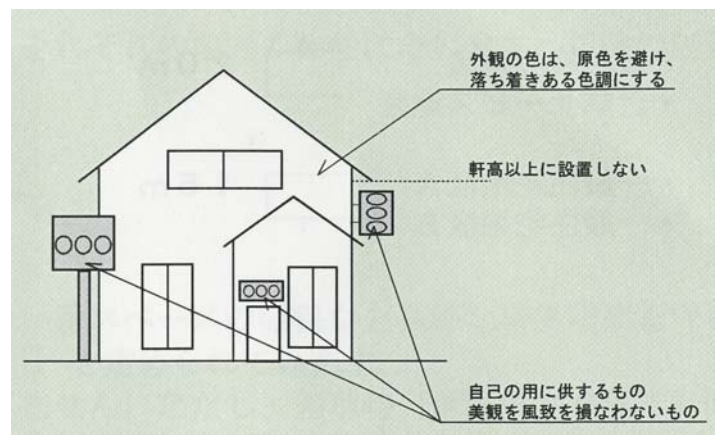
落ち着いたある街なみ景観を形成するために、建築物等の外壁、屋根の色彩や形態及び意匠について、次のように定められています。

- ◎ 外壁の色は、原色を避け、落ち着いた色調とする。
- ◎ 形態及び意匠は、都市景観形成上支障のないものとする。

広告物等について

けばけばしい色彩や、大きすぎる広告物は、良好な住環境及び景観を損なうこととなります。その形や色彩、大きさ、それと表示位置について工夫し、都市景観形成上支障のないものにしましょう。

- ◎ この地域では、自己用広告物以外は設置できません。
- ◎ 軒高以上に設置する広告物は禁止されています。

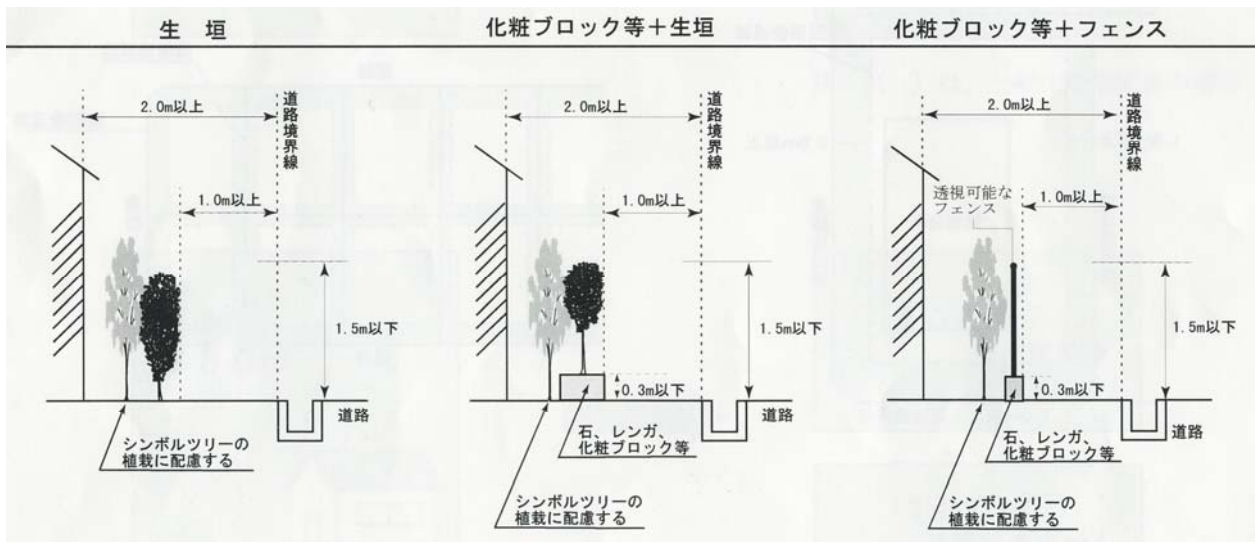


「かき」または「さく」の制限

緑豊かな街並みを形成するため、道路に面する部分については、景観上及び防災上・防犯上で好ましくない「ブロック塀」等の使用が制限されています。

※道路に面する「かき」または「さく」は、次に該当するものとします。

- ① 生垣または植栽、透過性のあるフェンス、竹垣などとするもので、高さが1.5m以下のもの
- ② 道路境界線から1.0m以上後退するもの
- ③ 石、レンガ、化粧ブロック、その他これらに類するものを設置する場合は、その高さを30cm以下とするもの



道路境界線から1.0mまでの部分は、うるおいのある街づくりのための「緑化推進スペース」と冬季間の機械除雪による道路幅確保のための「堆雪スペース」など、半公共的なスペースという位置付けがされています。道路境界線から1.0mまでの部分は、道路と段差ができるような構造物等は設置することができません。(隣地境界ブロックは対象外です)

《お問い合わせは》

長岡市役所大手通庁舎 都市計画課 TEL 0258-39-2225 FAX 0258-39-2270
長岡市役所三島支所 産業建設課 TEL 0258-42-2249 FAX 0258-42-3534
ホームページアドレス <http://www.city.nagaoka.niigata.jp/>

地区計画の区域内における行為の届出書

記入例

令和 年 月 日

長岡市長 **磯田 速伸** 様

届出者 住 所 長岡市幸町2-1-1
氏 名 長岡太郎 ㊟

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

について、

届出は工事着手日の30日前までに行ってください。届出部数は本届出書と図面、それぞれ1部ずつです。

記

1. 行為の場所 長岡市〇〇〇町〇丁目〇〇〇番地
2. 行為の着手予定日 令和 年 月 日
3. 行為の完了予定日 令和 年 月 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			
				㎡	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築 ・工作物の建設) (新築 ・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出部分以外	合計
		(a)敷地面積	262.45㎡	㎡	262.45㎡
		(b)建築又は建設面積	123.64㎡	㎡	123.64㎡
		(c)延べ面積	180.63㎡	㎡	180.63㎡
		(d)用途	専用住宅	(f)建ぺい率/容積率	47.1/68.8%
		(e)高さ 地盤面から8.51m	(g)意匠(外壁の色) アイボリー系		
			(h)かき又はさくの構造 メッシュフェンスH=1.2m		
(i)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				
	(ロ)変更前の用途	(ハ)			
(4) 建築物等の形態又は意匠					

未定の場合、「未定」と記入して下さい。

かき、さく等を設置しない場合、「なし」と記入して下さい。

5. 連絡者住所氏名 長岡市〇〇町〇丁目〇-〇-〇〇設計事務所 担当〇〇 電話〇〇-〇〇〇〇

備考

壁芯、柱芯からの計測ではなく、壁面、柱面からの有効寸法を記入して下さい。また、図面でも確認できるよう、この寸法を図面に記入して下さい。

出番号

- 1 届出者 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 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
(裏面につづく)

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

長岡市長

様

届出者 住 所

氏 名 ㊟

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

について、下記により届け出ま

記

1. 行為の場所 長岡市
2. 行為の着手予定日 令和 年 月 日
3. 行為の完了予定日 令和 年 月 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			m ²	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) (行為の種別建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)					
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出部分以外	合計	
		(I)敷地面積			m ²	
		(II)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	
		(III)延べ面積	m ²	m ²	m ²	
		(IV)用途		(VI)建ぺい率/容積率	/ %	
		(V)高さ	(VII)意匠(外壁の色)			
		地盤面から m	(VIII)かき又はさくの構造			
(IX)外壁後退(最小値)	隣地境界	m	道路境界	m		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積					
	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途			
(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 電話

届出番号	
------	--

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 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

(裏面につづく)

〈添付書類〉

1 案 内 図

2 配 置 図

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又はこれらの用途の変更の場合

平面図 (1 / 100 以上)

立面図 2 面以上 (")

(3) 建築物又は工作物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 (")