

長岡・河辺町地区地区計画について

名 称	長岡・河辺町地区地区計画
位 置	津市長岡町及び河辺町地内
面 積	約48.5ha

地区計画の目標 当地区は、津市の玄関口である津駅の西口より西方約2kmに位置し、民間事業者による「緑の街」住宅団地開発が行われている区域を主体とした区域であり、周辺地域は、開発行為等により良好な住宅地として低層住宅市街地の形成がなされている地域で、広域幹線道路等の道路整備が顕著に行われているところである。

今後とも、用途混在による住環境の悪化、敷地の細分化による建築物の過密化等を防止することにより、適正かつ合理的土地利用を図り、極力緑化に努め良好な住環境の創出と保全を図ることを目標にする。

土地利用の方針 周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、次のとおり4つの地区を設定し、土地利用の促進を図る。

①低層住宅専用地区	}	計画的かつ良好な戸建住宅地区として位置付け、快適な住環境の保全を図る。
②低層住宅地区		
③商業業務地区	…………	日常生活の利便施設として商業施設の誘導を図る。
④事業業務地区	…………	良好な住環境保全の配慮の基に、地区及び広域幹線道路機能を利用した周辺地区を対象とするスポーツクラブ及びレストランなどのサービス業務施設を適正に配置する。

地区施設の整備方針 当地区には、3・3・1 中勢バイパス、同3・4・13 津駅見当山線、同3・4・15 安東鷺崎線が都市計画決定されており、これらの都市計画施設を骨格とした一体的な道路・公園等の地区施設が宅地開発事業により配置されているので、その機能・環境が損なわれないように維持・保全を図る。

建築物等の整備方針 低層住宅専用地区及び低層住宅地区は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度等を定め、安全で快適な住環境の形成を図る。

商業業務地区は、建築物等の用途の制限及び高さの最高限度等を定め、住環境の保全を図る。

事業業務地区は、建築物等の用途の制限等を定め、住環境の保全を図る。

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限（建築してはならない建築物）

①低層住宅専用地区・・・次の各号以外の建築物

1) 戸建専用住宅 2) 神社、寺院、教会等これに類するもの 3) 地区集会所 4) 診療所 5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令（建築基準法施行令昭和60年政令第30号）で定める公益上必要な建築物 6) 前各号の建築物に附属する車庫並びに物置等

②低層住宅地区・・・・・・次の各号以外の建築物

1) 戸建専用住宅 2) 神社、寺院、教会等これに類するもの 3) 地区集会所 4) 診療所 5) 保育所、幼稚園 6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令（建築基準法施行令昭和60年政令第30号）で定める公益上必要な建築物 7) 地区のための住宅展示場及び販売事務所 8) 前各号の建築物に附属する車庫並びに物置等

③商業業務地区・・・・・・次の各号に該当する建築物

1) 店舗及び事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上のもの 2) 共同住宅、寄宿舍及び下宿 3) マージャン屋、パチンコ屋、射撃場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 4) カラオケボックス及びこれに類するもの 5) ホテル又は旅館 6) 自動車教習所 7) 畜舎 8) 倉庫（自己の業務に付属する倉庫を除く）

④事業業務地区・・・・・・次の各号に該当する建築物

1) 共同住宅、寄宿舍及び下宿 2) マージャン屋、パチンコ屋、射撃場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 3) ホテル又は旅館 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫（自己の業務に付属する倉庫を除く）

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）

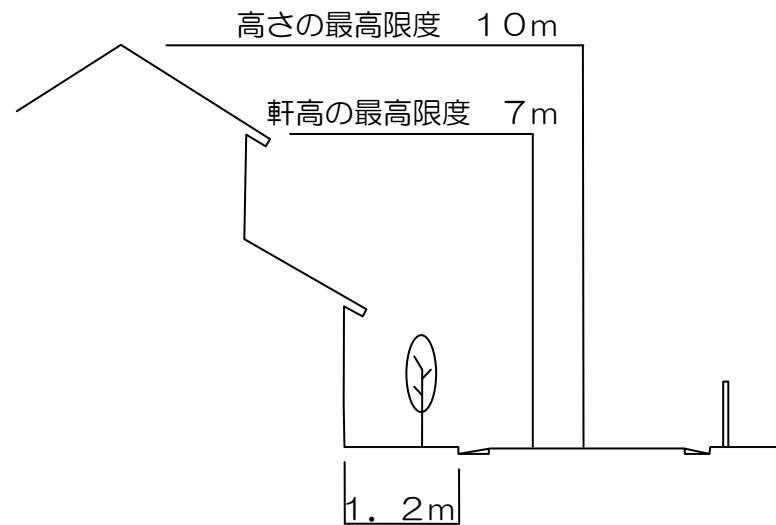
①低層住宅専用地区	10/10
②低層住宅地区	10/10
③商業業務地区	20/10
④事業業務地区	20/10

建築物の敷地面積の最低限度

①低層住宅専用地区	165㎡
②低層住宅地区	165㎡

建築物等の高さ及び軒高の最高限度

①低層住宅専用地区	高さ10m、軒高7m
②低層住宅地区	高さ10m、軒高7m
③商業業務地区	高さ10m



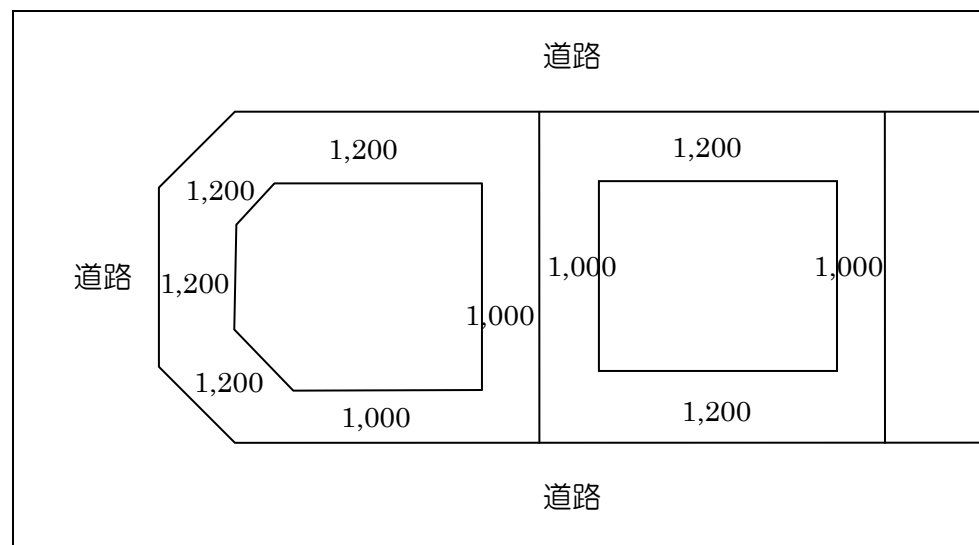
建築物の壁面の位置の制限

①低層住宅専用地区および②低層住宅地区

- (1) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、前面道路（3方以上の道路に面する敷地については、主要でない1路線を除く。）の境界線から1.2m以上離さなければならない。
但し、車庫又は物置その他これと類する用途のもので高さ2.8m以下のもの及びポーチ、門についてはこの限りではない。
- (2) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。
但し、車庫又は物置その他これと類する用途のもので高さ2.8m以下のもの及びポーチ、門についてはこの限りではない。

③商業業務地区および④事業業務地区

- (1) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、道路境界線から1.2m以上離さなければならない。
但し、車庫又は物置その他これと類する用途のもので高さ2.8m以下のもの及びポーチ、門についてはこの限りではない。



かき又はさくの構造の制限

①低層住宅専用地区および②低層住宅地区

- (1) 敷地の道路に面する部分に緑化推進のための植樹を施さなければならない。
但し、車庫等を設置した場合で、植樹を施す余地がない場合については、この限りではない。
- (2) 道路境界に「かき」、「さく」を設けようとする場合は、生垣としなければならない。
但し、敷地境界に沿って道路側に植樹が施されている場合はこの限りではない。

③商業業務地区および④事業業務地区

- (1) 敷地の道路に面する部分に緑化推進のための植樹を施さなければならない。
但し、車庫等を設置した場合で、植樹を施す余地がない場合については、この限りではない。

建築物等の形態又は意匠の制限

①低層住宅専用地区および②低層住宅地区

- (1) 建築物等の屋根及び外壁は健全な住環境と調和を保つものとする。
- (2) 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これに類するものを設置してはならない。
但し、次のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。
- ①家用看板で敷地1区画につき面積が1.0㎡以下のもの。
 - ②公共の利便に供する案内板等
 - ③地区に係る宅地及び住宅の販売に関するもの。

③商業業務地区および④事業業務地区

- (1) 建築物等の屋根及び外壁は、健全な住環境と調和を保つものとする。

長岡・河辺町地区地区計画

