

国道246号沿道下長窪・南一色地区計画

地区計画の内容

地区の区分	名称	幹線道路沿道地区(A地区)	生活利便施設地区(B地区)
	面積	約22.8ha	約5.0ha
建築物等の用途の制限		<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"> 1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(自動車修理工場を除く。) 2. 敷地が国道246号(以下この欄において「道路」という。)に接する場合にあっては次の各号の一に該当する建築物ただし、道路に接する敷地の長さが4m未満である建築物の場合はこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> ①1階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下この欄において「住宅等」という。)の用に供するもの ②1階で道路に面する部分を住宅等の用に供するために利用される自動車車庫 	<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"> 1. 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの 6. カラオケボックス 7. 劇場、映画館、演劇場又は観覧場 8. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、風俗関連営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設
建築物の建ぺい率の最高限度		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の建ぺい率は10分の6を超えてはならない。 2. 前項の規定の適用については、第1号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の1を加えたものを当該数値とし、第2号に該当する建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の2を加えたものを当該数値とする。 <ol style="list-style-type: none"> ①街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物 ②準防火地域の制限に適合する建築物 3. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> ①巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの ②公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障がないもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の建ぺい率は10分の6を超えてはならない。 2. 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあっては、同項に掲げる数値に10分の1を加えたものを当該数値とする。 3. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> ①巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの ②公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障がないもの
建築物の高さの最高限度			<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたものを超えてはならない。</p>
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は国道246号の道路境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ面積が20㎡未満のものは除く。</p>	

建築物等の用途の制限

商業業務地としての市街地形成を図るとともに、住宅地において、良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定めています。

建物用途の例	A地区	B地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等	○注1	○
店舗、事務所等	○	○
ボーリング場、パチンコ屋、カラオケボックス等	○	×
ホテル、旅館（モーテル、ラブホテルを除く）等	○	×
自動車車庫	○注2	○
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館	○	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場	○	○注3
作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	○	×

○ が建築できるもの
 × が建築できないもの

注1 敷地が国道246号に接する場合は、1階で道路に面する部分は建築禁止。

注2 敷地が国道246号に接する場合は、1階で道路に面する部分を住宅等のために使用する場合は建築禁止。

注3 政令で定めるものに限り建築可能。

建築物の建ぺい率の最高限度（全域）

建物の建て詰まりを防止し、郊外部の市街地として、ゆとりを確保するため、建築物の建ぺい率を**60%以下**に定めています。

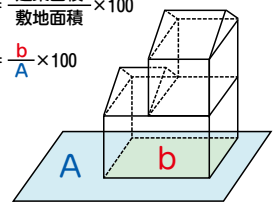
※ 一定の条件に該当するものは、その条件に応じて、70%以下、又は80%以下になります。
 （詳細は左の表を参照してください。）

● 建ぺい率の考え方

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$= \frac{b}{A} \times 100$$

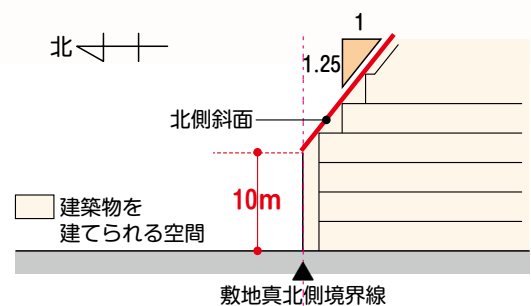
A=敷地面積
 b=1階床面積
 (建築面積)



建築物の高さの最高限度（B地区のみ）

日照を確保し、良好な居住環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を右のとおり定めています。

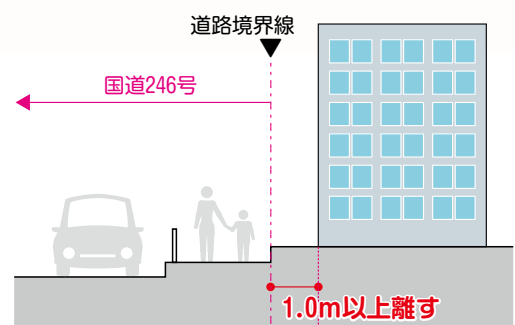
※ 別途、建築基準法及び条例による隣地斜線制限、道路斜線制限、日影による中高層の建築物の制限も適用されます。



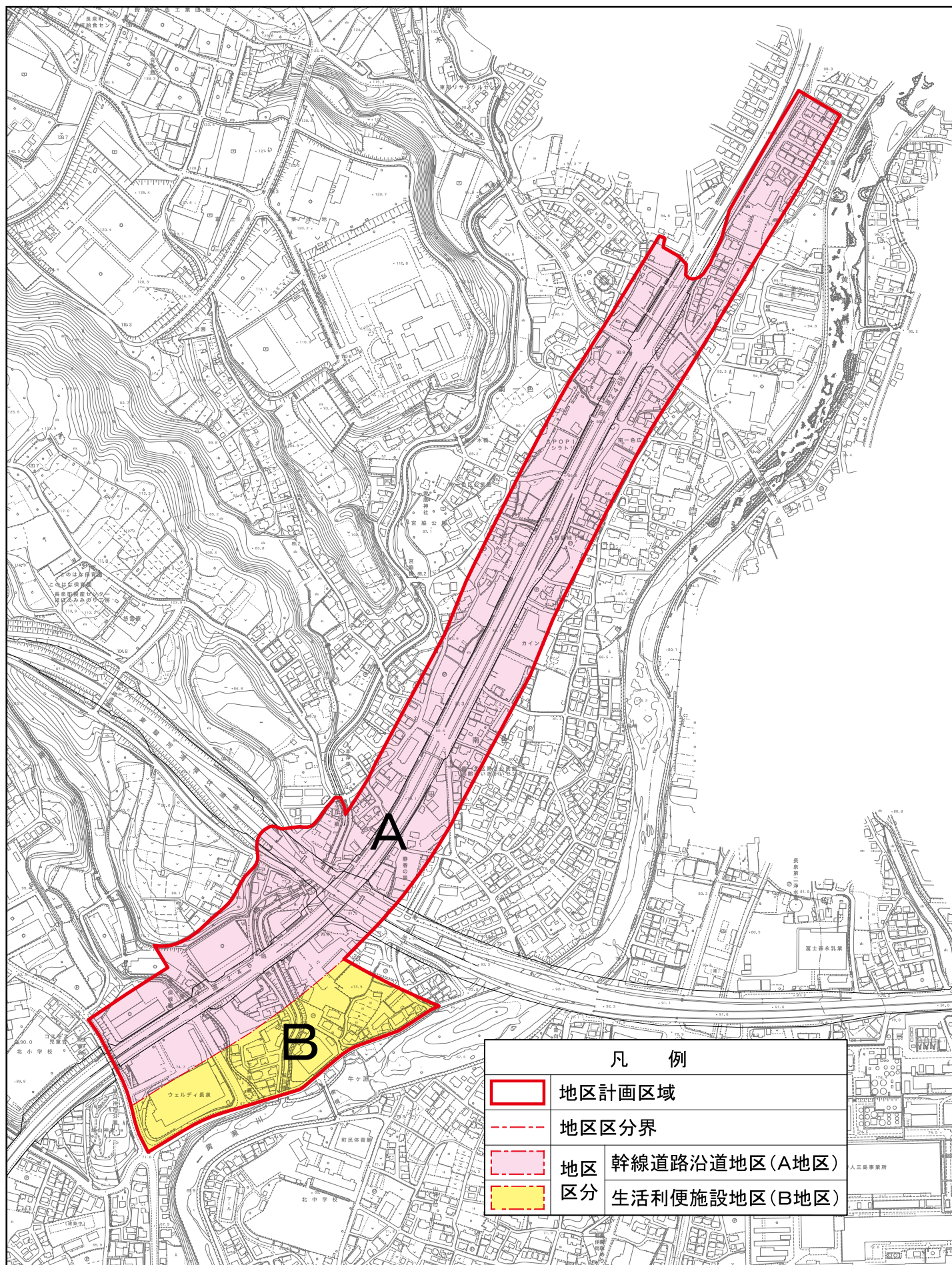
壁面の位置の制限（A地区のみ）

国道246号の沿道景観に配慮し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物を建築する場合の壁面の位置は、**国道246号の道路境界線から1.0m以上**離してください。

※ 別棟の車庫及び物置で、延べ面積が20㎡未満のものには、適用されません。



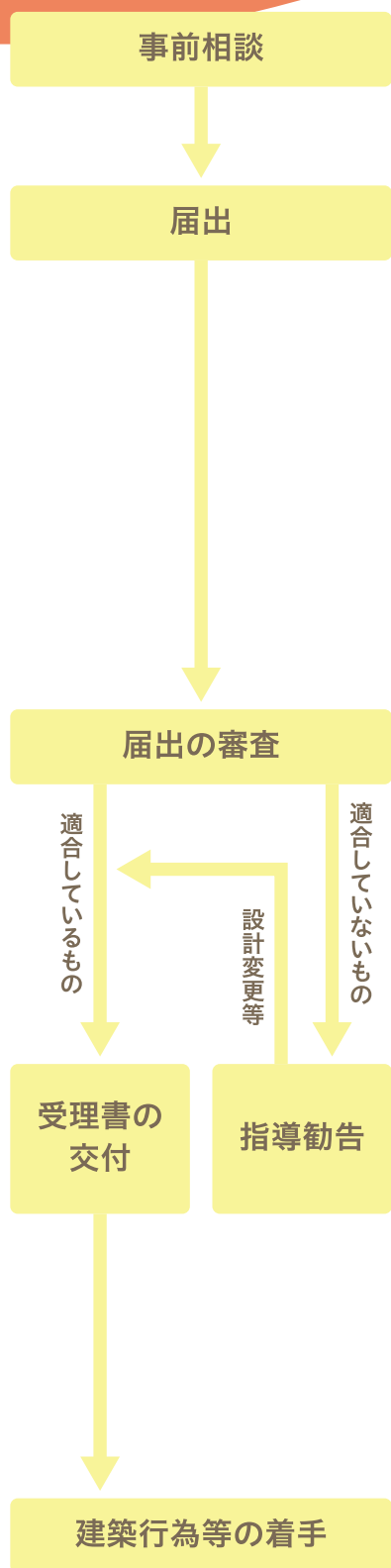
国道246号沿道下長窪・南一色地区計画の区域図



※この図面は概要ですので、詳細は長泉町役場建設計画課にお問い合わせください。

届出・勧告等について

区計画が定められた区域内で、建築物の建築等を行う場合には、事前に「届出」が必要になります。その手順・内容は以下のとおりです。



事前相談

あらかじめご相談いただくと手続きがスムーズにできます。
(ご相談先は、長泉町役場 建設計画課です。)

届出の対象

届出が必要になるのは、地区計画区域内で、下記の行為を行う場合です。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設(新築、増築、改築、移転)
- ③ 建築物等の用途の変更
- ④ 木竹の伐採

届出の日

建築確認申請を必要とする行為は建築確認申請前かつ行為に着手する日の**30日前**まで、その他の行為は行為に着手する日の**30日前**までに届出を行ってください。

届出の書類 (提出部数：正副2部)

① 届出書・・・長泉町役場建設計画課の窓口で受け取るか、町ホームページからダウンロードできます。

② 図面・・・

図面	縮尺	表示内容等
位置図	1/2500以上	申請地及び方位を表示
配置図	1/100以上	以下を表示 ①建築物及び工作物の位置 ②壁面後退の有効距離 ③かき又はさくの位置
立面図	1/50以上	2面以上で以下を表示 ①建築物の色彩 ②屋外広告物 ③建築物の高さを表示 ④敷地の縦断面を表示
平面図	1/50以上	各階のもの ※工作物については不要
構造図	1/50又は1/100	かき又はさくの場合のみ
その他図面	—	法令に定めのあるもの 必要に応じて提出を求めたもの

受理書の交付

届出の内容が地区計画に適合すると認めるときは、届出をした者に対し受理書を交付します。

指導、勧告

届出の内容が地区計画に適合していない場合は、設計変更等について指導、勧告いたします。