

(案)

長洲都市計画地区計画の決定（長洲町決定）

長洲駅南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		長洲駅南地区
位 置		長洲町大字高浜及び大字梅田の一部
面 積		約 2 7.7 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 長洲駅・長洲町役場などの公共施設に隣接しており、長洲町都市計画マスタープランにおいて、中心拠点に位置付けられている。</p> <p>このような立地状況から近年宅地化が徐々に進行しており、今後ミニ開発やスプロール等による環境の悪化を招くおそれがある。加えて、本地区一帯には農地が広がっており、駅直近のエリアとしてのポテンシャルを十分に活かしていけないため、都市基盤の整備を進め、計画的な市街化進展を誘導する必要がある。</p> <p>このことから、中心拠点としての土地利用を適切に規制・誘導し、農地からの土地利用転換及び周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の 方針	<p>住宅地区</p> <p>地域住民、駅利用者等の利便に供する土地利用と戸建て住宅を中心に周辺の生活環境や自然環境に配慮した地域住民の生活に必要な商業施設（小規模店舗等）の立地により、調和のとれた本町の「顔」となる魅力的な市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区施設として区画道路（幅員 1 1 m、6.5 m）を整備するとともに、浸水対策に有効な貯留・浸透機能を有し、地域住民の交流・憩いの場となる公園・緑地を適切に配置する。</p> <p>小規模開発において道路位置指定（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）により道路を整備する場合は、町と協議の上、通り抜け道路とするよう努めること。</p> <p>本地区は、洪水想定浸水深（想定最大規模）が 1.5 m～2.0 m に達するため、建築物の高床化や敷地の嵩上げにより、居室の床面を想定浸水深以上に確保するよう努めること。また、雨水の流出を抑制するため、町と協議の上、貯留又は浸透の方法により雨水を処理できる施設を適切に設置するよう努めること。</p>

地区整備計画	地区施設の 配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長
			区 1 1 - 1	1 1 m	約 5 4 0 m
			区 6.5 - 1	6.5 m	約 3 0 0 m
			区 6.5 - 2	6.5 m	約 1 3 0 m
			区 6.5 - 3	6.5 m	約 3 6 0 m
			区 6.5 - 4	6.5 m	約 7 6 0 m
			区 6.5 - 5	6.5 m	約 1 3 0 m
		公園	名称	面積	
			建浜農村公園	約 2.6 ha	

「地区計画の区域、地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

長洲町都市計画マスタープランに基づき、長洲駅周辺の魅力あるまちづくりを推進し、本町の「顔」となる市街地形成を図るため、本案のとおり決定するものである。

(案)

長洲都市計画地区計画の決定（長洲町決定）

長洲駅海岸通り地区地区計画を次のように決定する。

名 称		長洲駅海岸通り地区
位 置		長洲町大字長洲の一部
面 積		約 1 4.9 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 長洲駅・長洲町役場などの公共施設に隣接しており、長洲町都市計画マスタープランにおいて、中心拠点に位置付けられている。</p> <p>また、町道長洲駅海岸線の沿線であることから本地区周辺には商業施設やアパートなどが立地しており、宅地化の進行により、今後ミニ開発やスプロール等による環境の悪化を招くおそれがある。加えて、本地区一帯には農地が広がっており、公共施設が集約した本町の中心地としてのポテンシャルを十分に活かしきれていないため、都市基盤の整備を進め、計画的な市街化進展を誘導する必要がある。</p> <p>このことから、中心拠点としての土地利用を適切に規制・誘導し、農地からの土地利用転換及び周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅地区</p> <p>地域住民等の利便に供する土地利用と戸建て住宅を中心に周辺の生活環境や自然環境に配慮した地域住民の生活に必要な商業施設（小規模店舗等）の立地により、調和のとれた本町の「顔」となる魅力的な市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として本地区西側の幹線道路に接続する区画道路（幅員 6.5 m）と、地域住民の交流・憩いの場となる公園・緑地を適切に配置する。</p> <p>小規模開発において道路位置指定（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）により道路を整備する場合は、町と協議の上、通り抜け道路とするよう努めること。</p> <p>本地区は、洪水想定浸水深（想定最大規模）が 1.5 m～2.0 m に達するため、建築物の高床化や敷地の嵩上げにより、居室の床面を想定浸水深以上に確保するよう努めること。また、雨水の流出を抑制するため、町と協議の上、貯留又は浸透の方法により雨水を処理できる施設を適切に設置するよう努めること。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長
			区 6.5－6	6.5 m	約 2 8 0 m
		公園	名称	面積	
			下区児童公園	約 0.2 6 ha	

「地区計画の区域、地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

長洲町都市計画マスタープランに基づき、長洲駅周辺の魅力あるまちづくりを推進し、本町の「顔」となる市街地形成を図るため、本案のとおり決定するものである。

(案)

長洲都市計画地区計画の決定（長洲町決定）

清源寺西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	清源寺西地区	
位 置	長洲町大字清源寺及び大字高浜の一部	
面 積	約 17.8ha	
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 長洲駅・長洲町役場などの公共施設に近接しており、長洲町都市計画マスタープランにおいて、中心拠点に位置付けられている。</p> <p>また、国道501号の沿線であり、計画中の有明海沿岸道路へのアクセス性に優れた交通利便性が高い地区でもあることから、周辺環境との調和が図られた産業の立地を促進する「住工調和エリア」としても位置付けられている。</p> <p>しかしながら、本地区一帯には農地が広がっており、交通利便性を活かした産業用地としてのポテンシャルを十分に活かしきれていないため、周辺環境との調和に配慮した都市基盤の整備を進め、農業従事者への安定した就業機会の確保に寄与する新たな企業誘致の促進を図る必要がある。</p> <p>このことから、用途の混在による環境の悪化を防止するため、周辺環境と調和した良好な市街地形成及び産業的土地利用を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	A 住宅地区
		地域住民等の利便に供する土地利用と戸建て住宅を中心に周辺の生活環境や自然環境に配慮した地域住民の生活に必要な商業施設（小規模店舗等）の立地により、調和のとれた本町の「顔」となる魅力的な市街地の形成を図る。
		B 産業地区
	地区施設の整備の方針	<p>安全かつ機能的な事業所環境を創出するため、地区施設として区画道路（幅員11m、6.5m）を適切に配置する。</p> <p>小規模開発において道路位置指定（建築基準法第42条第1項第5号）により道路を整備する場合は、通り抜け道路とするよう努めること。</p> <p>本地区は、洪水想定浸水深（想定最大規模）が1.5m～2.0mに達するため、建築物の高床化や敷地の嵩上げにより、居室の床面を想定浸水深以上に確保するよう努めること。また、雨水の流出を抑制するため、町と協議の上、貯留又は浸透の方法により雨水を処理できる施設を適切に設置するよう努めること。</p>
建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用方針に基づき、建築物の用途を制限し、周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。	

(案)

地区整備計画	地区施設の 配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長
			区 1 1 - 2	1 1 m	約 6 6 0 m
			区 6.5 - 7	6.5 m	約 1 5 0 m
	建築物等 に関する事項	建築物等 の用途の 制限	A 住宅地区		
			以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (ほ) 項に掲げるもの		
			B 産業地区		
			以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの【危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場／危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場／火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵、処理の量がやが多い又は多い施設】 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの (7) 前各号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)		

「地区計画の区域、地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

長洲町都市計画マスタープランに基づき、長洲駅周辺の魅力あるまちづくりを推進し、本町の「顔」となる市街地形成を図るため、本案のとおり決定するものである。