

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画西野中野山地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西野中野山地区地区計画
位 置	新潟市東区西野字切添、同区西野字中田、同区西野字下田、同区中野山字大堀外、江南区西野字中田、同区西野字下田の各一部
面 積	約 19.2ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、JR白新線東新潟駅の南方約1.5キロメートルに位置し、主要地方道新潟港横越線及び都市計画道路姥ヶ山本所線に接するとともに、日本海東北自動車道のスマートインターチェンジの計画があるなど交通の利便性が高い地区である。</p> <p>また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、住宅地、地域商業地、流通業務地からなる市街地形成が図られるとともに、太陽光発電など自然エネルギーの導入を積極的に行い、地球環境に配慮したまちづくりが行われる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、居住や生活サービス、流通業務など複合的な機能をもつ市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区北側は自然エネルギーを活用した低層住宅を主体とした良好で環境にやさしい住宅地の形成を図るとともに、その南側は近隣住民が日用品の買い物をする地域商業地の形成を図る。</p> <p>また、都市計画道路姥ヶ山本所線の沿線は、新潟市中央卸売市場を補完する流通業務地の形成を図ることを基本とし、主要地方道新潟港横越線の沿線は、交通の利便性を活かし、沿道サービス施設等の誘導を図る。</p> <p>スマートインターチェンジの計画地は、これにふさわしい土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>地区内幹線道路を基本とした区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. A地区 低層住宅地としての良好な環境を形成し、かつ保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、盛土の高さ、壁面の位置及びかき又はさくの構造について適切な規制誘導を行う。</p> <p>2. B地区 背後の住環境に配慮し周辺と調和のとれた沿道サービス地区を形成し、かつ保全するため、建築物の用途、盛土の高さ、壁面の位置及びかき又はさくの構造について適切な規制誘導を行う。</p> <p>3. C地区 周辺の居住環境に配慮しながら、交通利便性を活かした流通業務地と近隣住民のための地域商業地を形成し、かつ保全するため、建築物の用途、盛土の高さ、壁面の位置及びかき又はさくの構造について適切な規制誘導を行う。</p> <p>4. D地区 スマートインターチェンジに関連する施設を配置するため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区施設の配置 及び規模		区画道路1号	幅員 10.0メートル	延長 約290メートル	
		区画道路2号	幅員 12.5メートル	延長 約240メートル	
地区の区分		区画道路3号	幅員 9.0メートル	延長 約200メートル	
		区画道路4号	幅員 9.0メートル	延長 約260メートル	
		区画道路5号	幅員 9.0メートル	延長 約150メートル	
地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	区分の面積	約6.9ヘクタール	約0.3ヘクタール	約9.2ヘクタール	約2.8ヘクタール
地区整備計画	建築行為の制限	別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、 <u>土地区画整理法（昭和29年法律第109号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。平成23年11月21日</u>			-
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築物等に関する事項	建築物等に関する事項	建築物等に関する事項
		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令(昭和25年11月16日政令第338号。以下「令」という。)第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの (5) 幼稚園 (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類す	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する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3,000平方メートル以内のもの (2) 事務所 (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (5) 幼稚園 (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (9) 巡査派出所、公衆電話所その	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 路線バスの停留所の上屋 (2) 公衆電話所 (3) 公衆便所

		<p>(5) 幼稚園</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）</p> <p>(10) 令第130条の6で定める工場（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(11) 地区集会場</p> <p>(12) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>	<p>る公益上必要な建築物</p> <p>(10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(11) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(12) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）</p> <p>(13) 工場</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの</p> <p>(15) 地区集会場</p> <p>(16) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(11) 自動車車庫</p> <p>(12) 倉庫</p> <p>(13) 工場</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>(15) 地区集会場</p> <p>(16) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
--	--	---	---	---	--

地区の区分の名称		A地区	B地区	C地区	D地区	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150平方メートル</p> <p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>(2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を150平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>(3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地</p>			
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より12メートル以下とする。			
		盛土の高さの制限	盛土の高さは、前面道路より0.5メートル以下とする。ただし、築山等についてはこの限りでない。			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0メートル以上、隣地境界線から0.7メートル以上離さなければな	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。		
			ただし、次の各号に掲げるもので軒の高さが3.0メートル以下のものについては、当該各号の規定による。			

		<p>らない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるもので軒の高さが3.0メートル以下のものについては、当該各号の規定による。</p> <p>(1) 独立した自動車車庫及び物置等については、道路境界線から1.0メートル以上、隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。</p> <p>(2) 独立した自動車車庫で外壁を有しないものについては、この制限は適用しない。</p>	<p>(1) 独立した自動車車庫及び物置等については、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。</p> <p>(2) 独立した自動車車庫で外壁を有しないものについては、この制限は適用しない。</p>	
	<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>(1) 道路に面するかき又はさくの構造は生垣とする。</p> <p>ただし、高さを道路面より1.0メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 隣地境界に面するかき又はさくの高さは、道路面より0.5メートル以下とする。</p> <p>ただし、生垣又はフェンス等で透視可能なものとした場合はこの限りでない。</p>		

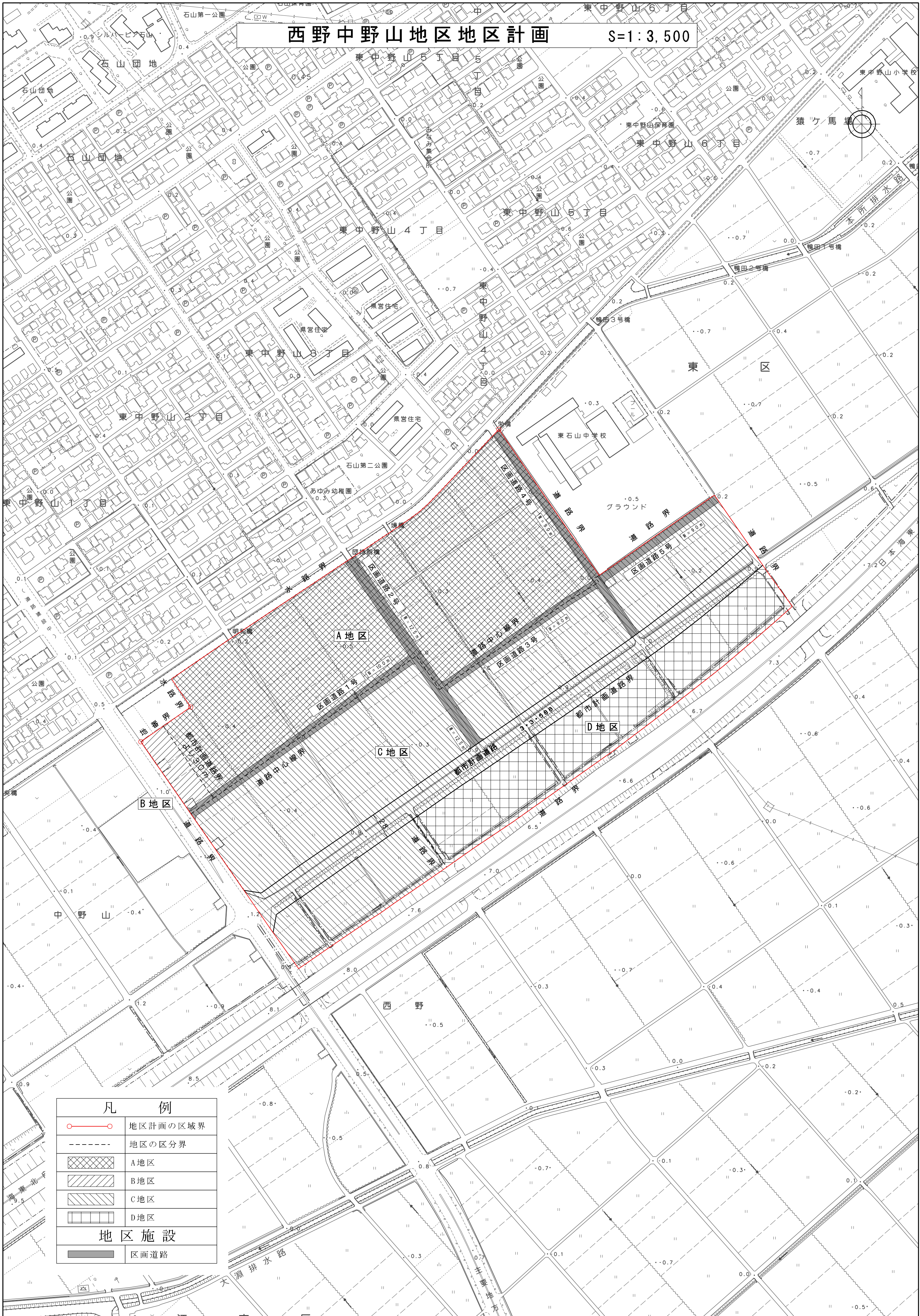
「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

居住や生活サービス、流通業務など複合的な機能をもつ市街地を形成し、かつ保全するため。

西野中野山地区地区計画

S=1:3,500

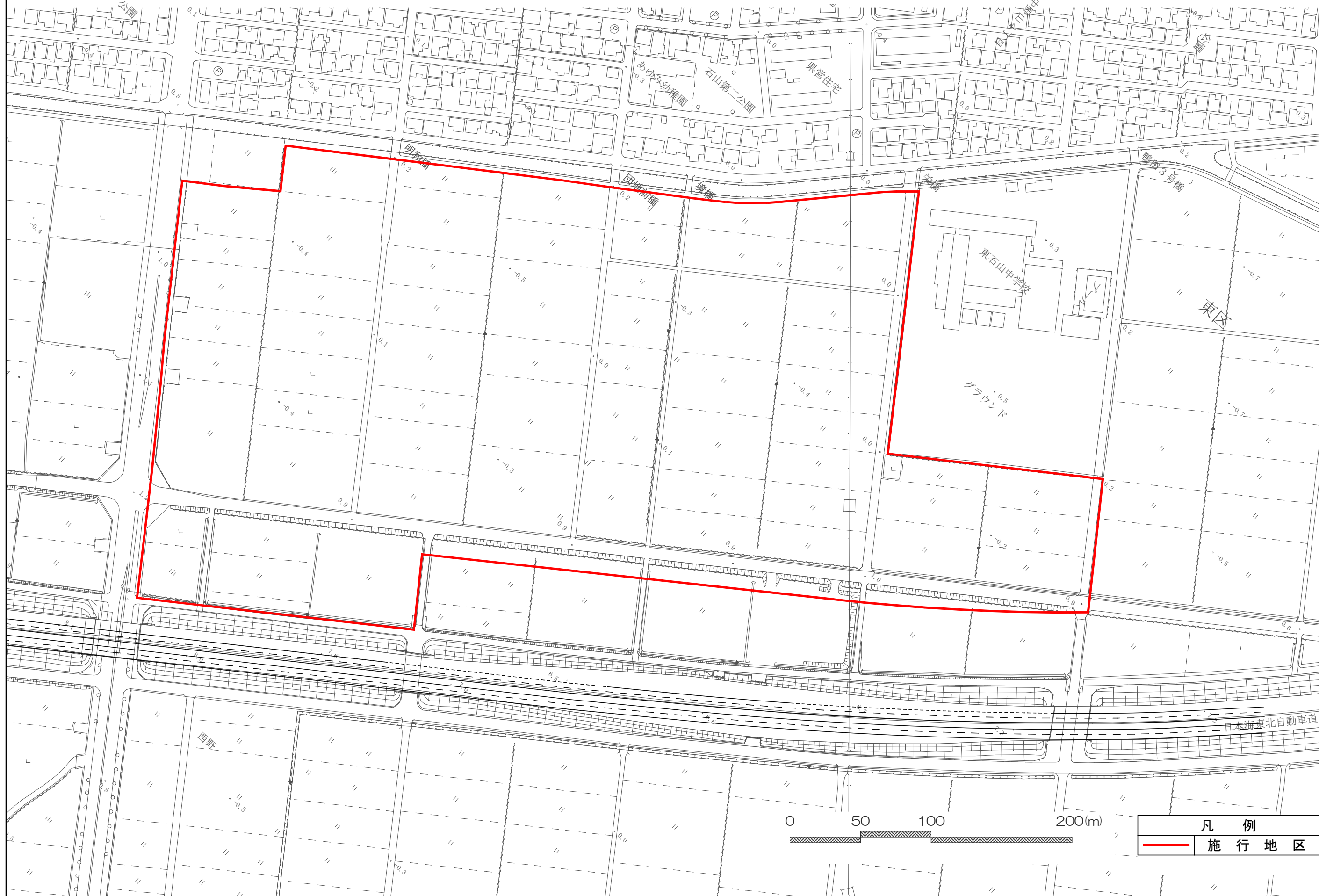


凡 例

	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A地区
	B地区
	C地区
	D地区
地区施設	
	区画道路



西野中野山地区 土地区画整理事業予定区域図



凡例	
	施行地区