

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画小新白鳥東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小新白鳥東地区地区計画
位 置	新潟市西区小新字白鳥の一部
面 積	約 11.8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、新潟県庁の南西約3キロメートルに位置し、地区の北側には都市計画道路小針線が通り、地区南側には都市計画道路小新亀貝線が計画決定されているなど、交通の利便性に恵まれた地区である。また、地区周辺には病院や大規模商業施設等が立地している。</p> <p>この立地条件を活かし、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、利便性の高い住宅市街地を主体に、周辺の病院や商業施設と連携した民間による「地域防災拠点」の形成が図られる地区である。</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、地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、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>1. A地区 低層住宅を主体に、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>2. B地区 住宅の立地を許容しつつ、住宅と共存可能な生活利便施設を誘導し、住宅地（A地区）と生活利便施設の立地する地区（C地区）との調和を図る地区とする。また、災害時に避難所となる公園や、一時避難所となる隣接商業施設の駐車場を配置する。</p> <p>3. C地区 地域防災拠点の一時避難所及び緊急物資提供の場として、大規模な物販店舗などの生活利便施設の立地を図る地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により、災害時に延焼抑制や避難路となる区画道路を整備するとともに、災害時の避難所となる公園を適正に配置し整備することにより、地区の利便性及び防災性の向上を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 良好な市街地の形成及び保全を図るため、各地区に相応しい建築物の用途の制限、高さの最高限度（A地区・B地区）及び盛土の高さの制限を定める。</p> <p>2. A地区及びB地区においては、敷地の細分化による密集を防止し良好な住宅地の形成及び保全を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、避難路を確保するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともに延焼抑制を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p>

		地区施設の配置及び規模 区画道路1号 幅員12.0メートル 延長約179メートル 区画道路2号 幅員11.0メートル 延長約265メートル 区画道路3号 幅員9.0メートル 延長約62メートル 区画道路4号 幅員8.0メートル 延長約294メートル 区画道路5号 幅員6.0メートル 延長約117メートル 公園1号 面積約0.3ha		
地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
	区分の面積	約4.3ヘクタール	約2.8ヘクタール	約4.7ヘクタール
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、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。		
地区整備計画	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のうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 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		
		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、寄宿舍又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 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	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10,000平方メートル以内のもの (2) 事務所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 (3) 工場 (4) ガソリンスタンド (5) 診療所 (6) 前各号の建築物に附属するもの	

		<p>(8) 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令第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。)</p> <p>(9) 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>計が500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>(9) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>	
--	--	--	--	--

地区の区分の名称		A地区	B地区	C地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	135平方メートル		—
		壁面の位置の制限	<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135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10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0.6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はない。	盛土の高さは、前面道路より1.0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はない。	
	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、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。</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1.5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>		
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。			

「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

地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全するため。