

新潟都市計画 女池上山地区地区計画の変更

地区計画変更の背景

女池上山地区地区計画は、当初、平成23年3月に市街化区域編入とあわせて、目指すまちづくりを計画的に行うために定めた。地区計画の内容は、地元地権者で構成される土地区画整理事業の準備委員会からの提案を基本としたものである。

その後、土地区画整理組合が設立し、土地区画整理事業を進めてきたが、昨年7月に、土地区画整理組合から生活利便施設であるスーパー等の誘致のため、地区計画を変更したいという申し出があった。

市は組合の申し出を受けて、地区計画を変更することについて、次のことを確認した。

①「地区計画制度との整合」

→ 土地区画整理組合が地区内の地権者を対象とした説明会を行い、変更内容に反対意見がなかったことを確認

②「土地利用の基本方針との整合」

→ 変更内容は指定用途地域のルールの範囲内であることを確認

③「目指すまちづくりの方針との整合」

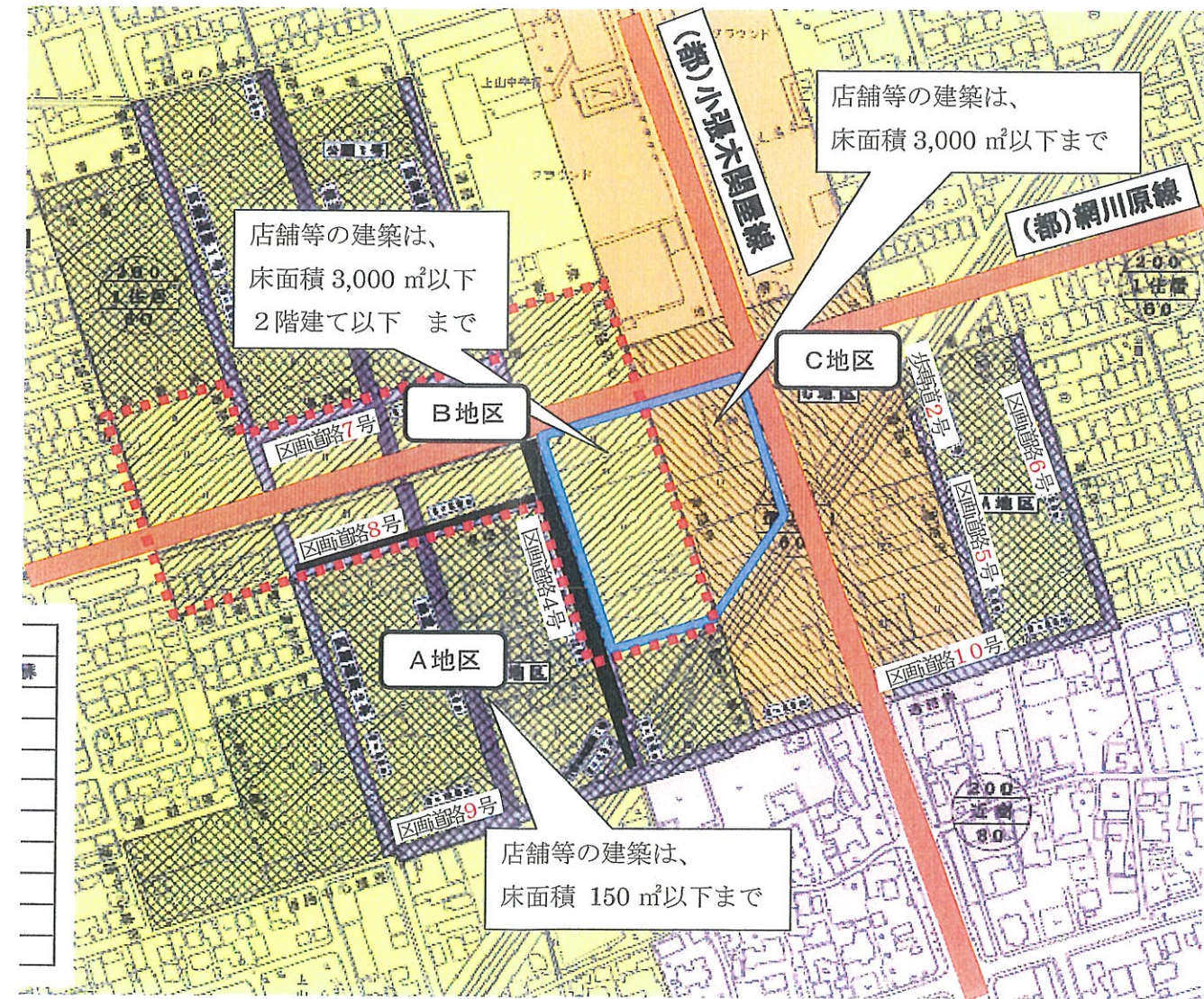
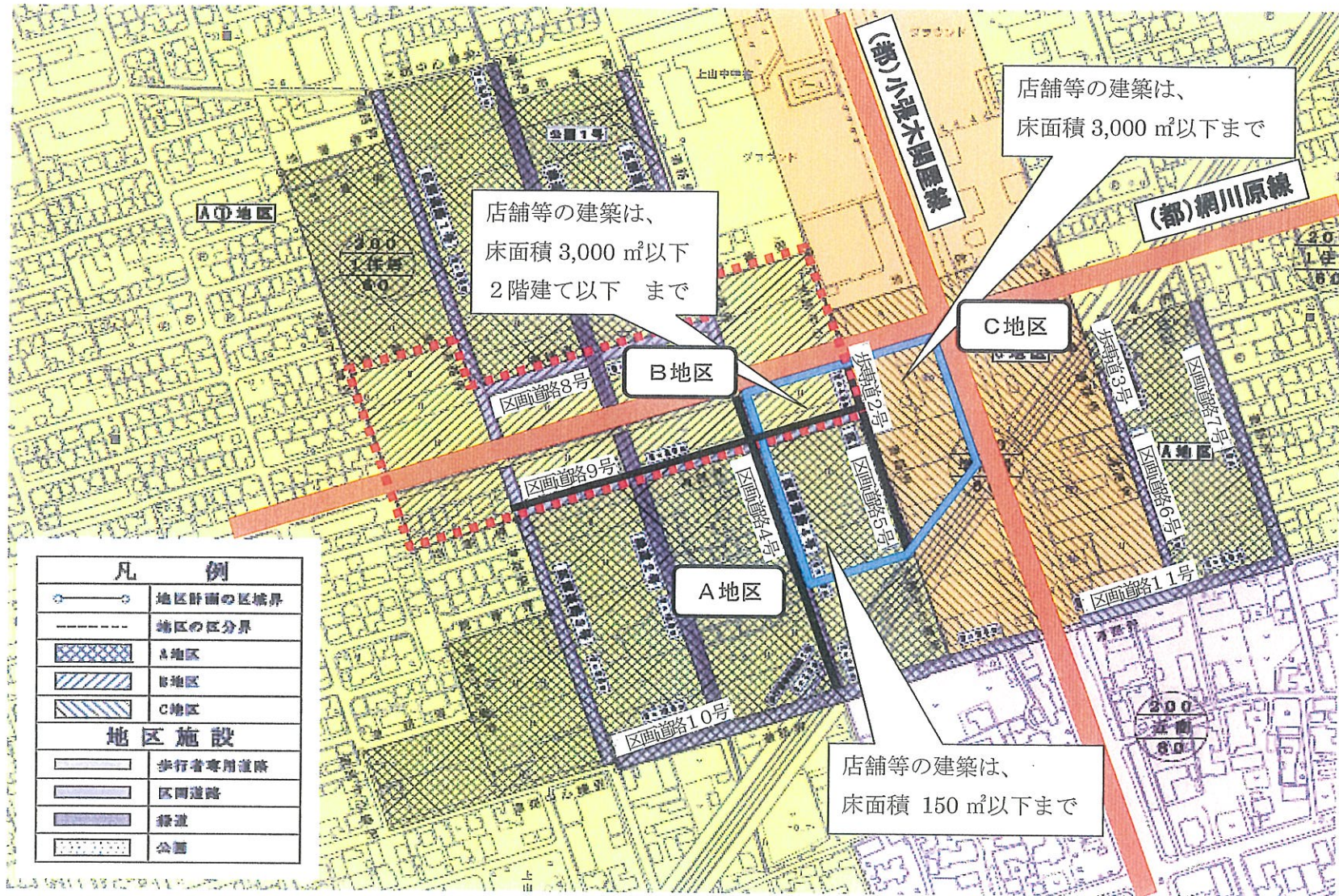
→ 「都市計画道路沿線は生活利便施設の誘導を図り、利便性の高い住宅地を形成する」という「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」と整合することを確認

以上により、市は、今回の地区計画の変更について、都市計画上の支障はないと判断し、また、土地区画整理事業のより確実な遂行に資するものであるため、必要な変更と考えている。

女池上山地区地区計画 変更前後対照

変更前

変更後



変更 1	○ B地区 を拡大	3.6 ha → 4.3 ha (+0.7 ha)
	○ A地区 を縮小	12.2 ha → 11.5 ha (-0.7 ha)

変更 2	○ スーパー等の計画地の西側道路を拡幅	8.0 m → 8.0 m・12.0 m
	○ スーパー等の計画地内の道路を廃止	(号数の繰上り変更・延長の変更)

新旧対照表

【変更前】 女池上山地区 計画書 (抜粋)

【変更後】 女池上山地区 計画書 (抜粋)

地区施設の配置 及び規模	1. 道路 区画道路1号 幅員8.0メートル 延長 約260メートル 区画道路2号 幅員8.0メートル 延長 約230メートル 区画道路3号 幅員8.0メートル 延長 約220メートル 区画道路4号 幅員8.0メートル 延長 約220メートル 区画道路5号 幅員6.0メートル 延長 約100メートル 区画道路6号 幅員6.0メートル 延長 約130メートル 区画道路7号 幅員8.0メートル 延長 約190メートル 区画道路8号 幅員8.0メートル 延長 約150メートル 区画道路9号 幅員8.0メートル 延長 約230メートル 区画道路10号 幅員8.0メートル・10.0メートル 延長 約290メートル 区画道路11号 幅員8.0メートル 延長 約140メートル 歩行者専用道路1号 幅員4.0メートル 延長 約20メートル 歩行者専用道路2号 幅員4.0メートル 延長 約30メートル 歩行者専用道路3号 幅員4.0メートル 延長 約20メートル 2. 公園・緑地 公園1号 約1,900平方メートル 緑道1号 幅員8.0メートル・10.0メートル 延長 約260メートル 緑道2号 幅員10.0メートル 延長 約210メートル			
	地区の区分	区分の名称	A地区 (低層住宅地区)	B地区 (一般住宅地区)
	区分の面積	約12.2ヘクタール	約3.6ヘクタール	約4.2ヘクタール
建築物等 に関する 事項	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。		
	建築物の用 途の制限	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) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (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 年政令第338号。以下 「令」という。)第130 条の5の3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	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) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (4) 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 (3階以上の部分をそ の用途に供するものを 除く。) (5) 事務所でその用途に 供する部分の床面積の	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) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (4) 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 (5) 事務所 (6) ホテル又は旅館 (7) 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で



地区施設の配置 及び規模	1. 道路 区画道路1号 幅員8.0メートル 延長 約260メートル 区画道路2号 幅員8.0メートル 延長 約230メートル 区画道路3号 幅員8.0メートル 延長 約220メートル 区画道路4号 幅員8.0メートル・12.0メートル 延長 約220メートル 区画道路5号 幅員6.0メートル 延長 約130メートル 区画道路6号 幅員8.0メートル 延長 約190メートル 区画道路7号 幅員8.0メートル 延長 約150メートル 区画道路8号 幅員8.0メートル 延長 約150メートル 区画道路9号 幅員8.0メートル・10.0メートル 延長 約290メートル 区画道路10号 幅員8.0メートル 延長 約140メートル 歩行者専用道路1号 幅員4.0メートル 延長 約20メートル 歩行者専用道路2号 幅員4.0メートル 延長 約20メートル 2. 公園・緑地 公園1号 約1,900平方メートル 緑道1号 幅員8.0メートル・10.0メートル 延長 約260メートル 緑道2号 幅員10.0メートル 延長 約210メートル			
	地区の区分	区分の名称	A地区 (低層住宅地区)	B地区 (一般住宅地区)
	区分の面積	約11.5ヘクタール	約4.3ヘクタール	約4.2ヘクタール
建築物等 に関する 事項	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。		
	建築物の用途 の制限	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) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (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 年政令第338号。以下 「令」という。)第130 条の5の3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	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) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (4) 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 (3階以上の部分をそ の用途に供するものを 除く。) (5) 事務所でその用途に	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) 共同住宅、寄宿舍又 は下宿 (3) 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 (4) 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 (5) 事務所 (6) ホテル又は旅館 (7) ボーリング場、スケ ート場、水泳場その他