

議案第 2 号

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画坂井地区地区計画を次のように決定する。

名 称		坂井地区地区計画
位 置		新潟市西区坂井字村上、同区大野の各一部
面 積		約 6. 5ヘクタール
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は新潟市中心部の西方約9キロメートルに位置し、都市計画道路桜木インター曾和線やJR越後線新潟大学前駅に近接しており、交通の利便性が高い地区である。</p> <p>また、小学校新設や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、小学校や周辺環境と調和し、低層住宅を基本とした市街地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、良好で利便性の高い市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>低層住宅地を中心とし、既存の周辺市街地と調和を図りながら、小学校へのアクセスに配慮した安心安全な住宅地の形成を誘導する。都市計画道路桜木インター曾和線沿線は、沿道サービス施設や生活利便施設の誘導を図り、利便性の高い土地利用を促進する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 A地区 周辺の住環境に配慮しながら、沿道サービス施設や生活利便施設の立地を主体とした地区の形成及び保全のため、建築物の用途について制限を定める。</p> <p>2 B地区 小学校の立地に適した住宅地として、良好な環境の形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造について制限を定める。</p> <p>3 C地区 低層戸建住宅地として良好な環境の形成及び保全のため、建築物の用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置及び垣又は柵の構造について制限を定める。</p>

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0.6ヘクタール	約2.1ヘクタール	約3.8ヘクタール
地区 整備 計画	建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの (2) 新潟市ラブホテル建築等規制条例第2条第(2)号に基づくラブホテル	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(に)項第3号から第6号に掲げるもの	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(い)に掲げるもの
	建築物の容積率の 最高限度	/		10分の10
	建築物の建ぺい率 の最高限度	/		10分の5
	建築物の敷地面積 の最低制限	/		135平方メートル ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 (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 (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

				(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
		建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えてはならない。
		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0.5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。 ただし、独立した自動車車庫及び物置で軒の高さが3メートル以下のものについては、この制限を適用しない。
		垣又は柵の構造の制限		道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。 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、この限りではない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

利便性の高い良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	坂井地区(C地区)	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	坂井地区(B地区)	第二種住居地域	坂井地区(A地区)	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考		
住宅(一戸建て・長屋)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤第二種住居地域のみ○	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	○	⑤	○	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下 ①第二種住居地域のみ○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	×	○	①	○	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ①ラブホテルを除く。第一種住居地域では3,000㎡以下。	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティンク練習場等	×	×	×	×	▲	×	○	①	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下 ①第一種住居地域では3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	▲	×	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満		
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	公衆浴場(個室付浴場を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	×	○	①	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 ①第一種住居地域では3,000㎡以下		
工場・倉庫等	単独車庫(付風車庫を除く)	×	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	②	②	③	③	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	※一団地の敷地内について別に制限あり																		
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	×	▲	×	○	①	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 ①第一種住居地域では3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	×	①	①	①	①	①	②	②	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
自動車修理工場	×	×	×	×	×	①	①	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下		
建築形態制限	建ぺい率	50%	50%	50%	60%	60%	60%	①	60%	①	60%	60%	80%	80%	60%	60%	60%	①各用途地域の制限による	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	100%	150%	150%	200%	①	200%	①	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	①各用途地域の制限による
		前面道路による容積率	4/10	①	4/10	4/10	4/10	4/10	①	4/10	①	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	①各用途地域の制限による
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	10m	10m	10m	10m	①	10m	①	10m	10m	10m	10m	10m	10m	10m	
		北側斜線制限	5m+ 1.25	①	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	①	5m+ 1.25	①	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	5m+ 1.25	①各用途地域の制限による
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	①	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	①	20m+ 1.25	①	20m+ 1.25	31m+ 1.25	31m+ 1.25	31m+ 1.25	31m+ 1.25	31m+ 1.25	31m+ 1.25	①各用途地域の制限による
道路斜線制限		1.25	①	1.25	1.25	1.25	1.25	①	1.25	①	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	①各用途地域の制限による	
日影規制	4h 2.5h 1.5m	①	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	5h 3h 4m	①	5h 3h 4m	①	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超 ①各用途地域の制限による		
その他	敷地の最低面積		135㎡																
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	0.5m	1m				0.5m										
		隣地境界からの後退距離		0.5m					0.5m										
	盛土の高さの制限		0.6m																
垣又は柵の構造		①					①										①生垣とする。ただし、高さ1.0m以下としたもの、又は透視可能なものを除く。		

総括図 縮尺 1:25,000

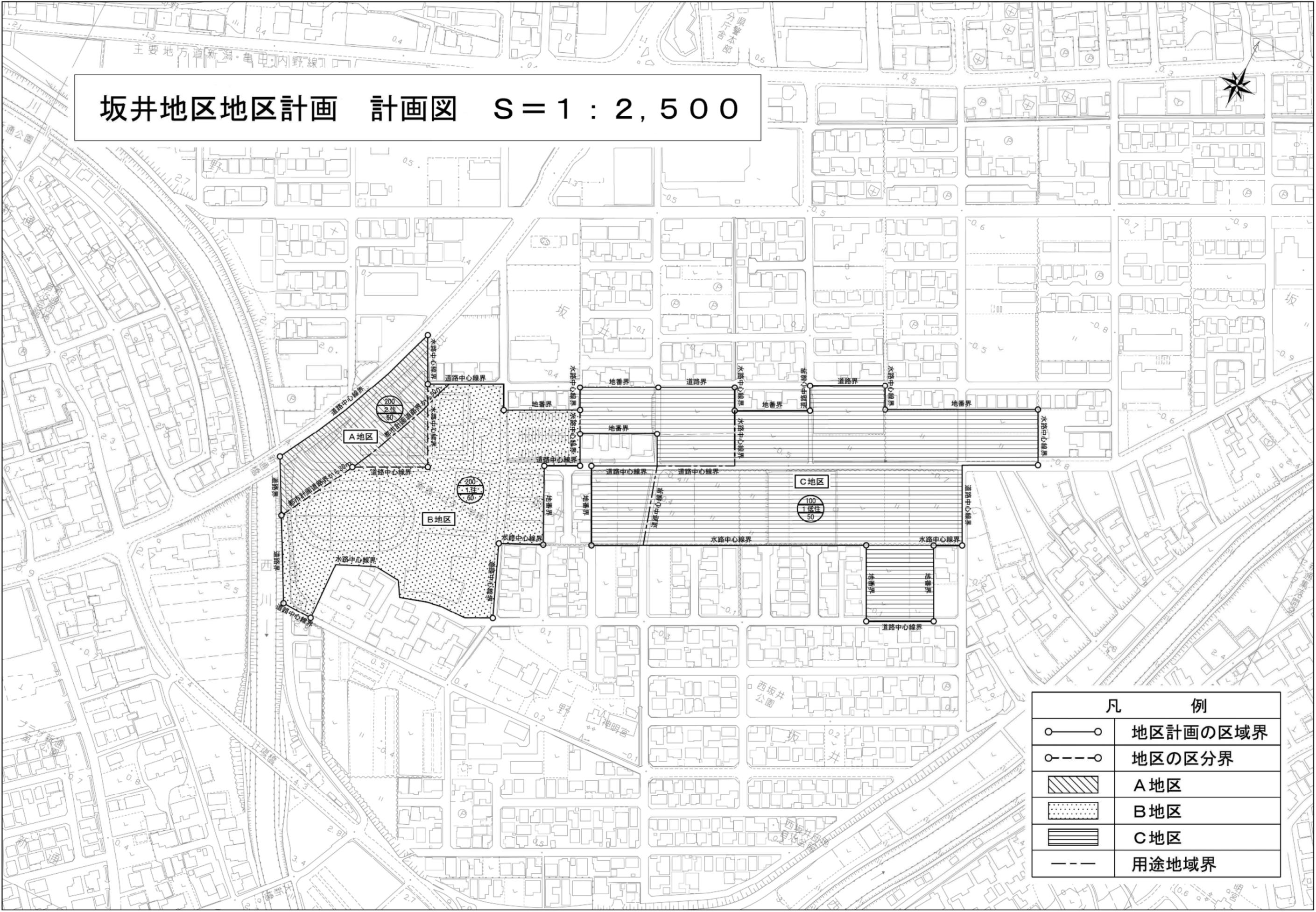


坂井地区 地区計画 約 6.5ha

西区

新潟市新田清掃センター

坂井地区地区計画 計画図 S = 1 : 2,500



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
- - -	用途地域界

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画地区計画の決定（坂井地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和2年 8月19日 から 9月 2日 まで	
新潟県意見照会 新潟県意見照会回答	令和2年 9月17日 令和2年10月16日	
都市計画案の縦覧	令和3年 1月 6日 から 1月20日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和3年 2月 2日	
新潟県知事への協議 新潟県知事協議回答	令和3年 2月 上旬（予定） 令和3年 2月 中旬（予定）	
決定告示	令和3年 3月 下旬（予定）	

新潟都市計画 坂井地区地区計画 都市計画の案の理由書

1 都市の将来像における位置づけ

新潟市都市計画マスタープランで、目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市—新潟らしいコンパクトなまちづくり—」と掲げ、本市の大きな魅力である広大で美しい田園環境と市街地が共生する都市構造を維持し、持続的に発展する都市づくりを進めるため、現在の市街地規模の維持を基本としている。

このため、市街地周辺部における新たな開発は、市全体や各区の持続的な発展につながるもので、かつ市街地の質を高めるものに限定することとしている。

本地区は、昭和 45 年に市街化区域に編入されたが、営農意欲が高くまとまった農地であることから、昭和 61 年に市街化調整区域に逆線引きを行い、市街化区域への編入が保留されてきた地区であるが、着実に都市的土地利用が供される見込みがあることから、市街化区域への編入が予定されている。

2 都市計画の必要性

良好で利便性の高い市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから地区計画を定める。

3 位置、区域、規模の妥当性

本地区は、新潟市中心部の西方約 9 キロメートルに位置し、都市計画道路桜木インター曾和線や JR 越後線新潟大学前駅に近接しており、交通の利便性が高い地区に位置している。

また、本地区の周辺は、第一種住居地域及び第一種低層住居専用地域に指定されており、戸建住宅を中心とした土地利用が図られている。

本地区では、良好で利便性の高い住宅市街地を形成する土地地区画整理事業が予定されており、周辺の土地利用と調和した計画的な市街地整備が行われることが確実である。