

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

鳥屋野大島地区地区計画を次のように変更する。

名 称	鳥屋野大島地区地区計画
位 置	新潟市中央区鳥屋野字中沼、同区鳥屋野字東割前、 同区大島字割前、同区女池字西前沢の各一部
面 積	約31.3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、新潟駅の南西約3キロメートルに位置し、国道8号新潟バイパス女池インターチェンジに近接するとともに、地区沿線をにいがた基幹バス「りゅーとリンク」が運行し、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、市道南7-268号線から西側は利便性の高い住宅地、同市道の東側は業務系主体の既存の土地利用と調和した業務地として良好な市街地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、良好な住宅地及び業務地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>市道南7-268号線から西側については、戸建住宅を主体とした低層住宅地とともに、住宅と共存可能な生活利便施設の誘導を図る利便性の高い住宅地を形成する。</p> <p>既に多くの業務施設が立地している市道南7-268号線から東側については、周辺の居住環境に配慮しながら、業務施設の集積を誘導し、活力ある業務地の形成及び保全を図る。</p>
	地区施設の整備方針 <p>1. 道路                      新たな土地利用により生じる交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上のため、歩行者空間を有する区画道路を適切に配置し整備する。</p> <p>2. 公園                      住宅地区の街区単位を基本に、身近な居住者の憩いや地区コミュニティの形成の場として公園を適切に配置し整備する。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>1. A地区（低層住宅地区）                      低層住宅地としての良好な環境の形成及び保全のため、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、壁面位置及びかき又はさくの構造について制限を行う。</p> <p>2. B地区（一般住宅地区）                      住宅のほか、住宅と共存可能な生活利便施設を誘導するため、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、壁面位置及びかき又はさくの構造について制限を行う。</p> <p>3. C地区（生活利便施設地区）                      周辺の住環境と調和した利便性の高い生活利便施設を誘導するため、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、壁面位置及びかき又はさくの構造について制限を行う。</p> <p>4. D地区（生活利便施設・業務地区）                      隣接する住宅地の居住環境に配慮しながら、利便性の高い生活利便施設や業務施設を誘導するため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。</p> <p>5. E地区（業務地区）                      業務の利便性を向上させるため、建築物の用途の制限を行う。</p>
緑化の方針	緑豊かな市街地環境の形成を図るため、公園や区画道路の街路樹等との緑の連続性に配慮し、宅地の沿道緑化を推進する。

地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員8.0・9.0メートル 延長 約486メートル 区画道路2号 幅員9.0メートル 延長 約463メートル 区画道路3号 幅員8.0・9.0メートル 延長 約393メートル 区画道路4号 幅員9.0メートル 延長 約472メートル 公園1号 約 550平方メートル 公園2号 約 1,120平方メートル 公園3号 約 1,020平方メートル				
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)	C地区 (生活利便施設地区)	D地区 (生活利便施設・業務地区)	E地区 (業務地区)
	区分の面積	約8.4ヘクタール	約5.3ヘクタール	約1.5ヘクタール	約2.0ヘクタール	約14.1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。 <div style="text-align: right;">※平成23年9月28日</div>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		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、寄宿舎又は下宿 (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階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (5) 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 (6) 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 (7) 診療所 (8) 公衆浴場	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、寄宿舎又は下宿 (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その用途に供する部分の床面積の合計が1,000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合計が1,500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。） (6) 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 (7) 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) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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（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合計が1,500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。） (6) 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 (7) 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平方メートルを超えるもの (2) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 新潟市ラブホテル建築等規制条例（昭和59年新潟市条例第1号）第2条第2号に掲げるラブホテル (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平方メートルを超えるもの (5) カラオケボックスその他これ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3,000平方メートルを超えるもの (6) 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平方メートルを超えるもの (7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (8) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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3,000平方メートルを超えるもの (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（と）項第3号に掲げる工場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、この制限の適用の際現に存在する法第42条第1項第1号及び第5号に規定する道路又はこの制限の適用以前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項に基づき開発許可を受けた区域内における法第42条第1項第2号に規定する道路に接する敷地は除く。 (2) 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平方メートルを超えるもの (3) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (4) 新潟市ラブホテル建築等規制条例（昭和59年新潟市条例第1号）第2条第2号に掲げるラブホテル (5) 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平方メートルを超えるもの (6) カラオケボックスその他これ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3,000平方メートルを超えるもの (7) 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平方メートルを超えるもの (8) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの

		<p>(9) 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>(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) 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>(13) 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。）</p>	<p>(8) 診療所</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 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>(11) 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>(12) 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>(13) 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>(14) 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。）</p>	<p>(8) 診療所</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 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>(11) 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>(12) 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>(13) 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>(14) 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。）</p>	<p>(10) 法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>(9) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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3,000平方メートルを超えるもの</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

地区の区分の名称		A地区 (低層住宅地区)	B地区 (一般住宅地区)	C地区 (生活利便施設地区)	D地区 (生活利便施設・業務地区)	E地区 (業務地区)
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	135平方メートル	150平方メートル		—	—
		ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (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建築物の敷地面積の最低限度以上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 (4) この制限の適用の際、現に建築物が存する土地				
	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。		建築物の高さは、地盤面より20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らない。	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。			
かき又はさくの構造の制限	(1) 道路に面するかき又はさくの構造は、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ない。 (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。 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。			—	—	

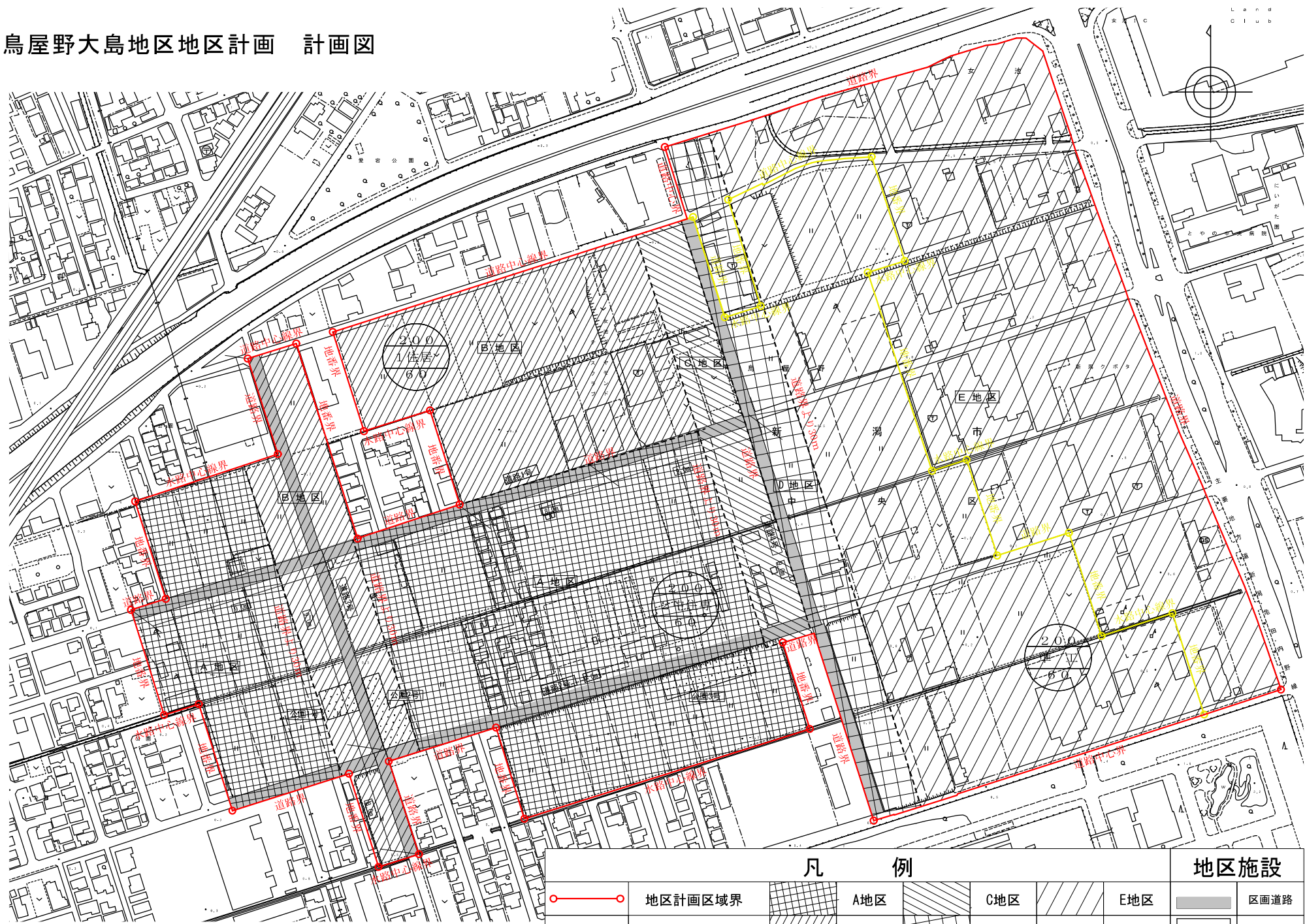
「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

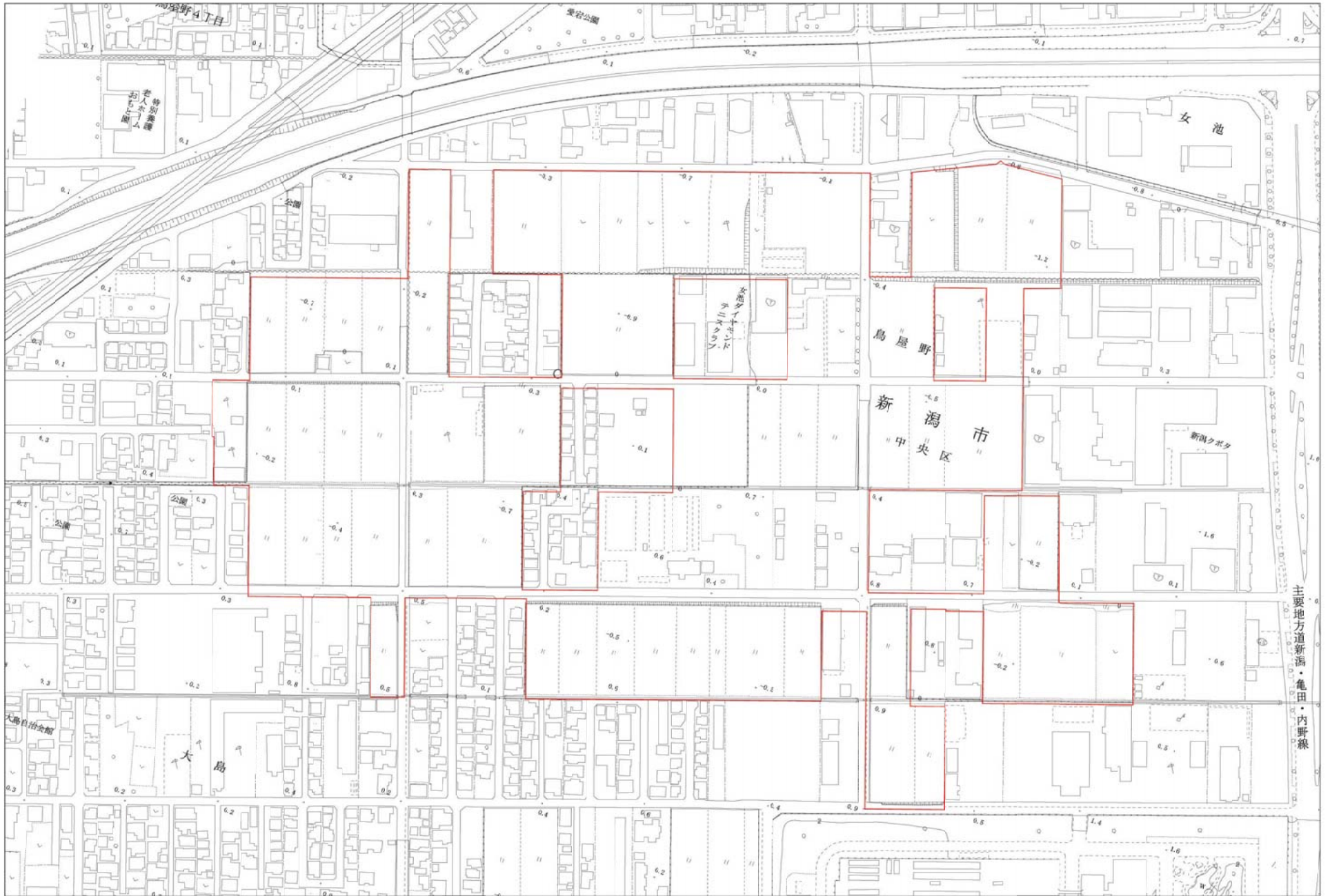
市道南7-268号線東側の用途地域変更に併せて地区計画区域の変更を行うとともに、変更区域内を地区区分して、業務の利便性向上と隣接する住宅地の居住環境に配慮するため、地区整備計画の建築物等に関する事項を新たに定める。



# 鳥屋野大島地区地区計画 計画図



凡 例		地区施設	
	地区計画区域界		A地区
	地区の区分界		B地区
			C地区
			D地区
			E地区
			区画道路
			公園



鳥屋野大島地区 土地区画整理事業予定区域図

