

第132回新潟市都市計画審議会議案

と き 平成25年3月26日(火)
午前10時から

ところ 新潟市役所 本館6階 講堂

新 潟 市 都 市 計 画 審 議 会

(事務局 新潟市都市政策部都市計画課)

第132回新潟市都市計画審議会付議案件

議案番号	付 議 案 件
議案第1号	新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定） 【女池上山地区地区計画】

【報告事項】(1) 都市計画と公共交通の一体的な取り組みについて

都市計画女池上山地区地区計画を次のように変更する。

名 称	女池上山地区地区計画
位 置	新潟市中央区女池上山1丁目、同区女池上山2丁目、同区女池上山3丁目、同区女池上山4丁目、同区女池上山5丁目、同区女池西1丁目、同区愛宕3丁目、同区南出来島1丁目、同区南出来島2丁目の各一部
面 積	約20.0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、新潟駅の西方約3キロメートルに位置し、地区内をにいがた基幹バス「りゅーとリンク」が運行し、都市計画道路小張木関屋線及び網川原線の結節点に位置す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と合わせて、歩行者専用道路や緑道が整備され、低層住宅を基本に、生活利便施設等の立地による利便性の高い住宅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住宅市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>緑豊かで、ゆとりある低層住宅地の形成を図るとともに、都市計画道路の沿線は、生活利便施設や沿道サービス施設の誘導を図り利便性の高い住宅地を形成する。</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や、歩行者の利便性向上のため、区画道路や歩行者専用道路を適切に配置し整備する。</p> <p>2. 公園・緑地 地区コミュニティの形成を図り、地区内外の快適性を向上させるため、公園や緑道を適切に配置し、緑豊かな空間を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>1. A地区（低層住宅地区） 戸建住宅を主体とした住環境の形成及び保全を図るため、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、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等の立地を可能とし、周辺の住宅地と調和を図るため、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、かき又はさくの構造について制限を行う。</p> <p>3. C地区（沿道サービス地区） 周辺の住環境に配慮しながら、利便性の高い沿道サービス施設を誘導するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置について制限を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<p>1. 道路</p> <p>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</p> <p>2. 公園・緑地</p> <p>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</p>		
	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 (沿道サービス地区)
		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、土地区画整理事業法（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階以上の部分をその用途に供する	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合計が3,000平方	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その用途に供する部分	

		<p>ものを除く。)</p> <p>ただし、①街区については、上記床面積の合計を1,500平方メートル以内とする。</p> <p>(5) 事務所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>ただし、①街区については、上記床面積の合計を1,500平方メートル以内とする。</p> <p>(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</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 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>(11) 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>(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(令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>メートル以内のもの</p> <p>(6) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 診療所</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 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</p> <p>(12) 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>(13) 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>(14) 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>(15) 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>(16) 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>	<p>の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの</p> <p>(8) 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平方メートル以内のもの</p> <p>(9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満のもの</p> <p>(10) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(12) 病院</p> <p>(13) 診療所</p> <p>(14) 公衆浴場</p> <p>(15) 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</p> <p>(16) 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>(17) 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>(18) 自動車教習所</p> <p>(19) 自動車車庫</p> <p>(20) 工場</p> <p>(21) 倉庫</p> <p>(22) ガソリンスタンド</p> <p>(23) 前各号の建築物に附属するもの</p>
--	--	---	--	---

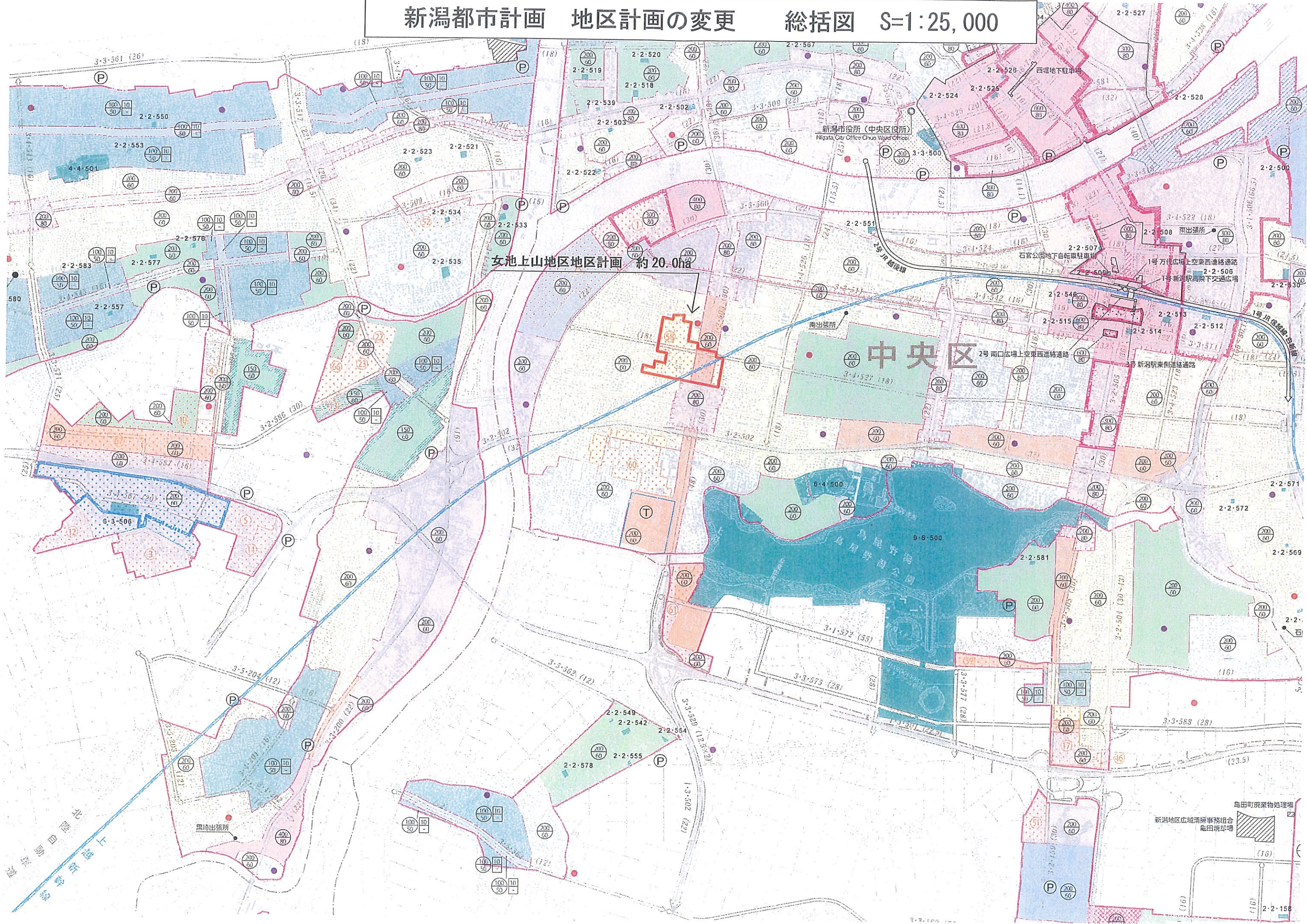
地区の区分の名称		A地区 (低層住宅地区)	B地区 (一般住宅地区)	C地区 (沿道サービス地区)
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	135平方メートル	150平方メートル	200平方メートル
		<p>ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>(2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を建築物の敷地面積の最低限度以上に分割して生じた残りの土地</p> <p>(3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地</p> <p>(4) この制限の適用の際（以下「基準時」という。）、現に建築物が存する土地</p>		
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、地盤面より12メートル以下とする。</p> <p>ただし、基準時、現に存する建築物又は現に建築中の建築物でこの地区計画で定める建築物の高さの最高限度に適合しない部分を有する建築物の増築又は改築においては、基準時と同一敷地内で、かつ基準時の高さを超えないものとする。</p>		—
	盛土の高さの制限	<p>盛土の高さは、前面道路より1.0メートル以下とする。</p> <p>ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 築山等</p> <p>(2) 基準時、現に建築物が存する土地</p>		—
	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、次に掲げる場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域以外の区域で135平方メートル未満の敷地における建築物については、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及び物置等で、軒の高さが3.0メートル以下のものについては、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>(3) 独立した自動車車庫で、外壁を有さず、かつ、軒の高さが3.0メートル以下のものについては、この制限は適用しない。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>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は、この限りでない。</p>		—	

「区域、地区の区分、①街区及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

地区の区分及び地区施設を変更し、良好で利便性の高い住宅市街地の形成を図るため。

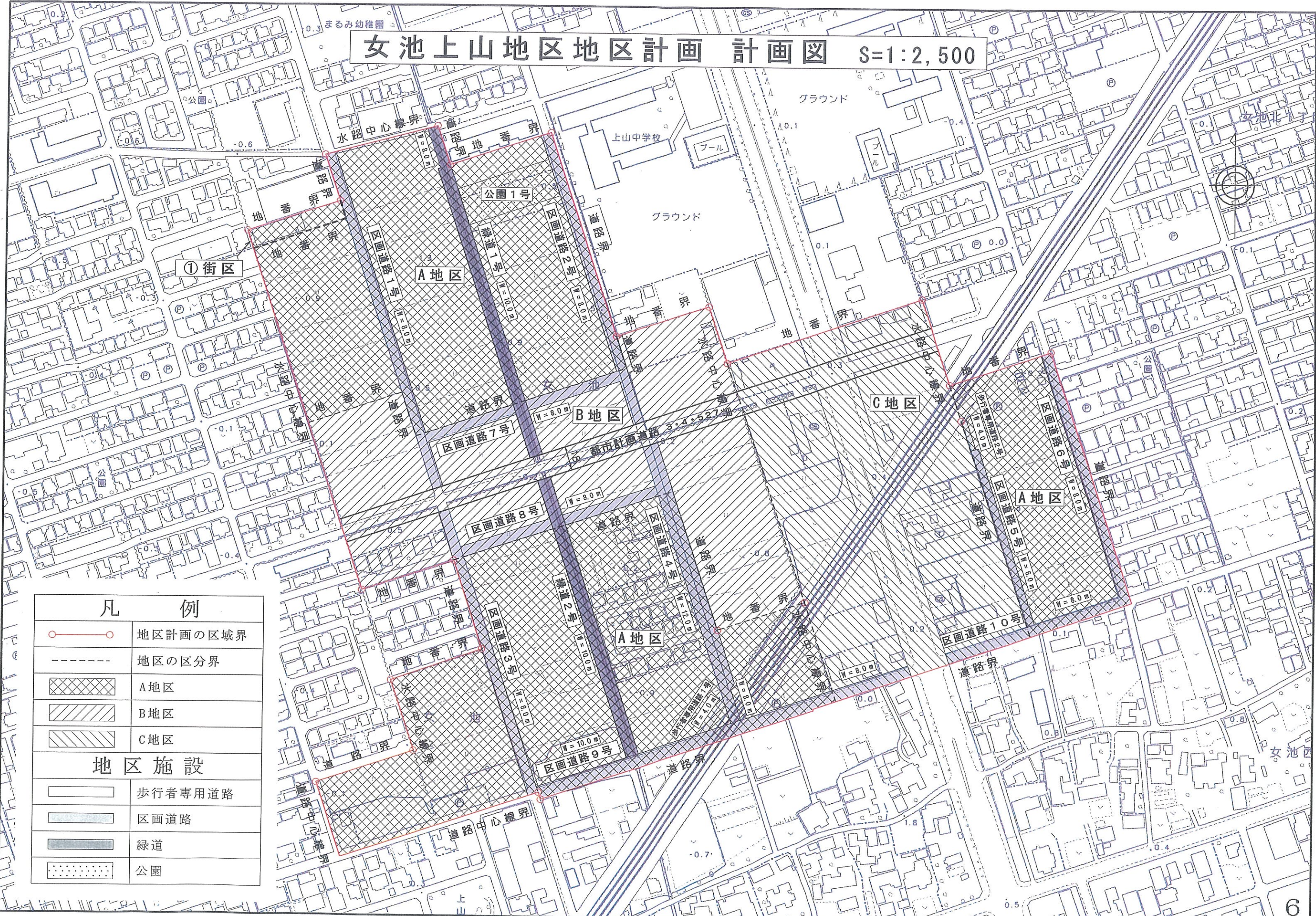
新潟都市計画 地区計画の変更 総括図 S=1:25,000



女池上山地区地区計画 約20.0ha

中央区

女池上山地区地区計画 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
地区施設	
	歩行者専用道路
	区画道路
	緑道
	公園