

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画亀貝地区地区計画を次のように決定する。

名 称	亀貝地区地区計画
位 置	新潟市西区亀貝字堤、同区亀貝字前田の各一部
面 積	約 30.7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、新潟駅から南西へ約8キロメートルの新潟流通センターの北側に位置し、国道116号新潟西バイパス亀貝インターチェンジに接するとともに、路線バスや坂井輪コミュニティバスが運行する県道新潟燕線に面するなど交通の利便性の高い地区である。</p> <p>また、本地区は、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、公共交通の利便性を活かした低炭素型の歩いて暮らせるまちづくりを目指し、坂井輪コミュニティバスのターミナルの整備を中心に、地域の交流・生活利便の向上に資する施設の誘導が図られる。あわせて、地区北側に広がる田園景観との調和に配慮した住宅地と、地区南側の新潟流通センターの機能を補完・強化する流通業務地が整備され、複合市街地の形成が図られる。</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、田園景観と調和した良好な住宅地とともに利便性の高い複合市街地を形成し、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（低層住宅地区） 地区北側の田園景観と調和を図るため、低層住宅を主体とした良好な住宅地を形成する。</p> <p>2. B地区（交流・利便施設地区：B-1地区・B-2地区・B-3地区・B-4地区） 都市計画道路小新亀貝線及び県道新潟燕線沿線の立地や、坂井輪コミュニティバスのターミナル整備による交通利便性を活かし、ターミナルの周辺に農産物直売所やイベント空間などからなる地産地消をテーマとした地域交流施設とともに、新潟流通センター及び地区内の事業者や近隣住民の利便に寄与する施設の誘導を図る。</p> <p>3. C地区（流通業務地区：C-1地区・C-2地区） 地区南側に亀貝インターチェンジ至近の立地を活かし、主として、新潟流通センターの機能を補完・強化するための流通業務系施設の誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>複数の土地利用を明確に区分し、地区内交通の安全かつ円滑な処理を行う区画道路を適切に配置し整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. A地区 田園景観と調和を図るため主として低層住宅を誘導するとともに、ゆとりある良好な住宅地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、建築物の高さの最高限度、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p> <p>2. B-1地区 県道新潟燕線の沿道サービスとして、小中規模の事務所や店舗などを誘導するとともに、近接する亀貝集落の分家住宅の受け入れのため、建築物の用途を制限する。また、ゆとりある市街地の形成及び保全のため、敷地面積の最低限度、壁面の位置について制限を定める。</p> <p>3. B-2地区・B-3地区 都市計画道路小新亀貝線の北側に、坂井輪コミュニティバスのターミナルや、地</p>

域交流のための農産物直売所やイベント施設の他、これら施設の来訪者や近隣住民などの利便に寄与する店舗・飲食店、医療施設などを誘導するため、建築物の用途を制限する。また、ゆとりある市街地の形成及び保全のため、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。

4 . B - 4 地区

都市計画道路小新亀貝線の南側に、近隣住民や地区内外の就業者などの利便に寄与する店舗・飲食店、遊戯施設などを誘導するため、建築物の用途を制限する。また、ゆとりある市街地の形成及び保全のため、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。

5 . C - 1 地区

流通業務地として、倉庫や事務所、その他工業施設を中心とした施設を誘導するため、建築物の用途を制限する。また、ゆとりある市街地の形成及び保全のため、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。

6 . C - 2 地区

流通業務地として倉庫や事務所、その他工業施設の立地を基本に、地区内外の就業者や近隣住民などの利便に寄与する施設を誘導するため、建築物の用途を制限する。また、ゆとりある市街地の形成及び保全のため、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。

地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員13.0メートル 延長約595メートル 区画道路2号 幅員13.0メートル 延長約80メートル 区画道路3号 幅員8.0メートル 延長約455メートル 区画道路4号 幅員8.0メートル 延長約160メートル 区画道路5号 幅員6.0メートル 延長約25メートル						
地区の区分	区分の名称	A地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	B-4地区	C-1地区	C-2地区
	区分の面積	約4.3ヘクタール	約0.9ヘクタール	約1.1ヘクタール	約4.7ヘクタール	約11.1ヘクタール	約7.1ヘクタール	約1.5ヘクタール
地区整備計画	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、 <u>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。</u> 平成23年6月23日						
	建築物等の制限	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) 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) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第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) 幼稚園 (6) 図書館 (7) 地区集会場 (8) 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 (9) 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 (10) 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 (11) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条	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) 店舗、飲食店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1,500平方メートル以内のもの (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 (6) 集会場(葬祭場を除く。) (7) 幼稚園 (8) 地区集会場 (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 (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 (11) 公衆浴場 (12) 診療所 (13) 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 (14) 自動車車庫 (15) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。)	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部分の床面積の合計が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。) (2) 幼稚園 (3) 図書館 (4) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (5) 地区集会場 (6) 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 (8) 公衆浴場 (9) 診療所 (10) 病院 (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 (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。) (13) 前各号の建築物に附	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 (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) 集会場(葬祭場を除く。) (4) 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平方メートル以内のもの (5) 幼稚園 (6) 図書館 (7) 地区集会場 (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (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 (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 (11) 公衆浴場 (12) 診療所 (13) 病院 (14) 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 (9) 児童厚生施設	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 (2) 事務所 (3) 集会場(葬祭場を含む。) (4) 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平方メートル以内のもの (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10,000平方メートル以内のもの (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平方メートル以内のもの (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10,000平方メートル以内のもの (8) 保育所	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もの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 (2) 事務所 (3) 公衆電話所 (4) 自動車車庫 (5) 倉庫 (6) 工場 (7) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの	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) 店舗、飲食店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平方メートル以内のもの (2) 事務所 (3) 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10,000平方メートル以内のもの (4) 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 (5) 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10,000平方メートル以内のもの (6) 公衆電話所 (7) 自動車車庫 (8) 倉庫 (9) 工場 (10) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (11) 前各号の建築物に附属するもの

		の5の5で定めるものを除く。)	(16) 工場 (17) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (18) 土地改良施設(揚水機場) (19) 前各号の建築物に附属するもの	属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)	(15) 自動車車庫 (16) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものに限る。) (17) 工場 (18) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (19) 前各号の建築物に附属するもの	(10) 地区集会場 (11) 公衆浴場 (12) 診療所 (13) 病院 (14) 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 (15) 自動車車庫 (16) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものに限る。) (17) 工場 (18) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (19) 前各号の建築物に附属するもの		
--	--	-----------------	---	-----------------------------	---	--	--	--

地区の区分の名称		A地区	B - 1地区	B - 2地区	B - 3地区	B - 4地区	C - 1地区	C - 2地区
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル						
		<p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</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165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	地盤面から10メートル		-				
	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いけない。</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	<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、又はフェンス等の透視可能なものとした場合は、この限りではない。</p>		<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、又はフェンス等の透視可能なものとした場合は、この限りではない。</p>					

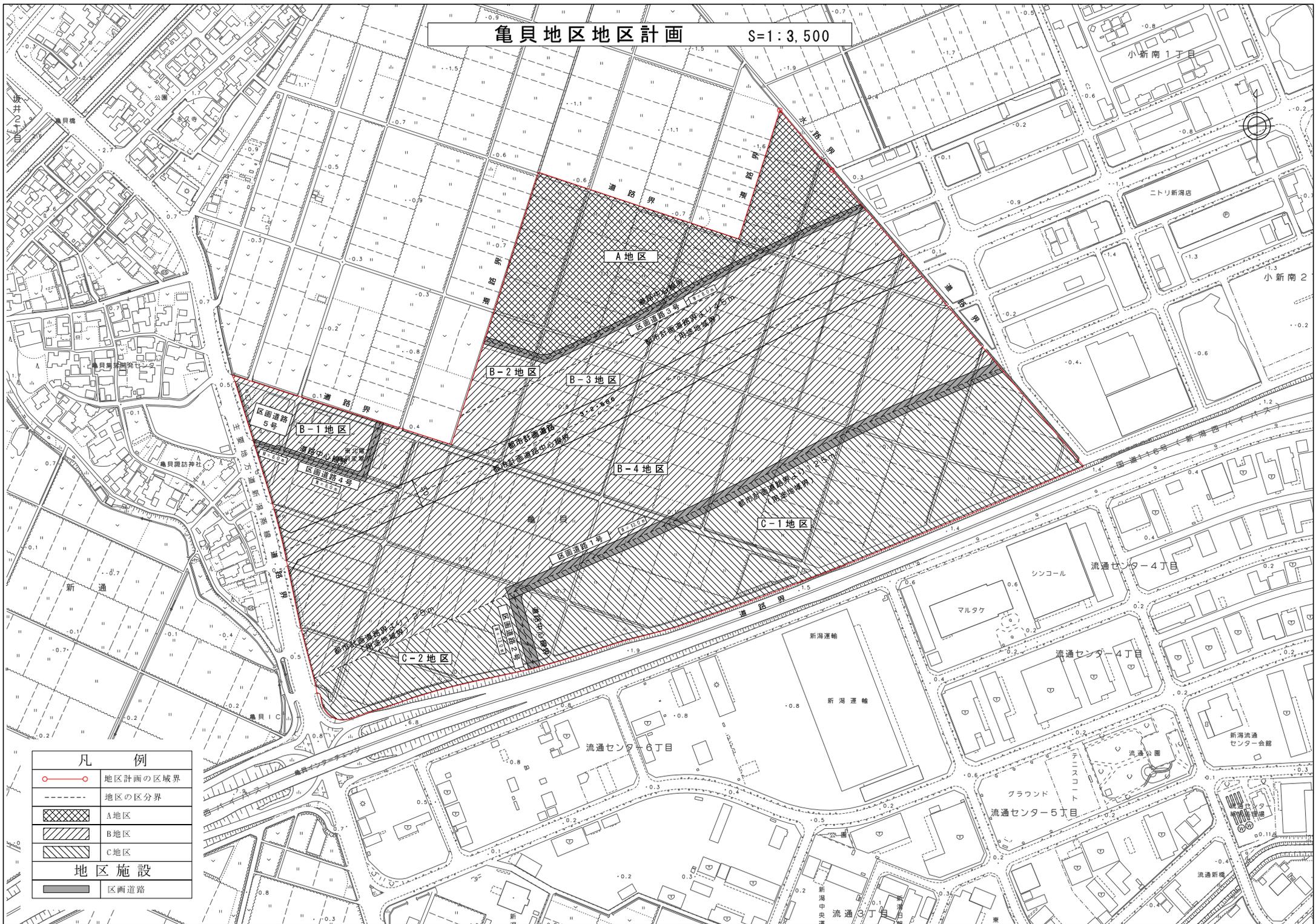
「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

田園景観と調和した良好な住宅地とともに利便性の高い複合市街地を形成し、かつ保全するため。

亀貝地区地区計画

S=1:3,500



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	
	区画道路

亀貝地区 土地区画整理事業予定区域図

