令和 7 年度 新潟都市計画地区計画の決定

(新潟市決定)

素案

令和 7 年 10 月

新潟市

都市計画豊栄駅北第2地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	豊栄駅北第2地区地区計画
	位 置	新潟市北区葛塚の一部
	面積	約4.1~クタール
区域の整備・	地区計画の目標	計画地は、JR豊栄駅北口から北へ約500mに位置し、隣接する都市計画 道路沿いには生活利便施設や医療施設、福祉施設等が立地するなど利便性が高い地区である。 また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道などの都市基盤が整備され、住宅地、既存の地域生活利便施設の更新などからなる市街地形成が図られるとともに、省エネや再生可能エネルギーの導入を積極的に行い環境に配慮した持続可能なまちづくりが行われる地区である。 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、居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能をもつ市街地を形成し、かつ保全することを目的とする。
開発	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、都市計画道路 の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導することで、利便性 の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
及 び	地区施設の整備方	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安
	針	全性・快適性向上を図る。
保全の方針	建築物等の整備の方針	 A地区(沿道サービス地区) 居住環境に配慮しながら利便性の高い土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造について制限を行う。 B地区(一般住居地区) 住宅地としての良好な環境の形成及び保全のため、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造について制限を行う。

_															
	地区施	設の配置及び規模	区画道路1号 幅員 6.0メ	ートル 延長 約71メートル											
		火 10 巨人 0 / 10 人	区画道路2号 幅員 11.0メ	ートル 延長 約73メートル											
	地区	区分の名称	A地区	B地区											
	0	区分の面積	約1.8ヘクタール	約2.3ヘクタール											
	区分		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	7.32. 0 77 7.											
地	建		別紙「計画図」に掲げる区域内におい	いては、土地区画整理法(昭和29年											
区	築	建築行為の制限	法律第119号)第9条第3項又は第	521条第4項の公告の前日までは、											
整		建築物の用途の	建築物を建築してはならない。												
	物		建築してはならない建築物												
備	等		(1) 建築基準法別表第2 (ほ) 項 -												
計	に	制限	第4号に掲げるもの												
画	関	壁面の位置の	隣地境界線及び道路境界線から0.	5メートル。											
	す	制限	ただし、独立した自動車車庫で軒の高	高さが3.0メートル以下の外壁を有											
	る	11111112	しないもの又は物置はこの限りでない	/\ ₀											
		垣又は柵の	道路に面する垣又は柵の構造は、生地	—————————————————————————————————————											
	事		ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透												
	項	構造の制限	視が可能な形状のものは、この限りでない。												

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

<u>豊</u> 栄駅	北第2地区地区計画 建築領	制限概要表															
		基築物の用途制限 こられる用途	第一種低	第二種低	第一種中	第二種中		第一	第二		進	近		準		I.	
		. られる用速 「られない用途	層住	層住	高層住	高層住	B 地	種住	一種 住	A 地	住 居	隣 商 業	商業地	工業	工業地	業専用	備考
	①②③④▲面和制限があります		居専用地域	居専用地域	居専用地域	居専用地域	区	居地域	居地域	区	地域	地域	域	地域	域	地域	
	(一戸建て・長屋) 日住宅で非住宅部分の床面積		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
カッ〜	建築物の延べ面積の1/2未満		A	A	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		▲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	201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
	店舗等の床面積が 150 n		X	1)	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
	店舗等の床面積が 150 n		×	×	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	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
店舗 等		∄を超え1,500㎡以下のもの 	×	×	×	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。
17		ポを超え3,000m以下のもの	×	×	×	×	×	×	0	×	0	0	0	0	0	(4) (4)	④物品販売店舗、飲食店を除く。⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が 10,000		×	×	×	×	×	×	×	×	O ×	0	0	0	×	4) ×	
	事務所等の床面積が1,500	-	×	×	×	^	^	0	0	0	0	0	0	0	0	_	▲2階以下
事務		m を超え3,000 m 以下のもの	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	■ 3FB 25 T
所 等	事務所等の床面積が3,000		×	×	×	×	×	×	0	×	0	0	0	0	0	0	
ホテ	· ル, 旅館		×	×	×	×	×	^ A	0	^ _	0	0	0	0	×		▲3,000㎡以下
	ボーリング場、スケート場		×	×	×	×	×	_	0	_	0	0	0	0	0		▲3,000㎡以下
遊	ゴルフ練習場、バッティン カラオケボックス等	/ 夕練省場等	×	×	×	×	×	×	<u> </u>	Δ	<u> </u>	0	0	0	<u> </u>		▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下
戯 ・ 風	麻雀屋、パチンコ屋、射的	り場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	_	Δ	_	0	0	0	_ _		▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下
俗施	劇場、映画館、演芸場、観	見覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	_	0	0	0	×		▲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
設	キャバレー、個室付浴場等	후	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	<u> </u>	×	×	▲個室付浴場等を除く
		途地域制限	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	X	近商・商業・準工のみ建築可
大規		集客用途面積が10,000㎡を超えるもの 別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店					\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \										市全域の準工業地域
	舗	面積3,000㎡を超えるもの										0	0	×			(地区計画で制限された地区等を除く)
	幼稚園、小学校、中学校、		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
	大学、高等専門学校、専修	多子仪等	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
<i>/</i>	図書館等	- 0. Stil IS 316 76 khr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
公共施	巡査派出所、一定規模以了	○の郵便業務等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
病院・	病院 (個点人) (個点人)		×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
学校	公衆浴場(個室付浴場を関	F <)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	診療所、保育所等	7 h / //	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	老人ホーム、身体障害者福		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	▲ coo_2NT
	老人福祉センター、児童馬	子生	A	_	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	_	▲600㎡以下 ▲2.000-301下
	自動車教習所 単独車庫(付属車庫を除く	`)	×	×	×	×	×	A	○▲	A	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下 ▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫		1	1	2	2	2	3	3	3	0	0	0	0	0	0	①600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物かつ備考欄に記載の制限	がり延。 、 国情の1/2以上			1						て別に制		_				②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業を営む倉庫 自家用倉庫		×	×	×	(I)	(1)	× 2	×	× 2	0	0	0	0	0	0	①2階以下かつ1,500㎡以下
	日		×	×	×	X	X	△	0	△	0	0	0	0	0	0	②3000㎡以下 ▲3,000㎡以下
エ	パン屋、米屋、豆腐屋、第 建具屋、自転車店等で作業		×	A	A	A	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	原動機の制限あり ▲2階以下
場・倉		5おそれが非常に少ない工場	×	X	X	×	X	①	1	1	1	2	2	0	0	0	原動機・作業内容の制限あり 作業界の中元時
庫等	危険性や環境を悪化させる 危険性や環境を悪化させる		×	×	×	×	×	×	×	×	×	2 ×	2 ×	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きいか又は著し ある工場	く環境を悪化させるおそれが	X	×	×	×	×	X	×	×	X	×	×	×	0	0	
	自動車修理工場		×	×	×	×	×	1	1	1	2	3	3	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	X	×	×	1)	1)	2	0	2	0	0	0	0	0	0	
	火薬、石油類、ガスなどの 険物の貯蔵・処理の量	D危 量が少ない施設 量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	O ×	O ×	0 0	0	0	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	X	×	×	X	×	×	×	0	0	
	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60% 80%	80%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150% 200%	150% 200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200% 400% 600%	200%	200%	200%	
建	ния С	前面道路による容積率	4/10	4/10		4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
築形		絶対高さ制限	10m	10m													
態制限		北側斜線制限	5m+ 1. 25 20m+	5m+ 1. 25 20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	31m+	31m+	31m+	31m+	31m+	
PIX	建築物の高さ	隣地斜線制限 道路斜線制限	1. 25 1. 25	1. 25 1. 25	1. 25	1. 25 1. 25	1. 25 1. 25	1. 25	1. 25 1. 25	1. 25 1. 25	1. 25 1. 25	2.5 1.5	2. 5 1. 5	2. 5 1. 5	2. 5 1. 5	2. 5 1. 5	
		追路科林制版 日影規制	1. 25 4h 2. 5h	4h	4h	1. 25 4h 2. 5h	1. 25 4h 2. 5h	5h	5h	5h 3h	1. 25 5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	7.3	7	対象建築物 一低・二低: 軒高7m超又は地上3階以上
		□ スレンクピ冊リ	2.5h 1.5m	2.5h 1.5m	2. 5h 4m	2.5h 4m	4m	3h 4m	3h 4m	4m	ən 4m	3h 4m	ən 4m	ən 4m			一 15 ・ 一 16 : 軒高 16 種又は地上3 階以上 その他:高さ10m超
そ	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離					0.5m 以上 0.5m			0.5m 以上 0.5m							ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りでない。
の他	右刀は煙の掛け	隣地境界からの後退距離					以上			以上							※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし道路面から高さ1. C
\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	垣又は柵の構造	 の用途制限は、すべての制限について記	載した	1 D7	514 to 1/2	1 + 11-	% 1			% 1							メートル以下としたもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りではない。

都市計画大形駅北口地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	大形駅北口地区地区計画									
	位 置	新潟市東区岡山、石動、大形本町の各一部									
	面積	約20.2ヘクタール									
区域の	地区計画の目標	本地区はJR大形駅及び国道7号新潟バイパス海老ケ瀬ICに接した位置にあり、周辺には新潟県立北高校や新潟県立大学が立地しているほか、都市計画道路太平大淵線沿道の工業系市街地に隣接している。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るとともに、住宅や生活利便施設に加えて、学生や地域住民の交流や公共交通機関利用者のための施設の配置により、周辺市街地を含む地域一体として充実した生活サービスが提供され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。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。									
整 備	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、主要な区画道路の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。									
開	地区施設の整備の	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安									
発及び保全の方針	方針 建築物等の整備の 方針	全性・快適性向上を図る。 1. A地区(交流・利便施設地区) 共存可能な生活利便施設などを誘導し、周辺の居住環境に配慮した良好で 利便性の高い生活環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の 位置について制限を行う。 2. B地区(一般住居地区) 戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、盛土の高さについて制限を行う。 3. C地区(準工業地区) 国道7号新潟バイパス海老ケ瀬ICに近接した良好なロケーションにふさわしい利便性の高い土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。 4. D地区(工業地区) 居住環境に配慮した工業系の立地が可能な土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。									

	地区が規格	施設の配置及 莫	区画道路2号 幅	員	14.0メート	ルル	延長 約108 延長 約418 延長 約116	メー	トル
	地 区	区分の名称	A地区		B地区		C地区		D地区
	の 区 分	区分の面積	約5.0 ヘクタール		約7.3 ヘクタール		約2.7 ヘクタール		約5.2 ヘクタール
		建築行為の制限	別紙「土地区画整理 法(昭和29年法律 までは、建築物を対						
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	建築してはならな い建築物	建築 い類 (1)		い類 (1) (2) (3)	は、「「「「「「「「「「「「「「「」」」」」」。「「「「」」」」」。「「「」」」」。「「」」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」 「」」。「「」」。「「」」。「「」」。「「」。「」。「」。「」。「」。「」。「」	い類 (1) (2)	は、「「「「「「「「「「「「「「「「「」」」」」」」」で物、「「「「」」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」」で、「「」 「」、「「」」で、「「」」で、「「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」

			<u> </u>			1	
					項第3号に掲		項第3号に掲
					げるものでそ		げるものでそ
					の用途に供す		の用途に供す
					る部分の床面		る部分の床面
					積の合計が		積の合計が
					3,000平		3,000平
					方メートルを		方メートルを
					超えるもの		超えるもの
				(6)	建築基準法別	(6)	建築基準法別
					表第2 (へ)		表第2(ぬ)
					項第3号及び		項第1号、第
					第6号に掲げ		3号及び第4
					るもの		号に掲げるも
				(7)	建築基準法別		Ø
					表第2(り)		
					項第2号及び		
					第3号に掲げ		
					るもの		
				(8)	建築基準法別		
					表第2 (ぬ)		
					項第1号、第		
					3号及び第4		
					号に掲げるも		
					の		
				(9)	建築基準法別		
					表第2(か)		
					項に掲げるも		
					Ø		
			135平方メート				
			ル。				
			ただし、次に掲げ				
			るものは、この限				
			りでない。				
	建築物の		(1) 巡査派出所、				
	敷地面積の	_	公衆電話所そ		_		_
	最低限度		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				
<u></u>			7. (C. 1)				

<u> </u>					
			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		
		│ │隣地境界線及び道路	L 各境界線から0. 5	 隣地境界線及び道路 	L 各境界線から1.0
		メートル。		メートル。	
	壁面の位置		自動車車庫で軒の高	 ただし、独立した自	自動車車庫で軒の高
	の制限		レ以下の外壁を有し		
			はこの限りではな	 ないもの又は物置	
		lv.		\v_°	10. = 1 130 3 10. 01
			道路に面する垣又		
			は柵の構造は、生		
			垣。		
			ただし、道路面か		
	垣又は柵の		ら高さ1.0メー		
	構造の制限	_	トル以下のもの又	_	_
	111/2 5 111/4		はフェンス等で透		
			視が可能な形状の		
			ものは、この限り		
			でない。		
			前面道路から0.		
	盛土の高さ		前面追路から0. 6メートル以下。		
	の制限	_	ただし、築山等は	_	_
	マノ 門形				
			この限りでない。		

人形制	R北口地区地区計画 建築制限概	t 要表			foto.	Anto													
	用途地域内の建築物	物の用途制限	第一	第二	第一	第二番													
	○ 建てられ	れる用途	種低	種低	種中	種中	第一			第一	進	近		準		_		I	
	× 建てられ	1ない用途	層住	層住	高層	高層	種 住	A 地	B 地	— 種 住	· 住 居	隣商	商業	工業	C 地	工業	D U A	業専	備考
	①②③④▲面積、『	浩数などの	居専	居専	住居	住居	居地	区	区	居地	地	業地	地域	地域	区	地域	区	用 地	V⊞ ⁴5
	制限があります		用	用	専用	専用	域			域	域	域		坝				域	
			地域	地域	地域	地域													
A	三(一戸建て・長屋)				_	_						$\overline{}$			V		~	~	▲長辰の五建筑可
	2 (一戸建く・長屋) 住宅で非住宅部分の床面積が50)㎡以下	0	0	0	0	0	A	0	0	0	0	0	0	×	0	×		▲長屋のみ建築可
	o建築物の延べ面積の1/2未満の		•	•	•	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり
共同	引住宅、寄宿舎、下宿 		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
	店舗等の床面積が 150㎡以7	下のもの	X	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
	店舗等の床面積が 150㎡を起	超え500㎡以下のもの	X	×	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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。
店舗	店舗等の床面積が 500㎡を起	翌え1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	0	4	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。
等	店舗等の床面積が 1,500㎡を起	翌え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	0	4	③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 3,000㎡を起	翌え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	×	0	×	4	⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が 10,000㎡を	超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	X	×	0	0	0	×	×	×	×	
事	事務所等の床面積が1,500㎡以	下のもの	X	×	×	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	▲2階以下
務所	事務所等の床面積が1,500㎡を	超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	事務所等の床面積が3,000㎡を	超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ホラ	- - ル,旅館		×	×	×	×	A	A	Δ	0	0	0	0	0	0	×	×	×	▲3,000㎡以下 △1,500㎡以下
-	ボーリング場、スケート場、オ		×	×	×	×		A	Δ	0	0	0	0	0	<u> </u>	0	A	×	▲3,000㎡以下 △1,500㎡以下
遊戲	ゴルフ練習場、バッティング カラオケボックス等	果省場等	×	×	×	×	×	×	×	<u> </u>		0	0	0		<u> </u>		<u> </u>	▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下
. 風	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、	馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×		A	0	0	0	×	A	×	×	▲10,000m以下 △3,000m以下 ▲10,000m以下
俗施	財場、映画館、演芸場、観覧場									A	A	_				×	×	×	▲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㎡
設		99 7 1 1 7 7 7 7	×	×	×	×	×	×	×	×	A	0	0	0	×				未満
<u> </u>	キャバレー、個室付浴場等	6 나무 사네 FEI	×	×	X	×	×	×	×	×	×	×	0	A	×	×	×	×	▲個室付浴場等を除く
	集名	±域制限 ≩用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	×	×	近商・商業・準工のみ建築可
大規		用途地区制限 5用途面積10,000㎡を超え、										0		~					市全域の準工業地域
		5円速面積10,000mを超え、 O、店舗面積3,000㎡を超えるもの											0	×					(地区計画で制限された地区等を除く)
	幼稚園、小学校、中学校、高等	等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校	交等	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	×	
	図書館等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
公共	巡査派出所、一定規模以下の郵	 軍便業務等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
施設	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
病	病院		×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	×	
院・	公衆浴場(個室付浴場を除く)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
学校	診療所、保育所等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	老人ホーム、身体障害者福祉が	ホーム等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
	老人福祉センター、児童厚生加		<u> </u>	<u> </u>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	▲600㎡以下
	自動車教習所	EWA	×	×	×	×							0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下 △1,500㎡以下
-					_		A	A	\triangle	0	0	0						_	
	単独車庫(付属車庫を除く)		X	×	A	A	A	A	_	A	0	0	0	0	0	0	0	0	▲300㎡以下 2階以下 ①600㎡以下 1階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延	近べ面積の1/2以下	1	1	2	2	3	3	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	かつ備考欄に記載の制限					r		※ ─⊞	地の敷	女地内に	こついて	て別に制	削限あり)					④1,500㎡以下 2階以下
	倉庫業を営む倉庫		X	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	The state of the s	X	×	×	×	A	A	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子原 建具屋、自転車店等で作業場の		×	A	A	•	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	原動機の制限あり ▲2階以下
工場	危険性や環境を悪化させるおそ	それが非常に少ない工場	×	×	×	×	1	1	1	1	1	2	2	0	0	0	0	0	医新椒、<u></u><u></u> /
倉	危険性や環境を悪化させるおそ	それが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	2	2	0	0	0	0	0	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
庫等	危険性や環境を悪化させるおそ	それがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	0	×	0	@ooms @looms
	危険性が大きいか又は著しく ある工場	環境を悪化させるおそれが	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	0	
	自動車修理工場		×	×	×	×	1	1	1	1	2	3	3	0	0	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	do the graduated to the	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	0	①1,500㎡以下 2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危 険物の貯蔵・処理の量	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	0	×	0	②3,000㎡以下 ③1,500㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	×	0	
		⇒ ママ 70世以	_ ^	^	^		^		^	^			^	^	^	U	^	U	
	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60% 80%	80%	60%	60%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150% 200%	150% 200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200% 400% 600%	200%	200%	200%	200%	200%	
	них т	前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10		4/10	4/10	4/10	4/10	4/10			6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
建築		絶対高さ制限	10m	10m															
形態		北側斜線制限	5m+	5m+															
制限	The later of the control of the cont		1.25 20m+	1. 25 20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	20m+	31m+	31m+	31m+	31m+	31m+	31m+	31m+	
	A SICIA - Ind C	隣地斜線制限 						1. 25					2.5					2.5	
		道路斜線制限	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 5h	1. 5 5h	1. 5 5h	1. 5 5h	1. 5 5h	1.5	1.5	1.5	対象建築物				
		日影規制	2. 5h	2.5h	2. 5h	2. 5h		3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m			/	N ≪壁架物 一低・二低:軒高7m超又は地上3階以上 その他:高さ10m超
			, 1. əM	1. 5M		-+111	4111	4111	4111	4111	-#111	4111	-±111	4111	411				た。 同で10mm型 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) ※香派出所、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
	敷地の最低面積								135 m²										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1
																			35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
その		道路境界からの後退距離		\	\		/	0.5m 以上	0.5m 以上] \			1.0m 以上		1.0m 以上	/	ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を
他	壁面の位置の制限	隣地境界からの後退距離		Ζ,	/	Γ,			0.5m	/	\bigcap	Γ			1. 0m		1.0m	/	有しないもの又は物置はこの限りではない。
		。				\vdash		以上	以上			\leftarrow			以上	\vdash	以上		
	垣又は柵の構造の制限		$\left \cdot \right $						*1										※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ 1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のもの は、この限りなかい
									0.6									/	は、この限りでない。
※上 の	盛土の高さの制限 ②表の用途地域による建築物の用	途制限は、すべての制限について記載	えしたも	のでに	はありま	ません。			0.6m 以下										ただし、築山等はこの限りではない。
						-													

大形駅北口地区地区計画 建築制限概要表

都市計画寺山地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	寺山地区地区計画										
	位置	新潟市東区寺山字前沢、寺山三丁目の各一部										
	面積	約11.1~クタール										
	地区計画の目標	本地区はJR東新潟駅から北へ約800メートルの位置にあり、地区の近隣に寺山公園が立地しているほか、隣接する国道7号や都市計画道路太平大淵線などの主要幹線道路の沿道や駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。また、土地区画整理事業により住宅や生活利便施設等を適切に配置し、主要幹線道路や駅周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地の形成が図られる地区である。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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。										
区域の整備	土地利用の方針	戸建て住宅を中心とした住宅地を形成するとともに、主要幹線道路の沿道には 周辺の住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好 な住宅地としての土地利用を図る。 区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図る。										
備 • 開	地区施設の整備の方針											
発及び保全の方針	建築物等の整備の 方針	 A地区(沿道サービス地区) 利便性の高い沿道サービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。 B地区(一般住居地区) 住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等の立地を可能とした良好な居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、壁面の位置、垣又は柵の構造及び盛土の高さについて適切な規制誘導を行う。 C地区(国道7号沿線地区) 国道7号沿線という環境を考慮しながら、共同住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等や事務所等の立地を可能とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、盛土の高さについて適切な規制誘導を行う。 										

			区画道路1号	幅員	13.	0メートル	延長	約1(01メートル
			区画道路2号	幅員	13.	0メートル	延長	約3	78メートル
	地区	施設の配置	区画道路3号	幅員	4.	0メートル	延長	約	49メートル
	及び	規模	区画道路4号	幅員	6.	0メートル	延長	約3(01メートル
			区画道路5号	幅員	4.	0メートル	延長	約	5 3メートル
		,	区画道路6号	幅員	6.	0メートル	延長	約1	11メートル
	地区の	区域の名称	A地区			B地区			C地区
	区分	区分の面積	約5.2~クタ	ール	約	3. 7ヘクタ	ール	弁	内2.2ヘクタール
		建築行業の	別紙「計画図」	に掲げる	区域内	引においては、	土地区	画整	理法(昭和29年法律
		建築行為の	第119号) 第99	条第3項	又は第	第21条第45	頁の公告	の前	日までは、建築物を建
		制限	築してはならない。						
			建築してはならな	い建築	建築	してはならな	い建築	建築	としてはならない建築
			物		物			物	
			(1) 新潟市ラブホ	テル建	(1)	建築基準法別	表第2	(1)	建築基準法別表第2
			築等規制条例	第2条		(は)項に掲	げる建		(い) 項第1号に掲
地			第2号に掲げ	るもの	1	築物以外のも	の		げるもの(長屋を除
区									<)
整								(2)	建築基準法別表第2
	建								(い) 項第2号に掲
備	築								げるもの
計	物							(3)	店舗、飲食店その他
画	等								これらに類する用途
	に								に供するもののうち
	· 関								建築基準法別表第2
		建築物の							(は)項第5号に掲
	す	用途の制限							げる建築物以外のも
	る								\mathcal{O}
	事							(4)	建築基準法別表第2
	項								(に) 項第3号から
									第5号までに掲げる
									もの
								(5)	自動車修理工場
								(6)	建築基準法別表第2
									(と)項第4号に掲
									げるもので3階以上
									又は1,500平方
									メートルを超えるも
									0)

		135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	
-1.00		換地処分により生ず	
建築物の		る土地で、同一人が	
敷地面積の	_	使用し、又は収益す	_
最低限度		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1	
		35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	
		隣地境界線及び道路境界	
		線から0.5メートル。	
n4		ただし、独立した自動車	
壁面の	_	車庫で軒の高さが3.0	_
位置の制限		メートル以下の外壁を有	
		しないもの又は物置はこ	
		の限りでない。	
		道路に面する垣又は柵の	
		構造は、生垣。	
		ただし、道路面から高さ	
垣又は柵の	_	1. 0メートル以下のも	_
構造の制限		の又はフェンス等で透視	
		が可能な形状のものは、	
		この限りでない。	
盛土の高さ		前面道路から0.6メート	ル以下。
の制限	_	ト ただし、築山等はこの限り	でない。
~> 1111 C			

寺山地区地区計画 建築制限概要表						1									1	ı	1	
			第	第	第	第一												
	用途地域内の建	築物の用途制限	一種	二種	種	種	第				第							
	○ 建てi	られる用途 られない用途	低	低	中高	中高	-		_		二	準	近隣	商	準	エ	工業	
	△ 建 ℂ !	04いよい 円座	層住	層住	層	層	種住	A 地	B 地	C 地	種 住	住居	商	業	工業	業	専	備考
	①②③④▲面積	、階数などの	居専	居専	住居	住居	居地	区	区	区	居地	地域	業地	地域	地域	地域	用 地	
	制限があります		用	用	専用	専用	域				域	-95	域		75%		域	
			地域	地域	地域	地域												
					坝	坝												
	宅 (一戸建て・長屋)	事ぶ5.0 . 2 P.1 デ	0	0	0	0	0	0	0	A	0	0	0	0	0	0	×	▲長屋のみ建築可
	用住宅で非住宅部分の床面程 つ建築物の延べ面積の1/2未		A	A	A	0	0	0	A	×	0	0	0	0	0	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり
共	司住宅、寄宿舎、下宿		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
	店舗等の床面積が 150r	ri以下のもの	×	1	2	3	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	4	
	店舗等の床面積が 150r	㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	2	3	0	\circ	2	2	0	\circ	\circ	0	0	0	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。
店	店舗等の床面積が 500 r	㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	0	0	×	×	0	0	0	0	0	0	4	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。
舗等	店舗等の床面積が 1,500r	㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	0	0	×	×	0	0	0	0	0	0	4	③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 3,000r	㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	X	×	×	×	X	×	0	0	0	0	0	0	4	0,0000
	店舗等の床面積が 10,000	l㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	X	×	×	×	0	0	0	×	×	
事	事務所等の床面積が1,500	mが以下のもの	×	×	X	A	0	0	X	0	0	0	0	0	0	0	0	▲2階以下
務所	事務所等の床面積が1,500)㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	X	×	0	0	X	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	事務所等の床面積が3,000	mre超えるもの	×	×	X	×	×	×	X	×	0	0	0	0	0	0	0	
-1-	ティ. 技術						_	(I)										▲3,000㎡以下
10	テル,旅館	且 水沙坦	×	×	×	×	A	1	×	×	0	0	0	0	0	×	×	①3,000㎡以下は可、ラブホテルは不可
遊	ボーリング場、スケートはゴルフ練習場、バッティン		×	×	×	×	A	A	×	×	0	0	0	0	0	0	×	▲3,000㎡以下
戱	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	×	×	A	A	0	0	0	A	A	▲10,000m ² 以下
風俗	麻雀屋、パチンコ屋、射的	り場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	A	A	0	0	0	A	×	▲10,000㎡以下
施	劇場、映画館、演芸場、	現覧場、ナイトクラブ 	×	×	×	×	×	×	×	×	×	A	0	0	0	×	×	▲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
設	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	A	×	×	▲個室付浴場等を除く
	集	地域制限 客用途面積が10,000㎡を超えるも	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	近商・商業・準工のみ建築可
大規	提集客施設 特別 集	用途地区制限 客用途面積10,000㎡を超え、											0	0	×			市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)
	幼稚園、小学校、中学校、	つ、店舗面積3,000㎡を超えるも 享等学校	0	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	×	×	(地区計画で制収さ40に地区寺を除て)
	大学、高等専門学校、専		×	×	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	×	×	
	又字、同寺寺门子仪、寺!! 図書館等	多子仪 守				1			0									
公共		T 小和 压 米 砂 松	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
施設	巡査派出所、一定規模以一	トの郵便業務等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
病院	病院	A	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
· 学	公衆浴場(個室付浴場を降	ボく)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
校等	診療所、保育所等	=+1.1.) M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	
	老人ホーム、身体障害者		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	Ages 2NT
	老人福祉センター、児童原	孝生	A	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	▲600㎡以下
	自動車教習所 単独車庫(付属車庫を除ぐ	·)	×	×	×	×	A	A	×	×	<u> </u>	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下 ▲200㎡以下 0世以下
	建築物付属自動車車庫	×)	X	X	A	A			A	A	A	0	0	0	0	0	0	▲300㎡以下 2階以下
	①②③については、建築物	物の延べ面積の1/2以下	1	1	2	2	3	3	2	3	3	O AND THE	0	0	0	0	0	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下
	かつ備考欄に記載の制限									内につ		_						③2階以下
	倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	A 0. 000 2NT
	畜舎(15㎡を超えるもの) パン屋、米屋、豆腐屋、勇	菓子屋、洋服店、畳屋、	×	×	×	×	_		×	_	0	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下 原動機の制限あり
エ	建具屋、自転車店等で作業		×	A	A	A	0	0	A	0	0	0	0	0	0	0	0	▲2階以下
場		るおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	1)	1)	×	1)	1)	1)	2	2	0	0	0	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
倉	危険性や環境を悪化させる		×	×	×	×	X	×	×	×	×	×	2	2	0	0	0	①50㎡以下 ②150㎡以下
庫等	危険性や環境を悪化させる 危険性が大きいか又は著し	るおそれがやや多い工場 しく環境を悪化させるおそれが	×	X	X	×	×	×	×	×	×	X	×	×	0	0	0	
	ある工場	- 19K20 G100 III C G 9140 C4001	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	
	自動車修理工場		×	×	×	×	1	1	×	×	1	2	3	3	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	2	×	1	0	0	0	0	0	0	0	
	火薬、石油類、ガスなど	量が少ない施設	×	×	×	X	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	①1,500㎡以下 2階以下
	火薬、石油類、ガスなど の危険物の貯蔵・処理の量		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	X	×	0	0	0	①1,300m以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	
 		1 ***			· · · ·	I					- `				1			
	建ぺい率	1	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60% 80%	80%	60%	60%	60%	
	宏捷索	地域による容積率	100%	100%	150%		200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200% 400%	200%	200%	200%	
1	容積率	前面道路による容積率	4/10	4/10	200% 4/10		4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	300% 6/10	600%		6/10	6/10	
建築					\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \						\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	1 - 2	\ <u>-</u>	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	
形		絶対高さ制限	10m	10m														
態制		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25														
限	建築物の高さ	隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25						20m+ 1.25					31m+ 2.5		31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1. 25	1. 25		1. 25		1. 25		1. 25			1.5	1.5		1.5	1.5	
		日影規制	4h 2. 5h	4h 2. 5h	4h 2. 5h	4h 2. 5h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	\setminus	\setminus	対象建築物 一低・二低:軒高7m超又は地上3階以上
		. 20.725113	1.5m	1.5m	2. 511 4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m			で・一心・判面が過去した。 その他:高さ10m超
				\	\	١	\			\	\	\		\	\	\	\	ただし、次に掲げるものは、この限りでない。
	建築物の敷地面積の最低	限度							135 m²									(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
			$ \ \ $		\	\	\				\	\	$ \ $	$ \ $				ことかできる権利を有している理秘したりへくの工地を133平万メートル以上ことに 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
そ		T	igsquare	<u> </u>	\vdash	igstyle igytyle igstyle igytyle					_\	igwdow	\bigsqcup	_	1			
の他	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m					0.5m						\swarrow			ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3メートル以下の外壁を有しないもの又は物 置はこの限りでない。
怛		隣地境界からの後退距離							0.5m						$\downarrow \searrow$			担は4〜^/以り くな v '。
	垣又は柵の構造の制限		$ \setminus $						※ 1				$ \setminus $					※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1.0メートル
				$\lfloor \ \ ackslash$	$\lfloor \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \$	$\int \int$			* 1			[/		$\lceil \ angle$	$\sqrt{}$	[\		以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。
	盛土の高さの制限					abla	/		0.6m	0.6m								ただし、築山等はこの限りではない。
₩ L	の主の日冷地域による建築地	かの田途制限は すべての制限にへ	ソンプラ	1 # 1 7	~ t. m	でけな	りまみ	7	ソ人	以「			. \	<u> </u>	<u>, </u>	. `		

都市計画江南区役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	江南区役所周辺地区地区計画
	位 置	新潟市江南区早苗2丁目、早苗3丁目、泉町3丁目、4丁目、5丁目 の各一部
	面積	約10.5ヘクタール
区域の整備・	地区計画の目標	本地区は国道 49 号亀田バイパス鵜ノ子 IC に近接した位置にあり、地区周辺には江南区役所や江南消防署、江南区福祉センターなどの行政施設が集積しているほか、都市計画道路丸山鵜ノ子線や亀田南線の沿道を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 併せて、土地区画整理事業及び開発行為により、住宅や生活利便施設等を適切に配置し、区役所をはじめとする行政施設周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地として、子育て世代や将来のさらなる少子高齢化の進展に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな市街地」の整備が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
開発及び	土地利用の方針	江南区役所を中心とした行政施設が集積する地区を囲むように住宅地を配置し、戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るとともに、地域の拠点となる行政施設に加え、居住者の徒歩圏域に生活利便施設を誘導することで、歩いて暮らせるコンパクトな土地利用を図る。
保全	地区施設の整備方 針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
の方針	建築物等の整備の方針	 A地区(一般住宅地区) 戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成及び保全・維持のため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、建築物の形態又は意匠、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。 B地区(沿道サービス地区) 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、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。

	1			
			区画道路1号 幅員 12.0メ	ートル 延長 約225メートル
			区画道路2号 幅員 12.0メー	ートル 延長 約 96メートル
	地区施	面設の配置及び規模	区画道路3号 幅員 9.0メー	ートル 延長 約138メートル
			区画道路4号 幅員 8.0メ	ートル 延長 約149メートル
			区画道路 5 号 幅員 6.0メ	ートル 延長 約239メートル
	地区	区分の名称	A地区	B地区
	の区分	区分の面積	約7.1~クタール	約3.4ヘクタール
		建築行為の制限	区画整理法(昭和29年法律第11 4項の公告の前日までは、建築物を	」に掲げる区域内においては、土地 9号)第9条第3項又は第21条第 建築してはならない。 に掲げる区域内においては、都市計
			画法(昭和43年法律第100号) までは、建築物を建築してはならな	第29条第1項の許可を受ける前日 い。
			建築することができる建築物	建築してはならない建築物
		 建築物の	(1) 建築基準法別表第2(は)項に	(1) 建築基準法別表第2(に)項第
Ŧīħ		建築物の 用途の制限	掲げるもの	3号から第5号までに掲げる
地		用歴の制度		もの
区	建			(2) 自動車修理工場
整 備 計 画	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 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 他これらに類する建築基準法 施行令第130条の4で定め 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 により生じる土地で、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 続した全ての土地を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	
			により生じた一筆の土地	
		建築物の高さの最 高限度	地盤面から15メートルを超えて はならない。	_
		建築物の形態又は	計画図表示の道路境界線等に面し	
		意匠の制限	て車の出入口を設けてはならな	_
			V' _o	

壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から 0.5 メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが 3.0 メートル以下の外壁を 有しないものはこの限りでない。
垣又は柵の構造の	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。
制限	ただし、道路面から高さ1.5メートル以下のもの又はフェンス等で透
刘帅	視が可能な形状のものは、この限りでない。

	〇 建 × 建	建築物の用途制限 てられる用途 てられない用途 1積、階数などの す	第一種低層住居専用地域	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	A 地 区	B地区	第二種住居地域	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
兼月	さ(一戸建て・長屋)用住宅で非住宅部分の床でのの建築物の延べ面積の1/2		○▲	○▲	○▲	0	0	○▲	0	0	0	0	0	0	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり
	司住宅、寄宿舎、下宿		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
		50㎡以下のもの	×	1	2	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	4	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等サービス業用店舗の
店		60㎡を超え500㎡以下のもの 10㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	2 ×	3	0	2 ×	0	0	0	0	0	0	0	4	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。
舗等	店舗等の床面積が 1,50	00㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	X	×	X	0	×	0	0	0	0	0	0	0	4	③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	00㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	4	⑤当該区城内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。
事	店舗等の床面積が 10,0		×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	X	▲2階以下
務所	事務所等の床面積が1,5	500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	0	×	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	事務所等の床面積が3,0	000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	O ×	O ×	▲3,000㎡以下
71.	ボーリング場、スケー ゴルフ練習場、バッテ		×	×	×	×	<u> </u>	×	×	0	0	0	0	0	0	×	▲3,000㎡以下
遊戯	カラオケボックス等	1ンク株自物寺	×	×	×	×	×	×	×	A	A	0	0	0	A	A	▲10,000㎡以下 ▲3,000㎡以下
風俗	麻雀屋、パチンコ屋、身	材的場、馬券・車券販売所等	×	X	×	X	X	×	×	A	A	0	0	0	A	×	▲10,000㎡以下
施設	劇場、映画館、演芸場、	観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	•	0	0	0	×	×	▲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	易等 途地域制限	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	A	×	×	▲個室付浴場等を除く
大規	# 作を歩き		×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	近商・商業・準工のみ建築可
,,,,	和	別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、か 、店舗面積3,000㎡を超えるもの										0	0	×			市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)
	幼稚園、小学校、中学村		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	X	
//	大学、高等専門学校、『 図書館等	專修学校等	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
公共施	巡査派出所、一定規模以	以下の郵便業務等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設•	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
院・	病院 公衆浴場(個室付浴場	を除く)	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
学校	診療所、保育所等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
等	老人ホーム、身体障害		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	Aggs 2NFT
	老人福祉センター、児ョ 自動車教習所	 基序生肥放寺	×	×	O X	×	○▲	O X	O ×	0	0	0	0	0	0	0	▲600㎡以下 ▲3,000㎡以下
	単独車庫(付属車庫を関	余く)	X	×	A	A	A	A	A	A	0	0	0	0	0	0	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建 かつ備考欄に記載の制	棄物の延べ面積の1/2以下 根	1	1	2	② ※	③ ·	② の敷b	③ 地内に	③ つい	O	に制度	〇 限あり)	0	0	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業を営む倉庫	^	×	×	×	×	X	X	X	×	0	0	0	0	0	0	9-18/1
	自家用倉庫		×	×	×	1	2	×	2	0	0	0	0	0	0	0	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの パン屋、米屋、豆腐屋、	(東子屋、洋服店、畳屋、	×	×	×	×	▲	×	A	0	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下 原動機の制限あり
場・	建具屋、自転車店等で何	作業場の床面積が50㎡以下 せるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	① ①	×	①	①	1	2	2	0	0	0	▲2階以下
倉庫	危険性や環境を悪化され	せるおそれが少ない工場	×	X	×	X	X	×	X	X	×	2	2	0	0	0	- 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
等	危険性が大きいか又は	せるおそれがやや多い工場	×	X	×	X	X	×	X	X	×	X	×	0	0	0	
	ある工場 自動車修理工場		×	×	×	×	(I)	×	×	(I)	× 2	× 3	× 3	×	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	×	2	0	0	0	0	0	0	0	
	火薬、石油類、ガスなの危険物の貯蔵・処理の) 분	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	の危険物の貯蔵・処理の	量がやや多い施設 量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	O ×	0	0	₩o, vvviii ₩ -
	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	
		地域による容積率	100%		150%	150%	200%		200%	200%	200%	80% 200%	200% 400%	200%			
7#	容積率	前面道路による容積率	4/10	4/10	200% 4/10	200% 4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	300% 6/10	600%	6/10	6/10	6/10	
建築形		絶対高さ制限	10m	10m													
態制限		北側斜線制限	5m+ 1.25		200		200		200	200))			01	31m+	
収	建築物の高さ	游地斜線制限 道路斜線制限	20m+ 1. 25 1. 25		20m+ 1. 25 1. 25	1. 25	20m+ 1. 25	1. 25	1. 25	20m+ 1. 25 1. 25	20m+ 1. 25 1. 25	31m+ 2.5 1.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		追給料廠削收 日影規制	4h	1. 25 4h 2. 5h	4h	1. 25 4h 2. 5h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	7	1. 3	対象建築物 一低・二低:軒高7m超又は地上3階以上
Щ		1. 20.72003	2.5n	2.5n	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m		<u> </u>	一以・一仏:軒面(III位又は地上3階以上 その他:高さ10m超
	敷地の最低面積							135 m²									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建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定め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じる土地で、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全ての土地を 1 3 5 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じた一筆の土地
その	建築物の高さの最高限	度				\setminus		15m									
他	建築物の形態又は意匠の 限		\sum		Z	Z	Z	%1		\sum	\sum	Z	\sum	\sum			※1 計画図表示の道路境界線等に面して車の出入口を設けてはならない。
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離 隣地境界からの後退距離						以上 0.5m	0.5m 以上 0.5m								ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を 有しないものはこの限りでない。
	垣又は柵の構造							※2	※2								※2 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.5メートル以下のもの又はフェンス等で透 視が可能な形状のものは、この限りでない。

都市計画フォスター亀田早通地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	フォスター亀田早通地区地区計画
	位置	新潟市江南区亀田早通、泥潟の一部
	面積	約 11.8 ヘクタール
	地区計画の目標	本地区は国道49号亀田バイパス鵜ノ子ICに近接した位置にあり、地区の南側に住居系市街地が隣接しているほか、都市計画道路亀田工業団地線や丸潟鵜ノ子線の沿道を中心に計画的な都市開発が行われてきた工業系市街地の一角にある。また、開発行為により住宅や生活利便施設等を適切に配置し、既存の住居系市街地を含めた周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地の形成が図られる地区である。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、隣接する既存市街地を含めた周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
区域の整備	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、 周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便 性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
• 開	地区施設の整備 方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理 と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
発及び保全の方針		1. A地区(沿道サービス地区) 利便性の高い沿道サービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配 慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途、 壁面の位置について適切な規制誘導を行う。
	建築物等の整備の方針	2. B地区(サービス地区) 利便性の高いサービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置について適切な規制誘導を行う。
		3. C地区(一般住宅地区) 住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等の立地を可能とした良好な居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、盛土の高さ、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適切な規制誘導を行う。

	地区施模	記設の配置及び規		1 2 メートル, 延長 約 1 2 メートル, 延長 約	
	地区の	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	区分	地区の面積	約2.6ヘクタール	約2.5ヘクタール	約6.7ヘクタール
		建築行為の制限	する開発行為の都市記 第1項の許可を受ける	ずる区域内においては、 計画法(昭和43年法律 前日までは、建築物を建	第100号) 第29条 建築してはならない。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建建(1) 2 か号げ建 2 及るに面のル建 2 及る建 2 に建 2 に店示の分がメも事に面のルな 法項号 7 法項号そ部計方る法項号 法項号 法項号 2 以も築(ガも築(ガも築(掲籍場用の3) の務供積のを築(ガも築(ガも築(掲籍場用の3) のの超基に第の基は第の基へげ基りげ、、途床、ト 所すのの超な 法項号 7 法項号そ部計方る法項号 法項号 法項も法項も食技供積のを そ部計方る 別第、号 別第にの分がメも別第に 別第の別第の店場すのの超 の分がメも 表 1 第に 表 3 掲用の 3 ーの 表 5 掲 表 2 、でる合平え 用の 3 ーの 条 5 掲 第号 5 掲 第号げ途床、ト 第号げ 第号げ 第号 第号 展そ部計方る 途床、ト	から第3号、第5 号及び第7号に掲 げるもの (2) 建築基準法別表第 2 (に)項第5 号及び第6号に掲	2 (い) 項第5号 及び第7号に掲げ るもの (2) 建築基準法別表第 2 (に) 項第5号 及び第6号に掲げ

			T	
	建築物の敷地面 積の最低限度			100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、の 衆電話所に類する 建築基準らに類を 令第130条の 4で定める 上必要な の敷地。
	盛土の高さの 制限	_	_	前面道路から1.0 メートル以下。ただ し、築山等はこの限 りではない。
	建築物の高さの最高限度	_		地盤面から15メートルを超えてはならない。
	壁面の位置の 制限	隣地境界線及び道路境 ル。	界線から1.0メート	隣地境界線及び道路 境界線から0.5メ ートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高と が3.0メートル以 下の外壁を有しない ものはこの限りでない。
	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。 ただし、道路面トル 高さ1.0メートル 以下のもの又はフェ ンス等で透視が可能 な形状のものは、こ の限りでない。

フォス	ター亀田早通地区地区計画 建	築制限の概要																
	○ 建 × 建 ①②③	域内の建築物の用途制限 てられる用途 てられない用途 ④▲面積、階数などの あります	第一種低層住居専用地域	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	B 地区	C 地区	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	A 地 区	工業地域	工業専用地域	備 考
	E (一戸建て・長屋) 用住宅で非住宅部分の面積が、5	Drill F	0	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	×	0	×	▲長屋は建築可
カン	つ建築物の延べ面積の2分の1未満		0	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	×	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり
共同	司住宅、寄宿舎、下宿 	リアのもの	O ×	1	2	3	0	×	0	0	0	0	0	0	×	0	× 4	
	店舗等の床面積が 150㎡		×	×	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	○□田□EC書店会 間がでは 3用総はTJ-Y2年目已位の止。ピュ
店	店舗等の床面積が 500㎡	·超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店
舗等	店舗等の床面積が 1,500㎡を	と超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	4	・住宅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。
	店舗等の床面積が 3,000㎡	·超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	×	0	4	少 // 如 即
	店舗等の床面積が10,000㎡を	と超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	×	
事務	事務所等の床面積が1,500㎡	以下のもの	×	×	×	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Application
所等	事務所等の床面積が1,500㎡		×	×	×	×	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	0	▲2階以下
±=	事務所等の床面積が3,000㎡ 	を超えるもの	×	×	×	×	×	×	(I)	0	0	0	0	0	×	O ×	0	A 2 000 -201T (0) F00 -201T
	ボーリング場、スケート場、		×	×	×	×	A	A	1	0	0	0	0	0	A	0	×	▲ 3,000㎡以下 ①1,500㎡以下 ▲ 3,000㎡以下 ①1,500㎡以下
遊戲	ゴルフ練習場、バッティンクカラオケボックス等	7練省場等	×	×	×	×		×	×	<u> </u>	<u> </u>	0	0	0	×	<u> </u>	<u> </u>	▲10,000㎡以下
• 風	麻雀屋、パチンコ屋、射的場	易、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	×	A	A	0	0	0	×	A	×	▲10,000㎡以下
俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧	危場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	A	0	0	0	×	×	×	▲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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	A	×	×	×	▲個室付浴場等を除く
1.4	m late the sale LL and	面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	×	近商・商業・準工のみ建築可
大利		也区制限 面積10,000㎡を超え、 前面積3,000㎡を超えるもの										0	0	×	×			市全城の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)
	幼稚園、小学校、中学校、高		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
	大学、高等専門学校、専修会	 P P P P P P P P P 	×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
	図書館等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
公共施	巡査派出所、一定規模以下の)郵便局等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	×	0	0	
病院	病院		×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	×	
· 学 校	公衆浴場(個室付浴場を除く	()	0	0	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	×	0	0	
等	診療所、保育所等	L+ 1. 역	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	O ×	
	老人福祉センター、児童厚生		○ ▲	○▲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	^	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	CALLES O	×	×	×	×	<u> </u>	×	×	0	0	0	0	0	×	0	0	▲ 3,000m以下
	単独車庫(付属車庫を除く)		×	×	•	A	_	A	A	<u> </u>	0	0	0	0	0	0	0	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	27 ×754 01 (0N T	1	1	2	2	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	① 600m以下 1階以下
	①②③については、建築物のかつ備考欄に記載の制限	7姓へ面積の1/2以下					*	一団地	の敷地に	内につい	ヽて別に	制限あ	ŋ					②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	0	
·	畜舎 (15㎡を超えるもの)	78. 光阳比 图8	×	×	×	×	A	×	×	0	0	0	0	0	×	0	0	▲ 3,000㎡以下
エ	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子建具屋、自転車店等で作業場	易の床面積が50㎡以下	×	A	A	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	原動機の制限あり ▲2階以下
場	危険性や環境を悪化させる ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		×	×	×	×	① ×	① ×	① ×	① ×	① ×	2	2	0	0	0	0	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
倉庫等	危険性や環境を悪化させるお		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	1F来哪切床面價 ①50㎡ ②150㎡以下
ਚਾ	危険性が大きいか又は著しく おそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	
	自動車修理工場		×	×	×	×	1	1	1	1	2	3	3	0	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	2	×	0	0	0	0	0	0	0	0	
	火薬、石油類、ガスなどの	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	X	X	0	0	0	0	0	0	①1,500㎡以下 2階以下
	危険物の貯蔵・処理の量	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	②3,000㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	
	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60% 80%	80%	60%	60%	60%	60%	
		地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%		200%	200%	200%	200%	
	容積率	前面道路による容積率	4/10	4/10	200% 4/10	200% 4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10		600%	6/10	6/10	6/10	6/10	
建 築 形		絶対高さ制限	10m	10m					15m					7				
態制		北側斜線制限	5m +1. 25	5m +1.25							/			/				
限	建築物の高さ	隣地斜線制限	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5		31m +2.5	
	ļ	道路斜線制限	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1. 25	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	the first the time than
		日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 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						
	敷地の最低面積								100 m²									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建築基準法施行令第13
		道路境界からの後退距離	$\downarrow \downarrow$	$\overline{}$		\vdash	/	1.0m 以下	0.5m 以下	$\overline{}$		\vdash		$ egin{array}{c} \end{array} $	1. 0m	$\overline{\ \ }$		0条の4で定める公益上必要な建築物の敷地。※ 独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しない
	壁面の位置の制限								% 0.5m						以下			ものはこの限りでない。
そ の 他		隣地境界からの後退距離						1.0m 以下	以下 ※						1.0m 以下			※ 独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しない ものはこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度						/		15m 1.0m					/				みず」 毎山焼け × の埋り ペソト・
	盛土の高さの制限		\vdash						以下				$\left\langle \cdot \right\rangle$					ただし、築山等はこの限りではない。 ※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1.
	垣又は柵の構造] \					※ 1					1				のメートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

都市計画荻川あおば通南地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	荻川あおば通南地区地区計画
	位 置	新潟市秋葉区荻川大字荻島、中野、車場の各一部
	面積	約12.2~クタール
区域の	地区計画の目標	本地区は JR 荻川駅から西へ約 800m の位置にあり、周辺には荻川小学校や生活利便施設が立地するなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。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、周辺の市街地環境と調和する戸建て住宅地を基本とした市街地の形成が図られる地区である。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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
整備・開発	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、一級市道 荻川新津線の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導 することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
発及び四	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図 る。
保全の方針	建築物等の整備の方針	1. A地区(日常サービス地区) 日常サービス施設を主体とした土地利用を促進するとともに、周辺の住環境と調和のとれた市街地の形成及び保全を図るため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。 2. B地区(一般住居地区) 生活利便性の向上のためのサービス業務施設が共存する健全で良好な住宅地としての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、壁面の位置及び垣又は柵の構造について適切な規制誘導を行う。

	地区旅	面設の配置及び規模	区画道路1号 幅員6メートル 延	長約306メートル
	地区	地区の名称	A地区	B地区
	の 区分	地区の面積	約2.6~クタール	約9.6~クタール
		建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内にお開発行為の都市計画法(昭和43年 許可を受ける前日までは、建築物を	法律第100号)第29条第1項の
地区整備計画	建築物等に関す	建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号、第 3 号、第 4 号 (集会所を除く) 及び第 5 号に掲げるもの (2) 兼用住宅 (3) 建築基準法別表第 2 (は) 項第 2 号、第 3 号に掲げるもの及び自動車車(建築物に付属するものを除く)。 (4) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号から第 6 号に掲げるもの	4号(集会所を除く)及び第5 号に掲げるもの (2) 兼用住宅(建築基準法別表第 2(い)項第2号に掲げるもの
	, る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度		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150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

壁面の位置の制限	_	隣地境界線及び道路境界線から 1.0メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒 の高さが3.0メートル以下の外 壁を有しないもの又は物置で10 平方メートル以下のものはこの限
		りでない。
		道路に面する垣又は柵の構造は、
		生垣。
垣又は柵の		ただし、道路面から高さ1.0メー
構造の制限	_	トル以下のもの又はフェンス等で
		透視が可能な形状のものは、この
		限りでない。

[「]区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

共同住宅、寄宿舎、下宿 広舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの X X X X X X X X X	記えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。 以下 のが以下 のが以下 のが以下
(4) 様におより用途	定部分の床面積50㎡以下、用途制限あり 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階以下。 加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 収引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 反売店舗、飲食店を除く。 は下 の㎡以下 の㎡以下
※ 様でられない用途 層 度 度 度 度 度 度 度 度 度	宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり 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階以下。 ロえて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 を引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 反売店舗、飲食店を除く。 は下 の㎡以下 の㎡以下
①②③③▲面積、陪散などの 制限があります 中間	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階以下。 10えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 返引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。
根 根 根 根 根 根 根 板 板 板	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階以下。 10えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 返引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。
世年で・手屋で	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階以下。 10えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 返引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。 は下 のが以下 のが以下 のが以下
新用作でで非性空部分の床面積が50㎡以下 かつ建築物の延へ面積の1/2末端のもの	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階以下。 10えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 返引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。
# 共同住宅、寄宿舎、下宿	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階以下。 10えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 返引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 売売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	階以下。 ロえて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 取売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	階以下。 ロえて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 取売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの X X X X X X X X X	記えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅 表別業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 下。 表売店舗、飲食店を除く。 以下 のが以下 のが以下 のが以下 のが以下
店舗等の床面積が 1,500m を超え3,000m以下のもの	下。 京売店舗、飲食店を除く。 の が以下 の が以下 の が以下 の が以下 の が以下 の が は の が は の が は の が は の が は の が は の が は の が は の が は の が は の が の が は の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が の が は の が の の が は の が の が の の が の の が の の が の の の が の が の が の が の が の の の が の の の の の の の の の の の の の
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	以下 D㎡以下 D㎡以下 D㎡以下
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	D㎡以下 D㎡以下 D㎡以下 D㎡以下
務所等 事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの ×	D㎡以下 D㎡以下 D㎡以下 D㎡以下
等 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	D㎡以下 D㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 × × × × × × × × × × × × × × × × × × ×	D㎡以下 D㎡以下
遊 ボルフ練習場、バッティング練習場等	0㎡以下 0㎡以下
・ 原雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等 × × × × × × × × × × × × × × × × × × ×	0㎡以下
俗施	
設 キャバレー、個室付浴場等 × × × × × × × × × × × × ▲ 個室 用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超える × × × × × × × × × × × が の × × が が が が が	
集客用途面積が10,000㎡を超える X	付浴場等を除く
大規模集客施設 特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かっ、店舗面積3,000㎡を超えるもの ○ ○ × ○ ○ ×	5業・準工のみ建築可
。7、店舗田積3,000mを超えるもの)準工業地域 画で制限された地区等を除く)
大学、高等専門学校、専修学校等	
	fのみ建築可
共施 巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等 ○ <td< td=""><td></td></td<>	
設 神社、寺院、教会等	
病院	
学校 診療所、保育所等	
等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 O O O O O O O X	
老人福祉センター、児童厚生施設等 ▲ ▲ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ △ ▲600 n	^背 以下
自動車教習所	0㎡以下
	プ以下 2階以下
	『以下 1階以下 0㎡以下 2階以下 1下
2 1 1 1 1 1 1 1 1 1	^ I
	0㎡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 J.下
工場 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 X X X X X I <td< td=""><td>・作業内容の制限あり</td></td<>	・作業内容の制限あり
・ 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 ×<	の床面積 以下 ②150㎡以下
庫 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 X </td <td></td>	
ある工場 X X X X X X X X X X X X X X X X X X X	の中華後 ①50ペンリエの450 2リエの200 2リエ
	の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
量が非常に少ない施設 X <t< td=""><td></td></t<>	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設 ×	㎡以下 2階以下 ㎡以下
量が多い施設	
7年ペルス語	
大型	
容積率 200% 200% 300% 600%	
前面道路による容積率 4/10 4/10 4/10 4/10 4/10 4/10 4/10 6/10 6/10 6/10 6/10 6/10 6/10 年集	
築 形 態	
制	
建築物の高さ 隣地斜線制限 20m 20m	
4h 4h 4h 4h 5h 5h 5h 5h 5h 5h 5h yys建	
	二低:軒高7m超又は地上3階以上 1:高さ10m超
	次に掲げるものは、この限りでない。
	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 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
	区画監理事業の拠地処分により生する土地で、同一人が使用 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 60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
壁面の位置の制限 壁面の位置の制限 以上 以上 以上 たたし、 を有した かい	独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁 いもの又は物置で10平方メートル以下のものはこの限りで
	資路に面する垣又は柵の構造は、生垣。
垣又は柵の構造の制限	道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で 「能な形状のものは、この限りでない。
※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。	

都市計画北上西地区地区計画を次のように決定する。

位 置 面 積 D区計画の目標	新潟市秋葉区北上字中曾根の一部 約4.8~クタール 本地区はJRさつき野駅から南西へ約500メートルの位置にあり、周辺には 生活利便施設の建設が進むなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住 居系市街地の一角にある。 また、開発行為により住宅地や防災機能を備えた公園、事務所向け業務用地等 を配置し、駅周辺の地域が一体として安全・快適で多様なライフスタイルに対応
	本地区はJRさつき野駅から南西へ約500メートルの位置にあり、周辺には 生活利便施設の建設が進むなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住 居系市街地の一角にある。 また、開発行為により住宅地や防災機能を備えた公園、事務所向け業務用地等
1区計画の目標	生活利便施設の建設が進むなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 また、開発行為により住宅地や防災機能を備えた公園、事務所向け業務用地等
	した生活環境が提供される住宅地の形成が図られる地区である。 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 周辺環境に配慮した住宅や災害時の一時避難場所となる公園、業務用地等を適切 に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標 とする。
:地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、一級市道山谷2 2号北上線の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導するこ とで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
1区施設の整備方	災害時の一時避難場所となる公園を整備することにより、地区の防災性の向上を
-	図る。
*築物等の整備の *針	1. A地区(業務地区) 働き方の変化による多様なライフスタイルに対応したオフィス等を誘導し、 職住近接によるワークライフバランスが充実可能な環境の形成と保全を図る ため、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について 制限を定める。 2. B地区(一般住宅地区) 安心安全な住宅地の形成と保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低 限度、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について制限を定める。

	地区加	施設の配置及び規模	公園 4,000平方メートル								
	地区の	区分の名称	A地区	B地区							
	区分	区分の面積	約0.8ヘクタール	約4.0ヘクタール							
		建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内におい 行為の都市計画法(昭和43年法律第 ける前日までは、建築物を建築しては	100号) 第29条第1項の許可を受							
地区整備計画	建築物等に	建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第二(い)項第 1号、第2号、第4号及び第5 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(は)項第 2号及び第3号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(に)項第 2号、第3号、第5号、第6号及 び第8号に掲げるもの (4) 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	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第二(い) 項第4 号から第7号までに掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(は) 項第2 号及び第3号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(は) 項に掲 げる建築物以外の建築物							
i in	関する事項	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 でない。 (1) 公益上必要な建築物の敷地又は 連続した全ての土地を135平 方メートル以上ごとに分割して 生じた残りの土地。							
		建築物の高さの最 高限度	地盤面から13メートルを超えてはならない。								
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの、又は物置で10平方メートル以下のものは、この限りでない。								
		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。 ただし、道路面から高さ1.0メートが 可能な形状のものは、この限りでない	ル以下のもの又はフェンス等で透視が 、 。							

北上	化上西地区地区計画 建築制限概要表																
	用途地域内の建	築物の用涂制限	第一	第一	第一	第二											
	○ 建てられる用途× 建てられない用途			種低	種中京	種中京	第一			第二	準	近咪		準	_	工	
	× 建てら	られない用途	層住居	層住!	高層住	高層住	種住居	A 地	B 地	種 住	住居	隣 商 業	商業地	工業	工業地	業専用	備考
	①②③④▲面積、階数などの 制限があります			居専用	居専	居専	居地域	区	区	居地域	地域	地域	域	地域	域	地域	
				地域	用地域	用地域	-3/4			-34							
住	宅(一戸建て・長屋)		0	0	吸		0	×	0	0	0	0	0	0	0	×	
兼	日本で 用住宅で非住宅部分の床面和 の建築物の延べ面積の1/2未		A	A	A	0	0	×	A	0	0	0	0	0	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり
	同住宅、寄宿舎、下宿		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×	
	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの 店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	① ×	2	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4	
店	7,777	㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	0	0	×	0	0	0	0	0	0	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
舗等		㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	X	×	×	0	×	×	0	0	0	0	0	0	4	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。
	店舗等の床面積が 3,000r 店舗等の床面積が 10,000	rffを超え10,000㎡以下のもの 	×	×	×	×	×	×	×	O X	O ×	0 0	0	0	O ×	4) ×	④物品販売店舗、飲食店を除く。
事	事務所等の床面積が1,500		×	X	×	A	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	▲2階以下
務所	事務所等の床面積が1,500	㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	X	×	×	0	×	×	0	0	0	0	0	0	0	
等	事務所等の床面積が3,000 テル、旅館)㎡を超えるもの	×	X	×	×	×	X	×	0	0	0	0	0	O ×	O ×	▲3,000㎡以下 ①1,500㎡以下は可、ラブホテルは不可
	ボーリング場、スケートな		×	×	×	×	A	① ×	×	0	0	0	0	0	0	×	▲3 ,000㎡以下 (1,300㎡以下は可、フラホテルは不可
遊戲・	ゴルフ練習場、バッティンカラオケボックス等	· / N环日勿守	×	×	×	×	×	×	×	<u> </u>	<u> </u>	0	0	0	A	A	▲10,000㎡以下
風俗		り場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	A	A	0	0	0	A		▲10,000㎡以下 ▲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
施設	劇場、映画館、演芸場、 キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	O ×	0	O	×	×	▲各席部分の床面積200m未満、デイトクラノにあっては、床面積200m未満 ▲個室付浴場等を除く
	用壓	+ 地域 収 客用途面積が10,000㎡を超える	×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0		×	×	近商・商業・準工のみ建築可
大規		用途地区制限 客用途面積10,000㎡を超え、か										0	0	×			市全域の準工業地域
	つ、	店舗面積3,000㎡を超えるもの	0	0		0	0	×	×	0	0	0	0	0	×	×	(地区計画で制限された地区等を除く)
	大学、高等専門学校、専個		×	×	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	×	×	
公	図書館等		0	0	0	0	0	A	A	0	0	0	0	0	0		▲集会所のみ建築可
共施	税務署・警察署・保健所 ※査派出所、一定規模以一		×	×	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設 • 🕏	神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	0	0	
病院・	病院		×	X	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	×	X	
学校	公衆浴場 (個室付浴場を除く)		0	0	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	▲診療所のみ建築可
等	診療所、保育所等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		0	0	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	×	▲診療別のみ建築刊
	老人福祉センター、児童原	厚生施設等	A	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	▲600㎡以下
-	自動車教習所		×	X	×	×	<u> </u>	×	×	0	0	0	0	0	0	0	▲3,000㎡以下
	単独車庫(付属車庫を除ぐ 建築物付属自動車車庫		(I)	× ①	2	2	3	3	2	3	0	0 0	0	0	0	0	▲300㎡以下 2階以下 ①600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物かつ備考欄に記載の制限	勿の延べ面積の1/2以下				L					て別にも						②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業を営む倉庫		×	×	×	X	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0	①2階以下かつ1,500㎡以下
	自家用倉庫 畜舎(15㎡を超えるもの)		×	×	×	① ×	2	2 ×	×	0	0	0	0	0	0 0	0	②3,000㎡以下 ▲3,000㎡以下
工	パン屋、米屋、豆腐屋、真建具屋、自転車店等で作業		×	A	A	A	0	0	<u> </u>	0	0	0	0	0	0	0	原動機の制限あり ▲2階以下
場・		るおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	1	×	×	1)	1	2	2	0	0	0	原動機・作業内容の制限あり
倉庫等	危険性や環境を悪化させる		×	X	×	×	×	×	×	×	×	2	2	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
守	危険性や環境を悪化させる 危険性が大きいか又は著し ある工場	しく環境を悪化させるおそれが	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	О Х	0	0	
	自動車修理工場		×	×	×	×	1	×	×	1	2	3	3	0	0	0	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
		量が非常に少ない施設	X	×	X	1	2	A	×	0	0	0	0	0	0	0	
	火薬、石油類、ガスなど の危険物の貯蔵・処理の	量が少ない施設	X	×	×	×	X	X	×	X	X	0 >	0	0	0 (0	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量	量がやや多い施設量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	O ×	0	0	▲1,500㎡以下
	建ぺい率			1	l I	1			· · · · ·			60%			60%	60%	
	在 V 开	地域による容積率	50% 100%	50% 100%		60% 150%		60%	60%		60% 200%	80% 200%	80% 200% 400%	60% 200%	200%		
	容積率	地域による谷積率 前面道路による容積率	4/10	4/10		200%					4/10	300% 6/10	600%				
建築		絶対高さ制限	10m	10m	2/10	2/10	2/10	13m	13m	2, 10	1/10	110	5/10	2, 10	7,10	5, 10	
形態制		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1. 25													
限	建築物の高さ	隣地斜線制限 **PR (4) 给出现	20m+ 1. 25	20m+ 1. 25	1. 25		1. 25	20m+ 1.25	1. 25	20m+ 1.25	20m+ 1. 25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	2. 5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 4h	1. 25 5h	1. 25 5h	1. 25 5h	1. 25 5h	1. 25 5h	1. 5 5h	1. 5 5h	1. 5 5h	1.5	1.5	対象建築物
	日影規制		2.5h	2.5h	2.5h	2.5h	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m			一低・二低:軒高7m超又は地上3階以上 その他:高さ10m超
			\	\					105.2								ただし、次に掲げるものはこの限りでない。
	敷地面積の最低限度	NAME OF THE PARTY						0. 5m	135 m² 0. 5m								(1)公益上必要な建築物の敷地又は連続した全ての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地。
その他	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離 隣地境界からの後退距離						以上 0.5m	以上 0.5m								ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの、又は物置で10平方メートル以下のものは、この限りでない。
TLL	The state of the s	p-7-2550FW・フマノ区 陸尾性						以上	以上								※1 道路に面する垣又は柵の構造は生垣。
	垣又は柵の構造の制限		$ \ $	\	$ \ $			※ 1	※ 1				$ \ $			\	ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの、又はフェンス等 で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

都市計画槇尾地区地区計画を次のように決定する。

L	名 称	槇尾地区地区計画
	位 置	新潟市西区槇尾の一部
	面積	約9. 2ヘクタール
区域の整備	地区計画の目標	本地区は、JR内野駅から南東へ約0.8キロメートルに位置し、都市計画 道路桜木インター曽和線(西大通り)に面するとともに、国道116号新潟西バイパスの高山インター、新通インターに近接するなど交通の利便性が高い地区であり、都市計画基本方針区別構想において、JR越後線沿線の生活拠点地区内に立地しており、地域コミュニティにおける日常生活を支える日常利便サービス機能の集積が期待されている。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整備に併せ、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。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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好で利便性の高い住宅地を形成し、かつ保全することを目標とする。
・ 開 発 及 び	土地利用の方針	都市計画道路桜木インター曽和線(西大通り)沿線は、高い利便性を活かし、 主として生活利便施設や業務施設を誘導するとともに、多様なニーズに対応す る住宅の立地を目指し、賑わいある住宅地を形成する。また、既存住宅に隣接 する地区では、低層住宅地を中心とした地域コミュニティ創出に資する施設を 誘導し、周辺環境への配慮と良好な住環境を形成する。 区画道路を適切に配置し整備することにより、地区内交通の安全かつ円滑な処
保	地区施設の整備方針	理及び利便性向上を図る。
全の方針	建築物等の整備の方針	1. A地区(沿道サービス地区) J R 内野駅や都市計画道路桜木インター曽和線に近接した交通利便性を活かした生活拠点の形成のため、生活利便施設や業務施設の誘導、多様なニーズに対応する住宅地の立地に向け、建築物の用途について制限を行う。 2. B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、持続的な地域コミュニティ創出に資する施設誘導を図るため、建築物の用途、容積率、建築物の高さ、垣又は柵の構造について制限を定める。

_	ı														
		記設の配置及び規	区画道路1号 幅員 6.0メー	トル 延長 約111メートル											
	模		区画道路2号 幅員 9.0メー	トル 延長 約241メートル											
	7天	T	区画道路3号 幅員 6.0メー	トル 延長 約144メートル											
	地区	区分の名称	A地区	B地区											
	の 区分	区分の面積	約6.2ヘクタール	約3.0~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												
			区画整理法(昭和29年法律第119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。												
			建築してはならない建築物	建築することができる建築物											
			(1) 建築基準法別表第2(い)項第	(1) 建築基準法別表第2(い)項第											
			5号に掲げるもの	1 号から第4号まで及び第8											
				号に掲げるもの(図書館その他											
				これらに類するものを除く。)											
	建築			(2) 建築基準法別表第2(は)項第											
地				5号に掲げる建築物の用途に											
区				供するものでその用途に供す											
				る部分の床面積の合計が15											
整	物	建築物の用途の		0平方メートル以内のもの(3											
備	等	制限		階以上の部分をその用途に供											
計	,			するものを除く。)											
画	に			(3) 保育所											
	関			(4) 事務所の用途に供する建築物											
	す			で床面積の合計が150平方											
	る			メートル以内のもの											
	事			(5) 前各号の建築物に附属するも											
				の(建築基準法施行令第130											
	項			の (建築基準伝施刊 7 第 1 3 0) 条の 5 で定めるものを除く。)											
		74. 熔栅 0 宏华 志		未切るで止めるものを除く。)											
		建築物の容積率	_	10分の15を超えてはならない。											
		の最高限度		ULBUTT) > 4 0 > 3 det > 5											
		建築物の高さ	_	地盤面から10メートルを超えて											
		の最高限度		はならない。											
				道路に面する垣又は柵の構造は、 生垣。											
		垣又は柵の		上売。 ただし、道路面から高さ0.5メ											
		構造の制限	_	ートル以下のもの又はフェンス等											
				で透視が可能な形状のものは、こ の限りでない。											
				V/水ソ てなく。											

# 1	槇尾均	模尾地区地区計画 建築制限概要表																	
### 14	○ 建てられる用途× 建てられない用途①②③④▲面積、階数などの			一種低層住居専用地	二種低層住居専用地	一種中高層住居専用地	二種中高層住居専用地	一種住居地	地	地	二種住居地	住居地	隣 商 業 地	業地	工業地	業地	業専用地	備考	
### 1985		住宅(一戸建て・長屋)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×		
Martine Mart	兼月かっ	月住宅で非住宅部分の床面和 の建築物の延べ面積の1/2末	責が50㎡以下 満のもの	•	•	•	0	0	0	A	0	0	0	0	0	0	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
# Manufacing Manufac	共同	共同住宅、寄宿舎、下宿		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	×		
************************************	·									2	0	0	0	0	0	0		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	
### Part	店										<u> </u>				0		_	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	
Manufacture Ma	舗														0			③2階以下。	
### Page 100 - 1		店舗等の床面積が 3,000m	㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	0	0	0		⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は	
### PROPRIES No. March 15.0 (1287-6) 1				1			×			-	×	×	0	0	0	×	_		
	務								_				_	<u> </u>	0				
### 1997년 :											<u> </u>		_		0			@130IIIX	
Proceedings	ホラ	テル,旅館		×	×	×	×	A	A	×	0	0	0	0	0	×	×	▲3,000㎡以下	
### 1998 - 199	遊			×	×	×	×	A	A	×	0	0	0	0	0	0	×	▲3,000㎡以下	
Main											A		_		_				
Temple	俗												0					▲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	
				1							-		×		A				
				×	×	×	×	×	×	×	×	×	0	0	0	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
************************************	大規	模集各施設 特別	用途地区制限																
大学、金学研究院、野衛党等		つ、)	店舗面積3,000㎡を超えるもの																
図書作件				<u> </u>			_			_	<u> </u>		_		0				
### 2000 1 200	<i>/</i>			l			_						_		0				
##	共	巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等		0	0	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0		
20ma		神社、寺院、教会等		0	0	0	0	0	×	×	0	0	0	0	0	0	0		
数据係、単本等等	院			l _			_				 				_				
世人が一人、植化で 人等	学						_						_		_			▲診療所、保育所のみ建築可	
新国家製用所			等				_				<u> </u>		0		_				
世級出席(付述電源を称く)		老人福祉センター、児童原	享生施設等	A	A	0	0	0	0	×	0	0	0	0	0	0	0	▲600㎡以下	
日本語の経験を表示としている。			·)										_	l .	_				
2000m1 (1) ** 「			\)							_		0	0	0					
京田倉庫			勿の延べ面積の1/2以下								<u>.</u>	別に制	削限あ	b b					
************************************		倉庫業を営む倉庫		×	×	×				×	×	0	0	0	0	0	0	MOPPLY TALL OF TALL SOLT	
大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型											-							②3,000㎡以下	
超過程度を開催されるが特別であった。		パン屋、米屋、豆腐屋、剪						-			<u> </u>				_			原動機の制限あり	
### ### ### ### ### ### ### ##															_		l _		
等 危険性や療故を悪化させるおそれがや多い工場 × × × × × × × × × × × × × × × × × × ×		危険性や環境を悪化させる	るおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	2	2	0	0	0	作業場の床面積	
ある丁場											<u> </u>								
・		ある工場																	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の 量が多い施設 本のやない施設 × × × × × × × × × × × × × × × × × × ×		口划平心性上物	最が非常に小わい塩乳											_	_			F未物ッ小画情 ①50m以「②150m以「③300m以「	
全体のの呼吸・かの呼吸・処理の																	_	①1 500ペリス 2時以下	
建べい率 50% 50% 60% 60% 60% 60% 60% 60% 60% 60% 60% 6			量がやや多い施設	-							-						-		
理べい率 50% 50% 6			量が多い施設	×	X	X	X	X	X	×	×	X	X	×	X	0	0		
接続率 100% 100% 200% 200% 150% 200% 200% 300% 600% 600% 600% 600% 600% 600% 6		建ぺい率		50%	50%			60%	60%	60%	60%	60%	80%		60%	60%	60%		
接換		容積率	地域による容積率	100%	100%			200%	200%	150%	200%	200%		400%	200%	200%	200%		
接換物の高さ 上側斜線制限	建		前面道路による容積率	4/10	4/10			4/10	4/10	4/10	4/10	4/10			6/10	6/10	6/10		
接換物の高さ 上側斜線制限	築形		絶対高さ制限	10m	10m					10m									
建築物の高さ	態制		北側斜線制限	1. 25	1.25	Â			Â	â									
4h	120	建築物の高さ		1. 25	1.25	1.25	1. 25	1. 25	1.25	1. 25	1. 25	1. 25	2.5	2. 5	2.5	2.5	2.5		
1.5m 1.5m 4m				4h		4h		5h							5h	1.5	1.5		
の			日影規制					3h 4m	3h 4m		3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m				一低・二低:軒高7m超又は地上3階以上 その他:高さ10m超	
他 垣又は柵の構造		高さの最高限度								10m									
		垣又は柵の構造								* 1								※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ 0.5メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のもの は、この限りでない。	

新潟都市計画 地区計画の決定 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

① 北区: 豊栄駅北第2地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「既存市街地や地域拠点(葛塚)の周辺部で、地域の魅力や特色を活かしたまちづくりを進める地区」とされている。

② 東区:大形駅北口地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

③ 東区: 寺山地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

④ 江南区:江南区役所周辺地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて「行政施設など多様な都市機能の集積を図る地区」とされ、市町村合併後も新潟市がその方針を継承しており、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

⑤ 江南区:フォスター亀田早通地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて「将来の市街地整備重点地区」とされ、市町村合併後も新潟市がその方針を継承しており、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

⑥ 秋葉区:荻川あおば通南地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「荻川駅周辺を生活拠点として位置付け、身近な生活利便性を高める地区」とされている。

⑦ 秋葉区:北上西地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針」では「駅や交通結節点周辺、主要公共交通沿線において居住機能の誘導・集積を図り、公共交通と連動したまちづくりを進める地区」とされている。また、「秋葉区区ビジョンまちづくり計画」では「新規企業の誘致を推進する地区」とされている。

⑧ 西区:模尾地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「JR 越後線各駅周辺地域を生活拠点として機能の充実を図る地区」とされている。

2. 都市計画変更の必要性

① 北区:豊栄駅北第2地区

居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能をもつ市街地を形成し、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。

② 東区:大形駅北口地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、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 東区:寺山地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、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。

④ 江南区:江南区役所周辺地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備

された市街地を形成し、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。

⑤ 江南区:フォスター亀田早通地区

隣接する既成住宅地を含めた周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に 配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、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。

⑥ 秋葉区:荻川あおば通南地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、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。

⑦ 秋葉区:北上西地区

周辺環境に配慮した住宅や災害時の一時避難場所となる公園、業務用地等を適切 に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、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。

⑧ 西区:模尾地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好で利便性の高い住宅地を形成し、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

① 北区:豊栄駅北第2地区

JR 豊栄駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

② 東区:大形駅北口地区

JR 大形駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

③ 東区:寺山地区

既成市街地と国道7号新潟バイパスに囲まれ、JR 東新潟駅から lkm 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅や主要幹線道路を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

④ 江南区:江南区役所周辺地区

江南区役所から 500m 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、行政施設等を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑤ 江南区:フォスター亀田早通地区

南側既成住宅地及び既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、 既成住宅地の都市基盤を活用し一体的な市街地開発を行うにあたり区域を設定す るものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限 の規模の範囲内である。

⑥ 秋葉区:荻川あおば通南地区

JR 荻川駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑦ 秋葉区:北上西地区

JR さつき野駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑧ 西区: 模尾地区

JR 内野駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の決定 (新潟市決定)

事 項		時 期	備考
原案の縦覧	令和	7年10月20日 から 11月 4日 まで	
新潟県意見照会 新潟県意見照会回答		7年11月中旬 7年12月中旬	(予定)
都市計画案の縦覧	令和	8年 1月中旬 2月上旬	(予定)
新潟市都市計画審議会	令和	8年 2月中旬	(予定)
新潟県知事協議 新潟県知事協議回答		8年 2月中旬 8年 2月下旬	(予定)
決定告示	令和	8年 3月下旬	(予定)