

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画長潟第二地区地区計画を次のように決定する。

名 称		長潟第二地区地区計画
位 置		新潟市中央区長潟、姥ヶ山、南長潟の各一部
面 積		約 19.2 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	本地区は、JR 新潟駅から南へ約 3.2 キロメートルに位置し、都心や日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジに近く、本市の基幹公共交通軸である都市計画道路弁天線及び鳥屋野潟公園線その他、鳥屋野潟南部東線、鳥屋野潟南部東西線などに近接し、交通の利便性に恵まれた地域である。 また、新潟県・新潟市・亀田郷土地改良区の三者により開発を推進している鳥屋野潟南部開発計画の「住居・交流拡大ゾーン」のうち、周辺環境と調和した良好な住宅地を整備する「住居エリア」として位置付けられている。 そのため、地区計画を策定し、周辺の住宅との調和を図り、良好な住環境の整備を行うとともに、建築物の適切な規制・誘導を行うことで、無秩序な宅地化を防止するとともに、健全で利便性の高い住宅地の形成を図りながら、本地区の立地にふさわしい適正な土地利用の配置を行うことを目標とする。
	土地利用の方針	A 地区（一般住宅地区） 周辺の住宅との調和を図り、良好な住環境の整備を行うことを基本とする。 B 地区（沿道サービス地区） 都市計画道路鳥屋野潟南部東西線沿線の交通利便性を活かし、生活利便施設を配置して土地利用の促進を図る。
	建築物等の整備の方針	A 地区（一般住宅地区） 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、壁面の位置及び垣又は柵の構造について制限を定める。 B 地区（沿道サービス地区） 都市計画道路鳥屋野潟南部東西線沿線の交通利便性を活かし、生活利便施設の集積を図り、ゆとりある住宅地としての環境を創出するため、建築物の用途及び壁面の位置について制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区（一般住宅地区）	B 地区（沿道サービス地区）
		地区の面積	約 13.7 ヘクタール	約 5.5 ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	土地区画整理法（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。	
		建築物等の用途の制限	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(い)項第 4 号（幼保連携型認定こども園及び集会所を除く。）、第 5 号、第 7 号及び第 9 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(は)項第 3 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(に)項第 2 号から第 5 号に掲げるもの (4) 店舗及び飲食店の床面積が 1,500 平方メートルを超えるもの (5) 事務所の床面積が 1,500 平方メートルを超えるもの (6) 建築基準法施行令第 130 条の 9 第 1 項の表(1)項から(4)項の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (7) 建築物附属自動車車庫の延べ面積が 3,000 平方メートルを超えるもの	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(い)項第 1 号（長屋を除く）、第 2 号、第 4 号（幼保連携型認定こども園及び集会所を除く。）、第 5 号及び第 9 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(は)項第 2 号、第 3 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(に)項第 5 号に掲げるもの
		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、この限りではない。 (1) 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分割して生じた残りの土地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地	—

		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 0.7 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等については、この制限は適用しない。	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 1.0 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。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から 15 メートル以下とする。	—
		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 1.5 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

住居や生活サービス、利便性の高い良好な住宅市街地を形成し、かつ保全するため。