

議案第 3 号

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）【美咲町地区地区計画】

新潟都市計画地区計画を次のとおり変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考
美咲町地区 地区計画	新潟市中央区 美咲町 1 丁目の一部	約 2 5 . 4 ヘクタール	・ 売却予定の県有地における地区整備計画の設定 ・ 信濃川沿いの区域における建築物の最高高さ制限の追加

「詳細は別添計画書及び計画図等のとおり」

変 更 理 由

売却予定の県有地について、近接する既存の商業・業務地と調和した土地利用を促進するとともに、本地区における適正規模の店舗等の立地誘導及び信濃川沿いの景観保全を図るため、本案のように変更するものである。

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画美咲町地区地区計画を次のように変更する。

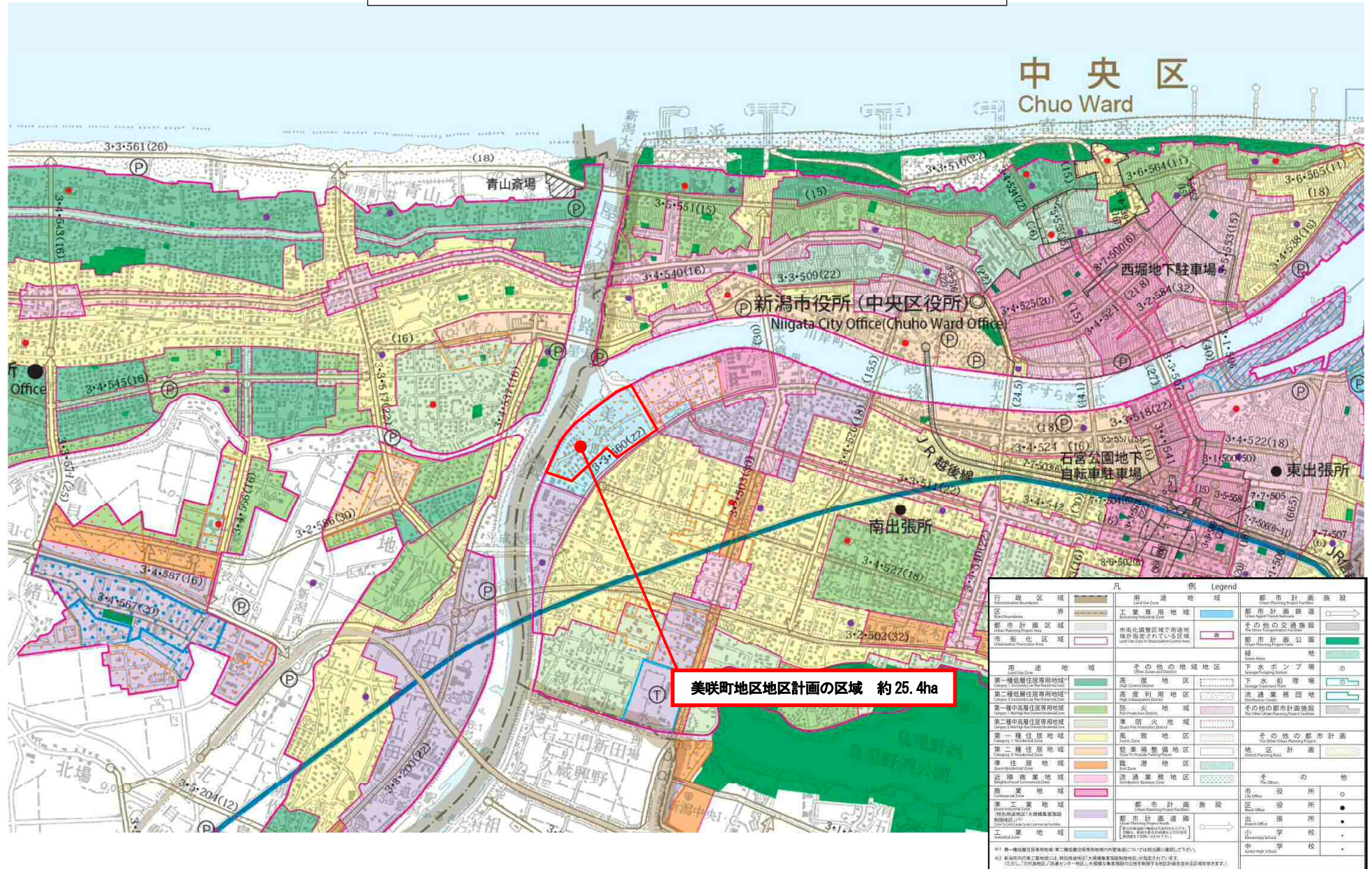
名 称	美咲町地区地区計画	
位 置	新潟市中央区美咲町1丁目の一部	
面 積	約25.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は県庁の南側に位置しており、周辺は県庁の移転を契機として土地利用の転換が図られつつあり、県庁を核とし、情報機能の強化を図り、併せて広域的な業務施設の集積を図る地区としてその機能が強化され、都心核の形成が図られてきている。</p> <p>また、本地区は、国の官公庁施設の移転統合地として計画され、県庁を含めた行政拠点として整備を行う地区である。</p> <p>このため、大規模用地の土地利用の転換を図り、県庁に隣接する新光町商業業務地区と土地利用の一体化を図ることとして、一団地の官公庁施設整備計画を核とし、その周辺は業務地区として業務ビルの導入及び賑わいのあるまちとして商業施設及び文化・交流施設等を導入し、更に職住近接型の良好な都市型住宅等の機能が複合した魅力ある市街地の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創出と道路・公園等の公共施設の整備を行い、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。</p>
	土地利用の基本方針	<p>広域的な業務地として官公庁施設を集約立地させ、業務施設、商業施設及び文化・交流施設の機能、加えて都市型住宅等の機能を備えた新しい都心型複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 2. 水辺に隣接している立地を活かした親水空間を整備し、地区外からも容易にアプローチできるように配慮する。 3. 「商業業務地区」は、国の官公庁施設を核とした広域的な業務機能及び物販・サービス施設等の商業機能を導入し、賑わいある都心核の形成を図る。 4. 「住宅地区」は、複合都市機能のひとつとして職住近接の都市型住宅の整備を図り、中高層住宅及び低層住宅を適切に配置し、緑豊かで、ゆとりがあり、快適で利便性の高い生活空間の形成を図る。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路については、新たな土地利用により生じる交通に対応するため、都市計画道路新潟小須戸線へのアクセスを考慮するとともに、地区内交通も円滑に処理できるよう、地区内に南北軸、東西軸となる道路等を適切に配置し整備する。 2. 都市計画道路新潟小須戸線沿い等は、円滑な交通処理を行い、また、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 3. 公園については、「商業業務地区」に親水公園を、「住宅地区」にはコミュニティ公園を適正に配置し整備する。また、地区幹線道路などの整備については植樹帯等を設けて緑化を行い、緑豊かで潤いのある空間形成を図る。 4. 信濃川沿いに親水空間を活用し、緑地・プロムナード等を整備し、親水公園とコミュニティ公園を結ぶ緑のネットワークを形成するとともに、地区外からも容易にアプローチできるよう配慮する。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「商業業務地区」、中高層を主体とした「住宅地区」においては、敷地内に公開的な空地を確保し公共空間である道路・公園と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全で快適な歩行者空間を整備する。また、信濃川沿いは、建築物等とオープンスペースを相互に有機的に配置することとし、ゆとりある水辺空間の演出を図る。 2. 魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の配置、意匠、ファサードデザイン等に十分配慮するとともに、信濃川の対岸からの景観にも配慮し、建築物とオープンスペースを有機的に配置するなど、水と緑に調和した潤いのあるまちづくりを推進する。 3. 「商業業務地区」の地区幹線沿いにおいては、街の賑わいを演出し、「商業業務地区」・「住宅地区」及び周辺地区住民の利便性を図るため、サービス機能等を適切に配置し、タウンコアを形成する。 4. 各地区ごとの機能に応じた容積率を配置することにより、個性のある空間を創出する。 5. 駐車施設については、交通状況を勘案して適正な規模を整備し、出入り口を適切に配置し、有効な活用を図る。 6. 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう配慮する。 7. 低層を主体とした「住宅地区」においては、良好な環境の形成及び保全に努め、緑豊かな潤いとゆとりある空間を創出する。 	
再開発等促進区	面積	約25.4ha	
	主要な公共施設の配置及び規模	地区1号幹線道路	幅員 20m 延長 約245m
		地区2号幹線道路	幅員 22m 延長 約335m
		親水公園	面積 約5,000㎡
		コミュニティ公園	面積 約1,300㎡
		公共空地	面積 約2,500㎡
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区3号道路	幅員 11.5～19m 延長 約515m
		地区4号道路	幅員 20m 延長 約165m
		街区公園	面積 約500㎡

地区の区分	区分の名称	住宅地区		商業業務地区			
	区分の面積	約8.7ha		約16.7ha			
	細区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
	細区分の面積	約7.3ha	約1.4ha	約4.8ha	約6.1ha	約5.8ha	
地区整備計画	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		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2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの (2) 図書館その他これに類するもの (3) 前二号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)	(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの (2) 建築基準法別表第2(ハ)項第4号から第7号までに掲げるもの (3) 図書館その他これに類するもの (4) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5に規定するものを除く。)	(1) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの(倉庫業法第25条の規定による認定を受けたものを除く。) (3) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの (4) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの (6) 地区1号及び2号幹線道路に接する敷地の建築物で、当該道路に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿としたもの(当該用途の出入口の部分を除く。) (7) 建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号(兼用住宅を含む。)、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(ニ)項第5号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号から第3号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの (6) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの (8) 建築基準法別表第2(を)項第4号に掲げるもの (9) ボーリング場、スケート場	(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号(兼用住宅を含む。)、第3号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの(倉庫業法第25条の規定による認定を受けたものを除く。) (4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。) (5) 基準法別表第2(ト)項第3号及び第4号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	500㎡		1,000㎡		
		ただし、巡查派出所、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を除く。					
	建築物の高さの最高限度	10m	市道南3-86号線(美咲こもれびの道)の境界線から100mまでの範囲については、50m		市道南3-86号線(美咲こもれびの道)の境界線から100mまでの範囲については、50m ただし、飛行場外離着陸場の離着陸にかかる制限区域については、30m		
壁面の位置の制限	建築物の外壁は又はこれに代わる柱の面は、次の各号に掲げる距離以上離さなければならない。						
	(1) 道路境界線から1.5m (2) 隣地境界線から1.0m ただし、自動車庫庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下のものについては、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上とすることができる。	(1) 地区3号道路、市道南3-86号線(美咲こもれびの道)においては道路境界線から3.0m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から1.5m (3) 隣地境界線から1.0m	(1) 地区1号、2号幹線道路及び地区3号、4号道路並びに市道南3-86号線(美咲こもれびの道)においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線沿線においては公共空地敷地界からそれぞれ3.0m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2.0m	(1) 地区1号、2号幹線道路及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線においては公共空地敷地界からそれぞれ3.0m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2.0m ただし、バス停留所の上屋はこの限りではない。	(1) 地区2号幹線道路、市道南3-86号線(美咲こもれびの道)及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から3.0m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2.0m ただし、バス停留所の上屋はこの限りではない。		
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とする。 ただし、高さを道路面より1.0m以下としたもの、又は網状その他これに類する形状であるものとした場合はこの限りでない。		垣又は柵を設ける場合は、道路境界線から当該道路にかかる壁面の位置の制限に掲げる距離以上離さなければならない。				

「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」

美咲町地区地区計画 総括図 S=25, 000

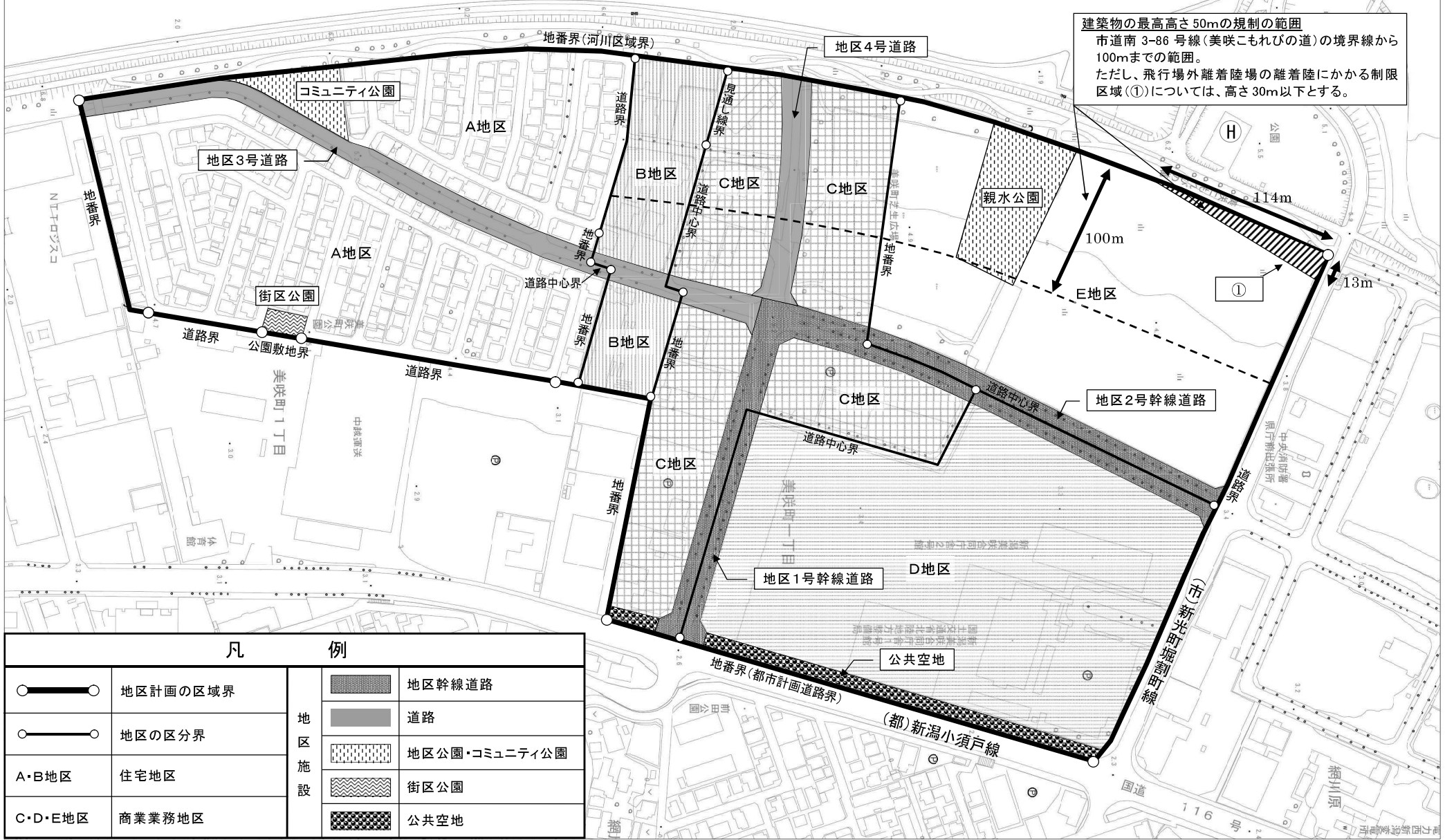


美咲町地区地区計画の区域 約 25.4ha

凡例 Legend	
行政区域 Administrative Boundary	都市計画線 Urban Planning Line
区界 Ward Boundary	工業専用地域 Industrial Special Use District
都市計画区域 Urban Planning Area	都市計画鉄道 Urban Planning Railway
市街化区域 Urbanization Promotion Area	その他の交通施設 Other Transportation Facilities
市街化区域 Urbanization Promotion Area	都市計画公園 Urban Planning Park
用途地域 Use District	緑地 Green Area
第一種低層住居専用地域 Category 1 Single-Family Residential District	その他の地域地区 Other Districts
第二種低層住居専用地域 Category 2 Single-Family Residential District	高層地区 High-Rise District
第一種中高層住居専用地域 Category 1 Medium-High Rise Residential District	高度利用地区 High-Intensity Use District
第二種中高層住居専用地域 Category 2 Medium-High Rise Residential District	防火地域 Fire-Resistant District
第一種住居地域 Category 1 Residential District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
第二種住居地域 Category 2 Residential District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
準住居地域 Quasi-Residential District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
近隣商業地域 Neighborhood Commercial District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
商業地域 Commercial District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
工業地域 Industrial District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District
工業地域 Industrial District	準防火地域 Quasi-Fire-Resistant District

美咲町地区地区計画 計画図 S=1:2,500

信濃川



建築物の最高高さ50mの規制の範囲
 市道南 3-86 号線(美咲こもれびの道)の境界線から100mまでの範囲。
 ただし、飛行場外離着陸場の離着陸にかかる制限区域(①)については、高さ30m以下とする。

凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
A・B地区	住宅地区
C・D・E地区	商業業務地区
	地区幹線道路
	道路
	地区公園・コミュニティ公園
	街区公園
	公共空地

