

新潟都市計画地区計画の決定について

(聖籠町決定)

令和2年度
聖籠町

新潟都市計画地区計画の決定（聖籠町決定）

新潟都市計画地区計画を次のように決定する。

名	称	大夫聖籠山第2地区 地区計画	
位	置	聖籠町大字 大夫 地内	
面	積	約 0.9 ha	
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、大規模既存集落内に位置し、周辺には旧聖籠村役場庁舎等が立地していたなど、歴史的に地域の中心的役割を担ってきた地区である。</p> <p>この立地環境を活かし、町のさらなる活性化に向けて、周辺の既存住宅や自然環境並びに景観と調和した居住環境の維持・保全を図りつつ住宅地として造成し、ゆとりある住宅地の形成を図る。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>既存の交通利便性及び立地条件を活かし、既存集落と調和した良好な住環境における戸建住宅を主体とした一団の住宅地を形成する。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 6.0m 延長約434m	
	建築物に関する事項	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 専用住宅</p> <p>2 兼用住宅(延べ面積1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 150㎡を超えるものを除く。))</p>	
		建築物の容積率の最高限度	150%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	<p>1m</p> <p>ただし、次の場合は制限を緩和することとする。</p> <p>① 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p> <p>② 車庫、物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p>
	建築物の高さの最高限度	12m	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由（別添：都市計画の理由書を参照）

良好な住環境の整備を目的とした街区単位での市街地像を実現していくため、市街化調整区域において地区計画を本案のとおり決定するものである。

都市計画の理由書

1 都市の将来像における位置づけ

聖籠町は、平成23年度から開始した本町の施策の最上位計画として「第4次聖籠町総合計画」において、平成32年度将来目標(計画)人口15,000人(国勢調査ベース)と設定し、そのための政策的な定住施策の展開による人口増加を約1,800人としています。

また、本基本構想に即するものとして同時期に策定した「第2次聖籠町都市計画マスタープラン」(以下、「都市計画マスタープラン」という。)についても同様に平成23年度からスタートしており、両計画に共通して掲げているまちの都市の将来像である「安全で快適な生活環境の創造」の確立に向けて推進しています。

その中において、社会経済情勢に対応しつつ、本町の持つ地域性を考慮し、設定している目標人口の実現に向け、活力と自立性を維持し、さらに高めていくための人口増加を図る必要があります、そのための定住促進などの施策を積極的に展開していくこととしています。

一方、都市計画マスタープランにおいては、市街化調整区域内である本地区を含む山倉地区(学区)は旧来の集落の中で、町役場をはじめ、多くの公共公益施設が整備されており、地区将来像を「田園景観と調和した活気あふれる町の中心地 山倉地区」と定めています。

この様な立地条件を活かし、道路、下水道等の都市基盤を整備することにより、利便性の高い住宅市街地の形成や生活利便施設等の誘導を図ることを目指している地区であると言えます。

2 都市計画決定の必要性

都市計画マスタープランにおける将来像を実現化するための方策として、まちづくりの規制・誘導のひとつの手法となる市街化調整区域における地区計画制度の積極的な活用を図ることとしています。

本地区においては、ゆとりある良好な居住環境の維持・形成を図るために用途の制限等、建築物を制限するために地区計画の都市計画決定を必要とします。

3 位置、区域、規模の妥当性

本地区は、主要地方道新潟新発田村上線と近接しており、約250mの範囲内に国道7号新新バイパス聖籠ICや県道網代浜新発田線があるなど非常に交通の利便性が高い地区となっています。

また、周辺では地区計画制度を活用した宅地造成や空き家用地を活用した宅地分譲、共同住宅の建設が行われるなど非常にニーズの高い地区となっています。

区域及び規模は、大規模集落内の既存住宅に囲まれた約0.9haの空閑地であり、集落内の定住人口を確保するための住居系用途として、開発事業を行うものとしての適当な規模であると言えます。

4 地区整備計画の内容

本地区近郊には、町役場をはじめ多くの公共公益施設が位置している。また、前述のとおり、大規模既存集落内であることから、歴史的にも地域の中心的役割を担ってきた地区となっています。

このことから、本町の「市街化調整区域における地区計画の運用基準」(以下、「町地区計画運用基準」という。)において、地区計画の設定類型を「集落活性化型」とし、それに応じた地区整備の設定とします。

既存の交通利便性及び立地条件を活かし、本地区を囲む既存集落と調和した良好な住環境を図るため、ゆとりある良好な居住環境を維持するものとし、建築物の主とした用途を住居系とします。

(1) 地区施設

道路 幅員 6.0m 延長約 434m

(2) 建築物の用途の制限

本地区の建築物の用途は、以下の建築のみ許可します。

① 専用住宅

② 兼用住宅(延べ面積1/2 以上を住居の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものを除く。))

(3) 容積率の最高限度

本地区の容積率は、150%を最高限度とします。

(4) 建ぺい率の最高限度

本地区の建ぺい率は、60%とします。

(5) 建築物の敷地面積の最低限度

本地区の敷地面積の最低限度は、170㎡とします。

(6) 壁面の位置の制限

本地区の壁面の位置の制限は、1mとします。

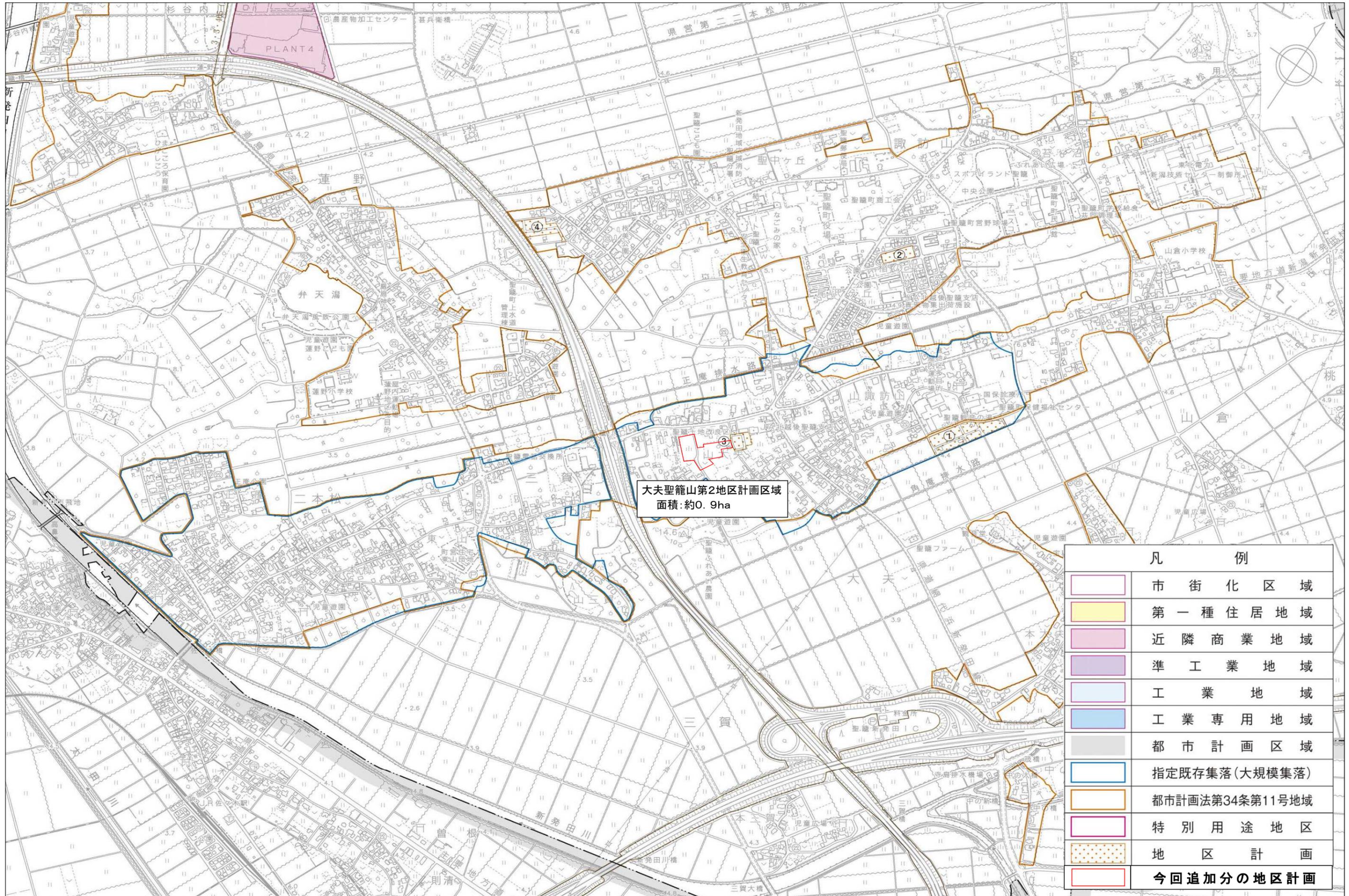
ただし、次の場合は制限を緩和することとします。

① 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの。

② 車庫、物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。

(7) 建築物の高さの最高

本地区の建築物の各部分の高さ制限は、12mとします。

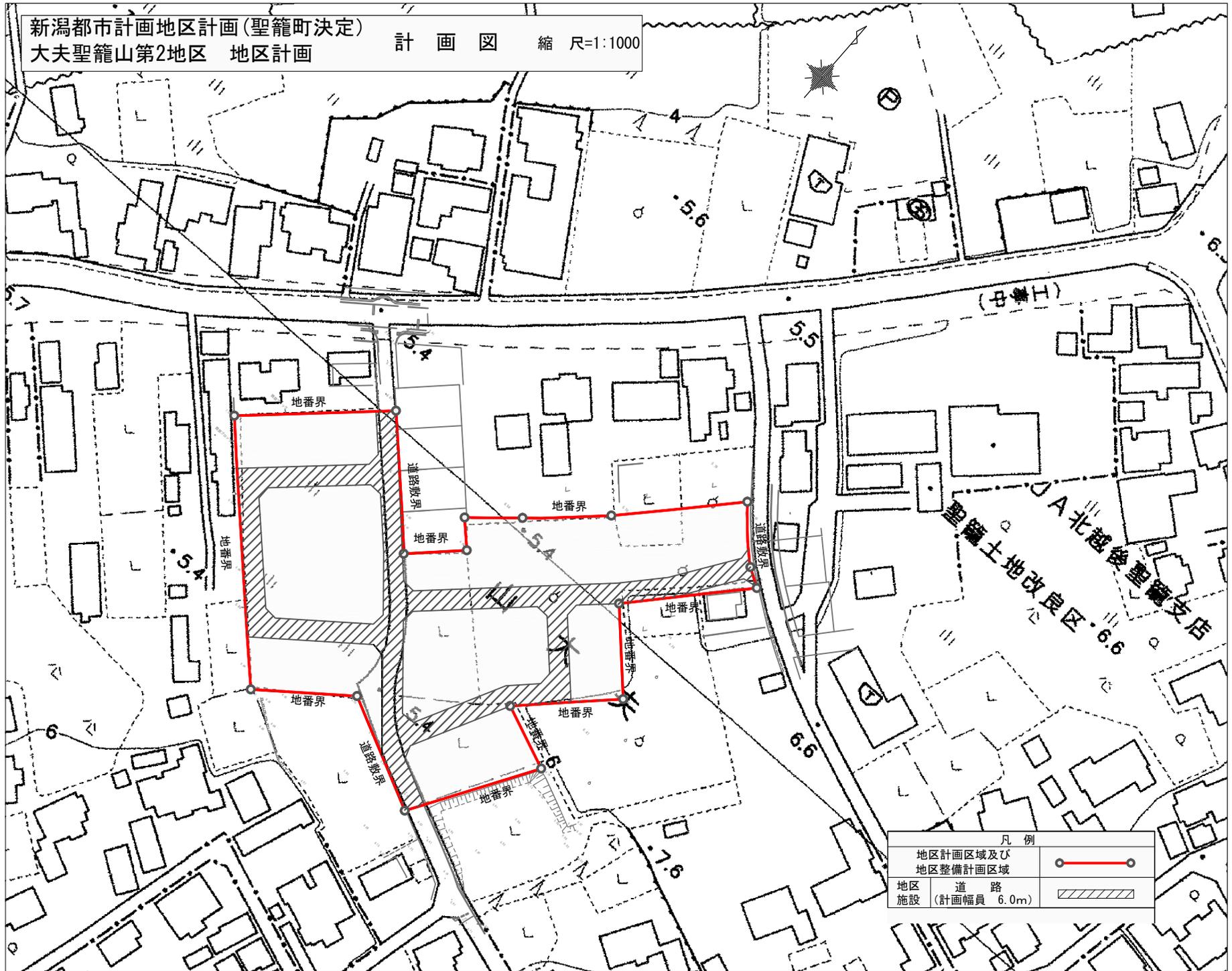


大夫聖籠山第2地区計画区域
面積:約0.9ha

凡 例	
	市街化区域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市計画区域
	指定既存集落(大規模集落)
	都市計画法第34条第11号地域
	特別用途地区
	地区計画
	今回追加分の地区計画

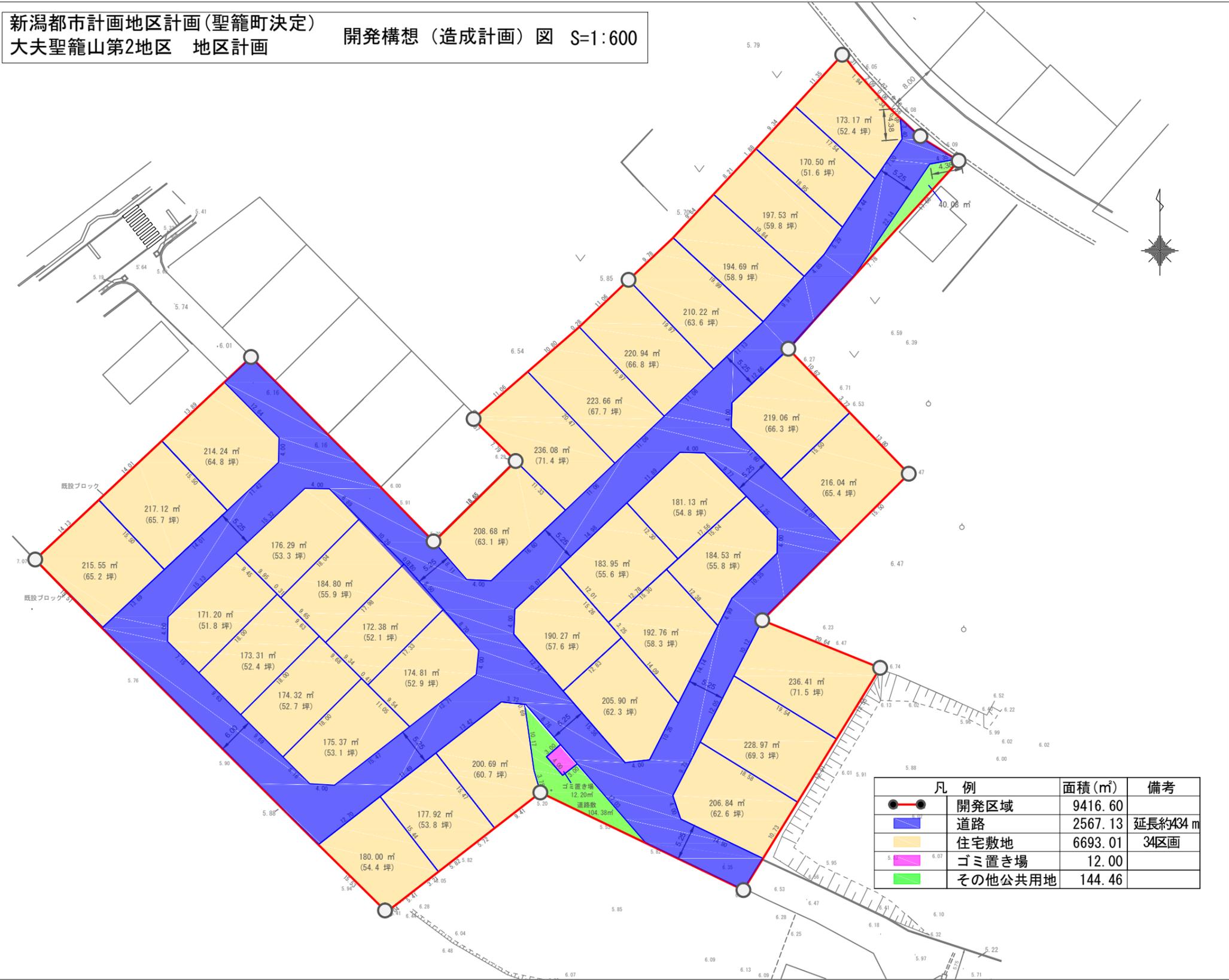
新潟都市計画地区計画(聖籠町決定)
大夫聖籠山第2地区 地区計画

計 画 図 縮 尺=1:1000



凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区 施設 (計画幅員 6.0m)	

新潟都市計画地区計画(聖籠町決定) 開発構想(造成計画)図 S=1:600
 大夫聖籠山第2地区 地区計画



凡例	面積(m ²)	備考
開発区域	9416.60	
道路	2567.13	延長約434m
住宅敷地	6693.01	34区画
ゴミ置き場	12.00	
その他公共用地	144.46	