

新潟都市計画地区計画の決定について

(聖籠町決定)

令和4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		二本松第1地区 地区計画
位 置		聖籠町大字 二本松 地内
面 積		約 1.2 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、指定既存集落内に位置し、主要地方道に近接し、新新バイパス聖籠ICやJR佐々木駅も近く交通利便性の高い地区である。</p> <p>また、周辺には田園風景が広がり、観光果樹園や弁天瀉風致公園もあり、自然環境が充実している。</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631m
	建築物に関する事項	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
	建築物の用途制限	<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

令和3年度に策定した「第5次聖籠町総合計画」において、これまで人口が微増していた聖籠町においても人口減少が進むとされており、子どもを産み育てやすい環境整備や取組、転出の抑制や転入の促進に向けた取組などの人口減少対策が必要とされています。

また、「第3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。)についても同様に令和3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本町の将来像の一つである「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、令和12年度将来目標(計画)人口を設定し、社会状況の変化に対応しつつ、本町が持つ地域特性を活かしたまちづくりを推進し、この目標人口の実現に向け、生活環境を整備する中で、民間事業者による宅地開発を促進することとしています。

都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域内である本地区を含む蓮野地区は、新潟東港の背後地であり、新潟東港の活性化を図るため雇用促進住宅(現東山団地)の建設、民間事業者による住宅団地が整備される一方、本町を代表する弁天瀧風致公園や観光果樹園を有し、緑豊かな既存集落が存するため、都市計画マスタープランにおいて、地区将来像を「新潟東港の背後地として都市と農村が共生するまち 蓮野地区」と定めています。

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、既存集落の人口維持を図るため、民間宅地開発を促進す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・形成を図ることを目的として、用途の制限等、建築物を制限するための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500mの範囲内に国道7号新新バイパス聖籠ICがあります。また、聖籠町の最寄り駅であるJR佐々木駅(新発田市)にも近く、交通の利便性に恵まれた指定既存集落に位置しています。

区域及び規模は、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

本地区は、本町の産業を支えてきた新潟東港の雇用促進及び就業者の定住促進を図るとともに、指定既存集落の活性化を図ります。

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、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631m

(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。

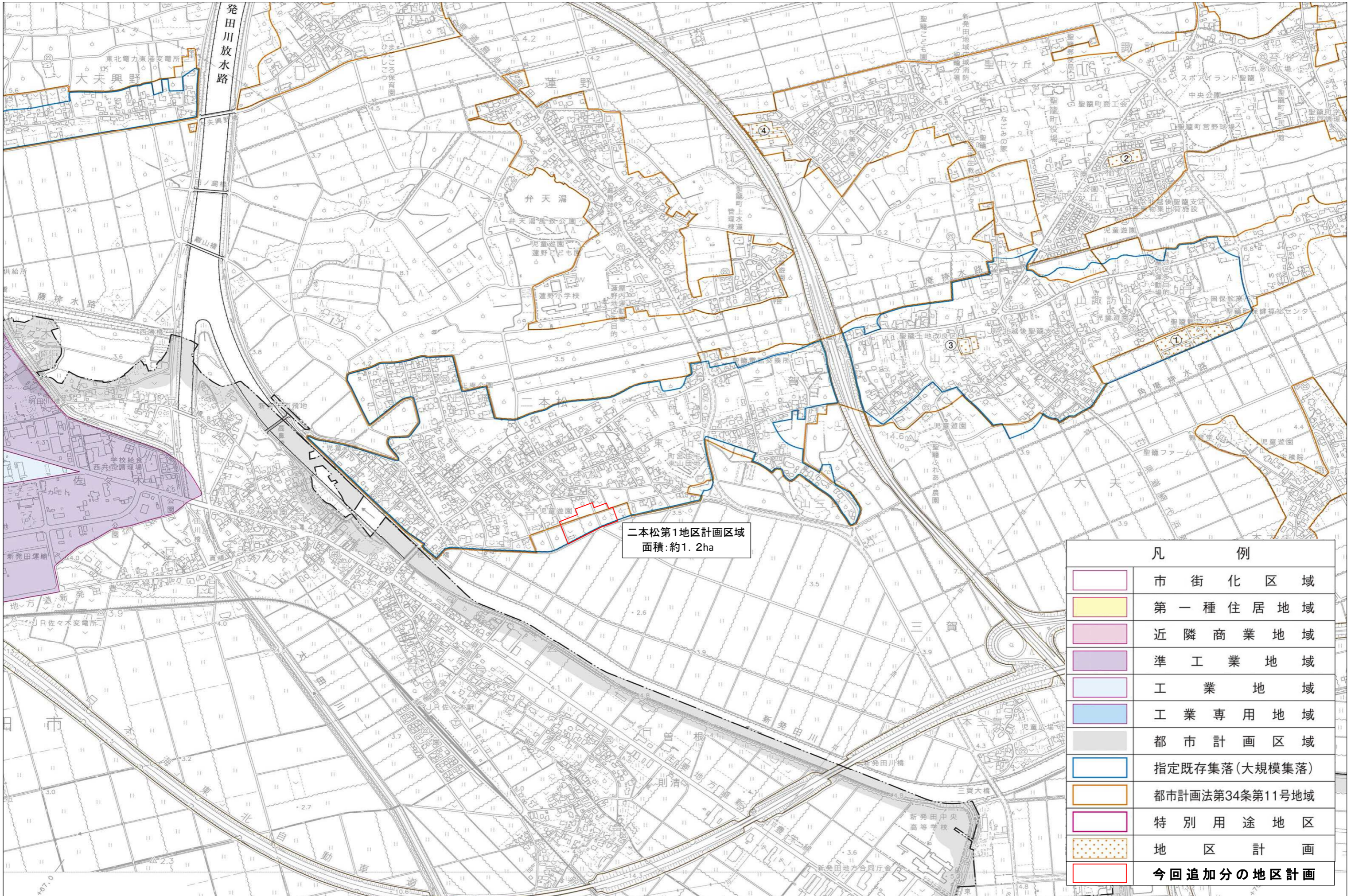
ただし、次の場合は制限を緩和することとします。

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。

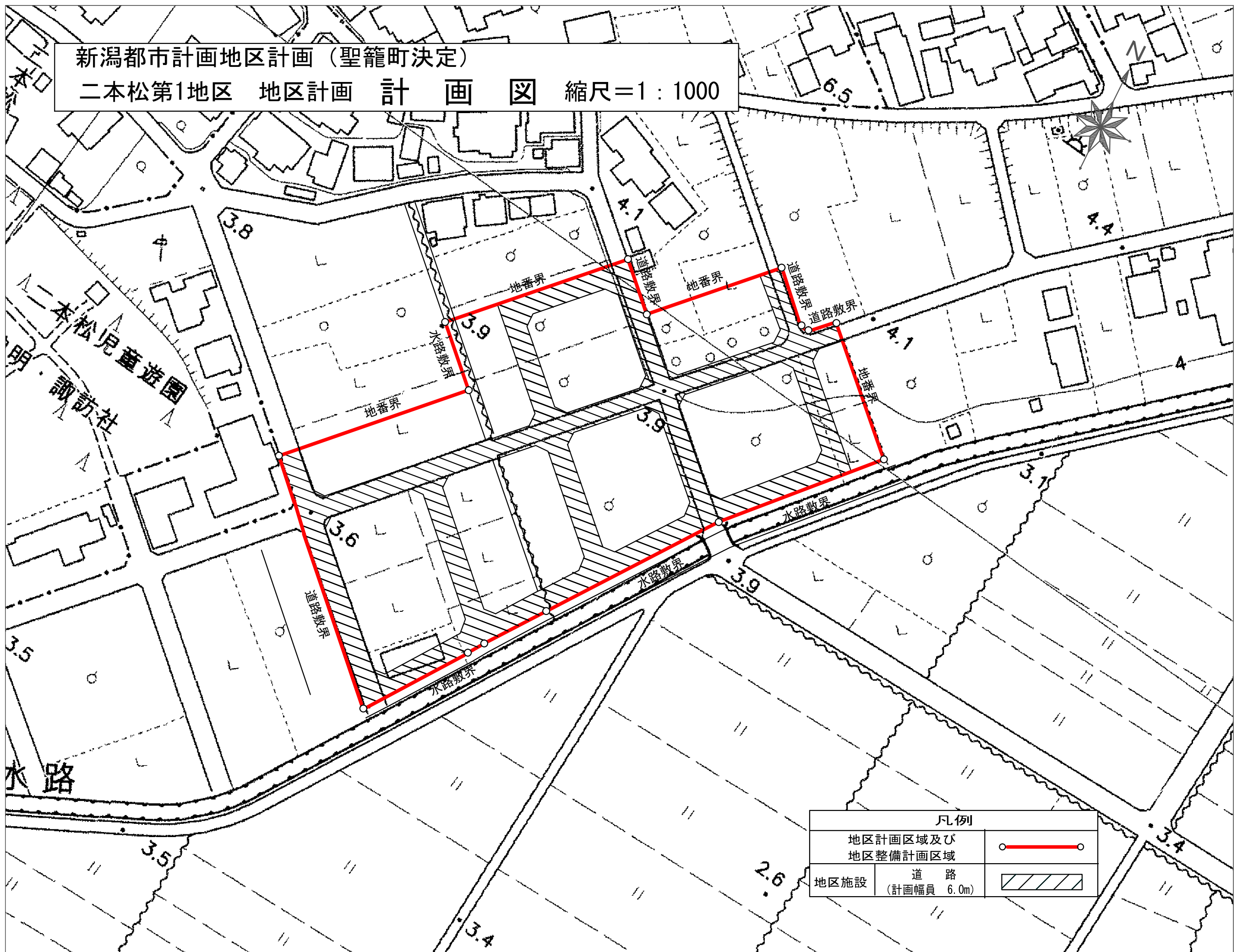


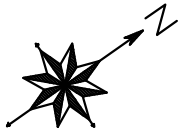
二本松第1地区計画区域
面積:約1.2ha

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）

二本松第1地区 地区計画 計画図 縮尺=1:1000





新潟都市計画地区計画（聖籠町決定）
 二本松第1地区 地区計画 開発構想図（造成計画） S=1/500



凡 例		面積 (m ²)	備 考
	開発区域	11726.29	
	道 路	3940.23	延長約631m
	住宅敷地	7300.04	41区画
	水路敷	152.03	
	ゴミ置場	10.33	
	その他の公共施設	323.66	雨水調整池等