

# 11. 春日山地区 地区計画

令和4年2月18日 告示

名 称		春日山地区 地区計画	
位 置		上越市春日山町1丁目、春日山町2丁目、春日山町3丁目、春日野1丁目、春日野2丁目、大豆1丁目	
面 積		約 59.2 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、市の高田及び直江津地区の中間に位置する交通の利便性に優れた地区である。また、地区の東側には市役所等の行政及び文化施設があり、西側には戦国の名将上杉謙信公由来の歴史的建物、地物等が多数みられ、住宅地及び商業地としての立地に恵まれた地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の規制を積極的に推進することにより、用途の混在等による環境の悪化等の未然防止を行い、健全でゆとりのある市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と商業系施設との調和のとれたまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>調和のとれた良好な市街地を目指し、中央部の都市計画道路を基軸に低密度住宅地と商業業務地との整合を図り、良好な生活空間の創出と環境維持保全に努め、合理的かつ健全な土地利用を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の敷地の最低限度、高さの限度及び壁面の位置等の適正な制限を設けることにより、道路と建築物が一体的にゆとりある空間を確保するとともに冬期克雪を目的とする。</p> <p>A地区の西側は一戸建住宅を主体とし、東側は集合住宅及び業務施設を考慮した良好な環境を確保する。(都市計画道路五智中田原線を基軸とする。)</p> <p>B地区は、周辺環境を考慮した健全な商業業務施設の誘導と良好な住宅環境を確保する。</p> <p>A地区及びB地区の敷地には極力植栽を行い、地区の緑化に努めるものとする。</p>	
地区整備計画	区分の名称	A地区(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(第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域)
	区分の面積	約 40.0 ha	約 19.2 ha
	建築物等に関する事項	<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。 火薬類、石油類及びガスなどの危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一階を主に事務所又は店舗以外の用途に供するもの ただし、都市計画道路五智中田原線及び中屋敷藤野新田線に面しない土地については、この限りではない</p>

## 11. 春日山地区 地区計画

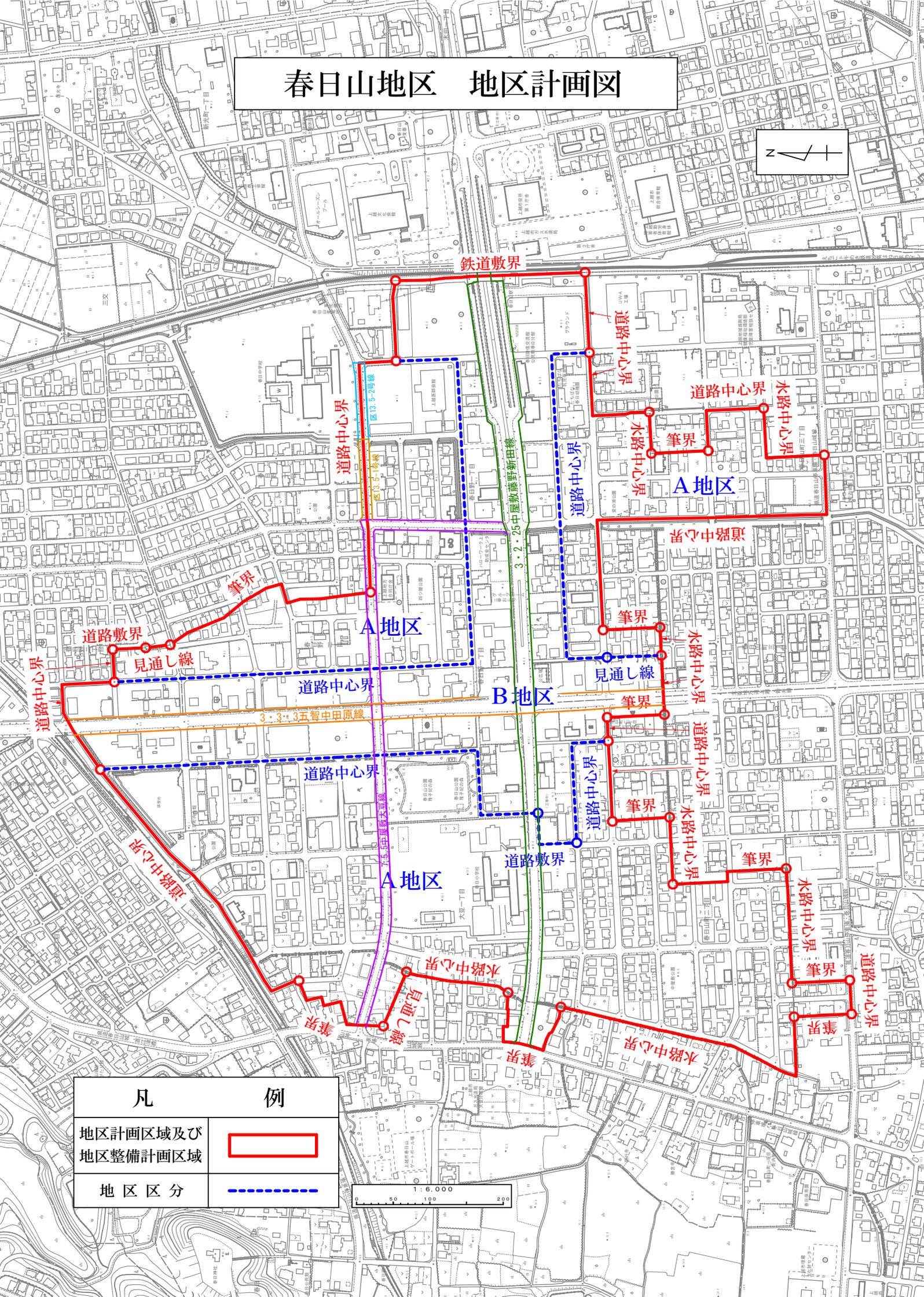
		<p>第一種住居地域</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設</p> <p>(2)畜舎</p> <p>(3)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの</p> <p>(4)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの</p> <p>(5)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの</p>	<p>(2)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設</p> <p>(3)畜舎</p> <p>(4)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの</p> <p>(5)建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの</p> <p>(6)その他、上記に類する建築物又は地区の生活環境の悪化を招く恐れのあるもの</p>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物（公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものは除く。）の敷地面積の最低限度は、<b>265 m<sup>2</sup></b>以上とする。ただし、<b>230 m<sup>2</sup></b>以上の土地で次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1)この地区計画に関する都市計画が決定された際、同一人が使用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 <b>265 m<sup>2</sup></b>以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>(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</p>	<p>建築物（公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものは除く。）の敷地面積の最低限度は、<b>495 m<sup>2</sup></b>以上とする。ただし、<b>330 m<sup>2</sup></b>以上の土地で次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1)この地区計画に関する都市計画が決定された際、同一人が使用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 <b>495 m<sup>2</sup></b>以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>(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</p> <p>ただし、専用住宅を建築する場合は A 地区の敷地面積の最低限度を適用する</p>
	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、都市計画道路五智中田原線を軸に西側は地盤面から <b>12m</b>、東側は <b>16m</b> とする。</p> <p>敷地の盛土（築山等は除く。）高は、前面道路の路肩又は歩道面から <b>30 cm</b>以下とする。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、地盤面から <b>30m</b> とする。</p> <p>敷地の盛土（築山等は除く。）高は、前面道路の路肩又は歩道面から <b>30 cm</b>以下とする。</p>

## 11. 春日山地区 地区計画

		<p><b>壁面の位置の制限</b></p> <p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外側から北側敷地境界線までの距離は <b>2m</b> 以上、その他にあつては <b>1.5m</b> 以上とする。ただし、独立した建築物で物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが <b>3m</b> 以下のものにあつては <b>60 cm</b> 以上並びに都市計画道路中屋敷藤野新田線、中屋敷大豆線、区 <b>13.5-1</b> 号線及び区 <b>13.5-2</b> 号線に面する側は、建築物の用途及び規模にかかわらず <b>2m</b> 以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外側から北側敷地境界線までの距離は <b>2m</b> 以上、その他にあつては <b>1.5m</b> 以上とする。ただし、独立した建築物で物置及び車庫に類する用途に供し、軒の高さが <b>3m</b> 以下のものにあつては <b>60 cm</b> 以上並びに都市計画道路五智中田原線、中屋敷藤野新田線及び中屋敷大豆線に面する側は、建築物の用途及び規模にかかわらず <b>2m</b> 以上とする。</p>
	<p><b>建築物の意匠の制限</b></p>	<p>建物の色は、明るく落ちついた色とする。 原色の多用を避け使用色をすくなくする。</p>	
	<p><b>屋外広告物の制限</b></p>	<p>建築物の屋上に広告物を設置してはならない。</p>	
	<p><b>垣又は柵の構造の制限</b></p>	<p>道路に面して設ける垣又は柵（道路の路肩又は歩道面からの高さが <b>1.2m</b> 以下のものは除く。）は、生垣とする。</p>	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

# 春日山地区 地区計画図



凡	例
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区区分	

