

16. 子安鴨島地区 地区計画

令和元年 11 月 28 日 告示

| | | | | | | | |
|-----------------|------------|---|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|
| 名 称 | | 子安鴨島地区 地区計画 | | | | | |
| 位 置 | | 上越市子安、子安新田、鴨島、鴨島 1 丁目 | | | | | |
| 面 積 | | 約 43.8 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、高田市街地における中頸城、東頸城地方からの南側玄関口として位置し、当該地区を縦貫する国道 18 号上新バイパス 4 車線立体化道路等、交通の利便性に富んでおり、住宅地及び商業地としての立地条件に恵まれた地区である。</p> <p>また、本地区に隣接し、県立中央病院の移転、県立看護大学の新設という主要プロジェクトを抱え、飛躍的な発展が期待される地区である。</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、住宅地と商業、業務地の整合を図り、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、歩行者空間として前面道路と一体的な効用を図り、ゆとりある空間として確保する。また、冬期間においては屋根雪を自己敷地内で処理するスペースとして利用する。</p> <p>A 地区は、低密度住宅地とし良好な生活環境を創出する。</p> <p>B 地区は、集合住宅、業務施設を考慮した中高層住宅の良好な住宅環境を確保する。</p> <p>C 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、B 地区及び C 地区は快適な生活環境を守るため、公共下水道が供用開始されるまでの間は、建物を新築する場合に併せて合併処理浄化槽の設置を推進する。</p> | | | | | |
| 地区整備計画 | 区分の名称 | | A 地区 | | B 地区 | | C 地区（第一種住居地域、第二種住居地域） |
| | | | A-1 地区 （第二種中高層住居専用地域） | A-2 地区 （第一種住居地域） | B-1 地区 （第二種中高層住居専用地域） | B-2 地区 （第一種住居地域） | |
| | 区分の面積 | | 約 14.4 ha | | 約 16.4 ha | | 約 13.0 ha |
| | | 約 10.4 ha | 約 4.0 ha | 約 14.5 ha | 約 1.9 ha | | |
| 建築物等に関する | 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)店舗面積が 150 m ² を | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗面積が 150 m ² を | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)風俗営業等の規制及 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗面積が 1,500 m ² | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)風俗営業等の規制及 | |

16. 子安鴨島地区 地区計画

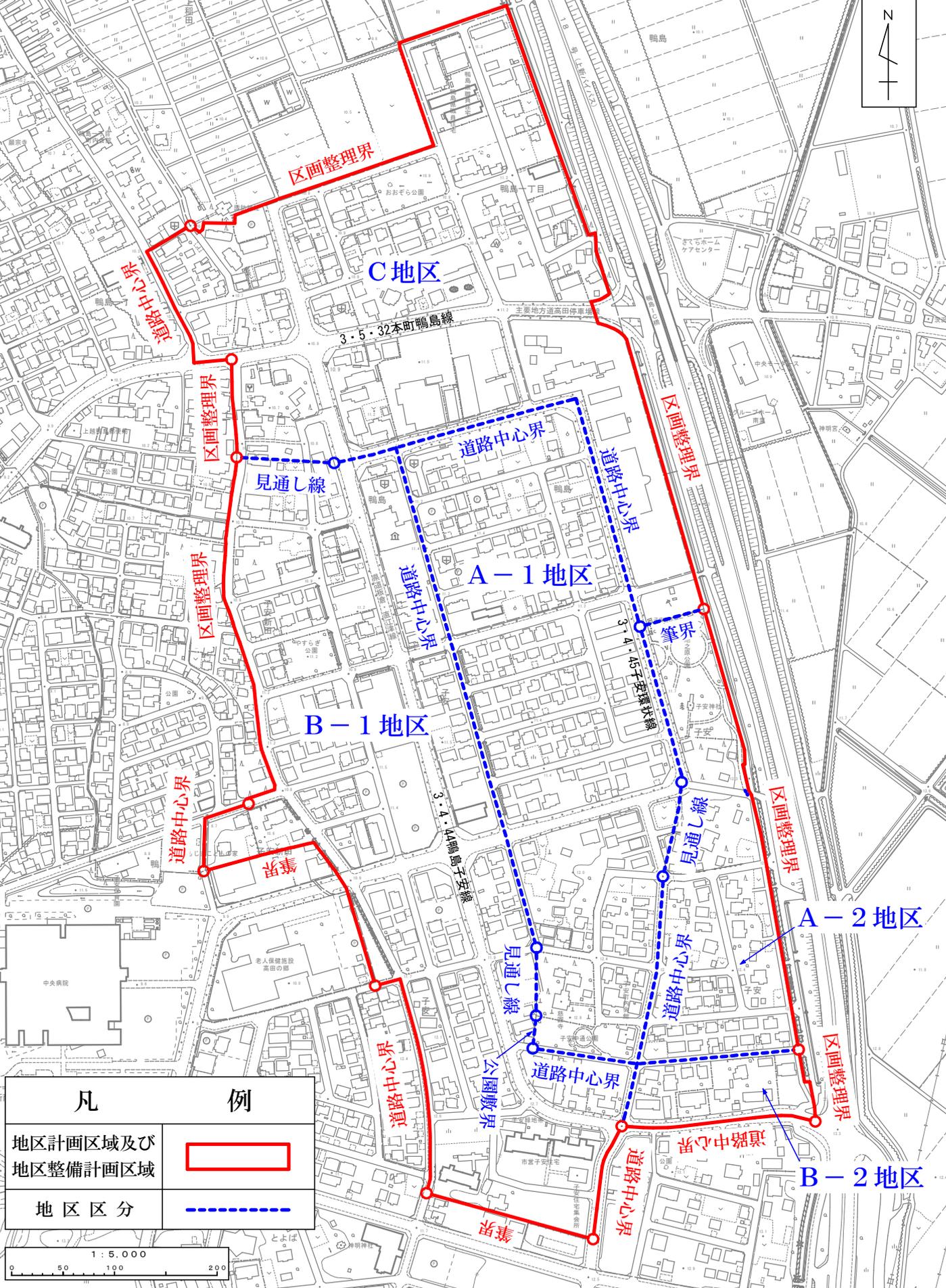
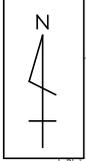
| | | | | | |
|------------|--|---|---|---|--|
| <p>る事項</p> | <p>超えるもの (兼用住宅で店舗面積が150㎡以下のものを除く。)</p> <p>(2) 事務所 (延べ面積の1/2以上を居住に供し、事務所面積が50㎡以下のものを除く。)</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業、性風俗関連特殊営業及び深夜における飲食店営業等に供する施設</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 建築基準法、別表第二(と)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設(地下貯蔵槽により貯蔵されるものを除く。)</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>超えるもの (兼用住宅で店舗面積が150㎡以下のものを除く。)</p> <p>(2) 事務所 (延べ面積の1/2以上を居住に供し、事務所面積が50㎡以下のものを除く。)</p> <p>(3) 畜舎</p> <p>(4) 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に供する施設</p> <p>(5) 建築基準法、別表第二(に)項第三号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法、別表第二(に)項第四号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法、別表第二(と)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない</p> | <p>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に供する施設</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 建築基準法、別表第二(と)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設(地下貯蔵槽により貯蔵されるものを除く。)</p> <p>(4) 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>を超えるもの又は3階以上に供するもの</p> <p>(2) 事務所面積が1,500㎡を超えるもの又は3階以上に供するもの</p> <p>(3) 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に供する施設</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 建築基準法、別表第二(に)項第三号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法、別表第二(に)項第四号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法、別表第二(に)項第五号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法、別表第二(と)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設(地下貯蔵槽により貯蔵されるものを除</p> | <p>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)項第三号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法、別表第二(に)項第四号に掲げるもの</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) 建築基準法、別表第二(ほ)項第三号に掲げるもの</p> <p>(7) 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> |
|------------|--|---|---|---|--|

16. 子安鴨島地区 地区計画

| | | | | | | |
|---------------|---|--|--|---|--|--|
| | | | | 施設（地下貯蔵槽により貯蔵されるものを除く。） (9)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 | く。） (9)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 | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 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、 265㎡ 以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (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 265㎡ 以上ごとに分割して生じた残りの土地で 230㎡ 以上の土地 (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 | | | | | |
| 建築物の高さの最高限度 | 建築物（市営住宅及び県営住宅は除く。）の高さの最高限度は、前面道路の路肩又は歩道面から 12m とする。 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 30cm 以下とする。 | | | | 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 30cm 以下とする。 | |
| 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から北側敷地境界線までの距離は 2m 以上、その他にあつては 1.5m 以上とする。ただし、独立した建築物で物置又は車庫に類する用途に供し、軒の高さが 3m 以下のものにあつては 60cm 以上とする。 | | | | | |
| 垣又は柵の構造の制限 | 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 1.2m 以下のものは除く。）は、生垣とする。 | | | | | |
| 屋外広告物の制限 | 建築物の屋上に広告物を設置してはならない。 | | | | (C地区) | |

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

子安鴨島地区 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 | |

