

8. 下門前・富岡地区 地区計画

令和2年2月28日 告示

名 称	下門前・富岡地区 地区計画	
位 置	上越市富岡、下門前、藤野新田、大字富岡	
面 積	約 51.8 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、北陸自動車道と国道 18 号の交差する交通の利便性に優れた地区であり、上越広域経済圏の玄関口に位置している。地区の西側にはリージョンプラザ上越、上越科学館、野球場、大型公認プール、上越観光物産センター等の公共的施設があり、地区内には大型商業施設が立地し、中央に位置する都市計画道路中屋敷藤野新田線の整備延伸により、関川左岸の市役所周辺商業地と連続した商業地区の形成が進行されている地区である。また、地区南部は、北陸自動車道上越インターチェンジに至近であることから流通業務系の立地に適した地区であり、地区の南部及び南西部には既存集落が隣接し、住宅化が見込まれる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な誘導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、商業、業務及び流通系施設並びに住宅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>地区中央部は、都市計画道路中屋敷藤野新田線を軸に既存の公共施設を補完しつつ関川東岸の中心商業地区とし、また商業地区の南側は交通の利便性を生かした流通業務地区として機能的な土地利用の促進を図るとともに、地区の南部及び南西部は、周辺住宅地を含めた快適な居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により都市計画道路・広幅員の区画道路、児童公園等公共施設の整備、拡充を推進する区域であり、健全な土地利用の増進ができるよう、その維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の良好な環境形成及び保全のため用途を規制するとともに、一宅地あたりの敷地面積及び壁面の位置等に適正な制限を設けることにより、道路と建築物の一体的なゆとりある空間を確保する。</p> <p>A地区は、物品販売及び飲食店等のサービス施設を主体とした商業施設を誘導する。</p> <p>B地区は、事務所、倉庫及び運輸業等の流通業務施設を誘導する。</p> <p>C地区は、隣接した住宅地の良好な環境を考慮した健全な住宅及び店舗併用住宅等を誘導する。</p> <p>D地区は、南側に隣接した既存集落と調和のとれた良好で健全な住宅を誘導する。</p>
	その他	<p>都市計画道路沿いは、緑地又は植栽帯を設け、極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。また、街路樹の育成及び保持にも努めるものとする。</p>

8. 下門前・富岡地区 地区計画

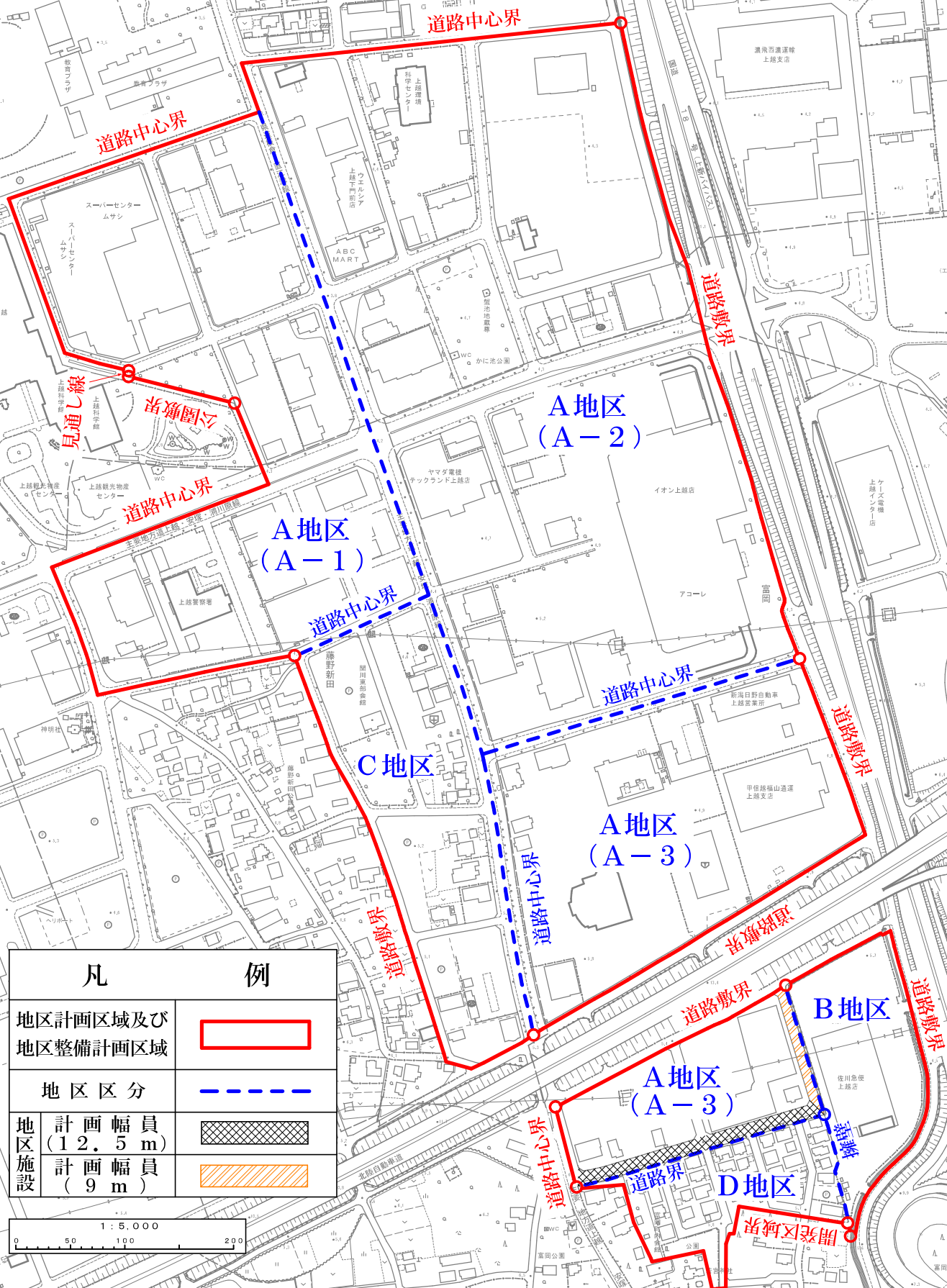
地区整備計画	区分の名称		A地区			B地区 (準工業地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (準工業地域、第一種低層住居専用地域)
			A-1地区 (準住居地域、第二種住居地域)	A-2地区 (準工業地域、商業地域)	A-3地区 (準工業地域)			
	区分の面積		約 43.3 ha			約 2.0 ha	約 4.7 ha	約 1.8 ha
			約 11.6ha	約 21.3ha	約 10.4ha			
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) ぱちんこ屋又は射的場 (3) 畜舎 (4) 工場 (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(エ)項第六号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(オ)項第六号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ニ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ヘ)項第五号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(ヌ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (9) 建築基準	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ニ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ヘ)項第五号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(ヌ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (9) 建築基準	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎 (3) 工場 (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性風俗関連特殊営業の用に供するもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの (6) 建築基準法、別表第二(ニ)項第五号に掲げるもの (7) 建築基準法、別表第二(ウ)項第五号に掲げるもの (8) 建築基準法、別表第二(エ)項第三号に掲げるもの (9) 建築基準法、別表第二(オ)項第六号に掲げ	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 工場 (3) 建築基準法、別表第二(ロ)項第三号に掲げるもの (4) 建築基準法、別表第二(ロ)項第四号に掲げるもの (5) 建築基準法、別表第二(ロ)項第五号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外のもの(容積率、建蔽率、高さ制限については、第一種低層住居専用地域の制限を適用する。)	

8. 下門前・富岡地区 地区計画

				法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの	法、別表第二(を)項第六号に掲げるもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (12)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもので深夜営業の利用に供する施設	るもの (10)建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの (11)建築基準法、別表第二(わ)項第七号に掲げるもの (12)建築基準法、別表第二(わ)項第八号に掲げるもの		
	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、 500㎡ 以上とする。ただし、 330㎡ 以上で次に掲げるものは、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 500㎡ ごとに分割して生じた残りの土地 (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	(B地区)	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、 230㎡ 以上で次に掲げるものは、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㎡ ごとに分割して生じた残りの土地 (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				
	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面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 (1)都市計画道路沿いは、道水路境界線より 3.0m 以上 (2)区画道路沿いは、道路境界線より 2.0m 以上 (3)隣地境界線より 1.5m 以上		建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの距離は、次に掲げるものとする (1)北側は、道路又は隣地境界線より 2.0m 以上 (2)その他にあつては、道路又は隣地境界線より 1.5m 以上				
	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、生垣を主体とする。						
	地区施設の配置及び規模	道路(区画道路):幅員 12.5m 延長約 231m 、幅員 9m 延長約 109m	(B地区)	(C地区)	(D地区)			

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

下門前・富岡地区 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	
地区計画幅員 (12.5 m)	
地区施設計画幅員 (9 m)	

