

6. 横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画

令和元年 11 月 28 日 告示

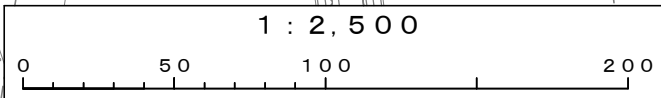
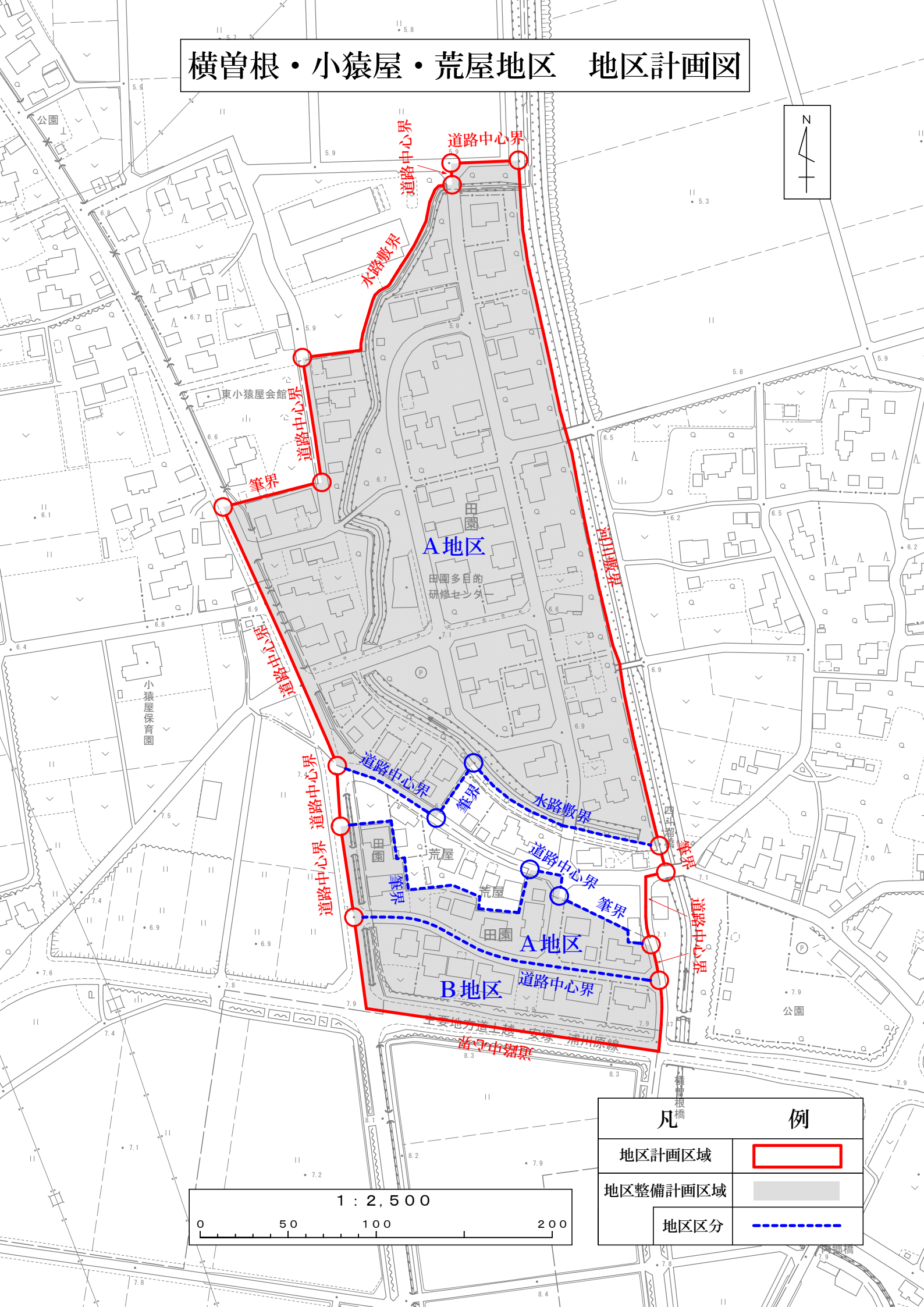
名 称		横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画	
位 置		上越市田園、大字横曽根、大字荒屋	
面 積		約 7.3 ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、頸城平野の広大な農地に囲まれた田園地帯であり、周辺既存集落は屋敷林に覆われた広い敷地を持った農家住宅が多く、緑に囲まれた自然豊かな地区である。</p> <p>また、主要地方道上越安塚浦川原線及び一般県道田屋戸野目線、一般県道小猿屋黒井停車場線に囲まれ、交通の利便に優れた地区であり、市街地からは約 2 km と都市的機能を享受できる位置にあるが、周辺は農業投資も行われた優良農地であり、既存集落と併せて農村環境を維持していく必要がある地域でもある。</p> <p>近年の農業情勢の変化の中で農村の活力を維持及び発展させるため、農村ならではの魅力を生かした住環境整備を行うとともに、コミュニティ形成による定住人口の確保と都市と農村の連携による地域農業の新たな展開を図ることとし、地域特性を踏まえつつ周辺の自然環境の保全に配慮しながら、農村定住を促し、農村活性化を進める必要がある。</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で、環境の悪化等を未然に防止するとともに健全でゆとりある田園居住空間を計画的に誘導し、農村と調和したまちづくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>農村風土と調和のとれた良好な居住空間を形成するとともに、周辺既存集落を含めた環境の維持及び保全に努め、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>地域特性に配慮した優良田園住宅の建設を目指し、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、道路と建築物の一体的なゆとりある空間を確保するとともに冬期克雪及び良好な田園居住環境を形成することを目的とする。</p> <p>A地区は、一戸建専用住宅（優良田園住宅）又は公益上必要な建築物を建築し、良好な住宅環境と農村交流の場を確保する。</p> <p>B地区は、周辺住環境を考慮した健全な小規模店舗等の併用住宅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(用途地域の指定のない区域)	B地区(用途地域の指定のない区域)
	区分の面積	約 5.7 ha	約 0.7 ha
	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく優良田園住宅である一戸建専用住宅</p> <p>(2)公益上必要な建築物</p>	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく優良田園住宅である一戸建専用住宅</p> <p>(2)自己の業務に供する小規模の店舗併用住宅(業務の用に供する部分の用途は、都市計画法第 34 条第 1 号に規定する用途に限る。なお、店舗併用住宅の場合は、優良田園住宅の認定を受けることができない。)</p>

6. 横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画

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㎡とする。
建蔽率及び容積率の最高限度	建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度は3/10とする。 容積率（建築物の延床面積の敷地面積に対する割合）の最高限度は5/10とする。
建築物等の高さ及び階数の最高限度	建築物等の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。ただし、コミュニティ施設の展望部については、この限りでない。 建築物の階数の最高限度は、3階とする。 敷地の盛土（既成盛土及び築山等は除く。）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3.0m以上、その他にあつては2.0m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3.0m以下のものにあつては1.0m以上とする。
建築物の構造形態の制限	建築物（店舗併用住宅及びコミュニティ施設は除く。）の構造は、木造軸組工法、木質系プレハブ工法、枠組壁工法（ツー・バイ・フォー工法）及び校倉造とする。 屋根は、勾配屋根とする。
建築物の意匠の制限	建築物の色は、落ち着いた色とする。 原色を避け、使用色を少なくする。
屋外広告物の制限	A地区は、屋外広告物（公益上必要なものは除く。）を設置してはならない。 B地区は、次に掲げる屋外広告物（公益上必要なものは除く。）以外は、設置してはならない。 (1)自己の敷地内に設置し、自己の用に供するもの (2)屋上又は屋根以外の場所に設置するもの (3)壁面の位置の制限を越えないもの (4)表示面積が10㎡以内（複数面の場合は、合計面積。）のもの (5)ネオン等は、点滅しないもの (6)蛍光塗料及び反射塗料を使用していないもの
垣又は柵の構造の制限	垣及び柵は、原則として生垣とする。 道路及び隣接境界側に塀等の工作物を設置する場合、次に掲げる各要件を満たさなければならない。 (1)道路境界線から60cm以上後退すること (2)道路側の高さは、地盤面からの高さが道路境界線からの後退距離以下かつ道路の路肩又は歩道面からの高さが80cm以下にすること (3)隣接境界側の高さは、地盤面から80cm以下にすること (4)道路境界線と塀等の工作物の間には、生垣等の植栽をすること

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

横曽根・小猿屋・荒屋地区 地区計画図



凡	例
地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区区分	