

31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

令和元年 11 月 28 日 告示

名 称		下門前・塩屋新田地区 地区計画			
位 置		上越市下門前、大字塩屋新田、塩屋新田、大字下源入、下源入、上源入			
面 積		約 56.5 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、北陸自動車道上越インターチェンジの北方約 1 km に位置し、国道 8 号及び国道 18 号（上新バイパス）並びに春日山地区と国道 18 号を結ぶ都市計画道路中屋敷藤野新田線に近接することから交通の利便性に優れた地区である。また、地区の南側には大型商業施設が集積しており、将来活発な土地利用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を未然に防ぎ、健全でゆとりある市街地の形成を計画的に誘導し、商業及び業務並びに既存集落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商業地及び業務地との整合を図り、既存集落を含めた快適な居住環境の形成に努め、健全な土地利用を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、高さの限度及び壁面の位置等について適正な制限を設けることにより、健全で良好な住環境の形成を図る。</p> <p>A 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健全で良好な住宅環境を確保する。</p> <p>B 地区は、既存集落と調和のとれた健全で良好な生活環境の形成を図る。</p> <p>C 地区は、一戸建住宅を主体とした建築物を誘導し、健全で良好な生活環境の形成を図る。</p>			
地区整備計画	区分の名称	A 地区		B 地区（第一種住居地域、準工業地域）	C 地区（第一種住居地域）
		A-1 地区（第一種住居地域、準工業地域）	A-2 地区（第一種住居地域、準工業地域）		
	区分の面積	約 10.2 ha	約 30.5 ha	約 9.1 ha	約 6.7 ha
	建築物等に関する事項	<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に供する施設</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 建築基準法、別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法、別表第二（ほ）項第三号に掲げるもの</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>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>専用住宅、兼用住宅及び併用住宅</p>

31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	(A 地区)		<p>建築物及び工作物の高さの最高限度は、地盤面から12mとする。</p>	<p>建築物及び工作物の高さの最高限度は、地盤面から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。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	(A-1 地区)	<p>(A-2 地区) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は1.0m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)ゴミ集積所 (2)独立した建築物で物置、車庫又はガス変圧施設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60cm以上とする (3)建築物又は工作物の高さが12mを超えるものにあつて</p>	(B、C 地区)	
				<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は1.0m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)ゴミ集積所 (2)独立した建築物で物置、車庫又はガス変圧施設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60cm以上とする</p>	


31. 下門前・塩屋新田地区 地区計画

			は、外壁面又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線（消火栓及びゴミ集積所用地との境界を除く。）までの距離は、その高さの 1/10 以上離すものとする	
建築物の意匠の制限	建築物及び工作物の基調色として使用できる色の範囲は、「上越市環境色彩ガイドライン」に沿うものとする。			
屋外広告物の制限	次に掲げる屋外広告物以外は、設置してはならない。 (1)地上に露出する部分が壁面の位置の制限を越えないもの (2)ネオン等は、点滅しないもの (3)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	(A地区) 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以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。	(B地区) 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1.5m以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。	(C地区) 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以下のもの及び門柱は除く。）は、生垣とする。	

地区計画の区域は、計画図表示のとおり

下門前・塩屋新田地区 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	