

### 13. 大学前地区 地区計画

令和元年 11 月 28 日 告示

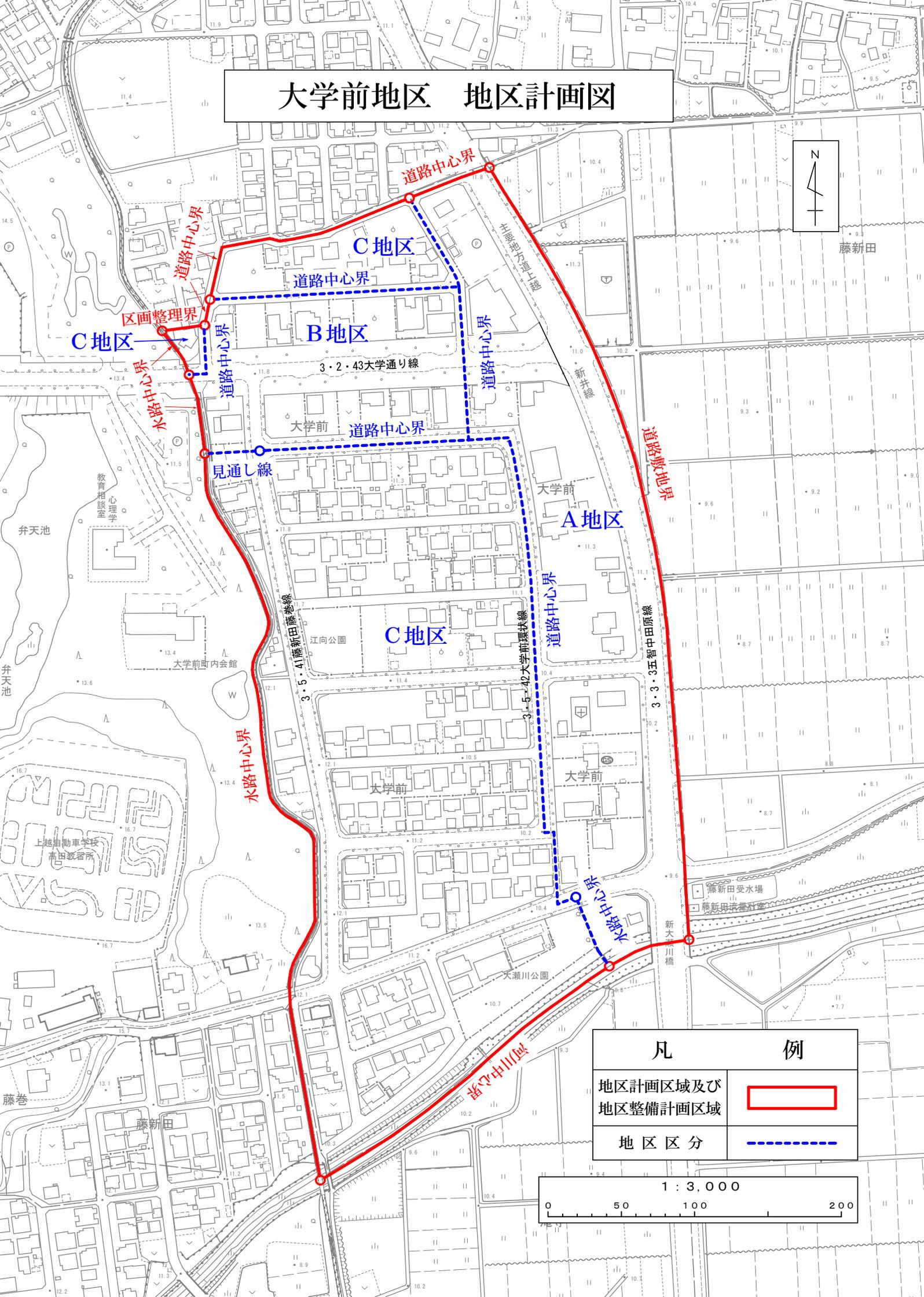
名 称		大学前地区 地区計画		
位 置		上越市大学前、大字藤巻		
面 積		約 15.7 ha		
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の高田及び直江津地区の中間に位置し、地区の北側約 1.0 km には市役所等の行政施設が集中する春日山地区があり、地区の西側に隣接して国立大学法人上越教育大学がある。また、地区の東側には幹線道路である都市計画道路五智中田原線が南北に走っており、地区内には都市計画道路大学通り線をはじめとする広幅員の道路が配置され、ゆとりある都市空間を形成している。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物の誘導と良好な景観形成を積極的に推進し、秩序ある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及び業務地との整合を図り、魅力ある生活空間の創出と環境維持及び保全に努め、健全な土地利用形成を図る。</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、ゆとりと秩序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地区は、周辺環境を考慮した適切な商業及び業務施設の誘導を図る。</p> <p>B地区は、大学通り線を含め、当地区の「顔」となることから、シンボリックな景観確保と良好な都市空間形成を図る。</p> <p>A地区、B地区及びC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(近隣商業地域)	B地区(近隣商業地域)	C地区(第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域)
	区分の面積	約 4.5 ha	約 1.8 ha	約 9.4 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)一階を主に事務所又は店舗以外の用途に供するもの</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)工場（店舗に付属する工場で危険性や環境悪化をさせる恐れが極めて少ないものを除く。）</p> <p>(4)畜舎</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>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)工場（店舗に付属する工場で危険性や環境悪化をさせる恐れが極めて少ないものを除く。）</p> <p>(3)畜舎</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>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)建築基準法、別表第二(に)項第二号に掲げるもの</p> <p>(3)畜舎</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>

### 13. 大学前地区 地区計画

	<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、495㎡以上とする。ただし、330㎡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495㎡以上ごとに分割して生じた残り土地</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、330㎡以上とする。ただし、300㎡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330㎡以上ごとに分割して生じた残り土地</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、265㎡以上とする。ただし、230㎡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265㎡以上ごとに分割して生じた残り土地</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>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、前面道路の路肩又は歩道面から30m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30cm以下とする。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、前面道路の路肩又は歩道面から18m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30cm以下とする。</p>	<p>建築物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。</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30cm以下とする。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外側から敷地境界線までの距離は2m以上、都市計画道路大学通り線に面する側は1.0m以上とする。</p> <p>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。</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2m以上、都市計画道路大学通り線に面する側は1.0m以上、その他にあつては1.5m以上とする。</p> <p>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。</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2m以上、都市計画道路大学通り線に面する側は1.0m以上、その他にあつては1.5m以上とする。</p> <p>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。</p>
	<p>建築物の意匠の制限</p>	<p>建物の色は、明るく落ち着いた色とする。原色の多用を避け使用色を少なくする。</p>		
	<p>屋外広告物の制限</p>	<p>建築物の屋上に広告物を設置してはならない。</p>		
	<p>垣又は柵の構造の制限</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1.2m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

# 大学前地区 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	

