

議案第3号 参考資料

新潟都市計画用途地域 新旧対照計画書

旧

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第1種低層住居専用地域	約 200 ha 約 1,143 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 1,343						10.4%
第2種低層住居専用地域	約 18 ha 約 76 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 94						0.7%
第1種中高層住居専用地域	約 263 ha 約 1,830 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 2,093 ha						16.2%
第2種中高層住居専用地域	約 17 ha 約 701 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 717 ha						5.6%
第1種住居地域	約 3,898 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 3,898 ha						30.2%
第2種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 484 ha						3.7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 206 ha						1.6%
近隣商業地域	約 12 ha 約 395 ha 約 267 ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下		— — —		
小計	約 674 ha						5.2%
商業地域	約 18 ha 約 285 ha 約 108 ha	20/10以下 40/10以下 60/10以下	8/10以下※ 8/10以下※ 8/10以下※		— — —		
小計	約 411 ha						3.2%
準工業地域	約 1,613 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 1,613 ha						12.5%
工業地域	約 651 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 651 ha						5.0%
工業専用地域	約 727 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 727 ha						5.6%
合計	約 12,909 ha						100%

※：建築基準法の規定による

新

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第1種低層住居専用地域	約 200 ha 約 1,143 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 1,343 ha						10.4%
第2種低層住居専用地域	約 18 ha 約 76 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 94 ha						0.7%
第1種中高層住居専用地域	約 263 ha 約 1,830 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 2,093 ha						16.2%
第2種中高層住居専用地域	約 17 ha 約 701 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 717 ha						5.5%
第1種住居地域	約 3,898 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 3,898 ha						30.2%
第2種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 484 ha						3.7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 206 ha						1.6%
近隣商業地域	約 12 ha 約 395 ha 約 267 ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下		— — —		
小計	約 674 ha						5.2%
商業地域	約 18 ha 約 285 ha 約 108 ha	20/10以下 40/10以下 60/10以下	8/10以下※ 8/10以下※ 8/10以下※		— — —		
小計	約 411 ha						3.2%
準工業地域	約 1,613 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 1,613 ha						12.5%
工業地域	約 648 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 648 ha						5.0%
工業専用地域	約 739 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 739 ha						5.7%
合 計	約 12,919 ha						100%

※：建築基準法の規定による

新潟都市計画 用途地域(東港地区、山島地区)の変更 都市計画の案の理由書

1. 地区概況

東港地区

東港地区は、新潟市北区横土居地内、笹山地内で、新潟港東港区 西水路の南側に位置しています。

現況の土地利用は、港湾施設用地や原野となっています。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はありません。

ただし、本地区の東側隣接地では、コンテナターミナルが整備されており、都市計画では、既に市街化区域に区分され、用途地域は工業専用地域が決定されているとともに、併せて、良好な港湾機能を確保するため、臨港地区が決定されています。

山島地区

山島地区は、新潟市西蒲区漆山地内で、北陸自動車道 巻潟東インターチェンジに隣接した漆山企業団地の一角です。

都市計画では、市街化区域に区分され、用途地域は工業地域が決定されていますが、現況の土地利用は農地です。

2. 地区の経過と土地利用状況

【経過】

東港地区

昭和44年11月	新潟港東港区開港
昭和45年11月	当初線引き（東港地区の決定を含む）
昭和61年3月	第2回線引き全体見直し（一部、東港地区の変更あり）
昭和62年8月	随時変更（一部、東港地区の変更あり）
平成7年6月	中核国際港湾に指定
平成23年3月	第5回線引き全体見直し（一部、東港地区の変更あり）
平成23年4月	国際拠点港湾に指定
平成23年11月	総合的拠点港及び日本海側拠点港（国際海上コンテナ部門、LNG部門）に選定

山島地区

昭和53年9月	北陸自動車道が供用し、巻潟東ICが開設
昭和54年12月	巻町の一部に非線引きの巻都市計画区域を拡大 (本地区を都市計画区域に指定)
昭和57年6月	用途地域を当初決定（本地区を工業地域に指定）
平成23年3月	全市の都市計画区域を再編 (本地区を市街化区域に区分)

【土地利用状況】

東港地区

東港地区のうち、現在、用途地域が無指定の区域を工業専用地域に変更する区域は、約13.6ヘクタールで、土地利用状況は、公的施設用地と自然地が大半を占め、一部が道路用地、工業地や空地となっています。

また、現在、工業専用地域が指定されている区域を用途地域を無指定にする区域は、約1.4ヘクタールで、土地利用状況は水面となっています。

山島地区

山島地区は、約2.5ヘクタールで、土地利用状況は農地となっています。

3. 用途地域を変更する理由

東港地区

東港地区は、新潟東港の港湾計画の進捗に伴う臨港地区の見直しに伴い、併せて区域区分、用途地域の見直しを行います。

臨港地区に関する都市計画については、都市計画法第23条第4項で、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めることとなっています。

平成25年7月、港湾管理者である新潟県から都市計画決定権者である新潟市（※聖籠町の区域は新潟県）に対して、臨港地区を約512ヘクタールから約523ヘクタールに拡大する案の申し出がありました。

この案に基づき、本市では、本地区を臨港地区とする変更を行い、併せて市街化区域編入し、用途地域については、隣接する区域と一体的の土地利用を行うため工業専用地域とします。

その他、これまで市街化区域と市街化調整区域の境界、並びに用途地域の境界としていた護岸や道路の位置が変更された区間があるため、上記の変更と併せて、変更後の護岸や道路の位置に境界を変更します。

山島地区

山島地区は、平成23年4月、地権者の皆様から、農業を継続したいので、市街化調整区域に変更してほしい旨の要望書をいただきました。

ご要望をいただいた区域は、市街化区域の一番外側のため市街化調整区域に変更しても穴抜きの農地にならないこと、接道する国道460号が河川横断のため本地区に接した区間は盛土構造となっており高低差が大きいこと、奥行きが比較的狭いため都市的な土地利用が難しいことが分かりました。

これらのことから、計画的市街地形成が図られる見込みがなく、今後も営農を継続することが確実なため、市街化調整区域に変更し、用途地域を無指定とします。