

新潟都市計画 地区計画の変更 新津インター西地区地区計画 新旧対照表

		(新)
名称	新津インター西地区地区計画	
位置	新潟市秋葉区新津東町3丁目、同区東金沢字大野中の各一部	
面積	約9.1ヘクタール	
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、主要地方道新津停車場線及び磐越自動車道新津インターチェンジに接し、国道460号（新津東バイパス）にも至近な距離にあり、交通の利便性が高い地区である。</p> <p>また、この立地条件を活かし、民間開発事業により道路、下水道等の都市基盤が整備され、総合病院を中心に、関連する医療・福祉施設やサービス施設の立地を誘導し、周辺地域と調和のとれた医療・福祉等の業務地が形成される地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、医療・福祉等の業務地として健全な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. A地区 高齢者福祉施設や調剤薬局などの医療・福祉施設の立地を図る地区とする。</p> <p>2. B地区 主として総合病院の立地を図る地区とする。</p> <p>3. C地区 総合病院の来訪者や近隣住民の利便に資する施設の立地を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	歩道を設置した区画道路を適宜配置し整備することにより、歩行者の安全と来訪者の利便性を確保する。
	建築物等の整備の方針	<p>1. A地区 医療・福祉施設が立地する地区としての良好な環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置、<u>垣</u>又は<u>柵</u>の構造について制限を定める。</p> <p>2. B地区 総合病院を中心とした医療・福祉業務地としての良好な環境を形成及び保全するため、建築物の用途、壁面の位置、<u>垣</u>又は<u>柵</u>の構造について制限を定める。</p> <p>3. C地区 総合病院の来訪者や近隣住民のための利便施設が立地する地区としての良好な環境を形成及び保全するため、建築物の用途、壁面の位置、<u>垣</u>又は<u>柵</u>の構造について制限を定める。</p>

		(旧)
		新津インター西地区地区計画
		新潟市秋葉区新津東町3丁目、同区東金沢字大野中の各一部
		約9.1ヘクタール
		<p>本地区は、主要地方道新津停車場線及び磐越自動車道新津インターチェンジに接し、国道460号（新津東バイパス）にも至近な距離にあり、交通の利便性が高い地区である。</p> <p>また、この立地条件を活かし、民間開発事業により道路、下水道等の都市基盤が整備され、総合病院を中心に、関連する医療・福祉施設やサービス施設の立地を誘導し、周辺地域と調和のとれた医療・福祉等の業務地が形成される地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、医療・福祉等の業務地として健全な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
		<p>1. A地区 高齢者福祉施設や調剤薬局などの医療・福祉施設の立地を図る地区とする。</p> <p>2. B地区 主として総合病院の立地を図る地区とする。</p> <p>3. C地区 総合病院の来訪者や近隣住民の利便に資する施設の立地を図る地区とする。</p>
		歩道を設置した区画道路を適宜配置し整備することにより、歩行者の安全と来訪者の利便性を確保する。
		<p>1. A地区 医療・福祉施設が立地する地区としての良好な環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p> <p>2. B地区 総合病院を中心とした医療・福祉業務地としての良好な環境を形成及び保全するため、建築物の用途、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p> <p>3. C地区 総合病院の来訪者や近隣住民のための利便施設が立地する地区としての良好な環境を形成及び保全するため、建築物の用途、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p>

		(新)			(旧)			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路1号 幅員14メートル 延長 約144メートル 区画道路2号 幅員14メートル 延長 約191メートル 区画道路3号 幅員11メートル 延長 約345メートル 区画道路4号 幅員11メートル 延長 約346メートル 区画道路5号 幅員11メートル 延長 約193メートル 区画道路6号 幅員11メートル 延長 約191メートル			区画道路1号 幅員14メートル 延長 約144メートル 区画道路2号 幅員14メートル 延長 約191メートル 区画道路3号 幅員11メートル 延長 約345メートル 区画道路4号 幅員11メートル 延長 約346メートル 区画道路5号 幅員11メートル 延長 約193メートル 区画道路6号 幅員11メートル 延長 約191メートル			
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区
		区分の面積	約2.4ヘクタール	約4.9ヘクタール	約1.8ヘクタール	約2.4ヘクタール	約4.9ヘクタール	約1.8ヘクタール
	建築物等の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律26号）<u>第5条に掲げるサービス付き高齢者向け住宅に限る。</u>）</p> <p>(2) 調剤薬局（<u>医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律145号）第2条第12項に掲げるもの。</u>）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 寄宿舍</p> <p>(6) 調剤薬局（<u>医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第2条第12項に掲げるもの。</u>）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(7) 店舗（<u>医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第25条第1号に掲げるものに限る。</u>）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律26号）第4条に掲げる高齢者円滑入居賃貸住宅に限る。）</p> <p>(2) 調剤薬局（薬事法（昭和35年法律145号）第2条第11項に掲げるもの。）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 寄宿舍</p> <p>(6) 調剤薬局（薬事法第2条第11項に掲げるもの。）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(7) 店舗（薬事法第25条第1項に掲げるものに限る。）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(8) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	

		第338号。以下「令」という。)第130条の5の5で定めるものを除く。)	以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (8) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの (9) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)	
--	--	--------------------------------------	---	--

		メートル以内のもの (9) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)	
--	--	---	--

(新)

(旧)

地区の区分の名称		A地区	B地区	C地区
地区整備計画	建築物等に関する事項 壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。 ただし、次の各号に掲げるもので軒の高さが3.0メートル以下のものについては、当該各号の規定による。 (1) 独立した自動車車庫及び物置等については、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。 (2) 独立した自動車車庫で外壁を有しないものについては、この制限は適用しない。		
	垣又は柵の構造の制限	道路又は隣地境界に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。		

A地区	B地区	C地区
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。 ただし、次の各号に掲げるもので軒の高さが3.0メートル以下のものについては、当該各号の規定による。 (1) 独立した自動車車庫及び物置等については、道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。 (2) 独立した自動車車庫で外壁を有しないものについては、この制限は適用しない。		
道路又は隣地境界に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。		

都市計画案の理由書

新潟市都市計画 新津インター西地区地区計画の変更

1 都市計画提案による地区計画の変更

都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案がありました。
都市計画提案の内容等、新潟市の対応については以下のとおりです。

(1) 都市計画提案の内容等（平成29年7月28日提出）

C地区において診療所の立地を可能とするもの。

現 状

現C地区（第一種住居地域）⇒店舗・飲食店等，事務所以外は建築不可

【同意率】

権利者数の同意率	100%	(9/9名)
地積の同意率	100%	(69,981.04/69,981.04 m ²)

(2) 新潟市の対応について

C地区において診療所の立地を可能とする都市計画提案を提案案に反映するものとします。

① 都市計画の必要性（地区計画の変更の必要性）

本地区は民間開発事業により、道路、下水道等都市基盤が整備され、他地区から移転した災害拠点病院である下越病院を中心に、医療・福祉施設機能の拡充が進められてきました。

しかし、近年の医療情勢の変化により、外来医療の機能分化・連携が推進され、下越病院が専門的な診断や治療を行う外来に移行することから、本地区において一般外来を担う診療所の必要性が高まっています。

現在A地区・B地区では、総合病院である下越病院、老人ホーム、調剤薬局等が立地され、また未利用地についても下越病院の福利厚生施設の立地が予定されており、適正な土地利用が行われています。

一方C地区では、農産物直売所、葬祭施設の駐車場の土地の他は0.74haの未利用地があります。一般外来を担う診療所はC地区の土地利用の方針に合致する施設ですが、建築物の用途の制限により診療所の建築ができない状況です。

本地区での診療所立地は周辺自治会も懇願しており、さらには交通の利便性が高い地区であることを考慮し、周辺地区のみならず、広域的な医療・福祉ゾーンとして位置づけられる本地区での地域医療を充実させる必要があります。

このような状況の中、C地区に診療所を立地できるよう用途制限の内容を変更することにより、当該地区計画の目標が実現されると共に、本地区において、医療・福祉ゾーンとしての機能が充実した市街地環境の形成が図られます。

② 地区計画の変更内容について

当該地区計画の目標、方針は変更せず、C地区に診療所を建築できるよう建築物の用途制限を変更します。

2 法令の改正に伴う変更

- (1) 建築物の用途の制限に記載の共同住宅について、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の改正に伴い、「高齢者円滑入居賃貸住宅」の制度が廃止されたため、後継の制度である「サービス付高齢者向け住宅」に変更します。
- (2) 建築物の用途の制限に記載の調剤薬局、店舗について、薬事法等の改正に伴い、「薬事法」を「医療品、医療機器等の確保等に関する法律」に変更します。
- (3) 建築基準法の改正に伴い、「垣」と「柵」の標記を漢字表記に変更します。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の変更（新津インター西地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	平成29年10月 4日から 平成29年10月18日まで	
都市計画案の縦覧	平成29年11月 2日から 平成29年11月16日まで	
新潟市都市計画審議会	平成29年11月下旬	予定
新潟県知事への協議	平成29年12月上旬	予定
新潟県知事協議回答	平成29年12月中旬	予定
決定告示	平成29年12月中旬	予定

都市計画提案制度の手続きについて
(新潟市都市計画提案制度事務処理要綱)

1 都市計画提案制度について

都市計画提案制度は、都市計画法第21条の2に規定されており、一定の要件を満たすことによって、市が定める都市計画の決定又は変更の提案（以下、「計画提案」といいます。）を行うことができる制度です。

2 計画提案の要件

提案を行なうには、都市計画法に基づき以下の要件を満たす必要があります。

- (1) 提案する区域が面積0.5ha以上の一体的な区域であること。
- (2) 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準や都市計画マスタープランなど市の上位計画に適合していること。
- (3) 提案する区域における土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること。

3 計画提案者の要件

計画提案者は、次のいずれかに該当する必要があります。

- (1) 提案する区域の土地所有者等（1人又は複数共同）
- (2) まちづくりの推進を図る活動を行なうことを目的として設立された特定非営利活動法人
- (3) 民法第34条の法人その他の営利を目的としない法人
- (4) 独立行政法人都市再生機構
- (5) 地方住宅供給公社
- (6) まちづくりに関し知識と経験を有する者（過去10年間に0.5ha以上の開発等の実績を有する者 など）

4 事前相談及び事前調整について

新潟市では、計画提案される方からの事前相談をお受けするとともに、計画提案に関する基本的な考え方や手続き等を説明いたします。

また、計画提案前に、提案する都市計画を管理する者と事前調整が必要となります。

5 相談窓口や提出について

提案制度に係わる相談窓口や提出は、都市政策部都市計画課です。

6 提出書類

- (1) 都市計画提案書（様式1）
- (2) 都市計画の素案
 - ・都市計画提案説明書（様式2）
 - ・都市計画の素案の対象となる区域（以下、「計画区域」といいます。）の位置図（縮尺25000分の1）
 - ・計画区域の区域図（縮尺2500分の1） など
- (3) 計画区域の土地所有者等の同意を得たことを証する書類
 - ・都市計画提案同意書（様式3）
 - ・計画区域の土地所有者一覧表
 - ・計画区域の更正図
 - ・計画区域内の土地の登記事項証明書 など

(4) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類

提案者が、都市計画法第21条の2第2項に規定する、まちづくりの推進を図ることを目的として設立された特定非営利活動法人やまちづくりに関し知識と経験を有する者の場合は、以下のものも必要となります。

- ・当該者の登記事項証明書
- ・当該者の定款
- ・誓約書（様式4）
- ・開発行為の許可証の写し
- ・工事検査済証の写し など

(5) 説明会に関する書類

- ・計画区域周辺住民への説明会開催に関する調書（様式6）
- ・説明会において配布した資料
- ・説明会の議事録

都市計画法施行規則第13条の4第2項に基づく事業計画を申し出る際は、以下の書類を提出してください。

(6) 都市計画提案に係る事業計画申出書（様式5）

7 提案に対する判断

計画提案を受けて都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断は、各種法令や新潟市の上位計画を総合的に勘案するとともに、周辺環境に与える影響などを関係機関と協議して行ないます。

8 判断の通知

計画提案について、都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した場合は、その判断について文書で通知します。（様式7）

附 則

この事務処理要綱は、平成19年 8月 6日から運用する。

都市計画提案制度の流れ

都市計画の決定・変更に関する事前相談

土地所有者、まちづくり NPO 等による都市計画の提案

(法21条の2第1項及び第3項)

【提案の要件】

- 提案する区域が面積0.5ha以上の一体的な区域であること。
- 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準や都市計画マスタープランなどの市の上位計画に適合していること。
- 提案する区域における土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること。(人数及び面積)

(法21条の2第2項)

【提案者の要件】

- 提案する区域の土地所有者等(1人又は複数共同)
- まちづくりの推進を図る活動を行なうことを目的として設立された特定非営利活動法人
- 民法第34条の法人その他の営利を目的としない法人
- 独立行政法人都市再生機構
- 地方住宅供給公社
- まちづくりに関し知識と経験を有する者(過去10年間に0.5ha以上の開発等の実績を有する者など)

(法21条の3)

提案に基づく都市計画の決定又は変更の必要性を判断

提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるとき

都市計画の案の作成
公聴会の開催等

都市計画の案の公告・縦覧

(法21条の4)

都市計画の案及び提案を都市計画審議会へ付議

都市計画の決定(告示)

提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるとき

都市計画審議会に提案を提出し、新潟市の見解を付して、意見を聴く

(法21条の5)

都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨を理由とともに提案者に通知

審議会が都市計画の決定又は変更が必要と判断した場合