

議案第3号

新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）

新潟都市計画地区計画を次のとおり変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考
小新白鳥 東地区 地区計画	新潟市西区 小新字白鳥の一部	約11.8 ヘクタール	地域防災拠点としての利便性を向上させるため、C地区（第二種住居地域）に診療所が立地できるよう建築物の用途の制限を変更する。

「詳細は別添計画書及び計画図等のとおり」

変 更 理 由

地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画小新白鳥東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小新白鳥東地区地区計画
位 置	新潟市西区小新字白鳥の一部
面 積	約 11.8ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、新潟県庁の南西約3キロメートルに位置し、地区の北側には都市計画道路小針線が通り、地区南側には都市計画道路小新亀貝線が計画決定されているなど、交通の利便性に恵まれた地区である。また、地区周辺には病院や大規模商業施設等が立地している。</p> <p>この立地条件を活かし、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、利便性の高い住宅市街地を主体に、周辺の病院や商業施設と連携した民間による「地域防災拠点」の形成が図られる地区である。</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、地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>1. A地区 低層住宅を主体に、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>2. B地区 住宅の立地を許容しつつ、住宅と共存可能な生活利便施設を誘導し、住宅地（A地区）と生活利便施設の立地する地区（C地区）との調和を図る地区とする。また、災害時に避難所となる公園や、一時避難所となる隣接商業施設の駐車場を配置する。</p> <p>3. C地区 地域防災拠点の一時避難所及び緊急物資提供の場として、大規模な物販店舗などの生活利便施設の立地を図る地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により、災害時に延焼抑制や避難路となる区画道路を整備するとともに、災害時の避難所となる公園を適正に配置し整備することにより、地区の利便性及び防災性の向上を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 良好な市街地の形成及び保全を図るため、各地区に相応しい建築物の用途の制限、高さの最高限度（A地区・B地区）及び盛土の高さの制限を定める。</p> <p>2. A地区及びB地区においては、敷地の細分化による密集を防止し良好な住宅地の形成及び保全を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、避難路を確保するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともに延焼抑制を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p>

		区画道路1号 幅員12.0メートル 延長約179メートル 区画道路2号 幅員11.0メートル 延長約265メートル 区画道路3号 幅員9.0メートル 延長約62メートル 区画道路4号 幅員8.0メートル 延長約294メートル 区画道路5号 幅員6.0メートル 延長約117メートル 公園1号 面積約0.3ha		
地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
	区分の面積	約4.3ヘクタール	約2.8ヘクタール	約4.7ヘクタール
建築行為の制限		別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法(昭和29年法律第109号)第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物		
		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以内のもの (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの (3) 工場 (4) ガソリンスタンド (5) 診療所 (6) 前各号の建築物に附属するもの	

		<p>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150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>(9) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>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>(9) 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>(10) 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>	
--	--	--	--	--

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	135平方メートル		—
		ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、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135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地		
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より10メートル以下とする。		—
	盛土の高さの制限	盛土の高さは、前面道路より0.6メートル以下とする。ただし、築山等についてはこの限りではない。		盛土の高さは、前面道路より1.0メートル以下とする。 ただし、築山等についてはこの限りではない。
	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。		
かき又はさくの構造の制限	道路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。			

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

小新白鳥東地区地区計画 建築制限の概要

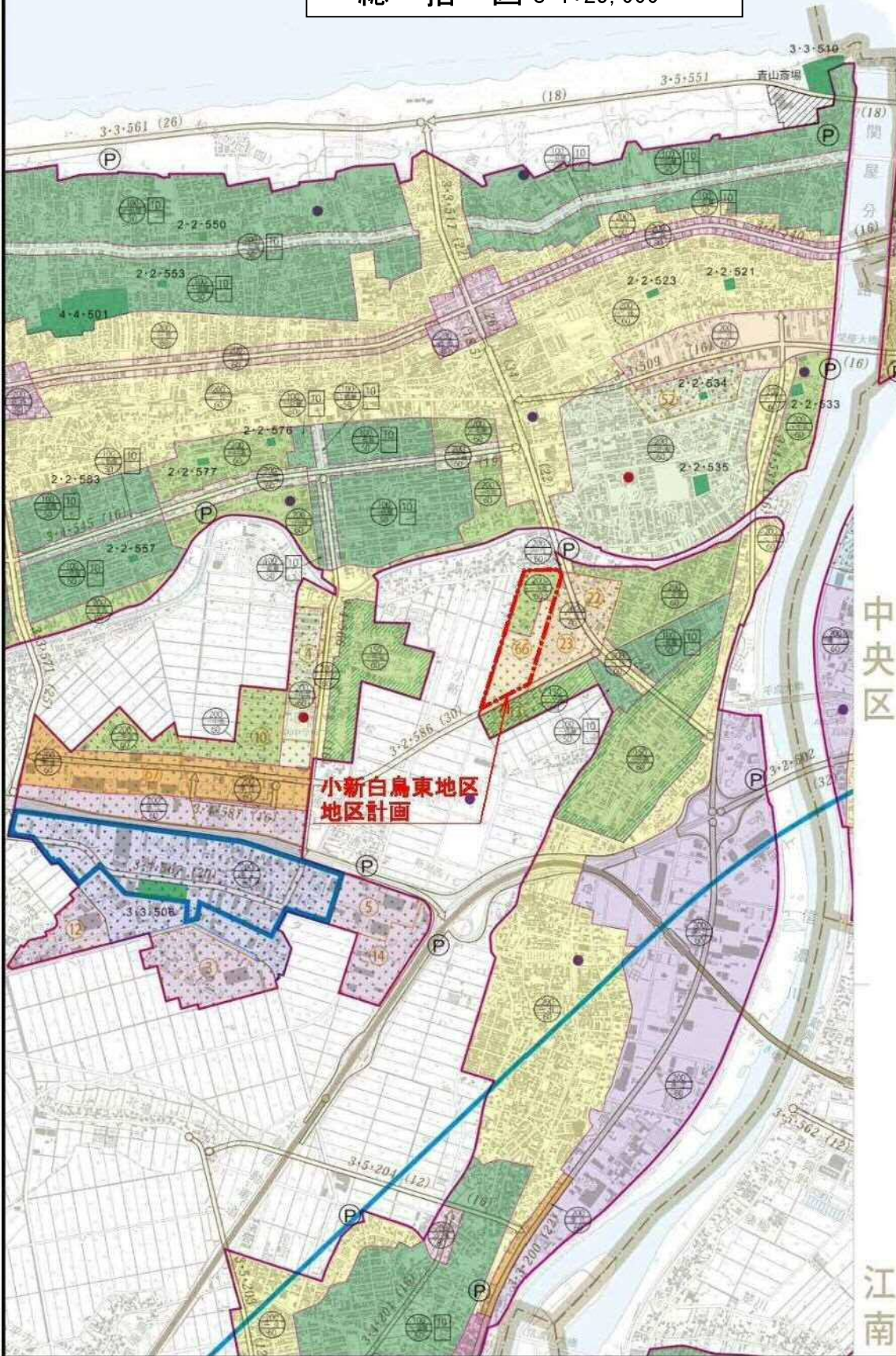
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ◎、①、②、③、▲ 面積、階数などの制限があります 赤字は地区計画で制限を追加した部分	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 A地区	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	B地区	C地区	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考														
																容積率(%)	100	100	200	60	60	200	200	200	200	200	200	200	200
																建ぺい率(%)	50	50	60	60	60	60	60	60	60	60	80	60	60
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×														
兼用住宅で非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×														
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	◎	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	×	×														
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	◎	×	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	▲	◎	×	×	◎	◎	◎	×	×															
遊戯・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	×	▲	◎	×	×	◎	◎	◎	◎	×														
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	×	×	▲	◎	◎	▲	▲	▲														
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	×	▲	◎	◎	◎	▲	×														
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	◎	◎	◎	×	×														
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	▲	×	×														
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	◎	◎	◎	◎	×	×													
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	×	○	○	○	×	×	◎	◎	◎	×	×														
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	×	◎	◎	◎	◎	◎	×														
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	神社、寺院、教会等	○	○	○	×	○	○	○	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
	病院	×	×	○	×	○	○	○	×	×	◎	◎	◎	×	×														
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	×	◎	◎	◎	◎	◎	×														
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	▲	◎	◎	◎	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
	自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	◎	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	×	▲	▲	▲	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
工場・倉庫等	建築物付属自動車車庫 ◎ ◎ ◎ については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	×	▲	◎	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	×	▲	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	×	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎														
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎														
	自動車修理工場	×	×	×	×	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎														
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	◎	◎	◎	×	▲	◎	◎	◎	◎	◎													
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	◎														
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎														
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎														

◆その他の制限内容

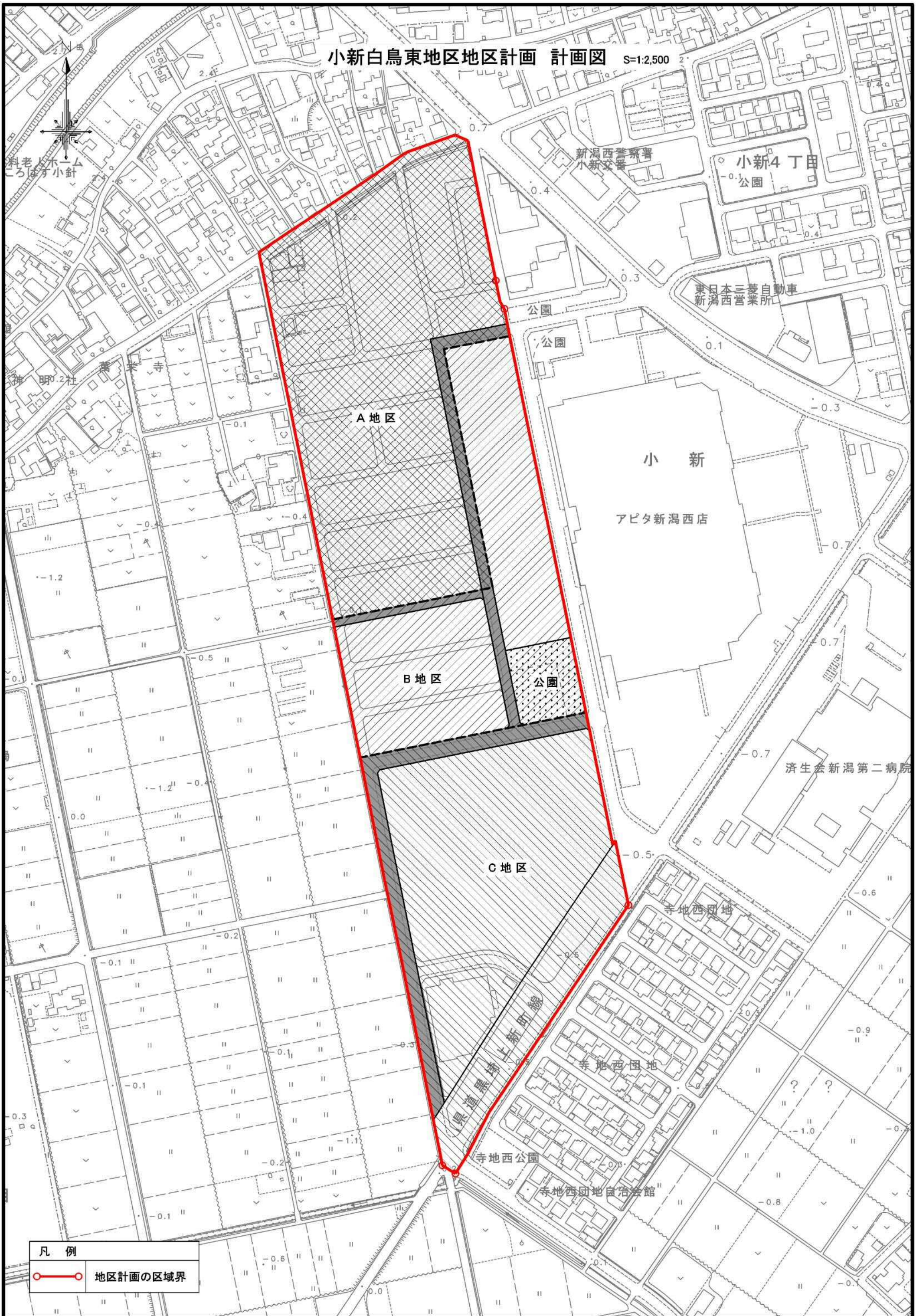
その他	敷地の最低面積			135				135							
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離			1.5				1.5	1.5					
		隣地境界からの後退距離			1.0				1.0	1.0					
	建築物の高さの最高限度	10	10	10				10							
	盛土の高さの制限			0.6				0.6	1.0						
	かき又はさくの構造			○				○	○						

道路に面する部分は生垣又は透視可能なもの

総括図 S=1:25,000



小新白鳥東地区地区計画 計画図 S=1:2,500



凡例  
●—● 地区計画の区域界



新潟都市計画地区計画の変更 小新白鳥東地区地区計画 新旧対照表  
(新)

名 称	小新白鳥東地区地区計画
位 置	新潟市西区小新字白鳥の一部
面 積	約11.8ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、新潟県庁の南西約3キロメートルに位置し、地区の北側には都市計画道路小針線が通り、地区南側には都市計画道路小新亀貝線が計画決定されているなど、交通の利便性に恵まれた地区である。また、地区周辺には病院や大規模商業施設等が立地している。</p> <p>この立地条件を活かし、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、利便性の高い住宅市街地を主体に、周辺の病院や商業施設と連携した民間による「地域防災拠点」の形成が図られる地区である。</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、地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>1. A地区 低層住宅を主体に、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>2. B地区 住宅の立地を許容しつつ、住宅と共存可能な生活利便施設を誘導し、住宅地(A地区)と生活利便施設の立地する地区(C地区)との調和を図る地区とする。また、災害時に避難所となる公園や、一時避難所となる隣接商業施設の駐車場を配置する。</p> <p>3. C地区 地域防災拠点の一時避難所及び緊急物資提供の場として、大規模な物販店舗などの生活利便施設の立地を図る地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により、災害時に延焼抑制や避難路となる区画道路を整備するとともに、災害時の避難所となる公園を適正に配置し整備することにより、地区の利便性及び防災性の向上を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 良好な市街地の形成及び保全を図るため、各地区に相応しい建築物の用途の制限、高さの最高限度(A地区・B地区)及び盛土の高さの制限を定める。</p> <p>2. A地区及びB地区においては、敷地の細分化による密集を防止し良好な住宅地の形成及び保全を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、避難路を確保するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともに延焼抑制を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p>

(旧)

名 称	小新白鳥東地区地区計画
位 置	新潟市西区小新字白鳥の一部
面 積	約11.8ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、新潟県庁の南西約3キロメートルに位置し、地区の北側には都市計画道路小針線が通り、地区南側には都市計画道路小新亀貝線が計画決定されているなど、交通の利便性に恵まれた地区である。また、地区周辺には病院や大規模商業施設等が立地している。</p> <p>この立地条件を活かし、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、利便性の高い住宅市街地を主体に、周辺の病院や商業施設と連携した民間による「地域防災拠点」の形成が図られる地区である。</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、地域防災拠点を担う良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>1. A地区 低層住宅を主体に、ゆとりある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>2. B地区 住宅の立地を許容しつつ、住宅と共存可能な生活利便施設を誘導し、住宅地(A地区)と生活利便施設の立地する地区(C地区)との調和を図る地区とする。また、災害時に避難所となる公園や、一時避難所となる隣接商業施設の駐車場を配置する。</p> <p>3. C地区 地域防災拠点の一時避難所及び緊急物資提供の場として、大規模な物販店舗などの生活利便施設の立地を図る地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により、災害時に延焼抑制や避難路となる区画道路を整備するとともに、災害時の避難所となる公園を適正に配置し整備することにより、地区の利便性及び防災性の向上を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 良好な市街地の形成及び保全を図るため、各地区に相応しい建築物の用途の制限、高さの最高限度(A地区・B地区)及び盛土の高さの制限を定める。</p> <p>2. A地区及びB地区においては、敷地の細分化による密集を防止し良好な住宅地の形成及び保全を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともにブロック塀等の倒壊による災害を防ぎ、避難路を確保するため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>4. ゆとりある市街地を形成及び保全するとともに延焼抑制を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p>

(新)

(旧)

		地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員12.0メートル 延長約179メートル 区画道路2号 幅員11.0メートル 延長約265メートル 区画道路3号 幅員 9.0メートル 延長約62メートル 区画道路4号 幅員 8.0メートル 延長約294メートル 区画道路5号 幅員 6.0メートル 延長約117メートル 公園1号 面積約0.3ha		
		地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の区分	区分の面積	約4.3ヘクタール	約2.8ヘクタール	約4.7ヘクタール
地区整備計画		建築物に関する事項		別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第109号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。		
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以内のもの (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの (3) 工場 (4) ガソリンスタンド (5) 診療所 (6) 前各号の建築物に附属するもの

		地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員12.0メートル 延長約179メートル 区画道路2号 幅員11.0メートル 延長約265メートル 区画道路3号 幅員 9.0メートル 延長約62メートル 区画道路4号 幅員 8.0メートル 延長約294メートル 区画道路5号 幅員 6.0メートル 延長約117メートル 公園1号 面積約0.3ha		
				A地区	B地区	C地区
				約4.3ヘクタール	約2.8ヘクタール	約4.7ヘクタール
地区整備計画		建築物に関する事項		別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第109号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。		
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以内のもの (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの (3) 工場 (4) ガソリンスタンド (5) 前各号の建築物に附属するもの

		<p>(7)  巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8)  店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(3階以上の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>(9)  前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>(8)  店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3で定め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階以上の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>(9)  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>(10)  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>(7)  巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8)  店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(3階以上の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>(9)  前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>(8)  店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3で定め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階以上の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>(9)  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>(10)  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>
--	--	---	--

(新)

地区の区分の名称		A地区	B地区	C地区
地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度	135平方メートル		—
		<p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>(2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、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135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>(3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地</p>		
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より10メートル以下とする。		—
	盛土の高さの制限	盛土の高さは、前面道路より0.6メートル以下とする。 ただし、築山等についてはこの限りではない。	盛土の高さは、前面道路より1.0メートル以下とする。 ただし、築山等についてはこの限りではない。	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		
かき又はさくの構造の制限	道路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。			

(旧)

A地区	B地区	C地区
135平方メートル		—
<p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>(2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、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135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地</p> <p>(3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地</p>		
建築物の高さは、地盤面より10メートル以下とする。		—
盛土の高さは、前面道路より0.6メートル以下とする。 ただし、築山等についてはこの限りではない。	盛土の高さは、前面道路より1.0メートル以下とする。 ただし、築山等についてはこの限りではない。	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		
道路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。		

# 都市計画策定経緯の概要

新潟市都市計画 地区計画の変更（小新白鳥東地区地区計画の変更）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和2年6月24日から 令和2年7月8日まで	
都市計画案の縦覧	令和2年7月20日から 令和2年8月3日まで	
新潟市都市計画審議会	令和2年8月19日	
決定告示	令和2年8月下旬	予定

## 都市計画案の理由書

### 新潟市都市計画 小新白鳥東地区地区計画の変更

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（令和2年4月17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（第二種住居地域）⇒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 67.2% （193 / 287名）

地 積の同意率 77.7% （64,154.199 / 82,555.290㎡）

#### (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変更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）

本地区は土地区画整理事業により、道路、下水道等都市基盤が整備され、災害拠点病院である済生会新潟病院を中心に、大型ショッピングセンター、ホームセンター等と連携した、医療・防災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、外来診療の機能分化・病診連携が推進され、済生会新潟病院が専門的な診断や治療担うことにより、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、住居等、幼稚園、防災公園を中心とした土地利用がなされており、適正な土地利用が行われています。

一方C地区では、大型物販店舗及び駐車場として土地利用がなされていますが、駐車区画に余裕があります。

また一般外来診療を担う診療所はC地区の土地利用の方針でもある防災機能の充実に対し、災害拠点病院で対応しない重篤でない傷病者への治療の目的も有すると考えられますが、建築物の用途制限により診療所が建築できない状況です。

診療所は、被災時における1次診療（外来診療）を担うことが出来るため、地域防災拠点として位置づけられる本地区において、地域医療を充実させる必要な施設であります。また、本地区自治会も診療所立地については懇願しているところです。

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、地域防災拠点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。