

# 議案第 3 号

## 新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画市場周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	市場周辺地区地区計画	
位 置	新潟市江南区丸山ノ内善之丞組、同区丸山ノ内善之丞組字浦郷、同区茗荷谷、同区茗荷谷字西圃、同区茗荷谷字東圃、同区西山字木山、同区西山字荒田の各一部	
面 積	約 18.9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、新潟市中央卸売市場に隣接し、主要地方道新潟港横越線と主要地方道新潟亀田内野線に隣接する交通の利便に恵まれた地区である。</p> <p>また、この立地特性を活かし、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、市場関連施設の立地を促進し、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点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、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点に資する地区を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	市場関連施設の誘導を図り、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通業務の利便の増進を図る地域とする。
	建築物等の整備の方針	市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造について、適切な制限を設ける。

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所</li> <li>(2) 自動車車庫</li> <li>(3) 倉庫</li> <li>(4) 工場</li> <li>(5) ガソリンスタンド（A街区を除く。）</li> <li>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</li> <li>(7) 寄宿舎</li> <li>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が 3,000 平方メートル以内のもの</li> <li>(9) 展示場その他これに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が 10,000 平方メートル以内のもの</li> <li>(10) 集会場</li> <li>(11) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>
	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、道路境界線及び隣地境界線からそれぞれ 1.5メートル以上離さなければならない。

	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。</p> <p>ただし、道路面からの高さを1.0メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合は、この限りではない。</p>
--	------------	--

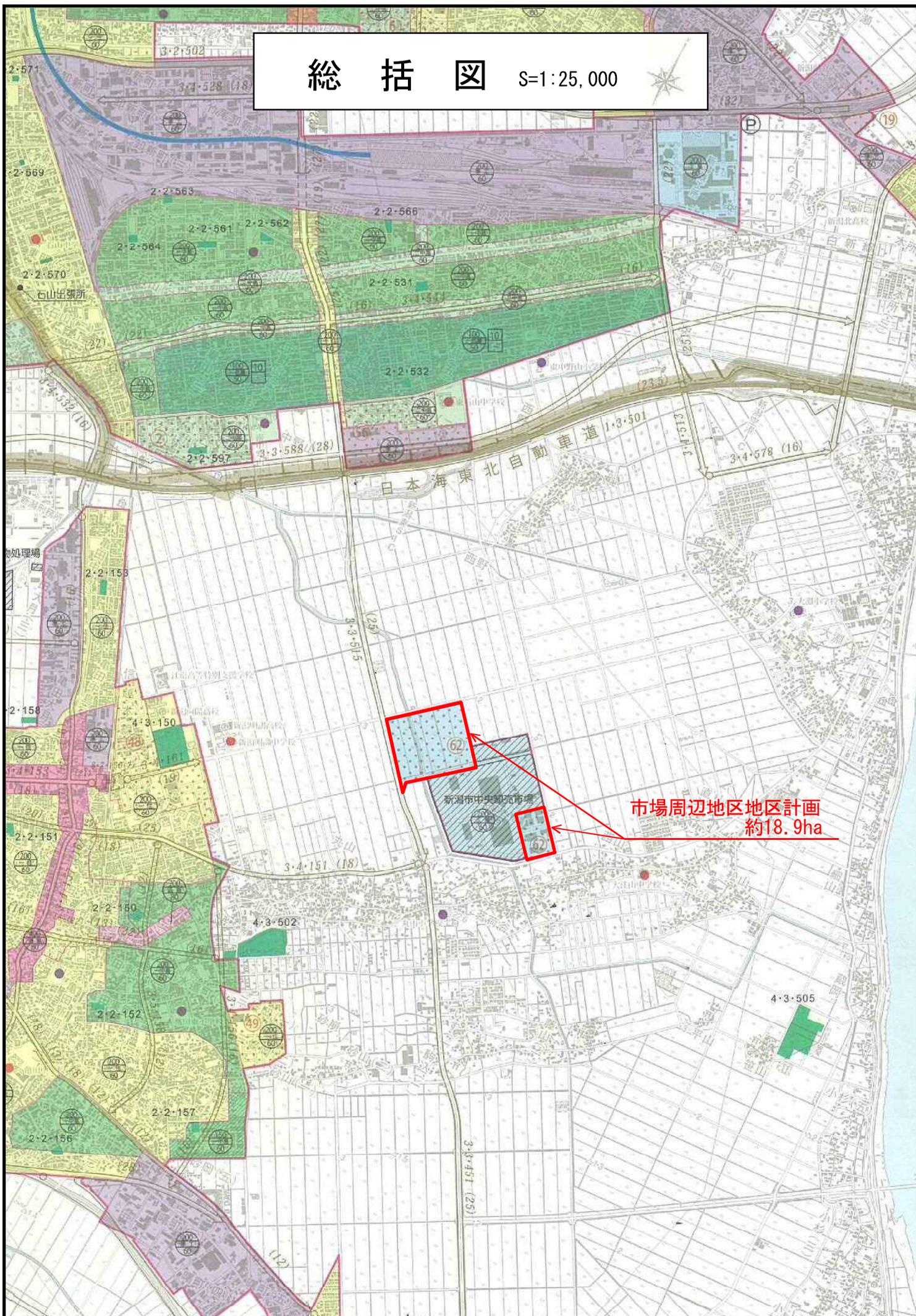
「区域及びA街区は計画図表示のとおり」

理由

隣接する新潟市中央卸売市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点に資する地区を形成し、かつ保全するため。



# 総括図 S=1:25,000



市場周辺地区地区計画  
約18.9ha

市場周辺地区地区計画 計画図 S=1:3,500



新潟都市計画 地区計画の変更 市場周辺地区地区計画 新旧対照表

(新)	
名 称	市場周辺地区地区計画
位 置	新潟市江南区丸山ノ内善之丞組、同区丸山ノ内善之丞組字浦郷、同区茗荷谷、同区茗荷谷字西圃、同区茗荷谷字東圃、同区西山字木山、同区西山字荒田の各一部
面 積	約18.9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、新潟市中央卸売市場に隣接し、主要地方道新潟港横越線と主要地方道新潟亀田内野線に隣接する交通の利便に恵まれた地区である。</p> <p>また、この立地特性を活かし、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、市場関連施設の立地を促進し、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点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、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点に資する地区を形成し、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>市場関連施設の誘導を図り、市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通業務の利便の増進を図る地域とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>市場と一体となった「食」を機軸とした多面的な流通拠点の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造について、適切な制限を設ける。</p>

(旧)	
市場周辺地区地区計画	
新潟市江南区丸山ノ内善之丞組字浦郷、同区茗荷谷字西圃、同区茗荷谷字東圃、同区西山字木山、同区西山字荒田の各一部	
約18.9ヘクタール	
<p>本地区は、新潟市中央卸売市場に隣接し、主要地方道新潟港横越線と主要地方道新潟亀田内野線に隣接する交通の利便に恵まれた地区である。</p> <p>また、この立地特性を活かし、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、市場関連施設の立地を促進し、市場と一体となった流通拠点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、市場を中心とした流通拠点に資する地区を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>	
<p>市場関連施設の誘導を図り、流通業務の利便の増進を図る地域とする。</p>	
<p>市場と一体となった流通拠点の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置及びかき又はさくの構造について、適切な制限を設ける。</p>	

(新)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 自動車車庫 (3) 倉庫 (4) 工場 (5) ガソリンスタンド (A街区を除く。) (6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 <u>(7) 寄宿舍</u> <u>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が 3,000 平方メートル以内のもの</u> <u>(9) 展示場その他これに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が 10,000 平方メートル以内のもの</u> <u>(10) 集会場</u> <u>(11) 前各号の建築物に附属するもの</u>
		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、道路境界線及び隣地境界線からそれぞれ 1.5メートル以上離さなければならない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。 ただし、道路面からの高さを 1.0メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合は、この限りではない。

(旧)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 自動車車庫 (3) 倉庫 (4) 工場 (5) ガソリンスタンド (①街区を除く。) (6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの
		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、道路境界線及び隣地境界線からそれぞれ 1.5メートル以上離さなければならない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は生垣とする。 ただし、道路面からの高さを 1.0メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合は、この限りではない。

## 都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の変更（市場周辺地区地区計画の変更）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和2年11月26日から 令和2年12月10日まで	
都市計画案の縦覧	令和3年1月6日から 令和3年1月20日まで	
新潟市都市計画審議会	令和3年2月2日	
決定告示	令和3年2月中旬	予定

# 都市計画案の理由書

## 新潟都市計画 市場周辺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（令和2年8月21日收受）

地区計画区域の一部において寄宿舍、店舗、飲食店、展示場、集会場の立地を可能とするよう変更するもの。

##### 現 状

〈建築物の用途制限〉

事務所、自動車車庫、倉庫、工場、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物以外は建築不可

##### 【同意率】

権利者数の同意率 100% (21/21名)

地積の同意率 100% (174,987/174,987㎡)

#### (2) 新潟市の対応について

都市計画提案の内容は地区計画区域の一部を対象とする変更ですが、下記の都市計画の必要性(地区計画の変更の必要性)は、地区計画区域の一部に限定されるものではないため、地区計画区域の全域において寄宿舍、店舗、飲食店、展示場、集会場の立地を可能とする変更案とします。

##### 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で道路、下水道等の都市基盤が整備され、新市場周辺土地利用計画(以下、土地利用計画という。)及び市場周辺地区地区計画(以下、地区計画という。)に合致する市場関連施設の立地誘導により、市場と一体となった流通拠点の形成が進められてきました。

土地利用計画における地区整備の目標では、①広域化・高速化に対応する物流機能(効率化)及び②多様化・高度化に対応する総合市場機能(総合化)の導入を掲げ、本地区では、これまで①に関連する配送施設や倉庫等の施設整備を優先的に進めてきました。

配送施設や倉庫等の施設整備については、一定の成果が得られたため、今後は②の総合市場機能の強化を図る必要があります。

また、近年の食品流通においては、通信販売や産地直売等、流通の多様化が進んでい

ることから、これらに対応するため、卸売市場法が平成 30 年 6 月 22 日に改正され、令和 2 年 6 月 21 日より施行されました。

市場法改正により、卸売市場に生鮮食料品等を持ち込まず、相手先へ直送する方法が可能となったことから、市場周辺地区は単なる流通拠点としてのみならず、多面的に市場の機能を補完する必要性が高まりました。

このような状況の中、市場内に不足する総合市場機能を一層充実させ、土地利用計画及び地区計画の目標を実現させるため、土地利用計画における立地誘導施設に食品販売施設や交流複合施設等を追加する変更を行うとともに、地区計画においてこれらに対応する寄宿舍、店舗、飲食店、展示場、集会場を建築できるよう変更します。

## ② 地区計画の変更内容について

位置について、土地区画整理事業により所在地の名称が変更されたため、丸山ノ内善之丞組、茗荷谷を追加します。

地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針について、土地利用計画における地区整備の目標と合わせ、「市場と一体となった『食』を機軸とした多面的な流通拠点」という文言を追加します。

建築物の用途の制限について、「寄宿舍、店舗、飲食店、展示場、集会場」を建築できるよう変更します。

## 2 法令の改正に伴う変更

- (1) 建築基準法施行令の改正（令和 2 年 9 月 4 日号外政令第 268 号）に伴い、「垣」と「柵」の標記を漢字表記に変更します。

市場周辺地区地区計画 用途地域図 S=1:3,500

