

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画山谷北・善道地区地区計画を次のように決定する。

名 称	山谷北・善道地区地区計画	
位 置	新潟市秋葉区新津字山谷北、同区善道字潟端の各一部	
面 積	約14.8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、国道460号に接し、また磐越自動車道新津ICに至近な交通条件に恵まれた地区であり、都市機能の充実を図るうえでの地理的要件を十分満たしている。</p> <p>したがって、本地区内の幹線道路等、積極的に公共施設の整備を行いつつ、周辺地域との調和のとれた、商業系・医療などの業務系を主体とする市街地形成を図るものとする。</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、健全な商業環境及び、医療などの業務環境を形成し、保持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>国道460号及び都市計画道路3・5・56下興野程島線等幹線道路を活用し、周辺地域と調和した健全な商業地及び、医療などの業務系としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>（道路）</p> <p>都市計画道路3・5・56下興野程島線を基本とし、区画道路を適切に配置することにより、歩行者及び自動車の利便性及び安全性の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>健全でゆとりある商業環境及び、医療などの業務環境を形成するため、建築物等の用途、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面位置の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 12m 総延長 約440m	
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約7.4ヘクタール	約7.4ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号及び第3号(寄宿舍を除く。)に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (4) 建築基準法別表第二(ニ)項第5号および第6号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二(ホ)項第2号(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場を除く。)に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号及び第3号(寄宿舍を除く。)に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (4) 建築基準法別表第二(ニ)項第5号および第6号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの
		建築物等の高さの制限	地盤面の高さは、前面道路の路面の中心より1.5m以上高くしてはならない。ただし、築山等についてはこの限りではない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物の装飾は、けばけばしい電飾やネオンを避ける。	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面の位置は、次の通りとする。 ① 道路境界線より2.0m ② 隣地境界線より1.5m		
その他	垣又は柵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」

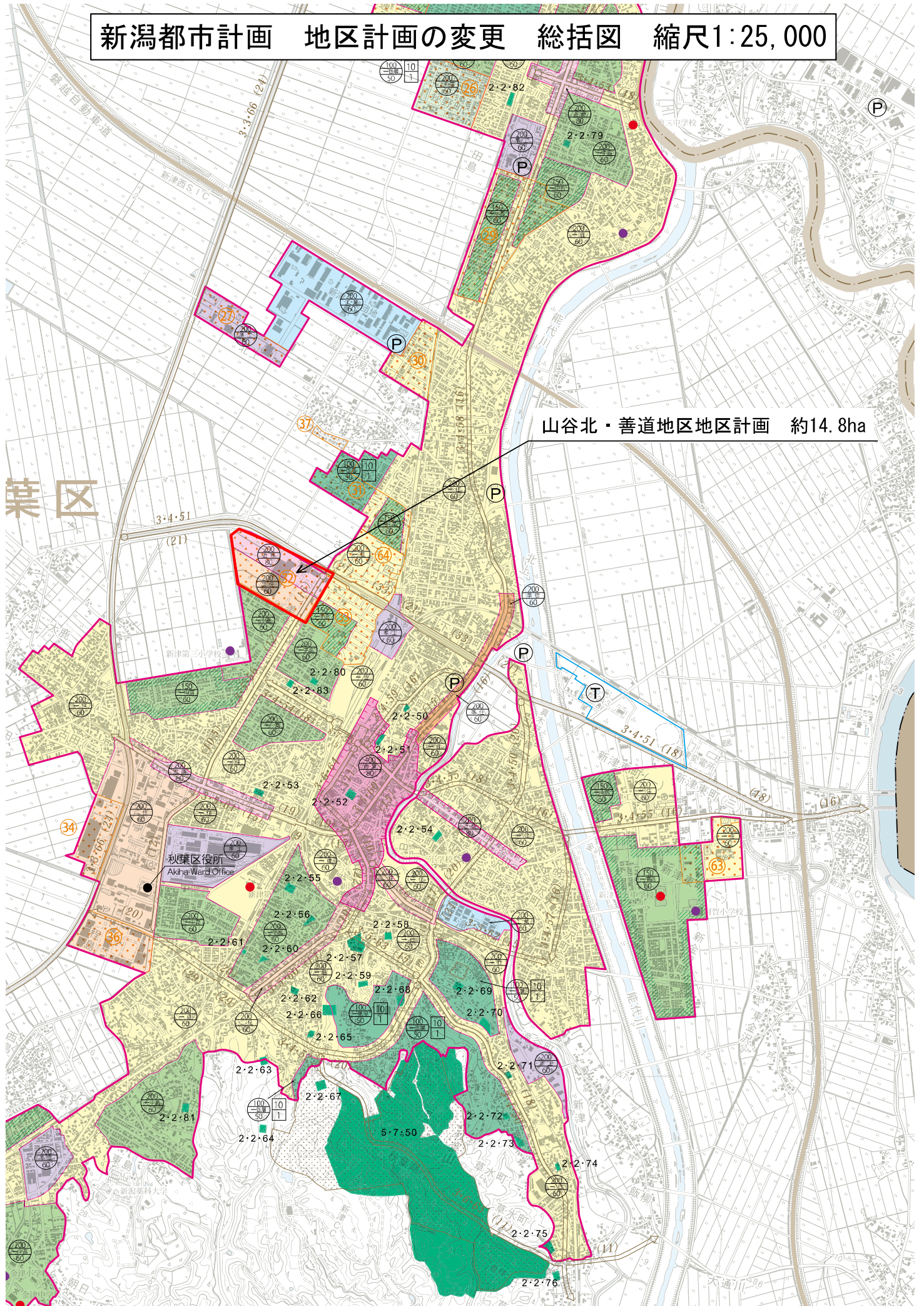
理由

健全な商業地及び医療の業務地として健全な市街地を形成し、かつ保全するため。

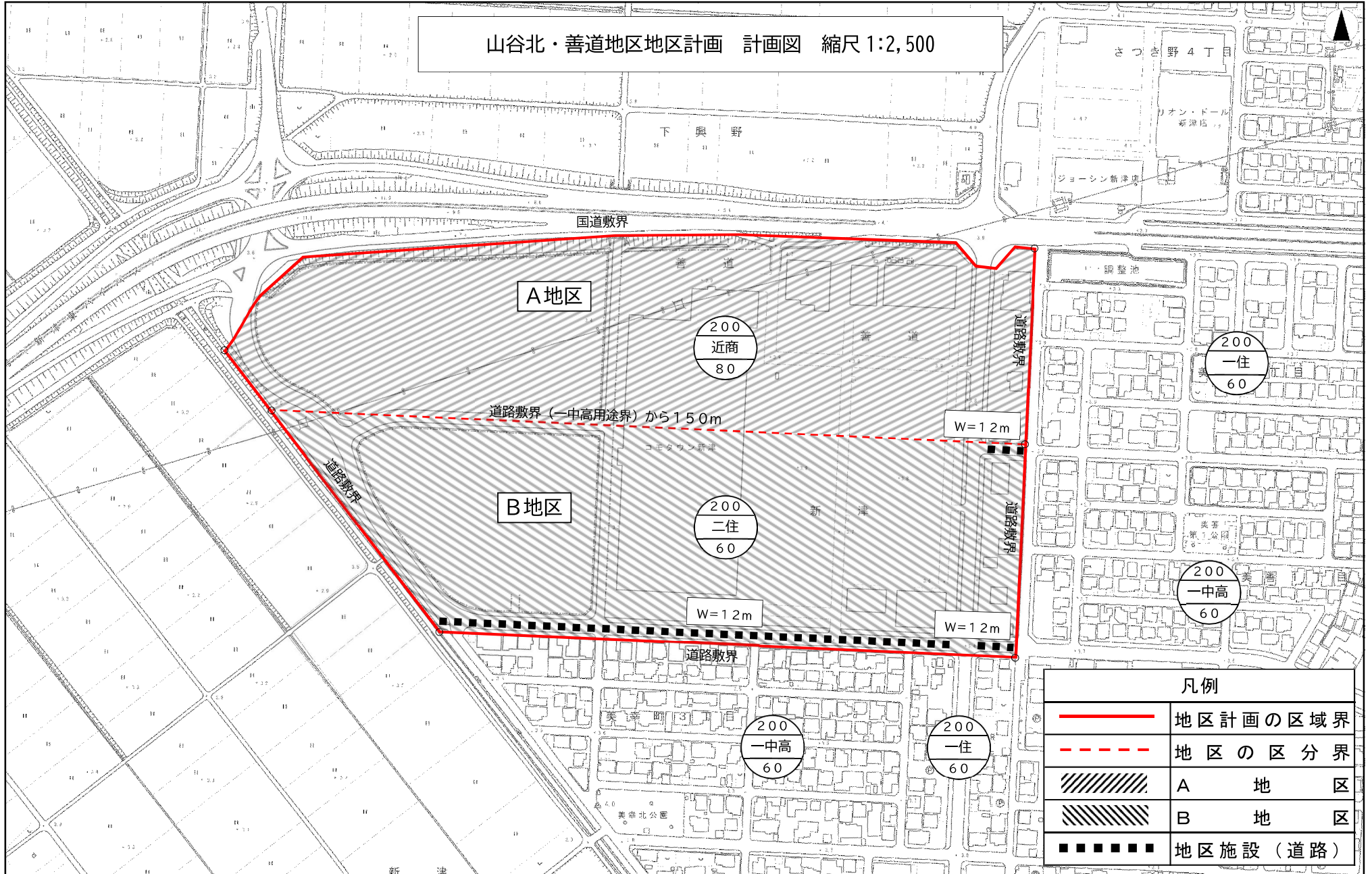
新潟都市計画 地区計画の変更 総括図 縮尺1:25,000

葉区

山谷北・善道地区地区計画 約14.8ha



山谷北・善道地区地区計画 計画図 縮尺 1:2,500



凡例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A 地区
	B 地区
	地区施設 (道路)

新潟都市計画 地区計画の変更 山谷北・善道地区地区計画 新旧対照表

(新)		
名 称	山谷北・善道地区地区計画	
位 置	新潟市秋葉区新津字山谷北、同区善道字湯端の各一部	
面 積	約14.8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、国道460号に接し、また磐越自動車道新津ICに至近な交通条件に恵まれた地区であり、都市機能の充実を図るうえでの地理的要件を十分満たしている。</p> <p>したがって、本地区内の幹線道路等、積極的に公共施設の整備を行いつつ、周辺地域との調和のとれた、商業系・医療などの業務系を主体とする市街地形成を図るものとする。</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、健全な商業環境及び、医療などの業務環境を形成し、保持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>国道460号及び都市計画道路3・5・56下興野程島線等幹線道路を活用し、周辺地域と調和した健全な商業地及び、医療などの業務系としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <p>都市計画道路3・5・56下興野程島線を基本とし、区画道路を適切に配置することにより、歩行者及び自動車の利便性及び安全性の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>健全でゆとりある商業環境及び、医療などの業務環境を形成するため、建築物等の用途、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面位置の制限、<u>垣又は柵</u>の構造の制限を定める。</p>

(旧)	
山谷北・善道地区地区計画	
新津市大字新津字山谷北、大字善道字湯端	
14.8ヘクタール	
<p>新津市は環日本海交流圏を支える中枢都市として、自然特性を生かした機能的・効率的な都市機能の充実が求められており、かつモータリゼーションの発達による商圏の広域化は顕著でもあり、これらの受け皿づくりが急務となっている。</p> <p>本地区は、国道460号に接し、また磐越自動車道新津ICに至近な交通条件に恵まれた地区であり、都市機能の充実を図るうえでの地理的要件を十分満たしている。</p> <p>したがって、本地区内の幹線道路等、積極的に公共施設の整備を行いつつ、周辺地域との調和のとれた、商業系を主体とする市街地形成を図るものとする。</p> <p>このため地区計画を策定することにより、商業地としての適性かつ合理的な土地利用を図り、健全な商業環境を形成し、保持することを目標とする。</p>	
<p>国道460号及び都市計画道路3・5・56下興野程島線等幹線道路を活用し、周辺地域と調和した健全な商業地としての土地利用を図る。</p>	
<p>(道路)</p> <p>都市計画道路3・5・56下興野程島線を基本とし、区画道路を適切に配置することにより、歩行者及び自動車の利便性及び安全性の向上を図る。</p>	
<p>健全でゆとりある商業環境を形成するため、建築物等の用途、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面位置の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>	

(新)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員12m 総延長 約440m		
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約7.4ヘクタール	約7.4ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(イ)項第1号及び第3号(寄宿舎を除く。)</u> に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (4) <u>建築基準法別表第二(ニ)項第5号および第6号に掲げるもの</u> (5) <u>建築基準法別表第二(ホ)項第2号(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場を除く。)</u> に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(イ)項第1号及び第3号(寄宿舎を除く。)</u> に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (4) <u>建築基準法別表第二(ニ)項第5号および第6号に掲げるもの</u> (5) <u>建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの</u>
		建築物等の敷地面積の最低限度	(項目削除)	
		建築物等の高さの制限	地盤面の高さは、前面道路の路面の中心より <u>1.5m</u> 以上高くしてはならない。ただし、築山等についてはこの限りではない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物の装飾は、けばけばしい電飾やネオンを避ける。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面の位置は、次の通りとする。 ① 道路境界線より2.0m ② 隣地境界線より1.5m	
	その他	<u>垣又は柵</u> は生垣又は透視可能なフェンス等とする。		

(旧)

区画道路 幅員12m 総延長 約440m	A地区	B地区
	7.4ヘクタール	7.4ヘクタール
次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、下宿、長屋建住宅 (2) 店舗兼用住宅 (3) 馬券・車券等発売所 (4) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これに類するもの (5) 自動車教習場 (6) 床面積の合計が15m ² を超える畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、下宿、長屋建住宅 (2) 店舗兼用住宅 (3) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券等発売所その他これに類するもの (4) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これに類するもの (5) 自動車教習場 (6) 床面積の合計が15m ² を超える畜舎	
	なし	
地盤面の高さは、前面道路の路面の中心より0.5m以上高くしてはならない。ただし、築山等についてはこの限りではない。	地盤面の高さは、前面道路の路面の中心より0.5m以上高くしてはならない。ただし、築山等についてはこの限りではない。	
	屋外広告物の装飾は、けばけばしい電飾やネオンを避ける。	
建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面の位置は、次の通りとする。 ① 道路境界線より2.0m ② 隣地境界線より1.5m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面の位置は、次の通りとする。 ① 道路境界線より2.0m ② 隣地境界線より1.5m	
	かき又はさくは生垣又は透視可能なフェンス等とし、高さ1.5m以下とする。	

都市計画案の理由書

新潟市都市計画 山谷北・善道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った。

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。

(1) 都市計画提案の内容等（令和6年9月2日提出）

地区計画区域内において、医療と連携したメディカルフィットネスを推進したいため、水泳場やフィットネスクラブなどのスポーツの練習場の一部を立地可能とするもの。

現 状

ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するものは建築不可

【同意率】

権利者数の同意率	76.5%	(26/34名)
地積の同意率	83.3%	(106,269.68/127,572.39㎡)

(2) 新潟市の対応について

地区計画区域内において水泳場やフィットネスクラブなどのスポーツの練習場の一部を立地可能とする都市計画提案を変更案に反映するものとする。

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、「山谷ショッピングセンター」としての商業施設のほか、地区の一部を「新津メディカルタウン山谷北」と位置付け、地区周辺に不足する産婦人科や内科、整形外科等の「医療などの業務系」の土地利用が図られてきている。

一方、現行の地区計画では、商業系や医療などの業務系の建築物は建築することができるが、交通量の増加や騒音の発生などによる周辺環境の悪化を防止するため、ボーリング場やスケート場などその他これらに類するスポーツの練習場の建築は制限されている。

提案者は、地区計画区域内の未利用地において、水泳場やフィットネスクラブの立地を進め、医療と連携したメディカルフィットネスを導入し、本地区における「新津メディカルタウン山谷北」の位置付けを強化したいと考えているが、水泳場やフィットネスクラブが、前述した「その他これらに類するもの」に含まれる施設に該当すると考えられるため、建築が制限されている。

提案があった施設については、騒音等による周辺環境の悪化をもたらす施設では無く、また、地区計画の土地利用の方針と合致し、区域内の既存施設と連携した調和のとれた健全な市街地の形成を図ることにつながると考えられる。さらに、提案があった施設は、地区周辺に居住する子どもたちのスポーツを楽しむ場や、高齢者の健康増進のための運

動施設を提供することが可能となり、広く地域社会の健康づくりにも寄与する計画であると考えられることから、都市計画の変更を行うものである。

② 地区計画の変更内容について

当該地区計画の目標および方針に、医療などの業務系の土地利用を進めることを明記し、さらに、地区内に建築を制限したい建築物を明確に記載するよう建築物の用途制限を変更する。また、建築物等に関する事項について、新潟市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 8 年 7 月 2 日条例第 21 号）と整合を図るため、建築基準法の条項を引用する表現に変更する。

さらに、建築物等の高さの制限について、地盤面の高さが既存の道路と 0.5 メートル以上の高低差が生じている箇所があるため、地盤面の高さの制限を 1.5 メートルに変更し、それに伴い垣、柵の高さの制限を廃止する。

併せて、平成 17 年の市町村合併や平成 19 年 4 月の政令指定都市移行に伴う住所表示の変更に合わせて、「位置」の表記の変更を行う。

都市計画策定経緯の概要

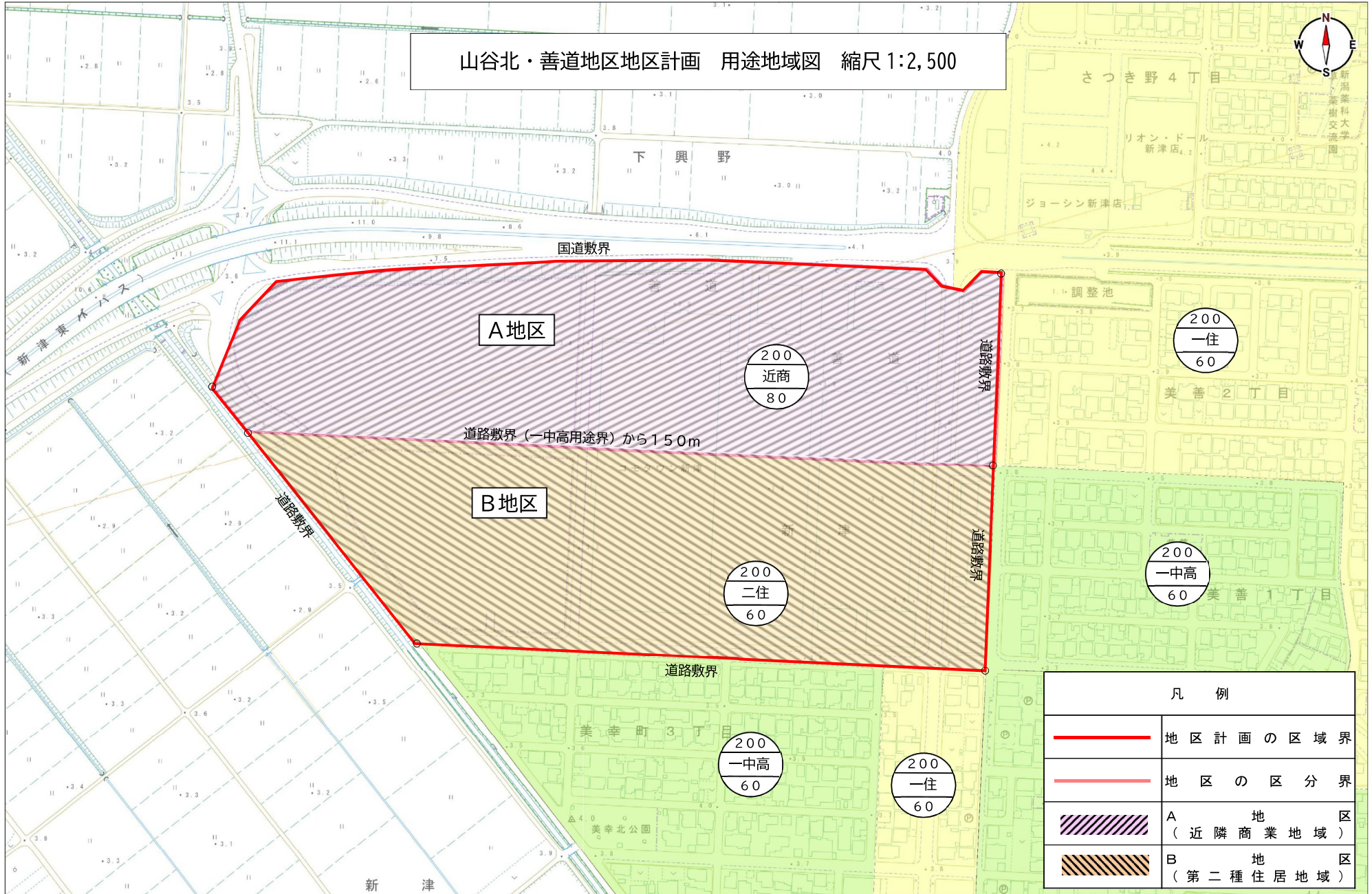
新潟都市計画 地区計画の変更（山谷北・善道地区地区計画の変更）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 6年11月 6日から 令和 6年11月20日まで	
都市計画案の縦覧	令和 6年12月 4日から 令和 6年12月18日まで	
新潟市都市計画審議会	令和 7年 2月中旬	予定
決定告示	令和 7年 3月上旬	予定

山谷北・善道地区地区計画 建築制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		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	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 住居地域	準住居地域	田園地域	近隣商業地域	A 商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○	建てられる用途																
×	建てられない用途																
①、②、③、④、▲面積、階数などの制限があります																	
青字は現行の地区計画で制限している部分																	
赤字は今回の変更で制限を変更する部分																	
容積率(%)		100	100	150	150	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
建ぺい率(%)		50	50	60	60	60	60	60	60	60	80	80	60	60	60		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	①	○	○	○	①	○	○	○	①寄宿舎のみ	
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		○	○	○	○	○	○	①	○	○	○	①	○	○	○	①店舗兼用住宅を除く	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
	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1500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	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		×	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	①	○	×	○	①	○	○	×	▲ 3,000㎡以下 ①ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、パッティング練習場を除く	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	▲	×	○	①	○	○	▲	▲10,000㎡以下 ①麻雀屋・パチンコ屋・射的場のみ	
	劇場、映画館、芸芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	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業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③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	①	①	②	②	③	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	※一団地の敷地数について別に制限あり																
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	×	○	×	○	×	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 原動機の制限あり、▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	①	■	②	②	②	○	○	▲ 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡ ②150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	②	○	○		
	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	×	×	×	×	①	①	①	②	×	③	③	③	○	○	▲ 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ▲ 原動機の制限あり		
火災、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	×	×	×	①	②	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	②3,000㎡以下	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
◇その他の制限内容																	
その他	敷地の最低面積																
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離						2.0				2.0				道路境界線より2.0メートル	
		隣地境界からの後退距離						1.5				1.5				隣地境界線より1.5メートル	
	建築物の高さの最高限度																
	盛土の高さの制限								1.5				1.5				前面道路の中心より1.5メートル以内
垣又は柵の構造								①				①				垣又は柵は生垣又は透視可能なフェンスとする	

山谷北・善道地区地区計画 用途地域図 縮尺 1:2,500



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A 地区 (近隣商業地域)
	B 地区 (第二種住居地域)