

第158回 新潟市都市計画審議会

議案第5号

新潟都市計画地区計画の変更

(新潟市決定)

山谷北・善道地区地区計画

都市計画提案制度の手続きについて

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)

2 計画提案の要件

1 都市計画提案制度は、都市計画法第13条第2項に規定する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) 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（以下、「特定NPO法人」といいます。）が、都市計画法第13条第2項に規定する要件を満たしていること。
- (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、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。

- (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) 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（以下、「特定NPO法人」といいます。）が、都市計画法第13条第2項に規定する要件を満たしていること。
- (3) 民法第34条第1項に規定する目的をしない法人
- (4) 独立行政法人
- (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 事前相談及び事前協議

新潟市では、計画提案される方からの事前相談をお受けることにより、計画提案に関する基本的な考え方や手続きの説明などを行います。

5 相談窓口や提出先

提案制度に係わる相談窓口や提出先は、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) 都市計画の決定又は変更の提案（以下、「計画提案」といいます。）の位置図（縮尺1:50,000以上の位置図）
- (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
- (4) 都市計画提案同意書（様式3）
- (5) 計画区域の土地所有者一覧表
- (6) 計画区域の更正図
- (7) 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

・当該者の代表者としての職務経歴書

・開発行為の許可証の写し

・工事検査済証の写し

・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査（様式6）

・説明会において配布した資料

・説明会の議事録

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。

(6) 都市計画提案に係る事業計画申出書（様式5）

8 判断の通知

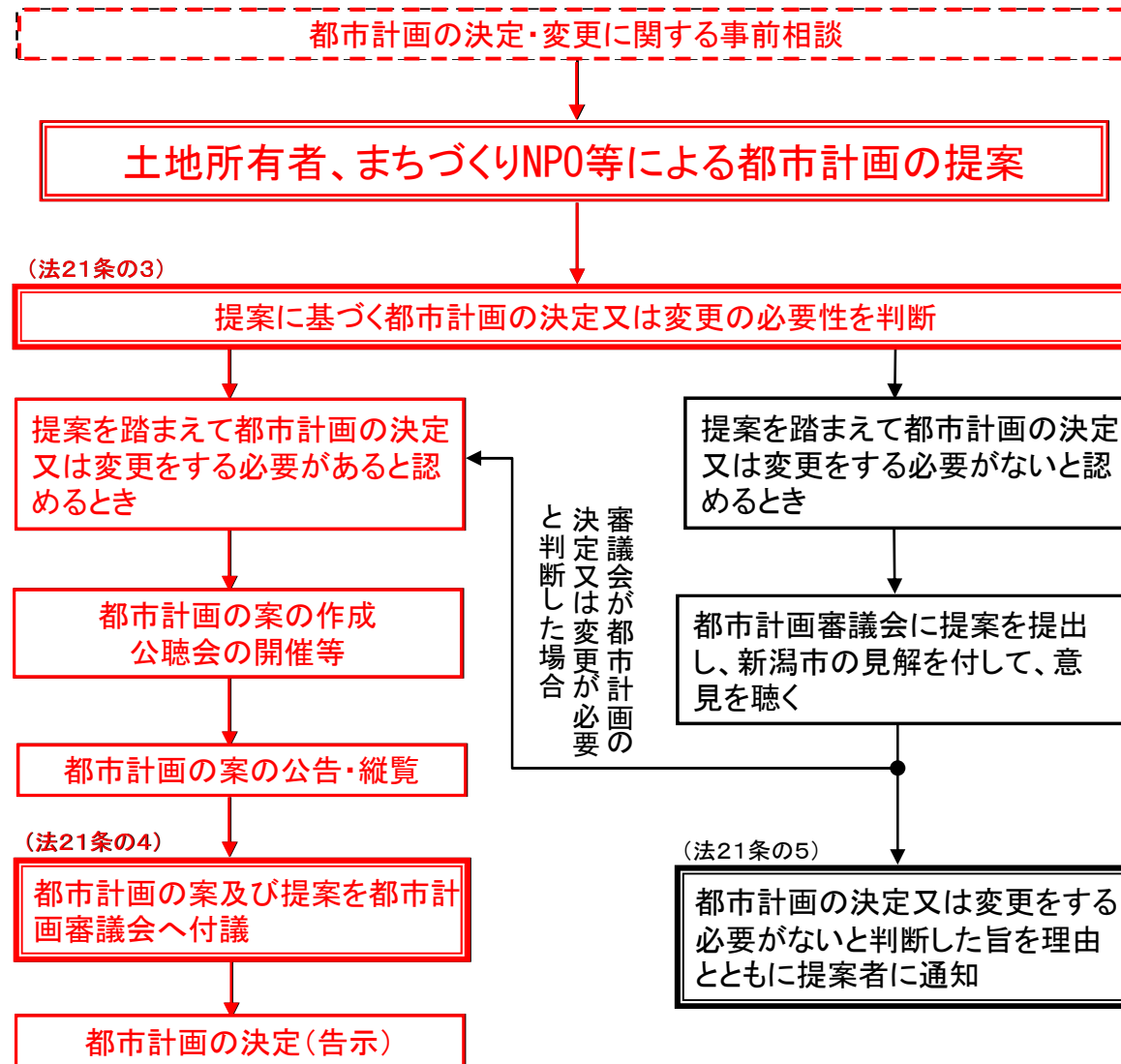
計画提案を受けて都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断は、各種法令や新潟市の上位計画を総合的に勘案するとともに、周辺環境に与える影響などを関係機関と協議して行ないます。

この事務処理要綱は、平成19年 8月 6日から運用する。

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

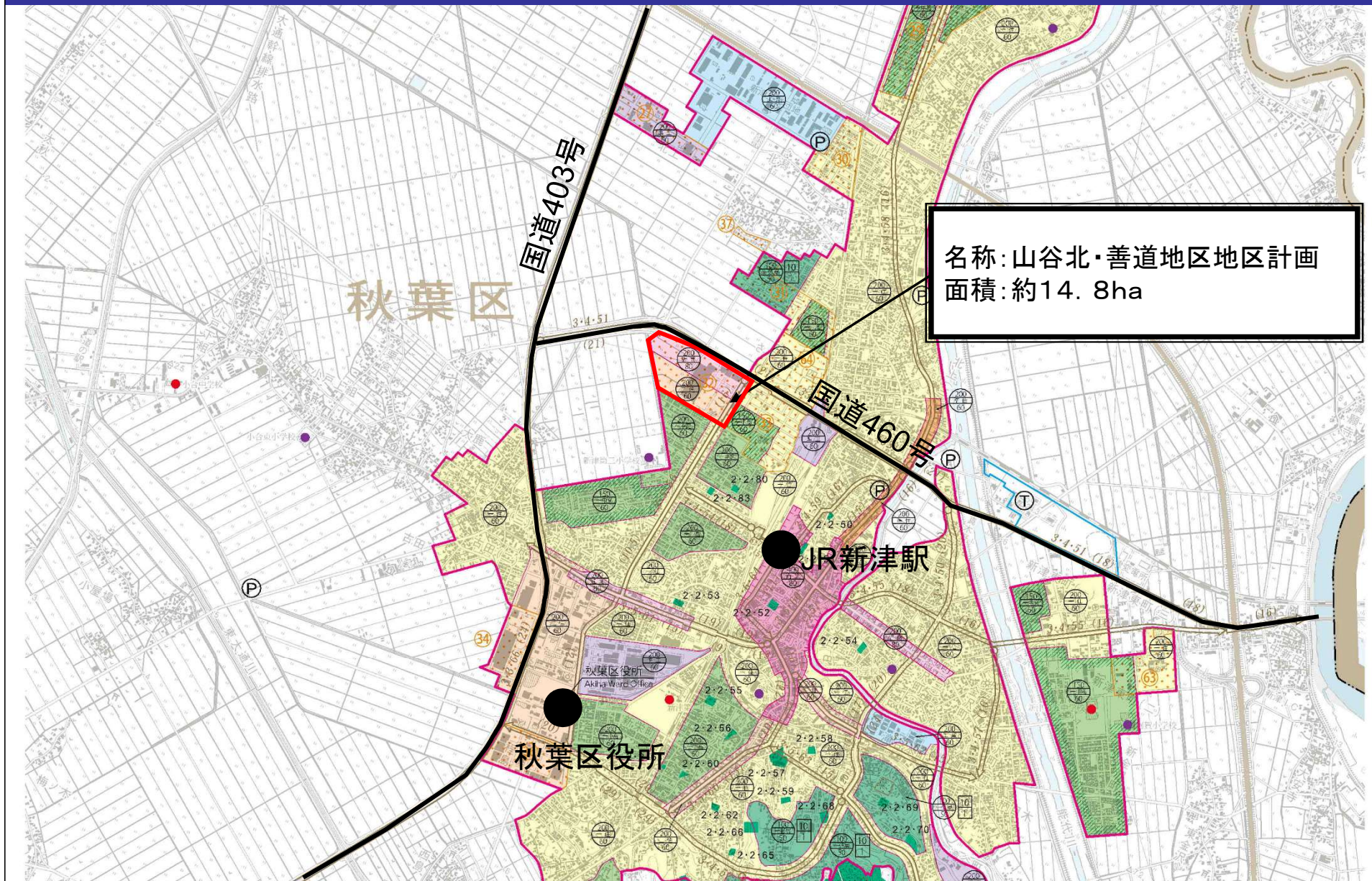


新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）

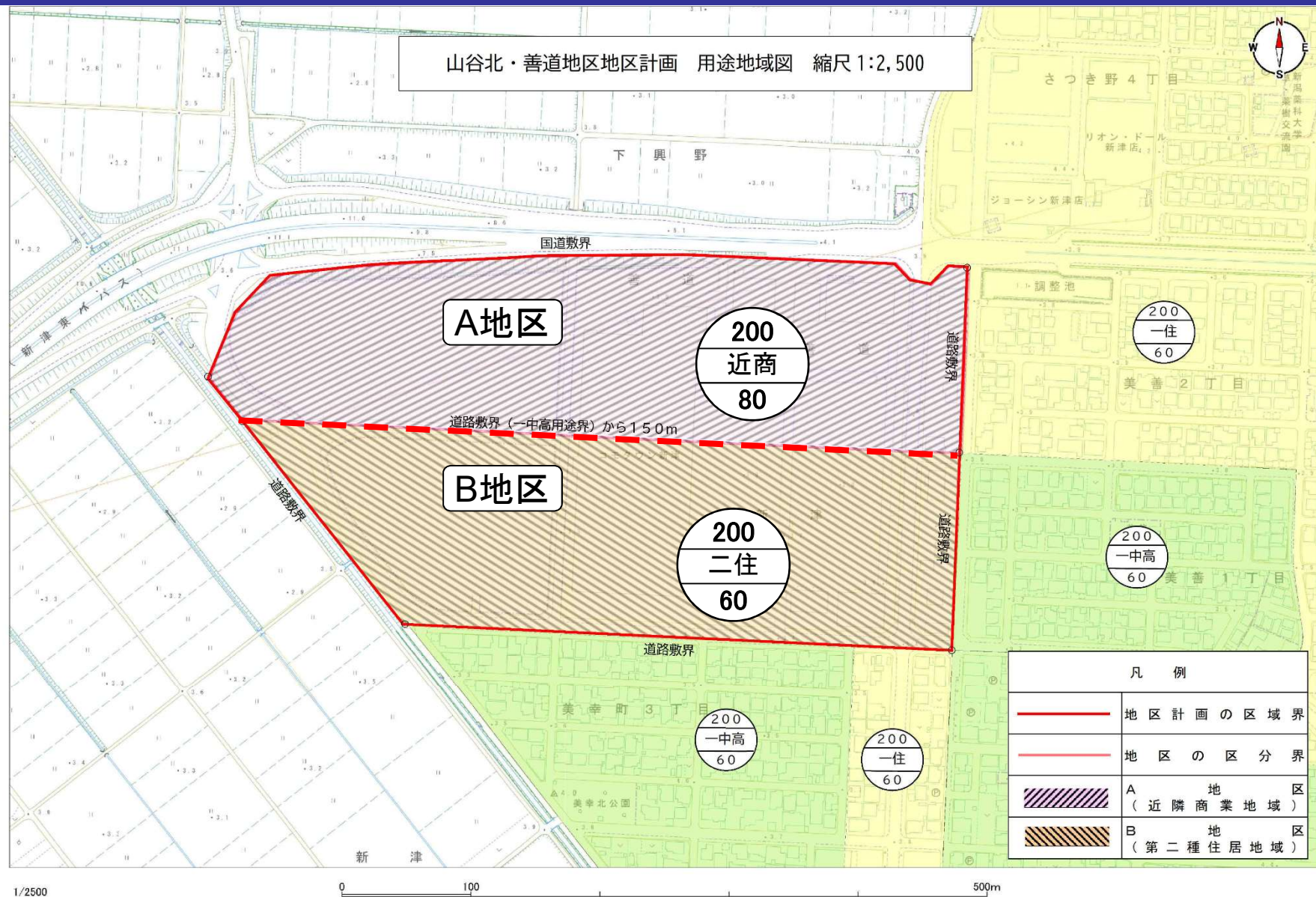
新潟都市計画地区計画を次のとおり変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考
山谷北・善道 地区地区計画	新潟市秋葉区新津字 山谷北、同区善道字 湍端の各一部	約 1 4 . 8 ヘクタール	医療施設や産科施設 と連携したメディカル フィットネスを導入しメ ディカルタウンの位置付 けを強化するとともに、 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 設を提供するため、区 域内にスポーツの練習 場が立地できるよう建 築物の用途の制限を変 更する。

山谷北・善道地区の位置



都市計画の決定状況



都市計画提案の同意状況

【同意率】

(提案書提出時点)

・権利者数の同意率

76.5%

(26／34 名)

・地積の同意率

84.0%

(107,117.99

／127,572.39 m²)

(現時点)

88.8%

(29／34 名)

85.3%

(113,233.00

／127,572.39 m²)

※ 権利者数と地積で、それぞれ3分の2以上(66.7%以上)
の同意が必要 ⇒ OK

提案内容

提案内容

① 建築物の用途の制限の変更

⇒ 建築が制限されているスポーツ施設のうち
水泳場およびフィットネスクラブが建築できる
よう制限を変更する。

	現行	提案内容
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)～(3)略 (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)(6)略	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)～(3)略 (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(水泳場および フィットネスクラブを除く) (5)(6)略

提案理由

提案内容

① 建築物の用途の制限の変更

提案理由

地区内の一部を「新津メディカルタウン山谷北」と位置付けて医療系の土地利用を進めているが、これらの施設と連携したスポーツ施設を併設することで、メディカルフィットネスの考え方を導入し、**メディカルタウンとしての機能を強化したい**ため。

提案内容

提案内容

- ② 建築物等の高さの制限の変更
⇒同項目における盛土高の制限を0.5mから1.5mに変更する。
- ③ その他の変更
⇒同項目におけるかき又はさくの高さ制限を廃止する。

	現行	提案内容
建築物の等の高さの制限	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。
その他	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。	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。

提案理由

提案内容

- ② 建築物等の高さの制限の変更(盛土高の変更)
- ③ その他の変更(かき又はさくの高さの変更)

提案理由

雨水調整池への排水勾配が十分に確保できず、**浸水被害が発生している状況を改善するため。**

併せて、地盤面の高さの変更に伴い、かき又はさくの高さも変更する必要があるため。

市の対応

提案を踏まえ、提案内容を都市計画の変更案に反映するものとする。

併せて、下記事項も変更案に加える。

- ・住所表示の変更に合わせ、「位置」の表記の変更を行う。
- ・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する。
- ・建築物等に関する事項について、建築基準法の条項を引用する表現に変更する。

新旧対照表①

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)		(旧)	
名 称	山谷北・善道地区地区計画	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	新津市大字新津字山谷北、大字善道字潟端	
面 積	約14.8ヘクタール	14.8ヘクタール	

位置

(新) **新潟市秋葉区新津字山谷北、同区善道字潟端の各一部**

(旧) 新津市大字新津字山谷北、大字善道字潟端

新旧対照表①

地区計画の目標

(新)

・・・(略)・・・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。

・・・(略)・・・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。

(旧)

・・・(略)・・・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。

・・・(略)・・・健全な商業環境を形成し、保持することを目標とする。

新旧対照表②

(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) 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、パッティング練習場 (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、パッティング練習場 (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	垣又は柵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 12 m 総延長 約 440 m	
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、パ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 15 m 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、パ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 15 m 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 0.5 m 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 2.0 m ② 隣地境界線より 1.5 m	
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 1.5 m 以下とする。	

新旧対照表②

建築物の用途の制限(A地区)

(新)	(旧)
<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 店舗兼用住宅</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、下宿、長屋建住宅</p> <p>(2) 店舗兼用住宅</p> <p>(3) 馬券・車券等発売所</p> <p>(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</p> <p>その他これに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習場</p> <p>(6) 床面積の合計が15m²を超える畜舎</p>

新旧対照表②

建築物の用途の制限(B地区)

(新)	(旧)
<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 店舗兼用住宅</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5) 建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、下宿、長屋建住宅</p> <p>(2) 店舗兼用住宅</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5) 自動車教習場</p> <p>(6) 床面積の合計が15m²を超える畜舎</p>

新旧対照表②

(新)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 12 m 総延長 約 440 m		
	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(寄宿舍を除く。)</u> に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) <u>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</u> (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(ほ)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(寄宿舍を除く。)</u> に掲げるもの (2) 店舗兼用住宅 (3) <u>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</u> (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(ほ)項第2号に掲げるもの</u>	
			(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 2.0 m ② 隣地境界線より 1.5 m	
		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。		

(旧)

区画道路 幅員 12 m 総延長 約 440 m	
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、パ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 15 m 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、パ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 15 m 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。	
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 2.0 m ② 隣地境界線より 1.5 m	
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 1.5 m以下とする。	

新旧対照表②

(新)

(旧)

建築物等の高さの制限

(新) 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。

(旧) 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。

新旧対照表②

(新)				(旧)			
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		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	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	7.4ヘクタール		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、パッティング練習場 (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、パッティング練習場 (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	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、パ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、パ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
			(項目削除)		なし		
			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。		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。		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		
		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。		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。		

新旧対照表②

(新)			(旧)
地区施設の配	区画道路		区画道路
<div> <div>その他</div> <div> <p>(新) 垣又は柵は生垣又は透視可能なフェンス等とする。</p> <p>(旧) 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。</p> </div> </div>			
	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。	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。

都市計画の手続きについて

市条例に基づく原案縦覧

令和6年11月6日～11月20日

縦覧者： 0 名 意見書提出：なし

都市計画法に基づく案縦覧

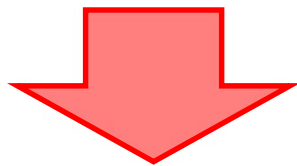
令和6年12月4日～12月18日

縦覧者： 1 名 意見書提出：なし

都市計画の手続き状況

新潟市都市計画審議会

令和7年3月28日(本日)



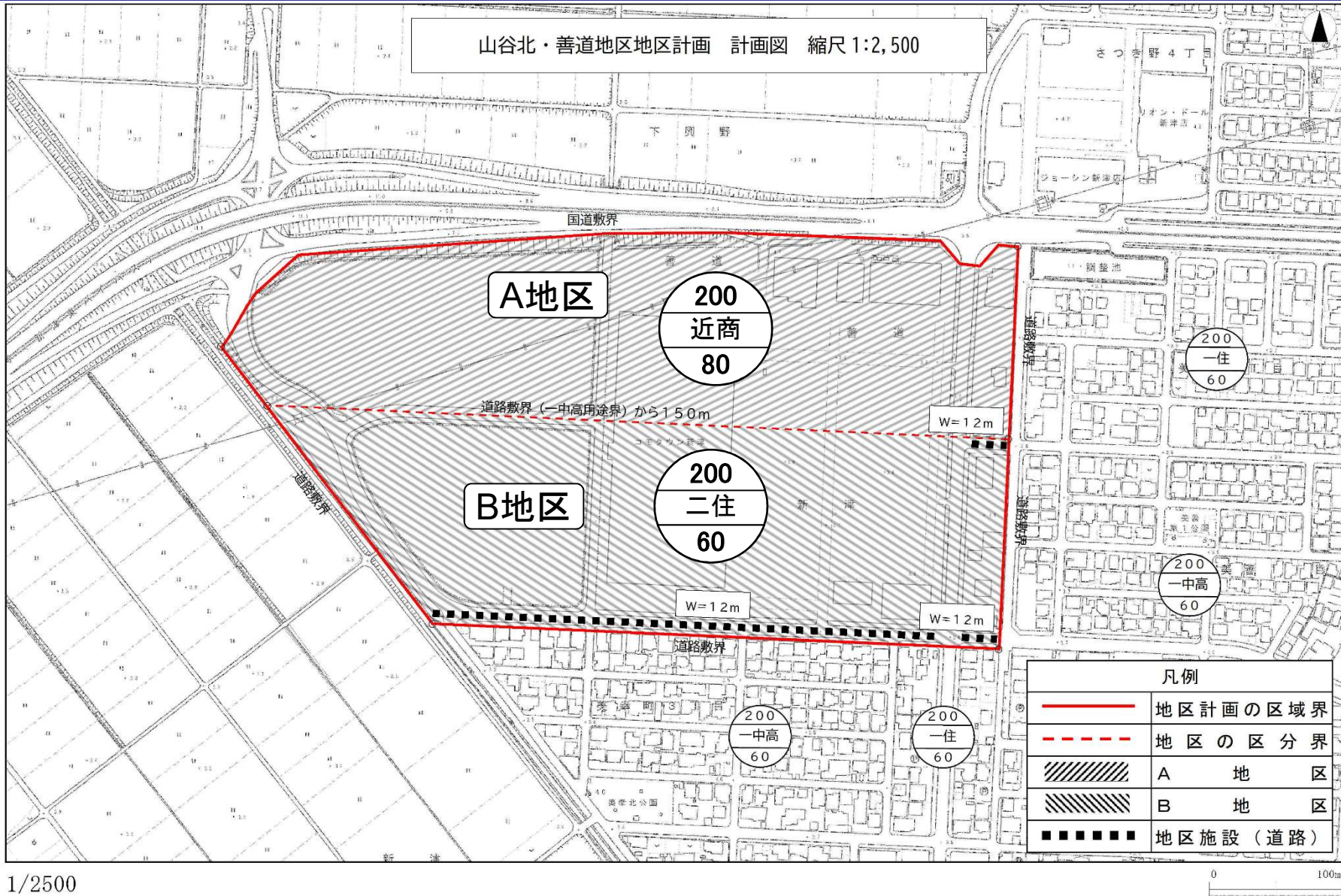
令和7年6月下旬 都市計画決定(予定)

議案第5号

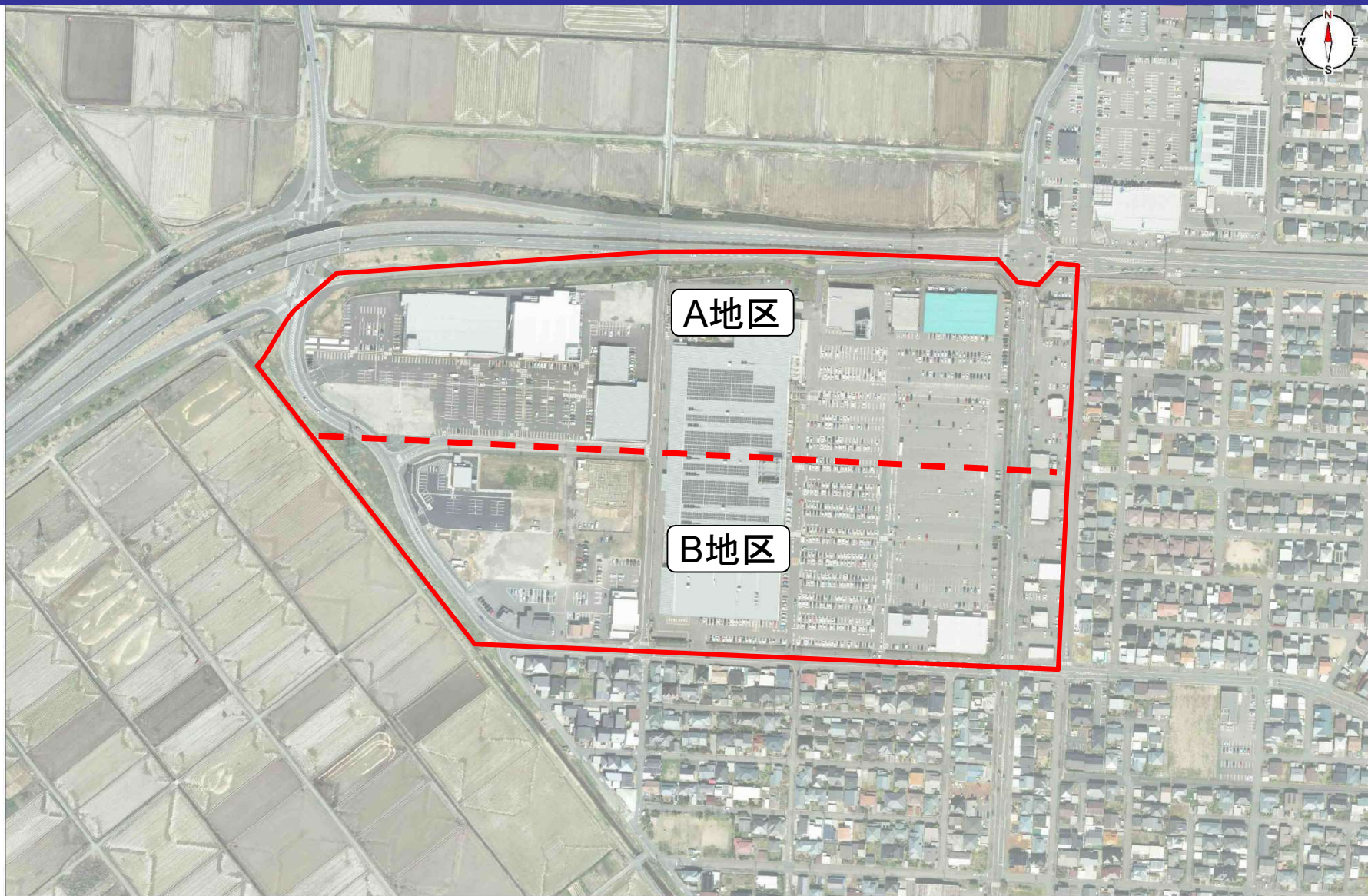
新潟都市計画地区計画の変更(新潟市決定)

【山谷北・善道地区地区計画】

地区計画 計画図



R5航空写真



1/2500

0 100 500m

提案内容

提案内容

③ その他の変更

⇒同項目におけるかき又はさくの高さ制限を廃止する。

	現行	変更案
その他	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。	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。

提案理由

提案内容

③ その他の変更

⇒同項目におけるかき又はさくの高さ制限を
廃止する。

提案理由

②の盛土高の変更に伴い、かき又はさくの高さも変更する必要があるため。