

# 第158回 新潟市都市計画審議会

## 議案第6号

### 新潟都市計画地区計画の変更

#### (新潟市決定)

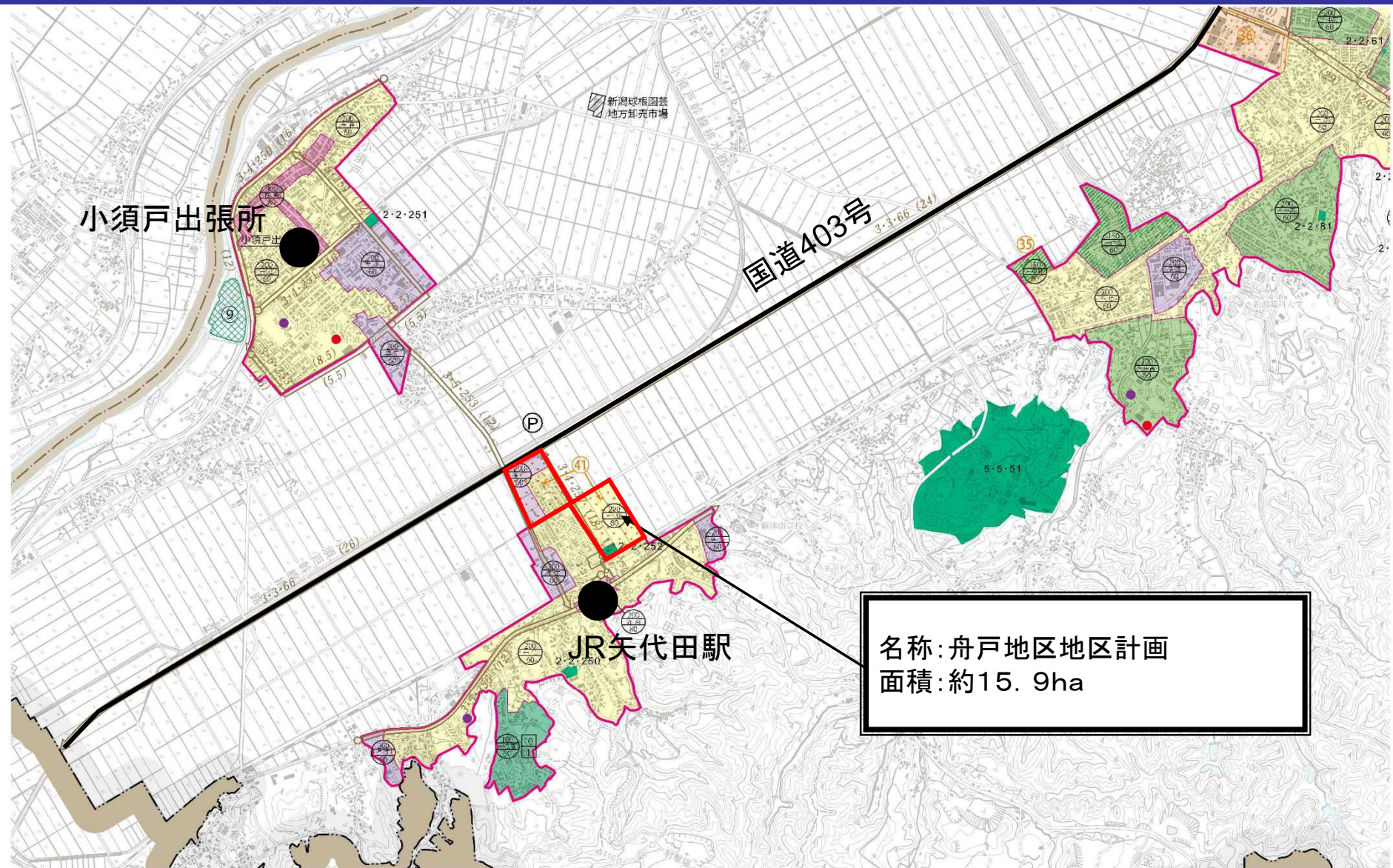
#### 舟戸地区地区計画

## 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
舟戸地区 地区計画	新潟市秋葉区 矢代田地内	約 1 5 . 9 ヘクタール	舟戸土地地区画整理事業の 土地利用計画に整合する よう B－1 地区および B － 2 地区の区分を変更し、 併せて、B－1 地区の壁 面の位置の制限および B － 2 地区の建築物の地盤 面の高さの制限を変更す る。

# 舟戸地区の位置

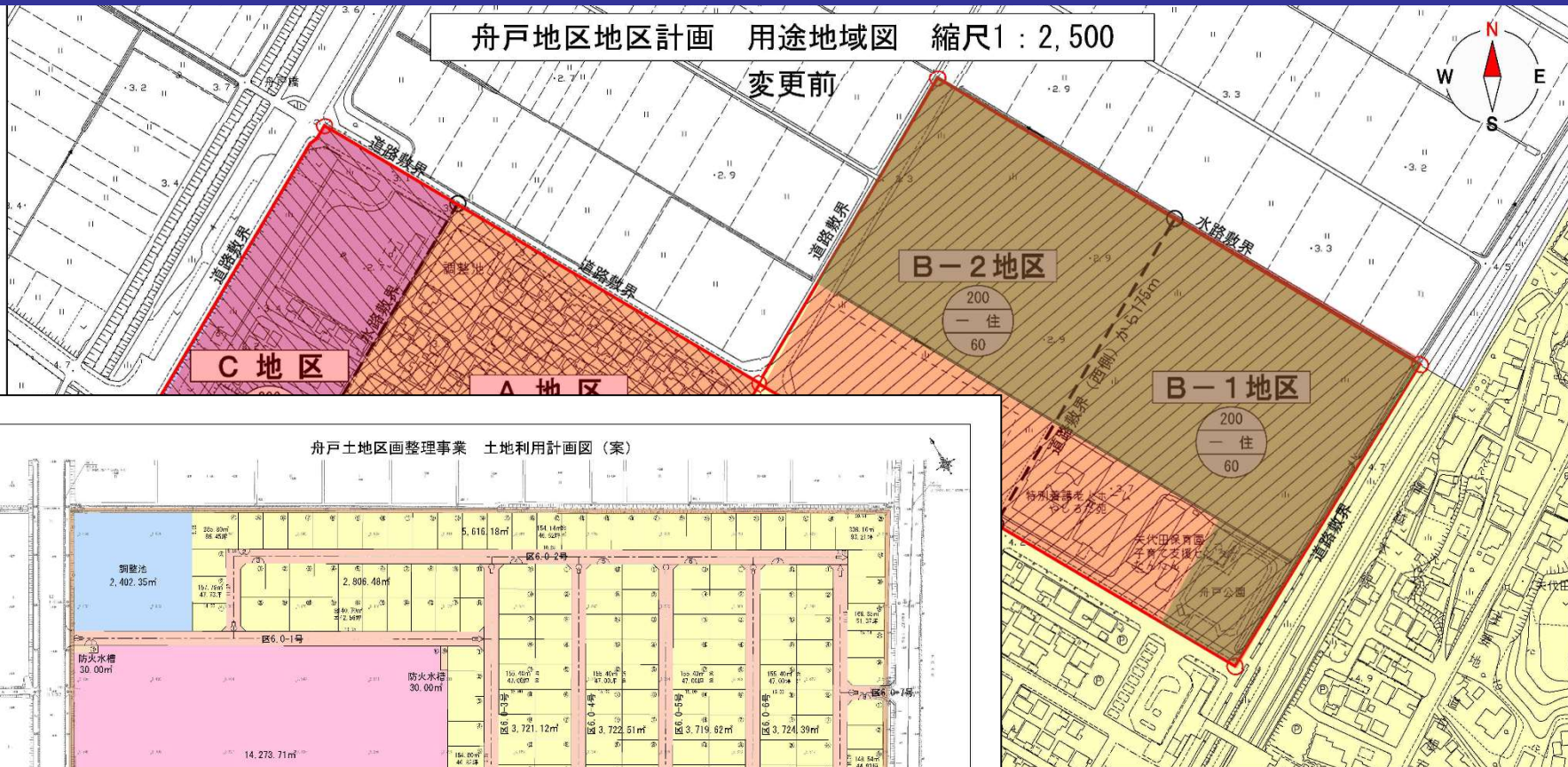
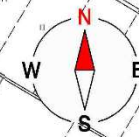




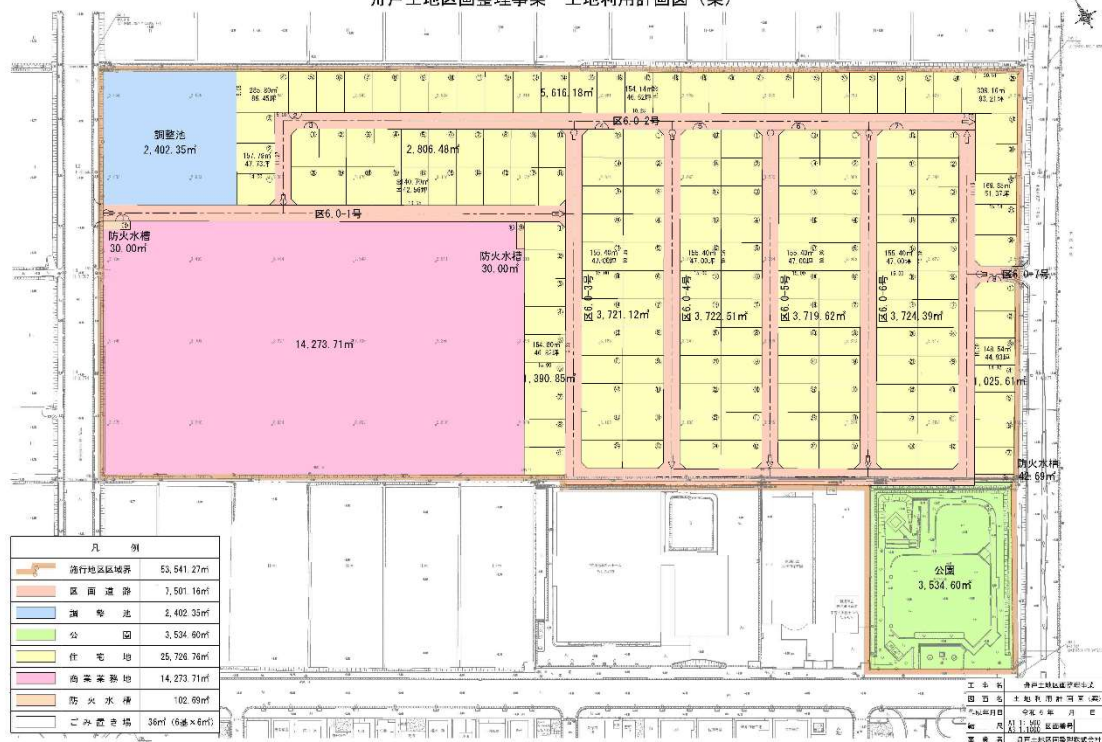
# 都市計画の決定状況

舟戸地区地区計画 用途地域図 縮尺1:2,500

変更前



舟戸土地区画整理事業 土地利用計画図 (案)



凡 例

	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A地区 (第一種住居地域)
	B-1地区 (第一種住居地域)
	B-2地区 (第一種住居地域)
	C地区 (準工業地域)

500m

# 都市計画提案の同意状況

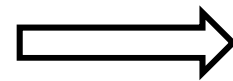
## 【同意率】

(提案書提出時点)

(現時点)

### ・権利者数の同意率

73.6%



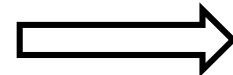
76.0%

(187 / 254 名)

(193 / 254 名)

### ・地積の同意率

87.0%



87.5%

(103,467.77

(104,061.92

/ 118,910.19 m<sup>2</sup>)

/ 118,910.19 m<sup>2</sup>)

※ 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

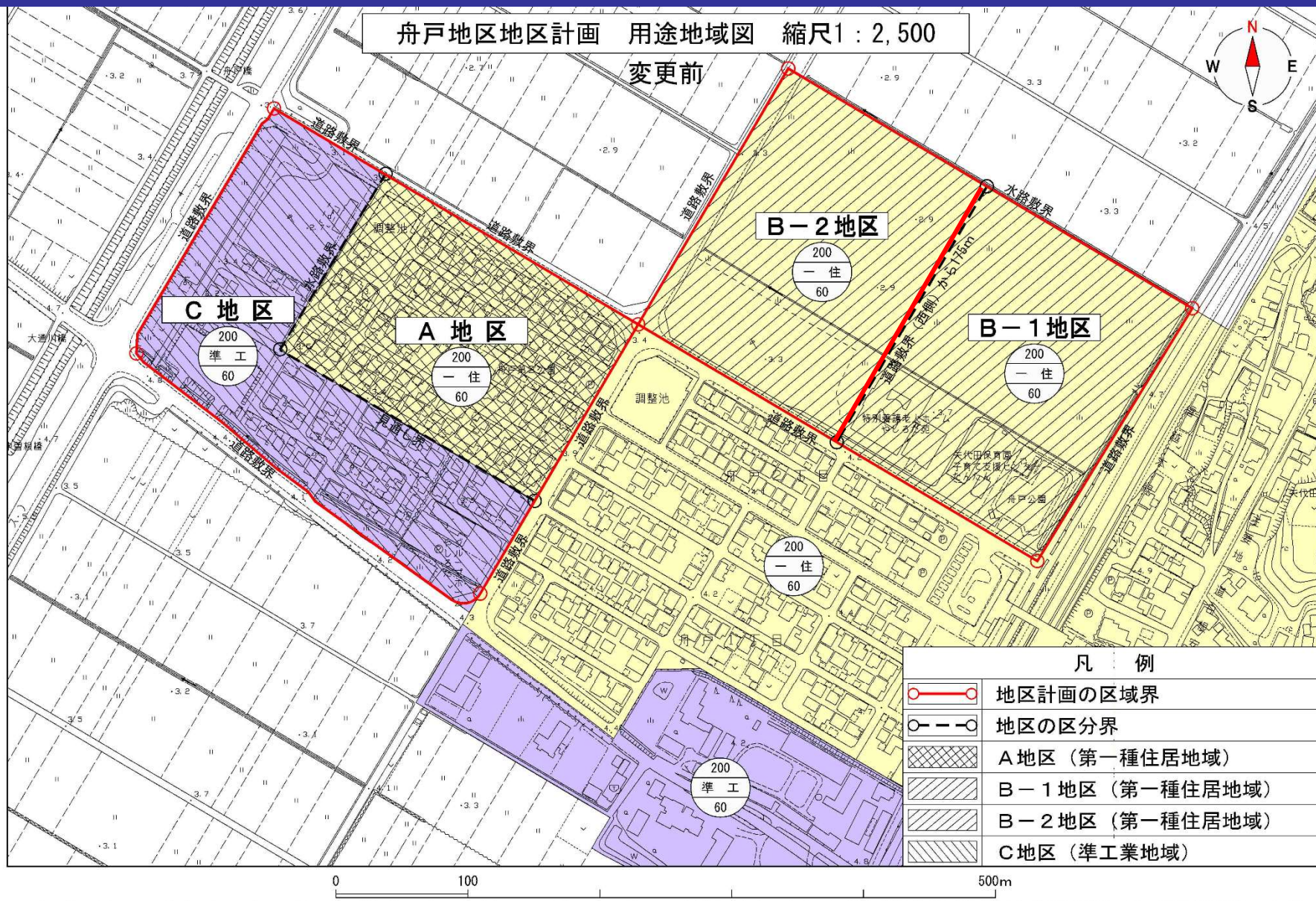
## 提案内容

### ① 地区の区分の変更

⇒地区内で事業が進んでいる土地区画整理事業の土地利用計画と整合するよう、B-1地区およびB-2地区の区分を変更する。

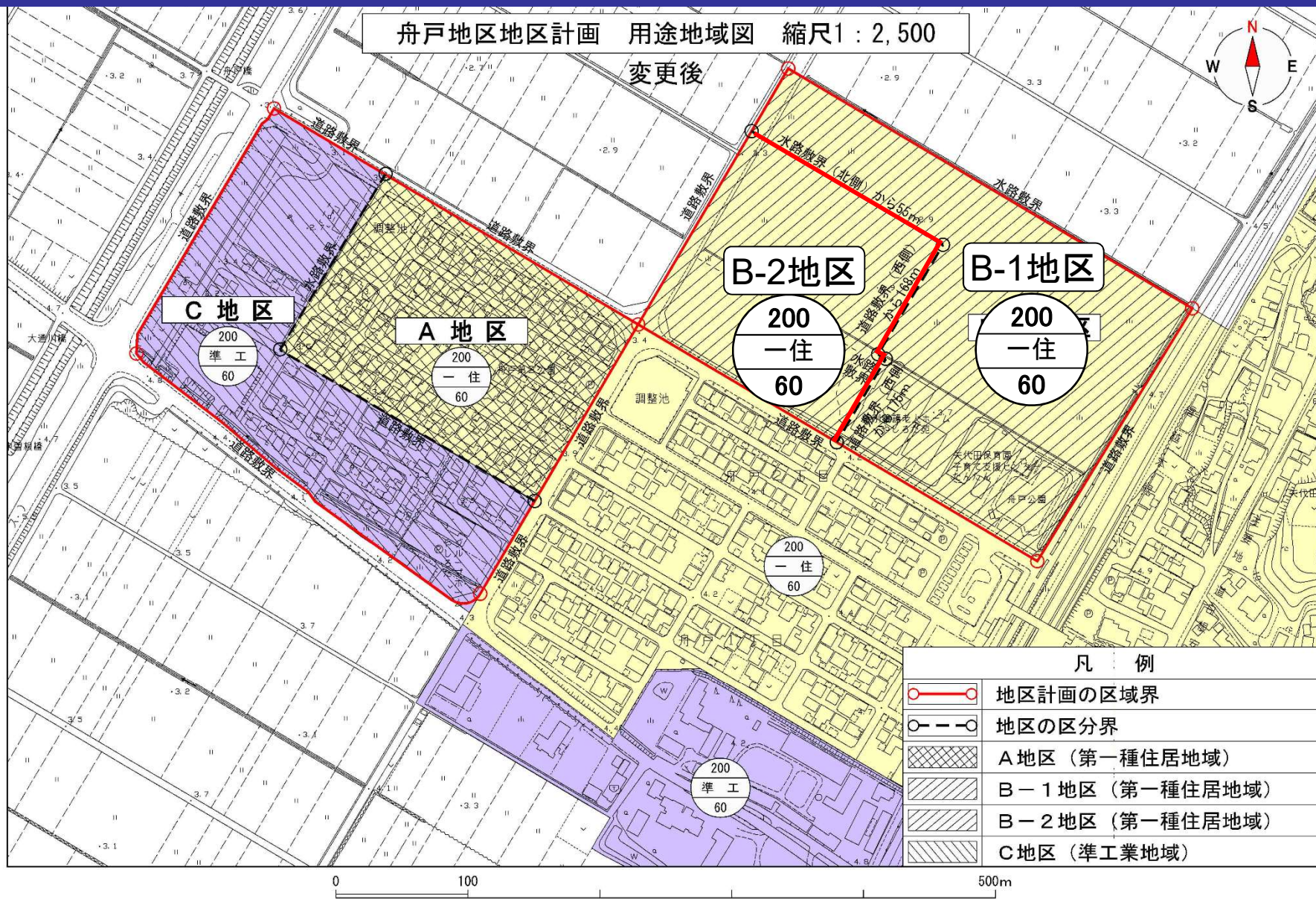


# 提案内容①





# 提案内容①





# 提案内容

## 提案内容

### ① 地区の区分の変更

⇒地区内で事業が進んでいる土地区画整理事業の土地利用計画と整合するよう、B-1地区およびB-2地区の区分を変更する。

## 提案理由

地区計画の目標や土地利用の方針に沿ったまちづくりを着実に進めるため。

# 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。

	現行	提案内容
建築物の等の高さの制限	建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから0.5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ない。	建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから1.5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ない。

## 提案理由

敷地内の駐車場の雨水排水を処理するために必要な排水勾配を確保するため。



# 提案内容

## 提案内容

- ③ 壁面の位置の制限の変更  
⇒ B-1地区における同項目の壁面の位置を  
下記のとおり変更する。

B-1地区	現行	提案内容
道路境界線からの距離	1.5メートル	1.0メートル
隣地境界線からの距離	1.0メートル	(0.5メートル)

## 提案理由

当該地域の宅地需要に対応した制限内容とすることで、B-1地区の土地利用を確実に進捗させるため。

# 新旧対照表①

提案内容を都市計画の変更案に反映するものとする。

		(新)	(旧)
区域の整備・開発及び保全の方針	名 称	舟戸地区地区計画	舟戸地区地区計画
	位 置	新潟市秋葉区矢代田地内	新潟市秋葉区矢代田地内
	面 積	約 1 5 . 9 ヘクタール	約 1 5 . 9 ヘクタール
	地区計画の目標	<p>本地区は、矢代田駅の西側に位置し、駅東西自由通路の設置等、駅周辺の整備を図り、新市街地を形成していく地区である。</p> <p>本地区は、ガスや上下水道の公共施設整備を予定している地区であり、住宅や業務施設の立地が今後予定される地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、本地区の立地特性に配慮した、適正かつ合理的な土地利用の配置を図り、健全な都市環境を形成、保全することを目標とする。</p>	<p>本地区は、矢代田駅の西側に位置し、駅東西自由通路の設置等、駅周辺の整備を図り、新市街地を形成していく地区である。</p> <p>本地区は、ガスや上下水道の公共施設整備を予定している地区であり、住宅や業務施設の立地が今後予定される地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、本地区の立地特性に配慮した、適正かつ合理的な土地利用の配置を図り、健全な都市環境を形成、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>A 地区、B－1 地区においては、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p> <p>B－2 地区においては、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p> <p>C 地区においては、周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p>	<p>A 地区、B－1 地区においては、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p> <p>B－2 地区においては、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p> <p>C 地区においては、周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービスの形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	J R 信越線矢代田駅と国道 4 0 3 号を結ぶ道路を幹線道路とし、地区の利便性や安全性の向上を図り、民間開発により整備された道路、公園等の維持、保全に努める。	J R 信越線矢代田駅と国道 4 0 3 号を結ぶ道路を幹線道路とし、地区の利便性や安全性の向上を図り、民間開発により整備された道路、公園等の維持、保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>1 . A 地区</p> <p>低層住宅地を基本とする市街地の形成と保全のため、建築物の用途及び高さの最高限度について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2－1 . B－1 地区</p> <p>低層住宅地を基本とする市街地の形成と保全のため、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2－2 . B－2 地区</p> <p>低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する市街地の形成と保全のため、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度、及び垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>3 . C 地区</p> <p>周辺環境に配慮し、サービス業務を主体とした土地利用の促進を図るとともに、調和のとれた市街地環境の形成のため、建築物の用途、壁面の位置及び高さの最高限度について適正な規制、誘導を行う。</p>	<p>1 . A 地区</p> <p>低層住宅地を基本とする市街地の形成と保全のため、建築物の用途及び高さの最高限度について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2－1 . B－1 地区</p> <p>低層住宅地を基本とする市街地の形成と保全のため、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度及び垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2－2 . B－2 地区</p> <p>低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する市街地の形成と保全のため、建築物の用途、壁面の位置、高さの最高限度、及び垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>3 . C 地区</p> <p>周辺環境に配慮し、サービス業務を主体とした土地利用の促進を図るとともに、調和のとれた市街地環境の形成のため、建築物の用途、壁面の位置及び高さの最高限度について適正な規制、誘導を行う。</p>

変更なし



# 新旧対照表②

地区の区分	区分の名称	A地区	B－1地区	B－2地区	C地区		A地区	B－1地区	B－2地区	C地区
	区分の面積	約3.6ヘクタール	約5.4ヘクタール	約3.1ヘクタール	約3.8ヘクタール		約3.6ヘクタール	約4.3ヘクタール	約4.2ヘクタール	約3.8ヘクタール

## 地区の区分

	新	旧
B－1地区	5.4ヘクタール	4.3ヘクタール
B－2地区	3.1ヘクタール	4.2ヘクタール

壁面の位置の制限										
				以上離さなければならない。ただし、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。	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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。	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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。		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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。	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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。	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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。

# 新旧対照表②

	地区	区分の名称	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区		A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
--	----	-------	-----	-------	-------	-----	--	-----	-------	-------	-----

## 建築物等の高さの制限

	新	旧
B-2地区	建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから <u>1.5メートル</u> 以下とする。ただし築山等についてはこの限りでない。	建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから0.5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ない。

					いては0.5メートル以上とする。	いては0.5メートル以上とする。		いては0.5メートル以上とする。	いては0.5メートル以上とする。	いては0.5メートル以上とする。
--	--	--	--	--	------------------	------------------	--	------------------	------------------	------------------



# 新旧対照表②

## 壁面の位置の制限

	新	旧
B-1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 <u>1.0メートル</u> 以上離さなければならない。ただし、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。	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、軒の高さが3.0メートル以下の自動車車庫等は、敷地境界線からの制限については0.5メートル以上とする。

# 新旧対照表③

		垣又は柵 の構造の 制限	———	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	———	———	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	———
--	--	--------------------	-----	--	--	-----	-----	--	--	-----

変更なし



# 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7年2月4日～2月18日

縦覧者： 2名      意見書提出：なし

## 都市計画法に基づく案縦覧

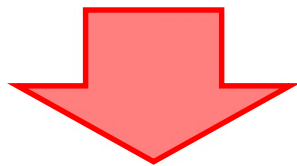
令和7年3月4日～3月18日

縦覧者： 2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6号

新潟都市計画地区計画の変更(新潟市決定)

【舟戸地区地区計画】