

第159回新潟市都市計画審議会議案

と き 令和7年5月27日（火）
午後10時00分から

ところ 白山会館 2階「大平明浄」

新 潟 市 都 市 計 画 審 議 会

（事務局 新潟市都市政策部都市計画課）

第 1 5 9 回新潟市都市計画審議会付議案件

議案番号	付 議 案 件
議案第 1 号	新潟都市計画 新潟卸団地地区地区計画の決定 (新潟市決定)

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画 新潟卸団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新潟卸団地地区地区計画
位 置	新潟市東区卸新町 1 丁目・卸新町 2 丁目・卸新町 3 丁目・紫竹卸新町・竹尾卸新町・竹尾・下場の各一部
面 積	約 58.4 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、新潟市東区の竹尾インターに近接し、新潟駅や新潟空港、新潟港からアクセスしやすい立地特性を活かし、昭和 43 年に設立された総合流通団地である。設立以来、新潟市内はもとより新潟県及び隣県、東北地方の流通拠点として重要な役割を担っている。</p> <p>また、東区における業務拠点として、各種事業所が集積しているメリットを活かすため、有機的な連携と活性化に努めており、時代に対応できる新たな流通業務拠点づくりに取り組んでいるところである。</p> <p>しかし、近年操業環境の変化による事業用地の売却等によって住宅やアパート、また、商業店舗等が建築されることにより、騒音による苦情や交通渋滞等、周辺事業所への影響が懸念されている。</p> <p>このため、今後も事業所を中心とした働くまちとして、企業集積地としての操業環境を維持し、また、新たな産業を積極的に誘致する機能的な市街地を形成することを目標とするものである。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>1. A・B 地区 事業所、倉庫を中心とし、良好な事業環境の形成を図る地区。</p> <p>2. C 地区 事業所を中心とした土地利用を基本としながら、従業者が利用できる利便施設も誘導する地区。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>新潟卸団地地区を中心とした市街地を形成し、かつ保全するため、建築物の用途、盛土の高さ、壁面の位置及び垣又は柵の構造について適切な規制誘導を行う。</p>

地区 の 区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		地区の面積	約 38.4 ヘクタール	約 7.5 ヘクタール
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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 2 (い) 項第一号から第三号、第四号（ただし幼稚園を除く）第五号、第六号（ただし保育所その他これらに類するもの）第七号及び、第八号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第 2 (は) 項第二号から第四号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第 2 (に) 項第二号（ただし作業場の床面積の合計が 2000 平方メートル以下かつ、原動機の出力が 2,000 キロワット以下のものを除く）第三号から第六号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号及び第三号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第三号（ただし卸売品の販売及び、事業者の教育支援等や、卸団地地区の事業に関するイベント等に利用するコンベンション施設を除く）	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 2 (い) 項第一号から第三号、第四号（ただし幼稚園を除く）第五号、第六号（ただし保育所その他これらに類するもの及び、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 13 項から第 14 項で定義される施設を除く）第七号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第 2 (は) 項第二号から第四号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第 2 (に) 項第二号（ただし作業場の床面積の合計が 2000 平方メートル以下かつ、原動機の出力が 2,000 キロワット以下のものを除く）第三号から第六号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号及び第三号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第三号（ただし卸売品の販売及び、事業者の教育支援等や、卸団地地区の事業に関するイベント等に利用するコンベンション施設を除く）

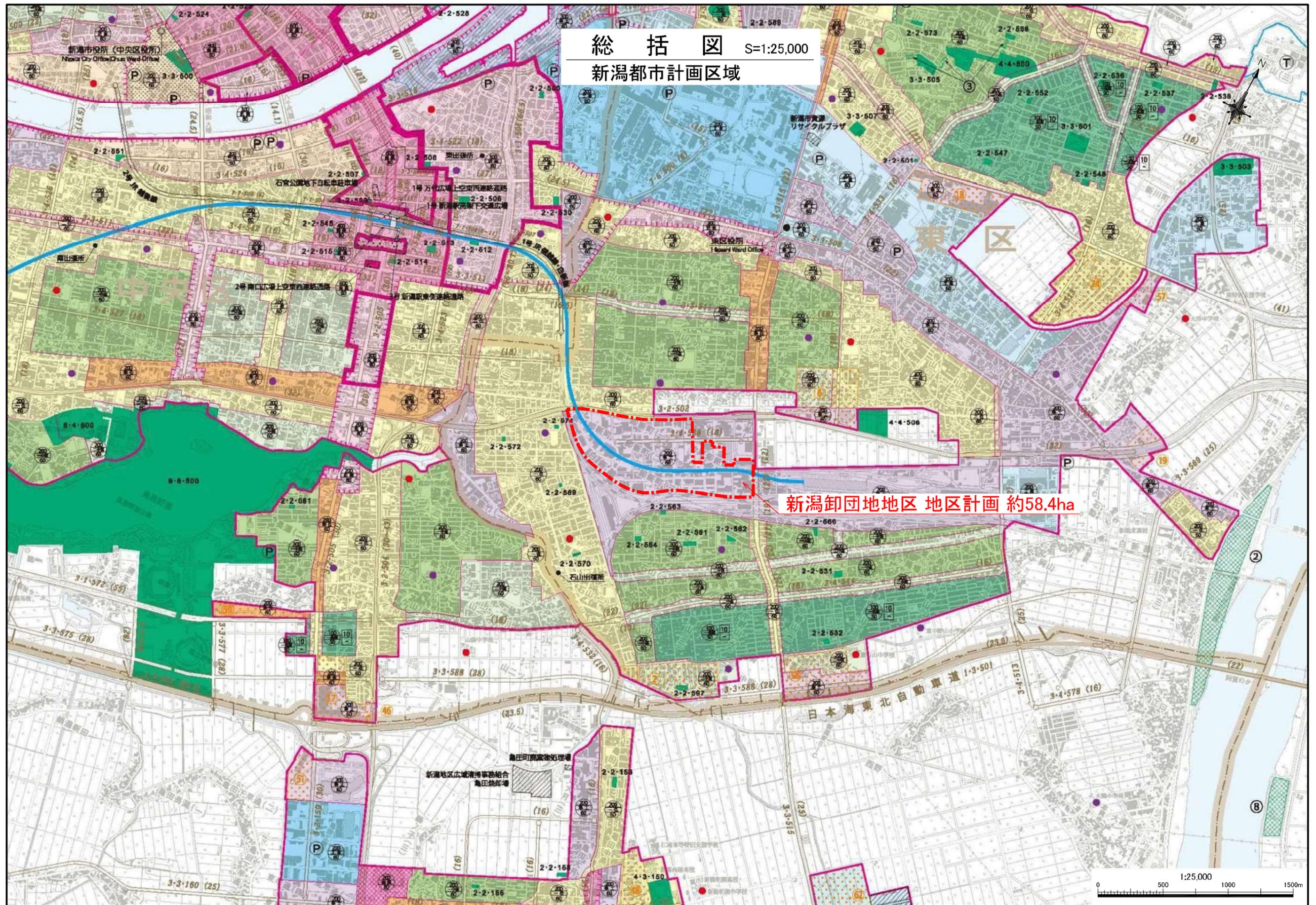
<p style="text-align: center;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の制限</p>	<p>(6) 建築基準法別表第2(と)項第三号のうち(3)、(4)、(4の3)、(4の4)、(4の5)、(4の6)、(6)、(9)、(10)、(14)を営む工場</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(り)項第二号及び第三号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(ぬ)項第三号のうち(1)、(3)、(5)、(6)、(7)、(8)、(8の2)、(8の3)、(8の4)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15)、(16)、(17)、(17の2)、(17の3)、(17の4)、(18)、(19)、(20)を営む工場(ただし、特殊な機械の使用その他の特殊な方法による事業であつて周辺の環境を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。)</p> <p>(9) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(ただし500平方メートル以下の銀行の支店及び、200平方メートル以下の日用品の販売を主たる目的とする店舗、卸売品の加工及び販売の店舗、食堂又は喫茶店を除く)</p> <p>(10) エンバーミング施設、農作物栽培施設又は細胞培養加工施設</p>	<p>(6) 建築基準法別表第2(と)項第三号のうち(3)、(4)、(4の3)、(4の4)、(4の5)、(4の6)、(6)、(9)、(10)、(14)を営む工場</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(り)項第二号及び第三号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(ぬ)項第三号のうち(1)、(3)、(5)、(6)、(7)、(8)、(8の2)、(8の3)、(8の4)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15)、(16)、(17)、(17の2)、(17の3)、(17の4)、(18)、(19)、(20)を営む工場(ただし、特殊な機械の使用その他の特殊な方法による事業であつて周辺の環境を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。)</p> <p>(9) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(ただし500平方メートル以下の銀行の支店及び、200平方メートル以下の日用品の販売を主たる目的とする店舗、卸売品の加工及び販売の店舗、食堂又は喫茶店を除く)</p> <p>(10) エンバーミング施設、農作物栽培施設又は細胞培養加工施設</p>
---	---	---	---	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>出入り口がある面においては、道路境界線から 1.0 メートル以上後退した位置とする。</p> <p>出入り口のない面においては、道路境界線及び、隣地境界線から 0.5 メートル以上後退した位置とする。</p>
		盛土の高さの限度	<p>建築物の地盤面は、標高 1.4 メートル以下とする。(標高は新潟市公開の街区基準点を基準とする)</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>塀は高さ 1.0 メートル以下とする。ただし危険物の規制に関する政令第 17 条第 1 項第 19 号に規定する防火塀は適用しない。</p> <p>垣・柵は高さ 2.0 メートル以下とする。</p> <p>隅切りのない交差点に接する箇所から 2.0 メートルの区間は透視可能な垣・柵とし、塀は高さ 0.6 メートル以下とする。</p>

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

事業用地を中心とした市街地を形成し、かつ保全するため。

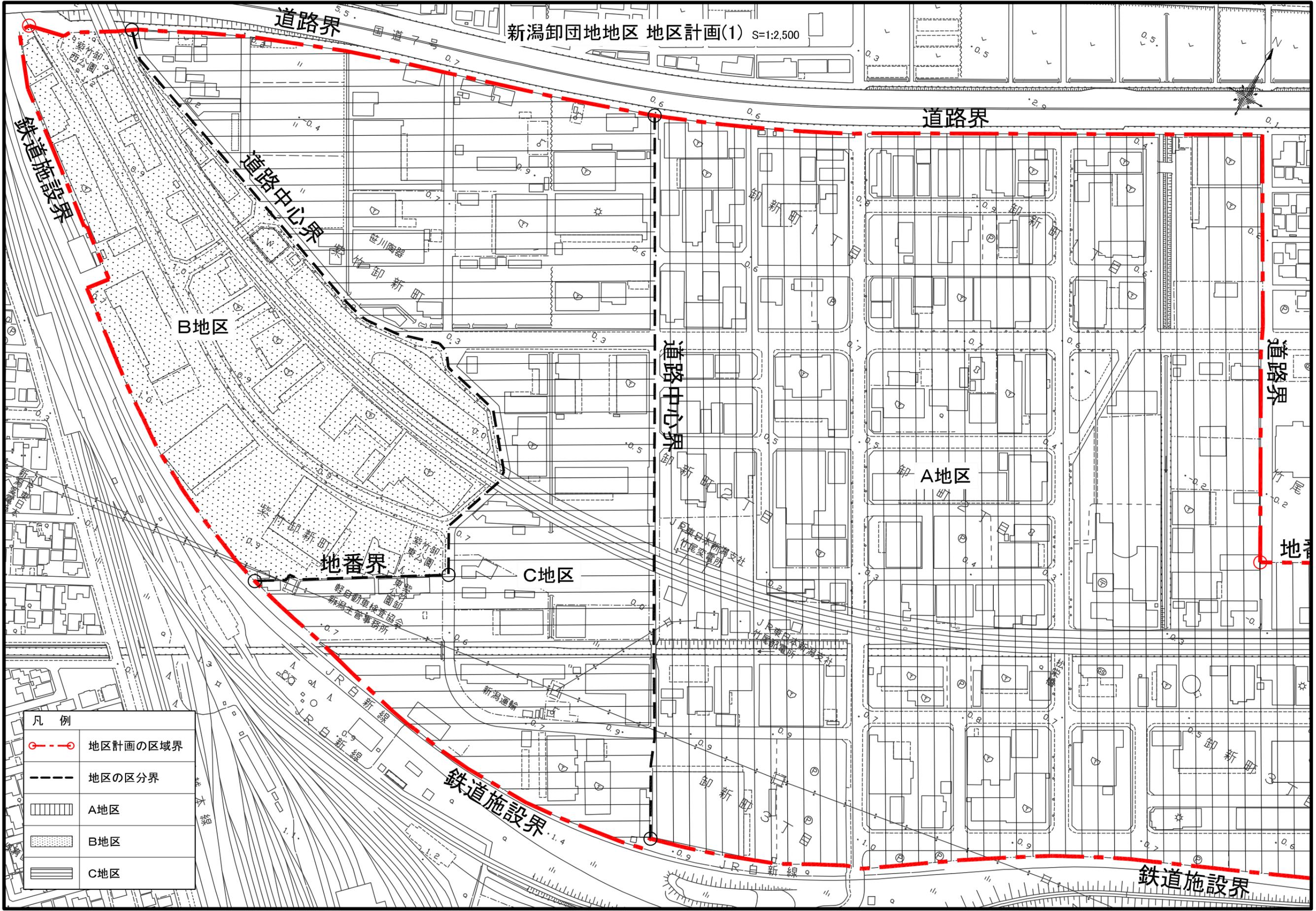


総括図 S=1:25,000
新潟都市計画区域

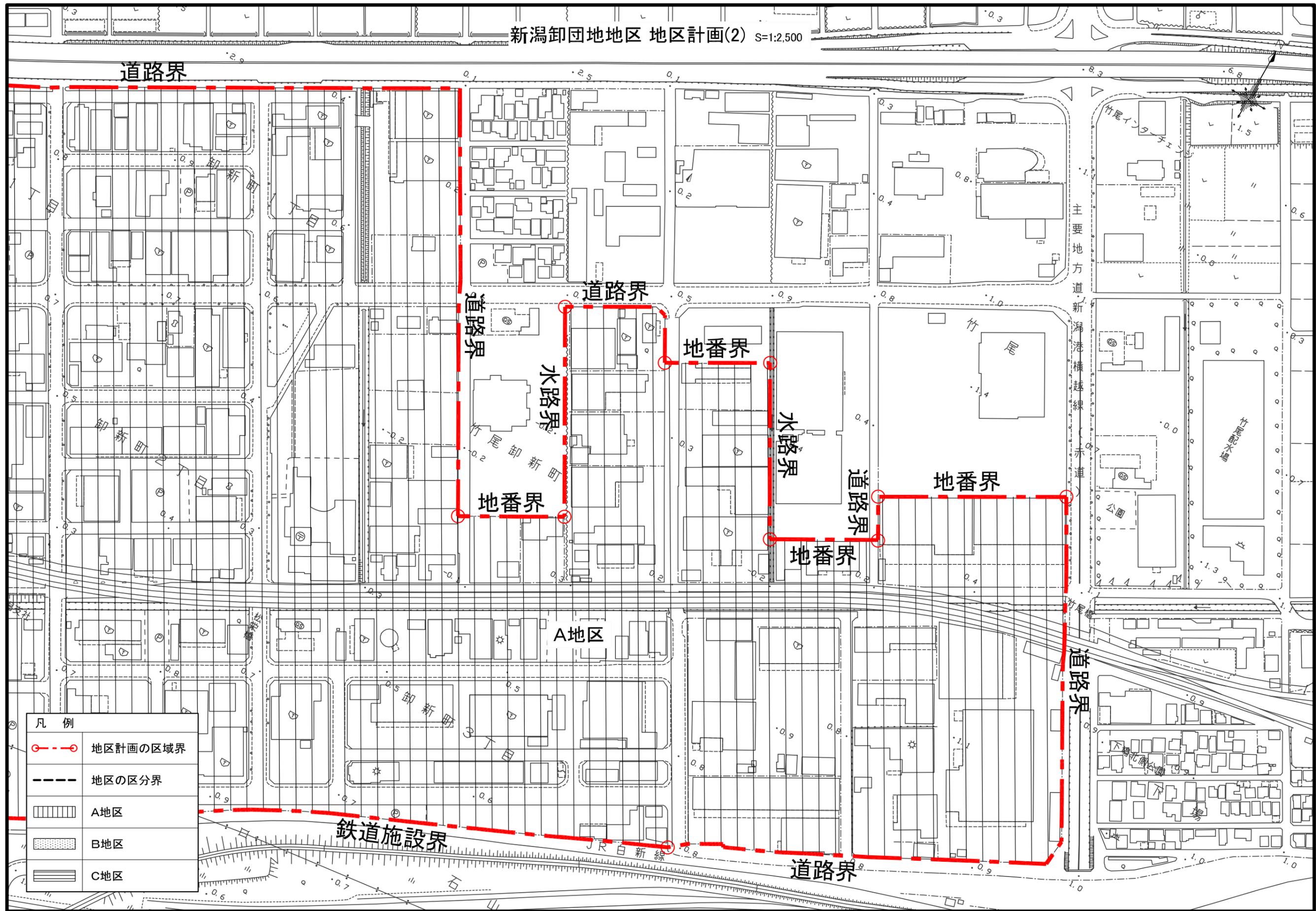
新潟卸団地地区 地区計画 約58.4ha

0 500 1:25,000 1000 1500m

新潟卸団地地区 地区計画(1) S=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
	C地区



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A地区
	B地区
	C地区

新潟卸団地地区地区計画 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	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	A地区	B地区	C地区	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																			
容積率(%)		100	100	150/200	150/200	200	200	200	-	200/300	200/400/600	200	200	200	200	200	200		
建ぺい率(%)		50	50	60	60	60	60	60	-	60/80	80	60	60	60	60	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	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	⑤	⑤	⑤	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・住宅建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤200㎡以下の日用品販売店舗、卸売品の加工及び販売の店舗、食堂又は、喫茶店。 500㎡以下の銀行の支店。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	⑤	⑤	⑤	○	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、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○	×	▲ 3,000㎡以下	
	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	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	×	×	×	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲	×	×	▲幼稚園、こども園のみ	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①	②	○	○	①保育所等 ②①に加えて診療所等	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	①	○	×	①就労移行支援、就労継続支援等のみ	
	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		
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	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
※一団地の敷地内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)	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○	○			
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	■	②	②	○	③	③	③	○	○		原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡ ②150㎡以下 ③2,000㎡以下かつ、原動機の出力2,000キロワット以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	③	③	③	○	○			
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	③	③	③	○	○			
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	②	×	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	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	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																		
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離												1.0	1.0	1.0		出入口のある面の道路端から1.0m	
		隣地境界からの後退距離												0.5	0.5	0.5			
	建築物の高さの最高限度																		
	盛土の高さの制限													1.4	1.4	1.4			標高で1.4m以内(標高は街区基準点を使用)
垣又は柵の構造													2.0	2.0	2.0			垣・柵は高さ2.0m以下とする。 隅切りのない交差点に接する箇所から2.0mの区間は透視可能な垣・柵とし、塀は高さ0.6m以下とする。	

新潟都市計画 新潟卸団地地区地区計画
都市計画の案の理由書

1 都市の将来像における位置づけ

新潟市都市計画マスタープラン・東区区別構想において、東区は古くから製造業、卸売業、流通業の事業所が多く立地し、産業のまちとして発展してきており、工業系の土地利用割合が市全体に比べて高く、製造業の就業者数は8区内で最も高くなっている。

卸団地地区も古くから卸売業、流通業を主とした事業所が多く立地し、東区の産業を担ってきた。

しかし、近年では事業所などの移転や廃業により、卸団地地区内で宅地開発などが進み、工場や事業所と住居が近接することで、将来的な操業環境への影響が懸念されている。

区別構想の区づくりの方向性として、地域産業が発展するまちづくりを行うため、卸団地地区などの産業集積エリアでは、産業の場としての特性を強化することにより、産業やものづくりを発信する場、雇用の場として守り、まちの持続的な発展につなげることであり、卸団地地区も現在の操業環境を維持し続けていくため、地区計画の制定を行うものである。

2 都市計画の必要性

事業所を中心とした良好で利便性の高い市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を考慮したまちづくりを行う必要があることから地区計画を定める。

3 位置、区域、規模の妥当性

本地区は、新潟市中心部から南東3キロメートルに位置し、新潟バイパス竹尾インターチェンジ及び県道新潟港横越線に近接し、新潟駅や新潟空港、新潟港、JR 新潟貨物ターミナル駅からのアクセスが容易であり、特に物流等の交通の利便性の高い地区に位置している。

また本地区は準工業地域となっており、事業所を中心とした産業・工業系の土地利用が図られている。

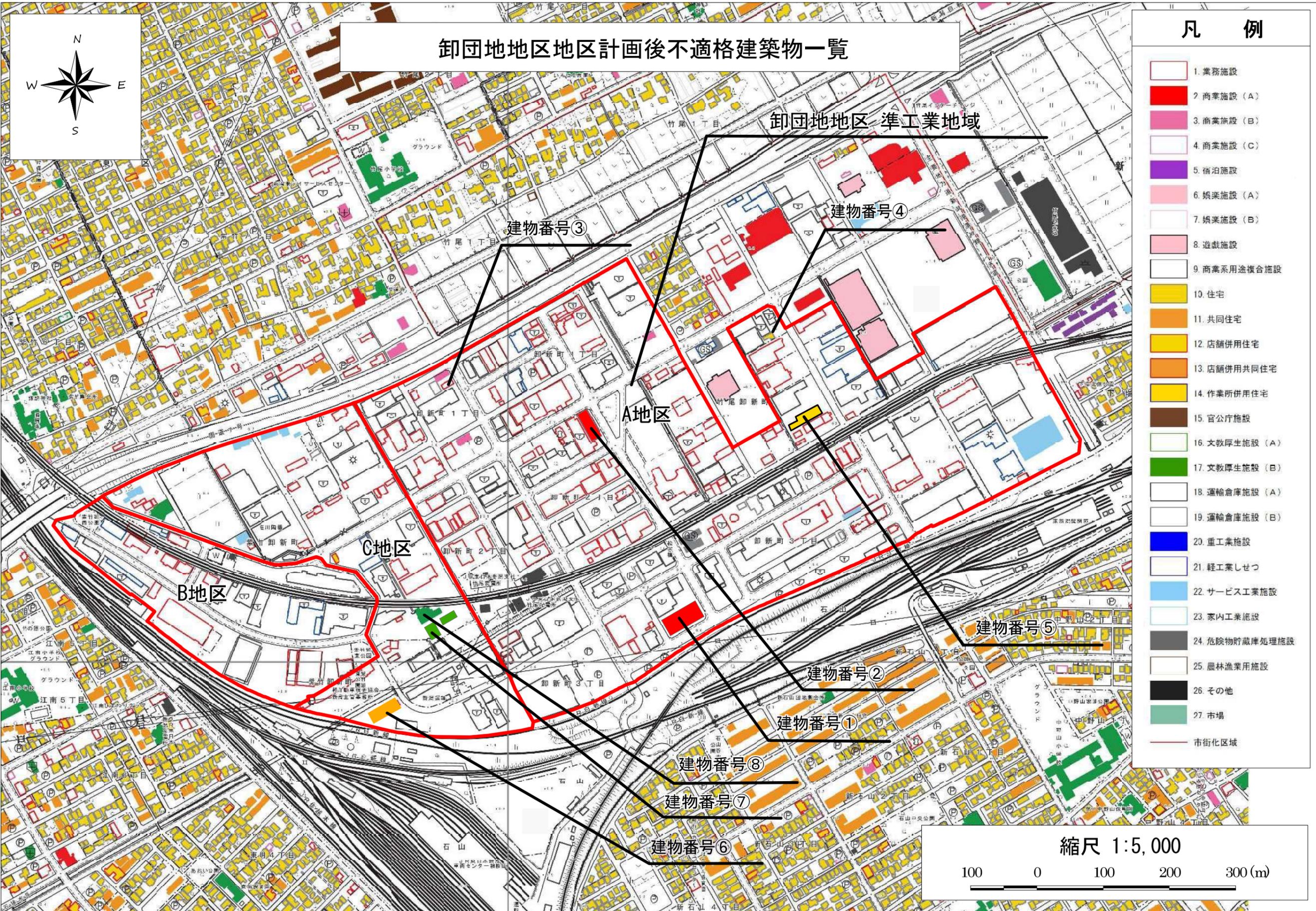
このため周辺の住居地域からの就業の場として、職住近接及び、住工混在の回避を基本とした、周辺地域と調和した計画的な市街地整備が行われることが確実である。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画地区計画の決定（卸団地地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和7年 2月 6日 から 2月20日 まで	
新潟県意見照会	令和7年 3月 3日	
新潟県意見照会回答	令和7年 3月25日	
都市計画案の縦覧	令和7年 4月11日 から 令和7年 4月25日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和7年 5月27日	
新潟県知事への協議	令和7年 6月上旬	予定
新潟県知事協議回答	令和7年 6月中旬	予定
決定告示	令和7年 7月中旬	予定

卸団地地区地区計画後不適格建築物一覧



凡 例

- 1. 業務施設
- 2. 商業施設 (A)
- 3. 商業施設 (B)
- 4. 商業施設 (C)
- 5. 宿泊施設
- 6. 娯楽施設 (A)
- 7. 娯楽施設 (B)
- 8. 遊戯施設
- 9. 商業系用途複合施設
- 10. 住宅
- 11. 共同住宅
- 12. 店舗併用住宅
- 13. 店舗併用共同住宅
- 14. 作業所併用住宅
- 15. 官公庁施設
- 16. 文教厚生施設 (A)
- 17. 文教厚生施設 (B)
- 18. 運輸倉庫施設 (A)
- 19. 運輸倉庫施設 (B)
- 20. 重工業施設
- 21. 軽工業しせつ
- 22. サービス工業施設
- 23. 家内工業施設
- 24. 危険物貯蔵庫処理施設
- 25. 農林漁業用施設
- 26. その他
- 27. 市場
- 市街化区域

縮尺 1:5,000

100 0 100 200 300 (m)

新潟都市計画地区計画決定後不適格建築物一覧表

地区名	用途地域	地区	建築物番号	名称	建物用途	住所	不適格要因	備考
卸団地地区	準工業地域	A地区	①	ナチュレ片山	商業施設	新潟市東区卸新町3丁目16-31	建物用途	倉庫兼用店舗
卸団地地区	準工業地域	A地区	②	新潟家具	商業施設	新潟市東区卸新町2丁目848-9	建物用途	倉庫兼用店舗
卸団地地区	準工業地域	A地区	③	志田塗料店	軽工業施設	新潟市東区卸新町1丁目927-6	建物用途	塗料製造工場
卸団地地区	準工業地域	A地区	④	住宅	住宅		建物用途	住宅
卸団地地区	準工業地域	A地区	⑤	作業所併用住宅	作業所併用住宅		建物用途	事務所兼用社宅
卸団地地区	準工業地域	B地区	⑥	前田道路新潟営業所	共同住宅	新潟市東区紫竹卸新町86-5	建物用途	社宅
卸団地地区	準工業地域	B地区	⑦	ぼんびくらぶ	文教厚生施設	新潟市東区竹尾卸新町2006	建物用途	児童福祉施設
卸団地地区	準工業地域	B地区	⑧	すてっぶさぽーと・ときいろ	文教厚生施設	新潟市東区竹尾卸新町2007	建物用途	児童福祉施設・グループホーム