

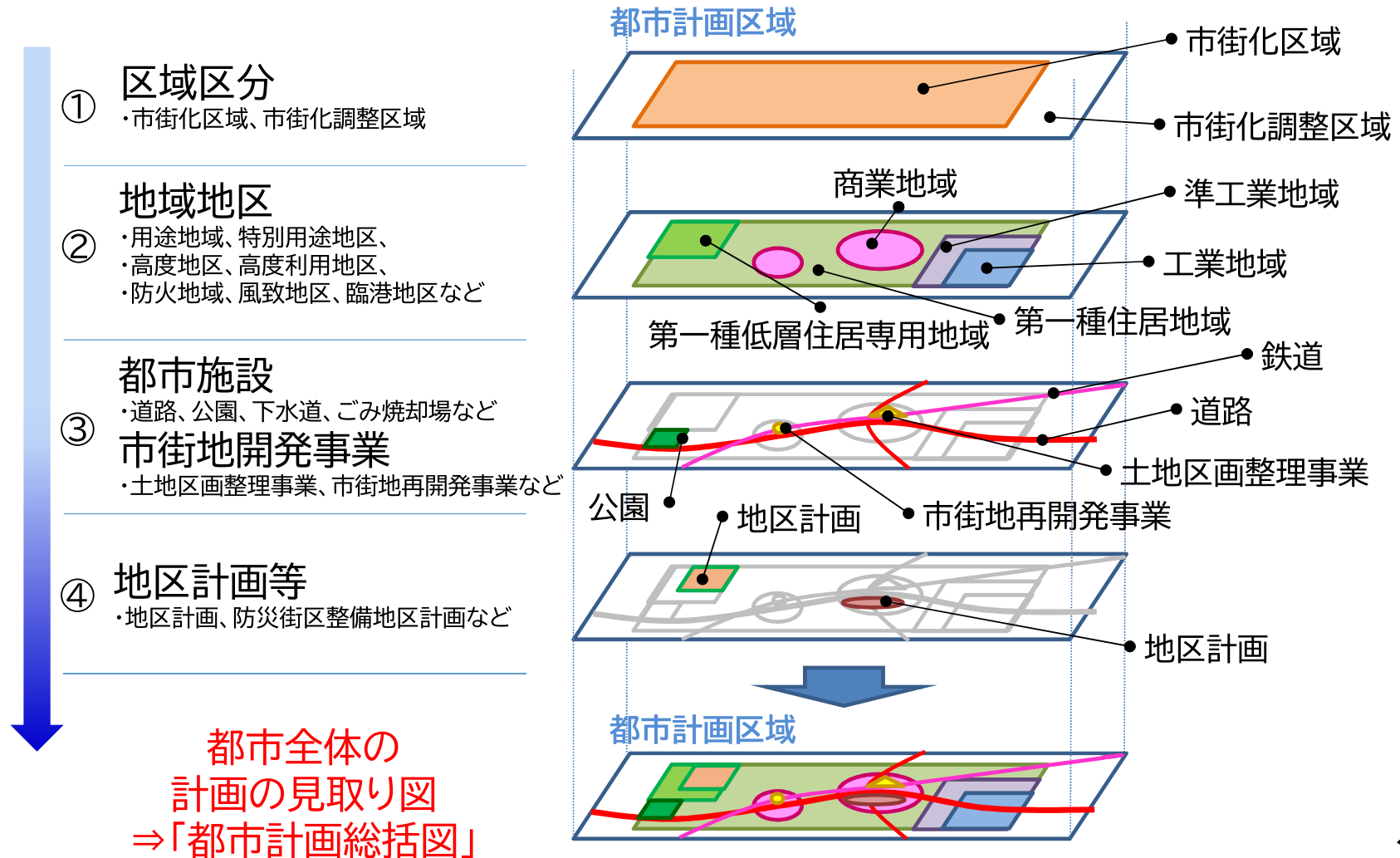
第159回 新潟市都市計画審議会

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)

令和7年5月27日
東区役所 建設課

都市計画の体系

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



地区計画の概要

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



○概要

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

○地区計画で定められるルール

- 地区計画の目標と土地利用と建築物等の整備方針
- 地区整備計画

①地区施設

(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置

②建築物の規制

(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)

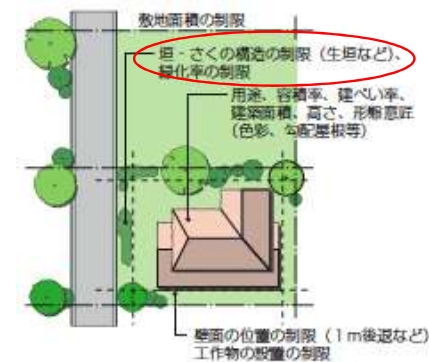
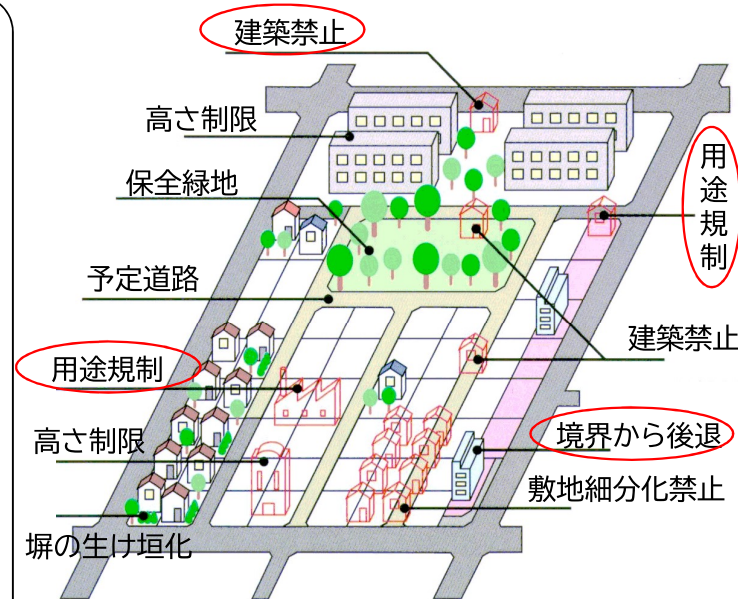
③緑地の保全・・・など

○地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- 地区計画の内容を条例で定めることで、建築確認による担保

○地区計画で定められる建築物に関する基準

- 用途の制限
- 容積率の最高限度又は最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 建築面積、敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度又は最低限度
- 形態若しくは意匠の制限
- 垣又は柵の構造の制限



計画地の位置



新潟卸団地地区の各種計画における位置づけ

◆新潟都市計画区域マスタープラン

⇒流通業務地として位置づけ

- ・流通業務施設を集積させることにより、都市内交通の混雑緩和及び物流の効率化を目的とした、広域的な物流の拠点となる地区である。
流通業務機能の強化を図るとともに、周辺の居住環境への影響に十分配慮し配置する。



市街地の土地利用方針図
(新潟都市計画区域マスタープラン(新潟県)より)

新潟卸団地地区の各種計画における位置づけ

◆新潟市都市計画マスタープラン

○地域産業が発展するまちづくり
山木戸榎地区、卸団地地区、木工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ます。



東区区別構想
(新潟市都市計画マスタープランより)

新潟卸団地地区の各種計画における位置づけ



	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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

卸団地地区は準工業地域に該当

新潟卸団地地区の特性

- 昭和40年代より、卸売業を中心とした事業所、倉庫などの産業集積地として造成された。
- 新潟市東区の南に位置し、重要道路交通網、鉄道交通網に接する交通利便性の高い場所に立地。
- 近年では一部地区内に商業施設の立地、住宅の建築がなされた。



○歴史ある産業集積地として将来的な操業環境の維持に懸念

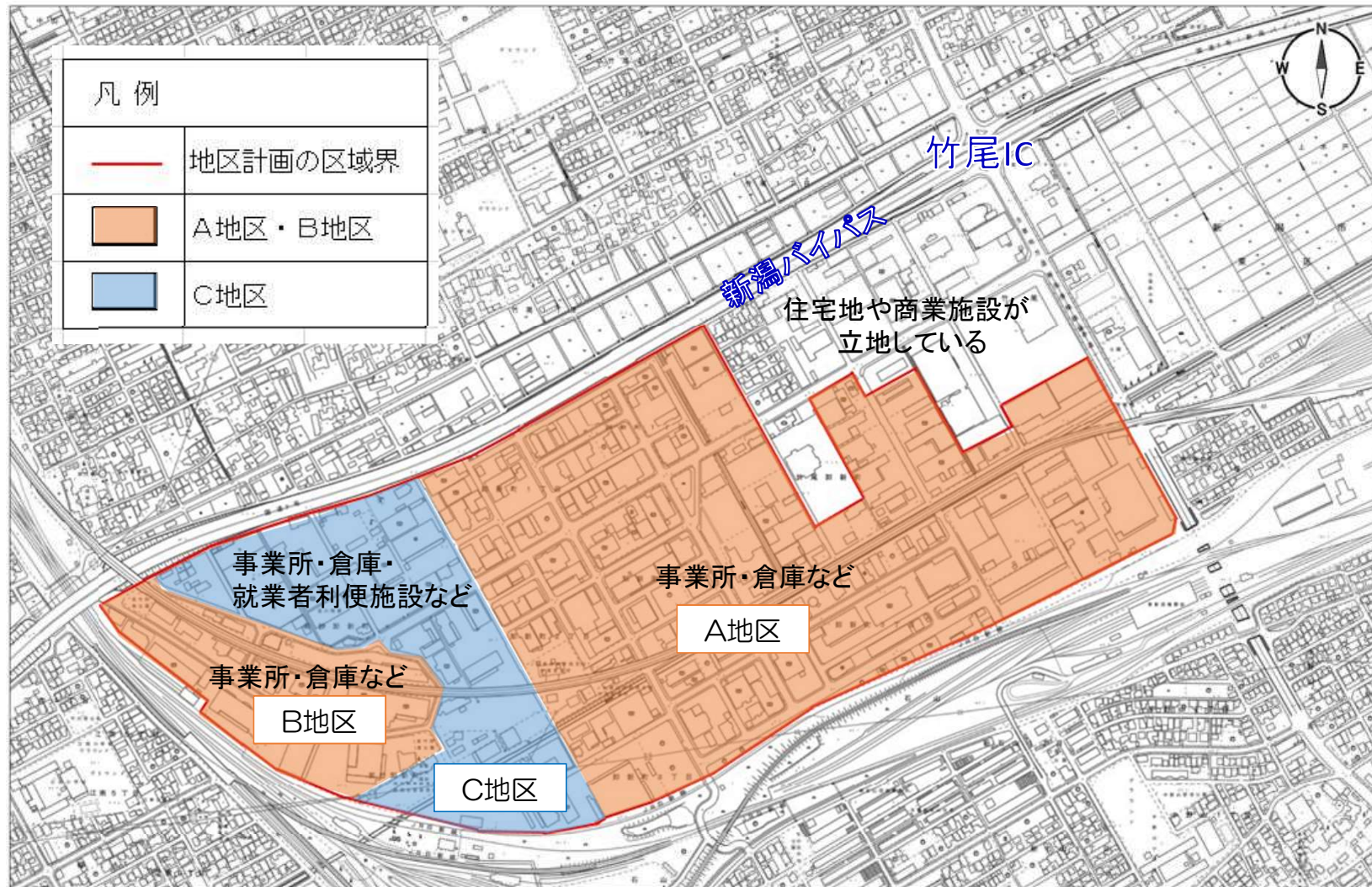
地区計画の検討経緯

年 月	内 容
平成28年4月	協同組合新潟卸センターとして新潟市に地区計画の制定を陳情
平成28年5月	組合の総務委員会で打合せ会を開始
平成30年1月	新潟市と組合で地区計画検討会議を開催
令和元年9月	新潟卸センター理事会で地区計画制定案を承認議決
令和4年6月	新潟卸センターを中心に新潟卸団地地区まちづくり協議会を設立
令和5年7月	まちづくり協議会による、地権者に対する地区計画説明会を開催 地権者同意率約85%
令和5年10月	新潟市に卸団地地区、地区計画提案書を提出

○当初組合の中で地区計画を検討
⇒令和に入り組合だけでなく、地区全体で計画を考えるべく
まちづくり協議会を設立し検討

新潟卸団地地区 地区計画の提案

計画図



新潟卸団地地区の地区計画(案)

例 示	準工業地域	A地区・B地区	C地区	備 考
住宅、小規模の兼用住宅	○	×	×	
幼稚園、小・中・高等学校	○	▲	▲	▲幼稚園、こども園のみ可
保育所、診療所	○	①	①②	①保育所可 ②診療所可
老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	×	▲	▲就労移行支援、就労継続支援等のみ可
病院、大学	○	×	×	
店舗、飲食店等	○	▲	▲	▲200㎡以下の店舗、飲食店等、 500㎡以下の銀行支店は可
事務所等	○	○	○	
神社、寺院、教会	○	×	×	
ホテル、旅館	○	×	×	
カラオケボックス、劇場、映画館、ナイトクラブ等	○	×	×	
単独車庫、建築物付属車庫	○	○	○	
倉庫業の倉庫	○	○	○	
危険性、環境悪化のおそれ非常に少ない工場	○	▲	▲	▲2,000㎡以下かつ、原動機の出カ2,000 キロワット以下
危険性、環境悪化のおそれが少ない工場	○	▲	▲	▲同上
危険性、環境悪化のおそれがやや多い工場	○	▲	▲	▲同上

地区計画の効果



○地区内の良好な操業環境の維持

- 居住者トラブルの回避
（事業所と居住地の分離）
- 卸団地地区のブランドイメージ向上

○新潟卸団地地区の継続的な立地を担保

- 居住地に近接した働きやすい職場
（ワークライフバランスの充実）
- 「産業のまち東区」の活性化