

令和 7 年度
新潟都市計画地区計画の決定
(新潟市決定)

素 案

令和 7 年 10 月

新潟市

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画豊栄駅北第2地区地区計画を次のように決定する。

名 称		豊栄駅北第2地区地区計画
位 置		新潟市北区葛塚の一部
面 積		約4.1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	計画地は、JR豊栄駅北口から北へ約500mに位置し、隣接する都市計画道路沿いには生活利便施設や医療施設、福祉施設等が立地するなど利便性が高い地区である。 また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道などの都市基盤が整備され、住宅地、既存の地域生活利便施設の更新などからなる市街地形成が図られるとともに、省エネや再生可能エネルギーの導入を積極的に行い環境に配慮した持続可能なまちづくりが行われる地区である。 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、居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能をもつ市街地を形成し、かつ保全することを目的とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、都市計画道路の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	1. A地区（沿道サービス地区） 居住環境に配慮しながら利便性の高い土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造について制限を行う。 2. B地区（一般住居地区） 住宅地としての良好な環境の形成及び保全のため、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造について制限を行う。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号 幅員 6.0メートル 延長 約 71メートル	
			区画道路 2 号 幅員 11.0メートル 延長 約 73メートル	
	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区
		区分の面積	約 1.8ヘクタール	約 2.3ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内においては、土地地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 9 条第 3 項又は第 21 条第 4 項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。	
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第 2（ほ）項 第 4 号に掲げるもの	—
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から 0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが 3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りでない。	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ 1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

豊栄駅北第2地区地区計画 建築制限概要表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲面積、階数などの制限があります			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	B地区	第一種住居地域	第二種住居地域	A地区	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	備考	
住宅（一戸建て・長屋）			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。 ⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	×	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの		×	×	×	③	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1,500㎡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		×	×	×	×	×	▲	○	▲	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	▲	△	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等		×	×	×	×	×	×	▲	△	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設			用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可 市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)	
			特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	／		／
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（個室付浴場を除く）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	②	③	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡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		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫		×	×	×	①	①	②	○	②	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3000㎡以下
	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	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	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	①	②	○	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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○			
建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%		
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%		
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10		
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／		
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／		
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5		
道路斜線制限		1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5			
日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	／	／	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超		
その他	壁面の位置の制限		道路境界からの後退距離	／	／	／	／	0.5m以上 0.5m以上	／	／	0.5m以上 0.5m以上	／	／	／	／	／	ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りでない。	
			隣地境界からの後退距離	／	／	／	／	0.5m以上	／	／	0.5m以上	／	／	／	／	／		
	垣又は柵の構造		／	／	／	／	※1	／	／	※1	／	／	／	／	／	／	※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし道路面から高さ1.0メートル以下としたもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りではない。	

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画大形駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大形駅北口地区地区計画
位 置		新潟市東区岡山、石動、大形本町の各一部
面 積		約 20.2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	本地区はＪＲ大形駅及び国道７号新潟バイパス海老ヶ瀬ＩＣに接した位置にあり、周辺には新潟県立北高校や新潟県立大学が立地しているほか、都市計画道路太平大淵線沿道の工業系市街地に隣接している。 また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備されるとともに、住宅や生活利便施設に加えて、学生や地域住民の交流や公共交通機関利用者のための施設の配置により、周辺市街地を含む地域一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅市街地の形成が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、主要な区画道路の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	１．Ａ地区（交流・利便施設地区） 共存可能な生活利便施設などを誘導し、周辺の居住環境に配慮した良好で利便性の高い生活環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。 ２．Ｂ地区（一般住居地区） 戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、盛土の高さについて制限を行う。 ３．Ｃ地区（準工業地区） 国道７号新潟バイパス海老ヶ瀬ＩＣに近接した良好なロケーションにふさわしい利便性の高い土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。 ４．Ｄ地区（工業地区） 居住環境に配慮した工業系の立地が可能な土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号 幅員 9.0メートル 延長 約108メートル 区画道路 2 号 幅員 14.0メートル 延長 約418メートル 区画道路 3 号 幅員 11.0メートル 延長 約116メートル			
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		区分の面積	約5.0ヘクタール	約7.3ヘクタール	約2.7ヘクタール	約5.2ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。			
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの（長屋を除く）	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（に）項第6号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (4) 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2（ほ）	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (4) 建築基準法別表第2（ほ）

					項第 3 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3, 0 0 0 平方メートルを超えるもの (6) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 3 号及び第 6 号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第 2 (り) 項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (8) 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (9) 建築基準法別表第 2 (か) 項に掲げるもの	項第 3 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3, 0 0 0 平方メートルを超えるもの (6) 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	—	1 3 5 平方メートル。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処	—	—

				分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地		
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りではない。		隣地境界線及び道路境界線から1.0メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りではない。	
		垣又は柵の構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	—	—
		盛土の高さの制限	—	前面道路から0.6メートル以下。 ただし、築山等はこの限りでない。	—	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

大形駅北口地区地区計画 建築制限概要表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲面積、階数などの制限があります		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	A地区	B地区	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	C地区	工業地域	D地区	工業専用地域	備考	
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	▲長屋のみ建築可	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。 ⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。	
	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1,500㎡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 △1,500㎡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	×	×	×	×	▲	▲	△	○	○	○	○	○	▲	○	▲	×	▲3,000㎡以下 △1,500㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	△	▲	△	▲	▲10,000㎡以下 △3,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	×	▲	×	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	／	／	／	／	市全域の準工業地域（地区計画で制限された地区等を除く）
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（個室付浴場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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 △1,500㎡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	④	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下 ④1,500㎡以下 2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)	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲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	①	②	②	○	○	○	○	○	○	▲原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	○		
	危険性が大きいか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	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
	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	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ③1,500㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	
建築形態制限	建ぺい率	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	60%	60%		
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
		日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超
その他	敷地の最低面積	／	／	／	／	／	／	135㎡	／	／	／	／	／	／	／	／	／	ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地	
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	／	／	／	／	／	0.5m以上	0.5m以上	／	／	／	／	／	1.0m以上	1.0m以上	／	ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りではない。	
		隣地境界からの後退距離	／	／	／	／	／	／	0.5m以上	0.5m以上	／	／	／	／	／	1.0m以上	1.0m以上		／
	垣又は柵の構造の制限	／	／	／	／	／	／	／	※1	／	／	／	／	／	／	／	／	※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	
	盛土の高さの制限	／	／	／	／	／	／	／	0.6m以下	／	／	／	／	／	／	／	／	／	ただし、築山等はこの限りではない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画寺山地区地区計画を次のように決定する。

名 称		寺山地区地区計画
位 置		新潟市東区寺山字前沢、寺山三丁目の各一部
面 積		約 1 1 . 1 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	本地区はＪＲ東新潟駅から北へ約８００メートルの位置にあり、地区の近隣に寺山公園が立地しているほか、隣接する国道７号や都市計画道路太平大淵線などの主要幹線道路の沿道や駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 また、土地区画整理事業により住宅や生活利便施設等を適切に配置し、主要幹線道路や駅周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地の形成が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心とした住宅地を形成するとともに、主要幹線道路の沿道には周辺の住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	１．Ａ地区（沿道サービス地区） 利便性の高い沿道サービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。 ２．Ｂ地区（一般住居地区） 住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等の立地を可能とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造及び盛土の高さについて適切な規制誘導を行う。 ３．Ｃ地区（国道７号沿線地区） 国道７号沿線という環境を考慮しながら、共同住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等や事務所等の立地を可能とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、盛土の高さについて適切な規制誘導を行う。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路1号	幅員	13.0メートル	延長	約101メートル
			区画道路2号	幅員	13.0メートル	延長	約378メートル
			区画道路3号	幅員	4.0メートル	延長	約49メートル
			区画道路4号	幅員	6.0メートル	延長	約301メートル
			区画道路5号	幅員	4.0メートル	延長	約53メートル
			区画道路6号	幅員	6.0メートル	延長	約111メートル
	地区の区分	区域の名称	A地区		B地区		C地区
		区分の面積	約5.2ヘクタール		約3.7ヘクタール		約2.2ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。				
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 新潟市ラブホテル建築等規制条例第2条第2号に掲げるもの	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外のもの	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの（長屋を除く） (2) 建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物以外のもの (4) 建築基準法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げるもの (5) 自動車修理工場 (6) 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもので3階以上又は1,500平方メートルを超えるもの		

		建築物の敷地面積の最低限度	—	135平方メートル。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地	—
		壁面の位置の制限	—	隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りでない。	—
		垣又は柵の構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	—
		盛土の高さの制限	—	前面道路から0.6メートル以下。 ただし、築山等はこの限りでない。	

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲面積、階数などの制限があります		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	A地区	B地区	C地区	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	備考	
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲長屋のみ建築可	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		▲	▲	▲	○	○	○	▲	×	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	②	②	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	②	②	○	○	○	○	○	○	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1,500㎡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		×	×	×	×	▲	①	×	×	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ①3,000㎡以下は可、ラブホテルは不可	
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、バットイング練習場等	×	×	×	×	▲	▲	×	×	○	○	○	○	○	○	×	▲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・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可 市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	／		／
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（個室付浴場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡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)	×	×	×	×	▲	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲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	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか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	○	○	○		作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
	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	②	×	①	○	○	○	○	○	○	○	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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		

建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	
					200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%		
	前面道路による容積率		4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m														
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25														
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
日影規制		4h	4h	4h	4h	5h	5h	5h	5h	5h	5h	5h	5h	5h	5h			対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超
	2.5h	2.5h	2.5h	2.5h	3h	3h	3h	3h	3h	3h	3h	3h	3h	3h				
			1.5m	1.5m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m		

その他	建築物の敷地面積の最低限度								135㎡								ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を1 3 5平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m					0.5m								ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りでない。
		隣地境界からの後退距離							0.5m								
	垣又は柵の構造の制限								※ 1								※ 1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1. 0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。
	盛土の高さの制限								0.6m 以下	0.6m 以下							ただし、築山等はこの限りではない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画江南区役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称		江南区役所周辺地区地区計画
位 置		新潟市江南区早苗 2 丁目、早苗 3 丁目、泉町 3 丁目、4 丁目、5 丁目 の各一部
面 積		約 1 0. 5 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	本地区は国道 49 号亀田バイパス鶴ノ子 IC に近接した位置にあり、地区周辺には江南区役所や江南消防署、江南区福祉センターなどの行政施設が集積しているほか、都市計画道路丸山鶴ノ子線や亀田南線の沿道を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 併せて、土地区画整理事業及び開発行為により、住宅や生活利便施設等を適切に配置し、区役所をはじめとする行政施設周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地として、子育て世代や将来のさらなる少子高齢化の進展に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな市街地」の整備が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	江南区役所を中心とした行政施設が集積する地区を囲むように住宅地を配置し、戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るとともに、地域の拠点となる行政施設に加え、居住者の徒歩圏域に生活利便施設を誘導することで、歩いて暮らせるコンパクトな土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	1. A地区（一般住宅地区） 戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成及び保全・維持のため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、建築物の形態又は意匠、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。 2. B地区（沿道サービス地区） 周辺の住環境と調和した利便性の高い生活利便施設を誘導するため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号	幅員	12.0メートル	延長	約225メートル
		区画道路 2 号	幅員	12.0メートル	延長	約 96メートル
		区画道路 3 号	幅員	9.0メートル	延長	約138メートル
		区画道路 4 号	幅員	8.0メートル	延長	約149メートル
		区画道路 5 号	幅員	6.0メートル	延長	約239メートル
地区 の 区分	区分の名称	A 地区		B 地区		
	区分の面積	約7.1ヘクタール		約3.4ヘクタール		
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築行為の制限	別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。 また、別紙「開発行為予定区域図」に掲げる区域内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない。				
	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 建築基準法別表第2（は）項に掲げるもの		建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げるもの (2) 自動車修理工場		
	建築物の敷地面積の最低限度	135平方メートル ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生じる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地		—		
	建築物の高さの最高限度	地盤面から15メートルを超えてはならない。		—		
	建築物の形態又は意匠の制限	計画図表示の道路境界線等に面して車の出入口を設けてはならない。		—		

		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から 0.5 メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが 3.0 メートル以下の外壁を有しないものはこの限りでない。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ 1.5 メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲面積、階数などの制限があります			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	A地区	B地区	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	備考	
住宅（一戸建て・長屋）			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	②	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等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・宅地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。 ⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	×	②	③	○	②	○	○	○	○	○	○	○	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1,500㎡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		×	×	×	×	▲	×	×	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下 ▲3,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等		×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設			用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
			特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	／	／
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（個室付浴場を除く）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡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		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫		×	×	×	①	②	×	②	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下	
	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	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○		
	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	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下	
	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 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多い施設	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	×	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150% 200%	150% 200%	200%	200%	200%	200%	200%	200% 300%	200% 400% 600%	200%	200%	200%
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
		日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	／	／
			対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超													

その他	敷地の最低面積		／	／	／	／	／	135㎡	／	／	／	／	／	／	／	／	ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地 (2)土地区画整理事業の換地処分により生じる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3)土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地
	建築物の高さの最高限度		／	／	／	／	／	15m	／	／	／	／	／	／	／	／	
	建築物の形態又は意匠の制限		／	／	／	／	／	※1	／	／	／	／	／	／	／	／	※1 計画図表示の道路境界線等に面して車の出入口を設けてはならない。
		道路境界からの後退距離	／	／	／	／	／	0.5m以上	0.5m以上	／	／	／	／	／	／	／	ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないものはこの限りでない。
	壁面の位置の制限	隣地境界からの後退距離	／	／	／	／	／	0.5m以上	0.5m以上	／	／	／	／	／	／	／	
	垣又は柵の構造		／	／	／	／	／	※2	※2	／	／	／	／	／	／	／	※2 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1.5メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。
			／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画フォスター亀田早通地区地区計画を次のように決定する。

名 称		フォスター亀田早通地区地区計画
位 置		新潟市江南区亀田早通、泥瀉の一部
面 積		約 11.8 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	本地区は国道49号亀田バイパス鶴ノ子ICに近接した位置にあり、地区の南側に住居系市街地が隣接しているほか、都市計画道路亀田工業団地線や丸瀉鶴ノ子線の沿道を中心に計画的な都市開発が行われてきた工業系市街地の一角にある。 また、開発行為により住宅や生活利便施設等を適切に配置し、既存の住居系市街地を含めた周辺の地域が一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅地の形成が図られる地区である。 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、隣接する既存市街地を含めた周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	1. A地区（沿道サービス地区） 利便性の高い沿道サービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置について適切な規制誘導を行う。 2. B地区（サービス地区） 利便性の高いサービス施設を誘導し、周辺の居住環境に配慮した地域商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置について適切な規制誘導を行う。 3. C地区（一般住宅地区） 住宅のほか、近隣住民のための生活利便施設等の立地を可能とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、盛土の高さ、高さの最高限度、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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号 幅員 12メートル, 延長 約300メートル 区画道路 2 号 幅員 12メートル, 延長 約370メートル		
	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2.6ヘクタール	約2.5ヘクタール	約6.7ヘクタール
	建築行為の制限		別紙「計画図」に掲げる区域内においては、当該区域を一の区域とする開発行為の都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない。		
	建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限 建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げるもの (7) 店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (8) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの	建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの	建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第5号及び第7号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (4) 店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (5) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	100平方メートル。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地。
		盛土の高さの制限	—	—	前面道路から1.0メートル以下。ただし、築山等はこの限りではない。
		建築物の高さの最高限度	—	—	地盤面から15メートルを超えてはならない。
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から1.0メートル。		隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないものはこの限りでない。
		垣又は柵の構造の制限	—	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲面積、階数などの制限があります			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	B地区	C地区	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	A地区	工業地域	工業専用地域	備考		
住宅（一戸建て・長屋）			○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	▲長屋は建築可		
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			○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり		
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×			
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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。 ② ①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。		
	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1,500㎡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			×	×	×	×	▲	▲	①	○	○	○	○	○	○	▲	×	×	▲ 3,000㎡以下 ①1,500㎡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	○	○	○	○	○	○	▲	○	×	▲ 3,000㎡以下 ①1,500㎡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、ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	×	／	／	市全域の準工業地域 （地区計画で制限された地区等を除く）	
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局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	病院		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場（個室付浴場を除く）		○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	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	③	○	○	○	○	○	○	○	○	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）		×	×	×	×	▲	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 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	①	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	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	危険性が大きいか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	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	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	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	／	／	／	／	15m	／	／	／	／	／	／	／	
		北側斜線制限	5m +1.25	5m +1.25	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	
		隣地斜線制限	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	20m +1.25	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5	31m +2.5	
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
		日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	／	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超
			／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	
			／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	
			／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	

その他	敷地の最低面積		／	／	／	／	／	／	100㎡	／	／	／	／	／	／	／	ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第13条の4で定める公益上必要な建築物の敷地。
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	／	／	／	／	／	1.0m以下	0.5m以下※	／	／	／	／	／	1.0m以下	／	※ 独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないものはこの限りでない。
		隣地境界からの後退距離	／	／	／	／	／	1.0m以下	0.5m以下※	／	／	／	／	／	1.0m以下	／	※ 独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないものはこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度		／	／	／	／	／	／	15m	／	／	／	／	／	／	／	
	盛土の高さの制限		／	／	／	／	／	／	1.0m以下	／	／	／	／	／	／	／	ただし、築山等はこの限りではない。
	垣又は柵の構造		／	／	／	／	／	／	※1	／	／	／	／	／	／	／	※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画荻川あおば通南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		荻川あおば通南地区地区計画
位 置		新潟市秋葉区荻川大字荻島、中野、車場の各一部
面 積		約 1 2. 2 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	本地区は JR 荻川駅から西へ約 800m の位置にあり、周辺には荻川小学校や生活利便施設が立地するなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 また、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、周辺の市街地環境と調和する戸建て住宅地を基本とした市街地の形成が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、一級市道荻川新津線の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	1. A 地区（日常サービス地区） 日常サービス施設を主体とした土地利用を促進するとともに、周辺の住環境と調和のとれた市街地の形成及び保全を図るため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。 2. B 地区（一般住居地区） 生活利便性の向上のためのサービス業務施設が共存する健全で良好な住宅地としての環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、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。

地区 の 区分	地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号 幅員 6 メートル 延長約 3 0 6 メートル	
	地区 の 区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約 2. 6 ヘクタール	約 9. 6 ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内においては、当該区域を一の区域とする開発行為の都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 9 条第 1 項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない。	
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号、第 3 号、第 4 号（集会所を除く）及び第 5 号に掲げるもの (2) 兼用住宅 (3) 建築基準法別表第 2 (は) 項第 2 号、第 3 号に掲げるもの及び自動車車庫（建築物に付属するものを除く）。 (4) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号から第 6 号に掲げるもの	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 4 号（集会所を除く）及び第 5 号に掲げるもの (2) 兼用住宅（建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に掲げるものを除く） (3) 建築基準法別表第 2 (は) 項第 2 号に掲げるもの及び自動車車庫（建築物に付属するものを除く） (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法別表第 2 (は) 項第 5 号に掲げるものを除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	—	1 5 0 平方メートル ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を 1 5 0 平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地

		壁面の位置の 制限	—	隣地境界線及び道路境界線から 1. 0メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒 の高さが3. 0メートル以下の外 壁を有しないもの又は物置で1 0 平方メートル以下のものはこの限 りでない。
		垣又は柵の 構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、 生垣。 ただし、道路面から高さ1. 0メー トル以下のもの又はフェンス等で 透視が可能な形状のものは、この 限りでない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

荻川あおば通南地区地区計画 建築制限概要表

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	B地区	第一種住居地域	A地区	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	備考		
○ 建てられる用途 × 建てられない用途																			
①②③④▲面積、階数などの制限があります																			
住宅（一戸建て・長屋）			○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×			
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			▲	▲	▲	○	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり		
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×			
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	②	○	○	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	×	②	③	②	○	○	○	○	○	○	○	○	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1,500㎡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、バッチェング練習場等		×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	○	○	○	×	▲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・車券販売所等		×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満		
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く		
大規模集客施設		用途地域制限	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可		
		集客用途面積が10,000㎡を超える特別用途地区制限											○	○	×			市全域の準工業地域（地区計画で制限された地区等を除く）	
		集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの													×				
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		○	○	○	○	▲	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲集会所のみ建築可		
	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（個室付浴場を除く）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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		×	×	▲	▲	×	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲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	②	③	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡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)		×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	○	○	○	○	○	▲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	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大いか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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下	
	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	①	②	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			×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	80%	60%	60%	60%		
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%		
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10		
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m															
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25															
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5			
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5		
		日影規制	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m			対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超	
その他	敷地面積の最低限度							150㎡										ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を150平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地	
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離						1.0m以上										ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置で10平方メートル以下のものはこの限りでない。	
		隣地境界からの後退距離							1.0m以上										
	垣又は柵の構造の制限								※1										※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画北上西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		北上西地区地区計画
位 置		新潟市秋葉区北上字中曽根の一部
面 積		約4.8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	本地区はJRさつき野駅から南西へ約500メートルの位置にあり、周辺には生活利便施設の建設が進むなど、駅を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。 また、開発行為により住宅地や防災機能を備えた公園、事務所向け業務用地等を配置し、駅周辺の地域が一体として安全・快適で多様なライフスタイルに対応した生活環境が提供される住宅地の形成が図られる地区である。 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周辺環境に配慮した住宅や災害時の一時避難場所となる公園、業務用地等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、一級市道山谷22号北上線の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	災害時の一時避難場所となる公園を整備することにより、地区の防災性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	1. A地区（業務地区） 働き方の変化による多様なライフスタイルに対応したオフィス等を誘導し、職住近接によるワークライフバランスが充実可能な環境の形成と保全を図るため、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について制限を定める。 2. B地区（一般住宅地区） 安心安全な住宅地の形成と保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公園 4, 000平方メートル	
	地区 の 区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約0.8ヘクタール	約4.0ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「計画図」に掲げる区域内においては、当該区域を一の区域とする開発行為の都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない。	
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第二（い）項第1号、第2号、第4号及び第5号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（は）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（に）項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に掲げるもの (4) 新潟市ラブホテル建築等規制条例第2条第2号に基づくラブホテル	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第二（い）項第4号から第7号までに掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（は）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物
		建築物の敷地面積の最低制限	—	135平方メートル ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1) 公益上必要な建築物の敷地又は連続した全ての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地。
		建築物の高さの最高限度	地盤面から13メートルを超えてはならない。	
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの、又は物置で10平方メートル以下のものは、この限りでない。	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

北上西地区地区計画 建築制限概要表

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	A地区	B地区	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	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途																		
①②③④▲面積、階数などの制限があります																		
住宅（一戸建て・長屋）			○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			▲	▲	▲	○	○	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	○	②	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	×	②	③	○	○	②	○	○	○	○	○	○	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1,500㎡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			×	×	×	×	▲	①	×	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ①1,500㎡以下は可、ラブホテルは不可	
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、バッティング練習場等		×	×	×	×	▲	×	×	○	○	○	○	○	○	×	▲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・車券販売所等		×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	／	／	／	／	／	／	／	／	／	○	○	×	／	／	市全域の準工業地域（地区計画で制限された地区等を除く）	
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		○	○	○	○	○	▲	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲集会所のみ建築可	
	税務署・警察署・保健所・消防署		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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（個室付浴場を除く）		○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
	診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲診療所のみ建築可	
	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	②	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡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		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫		×	×	×	①	②	②	×	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下	
	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	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか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	
	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 ▲1,500㎡以下
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○				

建築形態制限	建ぺい率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	400%	200%	200%	
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	／	／	／	13m	13m	／	／	／	／	／	／	
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
		日影規制	4h 2.5h	4h 2.5h	4h 2.5h	4h 2.5h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	5h 3h	／	／	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超
			1.5m	1.5m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	

その他	敷地面積の最低限度		／	／	／	／	／	135㎡	／	／	／	／	／	／	／	ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 (1)公益上必要な建築物の敷地又は連続した全ての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地。
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	／	／	／	／	／	0.5m以上 0.5m以上	0.5m以上 0.5m以上	／	／	／	／	／	／	ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの、又は物置で10平方メートル以下のものは、この限りでない。
		隣地境界からの後退距離	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	／	
	垣又は柵の構造の制限		／	／	／	／	／	※1	※1	／	／	／	／	／	／	※1 道路に面する垣又は柵の構造は生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの、又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画榎尾地区地区計画を次のように決定する。

名 称		榎尾地区地区計画
位 置		新潟市西区榎尾の一部
面 積		約 9. 2 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	本地区は、ＪＲ内野駅から南東へ約 0. 8 キロメートルに位置し、都市計画道路桜木インター曽和線（西大通り）に面するとともに、国道 1 1 6 号新潟西バイパスの高山インター、新通インターに近接するなど交通の利便性が高い地区であり、都市計画基本方針区別構想において、ＪＲ越後線沿線の生活拠点地区内に立地しており、地域コミュニティにおける日常生活を支える日常利便サービス機能の集積が期待されている。 また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤整備に併せ、生活利便施設等の立地による利便性の高い住宅市街地の形成が図られる地区である。 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、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好で利便性の高い住宅地を形成し、かつ保全することを目標とする。
	土地利用の方針	都市計画道路桜木インター曽和線（西大通り）沿線は、高い利便性を活かし、主として生活利便施設や業務施設を誘導するとともに、多様なニーズに対応する住宅の立地を目指し、賑わいある住宅地を形成する。また、既存住宅に隣接する地区では、低層住宅地を中心とした地域コミュニティ創出に資する施設を誘導し、周辺環境への配慮と良好な住環境を形成する。
	地区施設の整備方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、地区内交通の安全かつ円滑な処理及び利便性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	１．Ａ地区（沿道サービス地区） ＪＲ内野駅や都市計画道路桜木インター曽和線に近接した交通利便性を活かした生活拠点の形成のため、生活利便施設や業務施設の誘導、多様なニーズに対応する住宅地の立地に向け、建築物の用途について制限を行う。 ２．Ｂ地区（低層住宅地区） 戸建住宅を主体とした住環境の形成及び保全、持続的な地域コミュニティ創出に資する施設誘導を図るため、建築物の用途、容積率、建築物の高さ、垣又は柵の構造について制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員 6.0メートル 延長 約111メートル 区画道路2号 幅員 9.0メートル 延長 約241メートル 区画道路3号 幅員 6.0メートル 延長 約144メートル	
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約6.2ヘクタール	約3.0ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。	
		建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの	建築することができる建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号から第4号まで及び第8号に掲げるもの（図書館その他これらに類するものを除く。） (2) 建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (3) 保育所 (4) 事務所の用途に供する建築物で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	—	10分の15を超えてはならない。
		建築物の高さの最高限度	—	地盤面から10メートルを超えてはならない。
		垣又は柵の構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ0.5メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

横尾地区地区計画 建築制限概要表

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	A地区	B地区	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	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途																	
①②③④▲面積、階数などの制限があります																	
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	②	○	○	○	○	○	○	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・宅地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。 ⑤当該区域内の向上において製造・加工する製品を主として販売又は提供する店舗のみ。	
	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1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	①	○	○	○	○	○	○	○	▲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	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	①150㎡以下	
	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、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	○	○	×	▲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・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工のみ建築可	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの										○	○	×			市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)
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（個室付浴場を除く）	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲診療所、保育所のみ建築可	
	老人ホーム、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	①	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡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	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	②	×	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下	
	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	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 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	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
	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 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多い施設	×	×	×	①	②	②	×	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
×			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
×			×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○			

建 築 形 態 制 限	建 ぺ い 率		50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	60%	60%	60%	
	容 積 率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m					10m								
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25													
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
		道路斜線制限	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
日影規制		2.5h 1.5m	2.5h 1.5m	2.5h 4m	2.5h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m	3h 4m		対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超	

その他	高さの最高限度							10m								
	垣又は柵の構造							※1								※1 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。ただし、道路面から高さ0.5メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

新潟都市計画 地区計画の決定

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

① 北区：豊栄駅北第2地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「既存市街地や地域拠点（葛塚）の周辺部で、地域の魅力や特色を活かしたまちづくりを進める地区」とされている。

② 東区：大形駅北口地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

③ 東区：寺山地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて「行政施設など多様な都市機能の集積を図る地区」とされ、市町村合併後も新潟市がその方針を継承しており、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて「将来の市街地整備重点地区」とされ、市町村合併後も新潟市がその方針を継承しており、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「荻川駅周辺を生活拠点として位置付け、身近な生活利便性を高める地区」とされている。

⑦ 秋葉区：北上西地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針」では「駅や交通結節点周辺、主要公共交通沿線において居住機能の誘導・集積を図り、公共交通と連動したまちづくりを進める地区」とされている。また、「秋葉区区ビジョンまちづくり計画」では「新規企業の誘致を推進する地区」とされている。

⑧ 西区：榎尾地区

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域とされ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「JR 越後線各駅周辺地域を生活拠点として機能の充実を図る地区」とされている。

2. 都市計画変更の必要性

① 北区：豊栄駅北第2地区

居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能をもつ市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

② 東区：大形駅北口地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

③ 東区：寺山地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備

された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

隣接する既成住宅地を含めた周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑦ 秋葉区：北上西地区

周辺環境に配慮した住宅や災害時の一時避難場所となる公園、業務用地等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑧ 西区：榎尾地区

周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好で利便性の高い住宅地を形成し、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

① 北区：豊栄駅北第2地区

JR 豊栄駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

② 東区：大形駅北口地区

JR 大形駅から 1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

③ 東区：寺山地区

既成市街地と国道7号新潟バイパスに囲まれ、JR 東新潟駅から1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅や主要幹線道路を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

江南区役所から500m 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、行政施設等を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

南側既成住宅地及び既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、既成住宅地の都市基盤を活用し一体的な市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

JR 荻川駅から1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑦ 秋葉区：北上西地区

JR さつき野駅から1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑧ 西区：槇尾地区

JR 内野駅から1km 圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 7 年 1 0 月 2 0 日 から 1 1 月 4 日 まで	
新潟県意見照会	令和 7 年 1 1 月中旬	（予定）
新潟県意見照会回答	令和 7 年 1 2 月中旬	
都市計画案の縦覧	令和 8 年 1 月中旬 2 月上旬	（予定）
新潟市都市計画審議会	令和 8 年 2 月中旬	（予定）
新潟県知事協議	令和 8 年 2 月中旬	（予定）
新潟県知事協議回答	令和 8 年 2 月下旬	
決定告示	令和 8 年 3 月下旬	（予定）