

新潟都市計画 地区計画の変更 舟戸地区地区計画 新旧対照表

(新)	
名 称	舟戸地区地区計画
位 置	新潟市秋葉区矢代田地内
面 積	約15.9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、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>土地利用の方針</p> <p>A地区、<u>B-1地区</u>においては、低層住宅地の形成を基本とする。</p> <p><u>B-2地区</u>においては、<u>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地区の形成を図る。</u></p> <p>C地区においては、周辺の住環境に配慮し、住民生活に密着したサービス業務施設の立地を主体とした土地利用の促進を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>JR信越線矢代田駅と国道403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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. A地区 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><u>2-1. B-1地区</u> 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<u>垣又は柵</u>の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p><u>2-2. B-2地区</u> <u>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。</u></p> <p>3. C地区 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>

(旧)	
舟戸地区地区計画	
新潟市秋葉区矢代田地内	
約15.9ヘクタール	
<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>A地区、B地区においては、低層住宅地の形成を基本とする。</p> <p>C地区においては、周辺の住環境に配慮し、住民生活に密着したサービス業務施設の立地を主体とした土地利用の促進を図る。</p>	
<p>JR信越線矢代田駅と国道403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。</p>	
<p>1. A地区 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. B地区 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かき又はさく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 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>	

		(新)			
地区の区分	区分の名称	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
地区整備計画	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6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号から第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二(ホ)項第5号以外の物品販売を営む店舗、飲食店	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(ハ)項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(ホ)項第5号以外の物品販売を営む店舗、飲食店	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(ハ)項第2号、第3号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6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) 建築基準法別表第二(ニ)項第5号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(チ)項第1号に掲げるもの
	建築物の高さの最高限度	地盤面から10メートル	地盤面から10メートル 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。	地盤面から10メートル 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。	地盤面から12メートル
	壁面の位置の制限	_____	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。	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。	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。
	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。	_____

		(旧)		
		A地区	B地区	C地区
		約3.6ヘクタール	約8.5ヘクタール	約3.8ヘクタール
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6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号から第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二(ハ)項第5号以外の物品販売を営む店舗、飲食店	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(ハ)項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(ハ)項第5号以外の物品販売を営む店舗、飲食店	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(ニ)項第5号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(チ)項第1号に掲げるもの
建築物の高さの最高限度		地盤面から10メートル	地盤面から10メートル 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。	地盤面から12メートル
壁面の位置の制限		_____	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。	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。
垣又は柵の構造の制限		_____	道路に面する部分のかき又はさくは生垣とし、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。	_____

都市計画案の理由書

新潟市都市計画 舟戸地区地区計画の変更

1. 秋葉区舟戸地区の将来像における位置づけ

本地区は、平成9年に策定された旧「小須戸町都市計画マスタープラン」において、住宅地及び沿道型の商業地に位置づけられています。

平成12年に市街化区域に編入し、民間の開発行為により良好な市街地の形成を図る区域として平成16年に当該地区計画が定められ、A・B地区では低層住宅地の形成を図り、C地区では周辺環境に配慮し、サービス業務を主体とした土地利用を図ることとしました。

さらに平成20年B地区において、福祉施設の立地ができるよう用途制限の変更をしているものです。

2. 都市計画の必要性（地区計画の変更の必要性）

本地区は、平成20年に矢代田駅東西自由通路供用開始、平成22年には東西駅前広場の整備完了により、駅東西を自由に行き来でき、バスや自動車が円滑に通行し歩行者が安全に利用できるようになりました。また、駅西側には舟戸公園やサイクリングロードの整備により交流機能が充実されました。

矢代田駅周辺が整備される以前は、矢代田駅東西は矢代田跨線橋を利用し行き来していましたが、矢代田駅へのアクセスの改善や駅周辺が整備されたことから、公共交通の利用を促進し、地域住民が賑わう魅力あるまちづくりを進めています。

現在、A地区は住宅地の形成が進めてられており約9割の区画で住宅の立地が進められていますが、B地区は保育園と老人福祉施設の他は未だ農地となっています。一方当初C地区は国道403号交差点から西側小須戸方面、東側矢代田方面の2方向への分岐点に位置していることもあり沿道型商業施設を誘導する土地利用計画でしたが、現状では住宅地等で約8割の立地が進み商業施設の適地がありません。また、駅東側には最寄品を購入できる商業施設がありません。

このような状況のなか、矢代田駅周辺の良好な住環境の形成を目指すため、B地区の一部に最寄品販売主体の商業施設の立地ができる地区計画へ変更することにより、高齢者や障がい者が「歩いて暮らせる街」として、都市環境の快適性を備えた魅力ある市街地の形成が図られます。

3. 地区計画の変更内容について

B地区をB1地区とB2地区に区分し、B1地区は従来どおり低層住宅の形成を基本とする地区とし、B2地区を住宅と周辺の住環境に配慮しながら最寄品販売主体の住民生活に密着した商業施設が立地する地区の形成を図るため、建築物の用途制限を変更します。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の変更（舟戸地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	平成28年 5月12日から 平成28年 5月26日まで	
都市計画案の縦覧	平成28年 7月 8日から 平成28年 7月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成28年 8月 3日	
新潟県知事への協議	平成28年 8月上旬	予定
新潟県知事協議回答	平成28年 8月中旬	予定
決定告示	平成28年 8月中旬	予定

舟戸地区 建築物の用途の制限の概要

例	示	住居専用地域	住居第一種低層地域	住居第二種低層地域	住居第一種中層地域	住居第二種中層地域	第一種住居地域	A地区	B-1地区	B-2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	工業専用地域
		住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗	2階以上かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等		○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	2階以上かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等				○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の事務所等	上記以外の店舗、飲食店等						3)	×	3)	3)	4)	4)	○	○	○	○	4)	5)
	上記以外の事務所等						3)	3)	3)	3)	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館																		
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等																	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等																	
風俗施設	カラオケボックス等																	
	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場																	
公共施設	客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場																	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票権発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの																	
病院	キヤパレー、料理店等																	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等																	
学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫等	保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等																	
工場	病院																	
	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎																	
工場	2階以上かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫																	
	営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫(一定の規模以下の付属車庫等を除く)																	
工場	作業用の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの							○	○	○								
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場																	
工場	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの																	
	日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場																	
工場	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの																	
	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																	
工場	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設																	
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設																	
工場	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設																	
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設																	

○ 建てられる用途

■ 建てられない用途

× 現行の地区計画で制限している用途

○ 地区計画を変更して建てられるようにする用途

1)については、一定規模以下のものに限り建築可能。
 2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
 3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 4)については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 5)については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

注)本表は、建築基準法別表第二の概念であり、すべての制限について掲載したものではない。