

議案第 3 号

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画濁川地区地区計画を次のように決定する。

名 称	濁川地区地区計画	
位 置	新潟市北区濁川字大島の一部	
面 積	約 15.9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	<p>本地区は新潟市の北部に位置し、都市計画道路山の下東港線の西名目所インターチェンジに近接し、地区の南側は国道7号新新バイパス濁川インターチェンジに接しているなど、交通の利便性が高い地区である。また、地区の北側は北区西名目所土地区画整理事業による工業団地に隣接していることから、一団の工業団地を形成することができ、雇用の場の創出に資する製造業及び物流系企業の施設用地として整備することで雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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 109 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) 建築基準法別表第二（を）項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 3 号、第 5 号から第 8 号までに掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項第 4 号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二（に）項第 3 号、第 5 号及び第 6 号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第二（わ）項第 5 号（ただし床面積が 3, 0 0 0 平方メートル以下でかつ当該区域内の工場において製造、加工する製品を主として販売するものを除く。）及び第 6 号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 6

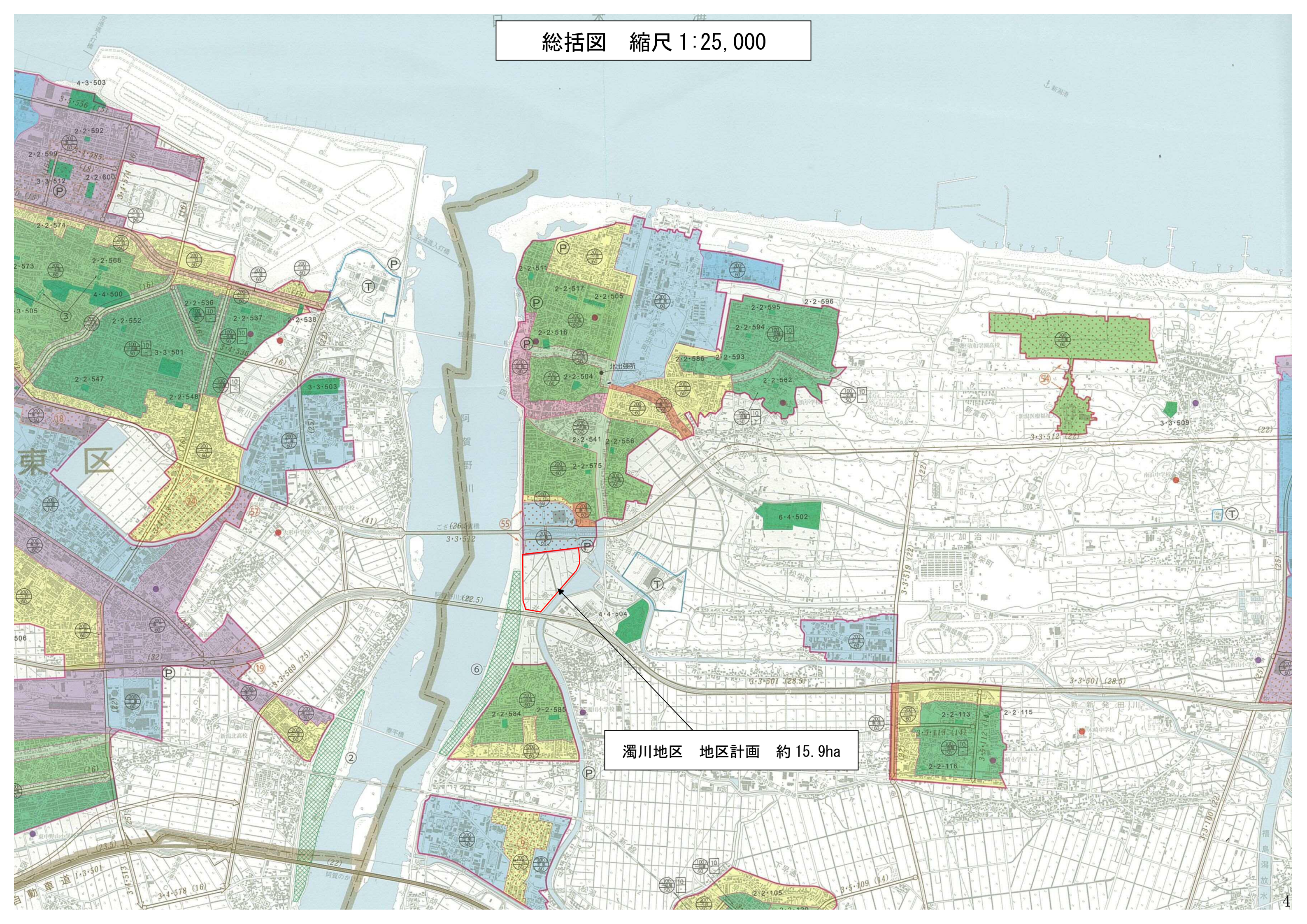
「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	濁川地区	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）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	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・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当該区域内の工場において製造・加工する製品を主として販売する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	⑤	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	⑤	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	⑤	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可	
	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		
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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
建ぺい率	建ぺい率	50%	50%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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				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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

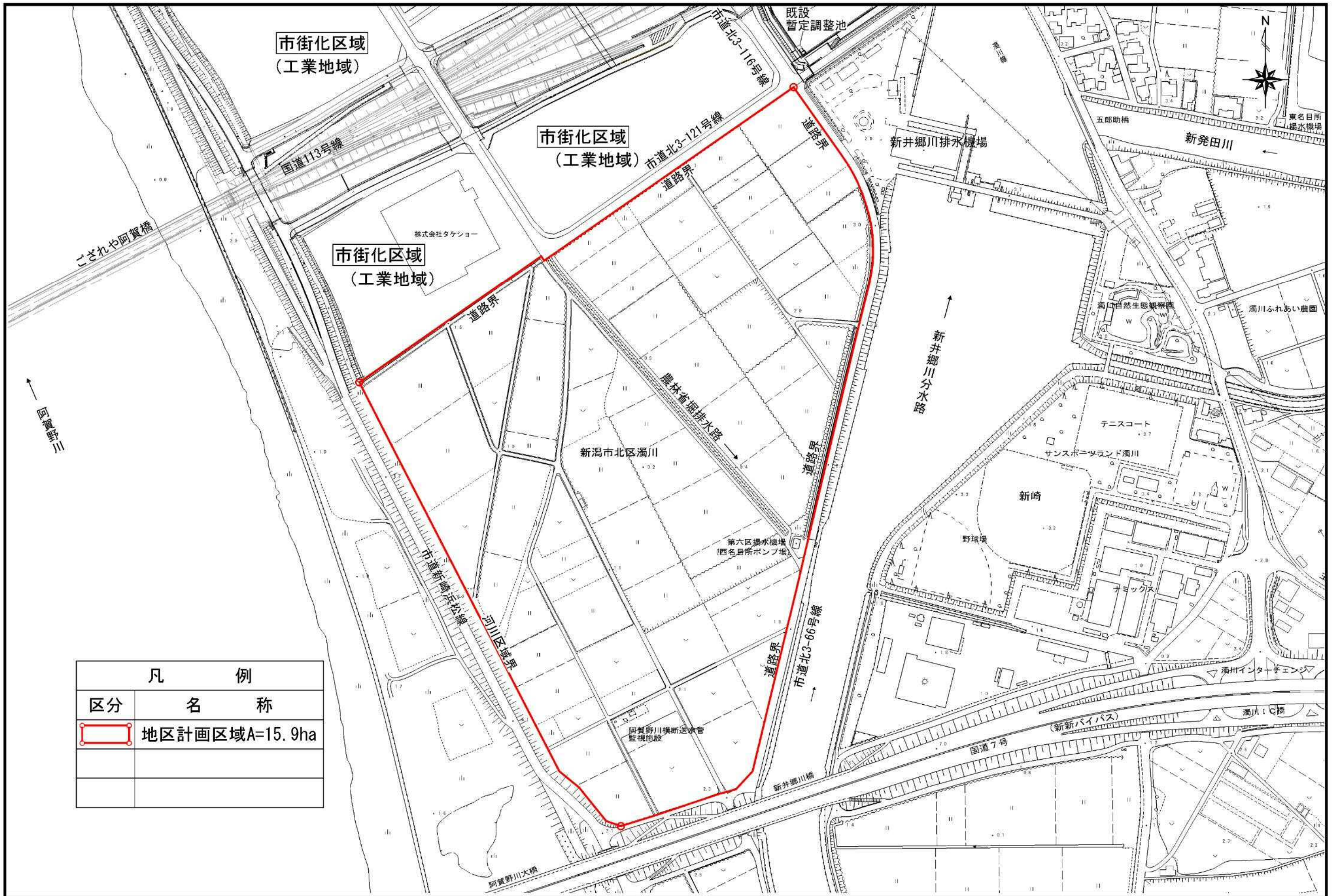
総括図 縮尺 1:25,000



濁川地区 地区計画 約 15.9ha

計 画 図

新潟市北区濁川 地内



凡 例	
区分	名 称
	地区計画区域A=15.9ha

1 : 3,000
0 50 100 150 (m)

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画両川南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	両川南地区地区計画	
位 置	新潟市江南区割野字要作の一部	
面 積	約 4. 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	<p>本地区は、高速道路の北陸自動車道、磐越自動車道、日本海沿岸東北自動車道に良好にアクセス可能な位置にあり、広域幹線道路では国道 403 号及び国道 49 号に近接し、新潟中央環状道路にも直結するなど、高速・広域交通網の利便性が高い地区である。また、近隣には両川工業団地が立地しており、製造・物流の拠点として良好な市街地を形成していることから、隣接する工業団地の機能を補完する施設を誘導し、機能的な工業団地の形成、雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	既設市道：幅員 12m、延長約 225m 既設市道：幅員 9m、延長約 156m
	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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（わ）項に掲げるもの （2） 建築基準法別表第二（い）項第 5 号から第 8 号に掲げるもの （3） 建築基準法別表第二（は）項第 4 号に掲げるもの （4） 建築基準法別表第二（に）項第 5 号及び第 6 号に掲げるもの （5） 建築基準法別表第二（ほ）項第 3 号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
	建築物の緑化率の最低限度	敷地内に 3%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。
	建築物に関する事項	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	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	両川南地区	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）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	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	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可	
	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		
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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
建ぺい率	建ぺい率	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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				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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

総括図 縮尺 1:25,000

江南区

両川南地区 地区計画 約 4.5ha

計 画 図 S=1:1,500

新潟市江南区割野 地内



凡 例

地区計画区域	
	地区施設 既設市道(幅員9m) 既設市道(幅員12m)

新潟市江南区西川1丁目

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画両川東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	両川東地区地区計画	
位 置	新潟市江南区割野字岡崎の一部	
面 積	約 7. 7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	<p>本地区は、高速道路の北陸自動車道、磐越自動車道、日本海沿岸東北自動車道に良好にアクセス可能な位置にあり、広域幹線道路では国道 403 号及び国道 49 号に近接し、新潟中央環状道路にも直結するなど、高速・広域交通網の利便性が高い地区である。また、近隣には両川工業団地が立地しており、製造・物流の拠点として良好な市街地を形成していることから、隣接する工業団地の機能を補完する施設を誘導し、機能的な工業団地の形成、雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路：幅員 18m、延長約 430m
	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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 109 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) 建築基準法別表第二（わ）項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（い）項第 5 号から第 8 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項第 4 号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二（に）項第 5 号及び第 6 号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二（ほ）項第 3 号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
	建築物の緑化率の最低限度	敷地内に 3%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。
	建築物等に関する事項	

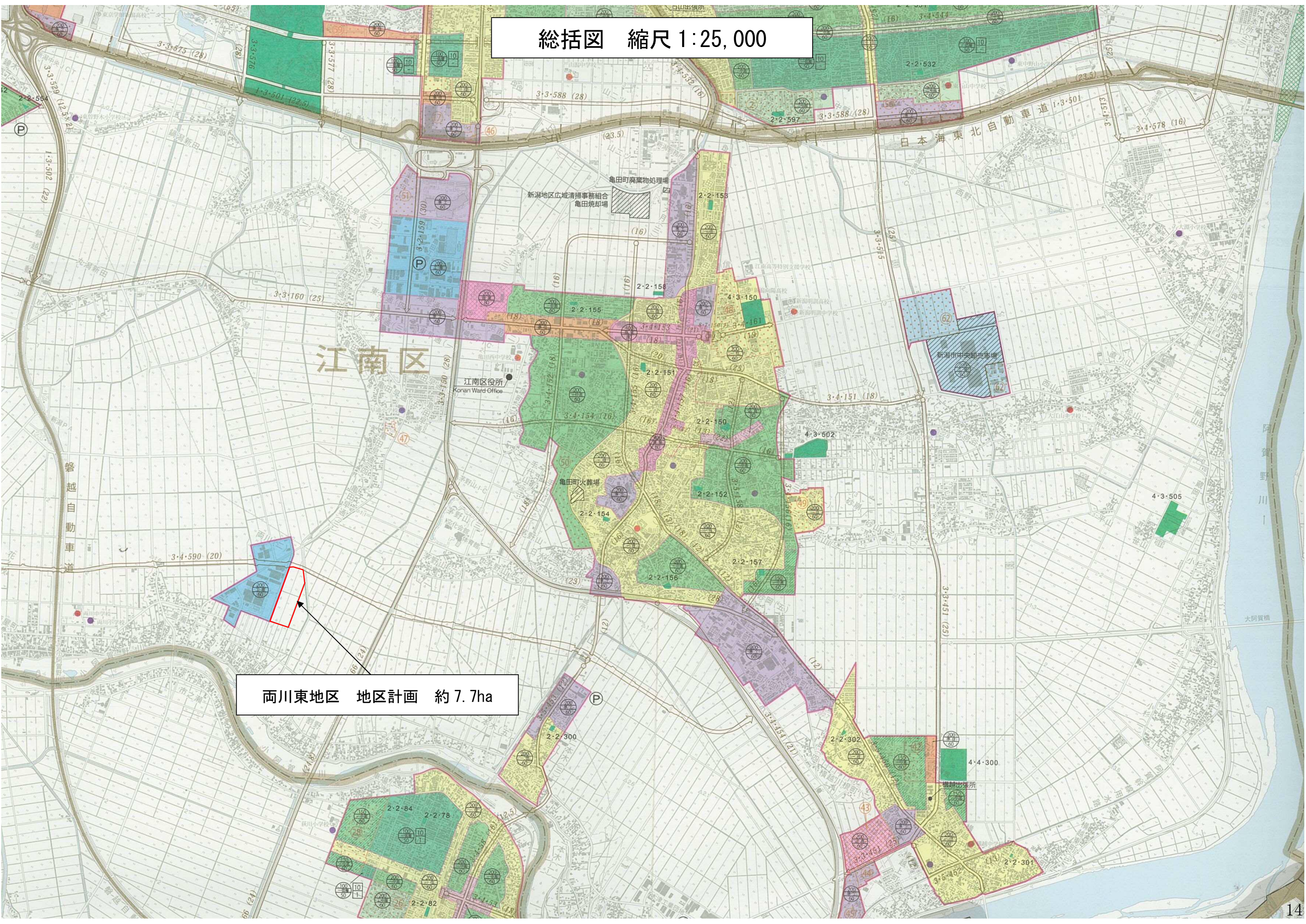
「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	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	両川東地区	備考	
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																
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	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	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可	
	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		
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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
建ぺい率	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	80%	60%	60%	60%	60%		
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150%	150%	200%	200%	200%	200%	200%	300%	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	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	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	1.5	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	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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

総括図 縮尺 1:25,000



両川東地区 地区計画 約 7.7ha

計 画 図 S=1:2,500

新潟市江南区割野 地内



新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画下早通地区地区計画を次のように決定する。

名 称	下早通地区地区計画	
位 置	新潟市江南区亀田早通字東郷の一部	
面 積	約 14.8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	<p>本地区は、高速道路の北陸自動車道、磐越自動車道が合流している日本海沿岸東北自動車道の新潟亀田ICと、国道49号及び新潟駅からの連携軸上にある市道亀田1-480号線に近接し、これらの結節点となる主要地方道新潟亀田内野線も地区の南側に位置していることから、高速・広域交通網の利便性が高い地区である。また、本地区の東側は都市的利用のための大規模開発が行われ、工業団地の立地が進んでいるため、隣接する工業団地の機能を補完する施設を誘導し、機能的な工業団地の形成、雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路①：幅員 12m、延長約 239m 道路②：幅員 9m、延長約 226m 道路③：幅員 9m、延長約 209m
	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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 109 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） 建築基準法別表第二（る）項に掲げるもの （２） 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 8 号に掲げるもの （３） 建築基準法別表第二（は）項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの （４） 建築基準法別表第二（に）項第 3 号から第 6 号に掲げるもの （５） 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの （６） 建築基準法別表第二（へ）項第 3 号に掲げるもの （７） 建築基準法別表第二（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの （８） 建築基準法別表第二（を）項第 7 号に掲げるもの （９） 建築基準法別表第二（わ）項第 5 号（ただし床面積が 3, 0 0 0 平方メートル以下でかつ当該区域内の工場において製造、加工する製品を主として販売するものを除く。）及び第 6 号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
	建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 6
	建築物の緑化率の最低限度	敷地内に 3%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。
	建築物に関する事項	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

下早通地区地区計画 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	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	下早通地区	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	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・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当該区域内の工場において製造・加工する製品を主として販売する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○	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、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可 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		
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	○	○	○	○	○	○	○	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	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
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	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
建ぺい率	建ぺい率	50%	50%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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	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	4m			
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	1m	1m	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
		隣地境界からの後退距離	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
	垣又は柵の構造	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
宅地地盤高さの最高限度	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△			

総括図 縮尺 1:25,000

下早通地区 地区計画 14.8ha

江南区

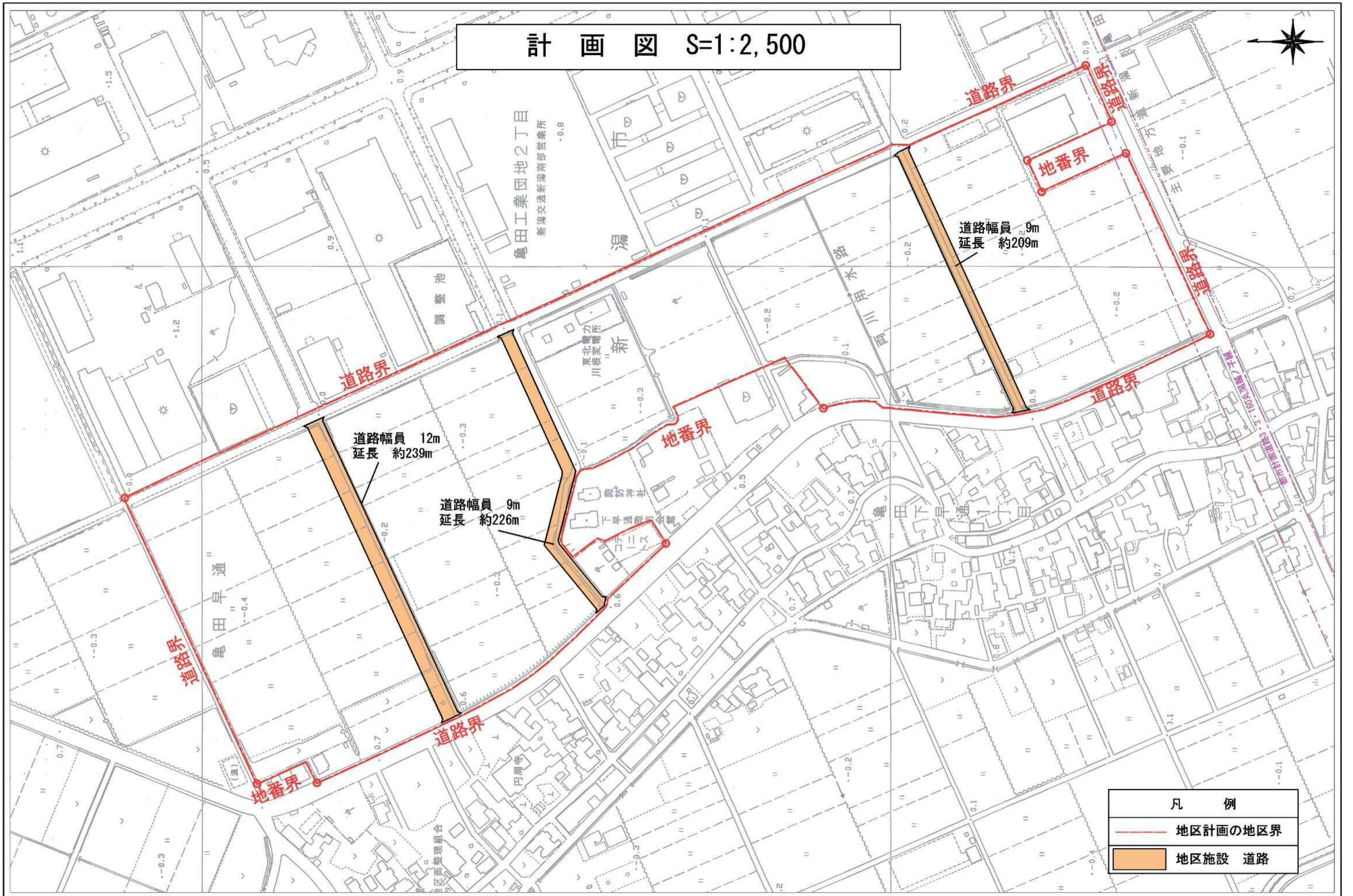
江南区役所
Konan Ward Office

亀田町火葬場

新潟地区広域清掃事務組合
亀田焼却場

新潟市中央卸売市場

計 画 図 S=1:2,500



新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画新潟東スマート I C 地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新潟東スマート I C 地区地区計画	
位 置	新潟市江南区西野の一部	
面 積	約 1. 3 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	<p>本地区は、高速道路の日本海沿岸東北自動車道の新潟東スマート I C と、広域幹線道路の主要地方道新潟港横越線に四方を囲まれ、高速・広域交通網に容易にアクセスすることができる利便性が高い地区である。また、本地区は既存の工業系用途地域に隣接し、製造・物流の拠点として良好な工業団地の形成が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定することで周辺の土地利用と整合を図り、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路：幅員 9m、延長約 180m
	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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（る）項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 8 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二（に）項第 3 号から第 6 号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第二（へ）項第 3 号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第二（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (8) 建築基準法別表第二（を）項第 7 号に掲げるもの (9) 建築基準法別表第二（わ）項第 5 号（ただし床面積が 3, 0 0 0 平方メートル以下でかつ当該区域内の工場において製造、加工する製品を主として販売するものを除く。）及び第 6 号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 2 0
	建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 6
	建築物の緑化率の最低限度	敷地内に 3%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。
	建築物に関する事項	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	新潟東スマートIC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 ①②③④▲面積、階数などの制限があります																
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	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・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当該区域内の工場において製造・加工する製品を主として販売する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○		
	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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	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%	80%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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	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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

総括図 縮尺 1:25,000

新潟東スマート IC 地区 地区計画 約 1.3ha

江南区

江南区役所
Konan Ward Office

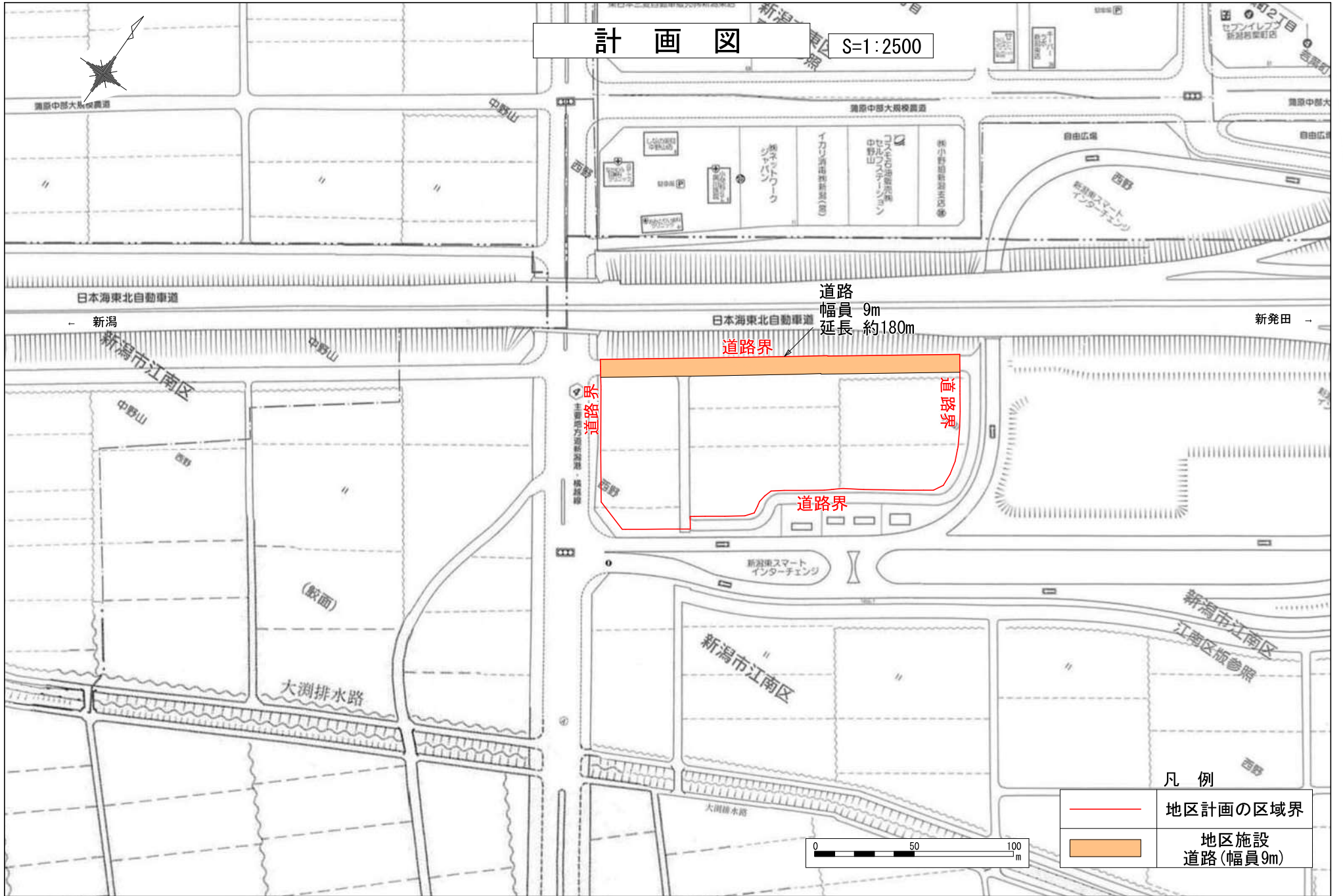
亀田町火葬場

新潟地区広域清掃事務組合
亀田焼却場

新潟市中央卸売市場

計 画 図

S=1:2500



新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画小新流通東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小新流通東地区地区計画	
位 置	新潟市西区小新字大通、北場字下田割の各一部	
面 積	約 8. 6 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	<p>本地区は、北陸自動車道に直結する国道 116 号新潟西バイパスの小新 I C に近接し、北陸自動車道・磐越自動車道・日本海東北自動車道の高速道路及び広域交通ネットワークの利便性が高い地区である。また、物流の拠点である新潟流通業務団地に三方囲まれており、周辺環境と調和した工業系業務施設等の立地に適した地区であるとともに、それらの立地特性を生かして雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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 109 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) 建築基準法別表第二（る）項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 8 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二（に）項第 3 号から第 6 号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第二（へ）項第 3 号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第二（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (8) 建築基準法別表第二（を）項第 7 号に掲げるもの (9) 建築基準法別表第二（わ）項第 5 号（ただし床面積が 3, 0 0 0 平方メートル以下でかつ当該区域内の工場において製造、加工する製品を主として販売するもの又は当該地区の開発計画に起因する工事により移転しなければならなくなったものを除く。）及び第 6 号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10 分の 6
		建築物の緑化率の最低限度	敷地内に 3%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	小新流通東地区	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 ①②③④▲面積、階数などの制限があります																
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	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・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当該区域内の工場において製造・加工する製品を主として販売するもの又は当該地区の開発に起因する工事により移転しなければならなくなったもののみ	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可	
	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		
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	○	○	○	○	○	○	○	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	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	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%	80%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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	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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

総括図 縮尺 1:25,000

小新流通東地区 地区計画 約8.6 ha

中央区

江南区

- 有料道路
- 庭園路
- 石段
- 単線 駅 複線以上
- (JR線)
- 普通鉄道
- 地下鉄
- 地下の鉄道
- 特殊鉄道
- 路面の鉄道
- 索道(リフト等)
- 建設中または運行休止中の鉄道
- 橋及び高架部
- 都府県界
- 北海道総合振興局・振興局界
- 市区町村界
- 所屬区界
- 特定地区界
- 送電線

- △74.8 電子基準点
- △52.6 三角点
- 21.7 水準点
- ◎ 市役所
- ◎ 東京都の区役所
- ◎ 町村役場
- ◎ 指定都市の区役所
- ◎ 官公署
- △ 裁判所
- △ 税務署
- △ 消防署
- △ 保健所
- △ 警察署
- X 交番
- ◎ 郵便局
- △ 小・中学校
- ◎ 高等学校
- ◎ 病院
- ◎ 博物館
- ◎ 図書館
- ◎ 老人ホーム
- ◎ 電波塔
- ◎ 神社
- ◎ 寺院
- ◎ 塔
- ◎ 高塔
- ◎ 煙突
- ◎ 風車
- ◎ 油井・ガス井
- ◎ 灯台
- ◎ 坑口
- ◎ 温泉
- ◎ 噴火口・噴気口
- ◎ 採鉱地
- ◎ 城跡
- ◎ 史跡・名勝・天然記念物
- ◎ 港
- ◎ 漁港
- ◎ 記念碑
- ◎ 発電所・変電所

- 普通建物
- 堅ろう建物
- 高層建物
- 無壁倉
- タンク等
- 立体交差
- 墓地
- 分離帯

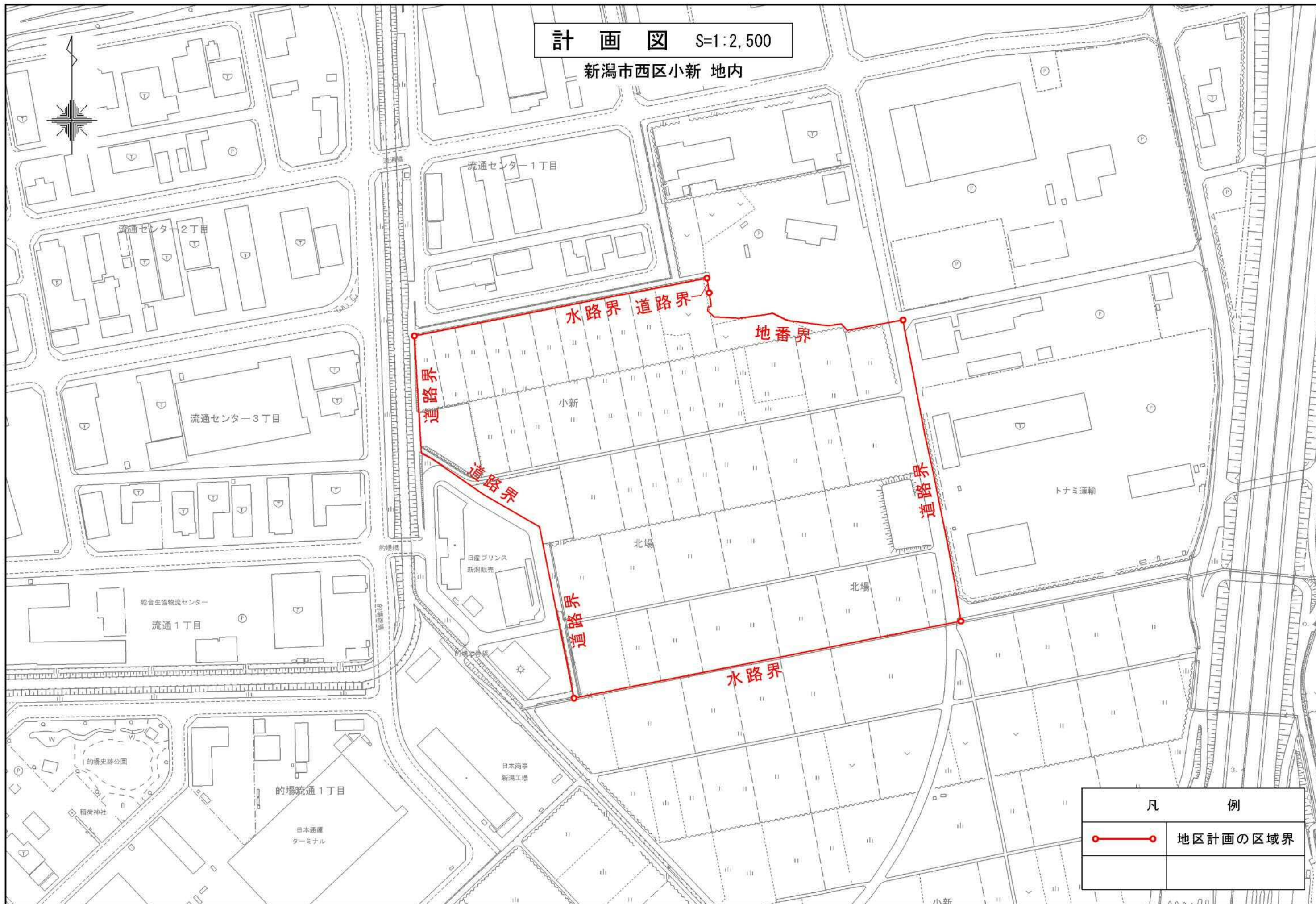


田	竹林
畑	ヤシ科樹林
茶畑	ハイマツ地
果樹園	笹地
広葉樹林	荒地
針葉樹林	



計 画 図 S=1:2,500

新潟市西区小新 地内



凡 例	
	地区計画の区域界

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画的場流通南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	的場流通南地区地区計画	
位 置	新潟市西区北場字立野、亀貝字寅明、小新字的場の各一部	
面 積	約 1 1 . 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	<p>本地区は、北陸自動車道に直結する国道 116 号新潟西バイパスの小新 I C に近接し、新潟中央環状道路と広域幹線道路との結節点に位置する、高速・広域交通網の利便の良い地区である。また、近隣には新潟流通業務団地や新潟流通業務団地の同等、または補完機能を有する的地場地区が位置しており、立地の特性を生かすとともに、周辺環境と調和した業務系施設等の立地、雇用の促進・拡大が図られる地区である。</p> <p>このため、本地区において地区計画を設定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことにより、工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業系施設の立地を主体に効率的な土地利用を図ることを基本とし、周辺環境と調和した土地利用の促進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地の形成及び保全のため、建築物の用途について適切な規制誘導を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築行為の制限	別紙「開発予定区域図」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（る）項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（い）項第1号から第8号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（は）項第2号、第3号及び第4号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二（に）項第3号から第6号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第二（へ）項第3号に掲げるもの (7) 建築基準法別表第二（り）項第2号及び第3号に掲げるもの (8) 建築基準法別表第二（を）項第7号に掲げるもの (9) 建築基準法別表第二（わ）項第5号（ただし床面積が3,000平方メートル以下でかつ当該区域内の工場において製造、加工する製品を主として販売するものを除く。）及び第6号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の緑化率の最低限度	敷地内に3.5%以上の緑地を配置すること。ただし、新潟市工場立地法に基づく緑地面積率等に関する準則を定める条例に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの施設面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

工業系の業務地を主体とした良好な市街地を形成し、かつ保全するため。

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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	的場流通南地区	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 ①②③④▲面積、階数などの制限があります																
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	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・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当該区域内の工場において製造・加工する製品を主として販売する店舗のみ。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	⑤	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○	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	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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、パテティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可	
	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・準工業のみ建築可	
	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		
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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	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	
	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%	80%	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%	
		前面道路による容積率	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	
	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	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	1.5	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	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															
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m												
		隣地境界からの後退距離														
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度															

総括図 縮尺 1:25,000

的場流通南地区 地区計画 約 11.2ha

中央区

江南区

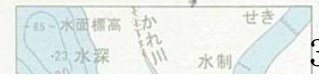
- 有料道路
- 庭園路
- 石段
- 単線 駅 複線以上
- (JR線)
- 普通鉄道
- 地下の鉄道
- 特殊鉄道
- 路面の鉄道
- 索道(リフト等)
- (JR線)
- 建設中または運行休止中の鉄道
- 橋及び高架部
- 都府県界
- 北海道総合振興局・振興局界
- 市区町村界
- 所屬市界
- 特定地区界
- 送電線

- △74.8 電子基準点
- △52.6 三角点
- 21.7 水準点
- ◎ 市役所
- ◎ 東京都の区役所
- ◎ 町村役場
- ◎ 指定都市の区役所
- ◎ 官公署
- △ 裁判所
- △ 税務署
- △ 消防署
- △ 保健所
- ◎ 警察署
- X 交番
- ◎ 郵便局
- △ 小・中学校
- ◎ 高等学校
- ◎ 病院
- ◎ 博物館
- ◎ 図書館
- ◎ 老人ホーム
- ◎ 電波塔
- ◎ 神社
- ◎ 寺院
- ◎ 高塔
- ◎ 煙突
- ◎ 風車
- ◎ 油井・ガス井
- ◎ 灯台
- ◎ 坑口
- ◎ 温泉
- ◎ 噴火口・噴気口
- ◎ 採鉱地
- ◎ 城跡
- ◎ 史跡・名勝・天然記念物
- ◎ 港
- ◎ 漁港
- ◎ 記念碑
- ◎ 発電所・変電所

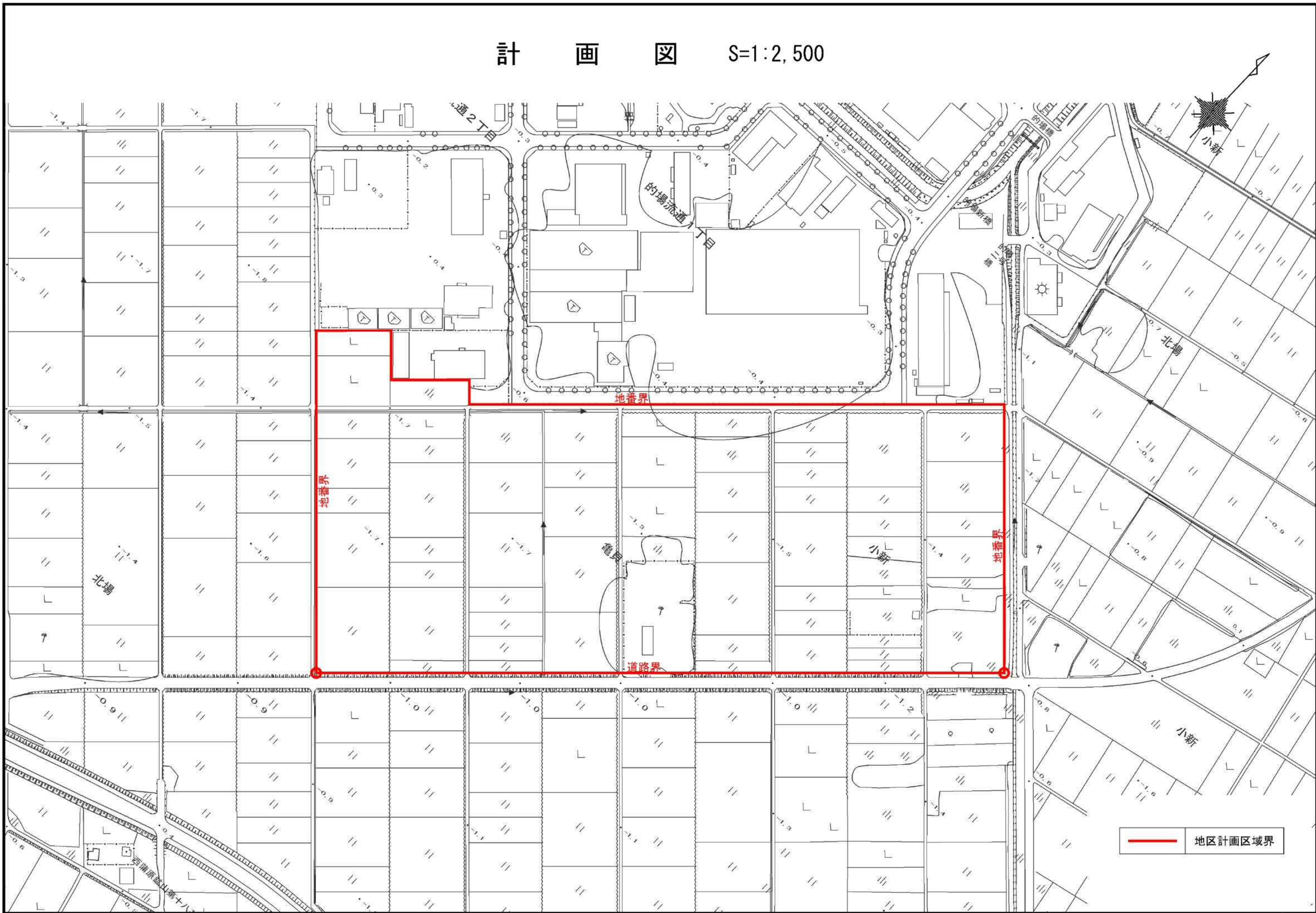
- 普通建物
- 堅ろう建物
- 高層建物
- 無壁舎
- タンク等
- 立体交差
- 墓地
- 分離帯



田	竹林
畑	ヤシ科樹林
茶畑	ハイマツ地
果樹園	笹地
広葉樹林	荒地
針葉樹林	



計 画 図 S=1:2,500



— 地区計画区域界