

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画 舟戸地区地区計画を次のように変更する。

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、B-1地区においては、低層住宅地の形成を基本とする。</p> <p>B-2地区においては、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。</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>2-1. B-1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垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2-2. B-2地区 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。</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>

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5.4ヘクタール	約3.1ヘクタール	約3.8ヘクタール
地 区 整 備 に 関 す る 事 項	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(ロ)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(リ)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1.5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1.0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。

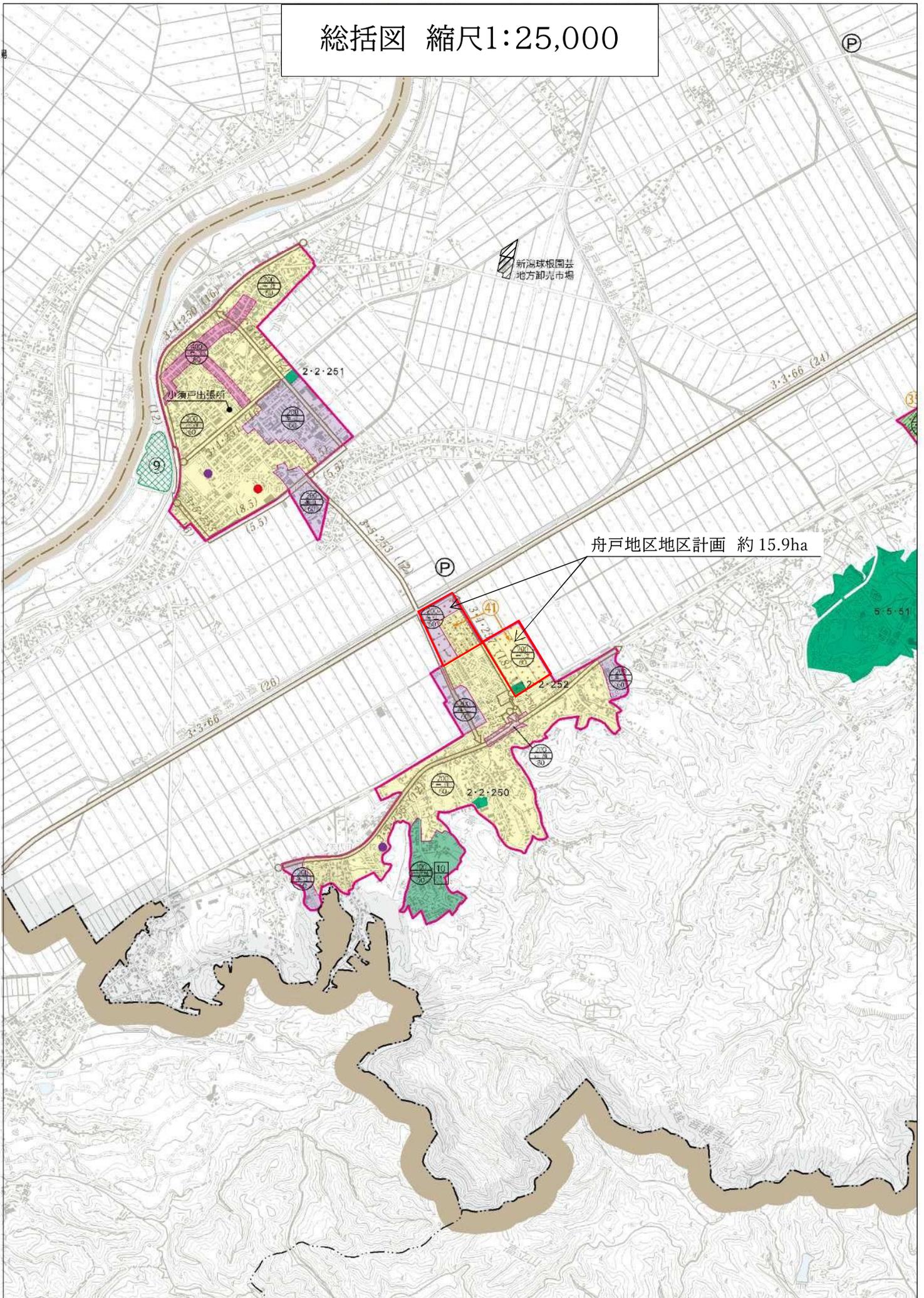
地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	_____	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	道路に面する部分の垣又は柵は生垣とし、隣地境界線に面する部分は生垣または透視可能なフェンス等で高さ1.2メートル以下とする。	_____
--------	------------	------------	-------	--	--	-------

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

(変更理由)

舟戸土地区画整理事業の土地利用計画に整合するようB-1地区およびB-2地区の区分を変更し、低層住宅および周辺の住環境に配慮したサービス業務施設とが共存する健全な市街地を形成し保全するため。

総括図 縮尺1:25,000



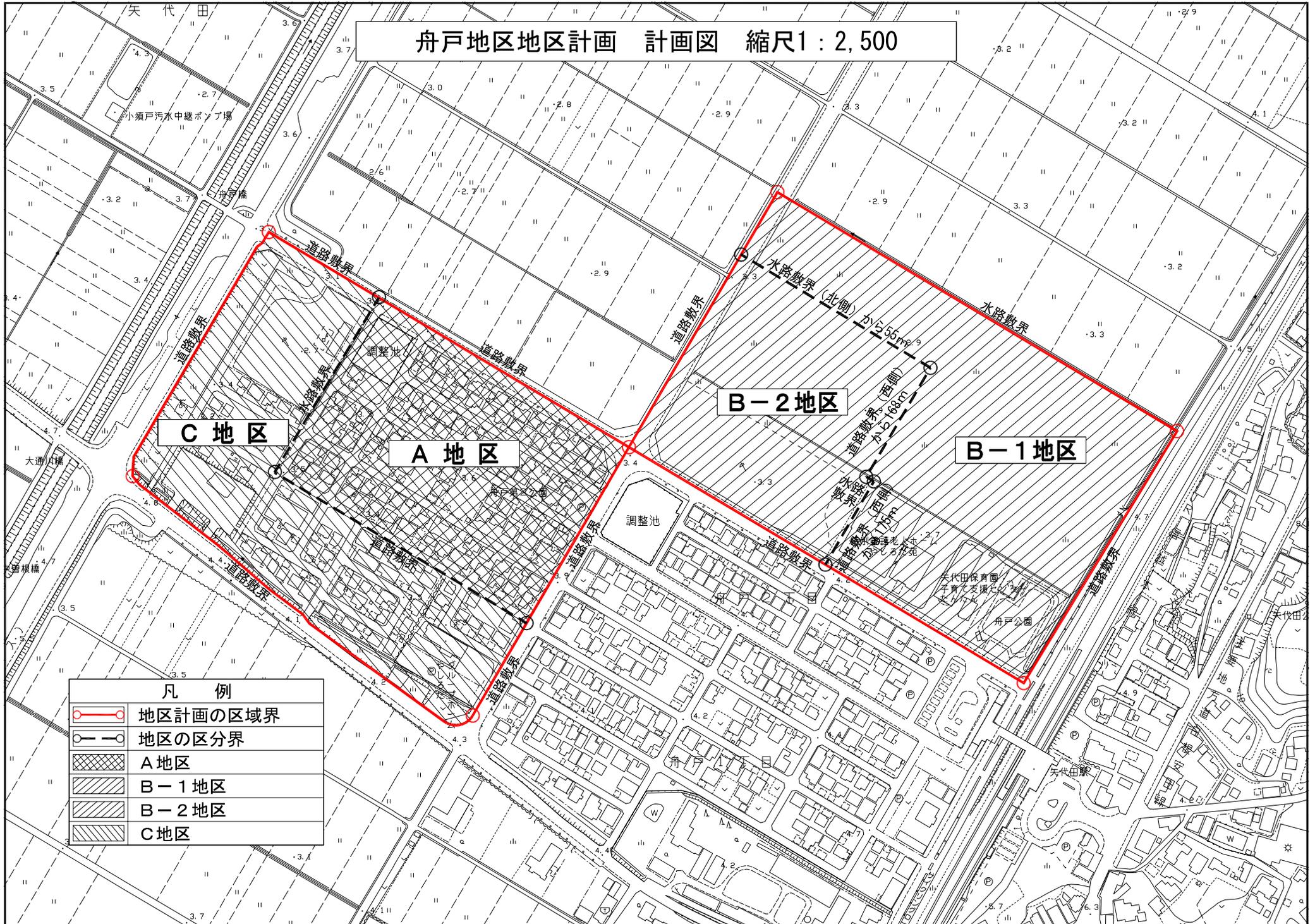
舟戸地区地区計画 約 15.9ha

新瀬戸地区
地方卸売市場

舟戸駅

新瀬戸駅

舟戸地区地区計画 計画図 縮尺1:2,500



C地区

A地区

B-2地区

B-1地区

凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A地区
	B-1地区
	B-2地区
	C地区

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、B-1地区においては、低層住宅地の形成を基本とする。</p> <p>B-2地区においては、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。</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>2-1. B-1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垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2-2. B-2地区 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。</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-1地区においては、低層住宅地の形成を基本とする。</p> <p>B-2地区においては、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。</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>2-1. B-1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垣又は柵の構造の制限について適正な規制、誘導を行う。</p> <p>2-2. B-2地区 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。</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5.4ヘクタール	約3.1ヘクタール	約3.8ヘクタール
建築物等に関する事項	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(リ)項第1号に掲げるもの
	建築物等の高さの制限	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1.5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1.0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。

(旧)

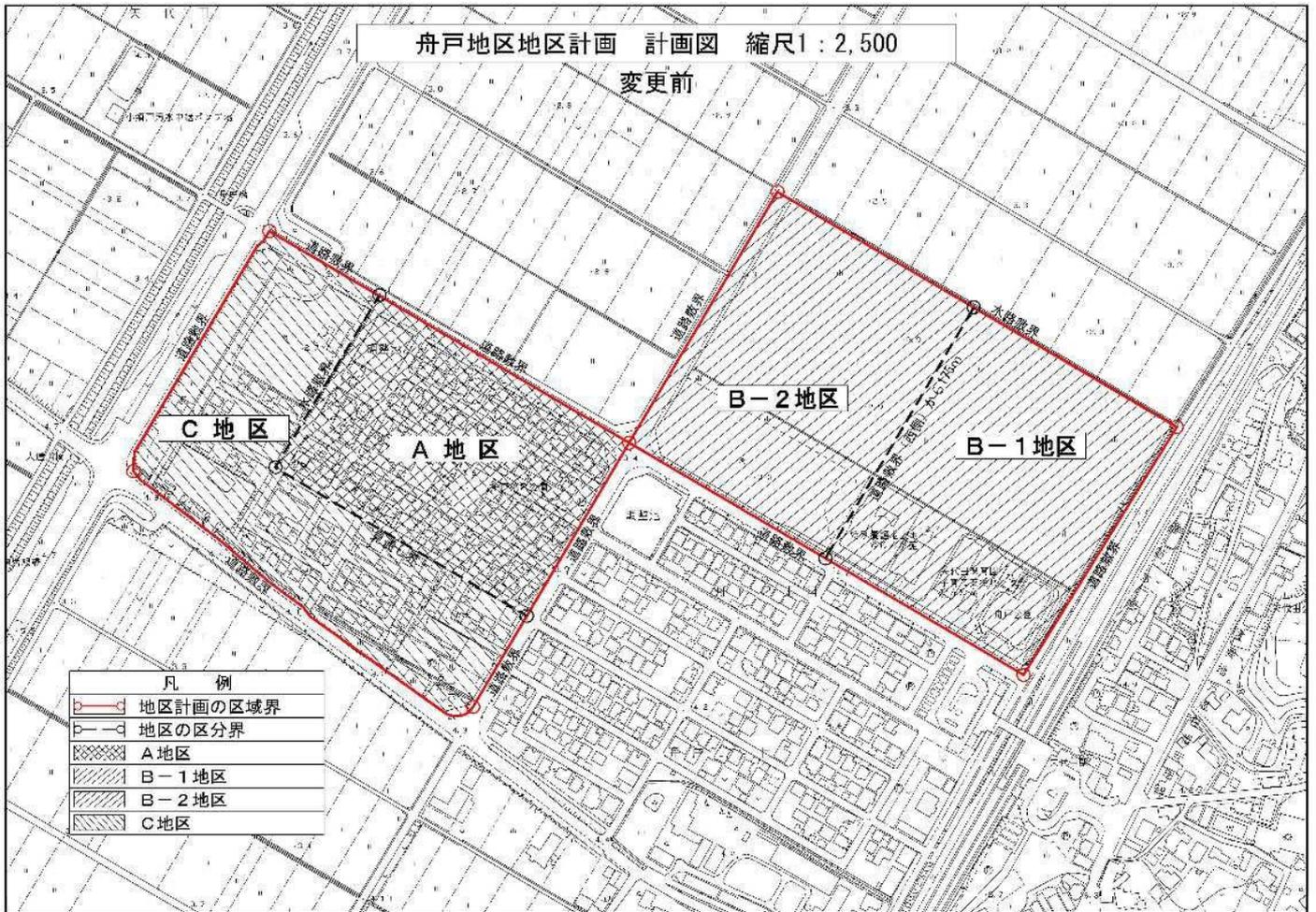
	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
	約3.6ヘクタール	約4.3ヘクタール	約4.2ヘクタール	約3.8ヘクタール
	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号から第6号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (4) 建築基準法別表第二(ホ)項第5号以外の物品販売を営む店舗、飲食店	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号から第6号に掲げるもの (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(リ)項第1号に掲げるもの
	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
	_____	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。	_____
--	--	------------	-------	--	--	-------

_____	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。	_____
-------	--	--	-------

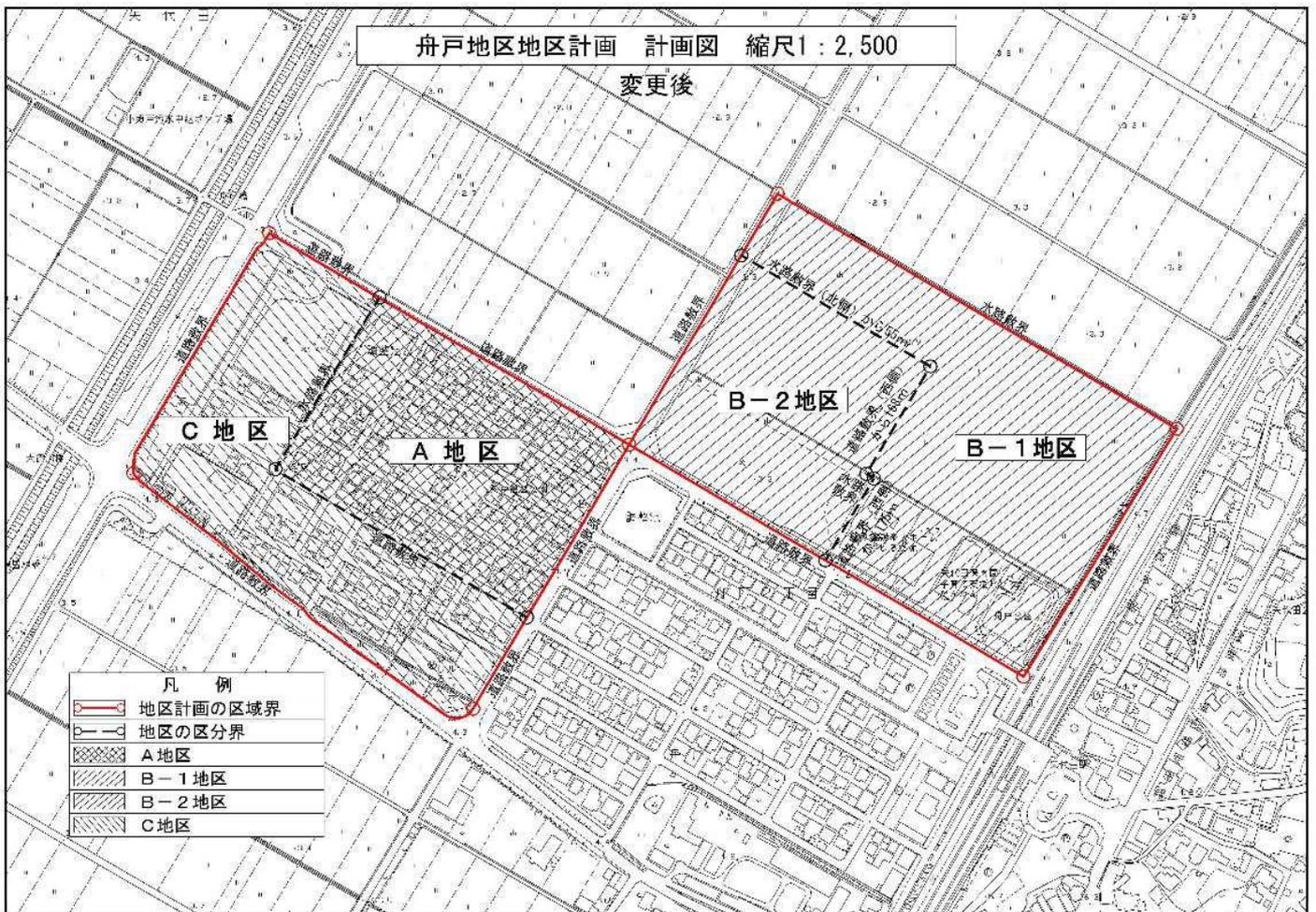
舟戸地区地区計画 計画図 縮尺1:2,500

変更前



舟戸地区地区計画 計画図 縮尺1:2,500

変更後



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

都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案があった。
都市計画提案の内容等、新潟市の対応については以下のとおり。

(1) 都市計画提案の内容等（令和7年1月8日提出）

地区計画区域内において、実施中の舟戸土地区画整理事業と整合するよう、地区の区分、建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限を変更するもの。

現 状

【壁面の位置の制限】

B-1地区：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。

【建築物の高さの最高限度】

B-2地区：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。

【同意率】

権利者数の同意率	75.2%	(191/254名)
地積の同意率	87.4%	(103,881.10/118,910.19㎡)

(2) 新潟市の対応について

都市計画提案を変更案に反映するものとする。

① 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16年8月に地区計画が決定され、その後3回の変更を経て現在の決定内容になっている。地区計画により、区域をA地区、B-1地区、B-2地区、C地区に区分し、A地区およびB-1地区は低層住宅地の形成を基本とする方針により、土地利用を誘導している。

A地区では、区域の90%以上の区画で住宅の立地が進む一方、B-1地区およびB-2地区では、開発事業者の都合や当該地区の住宅需要との不一致により具体の土地利用が進んでこなかった。

その後、B-1地区およびB-2地区では、令和6年7月に舟戸土地区画整理事業が認可され、具体の土地利用が進む見込みとなった。提案者は、当該地区の土地利用を着実に進めたいとの考えから、事業者との間で舟戸地区地区計画の目標や土地利用の方針、将来のまちづくりについて改めて協議し、当該地区の住宅需要に沿った地区整備計画に変更することで地区計画の目標に沿った土地利用が実現できるとして、都市計画の変更を提案したところである。また、B-2地区については、生活利便施設の立地を計画し

街区面積を大きく設定しているが、現行の制限内容のとおり建築物の地盤面の高さを前面道路から0.5メートル以下とした場合、敷地内の雨水排水に必要な勾配が確保できず、排水に支障となることが想定されている。このため、B-2地区の建築物の高さの制限も変更したいとしている。

市としては、提案の内容は地区計画の目標や土地利用の方針と整合が図られていること、また、未利用となっている区域の土地利用を着実に進める必要があると考えられることから、提案内容を反映し都市計画の変更を行うものである。

② 地区計画の変更内容について

区域内で進んでいる舟戸土地区画整理事業の土地利用計画と整合するよう、B-1地区およびB-2地区の区分を変更する。

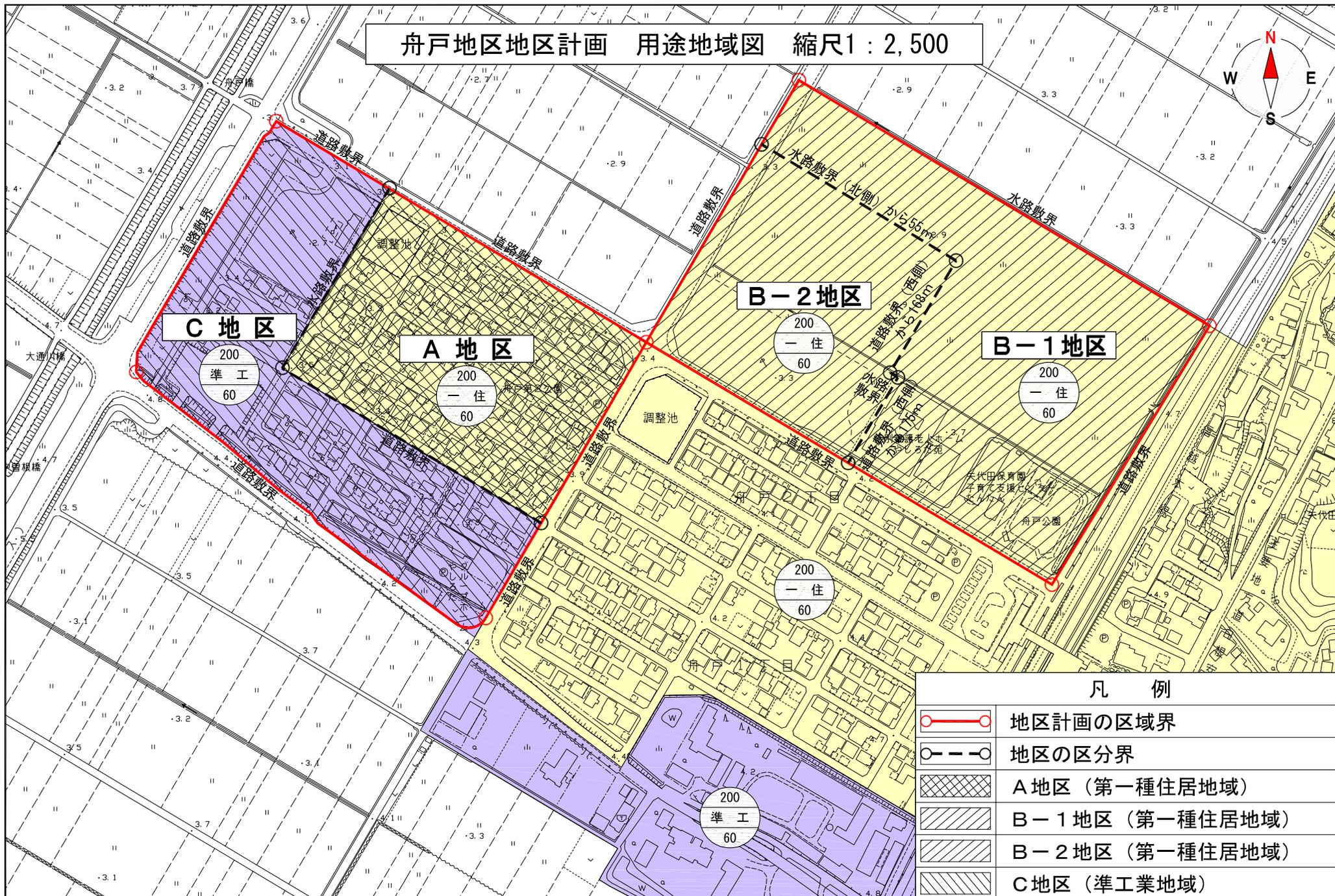
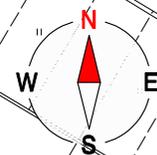
また、壁面の位置の制限について、B-1地区の壁面の位置の制限を、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0メートル以上離さなければならない」と変更する。さらに、建築物の高さの最高限度について、B-2地区の建築物の地盤面の高さの制限を、「建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから1.5メートル以下とする。ただし築山等についてはこの限りでない。」と変更する。

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変更）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 7年 2月 4日から 令和 7年 2月 18日まで	
都市計画案の縦覧	令和 7年 3月 4日から 令和 7年 3月 18日まで	予定 予定
新潟市都市計画審議会	令和 7年 3月下旬	予定
決定告示	令和 7年 6月下旬	予定

舟戸地区地区計画 用途地域図 縮尺1:2,500



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A地区 (第一種住居地域)
	B-1地区 (第一種住居地域)
	B-2地区 (第一種住居地域)
	C地区 (準工業地域)



