

新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画上下諏訪木北地区地区計画を次のように決定する。

名称		上下諏訪木北地区地区計画
位置		新潟市南区上下諏訪木の一部
面積		約2.5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>本市では、人口減少社会に対応するため、市の総合計画「にいがた未来ビジョン」を拡充・強化するとともに、新しい要素を加えながら市全体で共有して推進する戦略として、平成27年10月に「新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。総合戦略の具体的な施策として、「地域資源を活用し、多様な生活環境を選択できる暮らし」を掲げ、多様な暮らし方の情報発信を通じて首都圏等からの移住に繋げることをしている。具体的な取組みとしては、地域の魅力を活かして移住・定住に繋がる取組を実施している地区を、移住モデル地区として市が指定し、地区の取組みや情報発信などを支援することで、移住・定住の実現と、地域の活性化を図ることとしている。</p> <p>本計画地を含む「白根まちなか地区」は、平成30年10月12日に移住モデル地区の指定を受け、指定団体である「にいがた南区創生会議」が、地域の魅力向上や魅力の発信、公共交通の利便性の向上、商店街の活性化、交通拠点や情報発信の場を含む複合施設の整備などに取り組んでいる。</p> <p>本計画地は、白根まちなか地区の中央東側に位置し、東西に国道が隣接し中央には歩車道の整備された市道が通るなど交通利便性の高い地区であり、さらに区バスや巡回バスの運行ルートになっていることから、白根中心部への玄関口としての役割と、区の縁辺部に位置する観光果樹園等の観光施設との連携を図ることが可能であり、交通拠点や情報発信の拠点の整備に適した地区である。</p> <p>そのため、本地区において地区計画を策定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことで、市街化調整区域の原則を保持し無秩序な市街化を防止するとともに、農業と都市等の調和のとれた発展を志向しつつ、区の観光果樹園等との連携を図るグリーンツーリズムの拠点を整備することで交流人口を拡大し、農村集落の定住人口の増加につなげることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	グリーンツーリズムなどをはじめとする観光、交流などを目的とし、周辺環境・景観と調和する良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に整備済みの幹線道路を地区施設に位置付け、適切に維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	農業と都市等の調和のとれた発展のため、建築物の適正な立地を誘導するとともに、区域の環境の保全に必要となる適正な規制誘導を行う。

地区整備計画	地区施設の配置 び規模	<p>道路① 幅員15.5メートル～18.5メートル 延長約203メートル</p>
	建築物等に関する事項	<p style="text-align: center;">建築物の用途 の制限</p> <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)</p> <p>1) 地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち下記で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が一千五百平方メートル以内のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 新潟市南区及びその周辺地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 ロ イの農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ハ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(イの農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。)で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの <p>2) 建築基準法別表第二(イ)項第九号</p> <p>(2) 次に掲げるもので、観光施設等の案内、イベント等の情報を発信する場所を設け、かつ、この地区計画の整備・開発及び保全の方針の実現に資すると認められるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が一千五百平方メートル以内のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 店舗 イ 飲食店 ウ 事務所 エ 公衆浴場 <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>

	建築物の容積率の最高限度	10分の10
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
	建築物の敷地面積最低限度	1,000平方メートル（建築物の用途の制限（1）を除く）
	建築物等の高さの最高限度	10メートルを超えてはならない。

「区域は計画図表示のとおり」

理由

新潟市まち・ひと・しごと総合戦略および新潟市都市計画基本方針と整合が図られた計画であり、農村部の維持・活性化に資するグリーンツーリズムの拠点を整備することで交流人口を拡大し、農村集落の定住人口の増加につなげるため、本地区計画を決定する。

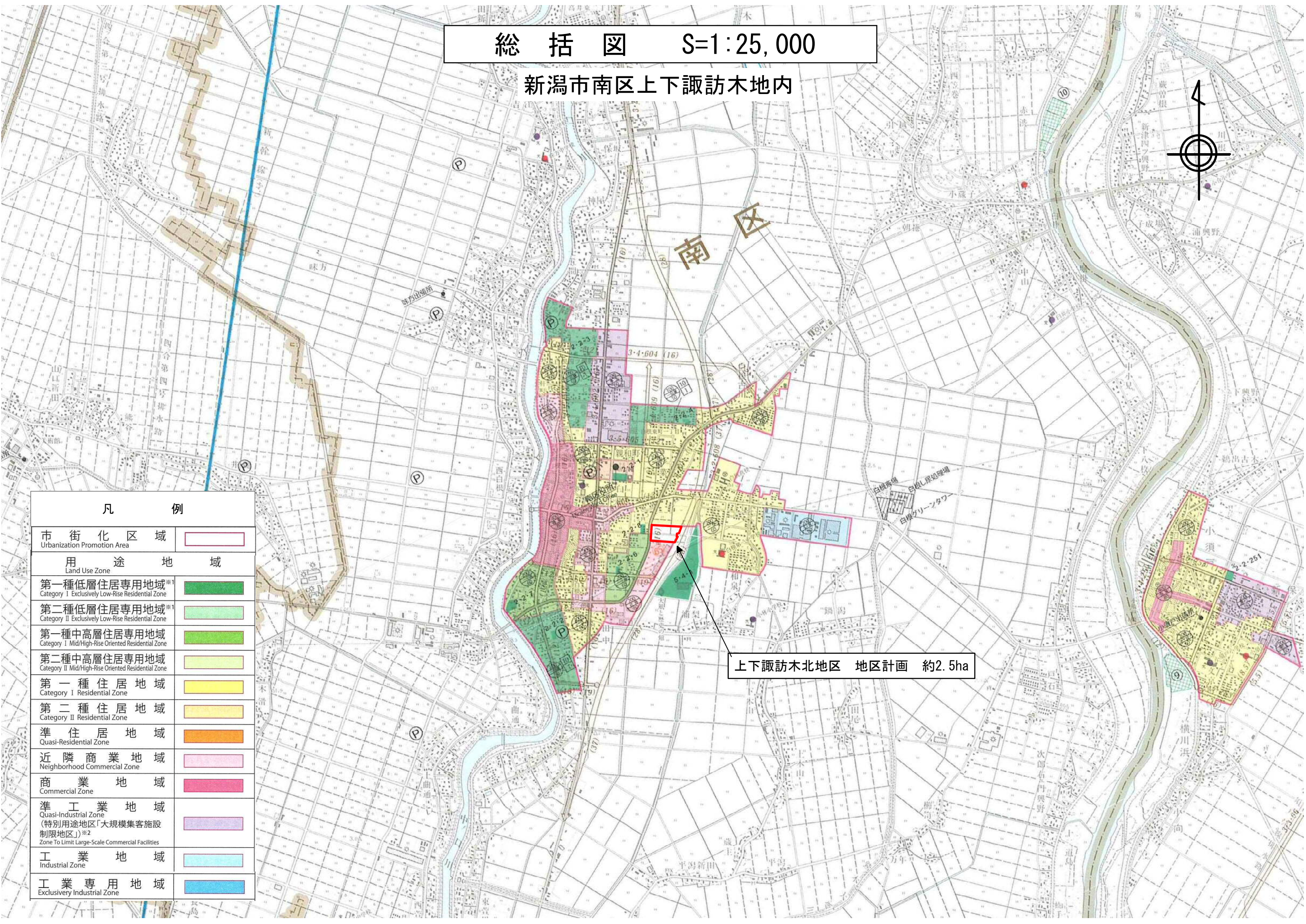
総括図 S=1:25,000

新潟市南区上下諏訪木地内



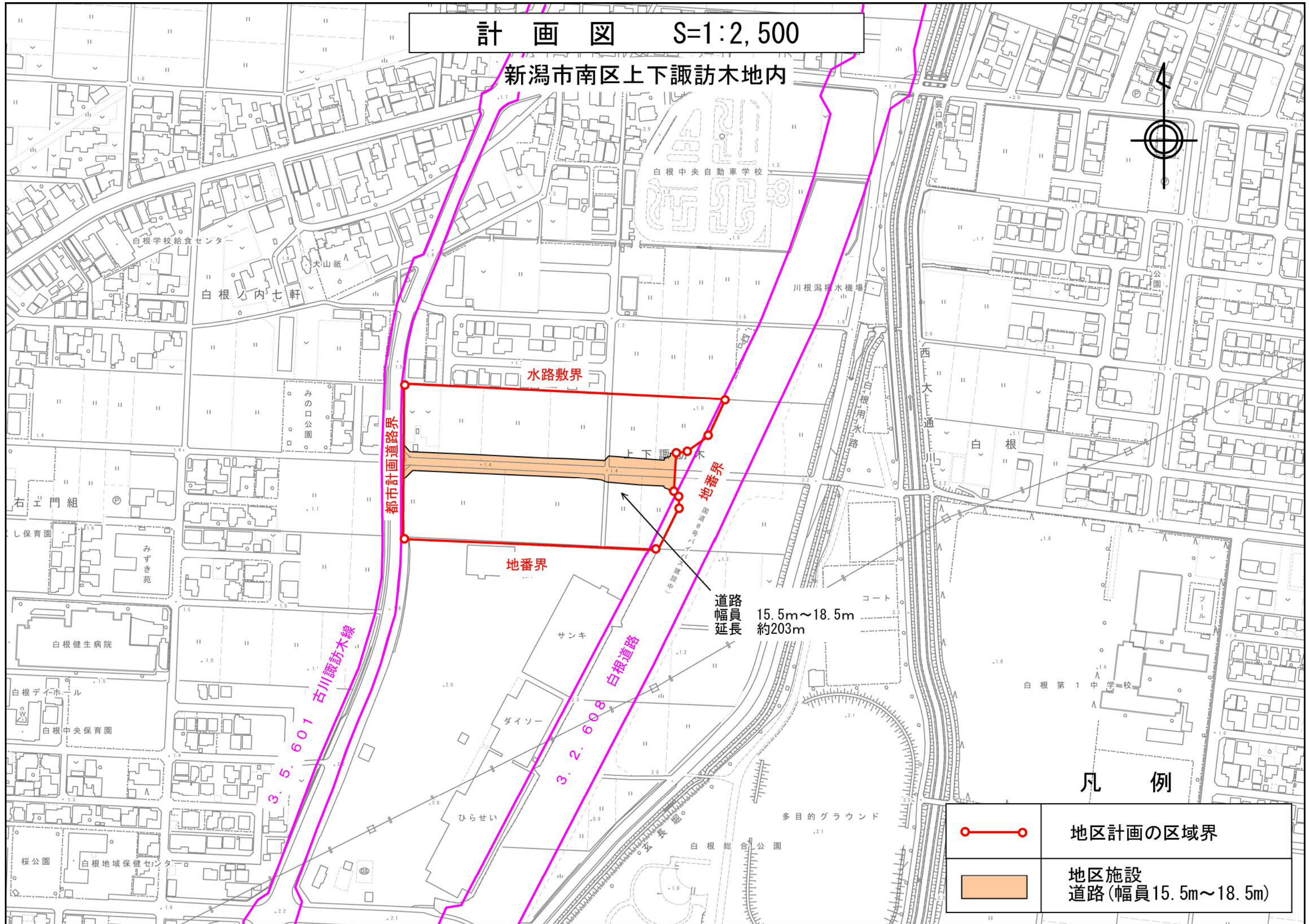
凡 例	
市街化区域 Urbanization Promotion Area	
用途地域 Land Use Zone	
第一種低層住居専用地域※1 Category I Exclusively Low-Rise Residential Zone	
第二種低層住居専用地域※1 Category II Exclusively Low-Rise Residential Zone	
第一種中高層住居専用地域 Category I Mid/High-Rise Oriented Residential Zone	
第二種中高層住居専用地域 Category II Mid/High-Rise Oriented Residential Zone	
第一種住居地域 Category I Residential Zone	
第二種住居地域 Category II Residential Zone	
準住居地域 Quasi-Residential Zone	
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	
商業地域 Commercial Zone	
準工業地域 Quasi-Industrial Zone (特別用途地区「大規模集客施設制限地区」)※2 Zone To Limit Large-Scale Commercial Facilities	
工業地域 Industrial Zone	
工業専用地域 Exclusively Industrial Zone	

上下諏訪木北地区 地区計画 約2.5ha





計画図 S=1:2,500

新潟市南区上下諏訪木地内

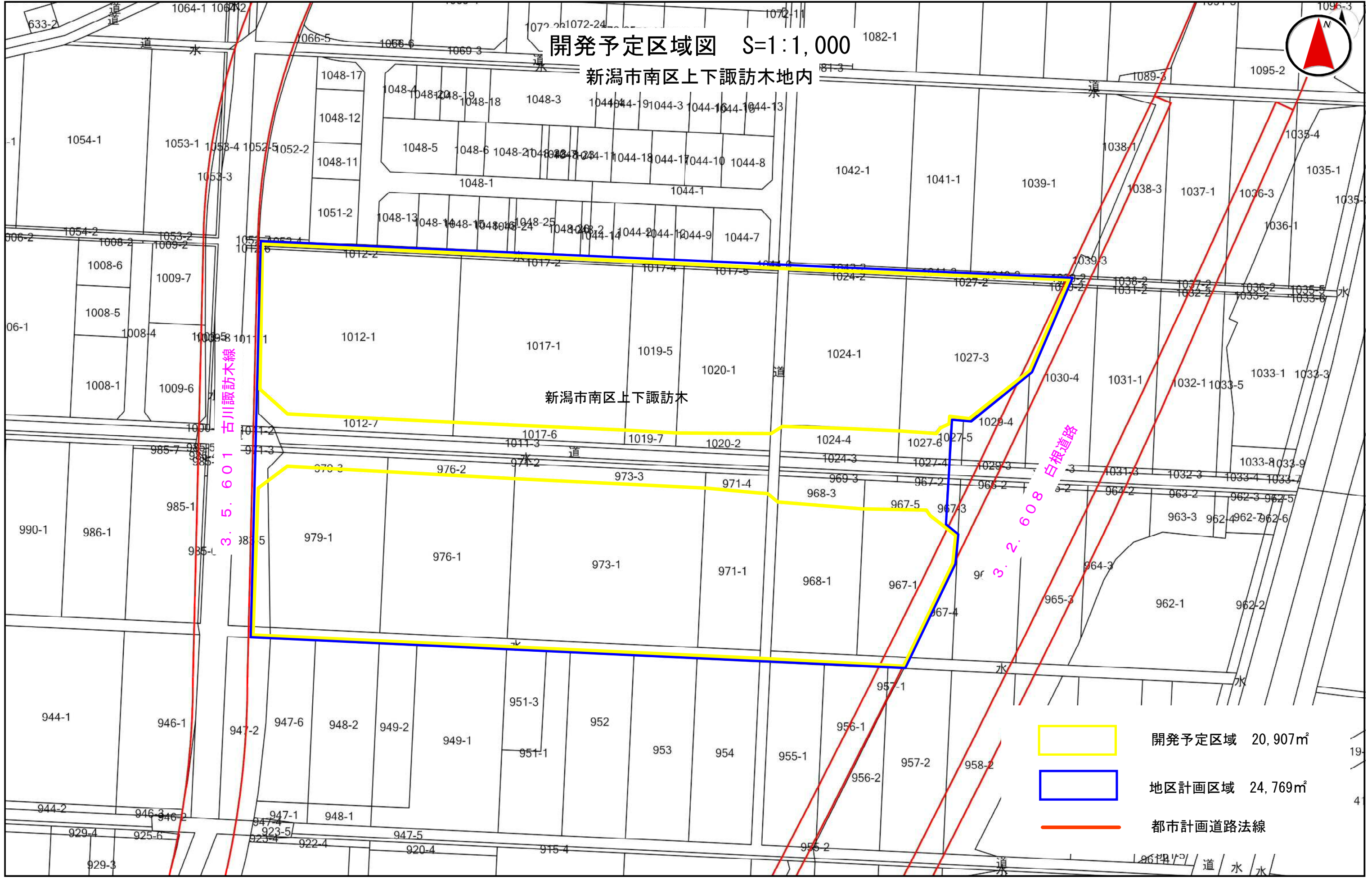
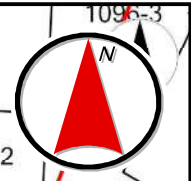


凡例




	地区計画の区域界
	地区施設道路 (幅員15.5m~18.5m)

開発予定区域図 S=1:1,000

新潟市南区上下諏訪木地内

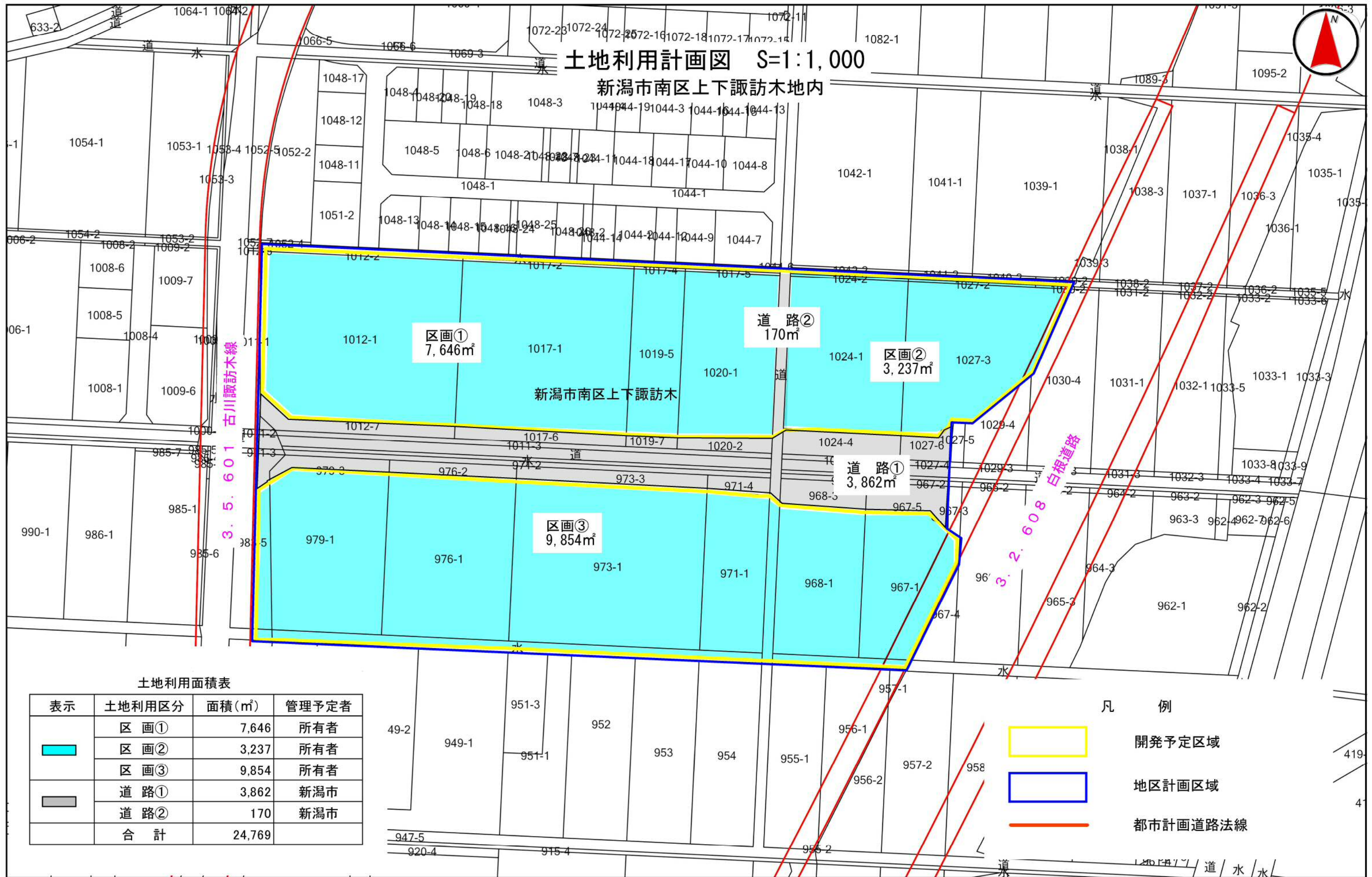


新潟市南区上下諏訪木

-  開発予定区域 20,907㎡
-  地区計画区域 24,769㎡
-  都市計画道路法線

土地利用計画図 S=1:1,000

新潟市南区上下諏訪木地内



土地利用面積表

表示	土地利用区分	面積(m ²)	管理予定者
■	区画①	7,646	所有者
	区画②	3,237	所有者
	区画③	9,854	所有者
■	道路①	3,862	新潟市
	道路②	170	新潟市
	合計	24,769	

凡 例

- 開発予定区域
- 地区計画区域
- 都市計画道路法線

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画地区計画の決定（上下諏訪木北地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 元年 1 月 1 8 日から 令和 元年 1 2 月 2 日まで	
意見照会	令和 元年 1 2 月 1 0 日	
意見照会回答	令和 2 年 1 月 1 6 日	
都市計画案の縦覧	令和 2 年 1 月 2 4 日から 令和 2 年 2 月 7 日まで	
新潟市都市計画審議会	令和 2 年 2 月 1 7 日	
新潟県知事への協議	令和 2 年 2 月下旬	予定
新潟県知事協議回答	令和 2 年 2 月下旬	予定
決定告示	令和 2 年 3 月上旬	予定

新潟都市計画 上下諏訪木北地区地区計画 都市計画の案の理由書

1 地区概況

本地区は新潟市の南部、南区カイトタウン（商業施設）の北側に隣接し、国道8号白根バイパスと、国道460号の結節点に位置している。

旧白根市域では、白根地区は人口減少や高齢化、まちの賑わい衰退など地方都市の課題を抱えている。また、かつての中心商店街は、空き家・空き店舗の増加により賑わいが喪失し、まちの魅力が低下している。そのため、地域・民間・区役所が連携・協働して、地域の魅力発信や利便性の悪い公共交通の課題解決に取り組み、将来の移住・定住に繋がる「住みやすいまち・住みたいまち」まちづくりに取り組んでおり、本地区は、交通結節点としての優位性を活かした、都市と農村の交流拠点、情報発信の場として、農商工で連携を図り、まちの賑わいの創出、グリーンツーリズムの推進、就業機会の確保などが求められている地区である。

このため、本地区において地区計画を設定することで、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、周辺的环境面に配慮した、利便性の高い良好な拠点整備を図ることを目標とする。

2 都市の将来像における位置付け

本計画は、上位計画と以下の項目について整合性を持つ。

○新潟都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

Ⅲ 主要な都市計画の決定の方針

(2) 市街化調整区域の土地利用の方針

②地域区分別の土地利用の方針

オ 混合地域

国道、県道沿いの市街化区域に近接した地域では、住宅や工場、業務施設、沿道サービス施設などが混在して市街化が進行している。これらの地域では、環境の悪化防止及び改善を促進するため、農林漁業との調整を図った上で市街化調整区域地区計画を活用することなどにより、開発の適正な規制、誘導を図る。

○新潟市都市計画基本方針 ―都市計画マスタープラン―

第4章 都市・地域づくりの方針

2. 政令市新潟の都市づくりの方針（全市レベルの基本方針）

方針2：個性ある日本海拠点都市新潟

方針2-1「日本海都市・多核連携型都市の顔づくり」

目標7「地域の核をつくる」

近年、都市機能の郊外化などにより、まちなかの商店街の衰退などがみられますが、今まで培ってきた地域特性を活かしながら総合的なまちづくりに取り組み、各区のまちなかを魅力のある地域拠点として育成していきます。

方針 4：活力ある産業・交流都市新潟

方針 4-1 「ものづくり」を核とした産業活性化と農業・農村振興

目標 1.5 都市・農村交流、集落づくりを通じて農業・農村農振を図る

農業を取り巻く厳しい状況を踏まえると、産業振興の観点による取り組みだけではなく、農業者が消費者や都市住民との交流を通じて新たな活力を得る取り組みや、共同体としての集落振興を図る取り組みを進める必要があります。

3 都市計画の必要性

- 本地区は、新潟市移住モデル地区<地域活性化モデル>に指定されたエリアに含まれており、今後、交通拠点・情報発信・交流の場の施設整備を進める箇所として位置づけている。しかしながら、本地区は市街化調整区域であり、目指すべき土地利用を行うためには、地区計画を活用し、一体的な土地利用を図るための方針を定める必要がある。
- 地区の目標、区域、用途などを地区計画に定めることで、適切な規制誘導を行うことが可能となり、市街化調整区域の原則の保持、無秩序な市街化の防止につながる。
- 地区計画は、市街化調整区域での立地基準の一つに該当するため、開発許可の法的要件を満足することができる。

4 位置、区域、規模の妥当性

- 本地区は、国道 8 号白根バイパスと国道 460 号及び市街化区域に囲まれた区域となっており、交通の利便性に優れた地区である。
- 本地区へアクセスする道路や地区施設となる道路は、すでに整備済みであり、今後の開発行為に伴う新たな道路整備は発生しない。
- 本地区は、農業振興地域のうち農振白地の地区であることから、土地利用の転換を行ったとしても、基幹産業である農業に影響を与えない。
- 本計画の開発区域は約 2.1ha であり、交通結節点としての優位性を活かし、白根地区の活性化に繋がる観光、交流拠点としての必要最小限の範囲となっている。
- 本計画の地区整備計画については、隣接する既存市街化区域との調和を図りながら、都市と農村との交流拠点にふさわしいゆとりある土地利用を進めるため、容積率、建ぺい率、建築物の高さを抑えた計画としており、周辺の土地利用と整合を図っている。