

## 2 新潟市新用途地域素案の概要

### 用途地域制度とは

用途地域は、住宅地や商業・業務地および工業地などの土地利用を計画的に配置することにより、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的として定められます。

そのため用途地域には、建築物の用途、建ぺい率、容積率および建築物の高さなどの建築制限が決められています(4面をご覧ください)。

第二種住居専用地域

↓  
第一種中高層住居専用地域

- ア 単独事務所
- イ 店舗・飲食店等の床面積が500㎡を超える建築物
- ウ ゴルフ練習場、カラオケボックス等

住居地域

↓  
第一種住居地域

- ア 事務所・店舗等の床面積が3,000㎡を超える建築物
- イ ばちんこ屋、マージャン屋等

### ② 商業系・工業系用途地域の場合

商業系・工業系用途地域については、商業地や工業地の利便の増進等これまでの土地利用や建築物の誘導の一貫性を尊重して、下記の切り替えを基本とします。

	現行用途地域	切り替え	新用途地域
商業系	近隣商業地域	⇒	近隣商業地域
	商業地域	⇒	商業地域
工業系	準工業地域	⇒	準工業地域
	工業地域	⇒	工業地域
	工業専用地域	⇒	工業専用地域

### 2-1 新用途地域について

住宅地に規模の大きい店舗・事務所等の進出による住環境の悪化やカラオケボックス等の新たな用途の建築物の立地、幹線道路等の沿線の自動車関連施設の立地など市街地における土地利用が多様化してきました。

このような背景から、住環境の保護と市街地形態の多様化への対応などを目的に都市計画法および建築基準法の一部が改正され、住居系の用途地域を細分化した新用途地域制度が定められました。

このため、新用途地域への切り替えは、住居系の用途地域を主体としています。

### 2-2 市の移行方針

現行用途地域から新用途地域への切り替えの基本的な方針は、次のとおりです。

- (1) 国・県の移行方針に基づいて行います。
- (2) 「市総合計画」および新潟都市計画の「市街化区域の整備、開発または保全の方針」等上位計画に示される土地利用の方針に基づいて行います。
- (3) これまでの用途地域指定による土地利用や建築物の誘導の一貫性を尊重して行います。
- (4) 土地利用の現況および動向を勘案して行います。

### 2-3 市の移行基準の概要

#### (1) 新用途地域への面的な切り替えについて

##### ① 住居系用途地域の場合

住居系用途地域については、「市の移行方針」を踏まえ適切な住環境の保護を目的として、下記の切り替えを基本とします。

	現行用途地域	切り替え	新用途地域
住居系	第一種住居専用地域	⇒	第一種低層住居専用地域
	第二種住居専用地域	⇒	第一種中高層住居専用地域
	住居地域	⇒	第一種住居地域

切り替えにより新たに建築してはならない主な建築物の内容は、次のとおりです。

第一種住居専用地域  
↓  
第一種低層住居専用地域

建築物の用途制限は、現行の第一種住居専用地域とほぼ同じ。

#### (2) 幹線道路等の沿線における路線的な新用途地域への切り替えについて

幹線道路等の沿線は、道路の機能や整備状況等を勘案し、沿線にふさわしい業務の利便の増進を図ることを基本とし、路線的に適切な新用途地域への切り替えを行います。

#### (3) その他の新用途地域への切り替え

- ① 土地利用の現況や動向等を勘案し、「市総合計画」や「市街化区域の整備、開発または保全の方針」等における土地利用の方針と整合を図りながら、適切な新用途地域への切り替えを行います。
- ② 地区計画や建築協定などが定められている地区や定めることを予定する地区は、良好な環境を整備し保全するためのきめ細かな土地利用が図られることから、それらの指定に沿った適切な新用途地域への切り替えを行います。
- ③ 市街地の開発等により地形や地物の変更が生じ、用途地域界が不明確になった個所の区域界は、区域界を明確にするため、地形や地物に合わせた切り替えを行います。

#### ※ 新用途地域の建築物用途制限については、4面をご覧ください。

なお、新用途地域への切り替えにより、すでに建っている建築物で新たに用途制限を受けることになるものについては、切り替え後でも同規模程度であれば建て替えることができます。

#### (4) 建ぺい率、容積率および建築物の高さの限度

- ① 建ぺい率、容積率  
住環境の保護およびこれまでの土地利用や建築物の誘導の一貫性を尊重し、住居系、商業系、工業系の建ぺい率、容積率は従来どおりとし、変更は行わないこととします。
- ② 建築物の高さの限度  
第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの限度は、住環境の保護とこれまでの土地利用や建築物の誘導の一貫性を尊重し10メートルとします。(4面をご覧ください)

## 3 新用途地域への切り替え手順

本市の用途地域は、周辺市町村と一体的な都市計画を図る必要があることから、県知事が決定します。

今後、市では地元説明会等で皆さんから出されたご意見を参考に市の「新用途地域案」(図中の③)を作成し、平成7年5月末ころを目途に県に提出する予定です。

その後、県は本市を含む新潟都市計画区域の11市町村から提出された案を基に、国などの関係機関と調整を行い、県の「新用途地域原案」(図中の⑦)を作成し、公聴会等の開催や公告および案の縦覧などで皆さんから意見を伺うなかで、右図のとおり「新用途地域への切り替え手順」に従い、新用途地域の都市計画決定に向けた作業を進めて行く予定です。

### 新用途地域への切り替え手順

