

新潟都市計画地区計画の決定について

( 聖籠町決定 )

令和元年度  
聖籠町

## 新潟都市計画地区計画の決定（聖籠町決定）

都市計画地区計画を次のように決定する。

名	称	蓮潟長峰山地区 地区計画	
位	置	聖籠町大字 蓮潟 地内	
面	積	約 6.4 ha	
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、国際海上ターミナルをはじめ、工場や物流拠点が多数立地している新潟東港工業団地に隣接した位置に存在する。さらに新新バイパスの蓮野ICに近接しており交通の利便性も高い。</p> <p>このような良好な立地環境を活かし、周辺の工業地域を補完する業務施設などの開発を誘導することで新潟東港工業団地と一体となり活性化を促進する。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	既存の交通利便性及び立地条件を活かし、工業地域を補完する良好な背後地として、開発を誘導する。	
地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	<p>道路 幅員 10.0m 延長約 300m</p> <p>緑地 敷地面積の3%以上 約 3,100 m<sup>2</sup></p>	
	建築物に 関する 事項	建築物の用途制限	聖籠町特別用途地区建築条例第4条第1項本文に規定する建築物及び店舗、飲食店その他これらに類する用途は建築してはならない。ただし、保育所は除く。
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>
		壁面の位置の制限	1m
		建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条に規定する工業地域に準ずる。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由（別添：都市計画の案の理由書を参照）

工業地帯の機能補完となる施設等の立地を誘導することで産業振興を図るため、市街化調整区域において地区計画を本案のとおり決定するものである。

## 都市計画の理由書

### 1 都市の将来像における位置づけ

聖籠町は、平成23年度から開始した本町の施策の最上位計画である。「第4次聖籠町総合計画」において、平成32年度将来目標(計画)人口15,000人(国勢調査ベース)を設定し、そのための政策的な定住施策の展開による人口増加を約1,800人としています。

また、本基本構想に即するものとして同時期に策定した「第2次聖籠町都市計画マスタープラン」(以下、「都市計画マスタープラン」という。)についても同様に平成23年度からスタートしており、両計画に共通して掲げている、「定住施策」及び「企業誘導」を推進しています。

その中において、社会経済情勢に対応しつつ、本町の持つ地域性を考慮し、設定している目標人口の実現に向け、活力と自立性を維持し、さらに高めていくための人口増加を図る必要があります。そのため、産業の活性化による従事者数の拡大など施策を積極的に展開し、定住促進に取り組んでいくこととしております。

また、平成28年経済センサス活動調査によると、本町の事業所などで働く産業別の従業者数の内43.9%にあたる4,994人が製造業に従事しております。さらに、製造業に続くのが運輸業の1,944人となっております。このように新潟東港工業地帯を抱える本町の産業の中心は製造業、運輸業であり、さらなる振興が求められます。

市街化調整区域である本地区に隣接した東港地区は、日本海側最大規模の工業団地として工業誘致が進められており、地区の将来像を「国際貿易港を背景とした活力に満ちた工業地帯 東港地区」としております。そして、この蓮潟長峰山地区は市街化調整区域であるものの、東港の背後地として商業施設や業務施設(東港工業地帯の補完施設など)の立地誘導を図る区域として「商業業務促進エリア」と位置づけられています。

### 2 都市計画の必要性

本町の産業の中心は製造業、運輸業であり、さらなる振興が求められておりますが、本町の東港工業団地の売却はすでに完了しております。本地区は市街化調整区域であります。東港工業地帯の補完を図ることを目指している地区であり、東港工業地帯と近接していることから、東港立地企業との連携や関連企業を誘致するうえで最適地となります。さらに、東港立地企業においても、事業拡充など非常に利便性の高い地区となります。

よって、都市計画マスタープランにおける将来像を実現化するための方策として、まちづくりの規制・誘導のひとつの手法となる市街化調整区域における地区計画制度の積極的な活用を図ることとしていることから、本地区の構想に基づき業務施設を立地誘導するため地区計画の都市計画決定をするものです。

### 3 位置、区域、規模の妥当性

本地区の北側及び西側に東港工業地帯が存在し、工場、倉庫などの施設が多数立地しております。さらに国道7号線新新バイパス蓮野IC及び国道113号線へのアクセスが良く利便性の高い地区となっております。また、隣接する住宅はなく、敷地面積に対して3%以上の緑地の設置及び都市計画法に基づく5m以上の緩衝帯の設置をすることで、住環境の悪化への懸念は少ないと考えられます。

このような良好な立地環境を活かし、周辺の工業地域を補完する施設の開発をすることで、本地区及び隣接する東港工業団地が一体となった活性化を促進するため、地区計画を定めるものです。

なお、区域は、約2.2haの農地を含む約6.4haであり、農地転用及び民間開発の実施が確実な土地であることから、東港工業地帯を補完する用途として適当な規模であると言えます。

#### 4 地区整備計画の内容

本地区近郊には、東港工業地帯が位置しています。また、都市計画マスタープランでは「商業・業務促進エリア」に含まれており、東港工業地帯を補完する企業の誘導を図る区域として位置付けております。

このことから、本町の「市街化調整区域における地区計画の運用基準」(以下、「町地区計画運用基準」という。)において、地区計画の設定類型を「地域貢献型」とし、それに応じた地区整備の設定とします。

既存の交通利便性及び立地条件を活かし、周辺の工業地域を最大限に利用しつつ、本地区により補完を図ります。また住居の建設を抑制し良好な環境を形成するため、主たる用途を工業系とします。

##### (1) 地区施設

道路 幅員 10.0m 延長約 300m  
緑地 敷地面積の 3 %以上 (約 3,100 m<sup>2</sup>)

##### (2) 建築物の用途の制限

本地区の建築物の用途は、特別工業地区の制限と同等とし、聖籠町特別用途地区建築条例第 4 条第 1 項本文に規定する建築物及び店舗、飲食店その他これらに類する用途は建築してはならない。ただし、保育所は除く。

##### (3) 容積率の最高限度

本地区の容積率は、200%を最高限度とします。

##### (4) 建ぺい率の最高限度

本地区の建ぺい率は、60%とします。

##### (5) 建築物の敷地面積の最低限度

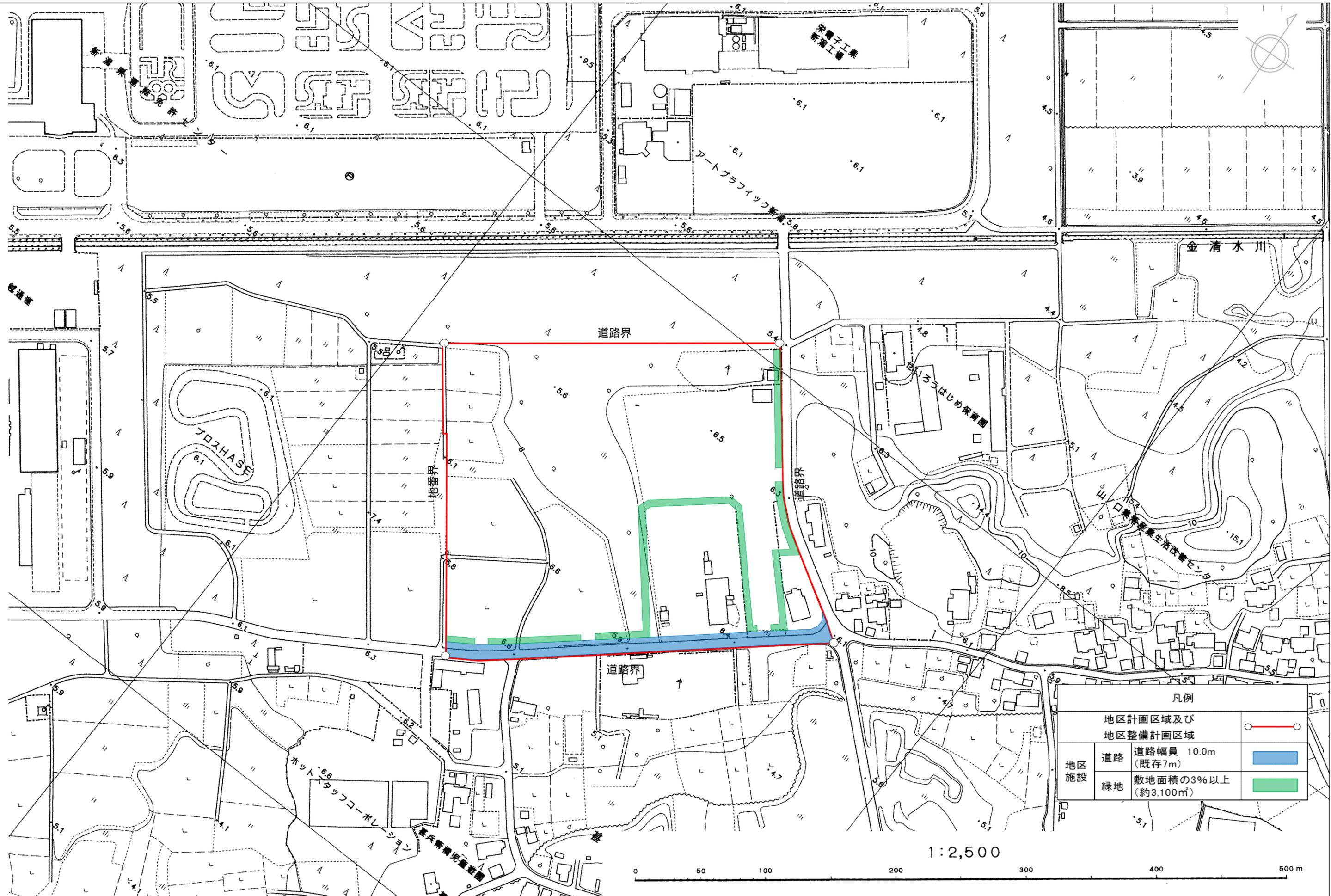
本地区の敷地面積の最低限度は、200 m<sup>2</sup>とします。

##### (6) 壁面の位置の制限

本地区の壁面の位置の制限は、1mとします。

##### (7) 建築物の高さの最高

本地区の建築物の各部分の高さ制限は、建築基準法第 56 条に規定する工業地域に準じます。道路斜線制限、隣地斜線制限も同様とします。



凡例		
	地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区 施設	道路 道路幅員 10.0m (既存7m)	
	緑地 敷地面積の3%以上 (約3,100㎡)	

1:2,500

