

新潟都市計画地区計画の決定について

(聖籠町決定)

令和5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		蓮潟長峰山第2地区 地区計画	
位 置		聖籠町大字 蓮潟 地内	
面 積		約 9.6 ha	
区域の整備 開発及び保 全の方針	地区計画の目標	本地区は、国際海上ターミナルをはじめ、工場や物流拠点多数立地している新潟東港工業地帯に隣接した位置に存在する。さらに、近くには新新バイパスの蓮野ICや大夫興野 IC があり交通の利便性も高い。 このような良好な立地環境を活かし、東港工業地帯を補完する業務施設などの開発を誘導することで一体となり活性化を促進する。	
	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、工業地帯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	緑地 敷地面積の3%以上 約 15,300 m ²	
	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 ²
		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）

工業地帯の機能を補完す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。

都市計画の案の理由書

1 都市の将来像における位置づけ

令和3年度に策定した「第5次聖籠町総合計画」及び「第3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。)において、「安全で快適な生活環境の創造」を本町の将来像として掲げており、緑の資源や自然環境を保全するとともに、歴史、文化、産業などの地域資源の特性を活かしたまちづくりを進めることとしております。

さらに、将来像を実現するため都市化の進展に対応し整然とした土地利用が図られるよう開発を誘導することにより、秩序あるまちづくりを推進しています。

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ています。

その中において、東港地区は、日本海側最大規模の工業地帯として企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「蓮瀧長峰山第2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東港工業地帯を補完する施設などの立地誘導を図る地区として「工業・商業・業務促進エリア」に位置づけられております。

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。東港工業地帯の機能強化に合わせ、その補完・充実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号新バイパス蓮野IC、大夫興野IC及び国道113号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、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10m以上の緩衝帯を設置することで、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等を誘導することで、本地区及び隣接する東港工業地帯が一体となり活性化を図るため、地区計画を定めるものです。

なお、区域は、約1.7haの農地を含む約9.6ha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「工業・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地区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

緑地 敷地面積の3%以上(約15,300㎡)

(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

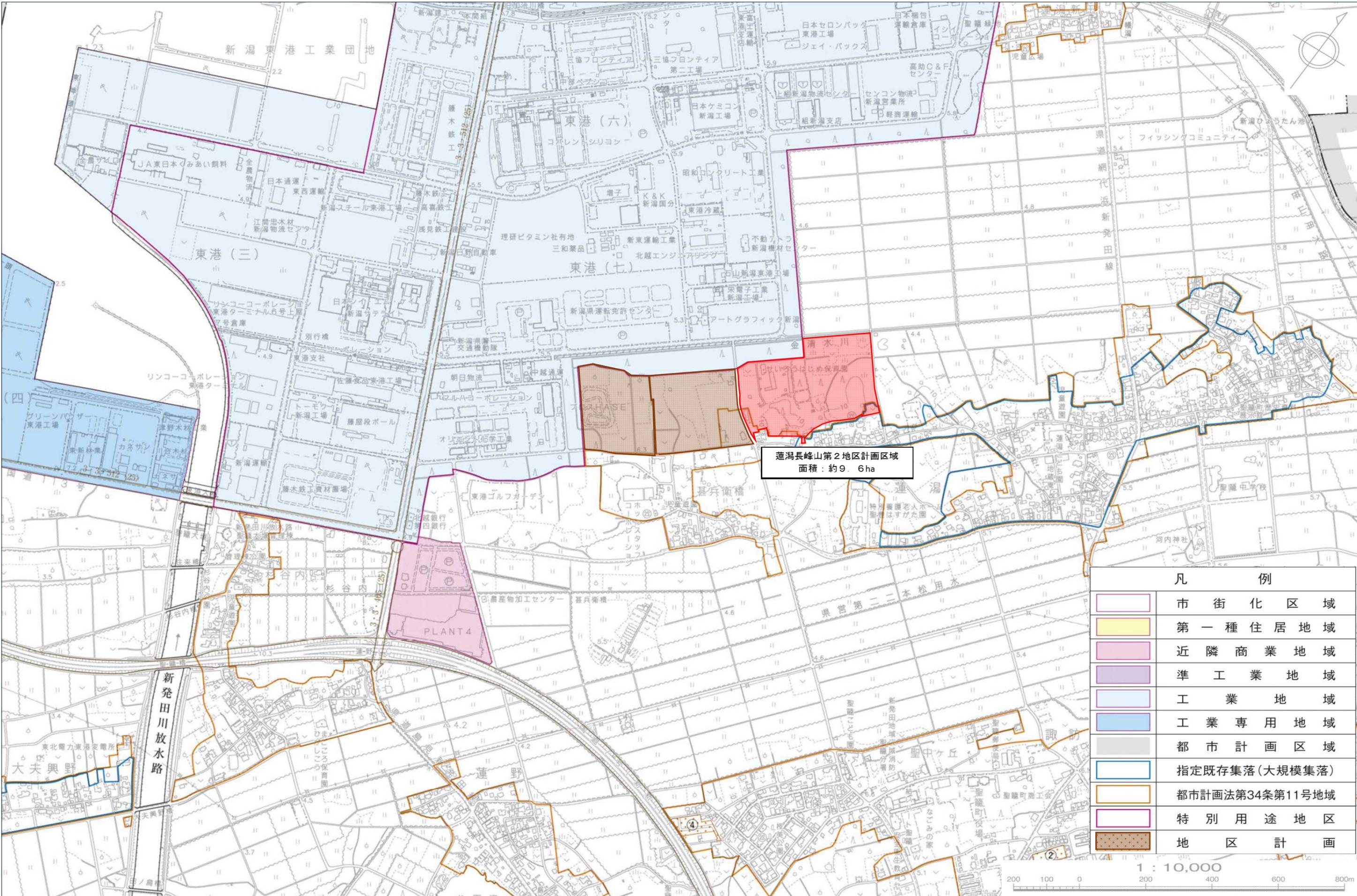
本地区の敷地面積の最低限度は、200㎡とします。

(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。



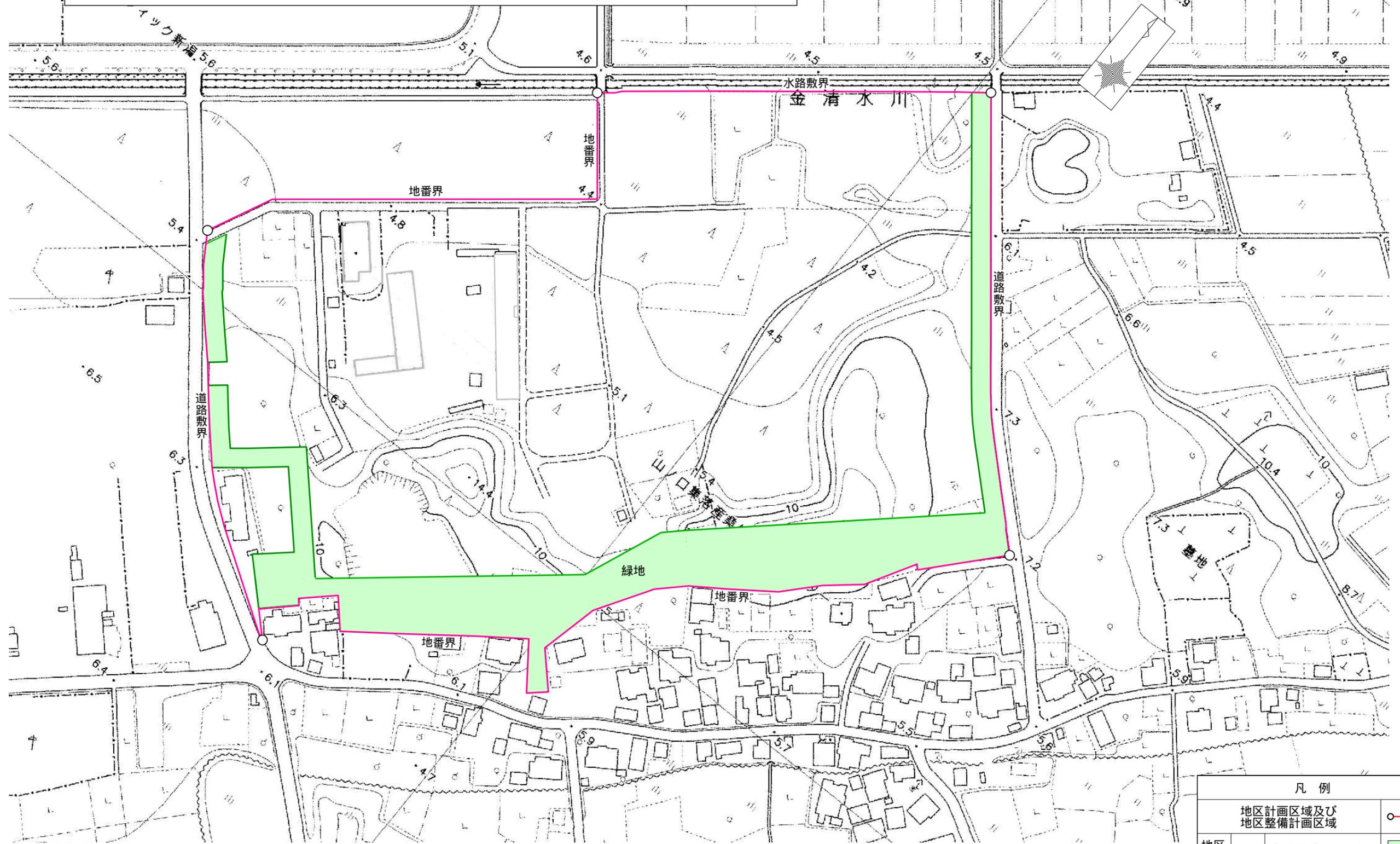
蓮潟長峰山第2地区計画区域
 面積：約9.6ha

凡 例	
	市街化区域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市計画区域
	指定既存集落(大規模集落)
	都市計画法第34条第11号地域
	特別用途地区
	地区計画

新潟都市計画地区計画(聖籠町決定)
蓮潟長峰山第2地区 地区計画

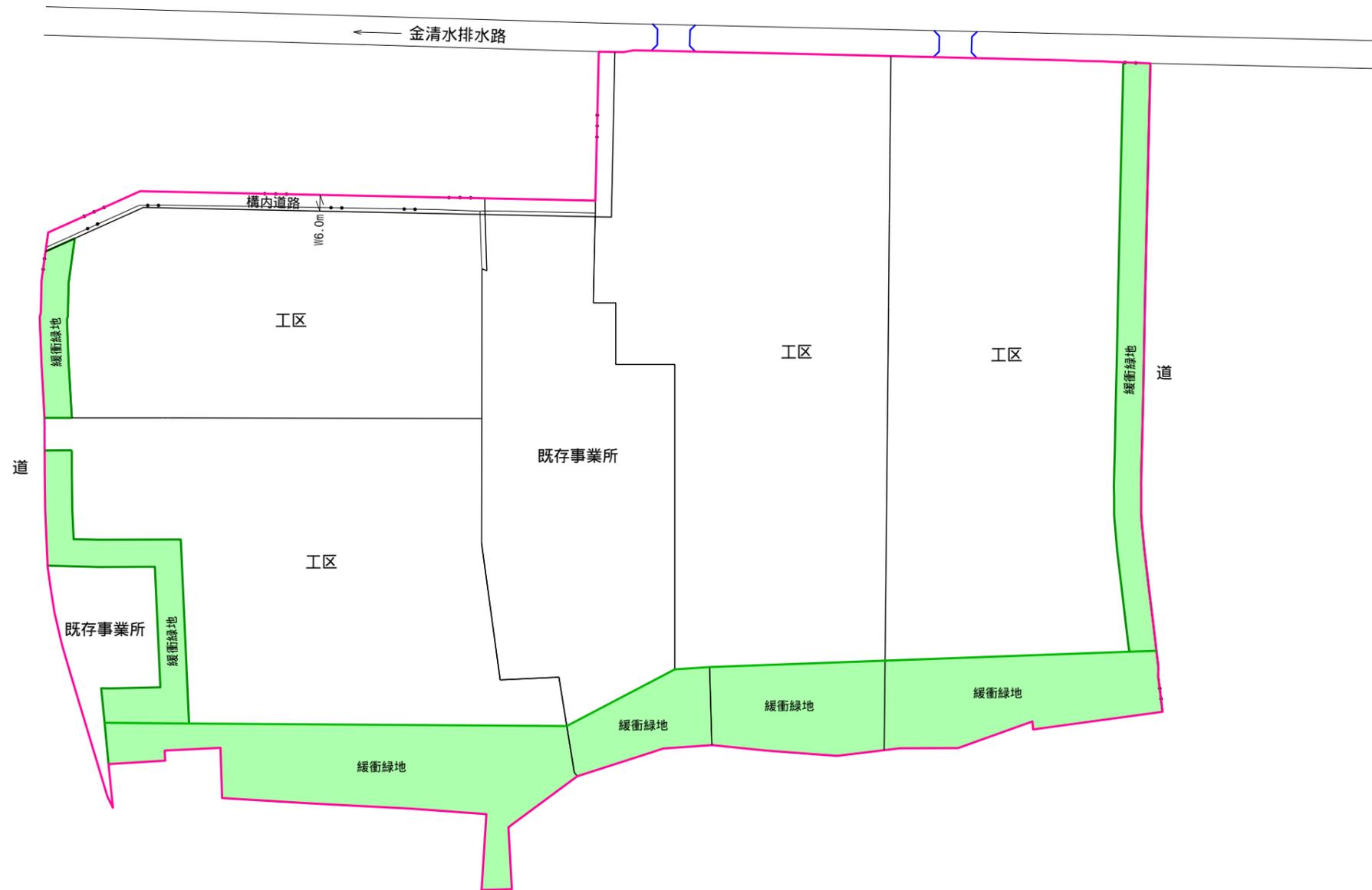
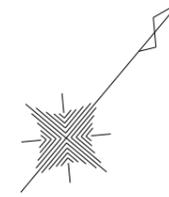
計画図

縮尺 1:2,000



凡例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区施設	
緑地 敷地面積の3%以上	

新潟都市計画地区計画(聖籠町決定)蓮湯長峰山第2地区
 開発構想(造成計画) 計画図 S=1:2,000



開発区域

凡例

用途	面積 m ²	備考
敷地面積 ~	65,937.05 m ²	
構内道路	1,602.31 m ²	
既存事業所 A・B	12,686.77 m ²	
緩衝緑地	15,373.64 m ²	
地区計画面積	95,599.77 m ²	

工事名			
工事箇所	北蒲原郡聖籠町大字蓮湯 地内		
図面名	新潟都市計画地区計画(聖籠町決定)		
作成年月日	令和 5年 8月 日		
縮尺	1:2,000	図面番号	