

参 考 図 書	
番号	資 料 名 称
1	新旧対照計画書
2	新旧対照計画図
3	変更地区別調書
4	不適格建築物一覧表
5	土地利用現況図
6	建物用途現況図
7	都市計画マスタープラン（抜粋）

# 新潟都市計画用途地域 新旧対照計画書

旧

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 考
第 1 種低層 住居専用地域	約 200 ha 約 1, 143 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1. 0m —	— —	10m 10m	
小 計	約 1, 343						10. 4%
第 2 種低層 住居専用地域	約 18 ha 約 76 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1. 0m —	— —	10m 10m	
小 計	約 94						0. 7%
第 1 種中高層 住居専用地域	約 263 ha 約 1, 830 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小 計	約 2, 093 ha						16. 2%
第 2 種中高層 住居専用地域	約 17 ha 約 701 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小 計	約 717 ha						5. 5%
第 1 種住居地域	約 3, 898 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 3, 898 ha						30. 2%
第 2 種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 484 ha						3. 7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 206 ha						1. 6%
近隣商業地域	約 12 ha 約 395 ha 約 267 ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下		— — —		
小 計	約 674 ha						5. 2%
商業地域	約 18 ha 約 285 ha 約 108 ha	20/10以下 40/10以下 60/10以下	8/10以下※ 8/10以下※ 8/10以下※		— — —		
小 計	約 411 ha						3. 2%
準工業地域	約 1, 651 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 1, 651 ha						12. 8%
工業地域	約 674 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 674 ha						5. 2%
工業専用地域	約 750 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小 計	約 750 ha						5. 8%
合 計	約 12, 994 ha						100%

※ ： 建築基準法の規定による

新

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

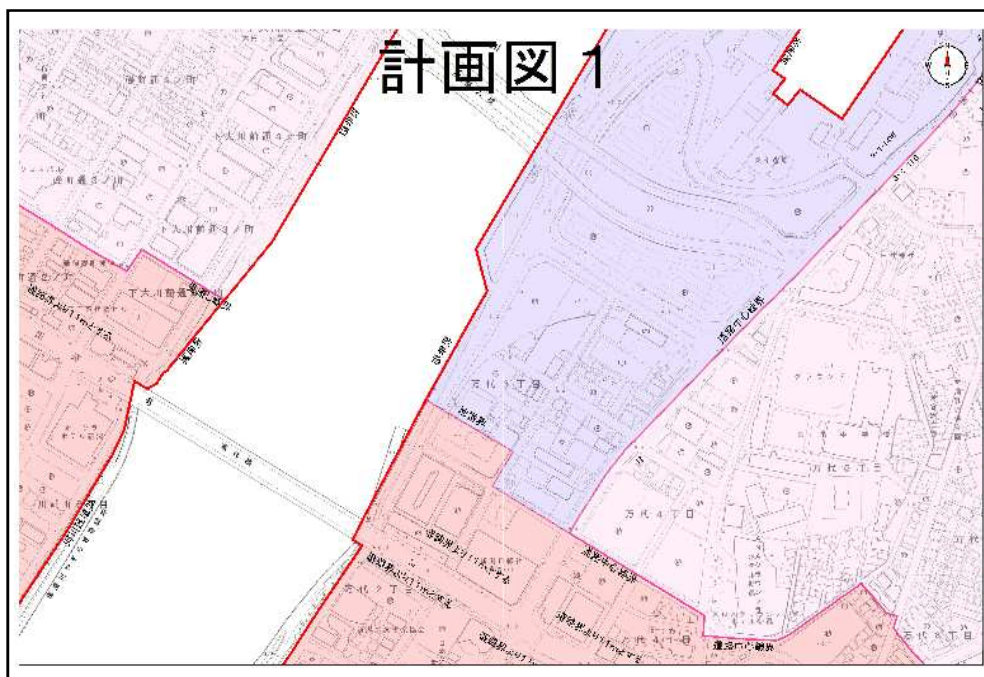
種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第 1 種低層 住居専用地域	約 200 ha 約 1,143 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 1,343						10.4%
第 2 種低層 住居専用地域	約 18 ha 約 76 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	
小計	約 94						0.7%
第 1 種中高層 住居専用地域	約 263 ha 約 1,830 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 2,093 ha						16.2%
第 2 種中高層 住居専用地域	約 17 ha 約 701 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		— —		
小計	約 717 ha						5.5%
第 1 種住居地域	約 3,898 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 3,898 ha						30.2%
第 2 種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 484 ha						3.7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 206 ha						1.6%
近隣商業地域	約 12 ha 約 395 ha 約 267 ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下		— — —		
小計	約 674 ha						5.2%
商業地域	約 18 ha 約 285 ha 約 108 ha	20/10以下 40/10以下 60/10以下	8/10以下※ 8/10以下※ 8/10以下※		— — —		
小計	約 411 ha						3.2%
準工業地域	約 1,651 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 1,651 ha						12.8%
工業地域	約 674 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 674 ha						5.2%
工業専用地域	約 750 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 750 ha						5.8%
合 計	約 12,994 ha						100%

※：建築基準法の規定による

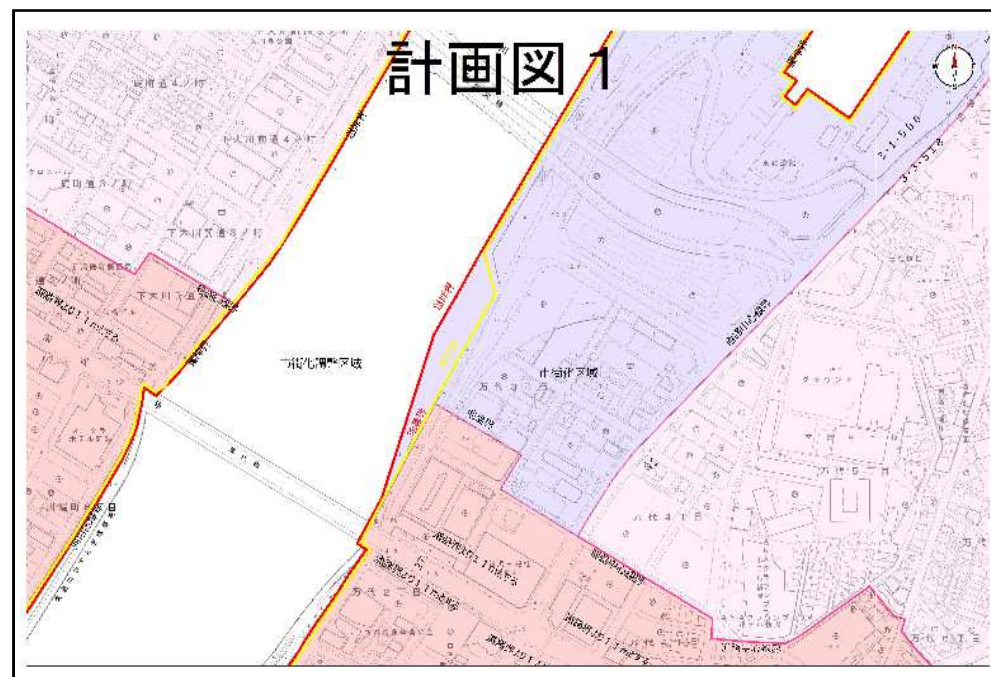
# 新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 1

(新潟港西港区地区)

変更前



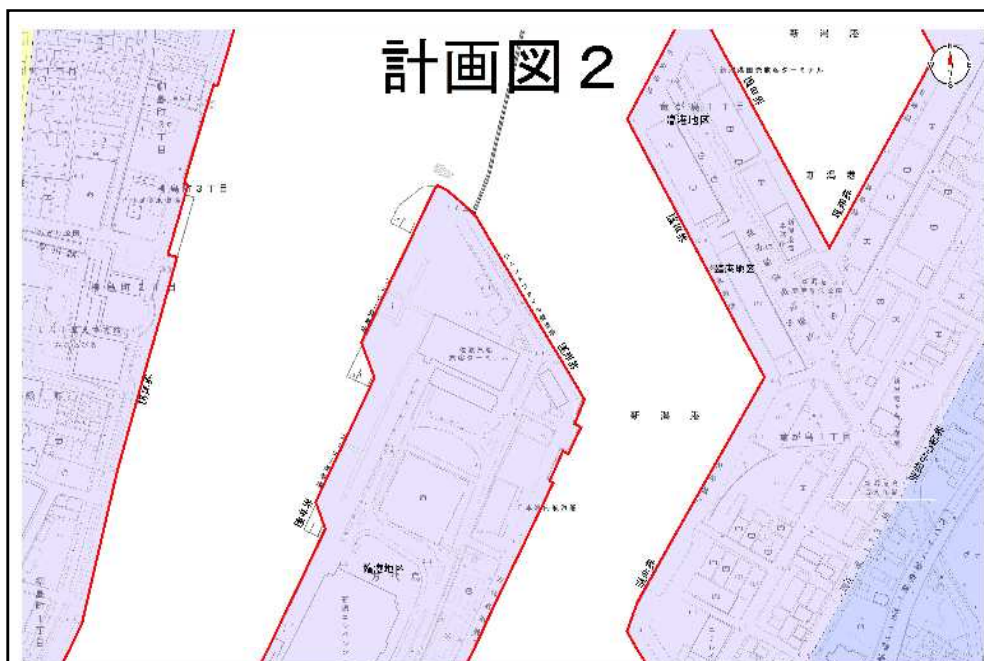
変更後



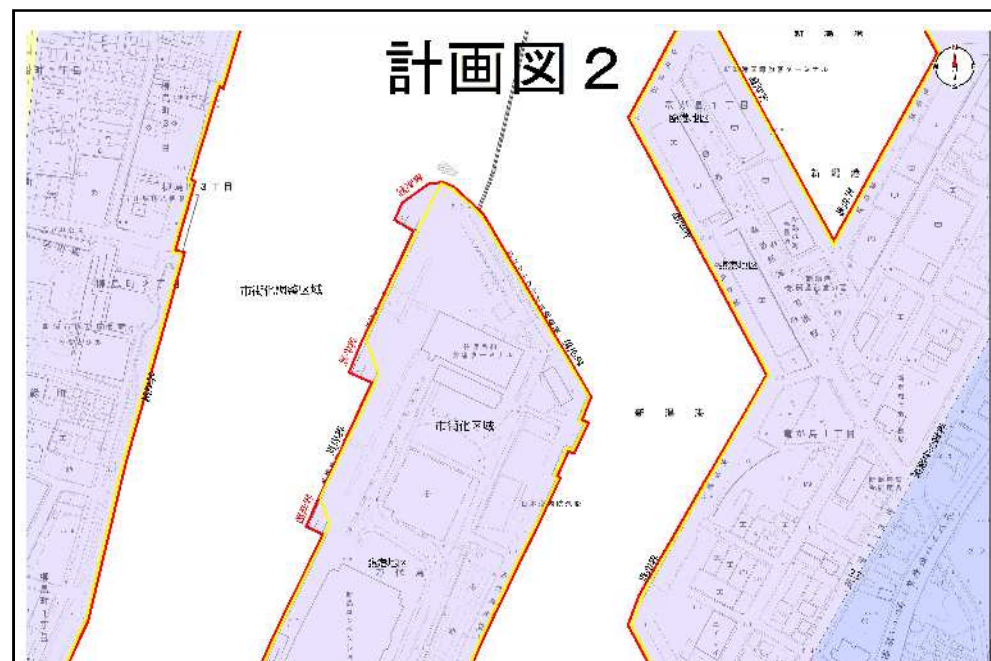
# 新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 2

(新潟港西港区地区)

変更前



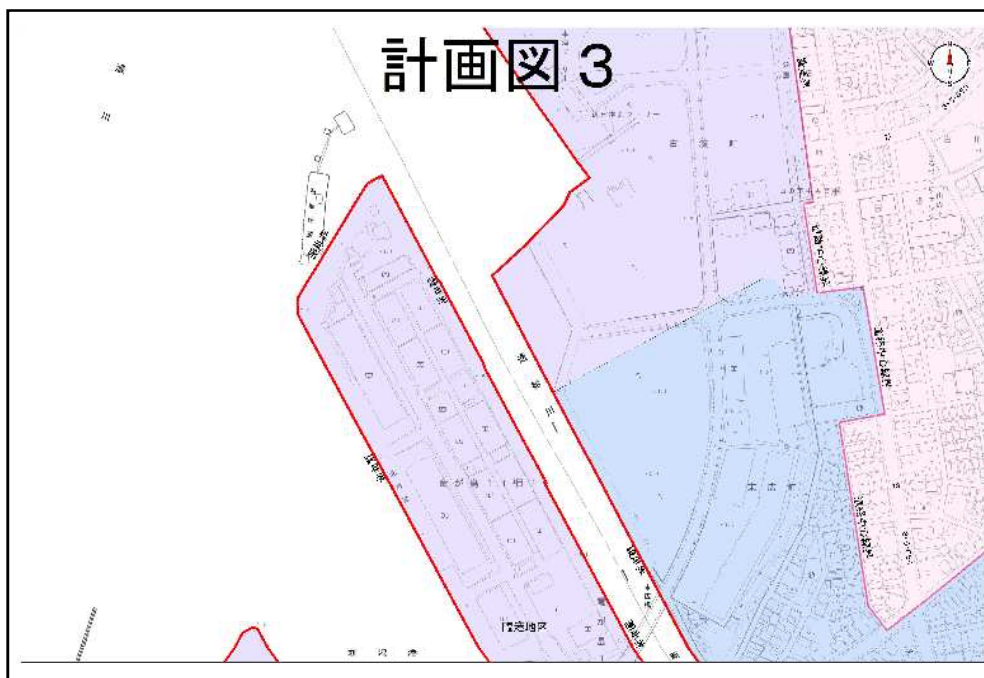
変更後



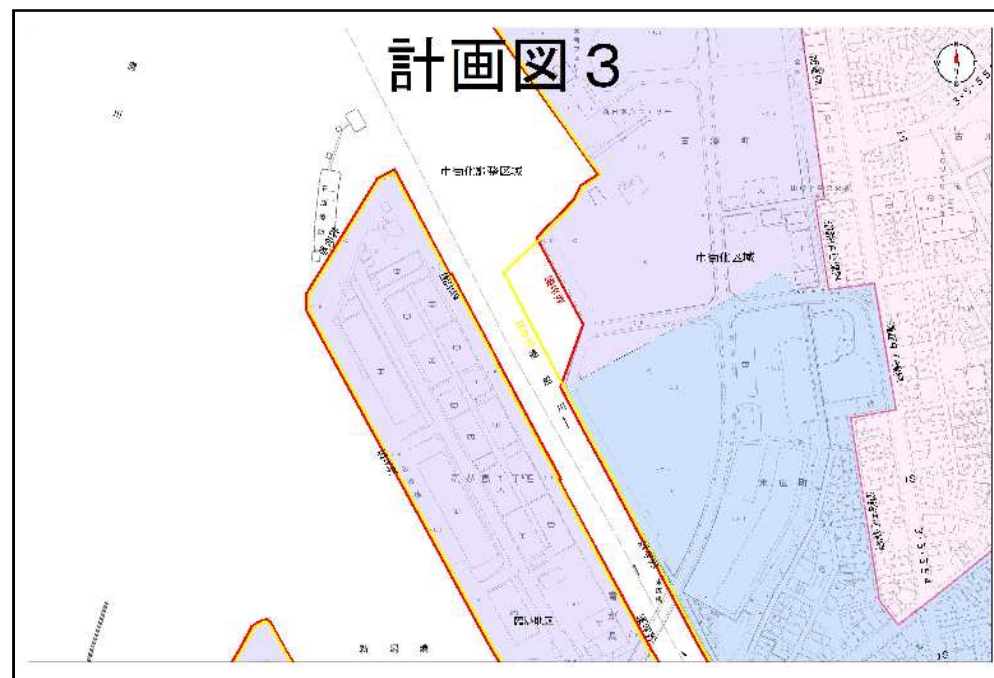
# 新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 3

(新潟港西港区地区)

変更前



変更後



用途地域変更地区別調書【参考】

地区名	面積 (ha)	現計画		指定案		その他の 規制	土地・建物 利用状況	不適格 建築物 の割合	指定理由
		用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率				
新潟港西港区 地区	0.8	無指定	80 30 ※1	準工業地域	200 60	臨港地区	公共施設用地 公共空地	0/0 0.0%	別紙 理由書 のとおり
	-0.6	準工業地域	200 60	無指定	80 30 ※2	—	水面	0/0 0.0%	
計	0.2		—	—	—		—	—	—

※1 建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定による。

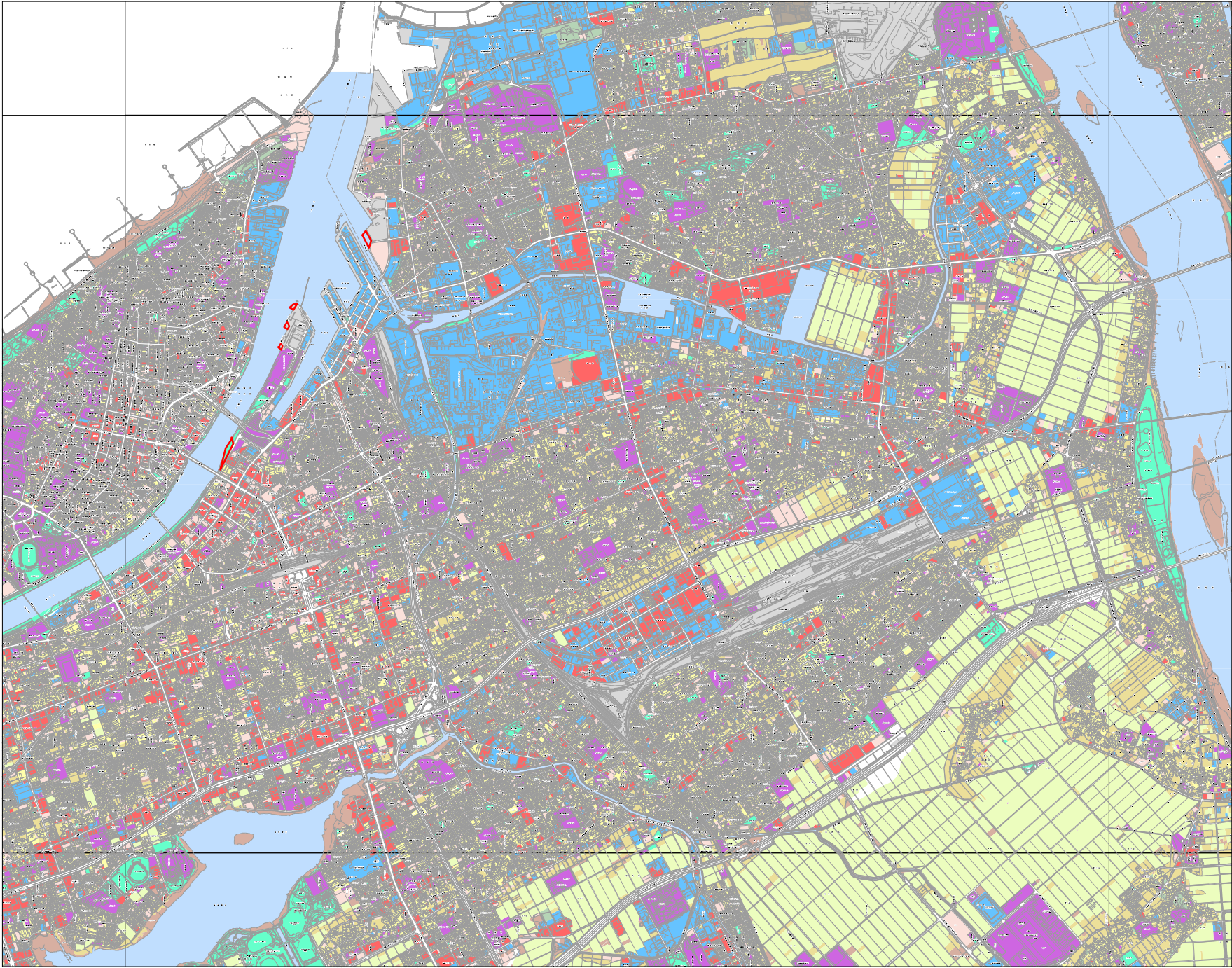
※2 建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定により、特定行政庁である新潟市が新潟市都市計画審議会の議を経て定める見込み。

新潟都市計画用途地域変更不適格建築物一覧表

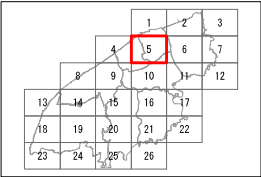
(新潟市決定)

地区名	用途地域	建築物 番号	名称	建物 用途	住所	不適格要因	備考
新潟港西港区 地区	準工業地域		該 当 な し				
	無指定						
計							

土地利用現況図（新潟港西港区）



平成30年度新潟市  
都市計画基礎調査  
土地利用現況図

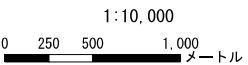


凡例

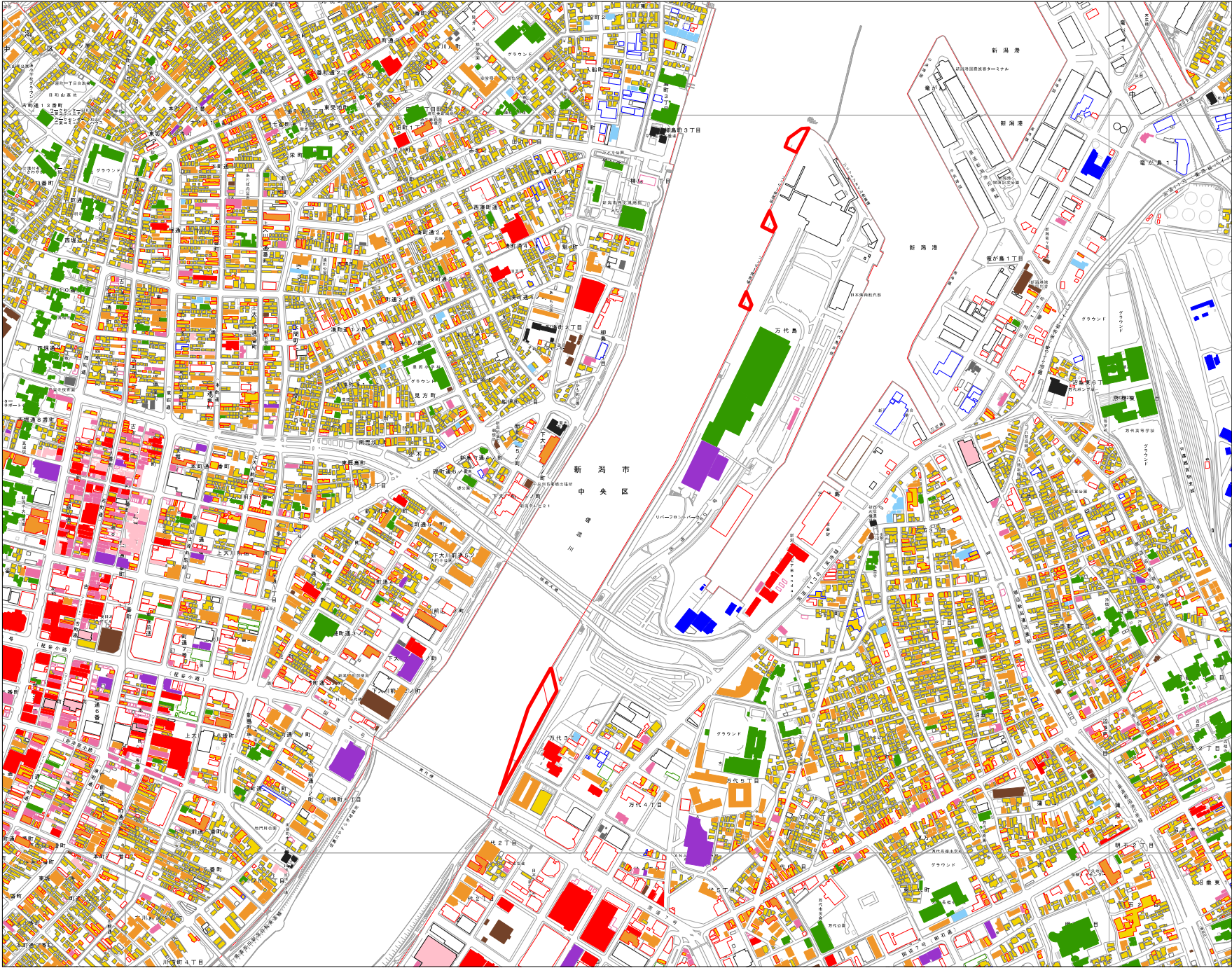
- 01田
- 02畑
- 03山林
- 04水面
- 05その他自然地
- 06住宅用地
- 07商業用地
- 08工業用地
- 09公設施設用地
- 10道路用地
- 11公共施設用地
- 12公共空地
- 13その他の公的施設用地
- 14その他の空地



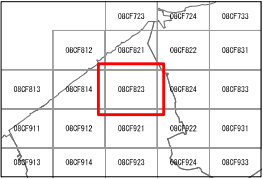
用途地域変更境界



建物用途現況図 1 (新潟港西港区)



平成30年度新潟市  
都市計画基礎調査  
建物用途現況図

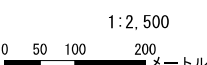


凡例

- 1. 業務施設
- 2. 商業施設 (A)
- 3. 商業施設 (B)
- 4. 商業施設 (C)
- 5. 宿泊施設
- 6. 娯楽施設 (A)
- 7. 娯楽施設 (B)
- 8. 遊戯施設
- 9. 商業系用途複合施設
- 10. 住宅
- 11. 共同住宅
- 12. 店舗併用住宅
- 13. 店舗併用共同住宅
- 14. 作業併用住宅
- 15. 官公庁施設
- 16. 文教厚生施設 (A)
- 17. 文教厚生施設 (B)
- 18. 運輸倉庫施設 (A)
- 19. 運輸倉庫施設 (B)
- 20. 重工業施設
- 21. 軽工業しせつ
- 22. サービス工業施設
- 23. 家内工業施設
- 24. 危険物貯蔵廃棄処理施設
- 25. 農林漁業用施設
- 26. その他
- 27. 市場



用途地域変更境界



建物用途現況図 2 (新潟港西港区)

平成30年度新潟市  
都市計画基礎調査  
建物用途現況図

				08CF721
		08CF722	08CF724	08CF723
	08CF812	08CF821	08CF822	08CF831
08CF813	08CF814	08CF823	08CF824	08CF833
08CF911	08CF912	08CF921	08CF922	08CF931

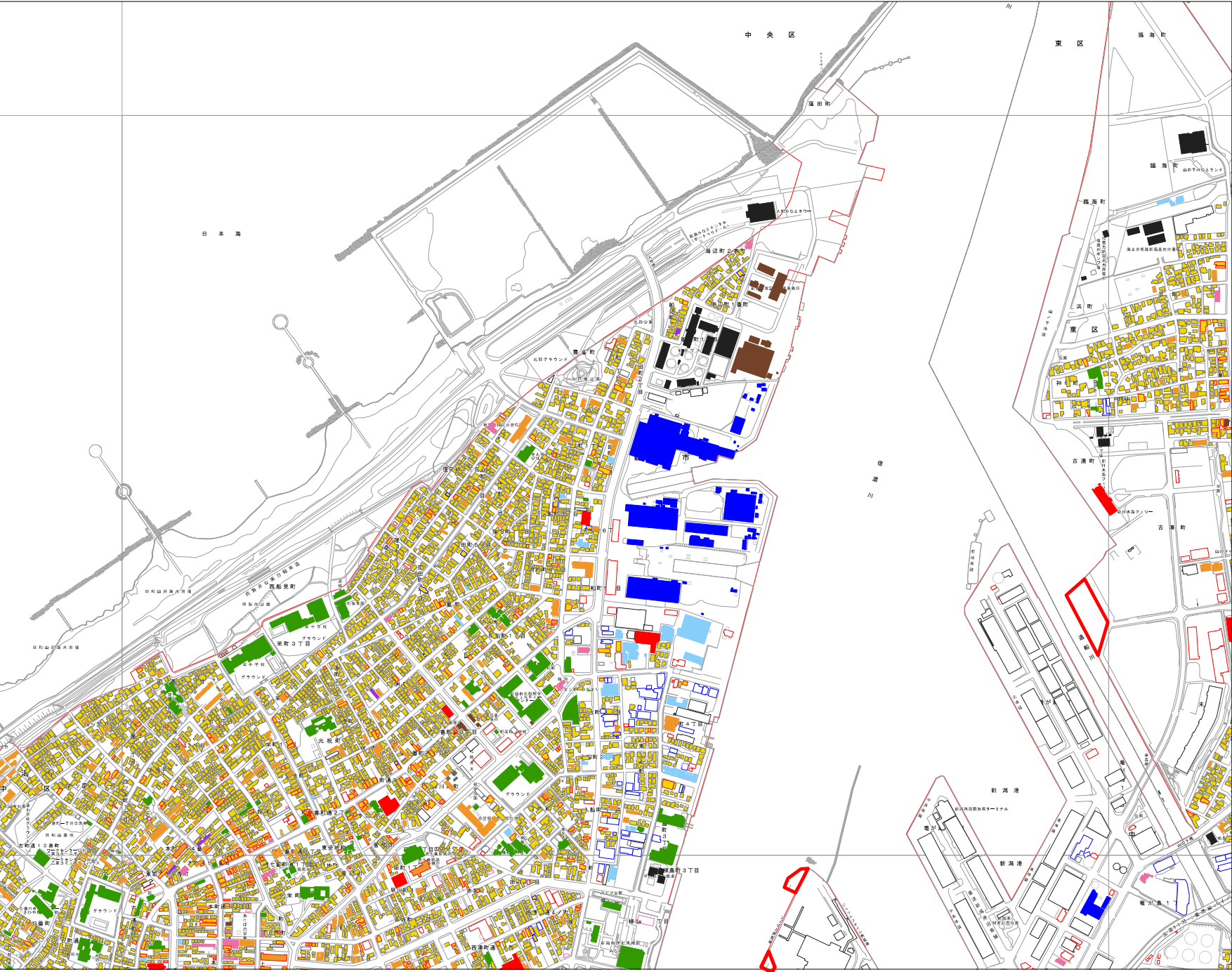
凡例

- 1. 業務施設
- 2. 商業施設 (A)
- 3. 商業施設 (B)
- 4. 商業施設 (C)
- 5. 宿泊施設
- 6. 娯楽施設 (A)
- 7. 娯楽施設 (B)
- 8. 遊戯施設
- 9. 商業系用途複合施設
- 10. 住宅
- 11. 共同住宅
- 12. 店舗併用住宅
- 13. 店舗併用共同住宅
- 14. 作業併用住宅
- 15. 官公庁施設
- 16. 文教厚生施設 (A)
- 17. 文教厚生施設 (B)
- 18. 運輸倉庫施設 (A)
- 19. 運輸倉庫施設 (B)
- 20. 重工業施設
- 21. 軽工業しぎ
- 22. サービス工業施設
- 23. 家内工業施設
- 24. 危険物貯蔵処理施設
- 25. 農林漁業用施設
- 26. その他
- 27. 市場

用途地域変更境界



1:2,500  
0 50 100 200  
メートル



## 都市計画マスタープラン

新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
(都市計画区域マスタープラン)  
(平成 29 年 3 月 24 日 新潟県告示第 309 号)

### ウ 工業地

工業地は、地域の工業生産活動の中心となる工場、事業所などが集積する地区である。産業構造の変化へ対応しながら、原則として工業生産活動を妨げるおそれのある川途の混在を防止するとともに、周辺の居住環境への影響に十分配慮し、道路や緑地等の都市基盤との整合を図り配置する。

新潟港西港区周辺は、工業の集積度が高い地区であり、今後も港湾機能を活かした生産活動の維持増進を図る。また、本州日本海側最大の国際物流の拠点となる新潟港東港区周辺は、大規模な臨海工業地帯として一層の基盤整備と工業、物流機能の充実を図る。

その他既存の工業集積地は、産業の拠点として引き続き維持増進を図る。

## 新潟市都市計画基本方針（令和４年１２月）

### 方針 1-1 都心の魅力と価値を高める

都心については、様々な魅力や交流によって新たな情報や文化が創造・発信される拠点として、また商業や業務など、高次都市機能が集積した「都市の顔」とも言える象徴的なエリアとして、人・モノ・情報が行き交う、稼げる都心を公民連携により目指します。そして、そこから生み出される都市の活力を市全体に波及させることで、新潟市の拠点性をさらに高めます。

また、居心地がよく誰もが快適に移動できる都心とするため、デジタル技術などを活用し、徒歩や自転車、公共交通による移動の利便性の向上を図るとともに、それらの移動空間やオープンスペースなどの快適性を高めることで、都心の回遊性や交流・連携を強化します。

#### ●取組方針 1-1-1：都心軸を中心としたまちづくり

新潟駅周辺、万代地区、古町地区をつなぐ都心軸周辺のエリア「にいがた 2km（ニキロ）」において、各地区の特色を活かしたまちづくりを進めます。

新潟駅周辺では、鉄道在来線の高架化を契機とした南北市街地の一体化、広域交通結節機能の強化、駅周辺の開発・再開発の促進による業務機能の集積などにより、広域交流拠点としての機能強化を図り、新潟市の陸の玄関口に相応しい高度な機能と風格を備えた都市空間を形成します。

万代地区では、国の重要文化財である新潟市のシンボル「萬代橋」やその周辺のやすらぎ堤などの魅力的な水辺空間と商業集積を活かし、地区内外の回遊性を向上させることで、賑わいあふれるまちづくりを推進します。

古町地区では、様々な都市機能の都心回帰を進めるとともに、今も色濃く残るみなとまちの歴史や文化などの強みや魅力を活かして、歩いて楽しめる魅力的なまちづくりを推進します。

万代島地区では、都心のウォーターフロントの立地と国際交流拠点機能を活かし、みなとらしさを感じられる賑わい・憩いの空間を形成します。

都心の活力を高め、稼げる都心としてその魅力と地域価値を向上させるとともに、市内各地との人流・物流や事業連携などのネットワークを強化することで、市全体の活力創出につなげます。

## 方針 2-3 国際的な拠点機能を強化する

港湾・空港については、航路・航空路のネットワークを充実させ、新たな貨物・旅客需要の開拓を進めるなど、経済界や関係機関と連携し、港湾・空港機能を強化します。

また、観光・交流や産業振興などに優位性を発揮し、国際的なポテンシャルを高めるため、広域交通結節拠点をつなぐ市内の交通ネットワークについては、都心や新潟駅などのアクセスを強化します。

### ●取組方針 2-3-1：港湾・空港機能の充実・強化

新潟港については、環日本海における世界とつながる国際拠点港湾として、魅力的で競争力ある港づくりを目指し、耐震性やコンテナターミナル機能の向上など、港湾施設の機能強化を進めるとともに、航路の新規開設や拡充を図ります。そして、国内外の様々な地域と人流・物流でつながり、経済・産業面の結びつきを高めることで、地域経済の成長につなげます。

このうち、新潟西港エリアは都心のウォーターフロントとしての特性を活かして、みなとらしさを感じられる賑わい・憩いの空間を創出するとともに、国際的な文化・交流拠点としての機能強化を図ります。

新潟空港については、利便性が高く使いやすい空港づくりを推進し、更なる拠点性の向上を図るため、対災害性を強化するほか、施設・設備の充実を図ることにより利便性を向上させるとともに、国内はもとより、東アジアや東南アジアなどへの新規航空路の開設、既存航空路の拡充を図ります。

また、新潟空港の更なる活性化に向けた検討や、地域の活性化につながる空港周辺への産業誘致・集積に向けた検討などについて、国や県といった関係機関や経済界などと連携しながら進めます。



みなとまち春の朝(応募写真)



みなとの賑わい(応募写真)

## 方針 3-4 緑豊かで潤いを感じる都市環境をつくる

市街地内における公園や河川敷、海岸などの身近な緑や水辺空間を保全・整備するとともに、オープンスペースや建築物などに身近な緑を創出することで、環境負荷の低減に貢献しながら、水と緑にあふれた都市環境づくりとその活用による賑わいづくりを進めます。

### ●取組方針 3-4-1：親水空間の整備と活用

潤いや季節を感じることができる河川や潟などの貴重な水辺環境の保全・整備を図るとともに、公園やオープンスペース、建築物における水辺やビオトープなどの潤いや憩いを感じることができる空間づくりを促進します。また、それらの水辺空間を活用した賑わいづくりに公民連携で取り組みます。

## 方針 3-5

## 個性ある美しい景観を形成する

新潟市らしい個性ある美しい景観を形成し、市民が誇りや愛着を持てる魅力ある都市となるため、豊かな田園・自然と調和し、それぞれの地域の風土や歴史、文化の中で育まれてきた景観を守り・育て・創る取組を進めます。

### ●取組方針 3-5-1：都心・まちなかの個性を活かした景観の形成

建築物の所有者をはじめ、市民や民間事業者、関係団体などと連携・協力しながら、それぞれの地域の歴史や個性を活かした景観を守り・育て・創る取組を進めます。

都心では、都市の風格や賑わいを感じる街並み整備や、古町花街をはじめとする「みなとまち」の風情を感じる歴史的な街並み整備、水辺を活かした魅力的な空間形成、歩いて楽しい緑豊かな景観づくりなど、都心の魅力を高める景観づくりを進めます。

8区のまちなかや拠点では、それぞれの地域で育まれてきた歴史や文化、風土など個性を活かし、それらと調和した魅力的な街並み整備や景観づくりを進めます。