

新潟市長 宛

新たな工業用地に係る開発提案 提案書①

提出日：令和 8 年〇月〇日

開発提案区域の場所	新潟市〇〇区〇〇、〇〇の各一部		
開発計画名称	〇〇地区		
市街化区域への編入を希望する面積	約	10	ha
開発区域面積	約	10	ha
開発手法	<input checked="" type="checkbox"/> 土地区画整理事業 <input type="checkbox"/> 開発行為		

開発区域面積とそのほか周辺地域で併せて編入を希望する区域の合計を記入してください。

土地区画整理事業もしくは開発行為で開発を予定している区域の面積を記入してください。

提案者 (代表者)	企業・団体名 代表者氏名	株式会社〇〇、または、〇〇土地区画整理準備組合 代表〇〇	
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇区〇番〇号	
	担当者氏名	株式会社〇〇 〇〇部 〇〇	
	担当者連絡先	電話番号：〇〇 メールアドレス：〇〇	

本市との連絡窓口となる方の氏名と連絡先を記入してください。本市からの連絡等はこちらにご記入いただいた連絡先あてに行います。

企業誘致課記載欄

1. 区域の概要

災害レッドゾーン 要件 8	<input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 災害危険区域
	<input type="checkbox"/> 地すべり防止区域	<input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域
	<input checked="" type="checkbox"/> 上記区域を含まない	
その他法令区域 要件 8	<input type="checkbox"/> 河川区域	<input type="checkbox"/> 自然公園区域
	<input type="checkbox"/> 保安林区域	<input type="checkbox"/> その他 ()
	<input checked="" type="checkbox"/> 上記区域を含まない	
災害ハザード (イエローゾーン) ※ハザードマップ でご確認ください 審査 13	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域を含む	
	<input checked="" type="checkbox"/> 洪水浸水想定区域を含む	
	(浸水深 3.0~5.0 m、	区域内の割合 30 %程度)
	(浸水深 0.5~3.0 m、	区域内の割合 70 %程度)
	(浸水深 m、	区域内の割合 %程度)
	<input type="checkbox"/> 津波浸水想定区域を含む	
(浸水深 m、	区域内の割合 %程度)	
(浸水深 m、	区域内の割合 %程度)	
(浸水深 m、	区域内の割合 %程度)	
<input type="checkbox"/> ため池を含む		
(浸水深 m、	区域内の割合 %程度)	
区域内または隣接する都市施設	区域内または隣接する都市計画道路、公園、緑地等を記入してください。	
工業用地整備に係るインフラの整備状況 審査 6	<input checked="" type="checkbox"/> 工業用水道の利用が可能。	
	<input type="checkbox"/> 特別高圧電力、高圧電力の供給が可能。	

(様式 2-1)

最寄りの 空港、 港湾、 高速道路の IC 審査 1	空港	新潟 空港	開発計画地の中心点（任意）からの直線距離	約	4,500 m
	港湾	港	開発計画地の中心点（任意）からの直線距離	約	m
	IC	〇〇〇 IC	開発計画地の中心点（任意）からの直線距離	約	900 m
最寄りの 鉄道駅・ バス停 審査 1	鉄道駅	駅	開発計画地の中心点（任意）からの直線距離	約	m
	バス停	〇〇〇 停留所	開発計画地の中心点（任意）からの直線距離	約	2,500 m

農業振興地域 審査 21	<input checked="" type="checkbox"/> 農用地区域を含む <input type="checkbox"/> 農用地区域を含まない	
	開発区域 に農用地 区域を含 む場合、 農用地区 域の指定 状況を踏 まえ、 開発区域 を選定し た理由	<p>位置選定経過</p> <p>(1) 立地条件（面積、位置、その他条件等を箇条書き） 【記載例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要面積(7.3ha)を確保できること ・ 既存施設との一体的な利活用が可能であること ・ 高速道路の IC から 2 km 以内であること ・ 洪水、津波、浸水及び土砂による災害のおそれがないこと ・ 地権者同意が得られること <p>(2) 検討結果</p> <p>ア 市街化区域内及び市街化調整区域(農用地区域外)における 立地条件に該当する土地の有無 【記載例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 該当なし <p>イ 開発区域の選定理由 【記載例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件を満たす土地について、既存の市街化区域内及び市街化調整区域内(農用地区域外)を検討したが、まとまった未利用地がないことから、やむを得ず当該地を選定した。
	田	(面積) 約 95,000 m ²

(様式 2-1)

	畑	(面積) 約 m ²	(うち、農用地区域面積) 約 m ²
	樹園地	(面積) 約 m ²	(うち、農用地区域面積) 約 m ²
	その他	(面積) 約 5,000 m ²	(うち、農用地区域面積) 約 5,000 m ²
	計	(面積) 約 100,000 m ²	(うち、農用地区域面積) 約 100,000 m ²
担い手の状況 審査 22	市街化区域編入による担い手の営農規模への影響見込み		
	担い手 4 類型(認定農業者・認定新規農業者・集落営農・基本構想水準到達者)の戸数		4 戸
	うち、代替地を希望して規模拡大又は規模維持する戸数		3 戸
	うち、営農規模を縮小する戸数(残農地で営農維持含む)		1 戸
	うち、離農する戸数		戸
農業公共投資の 状況 審査 23	事業採択及び事業計画中の土地改良事業等		
	事業期間	事業名称	
	△年度～△年度	国営△△川農業水利事業(△△地区)	
	工事完了後 8 年未経過(公告における工事完了年度の翌年度から起算)の土地改良事業等		
	事業期間	事業名称	
	○年度～○年度	国営かんがい排水事業(○○川右岸)	
	□年度～□年度	県営地盤沈下対策事業(□□地区)	
	工事完了後 8 年経過済(公告における工事完了年度の翌年度から起算)の土地改良事業等		
事業期間	事業期間		

(様式 2-1)

共同利用施設の設置事業の受益有無	
施設名(事業名)	
施設名(事業名)	
施設名(事業名)	

2. 開発計画の概要

	種別	面積		割合		
		約	ha	(%)	
土地利用の内訳 要件 5 審査 4 審査 11 審査 16	開発区域内	工業用地	約	9.0 ha	(90.0 %)	
		その他用地 ()	約	ha	(%)	
		その他用地 ()	約	ha	(%)	
		公共施設用地	約	1.0 ha	(10.0 %)	
	内訳	区画道路	約	0.6 ha	幅員 W=6.0m 延長 L=1,000m	
		公園・緑地	約	0.3 ha		
		雨水調整池	約	0.1 ha	容量 1,000 m ³	
		その他	約	ha		
	開発区域内 小計		約	10.0 ha	(100 %)	
	開発区域外	(既存工業用地)	約	2.0 ha	(100 %)	
()		約	ha	(%)		
開発区域外 小計		約	2.0 ha	(100 %)		
市街化区域	合計	約	12.0 ha			
開発区域が5haに満たないまたは10haを超える場合、その理由	小規模(5ha未満)の場合:立地条件、事業規模、段階的開発など。 大規模(10ha超)の場合:将来拡張の計画、複数事業の集約、物流効率化などを記載します。					
想定している用途地域	<input checked="" type="checkbox"/> 工業地域 <input checked="" type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> その他 ()					
理由	地区の目指す姿や具体的な土地利用などを踏まえて、上記の用途地域を選択した理由を記載してください。					
汚水処理計画の概要	例) 分流式とし、汚水は提案者の負担で地区内に污水管を敷設し、地区北側の市道〇〇号線の既設公共下水道に接続する。					
雨水排水計画の概要	例) 雨水及び調整池は既設下水道幹線(合流式)が整備済みであるが、負荷の増大が見込まれることから、雨水流出抑制施設として、提案者の負担で調整池を設置することとし、新潟市公共下水道〇〇幹線(合流式)へ排水する。					

3. 権利者・周辺地域関係者の最新の同意状況

要件 9

審査 11

同意状況確認日		令和 8 年〇月時点		
市街化区域編入希望区域	権利者数	(総数) 35 人	(同意者数) 29 人	(同意の割合) 82.9 %
	面積	(総面積) 120,000 m ²	(同意面積) 99,000 m ²	(同意の割合) 82.5 %
	未同意者がいる場合、理由と同意の見込み	未同意権利者数 1 名 未同意面積 1,000 m ² 例) △名は文書を送付しているが連絡が取れていない。今後も文書送付や訪問を継続し、同意取得を図る。		
開発計画区域	権利者数	(総数) 30 人	(同意者数) 29 人	(同意の割合) 96.7 %
	面積	(総面積) 100,000 m ²	(同意面積) 99,000 m ²	(同意の割合) 99.0 %
	未同意者がいる場合、理由と同意の見込み	未同意権利者数 1 名 未同意面積 1,000 m ² 例) 所有者と協議を行っており概ねの理解は得られている。今後詳細が整い次第、〇年〇月頃に同意書を提出いただける予定。		
周辺地域関係者の同意状況		例) ・〇〇自治会：自治会長へ説明済みであり、概ね了承を得ている。 ・△△農家組合：組合長へ説明済みであり、了承を得ている。		

4. 実施体制

審査 11

事業主体名	例) 株式会社〇〇
業務代行者名	例) 株式会社〇〇
コンサルタント名	例) 株式会社〇〇
工事施工者名	例) 株式会社〇〇 (予定)
土地区画整理事業を予定している場合 業務代行者の決定状況	<input checked="" type="checkbox"/> 業務代行者が決定し、覚書などを交わしている <input type="checkbox"/> 業務代行者は決定しているが、覚書などは交わしていない <input type="checkbox"/> 業務代行者は未定である

(様式 2-1)

業務代行者が決定している場合 保留地の取扱い	<input checked="" type="checkbox"/> 業務代行者が保留地を引き取る。 ※差支えなければ、契約の確認できる書類を添付してください。 <input type="checkbox"/> 保留地の取扱いは未定である	
業務代行者又は 開発行為申請予 定者の直近の施 工実績（予定含 む）	時期	○年○月～○年○月
	概要	○○土地区画整理事業（○○県○○市） 工業団地の形成を目的とした土地区画整理事業
	時期	○年○月～○年○月
	概要	○○土地区画整理事業（○○県○○市） 住宅地の形成を目的とした土地区画整理事業
	時期	○年○月～○年○月（予定）
	概要	開発行為（○○県○○市） 住宅地の形成を目的とした開発行為
	時期	
	概要	

5. 企業の立地見込み

審査 2、3、9

審査 11

1	立地企業名	〇〇株式会社		代表者名	〇〇 □□	
	本社所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 本市に事業所あり		<input type="checkbox"/> 本市に初進出		
		東京都□□1-1-1				
	市内事業所所在地	新潟市□□区□□1-2-3				
	担当者名	〇〇 □□		連絡先(電話)	〇〇	
	敷地面積	約	3.0	ha	着工日	令和13年
	業種	<input checked="" type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> 物流業 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 卸売業 <input type="checkbox"/> その他()				
	建物用途	<input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 物流施設 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 研究所 <input type="checkbox"/> その他()				
	新規雇用人数	30 人				
設備投資予定額	総額	土地	建物	償却資産		
	540,246,000 円	100,000,000 円	250,000,000 円	190,246,000 円		
2	立地企業名	〇〇株式会社		代表者名	〇〇 □□	
	本社所在地	<input type="checkbox"/> 本市に事業所あり		<input checked="" type="checkbox"/> 本市に初進出		
		大阪府□□1-1-1				
	市内事業所所在地	新潟市				
	担当者名	〇〇 □□		連絡先(電話)	〇〇	
	敷地面積	約	2.0	ha	着工日	令和12年
	業種	<input type="checkbox"/> 製造業 <input checked="" type="checkbox"/> 物流業 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 卸売業 <input type="checkbox"/> その他()				
	建物用途	<input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 物流施設 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 研究所 <input type="checkbox"/> その他()				
	新規雇用人数	25 人				
設備投資予定額	総額	土地	建物	償却資産		
	200,520,000 円	50,000,000 円	100,000,000 円	50,520,000 円		
集計	上記表の敷地面積の合計					
合計敷地面積(a)	約	開発区域内の公共施設用地を除く用地面積の合計とし、p6の内訳と整合させてください。			5.5 ha	
分譲面積(b)	約				9.0 ha	
割合(a/b)					55.6 %	
製造業・物流面積合計(c)					5.0 ha	
割合(b/c)	50%を超えていること				55.6 %	
新規雇用人数合計	55 人					
設備投資予定額合計	総額	土地	建物	償却資産		
	〇〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円	〇〇〇〇〇円		

※具体的な出店表明のあるもののみ記入してください。

※行が不足する場合は追加してください。

6. 開発計画にかかる主な経過

時 期	経 過
R5. 6	株式会社〇〇から、関係地権者に対し工業用地整備に関する意向調査を実施。
R5. 8	意向調査結果を受け、事業化の検討に向けて始動
R5. 10	地権者集会の開催
R6. 7	地区内地権者より仮同意書を取得
R6. 10	〇〇株式会社より業務代行の意向表明書を受理・承諾
	〇〇株式会社より出店表明書を受理
R7. 7	〇〇土地区画整理組合設立準備組合を発足

7. 開発計画の考え方

- ・全ての項目に対する開発計画における考え方を記入してください。ただし、開発計画において項目に対する考え方がない場合は空欄で構いません。
- ・提案者が主体となって実施できる計画のみを記入してください。

開発計画のテーマ	審査 8	提案する開発計画のテーマを記入してください。
	審査 10	
	審査 20	
開発計画の目的	審査 8	なぜ開発計画が必要なのか、提案者が考える開発の目的を記入してください。
	審査 10	
	審査 20	
開発計画の方針・ コンセプト	審査 8	上記②の目的を達成する開発計画の方針やコンセプトを記入してください。
	審査 10	
	審査 20	
上位計画への整合	審査 10	計画名 新潟市総合計画 2030 該当ページ P154
		いずれかの上位計画について、具体的な項目や位置、立地条件が位置付けられている部分を引用して示したうえで、開発計画が当該上位計画と整合が図られることを説明してください。
		例) 「活力ある産業拠点の形成に向けた計画的な工業用地の整備と、充実した広域交通基盤などの地域特性を活かした企業立地を促進します。」「企業の立地誘致の推進により、多様で魅力ある雇用の創出を図ります。」とあるとおり、本計画は〇〇の点で整合が図られている。

(様式 2-1)

	計画名	○区ビジョンまちづくり計画	該当ページ	P29
	例)「高速交通アクセスに恵まれた立地条件を活かした製造・物流業の活性化や、商工業のさらなる進行により雇用創出を図ることで、活力あふれるまちを目指します。」とあるとおり、本計画は○ ○な点で整合が図られている。			

(様式 2-1)

項目		開発計画における考え方
1	分譲予定面積の過半で製造・物流拠点の立地が見込まれること。 審査 2	分譲予定面積に対して、製造業がどのくらい進出するのか、物流事業者がどのくらい進出する見込みかを記載してください。
2	地域経済への波及が見込まれること（大規模な投資、地域経済との連携など）。 審査 7	今回の開発提案によって地域経済に大規模な投資が見込まれること、また、地域の企業などとの連携によってどのような効果が見込まれるかなどを記載してください。
3	一貫したテーマを有する企業集積を図るための構想、計画があること。 審査 8	例えば、フードテックやGXなどの特定の分野の業種を集積し、それによって見込まれる効果を記載してください。
4	開発地周辺に法面や段差の崩壊等の新たな災害を発生させないために、適切な防止措置が計画されていること。 審査 12	既存市街地と接する箇所や地盤の高低差が生じる箇所などで災害が想定される場合、その災害の内容及び、周辺地域の流末排水路や河川流量などを考慮した調整池の整備や、法面や段差の崩壊防止などの措置方法について説明してください。また、位置及び計画を確認できる図面を添付してください。
5	浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域を含む場合、災害を防止又は軽減するための適切な対策が施されていること。 審査 13	災害イエローゾーンを含む場合、地盤のかさ上げや地区計画や建築協定などを活用した階数規制やかさ上げなどの浸水対策など、防災対策について説明してください。また、開発区域を明示したハザードマップの写しと想定浸水深を記入した現況断面図および造成後の計画断面図を添付してください。

6	<p>災害リスクや防災に関する情報提供などの丁寧なリスクコミュニケーションを図れる具体的な計画を有していること。</p> <p style="text-align: right;">審査 14</p>	<p>自主防災組織の設立や災害情報の発信・伝達の強化など、防災力の向上に貢献する取り組みを具体的に説明してください。</p>
7	<p>本市の発展動向および交通施策等の計画を考慮した計画的な市街地開発であり、市街化区域内の土地をもって代えることが困難であること。</p> <p style="text-align: right;">審査 15</p>	<p>単に一団の土地が確保できる、土地所有者の合意が得られているというだけの理由ではなく、周辺の土地利用状況や交通施策等の配置状況に加えて、開発計画の目的や方針を踏まえ、本開発区域を選んだ理由及び市街化区域内の土地をもって代えることが困難であることを説明してください。</p>
8	<p>開発計画の規模が必要最低限であり、適正であること。</p> <p style="text-align: right;">審査 16</p>	<p>過剰な設計でなく必要最低限の適正な開発規模であることを、具体的な土地利用計画を踏まえて記載してください。</p>
9	<p>公共施設について、当該開発に伴い、既存施設の改修または新たな整備に係る公費負担を発生させないこと。</p> <p style="text-align: right;">審査 17</p>	<p>施設管理者との協議を踏まえ、それぞれの公共施設（道路や上下水道等）について新設・改修の別及び整備主体を明確にしたうえで、公費負担を発生させない旨を記入してください。</p>
10	<p>耐震性や耐久性の高い公共施設の整備により、ライフサイクルコストの抑制が見込まれること。</p> <p style="text-align: right;">審査 17</p>	<p>災害に強い下水道施設や防災公園の整備、再生可能エネルギーを活用した街路灯、下水熱の融雪利用、耐久性の高い公共施設整備による長寿命化、除雪費や日常の維持管理費を削減する仕様の道路整備など、持続的に発展するまちづくりに貢献する取り組みを記入してください。</p>

11	<p>原則、既存工業系用途地域に隣接して配置することとし、やむを得ず住宅地に近接する場合は、特に災害防止、騒音・振動・悪臭の観点から、周辺の居住環境に配慮した開発計画とすること。</p> <p style="text-align: right;">審査 18</p>	<p>開発区域が既存工業系用途地域に隣接している旨を記入してください。</p> <p>開発区域が住宅地に近接する場合、災害防止、騒音・振動・悪臭などの観点から、周辺の居住環境に配慮していることを具体的に記入してください。</p>
12	<p>交通事故防止や自動車交通量増大の観点から、周辺の道路環境に配慮した計画とすること。</p> <p style="text-align: right;">審査 18</p>	<p>交通事故防止や自動車交通量増大の観点から、周辺の道路環境に配慮していることを具体的に記入してください。</p>
13	<p>提案内容に沿った計画的な土地利用が図られるよう、工業生産の活動を妨げる恐れのある用途が混在しないよう地区計画の地区整備計画を定めること。</p> <p style="text-align: right;">審査 19</p>	<p>工業生産の活動を妨げる恐れのある用途が混在しないために、(様式 3) 地区計画素案のうち、地区施設やゾーニングの設定、建築物の制限などにおいて具体的に制限している内容を記載してください。</p>
14	<p>提案内容に沿った計画的な土地利用が図られるよう、周辺の居住環境や道路環境へ配慮するよう地区計画の地区整備計画を定めること。</p> <p style="text-align: right;">審査 19</p>	<p>11, 12 に記載した内容を実現するために、(様式 3) 地区計画素案のうち、地区施設やゾーニングの設定、建築物の制限などにおいて具体的に制限している内容を記載してください。</p>
15	<p>魅力ある産業の活性化と雇用の拡大を図る計画であること。</p> <p style="text-align: right;">審査 20</p>	<p>魅力ある産業の活性化と雇用の拡大の観点から、開発計画地周辺が抱えている課題の解決、魅力・活力の向上、土地利用の活性化に繋がる計画であることを説明してください。</p>

16	産業の活性化を図るための機能別拠点の充実・強化に繋がる計画であること。 審査 20	産業の活性化を図るための機能別拠点の充実・強化の観点から、開発計画地周辺が抱えている課題の解決、魅力・活力の向上、土地利用の活性化に繋がる計画であることを説明してください。
17	公共交通の利便性を重視した土地利用の計画となっていること。 審査 20	バス路線の誘致、パーク&ライドの実施、バス待ち環境の向上、開発区域内の新たなモビリティを導入するなど、持続的に発展するまちづくりに貢献する取り組みを記入してください。
18	適切な避難行動のための周知・啓発、災害発生時の地域社会のつながり強化、自主防災組織の育成・支援、消防活動体制の整備や救急体制の充実を図る取組があること。 審査 20	適切な避難行動のための周知・啓発、災害発生時の地域社会のつながり強化、自主防災組織の育成・支援、消防活動体制の整備や救急体制の充実を図る取組を行う場合、具体的な取り組み内容を記入してください。
19	再生エネルギーの導入促進、廃棄物等未利用エネルギーの利用促進、建築物の省エネ性能向上、廃棄物の再資源化の取組があること。 審査 20	再生エネルギーの導入促進、廃棄物等未利用エネルギーの利用促進、建築物の省エネ性能向上、廃棄物の再資源化の取組を行う場合、具体的な取り組み内容を記入してください。
20	新たな産業の導入による農村地域の活性化等(安定した就業機会の確保等)に資する取組があること。 審査 24	通勤圏内にある市内農村集落等からの就業者を確保する取組、基幹的農業従事者等の維持への配慮、公共職業安定所等の関係機関との協力、その他近隣農村地域の活性化等に資する取組について記入してください。

21	市内産農畜産物の積極的な活用に資する取組があること(食品関連産業等の導入における市内産農畜産物の活用等)。 審査 24	主要製品等の原材料として活用する見込みの市内産農畜産物の品目(米、枝豆等)及び数量(t、kg 等)、並びにその仕入れ方法など、市内農家の安定した所得向上に資する取組を記入してください。
----	--	--

■ その他

上記評価項目のほか、開発計画を実現することで市全体や各区が抱える課題解決または機能向上に寄与できるアピールポイントを記入してください。

項目		開発計画における考え方
22	その他	持続的に発展するまちづくりに貢献するため、工業団地内の企業を取りまとめ主体的に今後のまちづくりを行う自治組織を設立するなど、市全体や各区が抱える課題解決または機能向上に寄与できるアピールポイントがあれば記入してください。