

第158回 新潟市都市計画審議会

議案第1号 新潟都市計画 区域区分の変更(案) (新潟市決定)

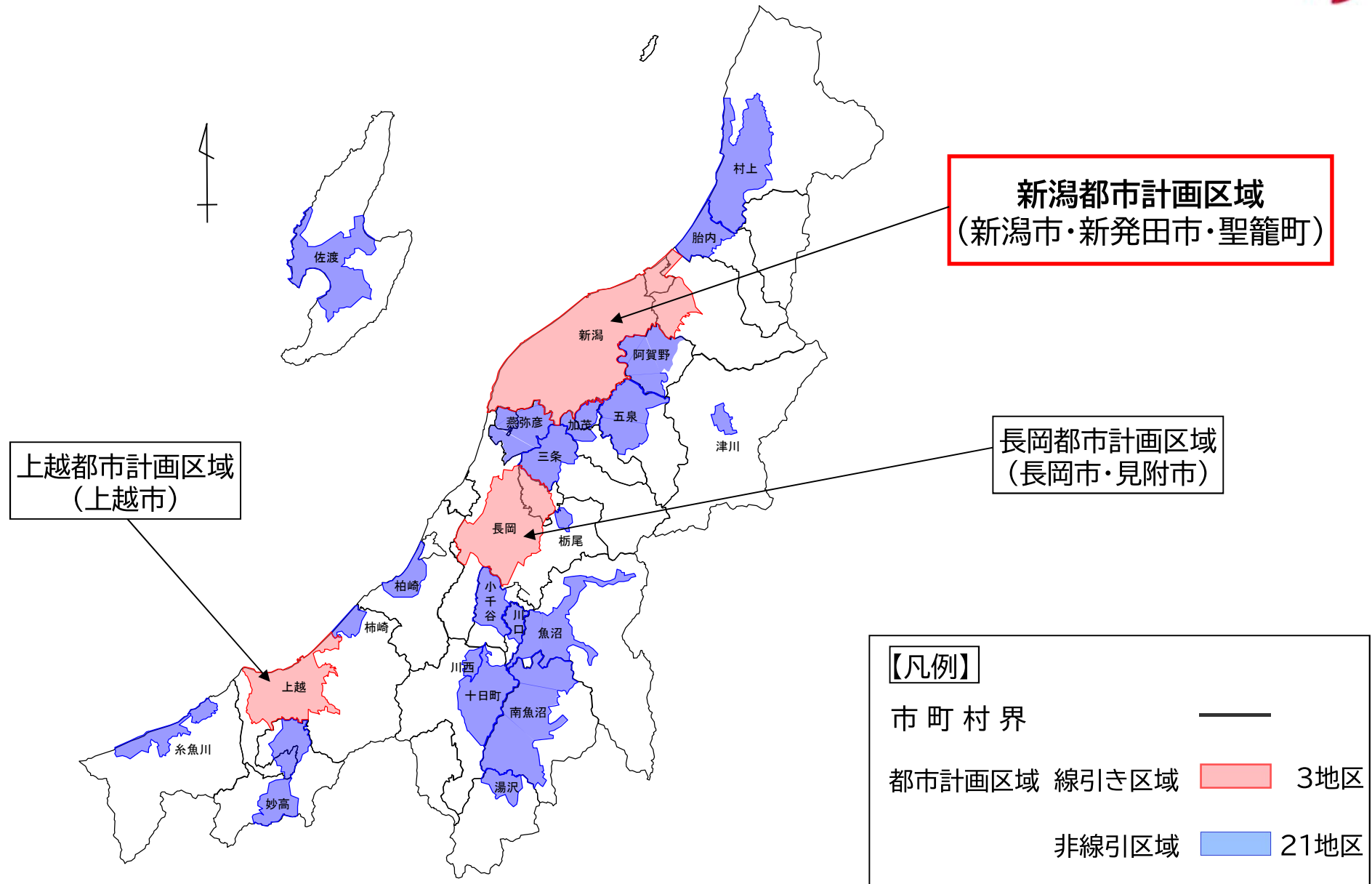
議案第2号 新潟都市計画 用途地域の変更(案) (新潟市決定)

議案第3号 新潟都市計画 地区計画の決定(案) (新潟市決定)

都市計画区域の概要と 都市計画の体系について

新潟県内の都市計画区域

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

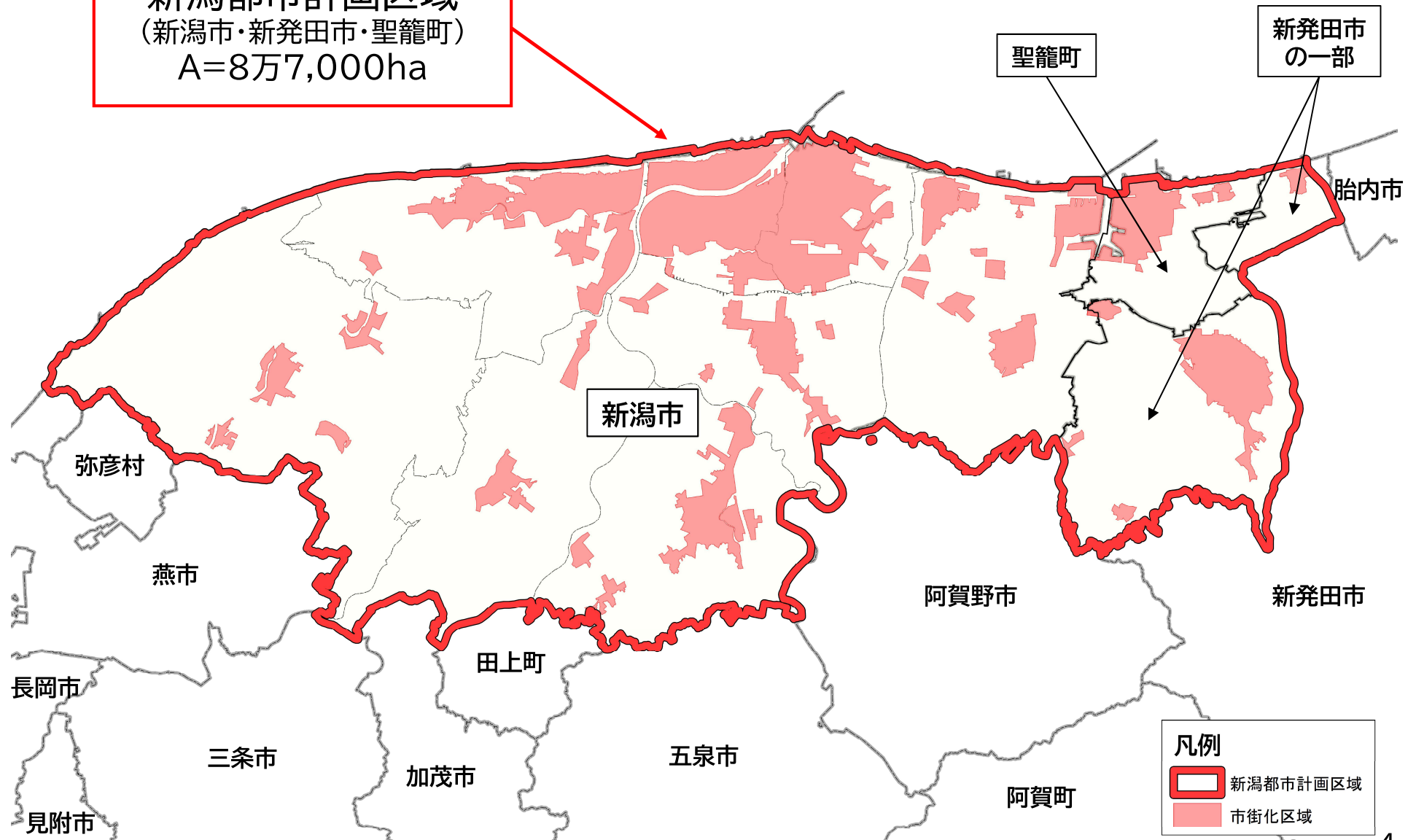


新潟都市計画区域

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



新潟都市計画区域
(新潟市・新発田市・聖籠町)
A=8万7,000ha



都市計画の体系

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



都市計画区域(県内24区域) 第5条

第6条の2

県:都市計画区域マスタープラン(整備、開発及び保全の方針)

区域区分 第7条

都市再開発の方針 等 第7条の2

市町村マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針) 第18条の2

土地利用規制
(地域地区)

第8条

- 用途地域
- 特別緑地保全地域
- 歴史的風土保全地区
-

都市施設

第11条

- 道路
- 都市公園
- 下水道
-

市街地開発事業

第12条

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
-

地区計画 第12条の4

都市計画の3本柱(プラス1)



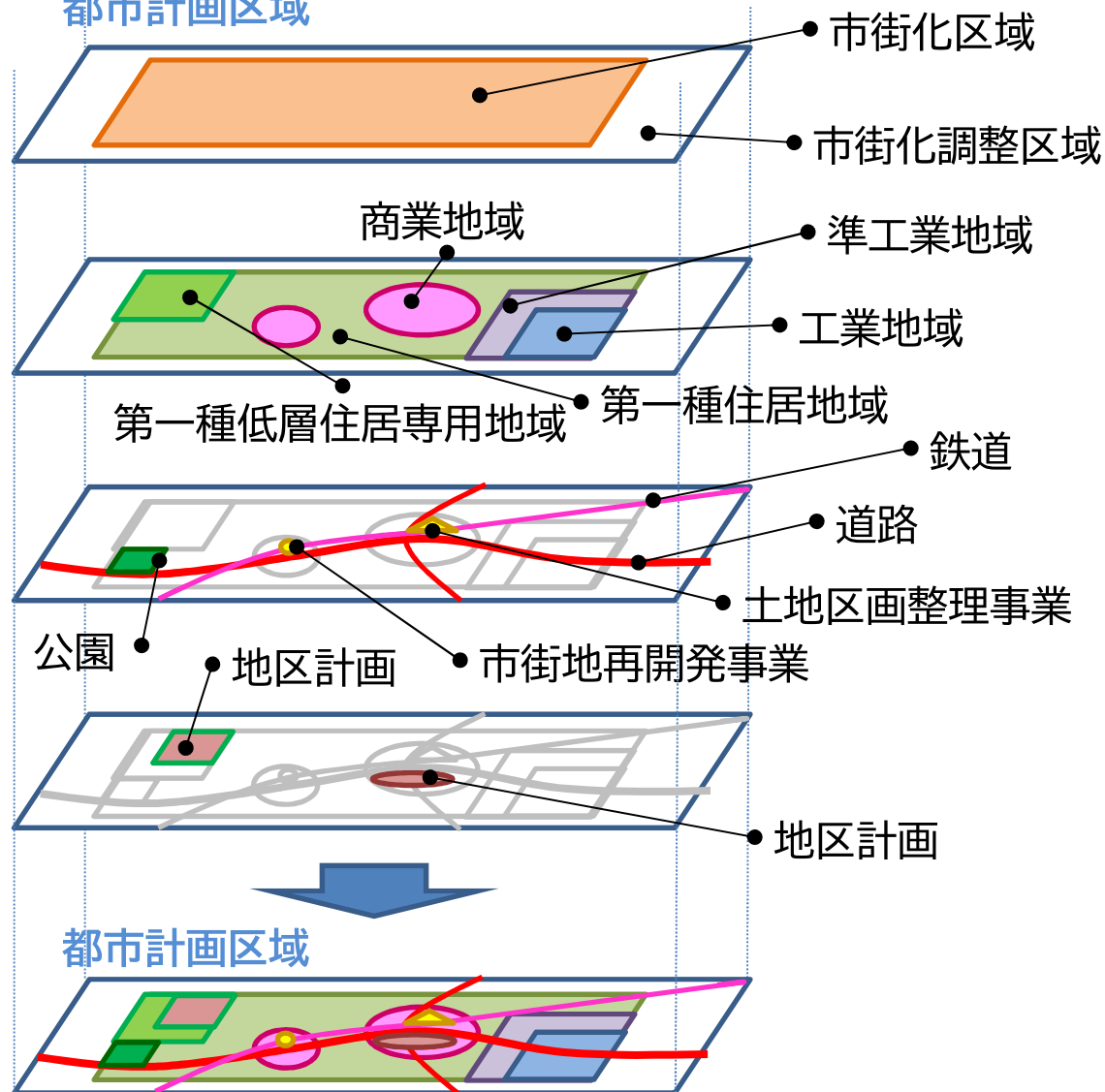
- ① 区域区分
・市街化区域、市街化調整区域

- ② 地域地区
・用途地域、特別用途地区、
・高度地区、高度利用地区、
・防火地域、風致地区、臨港地区など

- ③ 都市施設
・道路、公園、下水道、ごみ焼却場など
市街地開発事業
・土地区画整理事業、市街地再開発事業など

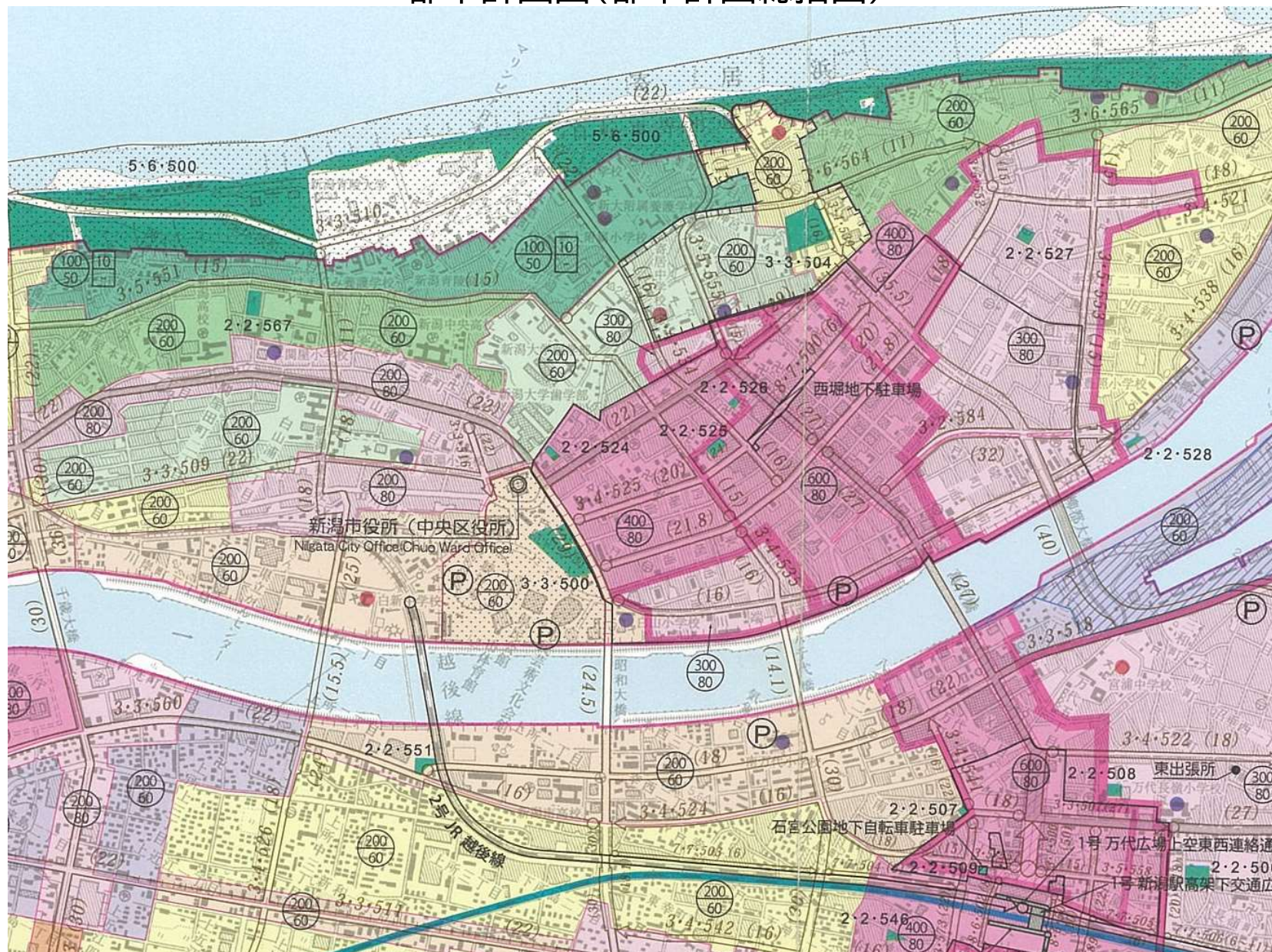
- ④ 地区計画等
・地区計画、防災街区整備地区計画など

都市計画区域





都市計画図(都市計画総括図)



議案第1号:区域区分の変更(案)

中央区:鳥屋野潟南部地区
西 区:大学南1丁目地区
秋葉区:矢代田地区



◆都市計画法第7条

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分を定めることができる。

(1)市街化区域

①既に市街地を形成している区域

(既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域)

⇒人口密度40人/ha、区域内人口3,000人以上などの要件がある【省令】

②概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

⇒集团的優良農地、溢水、湛水、津波、高潮等の恐れのある土地等を含めない【政令】

(2)市街化調整区域

・市街化を抑制すべき区域

決定主体・・・都道府県が都市計画決定（ただし、指定都市の区域においては、指定都市が決定）

区域区分制度の概要

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



区域区分制度とは、計画的な市街化を図るため、
都市計画区域内で市街化区域と市街化調整区域を定めるもの

市街化調整区域

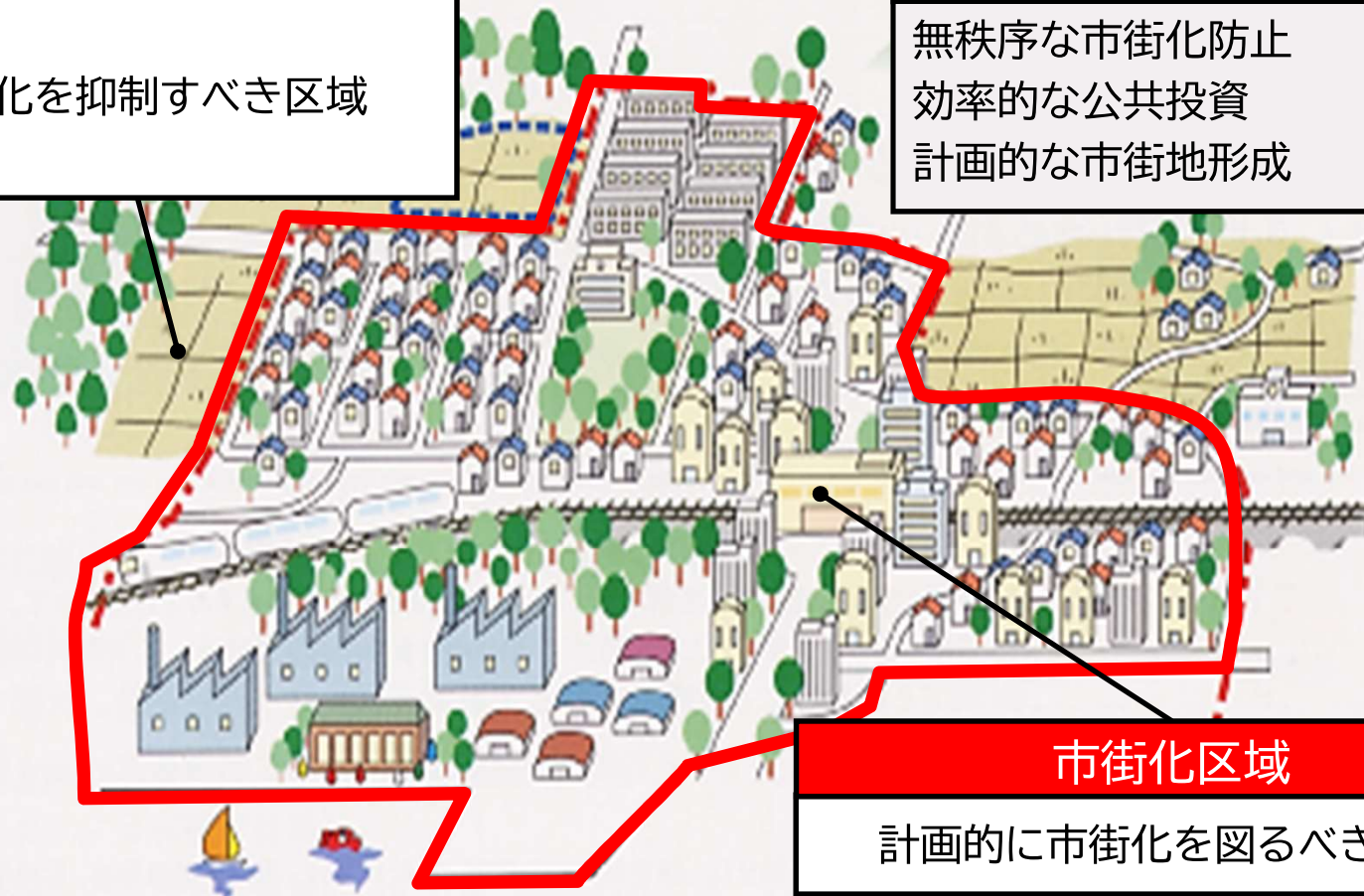
市街化を抑制すべき区域

区域区分の目的

無秩序な市街化防止
効率的な公共投資
計画的な市街地形成

市街化区域

計画的に市街化を図るべき区域



新潟都市計画区域の区域区分の見直し経過

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



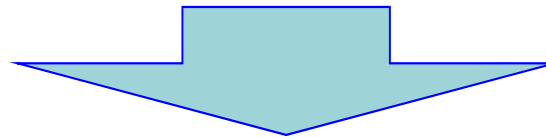
(議案第1号 P.10)

計画決定等	指定年月日	都市計画区域	市街化区域	調整区域
当初決定	昭和45年11月16日	58,259ha	11,960ha	46,299ha
第1回全体見直し	昭和53年 6月 6日	58,358ha	12,358ha	46,000ha
随時変更	昭和58年 3月11日	58,340ha	12,358ha	45,982ha
第2回全体見直し	昭和61年 3月25日	58,347ha	12,609ha	45,738ha
随時変更	昭和62年 8月14日	58,347ha	12,437ha	45,910ha
随時変更	平成元年 3月31日	58,347ha	12,490ha	45,857ha
第3回全体見直し	平成 3年12月19日	58,250ha	13,065ha	45,185ha
随時変更	平成 5年10月29日	58,250ha	13,134ha	45,116ha
随時変更	平成 9年 3月18日	58,250ha	13,168ha	45,082ha
第4回全体見直し	平成12年 2月29日	57,876ha	13,924ha	43,952ha
随時変更	平成16年 3月30日	57,876ha	13,933ha	43,943ha
法律改正	平成16年 5月11日	57,876ha	13,933ha	43,943ha
第5回全体見直し	平成23年 3月18日	87,078ha	15,446ha	71,632ha
随時変更	平成26年 3月28日	87,078ha	15,456ha	71,622ha
随時変更	平成28年 2月 9日	87,078ha	15,456ha	71,622ha
随時変更	令和 2年 7月17日	87,078ha	15,530ha	71,548ha
随時変更	令和 3年 3月24日	87,078ha	15,537ha	71,541ha
第6回全体見直し	令和 6年 3月29日	87,072ha	15,582ha	71,490ha
随時変更	今 回			

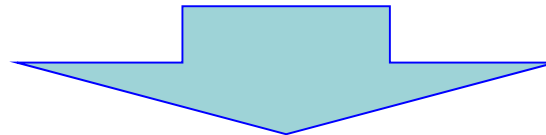
※第5回全体見直しにおいて、市町村合併に伴い、新潟、白根、西川、巻、岩室の各都市計画区域を統合



- ・前回の区域区分の全体見直し(平成23年)から概ね10年を迎えること。
- ・社会経済情勢が変化していること。
- ・都市計画基礎調査(平成28年～令和元年)の結果を踏まえる必要があること。



平成30年 県が新潟市・新発田市・聖籠町と協議を開始
今後の市街化の見通しから区域区分の見直しが必要と判断



都市計画区域マスタープラン、
区域区分、関連する都市計画の見直しに着手

区域区分の見直しの基本的な流れ(参考)

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



【農政協議①】 フレーム協議

国(農林水産省 北陸農政局)と新潟県が協議を行い、新潟都市計画区域における、目標年次(令和12年)における市街化区域の規模(フレーム)を決定する。



新潟県から付与されたフレームの範囲内で、各市町が区域区分の見直し候補地区を選定する。



【農政協議②】 個別調整

県は新発田市と聖籠町の候補地区を、新潟市は新潟市の候補地区を国(北陸農政局)と個別調整を行い、調整が完了した地区から都市計画の手続きに移行する。



○北陸農政局との個別調整実施者

- ・新潟県内(新潟県、新潟市)
- ・富山県内(富山県)
- ・石川県内(石川県)
- ・福井県内(福井県)

【都市計画協議】

新潟市が国(国交省)及び新潟県と調整を進めながら都市計画の手続きを実施し、手続き完了後、市街化区域に編入する。

※ただし、市街化区域への編入に当たっては、国土利用計画法や農業振興法などに基づく手続きも必要。

新潟市における区域区分の見直しへの対応

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



◆新潟市の対応

・人口減少下においても持続的に発展するまちづくりを引き続き進めるため、本市に引き続きていただく、選んでいただける住環境の提供を進めていく必要がある。

・時代の要請や様々な市民ニーズを満たす土地利用の具体的な活用提案をいただき、真に必要なかつ質の高い開発提案について今回の見直しで対応する。

・都市計画基本方針における「郊外土地利用の調整制度」に基づき、開発の必要性、位置規模の妥当性、事業の確実性などを別に定めた評価基準により適否を判断する。



【参考】郊外土地利用調整制度(新潟市都市計画基本方針 P.151)

【基本的な考え方】

市街地拡大は抑制することを基本としつつ、

これまで以上に真に必要なかつ質の高い開発のみに限定します

- 本市はこれまで、市街地規模を維持することを基本とし、市街地の拡大を伴う新たな開発については、事業実施の確実性があり、市全体・各区の持続的な発展につながる質の高い開発に限定するよう努めてきました。
- 今後の都市づくりは、これまでに築いてきた広大で美しい田園環境と都市基盤を土台に、持続的に発展するコンパクト・プラス・ネットワークの実現に取り組む必要があります。
- そのため、これまで以上に市街地拡大を抑制することを基本としつつ、市街地の拡大を伴う新たな開発については、雇用の創出や交流人口の拡大、地域の拠点施設の機能強化、持続可能な公共交通ネットワークの形成、防災・防犯力の向上、環境に配慮した取り組みなど、市全体や各区が抱える課題解決または機能向上につながる真に必要なかつ質の高い開発を適切に判断した上で実施します。

◆郊外土地利用の調整制度の進め方

- ・開発用途ごとに本市のまちづくりへの整合性など、基本となる考え方を踏まえた詳細な評価基準を設定します。
- ・開かれた手続きにより、個々の開発計画について詳細な基準に基づき評価し、開発計画の適否を判断します。
- ・真に必要なかつ質の高い開発のみ都市計画の手続きを進めます。

郊外土地利用の調整制度

開発計画の作成
(事業者)

↓

適否判断
(市)

↕

意見照会
(都市計画審議会)

※真に必要なかつ質の高い開発

↓

都市計画の手続きへ
(市+関係機関)

【適否判断の考え方】

・主に以下の事項について「評価基準」を定め、適否の判断を行います。

- ① 開発の必要性
上位計画などとの整合性や市全体・各区の課題解決・機能向上につながるかを確認
- ② 周辺土地利用を踏まえた位置・規模などの妥当性
都市と農業環境への影響、防災対策を確認
- ③ 権利者の同意状況などの事業の確実性
関係機関との事前相談の状況、事業実施の方法や体制を確認

※評価基準については、社会経済情勢の変化などにより必要に応じて見直します。

新潟市における区域区分の見直し経過①

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



令和 4年 7月3日 土地利用の活用提案等の受付を開始

◆新潟市:土地利用の活用提案等の受付要領(概要)

【活用提案】市街化区域への編入を希望する地区	
対象用途	<ul style="list-style-type: none">・ 住居系を中心とすること。・ 店舗などは計画地周辺の立地状況を踏まえたものとすること。・ 医療、福祉、教育、事業所などを中心とする提案については個別に調整する。
基本要件	<ul style="list-style-type: none">・ 区域区分に関する都市計画の見直しを行うに当たっての基本方針（令和2年7月：新潟県）
必須要件	<ul style="list-style-type: none">・ 既存の市街化区域と連続して接するほか、市街化区域に穴抜きを発生させないこと。・ 災害レッドゾーンを含まないこと。・ 地区内の権利者の同意が得られていること。
市が期待している主な項目	<ul style="list-style-type: none">・ 開発区域面積は、0.3haから20ha程度のもの。・ 店舗などを配置する場合は、床面積が3,000㎡以下を目安とするもの。・ 鉄道駅から半径1km、またはバス停から半径500m圏域に位置しているもの。または提案により確保が可能となるもの。・ 日常生活に必要なサービス機能が効率的に利用できる開発区域であるもの。・ 地域課題の解決に繋がるもの・・・など。
【逆線提案】市街化調整区域への編入を希望する地区	
必須要件	<ul style="list-style-type: none">・ 現在、田、畑、山林、その他自然地であり、地区内に建築物が立地していないこと。・ 面積は、概ね0.5ha以上で市街化区域が穴抜けにならないこと。・ 地区内の権利者の同意が得られていること。

令和 4年 9月30日(事前エントリー〆切) ※面積は開発面積
開発提案:31地区 A=約307ha、逆線提案:1地区 A=約1ha

令和 4年12月21日(提案受付〆切) ※面積は開発面積
開発提案:25地区 A=約277ha、逆線提案:1地区 A=約1ha

事前エントリーからの減少数
開発提案:6地区 A=約30ha



令和 5年1月～ 候補地区の選定(活用提案25地区、逆線提案1地区)

【候補地区選定の考え方】

- (1)総合計画など行政計画との位置付けがある地区を優先する
- (2)フレームの範囲内で開発の必要性和確実性、地域の魅力創出、公共交通、防災などの観点
- (3)地域特性を活かして、本市の発展につなげる

【主な視点】

①県の区域区分見直しに関する方針と開発の必要性について

- ・総合計画、都市計画基本方針など、分野別行政計画と整合が図られているか。
- ・住居系が中心の提案であるか。住居系以外の場合は理由があるか。権利者から同意が得られているか。
- ・公共交通で地域拠点に容易にアクセスできるか。
- ・災害を防止する、または軽減するため、適切な対策が施されているか。
- ・既存の公共施設の運営に支障とならないか。

②全市または区が抱えている地域課題の解消、機能向上について

- ・提案地区周辺が抱えている課題の解決、魅力の向上、土地利用の活性化につながるか。
- ・提案地区と一体的なコミュニティが形成され、地域共助の取組みが推進されるか。
- ・公共交通機能が強化され、利用促進や利用環境の安全性・快適性が向上するか。
- ・自助、共助、公助が連携し、防災力が向上するか。環境に配慮した持続可能なまちづくりが推進されるか。
- ・インフラを中心とした公共施設の維持管理費の抑制が期待できるか。

③農業環境への影響について

- ・提案地区が土地改良事業の施工地、予定地となっていないか。
- ・農用地区域外の土地を持って代えることが困難な提案内容であるか。農地の集団化、農作業の効率化に支障はないか。
- ・営農者の農用地利用の集積に支障を及ぼす恐れはないか。土地改良施設に支障を及ぼす恐れはないか。

新潟市における区域区分の見直し経過③

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



令和 5年 5月22日 県から区域区分全体見直しの基本的事項が示される

◆目標年(令和12年)の市街化区域の規模の見込み

種 別	見込み	
①住居系用地	保留人口	11,200人
	新潟市	10,060人
	新発田市	1,140人
	聖籠町	0人

種 別	見込み
②工業系用地	産業の見通しを踏まえ設定
③商業系用地	
④※その他の用地	個別に調整

※公共施設用地、教育施設用地など

令和 5年 6月5日 **見直し候補15地区を決定**
(今後、関係機関との詳細協議に向け、熟度を高めていく候補地区)

25地区から14地区
11地区 A=約100ha

◆開発候補14地区(住居系13地区:開発面積約125ha、教育施設1地区:開発面積約48ha)

区	地区名	区	地区名
西	①(仮称)内野町旧河川区域土地区画整理事業	江南	⑧早苗2丁目地区
東	②(仮称)大形駅北口土地区画整理事業	西	⑨大学南1丁目地区
秋葉	③(仮称)荻川あおば通南土地区画整理事業	東	⑩寺山地区
北	④健康・スマート学園都市 北区島見町地区	中央	⑪鳥屋野潟南部地区
江南	⑤(仮称)江南駅周辺土地区画整理事業	北	⑫(仮称)豊栄駅北土地区画整理事業
江南	⑥(仮称)江南区役所周辺土地区画整理事業	江南	⑬フォスター亀田早通
秋葉区	⑦さつき野パークプロジェクト	西	⑭(仮称)槇尾土地区画整理事業

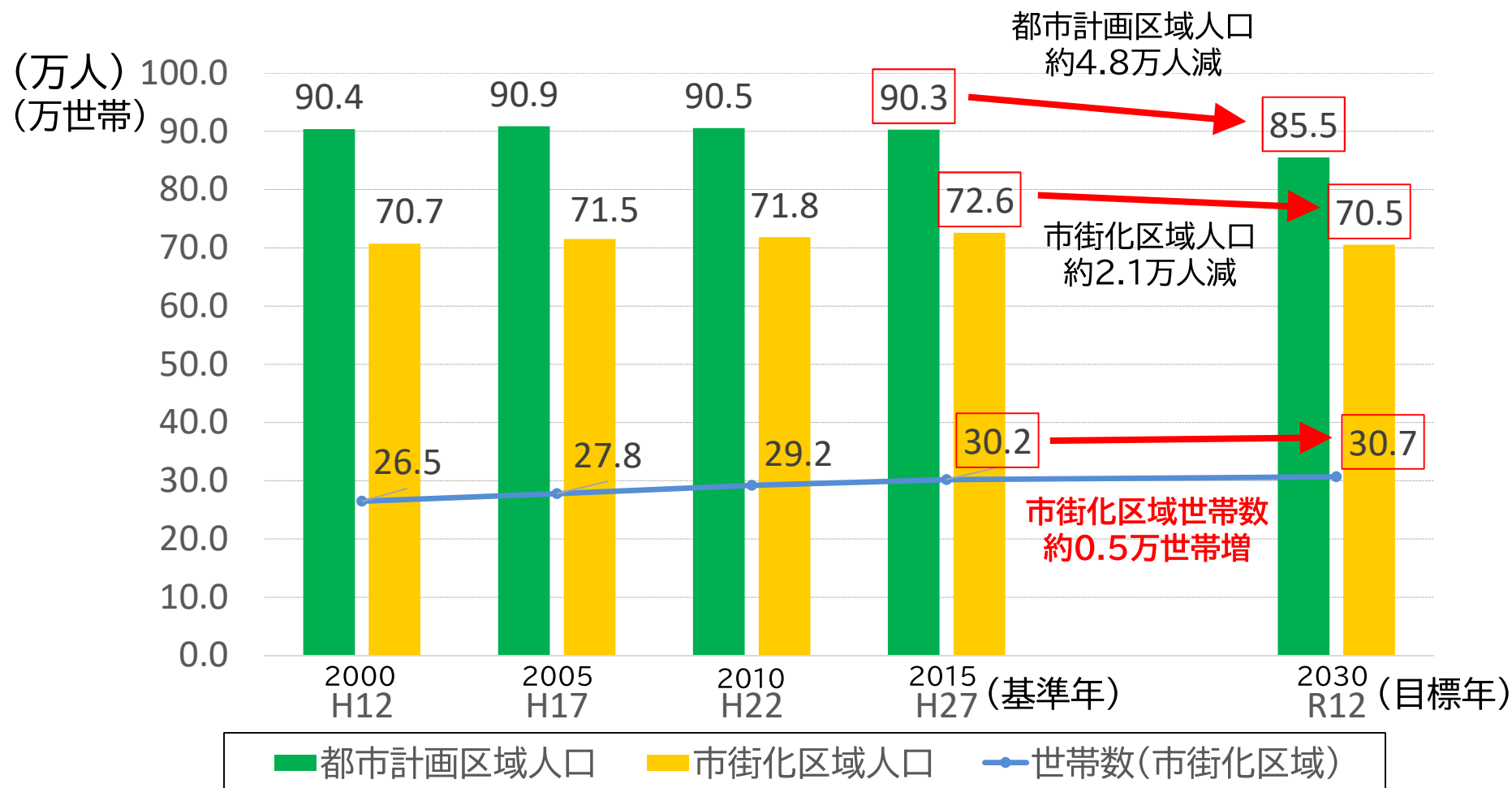
※地区名は提案書記載の開発計画名称を記載(五十音順)

◆逆線候補1地区(市街化区域から調整区域に変更する面積:約1ha)

区	地区名
秋葉	⑮矢代田地区(逆線引き)

【参考】新潟都市計画区域の想定人口・世帯数

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



2030
<R12推計人口>

2015
・H27国勢調査ベースの国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に算定

新潟市における区域区分の見直し経過④

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



令和5年7月～

関係機関との事前調整に向け、必要となる資料などの作成に着手

令和6年3月29日 新潟都市計画の区域区分の全体見直し完了

令和6年4月～

随時変更として、関係機関と見直し候補15地区の事前調整を開始

令和6年10月17日

見直し候補15地区のうち、3地区の事前調整が完了

令和6年10月28日～

3地区の都市計画の変更手続きを開始

開発2地区 ①中央区:鳥屋野潟南部地区 A=約22.1ha
②西 区:大学南1丁目地区 A=約 7.3ha
逆線1地区 ③秋葉区:矢代田地区 A=約 1.0ha

令和7年3月28日

第158回 新潟市都市計画審議会

現在はこの段階

令和7年5月上旬(予定)

都市計画決定告示

都市計画決定告示以降

事業着手(造成工事完了後、随時、分譲開始となる見込み)

◆区域区分の全体見直しの変更内容

【新潟県】

- ①区域マスの改定
- ②区域区分の見直し
 - ・新発田市 → 2地区(富塚町地区、東新町地区)
 - ・聖籠町 → 1地区(蓮野蓮潟長峰山地区)

【新潟市】

- ①区域区分の見直し
 - ・新潟市 → 1地区(西港周辺地区)

◆残る見直し候補12地区

→関係機関との調整を継続し、協議が調った地区から適宜、市街化区域への編入手続きを進めていく。

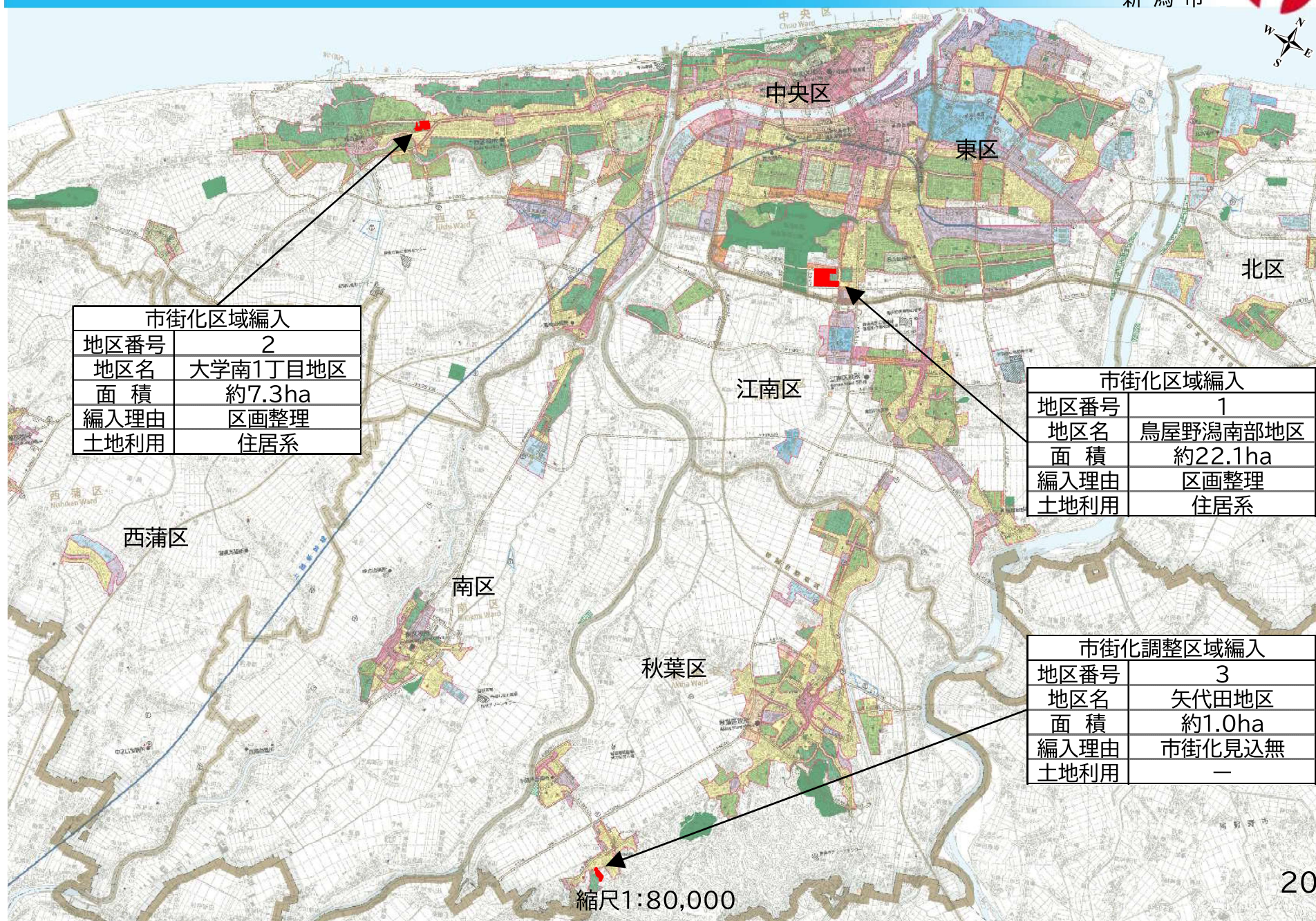
- ①西 区:(仮称)内野町旧河川区域土地区画整理事業
 - ②東 区:(仮称)大形駅北口土地区画整理事業
 - ③秋葉区:(仮称)荻川あおば通南土地区画整理事業
 - ④北 区:健康・スマート学園都市 北区島見町地区
 - ⑤江南区:(仮称)江南駅周辺土地区画整理事業
 - ⑥江南区:(仮称)江南区役所周辺土地区画整理事業
 - ⑦秋葉区:さつき野パークプロジェクト
 - ⑧江南区:早苗2丁目地区
 - ⑨東 区:寺山地区
 - ⑩北 区:(仮称)豊栄駅北土地区画整理事業
 - ⑪江南区:フォスター亀田早通
 - ⑫西 区:(仮称)榎尾土地区画整理事業
- ※地区名は提案書記載の開発計画名称を記載(五十音順)

令和7年度中(目標)

都市計画の変更手続き完了を目指す

区域区分の変更(案) 位置図

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



みなとまち。
みらいまち。
新潟市

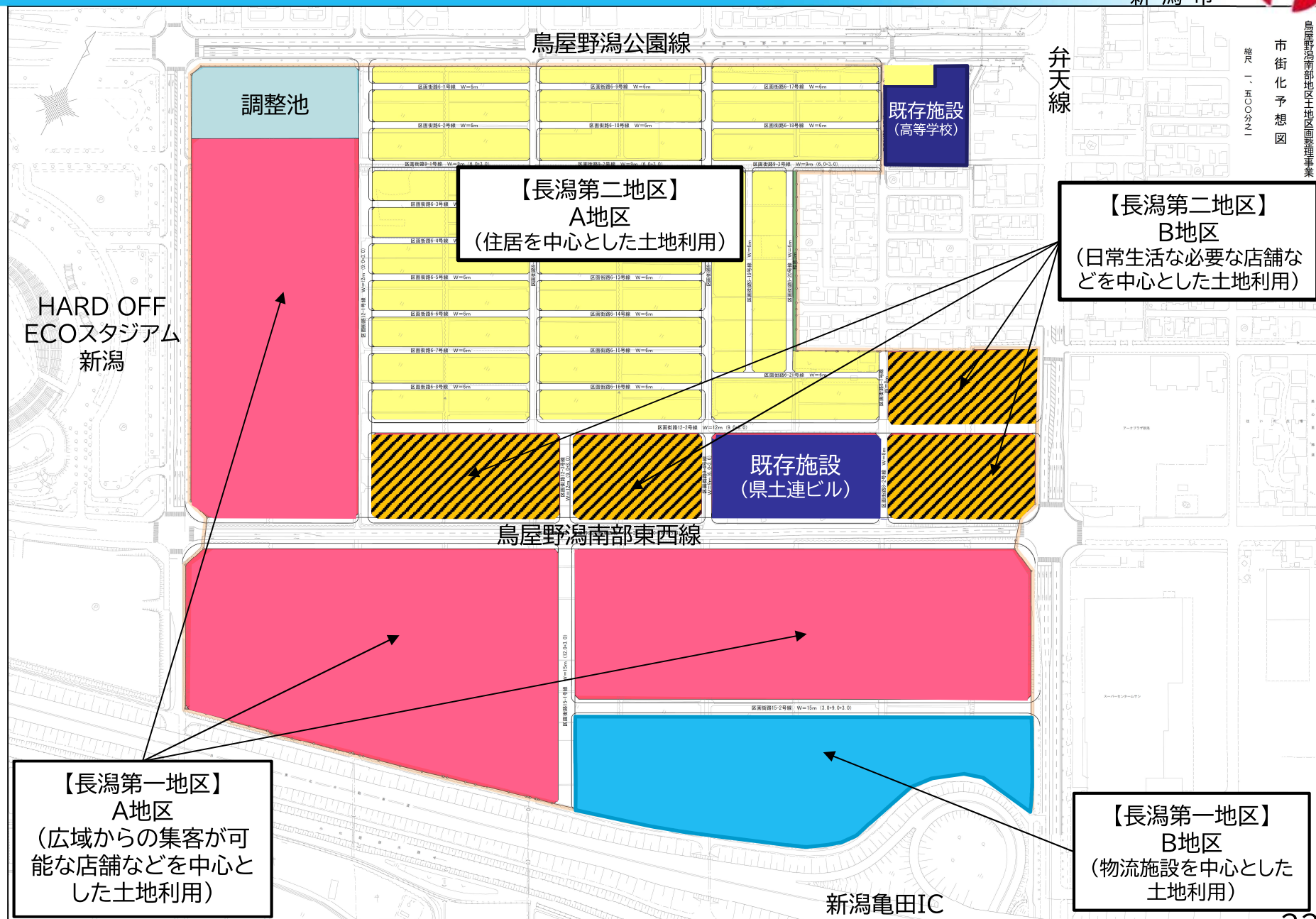


【参考】住居・交流拡大ゾーンの土地利用計画図

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



鳥屋野潟南部地区土地開発事業
市街化予想図
縮尺 1:500分



【参考】 交通対策の検討について

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



都市計画道路の整備状況

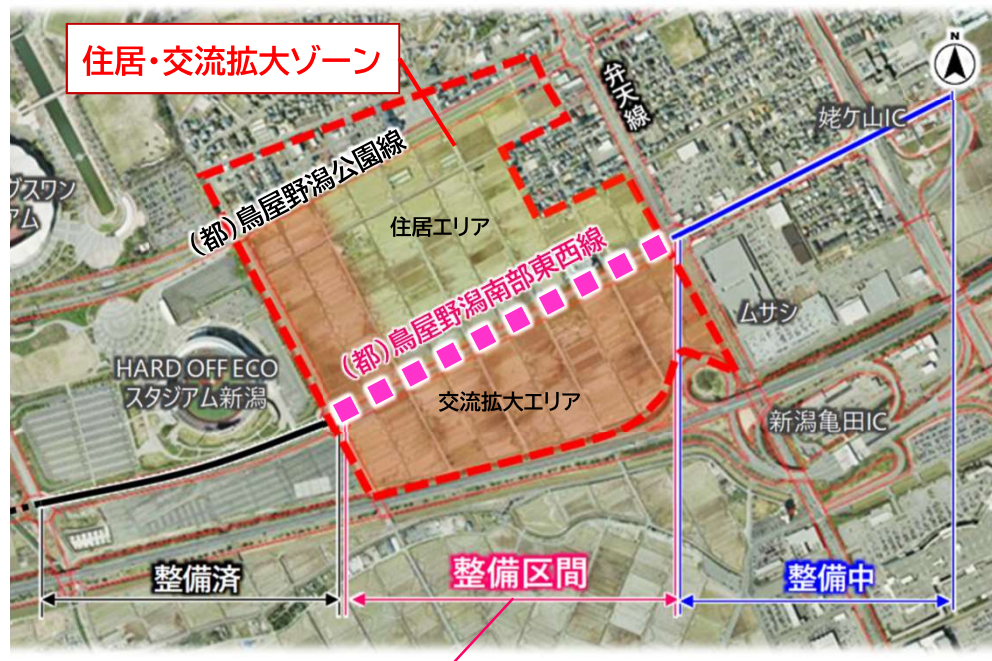
鳥屋野潟南部東西線

整備延長:L=約750m

整備内容:道路拡幅(現状3車線→4車線+両歩道)

長潟周辺地区交通対策連絡協議会

鳥屋野潟南部開発計画の住居・交流拡大ゾーンの開発に係る交通課題や対策の協議・調整を行うことを目的に発足

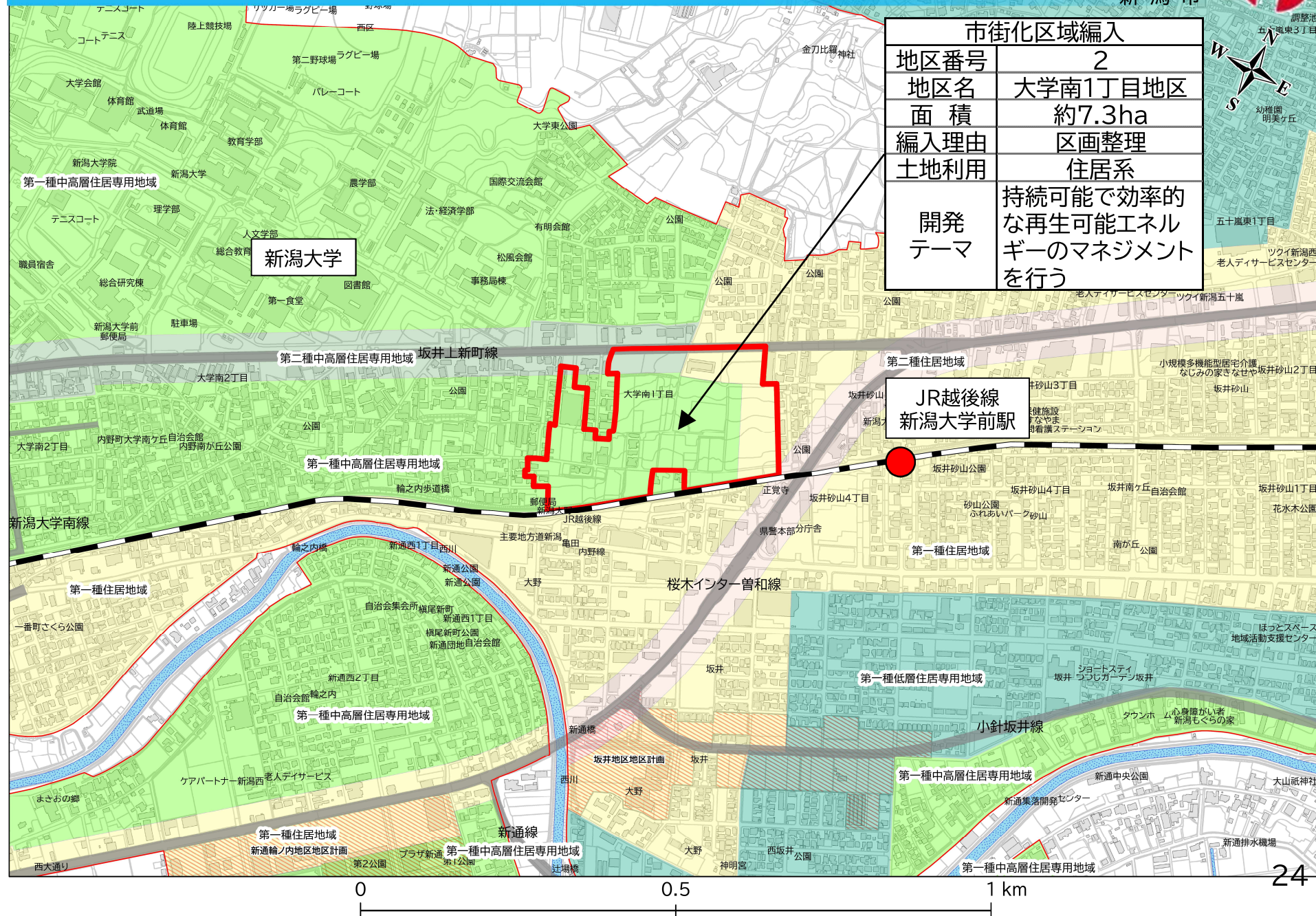


長潟周辺地区交通対策連絡協議会メンバー

国	国土交通省 北陸地方整備局 新潟国道事務所 調査課
県	新潟県 土木部 都市局 都市整備課
	新潟県 警察本部 交通規制課
	新潟県 新潟警察署 交通課
	新潟県 江南警察署 交通課
道路管理者	東日本高速道路株式会社 新潟支社 新潟管理事務所
交通事業者	新潟交通株式会社 乗合バス部
関係事業者	株式会社アルビレックス新潟 運営部
	アルビレックス新潟・都市緑化センターグループ
農業	亀田郷土地改良区
開発事業者	鳥屋野潟南部地区土地区画整理組合設立準備会
市	新潟市 都市政策部 都市交通政策課
	新潟市 都市政策部 まちづくり推進課(事務局)
	新潟市 土木部 道路計画課
	新潟市 中央区役所 建設課
	新潟市 江南区役所 建設課

区域区分の変更(案) 西区:大学南1丁目地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



区域区分の変更(案) 秋葉区:矢代田地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

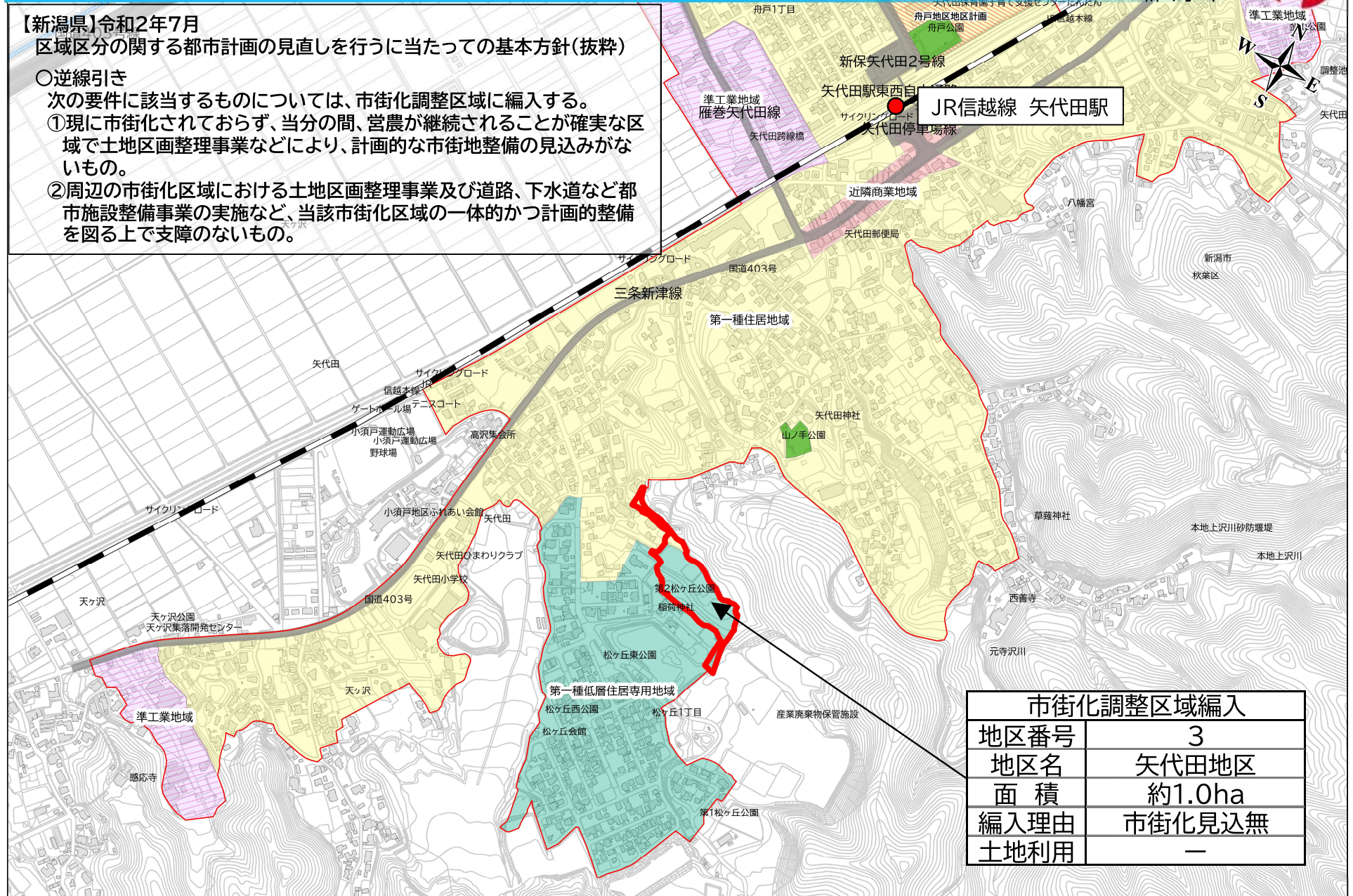


【新潟県】令和2年7月
区域区分の関する都市計画の見直しを行うに当たっての基本方針(抜粋)

○逆線引き

次の要件に該当するものについては、市街化調整区域に編入する。

- ①現に市街化されておらず、当分の間、営農が継続されることが確実な区域で土地区画整理事業などにより、計画的な市街地整備の見込みがないもの。
- ②周辺の市街化区域における土地区画整理事業及び道路、下水道など都市施設整備事業の実施など、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のないもの。



市街化調整区域編入

地区番号	3
地区名	矢代田地区
面積	約1.0ha
編入理由	市街化見込無
土地利用	—

区域区分の変更（見直し後の市街化区域面積）

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



◆見直し後の市街化区域の面積

年次	令和5年度末 (2023年度末)	+	今回の見直し (拡大予定面積)	=	見直し後
市町名	現在の面積				
新潟市	12,985ha		28.4ha		13,013ha
新発田市	1,603ha		0.0ha		1,603ha
聖籠町	994ha		0.0ha		994ha
合計	15,582ha		28.4ha		15,610ha

※左記合計に保留面積は含まない

◆今回の見直しの内訳

区 名	地区名	面 積
中央区	鳥屋野潟南部地区	22.1ha
西 区	大学南1丁目地区	7.3ha
秋葉区	矢代田地区	-1.0ha
合 計		28.4ha

◆保留人口の推移

目標年(令和12年・2030年) 市街化区域の規模の見込み			→	対応済 人数	今回の 見直し後
保留人口		11,200人			
内 訳	新潟市	10,060人			
	新発田市	1,140人			
	聖籠町	0人			
				3,180人	8,020人
				2,050人	8,010人
				1,130人	10人
				0人	0人



1. 素案の縦覧

令和6年10月28日～11月11日

※縦覧者数:7名

※意見申出書の提出なし

2. 公聴会

意見申出書の提出がなかったため中止

3. 都市計画案の縦覧

令和7年3月12日～26日

※縦覧者数:1名

※意見書の提出なし

区域区分の見直し(案) 今後のスケジュール

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



(議案第1号 P.19)

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	令和 6年10月28日 から 令和 6年11月11日 まで	
公聴会	令和 6年11月25日 (中止)	意見申出書の提出が 無かったため中止
新潟県事前照会	令和 7年 1月20日	
新潟県事前照会回答	令和 7年 2月26日	
国土交通省事前協議	令和 7年 2月17日	
国土交通省事前協議回答	令和 7年 3月11日	
都市計画案の縦覧	令和 7年 3月12日 から 令和 7年 3月26日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和 7年 3月28日	
新潟県知事意見照会	令和 7年 3月 下旬	(予定)
新潟県知事意見照会回答	令和 7年 4月 月上旬	
国土交通大臣同意協議	令和 7年 4月 月上旬	(予定)
国土交通大臣同意協議回答	令和 7年 4月 月下旬	
変更告示	令和 7年 5月 月上旬	(予定)

3月28日 新潟市都市計画審議会(本日)



3月31日 新潟県知事意見照会(予定)



4月初旬 新潟県知事意見照会回答(予定)



4月上旬 国土交通大臣同意協議(予定)



4月下旬 国土交通大臣同意協議回答(予定)



5月上旬 変更告示(予定)

議案第2号:用途地域の変更(案)

中央区:鳥屋野潟南部地区

西 区:大学南1丁目地区

秋葉区:矢代田地区



○概要

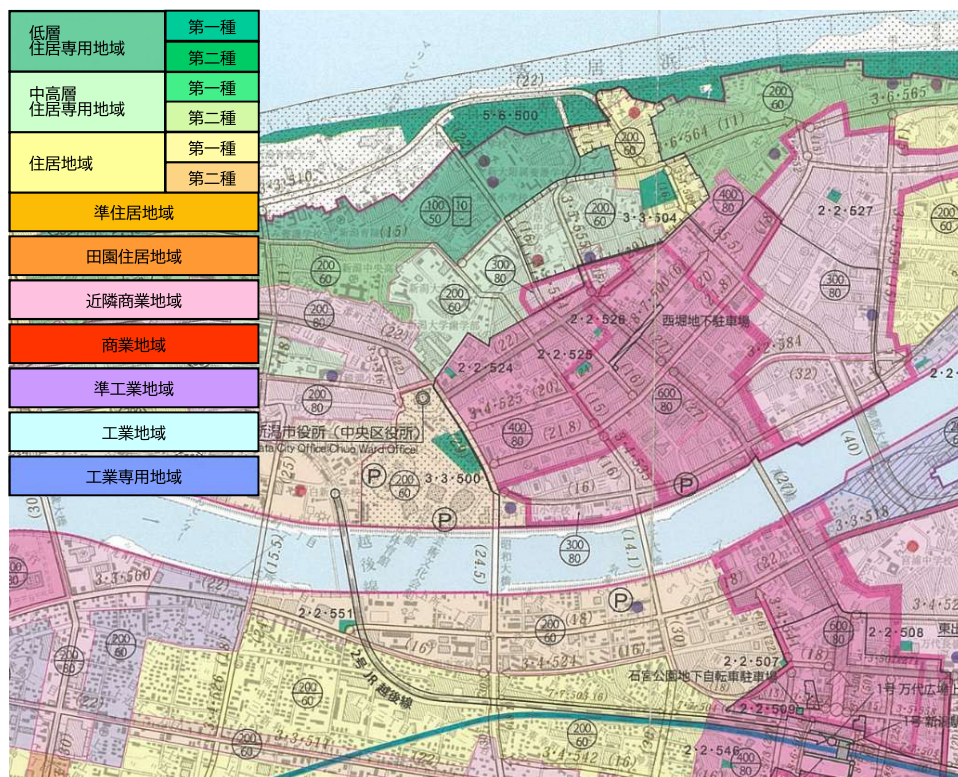
- ・住居、商業、工業などの用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進する。
- ・建築物の用途や、建築物の形態制限(容積率、建蔽率、高さ等)について、都市計画の内容として決定できる。
(容積率、建蔽率、高さなどの具体数値は、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から選択)

○種類

- ・用途地域とは、下記**13種類**の総称であり、いずれか1つを選んで定め必要がある。(用途地域同士が重複しない。)
- ・用途地域は、市街地の**土地利用の純化を目的**として定められるものであり、**土地利用計画の基本**をなすもの。

○用途地域による規制

- ・建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ(斜線制限)



用途地域内の建築物の用途制限																備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途																
①②③④▲■ 面積、階数などの制限があります。																
		容積率(%)	100	100	150	150	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
		建ぺい率(%)	50	60	60	60	60	60	60	80	80	80	80	80	80	
店舗等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿															
	兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、書店及び文具店等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	①に加えて、物品販売店舗、食料品、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超える1,500㎡以下のもの		×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	②物件のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	⑤物件のみ。2階以下。
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超えるもの		×	×	×	▲	○	○	○	×	×	×	×	×	×	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲2階以下
遊戯風俗施設	ホテル・旅館		○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	×	▲3,000㎡以下
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等		×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	×	▲10,000㎡以下
公共施設等	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲客室部分の床面積200㎡未満
	キャナル等、面会待合場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	▲面会待合場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
	単独車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車庫		①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		※一団地の敷地内について別に制限あり													②3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	▲3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パルメ、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	▲機架・作業内容の制限あり
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	▲作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが大きい工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■農産物を生産、調荷、処理・貯蔵するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものに限る。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場			×	×	×	×	①	①	②	②	③	③	○	○	○	▲作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

用途地域の概要

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

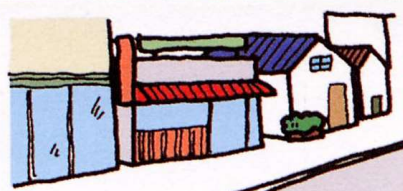


第一種低層住居専用地域



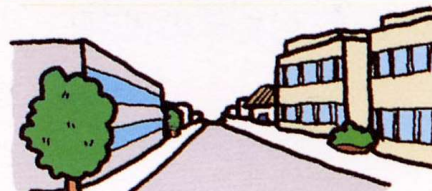
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



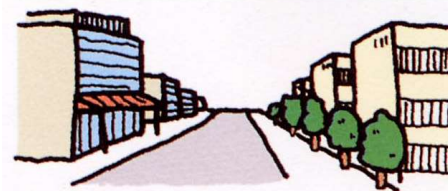
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



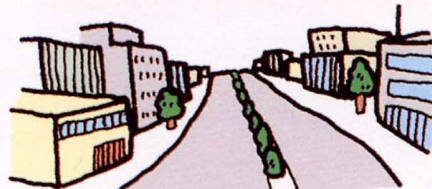
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



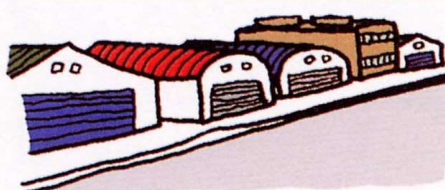
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

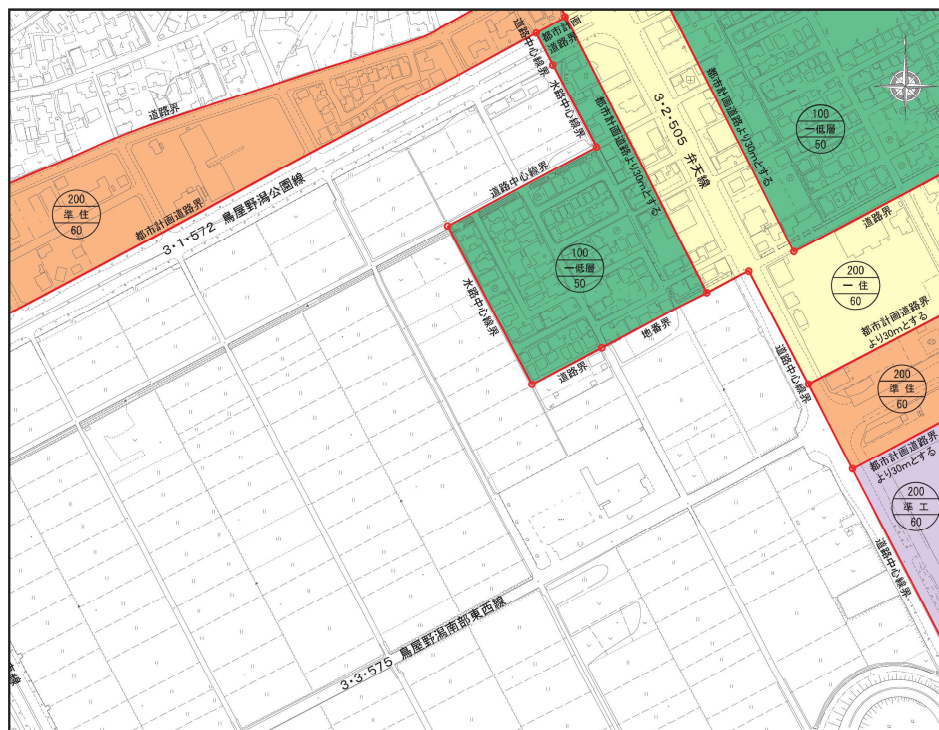
用途地域の変更(案) 鳥屋野潟南部地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

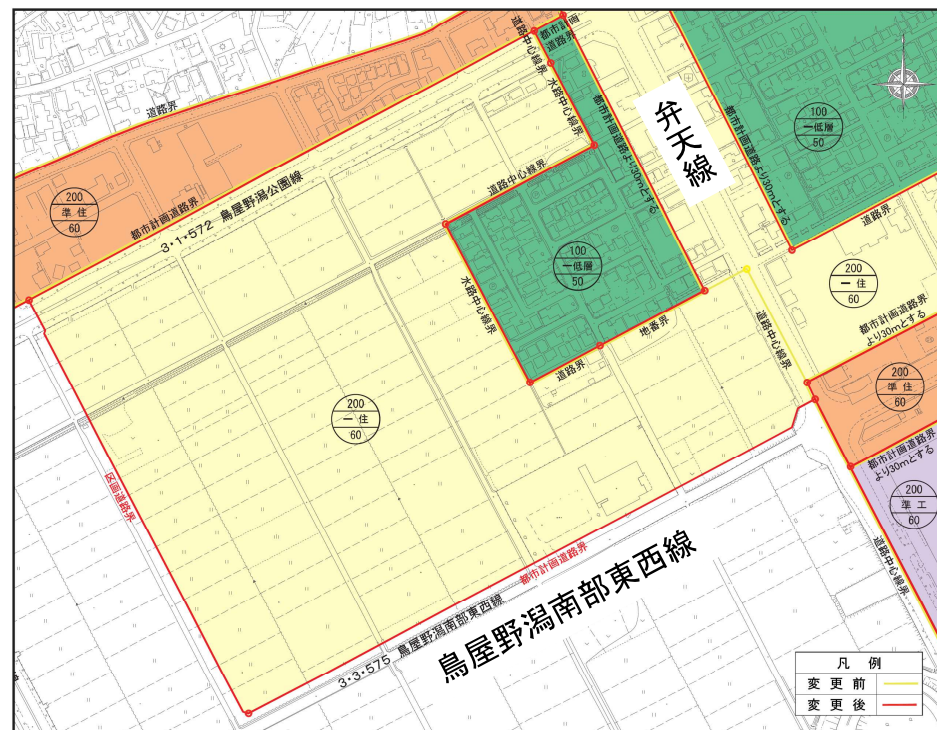


◆中央区 鳥屋野潟南部地区

変更前



変更後



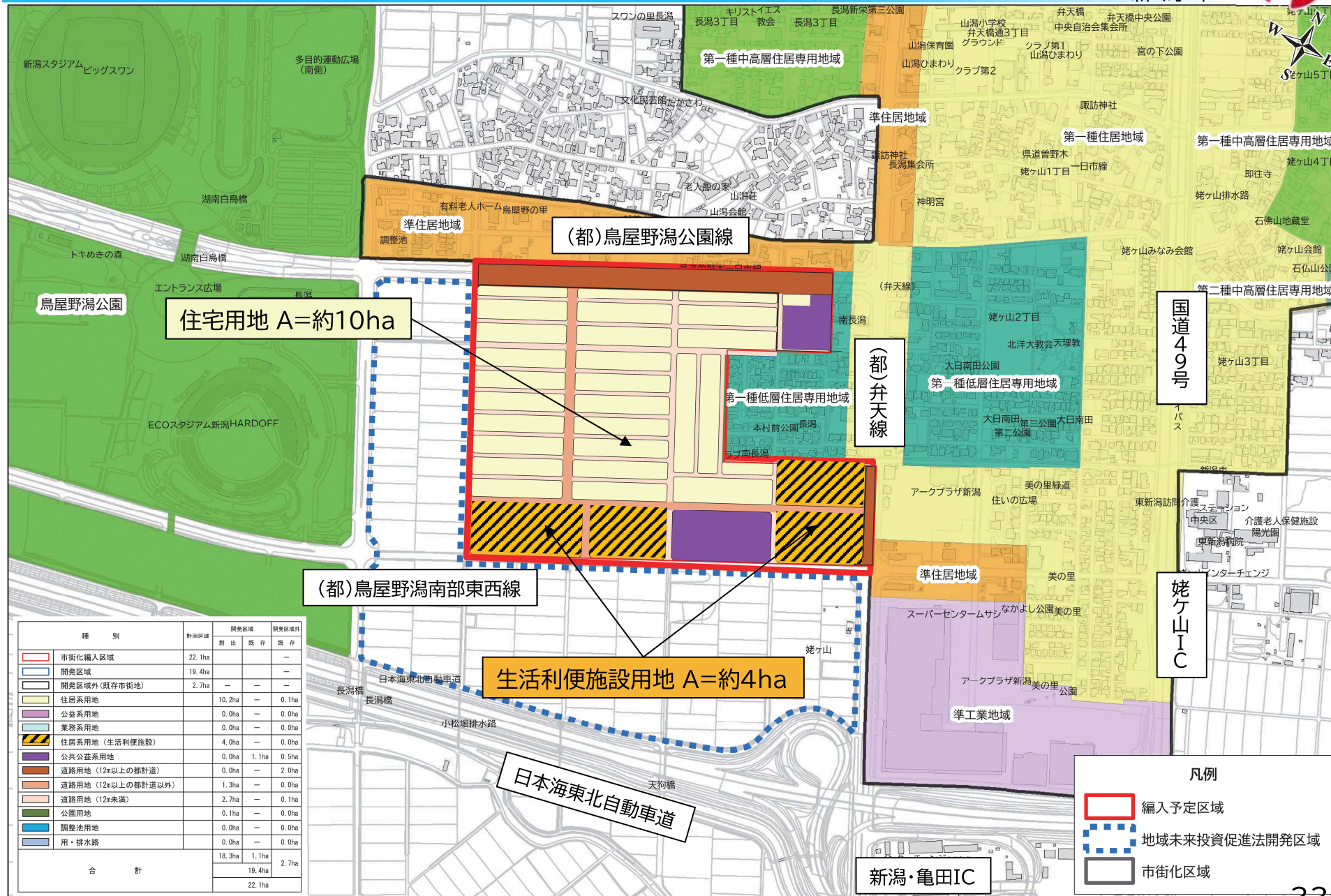
無指定: 約22.1ha



第一種住居地域 : 約22.1ha
(建ぺい率:60%、容積率:200%)

用途地域の変更(案) 鳥屋野潟南部地区(土地利用構想図)

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



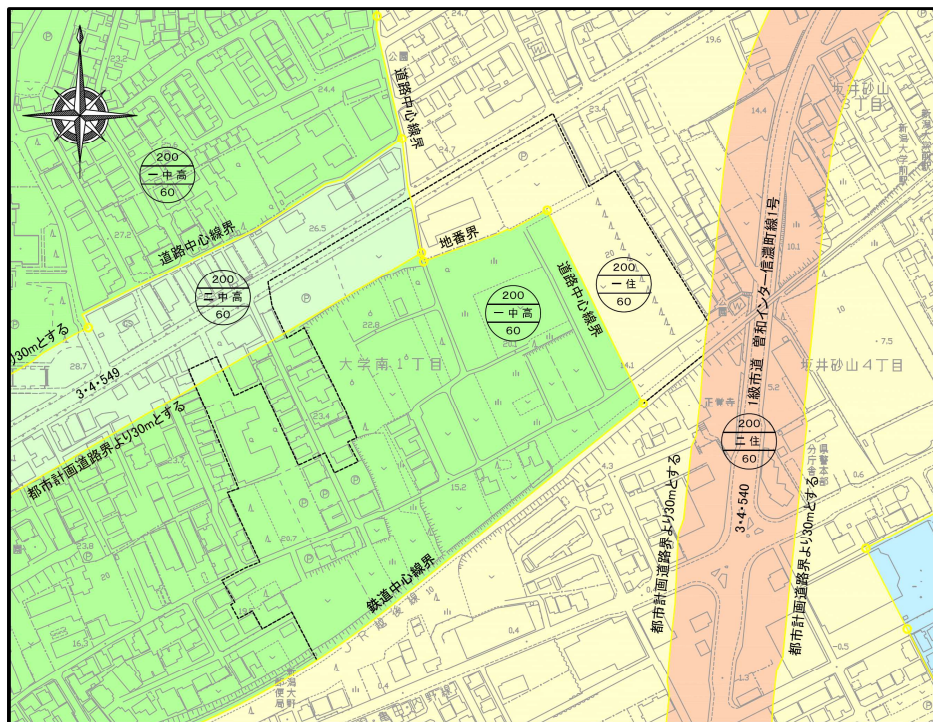
用途地域の変更(案) 大学南1丁目地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



◆西区 大学南1丁目地区

変 更 前

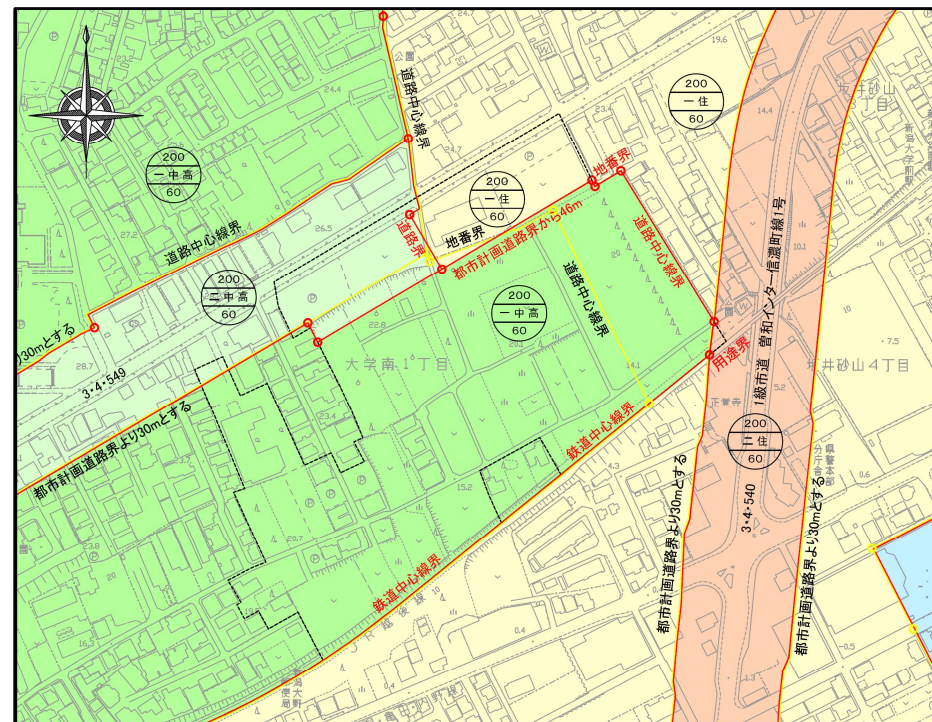


第一種中高層住居専用地域 : 約 5.2ha
(建ぺい率60%、容積率200%)

第二種中高層住居専用地域 : 約 0.5ha
(建ぺい率60%、容積率200%)

第一種住居地域 : 約 1.6ha
(建ぺい率60%、容積率200%)

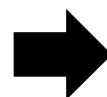
変 更 後



第一種中高層住居専用地域 : 約 6.0ha
(建ぺい率60%、容積率200%)

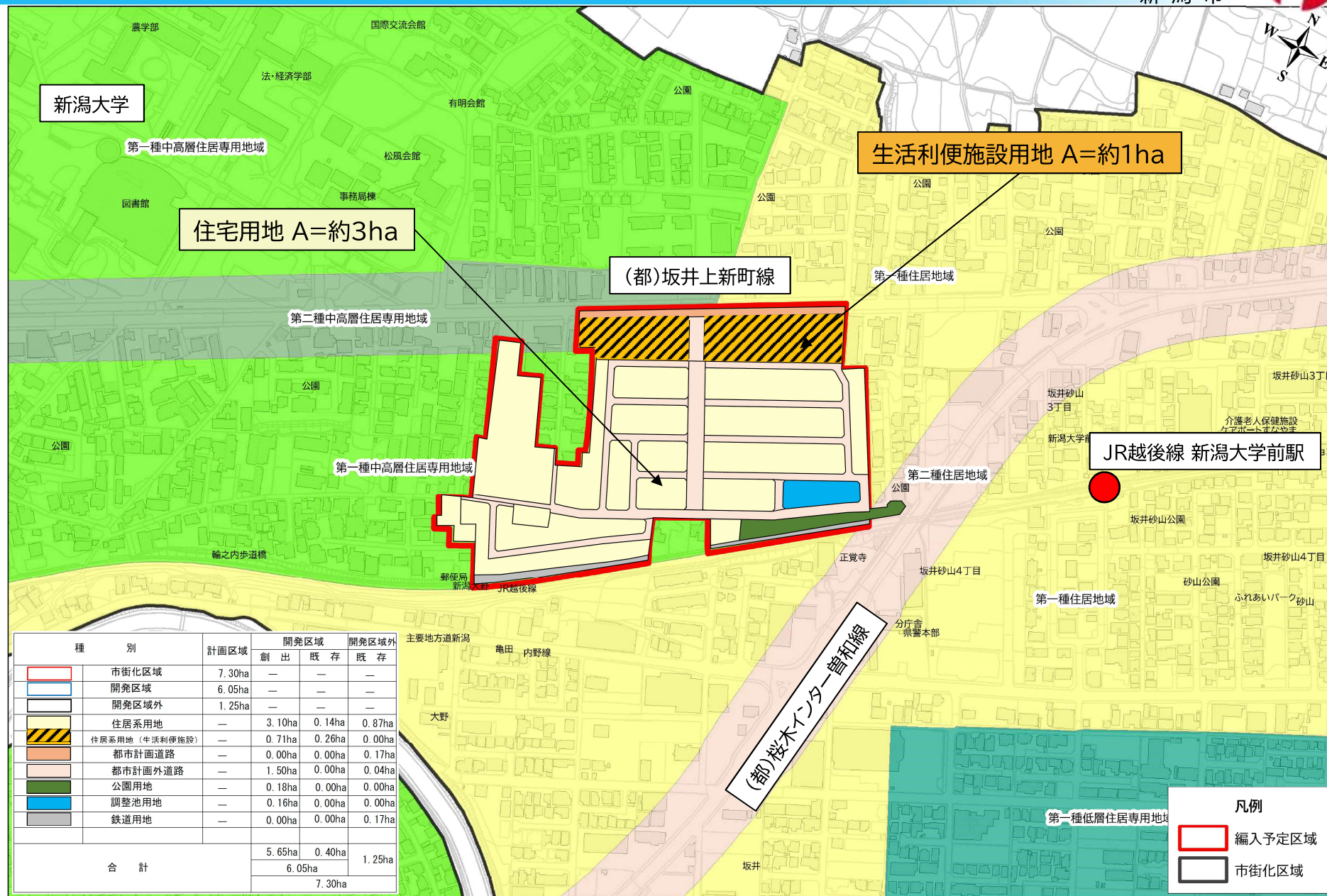
第二種中高層住居専用地域 : 約 0.6ha
(建ぺい率60%、容積率200%)

第一種住居地域 : 約 0.7ha
(建ぺい率60%、容積率200%)



用途地域の変更(案) 大学南1丁目地区(土地利用構想図)

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



凡例

- 編入予定区域
- 市街化区域

35

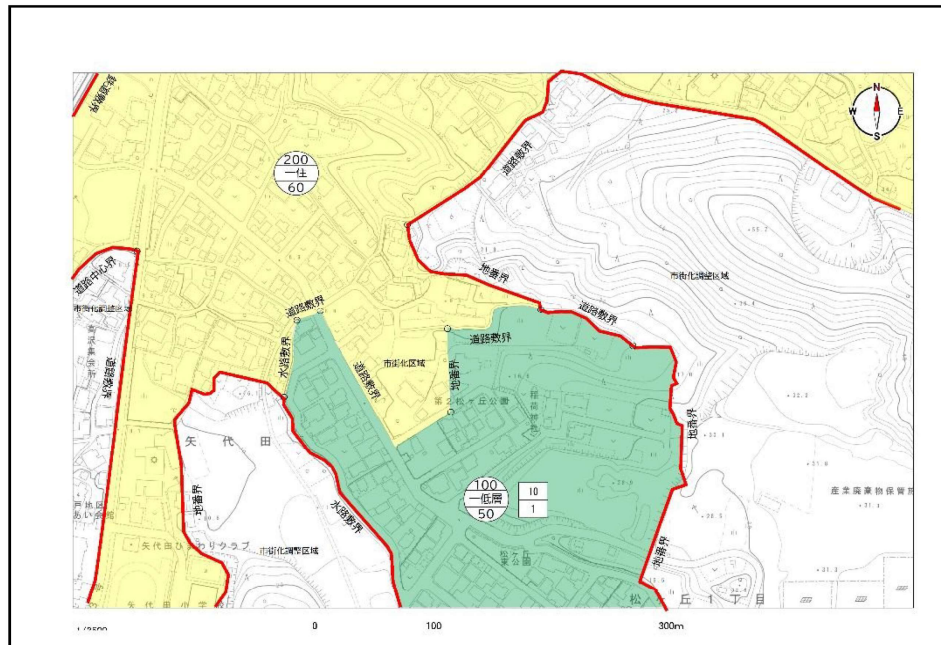
用途地域の変更(案) 矢代田地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

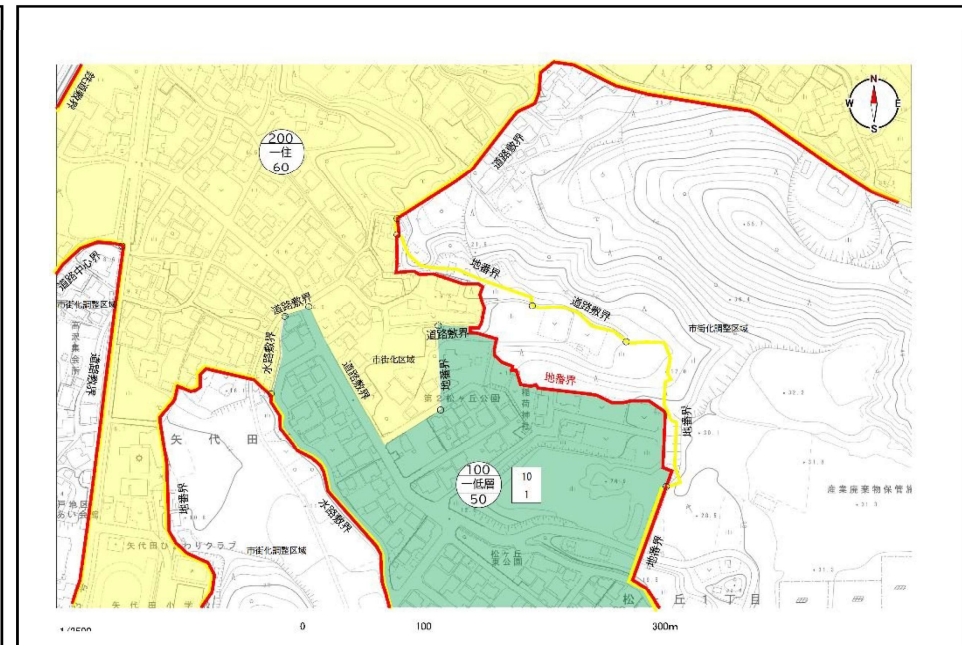


◆秋葉区 矢代田地区

変更前

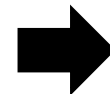


変更後



第一種低層住居専用地域 : 約0.9ha
(建ぺい率:50%、容積率:100%)

第一種住居地域 : 約0.1ha
(建ぺい率:60%、容積率:200%)



無指定 : 約1.0ha

議案第3号:地区計画の決定(案)

中央区:長潟第二地区地区計画

西 区:大学南1丁目地区地区計画



○概要

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

○地区計画で定められるルール

- 地区計画の目標と土地利用と建築物等の整備方針
- 地区整備計画

①地区施設

(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置

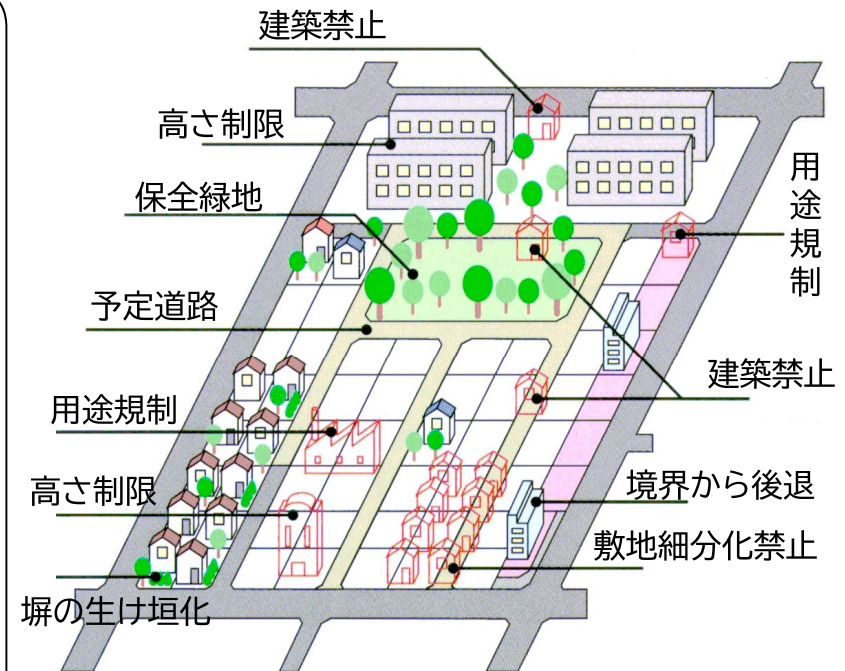
②建築物の規制

(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)

③緑地の保全・・・など

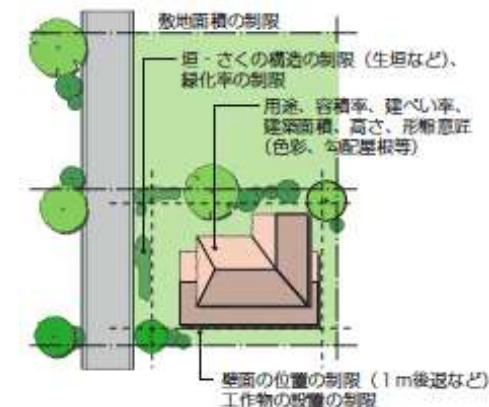
○地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- 地区計画の内容を条例で定めることで、建築確認による担保



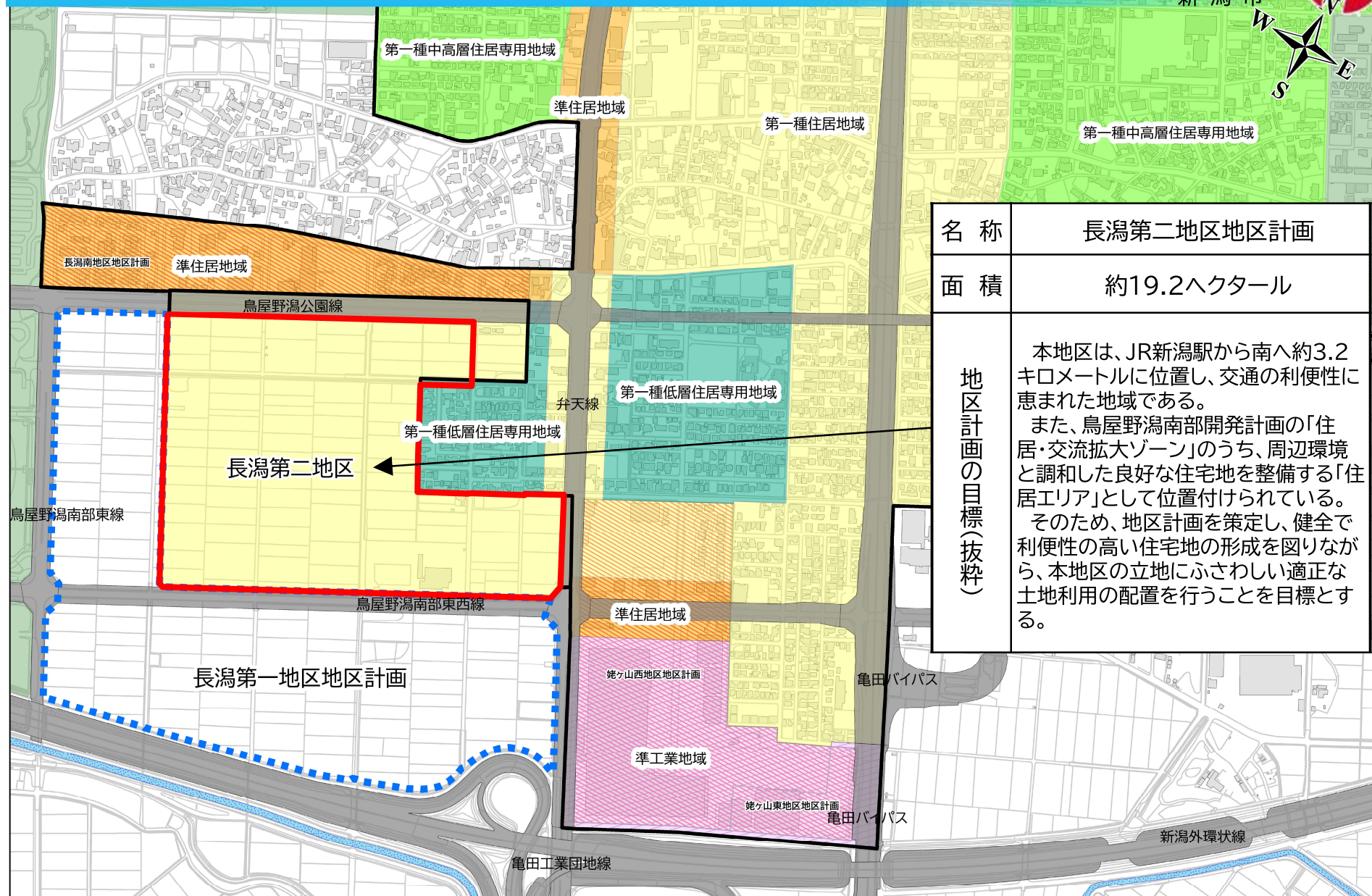
○地区計画で定められる建築物に関する基準

- 用途の制限
- 容積率の最高限度又は最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 建築面積、敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度又は最低限度
- 形態若しくは意匠の制限
- 垣又は柵の構造の制限



地区計画の決定(案) 長潟第二地区

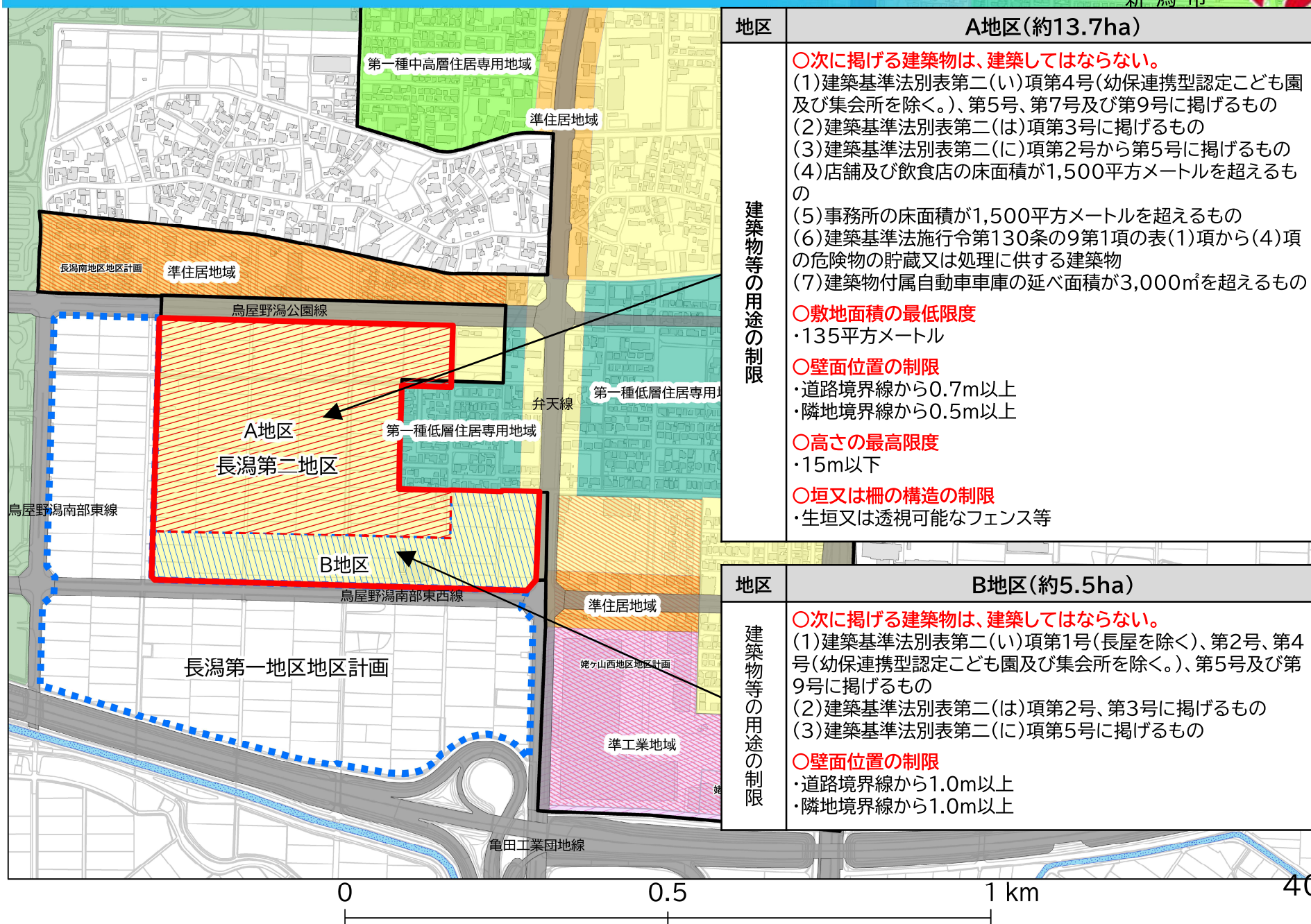
みなとまち。
みらいまち。
新潟市



名 称	長潟第二地区地区計画
面 積	約19.2ヘクタール
地区計画の目標(抜粋)	<p>本地区は、JR新潟駅から南へ約3.2キロメートルに位置し、交通の利便性に恵まれた地域である。</p> <p>また、鳥屋野潟南部開発計画の「住居・交流拡大ゾーン」のうち、周辺環境と調和した良好な住宅地を整備する「住居エリア」として位置付けられている。</p> <p>そのため、地区計画を策定し、健全で利便性の高い住宅地の形成を図りながら、本地区の立地にふさわしい適正な土地利用の配置を行うことを目標とする。</p>

地区計画の決定(案) 長潟第二地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

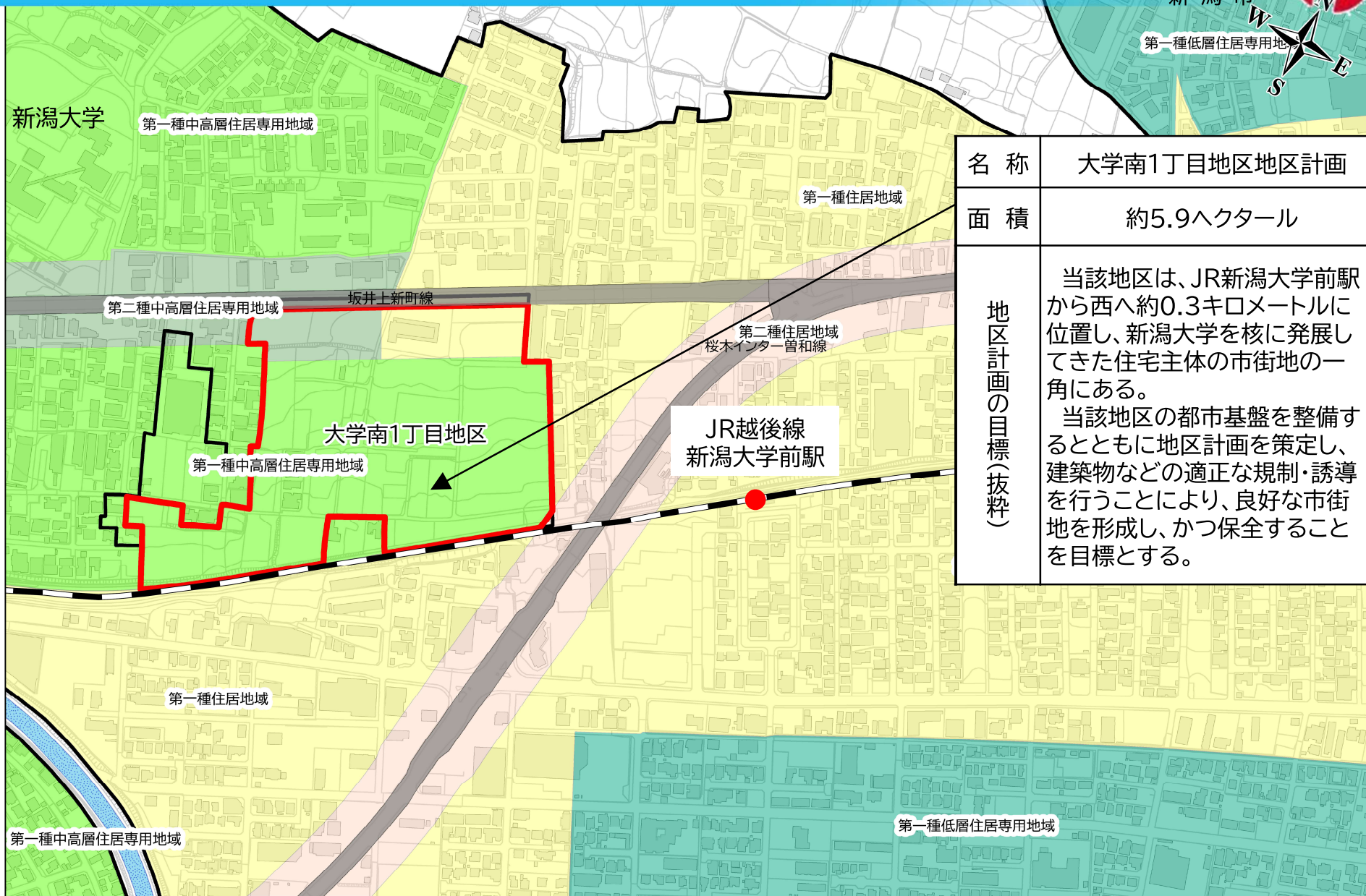


地区計画の決定(案) 大学南1丁目地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



第一種低層住居専用地域



名 称	大学南1丁目地区地区計画
面 積	約5.9ヘクタール
地区計画の目標(抜粋)	<p>当該地区は、JR新潟大学前駅から西へ約0.3キロメートルに位置し、新潟大学を核に発展してきた住宅主体の市街地の一角にある。</p> <p>当該地区の都市基盤を整備するとともに地区計画を策定し、建築物などの適正な規制・誘導を行うことにより、良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>

0

0.5

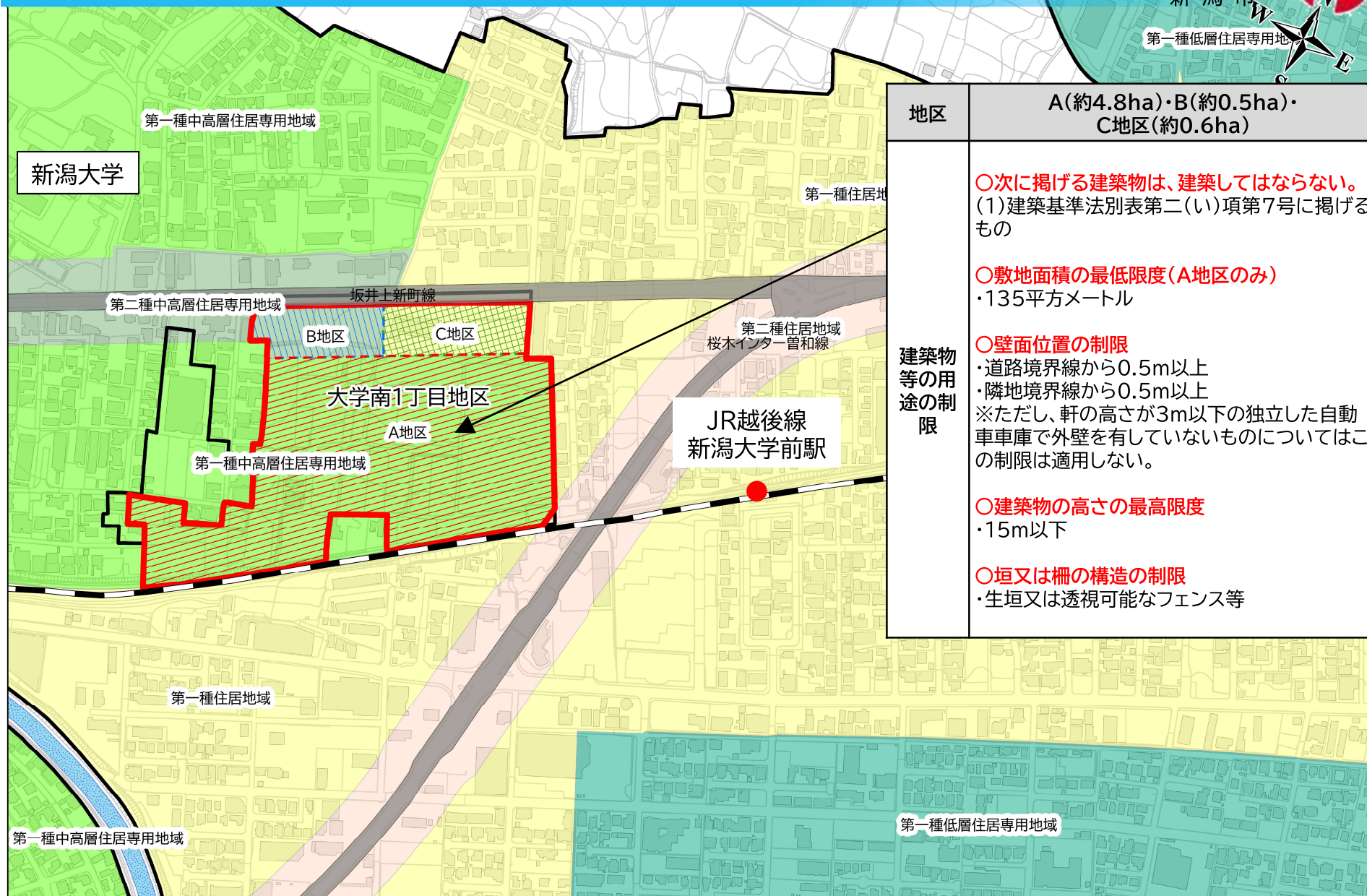
1 km

42

地区計画の決定(案) 大学南1丁目地区

みなとまち。
みらいまち。
新潟市

第一種低層住居専用地域



地区	A(約4.8ha)・B(約0.5ha)・C地区(約0.6ha)
建築物等の用途の制限	<p>○次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(イ)項第7号に掲げるもの</p> <p>○敷地面積の最低限度(A地区のみ) ・135平方メートル</p> <p>○壁面位置の制限 ・道路境界線から0.5m以上 ・隣地境界線から0.5m以上 ※ただし、軒の高さが3m以下の独立した自動車庫で外壁を有していないものについてはこの制限は適用しない。</p> <p>○建築物の高さの最高限度 ・15m以下</p> <p>○垣又は柵の構造の制限 ・生垣又は透視可能なフェンス等</p>

0

0.5

1 km 43

地区計画の決定(案) 大学南1丁目地区(参考資料)

みなとまち。
みらいまち。
新潟市



大学南1丁目地区地区計画 建築制限概要表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③△▲面積、階数などの制限があります		第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	A地区	B地区	C地区	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
住宅(一戸建て・長屋) 事務所住宅で非住宅部分は床面積が50㎡以下 かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの 共同住宅、寄附舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり ※2：非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり ※3：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のも	×	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のも	×	×	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のも	×	×	×	③	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のも	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のも	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ②：①に限定し、食品販売店舗、飲食店、娯楽店舗、銀行の支店、宅地建物取引業者のサービス専用店舗のみ、2階以下。 ③：②以下。 ④：食品販売店舗、飲食店を除く。⑤：当該区域内の向上において製造、加工する製品を主に販売提供する店舗のみ。
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のも	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△2階以下
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のも	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	×	△3,000㎡以下
遊園地	遊園地、遊園地、テーマパーク、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	×	△3,000㎡以下 ※2：ボーリング場、スケート場は不可
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	△	△	△10,000㎡以下
風物等	飲食店、パチンコ屋、射的場、馬券・乗券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	×	△10,000㎡以下
	劇場、映画館、演習場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	△	○	○	×	×	△客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満
キャバレー、娯楽付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△娯楽付浴場を除く
大規模商業施設 用途地域制限 商業用途面積が10,000㎡を超えるもの 特別用途法第15条第1項 第2号に該当する建築物 ※1：当該敷地の10,000㎡を超え、かつ、店舗面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	近隣、商業・準工業のみ建築可 市全域の準工業地域 (ただし一部で制限される地区を除く)
公共施設・教育・医療・福祉・文化・スポーツ施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	大学、高等専門学校、専門学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	図書館出所、一定規模以下の郵便業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	公衆浴場(娯楽付浴場を除く)	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	診療所、保育園等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△600㎡以下
工場・倉庫等	自動車検査所	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	△3,000㎡以下
	乗合車庫(付置車庫を除く)	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○	○	○	△300㎡以下 2階以下
	建設物付属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ建築物に必要の制限	①	①	②	②	②	③	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	※3：トラックルーム以外は不可
	倉庫(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	○	○	△3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、果物店、建築用、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	建築物の制限あり △2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	①	①	①	②	②	②	②	○	①：危険性、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①：危険性、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①：危険性、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	自動車修理工場	×	×	×	×	×	①	①	①	②	③	③	③	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下
その他	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の屋	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下

(議案第3号 P.7)

◆地区計画上の建築物制限
・以下の建築物を制限

【A地区】(第一種中高層住居専用地域)
【B地区】(第二種中高層住居専用地域)
【C地区】(第一住居地域)

・公衆浴場



1. 原案の縦覧

令和6年10月28日～11月11日

※縦覧者数:7名

※意見書の提出なし

2. 都市計画案の縦覧

令和7年3月12日～26日

※縦覧者数:1名

※意見書の提出なし



(議案第2号P.8、議案第3号 P.20)

都市計画策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 6年10月28日 から 令和 6年11月11日 まで	
新潟県意見照会 新潟県意見照会回答	令和 7年 1月20日 令和 7年 2月26日	
都市計画案の縦覧	令和 7年 3月12日 から 令和 7年 3月26日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和 7年 3月28日	
新潟県知事協議 新潟県知事協議回答	令和 7年 3月 下旬 令和 7年 4月 上旬	(予定)
決定告示	令和 7年 5月 上旬	(予定)

3月28日 新潟市都市計画審議会（本日）



3月31日 新潟県知事協議（予定）



4月上旬 新潟県知事協議回答（予定）



5月上旬 決定告示（予定）