

新潟都市計画区域区分の変更（案）

（新潟市決定）

新潟都市計画区域区分の変更 (新潟市決定)

新潟都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

| 区 分 | 年 次 | 平成27年 (基準年) | 令和12年 (目標年次) |
|-----|-----------|----------------|-----------------|
| | 都市計画区域内人口 | 902.77千人 | 854.91千人 |
| | 市街化区域内人口 | 725.61千人 | 705.03千人 |
| | 配分する人口 | — | 704.33千人 |
| | 保留する人口 | — | 0.7千人 |
| | (特定保留) | — | — |
| | (一般保留) | — | 0.7千人 |

(新旧対照表)

新潟都市計画区域区分を次のように変更する。

(新)

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

| 年 次 | | 平成27年 (基準年) | 令和12年 (目標年次) |
|-----------|--|----------------|-----------------|
| 区 分 | | | |
| 都市計画区域内人口 | | 902.77千人 | 854.91千人 |
| 市街化区域内人口 | | 725.61千人 | 705.03千人 |
| 配分する人口 | | — | <u>704.33千人</u> |
| 保留する人口 | | — | <u>0.7千人</u> |
| (特定保留) | | — | — |
| (一般保留) | | — | <u>0.7千人</u> |

(旧)

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

| 年 次 | | 平成27年 (基準年) | 令和12年 (目標年次) |
|-----------|--|----------------|-----------------|
| 区 分 | | | |
| 都市計画区域内人口 | | 902.77千人 | 854.91千人 |
| 市街化区域内人口 | | 725.61千人 | 705.03千人 |
| 配分する人口 | | — | 697.01千人 |
| 保留する人口 | | — | 8.02千人 |
| (特定保留) | | — | — |
| (一般保留) | | — | 8.02千人 |

都市計画の案の理由書

1. 都市計画変更の内容

新潟都市計画区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）において、以下の9地区を市街化区域に変更する。

| 区 | 地区名 | 面積 |
|-----|-------------|--------|
| 北区 | 豊栄駅北地区 | 5.8ha |
| | 島見町地区 | 48.6ha |
| 東区 | 大形駅北口地区 | 20.2ha |
| | 寺山地区 | 17.2ha |
| 江南区 | 江南区役所周辺地区 | 18.2ha |
| | フォスター亀田早通地区 | 24.1ha |
| 秋葉区 | 荻川あおば通南地区 | 12.2ha |
| | 北上西地区 | 4.8ha |
| 西区 | 槇尾地区 | 10.1ha |

これにより、市街化区域及び市街化調整区域の面積を以下の表のとおり変更する。

| | 現計画 | 変更計画 | 増 減 |
|-----------|-------------|-------------|------------|
| 市街化区域面積 | 15,610.5 ha | 15,771.7 ha | 161.2 ha 増 |
| 市街化調整区域面積 | 71,461.5 ha | 71,300.3 ha | 161.2 ha 減 |

2. 都市計画変更の必要性

平成 28 年度から令和元年度にかけて実施した都市計画基礎調査の結果に基づく、人口及び産業などの見通しと、市街地の発展の動向を踏まえ、都市計画基本方針などの上位計画に沿った計画的な市街地形成のため、区域区分の変更を行い、確実に都市的土地利用が供される見込みがある地区を市街化区域へ編入する。

3. 市街化区域編入予定箇所の位置

| 区 | 地区名 | 位置 |
|----|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| 北区 | 豊栄駅北地区 | 新潟市北区葛塚字中大川、葛塚字柳原の各一部 |
| | 島見町地区 | 新潟市北区島見町字上割地、島見町字上往来、島見町字大道、島見町字横山、島見町字山辺、島見町字中道上、島見町字荷替坂、島見町字船橋、新富町の各一部 |

| | | |
|-----|-------------|-----------------------------------------|
| 東区 | 大形駅北口地区 | 新潟市東区大形本町、石動、岡山の各一部 |
| | 寺山地区 | 新潟市東区寺山字前沢、寺山3丁目の各一部 |
| 江南区 | 江南区役所周辺地区 | 新潟市江南区早苗2丁目、早苗3丁目、泉町3丁目、泉町4丁目、泉町5丁目の各一部 |
| | フォスター亀田早通地区 | 新潟市江南区亀田早通、泥潟、早通1丁目、早通2丁目の各一部 |
| 秋葉区 | 荻川あおば通南地区 | 新潟市秋葉区荻川大字荻島、中野、車場の各一部 |
| | 北上西地区 | 新潟市秋葉区北上の一部 |
| 西区 | 槇尾地区 | 新潟市西区槇尾字荻曾根、前三俵の各一部 |

4. 都市の将来像における位置づけ

(ア) 国土形成計画（令和5年7月28日閣議決定）

第2部 分野別施策の基本的方向

第1章 地域の整備に関する基本的な施策（P.56～）

地域生活圏の形成等に向けて、持続可能な地域づくりを図る様々な取組を推進し、相互の連携による相乗効果を最大化する。

また、まちづくりや農山漁村の活性化など、地域の実情や特性に応じた地域整備を進めることにより、持続可能な地域づくりの礎となる地域力の底上げを図る。

第2節 人中心のコンパクトな多世代交流まちづくり（P.58～）

居住や都市機能の誘導を進める都市のコンパクト化と、そのような拠点間や周辺地域を結ぶ公共交通軸の確保を通じた交通ネットワークの確保を更に推進していく必要がある。

第5章 防災・減災、国土強靱化に関する基本的な施策（P.103～）

国土強靱化基本計画等を踏まえて、（中略）ハード対策とソフト対策の適切な組み合わせや災害時のみならず平時にも有効に活用される対策とするなど効率的な防災・減災、国土強靱化の取組を進め、国や地方公共団体を始めとして、あらゆる機関と連携しつつ、災害等に屈しないしなやかで強い国土を構築する。

第1節 適切な施策の組合せと効率的な対策の推進（P.103～）

想定される災害に対して、（中略）土地利用、災害対応体制等の観点からも対策を進め、これらのハード対策とソフト対策を効果的に組み合わせ、防災・減災、国土強靱化の取組を効率的に推進する。

2 防災・減災に資する土地利用の推進（P.104～）

（諸機能や居住のより安全な地域への誘導等）

災害リスクが高い地域においては、災害の種類、頻度、地形地質条件等を考慮し、住民の意向等を踏まえつつ、新たな住宅の建築の抑制、既に居住している住宅の安全な構造への改修又は移転等を促すため、関係法令に基づく規制区域の指定促進のほか、（中略）災害リスクや施設整備の予定に関する情報の提供を行う。加えて、都市機能や居住を集約化する過程において、災害リスクを考慮して立地を検討することが重要

である。(中略)当該地域の利便性を向上させることにより中長期的な視点から居住をより安全な地域へ誘導する効果が期待できる。

(イ) 東北圏広域地方計画（平成 28 年 3 月大臣決定）

第 4 章 戦略的目標と実現のための主要な施策

第 2 節 災害に強い防災先進圏域の実現

2. 災害リスクを低減する防災力の強化（P. 54～）

災害リスクを低減するための施設整備と一体となったソフト対策に取り組み、多重防御による総合的な災害対策を推進する。また、地域の防災力強化に向けた防災教育の強化と災害記録を伝承するための取組の推進や、インフラの戦略的なメンテナンスの実施により、老朽化した社会資本の機能保全を図る。

第 4 節 雪にも強くて人に優しく暮らしやすい

2. 「コンパクト+ネットワーク」による都市と農山漁村の共存（P. 71～）

「コンパクト+ネットワーク」により「新しい集積」を形成し、圏域全体の「生産性」を高める圏土構造を形成することによって、都市と農山漁村の対流を促進するためのネットワークの構築や各種サービスの向上を図るとともに、都市と農山漁村の相互貢献による経済循環の促進を図る。

(ウ) 社会資本整備重点計画（令和 3 年 5 月閣議決定）

はじめに（P. 1～）

本重点計画の策定に当たっては、政府一体となった取組を進めるため、他の政府の計画等との整合を図る必要がある。長期的で総合的な国土づくりの指針である「国土形成計画（全国計画）」と調和を図りつつ、当該計画に示された国土のあり方を具体化するため、社会資本整備を計画的に推進する必要がある。

第 2 章 今後の社会資本整備の方向性

1 概ね 10 年から 20 年先を見据えた社会資本整備の中長期的な目的

（社会資本整備の中長期的な目的及び取組の方向性）（P. 11～）

社会資本整備の中長期的な目的を、インフラが「国民の安全・安心の確保」、「持続可能な地域社会の形成」、「経済成長の実現」という三つの役割を果たすことと位置付ける。

（中略）これらの目的の実現に向けては、ストック効果を最大限発揮できるよう、選択と集中の徹底を図りつつ、重点的に整備を行うことが必要である。

第 3 章 計画期間における重点目標、事業の概要

第 2 節 個別の重点目標及び事業の概要について

1 重点目標 1：防災・減災が主流となる社会の実現（P. 22～）

近年の激甚化した災害においては、交通機能が長期にわたって損なわれ、社会・経済活動に大きな影響を与える事態が発生していることから、交通ネットワークの多重性・代替性の確保など、交通・物流の機能確保を推進する必要がある。

1-1 気候変動の影響等を踏まえた流域治水等の推進（P. 23～）

災害ハザードエリアにおける開発抑制、同エリアからの移転促進、まちなかの

防災対策・安全確保策の強化などにより、防災・減災のための住まい方や土地利用を進めるとともに、将来の土地利用の変化を見据えながら、より効果的なハード整備を図る。

(エ) 北陸ブロックにおける社会資本整備重点計画（令和３年８月大臣決定）

第１章 北陸ブロックにおける社会資本整備を取り巻く社会経済情勢

３ 北陸ブロックにおける社会情勢の変化

(３) 人口減少、高齢化の進行（P. 7～）

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要である。

第２章 今後の北陸ブロックの社会資本整備の方向性

１ 社会資本整備の中長期的な目的と計画期間内の社会資本整備の目標

(１) 社会資本整備の中長期的な目的（P. 14～）

概ね 10 年から 20 年先を見据えた社会資本整備の中長期的な方向性としては、(中略)「真の豊かさ」を実感できる社会を構築するための三つの目的である、「安全・安心の確保」、「持続可能な地域社会の形成」、「経済成長の実現」に向け、選択と集中の徹底を図りつつ、重点的に整備を行っていくこととする。

(オ) 都市計画法第 13 条

区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。

(カ) 新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン：令和 6 年 3 月）

市街地の土地利用の方針において、住宅地は、居住環境の悪化をもたらすおそれのある建物用途や建築形態の混在の防止を考慮して配置する。また、市街化が進行しつつある地区は、地域の特性や周辺環境との調和を図り、良好な居住環境の形成に向けた計画的な土地利用を図るとしている。

工業地は、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用途の混在を防止するとともに、周辺の居住環境への影響を十分に考慮し、道路や緑地等の都市基盤との整合を図り配置する。

流通業務地は、広域交通網を有効に活用した基盤整備を推進し、流通業務機能の強化を図るとともに、周辺の居住環境への影響に十分配慮し配置するとしている。

(キ) 新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン：令和 4 年 12 月）

目指す都市の姿として、市街地については公共交通と連動した土地利用や低未利用地の活用促進を図るとともに、雇用の場の創出や交流人口の拡大など、市全体や区の持続的な発展につながる真に必要な開発を除き、市街地の拡大をこれまで以上に抑制することで、その規模を

適切に維持するとしている。

また、新潟市の特徴である広大な田園や海・河川・里山・里潟などの自然環境の保全・賢明な利用に努め、それらを支える田園集落の維持活性化を図ることにより、田園・自然を市民共通の財産として守り育み、市街地と田園・自然が調和し、その恵みや機能を楽しむ関係性を深めることで、お互いの魅力や強みを高め合う、共生・共鳴する関係を将来にわたって維持することを目指すとしている。

5. 編入地区の位置、区域、規模の妥当性

各上位計画の実現に向け、新潟市では、これまで計画的な市街化区域の設定を行ってきたが、人口減少下においても、持続的に発展するまちづくりを進めていくことが重要であるとの理念のもと、新潟市に引き続き、選んでいただける住環境の提供を進めていくため、区域区分の見直しに際し、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提案を広く求め、その提案の中から、開発候補 14 地区、市街化区域から市街化調整区域へ編入する 1 地区を選定し、令和 7 年 5 月に 2 地区を市街化区域、1 地区を市街化調整区域に編入した。残る 12 地区のうち、新潟市及び関係機関との調整状況から関係法令の許認可の見通しが調い、着実に都市的土地利用が供される見込みとなった以下の地区について市街化区域へ編入するものである。

○市街化区域へ編入する 9 地区

【北区】豊栄駅北地区

（新潟市北区葛塚字中大川、葛塚字柳原の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「既存市街地や地域拠点（葛塚）の周辺部で、地域の魅力や特色を活かしたまちづくりを進める地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、JR 豊栄駅を中心に昭和 45 年の当初線引き以降、昭和 53 年、昭和 61 年、平成 3 年及び平成 12 年に市街化区域へ順次編入され、計画的な都市開発が進められてきた。

また、当該地区は現在も都市的土地利用のニーズが高く、JR 豊栄駅を中心に住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、JR 豊栄駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 5.8ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【北区】島見町地区

（新潟市北区島見町字上割地、島見町字上往来、島見町字大道、島見町字横山、島見町字山辺、島見町字中道上、島見町字荷替坂、島見町字船橋、新富町の各一部）

当該地区は、「新潟市都市計画基本方針区別構想」において教育機能を有する機能別拠点とされ、「新潟医療福祉大学をはじめとする教育機能を活かし、区内交流を促進し、誰もが住みたくなるまちづくりを推進する地区」とされている。

当該地区に隣接する市街化区域は、平成13年に新潟医療福祉大学が開学し、同大学の学部・学科拡充に対応するため平成 23 年に北側が市街化区域に編入された。その後、平成 30 年には新潟食料農業大学新潟キャンパスが北側エリアに整備され、2 つの大学施設を中心とした土地利用が進んできた。

また、当該地区は、新潟医療福祉大学の学部・学科の拡大に伴い、さらなる大学施設用地が必要となっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、既存市街化区域の両大学敷地に隣接する区域において、大学を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ大学施設等を配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 48.6ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【東区】大形駅北口地区

（新潟市東区大形本町、石動、岡山の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、昭和 45 年の当初線引き及び昭和 53 年の市街化区域編入により計画的な都市開発が進められ、さらに昭和 58 年に新潟北高校、平成 21 年に新潟県立大学が開校するなど、都市的土地利用が拡大してきた。しかし、交通結節点である JR 大形駅周辺は十分に市街化されていないことから、現在も都市的土地利用のニーズは高い。

また、令和 8 年度には新潟北高校が豊栄高校と統廃合し、生徒数増加による JR 大形駅の乗降客増など、当該地区は地域環境の変化が見込まれるなか、住宅地や公共交通機関の待合環境が求められているが、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、JR 大形駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 20.2ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【東区】寺山地区

（新潟市東区寺山字前沢、寺山 3 丁目の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられ、「東区まちづくり計画」では「幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、昭和 45 年の当初線引き以降、昭和 61 年、平成 5 年及び平成 23 年に市街化区域へ編入され、当該地区は主要幹線道路である国道 7 号新潟バイパスや都市計画

道路「河渡丸山線」「太平大淵線」の整備が行われるなど、計画的な都市開発が進められてきた。

また、当該地区は交通利便性の良さから現在も都市的土地利用のニーズが高く、住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、既成市街地と国道7号新潟バイパスに囲まれ、JR 東新潟駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、主要幹線道路や駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 17.2ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【江南区】江南区役所周辺地区

（新潟市江南区早苗 2 丁目、早苗 3 丁目、泉町 3 丁目、泉町 4 丁目、泉町 5 丁目の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランで「行政施設など多様な都市機能の集積を図る地区」と位置付けられ、市町村合併後もその方針は新潟市に継承され、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

当該地区周辺の市街地は、昭和 45 年の当初線引き以降、昭和 53 年、昭和 61 年、平成 3 年及び平成 12 年の市街化区域編入により、都市計画道路「丸山鶴ノ子線」や「亀田南線」沿線を中心に計画的な都市開発が進んできた。地区内には、昭和 59 年に亀田西中学校、平成 2 年に旧亀田町役場（現：江南区役所）、平成 25 年に江南消防署、平成 27 年に江南区福祉センターが整備され、行政施設の集積も進んでいる。

また、当該地区は行政施設へのアクセスが良く住環境も良好なことから、住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、江南区役所など行政施設から 500m 圏内で既存市街化区域に接する区域において、集積する行政施設を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 18.2ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【江南区】フォスター亀田早通地区

（新潟市江南区亀田早通、泥潟、早通 1 丁目、早通 2 丁目の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置付けられているほか、旧亀田町の都市計画マスタープランで将来の市街地整備重点地区とされ、市町村合併後も新潟市がその方針を継承しており、現行計画でも地域拠点の活性化が求められている。

当該地区の北側は、昭和 61 年、平成 12 年及び令和 2 年に市街化区域へ編入され、亀田工業団地の造成とともに都市的土地利用が進展してきた。

一方、当該地区の南側既存市街地は昭和 55 年から平成 7 年に造成され、都市基盤も整ってい

るが、市街化区域に接しておらず、飛び団地基準も満たさないため市街化調整区域として存置されてきた。また、開発許可要件を満たさないことで建築行為ができず、生活利便施設が不足している状況にある。

また、当該地区南側の既存市街地は造成から 40 年以上が経過し、住宅の建替えや新規定住促進に向けた住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、既存市街化区域に接する区域において、南側既存市街地の都市基盤を活用し一体的な市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に既存市街地や公共施設用地などを含めた約 24.1ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【秋葉区】荻川あおば通南地区

（新潟市秋葉区荻川大字荻島、中野、車場の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置づけられ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「荻川駅周辺を生活拠点として位置付け、身近な生活利便性を高める地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、JR 荻川駅を中心に、昭和 45 年の当初線引き、昭和 61 年の特定保留化、昭和 63 年、平成 3 年及び平成 12 年の市街化区域編入された。さらに、平成 23 年には地区北側に荻川小学校が開校するなど、計画的な都市開発が進められてきた。

また、当該地区は現在も都市的土地利用のニーズが高く、JR 荻川駅を中心に住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、JR 荻川駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 12.2ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【秋葉区】北上西地区

（新潟市秋葉区北上の一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置づけられ、「新潟市都市計画基本方針」では「駅や交通結節点周辺、主要公共交通沿線において居住機能の誘導・集積を図り、公共交通と連動したまちづくりを進める地区」とされている。また、「秋葉区区ビジョンまちづくり計画」では「新規企業の誘致を推進する地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、住宅ニーズの高まりを受け、平成元年に市街化区域に編入された。さらに、平成 3 年の JR さつき野駅開業後も平成 23 年に追加編入が行われ、計画的な都市開発が進められてきた。

また、当該地区は現在も都市的土地利用のニーズが高く、JR さつき野駅を中心に住宅や小規模事務所等の需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、JR さつき野駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や業務地などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 4.8ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

【西区】榎尾地区

（新潟市西区榎尾字荻曾根、前三俵の各一部）

当該地区は、「新潟市総合計画 2030」において都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりを推進すべき地域として位置づけられ、「新潟市都市計画基本方針区別構想」では「JR 越後線各駅周辺地域を生活拠点として機能の充実を図る地区」とされている。

当該地区周辺の市街地は、JR 内野駅を中心に、昭和 45 年の当初線引き及び平成 12 年の市街化区域編入により計画的な都市開発が進められてきた。さらに、昭和 57 年の新潟大学開校や昭和 59 年の日本文理高校開校など、教育施設を含む都市機能施設の整備が進められてきた。

また、当該地区は現在も都市的土地利用のニーズが高く、JR 内野駅を中心に住宅需要が高まっているものの、既存市街化区域内にはまとまった未利用地がない。

このため、JR 内野駅から 1km 圏内で既存市街化区域に接する区域において、駅を中心とした市街地開発を行い、市街化区域に編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地や生活利便施設などを配置するための必要最小限の面積に公共施設用地などを含めた約 10.1ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

総 括 表

1. 基本方針

(1) 都市計画区域の概要

新潟都市計画区域は、新潟市、新発田市、聖籠町の2市1町で構成している広域都市計画区域である。

市街化区域及び市街化調整区域の面積規模は、下表のとおりである。

都市計画区域等の面積規模 (最終変更 令和7年5月13日)

| 市町村名 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| 新 潟 市 | 72,645 ha | 13,013 ha | 59,632 ha |
| 新発田市 | 10,669 ha | 1,603 ha | 9,066 ha |
| 聖 籠 町 | 3,758 ha | 994 ha | 2,764 ha |
| 合 計 | 87,072 ha | 15,610 ha | 71,462 ha |

(2) 変更方針

平成28年度から令和元年度にかけて実施した都市計画基礎調査結果に基づく人口、産業などの見通しと、市街地の発展の動向を踏まえ、都市計画基本方針などの上位計画に沿った計画的な市街地の形成のため、区域区分の変更を行う。

2. 今回変更までの時間的経緯

新潟都市計画における区域区分については、昭和45年11月に当初決定を行い、その後、昭和53年6月、昭和61年3月、平成3年12月、平成12年2月、平成23年3月、令和6年3月に計6回の定期の一斉全体見直しを行い、昭和58年3月、昭和62年8月、平成元年3月、平成5年10月、平成9年3月、平成16年3月、平成26年3月、平成28年2月、令和2年7月、令和3年3月、令和7年5月に随時変更を行い、現在に至っている。

今回変更までの区域区分の経緯

| 新規・変更年月日 | 計画決定等 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 昭和45年11月 | 当初決定 | 58,259 ha | 11,960 ha | 46,229 ha |
| 昭和53年6月 | 第1回見直し | 58,358 ha | 12,358 ha | 46,000 ha |
| 昭和58年3月 | 行政区域変更 | 58,340 ha | 12,358 ha | 45,982 ha |
| 昭和61年3月 | 第2回見直し | 58,347 ha | 12,609 ha | 45,738 ha |
| 昭和62年8月 | 随時変更 | 58,347 ha | 12,437 ha | 45,910 ha |
| 平成元年3月 | 随時変更 | 58,347 ha | 12,490 ha | 45,857 ha |
| 平成3年12月 | 第3回見直し | 58,250 ha | 13,065 ha | 45,185 ha |
| 平成5年10月 | 随時変更 | 58,250 ha | 13,134 ha | 45,116 ha |
| 平成9年3月 | 随時変更 | 58,250 ha | 13,168 ha | 45,082 ha |
| 平成12年2月 | 第4回見直し | 57,876 ha | 13,924 ha | 43,952 ha |
| 平成16年3月 | 随時変更 | 57,876 ha | 13,933 ha | 43,943 ha |
| 平成16年5月 | 法律改正による | 57,876 ha | 13,933 ha | 43,943 ha |
| 平成23年3月 | 第5回見直し | 87,078 ha | 15,446 ha | 71,632 ha |
| 平成26年3月 | 随時変更 | 87,078 ha | 15,456 ha | 71,622 ha |
| 平成28年2月 | 随時変更 | 87,078 ha | 15,456 ha | 71,622 ha |
| 令和2年7月 | 随時変更 | 87,078 ha | 15,530 ha | 71,548 ha |
| 令和3年3月 | 随時変更 | 87,078 ha | 15,537 ha | 71,541 ha |
| 令和6年3月 | 第6回見直し | 87,072 ha | 15,582 ha | 71,490 ha |
| 令和7年5月 | 随時変更 | 87,072 ha | 15,610 ha | 71,462 ha |

3. 変更の内容

(1) 人 口

| 新潟 都市計画区域 | 前 回 計 画 | | | 今 回 計 画 | | |
|-----------------|---------|-------------|------------------|---------|-------------|--------------------|
| | 行政区域 | 都市計画 区 域 | 市街化 区 域 | 行政区域 | 都市計画 区 域 | 市街化 区 域 |
| 平成22年 (基準年) | 927 千人 | 905 千人 | 718 千人 | | | |
| 平成27年 (基準年) | | | | 923 千人 | 903 千人 | 726 千人 |
| 平成32年 (目標年次) | 904 千人 | 885 千人 | (1 千人) 735 千人 | | | |
| 令和12年 (目標年次) | | | | 871 千人 | 855 千人 | (0.7 千人) 705 千人 |

市街化区域の平成32年人口及び令和12年人口には保留含む。

() 内は、その内数である。

(2) 面積及び人口密度

| 新潟 都市計画 区域 | 変更前 市街化 区 域 | 今回変更面積 | | | 変更後 市街化 区 域 | 保 留 された 区 域 | 可住地 人 口 密 度 |
|----------------------|-------------------|---------|-----|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 追加 | 除外 | 増減 | | | |
| (全体) 87,072 ha | 15,610 ha | 161.2ha | 0ha | 161.2ha | 15,771 ha | 0 ha | 81 人/ha |
| (新潟市) 72,645 ha | 13,013 ha | 161.2ha | 0ha | 161.2ha | 13,174 ha | 0 ha | 81 人/ha |
| (新潟市以外) 14,427 ha | 2,597 ha | 0ha | 0ha | 0ha | 2,597 ha | 0 ha | 81 人/ha |

可住地人口密度は保留された区域を含んだものである。

4. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所

| 番号 | 市町村名 | | 地区名 | 面積 | 予定用途 | 編入理由 |
|----|------|-----|-------------|---------|------|------------------|
| 1 | 新潟市 | 北区 | 豊栄駅北地区 | 5.8ha | 住居系 | 土地区画整理事業 |
| 2 | 新潟市 | 北区 | 島見町地区 | 48.6ha | 教育系 | 開発行為 |
| 3 | 新潟市 | 東区 | 大形駅北口地区 | 20.2ha | 住居系 | 土地区画整理事業 |
| 4 | 新潟市 | 東区 | 寺山地区 | 17.2ha | 住居系 | 土地区画整理事業 |
| 5 | 新潟市 | 江南区 | 江南区役所周辺地区 | 18.2ha | 住居系 | 土地区画整理事業 開発行為 |
| 6 | 新潟市 | 江南区 | フォスター亀田早通地区 | 24.1ha | 住居系 | 開発行為 |
| 7 | 新潟市 | 秋葉区 | 荻川あおば通南地区 | 12.2ha | 住居系 | 土地区画整理事業 |
| 8 | 新潟市 | 秋葉区 | 北上西地区 | 4.8ha | 住居系 | 開発行為 |
| 9 | 新潟市 | 西区 | 槇尾地区 | 10.1ha | 住居系 | 土地区画整理事業 |
| 計 | | | 9 地区 | 161.2ha | | |

(2) 市街化調整区域編入予定箇所

該当なし

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

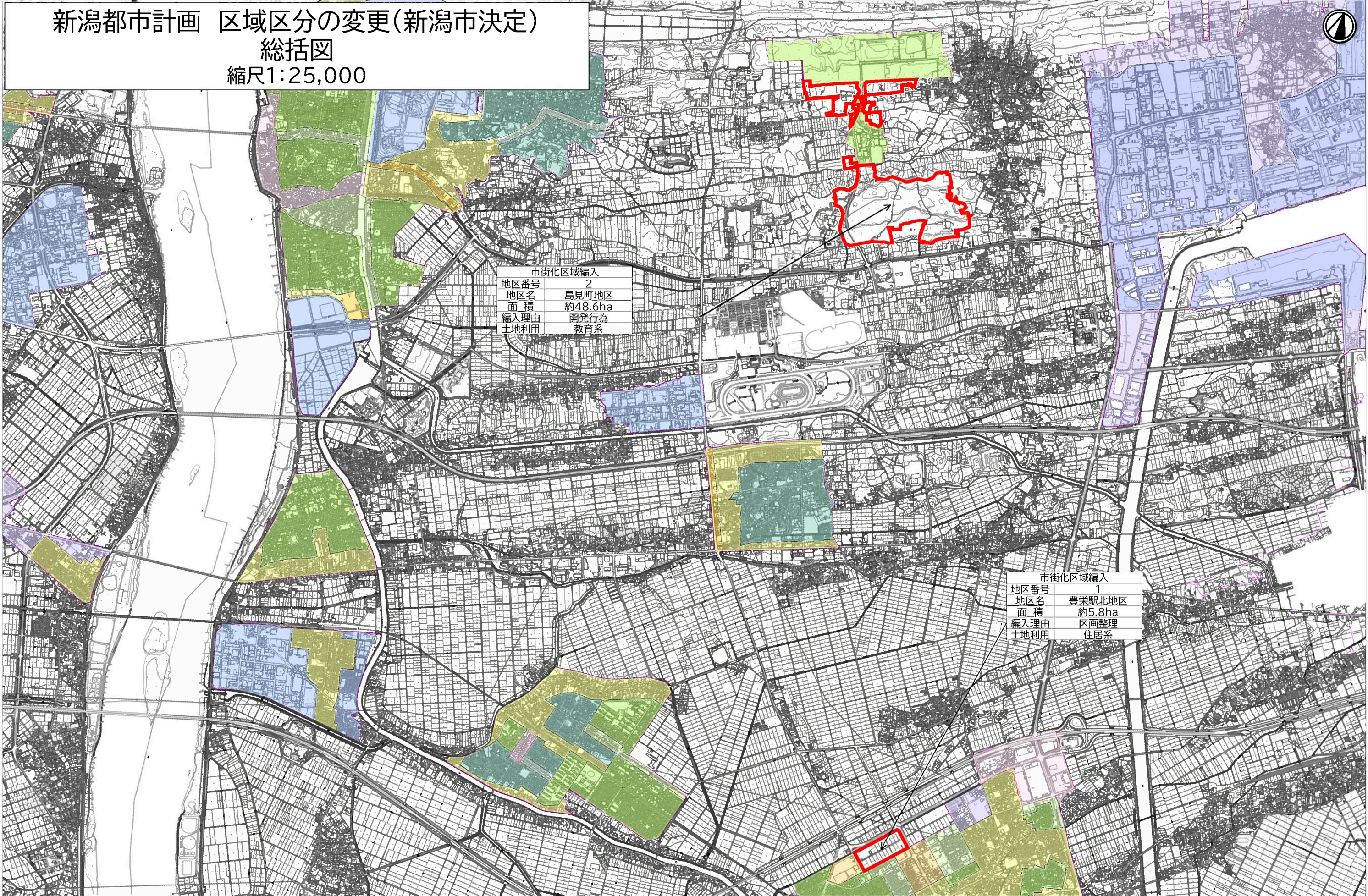
該当なし

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 7 年 1 0 月 2 0 日 から 1 1 月 4 日 まで | |
| 公聴会 | 令和 7 年 1 1 月 1 7 日 | |
| 新潟県事前照会 | 令和 7 年 1 1 月 2 0 日 | |
| 新潟県事前照会回答 | 令和 7 年 1 2 月 2 2 日 | |
| 国土交通省事前協議 | 令和 7 年 1 2 月 2 4 日 | |
| 国土交通省事前協議回答 | 令和 8 年 1 月下旬 | (予定) |
| 都市計画案の縦覧 | 令和 8 年 1 月下旬 2 月中旬 | (予定) |
| 新潟市都市計画審議会 | 令和 8 年 2 月 1 6 日 | (予定) |
| 新潟県意見照会 | 令和 8 年 2 月中旬 | (予定) |
| 新潟県意見照会回答 | 令和 8 年 2 月下旬 | |
| 国土交通大臣同意協議 | 令和 8 年 3 月上旬 | (予定) |
| 国土交通大臣同意回答 | 令和 8 年 3 月下旬 | |
| 決定告示 | 令和 8 年 3 月下旬 | (予定) |

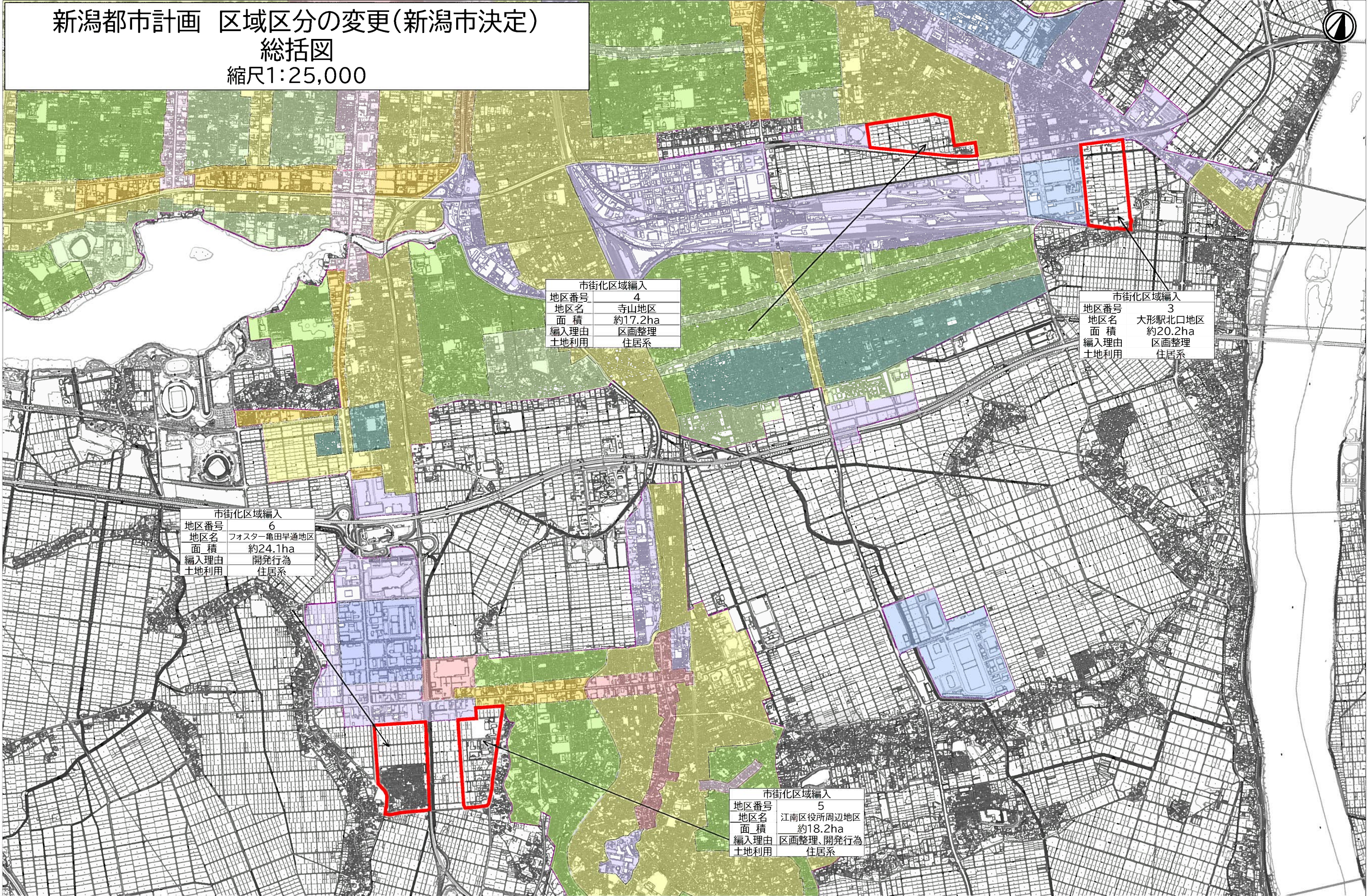
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000



| 市街化区域編入 | |
|---------|---------|
| 地区番号 | 2 |
| 地区名 | 島見町地区 |
| 面積 | 約48.6ha |
| 編入理由 | 開発行為 |
| 土地利用 | 教育系 |

| 市街化区域編入 | |
|---------|--------|
| 地区番号 | 1 |
| 地区名 | 豊栄駅北地区 |
| 面積 | 約5.8ha |
| 編入理由 | 区画整理 |
| 土地利用 | 住居系 |

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000



0 1 5km

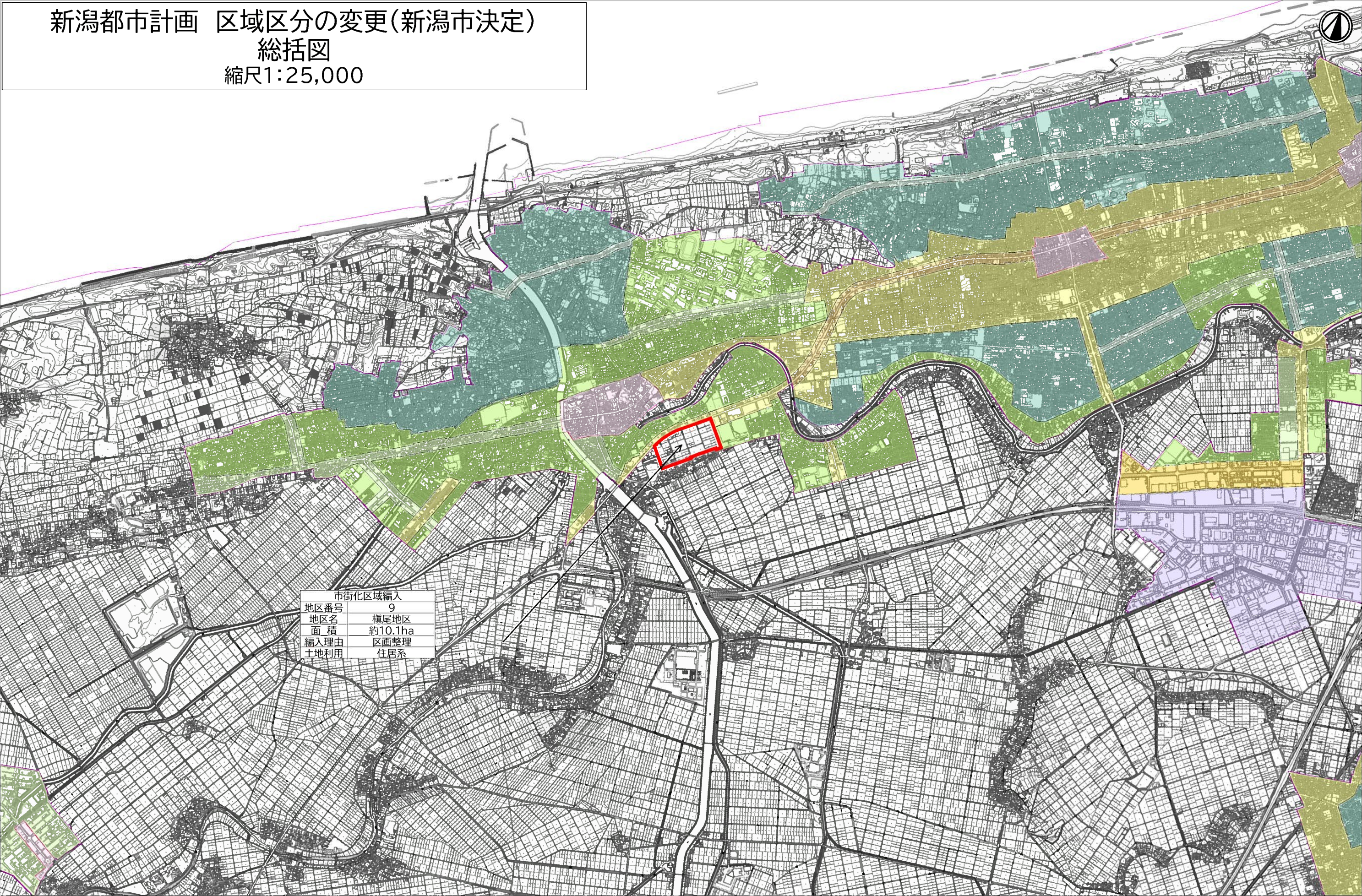
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000

| 市街化区域編入 | |
|---------|-----------|
| 地区番号 | 7 |
| 地区名 | 荻川あおば通南地区 |
| 面積 | 約12.2ha |
| 編入理由 | 区画整理 |
| 土地利用 | 住居系 |

| 市街化区域編入 | |
|---------|--------|
| 地区番号 | 8 |
| 地区名 | 北上西地区 |
| 面積 | 約4.8ha |
| 編入理由 | 開発行為 |
| 土地利用 | 住居系 |



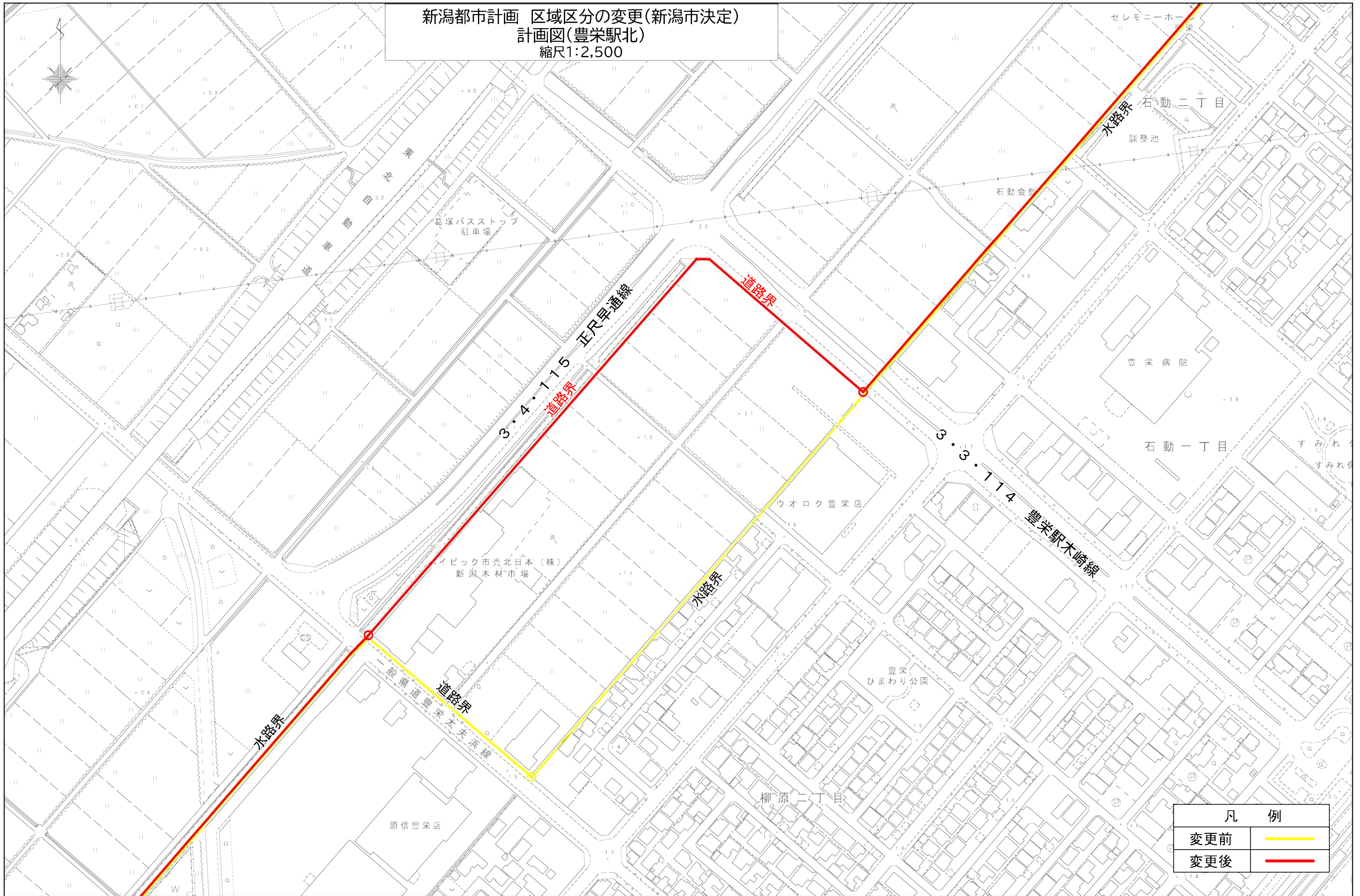
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000



| | |
|---------|---------|
| 市街化区域編入 | |
| 地区番号 | 9 |
| 地区名 | 横尾地区 |
| 面積 | 約10.1ha |
| 編入理由 | 区画整理 |
| 土地利用 | 住居系 |

0 1 5km

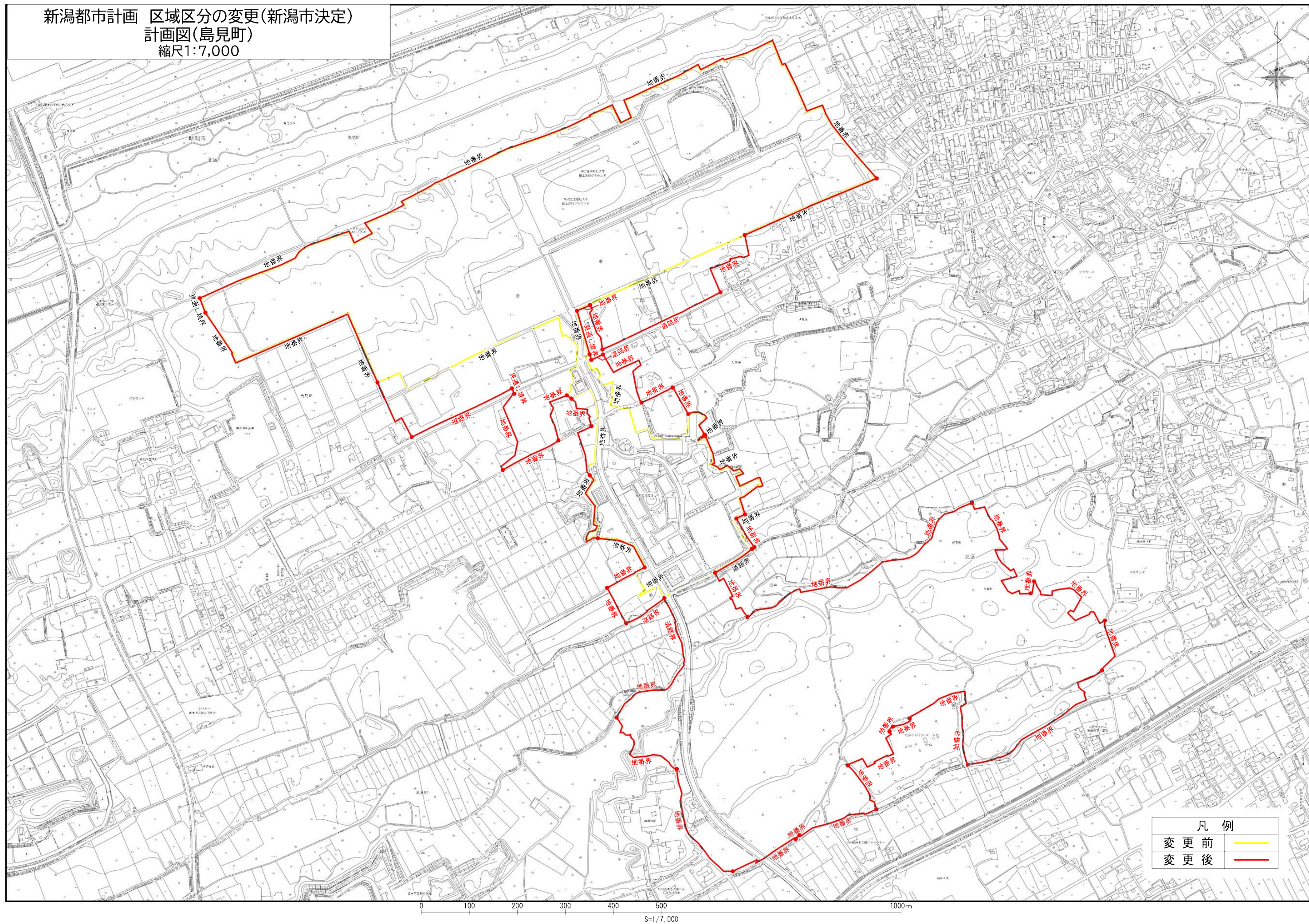
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(豊栄駅北)
 縮尺1:2,500



| 凡 例 | |
|-----|---|
| 変更前 | — |
| 変更後 | — |

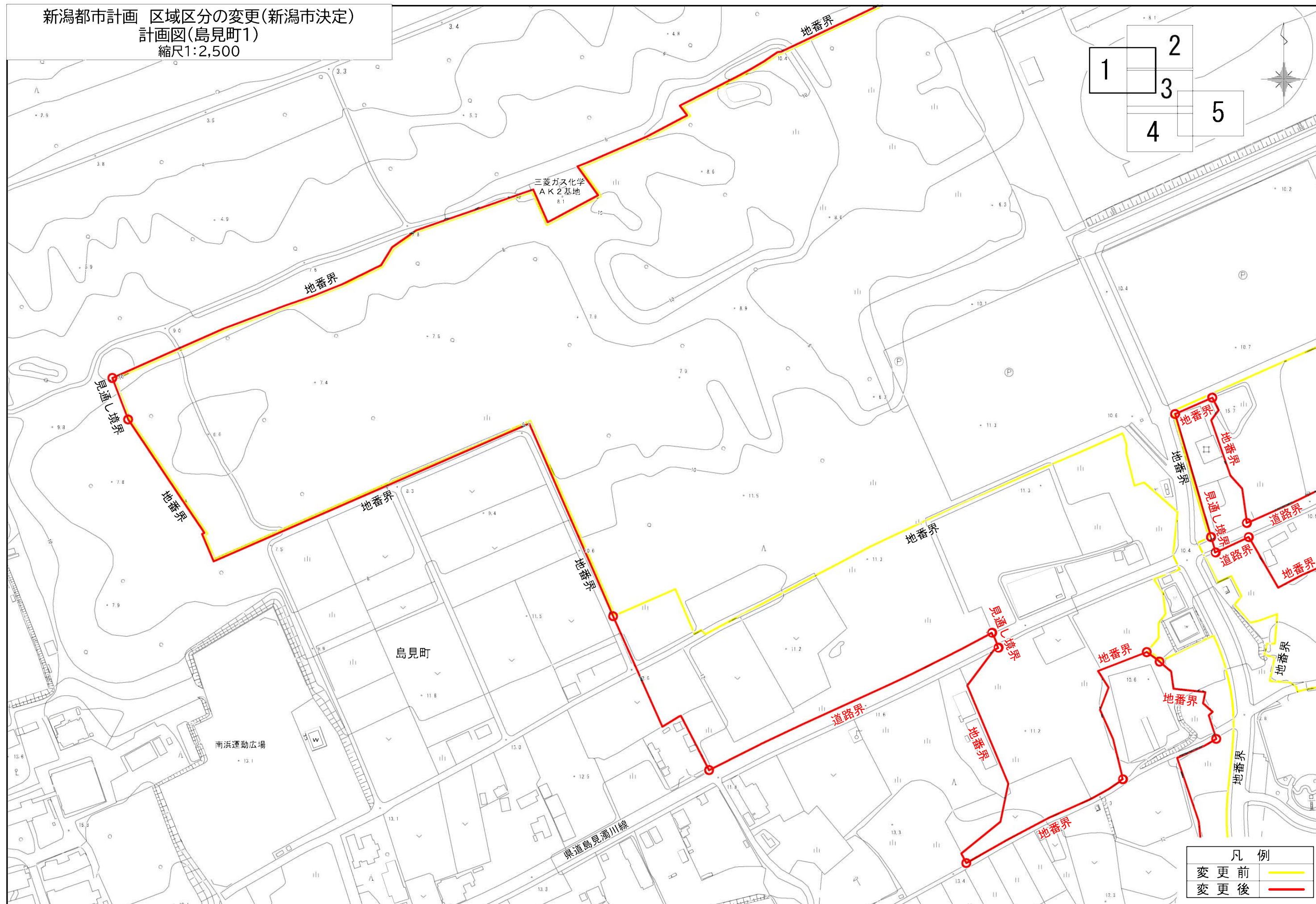
0 0.2 0.5km

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
計画図(島見町)
縮尺1:7,000



| 凡 例 | |
|-------|-------------------|
| 変 更 前 | — (yellow line) — |
| 変 更 後 | — (red line) — |

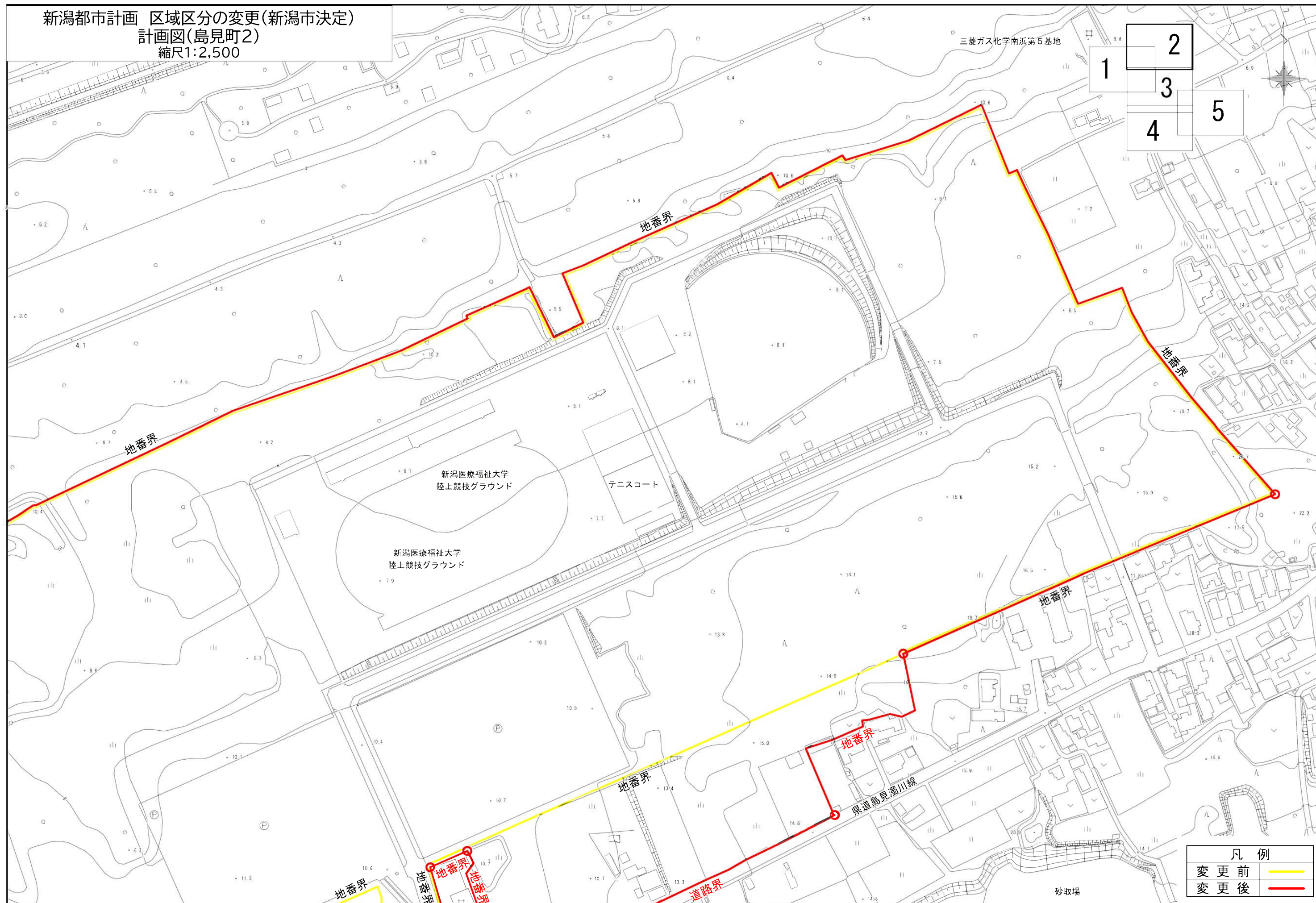
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
計画図(島見町1)
縮尺1:2,500



0 0.2 0.5km

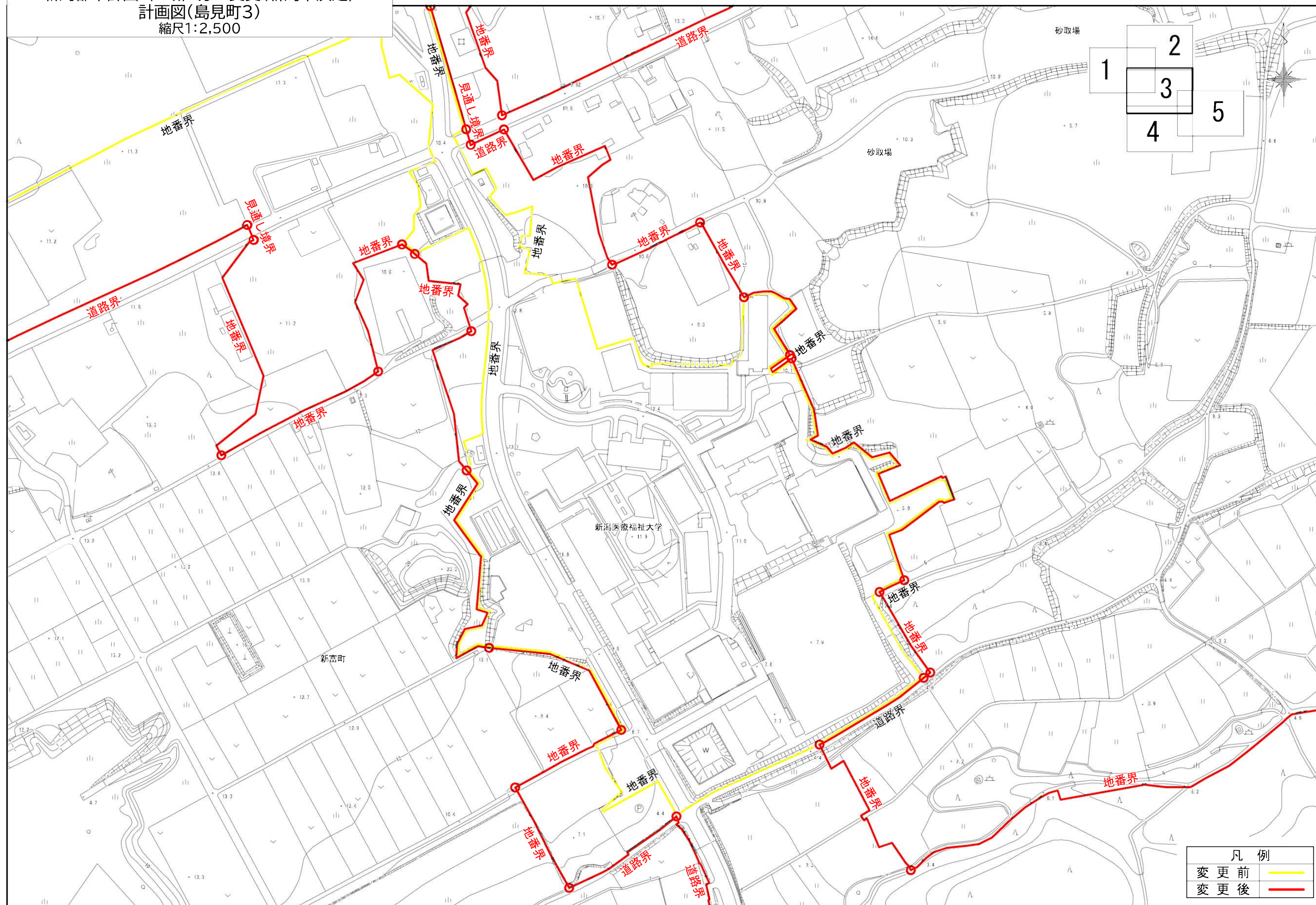
| 凡 例 | |
|-------|-----------------|
| 変 更 前 | — (Yellow line) |
| 変 更 後 | — (Red line) |

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(島見町2)
 縮尺1:2,500



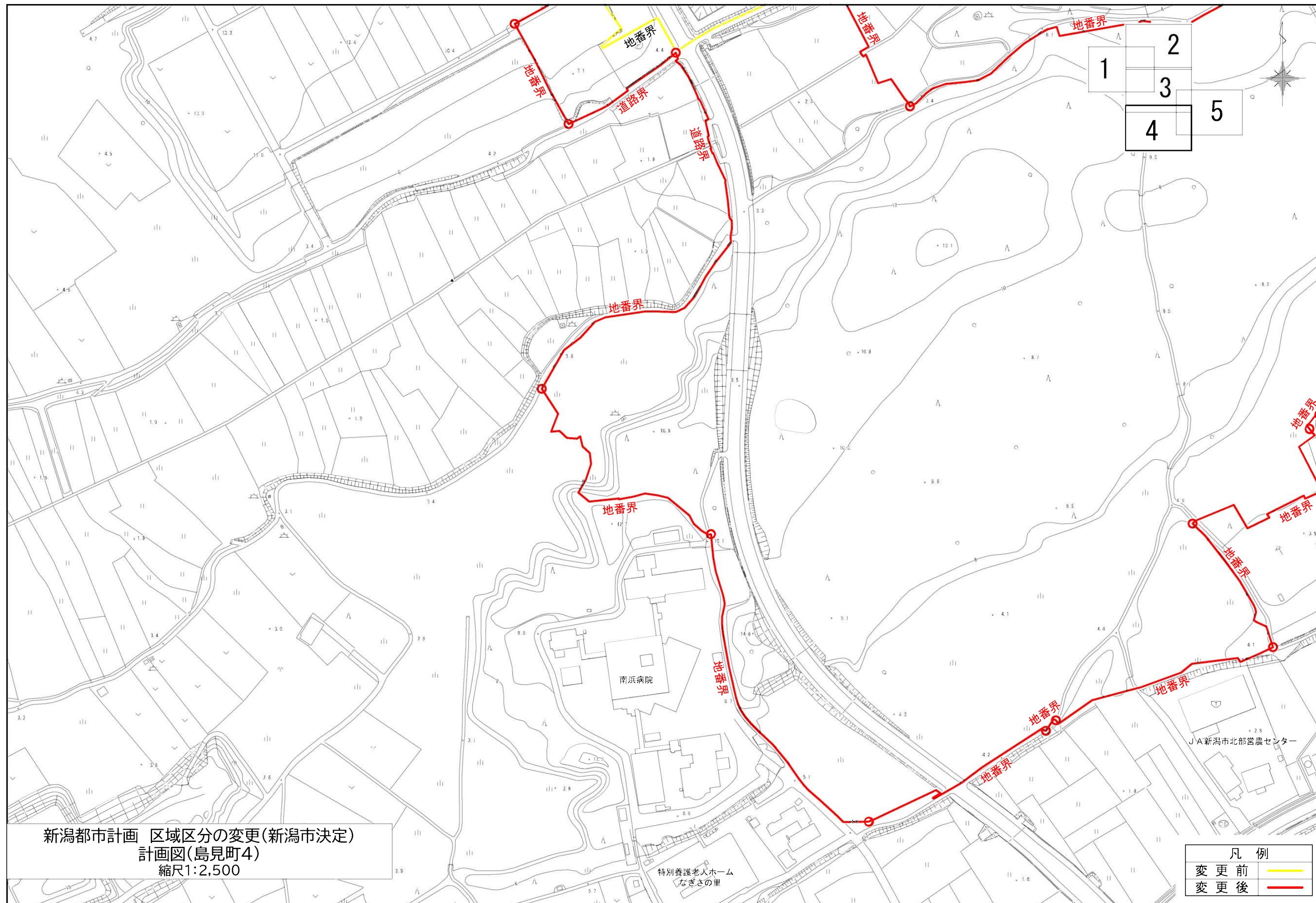
0 0.2 0.5km

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(島見町3)
 縮尺1:2,500

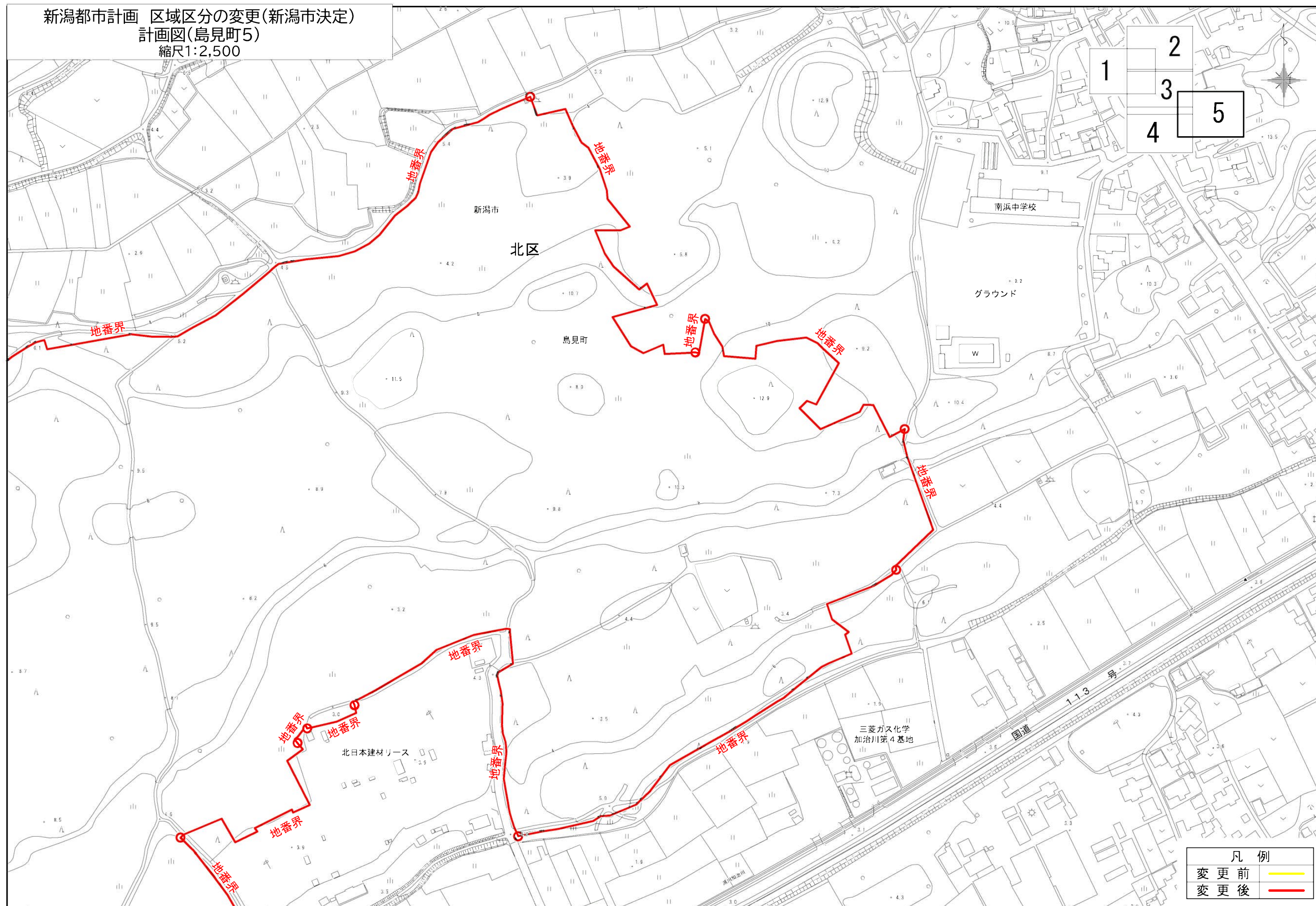


| 凡 例 | |
|-------|-------------------|
| 変 更 前 | — (yellow line) — |
| 変 更 後 | — (red line) — |

0 0.2 0.5km



新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(島見町5)
 縮尺1:2,500

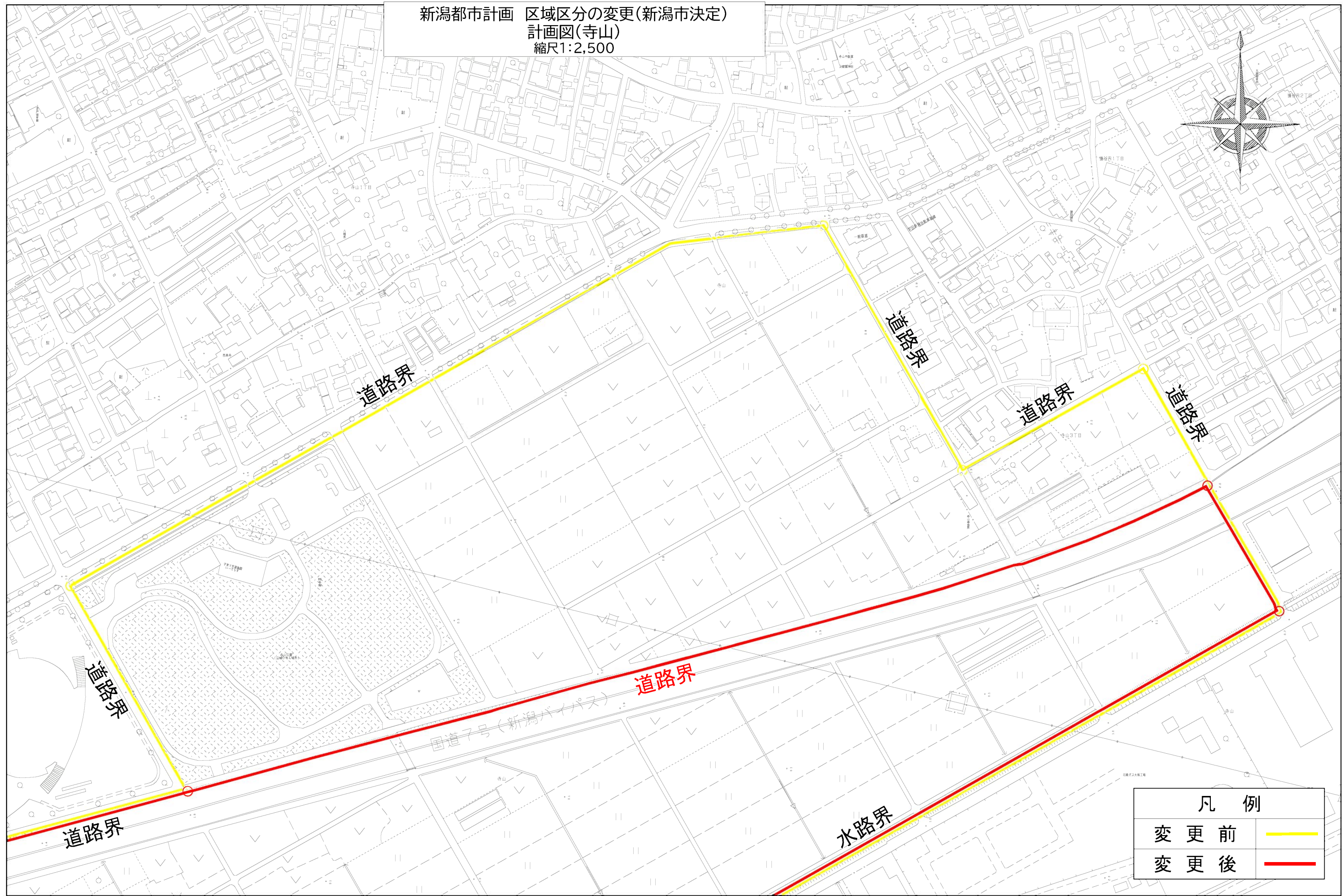
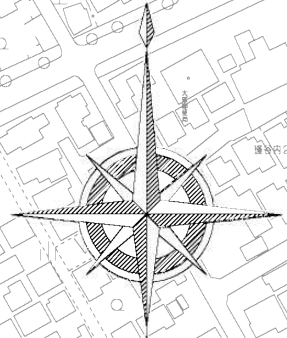


0 0.2 0.5km

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(大形駅北口)
 縮尺1:2,500



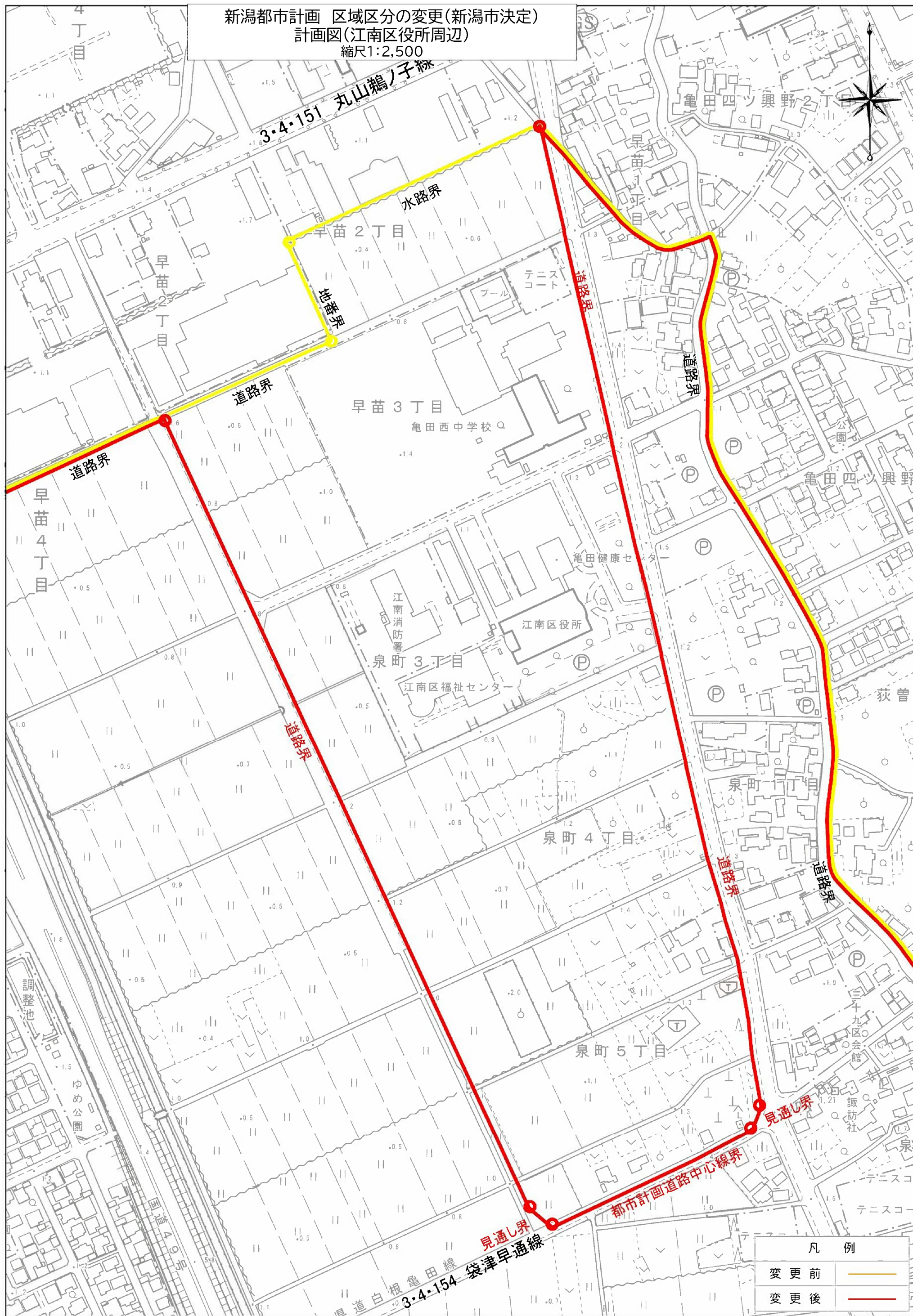
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
計画図(寺山)
縮尺1:2,500



| 凡 例 | |
|-------|---------------------------------------|
| 変 更 前 | — |
| 変 更 後 | — |

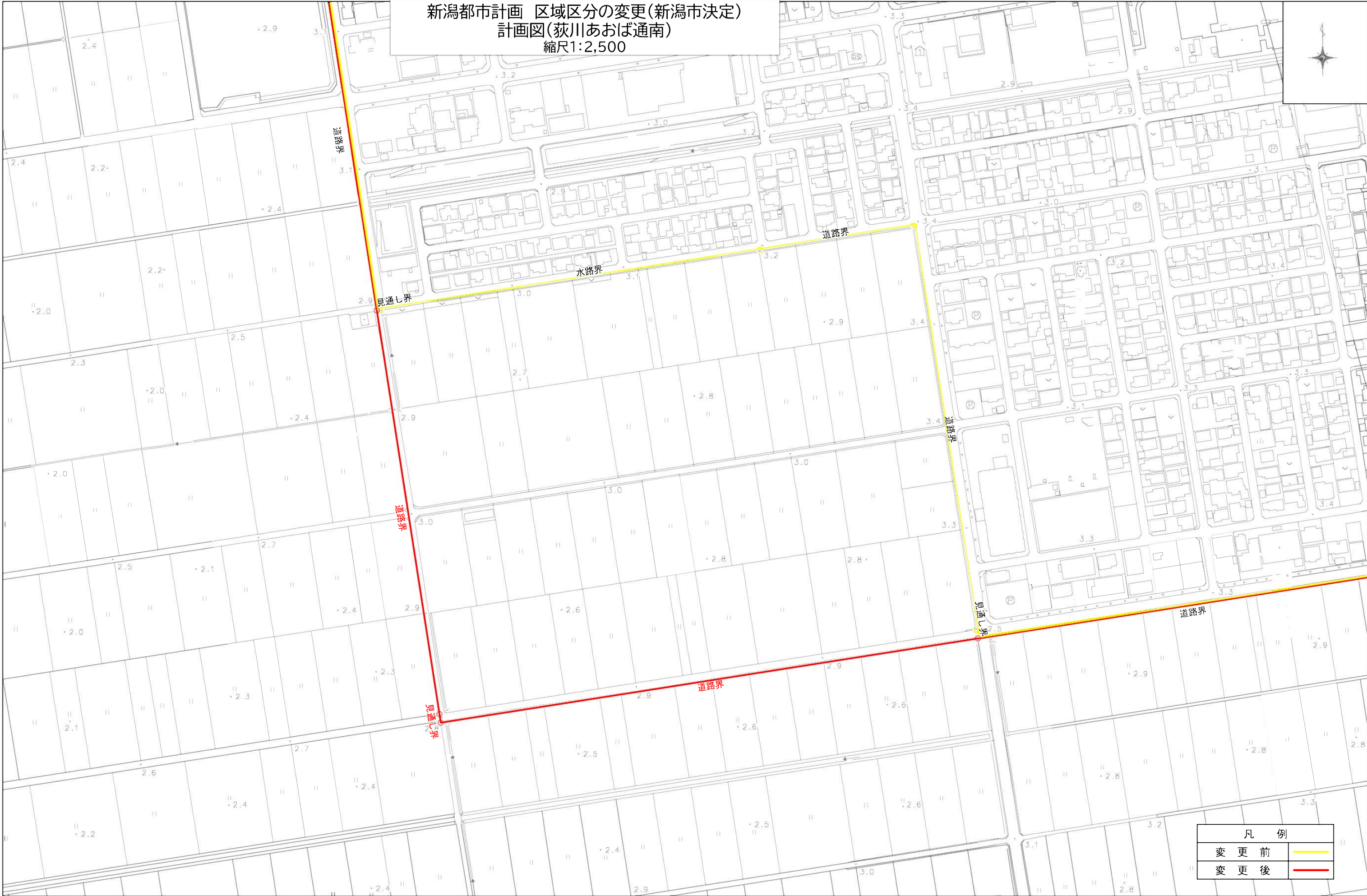
0 50 100 150 200 250m

新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(江南区役所周辺)
 縮尺1:2,500

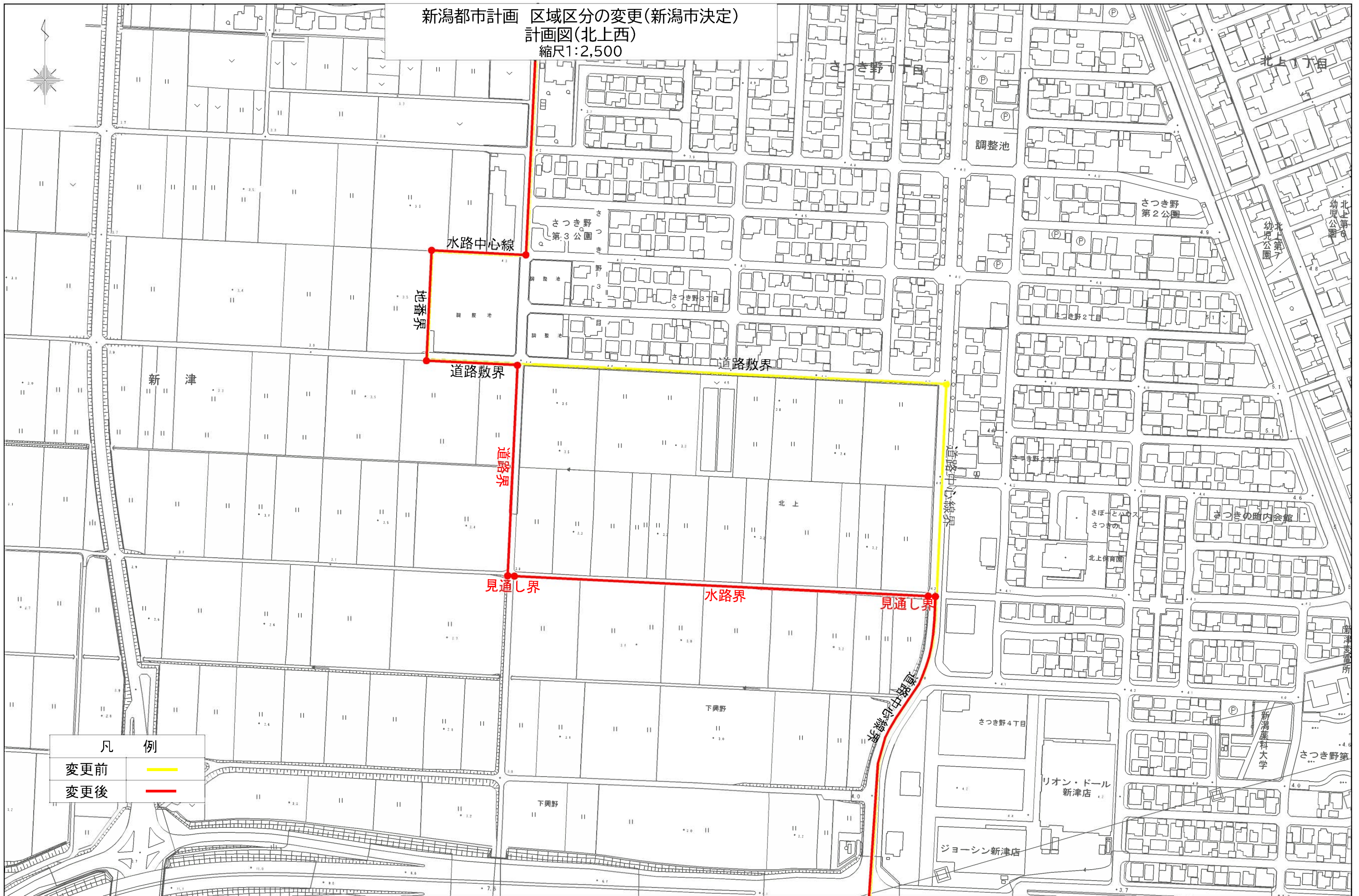


縮尺1:2,500





新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
 計画図(北上西)
 縮尺1:2,500



0 0.2 0.5km

