

第161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)

議案第4号 新潟都市計画 地区計画の変更(案) (新潟市決定)

1.都市計画の体系	・・・P.3
2.区域区分見直しの経緯とねらい	・・・P.8
3.各地区の概要	・・・P.19
-開発候補9地区	・・・P.22
-用途変更提案1地区	・・・P.78
4.手続きの状況	・・・P.85

次第

1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)

2. 区域区分見直しの経緯とねらい(議案第1号)

3. 各地区の概要

- 開発候補9地区(議案第1号～第4号)
- 用途変更提案1地区(議案第2号)

4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

都市計画の体系

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）

議案
第1号

区域区分

- 市街化区域
- 市街化調整区域

市町村マスタープラン（新潟市 都市計画基本方針）

議案
第2号

土地利用規制

- 用途地域
- 特別用途地区 など

都市施設

- 道路
- 公園
- 下水道 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

議案
第3号

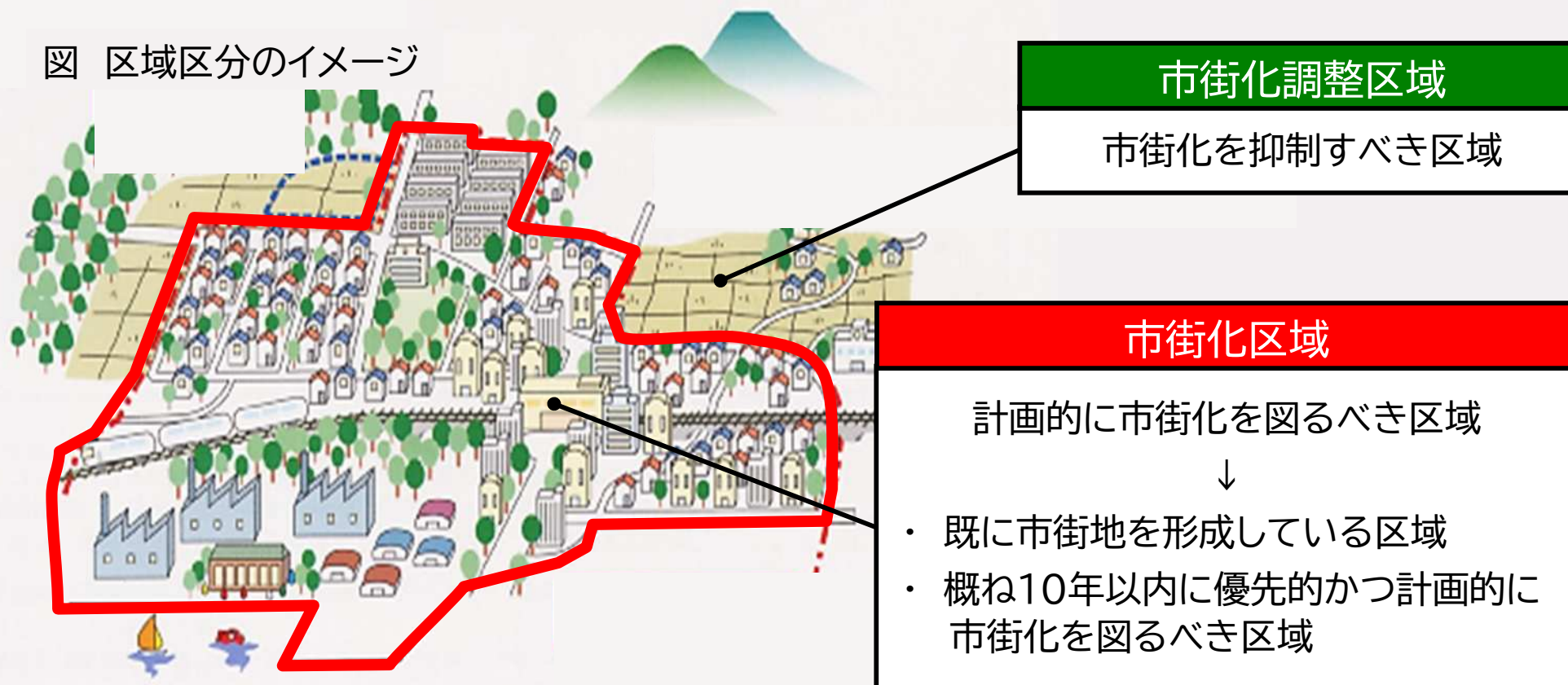
議案
第4号

地区計画

◆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。

図 区域区分のイメージ

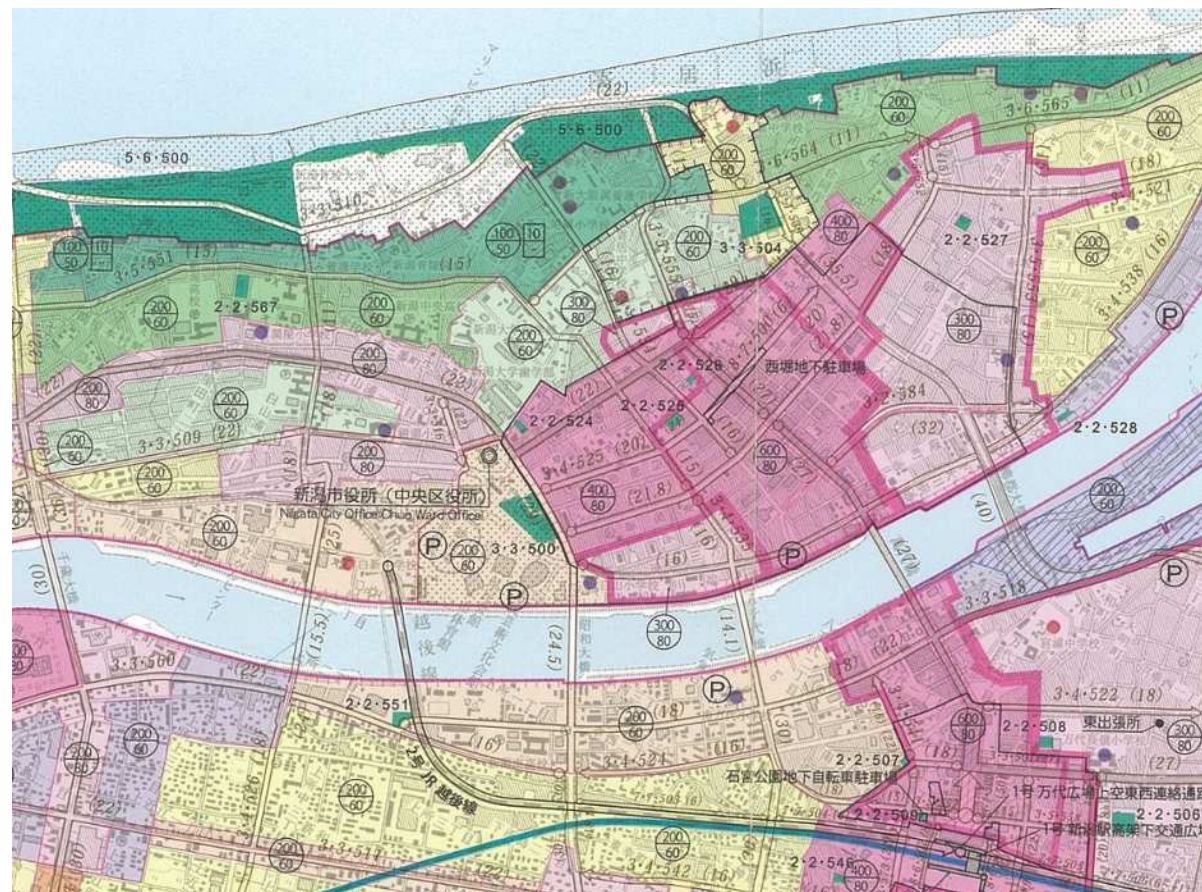


◆区域区分制度の目的

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

- ・地域の目指すべき土地利用の方向を考えて定められる色塗り
- ・住居、商業、工業など市街地の大枠としての**土地利用を定めるもの**
- ・建物の**用途、容積率、建ぺい率、高さなどを制限**

低層 住居専用地域	第一種
	第二種
中高層 住居専用地域	第一種
	第二種
住居地域	第一種
	第二種
準住居地域	
田園住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	



新たに市街化区域に編入される地区は、開発計画を担保するため地区計画を設定

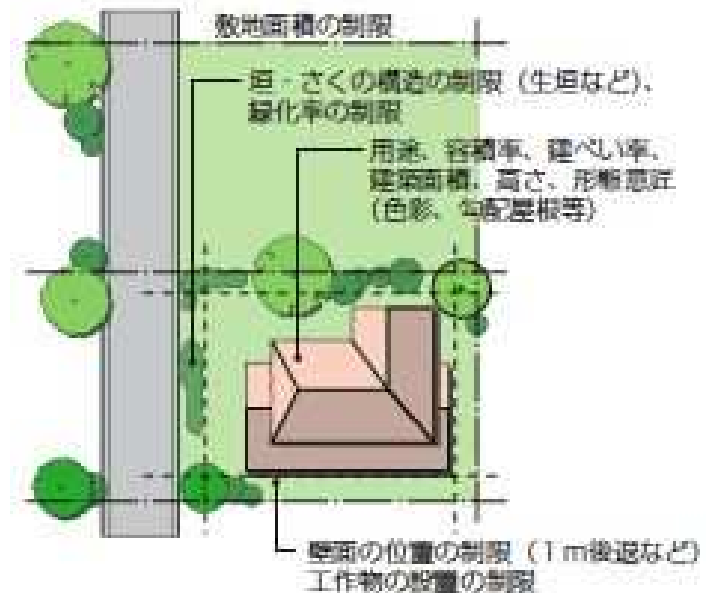
◆概要

- ・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
- ・きめ細やかな土地利用の計画と、
小規模な公共施設の計画を一体的に定める
- ・地区計画の目標、方針、地区整備計画からなる



◆地区計画で定められるルールの例

- ・建築物の形態
(用途、容積率、建蔽率、高さ、デザイン など)
- ・地区施設
(生活道路、小公園、広場、遊歩道などの配置)
- ・その他
(垣柵、緑化率など)



次第

1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)

2. 区域区分見直しの経緯とねらい(議案第1号)

3. 各地区の概要

-開発候補9地区(議案第1号～第4号)

-用途変更提案1地区(議案第2号)

4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

審議事項

区域区分の変更の妥当性

新潟都市計画区域の区域区分の見直し経過

議案
第1号

計画決定等	指定年月日	都市計画区域	市街化区域	←増減
当初決定	昭和45年11月	58,259 ha	11,960 ha	-
第1回見直し	昭和53年6月	58,358 ha	12,358 ha	+398 ha
随時変更	昭和58年3月	58,340 ha	12,358 ha	±0 ha
第2回見直し	昭和61年3月	58,347 ha	12,609 ha	+251 ha
随時変更	昭和62年8月	58,347 ha	12,437 ha	-172 ha
随時変更	平成 元年3月	58,347 ha	12,490 ha	+53 ha
第3回見直し	平成3年12月	58,250 ha	13,065 ha	+575 ha
随時変更	平成5年10月	58,250 ha	13,134 ha	+69 ha
随時変更	平成9年3月	58,250 ha	13,168 ha	+34 ha
第4回見直し	平成12年2月	57,876 ha	13,924 ha	+756 ha
随時変更	平成16年3月	57,876 ha	13,933 ha	+9 ha
法改正	平成16年5月	57,876 ha	13,933 ha	±0 ha
第5回見直し	平成23年3月	87,078 ha	15,446 ha	+1,513 ha
随時変更	平成26年3月	87,078 ha	15,456 ha	+10 ha
随時変更	平成28年2月	87,078 ha	15,456 ha	±0 ha
随時変更	令和2年7月	87,078 ha	15,530 ha	+74 ha
随時変更	令和3年3月	87,078 ha	15,537 ha	+7 ha
第6回見直し	令和6年3月	87,072 ha	15,582 ha	+45 ha
随時変更	令和7年5月	87,072 ha	15,610 ha	+28 ha
随時変更	今 回	87,072 ha	15,771 ha	+161 ha

区域区分の見直しの流れ

議案
第1号

1

国（農林水産省 北陸農政局）と新潟県が協議
新潟都市計画区域内の目標年次(R12年)における
市街化区域の規模(フレーム)を決定

R5年5月

2

フレームの範囲内で、区域区分の見直し候補地区を選定

3

候補地区ごとに、北陸農政局と個別調整
(市街化区域を拡大する必要性、開発の確実性、農業環境に与える影響など)

4

関係機関と都市計画に関する調整

5

都市計画の変更手続き

本日

※ 国土利用計画法や農振法などに
基づく手続きも別途必要

市街化区域に編入

市街化区域の拡大規模の算出方法

議案
第1号

R5県決定 目標年次(R12年)における市街化区域の規模(フレーム)の算出方法

都市計画基礎調査の結果から算出

【目標年の推計人口】－【現況の収容可能人口】

＝【現況の市街化区域から溢れる保留人口 ➡ 必要な拡大の規模(フレーム)】

	R12 推計人口	現況 収容可能 人口	保留人口	R12における 市街化区域の規模の見込み		R5以降 対応済み	今回の 見直し後
都市計画区域内	855千人	—	—	保留人口	11,200人	3,180人	700人
市街化区域内	705千人	694千人	11.2千人	新潟市	10,070人	2,050人	700人
調整区域内	150千人	—	—	新発田市	1,130人	1,130人	0人
				聖籠町	0人	0人	0人

・ 核家族化、単身世帯の増加など ➡ 人口減少下でも世帯数は増加傾向

(参考)

将来の市街化区域の人口密度をエリアごとに推定して計算

- ・ 中心市街地など、土地の高度利用を図るべき区域には適切な密度を設定
- ・ 市街化区域内の空き家の活用見込みを考慮

人口減少が進行していくなか、**基本的には市街地の拡大の抑制**していくが、新潟市都市計画基本方針の「**コンパクトで持続可能なまちづくり**」を進めていく

- × 都市を小さくする
- 質の高い生活空間を充足し、中身を濃くする

上位計画に基づき**機能強化を図る地域の拠点**として
計画的で質の高い整備を行う



地域課題の解消や周辺地域の利便性向上

住宅需要の高い**若年夫婦、子育て世代、転入者の居住の受け皿**は一定程度必要
➡若い世代の人口流出抑制の一助に

◆ 空き家対策の推進

国：既存住宅の流通促進

安心R住宅、長期優良住宅の推進など

市：空き家対策・活用推進室を設置

空き家住替え補助金、相談体制の整備など



◆ 中心市街地の活性化

中心市街地の都市再生や活性化に向けた取り組み

新潟駅周辺の市街地再開発事業、

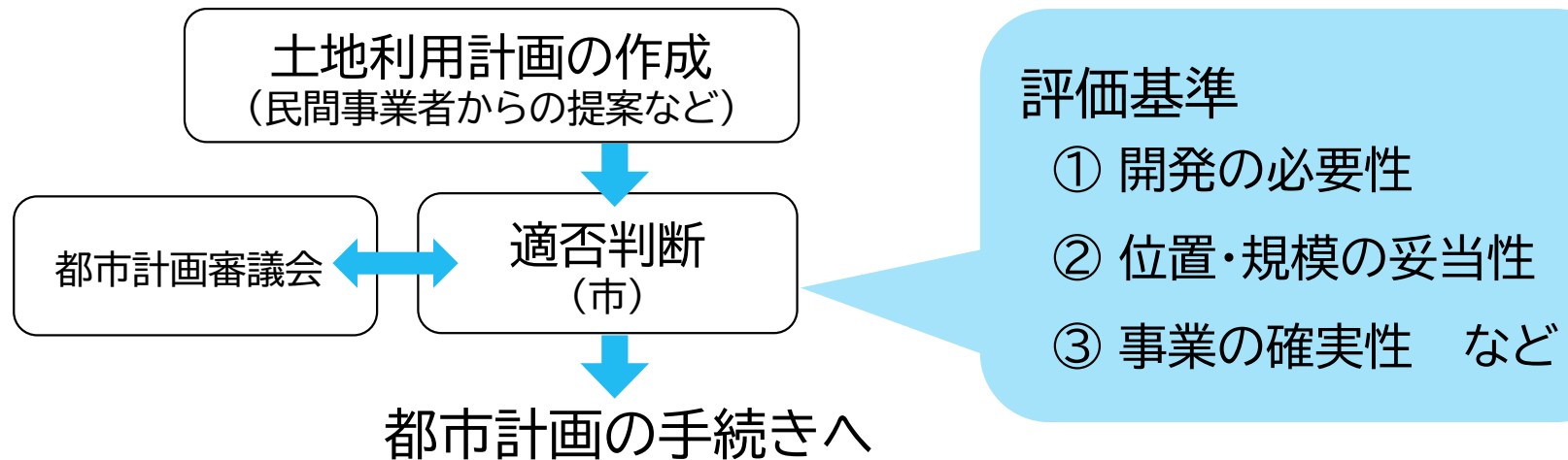
にいがた2kmの取り組みなど



新潟市都市計画基本方針「郊外土地利用の調整制度」 調整制度の基本的な考え方

市全体や各区が抱える課題解決や機能向上につながる
真に必要なかつ質の高い開発

調整制度の進め方



区域区分の見直し経過①

議案
第1号

令和 4年 7月 土地利用の活用提案等の受付を開始

◆土地利用の活用提案等の受付要領(抜粋)

【活用提案】市街化区域への編入を希望する地区	
対象用途	・ 住居系中心 ・店舗などは周辺の立地状況を踏まえる
基本要件	県の区域区分に関する見直し 基本方針に合致
必須要件	・ 既存市街化区域と連続 ・災害レッドゾーンを含まない
市が期待している 主な項目	・駅から半径1km、バス停から半径500m以内 ・生活利便施設の面積は1敷地3,000㎡以下 ・ 上位計画に整合 ・ 地域の課題解決 につながる
【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	・田畑地など地区内に建築物なし ・市街化区域を穴抜きにしない

令和 4年12月 提案受付〆切 (開発提案:25地区 逆線提案:1地区)

令和 5年1月～ 候補地区の選定

課題解決や機能向上につながる真に必要なかつ質の高い開発であるか

◆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
- (2) フレームの範囲内で開発の必要性/確実性、地域の魅力創出、公共交通、防災など
- (3) 地域特性を活かして、本市の発展につなげる

◆選定の視点

- (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
 - ・上位計画との整合
 - ・公共交通での地域拠点へのアクセス性
 - ・災害防止又は軽減対策の有無 など
- (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
 - ・提案地区周辺の課題解決、魅力向上、土地利用の活性化
 - ・公共交通機能の強化、利用促進 など
- (3) 農業環境への影響について
 - ・営農者の農用地利用や土地改良施設への支障の有無 など

区域区分の見直し経過③

議案
第1号

令和 5年 5月 新潟県が市街化区域の規模(フレーム)を決定

令和 5年 6月 フレームの範囲内で見直し候補15地区を選定 → 個別調整へ

◆開発候補14地区

区	地区名		区	地区名	
北区	1	豊栄駅北地区	江南区	8	フォスター亀田早通地区
	2	島見町地区		9	江南駅周辺地区
東区	3	大形駅北口地区	秋葉区	10	荻川あおば通南地区
	4	寺山地区		11	北上西地区
中央区	5	鳥屋野潟南部地区	西区	12	大学南1丁目地区
江南区	6	江南区役所周辺地区		13	槇尾地区
	7	早苗2丁目地区		14	内野地区

◆逆線候補1地区（市街化区域から調整区域に変更）

区	地区名	
秋葉区	1	矢代田地区

令和7年5月13日 先行3地区の都市計画決定告示

残り12地区は
個別調整を継続

区域区分の見直し経過④

議案
第1号

令和7年10月1日 残り12地区のうち、10地区の個別調整が完了

区	地区名	区	地区名
北区	1 豊栄駅北地区	江南区	8 フォスター亀田早通地区
	2 島見町地区		9 江南駅周辺地区
東区	3 大形駅北口地区	秋葉区	10 荻川あおば通南地区
	4 寺山地区		11 北上西地区
中央区	5 鳥屋野潟南部地区 済		12 大学南1丁目地区 済
江南区	6 江南区役所周辺地区	西区	13 槇尾地区
	7 早苗2丁目地区		14 内野地区

令和7年10月20日 9地区の都市計画の変更手続きを開始

令和8年2月16日 第161回 新潟市都市計画審議会 本日

令和8年3月下旬 9地区の都市計画決定告示(予定)

◆残る候補2地区
個別調整を継続
調った地区から
手続きを開始予定

次第

1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)
2. 区域区分見直しの経緯と必要性(議案第1号)
3. 各地区の概要
 - 開発候補9地区(議案第1号～第4号)
 - 用途変更提案1地区(議案第2号)
4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

都市計画変更の一覧

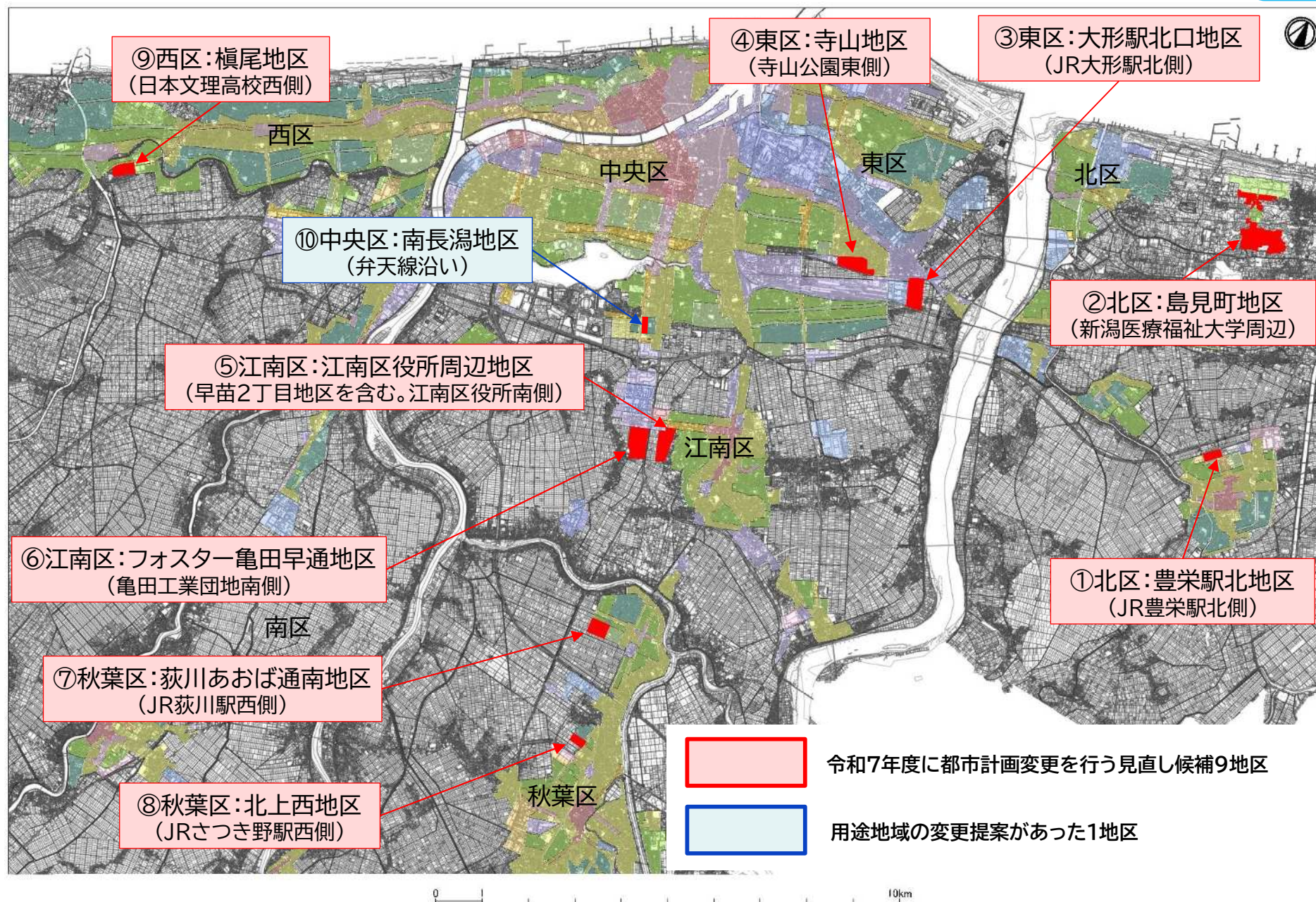
◆市街化区域編入 9地区			議案第1号		議案第2号		3号 4号
区名	地区名		編入予定 面積	対応人口	用途地域の変更		地区 計画
北区	1	豊栄駅北地区	5.8ha	464人	無指定	→ 二中高住居 一種住居 二種住居	○
	2	島見町地区	48.6ha	0人	一中高住居 無指定	→ 準工業	○ (変更)
東区	3	大形駅北口地区	20.2ha	1,072人	無指定	→ 一種住居 準工業 工業	○
	4	寺山地区	17.2ha	951人	無指定	→ 一種住居	○
江南区	5	江南区役所周辺地区	18.2ha	944人	無指定	→ 一種住居	○
	6	フォスター亀田早通地区	24.1ha	1,744人	無指定	→ 二中高住居 一種住居 準工業	○
秋葉区	7	荻川あおば通南地区	12.2ha	976人	無指定	→ 二中高住居 一種住居	○
	8	北上西地区	4.8ha	384人	無指定	→ 一種住居	○
西区	9	槇尾地区	10.1ha	784人	無指定	→ 一種住居	○
合 計			161.2ha	7,320人	← ※ 既存住宅地の人口含む		

うち、現農地面積 約73ha

◆用途地域変更 1地区（提案制度による）				議案第2号	
区名	地区名		変更面積	用途地域の変更	
中央区	1	南長湊地区	1.2ha	一低層住居	→ 一種住居

全体の位置図

議案
第1号



次第

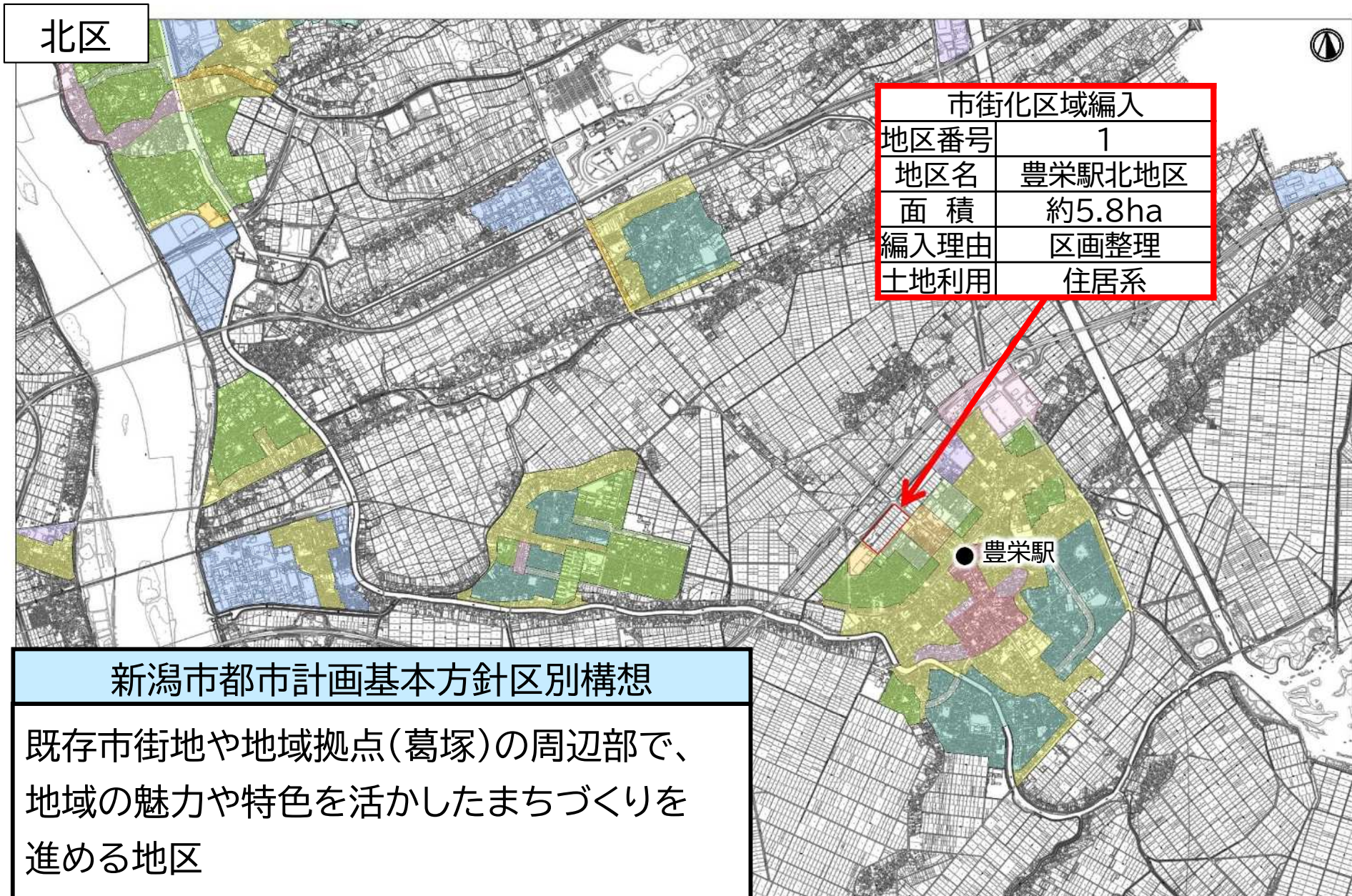
1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)
2. 区域区分見直しの経緯とねらい(議案第1号)
3. 各地区の概要
 - 開発候補9地区(議案第1号～第4号)
 - 用途変更提案1地区(議案第2号)
4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

審議事項

都市計画変更の必要性

- ・上位計画や基本方針の整合性
- ・位置、区域、規模の妥当性
- ・地域課題の解決につながるか

1 北区 豊栄駅北地区 (位置図)



1 北区 豊栄駅北地区（区域区分の変更）

議案
第1号

編入理由

- ・ 豊栄駅を中心に計画的な都市開発が進む
- ・ 現在も住宅中心の土地利用ニーズが高い
- ・ 駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地開発



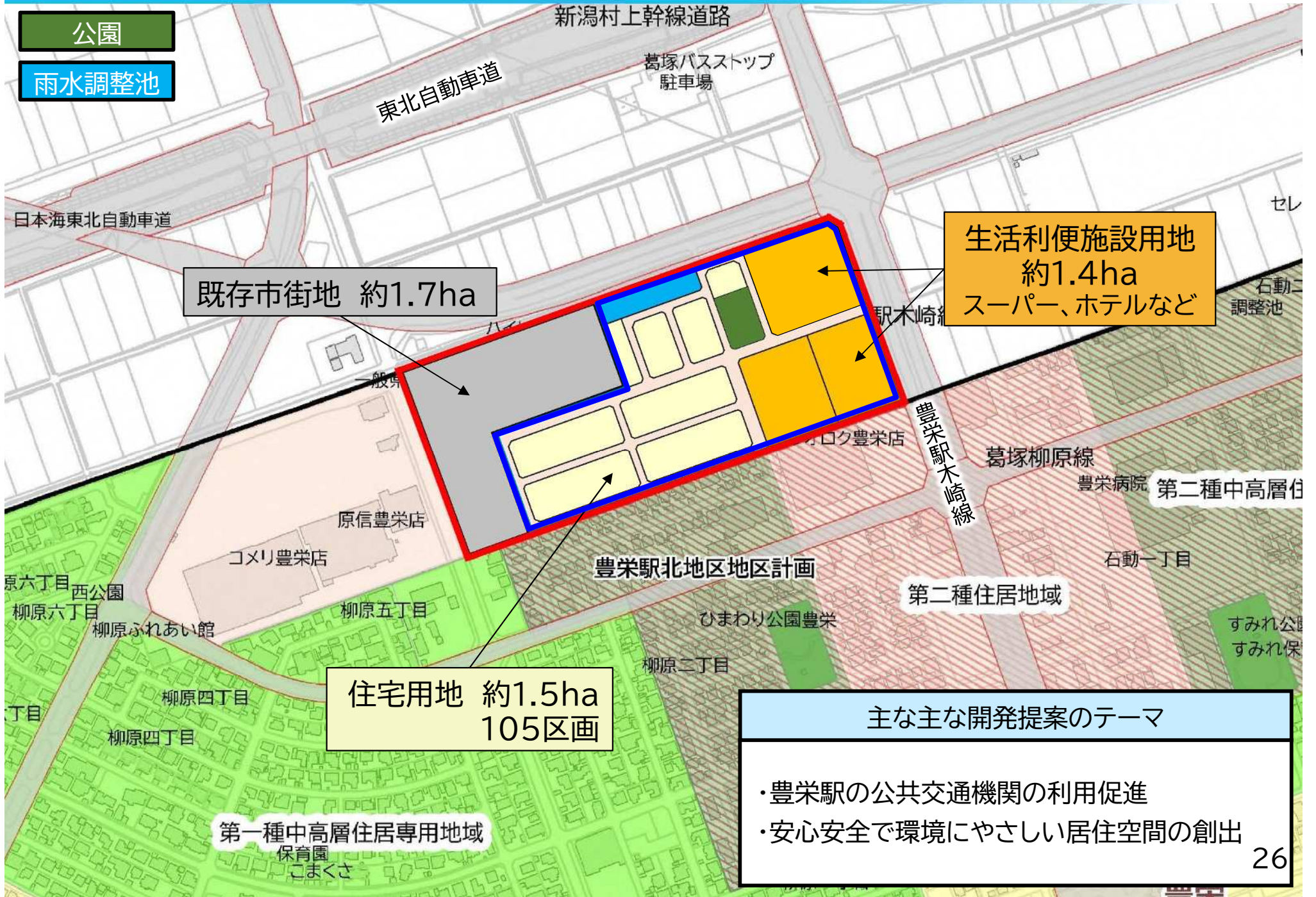
市街化区域編入

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

1 北区 豊栄駅北地区 (現況)



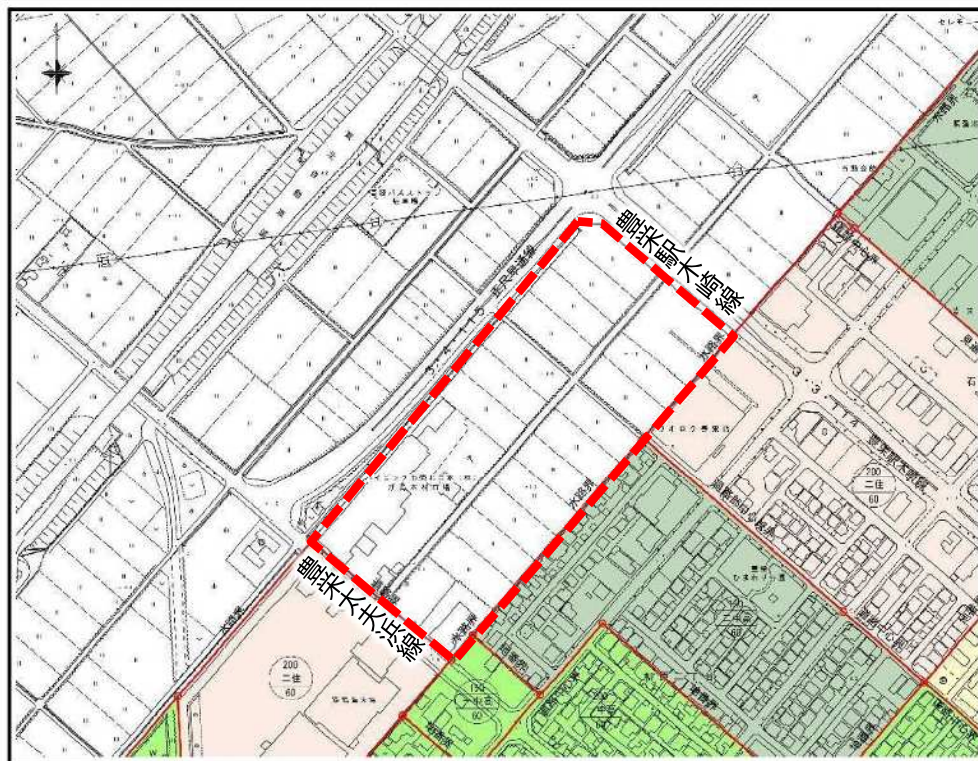
1 北区 豊栄駅北地区（土地利用構想図）



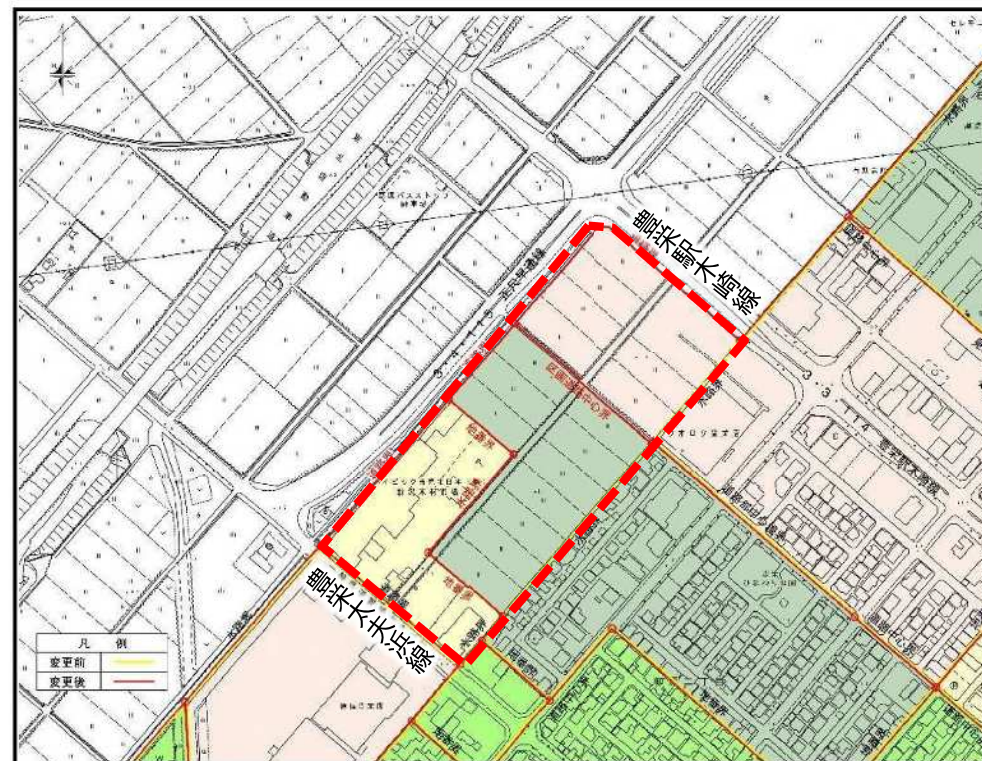
1 北区 豊栄駅北地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

変更前



変更後



無指定 (70/200) 約5.8ha

合計 約5.8ha



第二種中高層住居専用地域 (60/200) 約2.3ha

第一種住居地域 (60/200) 約1.7ha

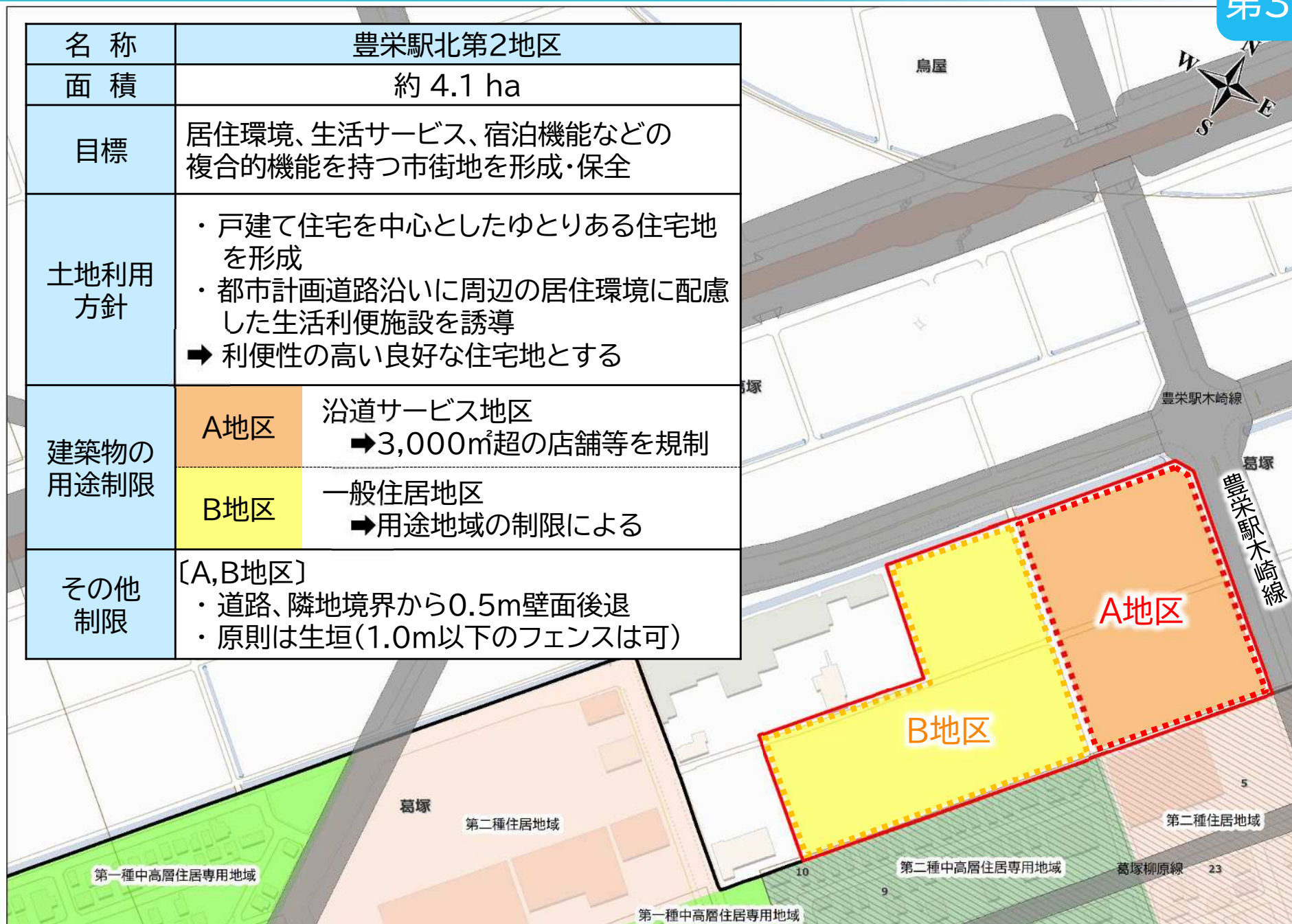
第二種住居地域 (60/200) 約1.8ha

合計 約5.8ha

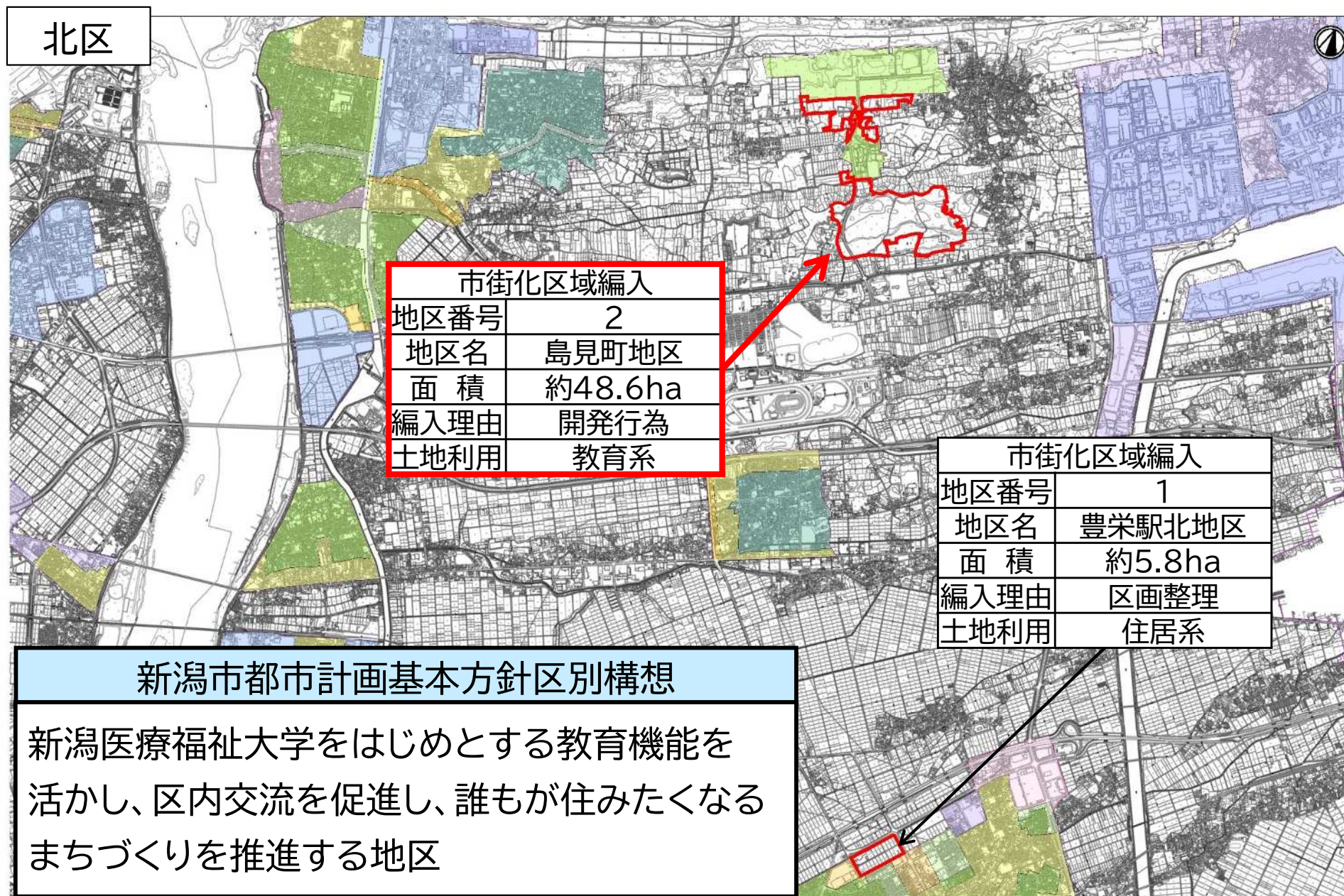
1 北区 豊栄駅北地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	豊栄駅北第2地区	
面 積	約 4.1 ha	
目 標	居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能を持つ市街地を形成・保全	
土地利用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 ・都市計画道路沿いに周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導 ➡ 利便性の高い良好な住宅地とする	
建築物の用途制限	A地区	沿道サービス地区 ➡3,000㎡超の店舗等を規制
	B地区	一般住居地区 ➡用途地域の制限による
その他制限	[A,B地区] ・道路、隣地境界から0.5m壁面後退 ・原則は生垣(1.0m以下のフェンスは可)	

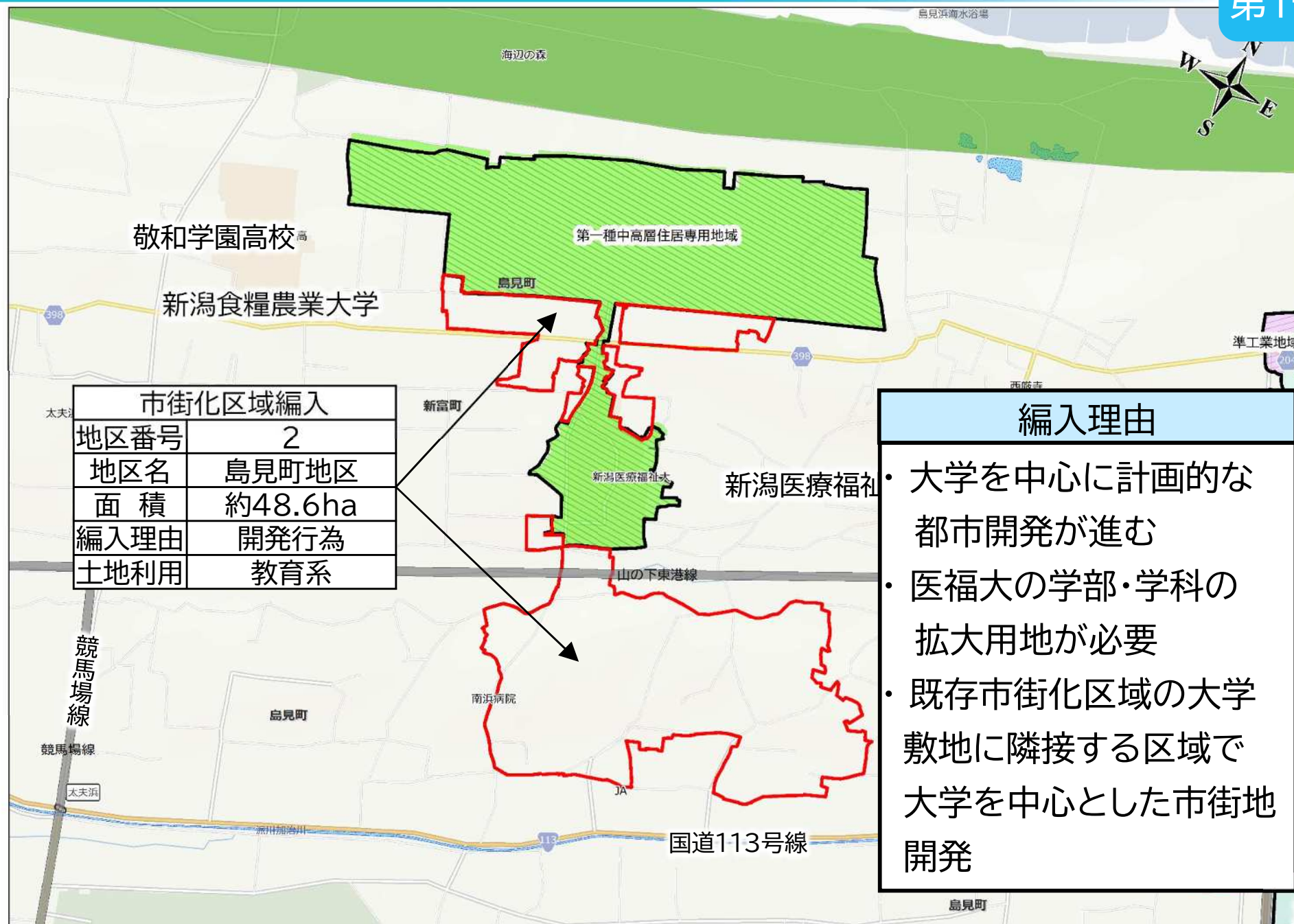


2 北区 島見町地区 (位置図)



2 北区 島見町地区（区域区分の変更）

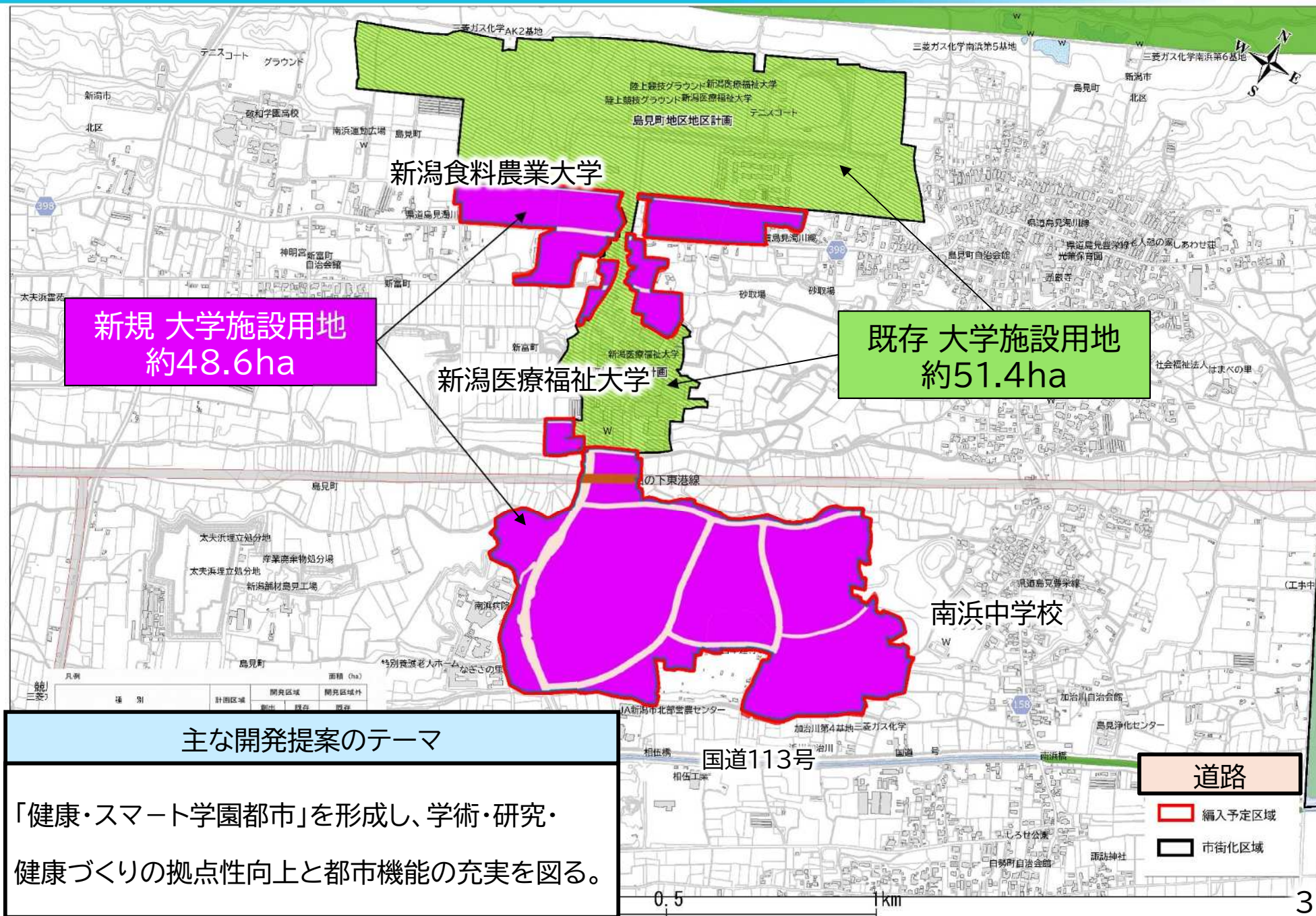
議案
第1号



2 北区 島見町地区 (現況)



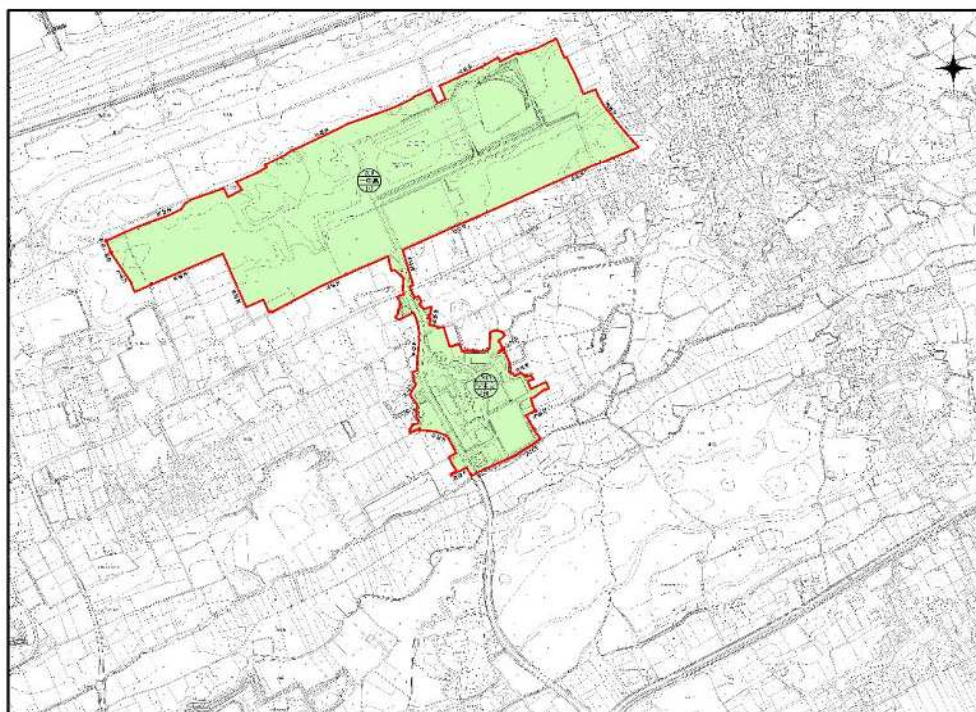
2 北区 島見町地区 (土地利用構想図)



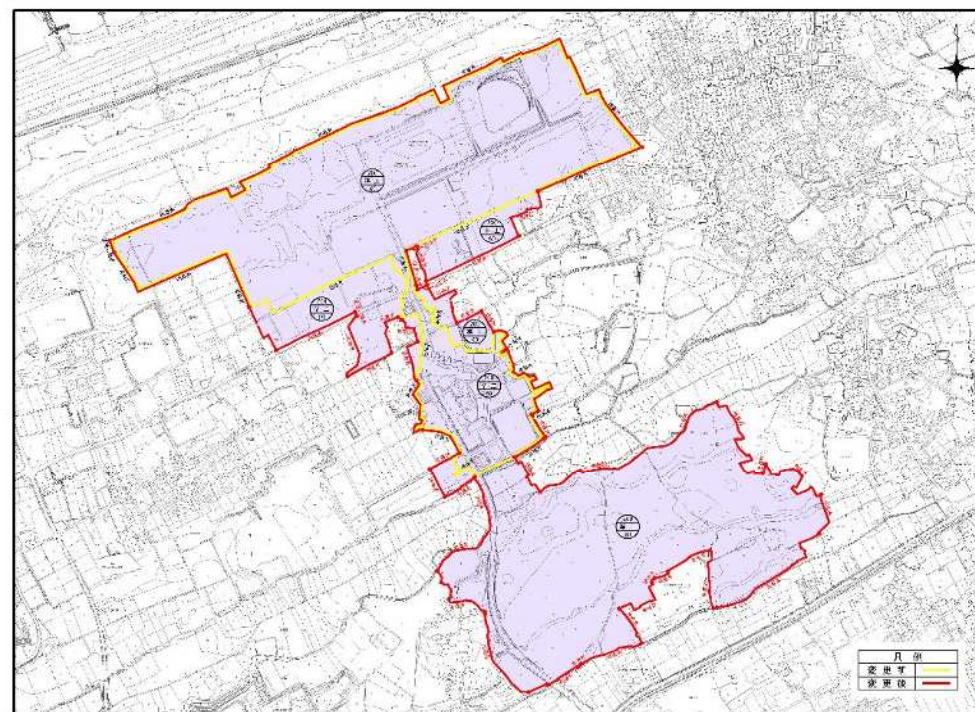
2 北区 島見町地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

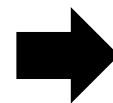
変更前



変更後



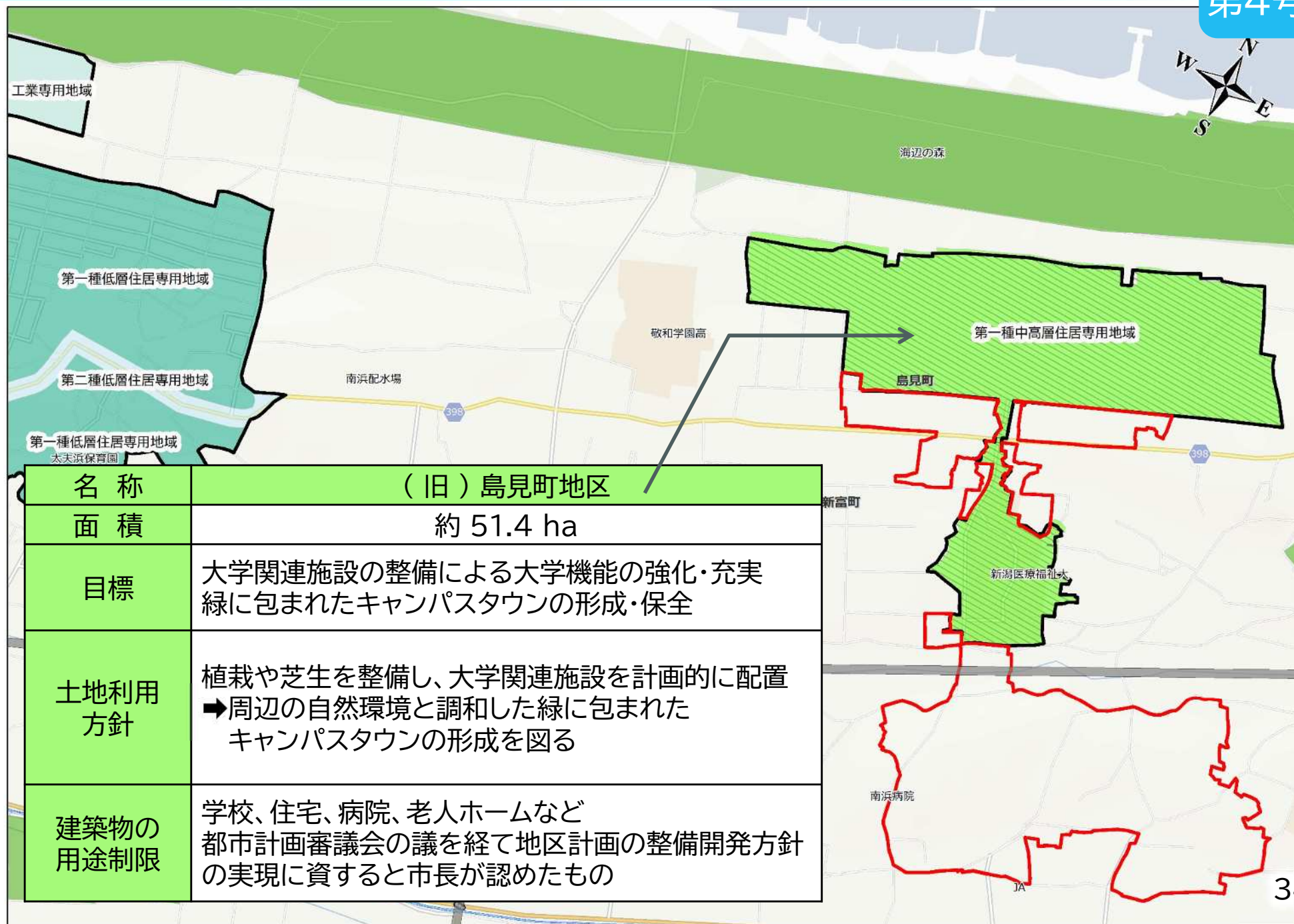
第一種中高層住居専用地域 (60/200)	約51.4ha
無指定 (60/200、30/80)	約48.6ha
合計	約100ha



準工業地域 (60/200)	約100ha
合計	約100ha

2 北区 島見町地区 (地区計画の変更)

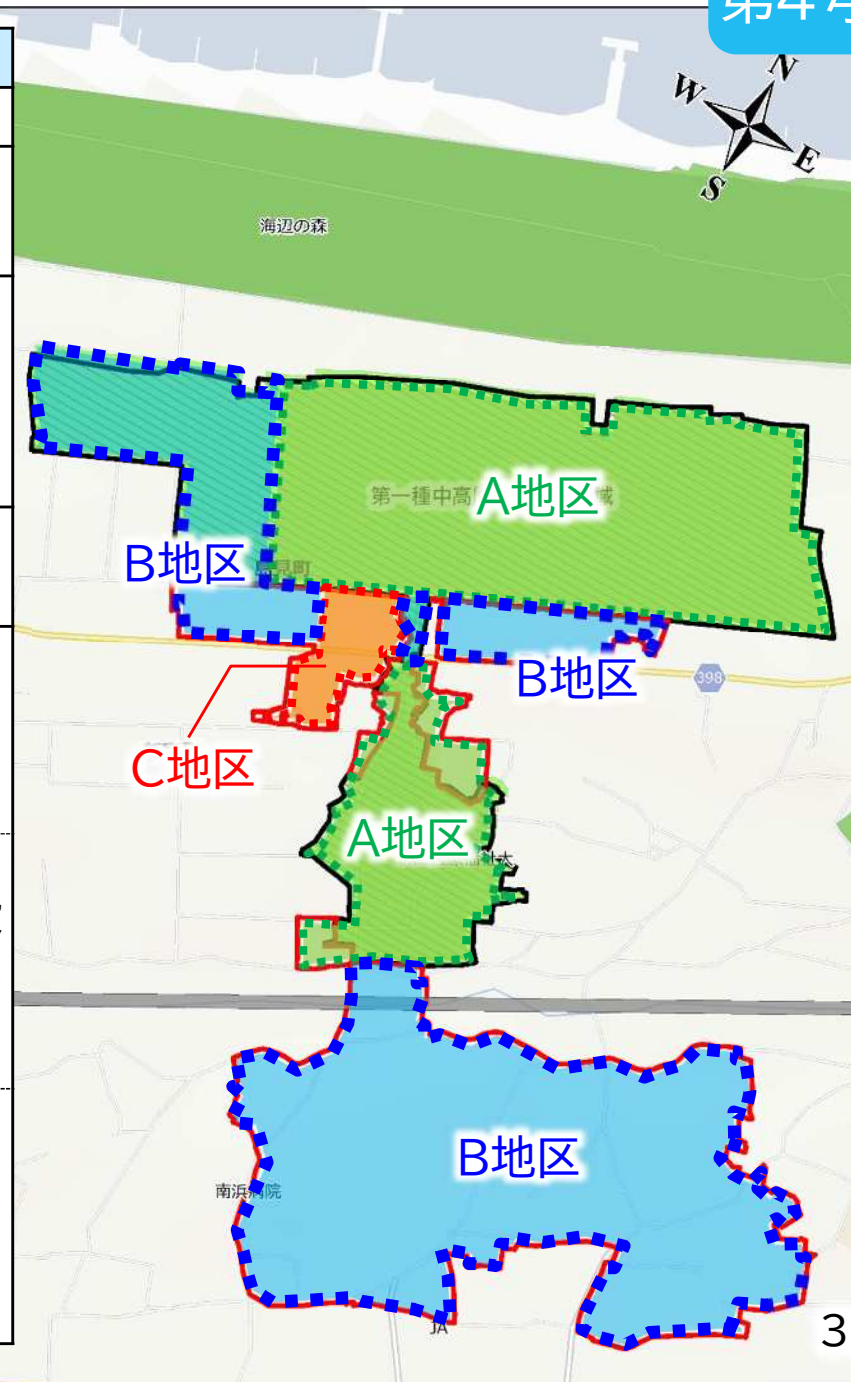
議案
第4号



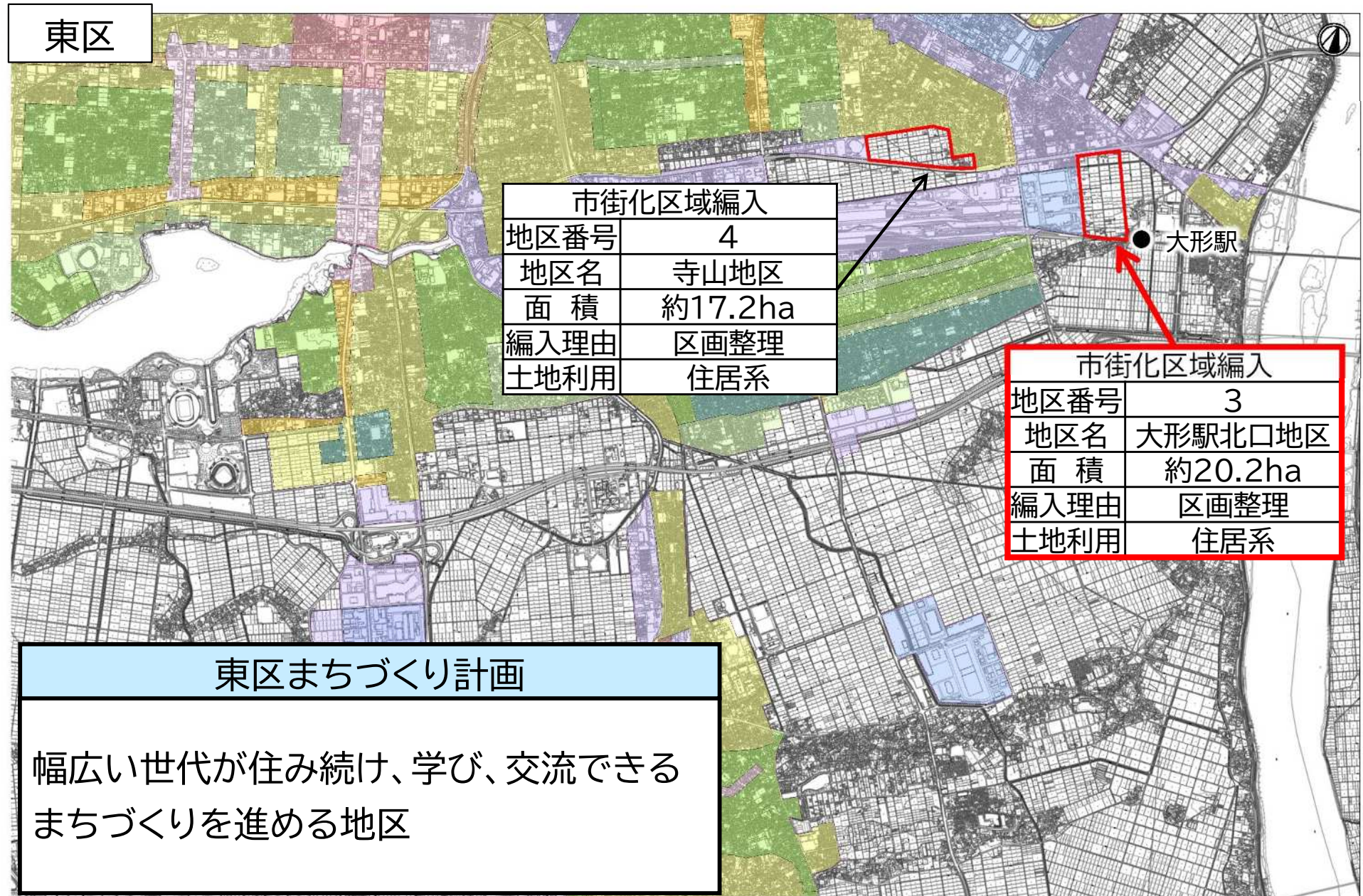
2 北区 島見町地区（地区計画の変更）

議案
第4号

名 称	（ 新 ） 島見研究学園都市地区	
面 積	約 100 ha	
目 標	周辺環境に配慮した良好な教育・研究環境が整備された研究学園都市を形成・保全	
土地利用方針	新潟医療福祉大学、新潟食糧農業大学の大学施設や産学連携施設、学生教職員用の住居や生活利便施設などを誘導 ➡良好な研究学園都市の形成を図る	
建築物の用途制限	地区計画の整備開発方針の実現に資するとして市長が認めたもの	
	A地区	大学地区 大学の教育施設などを誘導 ➡500㎡超店舗、遊戯施設、工場などを制限
	B地区	大学・産学連携地区 大学の教育研究施設、産学連携施設などを誘導 ➡500㎡超店舗、遊戯施設、危険性の高い工場などを制限
	C地区	大学生生活利便施設地区 学生や教職員向け生活利便施設などを誘導 ➡3,000㎡超店舗、住居、工場などを制限

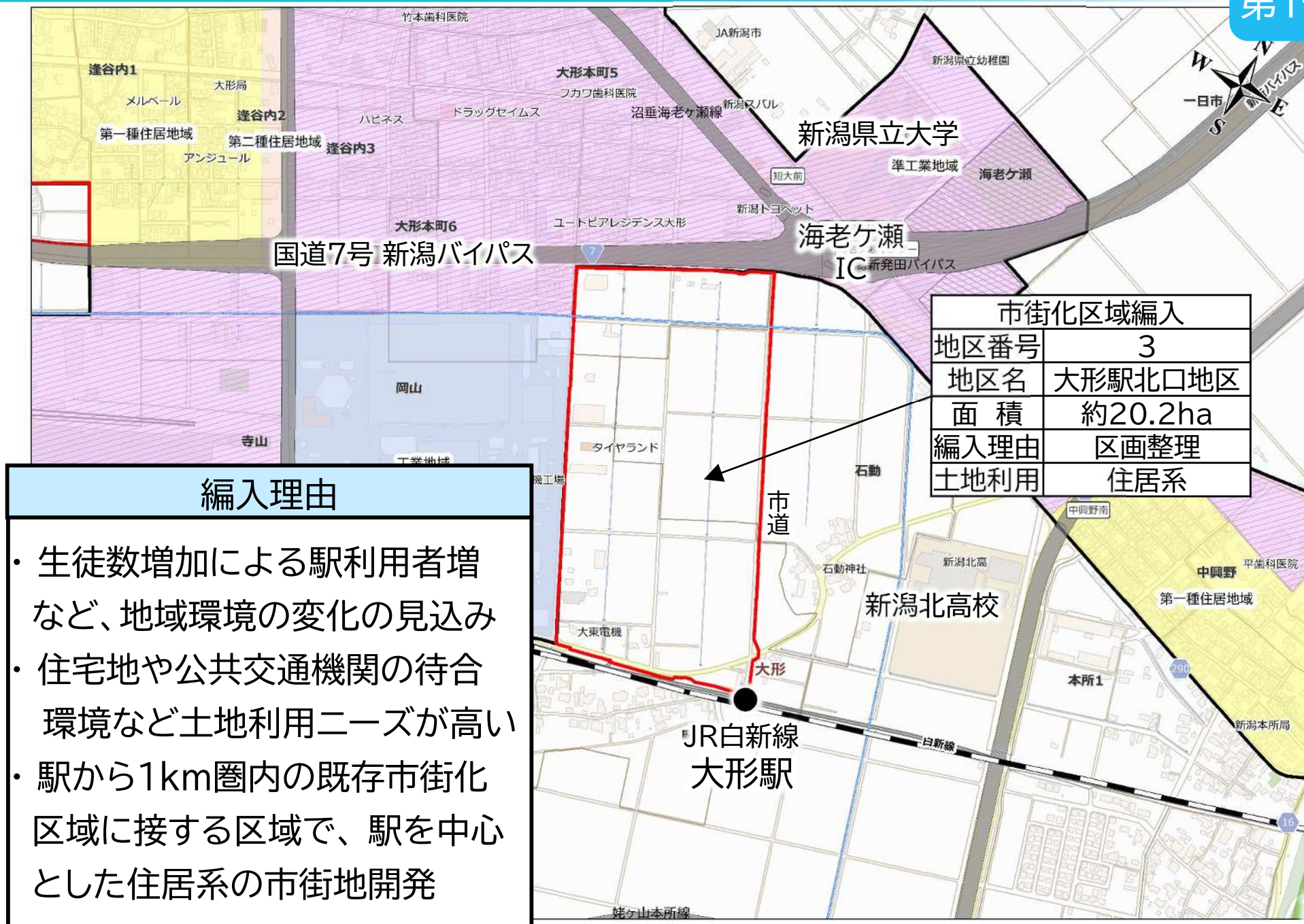


3 東区 大形駅北口地区 (位置図)



3 東区 大形駅北口地区 (区域区分の変更)

議案
第1号



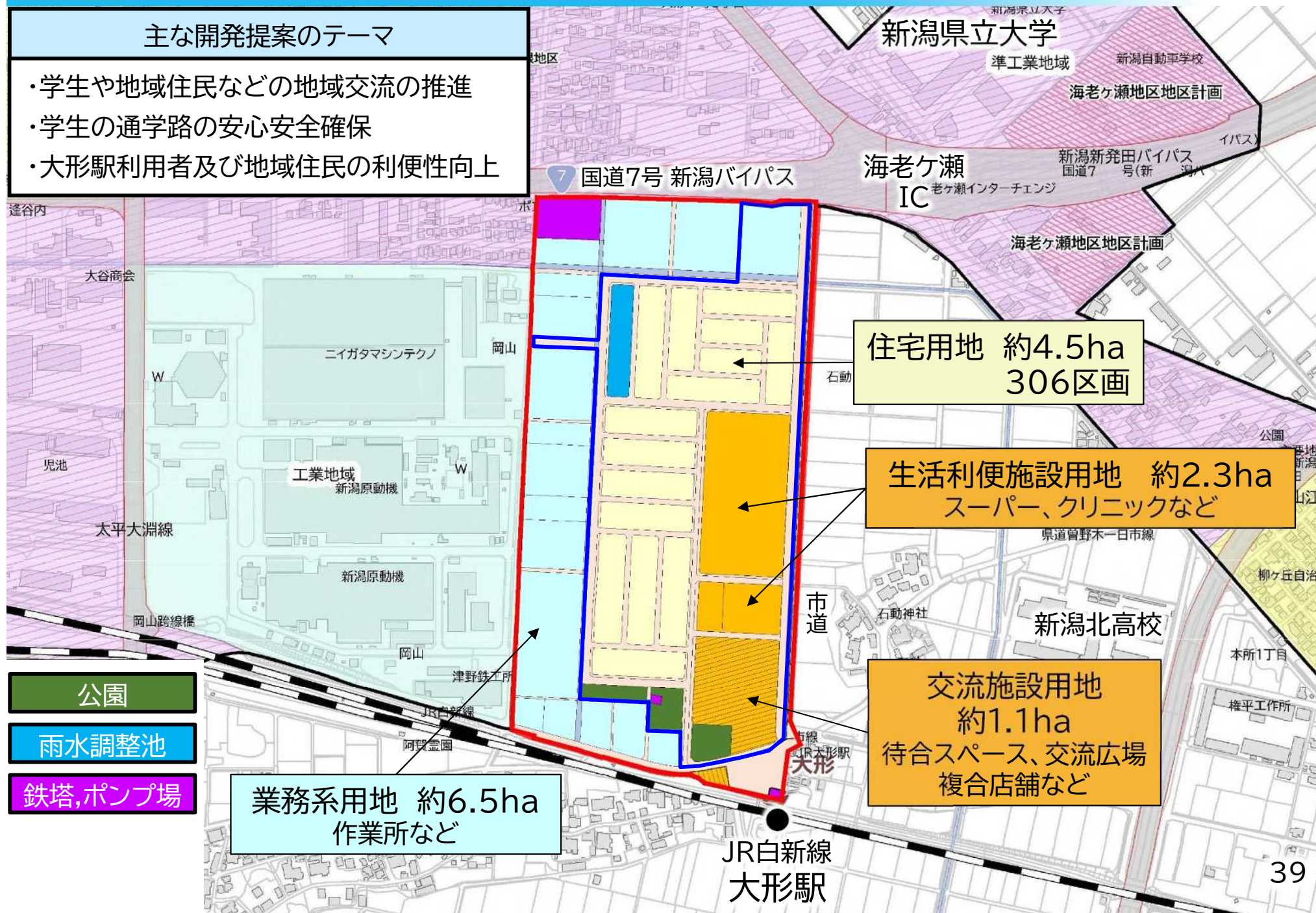
3 東区 大形駅北口地区 (現況)



3 東区 大形駅北口地区 (土地利用構想図)

主な開発提案のテーマ

- ・学生や地域住民などの地域交流の推進
- ・学生の通学路の安心安全確保
- ・大形駅利用者及び地域住民の利便性向上

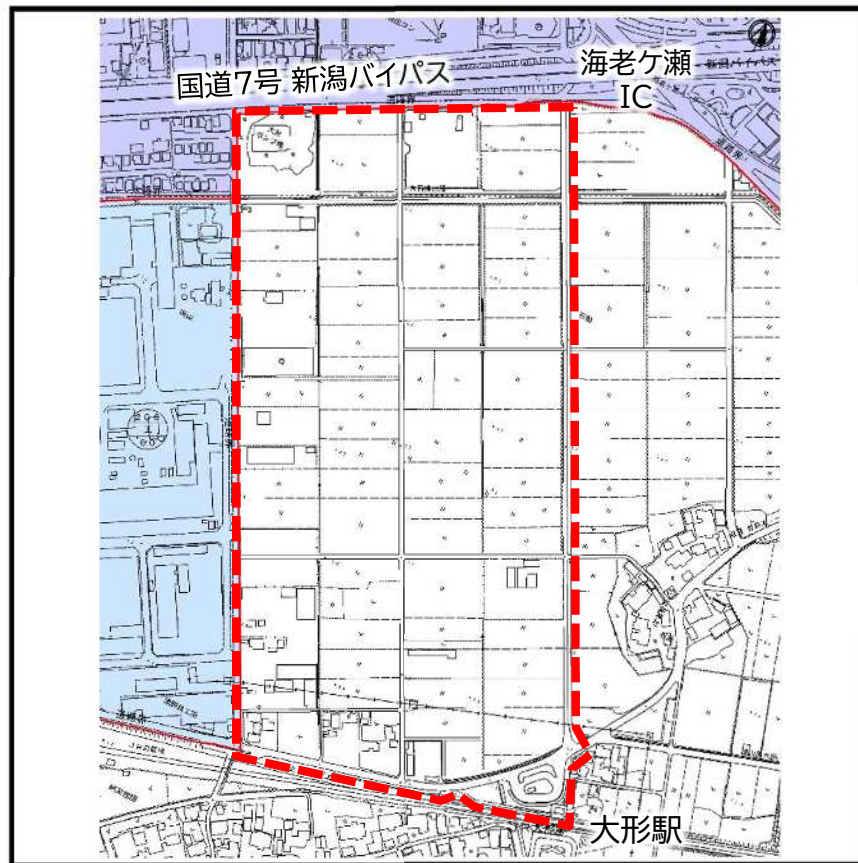


3 東区 大形駅北口地区

(用途地域の変更)

議案
第2号

変更前



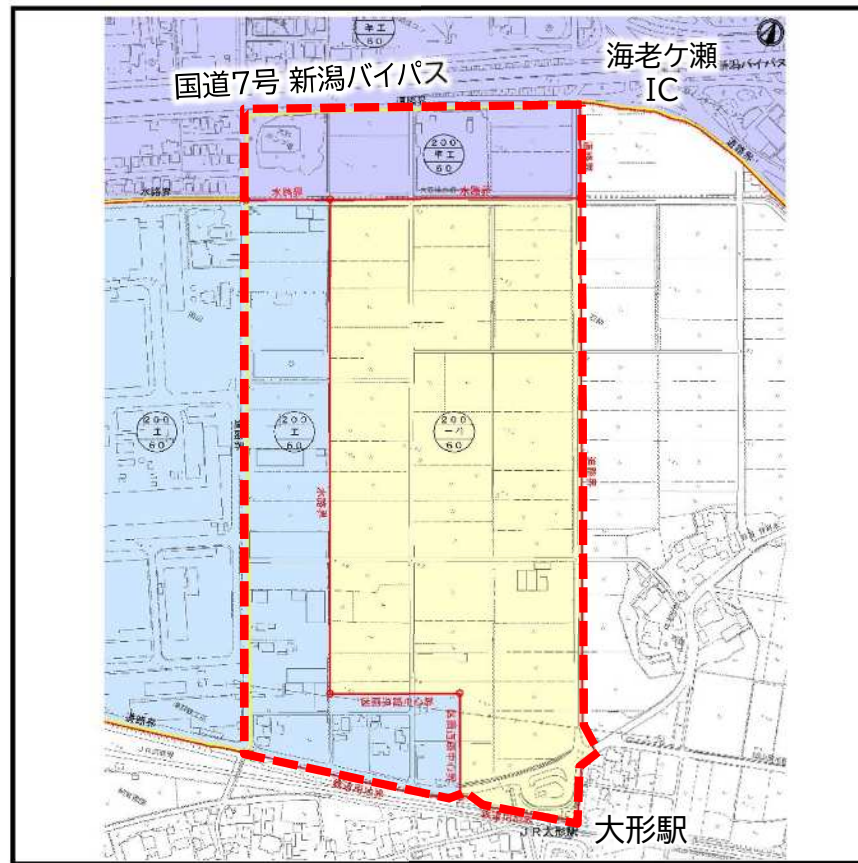
無指定 (60/200)

約20.2ha

合計

約20.2ha

変更後



第一種住居地域 (60/200)

約12.3ha

準工業地域 (60/200)

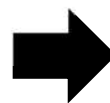
約2.7ha

工業地域 (60/200)

約5.2ha

合計

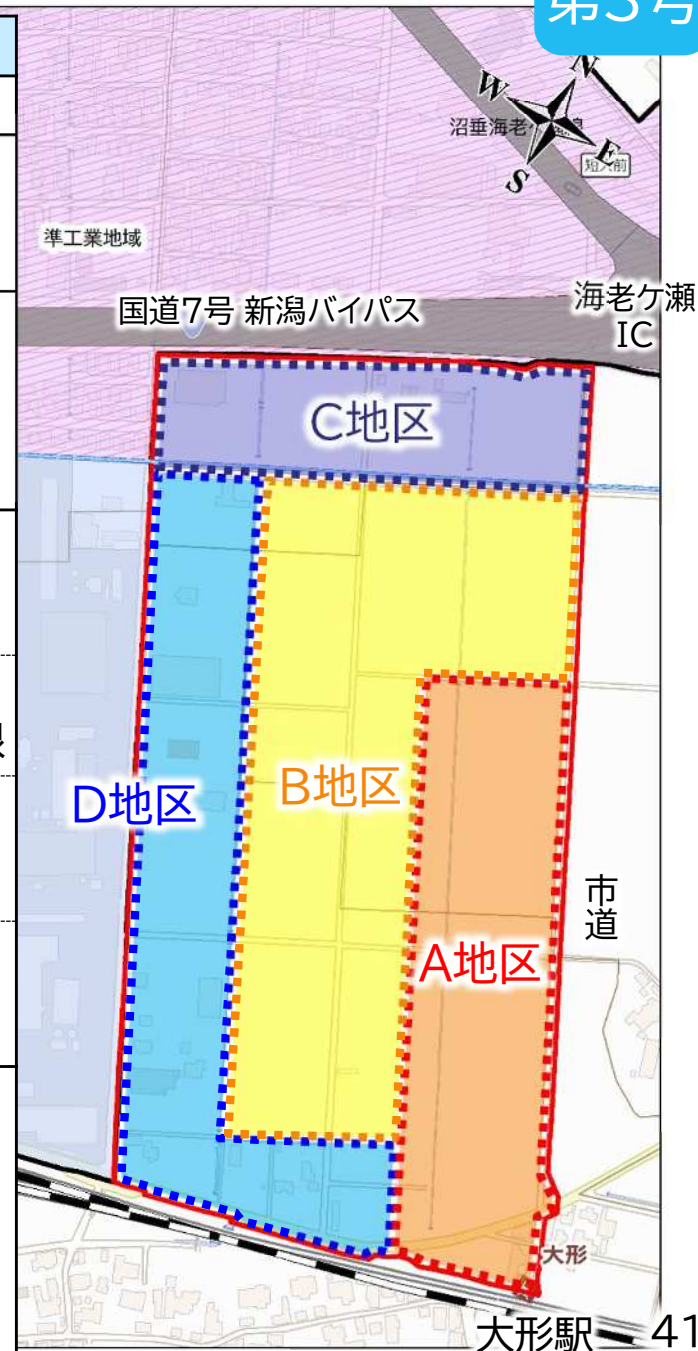
約20.2ha



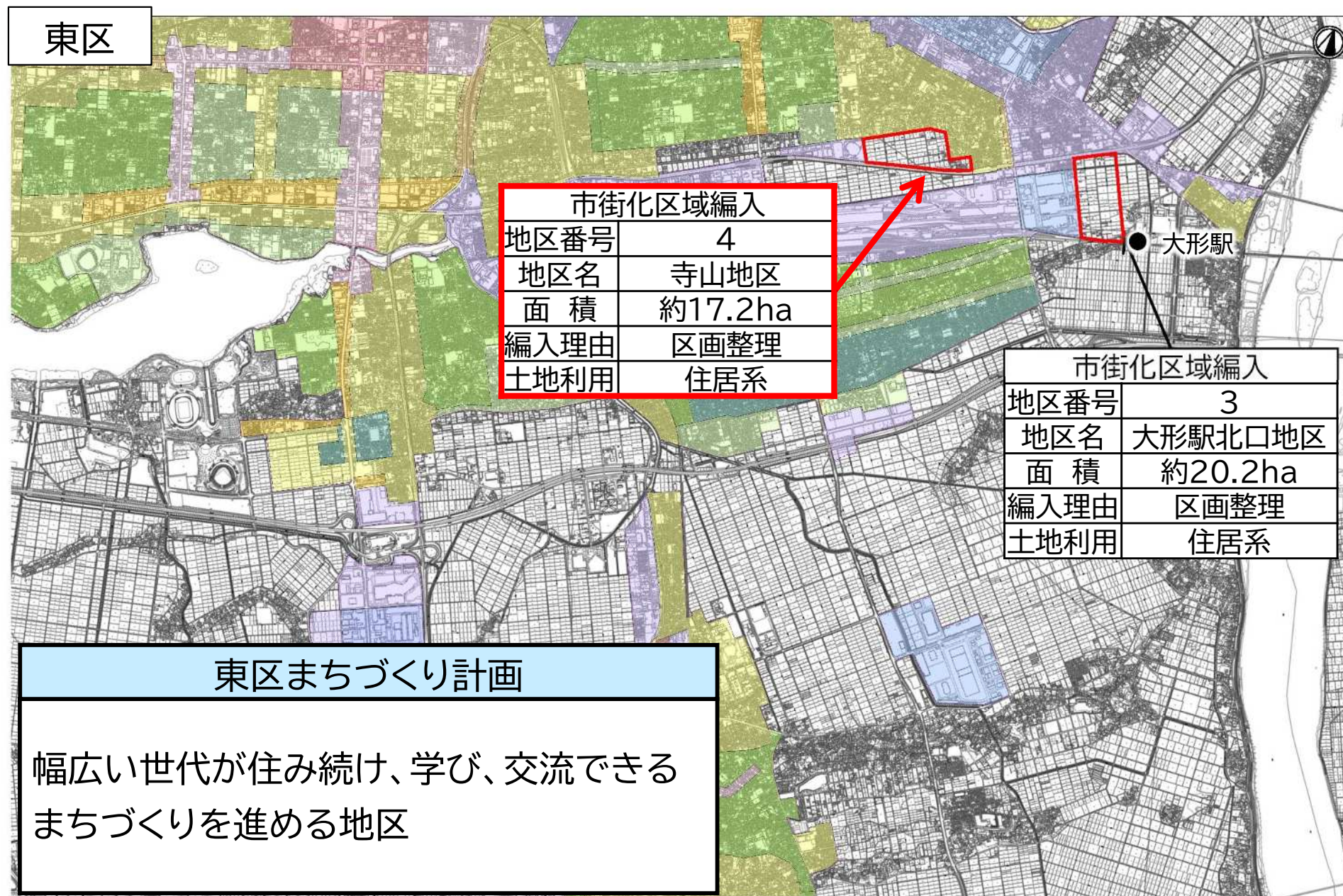
3 東区 大形駅北口地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	大形駅北口地区
面 積	約 20.2 ha
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全
土地利用方針	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 主要な区画道路沿いに周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導 ➡利便性の高い良好な住宅地とする
建築物の用途制限	<div>A地区</div> 交流・利便施設地区 ➡住宅、遊技場、工場、3,000㎡超店舗などを制限
	<div>B地区</div> 一般住居地区 ➡500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
	<div>C地区</div> 準工業地区 ➡住宅、3,000㎡超店舗、危険性の高い工場などを制限
	<div>D地区</div> 工業地区 ➡住宅、学校、病院、3,000㎡超店舗、危険性の高い工場などを制限
その他制限	[A,B地区]道路,隣地境界から0.5m壁面後退 [C,D地区]道路,隣地境界から1.0m壁面後退 [B地区] ・原則,生垣(1.0m以下フェンスは可) ・0.6m以下に盛土制限 ・最低敷地面積135㎡

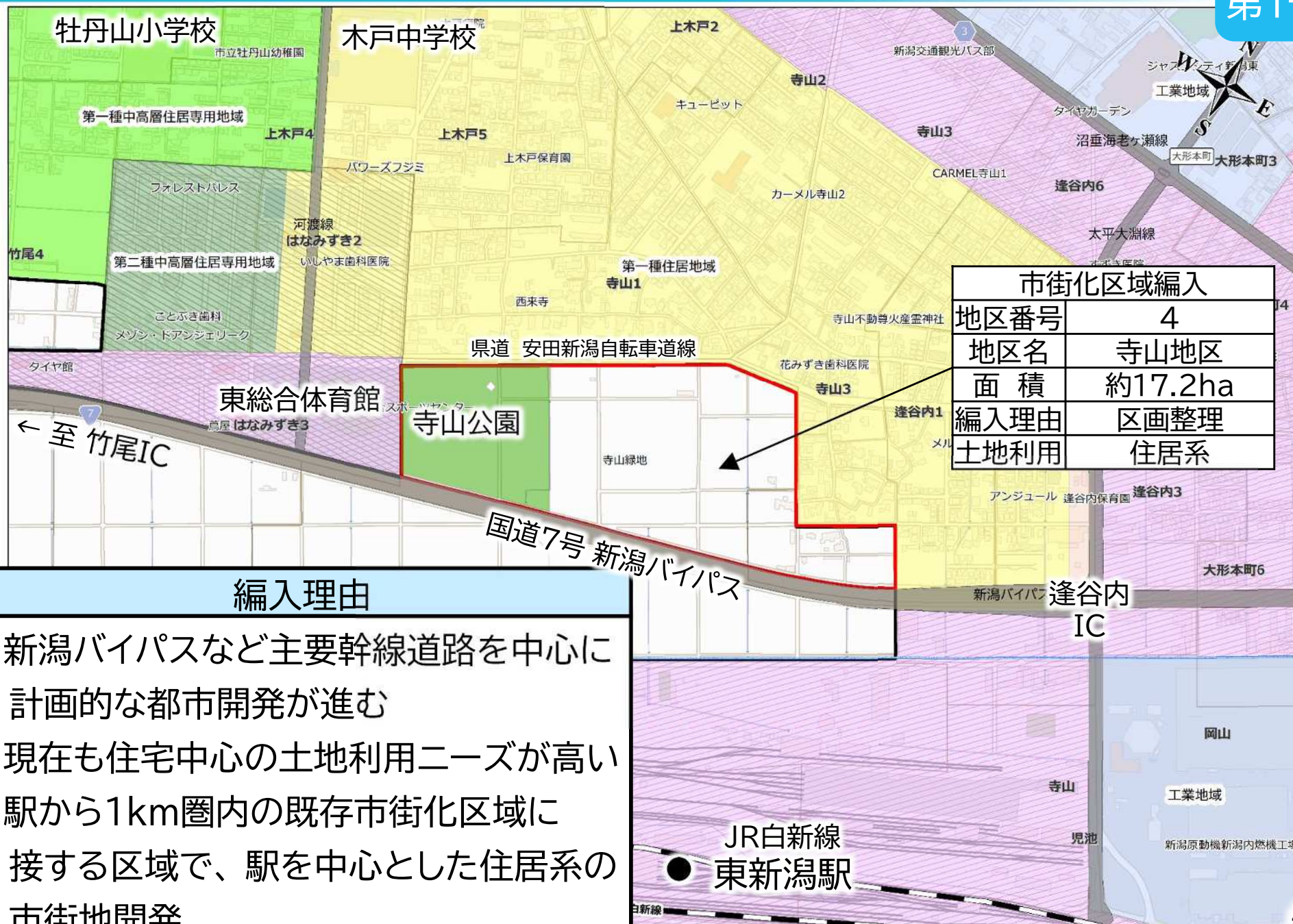


4 東区 寺山地区 (位置図)



4 東区 寺山地区 (区域区分の変更)

議案
第1号



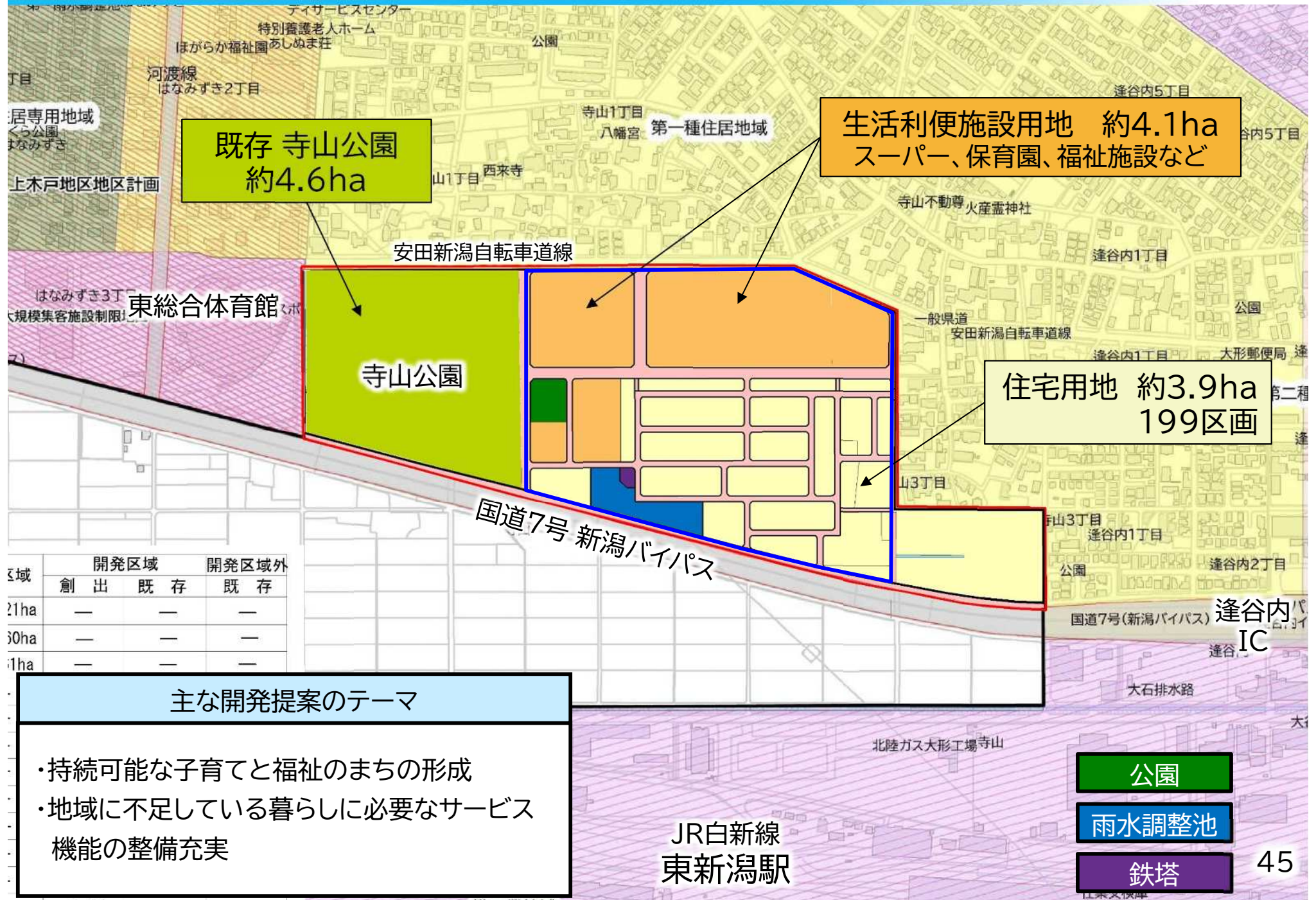
編入理由

- ・ 新潟バイパスなど主要幹線道路を中心に計画的な都市開発が進む
- ・ 現在も住宅中心の土地利用ニーズが高い
- ・ 駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地開発

4 東区 寺山地区 (現況)



4 東区 寺山地区 (土地利用構想図)



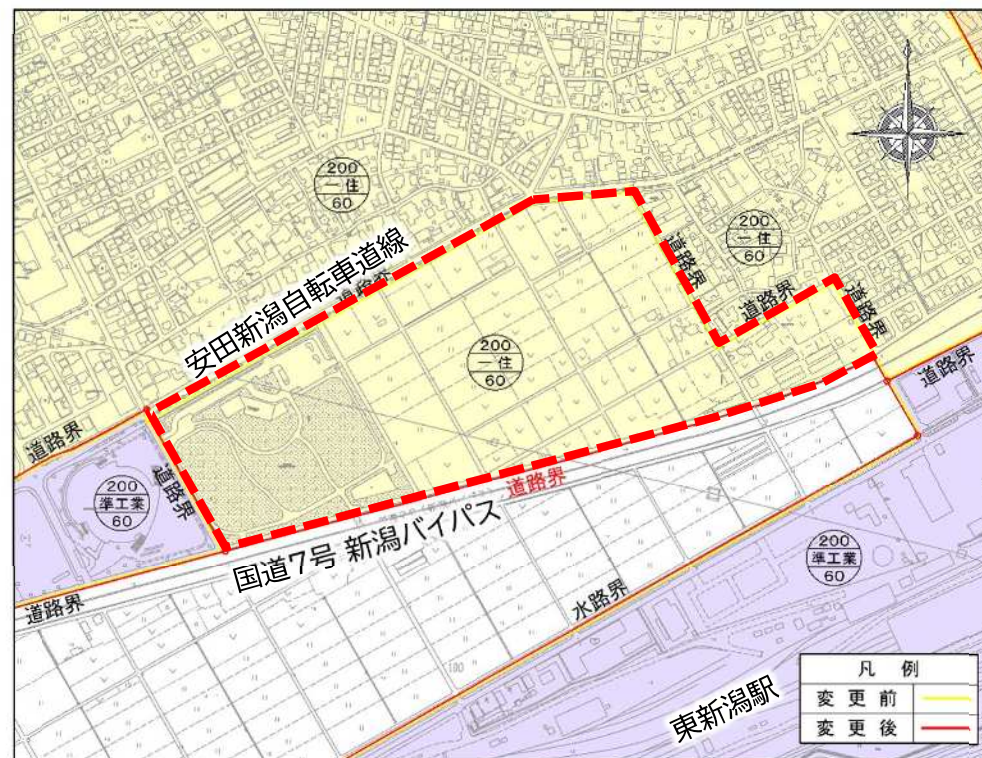
4 東区 寺山地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

変更前



変更後



無指定 (60/200)

約17.2ha



第一種住居地域 (60/200)

約17.2ha

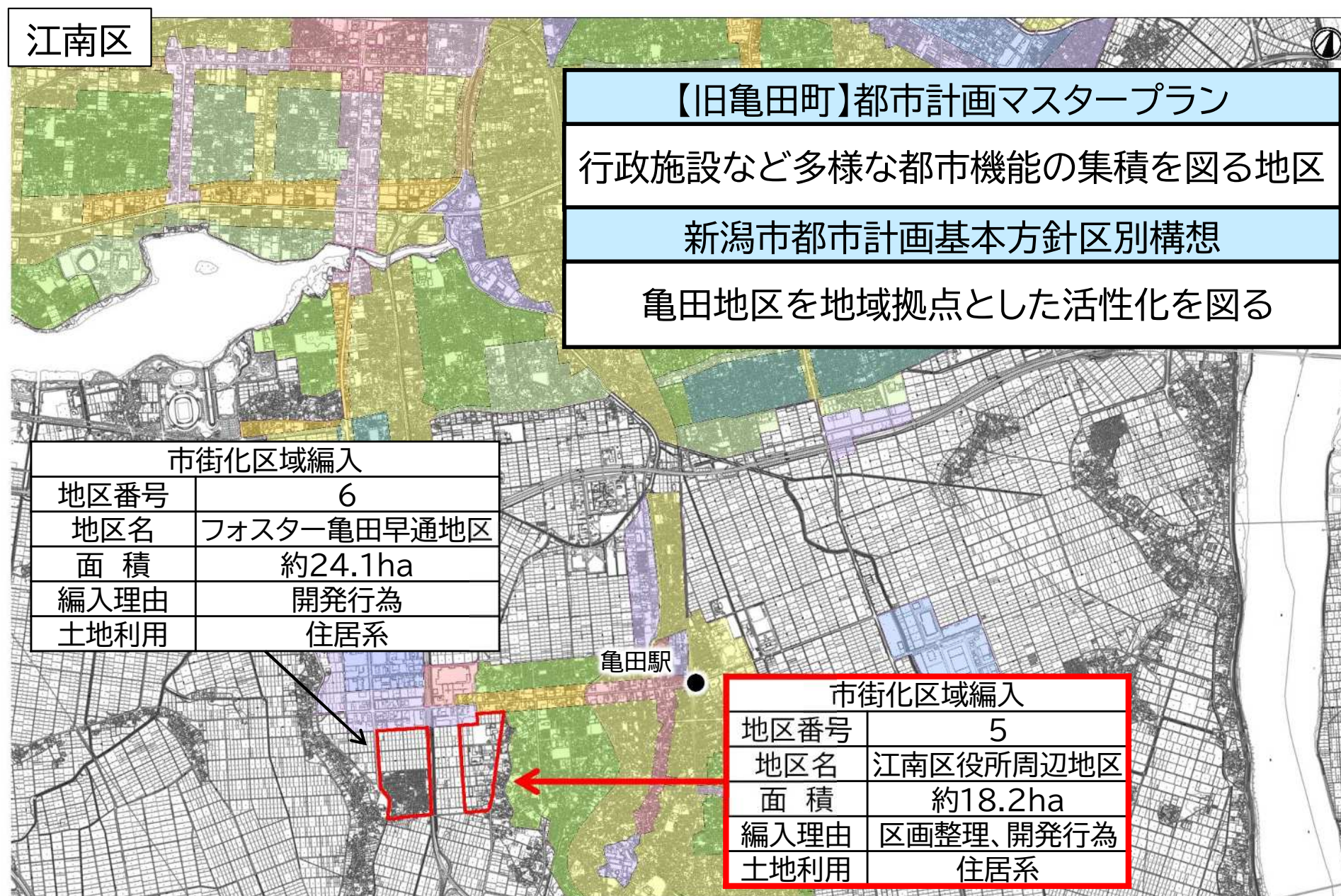
4 東区 寺山地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	寺山地区
面 積	約 11.1 ha
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全
土地利用方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 主要幹線道路沿いに周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導 ➡利便性の高い良好な住宅地とする
建築物の用途制限	A地区 沿道サービス地区 ➡遊技場、工場、3,000㎡超店舗などを制限
	B地区 一般住居地区 ➡500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
	C地区 国道7号沿線地区 ➡戸建住宅、500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
その他制限	[B地区] ・道路、隣地境界から0.5m壁面後退 ・原則、生垣(1.0m以下フェンスは可) ・最低敷地面積135㎡ [B, C地区] ・0.6m以下に盛土制限

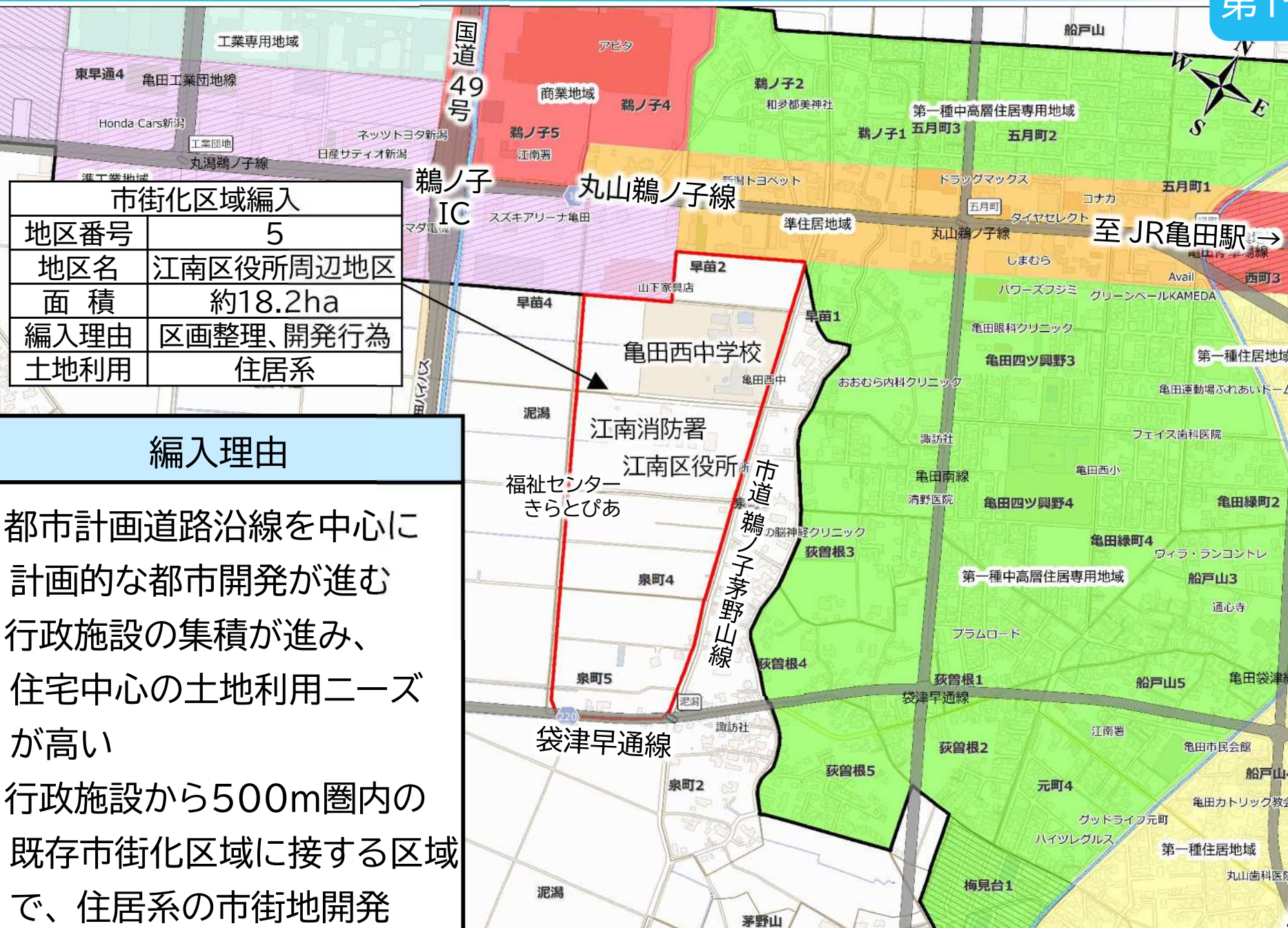


5 江南区 江南区役所周辺地区（位置図）



5 江南区 江南区役所周辺地区（区域区分の変更）

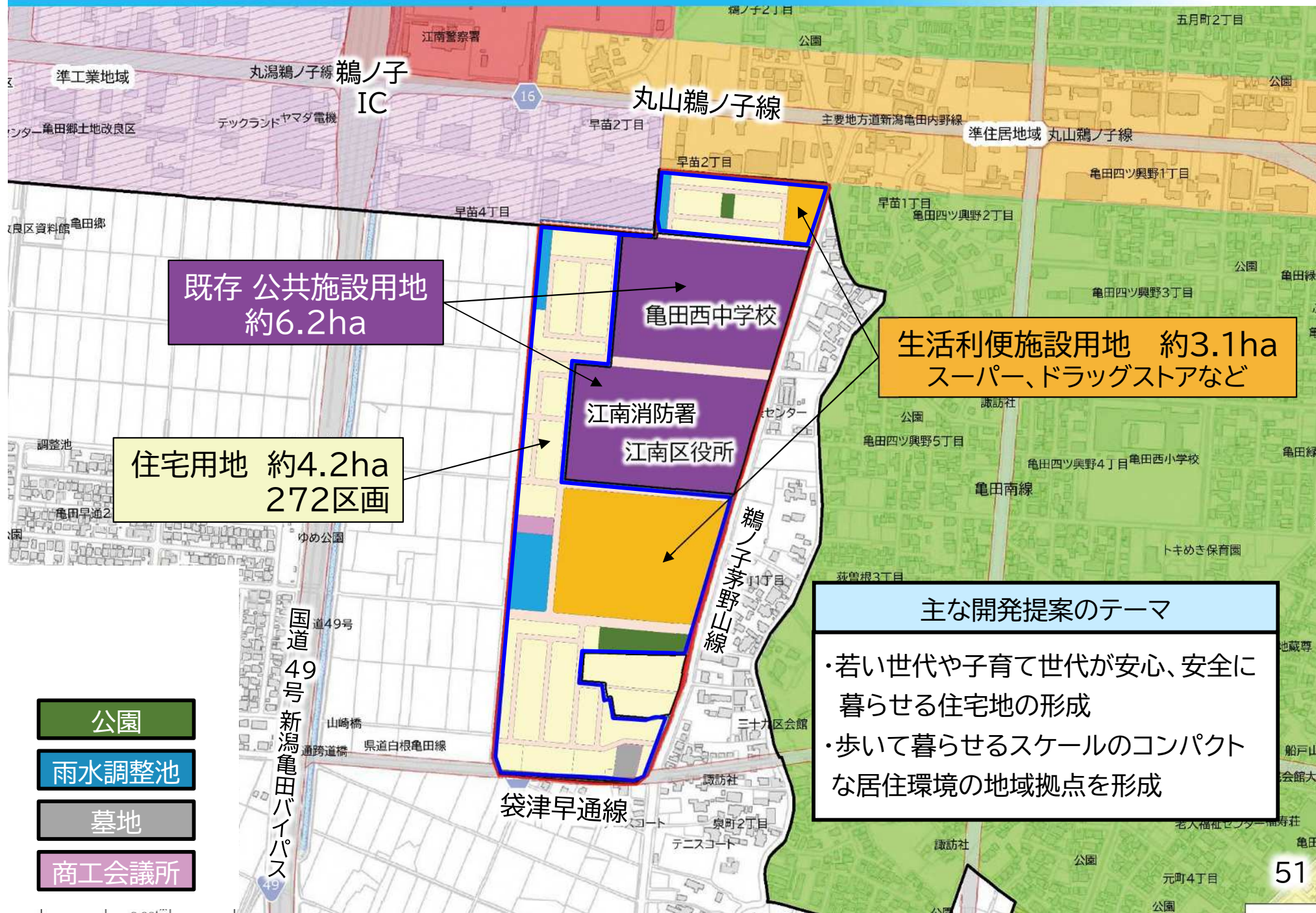
議案
第1号



5 江南区 江南区役所周辺地区 (現況)



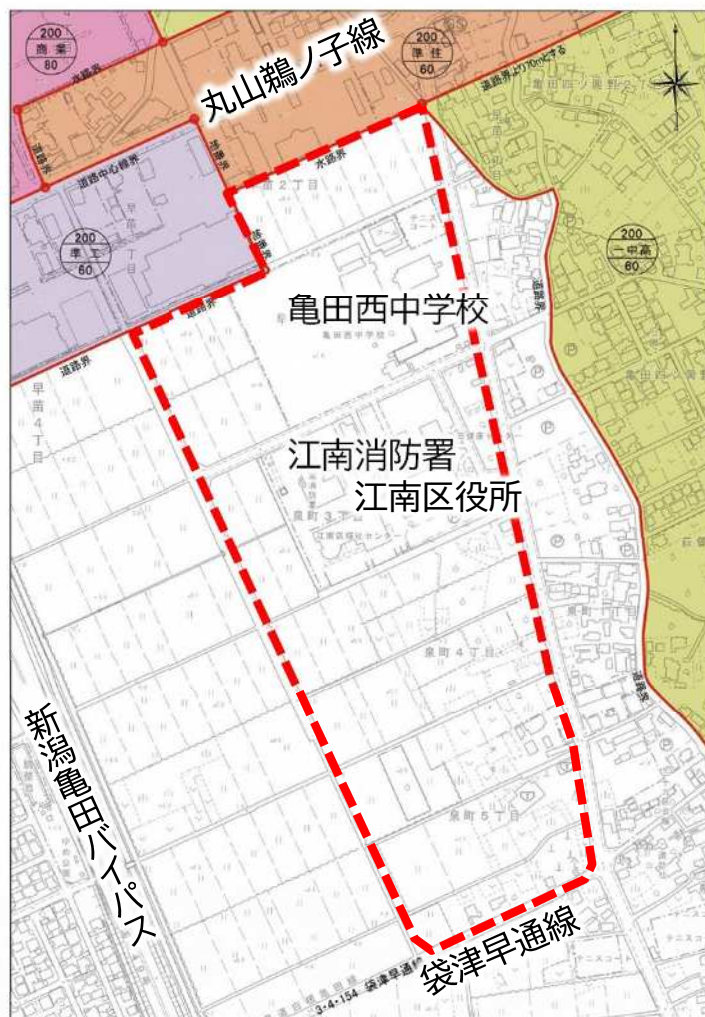
5 江南区 江南区役所周辺地区 (土地利用構想図)



5 江南区 江南区役所周辺地区（用途地域の変更）

議案
第2号

変更前



変更後



無指定 (60/200)

約18.2ha



第一種住居地域 (60/200)

約18.2ha

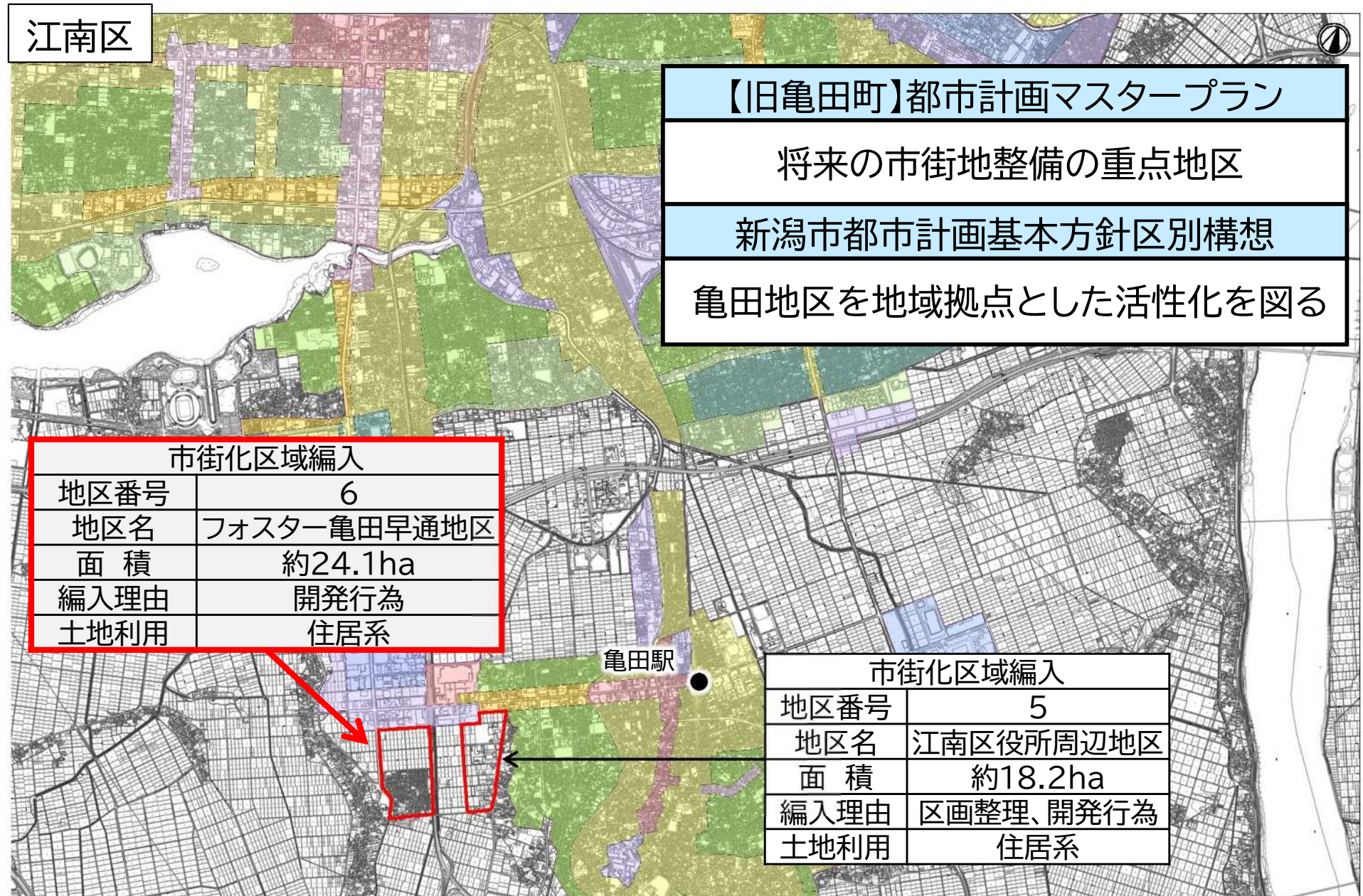
5 江南区 江南区役所周辺地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	江南区役所周辺地区	
面 積	約 10.5 ha	
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全	
土地利用方針	行政施設が集積する地区を囲むように住宅地を配置 戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 徒歩圏内に生活利便施設を誘導 ➡歩いて暮らせるコンパクトな市街地とする	
建築物の用途制限	A地区	一般住宅地区 ➡500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
	B地区	沿道サービス地区 ➡遊技場、工場、3,000㎡超店舗などを制限
その他制限	[A,B地区] ・道路、隣地境界から0.5m壁面後退 ・原則、生垣(1.5m以下フェンスは可)	
	[A地区] ・絶対高さ15m以下 ・最低敷地面積135㎡ ・車両の乗入口の制限	

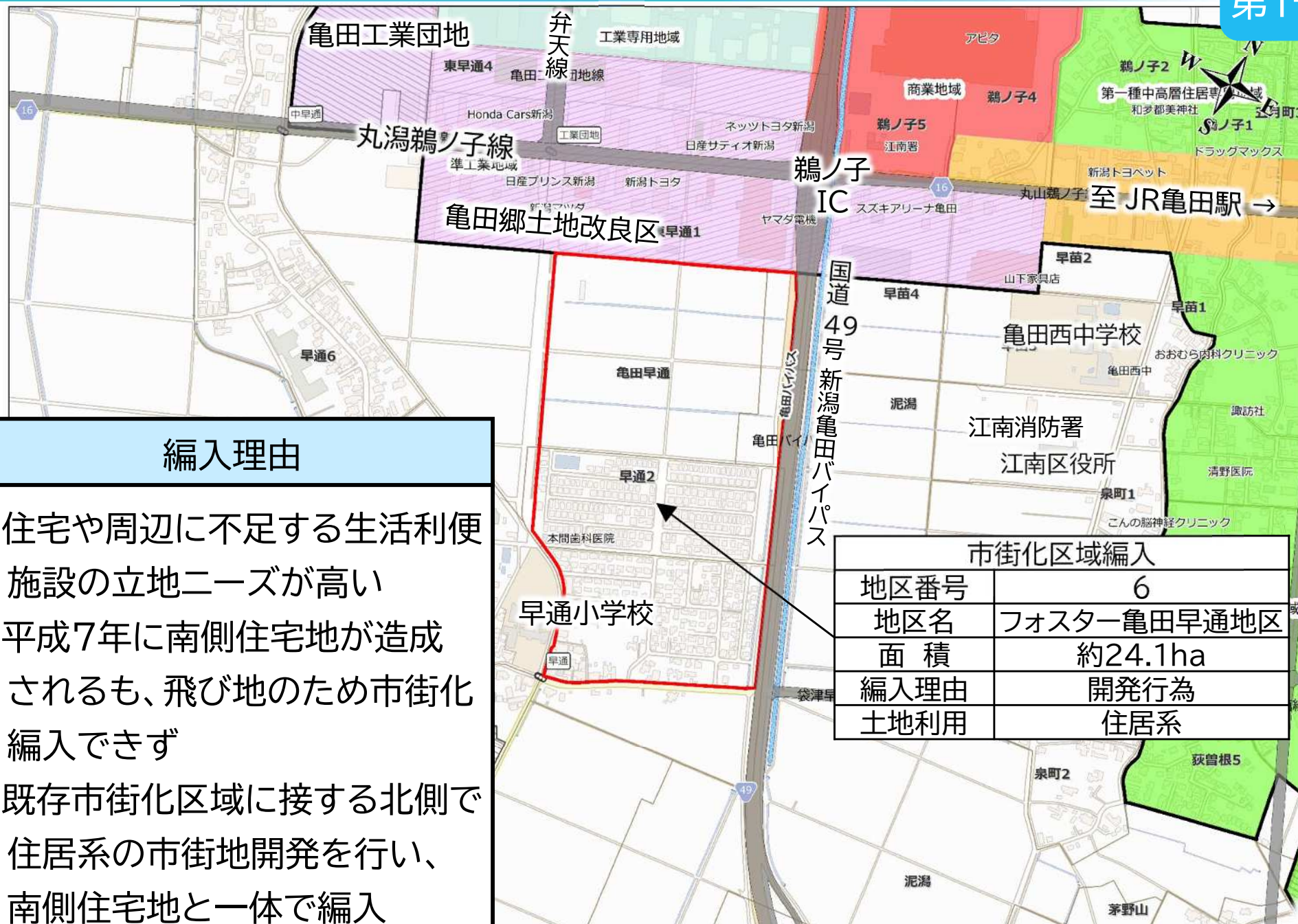


6 江南区 フォスター亀田早通地区（位置図）



6 江南区 フォスター亀田早通地区（区域区分の変更）

議案
第1号



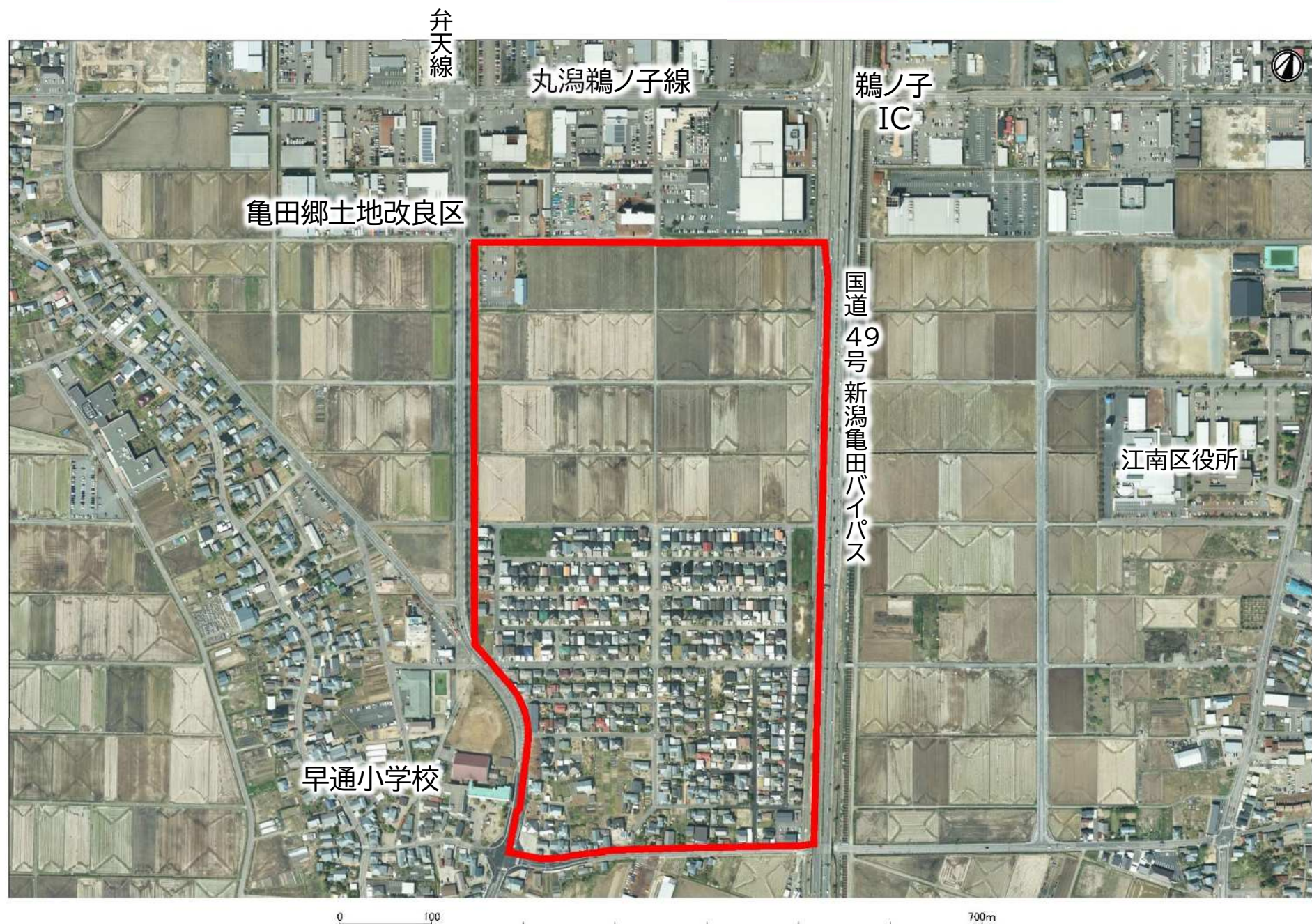
編入理由

- ・住宅や周辺に不足する生活利便施設の立地ニーズが高い
- ・平成7年に南側住宅地が造成されるも、飛び地のため市街化編入できず
- ・既存市街化区域に接する北側で住居系の市街地開発を行い、南側住宅地と一体で編入

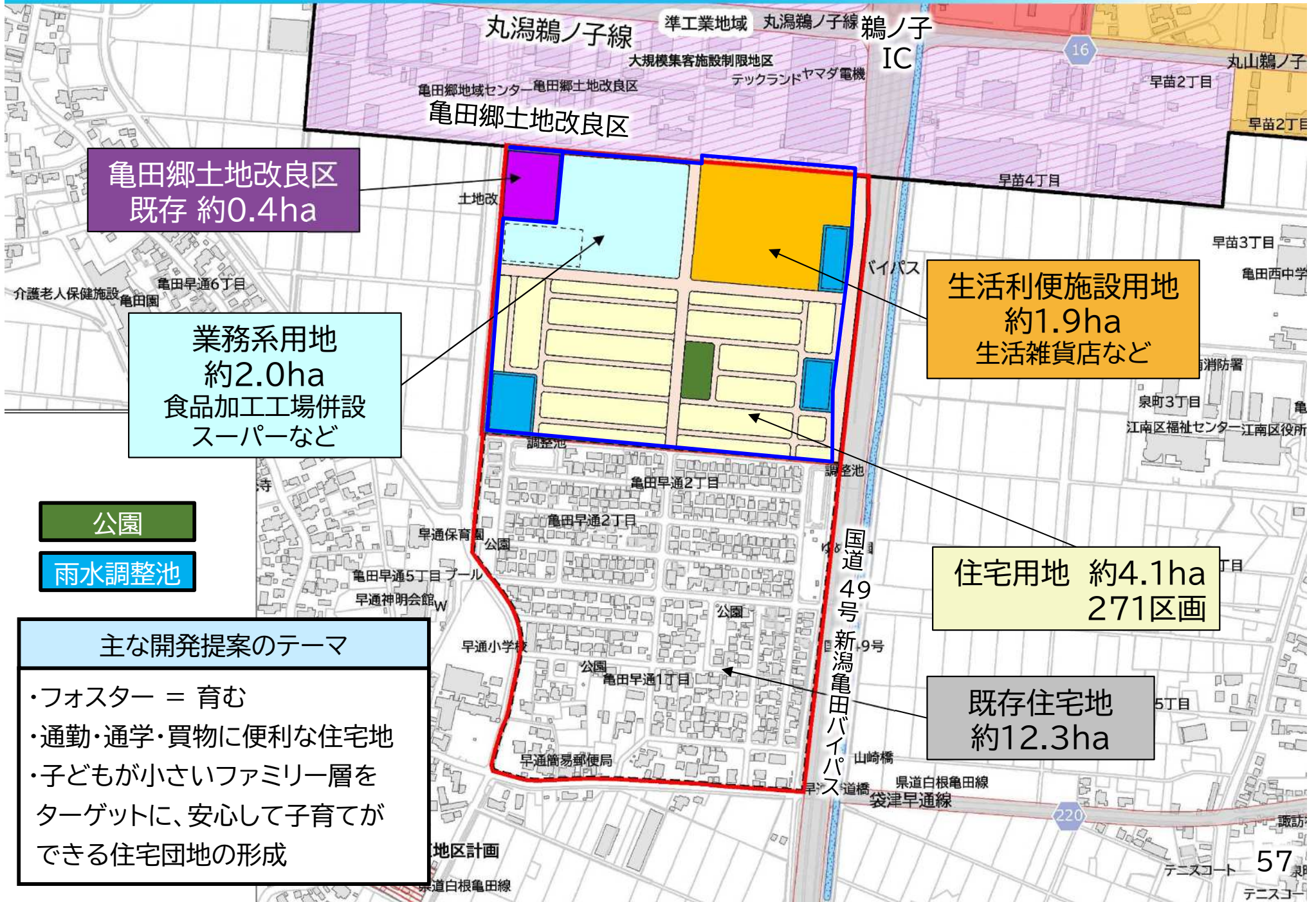
市街化区域編入

地区番号	6
地区名	フォスター亀田早通地区
面積	約24.1ha
編入理由	開発行為
土地利用	住居系

6 江南区 フォスター亀田早通地区 (現況)



6 江南区 フォスター亀田早通地区（土地利用構想図）



6 江南区 フォスター亀田早通地区（用途地域の変更）

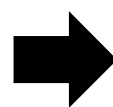
議案
第2号

変更前



無指定 (60/200) 約24.1ha

合計 約24.1ha



変更後



第二種中高層住居専用地域 (60/200) 約12.3ha

第一種住居地域 (60/200) 約9.2ha

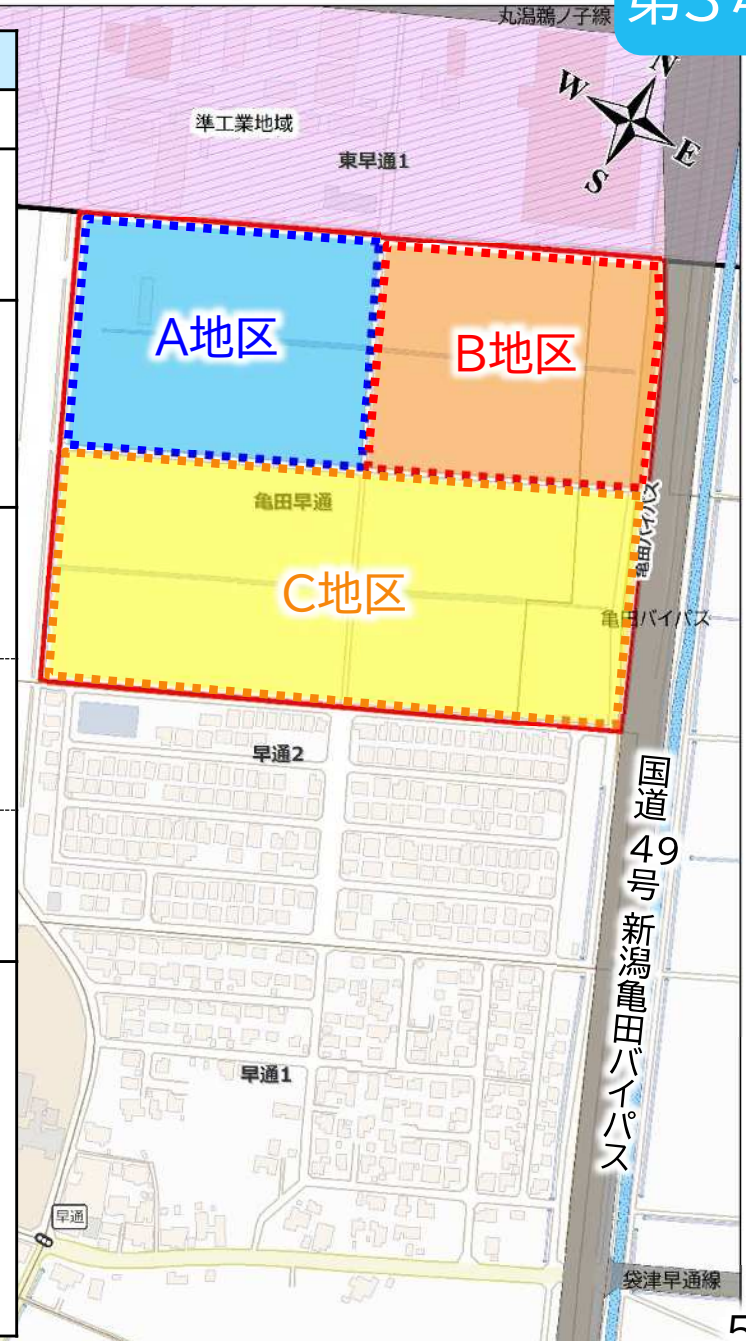
準工業地域 (60/200) 約2.6ha

合計 約24.1ha

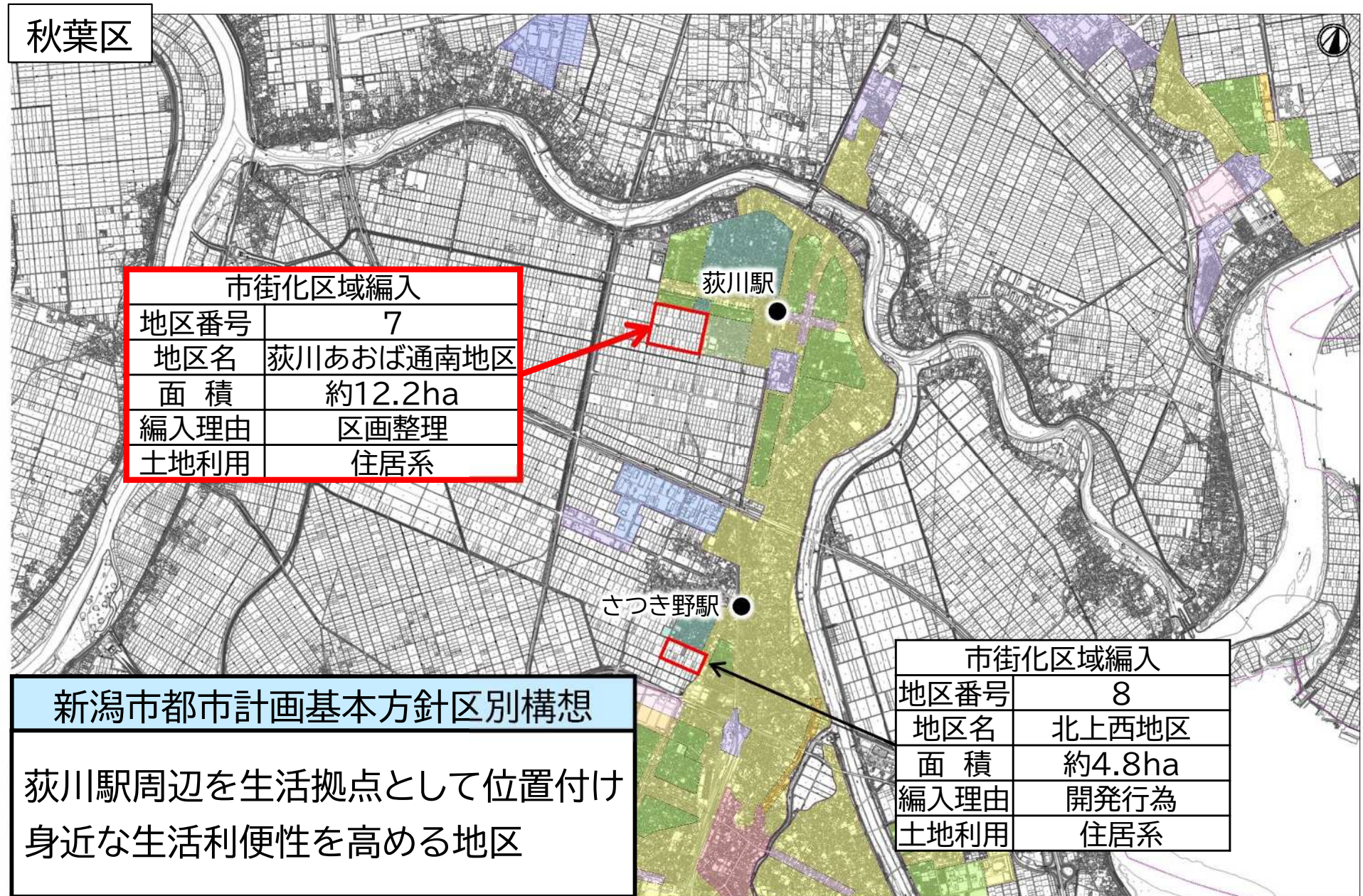
6 江南区 フォスター亀田早通地区（地区計画の決定）

議案
第3号

名 称	フォスター亀田早通地区	
面 積	約 11.8 ha	
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全	
土地利用方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 主要幹線道路沿いに周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導 ➡利便性の高い良好な住宅地とする	
建築物の用途制限	A地区	沿道サービス地区 ➡住宅、遊技場、3,000㎡超店舗、危険性の高い工場などを制限
	B地区	サービス地区 ➡住宅、遊技場、3,000㎡超店舗、工場などを制限
	C地区	一般住宅地区 ➡1500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
その他制限	[A,B地区] 道路,隣地境界から1.0m壁面後退 [C地区] 道路,隣地境界から0.5m壁面後退 [C地区] ・原則,生垣(1.0m以下フェンスは可) ・絶対高さ15m以下 ・最低敷地面積100㎡ ・1.0m以下に盛土制限	



7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (位置図)



7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (区域区分の変更)

議案
第1号

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

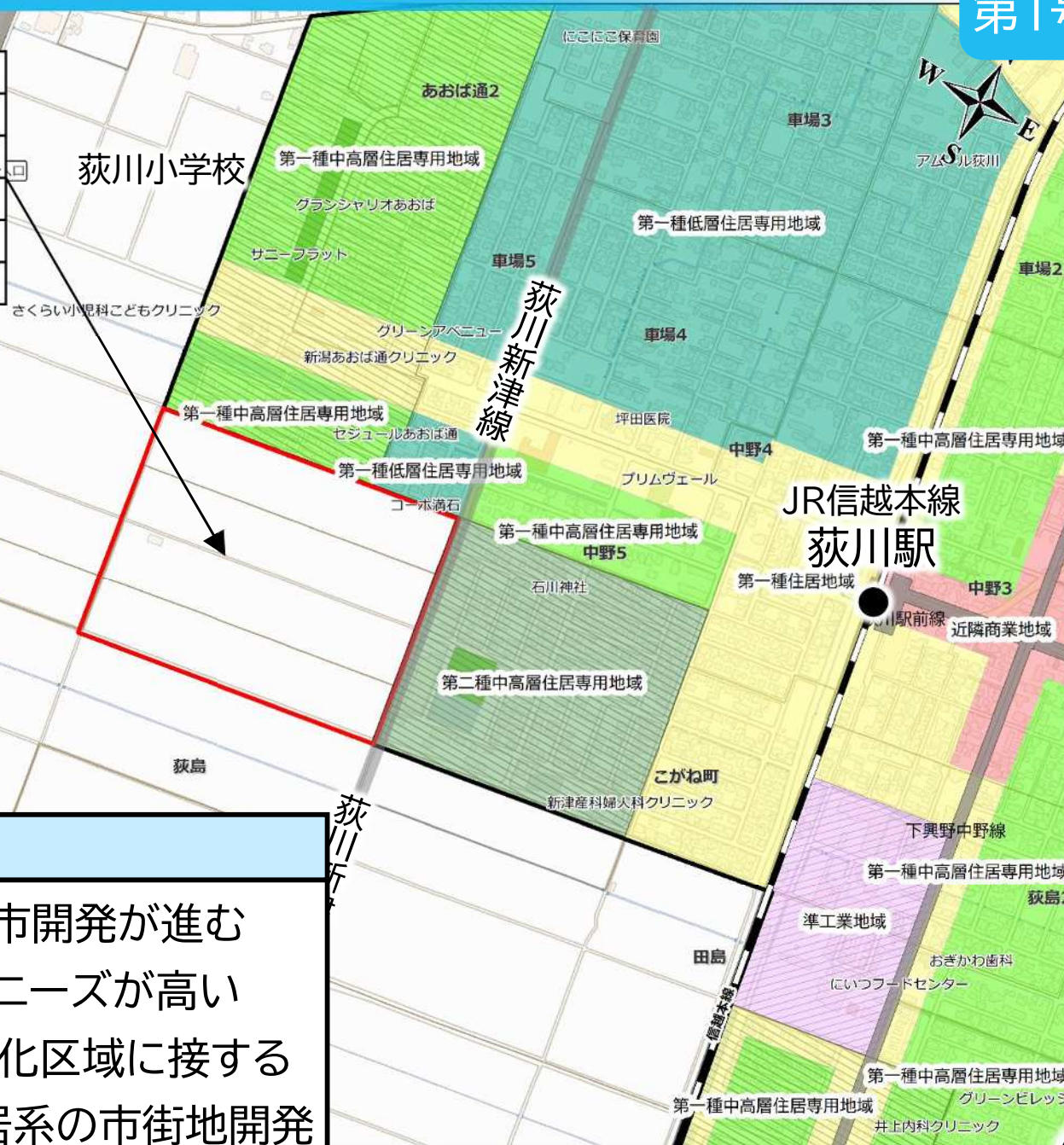
荻川小学校

さくらいけ眼科こどもクリニック

国道403号線
至新津西
SIC↓

編入理由

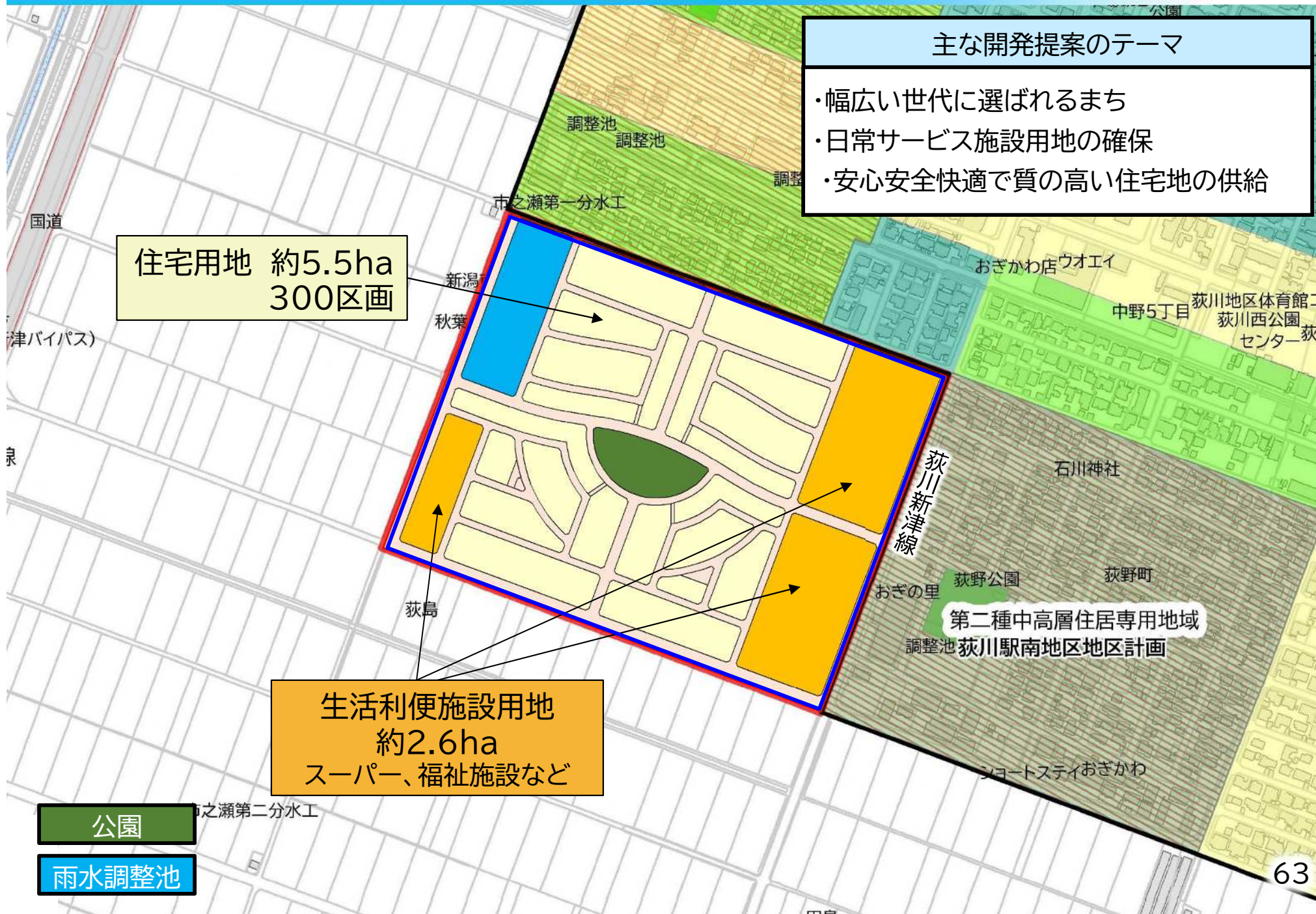
- ・ 荻川駅を中心に計画的な都市開発が進む
- ・ 現在も住宅中心の土地利用ニーズが高い
- ・ 駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地開発



7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (現況)



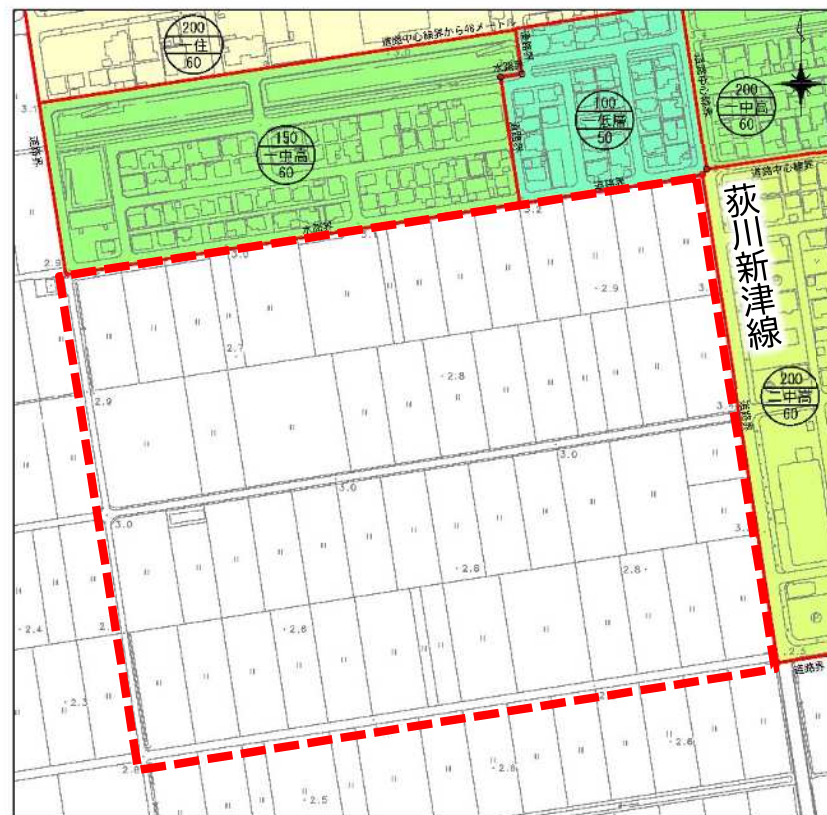
7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (土地利用構想図)



7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

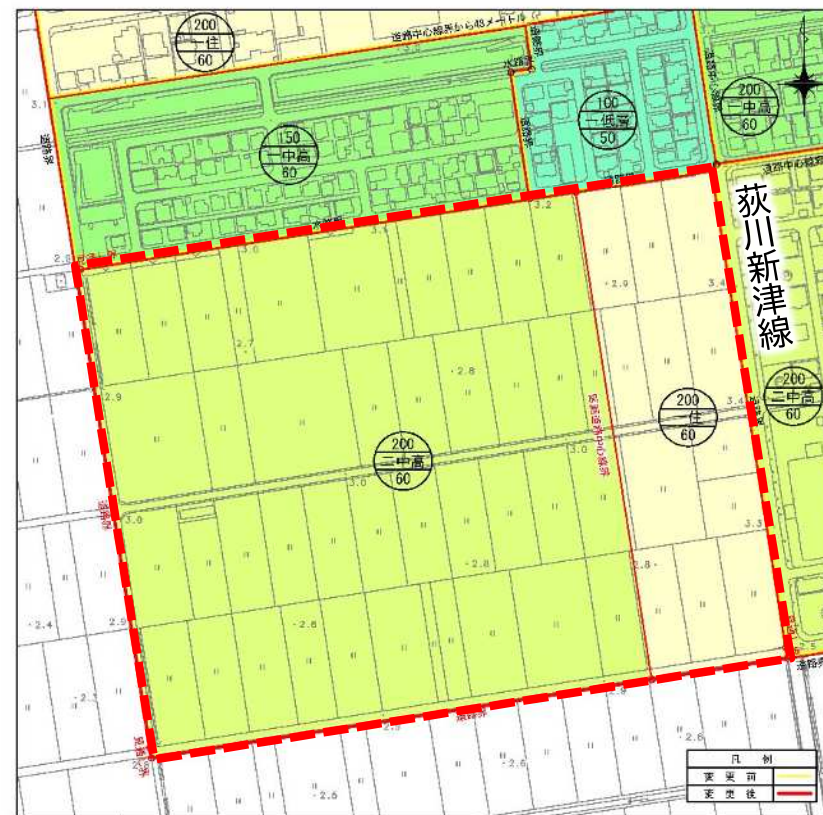
変 更 前



無指定 (60/200)	約12.2ha
合計	約12.2ha



変 更 後

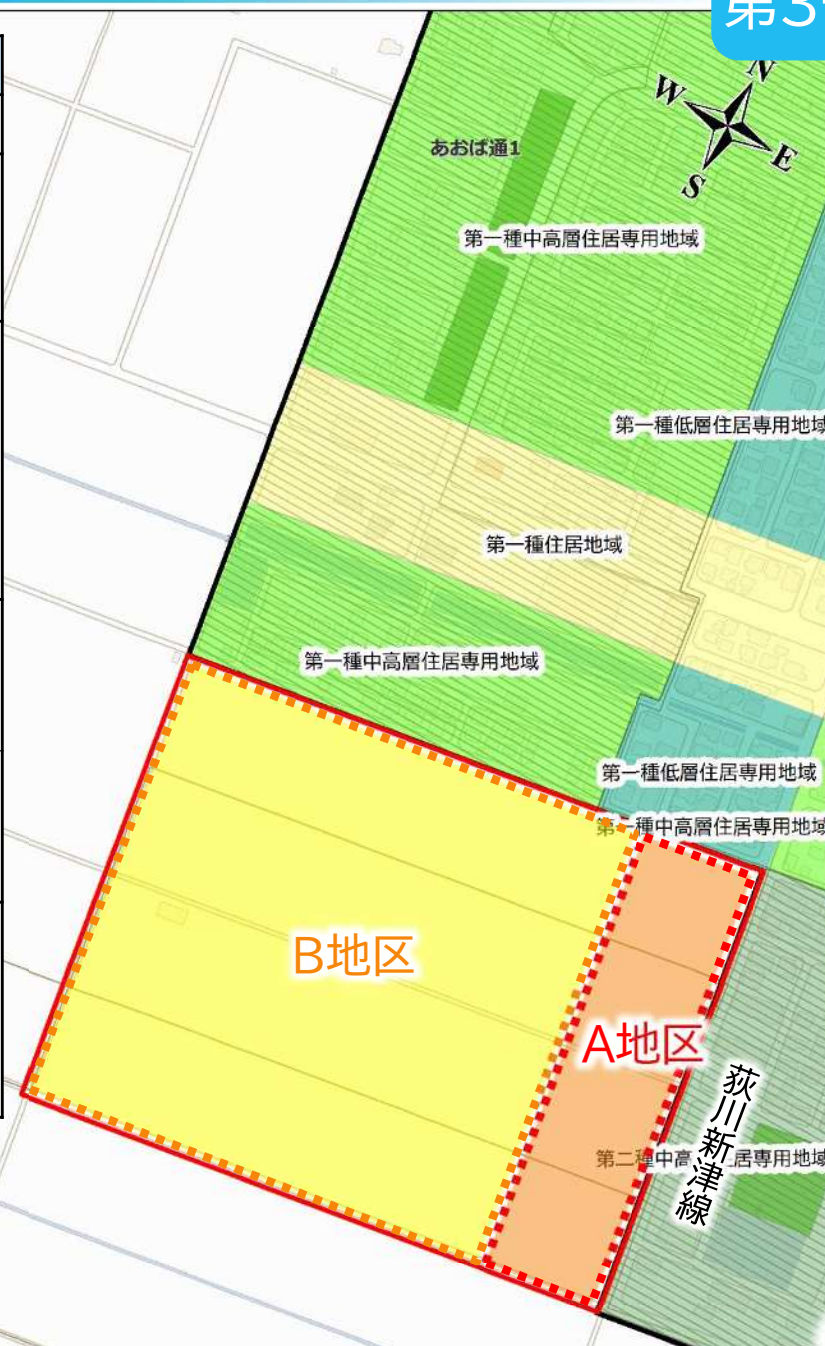


第二種中高層住居専用地域 (60/200)	約9.6ha
第一種住居地域 (60/200)	約2.6ha
合計	約12.2ha

7 秋葉区 荻川あおば通南地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	荻川あおば通南地区	
面 積	約 12.2 ha	
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全	
土地利用方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 市道荻川新津線沿いに周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導 ➡利便性の高い良好な住宅地とする	
建築物の用途制限	A地区	日常サービス地区 ➡住宅、遊技場、3,000㎡超店舗、工場などを制限
	B地区	一般住居地区 ➡500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
その他制限	〔B地区〕 ・道路、隣地境界から1.0m壁面後退 ・原則、生垣(1.0m以下フェンスは可) ・最低敷地面積150㎡	



8 秋葉区 北上西地区 (位置図)

秋葉区

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

荻川駅

さつき野駅

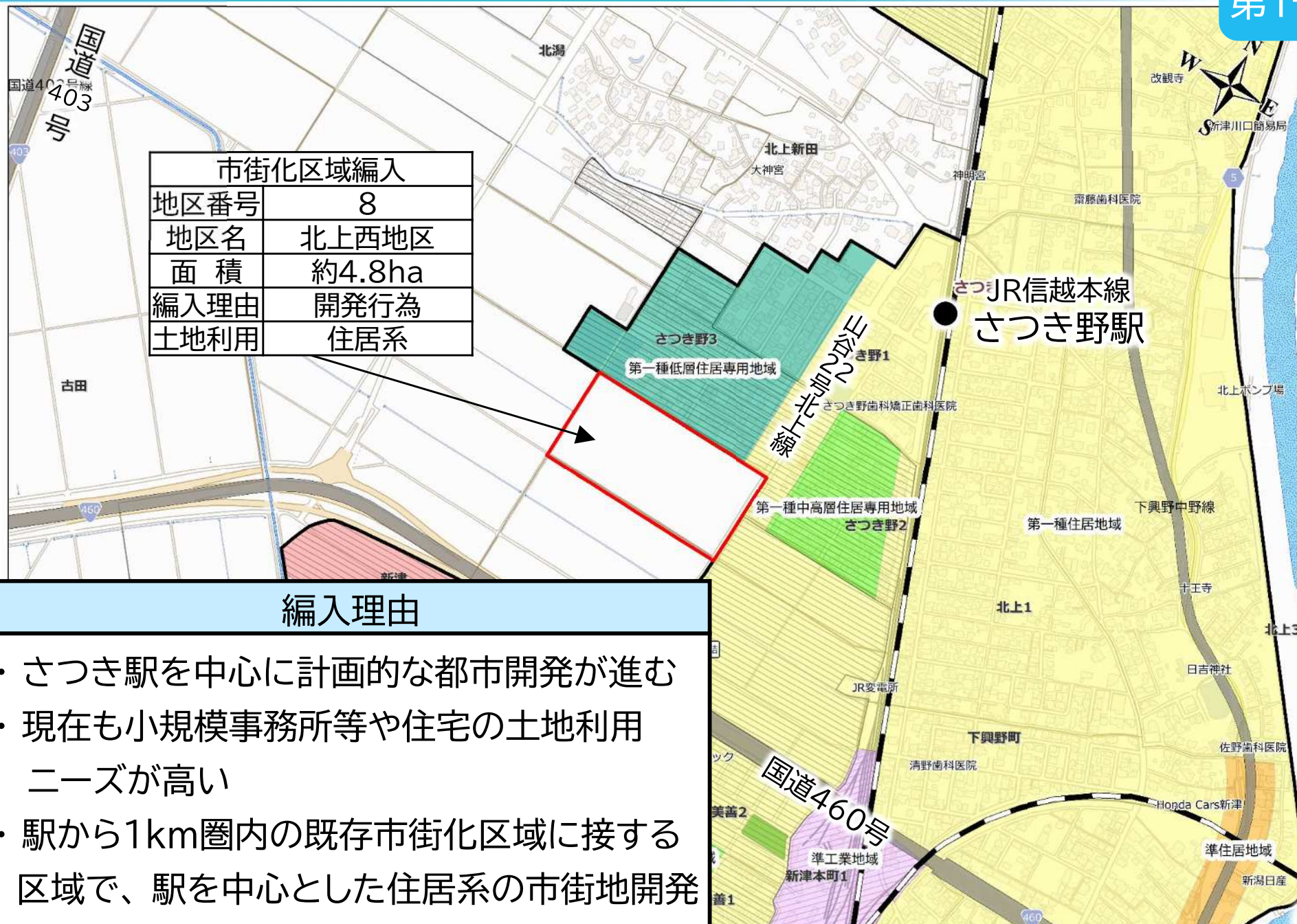
秋葉区区ビジョンまちづくり計画

交通インフラを最大限に活用し、多種多様な企業や人材が協業・共創するための環境を整え、新規企業の誘致を推進する地区

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

8 秋葉区 北上西地区 (区域区分の変更)

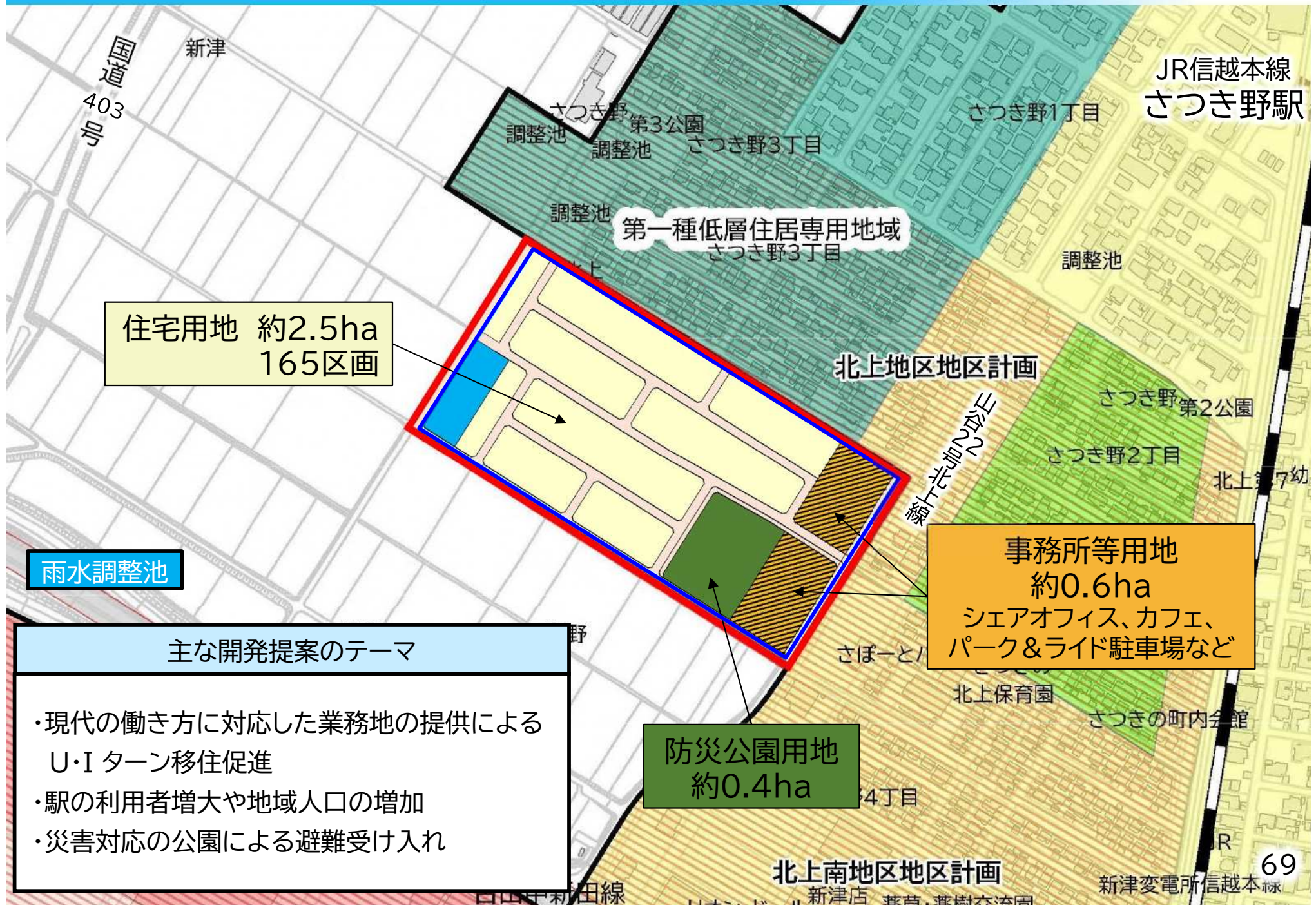
議案
第1号



8 秋葉区 北上西地区 (現況)



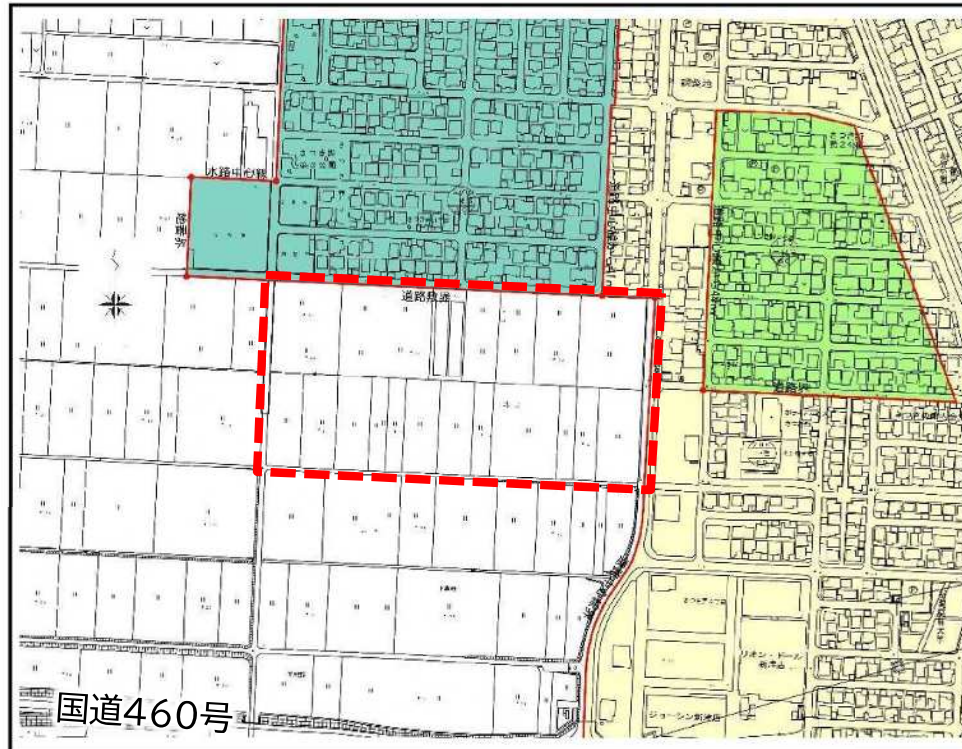
8 秋葉区 北上西地区 (土地利用構想図)



8 秋葉区 北上西地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

変 更 前



変 更 後



無指定 (60/200)

約4.8ha



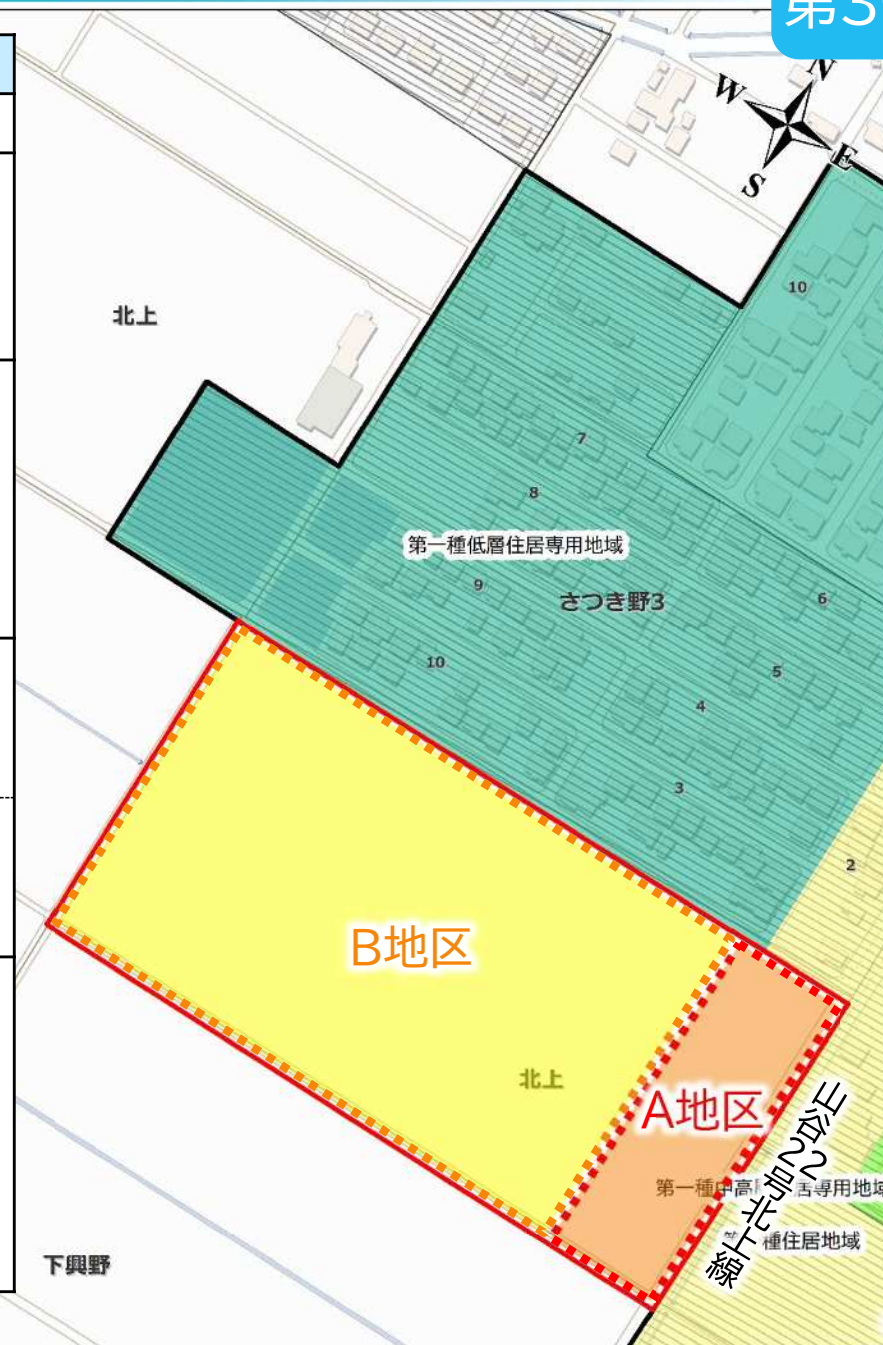
第一種住居地域 (60/200)

約4.8ha

8 秋葉区 北上西地区 (地区計画の決定)

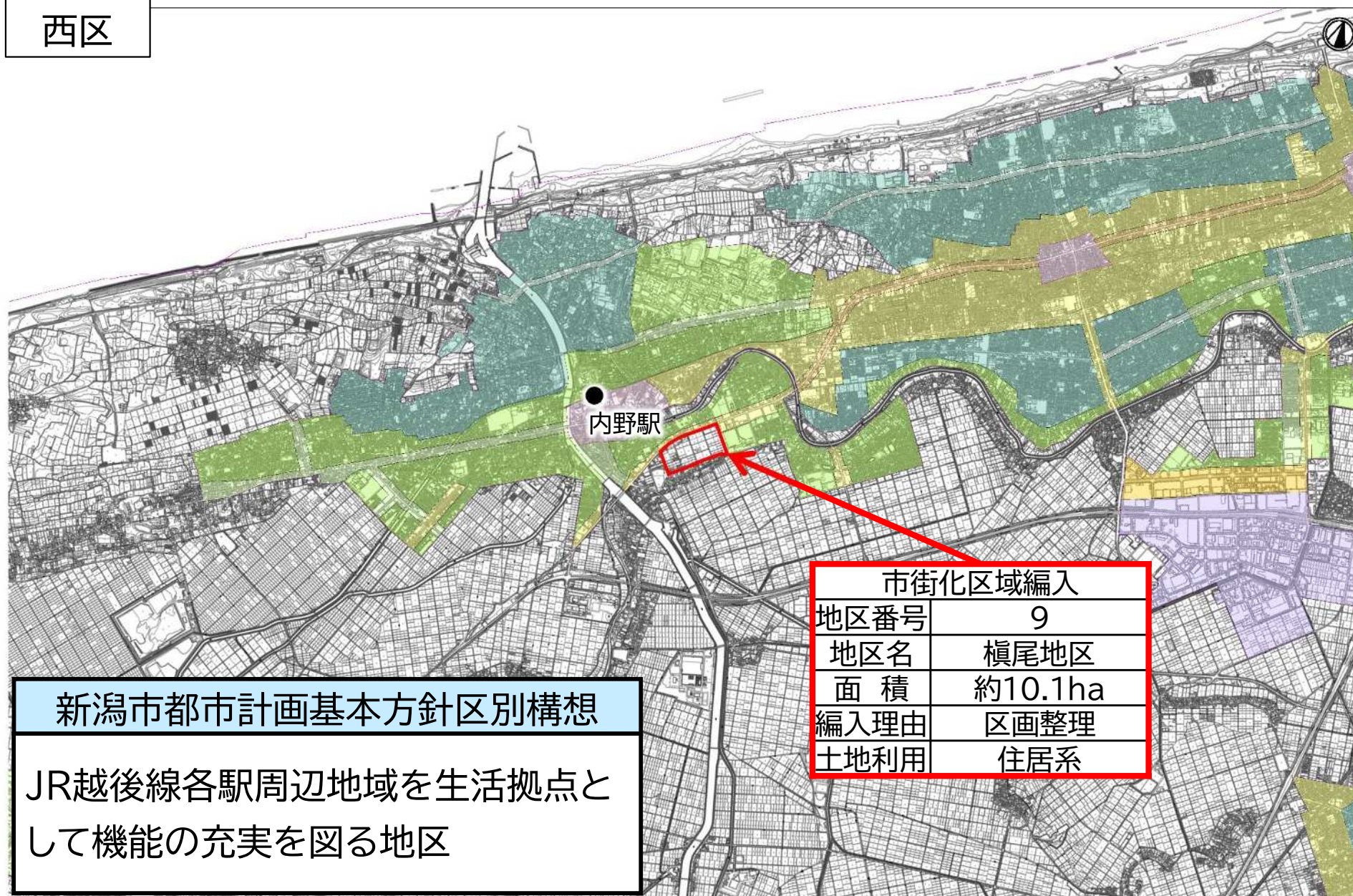
議案
第3号

名 称	北上西地区	
面 積	約 4.8 ha	
目 標	周辺環境に配慮した住宅や災害時の一時避難場所となる公園、業務用地等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全	
土地利用方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成 市道山谷22号北上線沿いに周辺の居住環境に配慮した業務用地を誘導 ➡利便性の高い良好な住宅地とする	
建築物の用途制限	A地区	業務地区 ➡住宅、学校、病院、遊技場、工場、1,500㎡超店舗、などを制限
	B地区	一般住宅地区 ➡学校、病院、500㎡超店舗、遊技場、工場などを制限
その他制限	<p>[A,B地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・絶対高さ13m以下 ・道路,隣地境界から0.5m壁面後退 ・原則,生垣(1.0m以下フェンスは可) <p>[B地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積135㎡ 	



9 西区 榎尾地区 (位置図)

西区

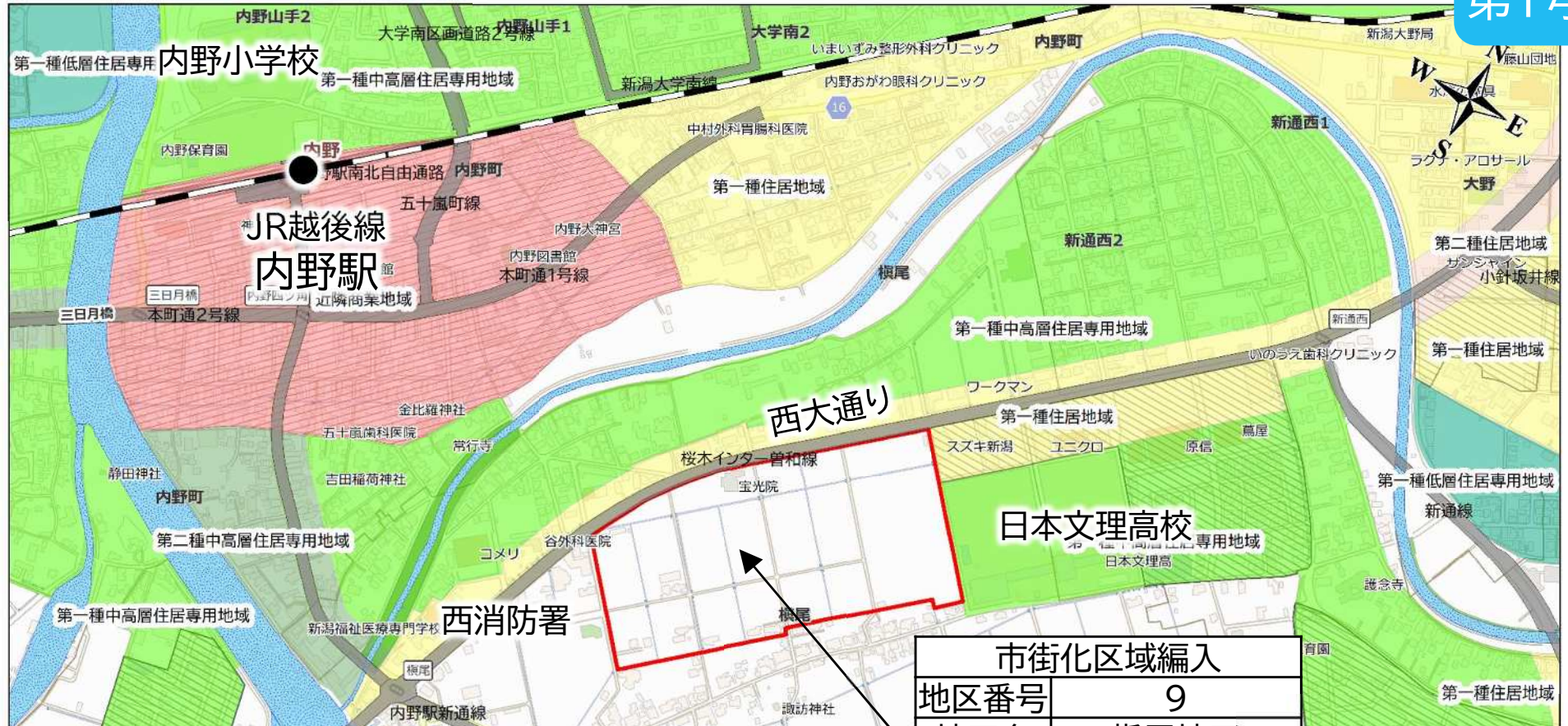


縮尺1:25,000

0 1 5km

9 西区 榎尾地区 (区域区分の変更)

議案
第1号

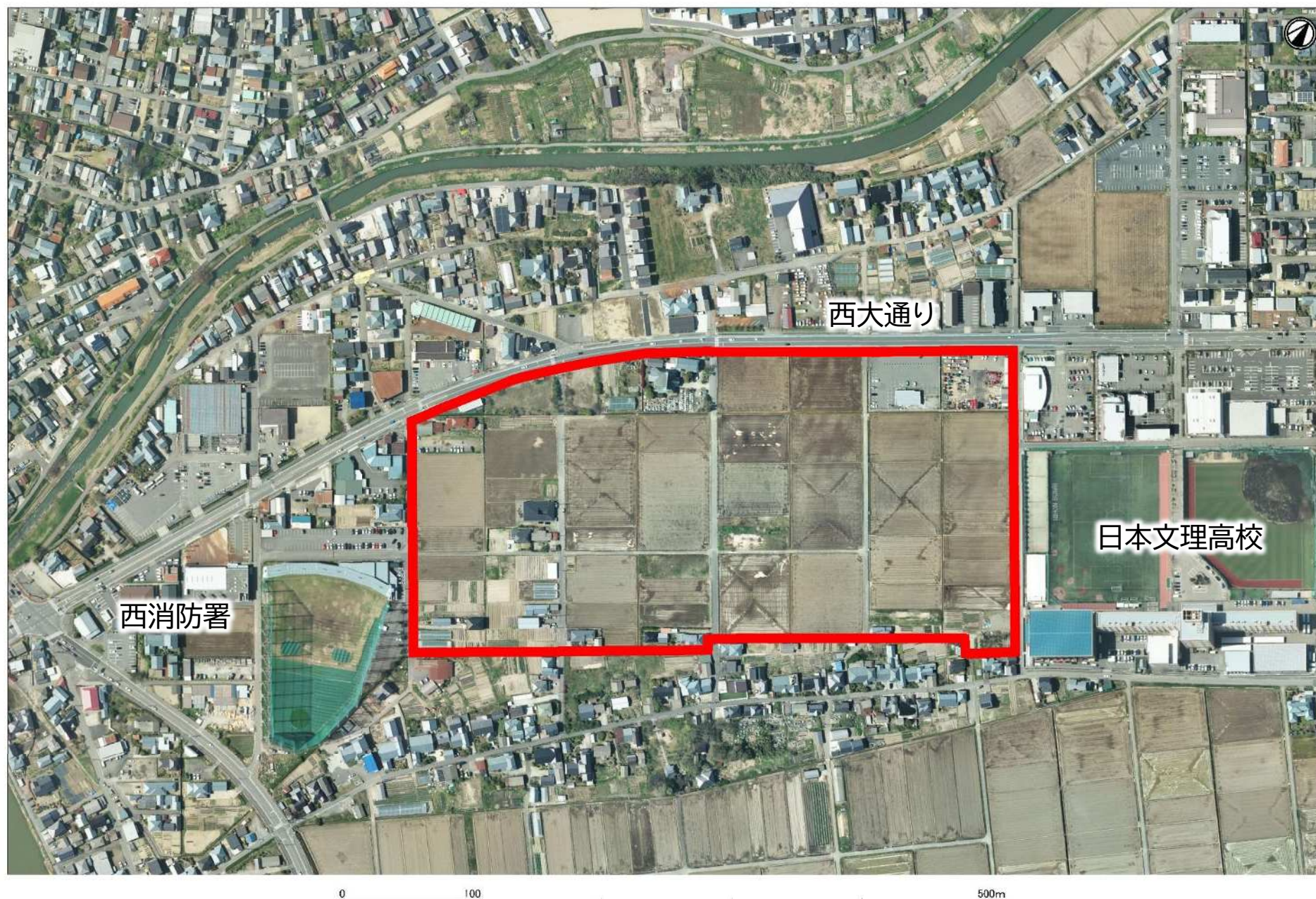


編入理由

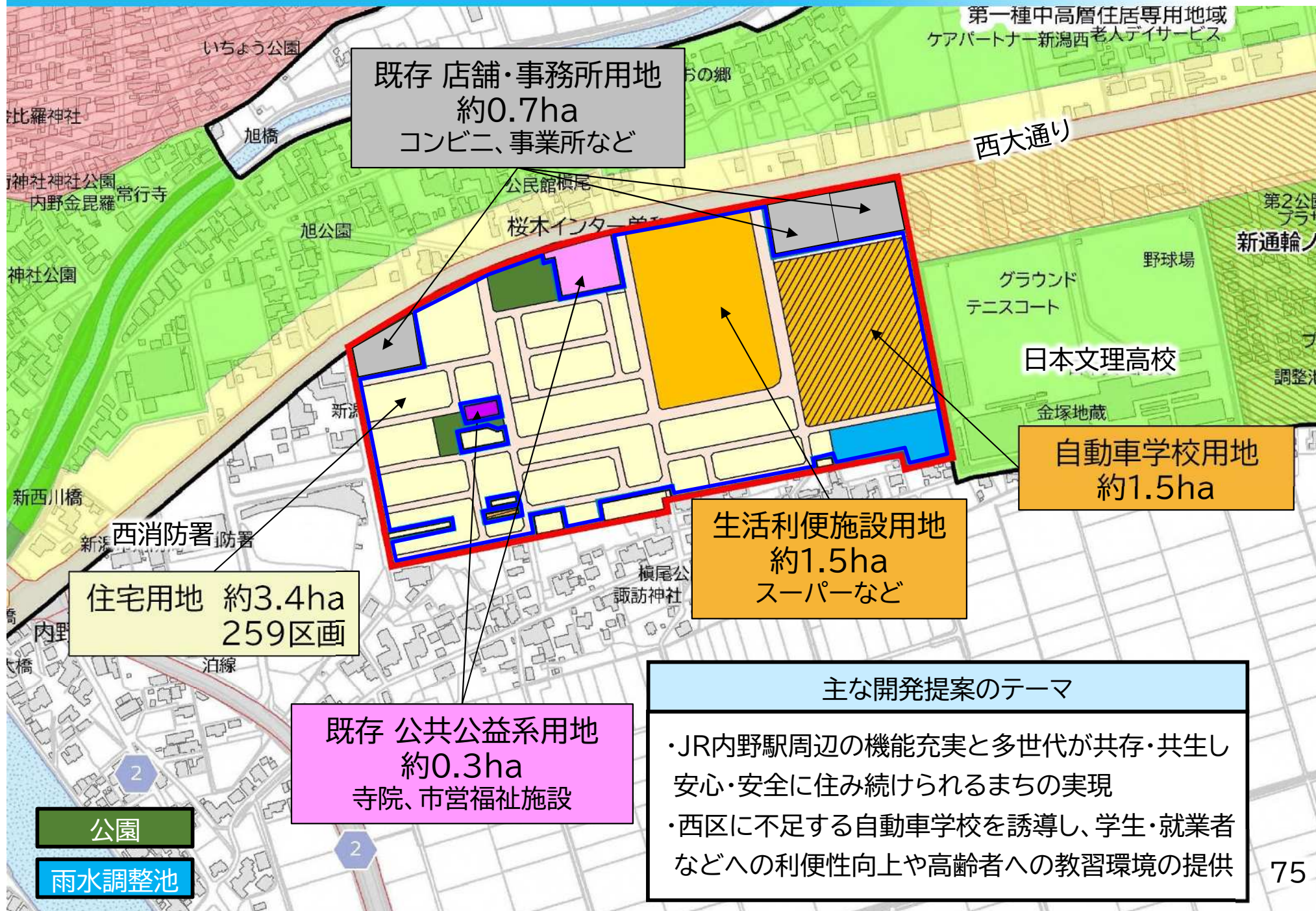
- ・ 内野駅や新潟大学、文理高校などを中心に計画的な都市開発が進む
- ・ 現在も住宅中心の土地利用ニーズが高い
- ・ 駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地開発

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

9 西区 槇尾地区 (現況)



9 西区 槇尾地区 (土地利用構想図)



9 西区 槇尾地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

変 更 前

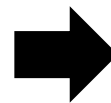


変 更 後



無指定 (60/200)

約10.1ha



第一種住居地域 (60/200)

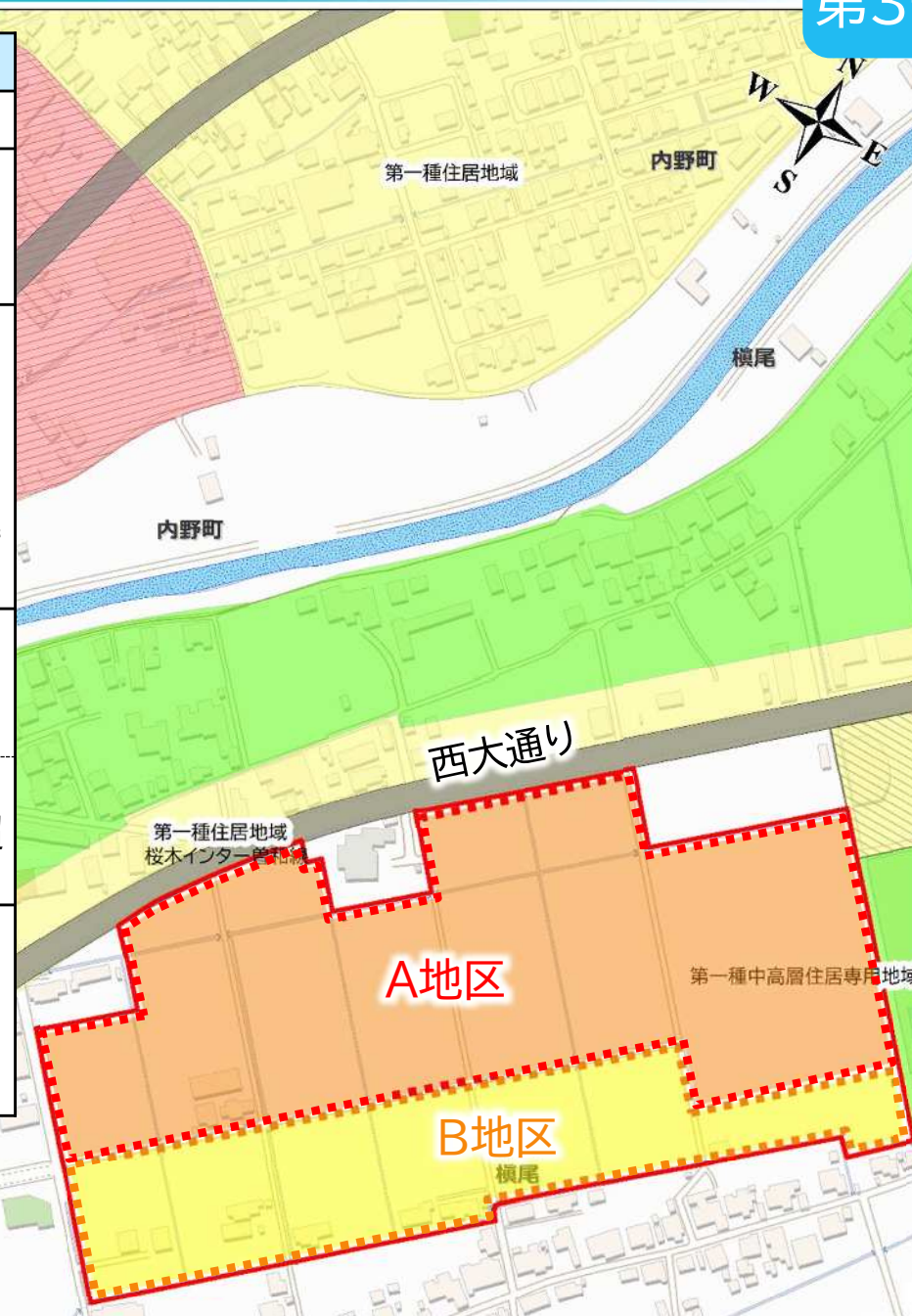
約10.1ha

9 西区 榎尾地区 (地区計画の決定)

議案
第3号

名 称	榎尾地区	
面 積	約 9.2 ha	
目 標	周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設等を適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成・保全	
土地利用方針	西大通沿いは生活利便施設や業務施設等を誘導 ➡賑わいある住宅地を形成 既存住宅の周辺は低層住宅を中心とした地域コミュニティ創出に資する施設を誘導 ➡周辺環境へ配慮した住環境を形成	
建築物の用途制限	A地区	沿道サービス地区 ➡遊技場、工場、3,000㎡超の店舗などを制限
	B地区	低層住宅地区 ➡遊技場、工場、病院、150㎡超店舗などを制限
その他制限	[B地区] ・容積率150%以下 ・絶対高さ10m以下 ・原則、生垣(0.5m以下フェンスは可)	

第一種中高層住居専用地域



次第

1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)
2. 区域区分見直しの経緯とねらい(議案第1号)
3. 各地区の概要
 - 開発候補9地区(議案第1号～第4号)
 - 用途変更提案1地区(議案第2号)
4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

審議事項

都市計画変更の必要性

- ・上位計画や基本方針の整合性
- ・位置、区域、規模の妥当性

提案者(地権者)が提案書を提出

法第21条の2
都市計画提案制度

◆提案の要件

第21条の2
第1項、第3項

- (1)提案する区域が面積0.5ha以上の一体的な区域
➡提案区域の面積「1.2ha」
- (2)法第13条その他都市計画に関する基準や市の上位計画に適合
➡都市計画マスタープランにおいて「都心周辺部」として位置づけ
- (3)提案区域における土地所有者等の3分の2以上の同意
➡地権者同意率 3分の2以上 (約68%)

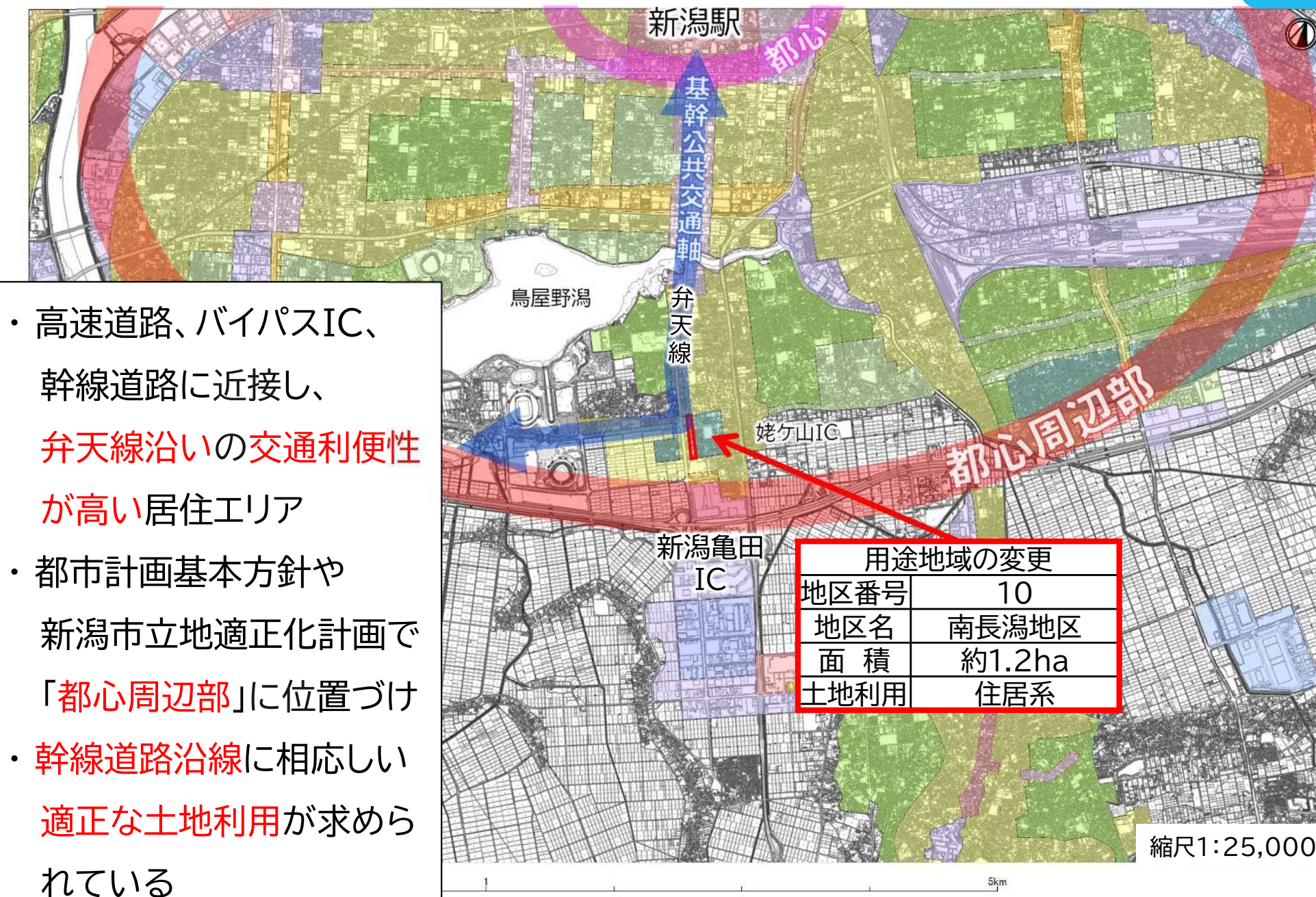
都市計画の変更の必要性を判断

妥当

都市計画変更の手続きに着手

10 中央区 南長潟地区 (位置図)

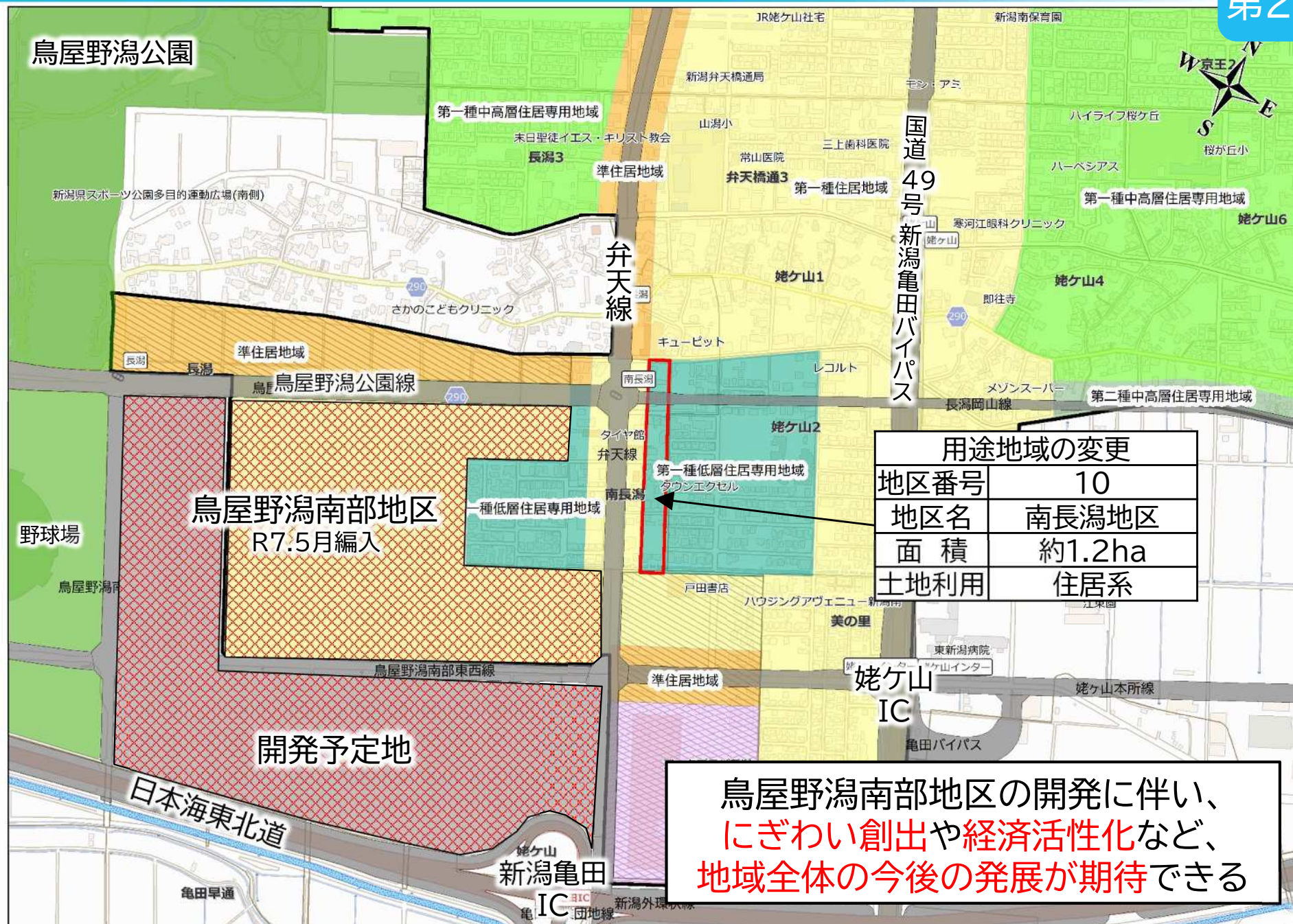
議案
第2号



- ・ 高速道路、バイパスIC、幹線道路に近接し、**弁天線沿いの交通利便性が高い**居住エリア
- ・ 都市計画基本方針や新潟市立地適正化計画で「**都心周辺部**」に位置づけ
- ・ **幹線道路沿線**に相応しい**適正な土地利用**が求められている

10 中央区 南長潟地区 (配置図)

議案
第2号



10 中央区 南長潟地区 (現況)

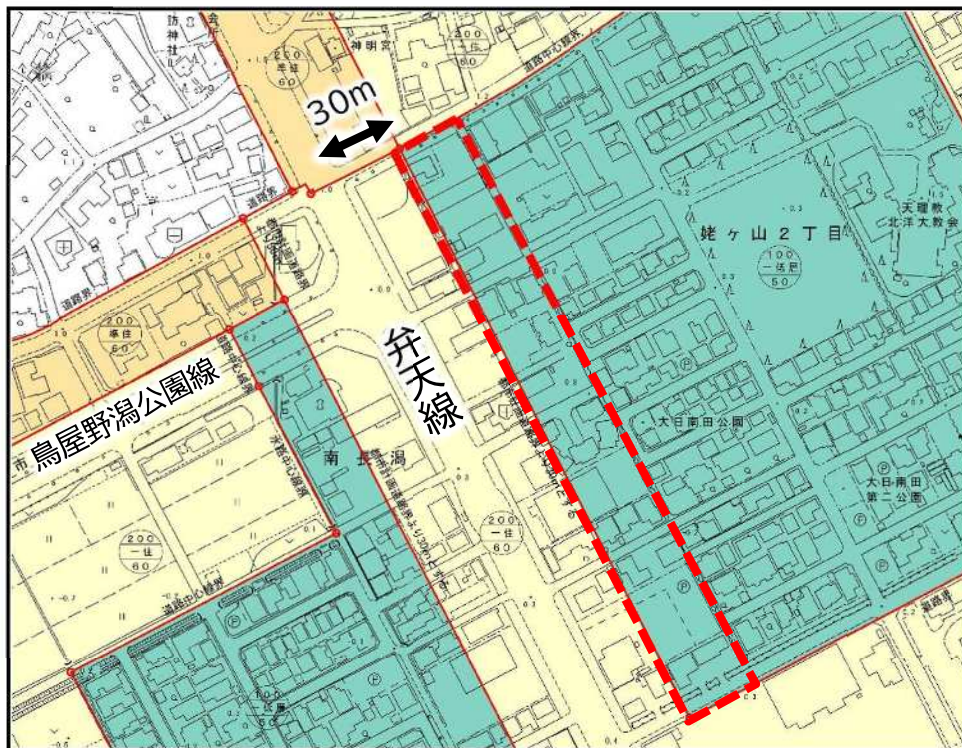
議案
第2号



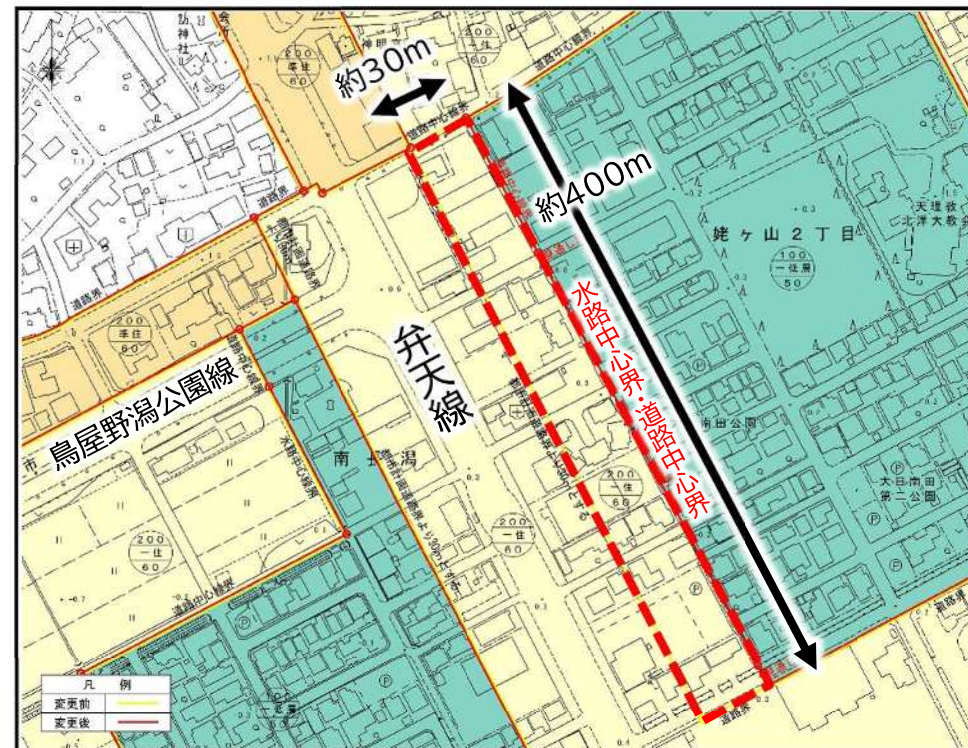
10 中央区 南長湯地区 (用途地域の変更)

議案
第2号

変更前



変更後



第一種低層住居専用地域

建ぺい率 50 %
容積率 100 %
絶対高さ 10 m



第一種住居地域

建ぺい率 60 %
容積率 200 %
絶対高さ 制限なし

◆用途変更前

地形地物で境界を設定しておらず、用途地域界が敷地を分断

➡ 弁天線沿いの敷地で、建築物の種類や高さに第一種低層住居専用地域の制限がかかり、土地利用の計画が図りづらい

◆用途変更後

- ・ 建築可能となる建物の種類が増え、弁天線沿いの土地利用の幅が広がる
- ・ 主要幹線道路沿線として「暮らしやすさの充実」、「効率的なサービス提供の維持」が可能となる
- ・ 周辺環境と調和した計画的な市街地整備が行われることが期待でき、「地域のさらなる発展」につながる

用途地域の変更は
妥当と判断

【参考】都市計画運用指針（国土交通省：令和7年3月改定）

用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合

次第

1. 都市計画の体系(議案第1号～第4号)
2. 区域区分見直しの経緯とねらい(議案第1号)
3. 各地区の概要
 - 開発候補9地区(議案第1号～第4号)
 - 用途変更提案1地区(議案第2号)
4. 手続きの状況(議案第1号～第4号)

都市計画手続きの状況

1. 素案(原案)の縦覧 令和7年10月20日～11月4日

	縦覧者数	意見申出書	備考	
区域区分の変更	14名	2件	フォスター亀田早通地区	→ 公聴会を開催
用途地域の変更	14名	1件	南長潟地区	
地区計画の決定	11名	0件	—	
地区計画の変更	3名	0件	—	

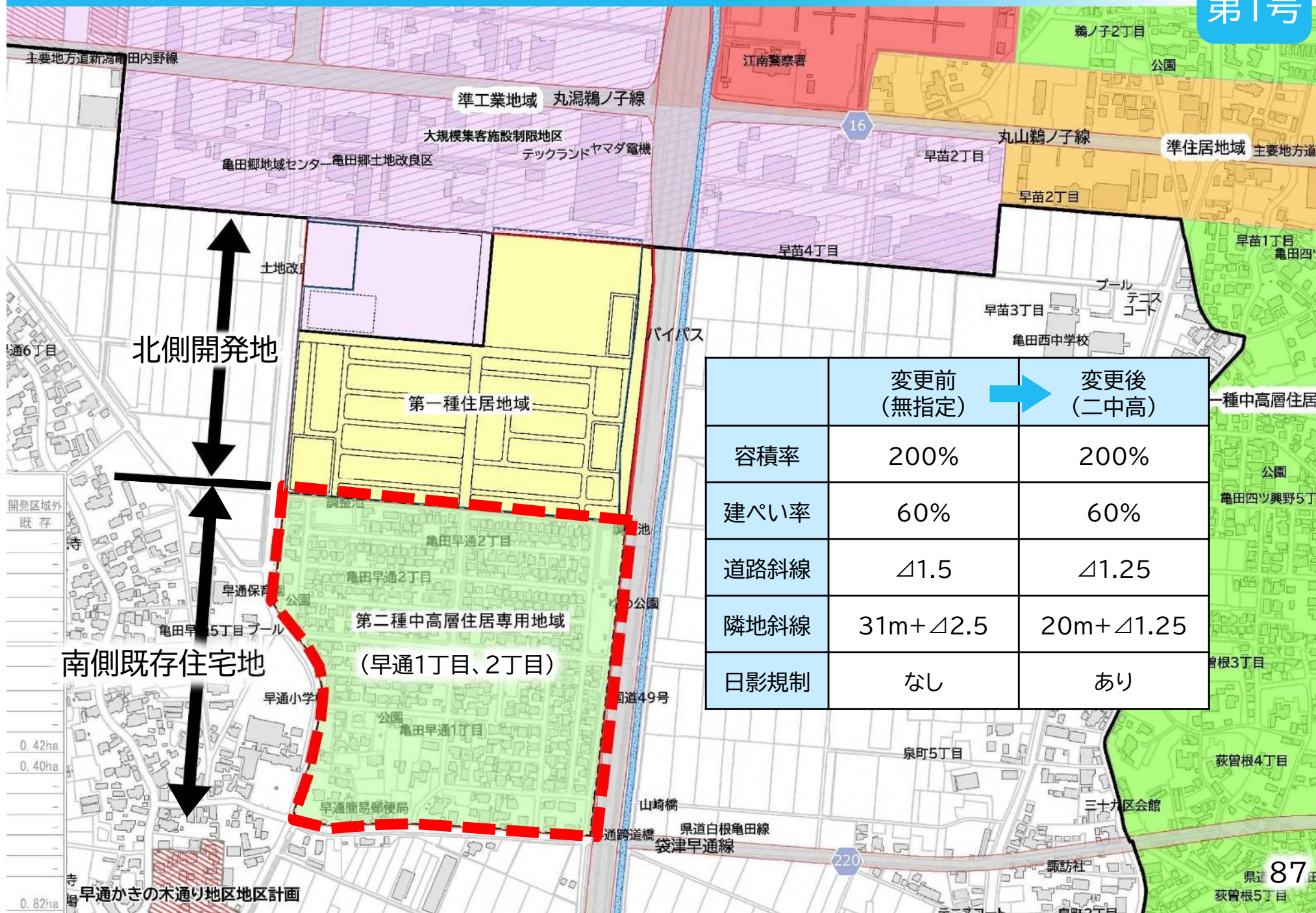
日時： 令和7年11月17日 午後2時～4時
場所： 新潟市役所ふるまち庁舎
出席者： 発表者 3名、傍聴者 3名

2. 案の縦覧 令和8年1月29日～2月12日

	縦覧者数	意見書	備考
区域区分の変更	4名	0件	—
用途地域の変更	2名	0件	—
地区計画の決定	2名	0件	—
地区計画の変更	1名	0件	—

フオスター亀田早通地区（区域区分の変更）

議案
第1号



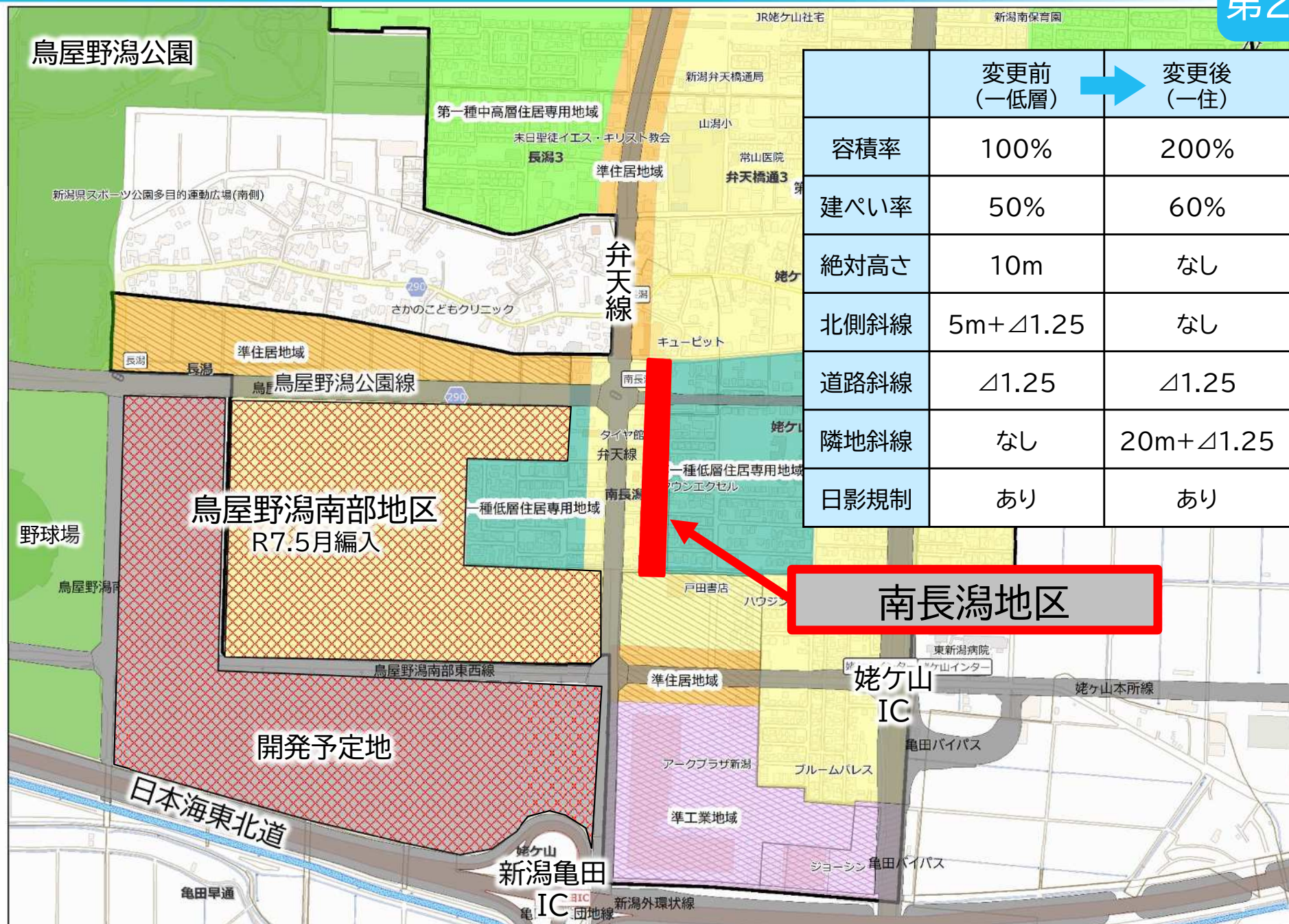
◆意見1、2（フォスター亀田早通地区 江南区早通1丁目、2丁目 住民）

意見の概要	市の考え方
<p>区域区分の見直しについて、南側と北側は分けて検討すべき。</p> <p>税金が増加すると住みづらくなる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画は上位計画に沿った計画である ・北側エリアの開発に伴い、現に相当程度宅地化し都市基盤が整った南側住宅地が既存市街化区域に連続することで、国や県の指針に合致
<p>高層建築による日照問題などのトラブルのおそれ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画を設定することで、制限をさらに細かく設けることも可能 ・建築基準関係規定を遵守した計画か、建築確認申請で確認 ・中高層建築物の建築に関する市の指導要綱に基づき指導
<p>南側住宅地の全世帯を対象に賛否調査をすべき。</p>	<p>事前の住民説明会や資料配布を行い、縦覧時の意見申出期間を設けているため、市として賛否調査は行なわない</p>

➡ **賛否調査や内容の変更は行なわないが、必要に応じて説明会や勉強会を開催**するなど、南側住宅地の住民と将来のまちづくりについて対話を続けていく。

南長潟地区（用途地域の変更）

議案
第2号



◆意見3（南長湊地区 中央区南長湊 住民）

意見の概要	市の考え方
住環境が悪化する建築物が建設されるおそれ	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画を設定することで、制限をさらに細かく設けることも可能 ・建築基準関係規定を遵守した計画か、建築確認申請で確認 ・中高層建築物の建築に関する市の指導要綱に基づき指導
<p>エリアが狭い。</p> <p>案を凍結し、広範囲の区域変更のための住民説明会を求める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画提案のあった範囲での用途地域の変更は妥当であるため都市計画手続きを進める ・今後、南長湊全体の将来的な土地利用を考えていくにあたり、必要に応じて説明会や勉強会など協力していく

➡ 当該素案の内容変更は行わないが、必要に応じて説明会や勉強会を開催するなど、南長湊地区を含めた周辺住民と将来のまちづくりについて対話を続けていく。

〔参考〕各地区の住民への対応記録

〔参考〕フォスター亀田早通地区 南側住宅地の住民への対応記録

議案
第1号

令和7年 8月 【市】市街化区域編入について住民説明会を開催

令和7年10月 【市】上記説明会内容の再周知、素案縦覧開始の案内配布

令和7年12月 【市】地区計画について勉強会を開催

令和8年 1月 【市】市街化区域編入について説明会を開催

〔参考〕南長湊地区 住民への対応記録

議案
第2号

令和7年 6～7月 【提案者】用途地域の変更に関して地権者へ個別訪問説明し同意書を取得

令和7年 8月 【市】用途地域変更に関する意見徴収(地権者、周辺住民あて)→意見なし

令和7年 9月 【市】用途地域変更に関する住民説明会を開催

【市】用途地域変更に関する意見徴収(集合住宅あて)→意見なし

令和7年10月～ 【市】意見申出者へ改めて内容説明、地区計画策定について協議

今後のスケジュール（予定）

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10月20日 から 11月 4日 まで	
公聴会	令和 7年11月17日	
新潟県事前照会	令和 7年11月20日	
新潟県事前照会回答	令和 7年12月19日	
国土交通省事前協議	令和 7年12月24日	
国土交通省事前協議回答	令和 8年 1月29日	
都市計画案の縦覧	令和 8年 1月29日 から 2月12日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和 8年 2月16日	
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 2月下旬	（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）

2月16日 新潟市都市計画審議会（本日）

2月中旬 新潟県知事意見照会

2月下旬 新潟県知事意見照会回答

3月上旬 国土交通大臣同意協議

3月下旬 国土交通大臣同意協議回答

3月下旬 都市計画変更の告示