

新潟都市計画用途地域の変更（案）

（新潟市決定）

新潟都市計画用途地域の変更(新潟市決定)

新潟都市計画用途地域(新潟市)を次のように変更する。

| 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 高さの制限 | その他・備考 |
|--------------|--------------|-------------|--------------|----------------|---------------|--------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 1,141ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 200ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 1,341ha | | | | | 10.2% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 76ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 18ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 94ha | | | | | 0.7% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 263ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 1,779ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 2,042ha | | | | | 15.5% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 17ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 724ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 741ha | | | | | 5.6% |
| 第一種住居地域 | 約 3,993ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 30.3% |
| 第二種住居地域 | 約 486ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 3.7% |
| 準住居地域 | 約 206ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 1.6% |
| 近隣商業地域 | 約 12ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 395ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 約 267ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 674ha | | | | | 5.1% |
| 商業地域 | 約 18ha | 20/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 285ha | 40/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 108ha | 60/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 小計 約 411ha | | | | | 3.1% |
| 準工業地域 | 約 1,756ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 13.3% |
| 工業地域 | 約 679ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.2% |
| 工業専用地域 | 約 750ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.7% |
| 合 計 | 約 13,174ha | | | | | 100.0% |

※建築基準法の規定による「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

端数処理のため、用途地域ごとの小計および合計値は市街化区域面積の合計値と一致しない

理 由

新潟都市計画区域において平成28年度から令和元年度にかけて実施された都市計画基礎調査の調査結果に基づく人口・産業などの見通しと、市街地の発展動向を踏まえ、都市計画マスタープランなどの上位計画の実現に向けた計画的な市街地形成のため、区域区分の変更を行うこととしている。そのため、市街化区域に編入する箇所については将来の土地利用にあった用途地域を指定する。

また、都市計画提案制度による提案のあった箇所について、都市計画マスタープランなどの上位計画の実現に向けた適正な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

新潟都市計画 用途地域の変更

都市計画の案の理由書

1. 都市計画変更の内容

(1) 地区概況

① 北区：豊栄駅北地区

当該地区は、ＪＲ豊栄駅から北へ約 500m の位置にあり、都市計画道路「正尺早通線」、「豊栄駅木崎線」に接しているほか、都市計画道路「葛塚柳原線」、「豊栄水原線」、日本海東北自動車道「豊栄新潟東港ＩＣ」に近接した、主に田及び畑用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

② 北区：島見町地区

当該地区は新潟医療福祉大学及び新潟食料農業大学に隣接し、国道 113 号、国道 7 号及び都市計画道路「山の下東港線」に近接した、農地を一部含む主に山林及び大学施設用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、平成 23 年 3 月の第 5 回全体見直しの際に新潟医療福祉大学の学部学科拡大のための用地として市街化区域に区分され、用途地域は第一種中高層住居専用地域として決定されているが、地区の南側及び北側の一部は市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

③ 東区：大形駅北口地区

当該地区は、ＪＲ大形駅に隣接し、国道 7 号「新潟バイパス海老ヶ瀬ＩＣ」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟空港ＩＣ」、一般県道「曾野木一日市線」に近接した、主に田、畑及び工業用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

④ 東区：寺山地区

当該地区は、ＪＲ東新潟駅から北へ約 800m の位置にあり、国道 7 号「新潟バイパス逢谷内ＩＣ」や日本海東北自動車道「新潟東ＳＩＣ」、都市計画道路「河渡丸山線」「河渡線」「太平大淵線」に近接した、既設の地区公園を一部含む主に田及び畑用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

当該地区は、ＪＲ亀田駅から西へ約 1.5km の位置にあり、都市計画道路「袋津早通線」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟亀田ＩＣ」、国道 49 号「亀田バイパス鵜ノ子ＩＣ」、都市計画道路「丸山鵜ノ子線」、「亀田南線」に近接した、江南区役所をはじめとする公共施設用地を一部含む主に田及び畑用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

当該地区は、ＪＲ亀田駅から西へ約 2.0km の位置にあり、日本海東北自動車道「新潟亀田ＩＣ」や国道 49 号「亀田バイパス」、都市計画道路「亀田工業団地線」に近接した、既存住宅地を一部含む主に田用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

当該地区は、ＪＲ荻川駅から西へ約 800m の位置にあり、磐越自動車道「新津西ＳＩＣ」や国道 403 号に近接した、主に田用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑧ 秋葉区：北上西地区

当該地区は、ＪＲさつき野駅から南西へ約 500m の位置にあり、磐越自動車道「新津西ＳＩＣ」、国道 403 号、国道 460 号「山谷北ＩＣ」に近接した、主に田用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑨ 西区：槇尾地区

当該地区は、ＪＲ内野駅から南東へ約 800m の位置にあり、都市計画道路「桜木インター曽和線」に接しているほか、国道 116 号新潟西バイパス「曽和ＩＣ」、「高山ＩＣ」及び「新通ＩＣ」、都市計画道路「内野駅新通線」、「新通線」、「五十嵐町線」、「本町通 1 号線」、「本町通 2 号線」に近接した、主に田及び畑用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

⑩ 中央区：南長潟地区

当該地区は、ＪＲ新潟駅から南へ約 3.0km の位置にあり、都市計画道路「弁天線」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟亀田ＩＣ」、国道 49 号「亀田バイパス」、都市計画道路「鳥屋野潟公園線」、「鳥屋野潟南部東西線」に近接した、主に住宅及び商業用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化区域に区分され、用途地域は第一種住居地域に隣接した第一種低層住居専用地域として決定されている。

(2) 地区の経過と土地利用状況

① 北区：豊栄駅北地区

【経過】

昭和45年 2月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第二種中高層住居専用地域（約2.3ha）、第一種住居地域（約1.7ha）、第二種住居地域（約1.8ha）に変更する。面積は約5.8haで、土地利用は概ね田・畑用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|--------|--------------|--------|
| 用途地域 | 面積 | 用途地域 | 面積 |
| 無指定 | 約5.8ha | 第二種中高層住居専用地域 | 約2.3ha |
| | | 第一種住居地域 | 約1.7ha |
| | | 第二種住居地域 | 約1.8ha |
| 合計 | 約5.8ha | 合計 | 約5.8ha |

② 北区：島見町地区

【経過】

昭和45年 2月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

平成23年 3月 第5回区域区分全体見直しで市街化区域に区分
第一種中高層住居専用地域に指定

【土地利用状況】

現在、第一種中高層住居専用地域及び無指定の用途地域を準工業地域に変更する。面積は約100haで、土地利用は概ね山林・大学施設用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|--------------|---------|-------|--------|
| 用途地域 | 面積 | 用途地域 | 面積 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約51.4ha | 準工業地域 | 約100ha |
| 無指定 | 約48.6ha | | |
| 合計 | 約100ha | 合計 | 約100ha |

③ 東区：大形駅北口地区

【経過】

昭和45年 2月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域（約12.3ha）、準工業地域（約2.7ha）及び工業地域（約5.2ha）に変更する。面積は約20.2haで、土地利用は概ね田・畑・工業用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|---------|---------|---------|
| 用途地域 | 面積 | 用途地域 | 面積 |
| 無指定 | 約20.2ha | 第一種住居地域 | 約12.3ha |
| | | 準工業地域 | 約2.7ha |
| | | 工業地域 | 約5.2ha |
| 合計 | 約20.2ha | 合計 | 約20.2ha |

④ 東区：寺山地区

【経過】

昭和45年 2月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約17.2haで、土地利用は既設の地区公園を一部含み、概ね田・畑用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|---------|---------|---------|
| 用途地域 | 面積 | 用途地域 | 面積 |
| 無指定 | 約17.2ha | 第一種住居地域 | 約17.2ha |

⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

【経過】

昭和45年 2月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約18.2haで、土地利用は公共施設用地を一部含み、概ね田・畑用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|----------|---------|----------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 無指定 | 約 18.2ha | 第一種住居地域 | 約 18.2ha |

⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

【経過】

昭和 45 年 2 月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和 45 年 11 月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を準工業地域（約 2.6ha）、第一種住居地域（約 9.2ha）及び第二種中高層住居専用地域（約 12.3ha）に変更する。面積は約 24.1ha で、土地利用は既存住宅地を一部含み、概ね田用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|----------|--------------|----------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 無指定 | 約 24.1ha | 第二種中高層住居専用地域 | 約 12.3ha |
| | | 第一種住居地域 | 約 9.2ha |
| | | 準工業地域 | 約 2.6ha |
| 合計 | 約 24.1ha | 合計 | 約 24.1ha |

⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

【経過】

昭和 45 年 2 月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和 45 年 11 月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域（約 2.6ha）、第二種中高層住居専用地域（約 9.6ha）に変更する。面積は約 12.2ha で、土地利用は概ね田用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|----------|--------------|----------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 無指定 | 約 12.2ha | 第二種中高層住居専用地域 | 約 9.6ha |
| | | 第一種住居地域 | 約 2.6ha |
| 合計 | 約 12.2ha | 合計 | 約 12.2ha |

⑧ 秋葉区：北上西地区

【経過】

昭和 45 年 2 月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和 45 年 11 月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約 4.8ha で、土地利用は概ね田用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|---------|---------|---------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 無指定 | 約 4.8ha | 第一種住居地域 | 約 4.8ha |

⑨ 西区：槇尾地区

【経過】

昭和 45 年 2 月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和 45 年 11 月 当初線引きで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、無指定の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約 10.1ha で、土地利用は概ね田・畑用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|------|----------|---------|----------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 無指定 | 約 10.1ha | 第一種住居地域 | 約 10.1ha |

⑩ 中央区：南長潟地区

【経過】

昭和 45 年 2 月 新潟都市計画区域を線引き都市計画区域に指定

昭和 45 年 11 月 当初線引きで市街化区域に区分

【土地利用状況】

現在、第一種低層住居専用地域の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約 1.2 ha で、土地利用は概ね住宅・商業用地となっている。

| 変更前 | | 変更後 | |
|-------------|---------|---------|---------|
| 用途地域 | 面 積 | 用途地域 | 面 積 |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 1.2ha | 第一種住居地域 | 約 1.2ha |

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、確実に都市的土地利用が供される見込みがある 9 地区（①～⑨）について市街化区域へ編入する。併せて、周辺の既存市街地と連続性のあ
る一体的な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

用途地域の変更に関する都市計画提案があった 1 地区（⑩南長潟地区）については、新潟市立地適正化計画において都心周辺部として位置づけられている。

また、新潟駅から当該地区の弁天線沿線にかけては、都心周辺部として幹線道路沿線に相応しい、建築物や土地利用が図られている一方で、都市計画道路弁天線から 30m の範囲において第一種住居地域が指定されているものの、その背後地にある当該地区が第一種低層住居専用地域であることから、建築物の用途や規模が制限された状況にある。

この様な状況の中、当該地区については、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」が可能となるとともに、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ることから、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

3. 位置、区域、規模の妥当性

① 北区：豊栄駅北地区

当該地区は J R 豊栄駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

都市計画道路豊栄駅木崎線沿いには、住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能な第二種住居地域を指定する。また、県道豊栄太夫浜線沿いには既に土地利用が進んでいることから、第一種住居地域を指定し、沿道以外は居住のためのエリアとして、第二種中高層住居専用地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要な最小限の規模である。

② 北区：島見町地区

当該地区は新潟医療福祉大学を中心に都市的土地利用が進められてきた大学施設用地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な教育系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

大学施設に加えて研究施設や学生や教職員向け生活利便施設の立地が可能な準工業地域を指定する。

また、既存市街化区域について、今後の大学教育の在り方を再考し、大学施設に加えて研究施設等の立地を可能とするため、第一種中高層住居専用地域から準工業

地域に変更する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

③ 東区：大形駅北口地区

当該地区はＪＲ大形駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地や工業用地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系及び工業系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

大形駅に隣接する地区の南東側には、住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

また、南西側及び北側の新潟バイパスに隣接したエリアにおいては、既に土地利用が進んでいることから、宿泊施設や事業所などの立地が可能となる準工業地域及び工業地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

④ 東区：寺山地区

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、太平大淵線を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能な第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

当該地区は江南区役所をはじめとする公共施設を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

当該地区は昭和５５年から平成７年にかけて開発された住宅地を含む地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

地区の北西側は住民の日常生活圏に配慮し、食品加工工場の機能を持ったスーパーの立地が可能となる準工業地域を指定し、北東側は生活利便施設の立地が可能と

なる第一種住居地域を指定する。

また、既存住宅地を含む南側は居住のためのエリアとして第一種住居地域及び第二種中高層住居専用地域に指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

当該地区はＪＲ荻川駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

一級市道荻川新津線沿いには、住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

また、沿道以外は、居住のためのエリアとして第二種中高層住居専用地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑧ 秋葉区：北上西地区

当該地区はＪＲさつき野駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺既存市街地と整合した一体的な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて働き方の変化による多様なライフスタイルに対応するため、事務所などの業務用地の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑨ 西区：槇尾地区

当該地区はＪＲ内野駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設や自動車教習所の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

⑩ 中央区：南長潟地区

当該地区周辺は、都市計画道路弁天線から 30m の範囲において第一種住居地域が指定されている。

しかし、背後地である当該地区は第一種低層住居専用地域に指定され、建築物の用途や規模が制限されている状況にあることから、都市計画提案制度により用途地域の変更提案があった。

幹線道路沿線としての適切な土地利用を図るため、既存の第一種住居地域の縁辺

部からその背後約 30mの範囲において、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に用途地域を変更する。

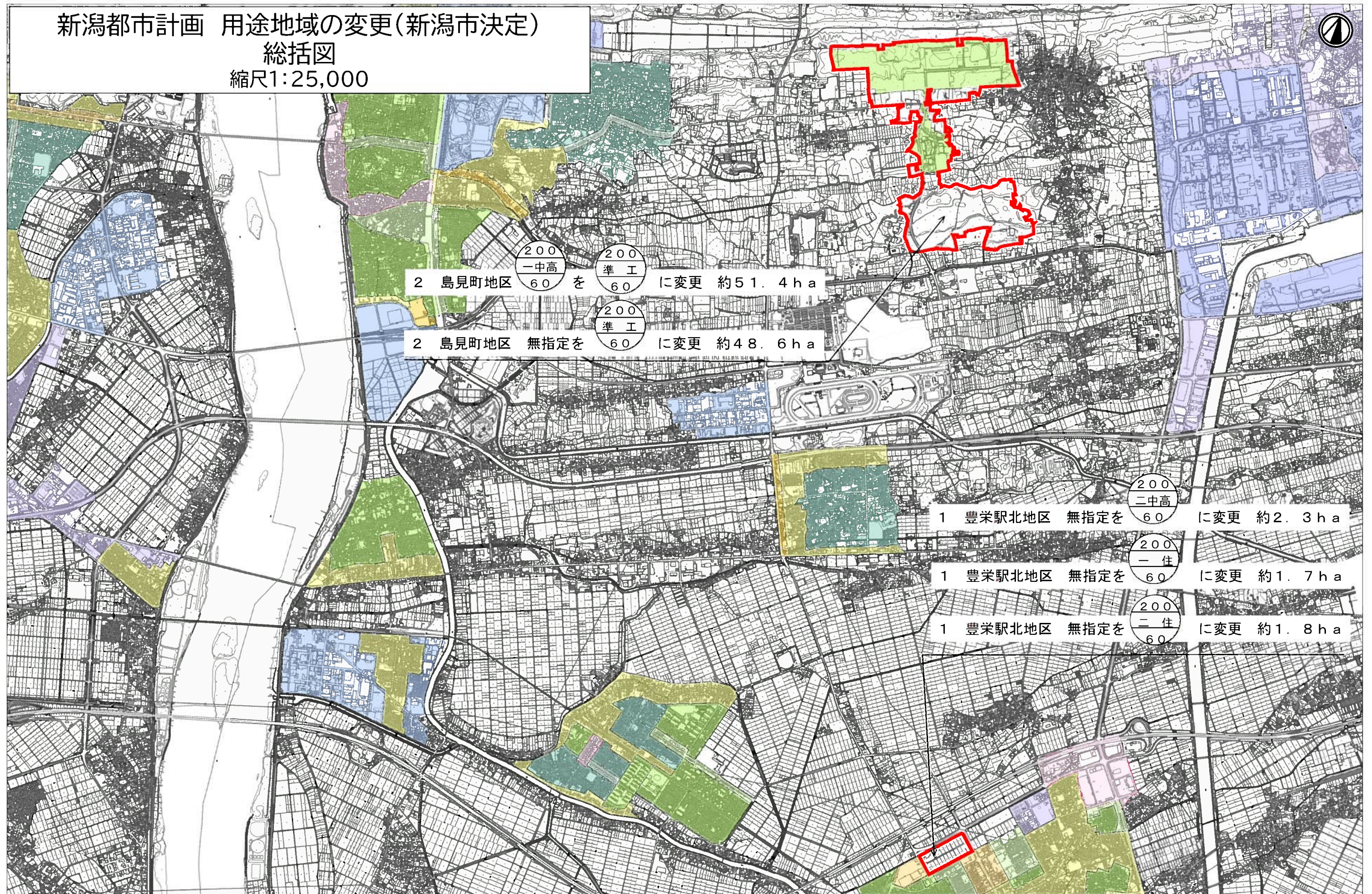
なお、規模は都市計画道路弁天線沿道の既存市街地と一体的な土地利用を図るために必要となる最小限の規模である。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 用途地域の変更（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 | |
| 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） |
| 新潟県知事協議 | 令和 8 年 2 月中旬 | （予定） |
| 新潟県知事協議回答 | 令和 8 年 2 月下旬 | |
| 決定告示 | 令和 8 年 3 月下旬 | （予定） |

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000

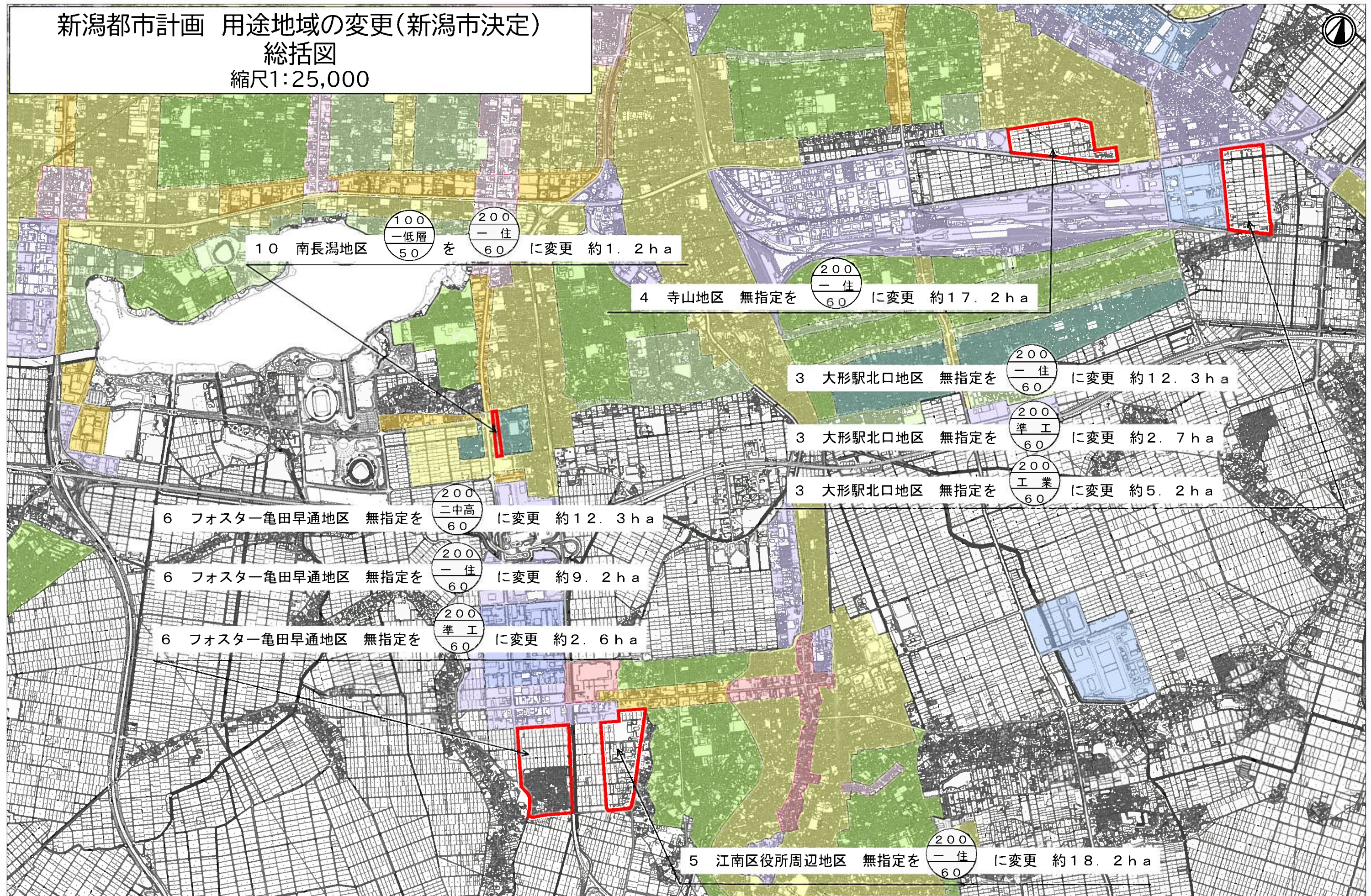


0 1 5km

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)

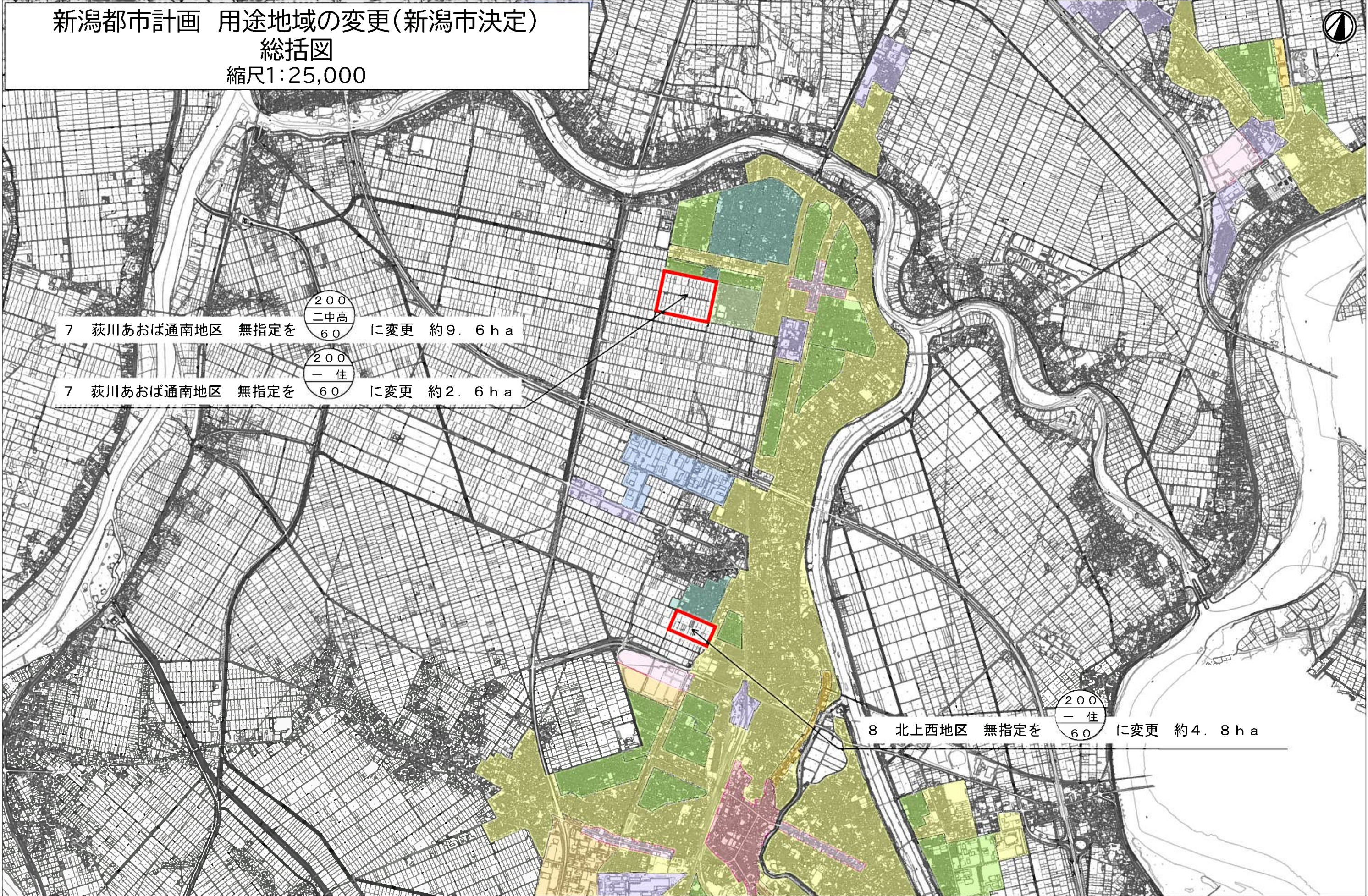
総括図

縮尺1:25,000



0 1 5km

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
総括図
縮尺1:25,000



7 荻川あおば通南地区 無指定を
200
二中高
60
に変更 約9.6ha

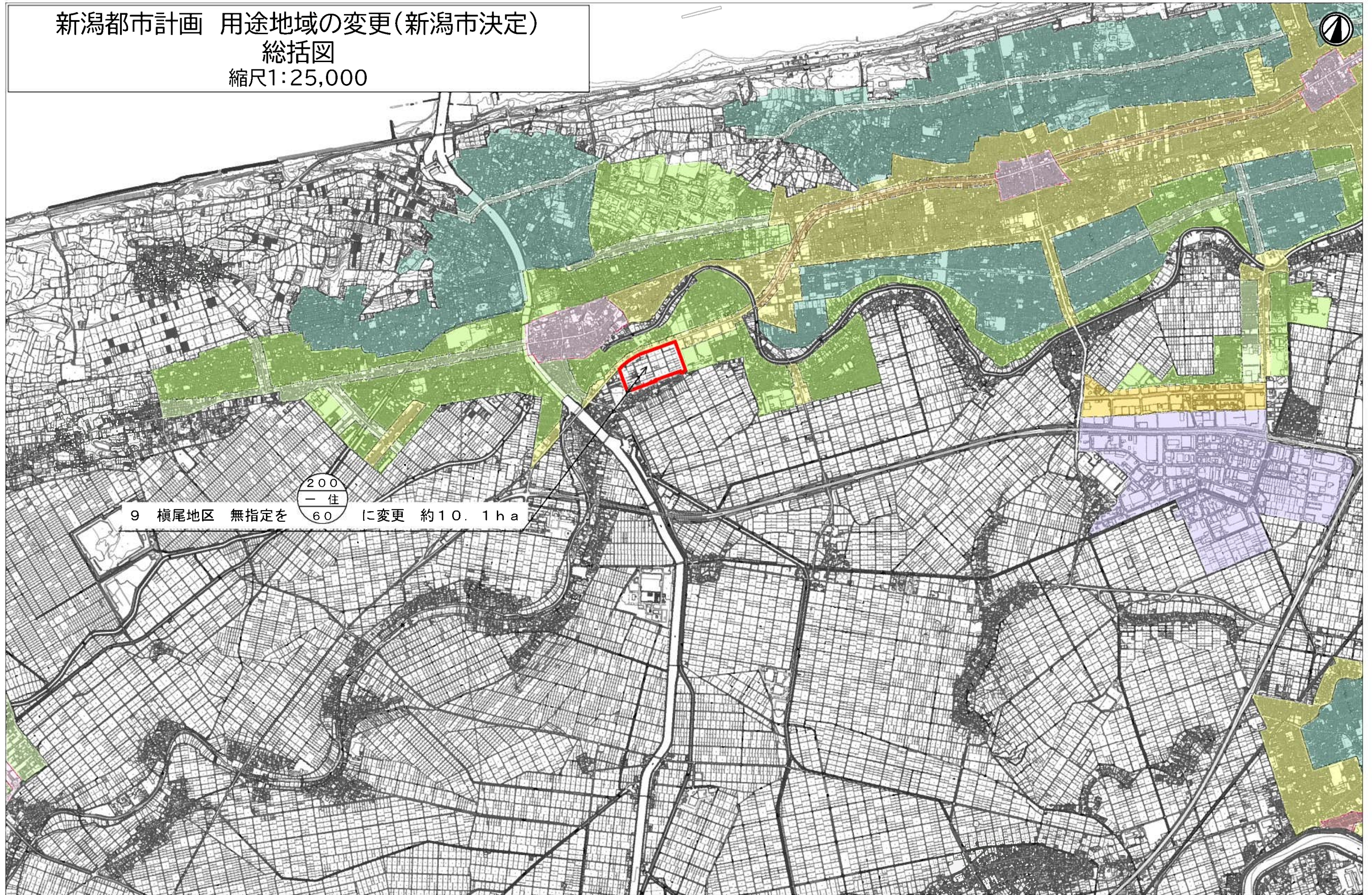
7 荻川あおば通南地区 無指定を
200
一住
60
に変更 約2.6ha

8 北上西地区 無指定を
200
一住
60
に変更 約4.8ha

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)

総括図

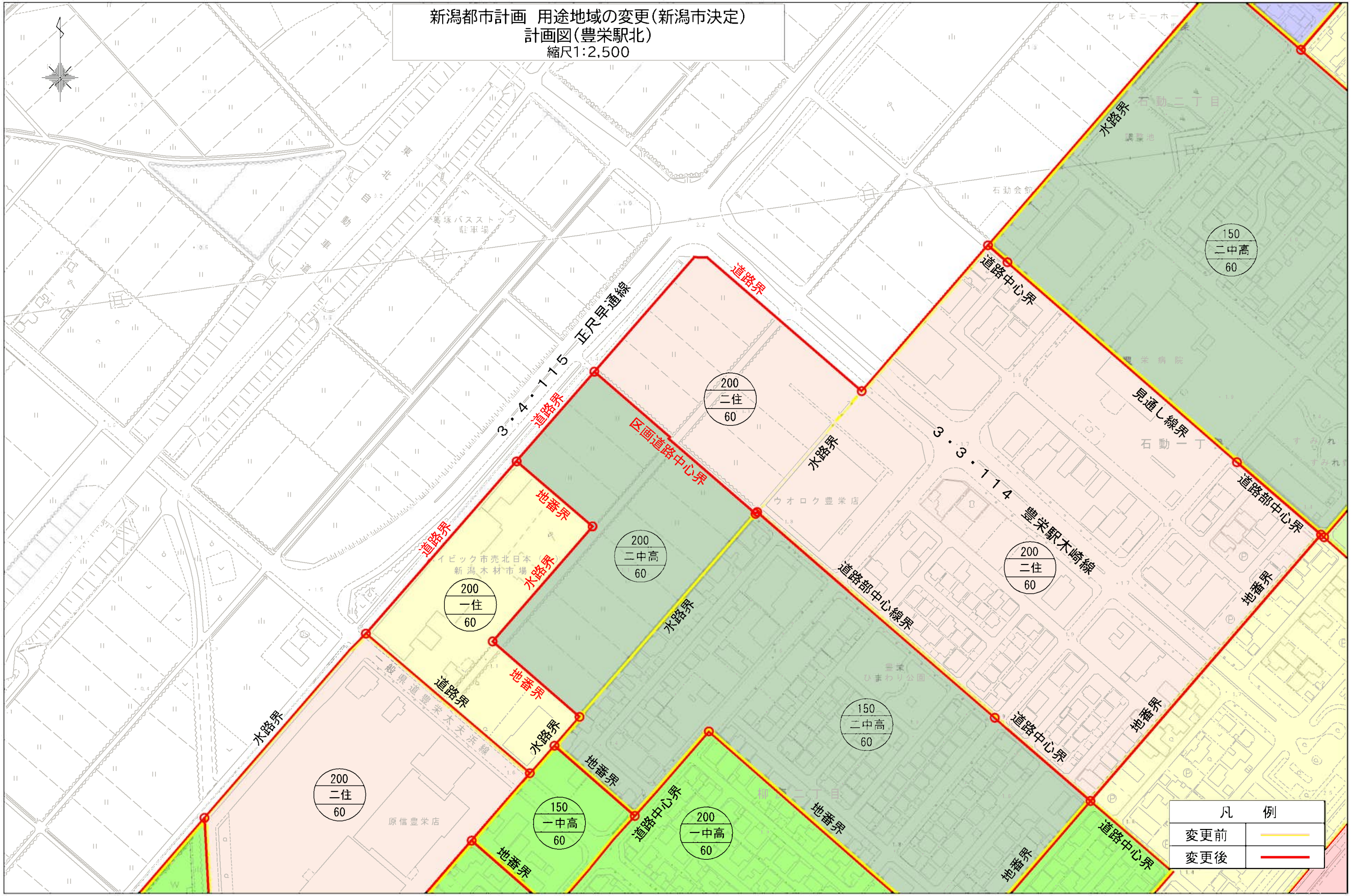
縮尺1:25,000



9 榎尾地区 無指定を 200-住 60 に変更 約10.1ha

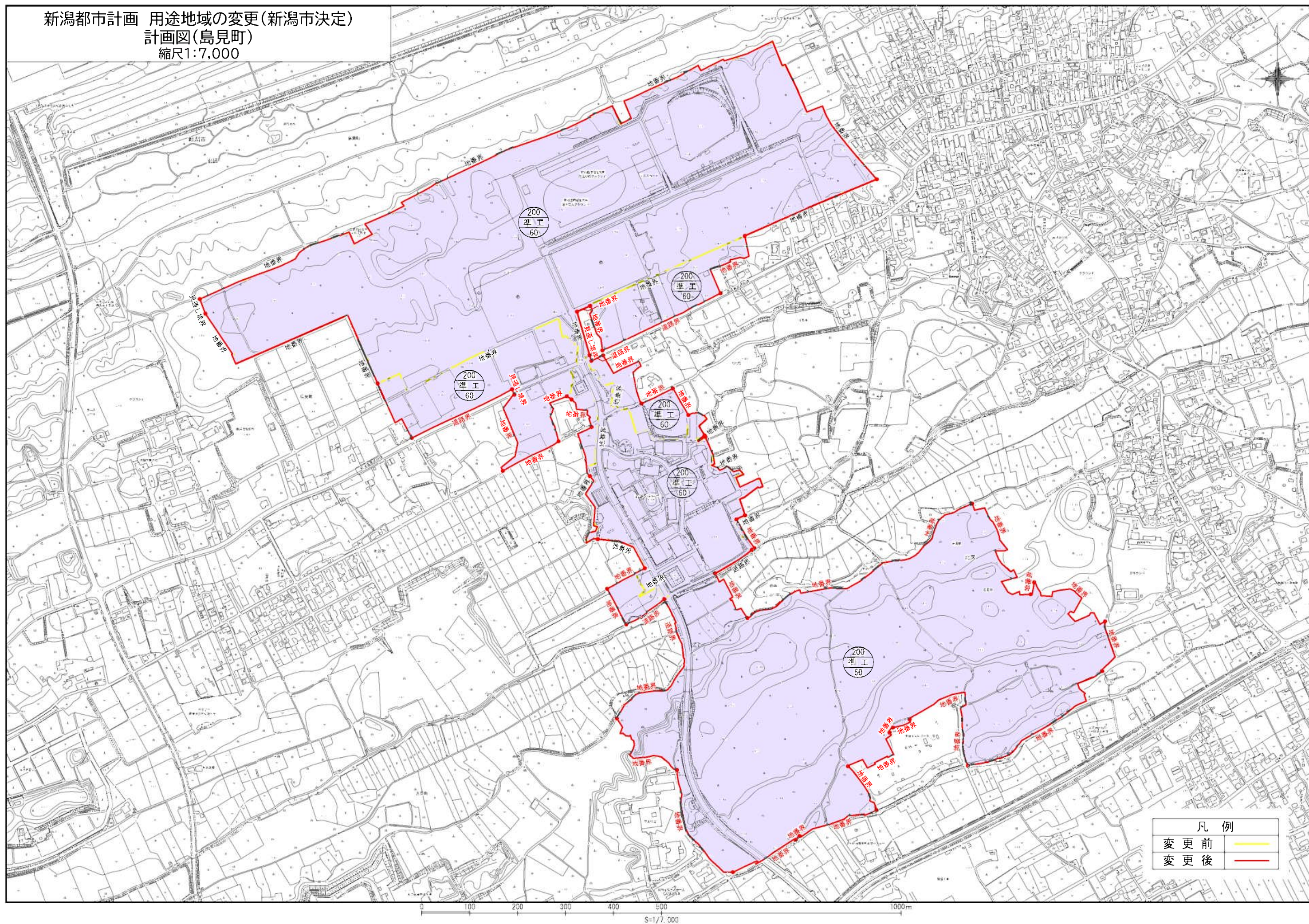
0 1 5km

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(豊栄駅北)
縮尺1:2,500

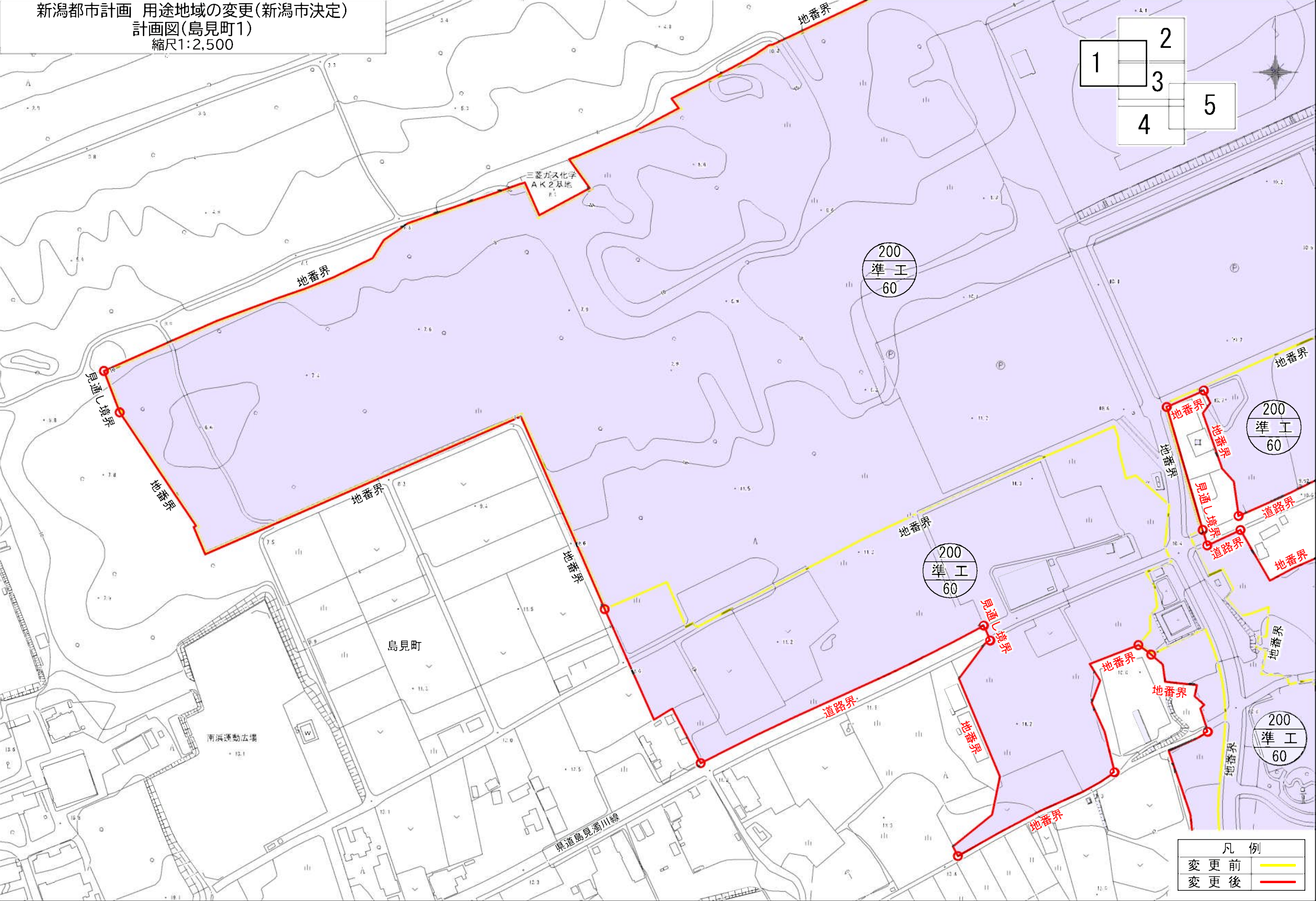


| 凡 例 | |
|-----|---|
| 変更前 | — |
| 变更后 | — |

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(島見町)
縮尺1:7,000

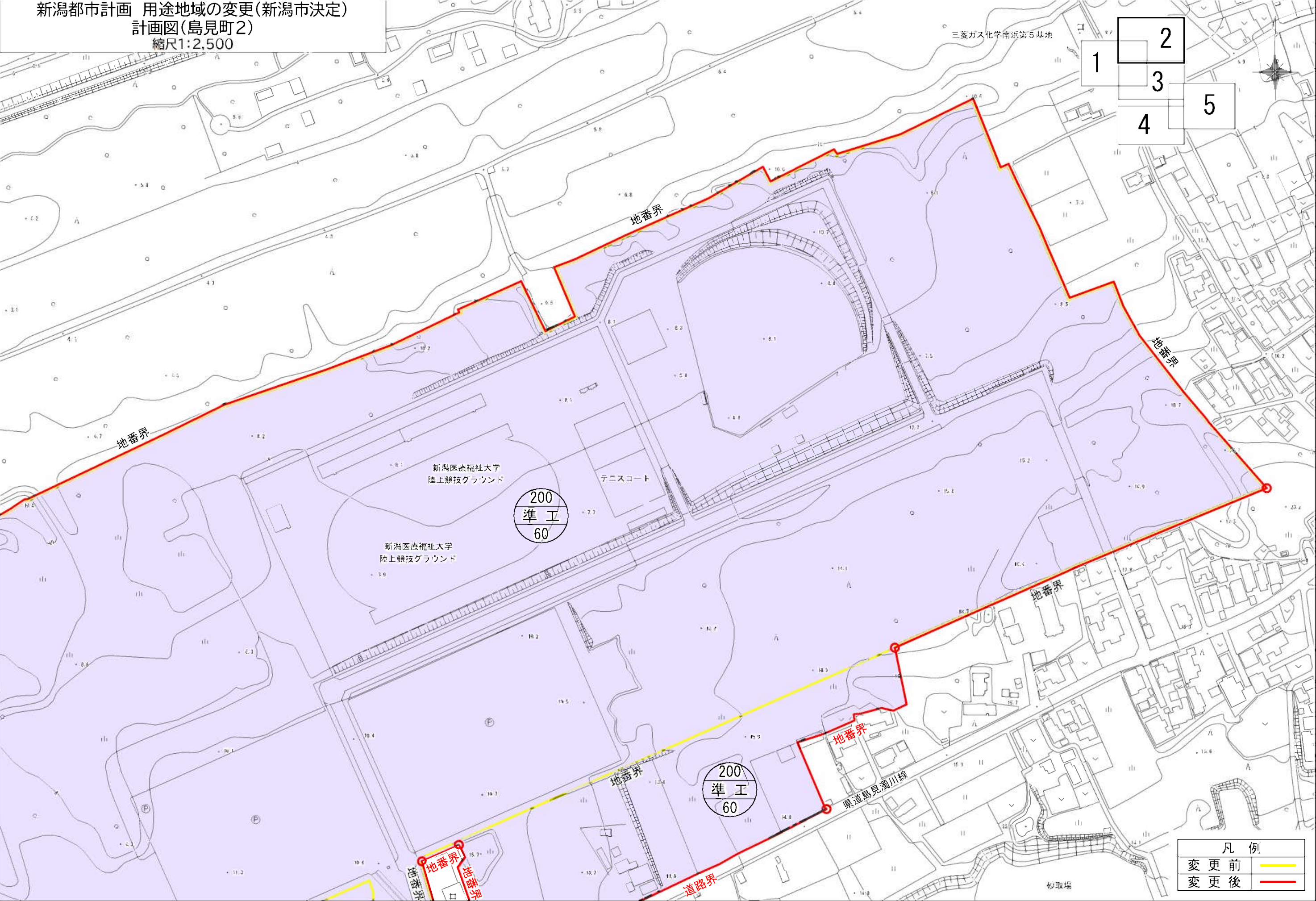


新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(島見町1)
縮尺1:2,500



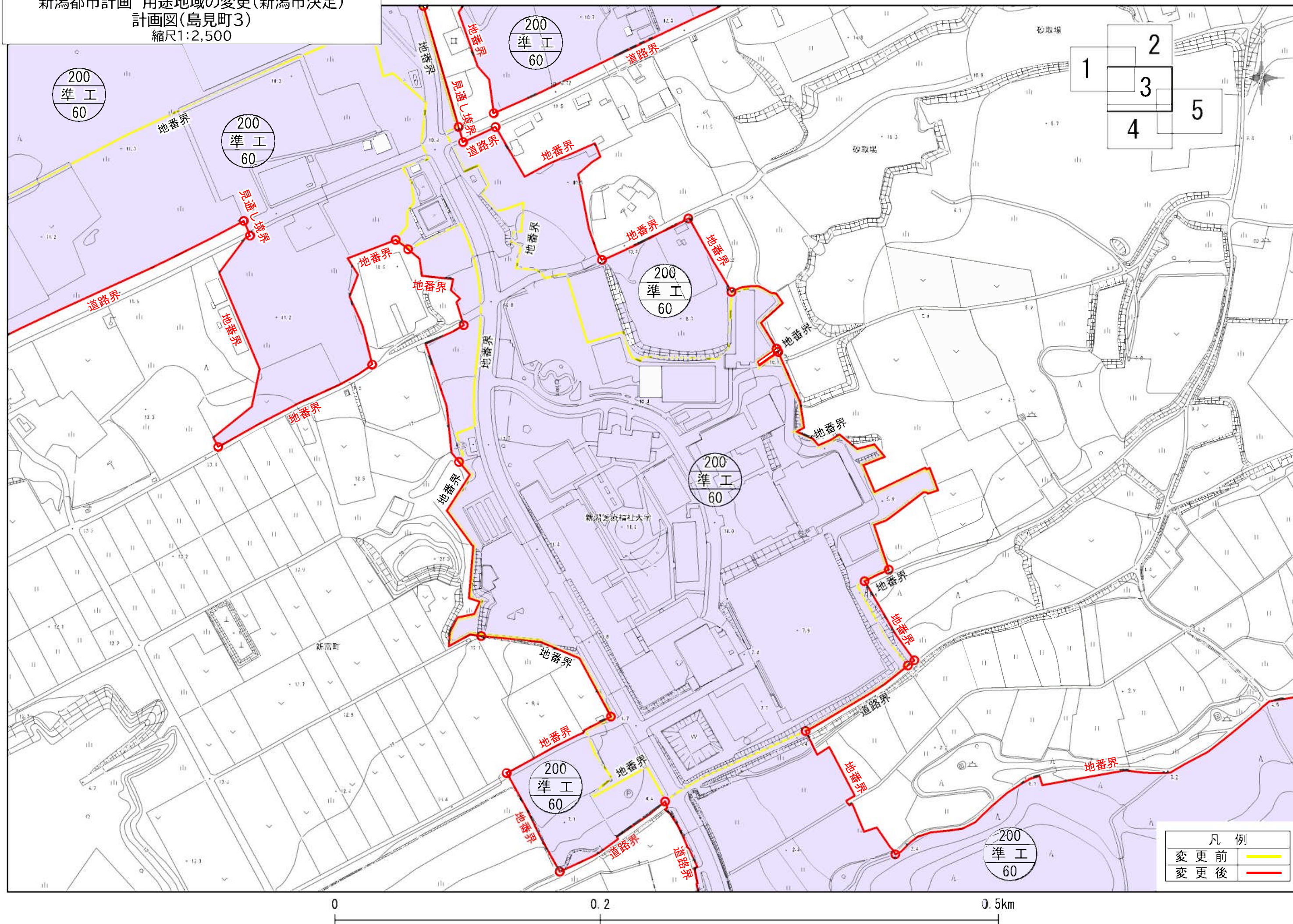
0 0.2 0.5km

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(島見町2)
縮尺1:2,500

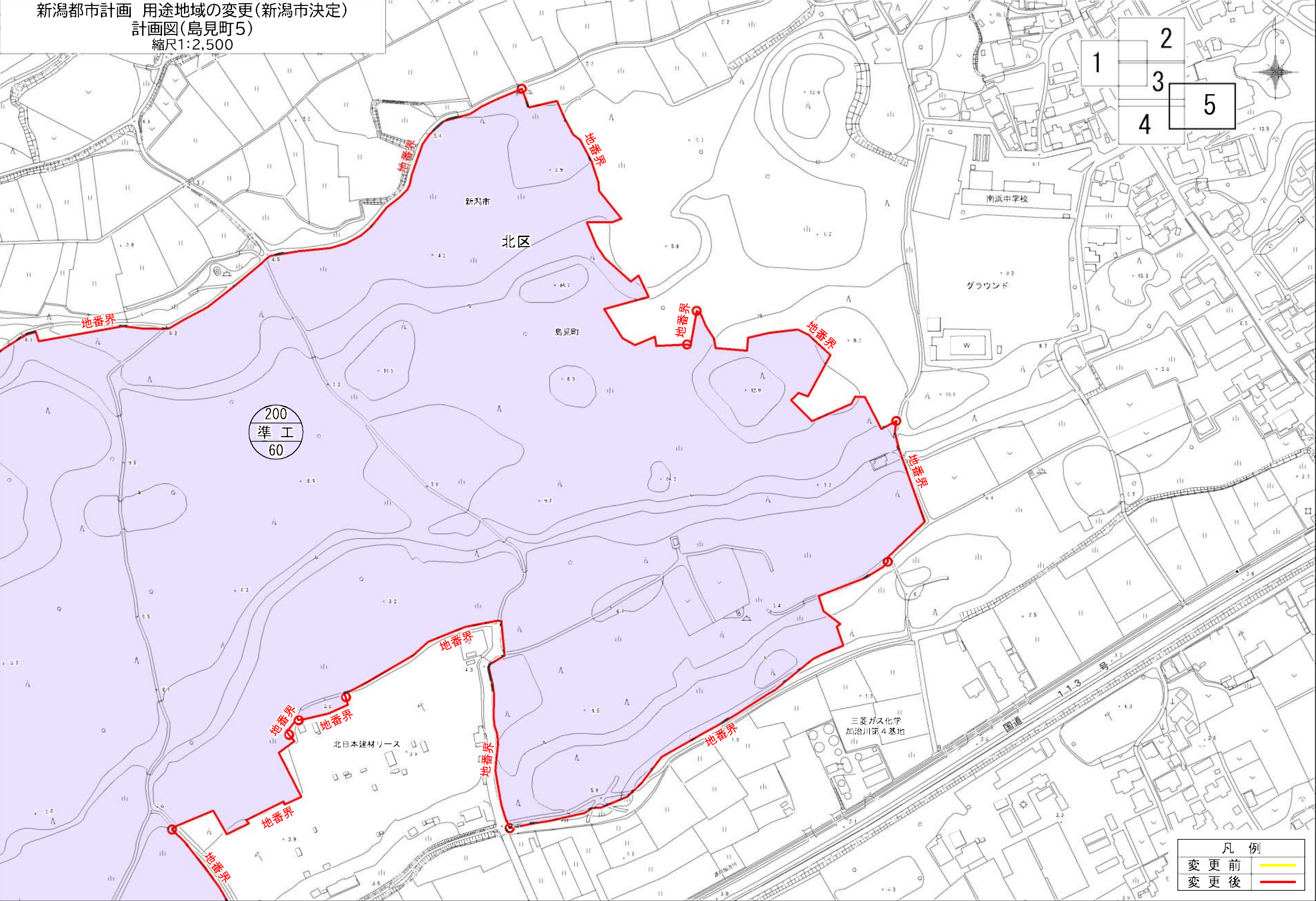


| 凡 例 | |
|-------|-----------------|
| 変 更 前 | — (Yellow line) |
| 変 更 後 | — (Red line) |

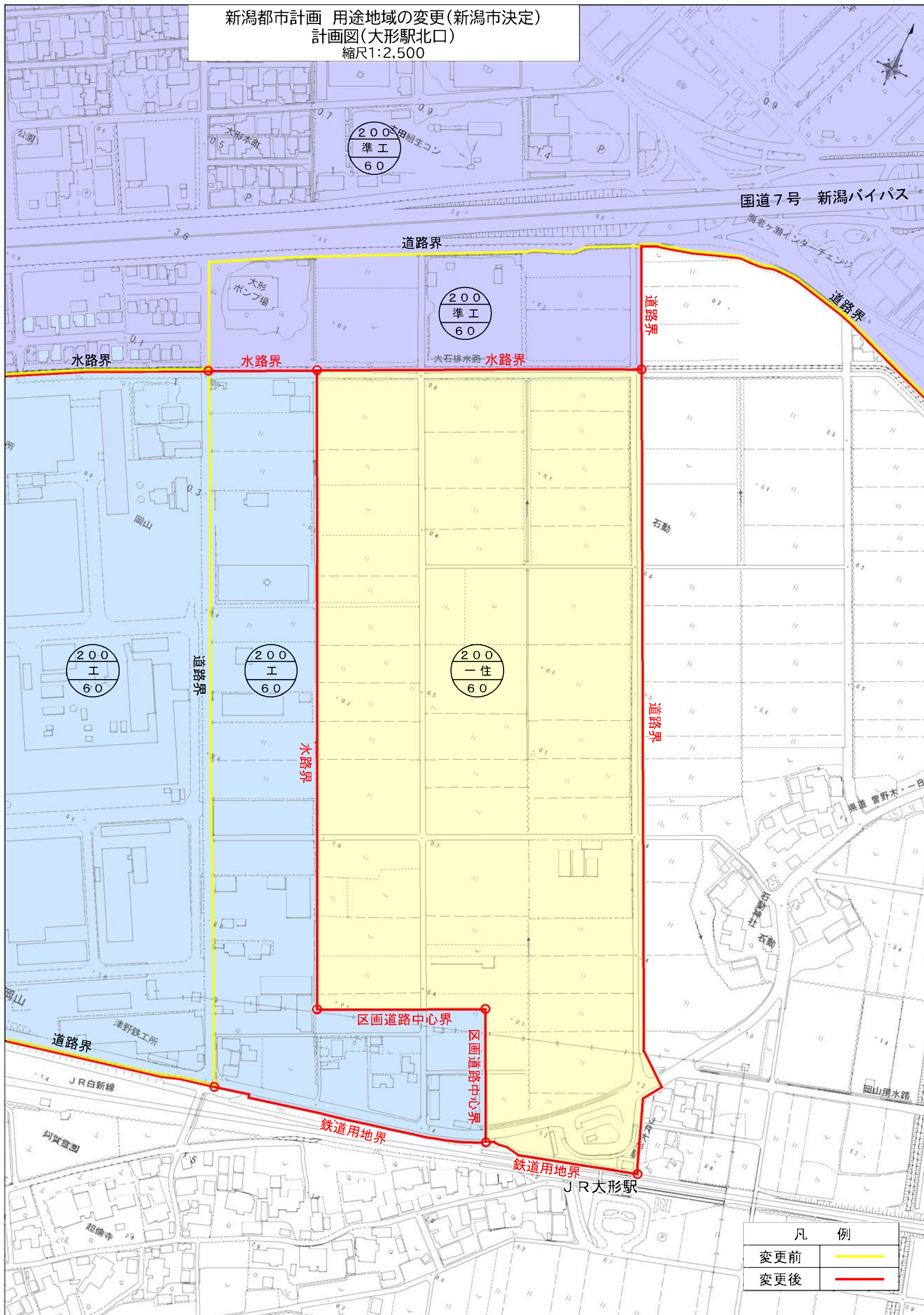
新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
 計画図(島見町3)
 縮尺1:2,500



新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(島見町5)
縮尺1:2,500



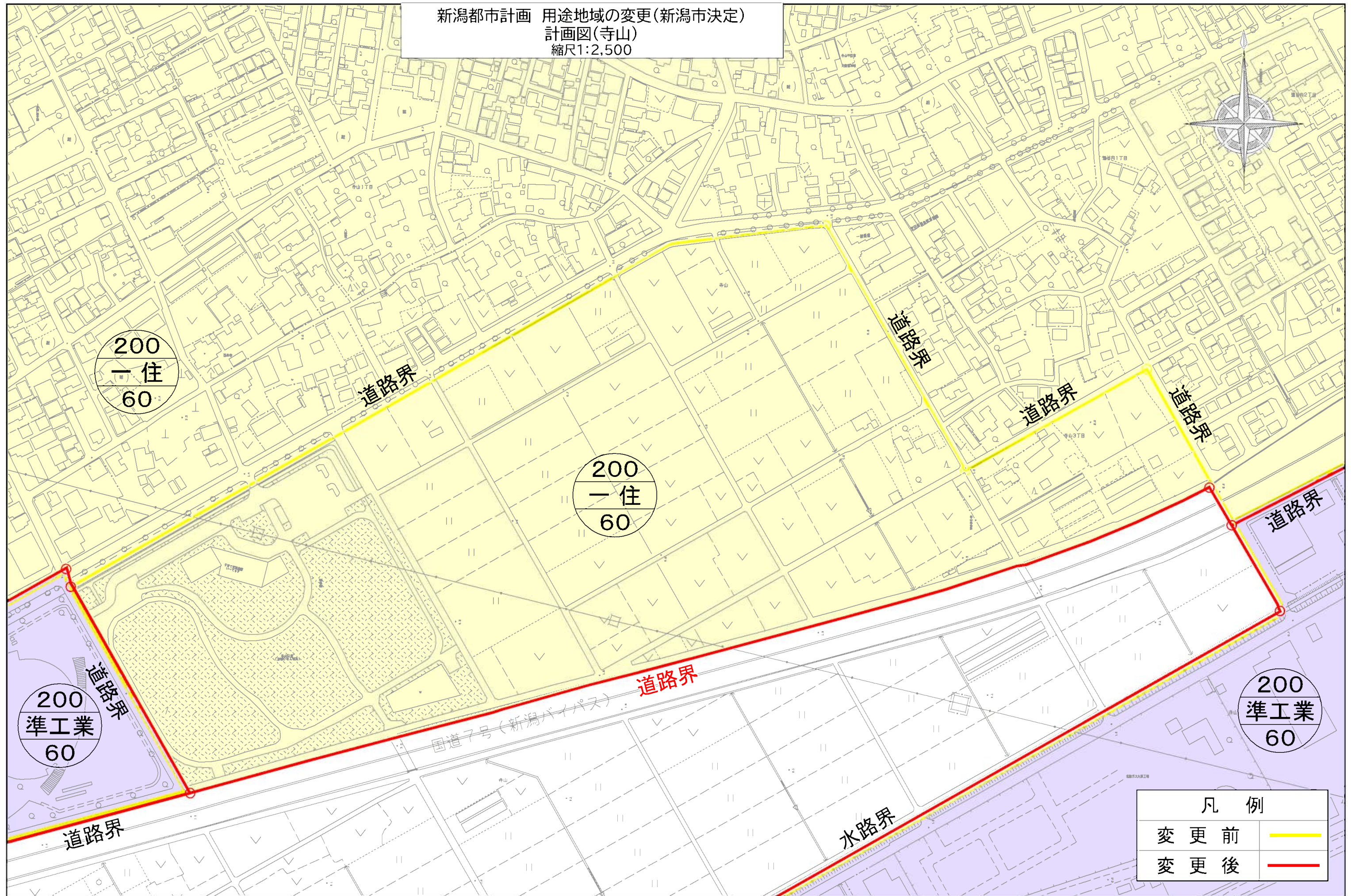
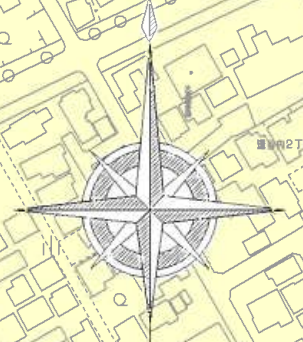
新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
 計画図(大形駅北口)
 縮尺1:2,500



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

0 0.2 0.5km

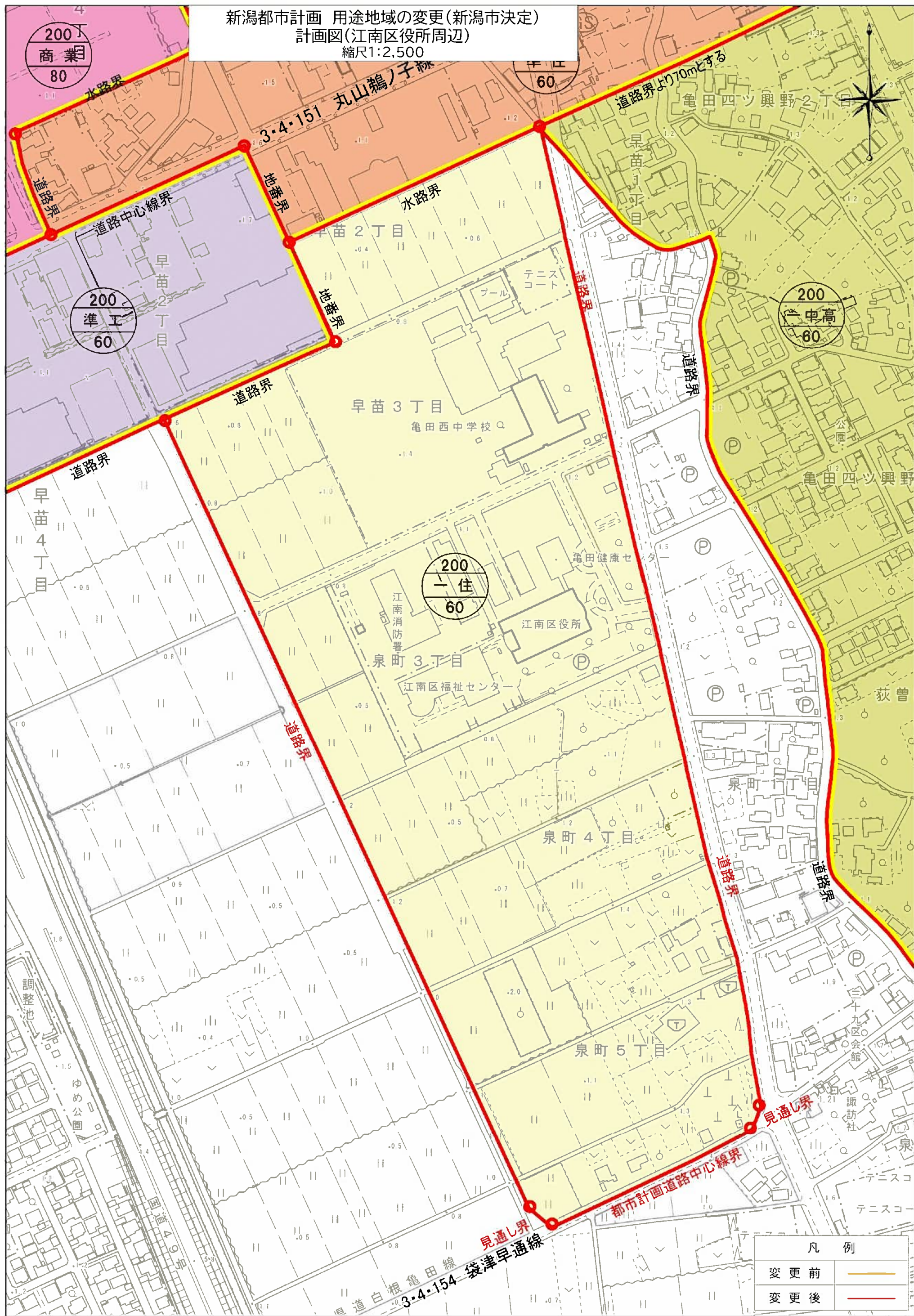
新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(寺山)
縮尺1:2,500



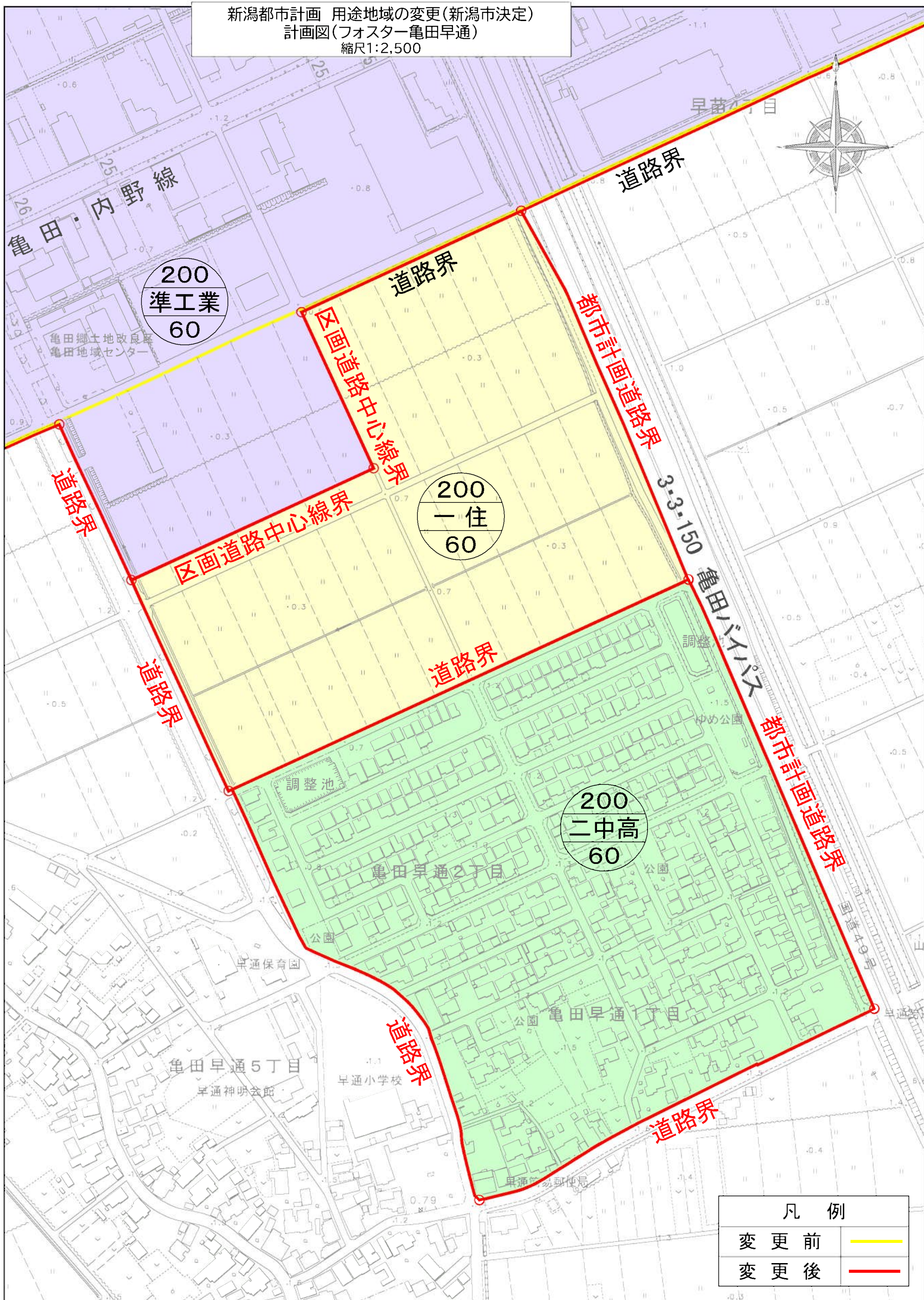
| 凡 例 | |
|-------|-----------------|
| 変 更 前 | — (Yellow line) |
| 変 更 後 | — (Red line) |

0 50 100 150 200 250m

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
 計画図(江南区役所周辺)
 縮尺1:2,500

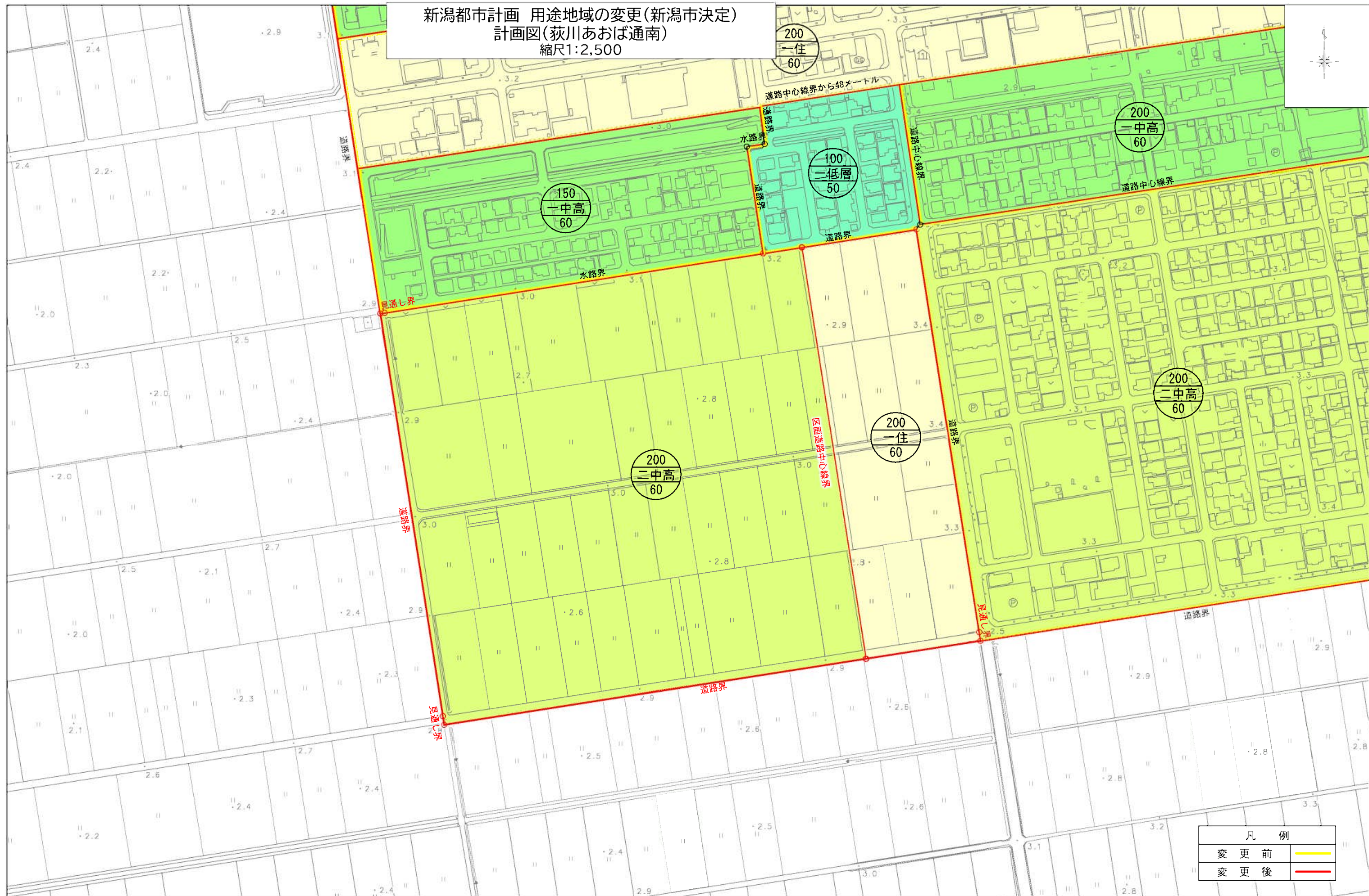


新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(フォスター亀田早通)
縮尺1:2,500

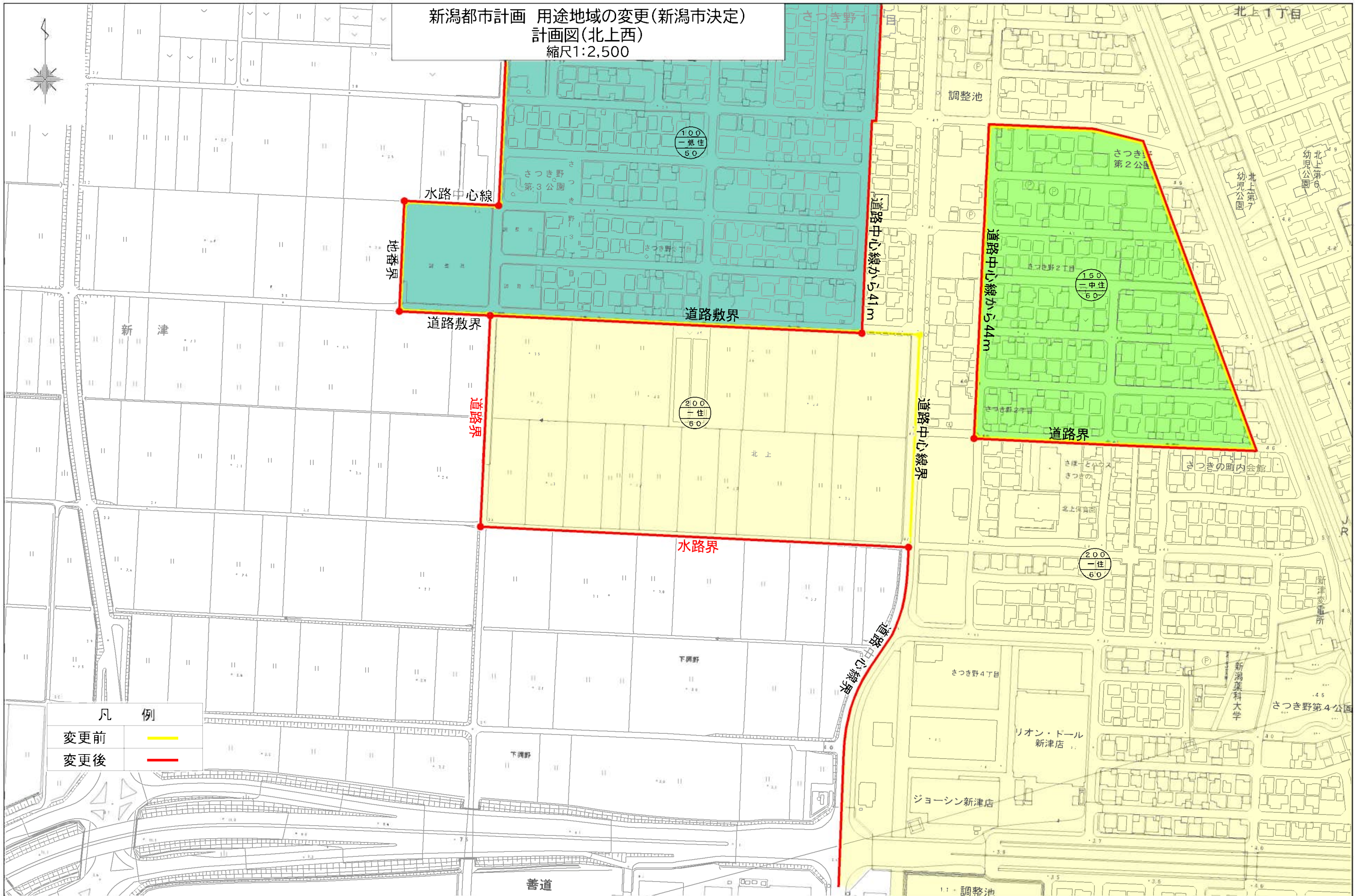


| 凡 例 | |
|-------|---|
| 変 更 前 | — |
| 変 更 後 | — |

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
計画図(荻川あおば通南)
縮尺1:2,500

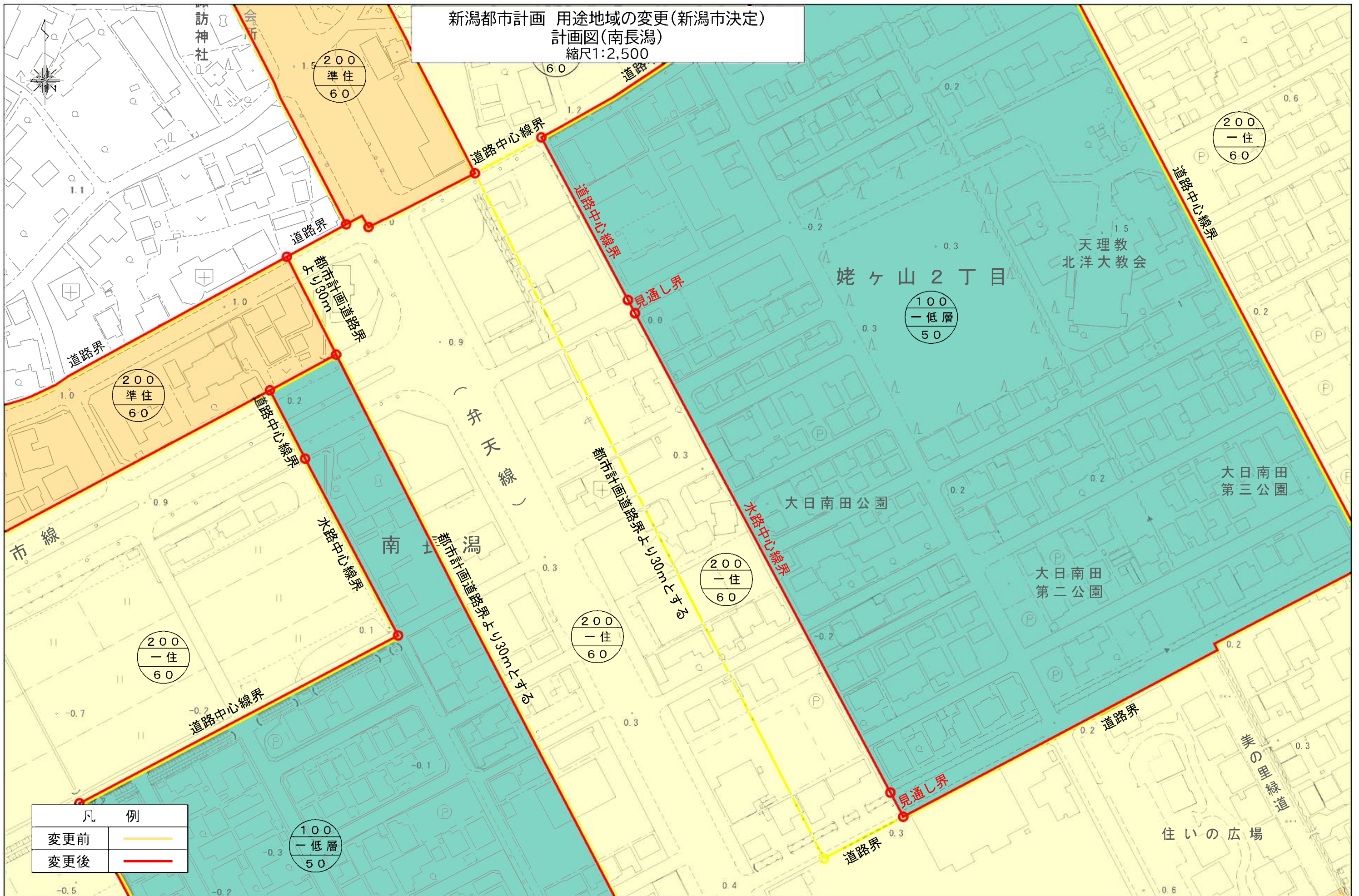


新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
 計画図(北上西)
 縮尺1:2,500



0 0.2 0.5km

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
 計画図(南長潟)
 縮尺1:2,500



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

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定) 新旧対照計画書

| 新 | | | | | | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|----------------|---------------|--------|
| 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 高さの制限 | その他・備考 |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 1,141ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 200ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 1,341ha | | | | | 10.2% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 76ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 18ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 94ha | | | | | 0.7% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 263ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 1,779ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 2,042ha | | | | | 15.5% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 17ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 724ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 741ha | | | | | 5.6% |
| 第一種住居地域 | 約 3,993ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 30.3% |
| 第二種住居地域 | 約 486ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 3.7% |
| 準住居地域 | 約 206ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 1.6% |
| 近隣商業地域 | 約 12ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 395ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 約 267ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 674ha | | | | | 5.1% |
| 商業地域 | 約 18ha | 20/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 285ha | 40/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 108ha | 60/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 小計 約 411ha | | | | | 3.1% |
| 準工業地域 | 約 1,756ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 13.3% |
| 工業地域 | 約 679ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.2% |
| 工業専用地域 | 約 750ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.7% |
| 合 計 | 約 13,174ha | | | | | 100.0% |

※建築基準法の規定による「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

端数処理のため、用途地域ごとの小計および合計値は市街化区域面積の合計値と一致しない

| 旧 | | | | | | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|----------------|---------------|--------|
| 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 高さの制限 | その他・備考 |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 1,142ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 200ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 1,342ha | | | | | 10.3% |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 76ha | 10/10以下 | 5/10以下 | — | 10m | |
| | 約 18ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 10m | |
| | 小計 約 94ha | | | | | 0.7% |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 263ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 1,831ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 2,094ha | | | | | 16.1% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 17ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 700ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 717ha | | | | | 5.5% |
| 第一種住居地域 | 約 3,916ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 30.1% |
| 第二種住居地域 | 約 484ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 3.7% |
| 準住居地域 | 約 206ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 1.6% |
| 近隣商業地域 | 約 12ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | |
| | 約 395ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 約 267ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | |
| | 小計 約 674ha | | | | | 5.2% |
| 商業地域 | 約 18ha | 20/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 285ha | 40/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 約 108ha | 60/10以下 | 8/10以下※ | — | — | |
| | 小計 約 411ha | | | | | 3.2% |
| 準工業地域 | 約 1,651ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 12.7% |
| 工業地域 | 約 674ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.2% |
| 工業専用地域 | 約 750ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | 5.8% |
| 合 計 | 約 13,013ha | | | | | 100.0% |

※建築基準法の規定による「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

端数処理のため、用途地域ごとの小計および合計値は市街化区域面積の合計値と一致しない

新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市) 面積増減表

| 種 類 | 容積率 | 建ぺい率 | 外壁後退 | 高さ制限 | 変更前 | 増 減 | 小 計 | 合 計 |
|--------------|------|------|------|------|----------|-------|----------|---------|
| 第一種低層住居専用地域 | 100% | 50% | — | 10m | 1,142ha | -1ha | 1,141ha | 1,341ha |
| | 100% | 50% | 1.0m | 10m | 200ha | 0ha | 200ha | |
| 第二種低層住居専用地域 | 100% | 50% | — | 10m | 76ha | 0ha | 76ha | 94ha |
| | 100% | 50% | 1.0m | 10m | 18ha | 0ha | 18ha | |
| 第一種中高層住居専用地域 | 150% | 60% | — | — | 263ha | 0ha | 263ha | 2,042ha |
| | 200% | 60% | — | — | 1,831ha | -51ha | 1,779ha | |
| 第二種中高層住居専用地域 | 150% | 60% | — | — | 17ha | 0ha | 17ha | 741ha |
| | 200% | 60% | — | — | 700ha | 24ha | 724ha | |
| 第一種住居地域 | 200% | 60% | — | — | 3,916ha | 77ha | 3,993ha | |
| 第二種住居地域 | 200% | 60% | — | — | 484ha | 2ha | 486ha | |
| 準住居地域 | 200% | 60% | — | — | 206ha | 0ha | 206ha | |
| 近隣商業地域 | 200% | 60% | — | — | 12ha | 0ha | 12ha | 674ha |
| | 200% | 80% | — | — | 395ha | 0ha | 395ha | |
| | 300% | 80% | — | — | 267ha | 0ha | 267ha | |
| 商業地域 | 200% | 80% | — | — | 18ha | 0ha | 18ha | 411ha |
| | 400% | 80% | — | — | 285ha | 0ha | 285ha | |
| | 600% | 80% | — | — | 108ha | 0ha | 108ha | |
| 準工業地域 | 200% | 60% | — | — | 1,651ha | 105ha | 1,756ha | |
| 工業地域 | 200% | 60% | — | — | 674ha | 5ha | 679ha | |
| 工業専用地域 | 200% | 60% | — | — | 750ha | 0ha | 750ha | |
| 合 計 | | | | | 13,013ha | 161ha | 13,174ha | |

※建築基準法の規定による「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

端数処理のため、用途地域ごとの小計および合計値は市街化区域面積の合計値と一致しない

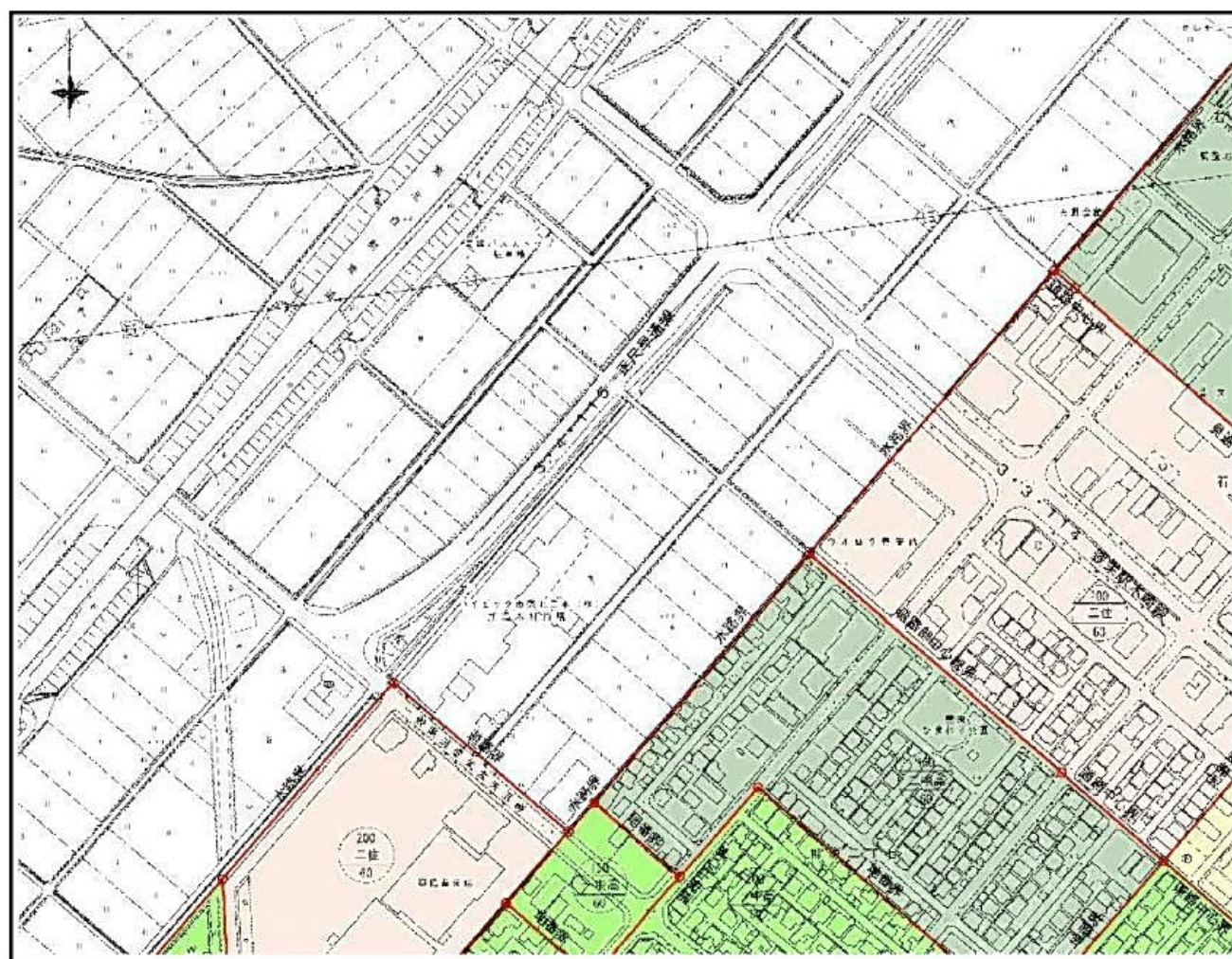
用途地域変更地区別調書

| 番 号 | 地区名 | | 編入面積 | 変更前 | | | 変更後 | | | 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 | 用途地域面積 | 用途地域 | 容積率 建ぺい率 | 用途地域面積 | | | | |
| 1 | 北区 | 豊栄駅北地区 (市街化区域へ編入) | 5.8ha | 無指定 | $\frac{200\%}{70\%}$ | 5.8ha | 第二種中高層住居専用地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 2.3ha | — | 田・畑用地 | 0 / 1 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| | | | | | | | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 1.7ha | | | | |
| | | | | | | | 第二種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 1.8ha | | | | |
| 2 | 北区 | 島見町地区 (市街化区域へ編入、用途地域の変更) | 48.6ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ ※ | 48.6ha | 準工業地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 100.0ha | — | 山林・大学施設用地 | 0 / 64 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| | | | | 第一種中高層住居専用地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 51.4ha | | | | | | | |
| 3 | 東区 | 大形駅北口地区 (市街化区域へ編入) | 20.2ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 20.2ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 12.3ha | — | 田・畑・工業用地 | 0 / 31 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| | | | | | | | 準工業地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 2.7ha | | | | |
| | | | | | | | 工業地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 5.2ha | | | | |
| 4 | 東区 | 寺山地区 (市街化区域へ編入) | 17.2ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 17.2ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 17.2ha | — | 田・畑・公園用地 | 0 / 16 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| 5 | 江南区 | 江南区役所地区 (市街化区域へ編入) | 18.2ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 18.2ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 18.2ha | — | 田・畑・公共施設用地 | 0 / 34 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| 6 | 江南区 | フォスター亀田早通地区 (市街化区域へ編入) | 24.1ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 24.1ha | 第二種中高層住居専用地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 12.3ha | — | 田・住宅用地 | 0 / 429 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| | | | | | | | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 9.2ha | | | | |
| | | | | | | | 準工業地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 2.6ha | | | | |
| 7 | 秋葉区 | 荻川あおば通南地区 (市街化区域へ編入) | 12.2ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 12.2ha | 第二種中高層住居専用地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 9.6ha | — | 田用地 | 0 / 1 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| | | | | | | | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 2.6ha | | | | |
| 8 | 秋葉区 | 北上西地区 (市街化区域へ編入) | 4.8ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 4.8ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 4.8ha | — | 田用地 | 0 / 0 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| 9 | 西区 | 槇尾地区 (市街化区域へ編入) | 10.1ha | 無指定 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 10.1ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 10.1ha | — | 田・畑用地 | 0 / 27 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| 10 | 中央区 | 南長湯地区 (用途地域の変更のみ) | 0.0ha | 第一種低層住居専用地域 | $\frac{100\%}{50\%}$ | 1.2ha | 第一種住居地域 | $\frac{200\%}{60\%}$ | 1.2ha | — | 住宅・商業用地 | 0 / 28 0.0% | 別紙理由書のとおり |
| 合 計 | | | 161.2ha | | | 213.8ha | | | 213.8ha | | | 0 / 631 0.0% | |

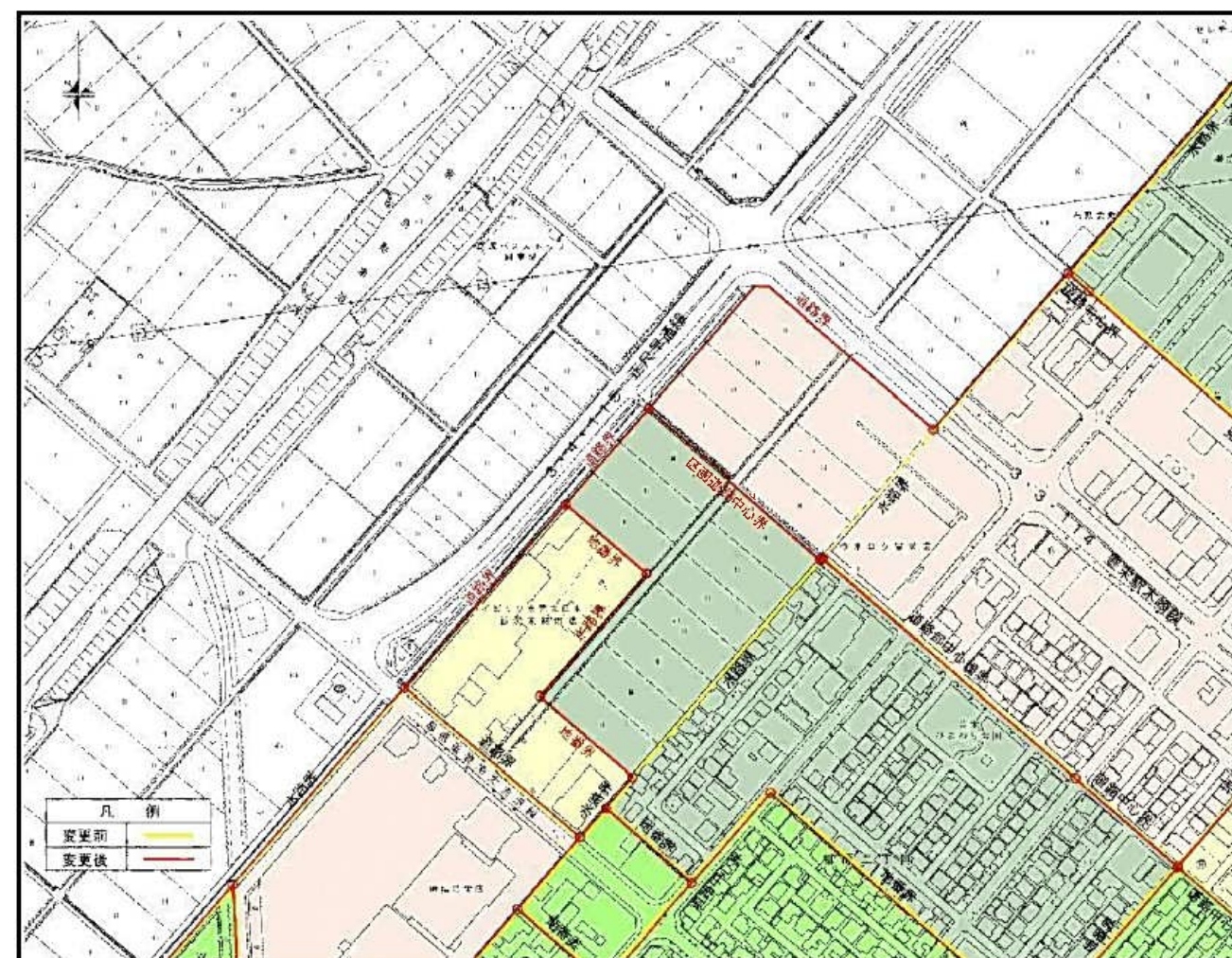
※島見町地区の一部(南側)は80%/30%

新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (豊栄駅北地区)

変更前

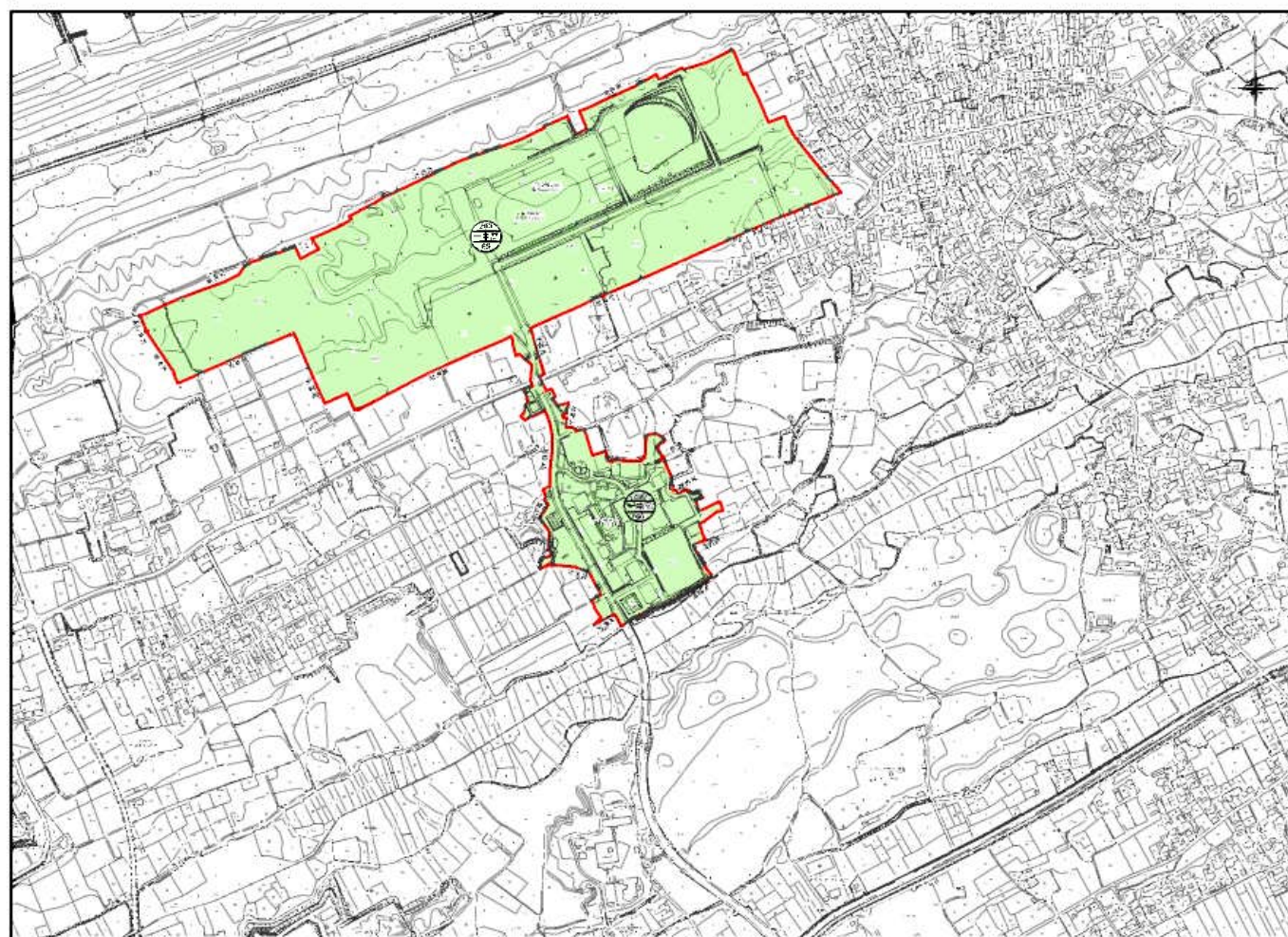


変更後

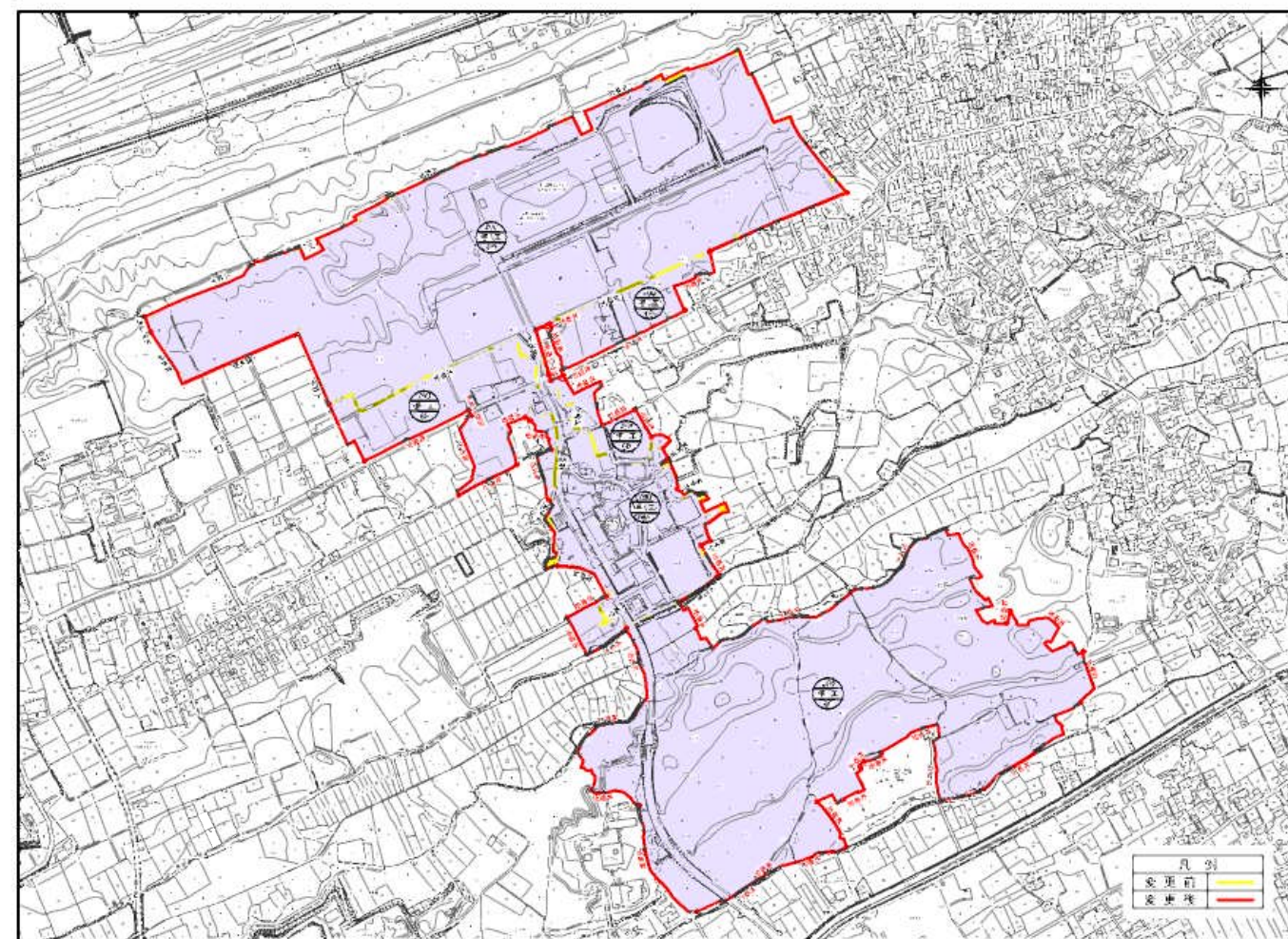


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (島見町地区)

変更前



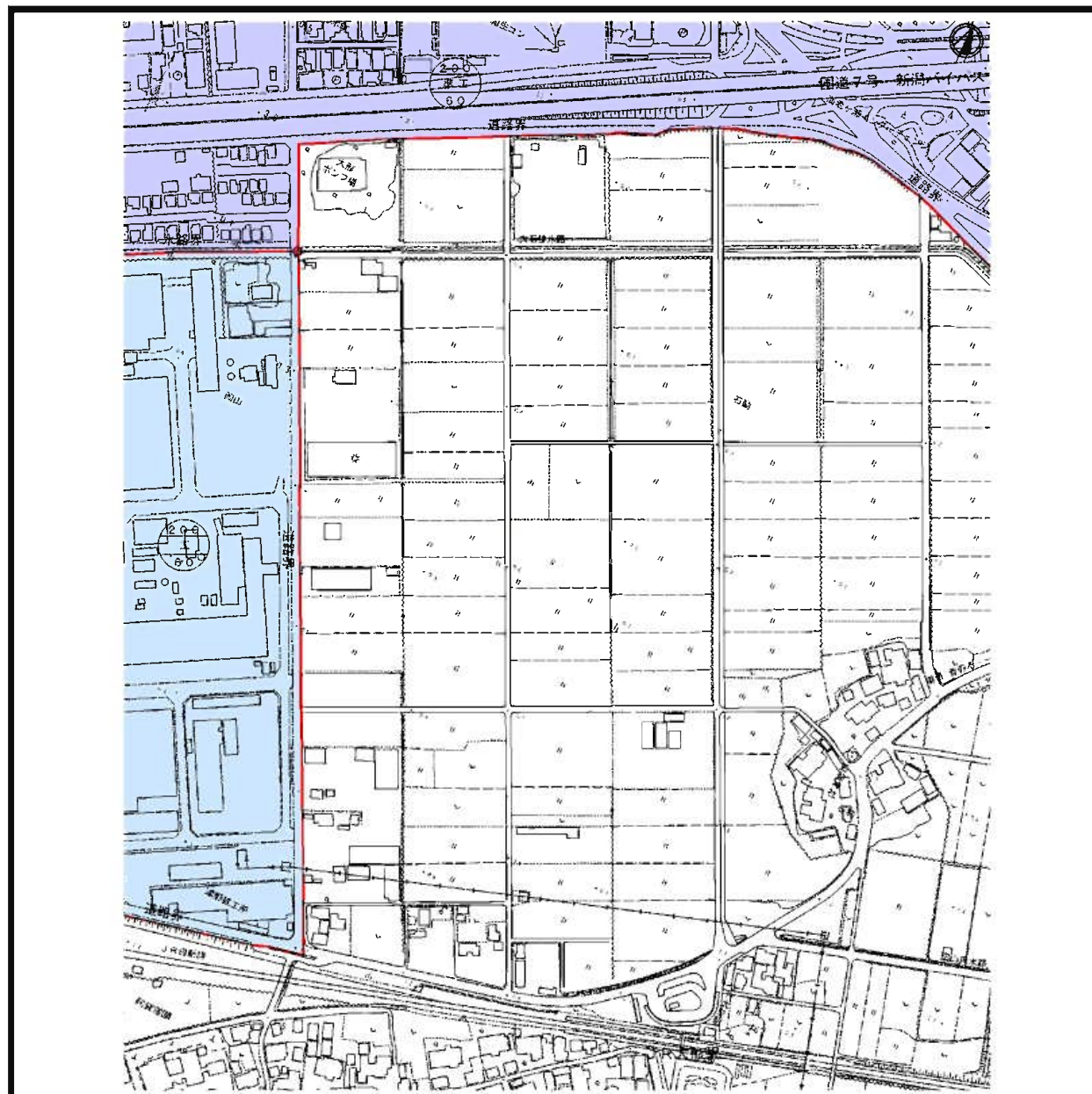
変更後



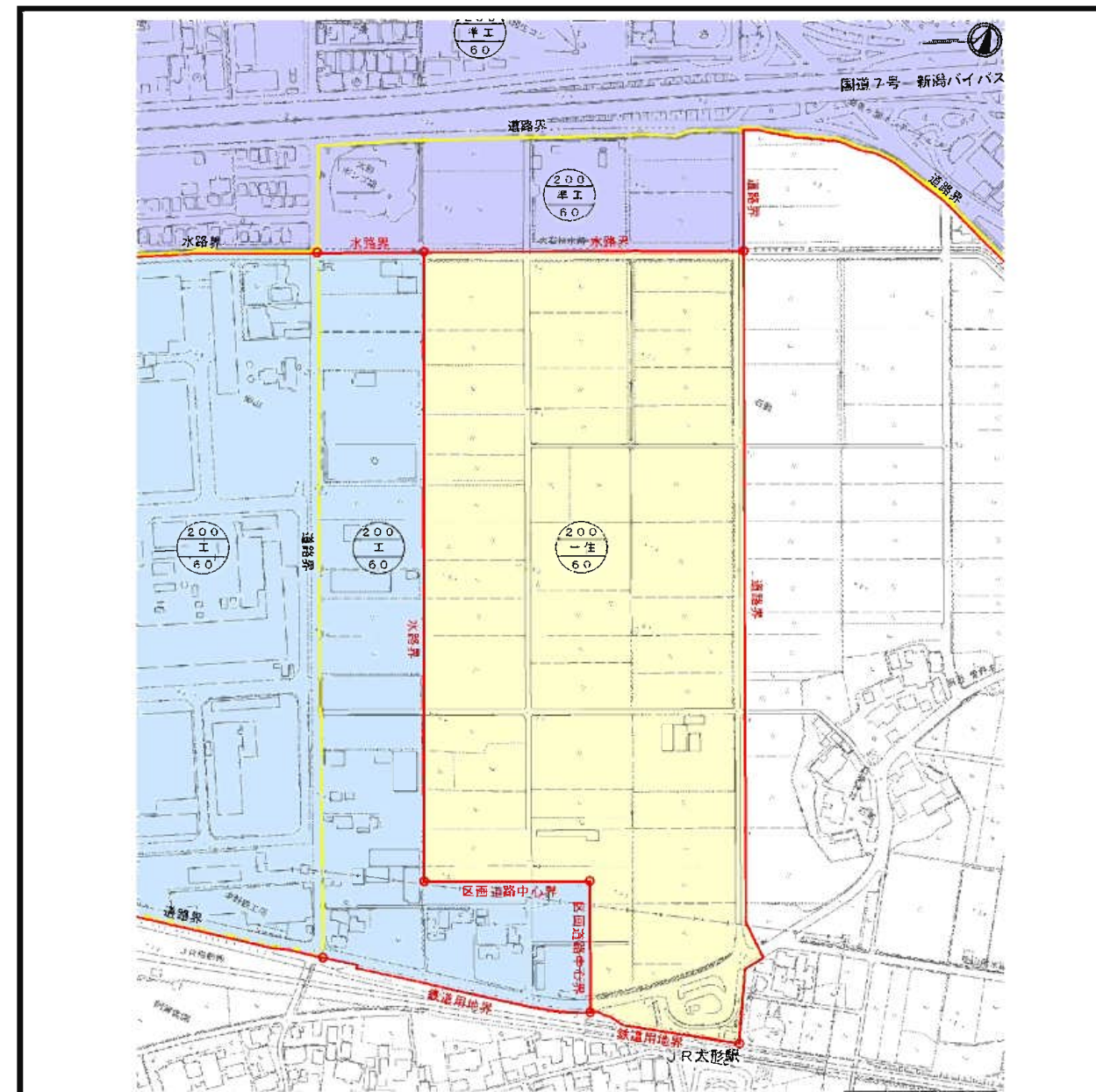
新潟都市計画用途地域

新旧対照計画図 (大形駅北口地区)

変更前

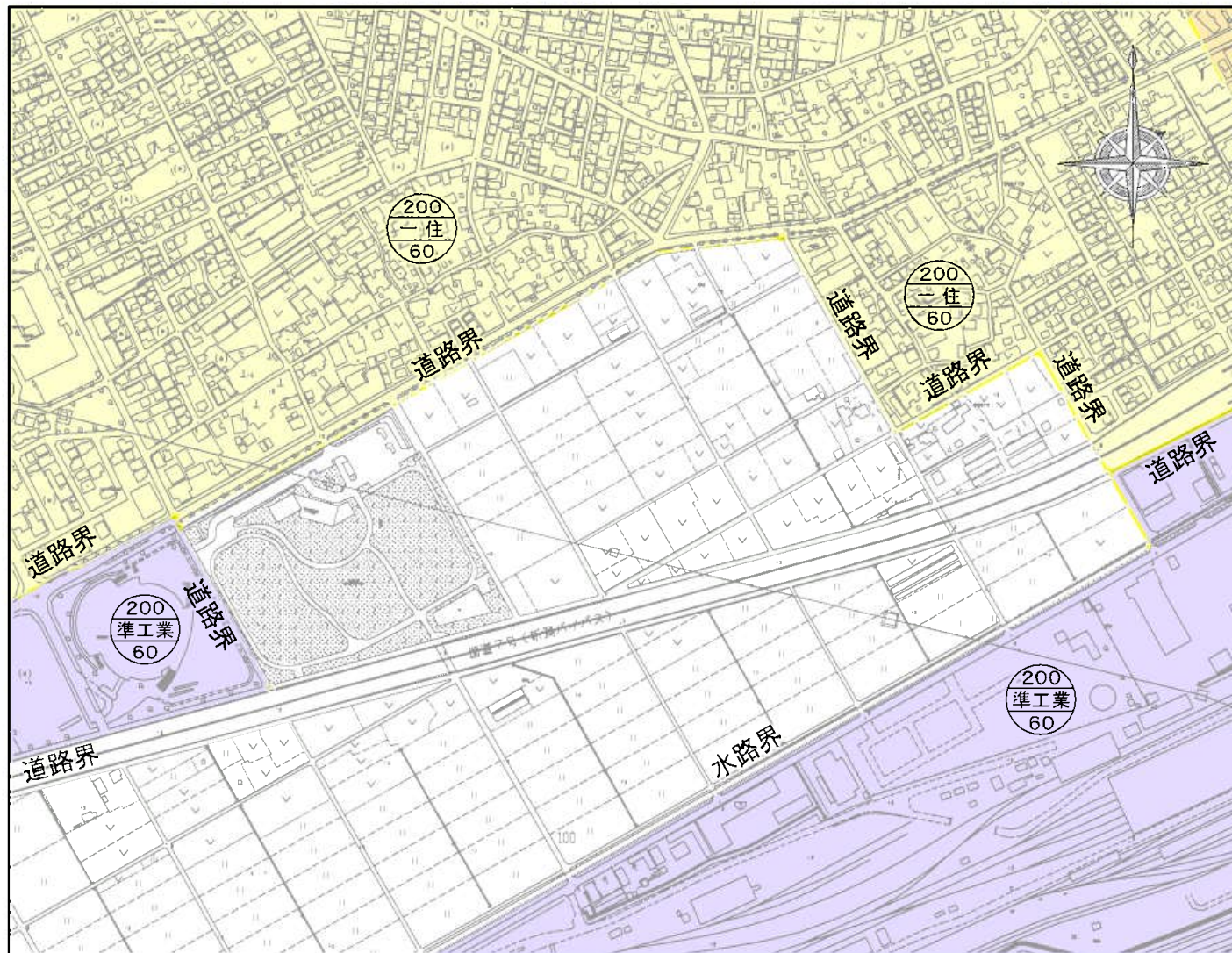


変更後

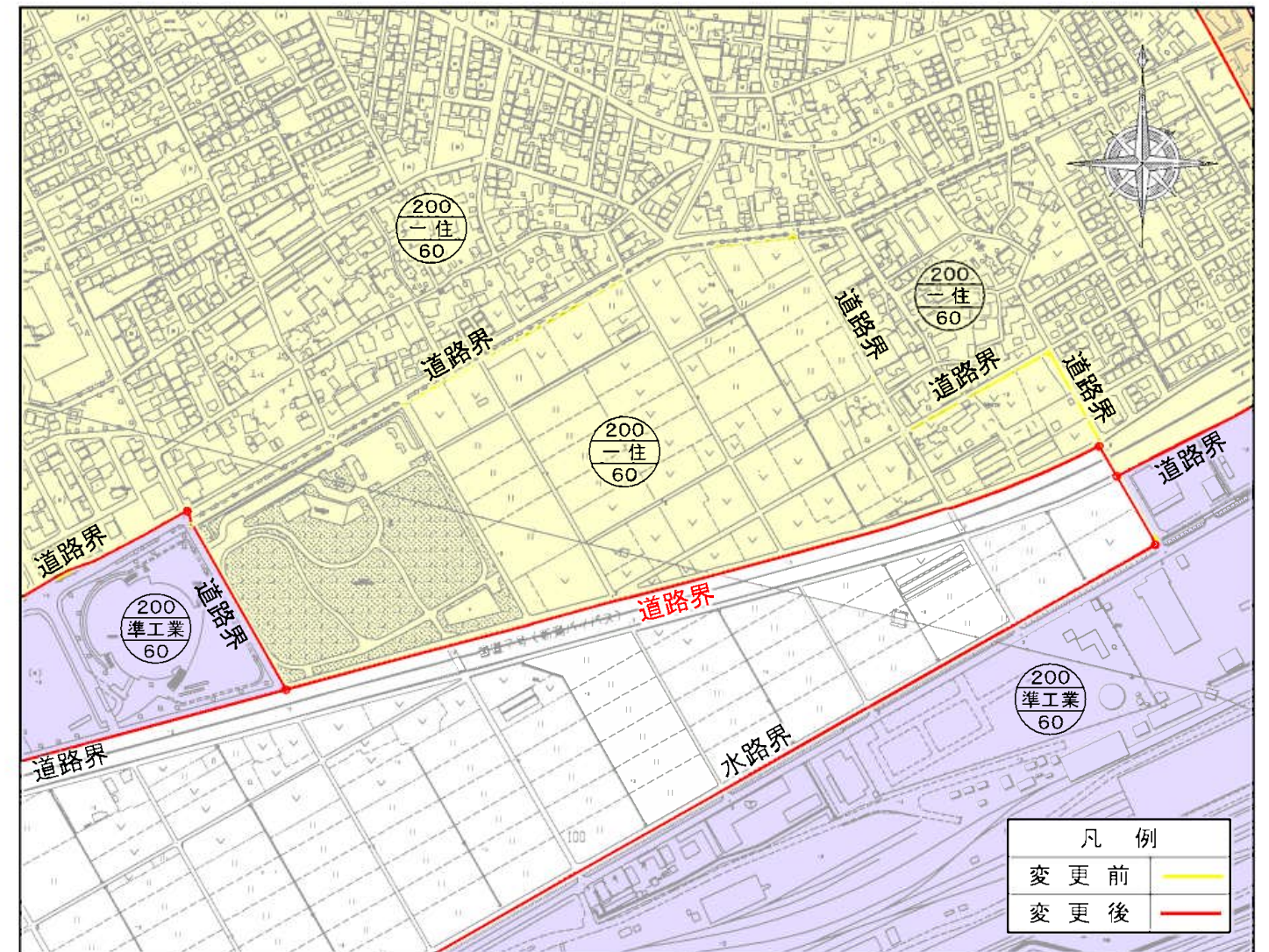


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (寺山地区)

変更前

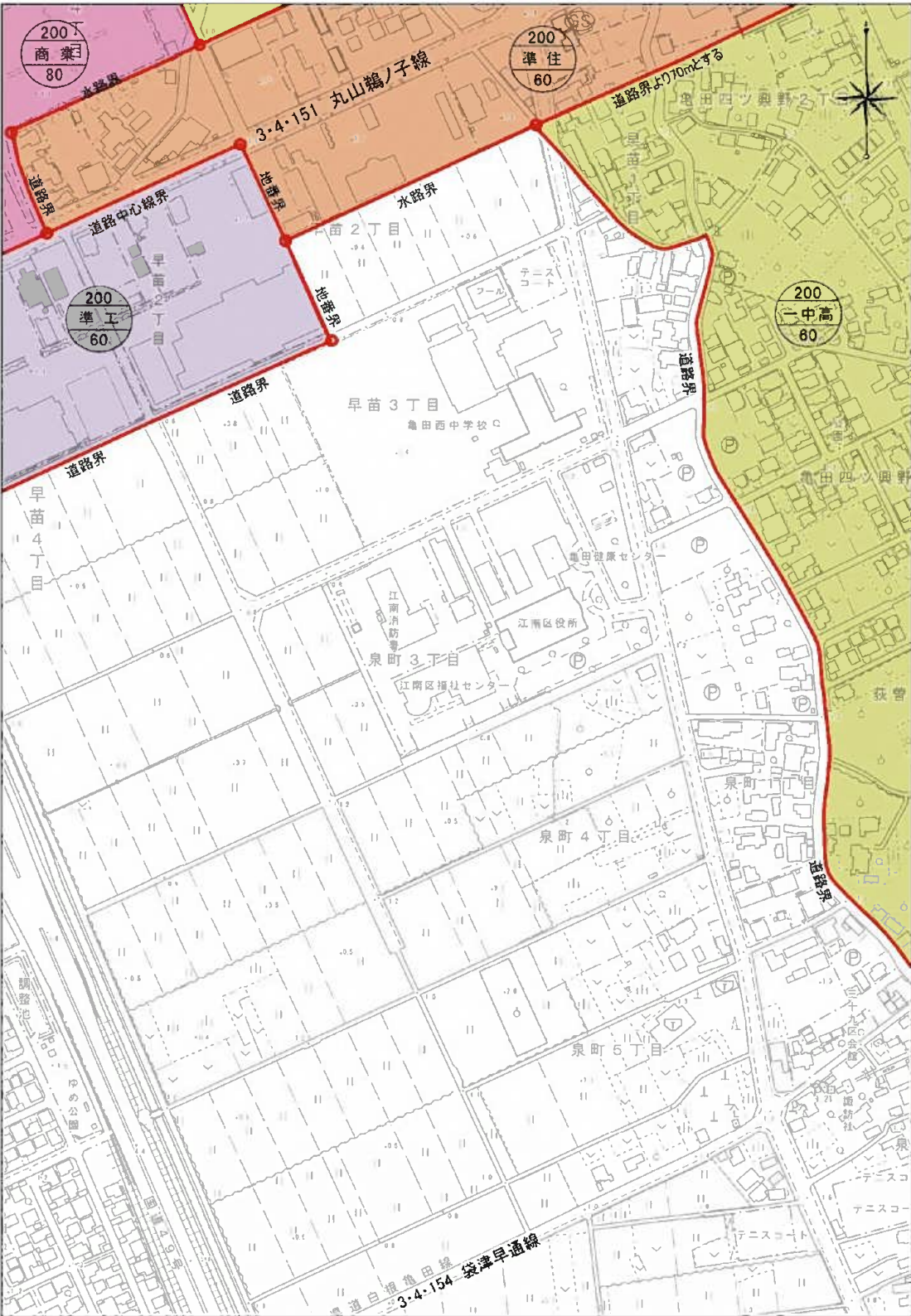


変更後

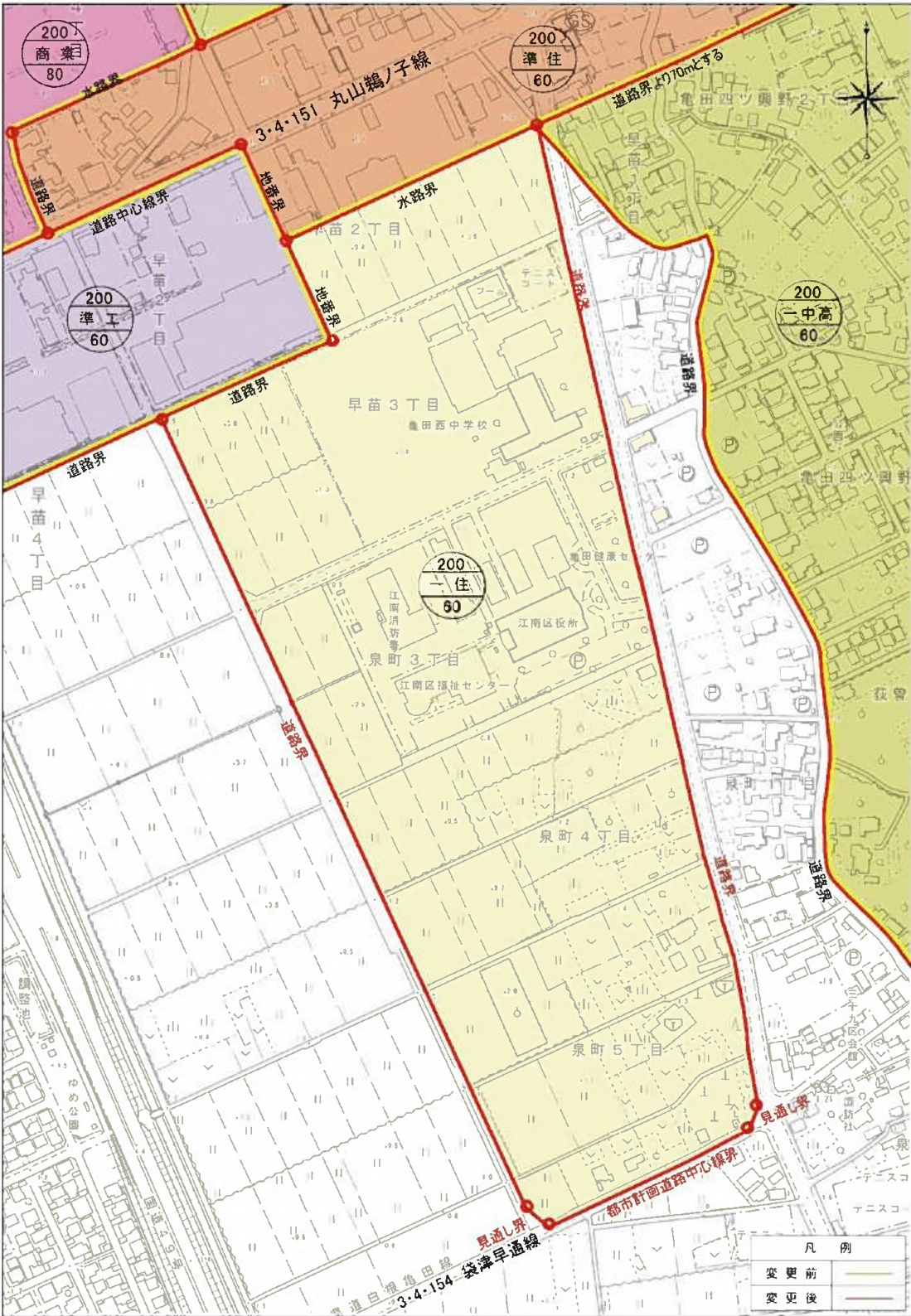


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (江南区役所周辺地区)

変更前



変更後

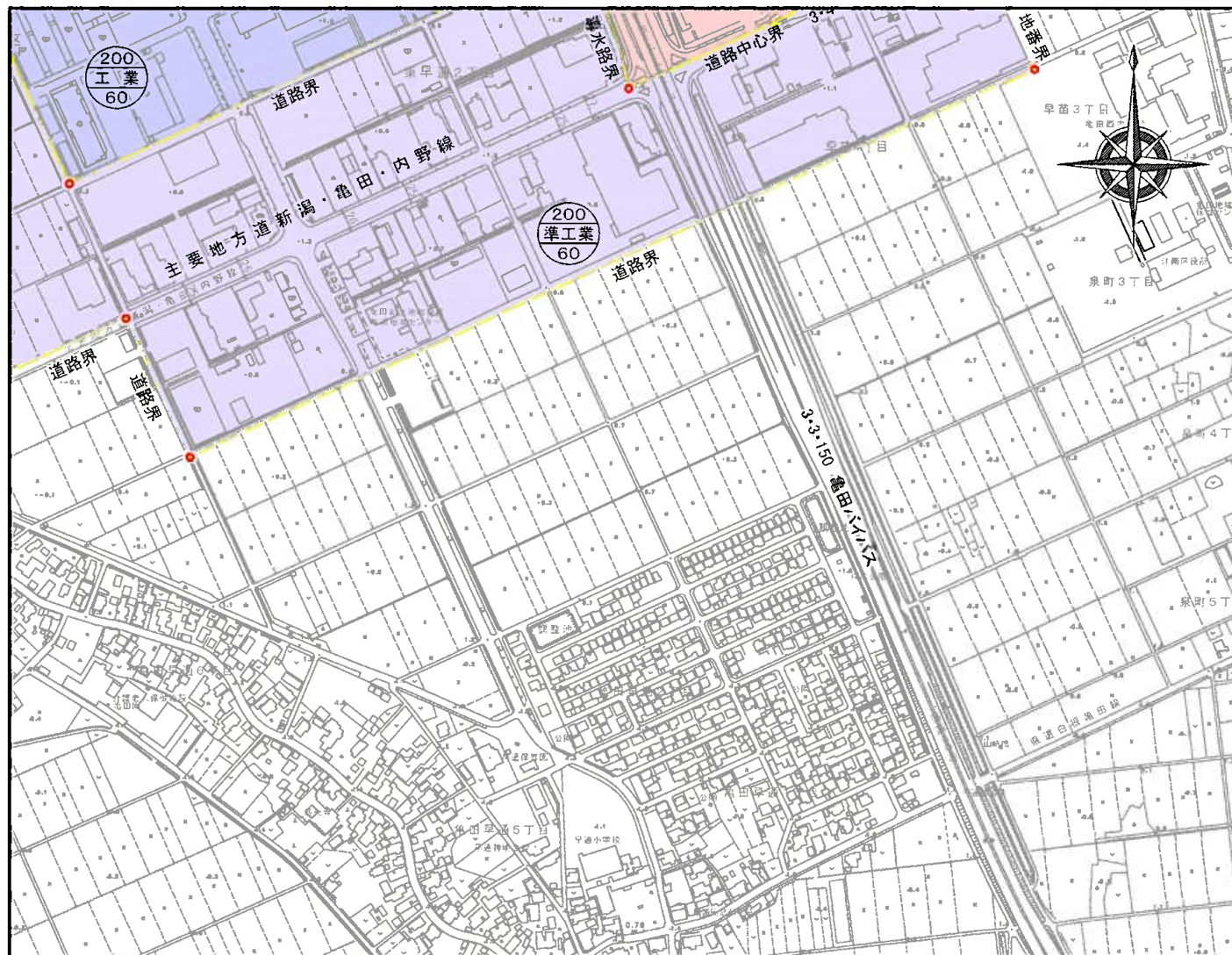


新潟都市計画用途地域

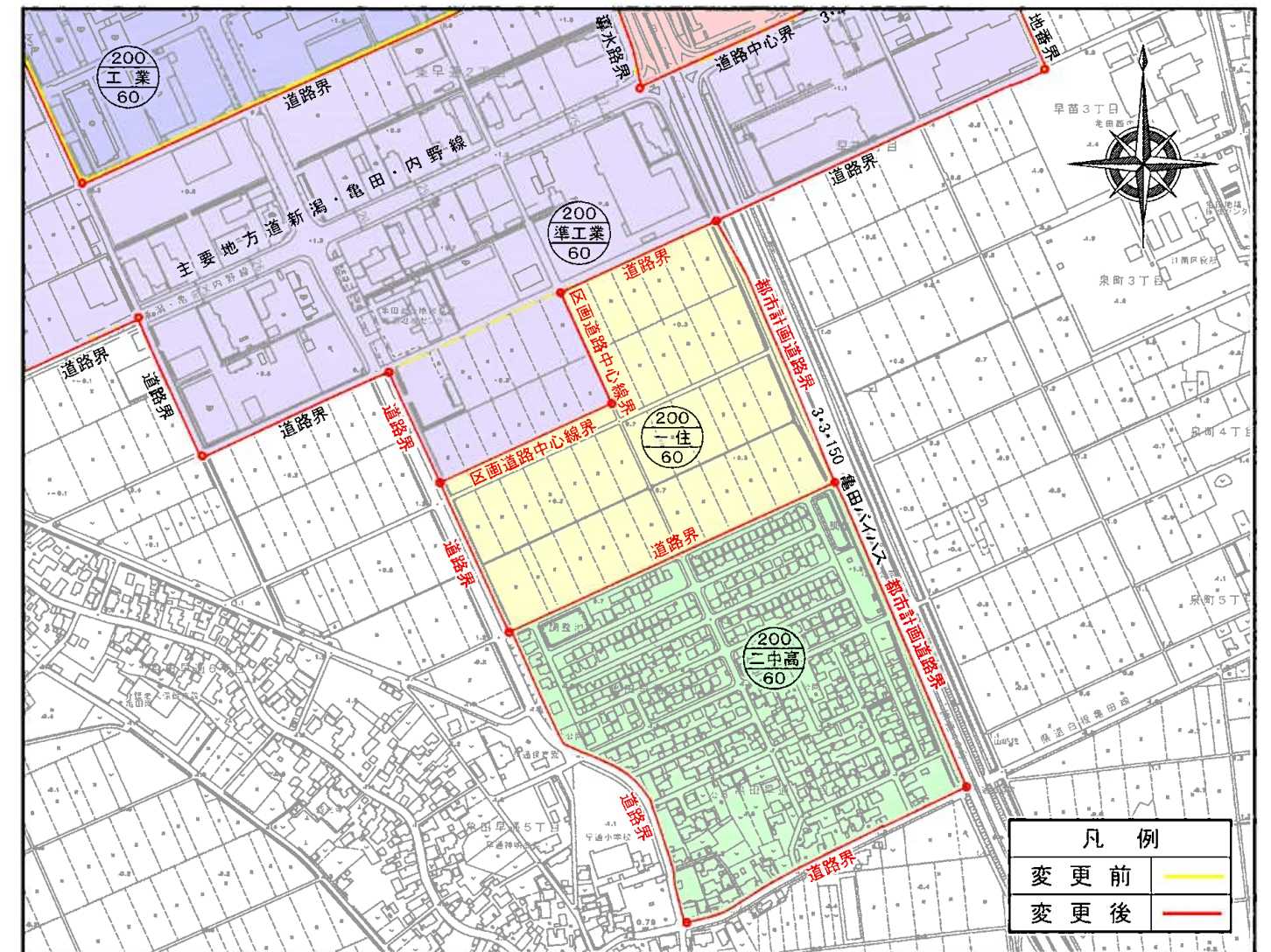
新旧対照計画図

(フォスター亀田早通地区)

変更前



変更後

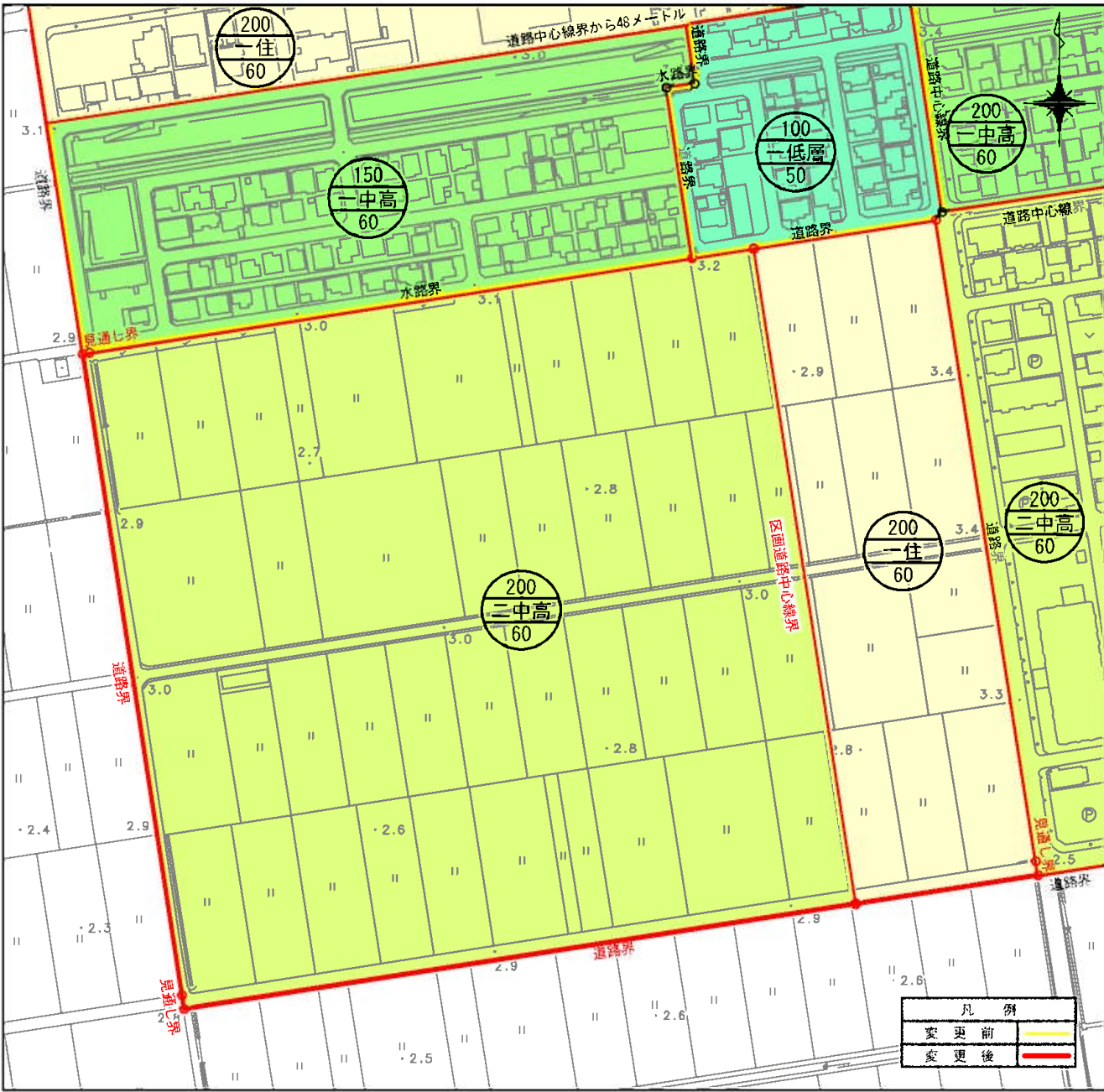
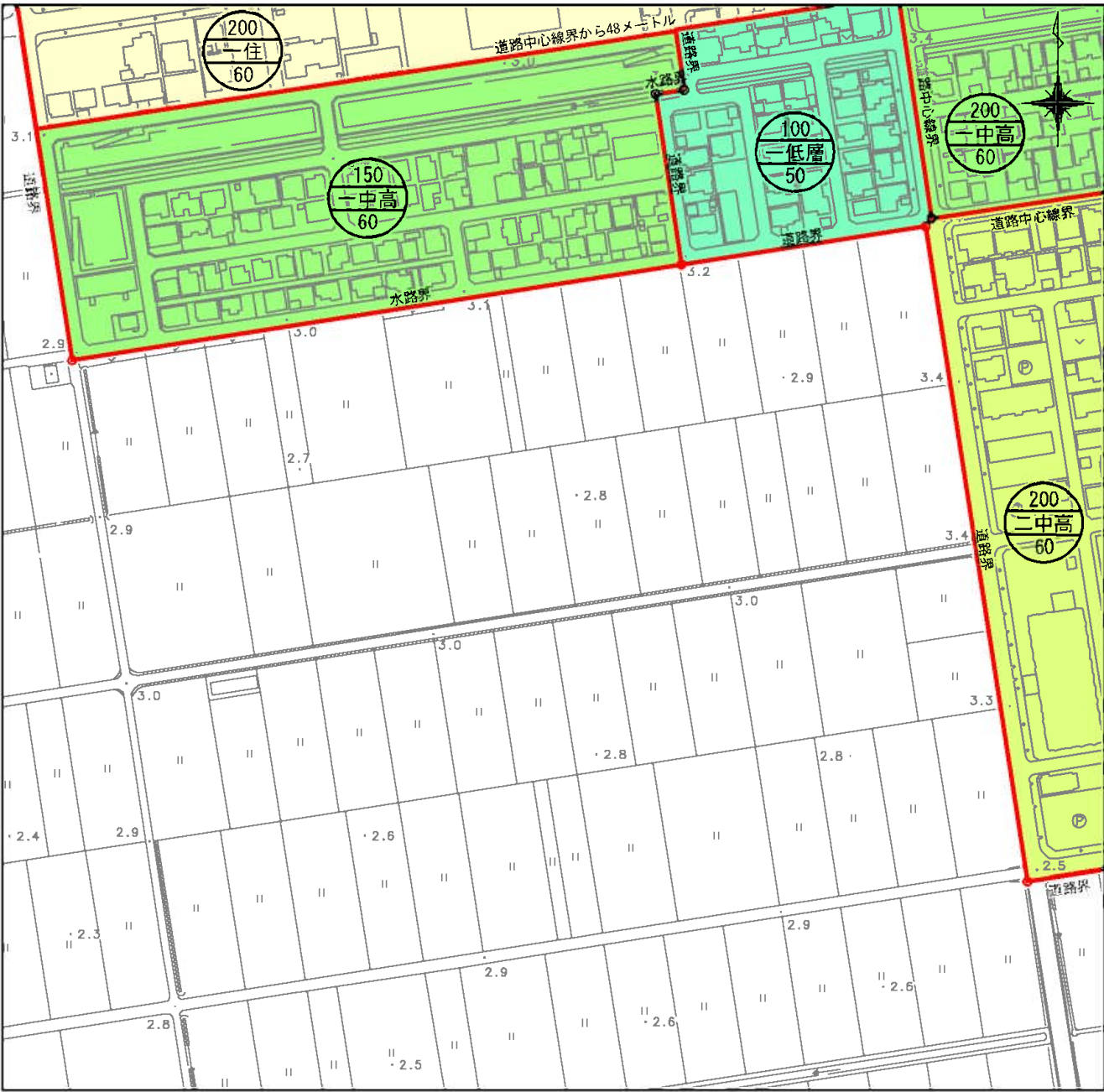


新潟都市計画用途地域

新旧対照計画図 (荻川あおば通南地区)

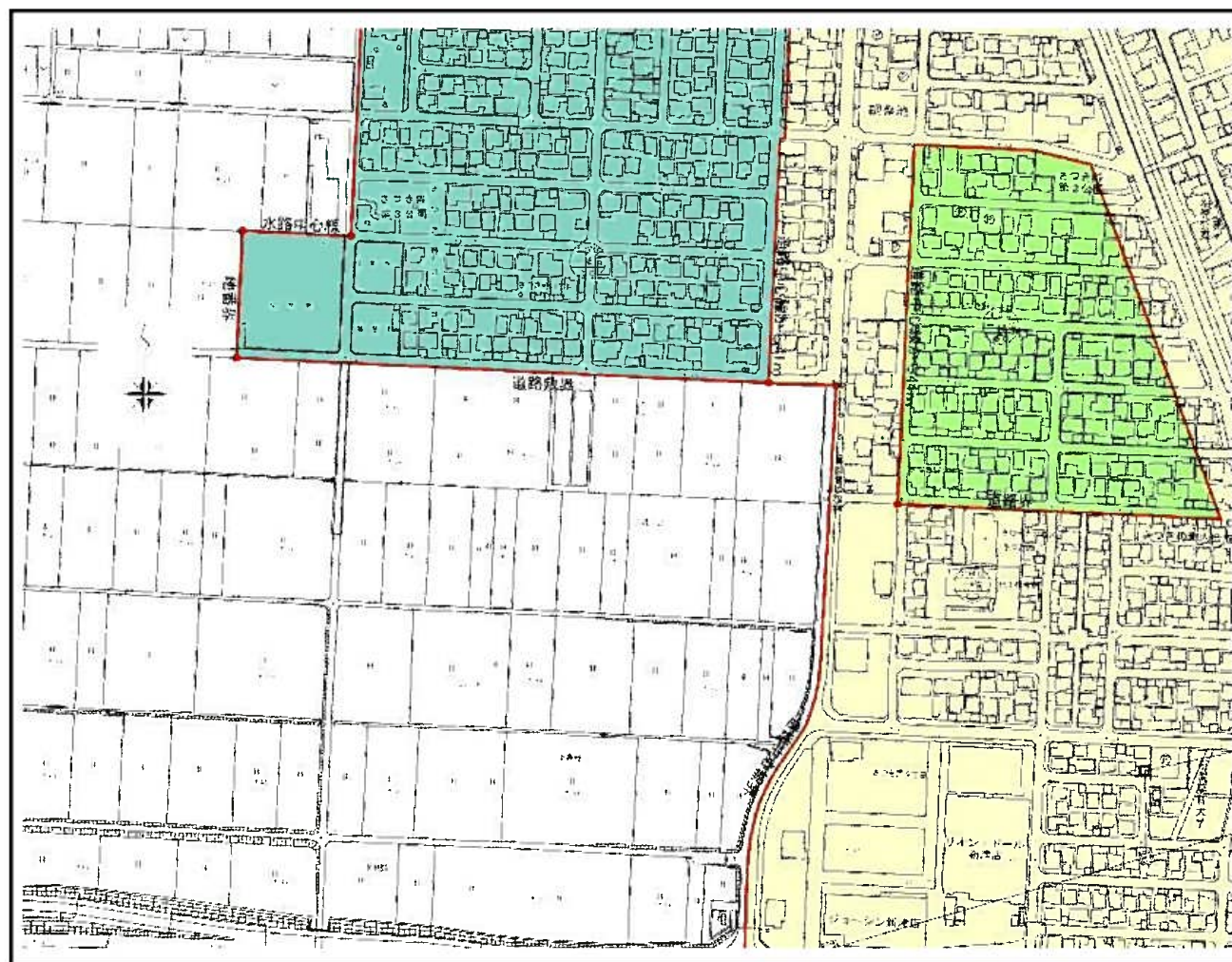
変更前

変更後

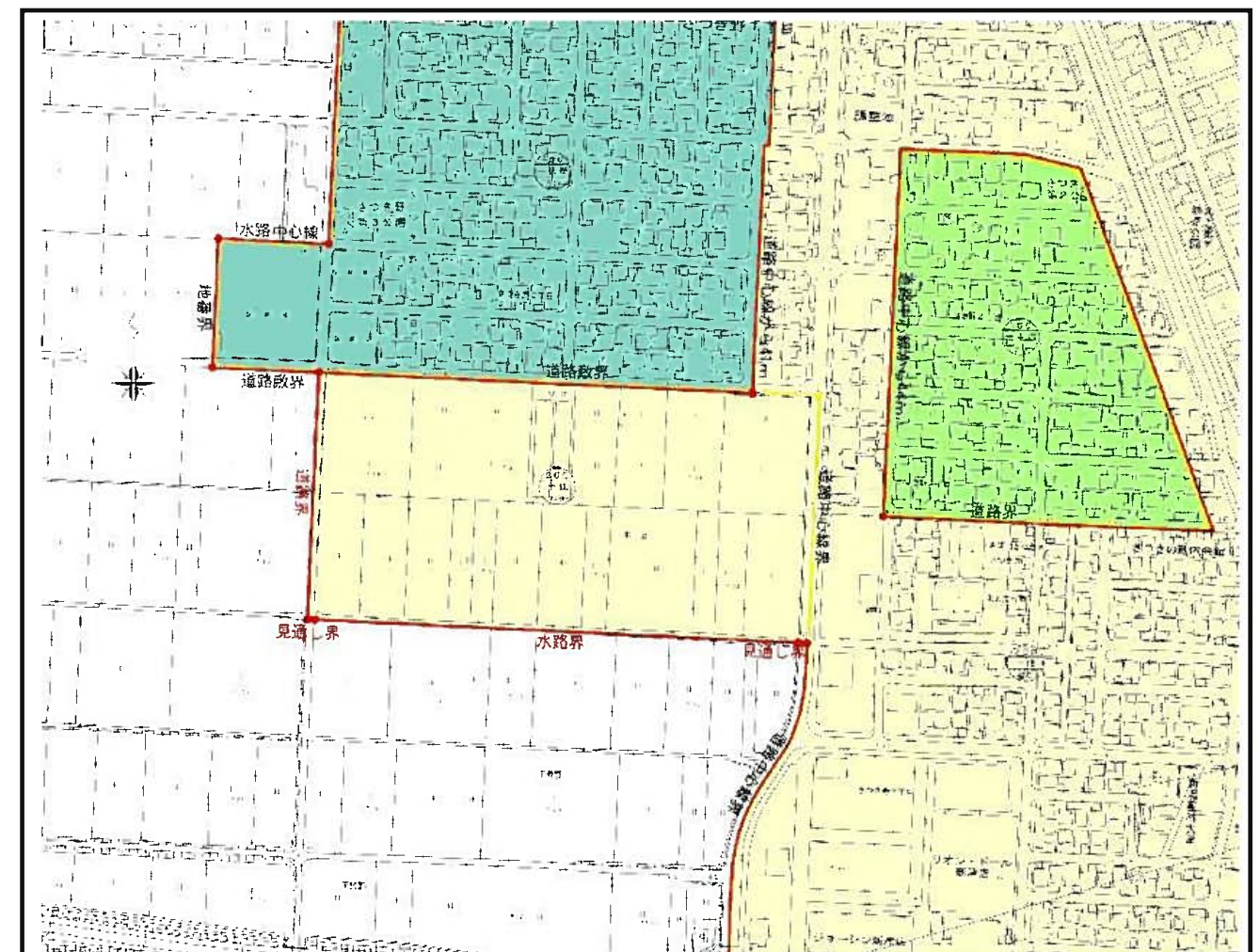


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (北上西地区)

変更前

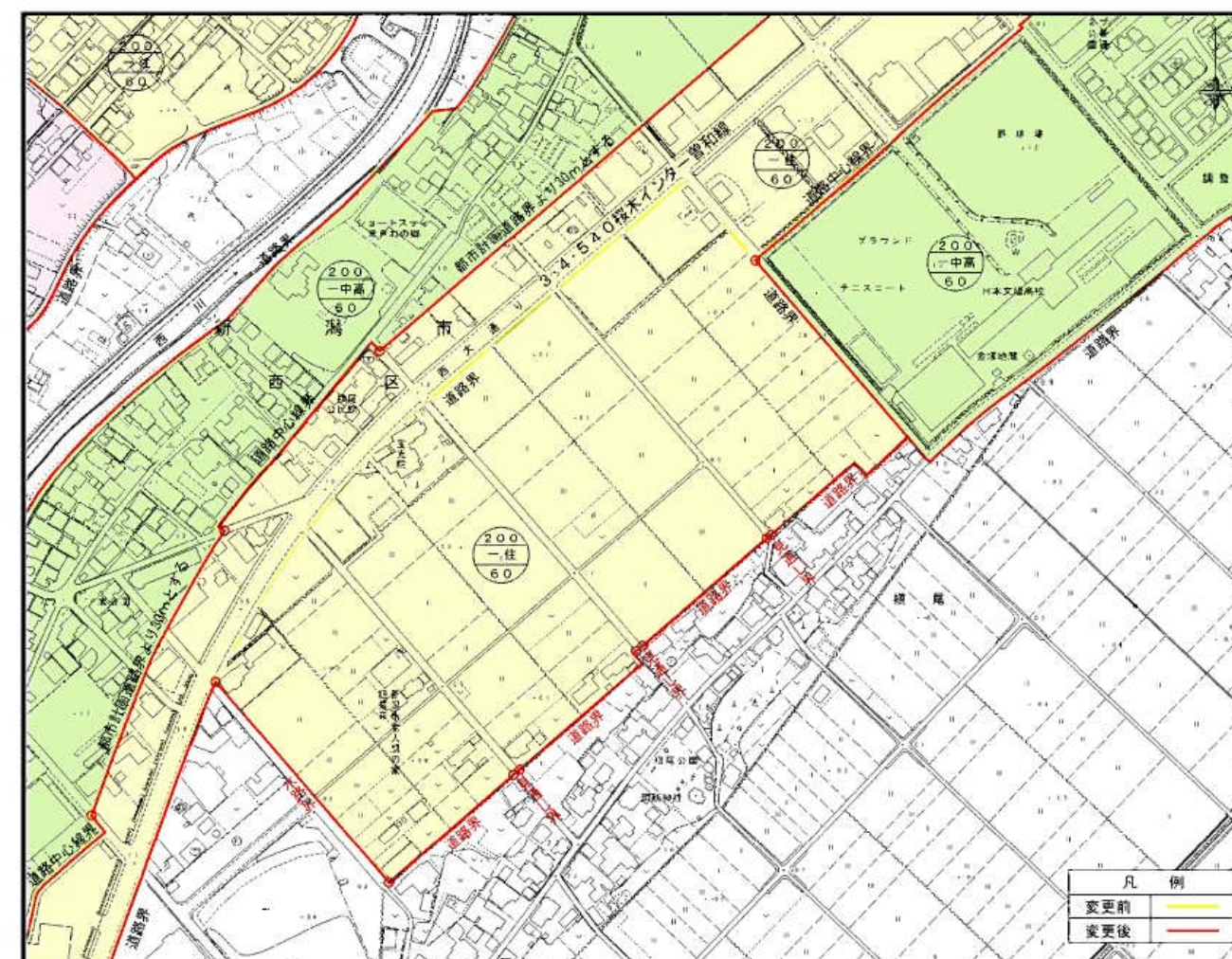


変更後



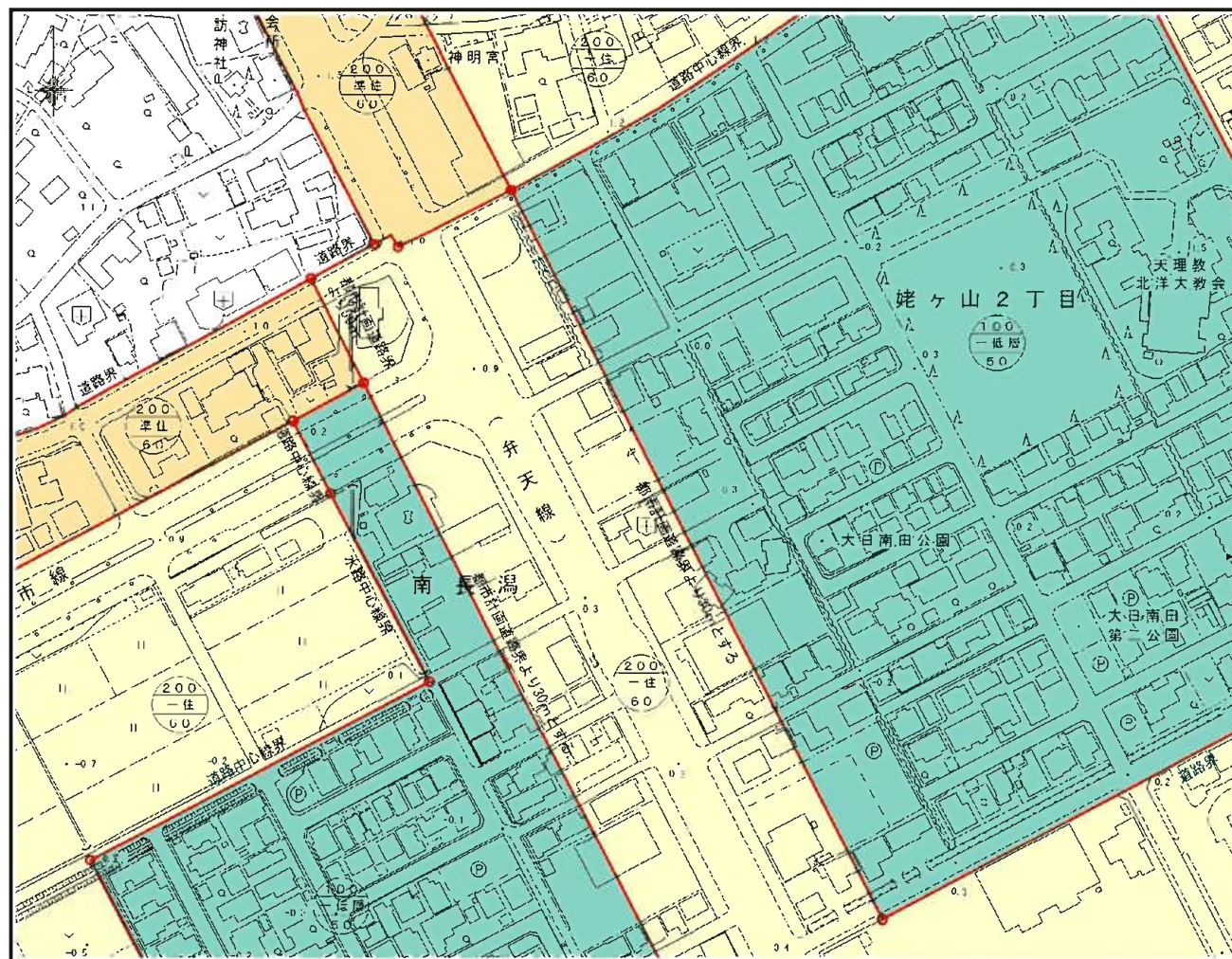
新旧対照計画図 (榎尾地区)

変 更 後

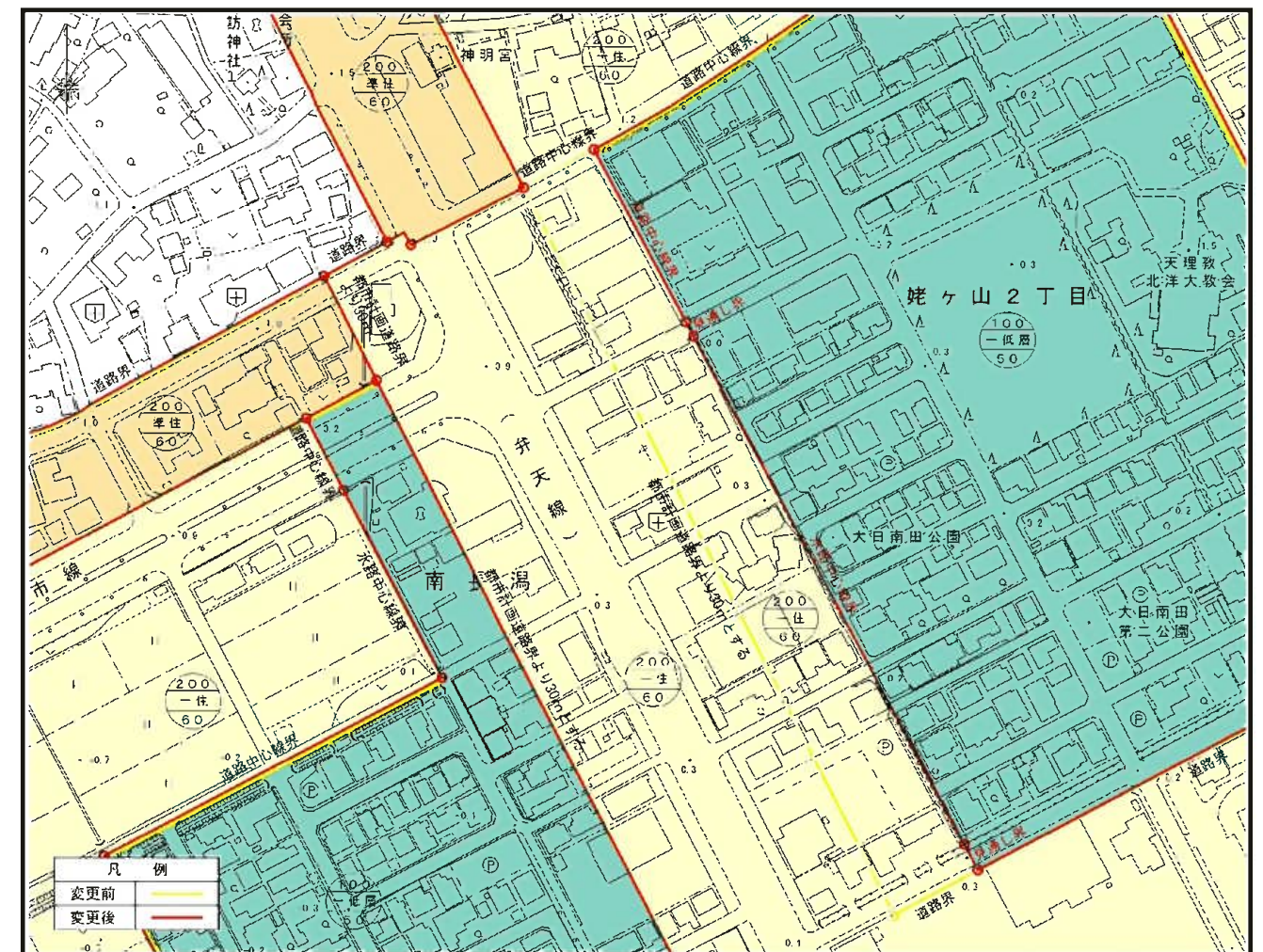


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (南長潟地区)

変更前

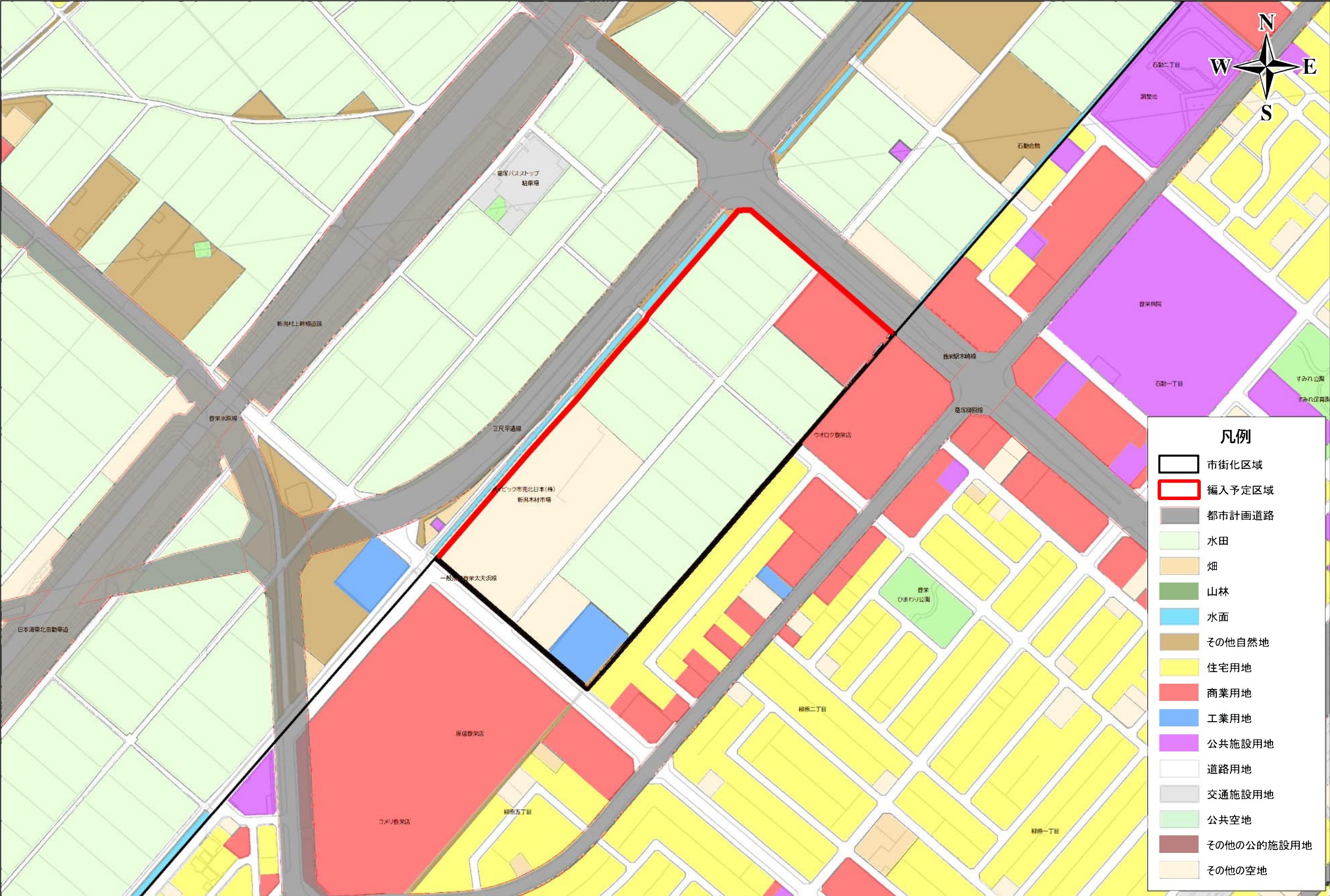


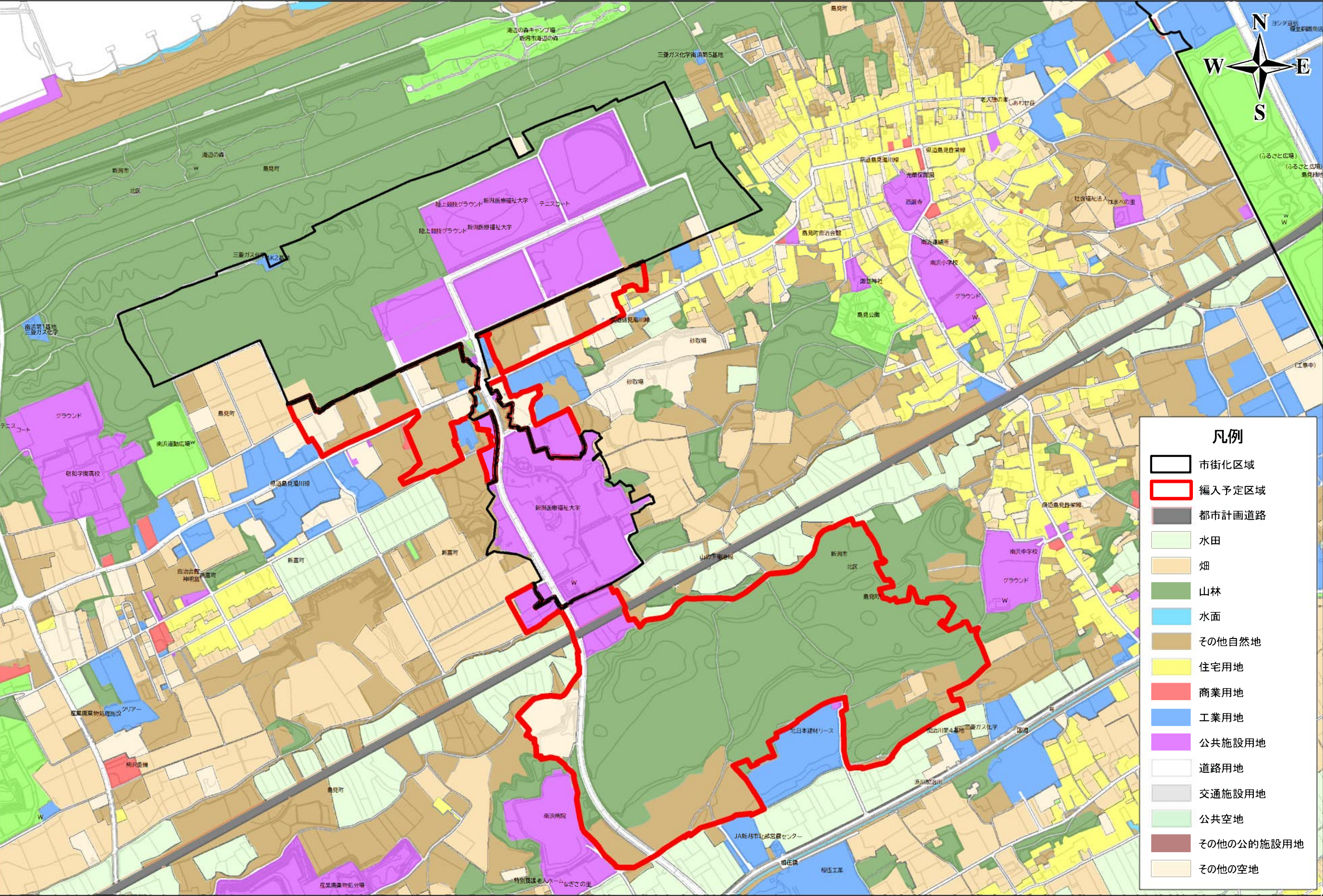
変更後

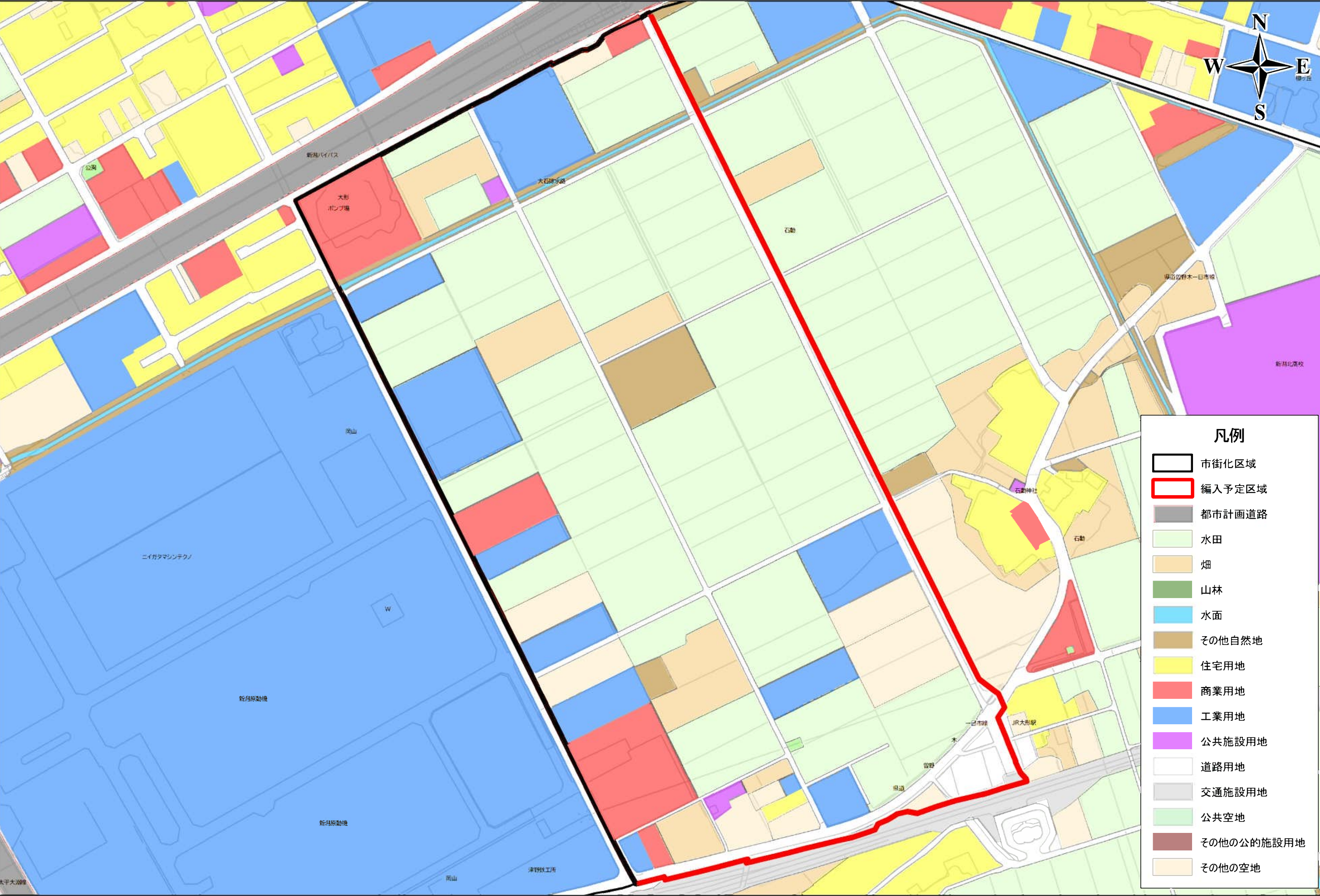


土地利用現況図(北区:豊栄駅北地区)

1:2,500

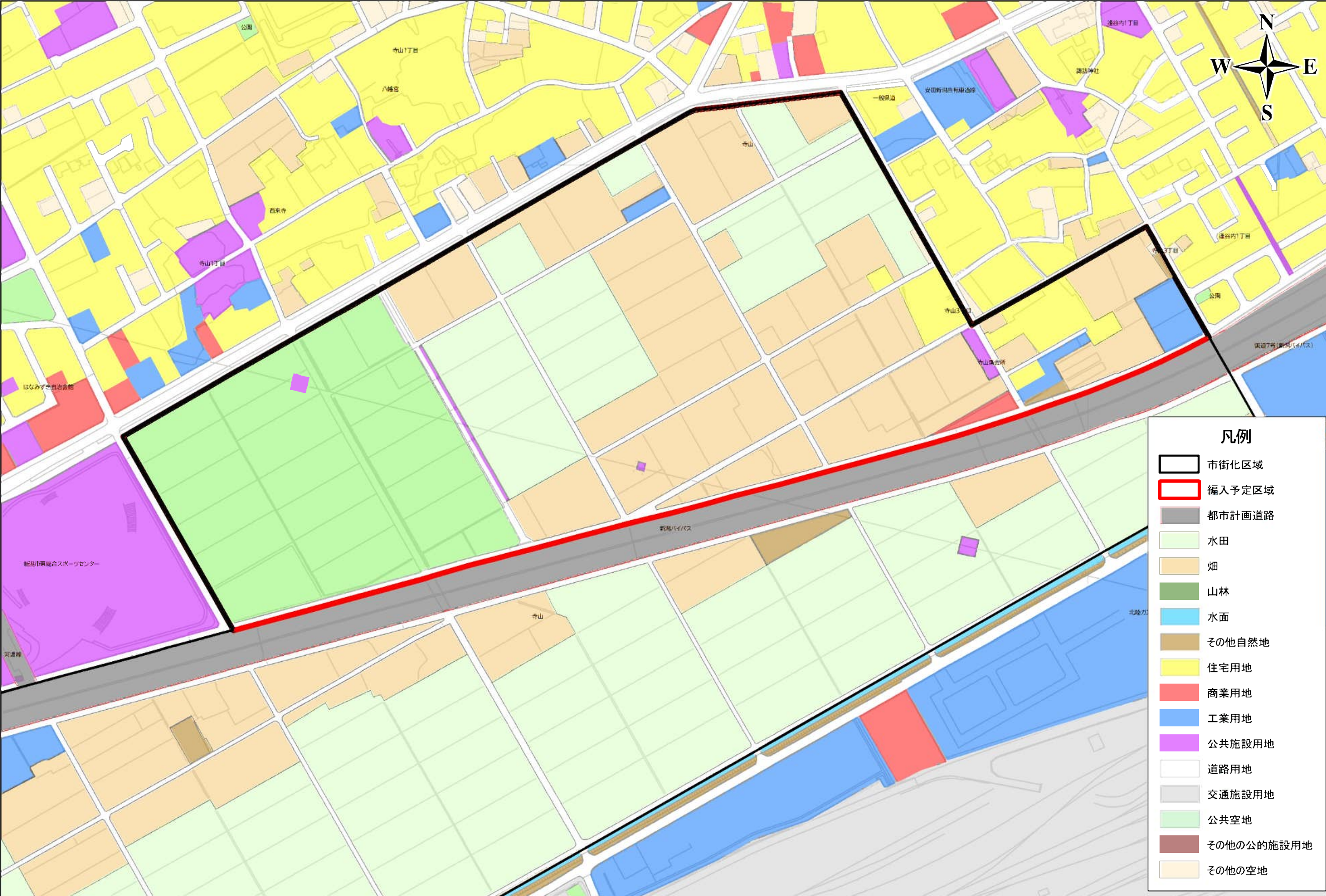






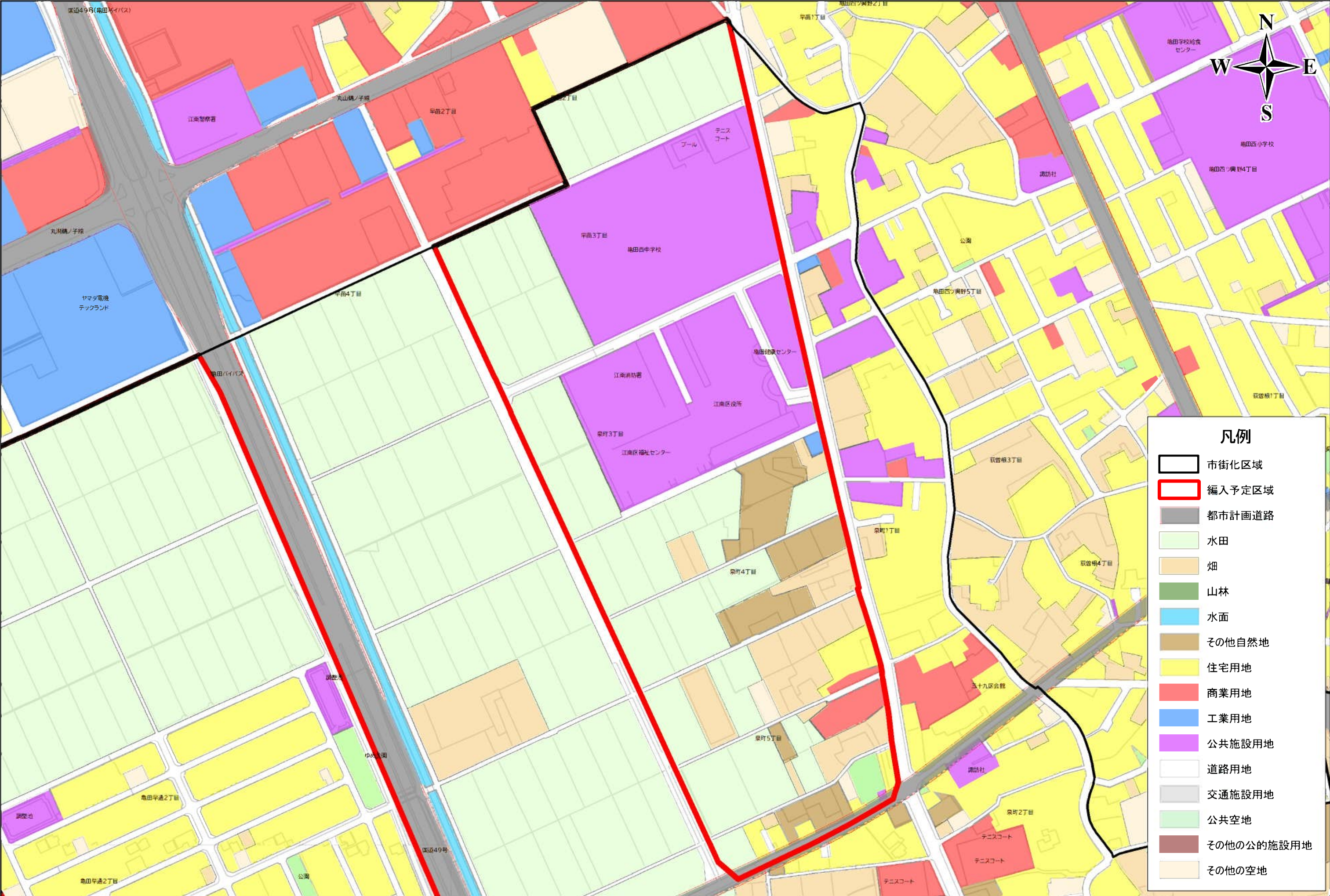
土地利用現況図(東区:寺山地区)

1:2,500



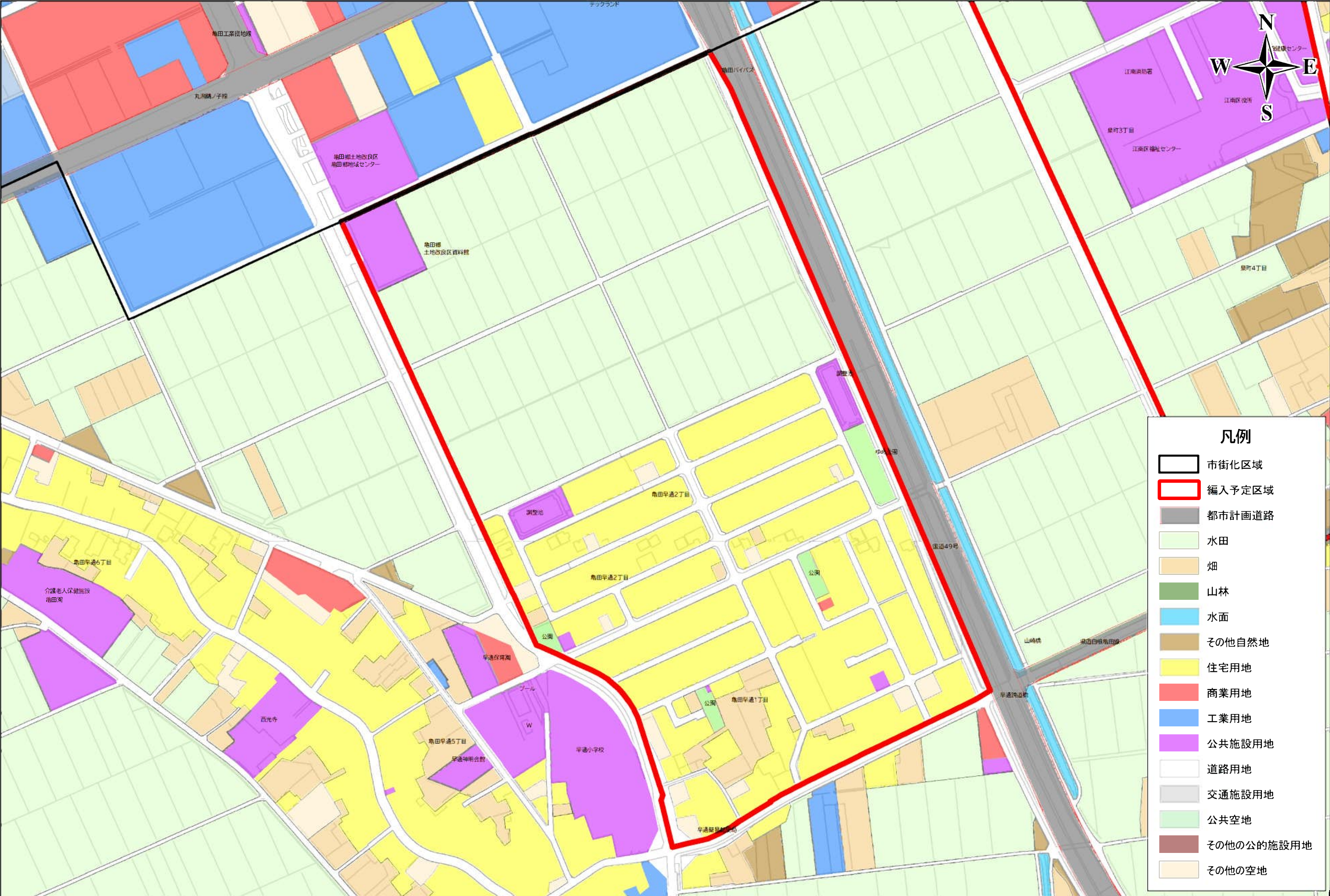
土地利用現況図(江南区:江南区役所周辺地区)

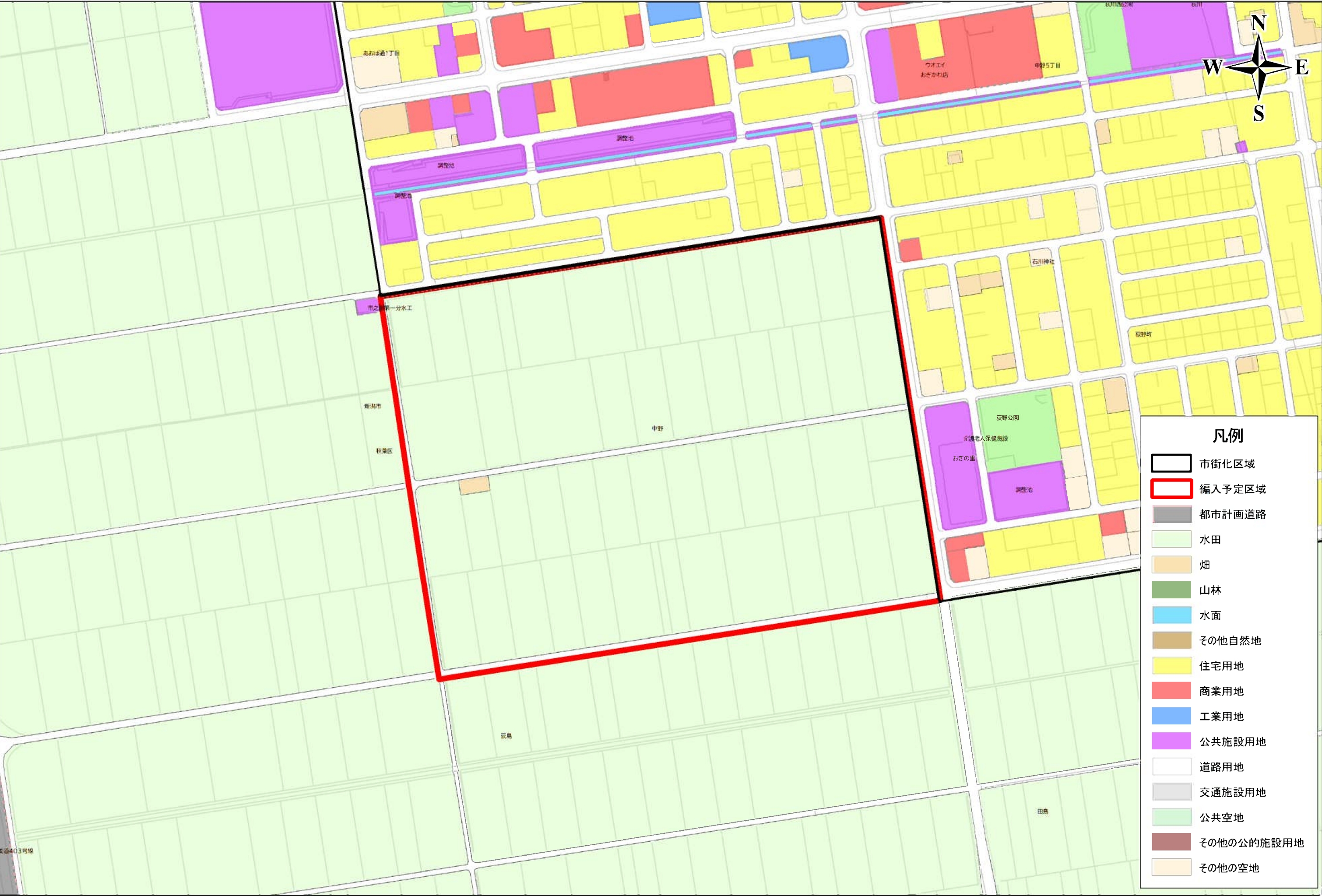
1:3,000

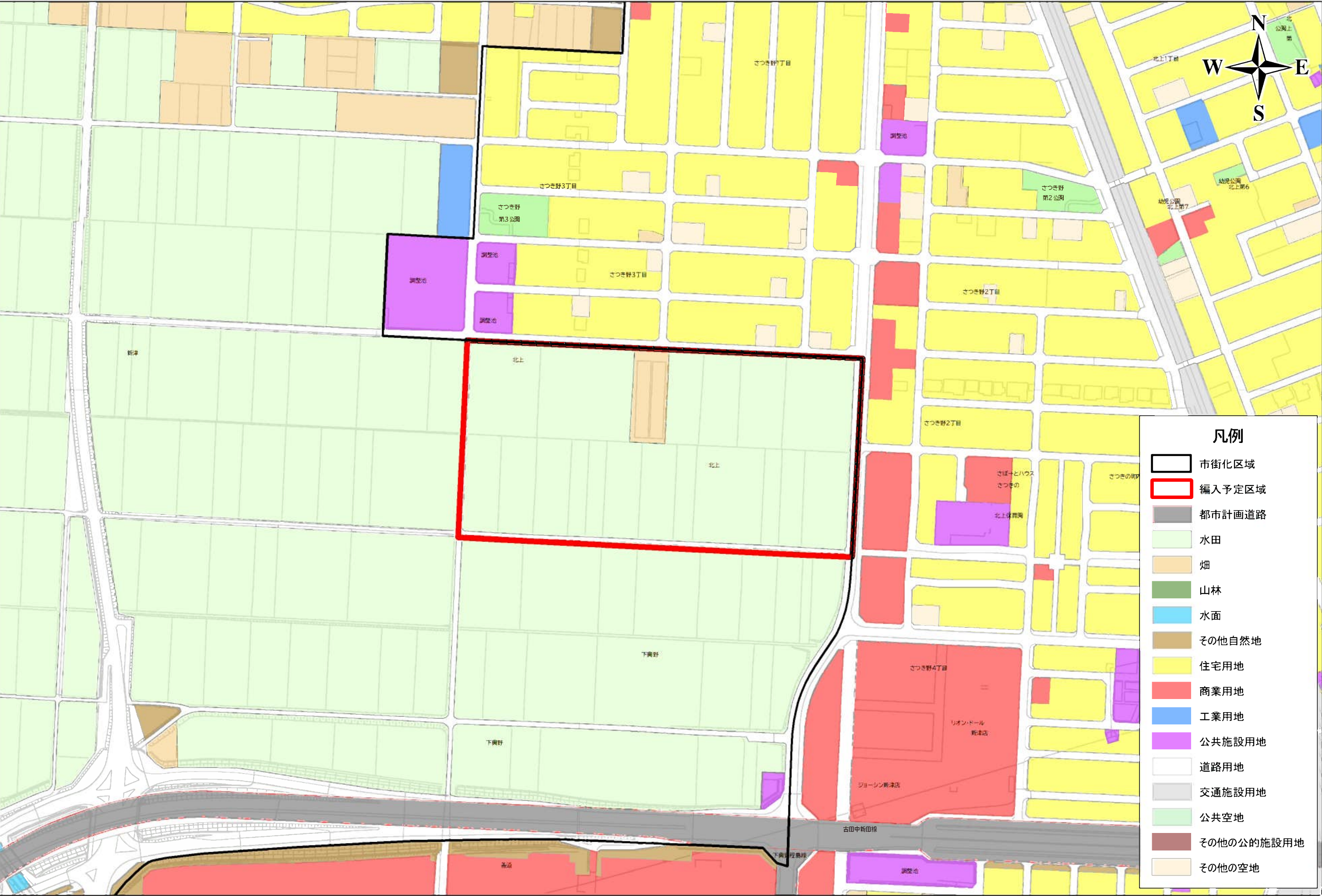


土地利用現況図(江南区:フォスター亀田早通地区)

1:3,000

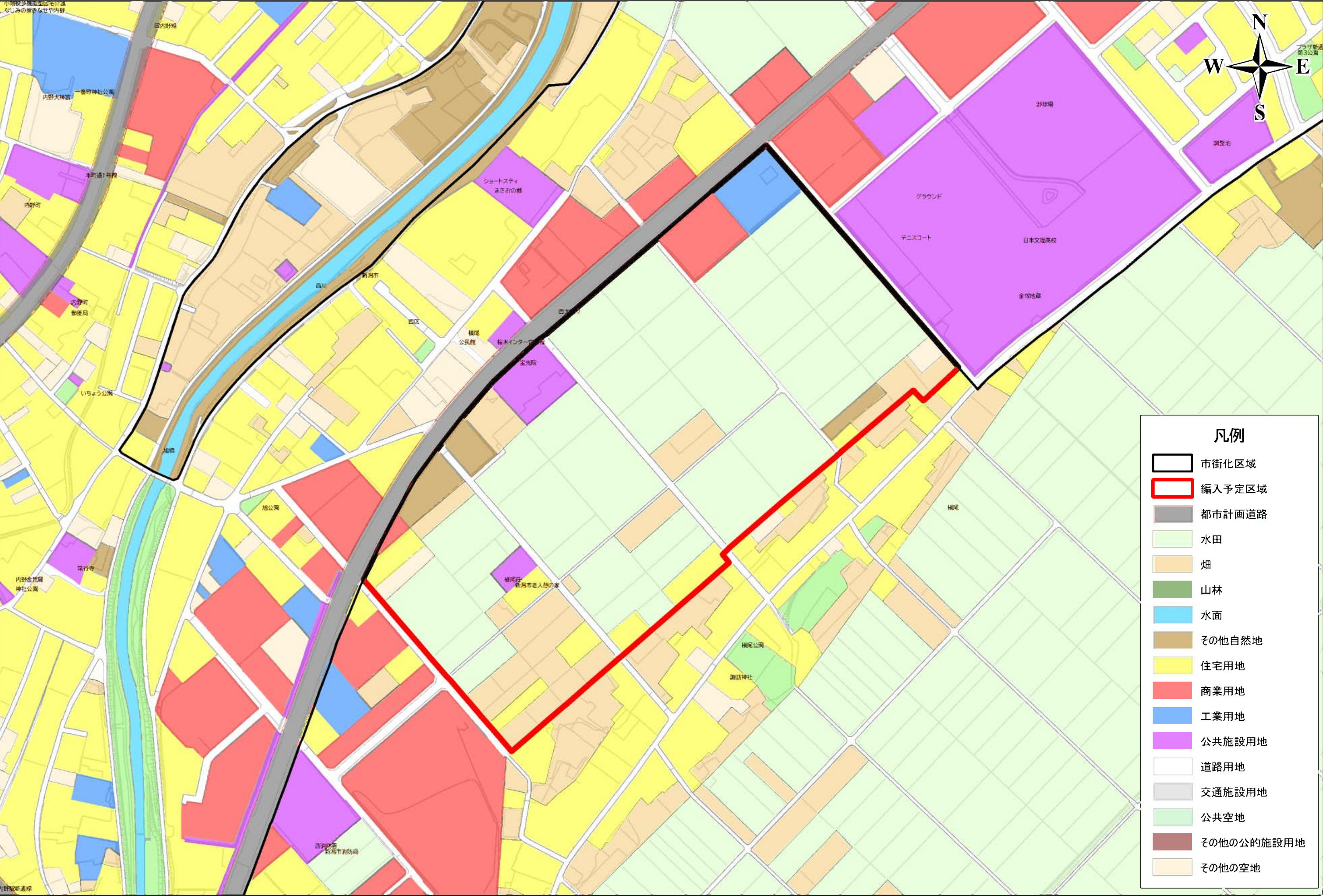


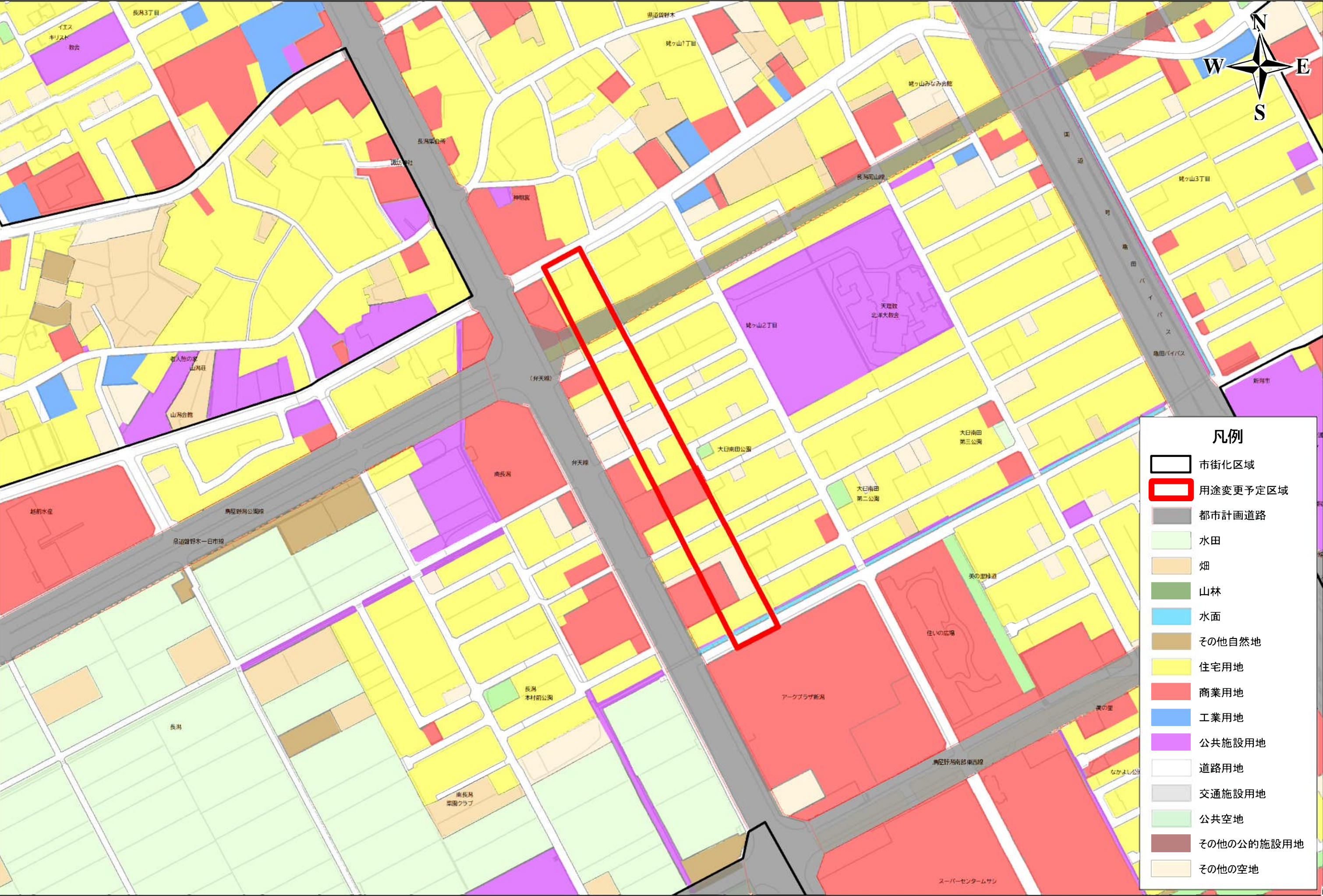




土地利用現況図(西区:槇尾地区)

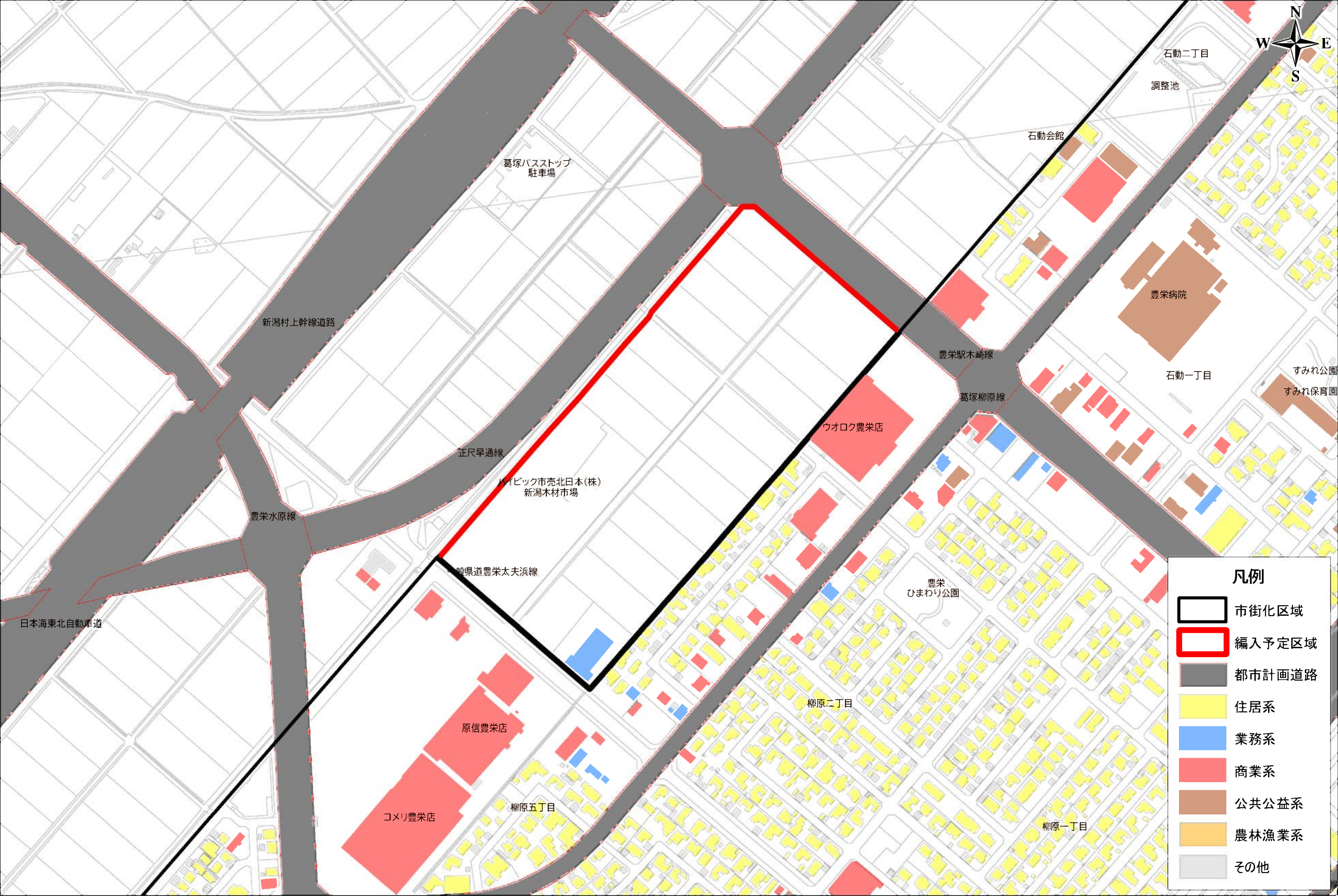
1:2,500





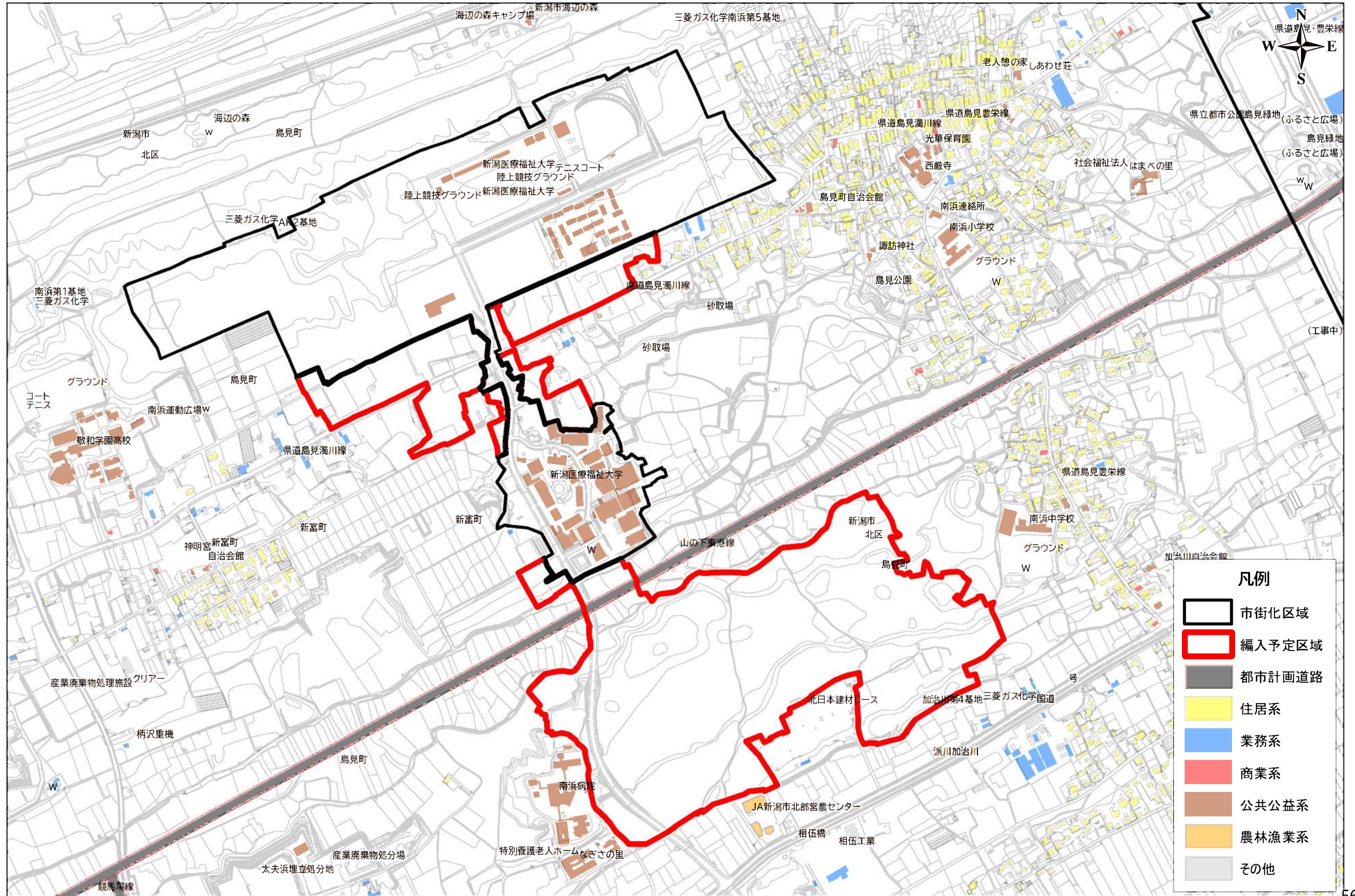
建物用途現況図(北区:豊栄駅北地区)

1:2,500



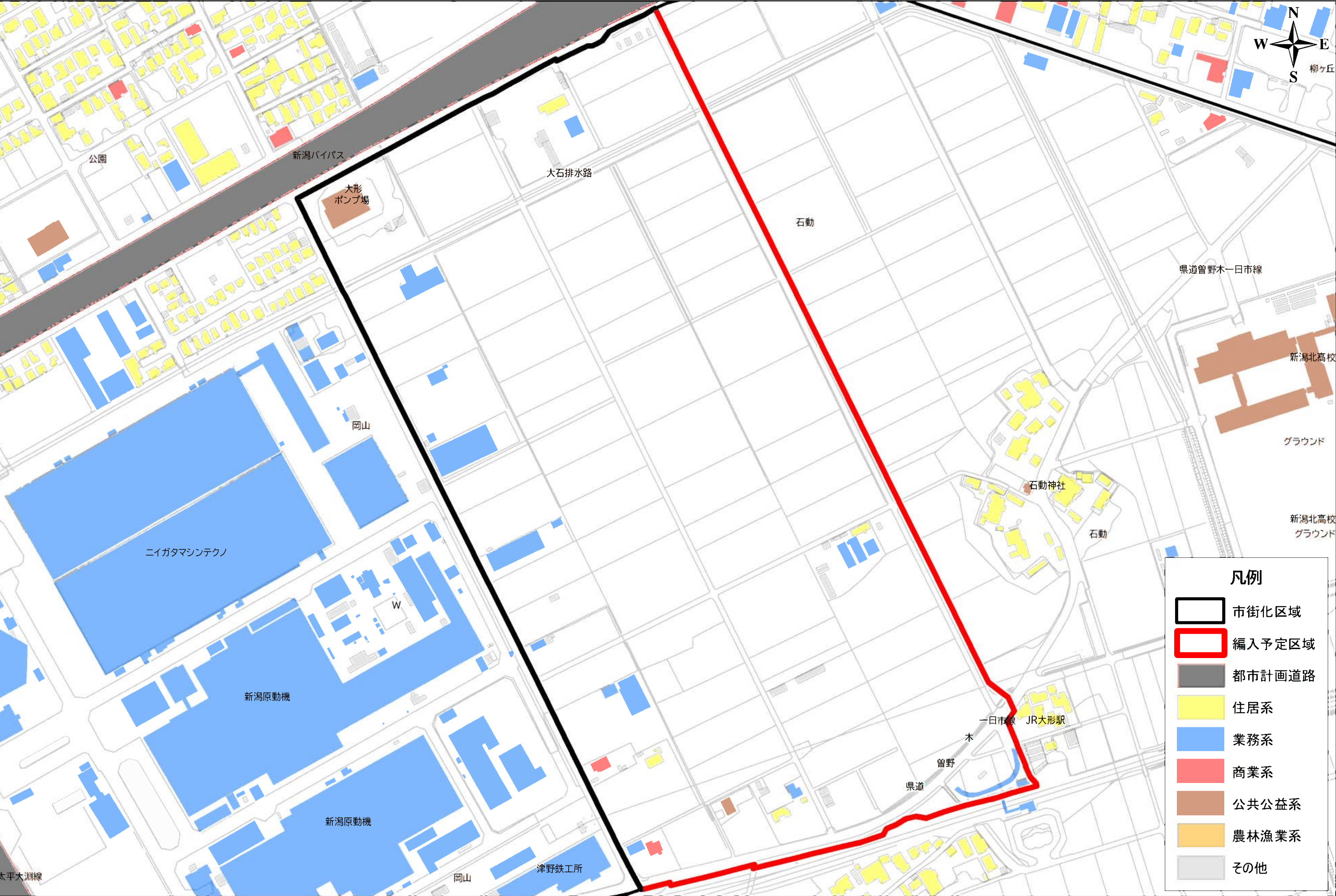
建物用途現況図(北区:島見町地区)

:7,000



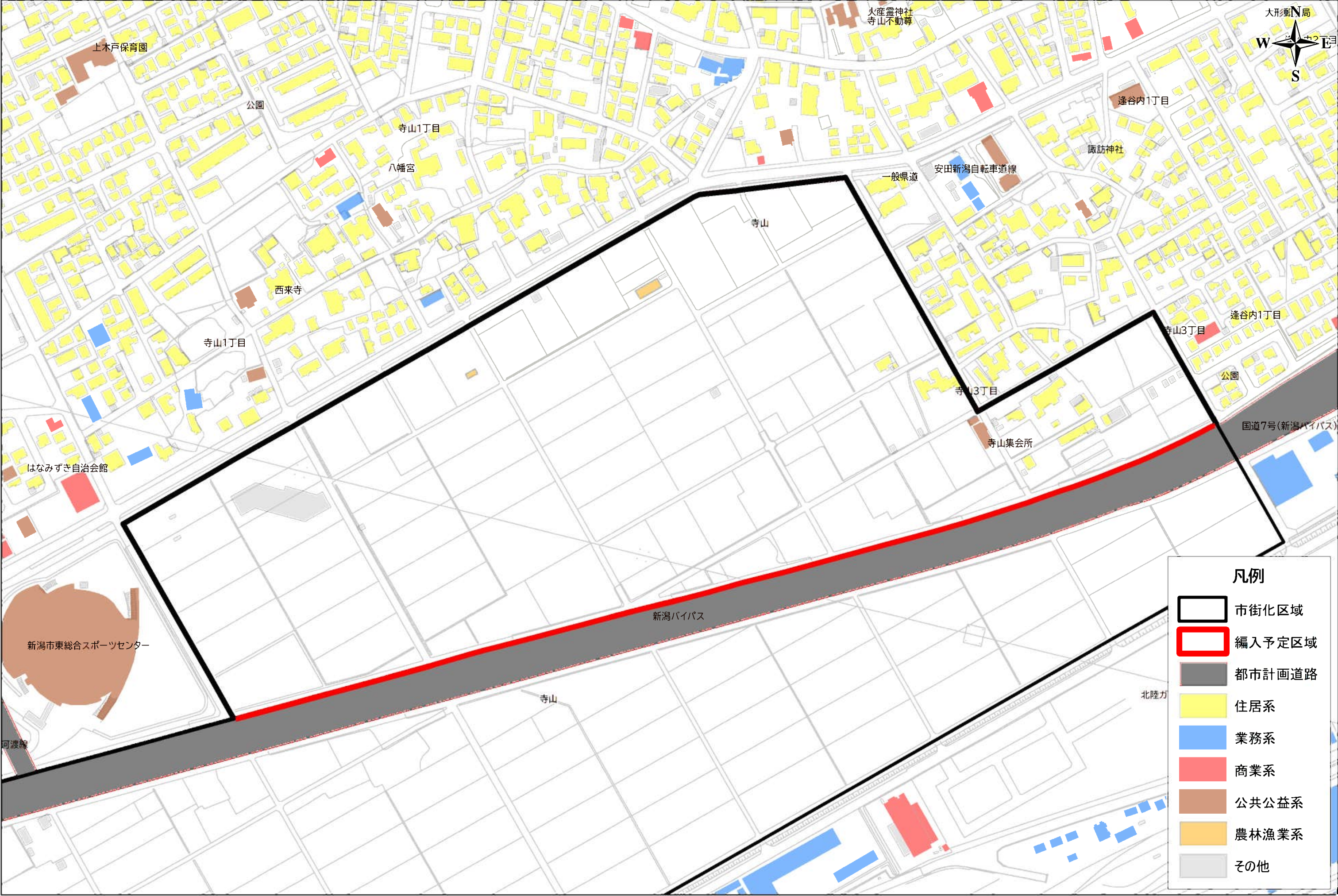
建物用途現況図(東区:大形駅北口地区)

1:2,500



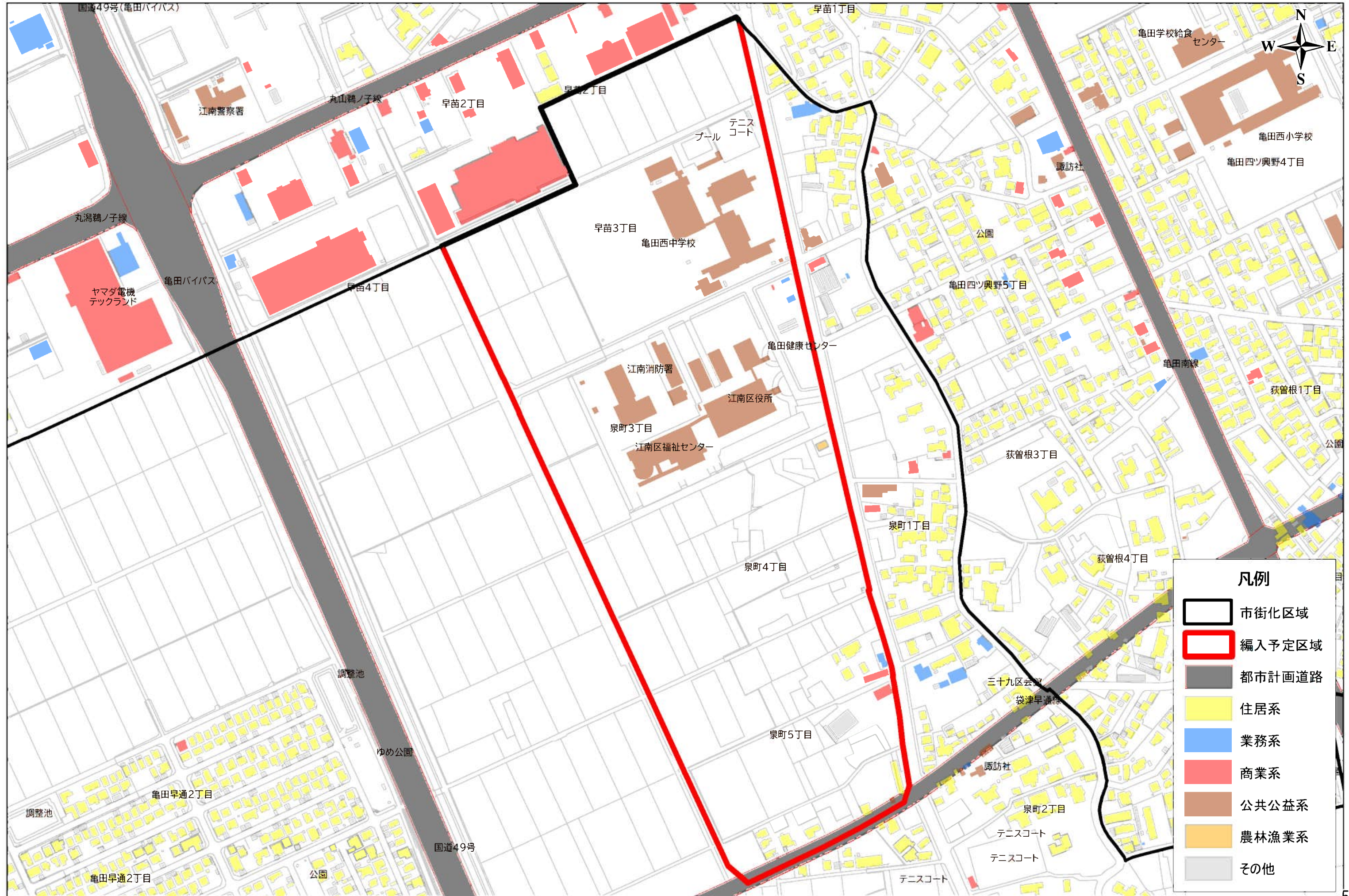
建物用途現況図(東区:寺山地区)

1:2,500



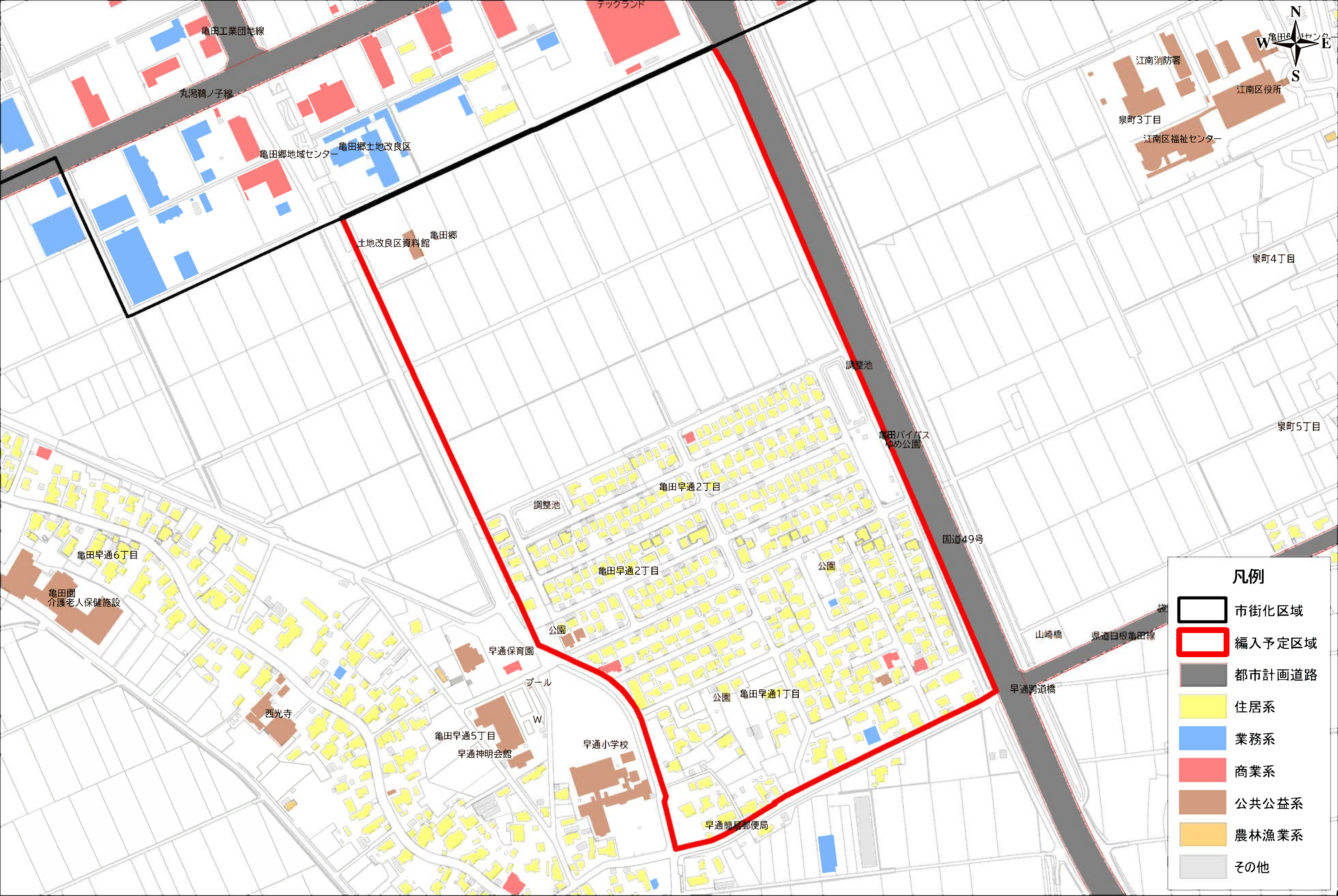
建物用途現況図(江南区:江南区役所周辺地区)

:3,000



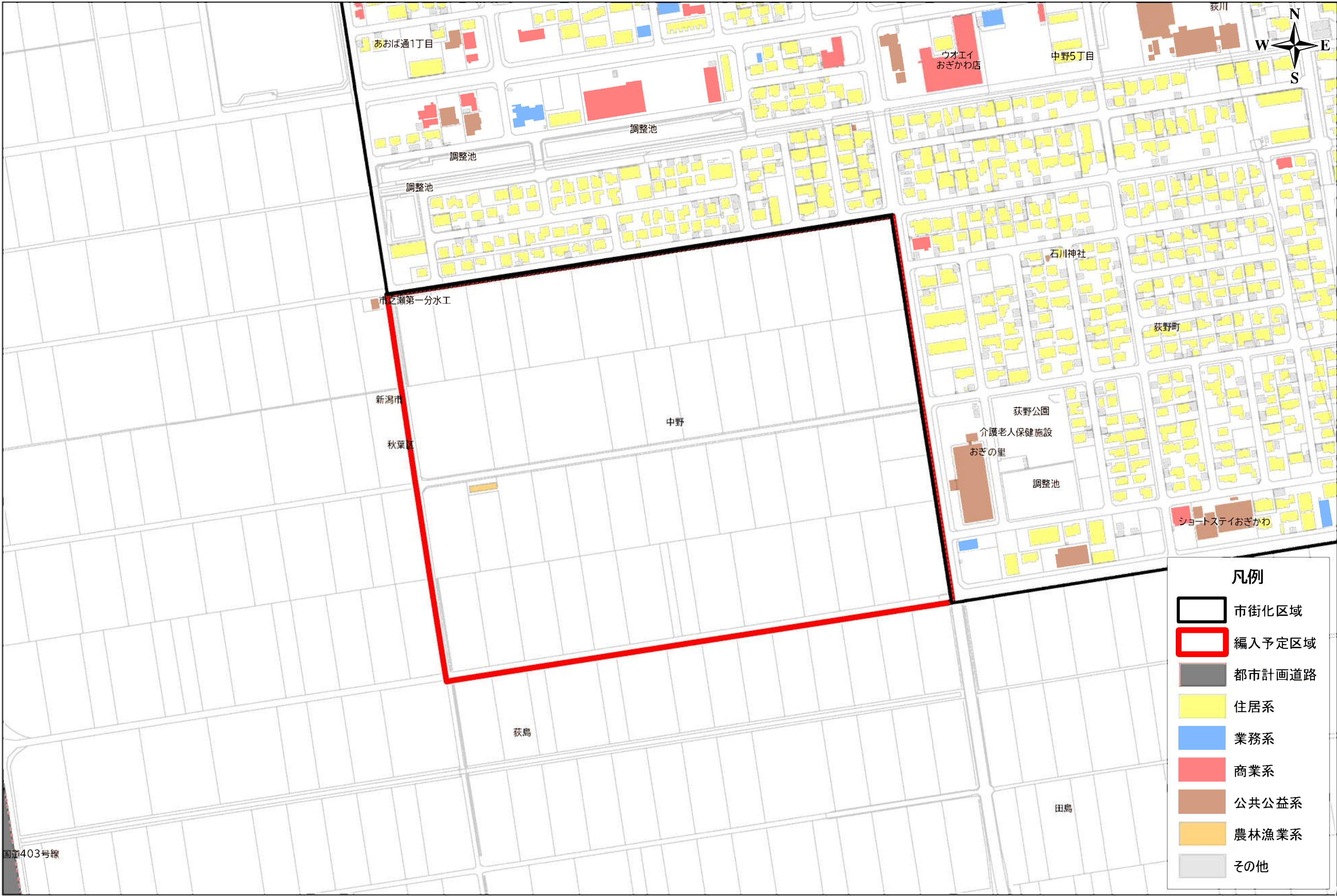
建物用途現況図(江南区:フォスター亀田早通地区)

1:3,000



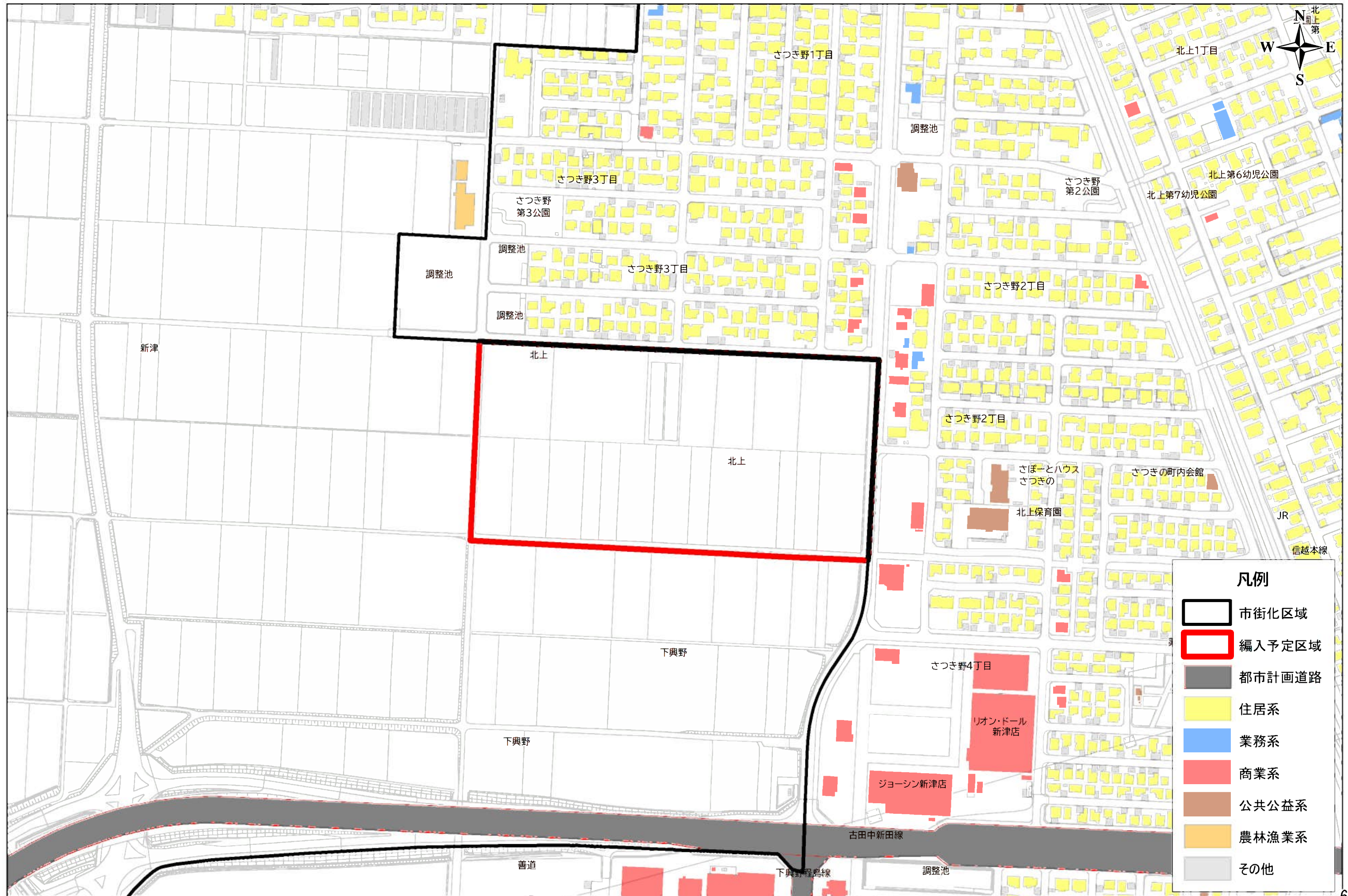
建物用途現況図(秋葉区:荻川あおば通南地区)

1:2,500



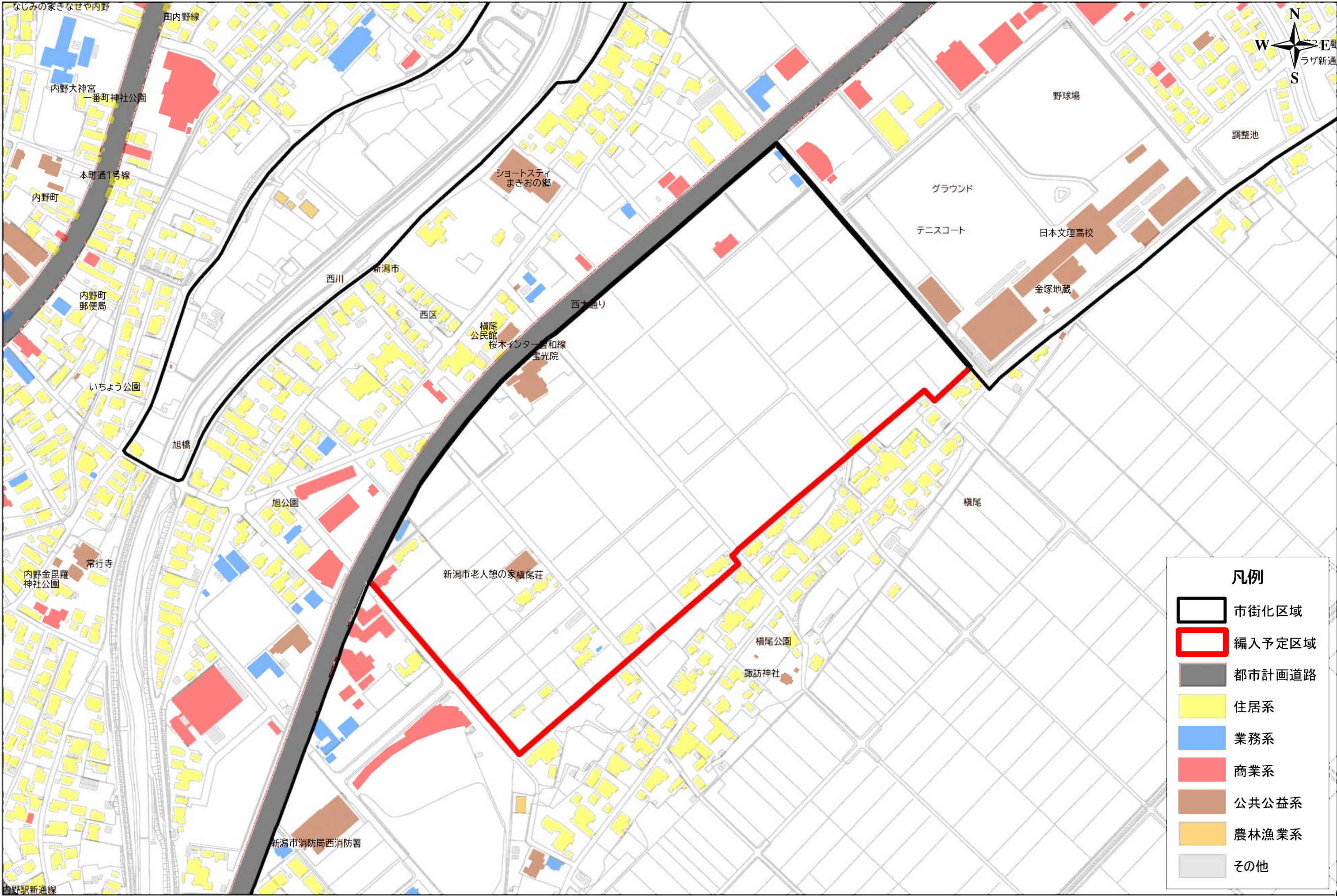
建物用途現況図(秋葉区:北上西地区)

:2,500



建物用途現況図(西区:榎尾地区)

1:2,500



凡例

- 市街化区域
- 編入予定区域
- 都市計画道路
- 住居系
- 業務系
- 商業系
- 公共公益系
- 農林漁業系
- その他

建物用途現況図(中央区:南長湯地区)

1:2,500

