

新潟都市計画区域区分の変更
(新潟市決定)

案

令和 7年 3月

新潟市

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

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

(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		—	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

(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		—	694.96千人
保留する人口		—	10.07千人
(特定保留)		—	—
(一般保留)		—	10.07千人

都市計画（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、新潟市中央区鳥屋野潟南部地区（A=約 22.1ha）、新潟市西区大学南 1 丁目地区（A=約 7.3ha）を市街化区域に変更し、新潟市秋葉区矢代田地区（A=約 1.0ha）を市街化調整区域に変更する。

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	15,582.1 ha	15,610.5 ha	28.4 ha 増
市街化調整区域面積	71,489.9 ha	71,461.5 ha	28.4 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うものである。

なお、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し、計画的な都市的土地利用の構想が無い地区について市街化調整区域に編入する。

3. 市街化区域編入予定箇所の位置

中央区 鳥屋野潟南部地区

（新潟市中央区長潟字新田前、長潟字本村前、南長潟、姥ヶ山字大日南田の各一部）

西 区 大学南 1 丁目地区

（新潟市西区大学南 1 丁目の一部）

4. 市街化調整区域編入予定箇所の位置

秋葉区 矢代田地区

（新潟市秋葉区矢代田字土居ノ内、字松つるねの各一部）

5. 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、その恵みや機能を享受し合う関係を深めることで、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。

6. 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、新潟市に住み続けていただく、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 地区を選定した。そのうち、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が確実となった 2 地区を市街化区域へ編入し、市街化区域内で現に市街化がされておらず、計画的な都市的土地利用構想がなく、山林および畑地を現状のまま維持していくことが確実であると認められる 1 地区を市街化調整区域に編入しようとするものである。

○市街化区域へ編入する 2 地区

【中央区】鳥屋野潟南部地区

（新潟市中央区長潟字新田前、長潟字本村前、南長潟、姥ヶ山字大日南田の各一部）

当該地区は、新潟県・新潟市・亀田郷土地改良区の三者で構成する鳥屋野潟南部整備推進協議会が推進する鳥屋野潟南部開発計画における「住居・交流拡大ゾーン」内の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」であり、新潟市総合計画 2030 においても位置付けられている。

当該地区の南西側では、地域未来投資促進法による開発の手続きが進められているなど、計画的な土地利用が図られており、北側に隣接する既成市街地は「住居・交流拡大ゾーン」の「住居エリア」の一部として、平成 23 年 3 月の第 5 回定期見直しの際に市街化区域に編入し、都市的土地利用を進めてきた。

一方、地域未来投資促進法による開発により、当該地区は、農業・都市的土地利用においても支障となる、いわゆる「穴抜け市街地」となる恐れがあったが、当該地区を開発することで、これを防止することが可能であり、周辺市街地と連続した一体的な土地利用が実現できる。併せて、令和 4 年 12 月に当該地区の土地区画整理設立準備組合から土地利用の具体的な提案の提出を受けたとともに、新潟市及び関係機関との調整状況において、関係法令の許認可の見通しが調っており、事業実施が確実であると認められることから、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 22.1 ヘクタールは、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】大学南 1 丁目地区

（新潟市西区大学南 1 丁目の一部）

当該地区は、新潟市総合計画 2030 において、既存の都市ストックを有効活用し、地域や生活の拠点へ居住や生活利便施設などの都市機能を誘導する持続可能でコンパクトなまちづくりの推進に取り組むほか、新潟市都市計画基本方針において、鉄道駅をはじめとする交通結節点

では、居住や商業・業務などの様々な機能の誘導・集積を図り、公共交通と連動したまちづくりを進める地域としての位置付けや、大学南地区の整備促進を位置付けている。

また、当該地区は、昭和 45 年の当初線引き時には、市街化区域としていたが、営農意欲の高い地域であったことから、昭和 61 年に市街化編入区域を保留する区域とされていた。

その後、用途地域の指定を受けたまま、令和 6 年 3 月の第 6 回定期見直しまで特定保留としてきたが、現在は、新潟市内唯一の市街化調整区域で用途地域が指定されている区域である。

他方、当該地区周辺では、新潟大学の移転や、JR 越後線新潟大学前駅の開業などにより、主に住宅地として都市的土地利用が進められ、現在も都市的土地利用のニーズが高い状況にあり、既成市街地と一体的な土地利用が可能な地区である。

そのような状況のなか、令和 4 年 12 月に当該地区の土地区画整理設立準備組合から土地利用の具体的な提案が提出され、当該地区を開発することで市街地の連続性が形成されるほか、周辺市街地との一体的な土地利用が可能となること、関連上位計画と整合した合理的かつ、健全な土地利用を図れること、新潟市及び関係機関との調整状況において関係法令の許認可の見通しが調っていることなどから、事業の実施が確実であると認められるため、市街化区域へ編入するものである。

なお、当該地区へ住宅地、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 7.3 ヘクタールは、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。

○市街化調整区域に編入する 1 地区

【秋葉区】矢代田地区

（新潟市秋葉区矢代田字土居ノ内、字松つるねの各一部）

当該地区は、秋葉区の秋葉丘陵の西側に位置し、昭和 53 年の第 1 回定期見直しの際に市街化区域に編入し、民間事業者による開発が予定されていたが、地形の高低差が大きく、道路整備に相当な期間と費用を要する理由などから、開発区域から除外され、現状は市街化区域編入前と同様の山林や畑地となっている。

そのような状況のなか、令和 4 年 12 月に当該地区の土地所有者全員から、開発する意向はなく、現状の土地利用を維持していきたいとの提案を受け、将来に渡り、都市的土地利用が見込まれないことを確認できたほか、新潟県が示す「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」の逆線引きの基準にも合致していることから、市街化調整区域に編入するものである。

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6年3月29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	12,985 ha	59,660 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	15,582 ha	71,490 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、産業など見通しと、市街地の発展の動向を踏まえ、都市計画マスタープラン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、その間に昭和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

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	(8 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	15,582 ha	29.4ha	1.0ha	28.4ha	15,610 ha	0 ha	81 人/ha
(新潟市) 72,645 ha	12,985 ha	29.4ha	1.0ha	28.4ha	13,013 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	備考
1	新潟市	中央区 鳥屋野潟南部地区	22.1ha	住居系	土地区画整理事業	
2	新潟市	西区 大学南1丁目地区	7.3ha	住居系	土地区画整理事業	
計		2地区	29.4ha			

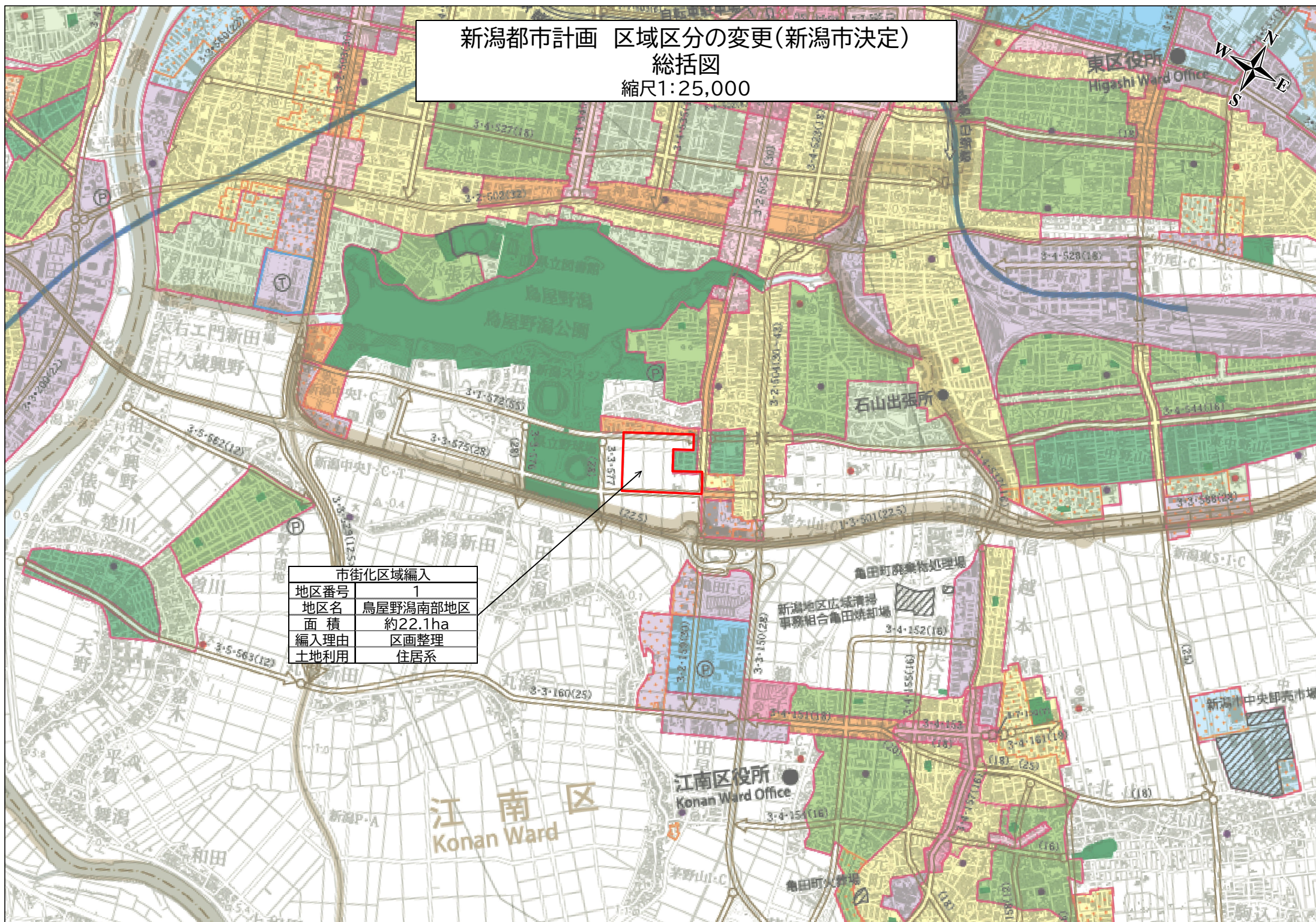
(2) 市街化調整区域編入予定箇所

番号	市町村名	地区名	面積	予定用途	編入理由	備考
3	新潟市	秋葉区 矢代田地区	1.0ha	—	計画的市街地形成が図られる見込みがないため	
計		1地区	1.0ha			

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

該当なし

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



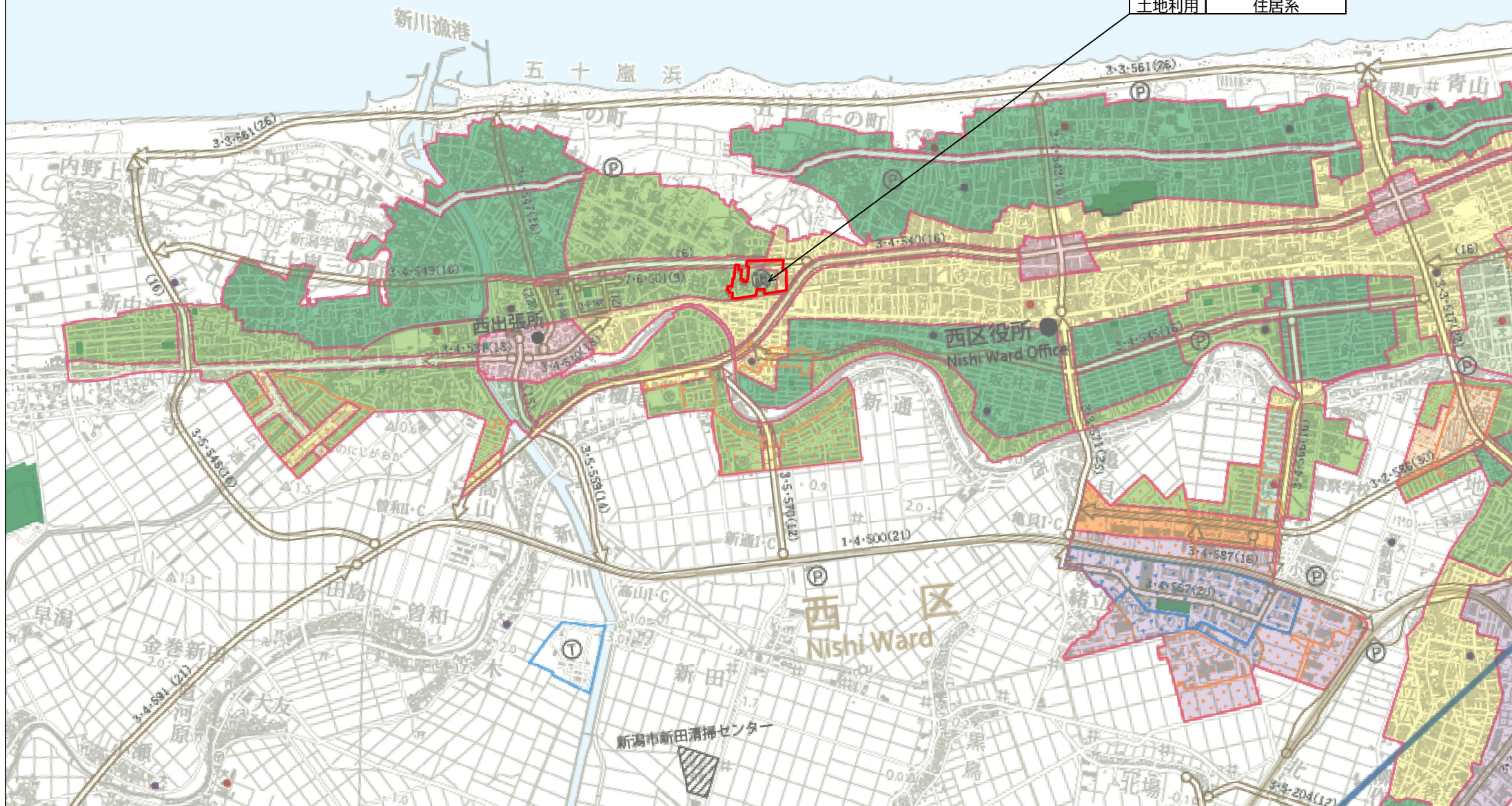
新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)

総括図

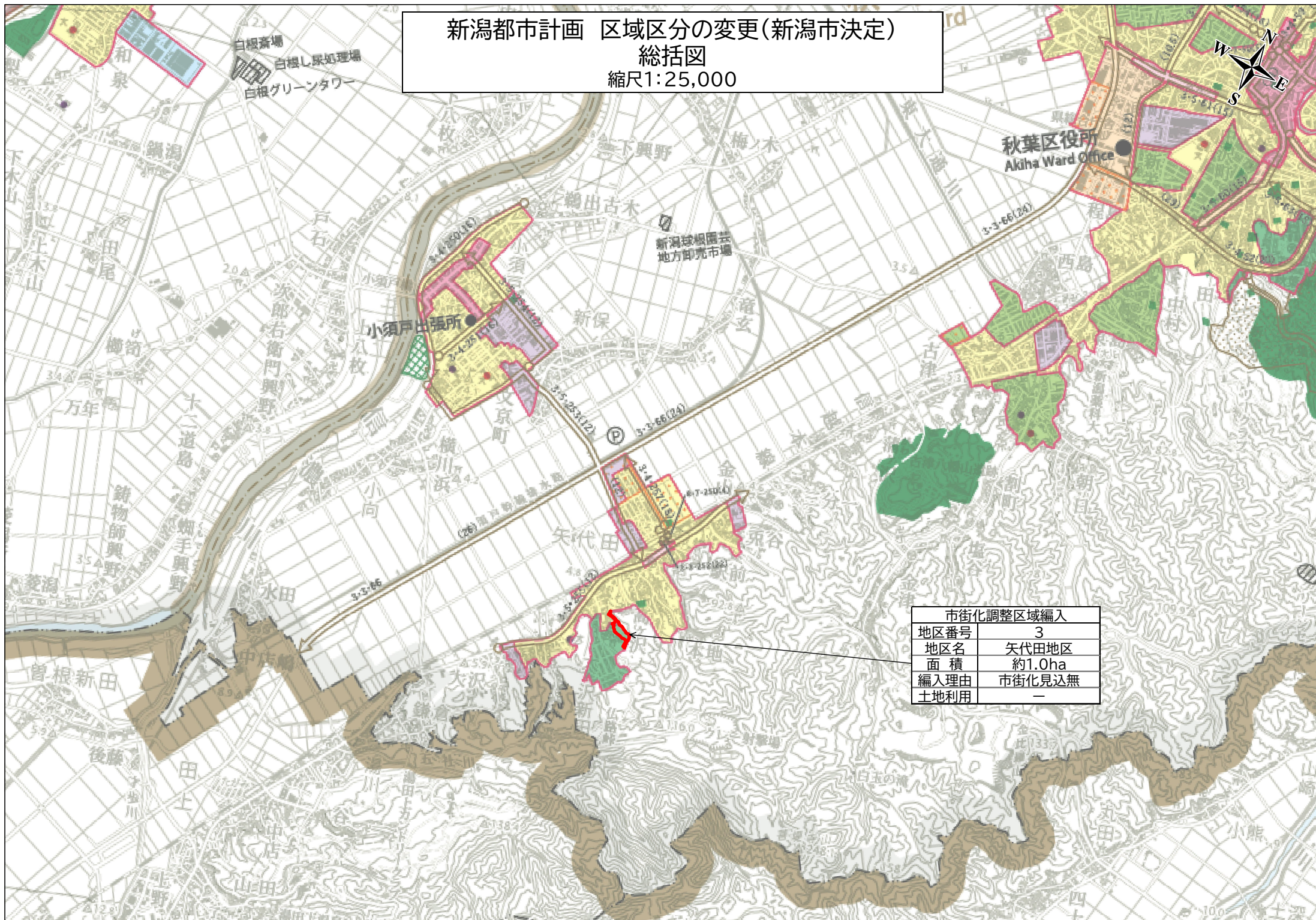
縮尺1:25,000



市街化区域編入	
地区番号	2
地区名	大学南1丁目地区
面積	約7.3ha
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



新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
計画図
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
縮尺1:2,500



縮尺1:2,500

縮尺1:2,500



4 / 0500

0

100

300m

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 1 0 月 2 8 日 から 令和 6 年 1 1 月 1 1 日 まで	
公聴会	令和 6 年 1 1 月 2 5 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 2 0 日	
新潟県事前照会回答	令和 7 年 2 月 2 6 日	
国土交通省事前協議	令和 7 年 2 月 1 7 日	
国土交通省事前協議回答	令和 7 年 3 月 1 1 日	
都市計画案の縦覧	令和 7 年 3 月 1 2 日 から 令和 7 年 3 月 2 6 日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和 7 年 3 月 下旬	（予定）
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 上旬	
国土交通大臣同意協議	令和 7 年 4 月 上旬	（予定）
国土交通大臣同意協議回答	令和 7 年 4 月 下旬	
変更告示	令和 7 年 5 月 上旬	（予定）