

新潟都市計画用途地域の変更

(新潟市決定)

案

令和 7年 3月

新潟市

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 1,142ha	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%

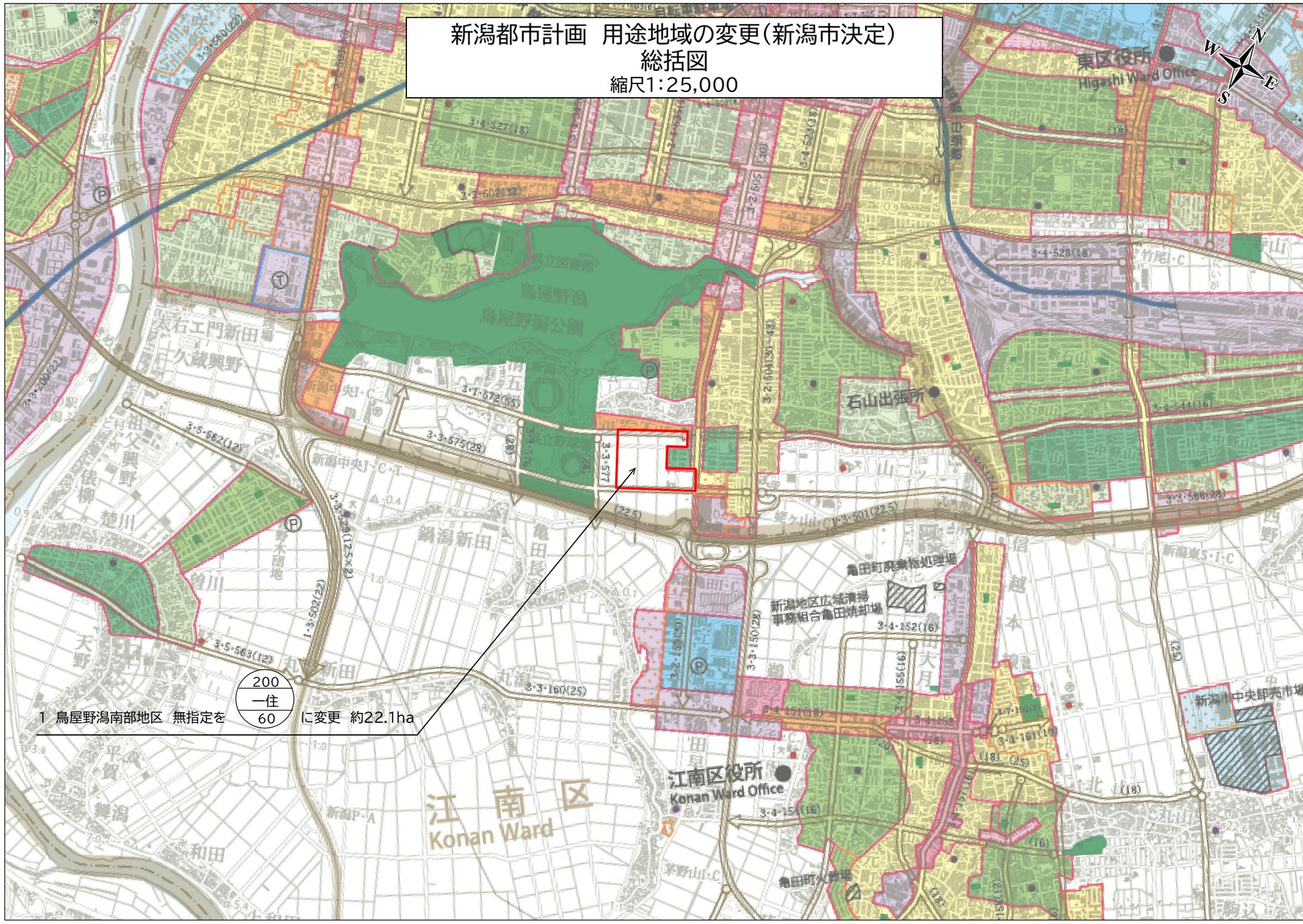
※建築基準法の規定による「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

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

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ほか、市街化調整区域に編入する箇所については、用途地域を無指定にするもの。

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



1 鳥屋野湯南部地区 無指定を 200
一住 60 に変更 約22.1ha



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



2 大学南地区



約5.2haを約6.0haに変更

2 大学南地区

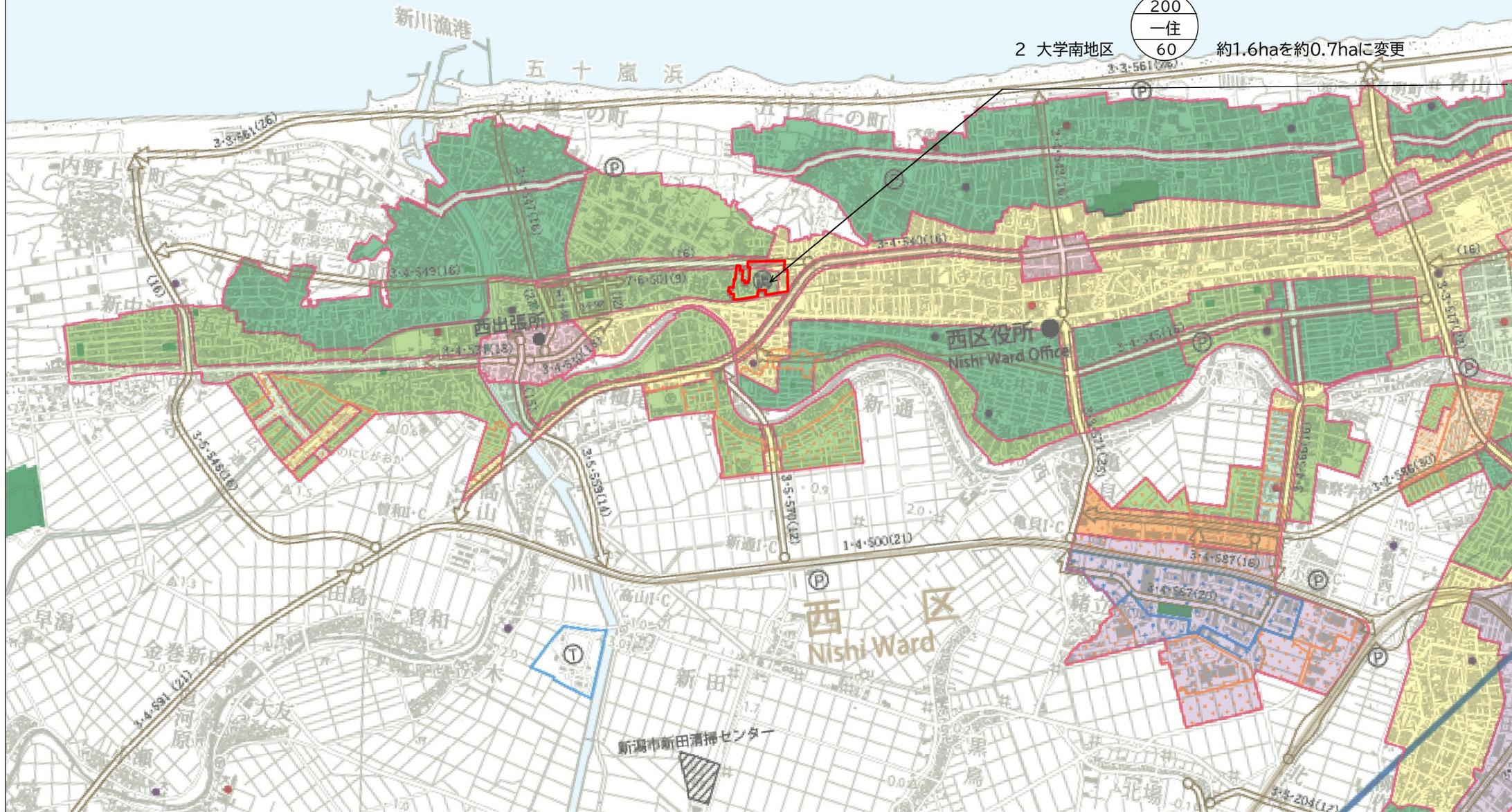


約0.5haを約0.6haに変更

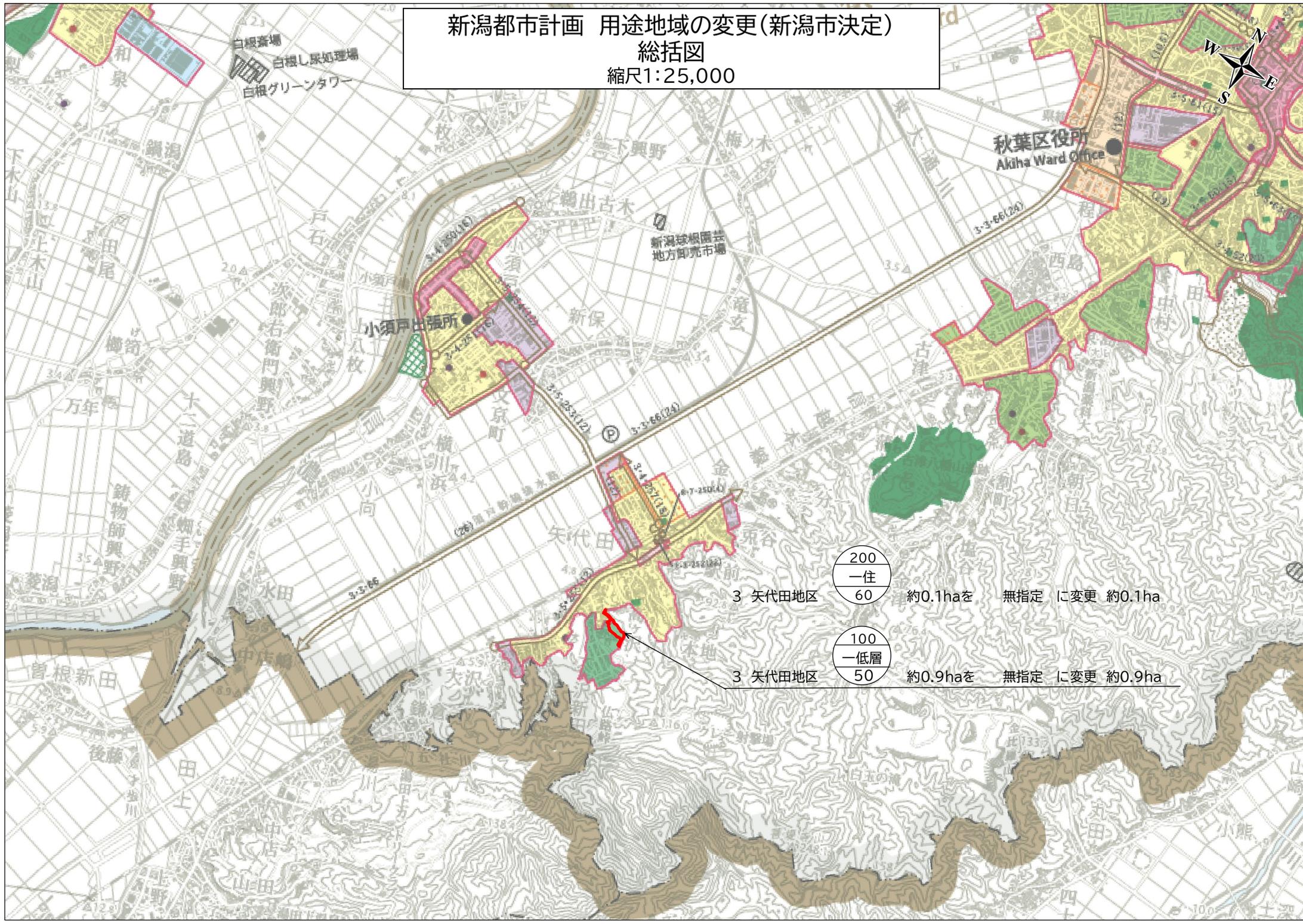
2 大学南地区



約1.6haを約0.7haに変更



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



- | | | | | | |
|-----|----|---------|-----|-----|--------|
| 200 | 一住 | 約0.1haを | 無指定 | に変更 | 約0.1ha |
| 60 | | | | | |

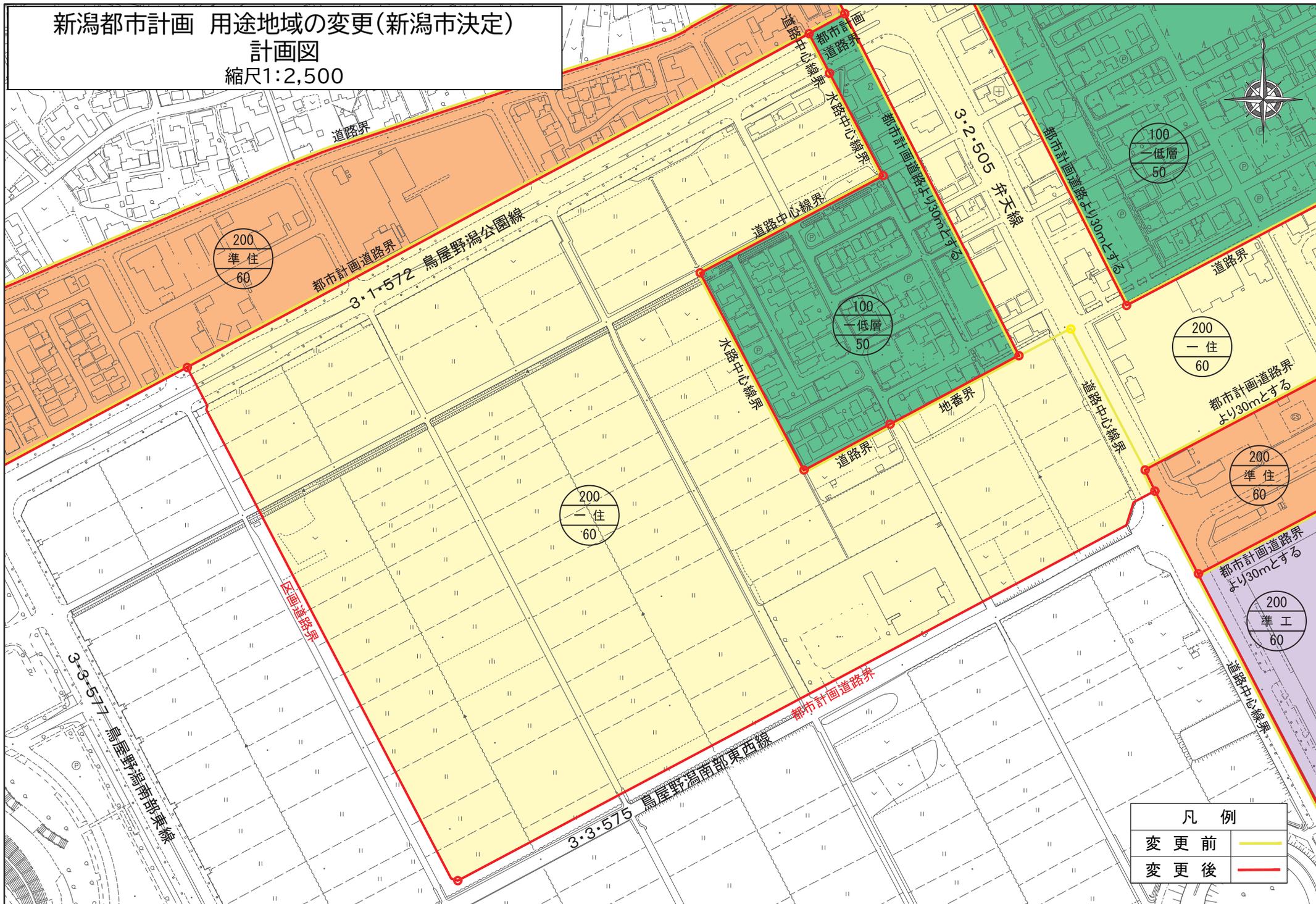
3 矢代田地区
- | | | | | | |
|-----|-----|---------|-----|-----|--------|
| 100 | 一低層 | 約0.9haを | 無指定 | に変更 | 約0.9ha |
| 50 | | | | | |

3 矢代田地区

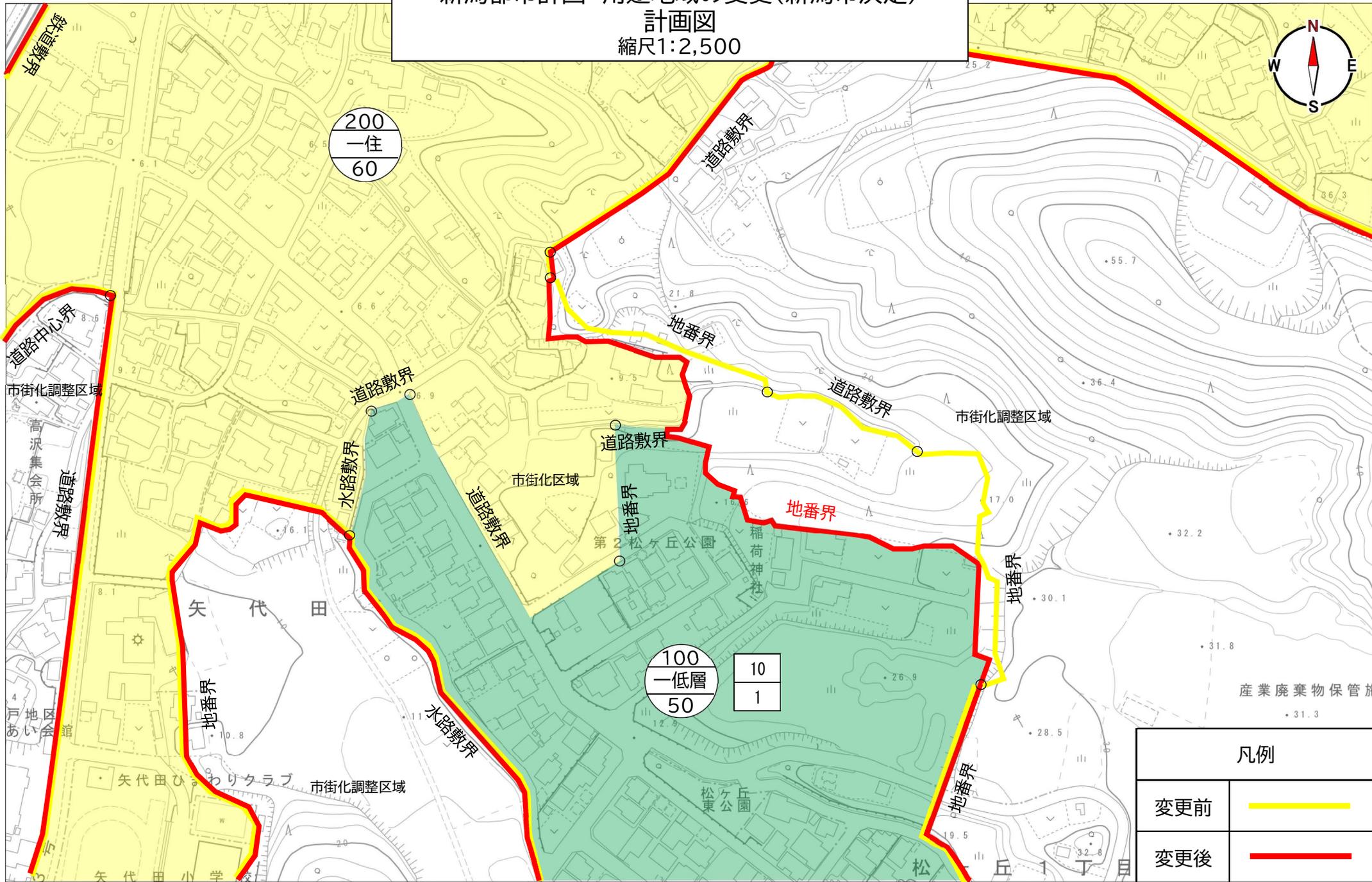
新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)

計画図

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
 縮尺1:2,500



200
 一住
 60

100
 一低層
 50

10
 1

凡例	
変更前	
変更後	

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 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
新潟県意見照会	令和 7年 1月20日	
新潟県意見照会回答	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 下旬	（予定）
新潟県知事協議	令和 7年 3月 下旬	（予定）
新潟県知事協議回答	令和 7年 4月 上旬	
変更告示	令和 7年 5月 上旬	（予定）

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 中央区：鳥屋野潟南部地区

当該地区は、JR 新潟駅から南に約 3.2 km に位置しており、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「姥ヶ山 IC」に近接しているほか、都市計画道路「鳥屋野潟公園線」、「鳥屋野潟南部東西線」に接し、都市計画道路「鳥屋野潟南部東線」、「弁天線」に近接した位置にある農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 西区：大学南 1 丁目地区

当該地区は、JR 越後線新潟大学前駅から西に約 300m、国道 116 号新潟西バイパス「新通 IC」から約 3 km に位置しており、都市計画道路「坂井上新町線」に接し、都市計画道路「桜木インター曽和線」、「小針坂井線」、「新通線」に近接した位置にある周辺を市街化区域で囲まれた農地で構成された一団の土地である。

都市計画では、昭和 45 年の区域区分制度が導入された際に市街化区域に区分されたが、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、以後、用途地域の指定を受けた「特定保留」として令和 6 年 3 月の第 6 回定期見直しまで扱われてきた。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」として設定されている。なお、用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域として決定されている。

③ 秋葉区：矢代田地区

当該地区は、JR 矢代田駅から南東約 1.5km に位置しており、都市計画道路「三条新津線」（国道 403 号）に近接し、秋葉丘陵に接した山林と畑地で構成された一団の土地である。

都市計画では、昭和 53 年に市街化区域に編入され、用途地域は第一種低層住居専用地域と第一種住居地域が決定されている。

(2) 地区の経過と土地利用状況

①中央区：鳥屋野瀨南部地区

【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22.1ヘクタールで、土地利用は概ね田となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約22.1ha	第一種住居地域	約22.1ha

②西区：大学南1丁目地区

【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

昭和61年3月 第2回全体見直しで市街化調整区域に区分

【土地利用状況】

現在、用途地域が第一種中高層住居専用地域(約5.2ha)、第二種中高層住居専用地域(約0.5ha)、第一種住居地域(約1.6ha)であるものを第一種中高層住居専用地域(約6.0ha)、第二種中高層住居専用地域(約0.6ha)、第一種住居地域(約0.7ha)に変更する。

なお、大学南1丁目地区における第二種住居地域(約0.01ha)は変更しない。
詳細は以下の表とおり。

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5.2ha	第一種中高層住居専用地域	約6.0ha
第二種中高層住居専用地域	約0.5ha	第二種中高層住居専用地域	約0.6ha
第一種住居地域	約1.6ha	第一種住居地域	約0.7ha
合計	約7.3ha	合計	約7.3ha

③秋葉区：矢代田地区

【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

昭和 53 年 6 月 第 1 回全体見直し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と第一種住居地域の用途地域を無指定に変更する。面積は約 1.0 ヘクタールで、土地利用は山林、畑となっている。

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 0.9ha	無指定	約 1.0ha
第一種住居地域	約 0.1ha		
合計	約 1.0ha	合計	約 1.0ha

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中央区の鳥屋野潟南部地区と西区の大学南 1 丁目地区については、市街化区域へ編入するほか、計画的な都市的土地利用の構想が無い秋葉区の矢代田地区については市街化調整区域に編入する。

市街化区域へ編入する中央区の鳥屋野潟南部地区は、鳥屋野潟南部開発計画の住居・交流拡大ゾーンの住居エリアであることから、住居系を中心に周辺既存市街地と整合した、一体的な土地利用を図るほか、住民の日常生活圏にも配慮し、幅員 28 メートル以上の都市計画道路沿いに、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。

西区の大学南 1 丁目地区は、住居系を中心とした四種の用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）が既に指定されており、開発計画も住居系を中心とした土地利用が計画されていることから、用途地域の種類は変更せず、新たな土地利用計画に合わせ、用途地域界を変更する。

秋葉区の矢代田地区は、今後も計画的な都市的土地利用を行う予定がないことから、市街化調整区域への編入に併せ、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域として指定されている用途地域を無指定に変更する。

3. 位置、区域、規模の妥当性

①中央区：鳥屋野瀉南部地区

当該地区の東側・北側は既成市街化区域に、西側・南側は地域未来投資促進法による開発地に周囲を囲まれる、いわゆる「穴抜け」市街化区域となることから、農業的、都市的土地利用のいずれにおいても支障が生じることが確実である。

そのため、当該地区と既存市街地とが一体となった開発を行うことで、市街地の連続性を図り、周辺環境と調和した良好な住宅地と生活利便施設を整備し、住み続けていただける住環境を提供する。また、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。

なお、当該地区の北側と東側に位置する既存住宅地の隣接地に約 10 ヘクタールの住宅地を整備するほか、交通アクセスの利便性が高い都市計画道路「鳥屋野瀉南部東西線」の北側沿線及び都市計画道路「弁天線」の西側沿線に約 4 ヘクタールの生活利便施設を整備するため、当該地区を第一種住居地域に指定する。

②西区：大学南 1 丁目地区

当該地区は、四方を市街地に囲まれている地区として、計画的な整備が図られることが確実であり、周辺環境と調和した良好な住宅地と地域に不足している医療施設を中心とした生活利便施設を整備し、住み続けていただける住環境を提供する。また、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。

そのため、当該地区と周辺市街地と一体となった土地利用を図るため、当該地区東側と西側に位置する既存住宅地の隣接地に約 3 ヘクタールの住宅地を整備するほか、交通アクセスの利便性が高い都市計画道路「坂井上新町線」の北側沿線に約 1 ヘクタールの生活利便施設を整備する。

なお、用途地域の種類は変更せず、新たな土地利用計画に合わせ、用途地域界を変更する。

③秋葉区：矢代田地区

当該地区を含む周辺は、昭和 53 年 6 月に市街化区域に編入しており、民間の宅地開発事業が進められた。一方、当該地区は地形の高低差が大きく道路整備に相当の期間と費用を要することが見込まれたことから、開発区域から除外された。

現在も編入される前と同様の山林及び畑地となっていることから、市街化調整区域に編入するものである。

なお、市街化調整区域への編入に伴い、当該地区の用途地域を無指定に指定する。

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 1,142ha	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

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 1,143ha	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 1,343ha					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 1,830ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小計	約 2,093ha					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 3,895ha	20/10以下	6/10以下	—	—	30.0%
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 12,992ha					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	1,143ha	-1ha	1,142ha	1,342ha
	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	2,094ha
	200%	60%	—	—	1,830ha	1ha	1,831ha	
第二種中高層住居専用地域	150%	60%	—	—	17ha	0ha	17ha	717ha
	200%	60%	—	—	700ha	0ha	700ha	
第一種住居地域	200%	60%	—	—	3,895ha	21ha	3,916ha	
第二種住居地域	200%	60%	—	—	484ha	0ha	484ha	
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	0ha	1,651ha	
工業地域	200%	60%	—	—	674ha	0ha	674ha	
工業専用地域	200%	60%	—	—	750ha	0ha	750ha	
合 計					12,992ha	21ha	13,013ha	

※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」

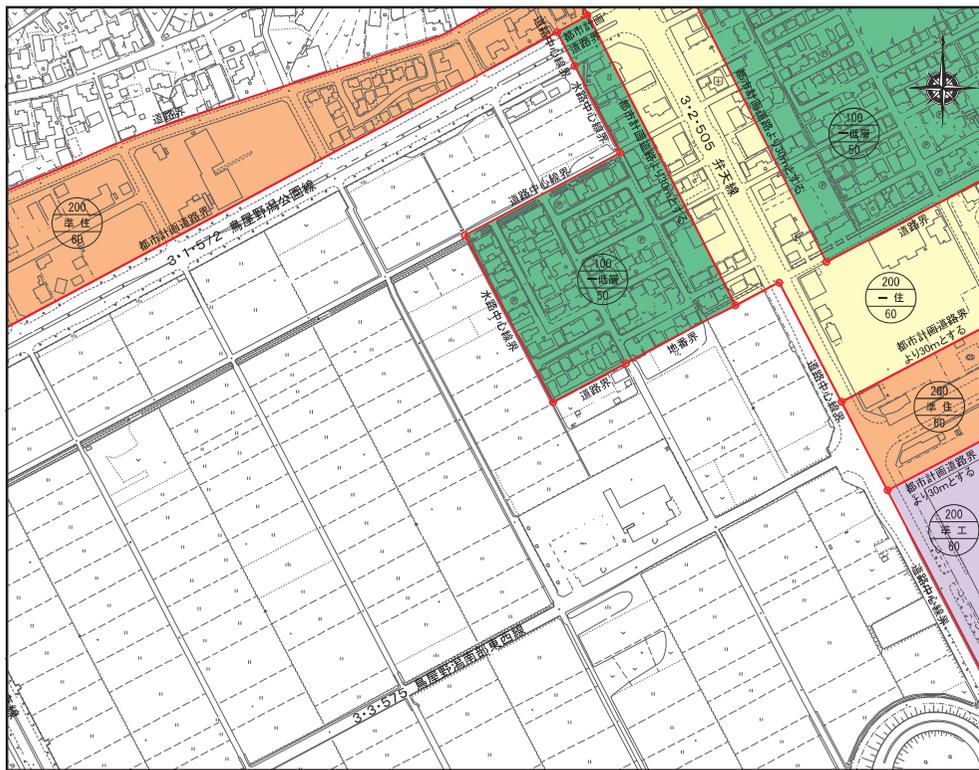
端数処理のため、用途地域ごとの小計および合計値は市街化区域面積の合計値と一致しない

新潟都市計画用途地域

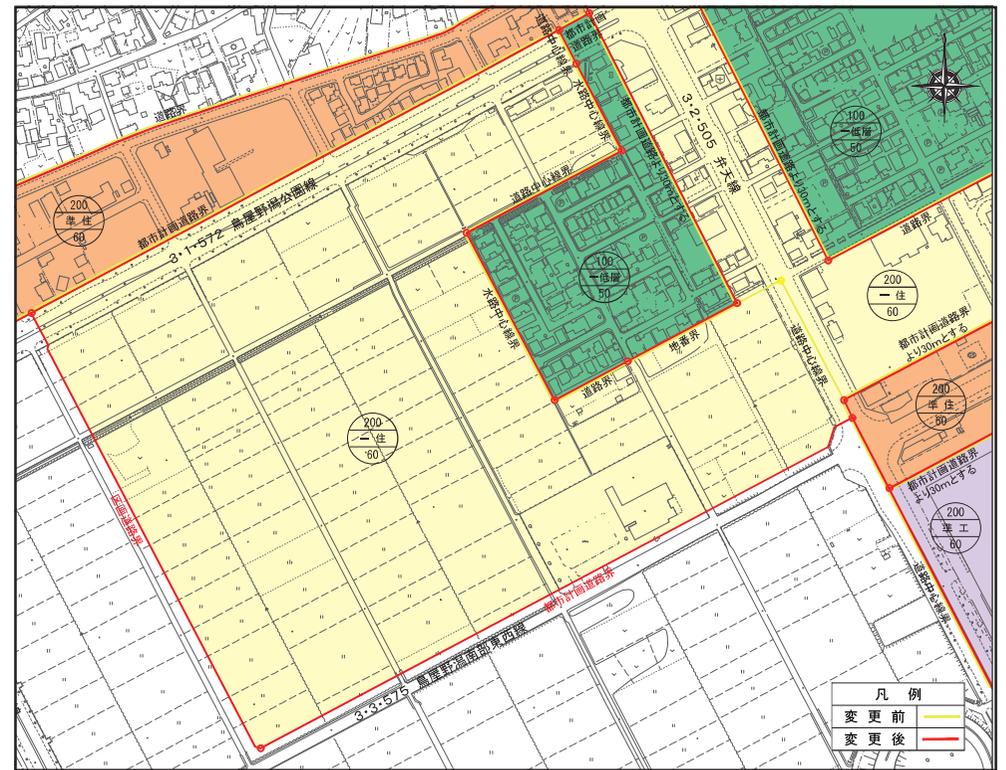
新旧対照計画図

(鳥屋野潟南部地区)

変更前



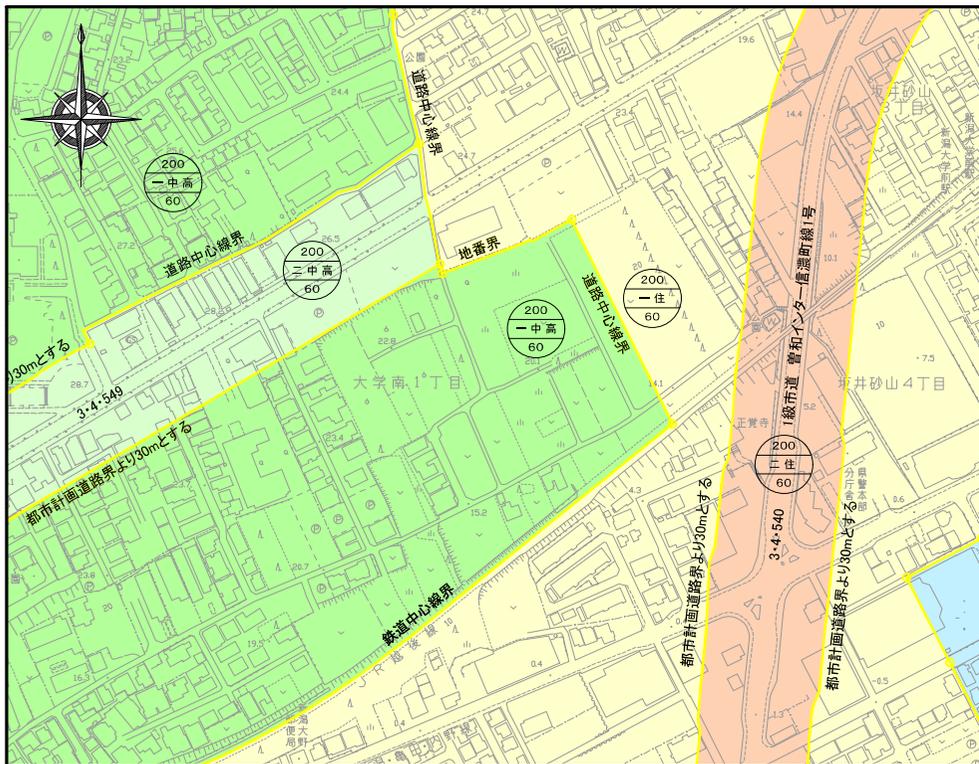
変更後



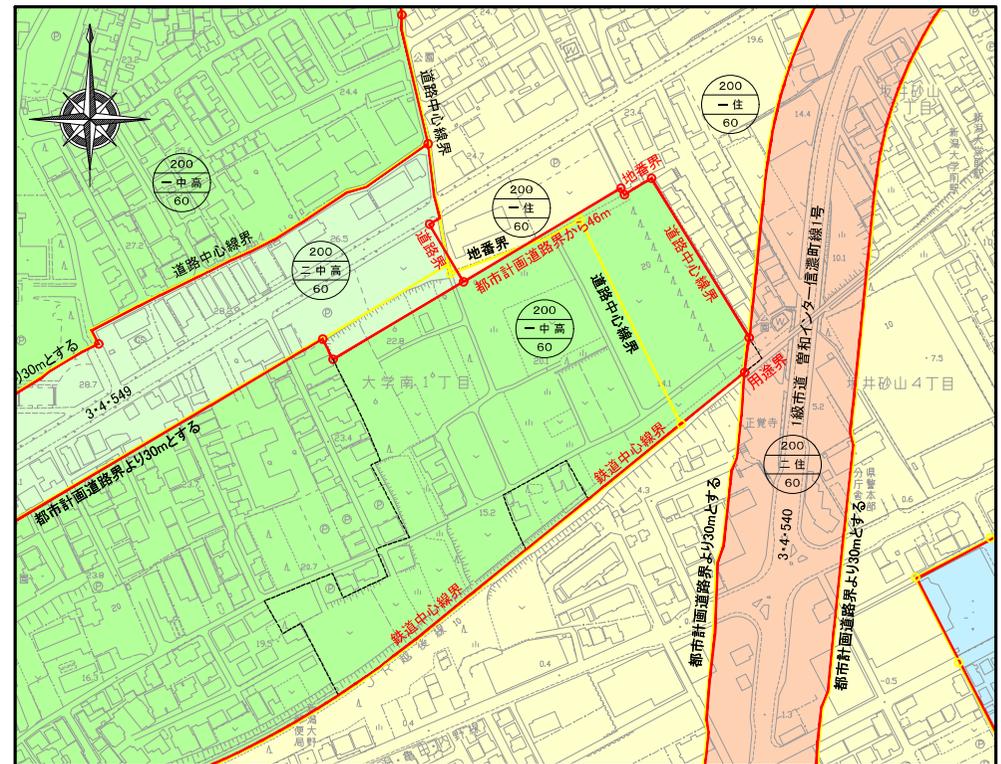
新潟都市計画用途地域

新旧対照計画図 (大学南1丁目地区)

変更前

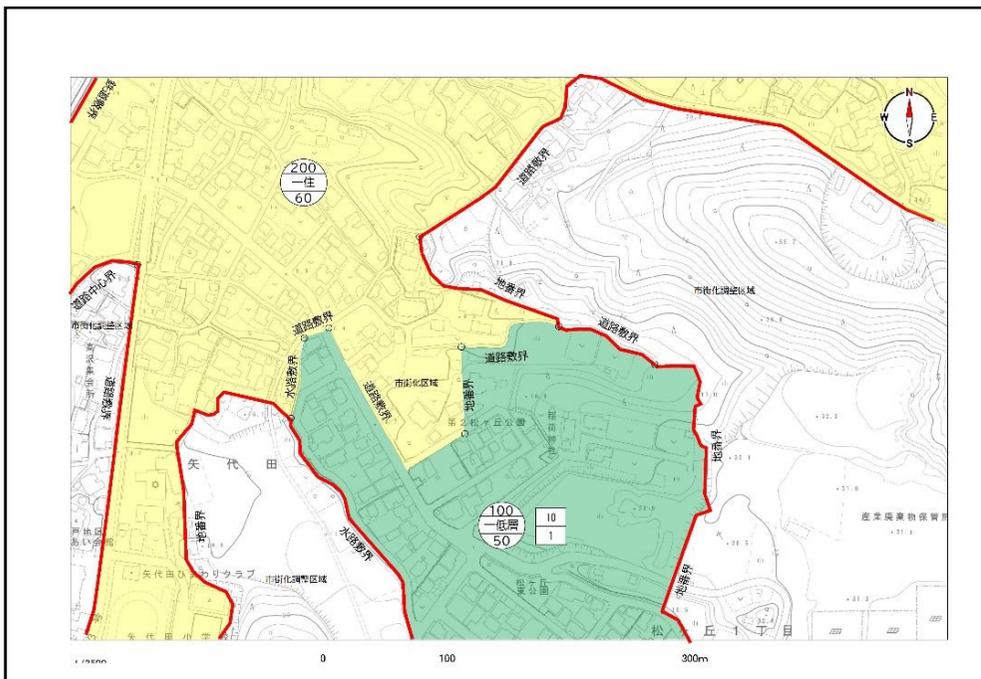


変更後

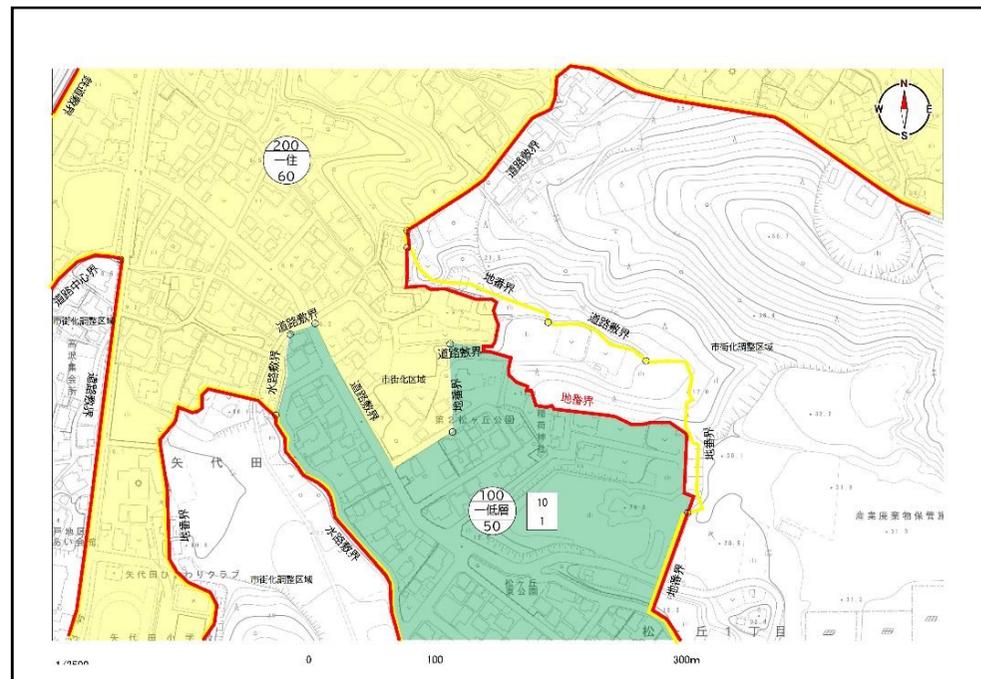


新潟都市計画用途地域 新旧対照計画図 (矢代田地区)

変更前



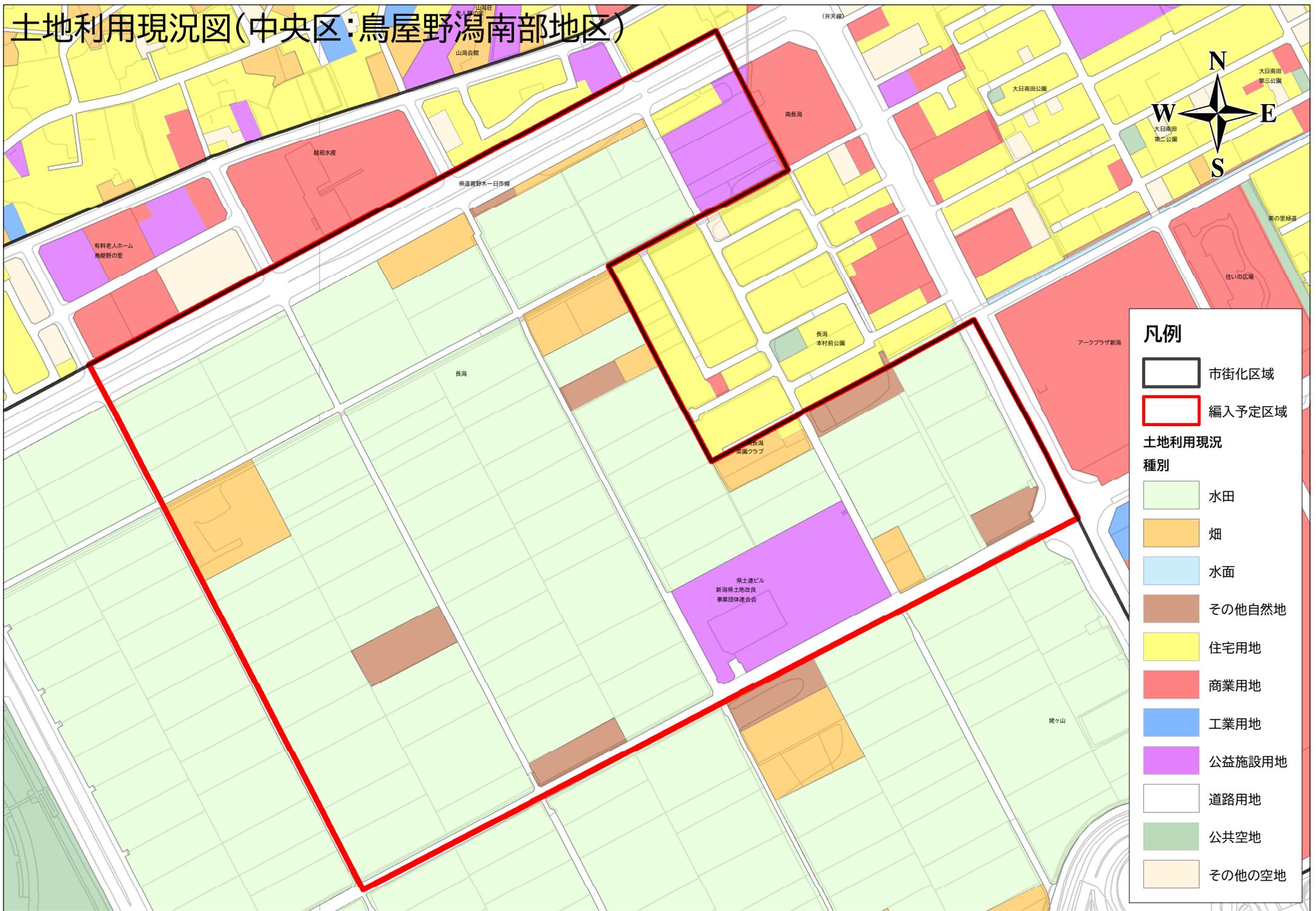
変更後



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	中央区:鳥屋野瀧南部地区 (市街化区域へ編入)	22.1ha	無指定	200% 60%	0.0ha	第一種住居地域	200% 60%	22.1ha	—	田・畑用地	1 / 6 16.7%	別紙理由書のとおり
2	西区:大学南1丁目地区 (市街化区域へ編入)	7.3ha	第一種中高層住居専用地域	200% 60%	5.2ha	第一種中高層住居専用地域	200% 60%	6.0ha	—	畑用地	0 / 17 0.0%	別紙理由書のとおり
			第二種中高層住居専用地域	200% 60%	0.5ha	第二種中高層住居専用地域	200% 60%	0.6ha				
			第一種住居地域	200% 60%	1.6ha	第一種住居地域	200% 60%	0.7ha				
3	秋葉区:矢代田地区 (市街化調整区域に編入)	-1.0ha	第一種低層住居専用地域	100% 50%	0.9ha	無指定	200% 70%	-1.0ha	—	山林・畑用地	0 / 1 0.0%	別紙理由書のとおり
			第一種住居地域	200% 60%	0.1ha							
合計		28.4ha			8.3ha			28.4ha			1 / 24 4.2%	

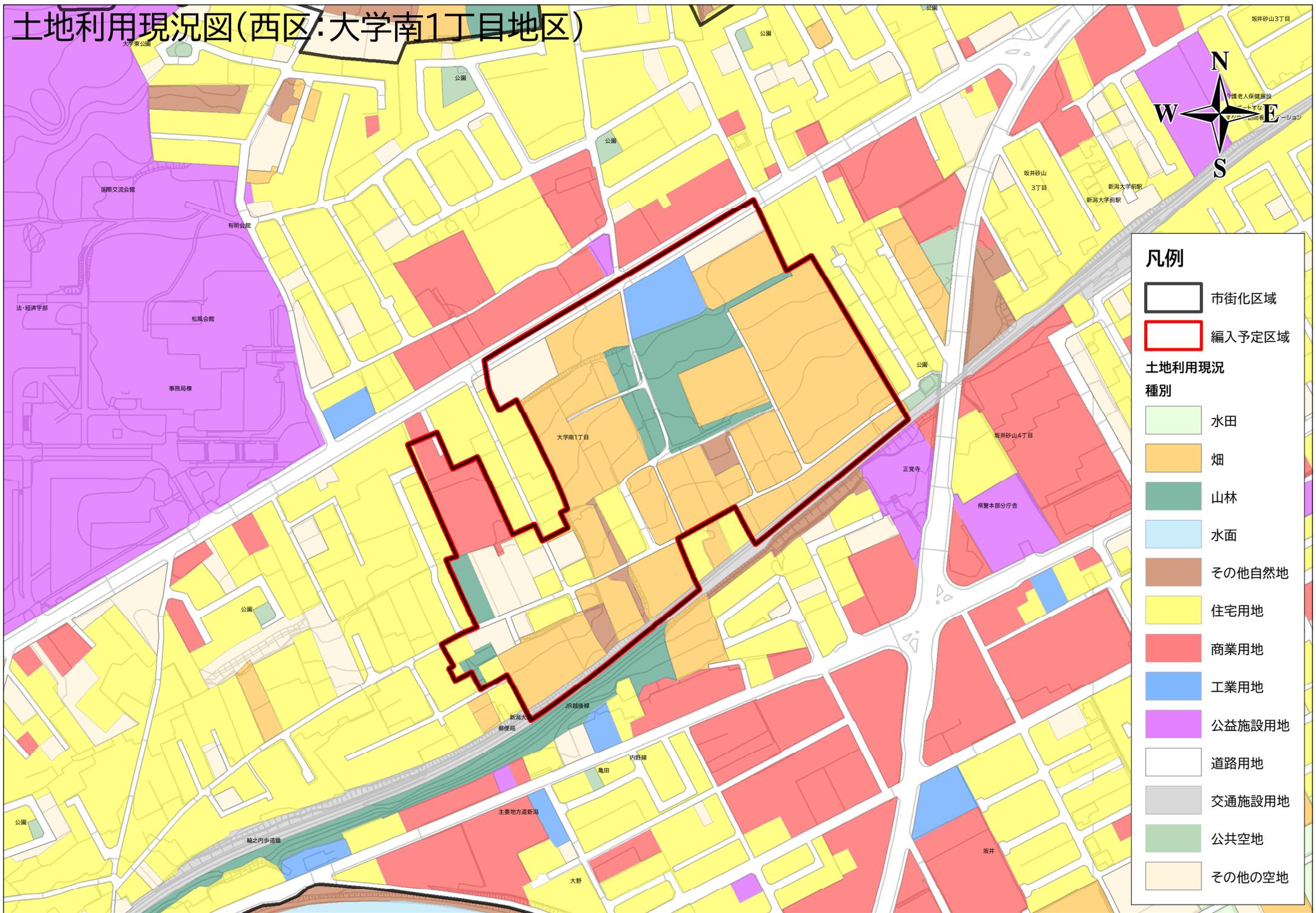
土地利用現況図(中央区:鳥屋野潟南部地区)



凡例	
	市街化区域
	編入予定区域
土地利用現況種別	
	水田
	畑
	水面
	その他自然地
	住宅用地
	商業用地
	工業用地
	公益施設用地
	道路用地
	公共空地
	その他の空地

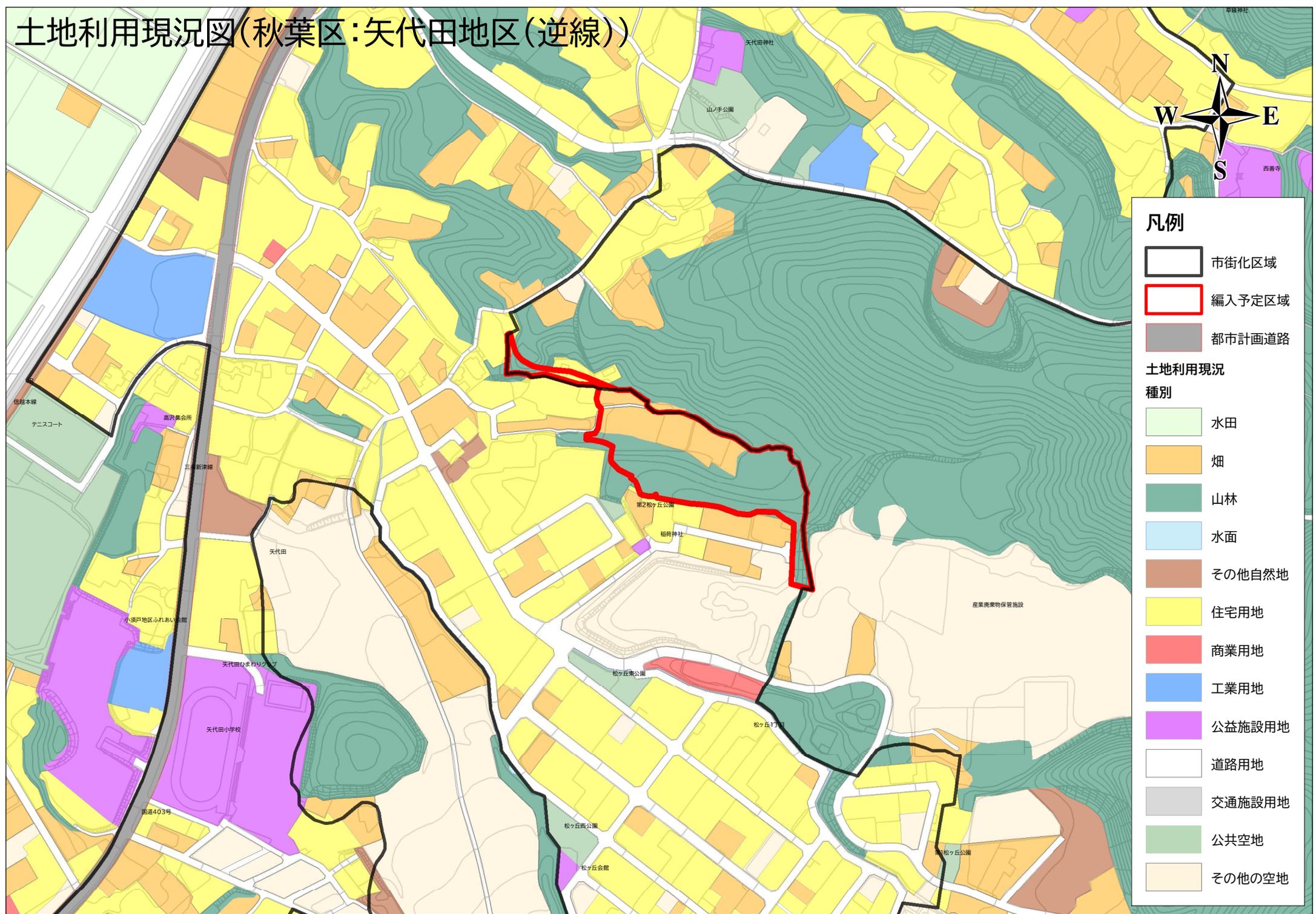
1:2,500

土地利用現況図(西区・大学南1丁目地区)



1:2,500

土地利用現況図(秋葉区:矢代田地区(逆線))



凡例

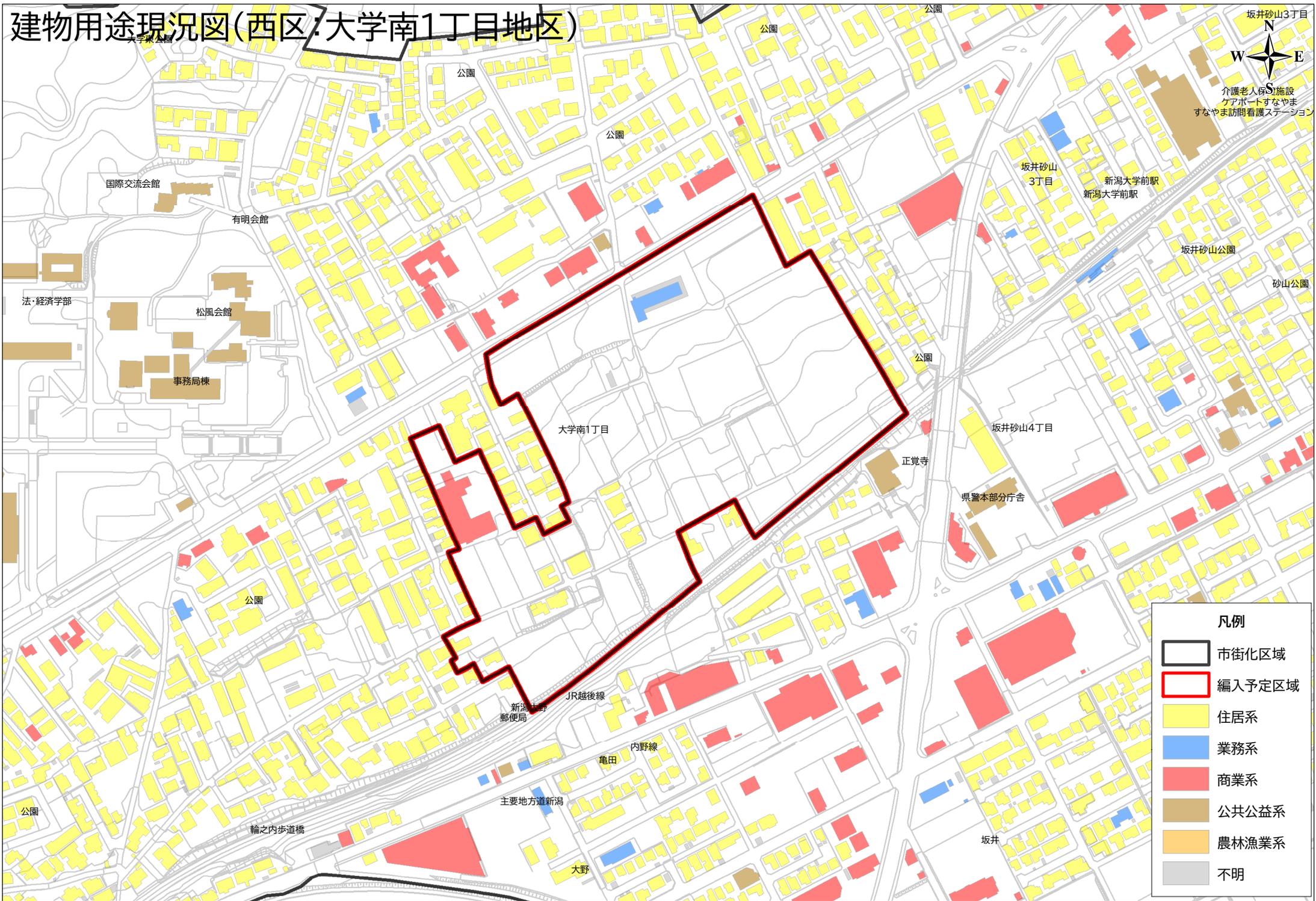
- 市街化区域
- 編入予定区域
- 都市計画道路

土地利用現況種別

- 水田
- 畑
- 山林
- 水面
- その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公益施設用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- 公共空地
- その他の空地

1:2,500

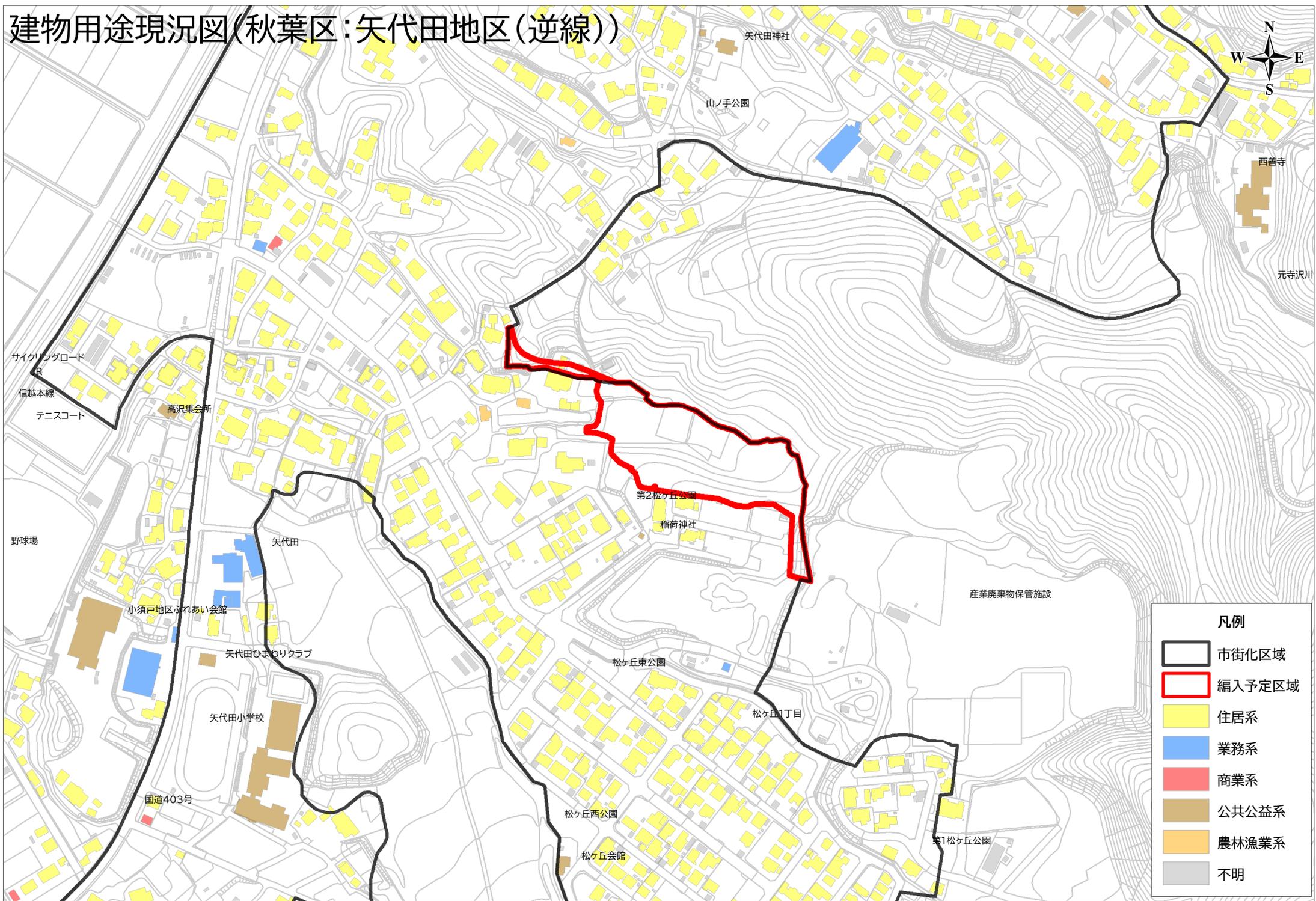
建物用途現況図(西区/大学南1丁目地区)



凡例	
	市街化区域
	編入予定区域
	住居系
	業務系
	商業系
	公共公益系
	農林漁業系
	不明

1:2,500

建物用途現況図(秋葉区:矢代田地区(逆線))



凡例	
	市街化区域
	編入予定区域
	住居系
	業務系
	商業系
	公共公益系
	農林漁業系
	不明

1:2,500