

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画大形駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大形駅北口地区地区計画	
位 置	新潟市東区岡山、石動、大形本町の各一部	
面 積	約 20.2ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR大形駅及び国道7号新潟バイパス海老ヶ瀬ICに接した位置にあり、周辺には新潟県立北高校や新潟県立大学が立地しているほか、都市計画道路太平大淵線沿道の工業系市街地に隣接している。</p> <p>また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤が整備されるとともに、住宅や生活利便施設に加えて、学生や地域住民の交流や公共交通機関利用者のための施設の配置により、周辺市街地を含む地域一体として充実した生活サービスが提供される利便性の高い住宅市街地の形成が図られる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、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し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地を形成するとともに、主要な区画道路の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し整備することにより、交通の円滑な処理と歩行者の安全性・快適性向上を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. A地区（交流・利便施設地区） 共存可能な生活利便施設などを誘導し、周辺の居住環境に配慮した良好で利便性の高い生活環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。 2. B地区（一般住居地区） 戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限、盛土の高さについて制限を行う。 3. C地区（準工業地区） 国道7号新潟バイパス海老ヶ瀬ICに近接した良好なロケーションにふさわしい利便性の高い土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。 4. D地区（工業地区） 居住環境に配慮した工業系の立地が可能な土地利用を図ることとし、良好な環境形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置について制限を行う。

地区 の 区 分	地区施設の配置及び規模	区画道路1号	幅員 9.0メートル	延長 約108メートル	区画道路2号	幅員 14.0メートル	延長 約418メートル	区画道路3号	幅員 11.0メートル	延長 約116メートル
	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区					
	区分の面積	約5.0 ヘクタール	約7.3 ヘクタール	約2.7 ヘクタール	約5.2 ヘクタール					
	建築行為の制限	別紙「土地区画整理事業予定区域図」に掲げる区域内においては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。								
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの（長屋を除く）	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（に）項第6号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (4) 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2（ほ）	建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に掲げるもの (2) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (3) 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの (4) 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの (5) 建築基準法別表第2（ほ）				

					<p>項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(へ)項第3号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号、第3号及び第4号に掲げるもの</p> <p>(9) 建築基準法別表第2(か)項に掲げるもの</p>	<p>項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号、第3号及び第4号に掲げるもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	—	<p>135平方メートル。</p> <p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p> <p>(2) 土地区画整理事業の換地処</p>	—	—

				分により生ずる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を135平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地		
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び道路境界線から0.5メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りではない。		隣地境界線及び道路境界線から1.0メートル。 ただし、独立した自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下の外壁を有しないもの又は物置はこの限りではない。	
		垣又は柵の構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣。 ただし、道路面から高さ1.0メートル以下のもの又はフェンス等で透視が可能な形状のものは、この限りでない。	—	—
		盛土の高さの制限	—	前面道路から0.6メートル以下。 ただし、築山等はこの限りでない。	—	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

新潟都市計画 地区計画の決定

都市計画の案の理由書

1. 都市の将来像における位置づけ

① 北区：豊栄駅北第2地区

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。

② 東区：大形駅北口地区

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。

③ 東区：寺山地区

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。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

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において「行政施設など多様な都市機能の集積を図る地区」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。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

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において「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。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

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され、「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。

⑦ 秋葉区：北上西地区

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され、「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。

⑧ 西区：榎尾地区

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され、「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。

2. 都市計画変更の必要性

① 北区：豊栄駅北第2地区

居住環境、生活サービス、宿泊機能などの複合的機能をもつ市街地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

② 東区：大形駅北口地区

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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

③ 東区：寺山地区

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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

隣接する既成住宅地を含めた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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑦ 秋葉区：北上西地区

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し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

⑧ 西区：榎尾地区

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、良好で利便性の高い住宅地を形成し、かつ保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

3. 位置、区域、規模の妥当性

① 北区：豊栄駅北第2地区

JR 豊栄駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

② 東区：大形駅北口地区

JR 大形駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

③ 東区：寺山地区

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圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅や主要幹線道路を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

④ 江南区：江南区役所周辺地区

江南区役所から500m圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、行政施設等を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑤ 江南区：フォスター亀田早通地区

南側既成住宅地及び既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、既成住宅地の都市基盤を活用し一体的な市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑥ 秋葉区：荻川あおば通南地区

JR荻川駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑦ 秋葉区：北上西地区

JRさつき野駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

⑧ 西区：槇尾地区

JR内野駅から1km圏内の既存市街化区域に接する区域において市街化区域に編入し、駅を中心とした市街地開発を行うにあたり区域を設定するものであり、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した必要最小限の規模の範囲内である。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 7年10月20日 から 11月 4日 まで	
新潟県意見照会	令和 7年11月20日	
新潟県意見照会回答	令和 7年12月19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	
新潟県知事協議	令和 8年 2月18日	
新潟県知事協議回答	令和 8年 2月26日	
決定告示	令和 8年 4月10日	