

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画江南区役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	江南区役所周辺地区地区計画
位 置	新潟市江南区早苗 2 丁目、早苗 3 丁目、泉町 3 丁目、4 丁目、5 丁目の各一部
面 積	約 1 0 . 5 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  本地区は国道 49 号亀田バイパス鶴ノ子 IC に近接した位置にあり、地区周辺には江南区役所や江南消防署、江南区福祉センターなどの行政施設が集積しているほか、都市計画道路丸山鶴ノ子線や亀田南線の沿道を中心に計画的な都市開発が行われてきた住居系市街地の一角にある。  併せて、土地区画整理事業及び開発行為により、住宅や生活利便施設等を適切に配置し、区役所をはじめとする行政施設周辺の地域が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地として、子育て世代や将来のさらなる少子高齢化の進展に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな市街地」の整備が図られる地区である。  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。
	土地利用の方針  江南区役所を中心とした行政施設が集積する地区を囲むように住宅地を配置し、戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るとともに、地域の拠点となる行政施設に加え、居住者の徒歩圏域に生活利便施設を誘導することで、歩いて暮らせるコンパクトな土地利用を図る。
	地区施設の整備方針  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  1. A地区（一般住宅地区）  戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成及び保全・維持のため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、建築物の形態又は意匠、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。  2. B地区（沿道サービス地区）  周辺の住環境と調和した利便性の高い生活利便施設を誘導するため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造などについて適切な規制誘導を行う。

地区 の 区分	地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員 12.0メートル 延長 約225メートル	区画道路2号 幅員 12.0メートル 延長 約96メートル	区画道路3号 幅員 9.0メートル 延長 約138メートル	区画道路4号 幅員 8.0メートル 延長 約149メートル	区画道路5号 幅員 6.0メートル 延長 約239メートル	
	地区の区分	区分の名称	A地区		B地区			
		区分の面積	約7.1ヘクタール		約3.4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。 また、別紙「開発行為予定区域図」に掲げる区域内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない。					
		建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 建築基準法別表第2（は）項に掲げるもの		建築してはならない建築物 (1) 建築基準法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げるもの (2) 自動車修理工場			
		建築物の敷地面積の最低限度	135平方メートル ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生じる土地で、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全ての土地を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じた一筆の土地		—			
		建築物の高さの最高限度	地盤面から15メートルを超えてはならない。		—			
		建築物の形態又は意匠の制限	計画図表示の道路境界線等に面して車の出入口を設けてはならない。		—			

	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はこの限りでない。
	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1.5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。

「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	