

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画北上西地区地区計画を次のように決定する。

|   |            |   |
|---|------------|---|
| 名 称   |            | 北上西地区地区計画   |
| 位 置   |            | 新潟市秋葉区北上字中曾根の一部   |
| 面 積   |            | 約4.8ヘクタール   |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の目標    | <p>本地区はJRさつき野駅から南西へ約500メートルの位置にあり、周辺には生活利便施設の建設が進むなど、駅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。</p> <p>また、開発行為により住宅地や防災機能を備えた公園、事務所向け業務用地等を配置し、駅周辺の地域が一体として安全・快適で多様なライフスタイルに対応した生活環境が提供される住宅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、一級市道山谷22号北上線の沿道には周辺の居住環境に配慮した生活利便施設等を誘導することで、利便性の高い良好な住宅地としての土地利用を図る。  |
|   | 地区施設の整備方針  | 災害時の一時避難場所となる公園を整備することにより、地区の防災性の向上を図る。   |
|   | 建築物等の整備の方針 | <p>1. A地区（業務地区）</p> <p>働き方の変化による多様なライフスタイルに対応したオフィス等を誘導し、職住近接によるワークライフバランスが充実可能な環境の形成と保全を図るため、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について制限を定める。</p> <p>2. B地区（一般住宅地区）</p> <p>安心安全な住宅地の形成と保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置、垣又は柵の構造について制限を定める。</p>  |

|        |             |               |   |  |  |
|--------|-------------|---------------|---|--|--|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 |               | 公園 4,000平方メートル  |  |  |
|        | 地区の区分       | 区分の名称         | A地区   | B地区  |  |
|        |             | 区分の面積         | 約0.8ヘクタール   | 約4.0ヘクタール  |  |
|        | 建築物等に関する事項  | 建築行為の制限       | 別紙「計画図」に掲げる区域内においては、当該区域を一の区域とする開発行為の都市計画法(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     | 建築してはならない建築物<br>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号、第2号、第4号及び第5号に掲げるもの<br>(2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号及び第3号に掲げるもの<br>(3) 建築基準法別表第二(ニ)項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に掲げるもの<br>(4) 新潟市ラブホテル建築等規制条例第2条第2号に基づくラブホテル | 建築してはならない建築物<br>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第4号から第7号までに掲げるもの<br>(2) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号及び第3号に掲げるもの<br>(3) 建築基準法別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物 |  |
|        |             | 建築物の敷地面積の最低制限 | —   | 135平方メートル<br>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。<br>(1) 公益上必要な建築物の敷地又は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。                           |  |
|        |             | 建築物の高さの最高限度   | 地盤面から13メートルを超えてはならない。   |  |  |
|        |             | 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。<br>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、又は物置で10平方メートル以下のものは、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。<br>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。   |  |  |

「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<br>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<br>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                 |     |