

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

都市計画榎尾地区地区計画を次のように決定する。

名称		榎尾地区地区計画
位置		新潟市西区榎尾の一部
面積		約9.2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内野駅から南東へ約0.8キロメートルに位置し、都市計画道路桜木インター曾和線（西大通り）に面するとともに、国道116号新潟西バイパスの高山インター、新通インターに近接するなど交通の利便性が高い地区であり、都市計画基本方針区別構想において、JR越後線沿線の生活拠点地区内に立地しており、地域コミュニティにおける日常生活を支える日常利便サービス機能の集積が期待されている。</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整備に併せ、生活利便施設等の立地によ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、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>都市計画道路桜木インター曾和線（西大通り）沿線は、高い利便性を活かし、主として生活利便施設や業務施設を誘導するとともに、多様なニーズに対応する住宅の立地を目指し、賑わいある住宅地を形成する。また、既存住宅に隣接する地区では、低層住宅地を中心とした地域コミュニティ創出に資する施設を誘導し、周辺環境への配慮と良好な住環境を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>区画道路を適切に配置し整備することにより、地区内交通の安全かつ円滑な処理及び利便性向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. A地区（沿道サービス地区）</p> <p>JR内野駅や都市計画道路桜木インター曾和線に近接した交通利便性を活かした生活拠点の形成のため、生活利便施設や業務施設の誘導、多様なニーズに対応する住宅地の立地に向け、建築物の用途について制限を行う。</p> <p>2. B地区（低層住宅地区）</p> <p>戸建住宅を主体とした住環境の形成及び保全、持続的な地域コミュニティ創出に資する施設誘導を図るため、建築物の用途、容積率、建築物の高さ、垣又は柵の構造について制限を定める。</p>

地区 の 区分	地区施設の配置及び規模	区画道路1号 幅員 6.0メートル 延長 約111メートル 区画道路2号 幅員 9.0メートル 延長 約241メートル 区画道路3号 幅員 6.0メートル 延長 約144メートル	
	区分の名称	A地区	B地区
	区分の面積	約6.2ヘクタール	約3.0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5号に掲げるもの	建築することができる建築物 (1) 建築基準法別表第2（い）項第1号から第4号まで及び第8号に掲げるもの（図書館その他これらに類するものを除く。） (2) 建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる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150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (3) 保育所 (4) 事務所の用途に供する建築物で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の15を超えてはならない。
	建築物の高さの最高限度	—	地盤面から10メートルを超えてはならない。
	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0.5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。
	建築物等に関する事項		

「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	