

令和 8 年度  
新潟都市計画用途地域の変更

(新潟市決定)

令和 8 年 4 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 1,141ha	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 1,341ha					10.2%
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 1,779ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
	小計 約 2,042ha					15.5%
第二種中高層住居専用地域	約 17ha	15/10以下	6/10以下	—	—	
	約 724ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
	小計 約 741ha					5.6%
第一種住居地域	約 3,993ha	20/10以下	6/10以下	—	—	30.3%
第二種住居地域	約 486ha	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					5.1%
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					3.1%
準工業地域	約 1,756ha	20/10以下	6/10以下	—	—	13.3%
工業地域	約 679ha	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	—	—	5.7%
合 計	約 13,174ha					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。

また、都市計画提案制度による提案のあった箇所について、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適正な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

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 1,141ha	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 1,341ha					10.2%
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 1,779ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小計	約 2,042ha					15.5%
第二種中高層住居専用地域	約 17ha	15/10以下	6/10以下	—	—	
	約 724ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小計	約 741ha					5.6%
第一種住居地域	約 3,993ha	20/10以下	6/10以下	—	—	30.3%
第二種住居地域	約 486ha	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					5.1%
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					3.1%
準工業地域	約 1,756ha	20/10以下	6/10以下	—	—	13.3%
工業地域	約 679ha	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	—	—	5.7%
合 計	約 13,174ha					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 1,142ha	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

## 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	1,142ha	-1ha	1,141ha	1,341ha
	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	2,042ha
	200%	60%	—	—	1,831ha	-51ha	1,779ha	
第二種中高層住居専用地域	150%	60%	—	—	17ha	0ha	17ha	741ha
	200%	60%	—	—	700ha	24ha	724ha	
第一種住居地域	200%	60%	—	—	3,916ha	77ha	3,993ha	
第二種住居地域	200%	60%	—	—	484ha	2ha	486ha	
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	105ha	1,756ha	
工業地域	200%	60%	—	—	674ha	5ha	679ha	
工業専用地域	200%	60%	—	—	750ha	0ha	750ha	
合 計					13,013ha	161ha	13,174ha	

※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

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	北区	豊栄駅北地区 (市街化区域へ編入)	5.8ha	無指定	$\frac{200\%}{70\%}$	5.8ha	第二種中高層住居専用地域	$\frac{200\%}{60\%}$	2.3ha	-	田・畑用地	0 / 1 0.0%	別紙理由書のとおり
							第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	1.7ha				
							第二種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	1.8ha				
2	北区	島見町地区 (市街化区域へ編入、用途地域の変更)	48.6ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$ ※	48.6ha	準工業地域	$\frac{200\%}{60\%}$	100.0ha	-	山林・大学施設用地	0 / 64 0.0%	別紙理由書のとおり
				第一種中高層住居専用地域	$\frac{200\%}{60\%}$	51.4ha							
3	東区	大形駅北口地区 (市街化区域へ編入)	20.2ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	20.2ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	12.3ha	-	田・畑・工業用地	0 / 31 0.0%	別紙理由書のとおり
							準工業地域	$\frac{200\%}{60\%}$	2.7ha				
							工業地域	$\frac{200\%}{60\%}$	5.2ha				
4	東区	寺山地区 (市街化区域へ編入)	17.2ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	17.2ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	17.2ha	-	田・畑・公園用地	0 / 16 0.0%	別紙理由書のとおり
5	江南区	江南区役所地区 (市街化区域へ編入)	18.2ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	18.2ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	18.2ha	-	田・畑・公共施設用地	0 / 34 0.0%	別紙理由書のとおり
6	江南区	フォスター亀田早通地区 (市街化区域へ編入)	24.1ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	24.1ha	第二種中高層住居専用地域	$\frac{200\%}{60\%}$	12.3ha	-	田・住宅用地	0 / 429 0.0%	別紙理由書のとおり
							第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	9.2ha				
							準工業地域	$\frac{200\%}{60\%}$	2.6ha				
7	秋葉区	荻川あおば通南地区 (市街化区域へ編入)	12.2ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	12.2ha	第二種中高層住居専用地域	$\frac{200\%}{60\%}$	9.6ha	-	田用地	0 / 1 0.0%	別紙理由書のとおり
							第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	2.6ha				
8	秋葉区	北上西地区 (市街化区域へ編入)	4.8ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	4.8ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	4.8ha	-	田用地	0 / 0 0.0%	別紙理由書のとおり
9	西区	槇尾地区 (市街化区域へ編入)	10.1ha	無指定	$\frac{200\%}{60\%}$	10.1ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	10.1ha	-	田・畑用地	0 / 27 0.0%	別紙理由書のとおり
10	中央区	南長湯地区 (用途地域の変更のみ)	0.0ha	第一種低層住居専用地域	$\frac{100\%}{50\%}$	1.2ha	第一種住居地域	$\frac{200\%}{60\%}$	1.2ha	-	住宅・商業用地	0 / 28 0.0%	別紙理由書のとおり
合計			161.2ha			213.8ha			213.8ha		0 / 631 0.0%		

※島見町地区の一部(南側)は80%/30%

# 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 北区：豊栄駅北地区

当該地区は、J R 豊栄駅から北へ約 500m の位置にあり、都市計画道路「正尺早通線」、「豊栄駅木崎線」に接しているほか、都市計画道路「葛塚柳原線」、「豊栄水原線」、日本海東北自動車道「豊栄新潟東港 I C」に近接した、主に田及び畑用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 北区：島見町地区

当該地区は新潟医療福祉大学及び新潟食料農業大学に隣接し、国道 113 号、国道 7 号及び都市計画道路「山の下東港線」に近接した、農地を一部含む主に山林及び大学施設用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、平成 23 年 3 月の第 5 回全体見直しの際に新潟医療福祉大学の学部学科拡大のための用地として市街化区域に区分され、用途地域は第一種中高層住居専用地域として決定されているが、地区の南側及び北側の一部は市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はない。

##### ③ 東区：大形駅北口地区

当該地区は、J R 大形駅に隣接し、国道 7 号「新潟バイパス海老ヶ瀬 I C」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟空港 I C」、一般県道「曾野木一日市線」に近接した、主に田、畑及び工業用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。

##### ④ 東区：寺山地区

当該地区は、J R 東新潟駅から北へ約 800m の位置にあり、国道 7 号「新潟バイパス逢谷内 I C」や日本海東北自動車道「新潟東 S I C」、都市計画道路「河渡丸山線」「河渡線」「太平大淵線」に近接した、既設の地区公園を一部含む主に田及び畑用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。

⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

当該地区は、ＪＲ亀田駅から西へ約 1.5km の位置にあり、都市計画道路「袋津早通線」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟亀田ＩＣ」、国道 49 号「亀田バイパス鶉ノ子ＩＣ」、都市計画道路「丸山鶉ノ子線」、「亀田南線」に近接した、江南区役所をはじめとする公共施設用地を一部含む主に田及び畑用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。

⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

当該地区は、ＪＲ亀田駅から西へ約 2.0km の位置にあり、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」、都市計画道路「亀田工業団地線」に近接した、既存住宅地を一部含む主に田用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。

⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

当該地区は、ＪＲ荻川駅から西へ約 800m の位置にあり、磐越自動車道「新津西ＳＩＣ」や国道 403 号に近接した、主に田用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。

⑧ 秋葉区：北上西地区

当該地区は、ＪＲさつき野駅から南西へ約 500m の位置にあり、磐越自動車道「新津西ＳＩＣ」、国道 403 号、国道 460 号「山谷北ＩＣ」に近接した、主に田用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。

⑨ 西区：槇尾地区

当該地区は、ＪＲ内野駅から南東へ約 800m の位置にあり、都市計画道路「桜木インター曾和線」に接しているほか、国道 116 号新潟西バイパス「曾和ＩＣ」、「高山ＩＣ」及び「新通ＩＣ」、都市計画道路「内野駅新通線」、「新通線」、「五十嵐町線」、「本町通 1 号線」、「本町通 2 号線」に近接した、主に田及び畑用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。

⑩ 中央区：南長潟地区

当該地区は、ＪＲ新潟駅から南へ約 3.0km の位置にあり、都市計画道路「弁天線」に接しているほか、日本海東北自動車道「新潟亀田ＩＣ」、国道 49 号「亀田バイパス」、都市計画道路「鳥屋野潟公園線」、「鳥屋野潟南部東西線」に近接した、主に住宅及び商業用地で構成された一団の土地である。

都市計画では、市街化区域に区分され、用途地域は第一種住居地域に隣接した第一種低層住居専用地域として決定されている。

## (2) 地区の経過と土地利用状況

### ① 北区：豊栄駅北地区

#### 【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二種中高層住居専用地域（約2.3ha）、第一種住居地域（約1.7ha）、第二種住居地域（約1.8ha）に変更する。面積は約5.8haで、土地利用は概ね田・畑用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約5.8ha	第二種中高層住居専用地域	約2.3ha
		第一種住居地域	約1.7ha
		第二種住居地域	約1.8ha
合計	約5.8ha	合計	約5.8ha

### ② 北区：島見町地区

#### 【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

平成23年 3月 第5回区域区分全体見直しで市街化区域に区分  
第一種中高層住居専用地域に指定

#### 【土地利用状況】

現在、第一種中高層住居専用地域及び無指定の用途地域を準工業地域に変更する。面積は約100haで、土地利用は概ね山林・大学施設用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
第一種中高層住居専用地域	約51.4ha	準工業地域	約100ha
無指定	約48.6ha		
合計	約100ha	合計	約100ha

③ 東区：大形駅北口地区

【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（約12.3ha）、準工業地域（約2.7ha）及び工業地域（約5.2ha）に変更する。面積は約20.2haで、土地利用は概ね田・畑・工業用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約20.2ha	第一種住居地域	約12.3ha
		準工業地域	約2.7ha
		工業地域	約5.2ha
合計	約20.2ha	合計	約20.2ha

④ 東区：寺山地区

【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17.2haで、土地利用は既設の地区公園を一部含み、概ね田・畑用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約17.2ha	第一種住居地域	約17.2ha

⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

【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18.2haで、土地利用は公共施設用地を一部含み、概ね田・畑用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約 18.2ha	第一種住居地域	約 18.2ha

⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

【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準工業地域（約 2.6ha）、第一種住居地域（約 9.2ha）及び第二種中高層住居専用地域（約 12.3ha）に変更する。面積は約 24.1ha で、土地利用は既存住宅地を一部含み、概ね田用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約 24.1ha	第二種中高層住居専用地域	約 12.3ha
		第一種住居地域	約 9.2ha
		準工業地域	約 2.6ha
合計	約 24.1ha	合計	約 24.1ha

⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

【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（約 2.6ha）、第二種中高層住居専用地域（約 9.6ha）に変更する。面積は約 12.2ha で、土地利用は概ね田用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約 12.2ha	第二種中高層住居専用地域	約 9.6ha
		第一種住居地域	約 2.6ha
合計	約 12.2ha	合計	約 12.2ha

⑧ 秋葉区：北上西地区

【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 4.8ha で、土地利用は概ね田用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約 4.8ha	第一種住居地域	約 4.8ha

⑨ 西区：槇尾地区

【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 10.1ha で、土地利用は概ね田・畑用地となっている。

変更前		変更後	
用途地域	面積	用途地域	面積
無指定	約 10.1ha	第一種住居地域	約 10.1ha

⑩ 中央区：南長潟地区

【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

【土地利用状況】

現在、第一種低層住居専用地域の用途地域を第一種住居地域に変更する。面積は約 1.2 ha で、土地利用は概ね住宅・商業用地となっている。

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 1.2ha	第一種住居地域	約 1.2ha

## 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き、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、確実に都市的土地利用が供される見込みがある 9 地区（①～⑨）について市街化区域へ編入する。併せて、周辺の既存市街地と連続性のある一体的な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

用途地域の変更に関する都市計画提案があった 1 地区（⑩南長潟地区）については、新潟市立地適正化計画において都心周辺部として位置づけられている。

また、新潟駅から当該地区の弁天線沿線にかけては、都心周辺部として幹線道路沿線に相応しい、建築物や土地利用が図られている一方で、都市計画道路弁天線から 30m の範囲において第一種住居地域が指定されているものの、その背後地にある当該地区が第一種低層住居専用地域であることから、建築物の用途や規模が制限された状況にある。

このような状況の中、当該地区については、主要幹線道路沿線として「暮らしやすさの充実」、「効率的なサービス提供の維持」が可能となるとともに、周辺環境と調和した計画的な市街地整備が行われることが期待できることから、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

## 3. 位置、区域、規模の妥当性

### ① 北区：豊栄駅北地区

当該地区は JR 豊栄駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

都市計画道路豊栄駅木崎線沿いには、住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能な第二種住居地域を指定する。また、県道豊栄太夫浜線沿いには既に土地利用が進んでいることから、第一種住居地域を指定し、沿道以外は居住のためのエリアとして、第二種中高層住居専用地域を指定する。

なお、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。

### ② 北区：島見町地区

当該地区は新潟医療福祉大学を中心に都市的土地利用が進められてきた大学施設用地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な教育系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

大学施設に加えて研究施設や学生や教職員向け生活利便施設の立地が可能な準工業地域を指定する。

また、既存市街化区域について、今後の大学教育の在り方を再考し、大学施設に加えて研究施設等の立地を可能とするため、第一種中高層住居専用地域から準工業

地域に変更する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

### ③ 東区：大形駅北口地区

当該地区はJR大形駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地や工業用地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系及び工業系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

大形駅に隣接する地区の南東側には、住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、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。

また、南西側及び北側の新潟バイパスに隣接したエリアにおいては、既に土地利用が進んでいることから、宿泊施設や事業所などの立地が可能となる準工業地域及び工業地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

### ④ 東区：寺山地区

当該地区は主要幹線道路である国道7号新潟バイパスや都市計画道路河渡丸山線、太平大淵線を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能な第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

### ⑤ 江南区：江南区役所周辺地区

当該地区は江南区役所をはじめとする公共施設を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、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。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

### ⑥ 江南区：フォスター亀田早通地区

当該地区は昭和55年から平成7年にかけて開発された住宅地を含む地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

地区の北西側は住民の日常生活圏に配慮し、食品加工工場の機能を持ったスーパーの立地が可能となる準工業地域を指定し、北東側は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。

また、既存住宅地を含む南側は居住のためのエリアとして第一種住居地域及び第二種中高層住居専用地域に指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

#### ⑦ 秋葉区：荻川あおば通南地区

当該地区はJR荻川駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

一級市道荻川新津線沿いには、住民の日常生活圏に配慮し、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。

また、沿道以外は、居住のためのエリアとして第二種中高層住居専用地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

#### ⑧ 秋葉区：北上西地区

当該地区はJRさつき野駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺既存市街地と整合した一体的な土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて働き方の変化による多様なライフスタイルに対応するため、事務所などの業務用地の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

#### ⑨ 西区：槇尾地区

当該地区はJR内野駅を中心に都市的土地利用が進められてきた住宅地に隣接した地区であり、市街化区域に編入する範囲において、周辺の既成市街地と整合した一体的な住居系の土地利用を図るため、用途地域を変更する。

住宅に加えて住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設や自動車教習所の立地が可能となる第一種住居地域を指定する。

なお、規模は将来の市街化区域人口に必要となる最小限の規模である。

#### ⑩ 中央区：南長瀬地区

当該地区周辺は、都市計画道路弁天線から30mの範囲において第一種住居地域が指定されている。

しかし、背後地である当該地区は第一種低層住居専用地域に指定され、建築物の用途や規模が制限されている状況にあることから、都市計画提案制度により用途地域の変更提案があった。

幹線道路沿線としての適切な土地利用を図るため、既存の第一種住居地域の縁辺

部からその背後約 30m の範囲において、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に用途地域を変更する。

なお、規模は都市計画道路弁天線沿道の既存市街地と一体的な土地利用を図るために必要となる最小限の規模である。

# 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 7年10月20日 から 11月 4日 まで	
公聴会	令和 7年11月17日	
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	