

新潟市 都市計画基礎調査から見る まちのすがた

この資料は、新潟市のまちが「今どうなっているか」を、地図やグラフで分かりやすく見えるようにまとめたものです。都市計画基礎調査の結果をもとに、人口の変化や空き家、交通の状況、災害への備えなど、暮らしに関わる情報を中心に掲載しています。市民の皆さんに現状を共有し、これからの住みやすいまちづくりを一緒に考えていくための基礎資料として公開します。



目 次

イントロダクション	：都市計画とは ～最初に基本的に覚えてもらいたい3つの用語～ ----	1
A. 人口・世帯	：人の増え方・減り方がわかる(人口・世帯) -----	3
B. 土地利用	：まちの使われ方や動きがわかる(土地利用) -----	11
C. 建物	：まちの様子や状態がわかる(建物) -----	21

都市計画図

この都市計画図は、市街化区域・市街化調整区域の区分や、用途地域(住居系・商業系・工業系など)といった、まちづくりの基本ルールを図で示したものです。市が定めたまちづくりの方針をもとに、住宅やお店、工場などを集めていくエリアや、開発を抑えるエリアを示し、土地利用や建物の建築、開発が計画的に行われるための基本となる図です。



1. 市街化区域

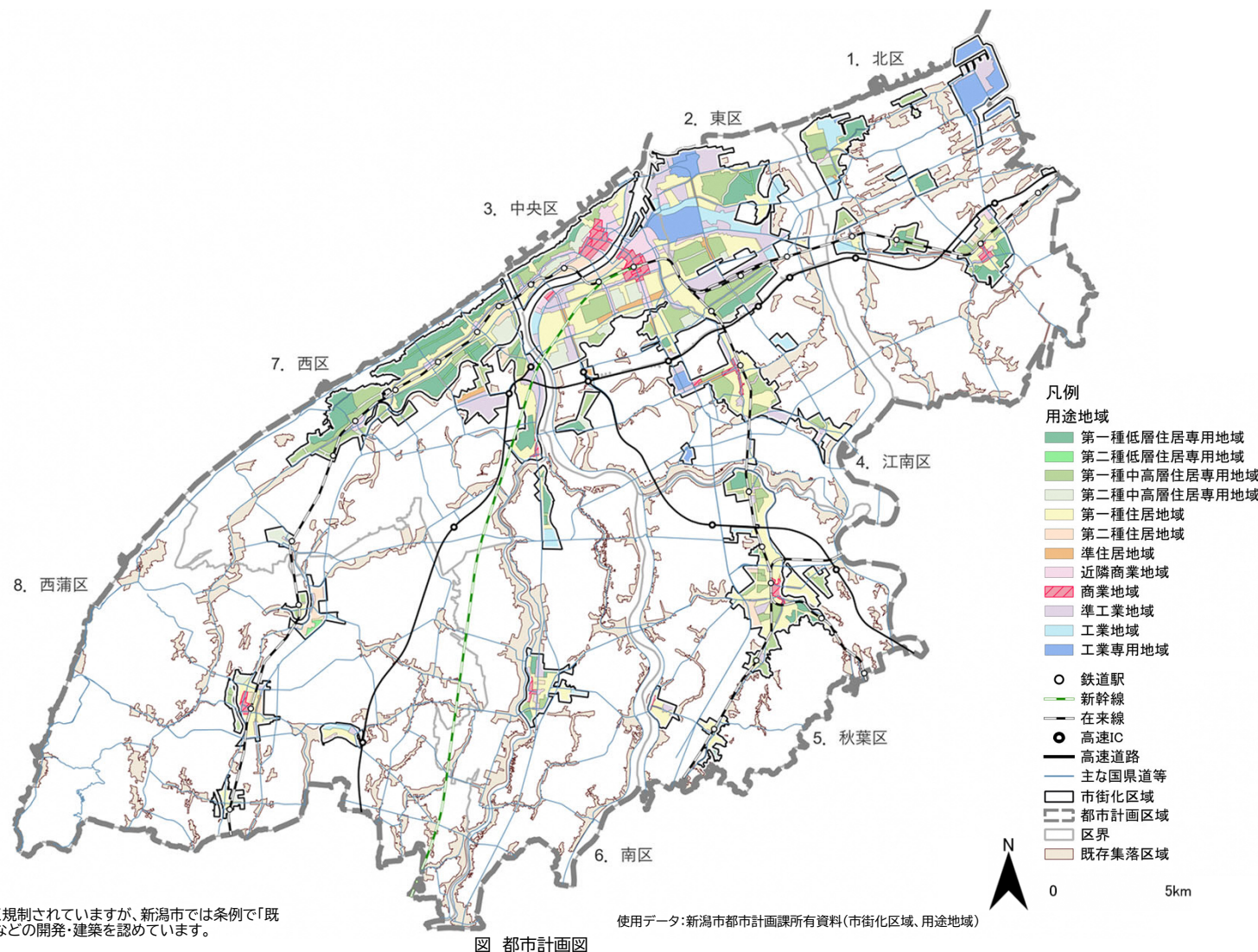
住宅やお店、学校などを集めて、まちとして整備していく区域です。道路・上下水道などの都市インフラを計画的に整え、日常生活に必要なサービスを届けやすくすることが目的です。市街化区域の中でも、用途地域によって住宅中心の場所、商業が集まる場所など、まちの役割が分かれています。

2. 市街化調整区域

むやみにまちが広がるのを防ぐため、原則として開発を抑える区域です。農地や自然環境を守ることに加え、道路・上下水道・除雪などの維持管理を広げすぎないことで、将来の負担を抑える目的もあります。ただし、暮らしに必要な施設や地域の事情により、条件を満たす場合は例外的に認められることがあります。

3. 用途地域

「どんな建物を建てられるか／建てられないか」を定めた、まちのルールです。例として、第一種低層住居専用地域(低い住宅中心)、第一種住居地域(住宅中心)、近隣商業地域(身近な買い物の場)、商業地域(店やオフィスが集まる)、準工業地域(工場と住宅が共存)、工業地域／工業専用地域(工場中心)などがあります。用途地域を知ると、「この場所はどんなまちを目指しているか」を理解しやすくなります。



用語解説 既存集落区域：通常では市街化区域内での自由な開発や建築は厳しく規制されていますが、新潟市では条例で「既存集落区域」という集落の範囲を定めて、その中での住宅や併用住宅などの開発・建築を認めています。

使用データ：新潟市都市計画課所有資料(市街化区域、用途地域)

都市計画基礎調査

■都市計画基礎調査とは

都市計画を適切に策定し、実現していくためには、都市の現状や変化の様子などについて幅広くデータを集めて、これに基づいて計画を定める必要があります。そのために、都市計画法に基づき、国勢調査の実施に合わせて、概ね5年ごとに、都市計画区域について、人口、産業、市街地面積、土地利用、交通量などの現況についての調査を行っています。

■新潟市での調査実施状況

新潟市では、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画基礎調査を行っています(直近では、令和2年の国勢調査結果等を用いて、令和3～7年度で調査を実施)。

新潟県が作成した調査要領に従い、県と作業を分担して調査を実施しています。

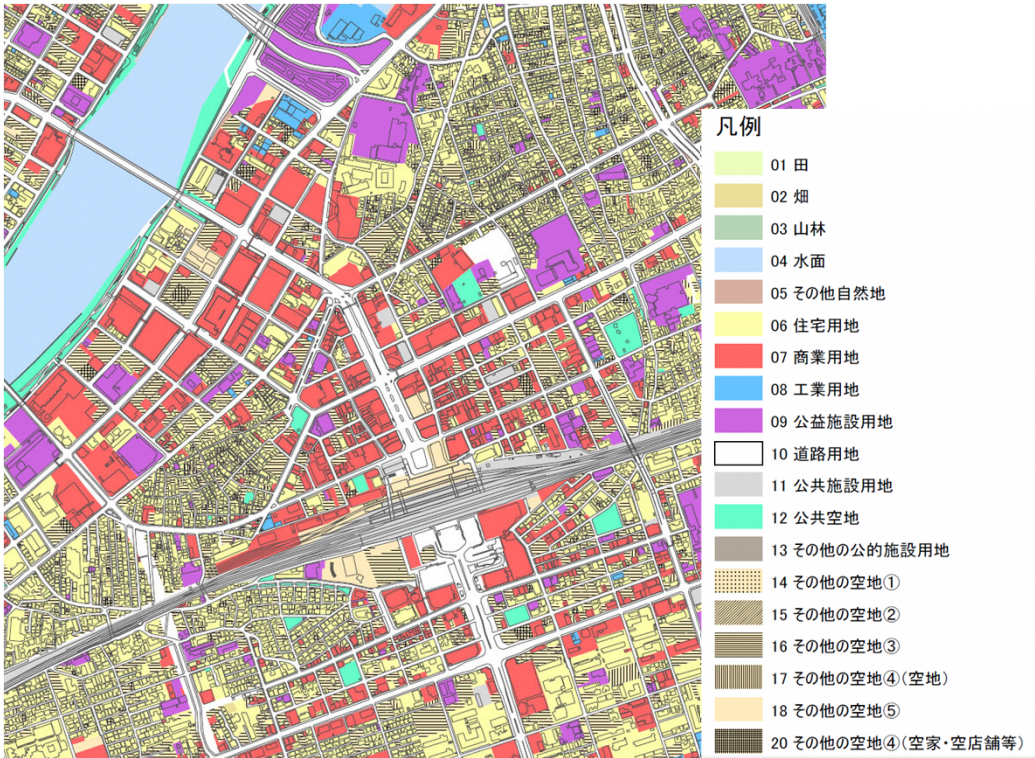
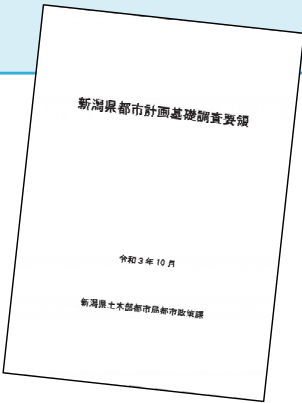


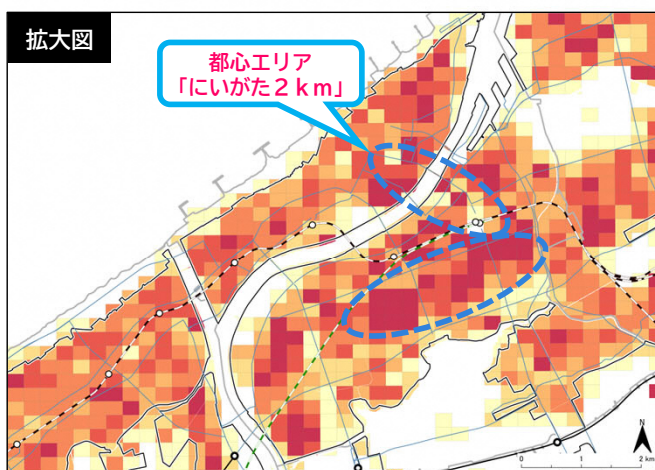
図 土地利用現況図(新潟駅周辺)

新潟市が実施した都市計画基礎調査の項目(令和3～7年度)

【R3.10】新潟県都市計画基礎調査要領		実施項目	備考
0.地区区分			
0-01	市街地区区分図	●	新潟県が実施
0-02-1	地区区分図(ゾーン別)	●	
0-02-2	地区概要調書(ゾーン別)	●	
1.人口			
1-01-1	人口規模	●	新潟県が実施
1-01-3	人口規模(ゾーン別)	●	新潟県が実施
2.産業			
3.土地利用			
3-01-1	市街化区域等の変遷状況	●	新潟県が実施
3-01-2	DIDの変遷状況	●	新潟県が実施
3-03	土地利用現況(ゾーン別)	●	
3-04	非可住地状況(ゾーン別)	●	
3-06-1	最近5年間宅地開発状況	●	
3-06-2	大規模宅地開発状況	●	
3-07	農地転用状況	●	
4.建物			
4-01-1	建物用途現況図	●	
4-01-2	建物階数状況	●	
4-01-3	建物構造状況	●	
4-01-4	建物面積状況	●	
4-01-5	建物建築年状況	●	
4-02-2	公共公益施設等分布状況	●	新潟県が実施
5.都市施設			
5-01-1	都市施設の位置・内容等	●	
5-01-2	下水道整備状況	●	
6.交通			
7.地価			
8.自然的環境等			
9.災害			
10.その他(景観・歴史資源等)			

A-1 人口の分布状況

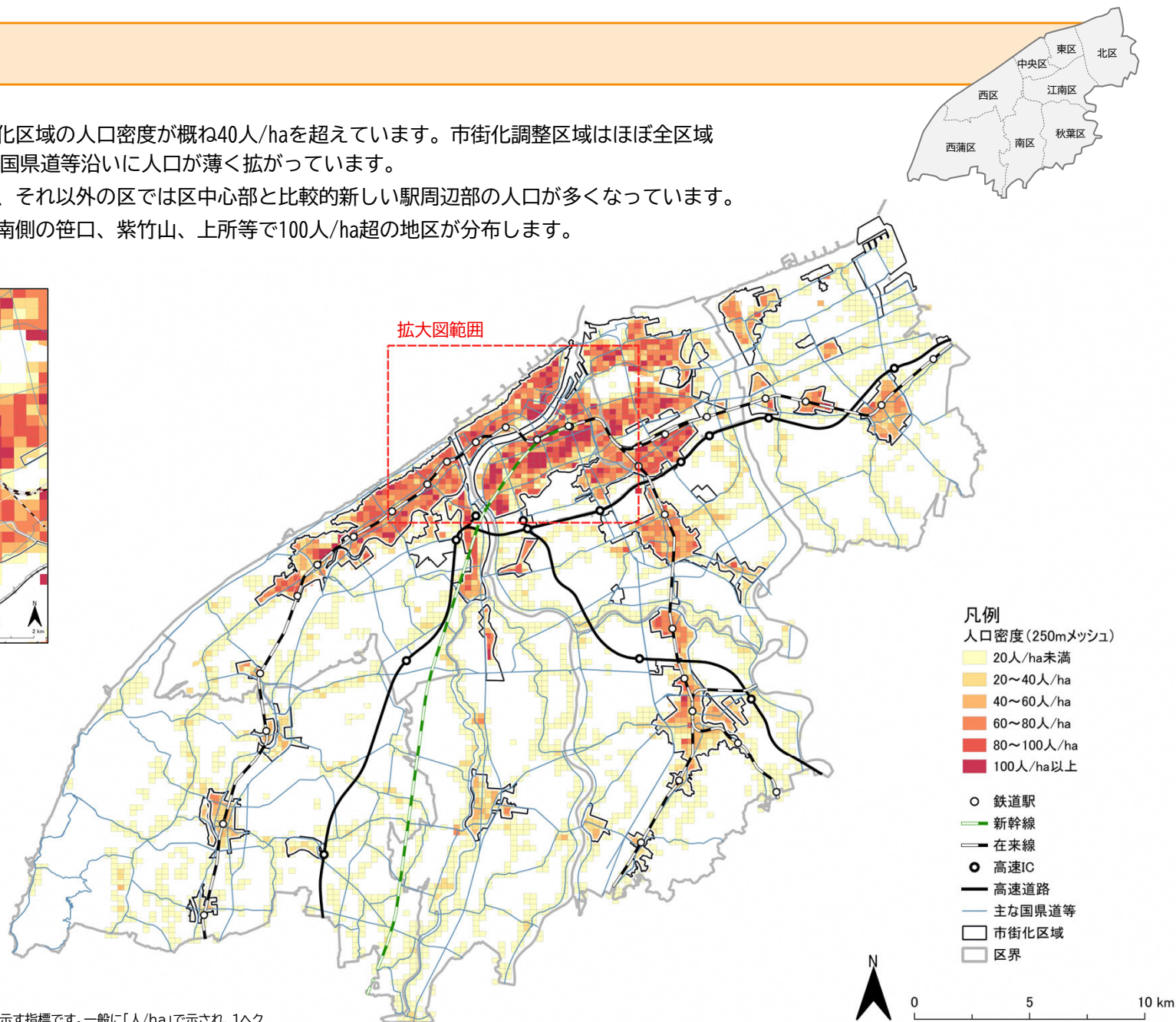
- ・新潟市全体の傾向としては、旧新潟市の市街化区域の人口密度が概ね40人/haを超えています。市街化調整区域はほぼ全区域で20人/ha未満となっており、河川沿いや主な国道等沿いに人口が薄く広がっています。
- ・区別では、中央区や西区、東区の人口が多く、それ以外の区では区中心部と比較的新しい駅周辺部の人口が多くなっています。
- ・中央区は、特に新潟2kmの縁辺部や新潟駅南側の笹口、紫竹山、上所等で100人/ha超の地区が分布します。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の人口分布(人口密度)について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、人が多く居住していることを表しています。図中で色塗りのない部分は人口がゼロであることを示します。

使用データ:「令和2年国勢調査(j-STAT MAP 250mメッシュ人口)」総務省

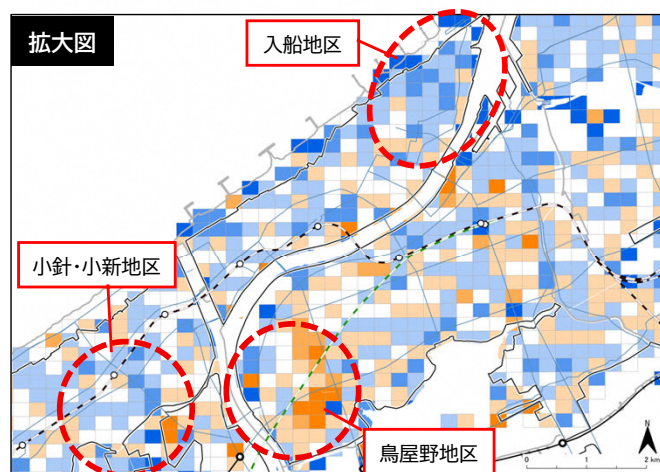


用語解説 人口密度：一定の面積あたりにどれくらい人が住んでいるかを示す指標です。一般に「人/ha」で示され、1ヘクタール(100m四方)に何人住んでいるかを示します。

図 人口分布状況(令和2年)

A-2 人口の増減状況

- ・新潟市全体の動向として、人口減少が進行する地域が目立ちます。特に旧新潟市以外の周辺区に減少地区が多くみられます。
- ・区別では、各区とも中心部の古い地区や、市街化調整区域のほとんどの集落で人口減少がみられます。
- ・中央区の中では入船、西区では小針や小新、五十嵐などで減少がみられます。
- ・一方、中央区の鳥屋野地区、秋葉区の荻川駅～新津駅の鉄道沿線や西区の内野西が丘、赤塚駅周辺などでは人口増となっています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の人口増減について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。橙や青の色が濃いほど、人口の増減が多いことを表しています。

図中で色塗りのない部分は人口がゼロであることを示します。

参考資料:「平成22年・令和2年国勢調査(j-STAT MAP 250mメッシュ人口)」総務省

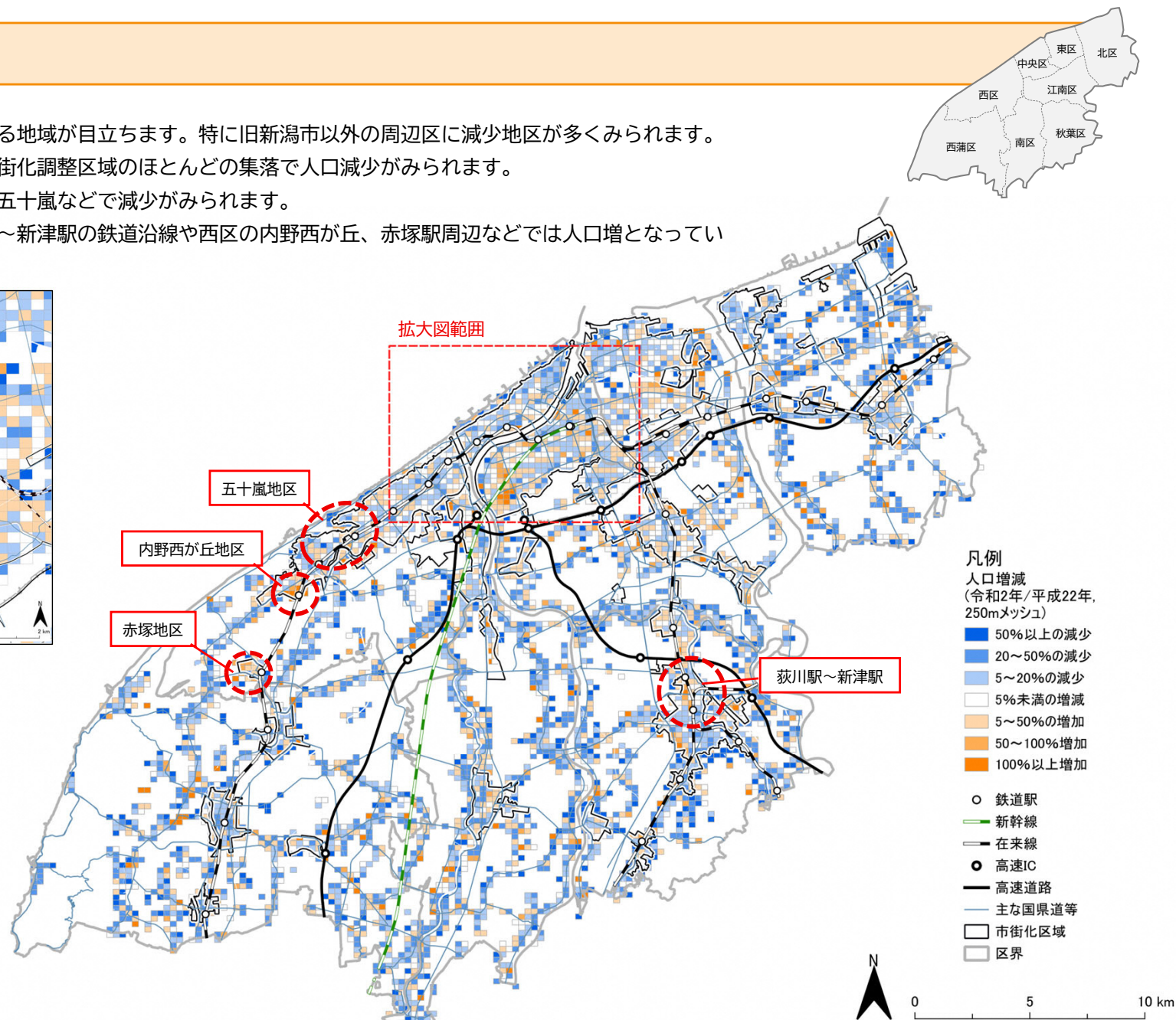
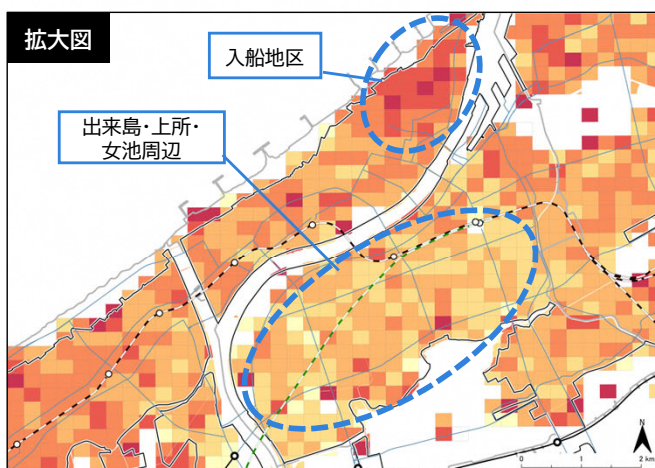


図 人口増減状況 (平成22年→令和2年)

A-3 高齢者人口の分布状況

- ・新潟市全体の傾向として、中央区や西区の一部を除き、高齢化率が30%を上回っています。特に市街化調整区域の集落部は、市街化区域よりも高い傾向がみられます。
- ・中央区の一部、入船地区では比較的広い範囲で周囲よりも高齢化率が高くなっています。
- ・中央区の出来島・上所・女池周辺や西区の内野地区は高齢化率が周囲よりも低くなっています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の高齢化率について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、高齢者の比率が高いことを表しています。図中で色塗りのない部分は高齢人口がゼロであることを示します。

使用データ:「令和2年国勢調査(j-STAT MAP 250mメッシュ人口)」総務省

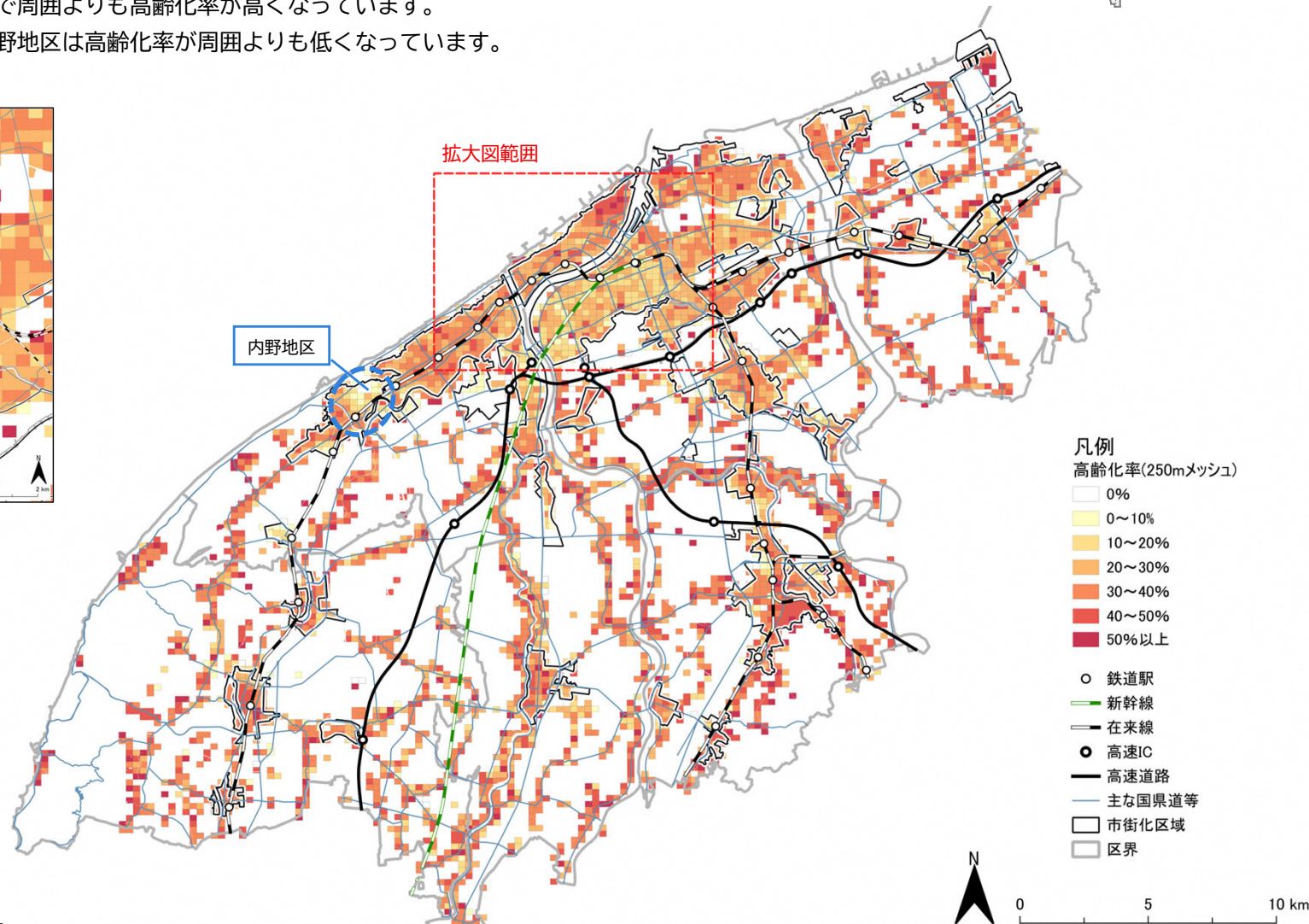
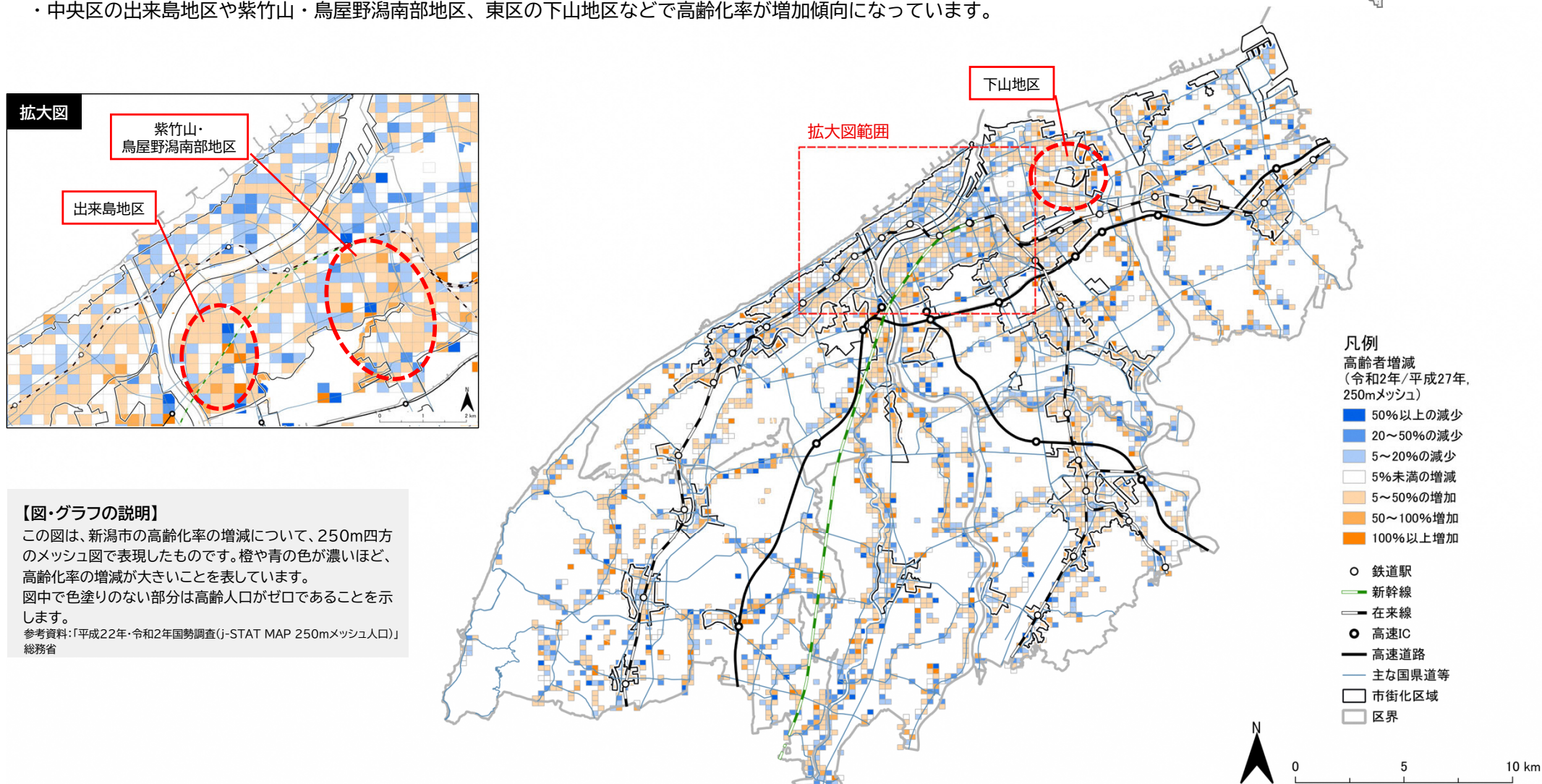


図 高齢化率状況（令和2年）

用語解説 高齢化率：人口に占める65歳以上人口の割合を示す指標です。

A-4 高齢者人口の増減状況

- ・新潟市全体では、市街化区域内外に関わらず、高齢化率が増加する地区と低下する地区が不規則に分布しています。
- ・市街地では、中心部が低下傾向である一方、周辺の市街地外縁付近は増加傾向がみられます。
- ・中央区の出来島地区や紫竹山・鳥屋野湯南部地区、東区の下山地区などで高齢化率が増加傾向になっています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の高齢化率の増減について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。橙や青の色が濃いほど、高齢化率の増減が大きいことを表しています。

図中で色塗りのない部分は高齢人口がゼロであることを示します。

参考資料：「平成22年・令和2年国勢調査(j-STAT MAP 250mメッシュ人口)」総務省

図 高齢化率増減状況（平成22年→令和2年）

A-5 世帯数の分布状況

- ・新潟市全体についてみると、世帯数の密度は都心部から郊外に向けて低下していく傾向がみられます。
- ・市街化調整区域の集落部は世帯密度が20世帯/haと低くなっています。
- ・区別にみると特に中央区の一部、中高層マンションの建築が進む新潟駅周辺・上下古町地区や、学生が居住する五十嵐（新潟大学周辺）に高密度の世帯集中がみられます。

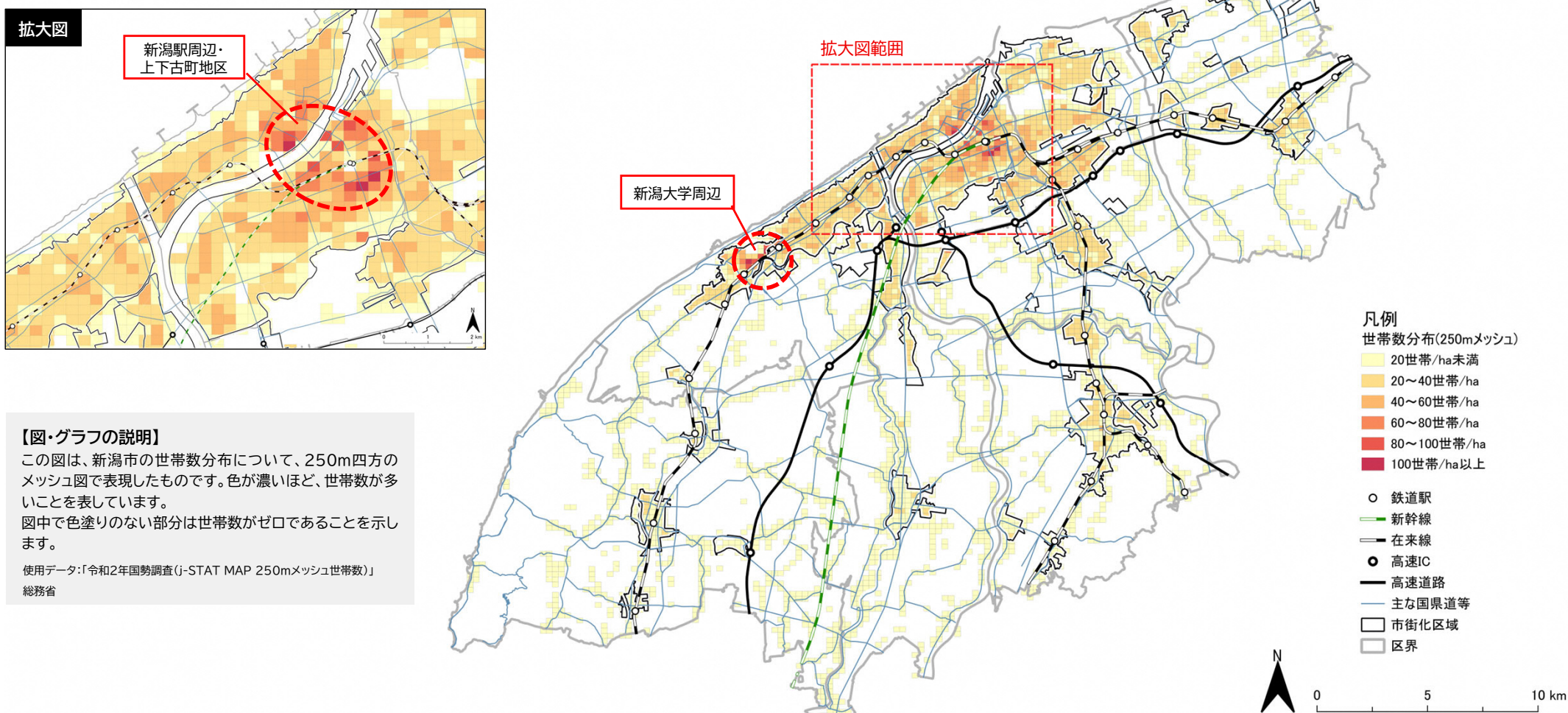
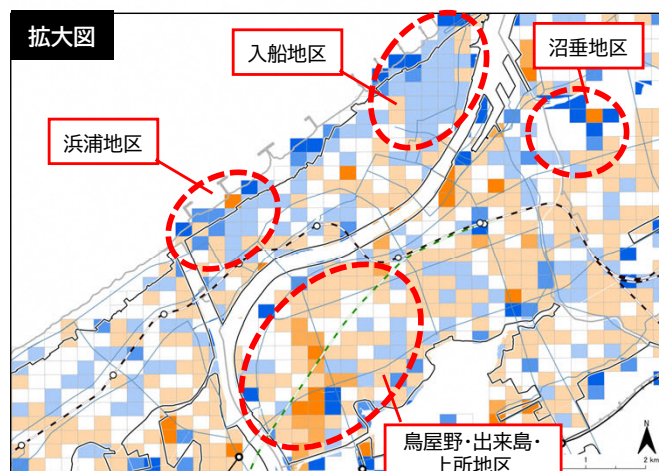


図 世帯分布状況（令和2年）

A-6 世帯数の増減状況

- ・新潟市全体では、市街化区域内外に関わらず、世帯数が増加する地区と減少する地区は不規則に分布しています。
- ・区別では、特に高齢化率が高い中央区の入船地区で減少が顕著であるとともに、中央区の沼垂地区、浜浦地区や西区内野地区、秋葉区新津中央など古くからの住宅地でも減少しています。
- ・一方、中央区の鳥屋野・出来島・上所地区、東区の下山地区、西区の越後赤塚駅周辺、秋葉区荻川駅・さつき野駅周辺では増加が確認できます。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の世帯分布の増減を250m四方のメッシュ図で表現したものです。橙や青の色が濃いほど、世帯数の増減が多いことを表しています。図中で色塗りのない部分は世帯数がゼロであることを示します。

参考資料:「平成22年・令和2年国勢調査(j-STAT MAP 250mメッシュ世帯数)」総務省

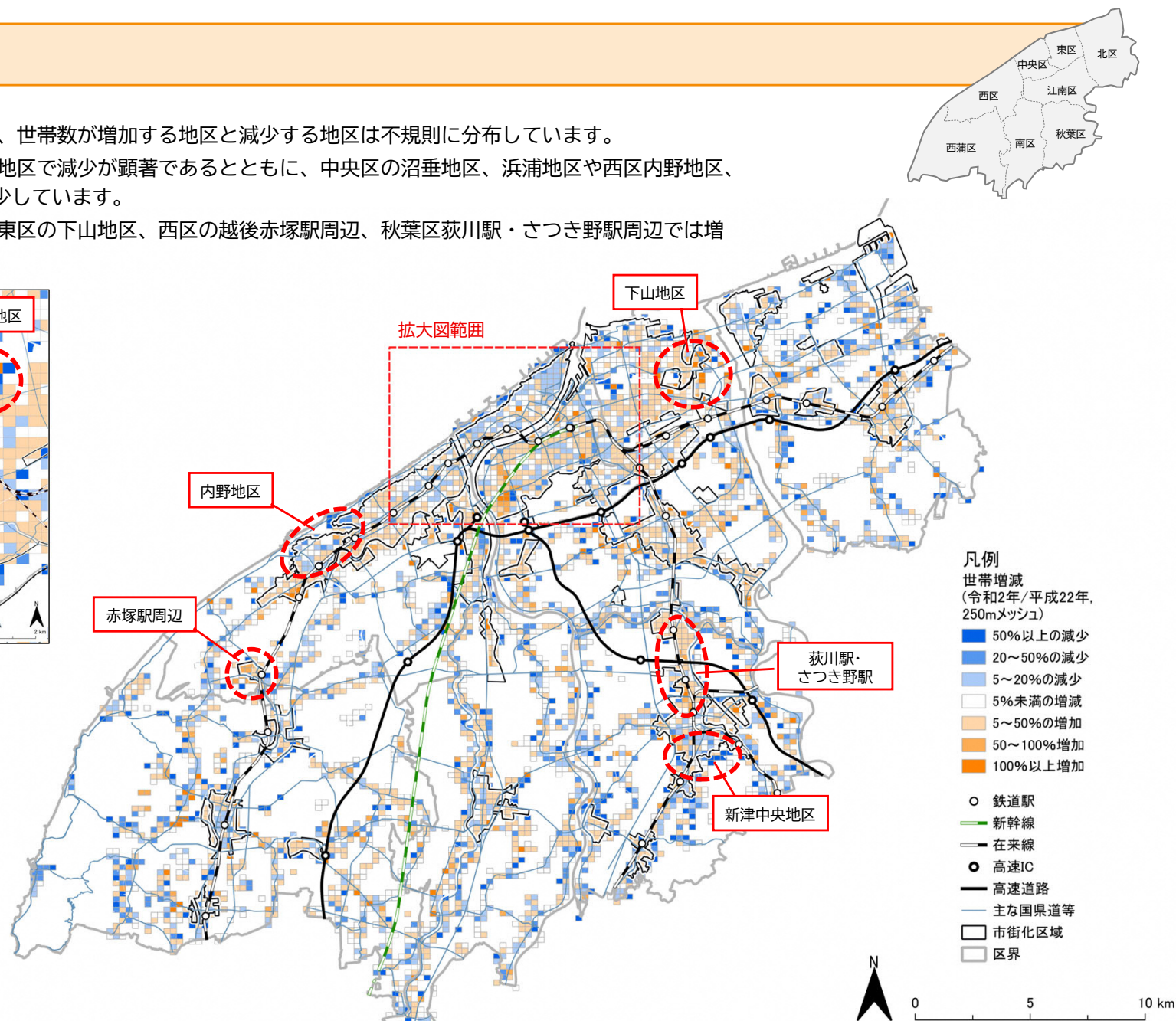
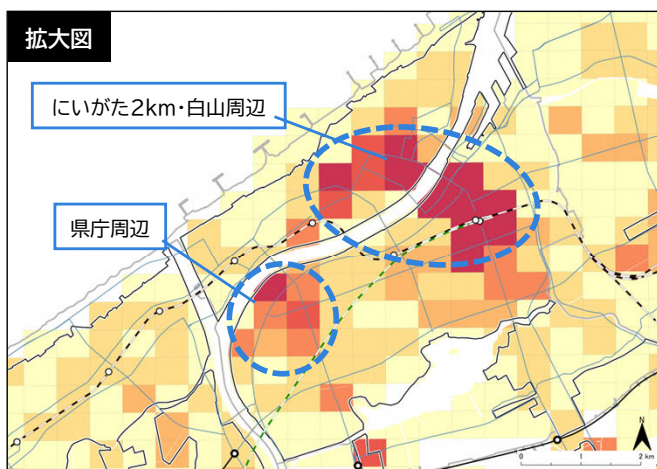


図 世帯分布の増減状況(平成22年→令和2年)

A-7 従業員の分布状況

- ・新潟市全体では、市街地中心部の従業員密度が高く、縁辺部は低い傾向がみられます。市街化調整区域はほぼ全域で20人/ha未満と低い状況です。
- ・区別では、中央区の中心部が100人/ha以上、他の区の中心部で20～40人/haや40～60人/haの地区が分布します。
- ・中央区のにいがた2kmエリアや白山周辺が市内でも最も従業員密度が高いほか、県庁周辺、流通団地が分布する東区の石山、西区の小新、江南区の亀田西などが続きます。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の従業員の分布について、500m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、事業所で多くの従業員が働いていることを表しています。図中で色塗りのない部分は従業員がゼロであることを示します。

使用データ:「令和3年国勢調査(j-STAT MAP 500mメッシュ従業員数)」
総務省

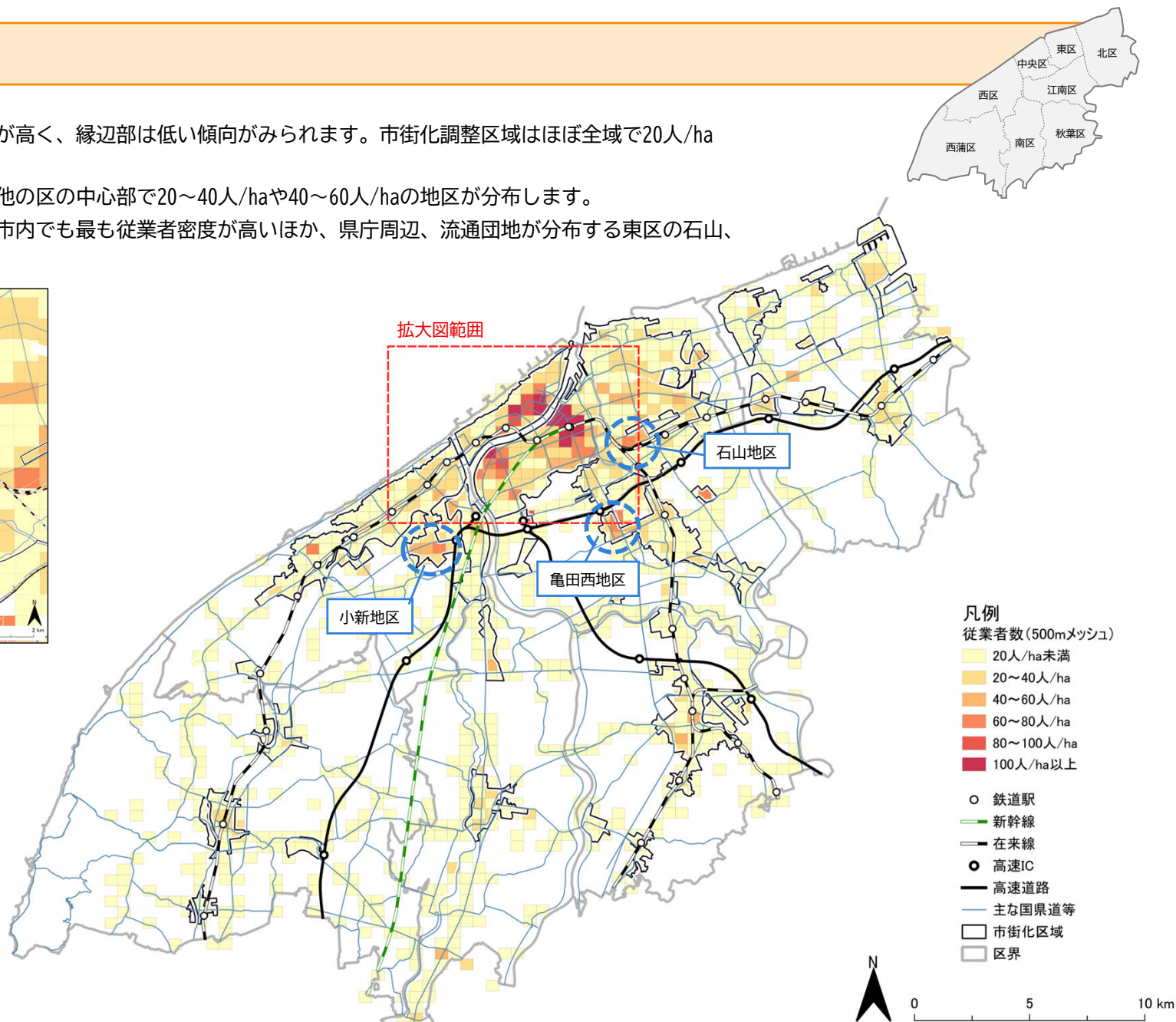


図 従業員分布状況(令和3年)

A-8 従業員の増減状況

- ・新潟市全体では、市街化区域の内外に関わらず、従業員数が増加する地区と減少する地区が不規則に分布しています。
- ・区別では、秋葉区、南区、西蒲区の市街化調整区域で、他の地区よりも従業員数の減少率が高い地区がみられます。
- ・中央区の出来島地区、北区の南浜地区、東区の下山・大形地区などで従業員数の増加がみられます。

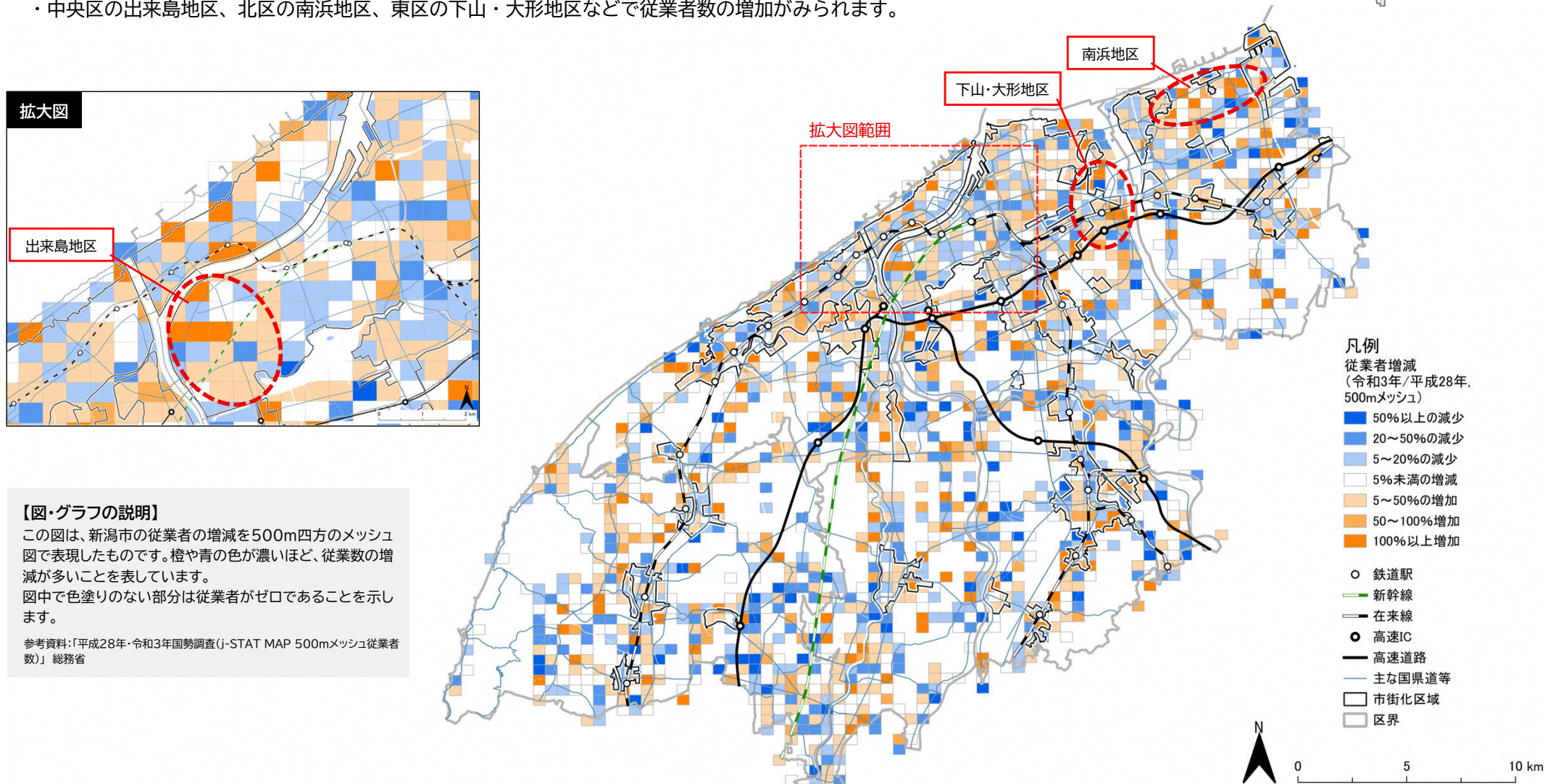


図 従業員の増減状況（平成28年→令和3年）

B-1 土地利用の状況

- ・この土地利用現況図は、都市計画基礎調査の結果をもとに、住宅地・商業地・工業地・農地など、土地が現在どのように使われているかを色分けして示したものです。人口や交通、防災など他の分析と重ねて見ることで、地域の特徴や課題が見えやすくなり、これからのまちづくりを検討する際の基本となる図です。
- ・市街化区域内では、住宅用地、商業用地、工業用地などの都市的土地利用が90%以上を占めています。
- ・市街化調整区域では、約80%で自然的土地利用がなされ、田が約5%、畑が約10%を占めています。



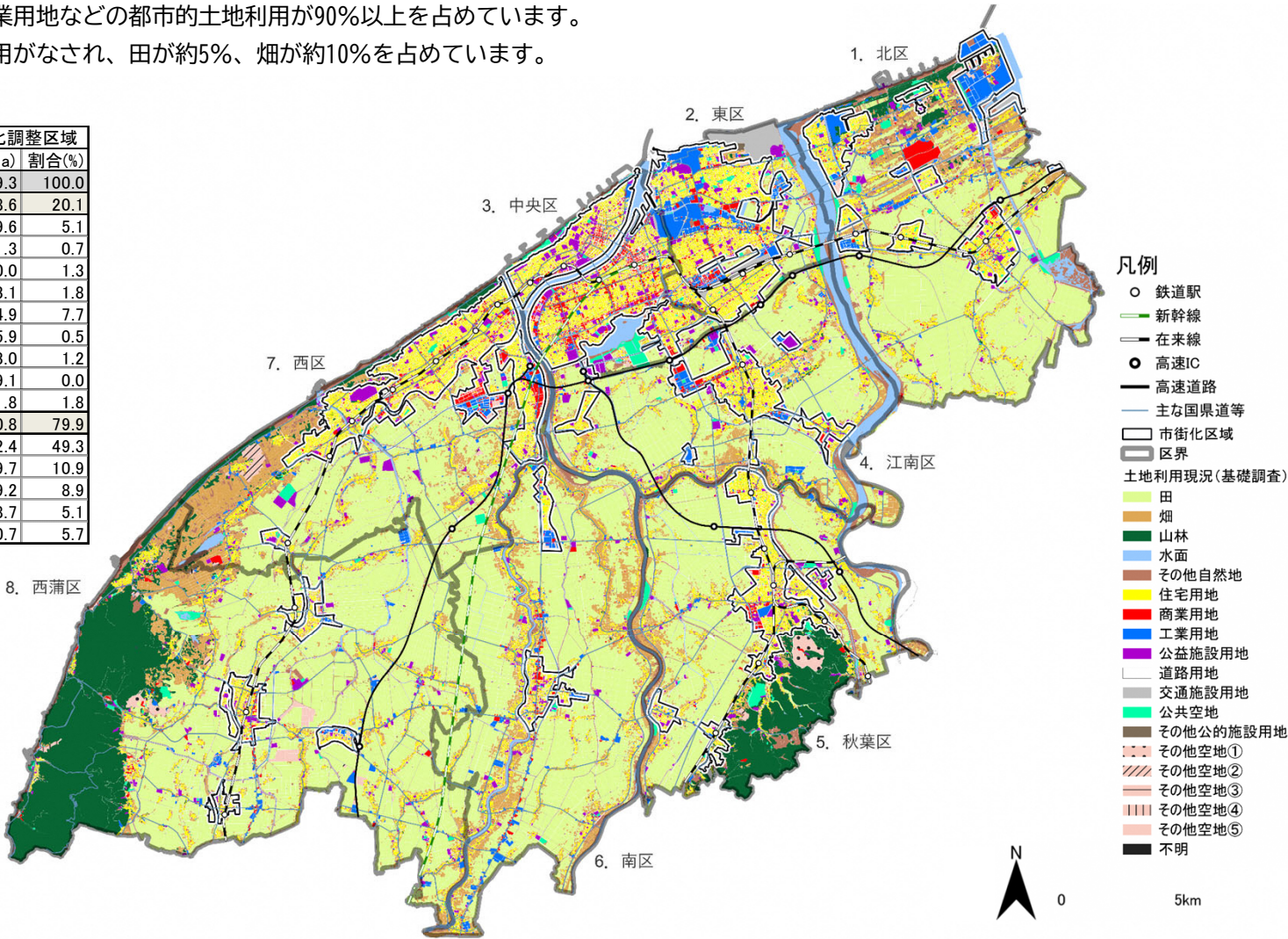
表 土地利用別面積割合

	全 市		市街化区域		市街化調整区域	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
新潟市全域	72,726.6	100.0	13,217.3	100.0	59,509.3	100.0
都市的土地利用	24,335.2	33.5	12,386.7	93.7	11,948.6	20.1
住宅用地	7,997.9	11.0	4,968.3	37.6	3,029.6	5.1
商業用地	1,525.3	2.1	1,094.0	8.3	431.3	0.7
工業用地	2,165.0	3.0	1,365.0	10.3	800.0	1.3
公益施設用地	2,177.3	3.0	1,134.2	8.6	1,043.1	1.8
道路用地	6,946.8	9.6	2,392.0	18.1	4,554.9	7.7
交通施設	588.3	0.8	282.5	2.1	305.9	0.5
公共空地	957.8	1.3	234.9	1.8	723.0	1.2
他の公的施設用地	10.3	0.0	1.2	0.0	9.1	0.0
その他の空地	1,966.4	2.7	914.6	6.9	1,051.8	1.8
自然的土地利用	48,391.4	66.5	830.6	6.3	47,560.8	79.9
田	29,407.2	40.4	74.8	0.6	29,332.4	49.3
畑	6,827.5	9.4	337.7	2.6	6,489.7	10.9
山林	5,448.3	7.5	139.1	1.1	5,309.2	8.9
水面	3,093.5	4.3	84.8	0.6	3,008.7	5.1
その他の自然地	3,614.9	5.0	194.2	1.5	3,420.7	5.7

【図・グラフの説明】

この土地利用現況図は、都市計画基礎調査の結果をもとに、住宅地・商業地・工業地・農地など、土地が現在どのように使われているかを色分けして示したものです。人口や交通、防災など他の分析と重ねて見ることで、地域の特徴や課題が見えやすくなり、これからのまちづくりを検討する際の基本となる図です。

参考資料：令和6年度都市計画基礎調査「3-03土地利用現況図」



- 凡例
- 鉄道駅
 - 新幹線
 - 在来線
 - 高速IC
 - 高速道路
 - 主な国道等
 - 市街化区域
 - 区界
 - 土地利用現況(基礎調査)
 - 田
 - 畑
 - 山林
 - 水面
 - その他自然地
 - 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公益施設用地
 - 道路用地
 - 交通施設用地
 - 公共空地
 - その他公的施設用地
 - その他空地①
 - その他空地②
 - その他空地③
 - その他空地④
 - その他空地⑤
 - 不明

図 土地利用現況図(令和6年)

B-2 住宅用地の分布状況

・住居系の土地利用は、市街化区域内に広く分布するほか、市街化調整区域内でも鉄道駅や主な国県道周辺、河川の沿岸などにまとまって立地し、集落を形成しています。



表 住宅用地面積の区分別推移 (ha)

	H30	R06	R06/H30
北 区	1,016.5	1,007.3	0.991
東 区	988.8	977.4	0.989
中央区	1,025.1	990.2	0.966
江南区	855.0	826.4	0.967
秋葉区	1,081.2	1,032.6	0.955
南 区	742.5	707.8	0.953
西 区	1,448.8	1,436.4	0.991
西蒲区	1,084.2	1,019.9	0.941
合 計	8,242.1	7,997.9	0.970

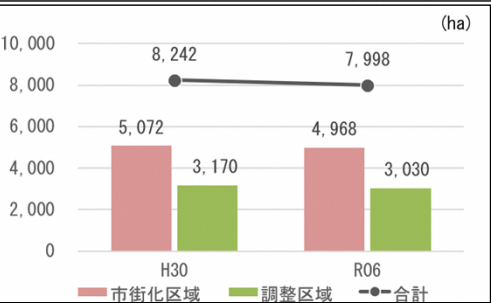


図 住宅用地面積の区区域別推移

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の土地利用のうち住居系の土地利用の分布状況を示しています。ここでいう住居系土地利用とは、「都市計画基礎調査[土地利用現況]」における「住宅用地」を指します。

参考資料：令和6年度都市計画基礎調査「3-03土地利用現況」

用語解説 住居系土地利用：土地利用現況の凡例のうちの「住宅用地」であり、住宅・共同住宅・併用住宅として利用されている土地の敷地をいう。

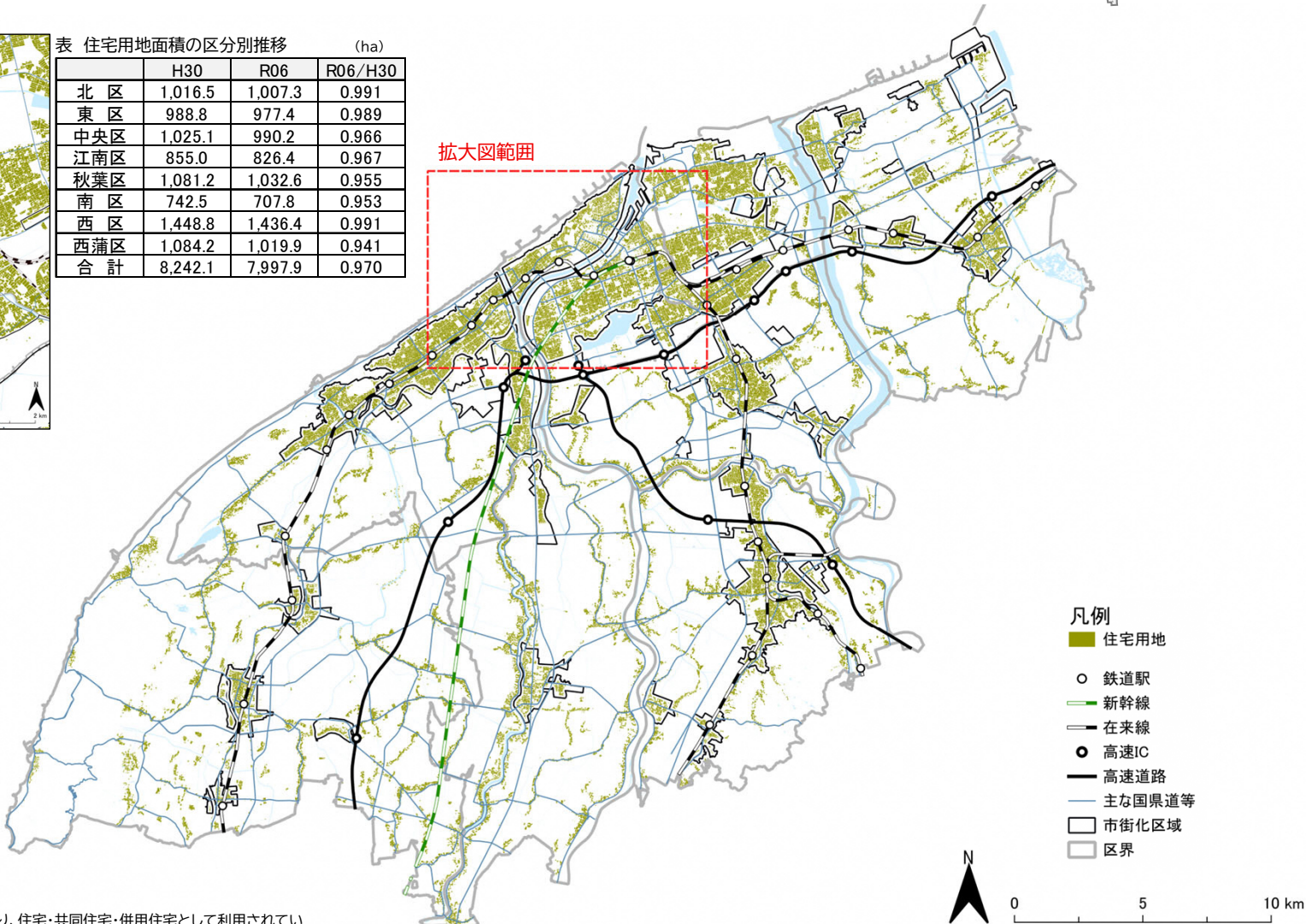


図 住宅用地の分布状況(令和6年)

B-3 商業用地の分布状況

- ・商業系の土地利用は、中央区の新潟駅周辺や古町地区などの市街地中心部、その他鉄道駅や主な国県道沿道などに分布しています。
- ・市街化調整区域には基本的に商業系土地利用のまとまった集積は認められません。

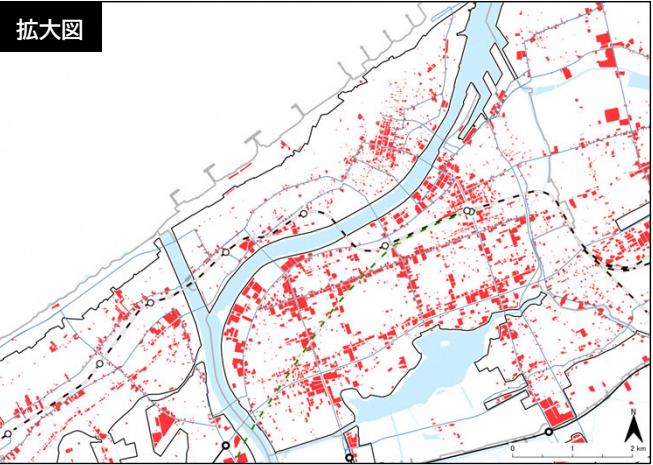


表 商業用地面積の区分別推移 (ha)

	H30	R06	R06/H30
北 区	206.9	203.5	0.984
東 区	216.3	216.8	1.002
中央区	349.4	355.1	1.016
江南区	142.3	134.7	0.947
秋葉区	109.6	113.3	1.034
南 区	104.8	105.4	1.006
西 区	258.8	265.7	1.027
西蒲区	124.2	130.7	1.052
合 計	1,512.3	1,525.3	1.009

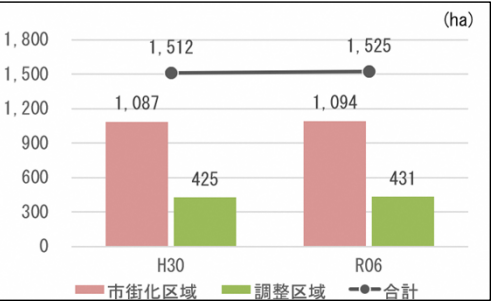


図 商業用地面積の区区域別推移

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の土地利用のうち商業系の土地利用の分布状況を示しています。ここでいう商業系土地利用とは、「都市計画基礎調査[土地利用現況]」における「商業用地」を指します。

参考資料：令和6年度都市計画基礎調査「3-03土地利用現況」

用語解説

商業系土地利用：土地利用現況の凡例のうちの「商業用地」であり、店舗・飲食店・事務所などとして利用されている土地の敷地をいう。

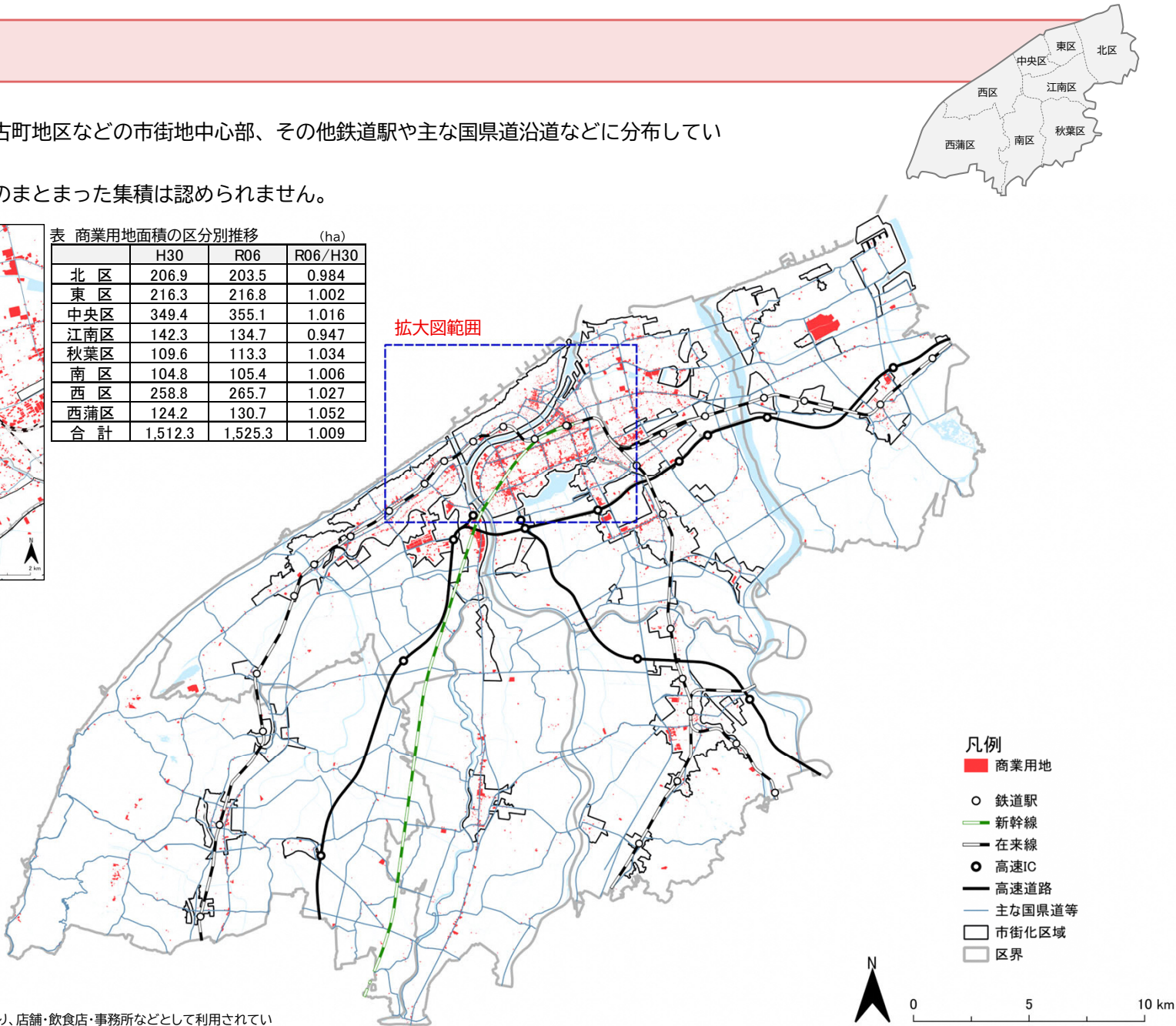


図 商業用地の分布状況(令和6年)

B-4 工業用地の分布状況

- ・工業系の土地利用は、北区の南浜地区や東区の山下地区に大規模な集積がみられるほか、高速道路 I C の周辺や主な国県道沿線などにまとまって分布し、工業団地を形成しています。
- ・市街化調整区域の集落部には、まとまった工業系土地利用の集積は認められません。

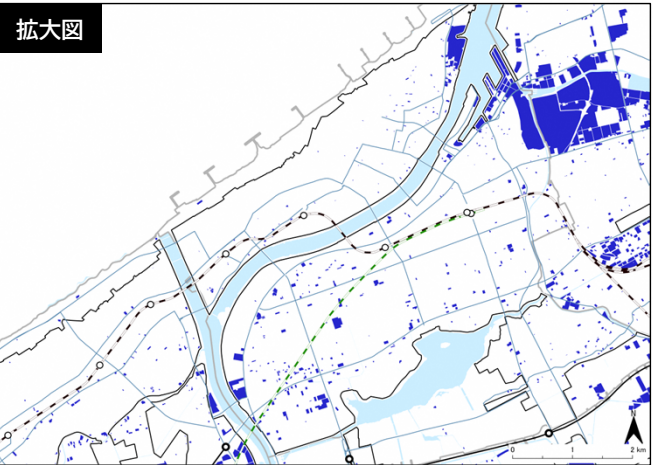


表 工業用地面積の区分別推移 (ha)

	H30	R06	R06/H30
北 区	600.1	598.5	0.997
東 区	471.9	468.4	0.993
中央区	142.5	112.1	0.787
江南区	188.3	202.7	1.077
秋葉区	130.9	128.2	0.980
南 区	213.7	220.3	1.031
西 区	200.1	189.5	0.947
西蒲区	263.5	245.2	0.931
合 計	2,211.0	2,165.0	0.979

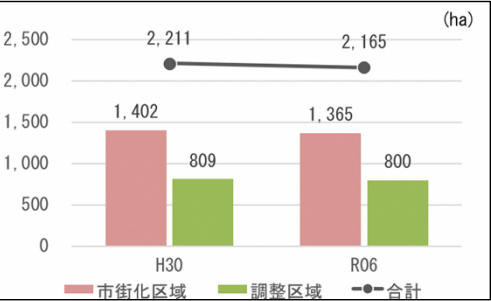


図 工業用地面積の区分別推移

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の土地利用のうち工業系の土地利用の分布状況を示しています。ここでいう工業系土地利用とは、「都市計画基礎調査[土地利用現況]」における「工業用地」を指します。

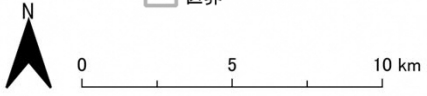
参考資料：令和6年度都市計画基礎調査「3-03土地利用現況」

用語解説 工業系土地利用：土地利用現況の凡例のうちの「工業用地」であり、運輸倉庫施設・工場などとして利用されている土地の敷地をいう。

図 工業用地の分布状況(令和6年)

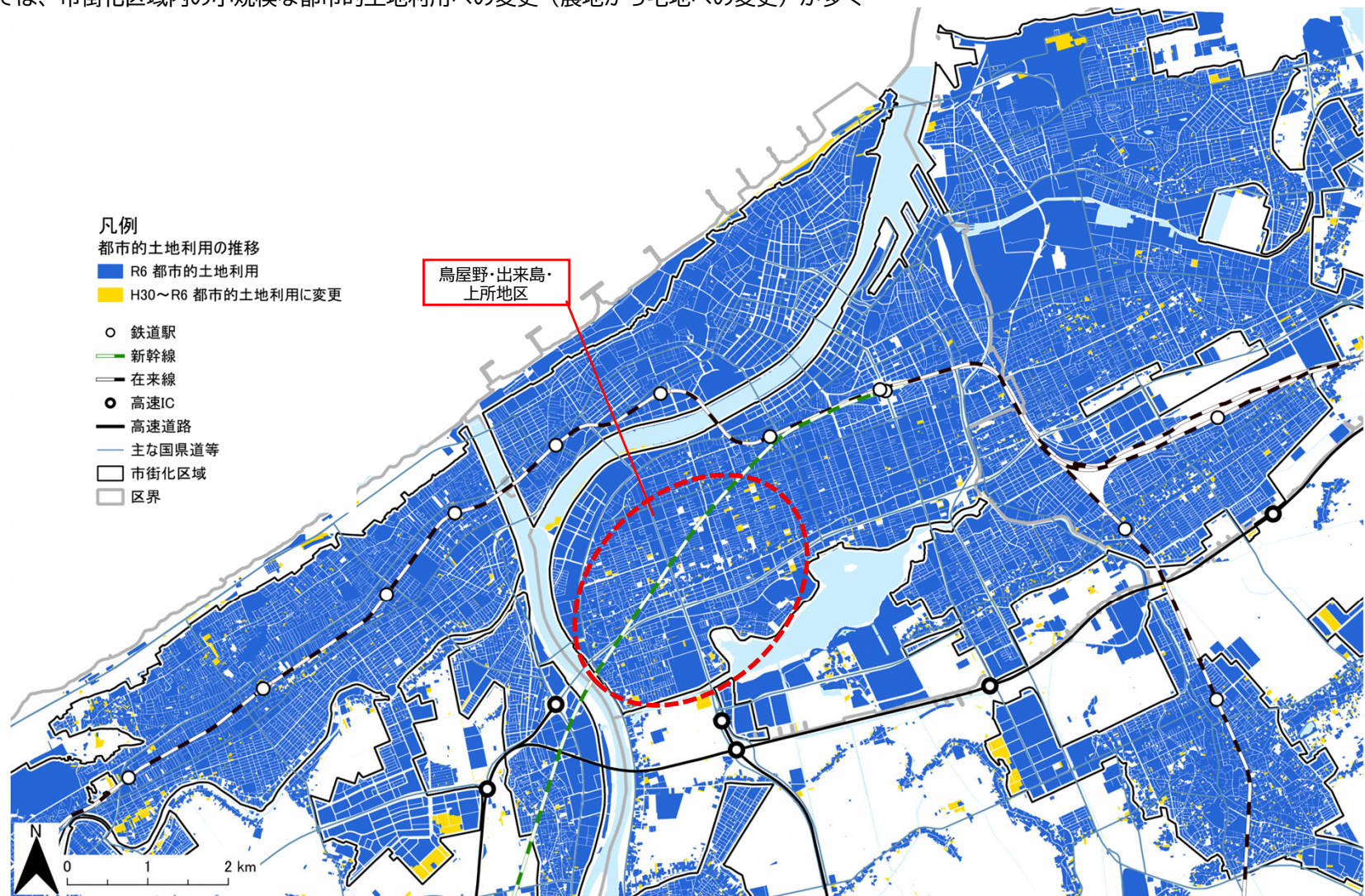
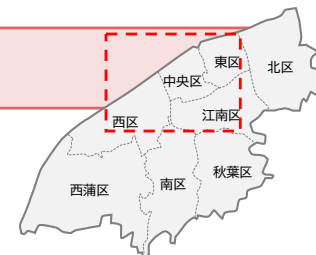


- 凡例
- 工業用地
 - 鉄道駅
 - 新幹線
 - 在来線
 - 高速IC
 - 高速道路
 - 主な国県道等
 - 市街化区域
 - 区界



B-5 都市的土地利用の増減状況

- ・新潟市全体の動向として、市街化区域と市街化調整区域の集落部で都市的土地利用の分布がみられます。また、これら区域内や周辺地区で、小規模な都市的土地利用への変更が進められています。
- ・中央区の鳥屋野・出来島・上所地区では、市街化区域内の小規模な都市的土地利用への変更（農地から宅地への変更）が多くみられます。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の自然的土地利用から都市的土地利用に変更された土地の分布状況を表しています。青色はもともとの都市的土地利用、黄色は平成30年以降に都市的土地利用に転換された土地を示します。

参考資料：平成30年・令和6年度都市計画基礎調査「土地利用現況」

用語解説

自然的土地利用：土地利用現況の凡例のうち、農地や山林など自然的な使われ方をしている土地をいう。

例：田、畑、山林、水面、その他自然地

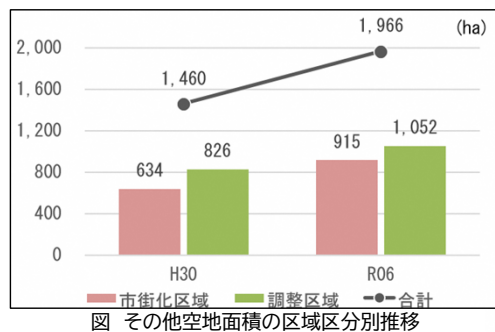
都市的土地利用：土地利用現況の凡例のうち、宅地や道路、公園など都市的な使われ方をしている土地をいう。

例：住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、空地など

図 都市的土地利用への転換状況(平成30年→令和6年)

B-6 空き地の増減状況

- ・新潟市全体では、市街化区域や市街化調整区域の集落部で空き地が広く分布しています。このうち、平成30年以降に空地となった土地も多くみられます。
- ・中央区の市街地中心部においても全域で小規模な空き地の分布が認められ、空地化の進行も確認できます。



- 凡例
- 空地の推移
 - R6 空地
 - H30～R6に空地化
 - 鉄道駅
 - 新幹線
 - 在来線
 - 高速IC
 - 高速道路
 - 主な国道等
 - 市街化区域
 - 区界

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の空き地の増加状況を表しています。

青色はもともとの空き地、黄色は平成30年以降に空き地となった土地を示します。

参考資料：平成30年・令和6年度都市計画基礎調査「土地利用現況」

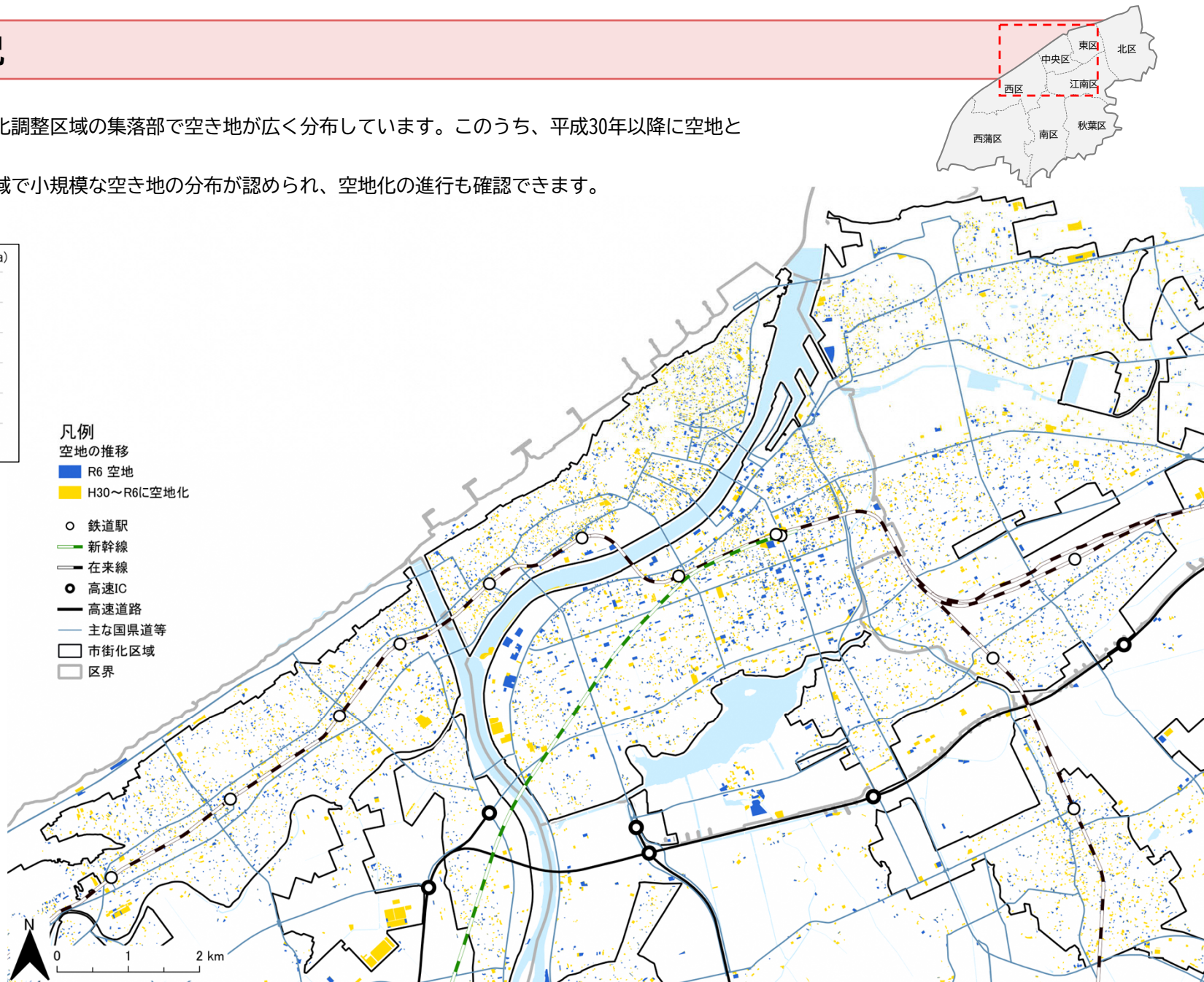


図 空き地の増減状況(平成30年→令和6年)

B-7 市街地の広がり状況

- ・ D I D（人口集中地区）の区域・面積は徐々に増加しており、令和2年現在は昭和45年時点の2.5倍にまで拡大しています。
- ・ 中央区の鳥屋野潟南部地区、江南区の曾野木地区・亀田西地区、南区の白根北地区、西区の黒埼地区周辺で大きく拡大しています。
- ・ 一方、人口密度は徐々に低下しており、昭和45年時点と比べ3分の2程度に減少しています。

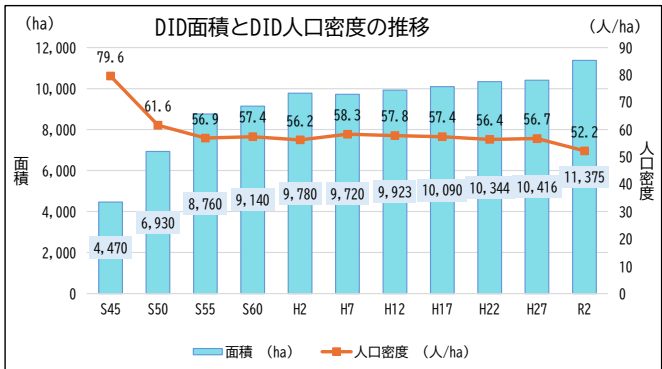


図 DID面積とDID人口密度の推移

表 区別DIDの状況(令和2年)

	DID面積 (ha)	R2人口 (人)	人口密度 (人/ha)
北 区	774.4	39,415	50.9
東 区	2,799.3	127,971	45.7
中央区	3,203.4	178,859	55.8
江南区	718.4	37,704	52.5
秋葉区	1,013.5	47,860	47.2
南 区	376.8	13,735	36.5
西 区	2,312.6	136,088	58.8
西蒲区	265.3	11,527	43.4

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市のDIDの範囲の変遷について表現したものです。図中で色塗りのない部分はDIDの範囲外であることを示します。
「DIDから外れた地域」とは、過去にDIDに該当していたことがあるものの、令和2年時点ではDIDから外れている地域を指します。
グラフは、国勢調査データをもとに新潟市内のDID面積とDID人口密度の推移を表しています。

参考資料：令和4年度都市計画基礎調査「3-01-2DIDの変遷状況」

用語解説 DID：人口集中地区の略称で、1km²あたり4,000人以上かつ人口5,000人以上の地区を指します。

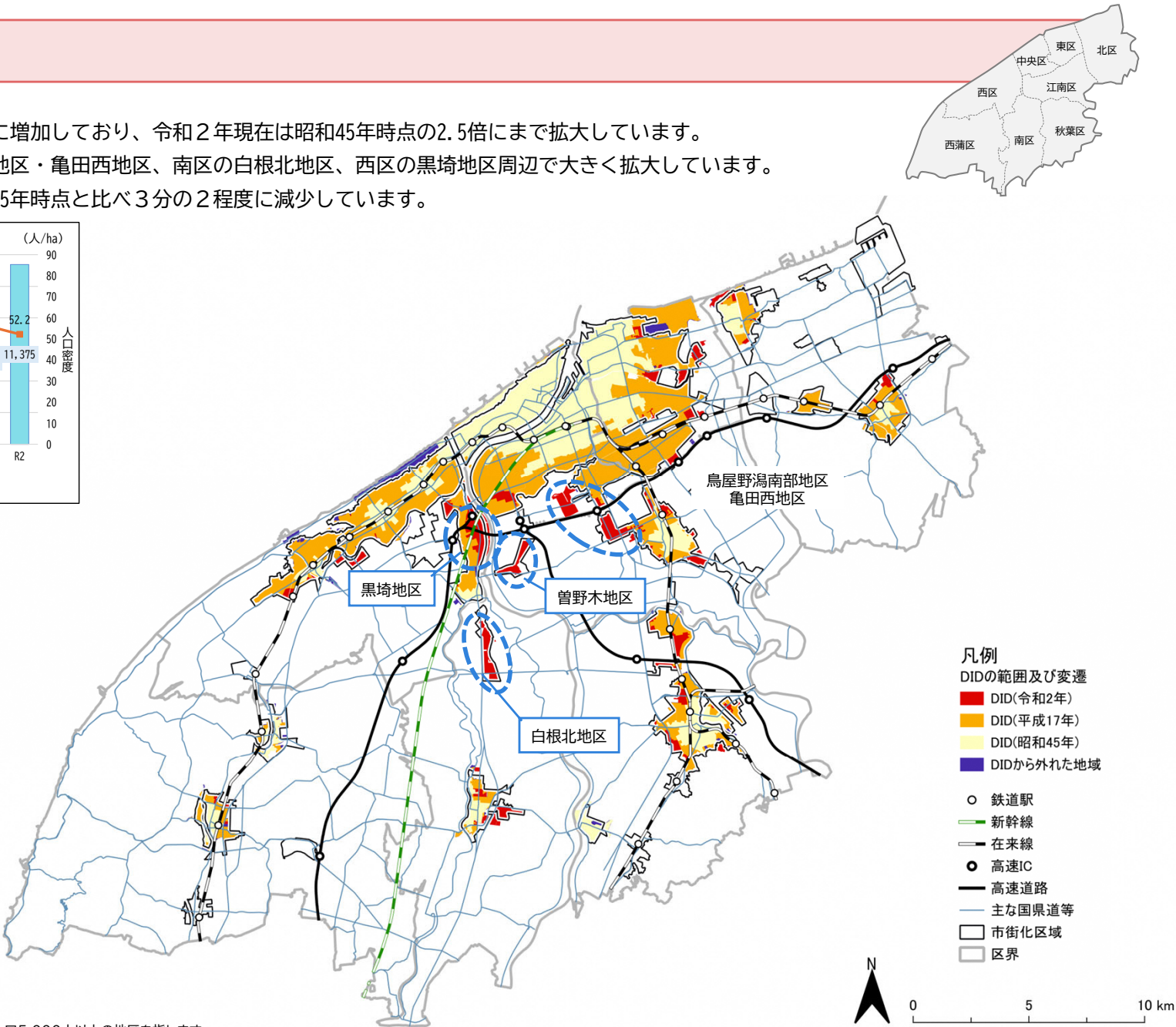
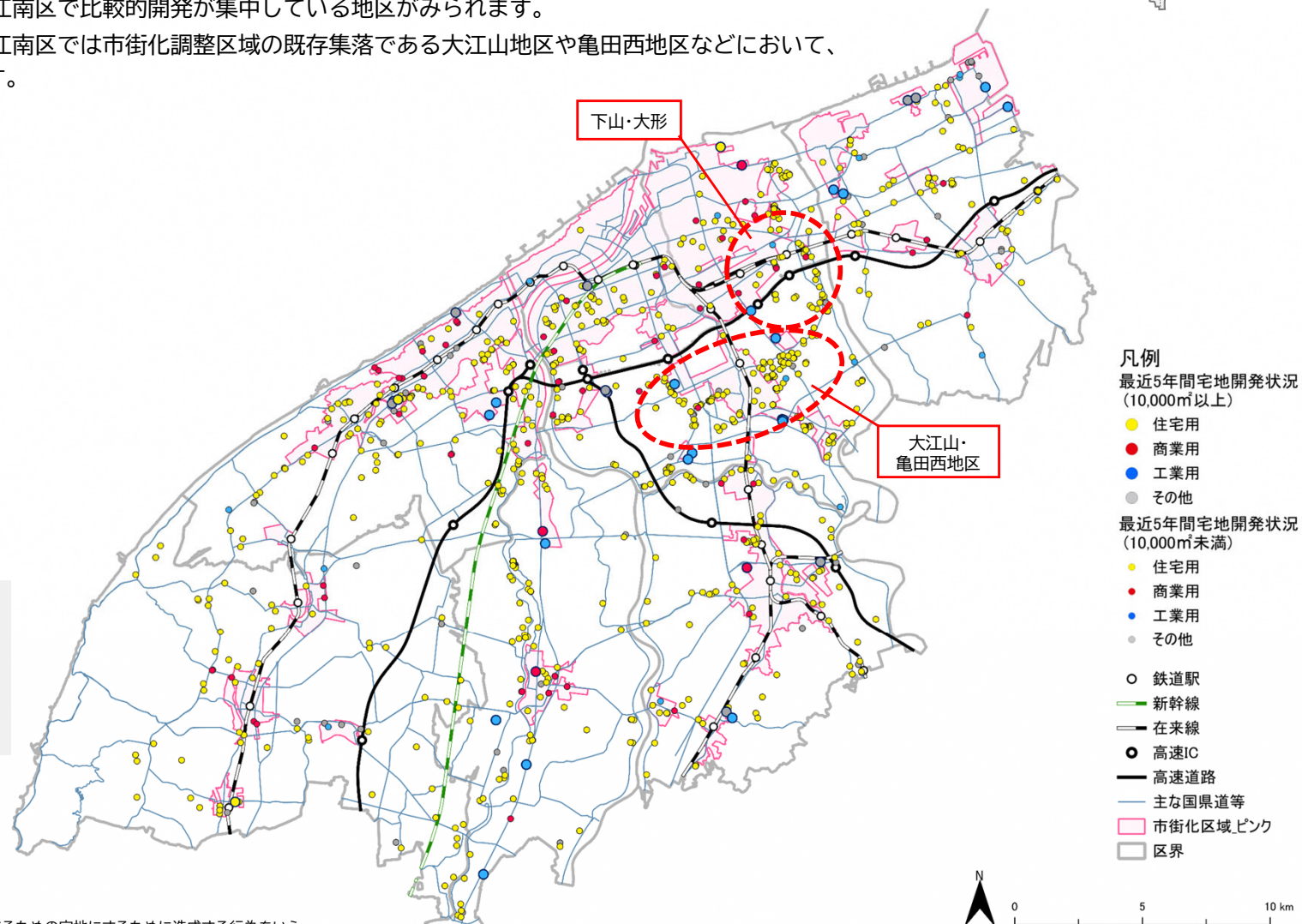
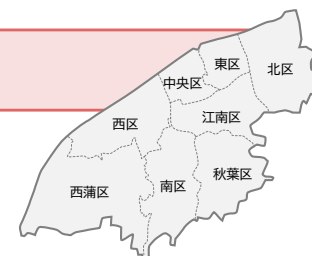


図 人口集中地区(DID)の範囲と変遷(令和2年まで)

B-8 最近5年間の開発状況

- ・新潟市全体では、市街化区域縁辺部での開発が多く、市街化調整区域でも住宅用を中心に幹線道路沿道での開発が進んでいます。
- ・区別の傾向についてみていくと、東区や江南区で比較的开发が集中している地区がみられます。
- ・東区では、下山や大形の市街地縁辺部、江南区では市街化調整区域の既存集落である大江山地区や亀田西地区などにおいて、幹線道路沿いに宅地開発が集中しています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市において平成29年以降に行われた宅地開発の分布状況を図で表現したものです。黄色が住宅用、赤が商業用、青が工業用、灰色がその他の用途の開発を示しています。

参考資料：令和4年度都市計画基礎調査「3-06-1最近5年間宅地開発状況」

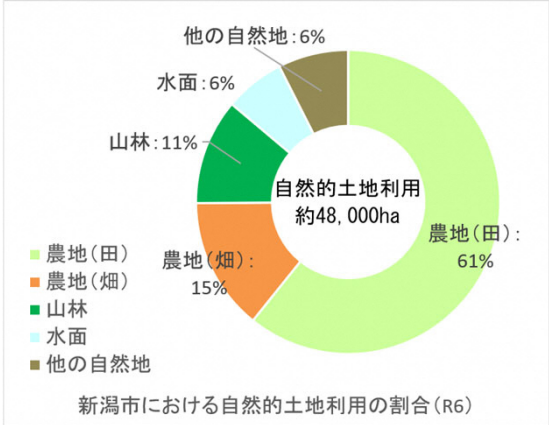
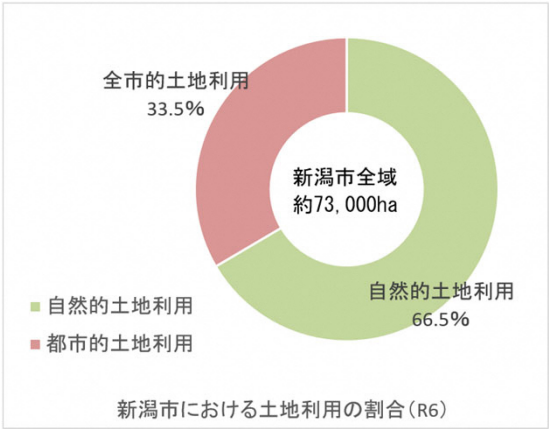
用語解説

宅地開発：農地や山林など宅地以外の土地を、建物を建てるための宅地にするために造成する行為をいう。
 既存集落区域：通常では市街化区域内での自由な開発や建築は厳しく規制されていますが、新潟市では条例で「既存集落区域」という集落の範囲を定めて、その中での住宅や併用住宅などの開発・建築を認めています。

図 最近5年間の宅地開発の状況（平成29年以降）

B-9 自然的土地利用の分布状況

- ・市域約73,000haのうち、約3分の2に当たる48,000haは、市街化調整区域を中心に自然的土地利用となっています。
- ・自然的土地利用の中では、農地が75%（田：61%、畑：14%）を占め、広大な平野部に広く分布しています。角田山や新津丘陵、北区の海岸部などは山林地の土地利用となっています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の自然的な土地利用の配置状況を図で表現したものです。

参考資料: 令和6年度都市計画基礎調査「3-03土地利用現況」

用語解説 自然的土地利用: 土地利用現況の凡例のうち、農地や山林など自然的な使われ方をしている土地をいう。
分類: 田、畑、山林、水面、その他自然地

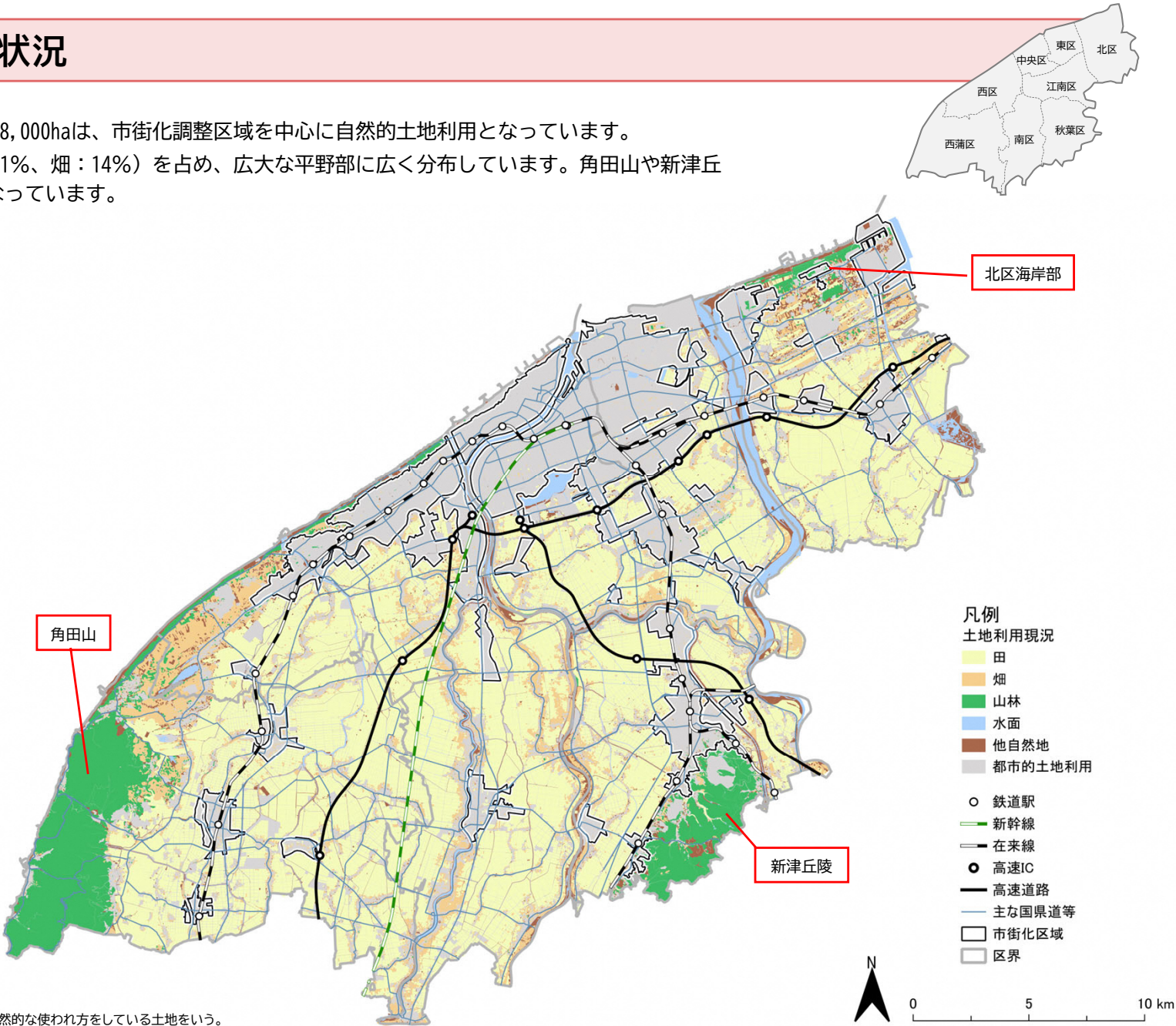


図 自然的土地利用の配置状況 (平成30年～令和6年)

B-10 市街地内農地の分布と他用途への転換状況

- ・市街化区域は都市的な土地利用を積極的に図るべき区域であり、一般に農地の宅地化を促進しています。
- ・新潟市の市街化区域内でも農地が残存していますが、平成30～令和6年の間に農地が他の用途に転換された土地も多くみられます。
- ・平成23年以降に市街化区域に編入された地区のほとんどは農地が残っていませんが、令和2年に編入された「濁川地区」「両川南地区」「両川東地区」「下早通地区」「新潟東スマートIC 地区」「白根北部地区」「小新流通東地区」「的場流通南地区」、また令和3年に編入された「坂井地区」は、平成30年以降に農地が他の用途に転換されています。

凡例

農地の推移

- R6 農地
- H30～R6に他用途に転換

線引き編入区域

- R03編入
- R02編入
- H26編入
- H23編入

○ 鉄道駅

— 新幹線

— 在来線

● 高速IC

— 高速道路

— 主な国道等

市街化区域

区界

【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の市街化区域内に分布する農地の推移状況を表しています。

黄色は平成30年以降に農地が解消された土地、青色は令和6年現在の農地を示します。

参考資料：平成30年・令和6年度都市計画基礎調査「土地利用現況」

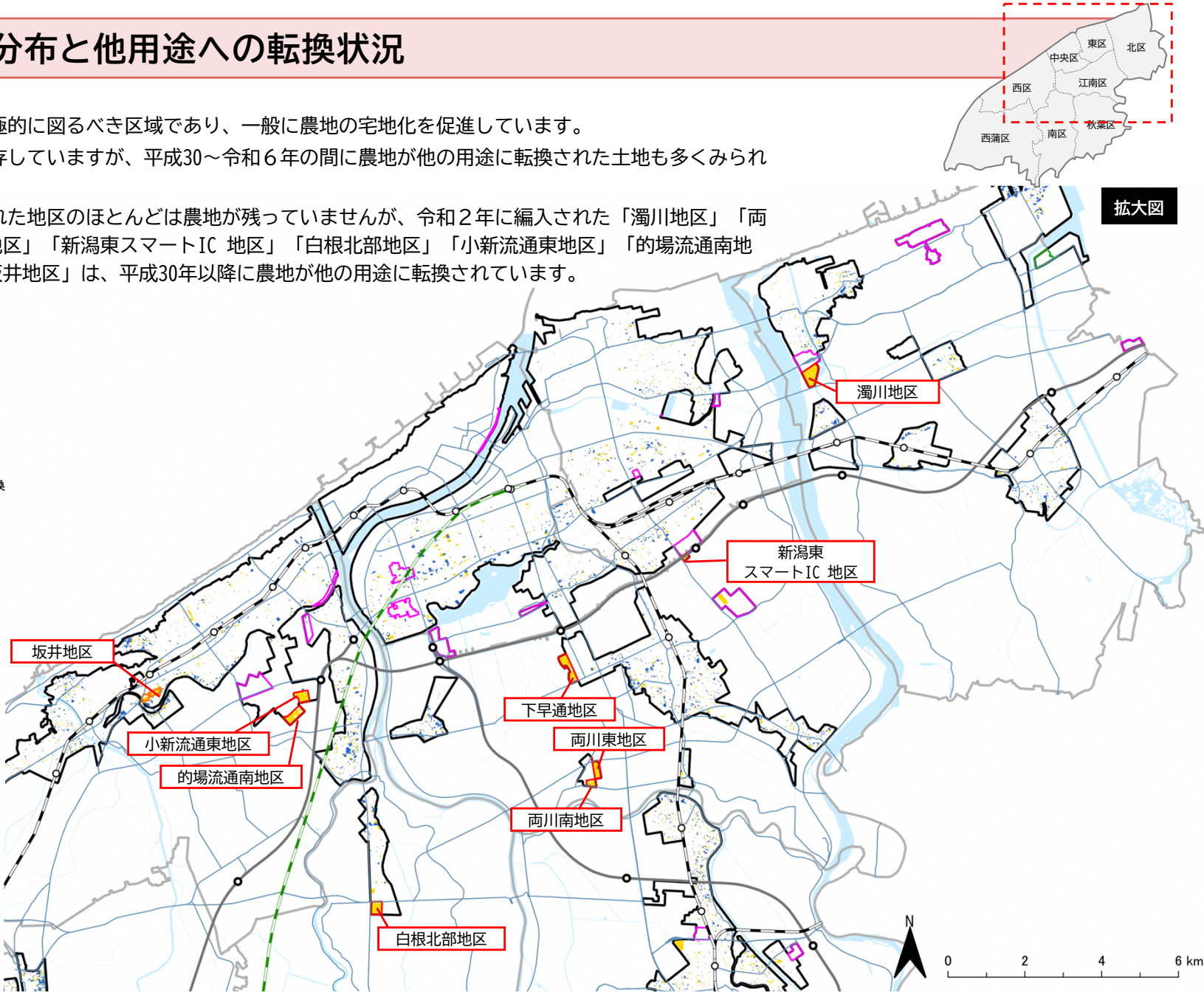


図 市街化区域内農地の増減状況(平成30年→令和6年)

C-1 建物用途の状況(中心部)

- ・新潟市の中心部に当たる東区、中央区、江南区、西区は、信濃川や高速道路による分断がありますが、建物が連続していて市街地のつながりがみられます。
- ・市街化区域は主に住宅におおわれていて、新潟駅や中央区役所がある古町周辺は商業施設が多く集積しています。また、東区や江南区には多くの工場が立地する工業団地もみられます。白山の周辺などでは公共施設が多く分布しています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の中心部の建物用途(建物の使われ方)を表しています。
黄色は住宅、赤色は商業施設、青色は工業施設、緑色は公共施設です。

参考資料: 令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」

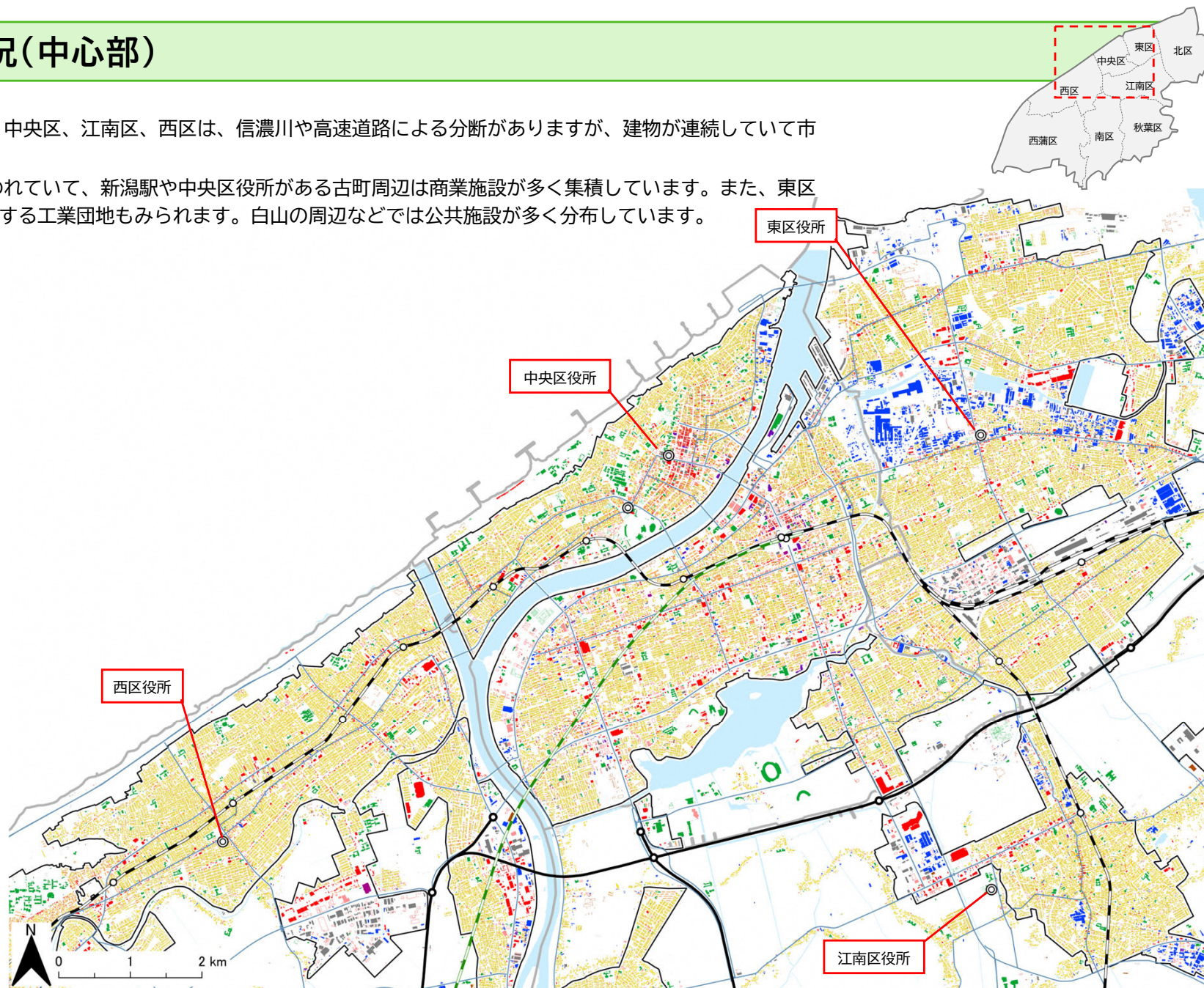


図 新潟市中心部(東区・中央区・江南区・西区)の建物用途状況(令和5年)

C-2 建物用途の状況(周辺部)

- ・ 北区、秋葉区、南区、西蒲区の中心部（市街化区域）は、主に住宅に覆われていて、北区、南区、西蒲区は市街地の中央部に区役所があります。
- ・ 4区とも市街化区域の規模は比較的小さく、隣接する区との連続的なつながりはみられません。それぞれの市街地が独立した状態となっています。

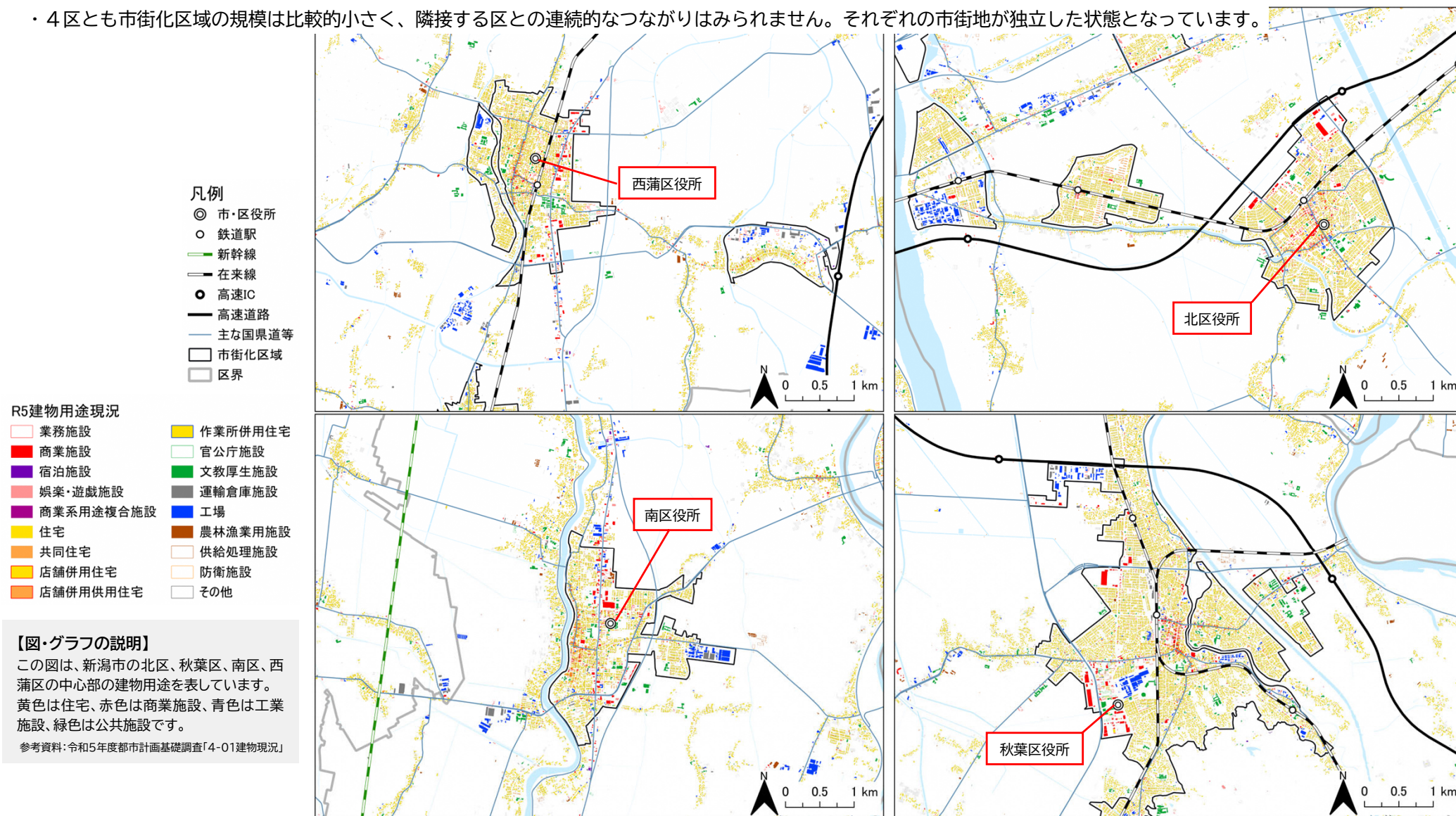
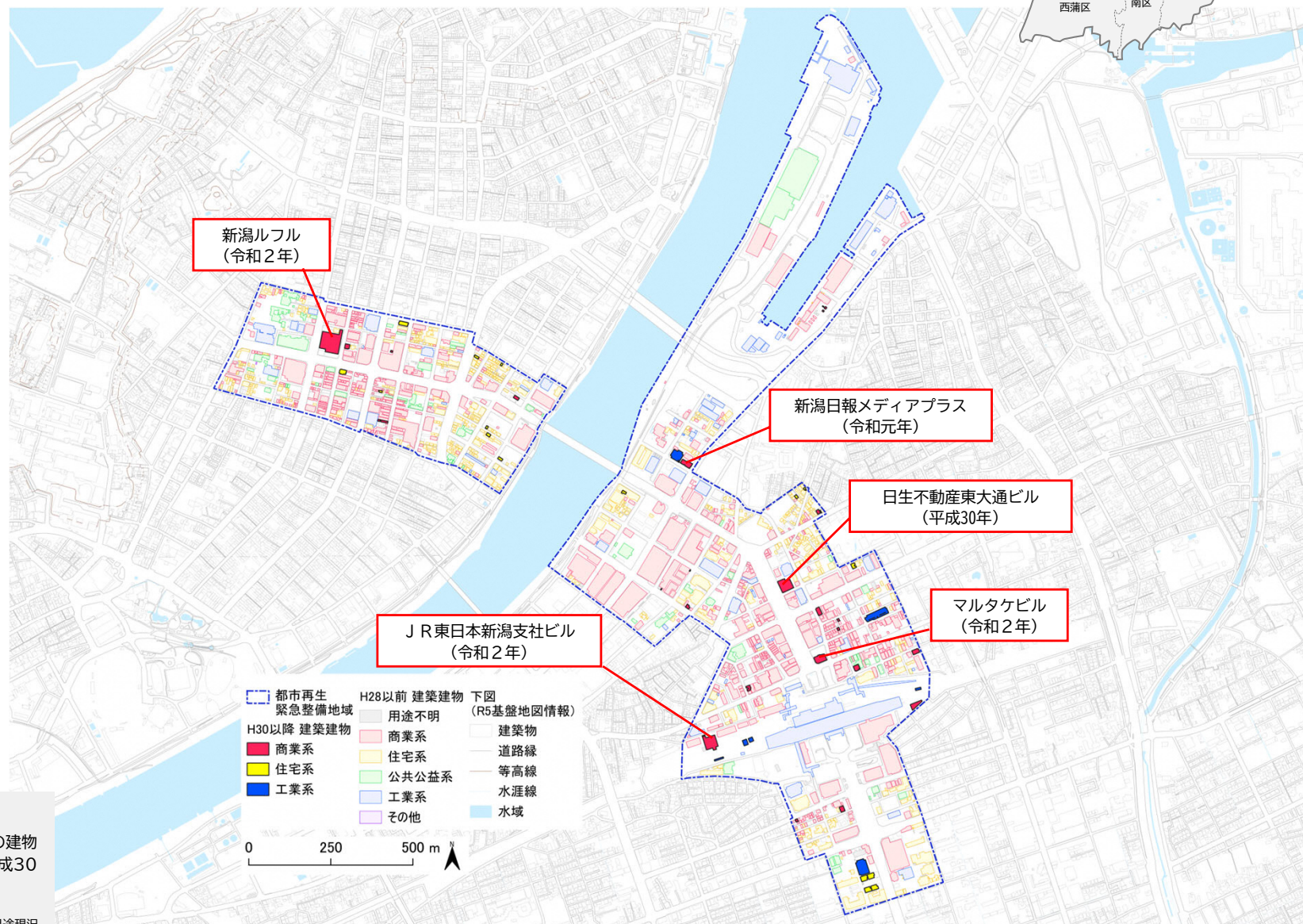


図 北区・秋葉区・南区・西蒲区の中心部の建物用途状況(令和5年)

C-3 都心部の土地・建物の利用状況

- ・都心部の「にいがた2km」と呼ばれるエリアは、は商業業務施設・宿泊施設・マンションなどの中高層建築物が立地し高度な土地利用が図られています。
- ・このエリアは国によって指定される都市再生緊急整備地域に位置づけられており、容積率の緩和など様々な特例を活用して、にぎわいのある魅力的なまちづくりを進めています。
- ・平成30年以降、このエリア内では「新潟ルフル」、「新潟日報メディアプラス」、「日生不動産東大通ビル」、「マルタケビル」、「JR東日本新潟支社ビル」などの施設が建設されています。

※都市再生緊急整備地域の指定は令和3年9月



【図・グラフの説明】

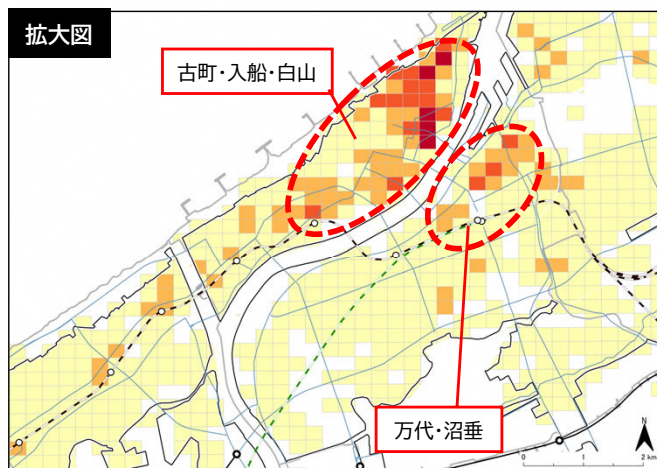
この図は中心部の商業地(新潟駅から古町にかけて)の建物用途及び高さを踏まえた建物の分布状況を2時点(平成30年と令和5年)で比較したものです。

参考資料：平成30年度、令和5年度都市計画基礎調査「4-01-1建物用途現況図」

図 都心の建物用途の変化【平成30年→令和5年】

C-4 空き家の分布状況

- ・全市的に旧来からの拠点や中心部において空き家棟数が多い傾向がみられます。
- ・市街化調整区域にも10棟未満の空き家がある地区が広く分布しています。
- ・中央区の古町・入船・白山・万代・沼垂など、古くからの住宅地や、南万代地区の一部など細街路や行き止まり道路が多い地区において多くの空き家が分布しています。



【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の空き家の棟数について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、メッシュ内に空き家の棟数が多いことを表しています。図中で色塗りのない部分は空き家がないことを示します。

参考資料：令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」

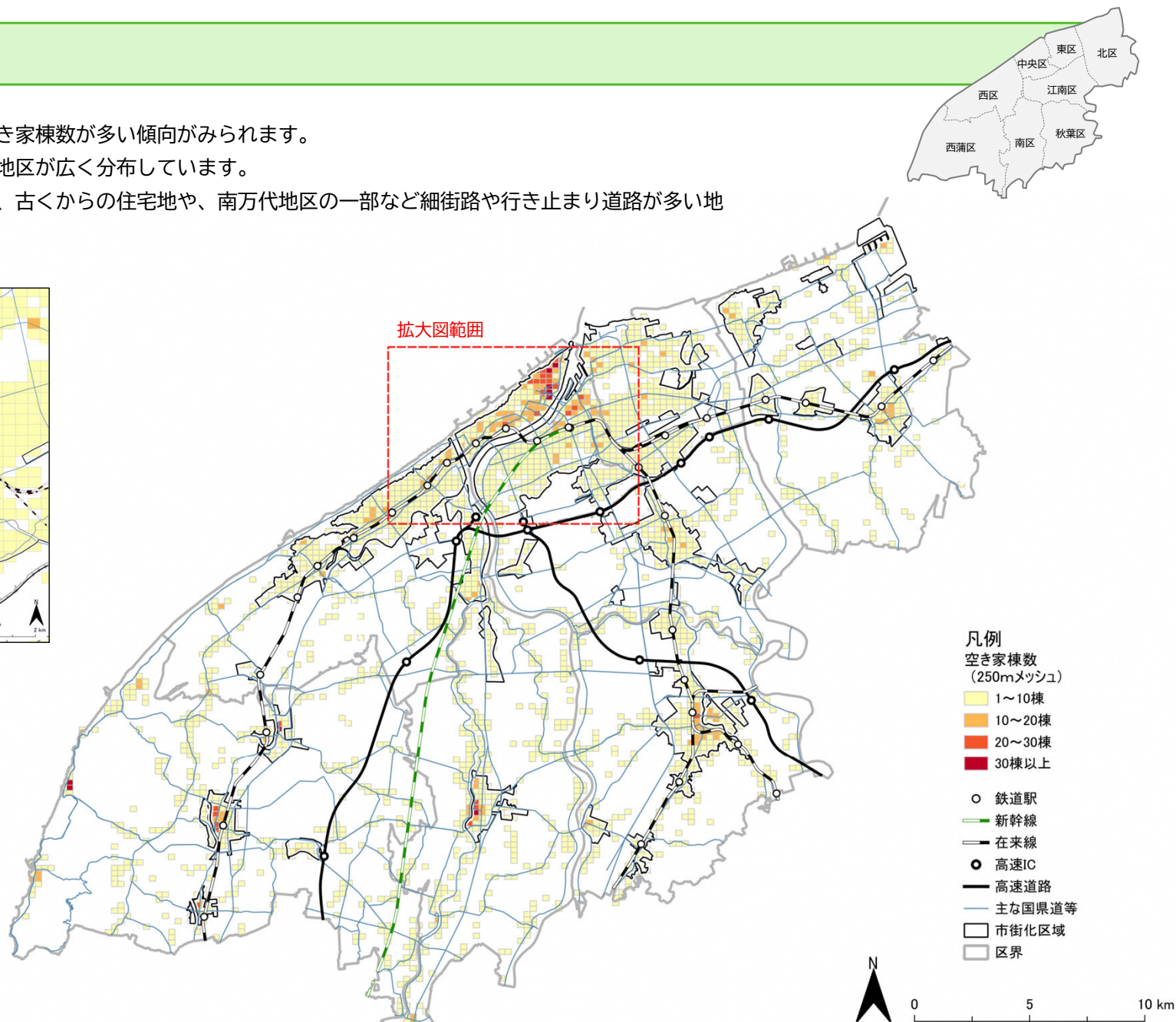


図 空き家の棟数別分布状況(令和5年)

C-5 空き家の増減状況

- ・新潟市全体では、空き家数は増加、空き家率は上昇の傾向にあります。
- ・区別では、西蒲区と秋葉区では空き家率が8%ほどにまで上昇しています。
- ・最近10年間は、北区は空き家率が他の区と比べ大きく上昇しており、それ以外の区ではほぼ横ばいの傾向となっています。

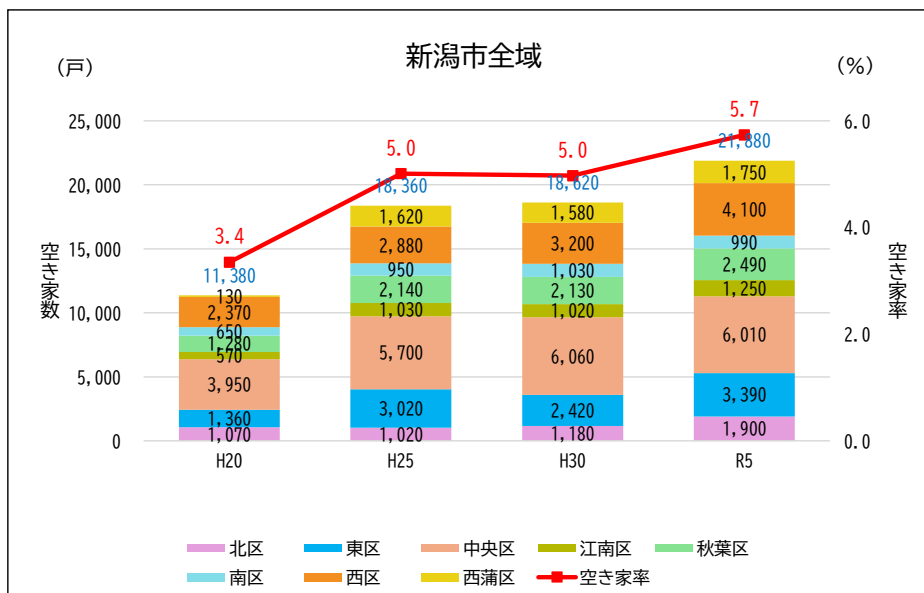


図 空き家数・空き家率の推移（新潟市全体）

【図・グラフの説明】

これらのグラフは、新潟市の空き家数の推移と空き家率の推移を全市及び区別に表しています。

参考資料：平成20・25・30・令和5年「住宅・土地統計調査」総務省

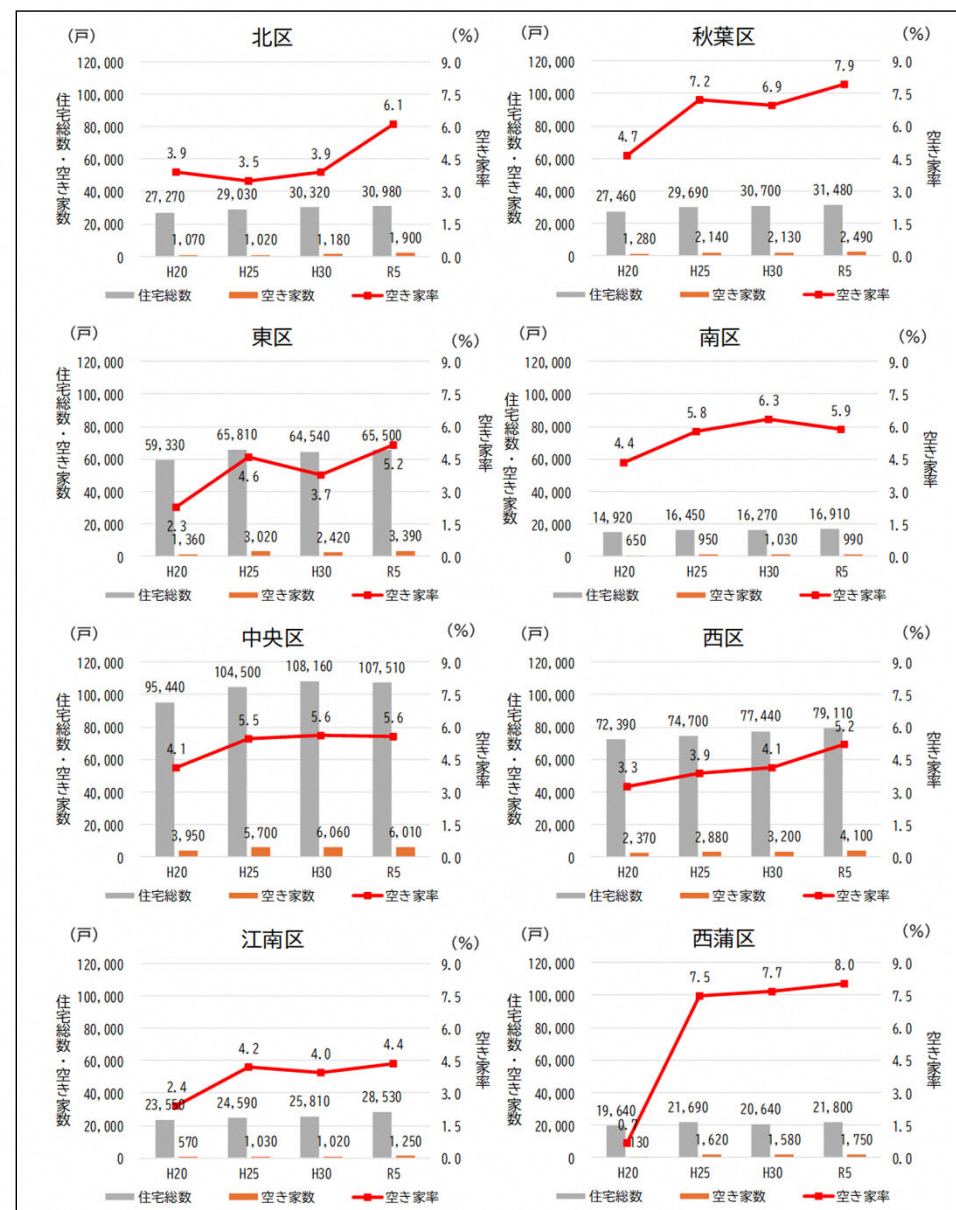
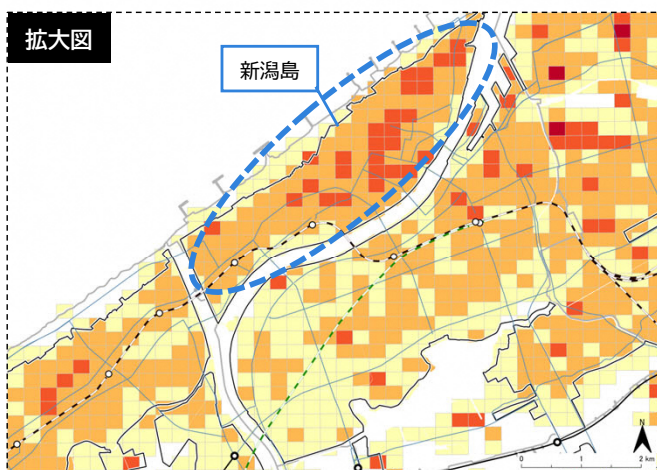


図 空き家数・空き家率の推移（区別）

C-6 老朽(旧耐震)建物の分布状況

- ・新潟市全体の傾向をみると、旧耐震基準建築物の面積割合は市街化区域内で「10～20%」の地区が最も多くなっています。
- ・市街化調整区域においては、概ね「10%未満」の地区が多くを占めていますが、南区の白根北～臼井に20%を超える地区が多くみられます。
- ・区別の傾向をみると、中央区が「20～30%」や「30%以上」が多く分布しています。
- ・中央区の新潟島、沼垂、東区下木戸、各区の地域拠点など古くからの市街地で割合が高くなっています。

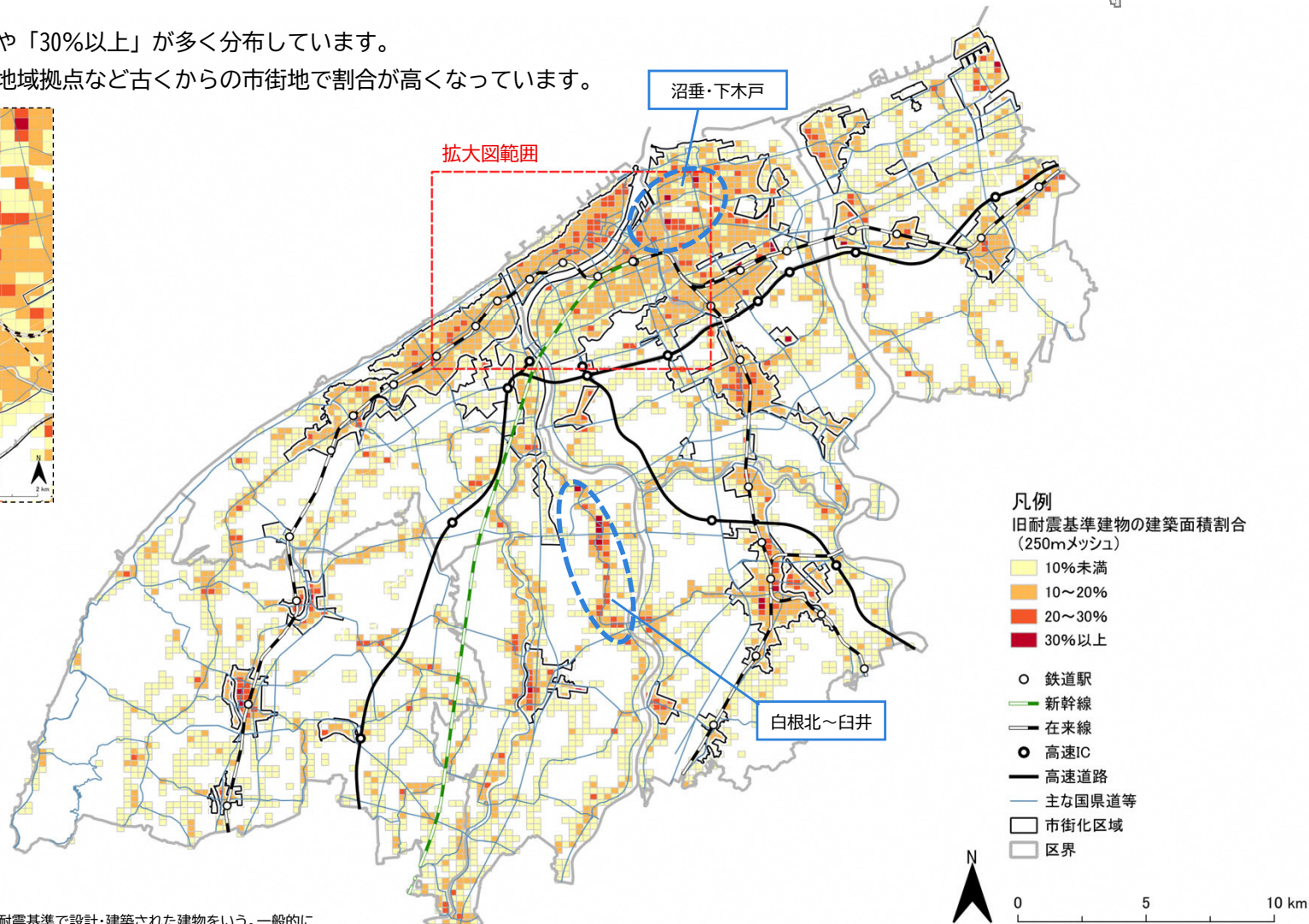


【図・グラフの説明】

この図は、新潟市の老朽建物(旧耐震基準の建築物)の建築面積割合の状況について、250m四方のメッシュ図で表現したものです。色が濃いほど、老朽建物の建築率が高いことを表しています。

図中で色塗りのない部分は老朽建物がないことを示します。

参考資料: 令和5年度都市計画基礎調査「4-01建物現況」



用語解説 旧耐震基準の建築物: 昭和56年6月1日の建築基準法改正前の耐震基準で設計・建築された建物をいう。一般的に震度6強～7程度の大地震での倒壊防止までは想定していない。

図 老朽建物の建築面積割合の状況 (令和5年)