

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

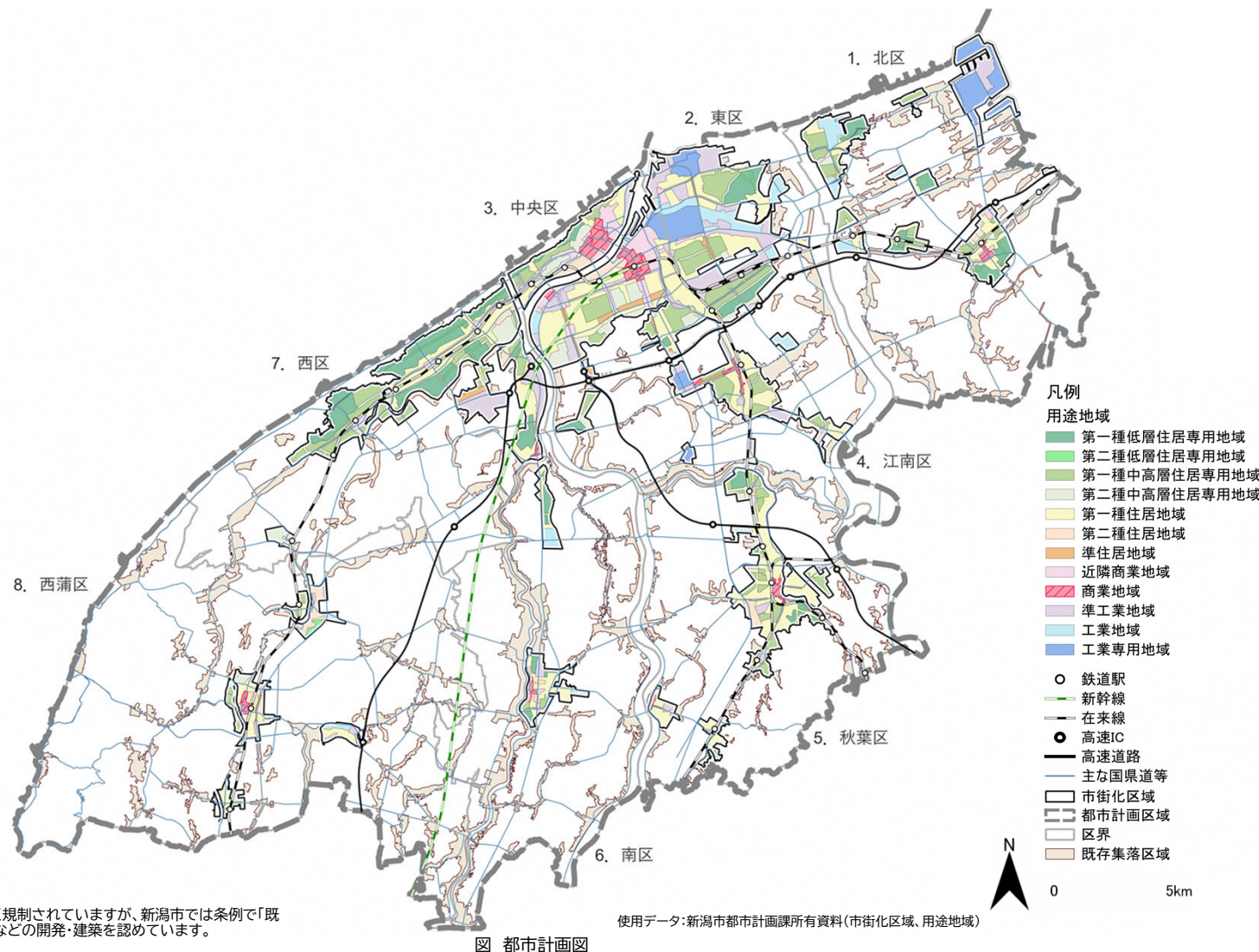
住宅やお店、学校などを集めて、まちとして整備していく区域です。道路・上下水道などの都市インフラを計画的に整え、日常生活に必要なサービスを届けやすくすることが目的です。市街化区域の中でも、用途地域によって住宅中心の場所、商業が集まる場所など、まちの役割が分かれています。

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。

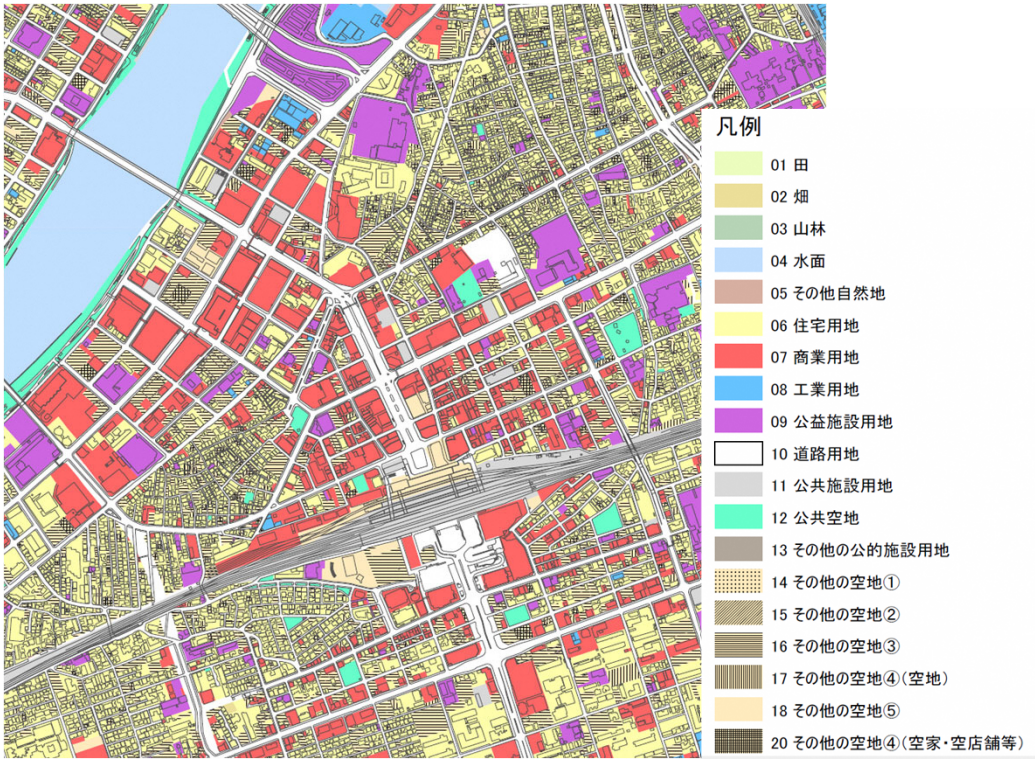
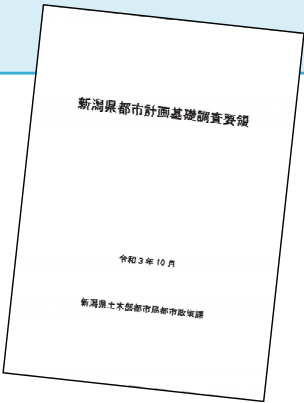


図 土地利用現況図(新潟駅周辺)

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)			