

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」

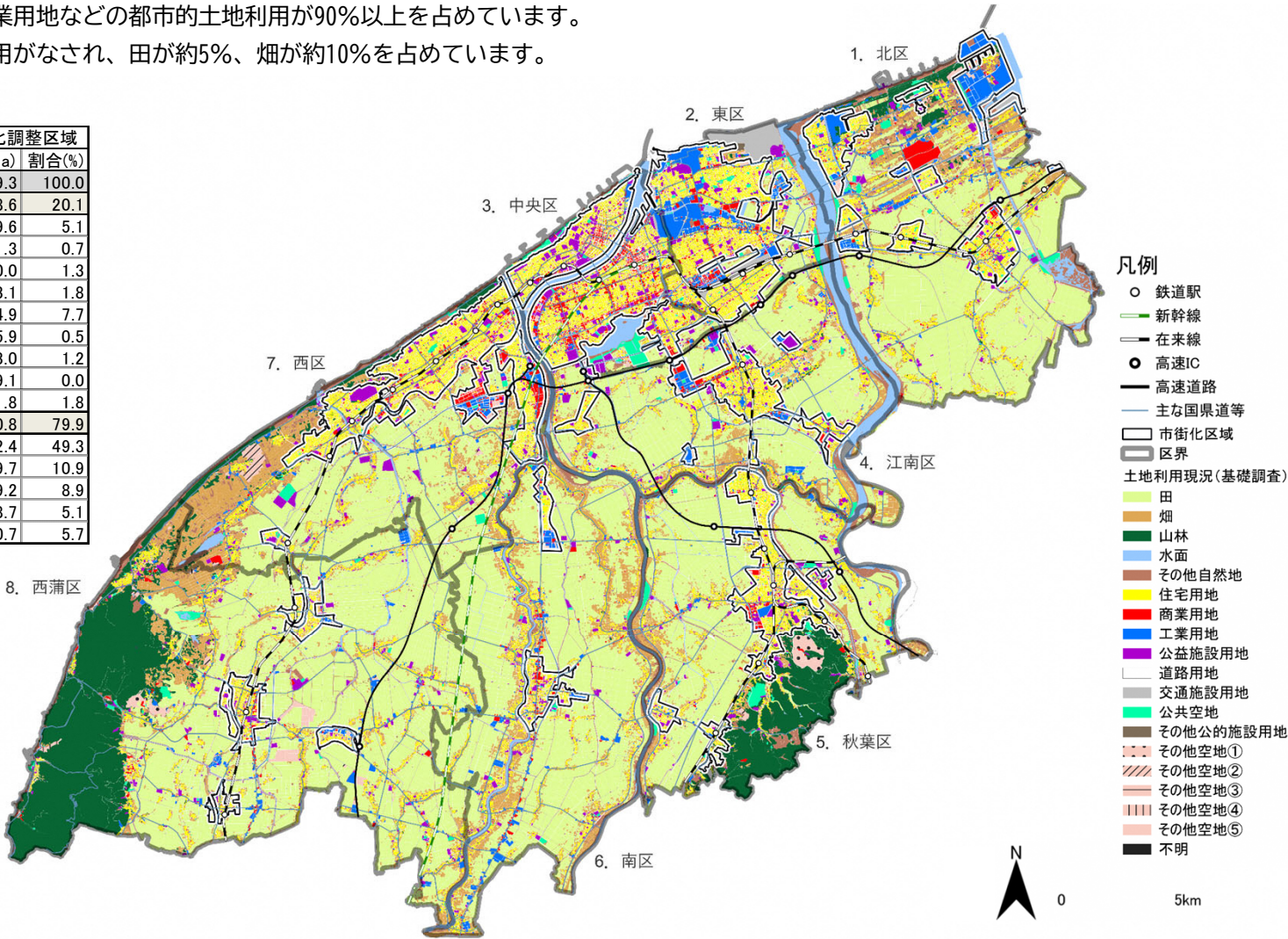


図 土地利用現況図(令和6年)

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

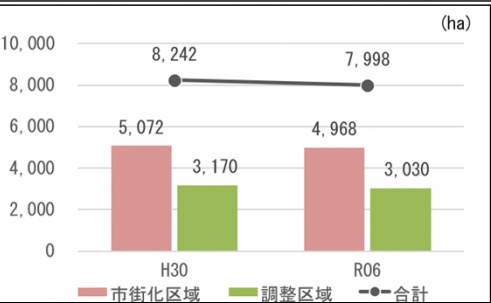


図 住宅用地面積の区区域別推移

【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。

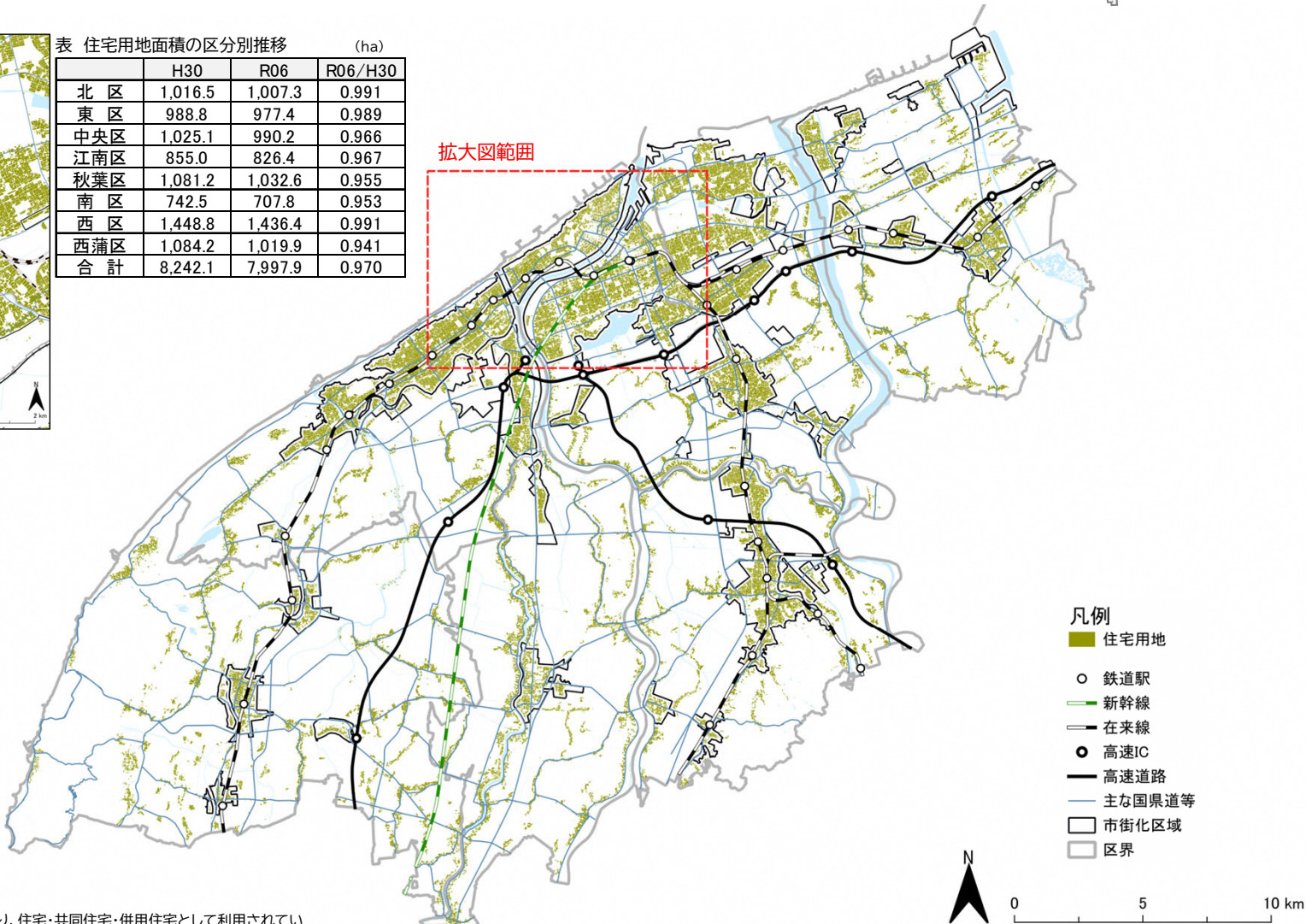


図 住宅用地の分布状況(令和6年)

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道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。

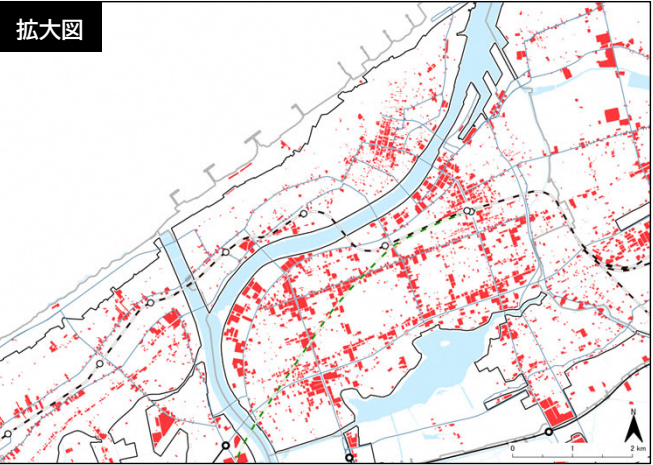


表 商業用地面積の区分別推移 (ha)

	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

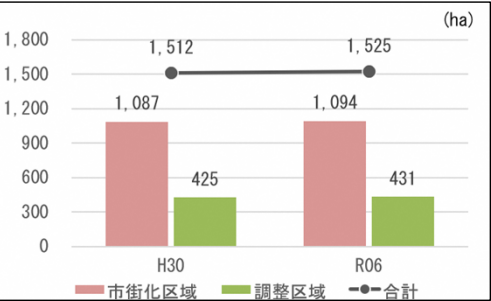


図 商業用地面積の区区域別推移

【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。

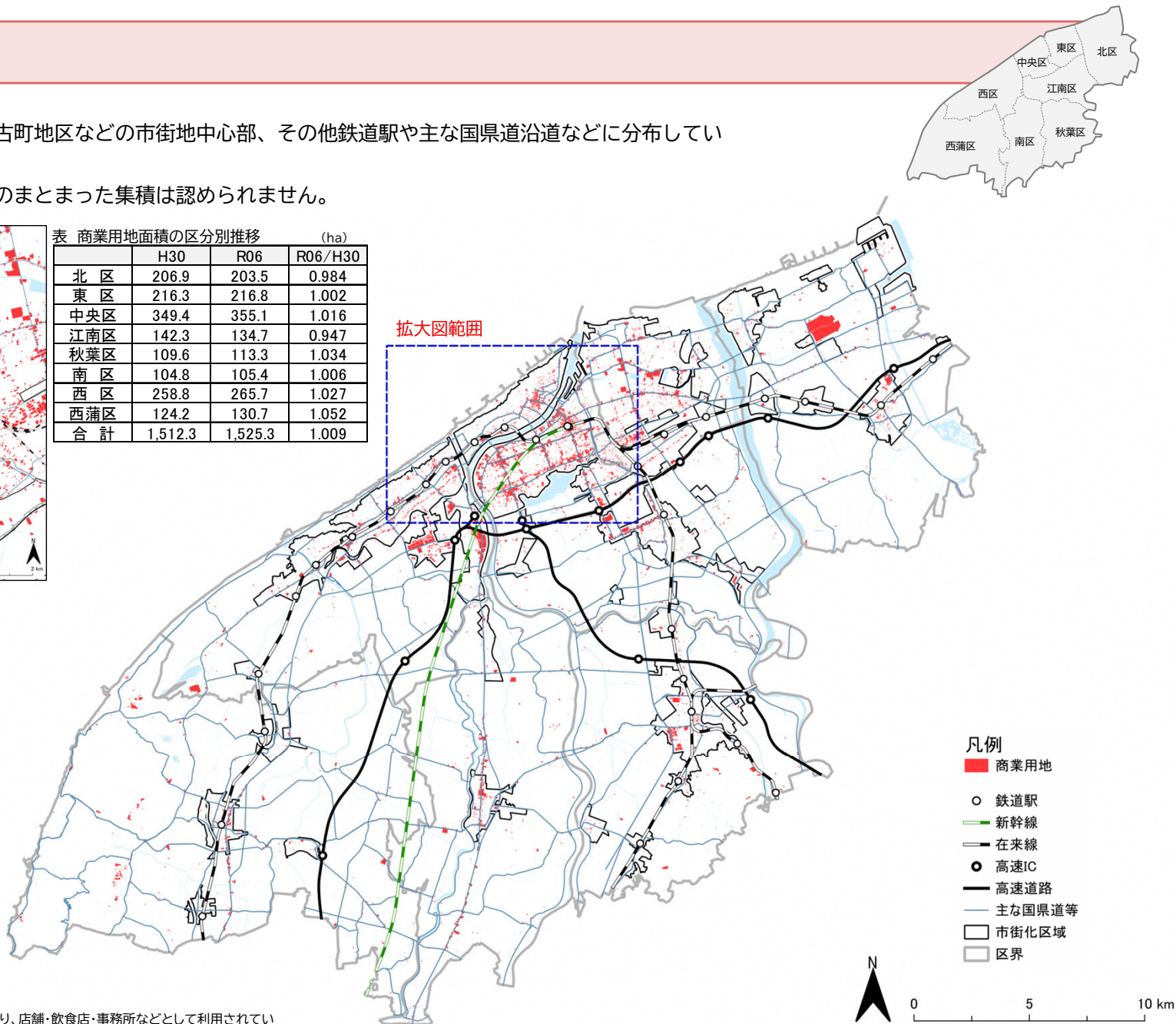


図 商業用地の分布状況(令和6年)

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。

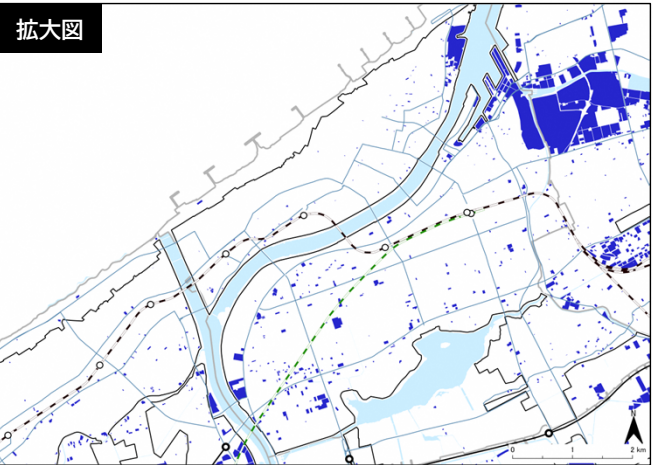


表 工業用地面積の区分別推移 (ha)

	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

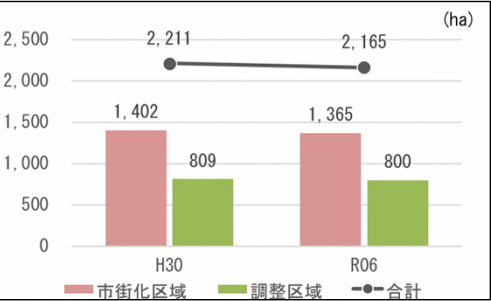


図 工業用地面積の区分別推移

【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。

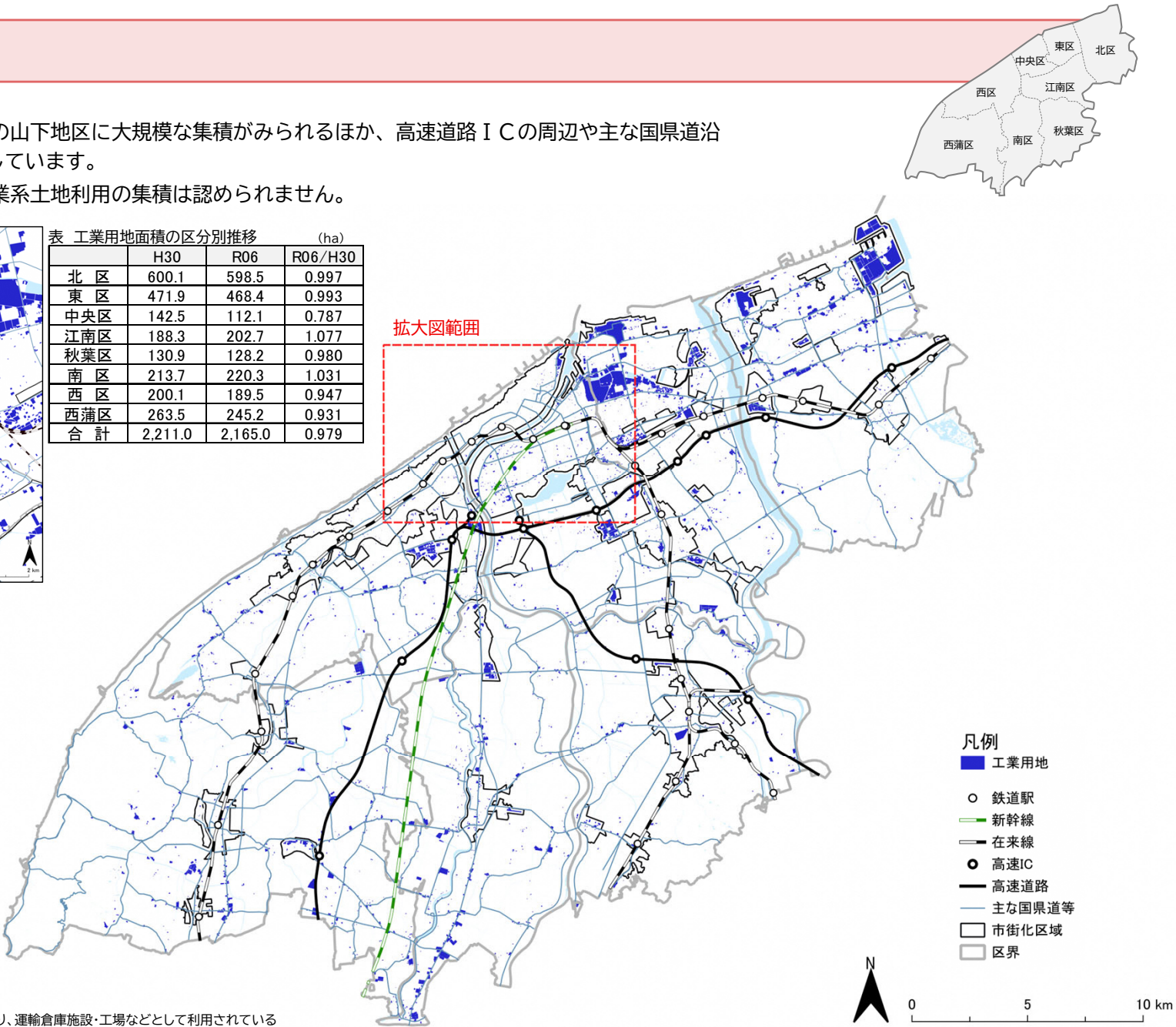
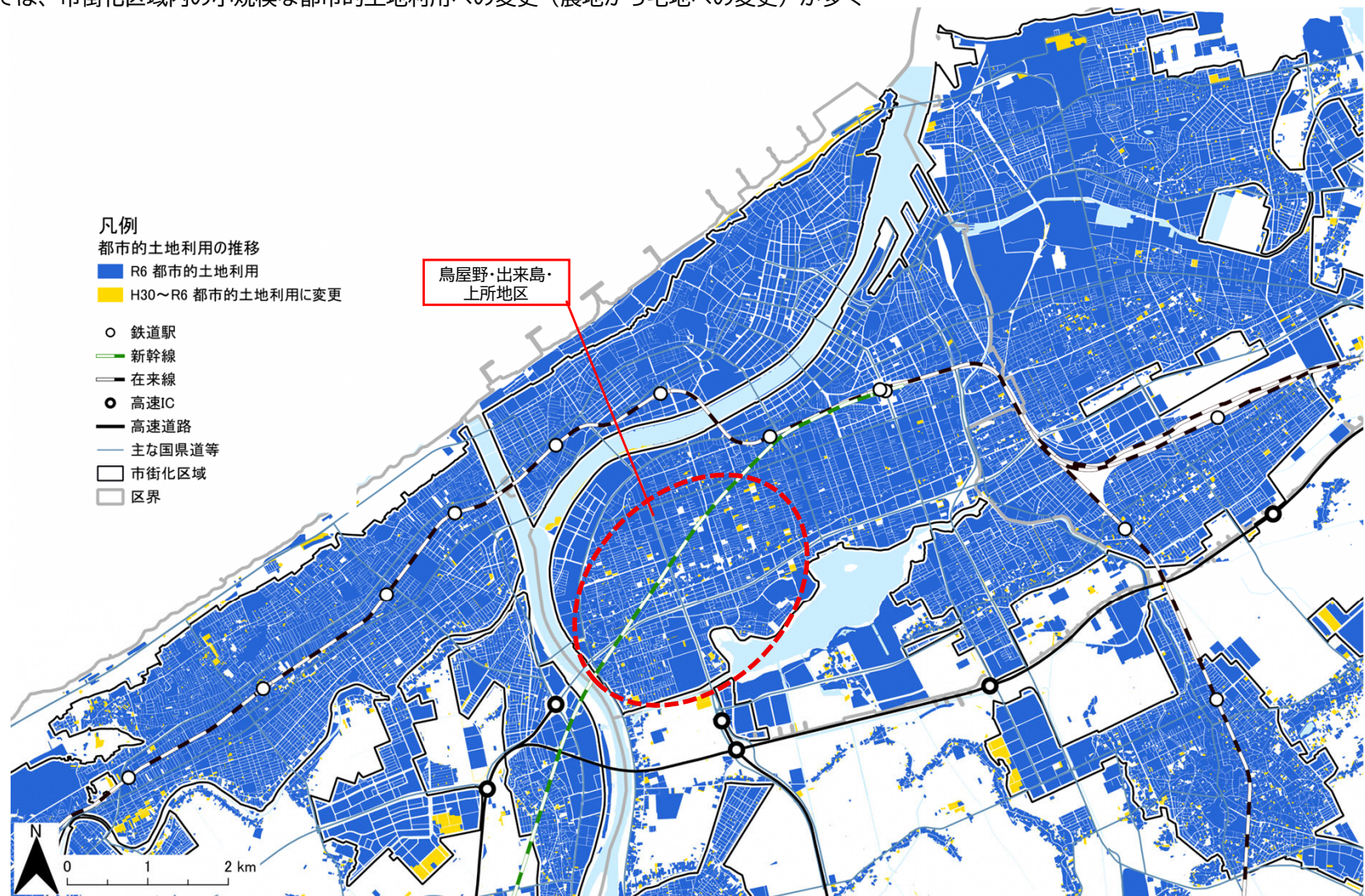
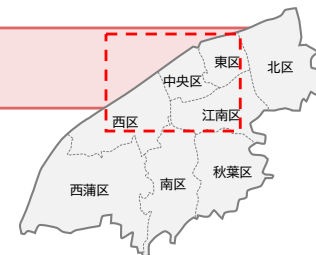


図 工業用地の分布状況(令和6年)

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

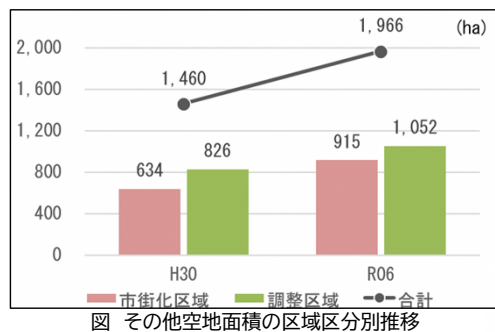
都市的土地利用：土地利用現況の凡例のうち、宅地や道路、公園など都市的な使われ方をしている土地をいう。

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」

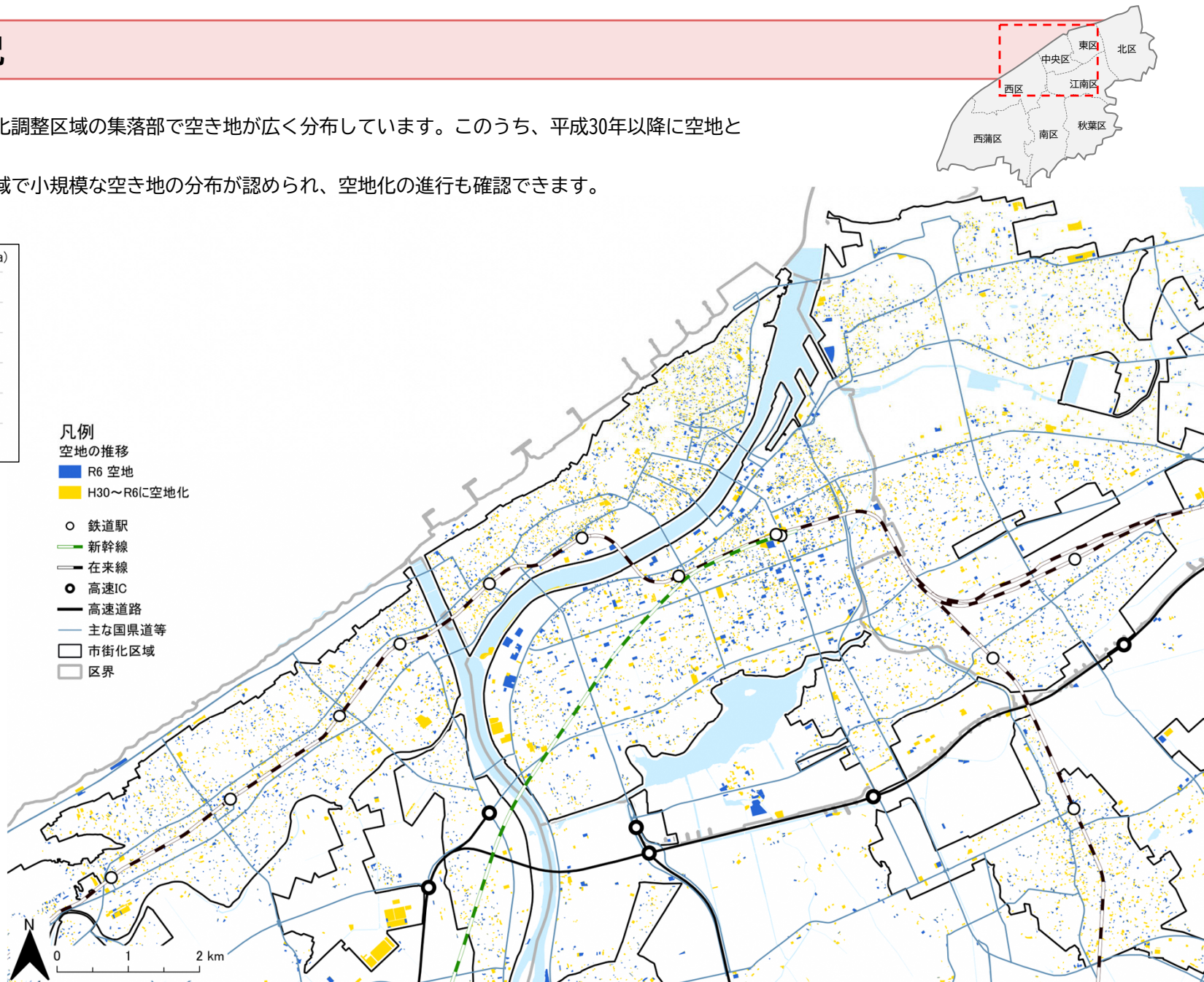


図 空き地の増減状況(平成30年→令和6年)

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。

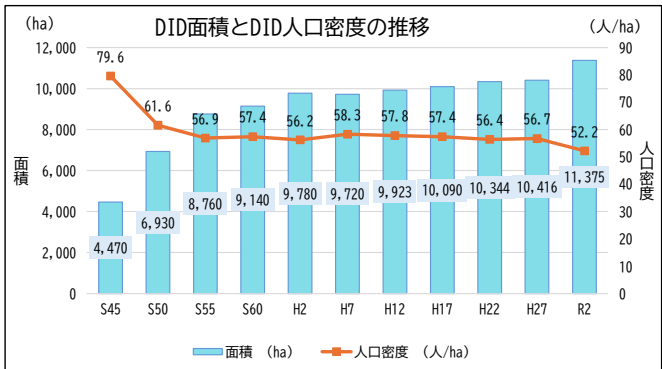


図 DID面積とDID人口密度の推移

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。

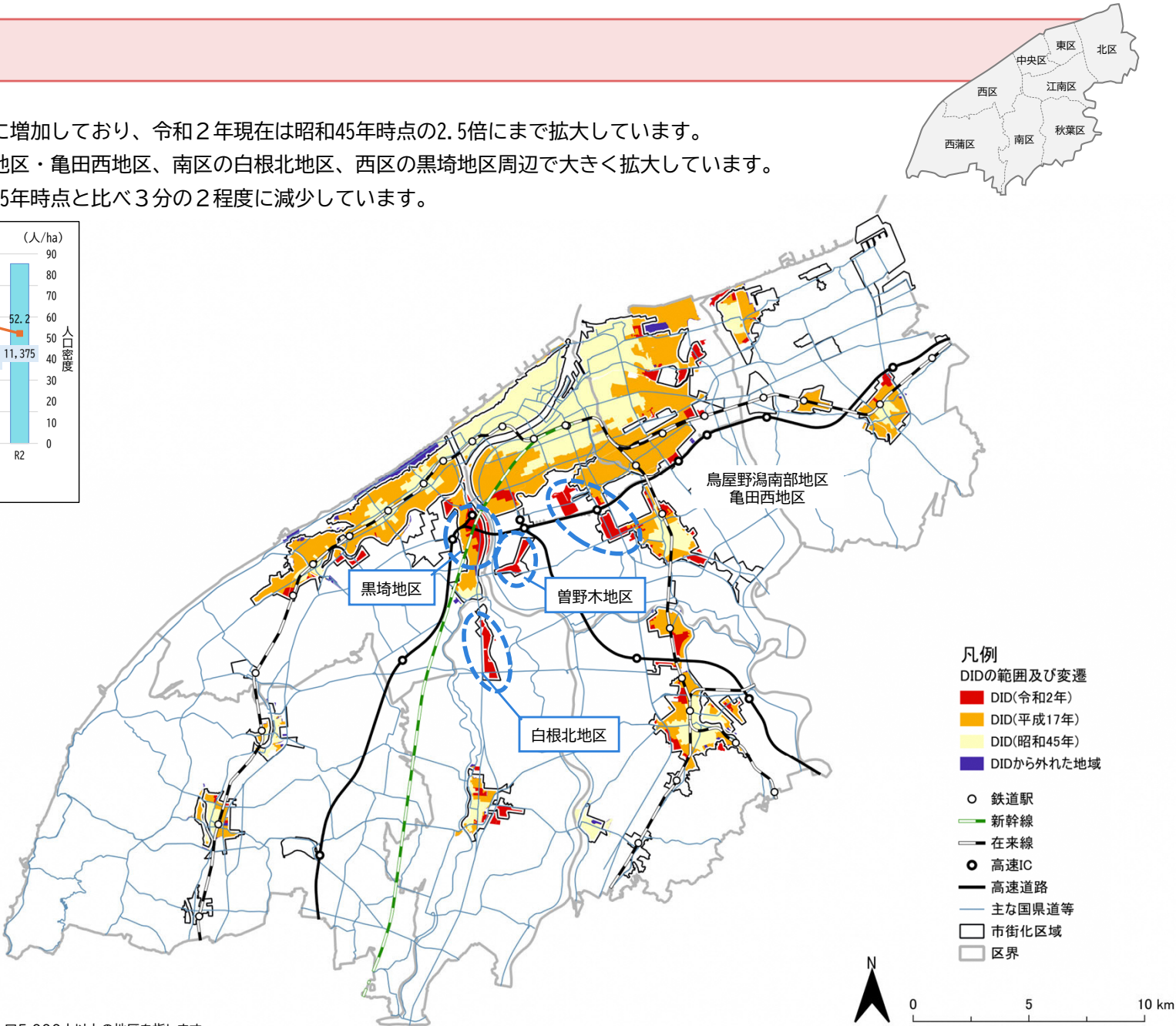
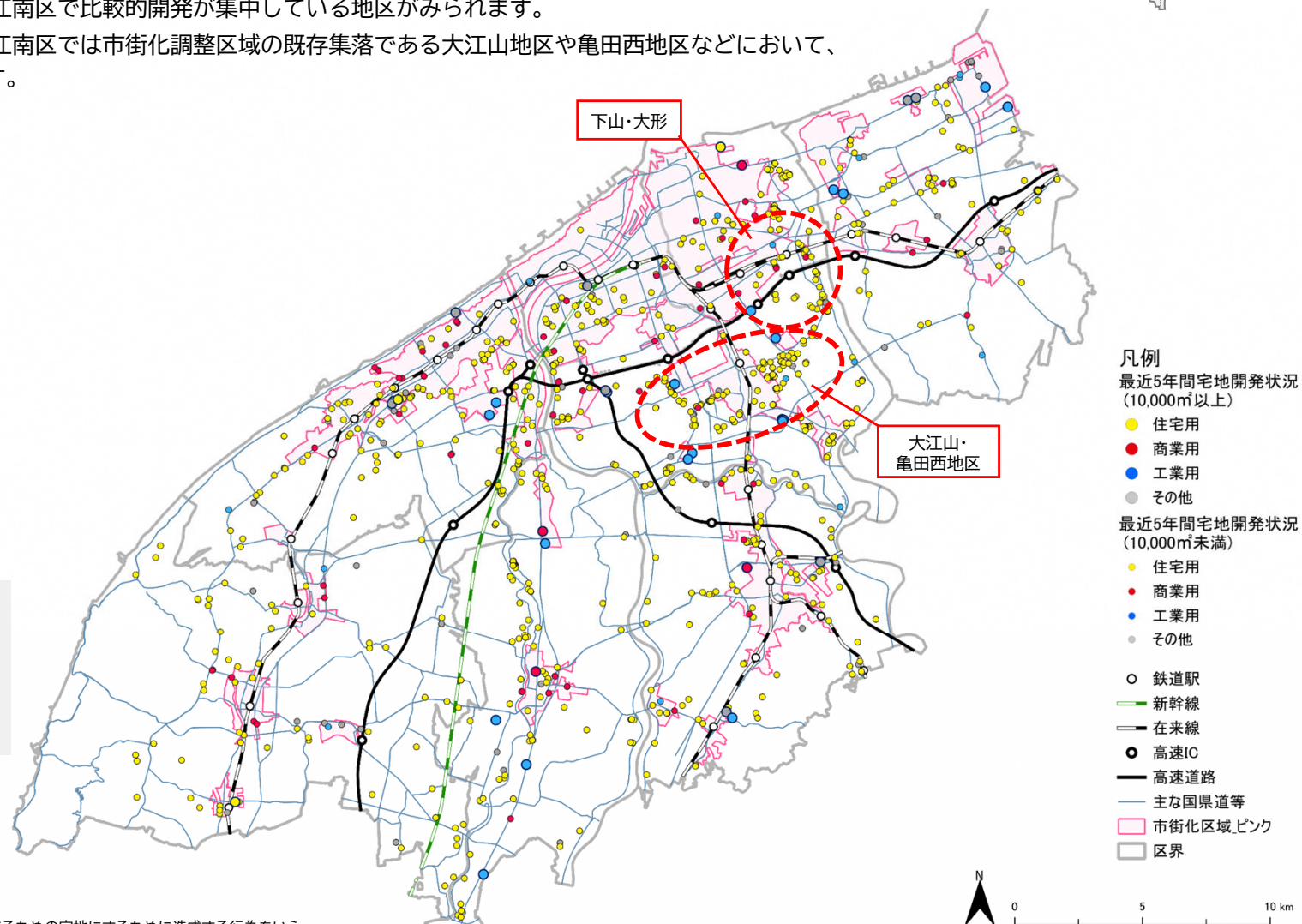
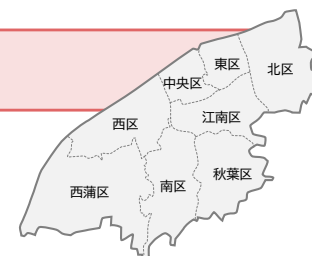


図 人口集中地区(DID)の範囲と変遷(令和2年まで)

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」

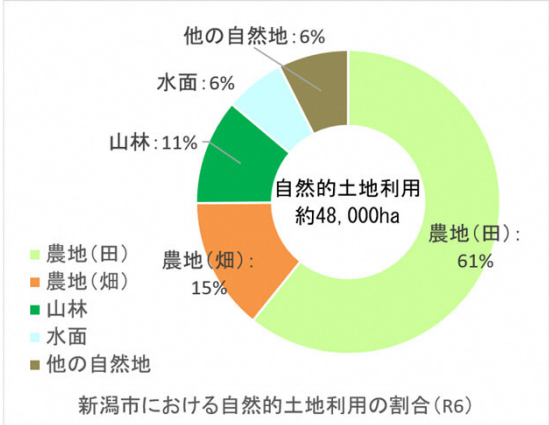
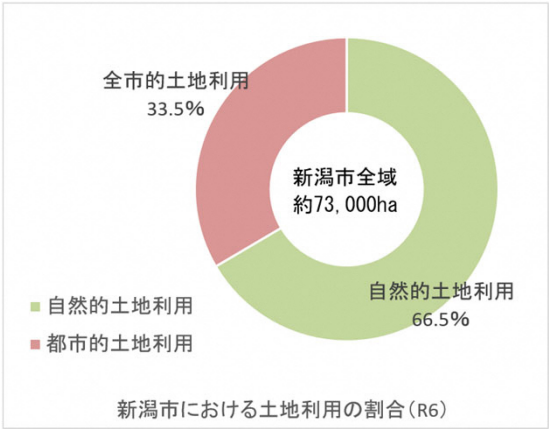
用語解説

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

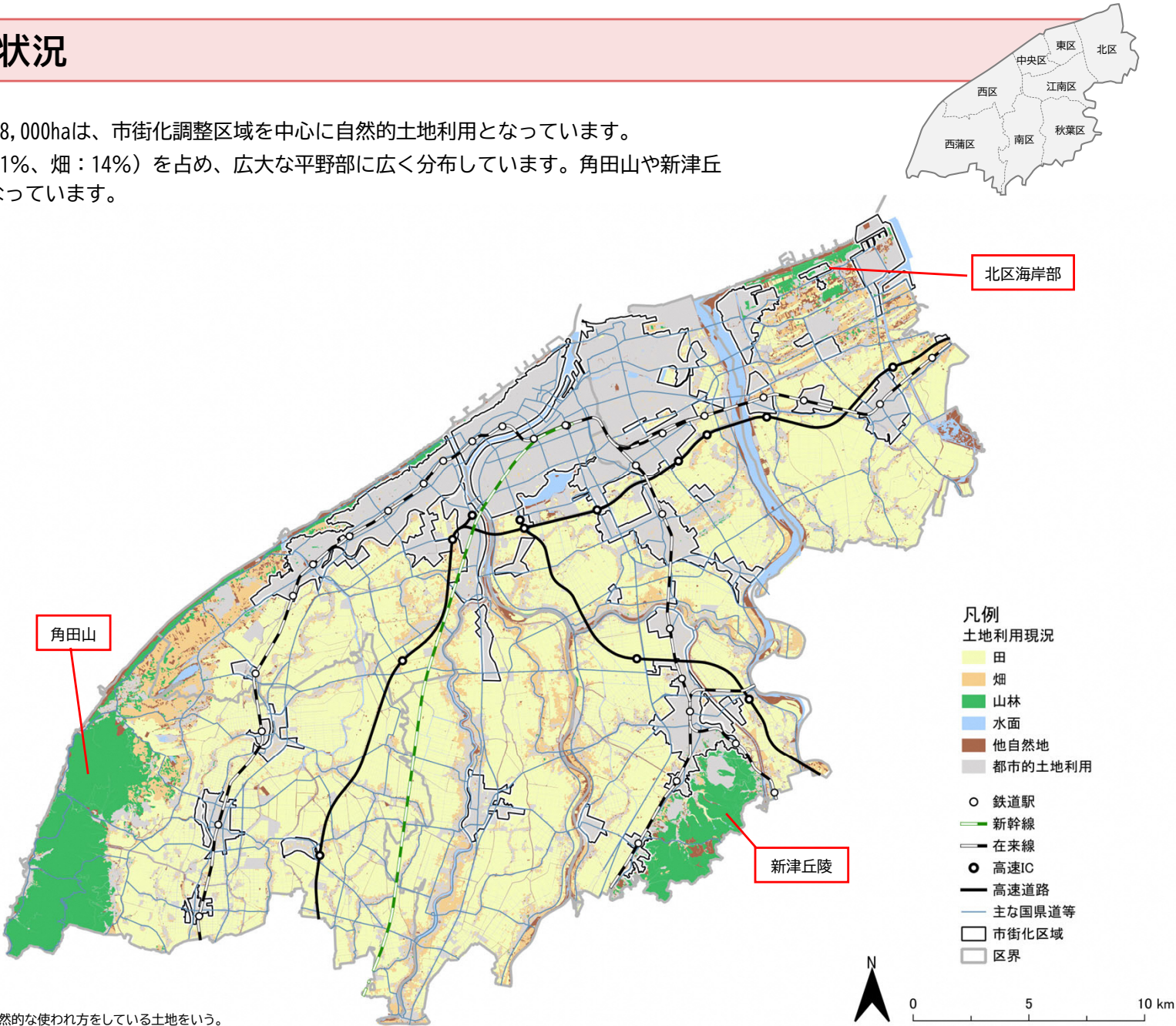


図 自然的土地利用の配置状況 (平成30年～令和6年)

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」

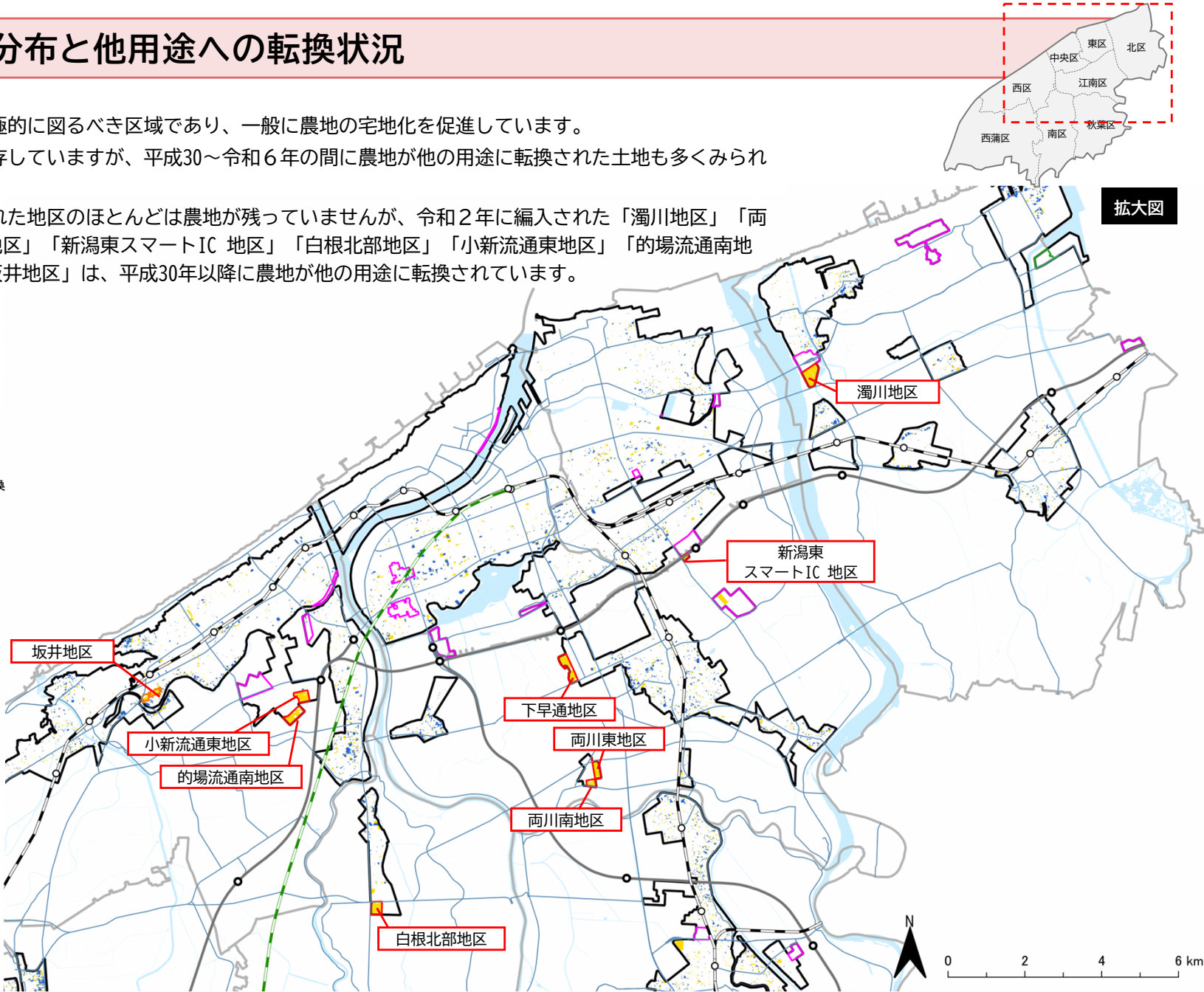


図 市街化区域内農地の増減状況(平成30年→令和6年)