

新潟都市計画区域区分の変更（案）

（新潟県決定・新潟市決定）

新潟都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

年 次		平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年次)
区 分			
都市計画区域内人口	都市計画区域内人口	902.77 千人	854.91 千人
	市街化区域内人口	725.61 千人	705.03 千人
	配分する人口	—	694.96 千人
	保留する人口	—	10.07 千人
	(特定保留)	—	—
	(一般保留)	—	10.07 千人

(新旧対照表)

新潟都市計画区域区分を次のように変更する。

(新)

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

年 次		平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年次)
区 分			
都市計画区域内人口		902.77 千人	854.91 千人
市街化区域内人口		725.61 千人	705.03 千人
配分する人口		—	694.96 千人
保留する人口		—	10.07 千人
(特定保留)		—	—
(一般保留)		—	10.07 千人

(旧)

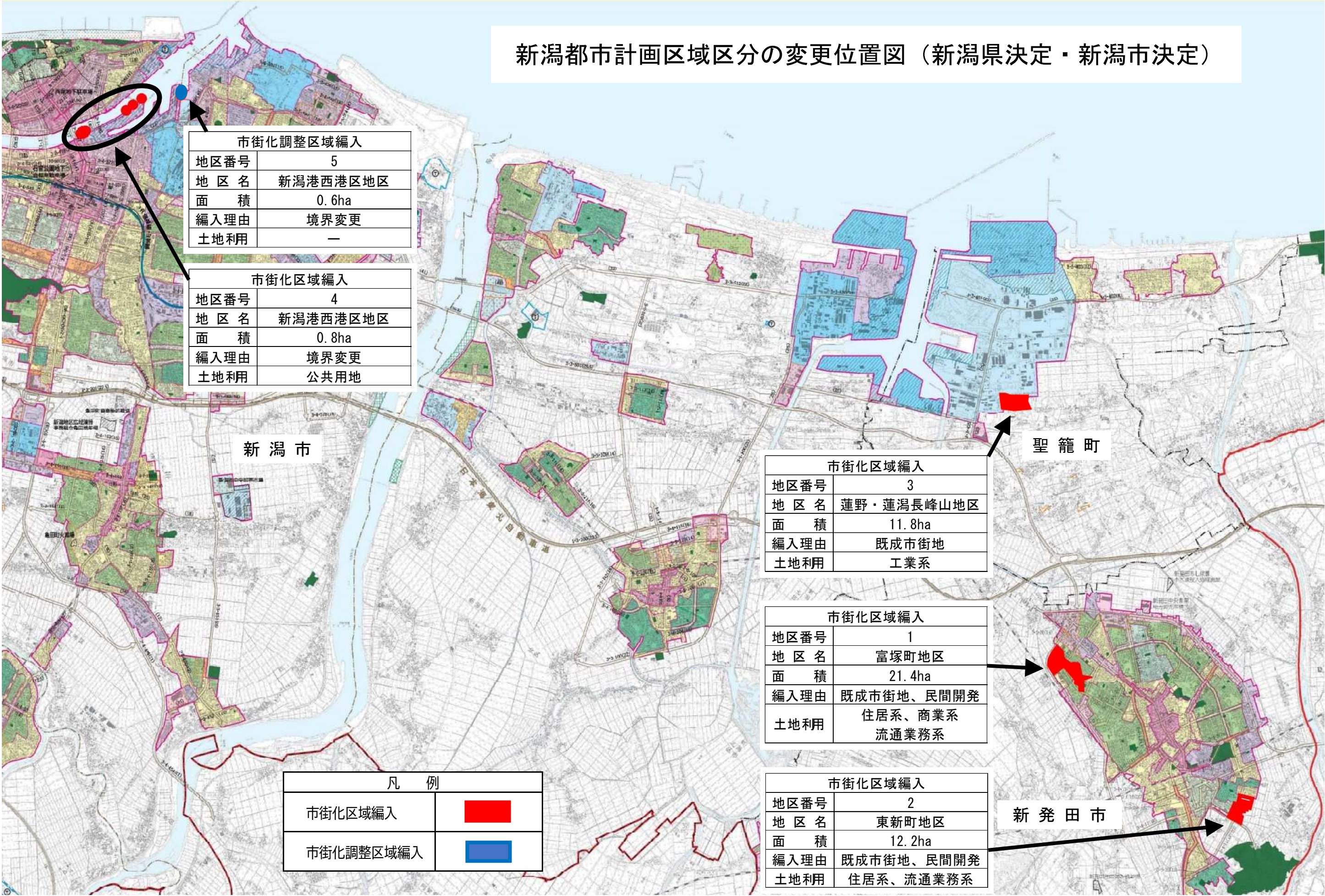
1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」に変更する。

2. 人口フレーム

年 次		平成22年 (基準年)	令和2年 (目標年次)
区 分			
都市計画区域内人口		905.3 千人	885.4 千人
市街化区域内人口		718.0 千人	735.2 千人
配分する人口		—	734.6 千人
保留する人口		—	0.6 千人
(特定保留)		—	0.6 千人
(一般保留)		—	—

新潟都市計画区域区分の変更位置図（新潟県決定・新潟市決定）

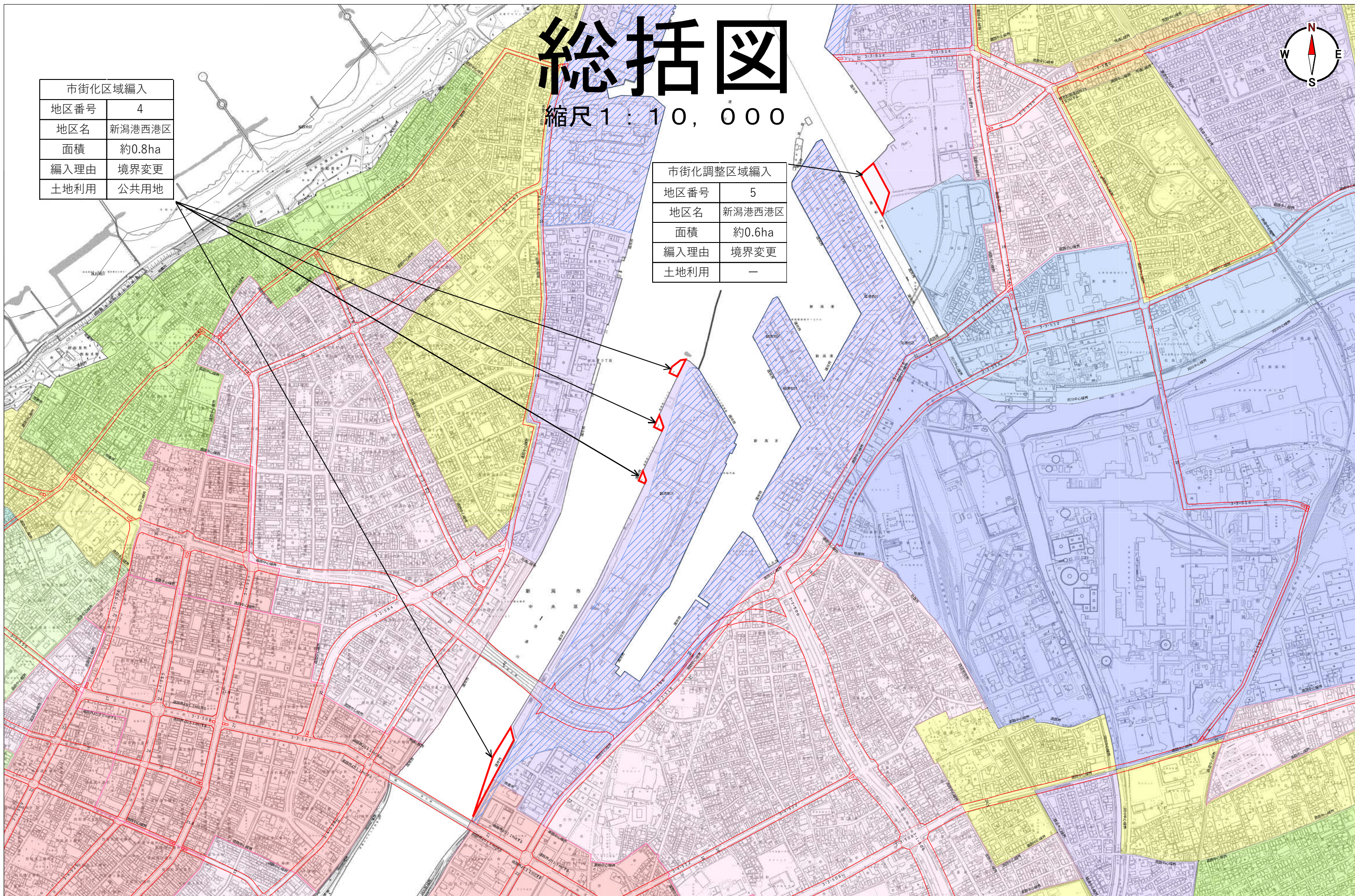
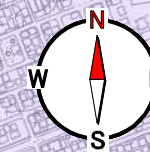


総括図

縮尺 1 : 10,000

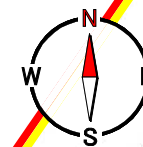
市街化区域編入	
地区番号	4
地区名	新潟港西港区
面積	約0.8ha
編入理由	境界変更
土地利用	公共用地

市街化調整区域編入	
地区番号	5
地区名	新潟港西港区
面積	約0.6ha
編入理由	境界変更
土地利用	—



計画図 1

縮尺 1 : 2,500



市街化調整区域

市街化区域

万代 3 丁目

万代 4 丁目

万代5丁目

グラウンド

宮 浦 中 学

新潟日報社
(建設中)

方代2丁自

新潟冷凍事業協会

凡 例

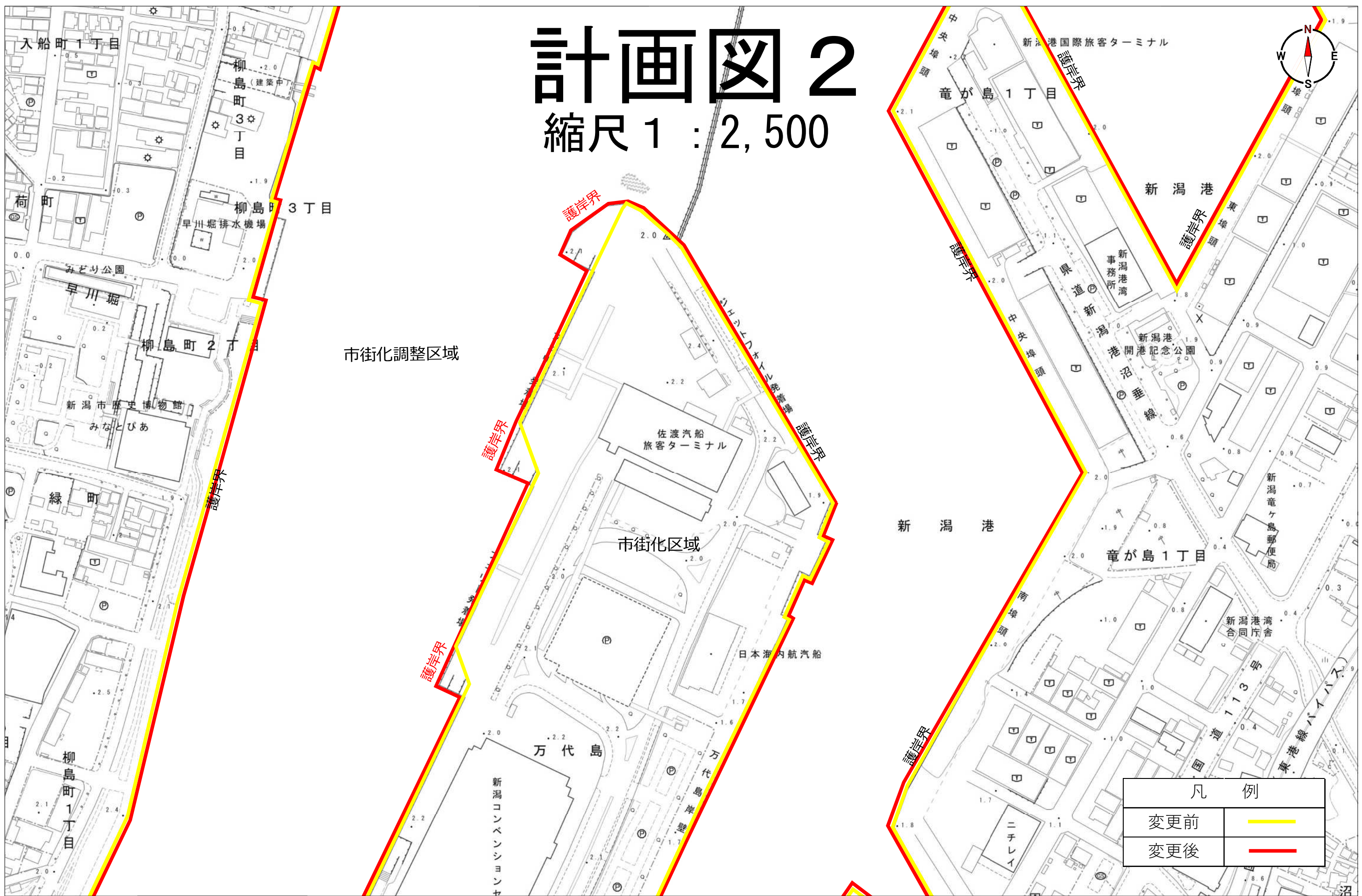
变更前

変更後



計画図 2

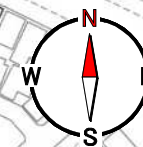
縮尺 1 : 2,500



凡 例	
変更前	—
変更後	—

計画図 3

縮尺 1 : 2,500



市街化調整区域

市街化区域

海岸界

海岸界
通船

川

竜が島1丁目

末広町

凡 例

変更前	
変更後	

都市計画の案の理由書

1 都市計画変更の内容

新潟都市計画区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）において、新発田市富塚町地区ほか3地区（A＝約46.2ha）を市街化区域に編入し、新潟市新潟港西港区地区（A＝約0.6ha）を市街化調整区域に編入する。

また、国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」における行政区域面積と整合を図るため、市街化調整区域面積を6ha減とする。

これにより、市街化区域及び市街化調整区域の面積を次のとおり変更する。

	現計画(ha)	変更計画(ha)	増減(ha)
市街化区域面積	15,536.5	15,582.1	45.6 増
市街化調整区域面積	71,541.5	71,489.9	51.6 減

2 都市計画変更の必要性

将来の人口、産業の見通しを踏まえて令和6年3月改定予定の「新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、新潟都市計画区域マスタープラン）」及び市街地発展の動向から計画的な市街地形成のため区域区分の変更を行うもの。

新発田市では、前回の第5回定期見直しの市街化区域編入により住居系の土地利用がなされ、低・未利用地の無い既成市街地を形成しているため、住居系及び流通業務系等の現在の需要に応じた一団の土地が現市街化区域内に存在しない状況にある。今回これらの需要を満たす、富塚町地区及び東新町地区において開発が確実であることから、市街化区域に編入するものである。

また、聖籠町の蓮野・蓮潟長峰山地区は、隣接する既成市街地（工業地域）と一体とした土地利用を図るため、平成29年及び令和元年に都市計画法第12条の4に基づく工業系に特化した地区計画を定めた。現在では整備が完了し計画的な市街地形成が行われたことから市街化区域に編入するものである。

新潟市の新潟港西港区地区は、都市計画法第23条第4項に基づき、港湾管理者から臨港地区を拡大する申し出を受けたため、これに合わせて市街化区域に編入するものである。その他、区域区分の境界としている地形地物の位置の変更に伴い区域区分を変更するものである。

3 市街化区域編入予定箇所の位置

（1）新潟県決定

【富塚町地区】新発田市富塚町1丁目、2丁目、3丁目の各一部

【東新町地区】新発田市東新町4丁目の一部

【蓮野・蓮潟長峰山地区】北蒲原郡聖籠町大字蓮野字長峰山、蓮潟字長峰山の各一部

(2) 新潟市決定

【新潟港西港区地区】新潟市中央区万代3丁目、万代島の各一部

4 市街化調整区域編入予定箇所の位置

(1) 新潟県決定

該当なし

(2) 新潟市決定

【新潟港西港区地区】新潟市東区古湊町の一部

5 編入地区の位置、区域、規模の妥当性

新潟都市計画区域マスタープランの市街地の土地利用の方針において、住宅地は、「市街化が進行しつつある地区は、地域の特性や周辺環境との調和を図り、良好な居住環境の形成に向けた計画的な土地利用を図る」としている。流通業務地は、「広域交通網を有効に活用した基盤整備を推進し、流通業務機能の強化を図るとともに、周辺の居住環境への影響に十分配慮し配置する」としている。また、工業地は、本州日本海側最大の国際物流の拠点となる新潟港東港区周辺について、「大規模な臨海工業地帯として一層の基盤整備と工業、物流機能の充実を図る」としており、新潟港西港区周辺については、「工業の集積度が高い地区であり、今後も港湾機能を活かした生産活動の維持増進を図る」としている。

【富塚町地区】

同地区は、近接する既成市街地の土地利用とも調和し、農地的土地利用との調整が図られた区域であるため、土地利用における混乱のおそれはなく、関連諸計画と整合した合理的かつ健全な土地利用が図れるものである。

現在の市街化区域に隣接している区域及び新発田市の外環状道路に位置付けられる(都)新栄町荒町線(新発田南バイパス)の内側に位置する区域は、民間事業者による開発事業が地権者の同意も得て計画されており、同市や関係部局との調整状況から関係法令の許認可の見通しが整っていることから事業の実施が確実であると認められるため、市街化区域へ編入しようとするものである。

同地区へ住宅地、流通業務地等を配置するための必要最小限の面積に、道水路等を含めた約21haは、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

また、流通業務地として設定する区域は、流通業務用地としての適切な土地利用を誘導するため、区域区分の都市計画決定と同日付で地区計画を決定し、大規模集客施設の立地を制限する。

【東新町地区】

同地区は、近接する既成市街地の土地利用とも調和し、農地的土地利用との調整が図られた区域であるため、土地利用における混乱のおそれはなく、関連諸計画と整合した合理的かつ健全な土地利用が図れるものである。

現在の市街化区域に隣接している区域、新発田市の外環状道路に位置づけられる(都)五十公野公園荒町線及び中環状道路に位置付けられる(都)西新発田五十公野線の沿道の区

域は、民間事業者による開発事業が地権者の同意も得て計画されており、同市や関係部局との調整状況から関係法令の許認可の見通しが整っていることから事業の実施が確実であると認められるため、市街化区域へ編入しようとするものである。

同地区へ住宅地、流通業務地を配置するための必要最小限の面積に、道水路等を含めた約 12ha は、新潟都市計画区域の将来の見通しを踏まえて想定した規模の範囲内である。

また、流通業務地として設定する区域は、流通業務用地としての適切な土地利用を誘導するため、区域区分の都市計画決定と同日付で地区計画を決定し、大規模集客施設の立地を制限する。

【蓮野・蓮潟長峰山地区】

同地区は、平成 29 年 12 月及び令和元年 6 月に都市計画決定した地区計画に基づき整備した区域であり、関連諸計画と整合した合理的かつ健全な土地利用が図られているものである。

また、同地区の開発面積約 12ha は新潟都市計画区域の将来の工業見通しの算定において、現況の工業施設用地として調整済みである。

【新潟港西港区地区】

同地区は、新潟港港湾計画において、港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全の方針が示されている。その計画を踏まえ、港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域において、構築物などの適正な規制、誘導を行う必要があることから、港湾管理者から都市計画法第 23 条第 4 項に基づく、臨港地区を拡大する申し出を受け、これにあわせて埋立てにより生じた公共用地を市街化区域に編入するものである。

その他、臨港地区を拡大する区間において、護岸の位置の変更に伴い、水面となった区域を市街化調整区域に編入するものである。

総 括 表

1. 基本方針

(1) 都市計画区域の概要

新潟都市計画区域は、新潟市、新発田市、聖籠町の2市1町で構成している広域都市計画区域である。

市街化区域及び市街化調整区域の面積規模は、下表のとおりである。

都市計画区域等の面積規模（最終変更 令和3年3月24日）（単位：ha）

市町村名	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
新 潟 市	72,610	12,985	59,625
新発田市	10,669	1,569	9,100
聖 籠 町	3,799	982	2,817
合 計	87,078	15,537	71,541

※端数処理のため、各市町の市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの合計と合計欄の数値は一致しない

(2) 変更方針

新潟県決定の富塚町地区、東新町地区、蓮野・蓮潟長峰山地区は、将来の人口、産業の見通しを踏まえて令和6年3月改定予定の新潟都市計画区域マスタープラン及び市街地発展の動向から、計画的な市街地形成のため区域区分の変更を行う。

新潟市決定の新潟港西港区地区は、都市計画法第23条第4項に基づき、港湾管理者から臨港地区を拡大する申し出を受けたため、これに合わせて市街化区域に編入する。その他、区域区分の境界としている地形地物の位置の変更に伴い区域区分の変更を行う。

2. 今回変更までの時間的経緯

新潟都市計画における区域区分については、昭和 45 年 11 月に当初決定を行い、その後、昭和 53 年 6 月、昭和 61 年 3 月、平成 3 年 12 月、平成 12 年 2 月、平成 23 年 3 月に計 5 回の定期の一斉全体見直しを行い、その間に昭和 58 年 3 月、昭和 62 年 8 月、平成元年 3 月、平成 5 年 10 月、平成 9 年 3 月、平成 16 年 3 月、平成 26 年 3 月、平成 28 年 2 月、令和 2 年 7 月、令和 3 年 3 月に随時変更を行い、現在に至っている。

今回変更までの区域区分の経緯

新規・変更年月日	計画決定等	都市計画区域 (ha)	市街化区域 (ha)	市街化調整区 域 (ha)
S 4 5 年 1 1 月	当初決定	58,259	11,956	46,303
S 5 3 年 6 月	第 1 回見直し	58,358	12,358	46,000
S 5 8 年 3 月	行政区域変更	58,340	12,358	45,982
S 6 1 年 3 月	第 2 回見直し	58,347	12,609	45,738
S 6 2 年 8 月	随時変更	58,347	12,437	45,910
H 元年 3 月	随時変更	58,347	12,490	45,857
H 3 年 1 2 月	第 3 回見直し	58,250	13,065	45,185
H 5 年 1 0 月	随時変更	58,250	13,134	45,116
H 9 年 3 月	随時変更	58,250	13,168	45,082
H 1 2 年 2 月	第 4 回見直し	57,876	13,924	43,952
H 1 6 年 3 月	随時変更	57,876	13,933	43,943
H 1 6 年 5 月	法律改正による	57,876	13,933	43,943
H 2 3 年 3 月	第 5 回見直し	87,078	15,446	71,632
H 2 6 年 3 月	随時変更	87,078	15,456	71,622
H 2 8 年 2 月	随時変更	87,078	15,456	71,622
R 2 年 7 月	随時変更	87,078	15,530	71,548
R 3 年 3 月	随時変更	87,078	15,537	71,541

3. 変更の内容

(1) 人口

(単位:千人)

	前回計画			今回計画		
	行政区域	都市計画 区 域	市街化 区 域	行政区域	都市計画 区 域	市街化 区 域
平成 22 年 (基準年)	927	905	718			
平成 27 年 (基準年)				923	903	726
平成 32 年 (目標年次)	904	885	(1) 735			
令和 12 年 (目標年次)				871	855	(10) 705

市街化区域の平成 32 年人口及び令和 12 年人口には保留含む。() 内は、その内数である。

(2) 面積及び人口密度

都市計画 区域 (ha)	変更前 市街化 区域 (ha)	今回変更面積			変更後 市街化 区域 (ha)	保留 された 区域 (ha)	可住地 人口密度 (人/ha)
		追加 (ha)	除外 (ha)	増減 (ha)			
87,072	15,537	45	0	45	15,582	0	81

4. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所（新潟県決定）

番号	市町村名	地区名	面 積	予定用途	編入理由	備 考
1	新発田市	富塚町	21.4ha	住居系・商業系 流通業務系	既成市街地 民間開発	
2	新発田市	東新町	12.2ha	住居系 流通業務系	既成市街地 民間開発	
3	聖籠町	蓮野・蓮潟 長峰山	11.8ha	工業系	既成市街地	
	計	3 地区	45.4ha			

市街化区域編入予定箇所（新潟市決定）

番号	市町村名	地区名	面 積	予定用途	編入理由	備 考
4	新潟市	新潟港 西港区	0.8ha	公共用地	境界の変更	
	計	1 地区	0.8ha			

(2) 市街化調整区域編入予定箇所（新潟市決定）

番号	市町村名	地区名	面 積	予定用途	編入理由	備 考
5	新潟市	新潟港 西港区	0.6ha	—	境界の変更	
	計	1 地区	0.6ha			

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

該当無し

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 区域区分の変更（新潟市決定）

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	令和 5 年 10 月 3 日から 10 月 17 日まで	
素案の説明会	令和 5 年 10 月 10 日 10 月 11 日	新潟会場 新発田会場
公聴会	令和 5 年 11 月 6 日	(中止)
新潟県事前照会	令和 5 年 11 月中旬から 令和 5 年 12 月中旬まで	(予定)
国土交通大臣事前協議	令和 5 年 11 月中旬から 令和 6 年 1 月中旬まで	(予定)
都市計画案の縦覧	令和 6 年 1 月中旬から 1 月下旬まで	(予定)
新潟市都市計画審議会	令和 6 年 2 月上旬	(予定)
新潟県知事意見照会	令和 6 年 2 月上旬から 令和 6 年 2 月中旬まで	(予定)
国土交通大臣同意協議	令和 6 年 2 月上旬から 令和 6 年 3 月上旬まで	(予定)
告示	令和 6 年 3 月下旬	(予定)