

新潟市

都市の現況と見通し

令和3年度

都市政策部 都市計画課

新潟市は、都市計画法に基づき、おおむね5年ごとに新潟県と連携して都市計画基礎調査を実施しています。この調査は、土地利用、建物、都市施設、市街地整備の状況等について調査分析し、都市の現況及び動向を把握することで、都市政策の企画・立案及び都市計画の適切な運用のために活用することを目的としています。

このたび、平成28～令和元年に実施した都市計画基礎調査をはじめとした様々な調査データを活用し、GIS（地理情報システム）を用いて、土地利用の状況などを地図上に整理しました。地域でのまちづくりを進める際の基礎的な資料の一つとしてご活用いただければ幸いです。

■本資料を活用していただくにあたり、以下の点についてご了承ください。

- ・本調査結果は、全市的な傾向を把握するため、独自に集計したものであり、他に公表されている調査結果と必ずしも一致するものではありません。
- ・市街化区域や道路・交通等の表示は調査時点のものを基本としています。最新情報と異なる場合があります。

目 次

1	人口の推移	1
1.1	新潟市の人口・世帯数の推移	1
1.2	D I D（人口集中地区）の推移	2
1.3	人口分布状況	3
1.4	高齢化率分布状況	5
1.5	世帯数分布状況	6
1.6	従業者数分布状況	8
2	土地利用の現況	10
2.1	区域区分と用途地域	10
2.2	土地利用の概要	11
2.3	土地利用現況	12
2.4	用途別土地利用	13
2.5	主な交通	17
3	土地・建物利用の推移	18
3.1	都市的土地利用の推移	18
3.2	市街化区域内農地の推移	19
3.3	空地の推移	20
3.4	都心の高度利用状況【都心部商業地域】	21
3.5	最近5年間宅地開発状況	22
3.6	市街化調整区域内開発状況	23
4	人口の将来見通し	24
4.1	新潟市の人口・世帯数の将来推計	24
4.2	将来の人口密度分布予測	25
4.3	将来の高齢化率分布予測	27
5	出典	29

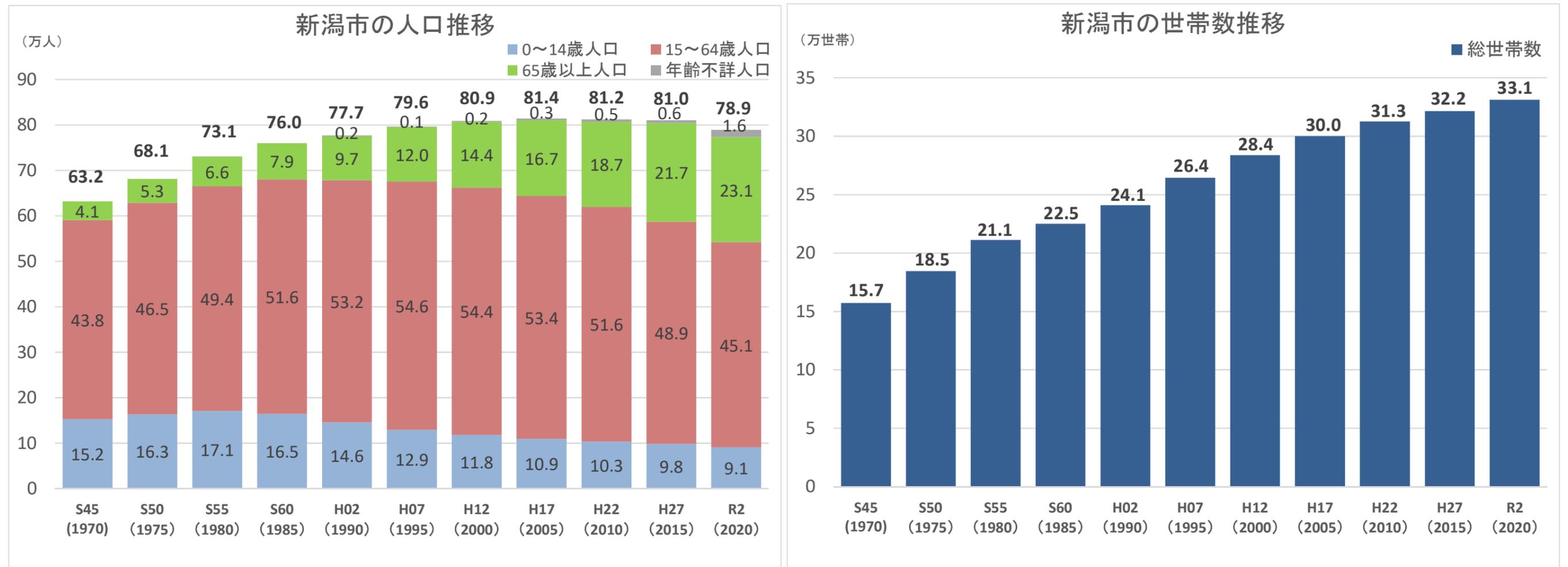
■ 1 人口の推移

1.1 新潟市の人口・世帯数の推移（令和2年国勢調査）

◇新潟市の総人口は平成17年の約81万4千人をピークに減少に転じています。令和2年国勢調査では、約79万人となっています。

◇年齢階層別人口の推移をみると、0～14歳の年少人口と15～64歳の生産年齢人口が減少するのに対し、65歳以上の老年人口は増加を続けています。

◇総世帯数は増加傾向で推移しており、令和2年国勢調査では昭和45年の2倍以上の約33万世帯となっています。



注1：人口推移及び世帯数推移は、現在の新潟市の区域に合わせています。

注2：数値を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

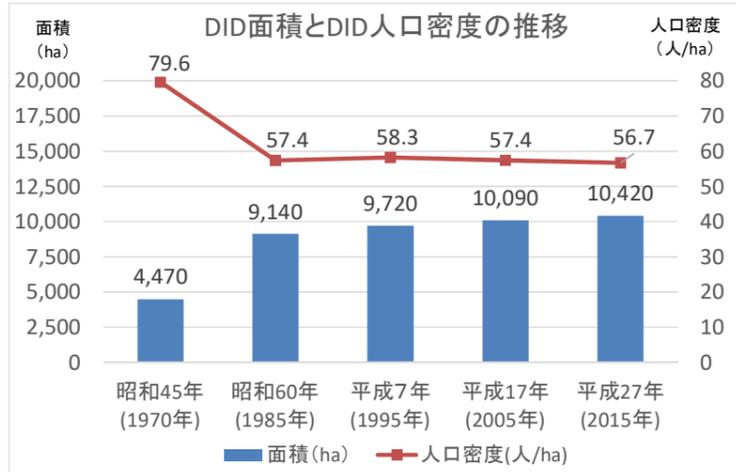
1.2 DID (人口集中地区) ※1の推移 (平成27年国勢調査)

- ◇DIDの面積は、昭和45年から60年にかけて2倍以上に増加していますが、その後は増加率が鈍化しています。
- ◇DIDの人口密度は、昭和45年から60年にかけて大きく低下し、その後は横ばいで推移しています。
- ◇DIDのエリアは、鉄道駅周辺や主な国県道沿線の市街化区域の縁辺部(境界線付近の区域内)で微増しています。

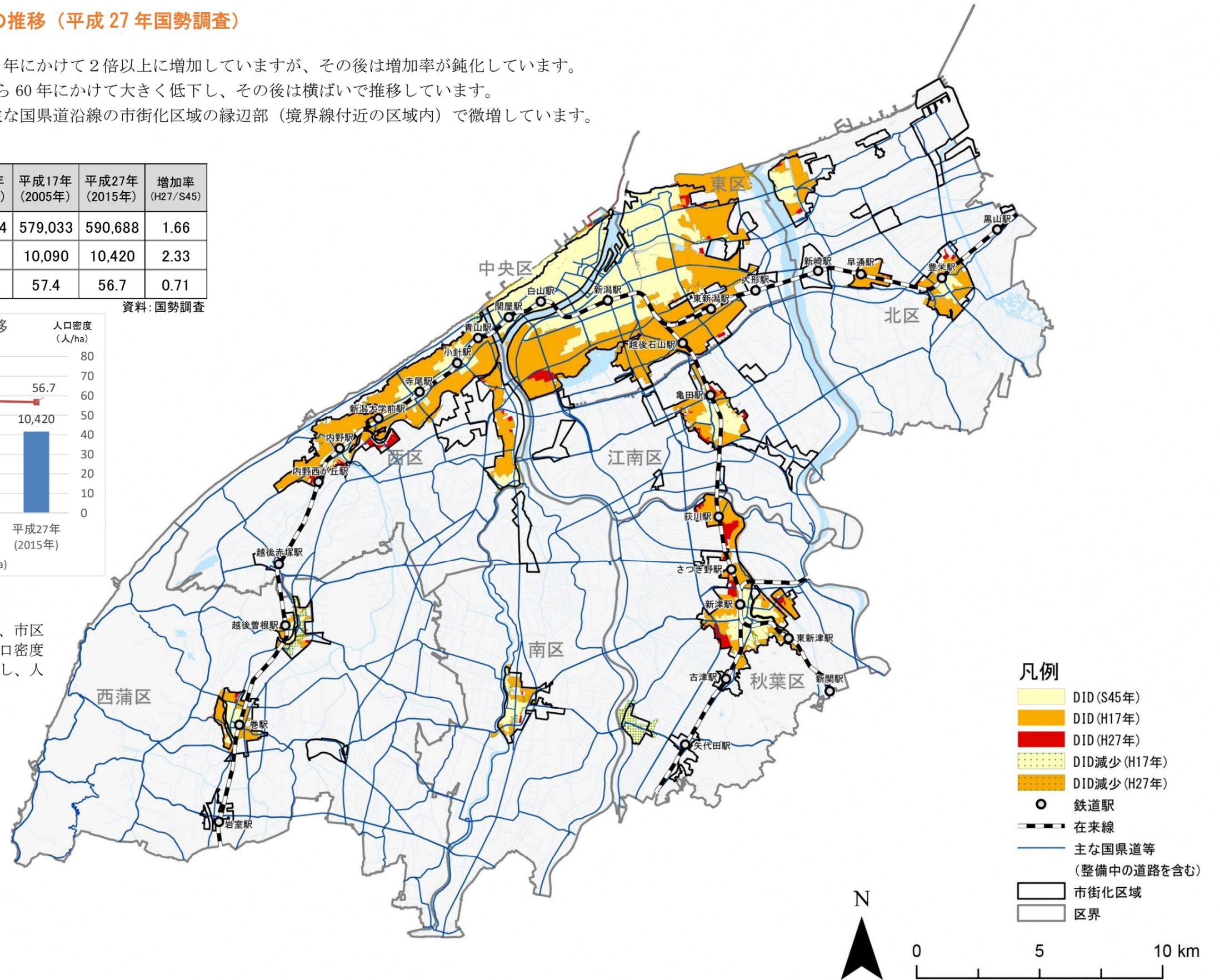
表 DIDの推移

	昭和45年 (1970年)	昭和60年 (1985年)	平成7年 (1995年)	平成17年 (2005年)	平成27年 (2015年)	増加率 (H27/S45)
人口(人)	355,866	524,339	566,214	579,033	590,688	1.66
面積(ha)	4,470	9,140	9,720	10,090	10,420	2.33
人口密度(人/ha)	79.6	57.4	58.3	57.4	56.7	0.71

資料: 国勢調査



※1: DID (人口集中地区) とは
国勢調査の基本単位区を基礎単位とし、市区町村の境界内で人口密度が高い地域。(人口密度40人/ha以上の基本単位区が互いに隣接し、人口が5,000人以上となる地区。)



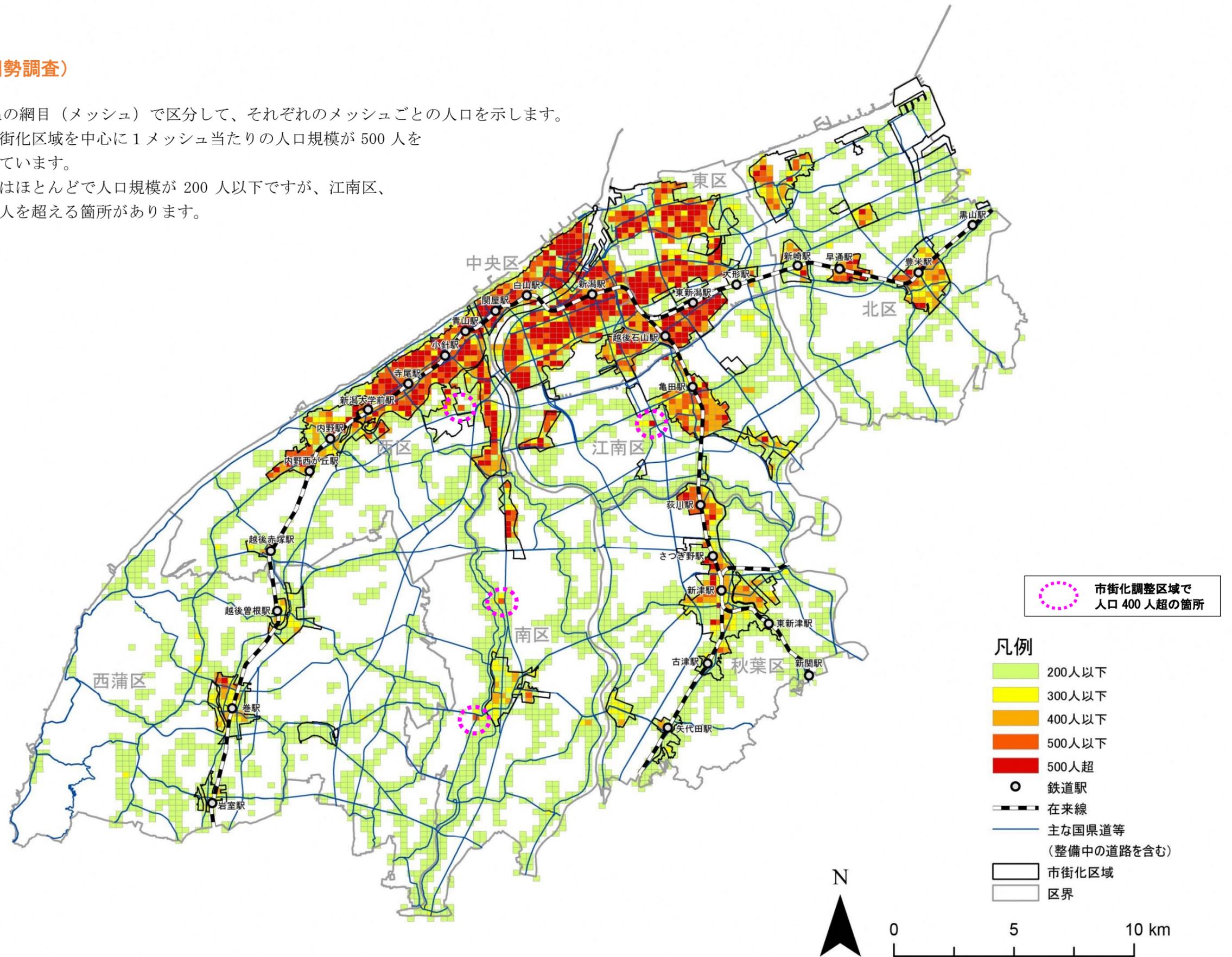
1.3 人口分布状況

人口分布（平成 27 年国勢調査）

◇新潟市域を 250m×250mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとの人口を示します。

◇東区、中央区、西区の市街化区域を中心に1メッシュ当たりの人口規模が 500 人を
超える箇所が多く分布しています。

◇市街化調整区域の集落部はほとんどで人口規模が 200 人以下ですが、江南区、
南区、西区の一部で 400 人を超える箇所があります。



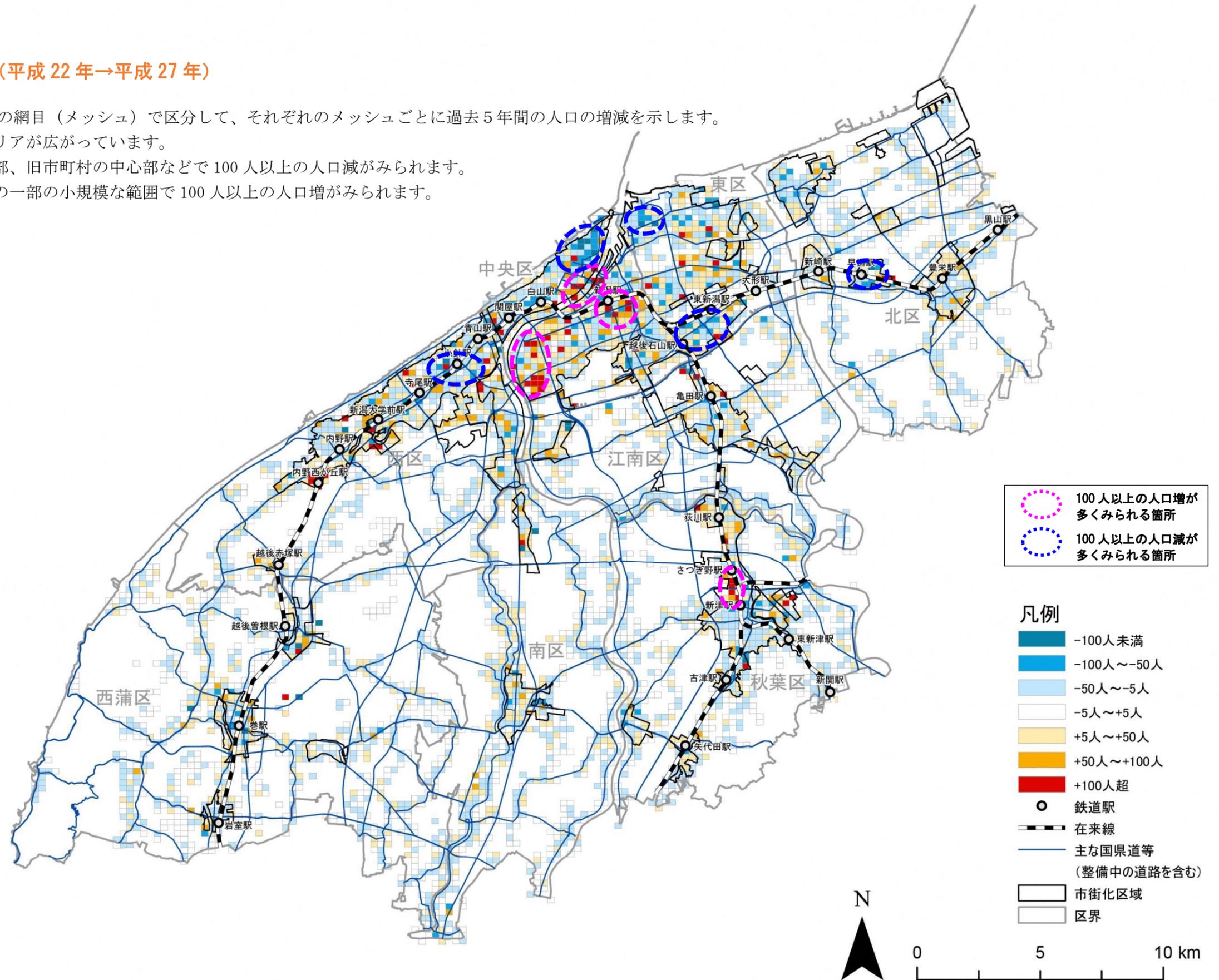
過去5年間の人口増減（平成22年→平成27年）

◇新潟市域を250m×250mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとに過去5年間の人口の増減を示します。

◇市内全般に人口減少のエリアが広がっています。

◇中央区や東区、西区の一部、旧市町村の中心部などで100人以上の人口減がみられます。

◇一方で、中央区や秋葉区の一部の小規模な範囲で100人以上の人口増がみられます。

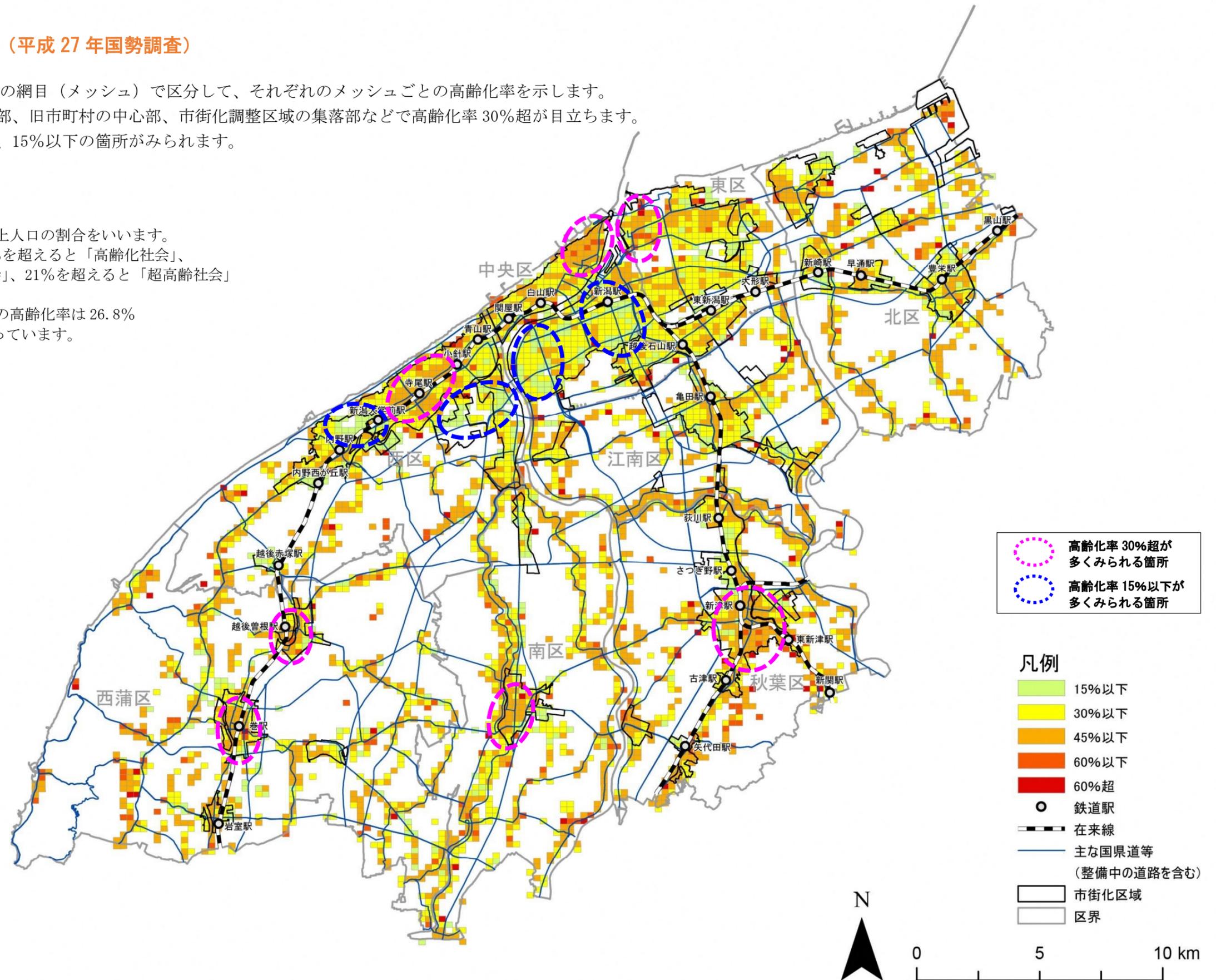


1.4 高齢化率^{※2}分布状況（平成 27 年国勢調査）

- ◇新潟市域を 250m×250mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとの高齢化率を示します。
- ◇中央区や東区、西区の一部、旧市町村の中心部、市街化調整区域の集落部などで高齢化率 30%超が目立ちます。
- ◇中央区や西区の一部では、15%以下の箇所がみられます。

※2：高齢化率とは

総人口に対する 65 歳以上人口の割合をいいます。
 一般的に高齢化率が 7%を超えると「高齢化社会」、
 14%を超えると「高齢社会」、21%を超えると「超高齢社会」と呼びます。
 平成 27 年現在、新潟市の高齢化率は 26.8%
 （新潟県は 29.7%）となっています。



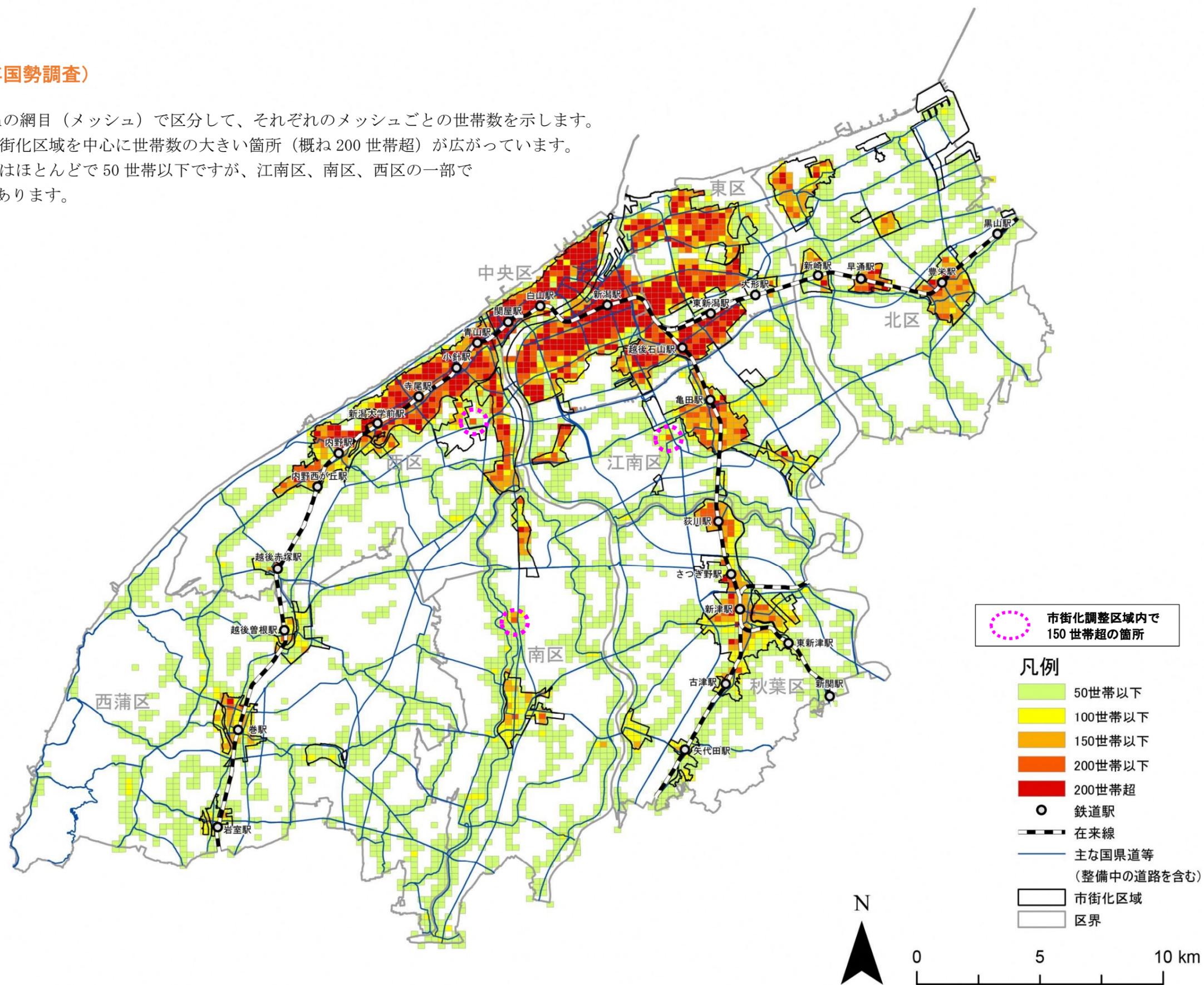
1.5 世帯数分布状況

世帯数分布（平成 27 年国勢調査）

◇新潟市域を 250m×250mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとの世帯数を示します。

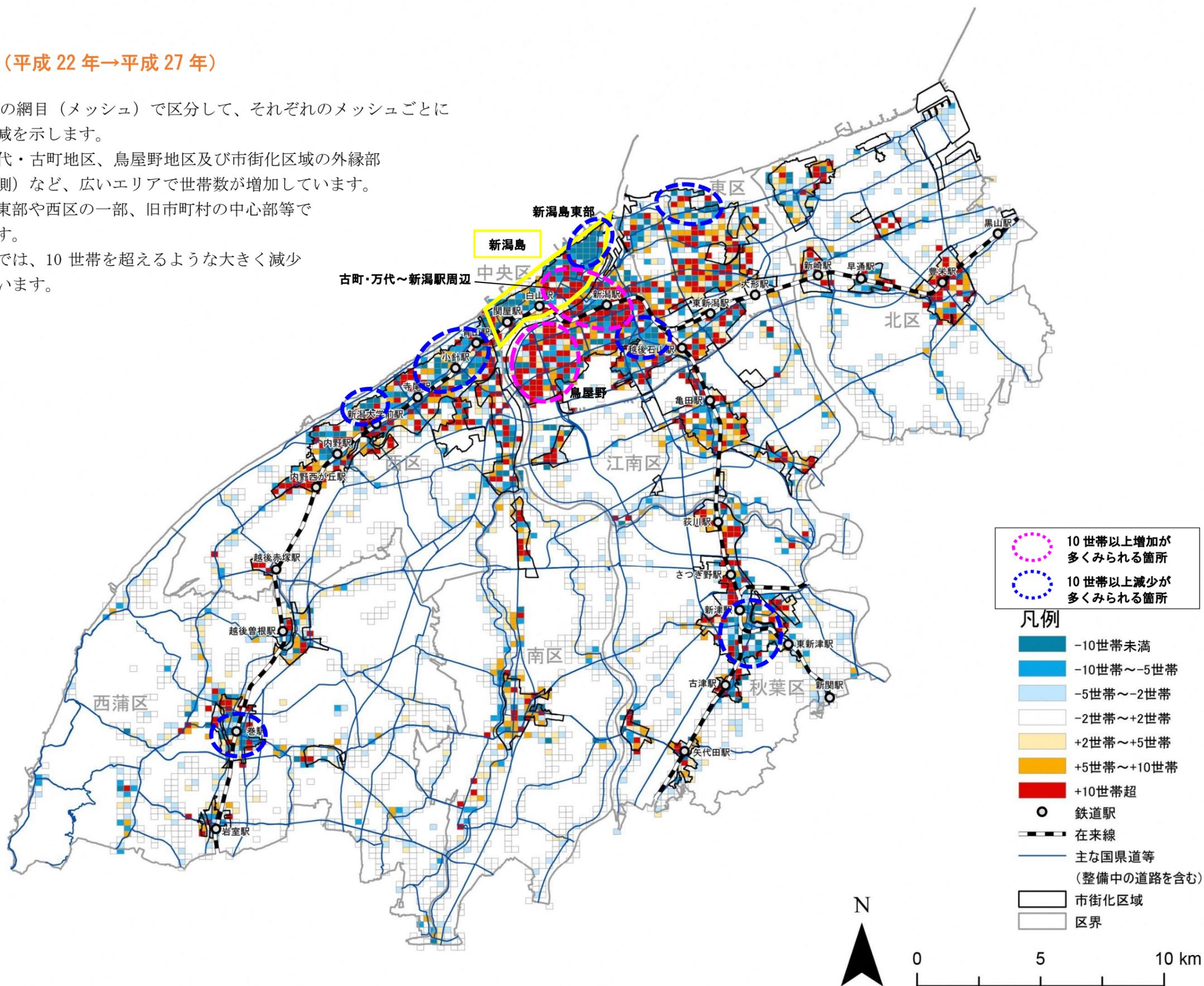
◇中央区や東区、西区の市街化区域を中心に世帯数の大きい箇所（概ね 200 世帯超）が広がっています。

◇市街化調整区域の集落部はほとんどで 50 世帯以下ですが、江南区、南区、西区の一部で 150 世帯を超える箇所があります。



過去5年間の世帯数増減（平成22年→平成27年）

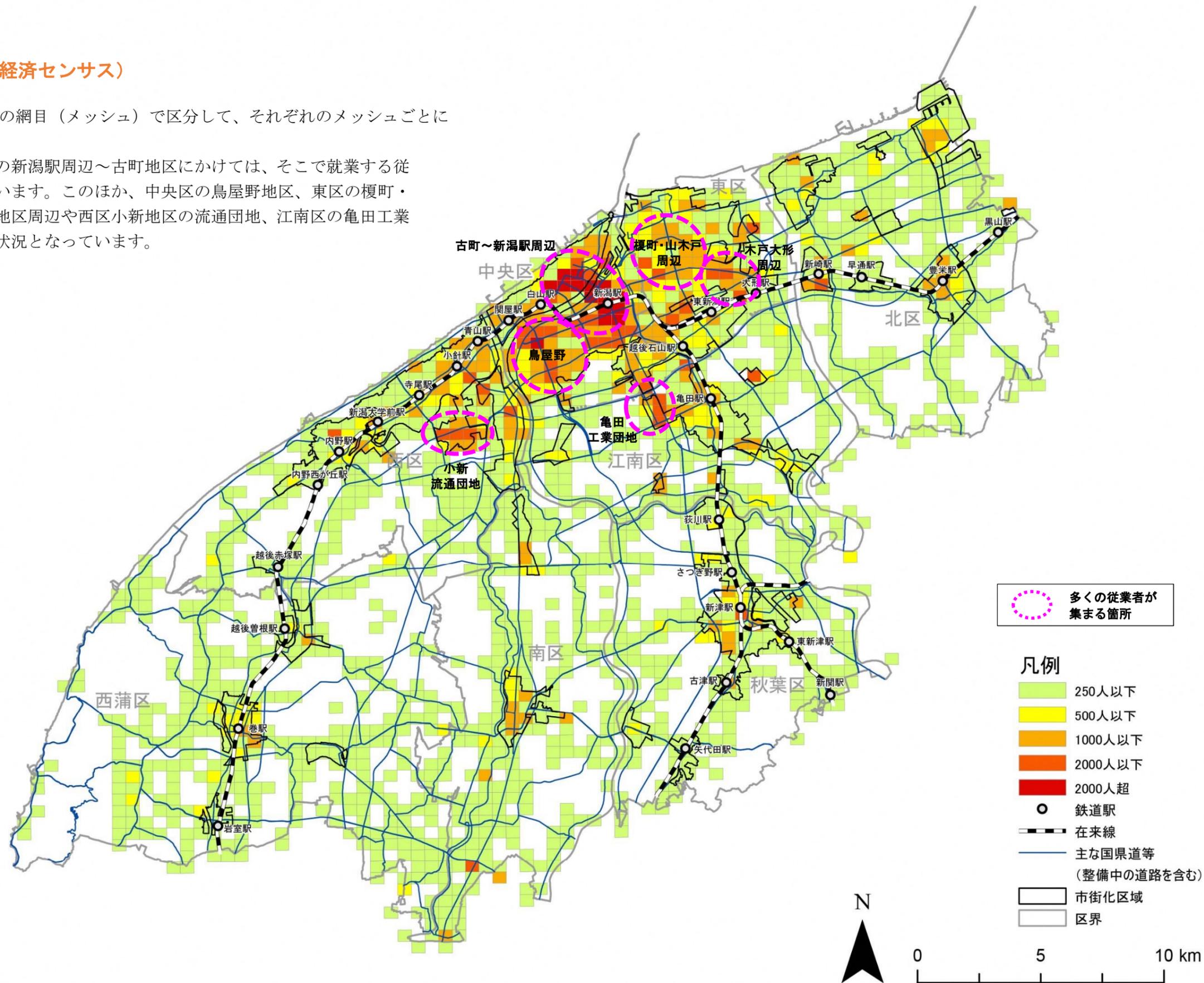
- ◇新潟市域を250m×250mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとに過去5年間の世帯数の増減を示します。
- ◇中央区の新潟駅周辺～万代・古町地区、鳥屋野地区及び市街化区域の外縁部（境界線付近で区域の外側）など、広いエリアで世帯数が増加しています。
- ◇逆に、中央区の新潟島の東部や西区の一部、旧市町村の中心部等で世帯数の減少がみられます。
- ◇市街化調整区域の集落部では、10世帯を超えるような大きく減少している箇所が点在しています。



1.6 従業者数分布状況

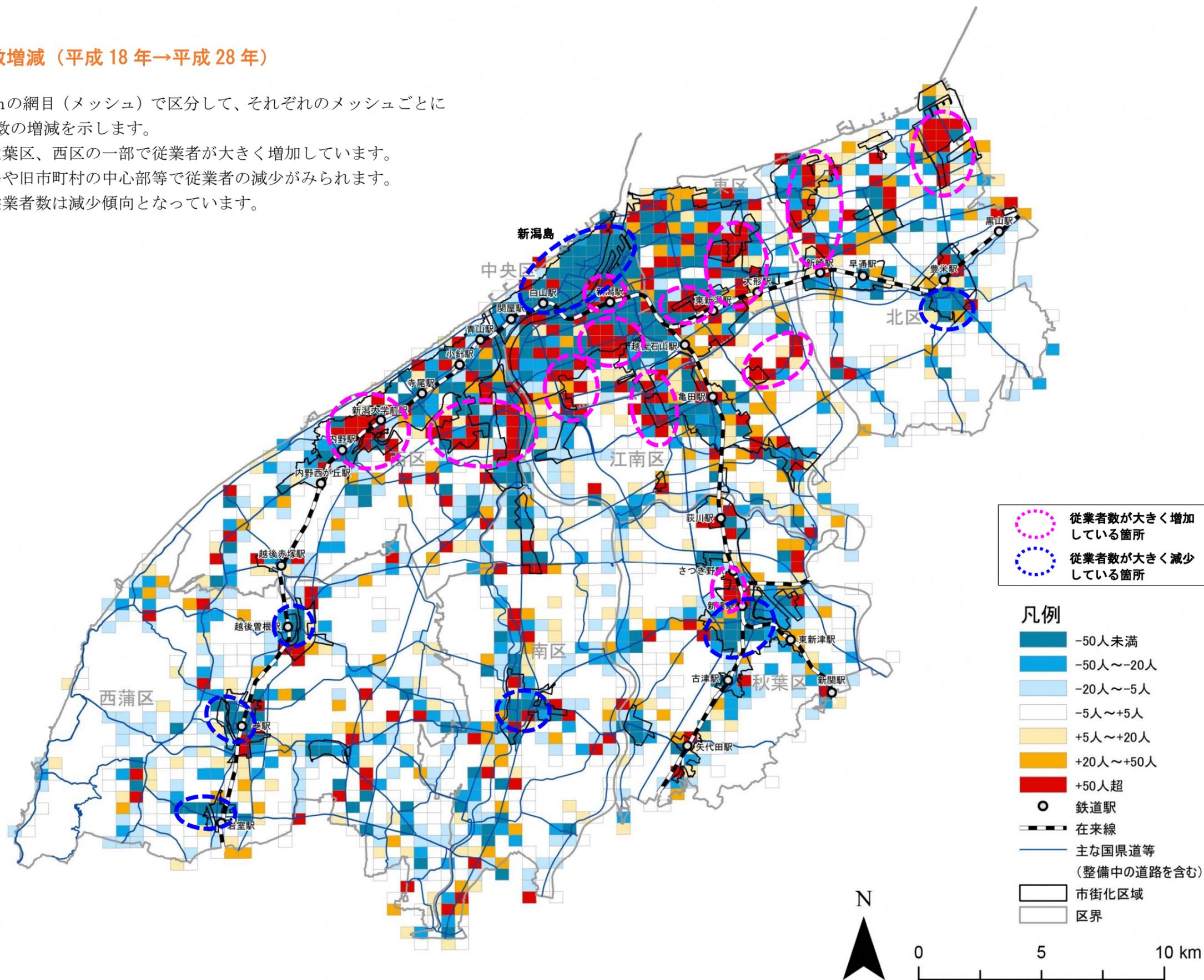
従業者分布（平成28年経済センサス）

- ◇新潟市域を500m×500mの網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとに従業者数を示します。
- ◇事業所が集中する中央区の新潟駅周辺～古町地区にかけては、そこで就業する従業者も多い状況となっています。このほか、中央区の鳥屋野地区、東区の榎町・山木戸地区及び木戸大形地区周辺や西区小新地区の流通団地、江南区の亀田工業団地なども従業者が多い状況となっています。



過去 10 年間の従業者数増減（平成 18 年→平成 28 年）

- ◇新潟市域を 500m×500m の網目（メッシュ）で区分して、それぞれのメッシュごとに過去 10 年間の総従業者数の増減を示します。
- ◇北区、東区、中央区、秋葉区、西区の一部で従業者が大きく増加しています。
- ◇一方で、中央区の新潟島や旧市町村の中心部等で従業者の減少がみられます。
- ◇市街化調整区域では、従業者数は減少傾向となっています。



■ 2 土地利用の現況

2.1 区域区分^{※4}と用途地域^{※5}（令和元年度）

◇市域が都市計画区域^{※3}に指定されています。

表 都市計画区域と区域区分

	都市計画区域	区域区分	
		市街化区域	市街化調整区域
面積(ha)	72,645	12,904	59,741
割合(%)	100.0	17.8	82.2

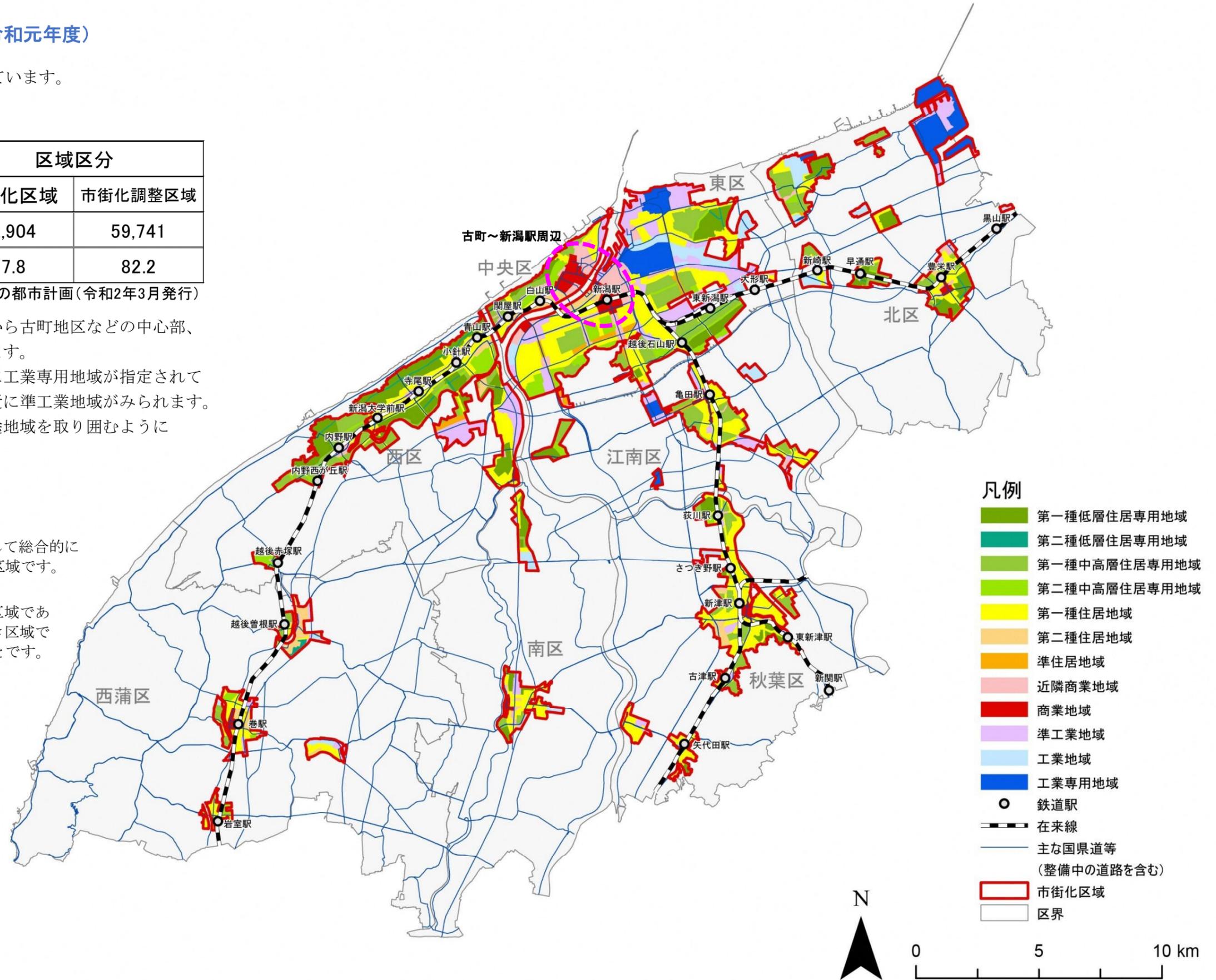
資料：新潟県の都市計画（令和2年3月発行）

- ◇商業系の用途地域は、新潟駅周辺から古町地区などの中心部、各区の中心部などで指定されています。
- ◇工業系の用途地域は、東区や北区に工業専用地域が指定されているほか、市街化区域の縁辺部付近に準工業地域がみられます。
- ◇住居系の用途地域は、商業系の用途地域を取り囲むように広く指定されています。

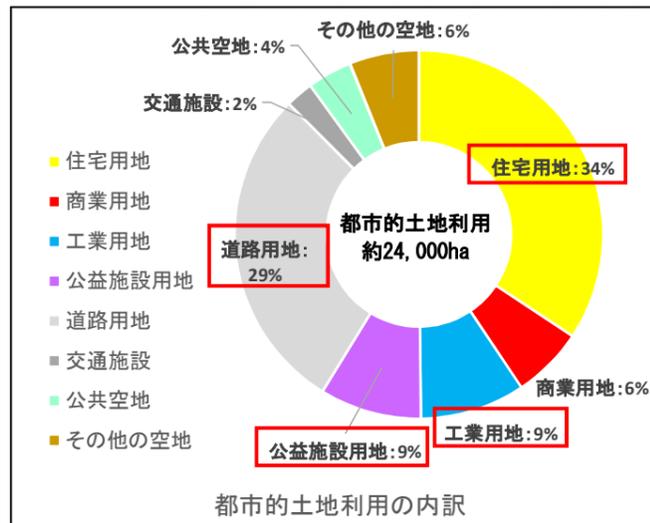
※3：都市計画区域とは
市街地を中心として、一体の都市として総合的に整備・開発または保全する必要のある区域です。

※4：区域区分とは
都市計画区域を、市街化を図るべき区域である「市街化区域」と市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に区分することです。「線引き」とも呼ばれています。

※5：用途地域とは
住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。それぞれの目的に応じて建てられる建物の用途や規模が決められています。（新潟市は「田園住居地域」を除く12種類を指定しています。）



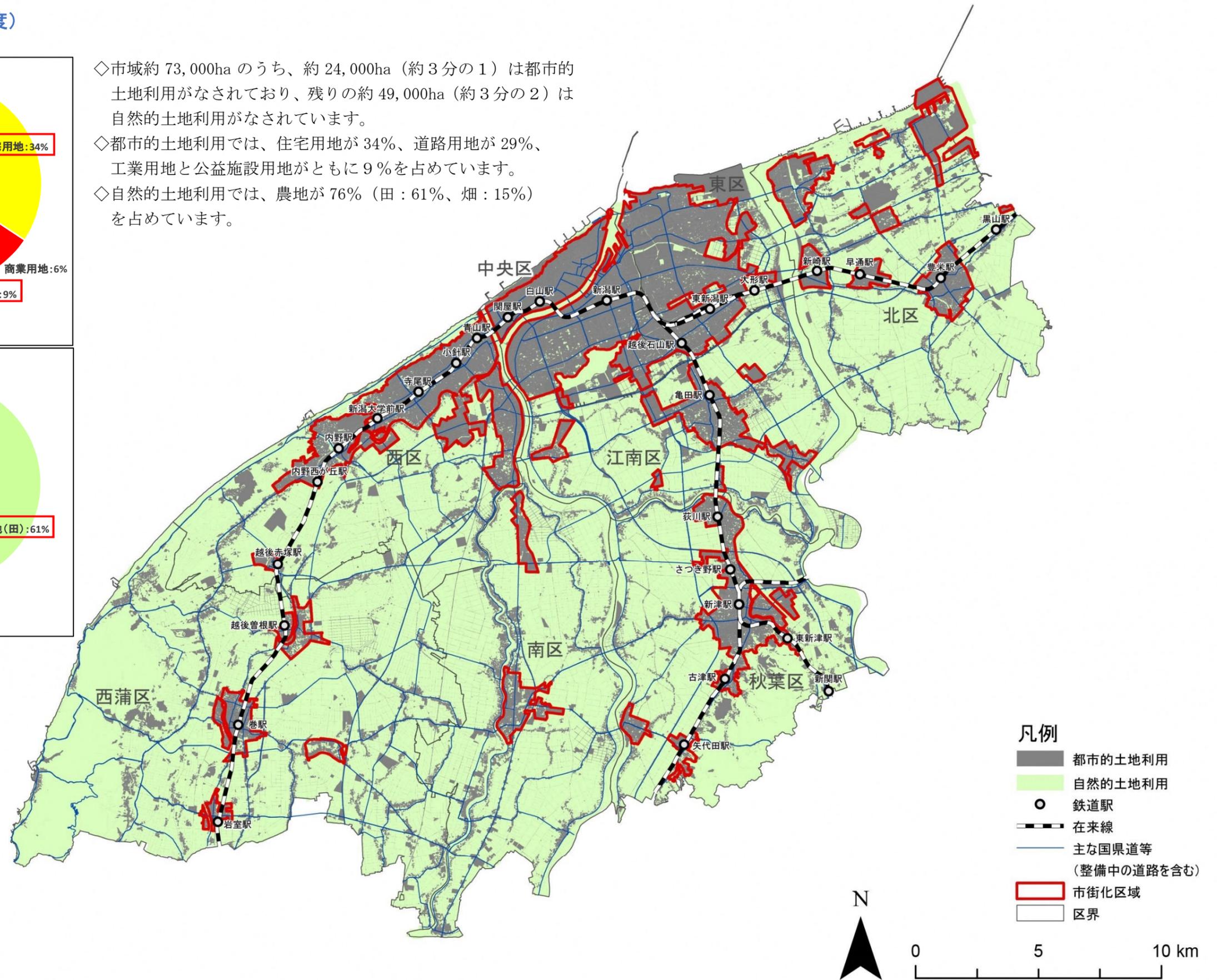
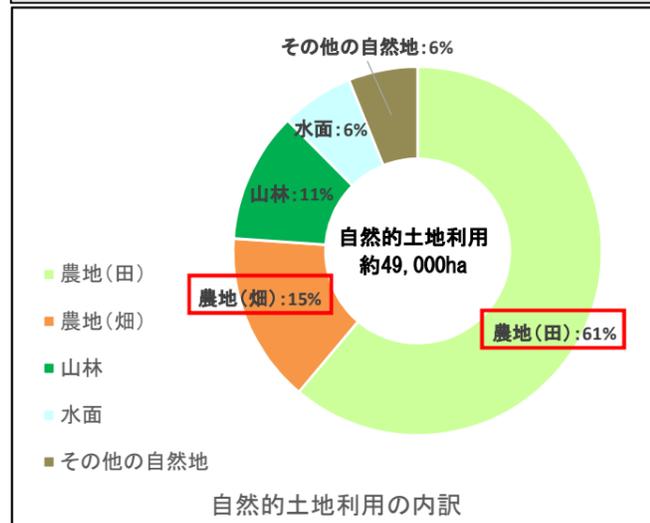
2.2 土地利用の概要（平成30年度）



◇市域約73,000haのうち、約24,000ha（約3分の1）は都市的土地利用がなされており、残りの約49,000ha（約3分の2）は自然的土地利用がなされています。

◇都市的土地利用では、住宅用地が34%、道路用地が29%、工業用地と公益施設用地がともに9%を占めています。

◇自然的土地利用では、農地が76%（田：61%、畑：15%）を占めています。



2.3 土地利用現況（平成 30 年度）

表 土地利用別面積割合

	市街化区域		市街化調整区域			
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)		
新潟市全域	72,689.0	100.0	13,010.7	17.9	59,678.3	82.1
都市的土地利用	24,018.0	33.0	12,142.0	93.3	11,876.0	19.9
住宅用地	8,242.1	11.3	5,072.0	39.0	3,170.1	5.3
商業用地	1,512.3	2.1	1,087.3	8.4	425.0	0.7
工業用地	2,211.0	3.0	1,401.9	10.8	809.1	1.4
公益施設用地 ^{※6}	2,149.1	3.0	1,087.7	8.4	1,061.4	1.8
道路用地	6,913.9	9.5	2,350.5	18.1	4,563.4	7.6
交通施設用地 ^{※7}	578.7	0.8	274.0	2.1	304.7	0.5
公共空地	941.2	1.3	233.5	1.8	707.7	1.2
その他の公的施設用地 ^{※8}	10.0	0.0	1.0	0.0	9.0	0.0
その他の空地	1,459.7	2.0	634.1	4.9	825.6	1.4
自然的土地利用	48,671.0	67.0	868.7	6.7	47,802.3	80.1
田	29,762.2	40.9	111.1	0.9	29,651.1	49.7
畑	7,267.1	10.0	444.9	3.4	6,822.2	11.4
山林	5,579.5	7.7	118.8	0.9	5,460.7	9.2
水面	3,105.6	4.3	90.5	0.7	3,015.1	5.1
その他の空地	2,956.6	4.1	103.4	0.8	2,853.2	4.8

◇市街化区域^{※9}内は、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^{※10}の約80%は自然的土地利用がなされ、田が約50%を占めています。

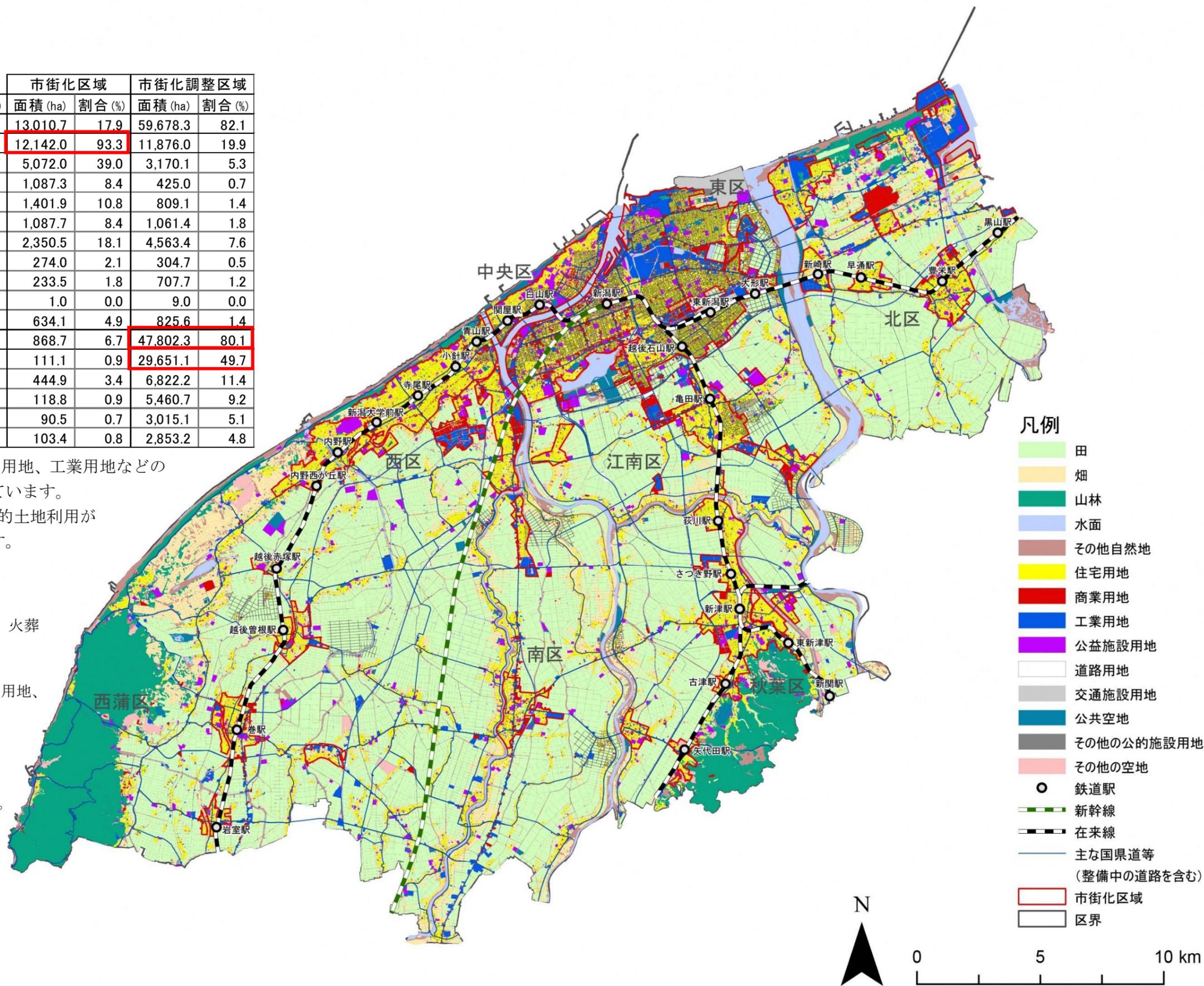
※6 公益施設用地とは
官公庁施設、文教厚生施設、処理場、火葬場、発電所などの用途です。

※7 交通施設用地とは
自動車ターミナル、立体駐車場、鉄道用地、空港・港湾施設などの用途です。

※8 その他の公的施設用地とは
防衛施設の用途です。

※9：市街化区域とは
優先的に市街化を図るべき区域です。

※10：市街化調整区域とは
市街化を抑制すべき区域です。



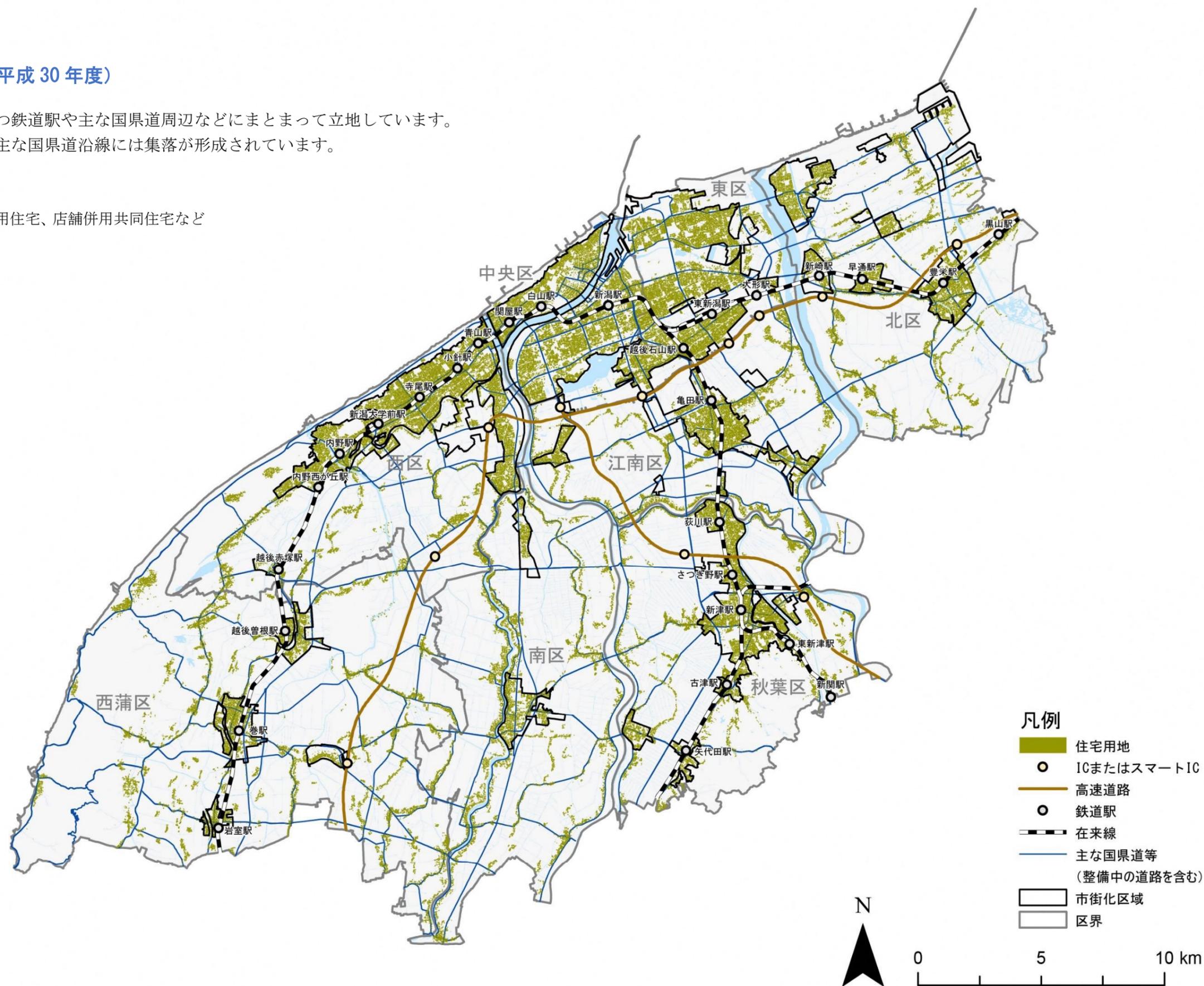
- 凡例
- 田
 - 畑
 - 山林
 - 水面
 - その他自然地
 - 住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公益施設用地
 - 道路用地
 - 交通施設用地
 - 公共空地
 - その他の公的施設用地
 - その他の空地
 - 鉄道駅
 - 新幹線
 - 在来線
 - 主な国県道等
(整備中の道路を含む)
 - 市街化区域
 - 区界

2.4 用途別土地利用 住宅系^{※11}の土地利用（平成30年度）

◇住宅は、市街化区域内かつ鉄道駅や主な国県道周辺などにまとまって立地しています。

◇市街化調整区域の河川や主な国県道沿線には集落が形成されています。

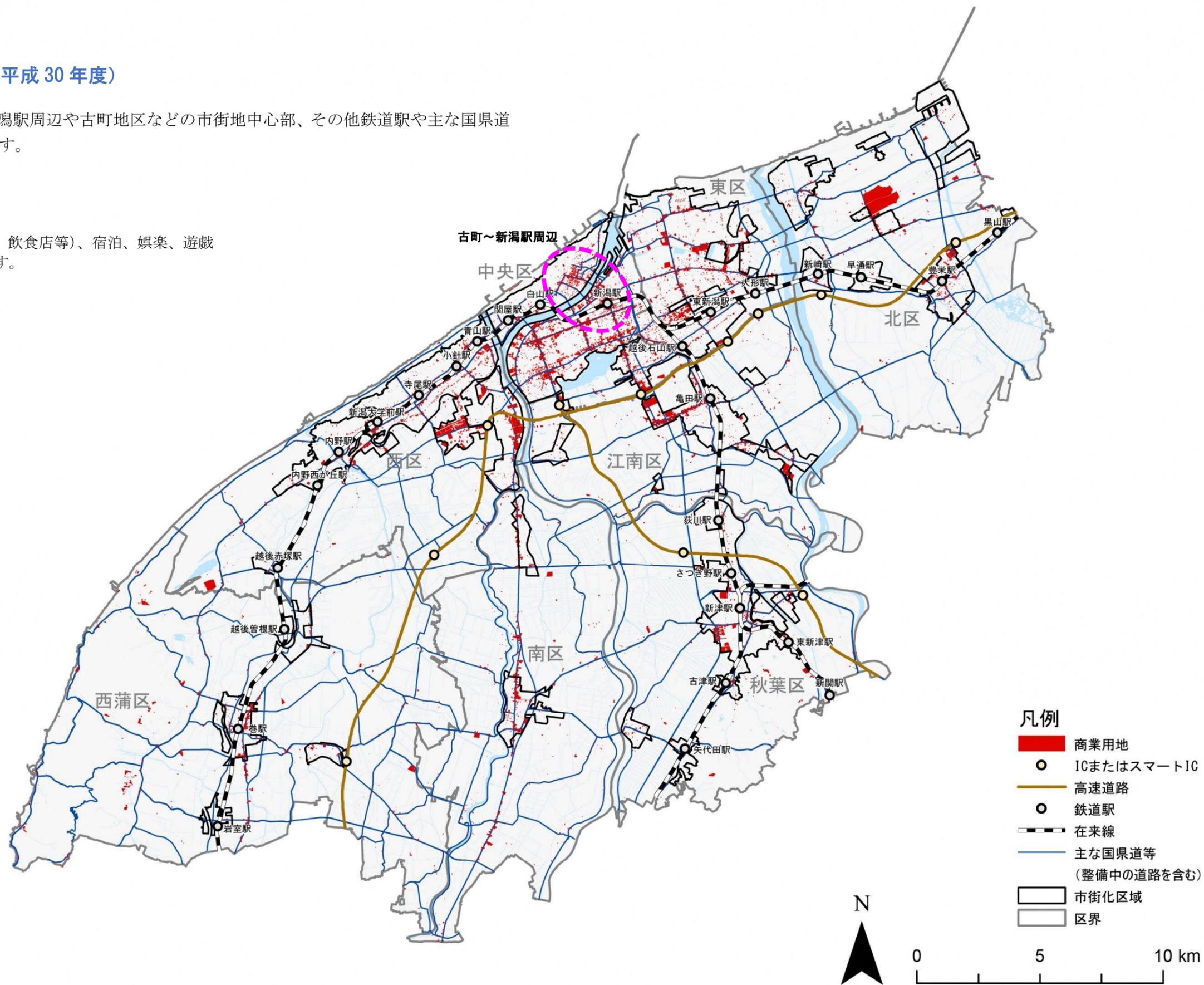
※11：住宅系とは
住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗併用共同住宅などの用途です。



商業系^{※12}の土地利用（平成30年度）

◇商業用地は、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周辺などに分布しています。

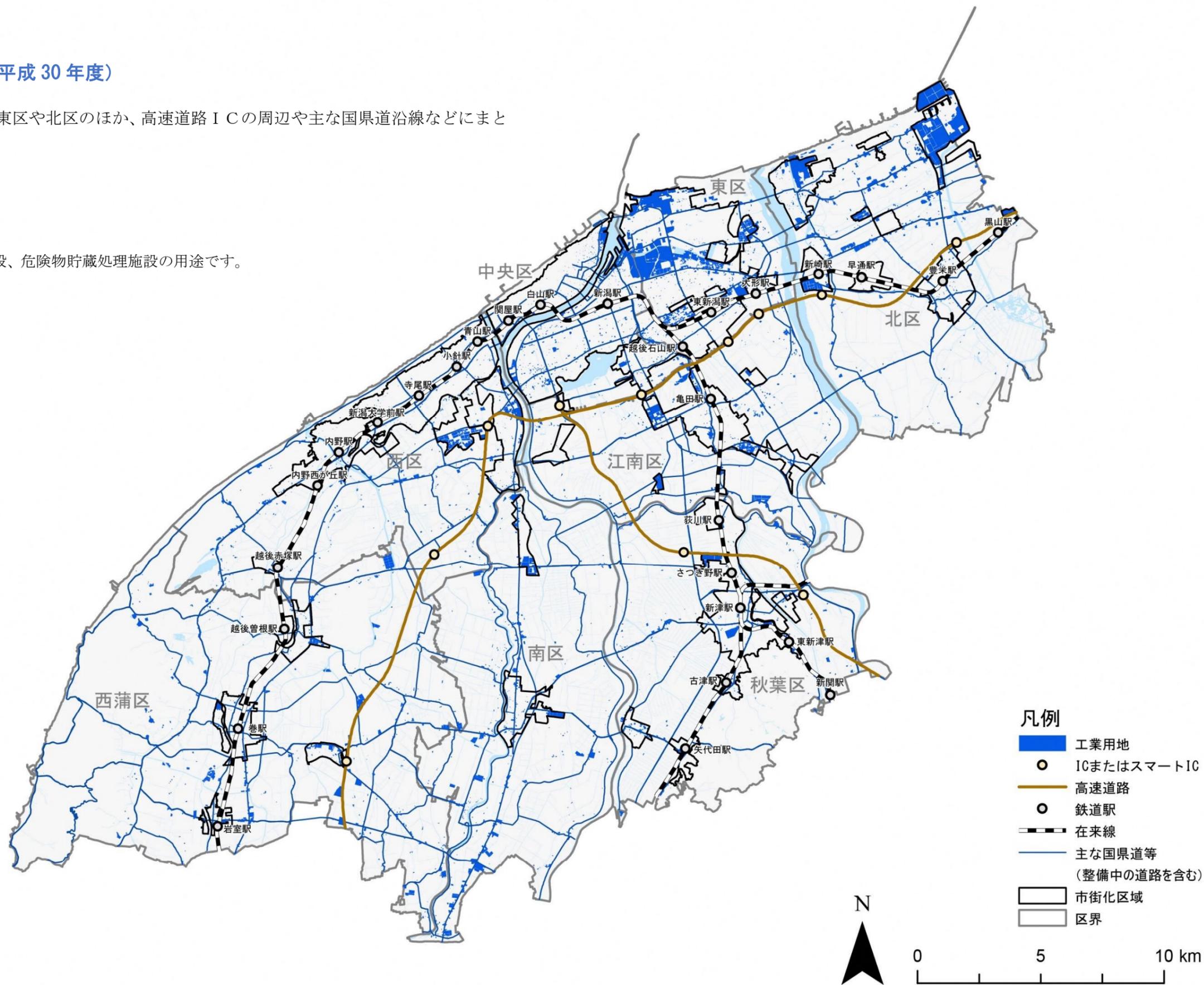
※12：商業系とは
業務、商業（物品販売、飲食店等）、宿泊、娯楽、遊戯
及びこれらの複合用途です。



工業系^{※13}の土地利用（平成30年度）

◇規模の大きい工業用地は東区や北区のほか、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ています。

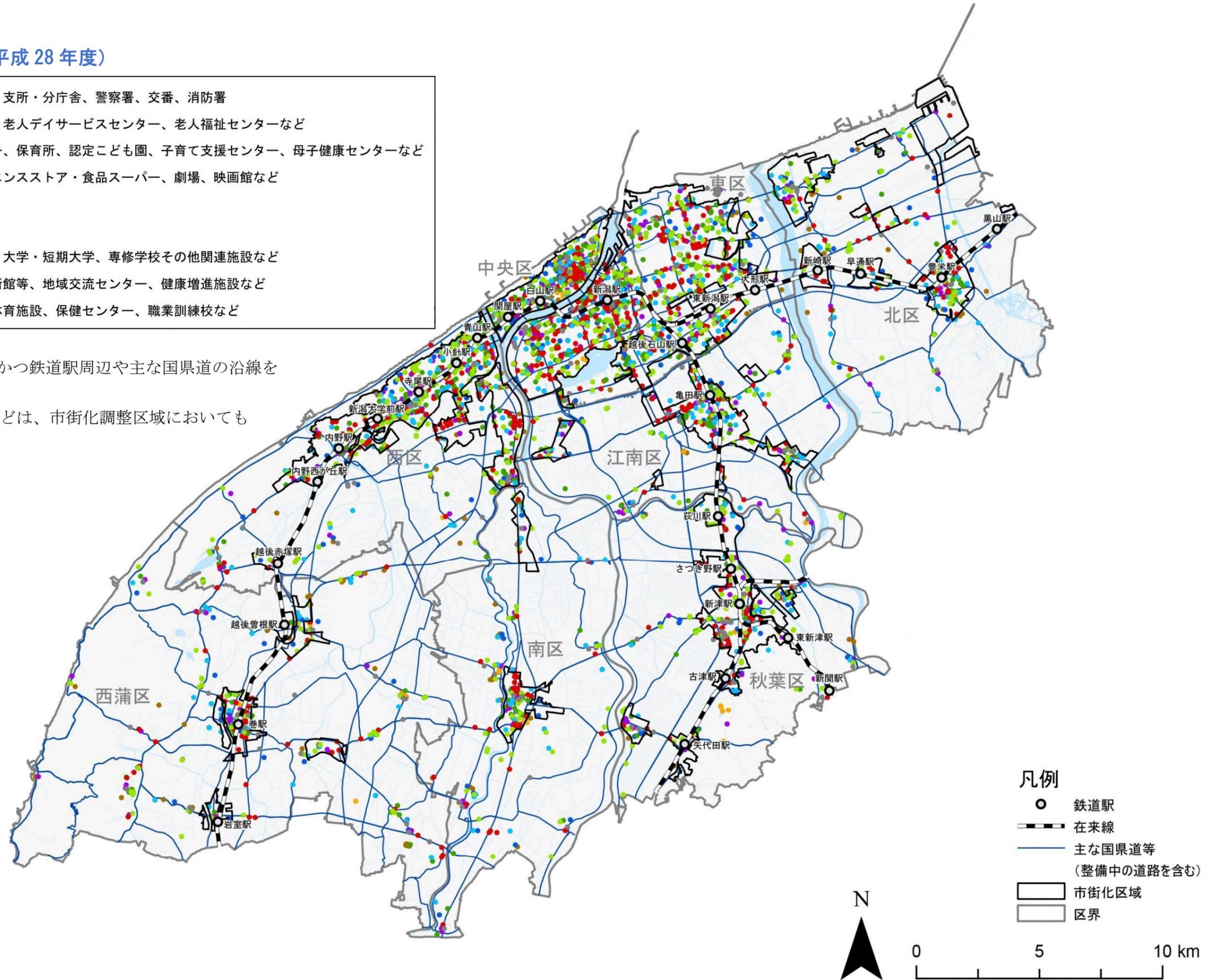
※13：工業系とは
運輸倉庫施設、工業施設、危険物貯蔵処理施設の用途です。



公共公益施設等の分布状況（平成 28 年度）

- 行政施設：国、県機関、市町村役場、支所・分庁舎、警察署、交番、消防署
- 介護福祉施設：地域包括支援センター、老人デイサービスセンター、老人福祉センターなど
- 子育て支援施設：児童館・児童センター、保育所、認定こども園、子育て支援センター、母子健康センターなど
- 商業施設：大規模小売店舗、コンビニエンスストア・食品スーパー、劇場、映画館など
- 医療施設：病院、診療所
- 金融施設：金融機関、郵便局
- 教育施設：幼稚園、小・中学校、高校・大学・短期大学、専修学校その他関連施設など
- 文化・交流施設：図書館、博物館・美術館等、地域交流センター、健康増進施設など
- その他施設：公民館、集落センター、体育施設、保健センター、職業訓練校など

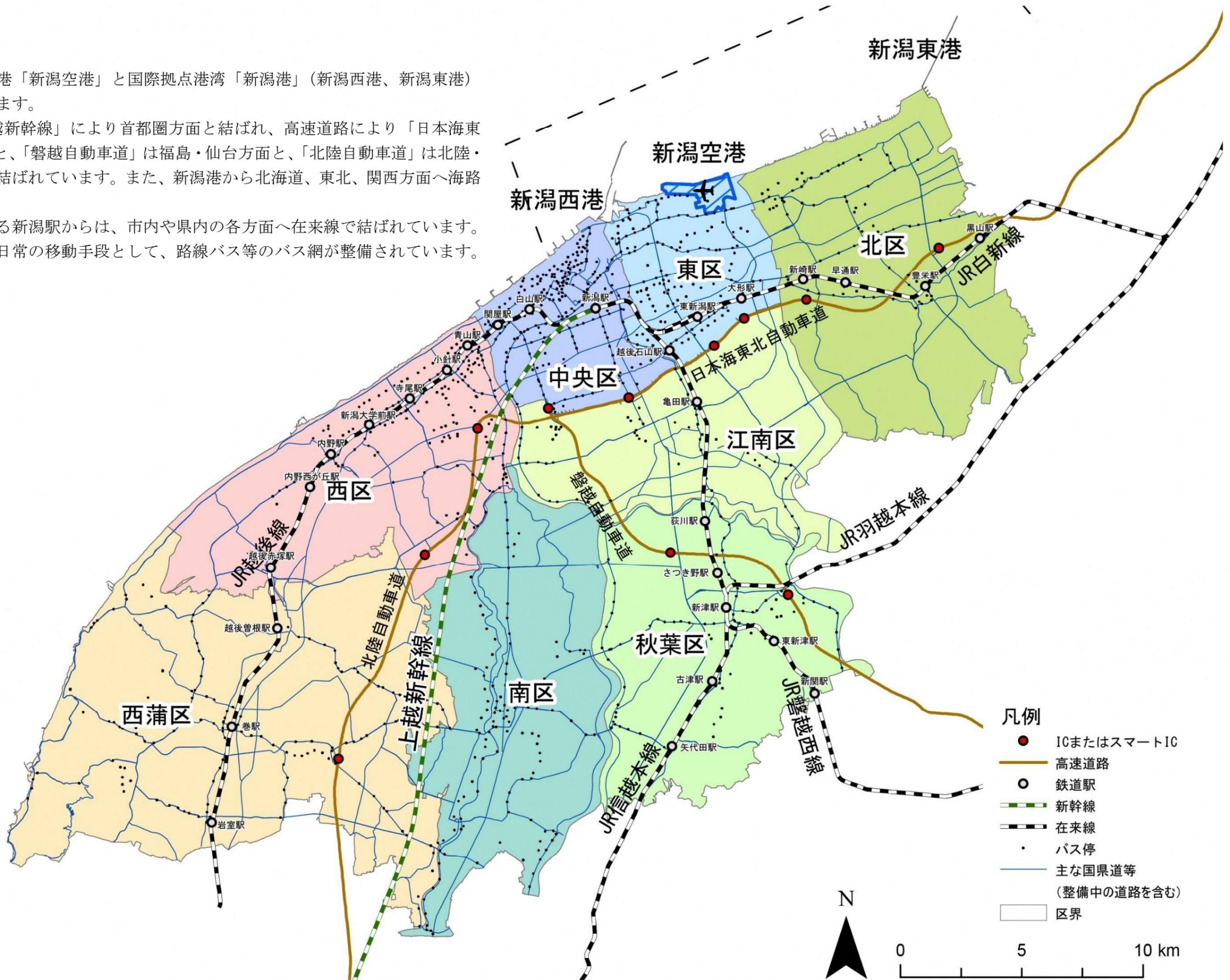
- ◇公共公益施設等は、市街化区域内かつ鉄道駅周辺や主な国県道の沿線を中心に集積しています。
- ◇介護福祉施設や子育て支援施設などは、市街化調整区域においても広く点在しています。



- 凡例
- 鉄道駅
 - 在来線
 - 主な国県道等
(整備中の道路を含む)
 - 市街化区域
 - 区界

2.5 主な交通

- ◇新潟市の交通は、国際空港「新潟空港」と国際拠点港湾「新潟港」（新潟西港、新潟東港）により国外と結ばれています。
- ◇国内の各地域とは、「上越新幹線」により首都圏方面と結ばれ、高速道路により「日本海東北自動車道」は山形方面と、「磐越自動車道」は福島・仙台方面と、「北陸自動車道」は北陸・関西方面や首都圏方面と結ばれています。また、新潟港から北海道、東北、関西方面へ海路が結ばれています。
- ◇上越新幹線の起終点となる新潟駅からは、市内や県内の各方面へ在来線で結ばれています。
- ◇在来線とともに、重要な日常の移動手段として、路線バス等のバス網が整備されています。



■ 3 土地・建物利用の推移

3.1 都市的土地利用※14の推移（平成30年度）

◇市街化区域内の約93%（P12より）で都市的土地利用がなされており、主に市街化区域の縁辺部で都市的土地利用への転換が行われる傾向があります。

◇平成21年以降は、市街化区域に編入された地区（島見町、西名目所、西野・中野山、鳥屋野・大島、亀貝地区など）がまとまった面積で都市的土地利用に転換されています。

表 都市的土地利用面積

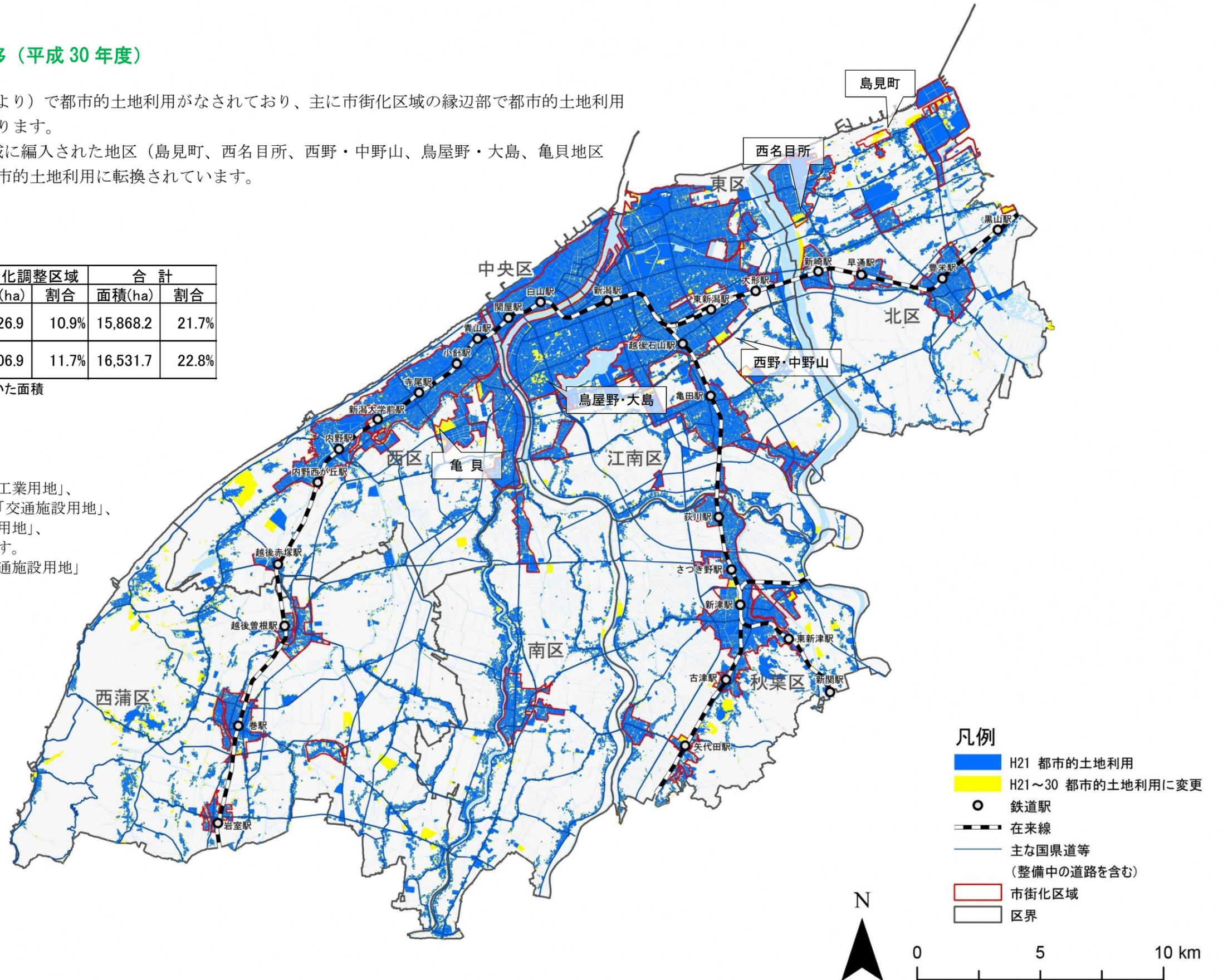
	市街化区域		市街化調整区域		合計	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
平成21年 (2009年)	9,341.3	71.7%	6,526.9	10.9%	15,868.2	21.7%
平成30年 (2018年)	9,524.9	73.1%	7,006.9	11.7%	16,531.7	22.8%

※自然的土地利用、道路、交通施設を除いた面積

※14：都市的土地利用とは

「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」、
「その他の空地」の土地利用です。

ここでは「道路用地」と「交通施設用地」
を除いています。



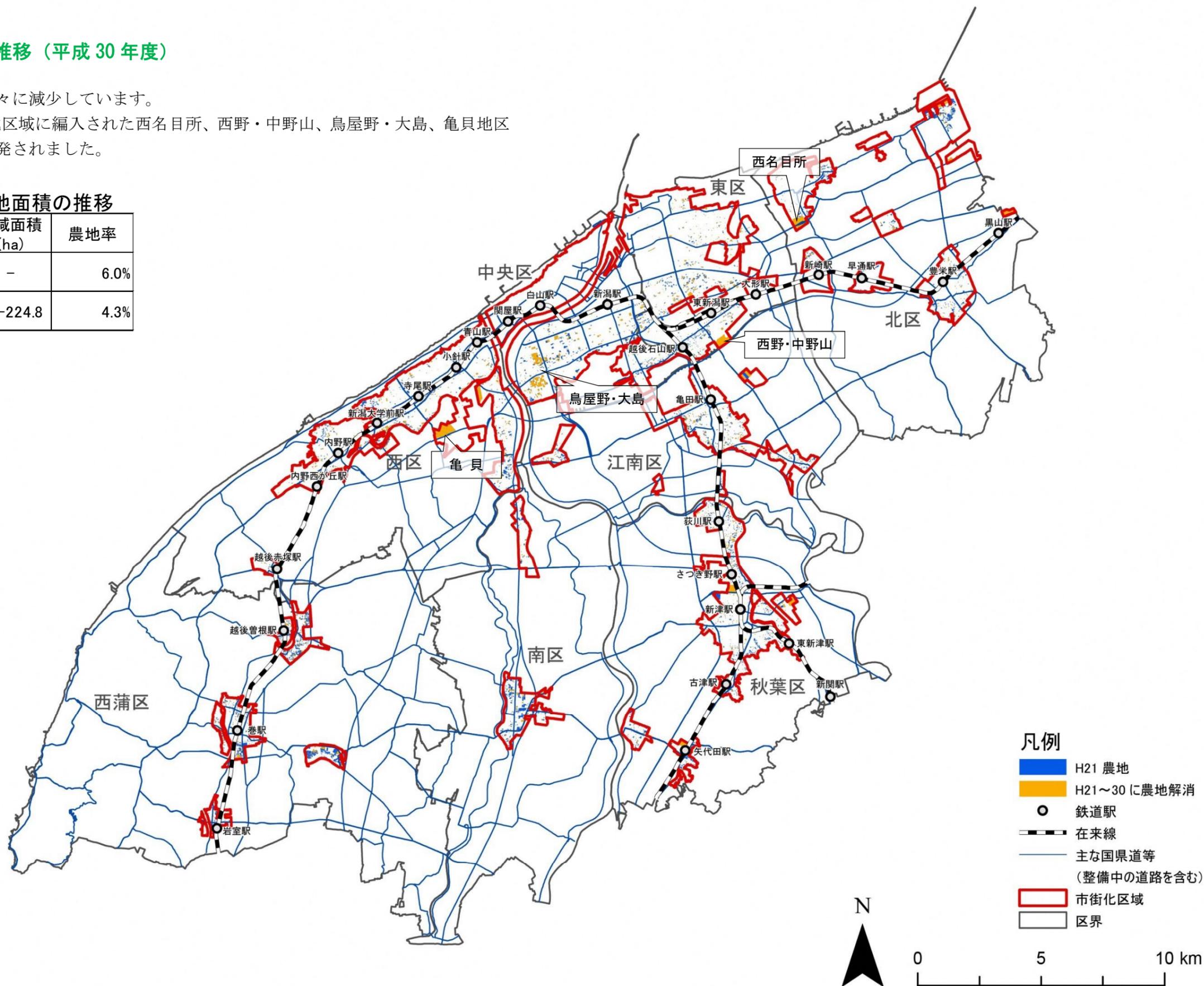
3.2 市街化区域内農地の推移（平成30年度）

- ◇市街化区域内の農地は徐々に減少しています。
- ◇平成26年以降は、市街化区域に編入された西名目所、西野・中野山、鳥屋野・大島、亀貝地区などで大規模な農地が開発されました。

表 市街化区域内農地面積の推移

	農地面積 (ha)	増減面積 (ha)	農地率
平成21年 (2009年)	782.8	-	6.0%
平成30年 (2018年)	558.0	-224.8	4.3%

※田・畑の面積



3.3 空地の推移（平成30年度）

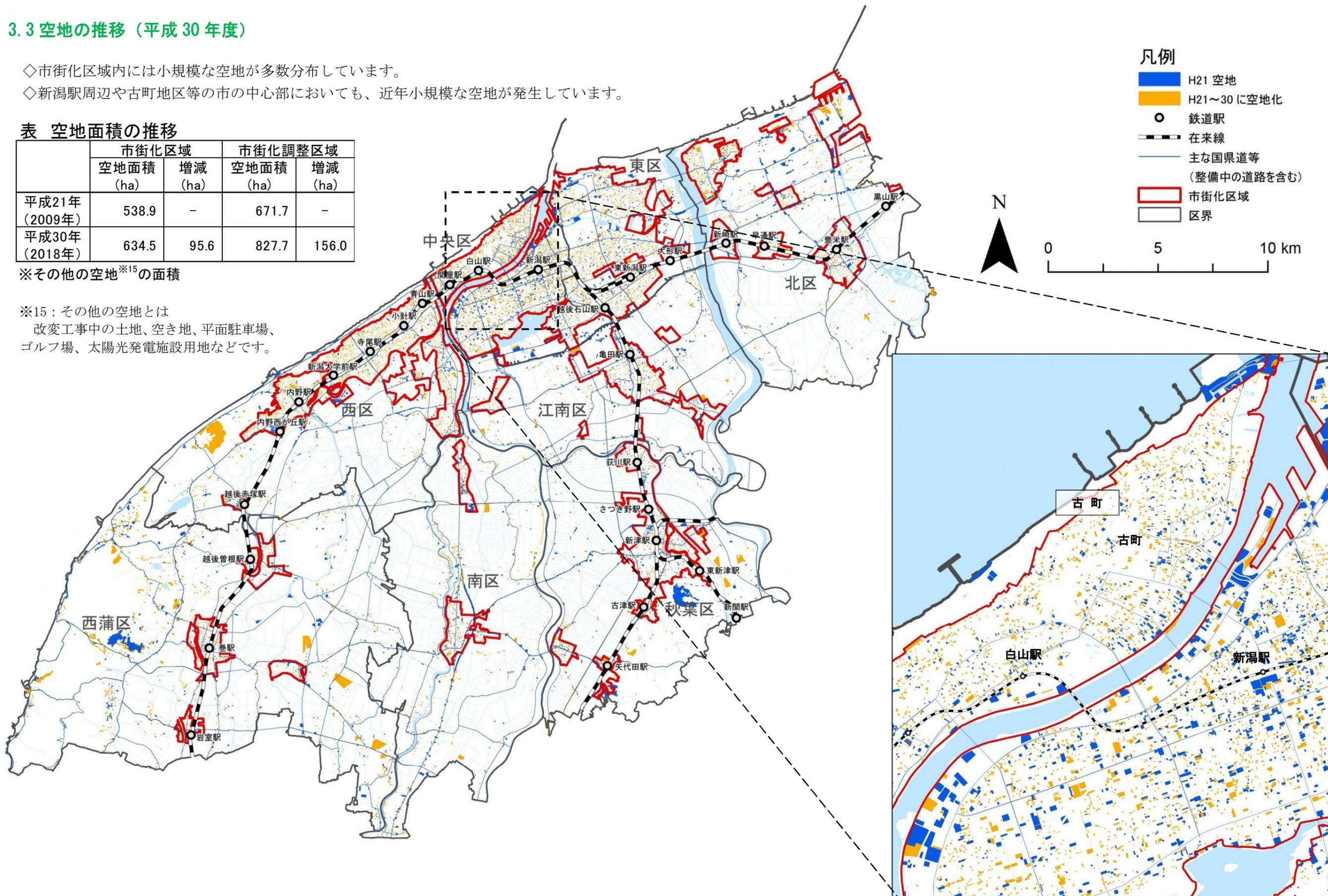
- ◇市街化区域内には小規模な空地が多数分布しています。
- ◇新潟駅周辺や古町地区等の市の中心部においても、近年小規模な空地が発生しています。

表 空地面積の推移

	市街化区域		市街化調整区域	
	空地面積 (ha)	増減 (ha)	空地面積 (ha)	増減 (ha)
平成21年 (2009年)	538.9	-	671.7	-
平成30年 (2018年)	634.5	95.6	827.7	156.0

※その他の空地^{※15}の面積

※15：その他の空地とは
 改変工事中の土地、空き地、平面駐車場、
 ゴルフ場、太陽光発電施設用地などです。



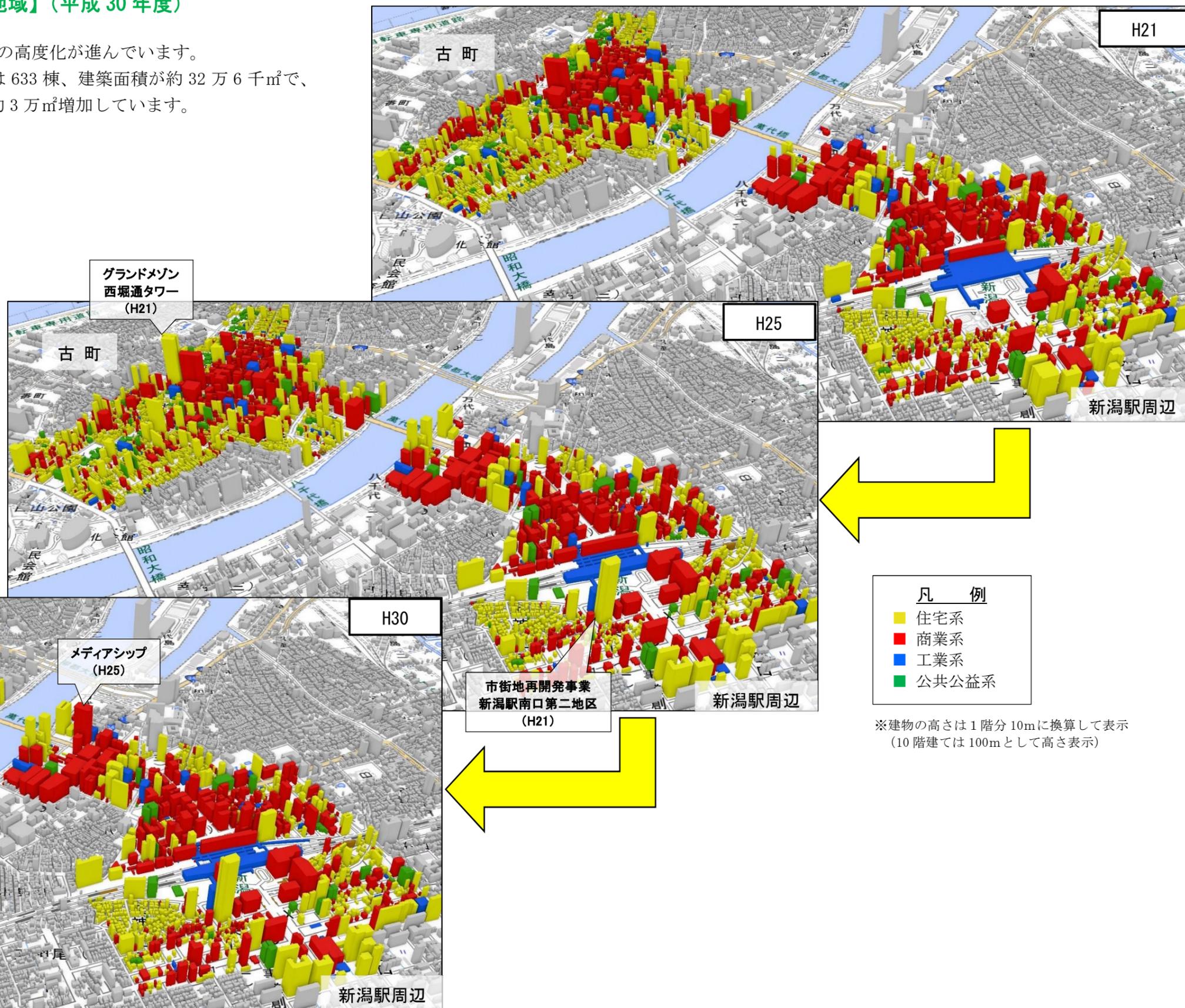
3.4 都心の高度利用状況【都心部※16 商業地域】（平成30年度）

◇新潟駅周辺～古町地区の都心部は土地・建物の高度化が進んでいます。
 ◇平成30年現在、エリア内の5階以上の建物は633棟、建築面積が約32万6千㎡で、
 およそ10年前の平成21年時よりも30棟、約3万㎡増加しています。

表 都心部の5階以上の建築物分布状況

	件数 (件)	都心部内 の割合	建築面積 (㎡)	都心部内 の割合
平成21年 (2009年)	603	12.3%	296,145	41.0%
平成25年 (2013年)	613	13.2%	314,553	44.1%
平成30年 (2018年)	633	12.9%	325,750	44.8%

※16：都心部
 新潟駅周辺～古町地区の商業地域のエリア
 を対象としています。



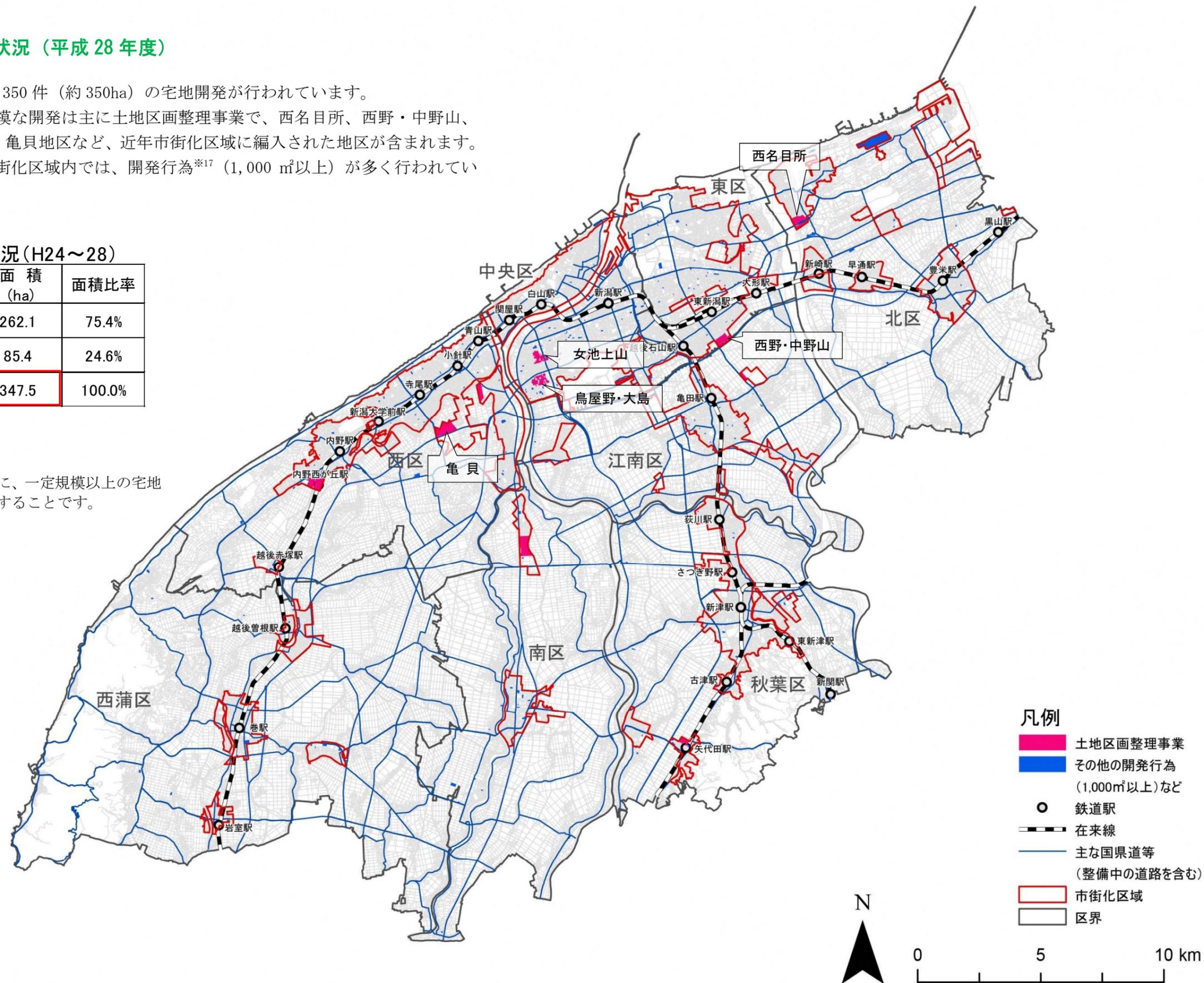
3.5 最近5年間宅地開発状況（平成28年度）

- ◇平成24～28の5年間で、350件（約350ha）の宅地開発が行われています。
- ◇このうち1ha以上の大規模な開発は主に土地区画整理事業で、西名目所、西野・中野山、女池上山、鳥屋野・大島、亀貝地区など、近年市街化区域に編入された地区が含まれます。
- ◇中央区、東区、西区の市街化区域内では、開発行為^{※17}（1,000㎡以上）が多く行われています。

表 開発面積・件数状況（H24～28）

	件数 (件)	面積 (ha)	面積比率
1ha以上	29	262.1	75.4%
1ha未満	321	85.4	24.6%
計	350	347.5	100.0%

※17：開発行為とは
住宅などを建築するために、一定規模以上の宅地
や農地・自然地などを整備することです。



3.6 市街化調整区域内開発状況（令和2年度）

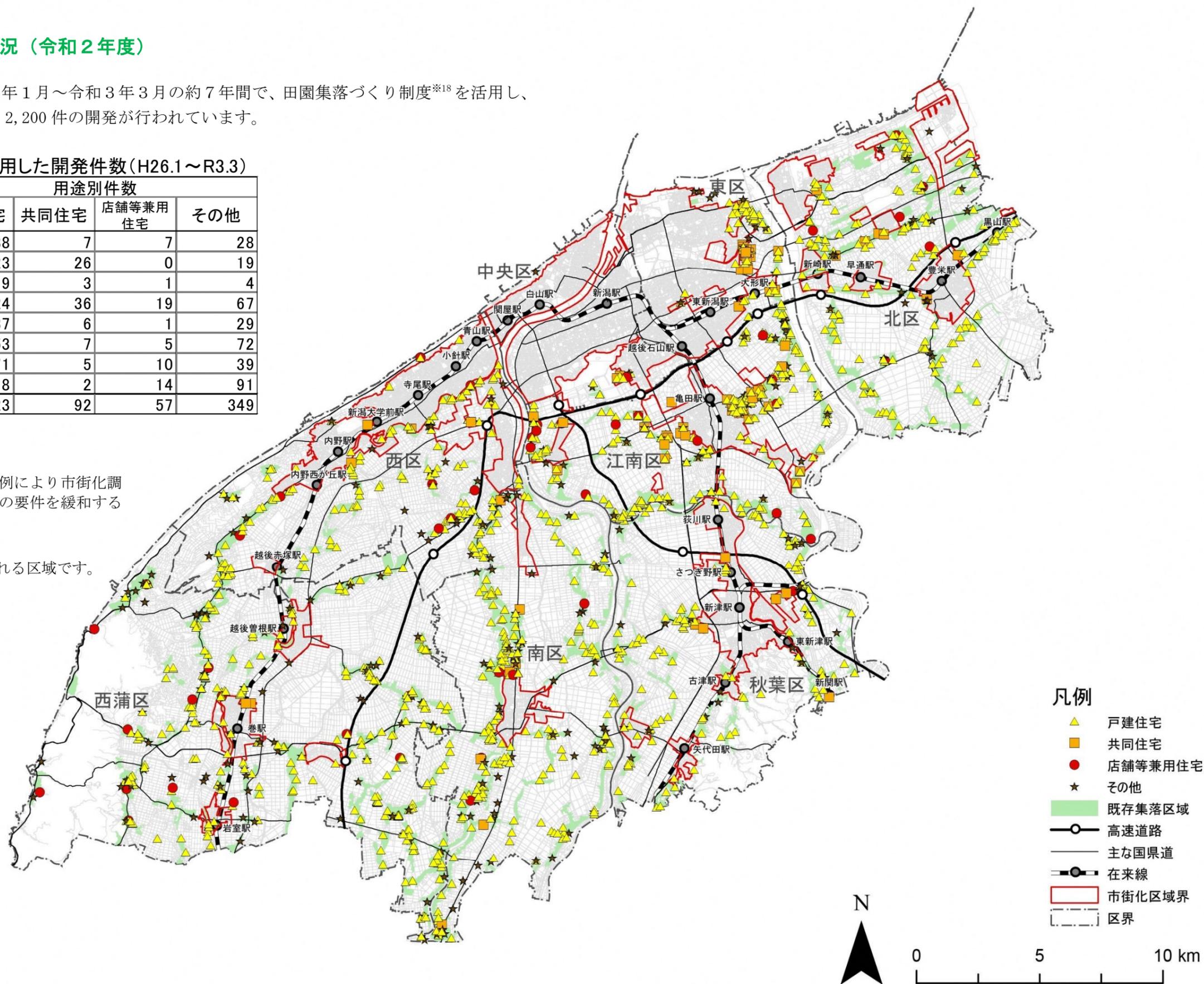
◇市街化調整区域では、平成26年1月～令和3年3月の約7年間で、田園集落づくり制度^{※18}を活用し、既存集落区域^{※19}内において約2,200件の開発が行われています。

表 田園集落づくり制度を活用した開発件数(H26.1～R3.3)

	件数	用途別件数			
		戸建住宅	共同住宅	店舗等兼用住宅	その他
北区	230	188	7	7	28
東区	168	123	26	0	19
中央区	17	9	3	1	4
江南区	546	424	36	19	67
秋葉区	173	137	6	1	29
南区	337	253	7	5	72
西区	325	271	5	10	39
西蒲区	425	318	2	14	91
計	2,221	1,723	92	57	349

※18：田園集落づくり制度とは
農村集落の維持を目的に、条例により市街化調整区域で住宅などを建てる場合の要件を緩和する新潟市の制度です。

※19：既存集落区域とは
田園集落づくり制度が適用される区域です。

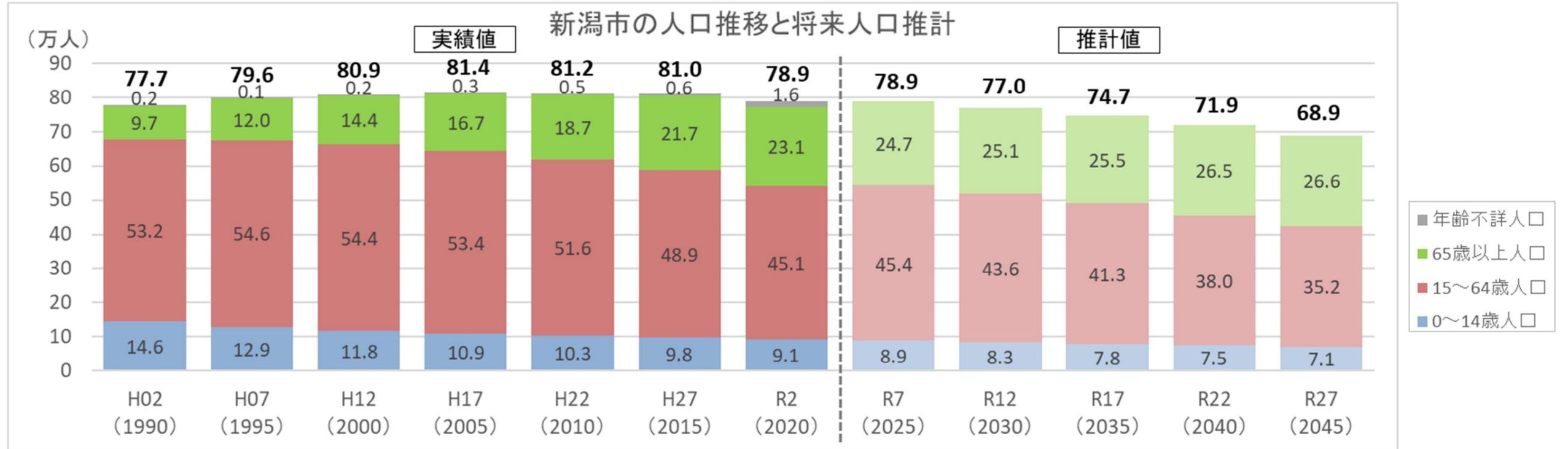


■ 4 人口の将来見通し

4.1 新潟市の人口・世帯数の将来推計

◇人口は平成17年の約81万4千人をピークに減少に転じています。今後も減少し続け、令和27年には70万人を下回るものと予測されます。

◇年齢階層別人口の推移をみると、0～14歳の年少人口が減少し、65歳以上の老年人口が増加する少子高齢化が今後も進むものと考えられます。



注1：人口及び世帯数は、現在の新潟市の区域に合わせています。

注2：数値を端数処理しているため、合計が合わない場合があります。

出典：国立社会保障・人口問題研究所「将来の男女5歳階級別推計人口（平成30年推計）」

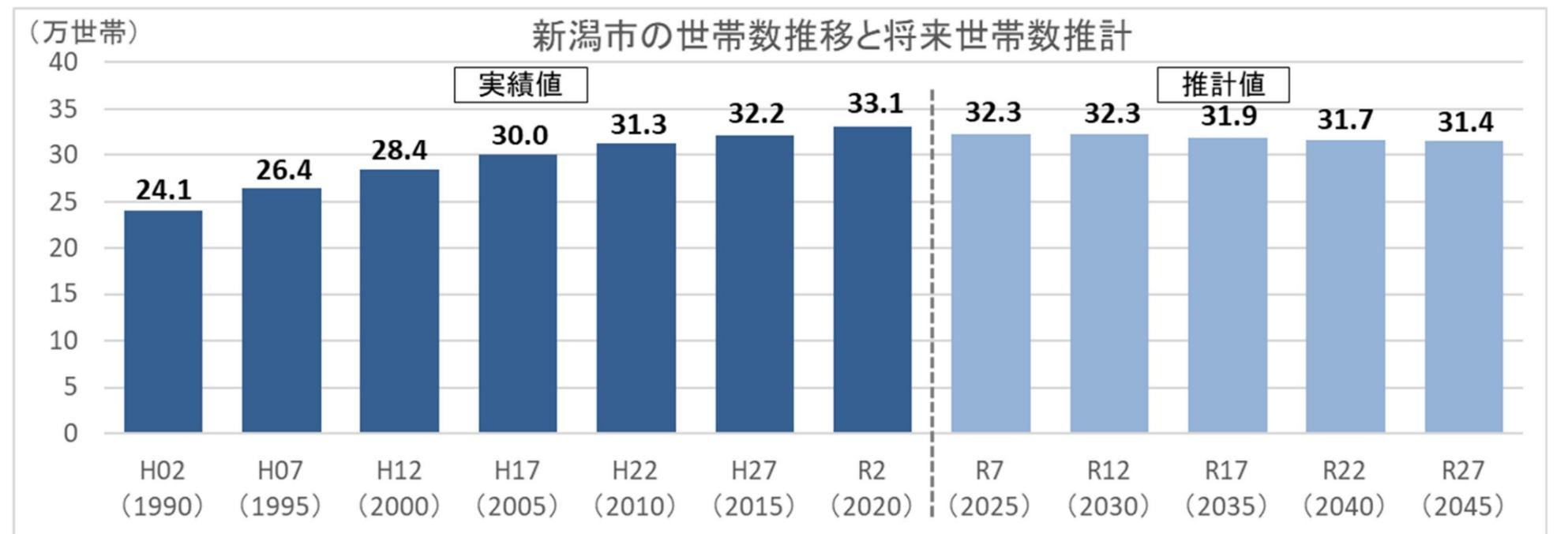
（ただし、R2は確定値を記載）

◇世帯数は平成27年の国勢調査をベースに推計すると、令和7年をピークに、徐々に減少していくと予想されます。

（令和2年は実績値を記載）

注3：実績値は、現在の新潟市の区域に合わせています。

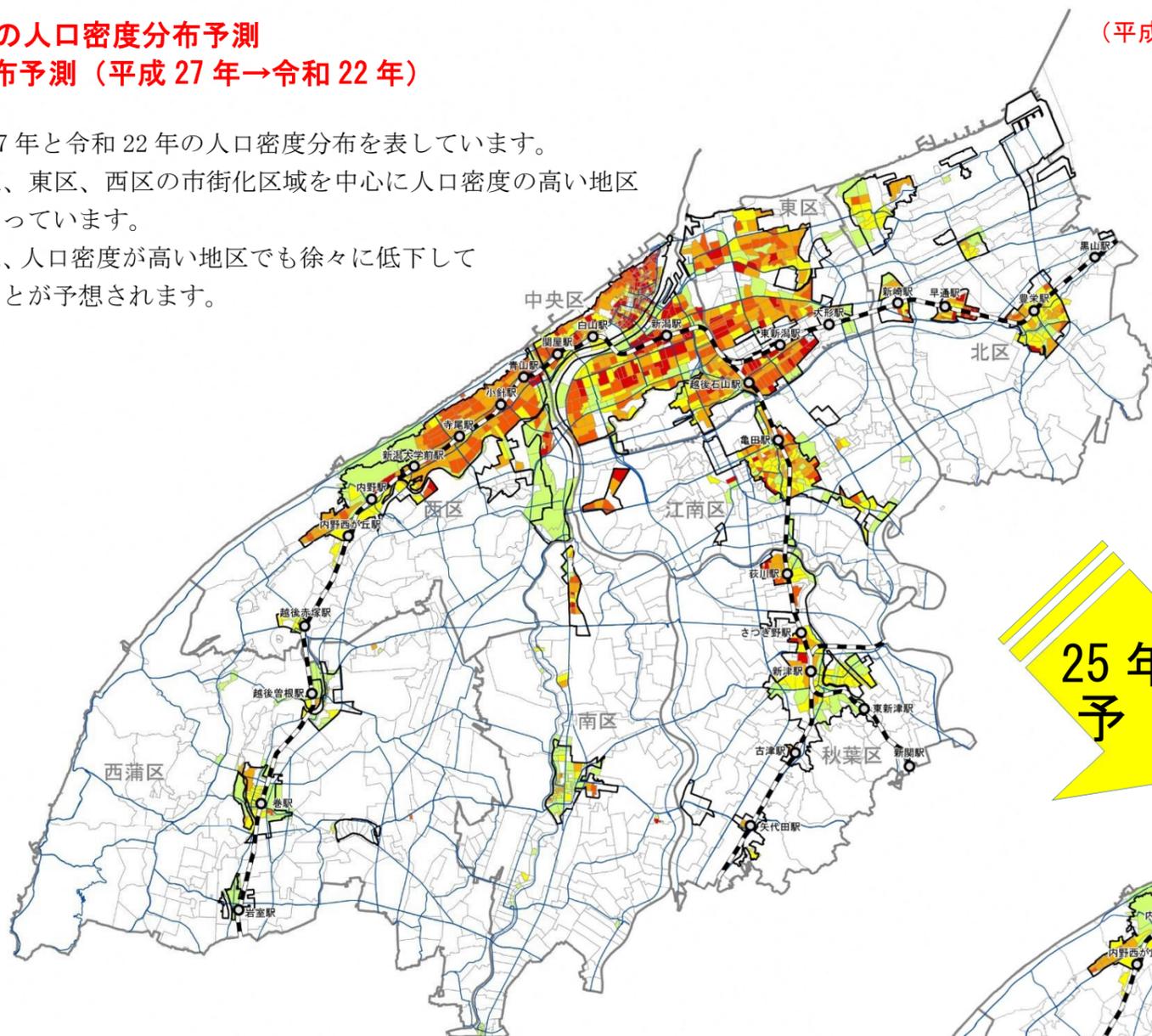
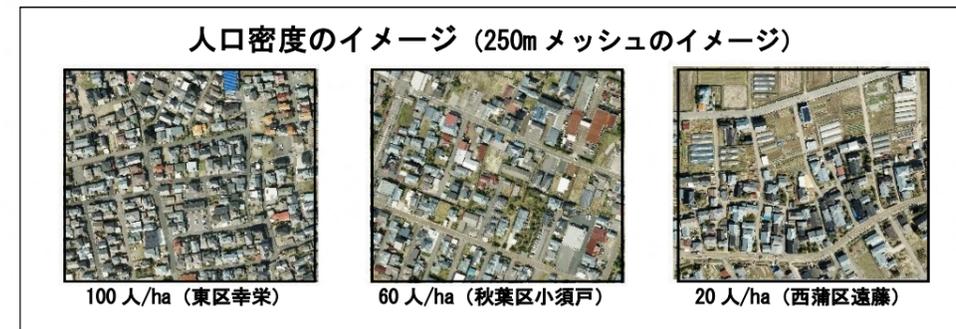
注4：推計値は、世帯主率法を用いて算定しました。
・世帯主率法とは、「1世帯に世帯主は1人しかいないという前提に基づき、将来の人口に将来の世帯主率（人口に占める世帯主の割合）を掛け合わせて算出する」方法です。具体的には、各年齢層の将来人口に家族類型別の世帯主率を乗じます。



4.2 将来の人口密度分布予測 人口分布予測（平成 27 年→令和 22 年）

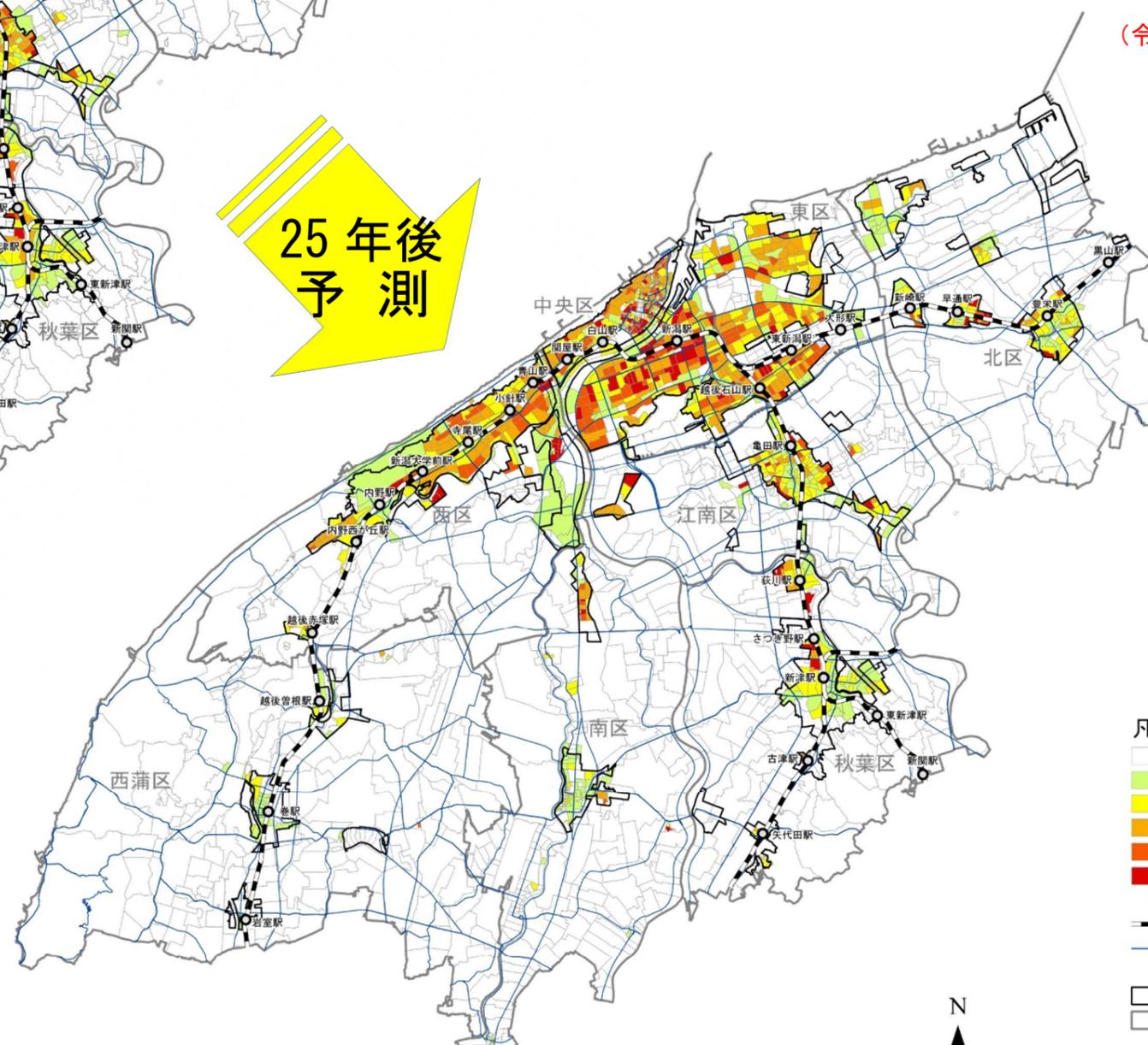
（平成 27 年）

- ◇平成 27 年と令和 22 年の人口密度分布を表しています。
- ◇中央区、東区、西区の市街化区域を中心に人口密度の高い地区が広がっています。
- ◇将来は、人口密度が高い地区でも徐々に低下していくことが予想されます。



25 年後
予測

（令和 22 年予測）



注：令和 22 年の人口予測は、国勢調査結果（H27）を基準にした小地域単位でのコーホート変化率法を用いた推計結果です。

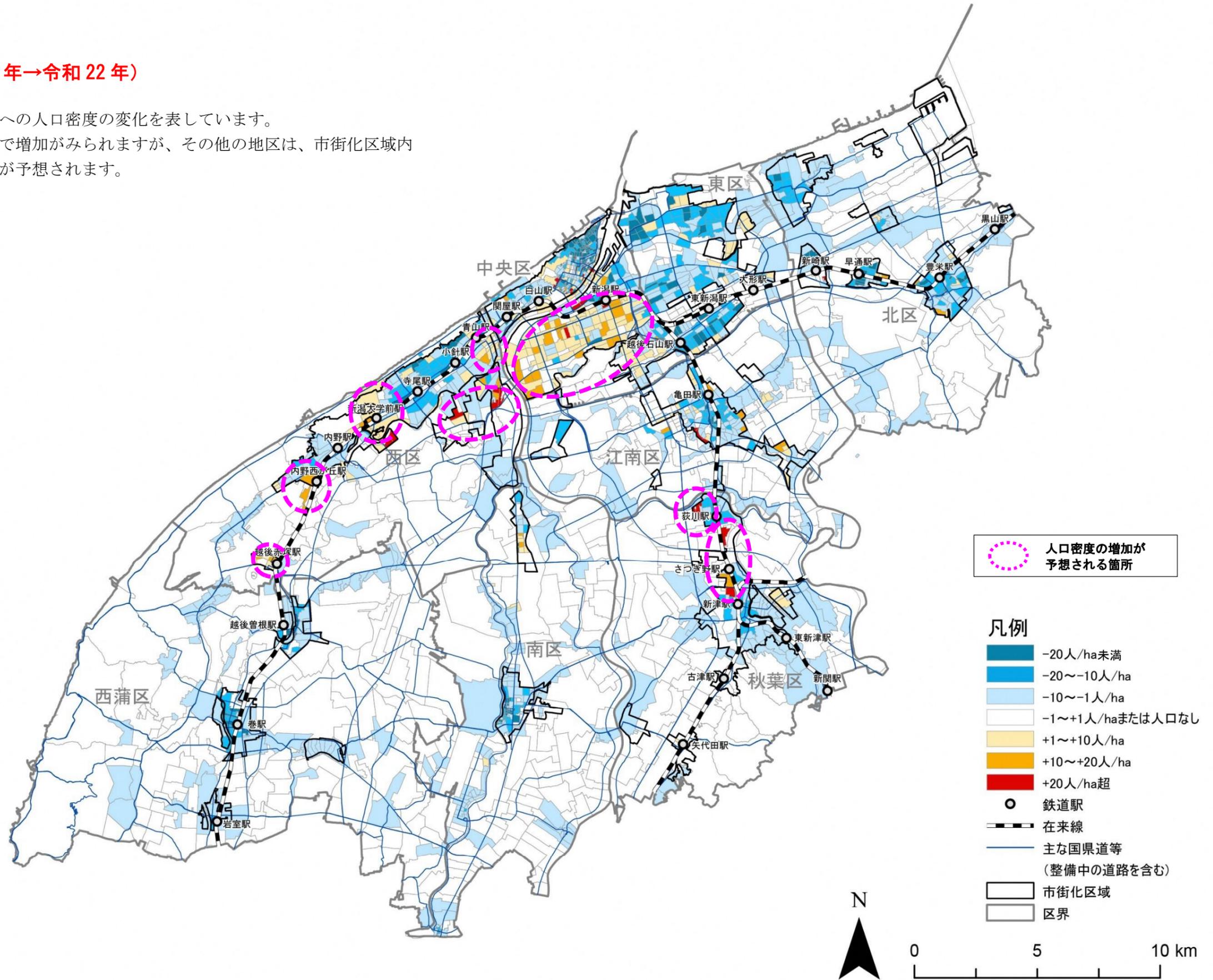
- ・この際、算定に用いる変化率は 8 区単位で算出し、区内の小地域は同じ値を用いました。
- ・各小地域の合計値が全市の総人口と整合するよう、小地域ごとに一定の係数を乗じました。

- 凡例
- 20 人/ha 未満
 - 20～40 人/ha
 - 40～60 人/ha
 - 60～80 人/ha
 - 80～100 人/ha
 - 100 人/ha 超
 - 鉄道駅
 - 在来線
 - 主な国道等（整備中の道路を含む）
 - 市街化区域
 - 区界



人口密度増減（平成 27 年→令和 22 年）

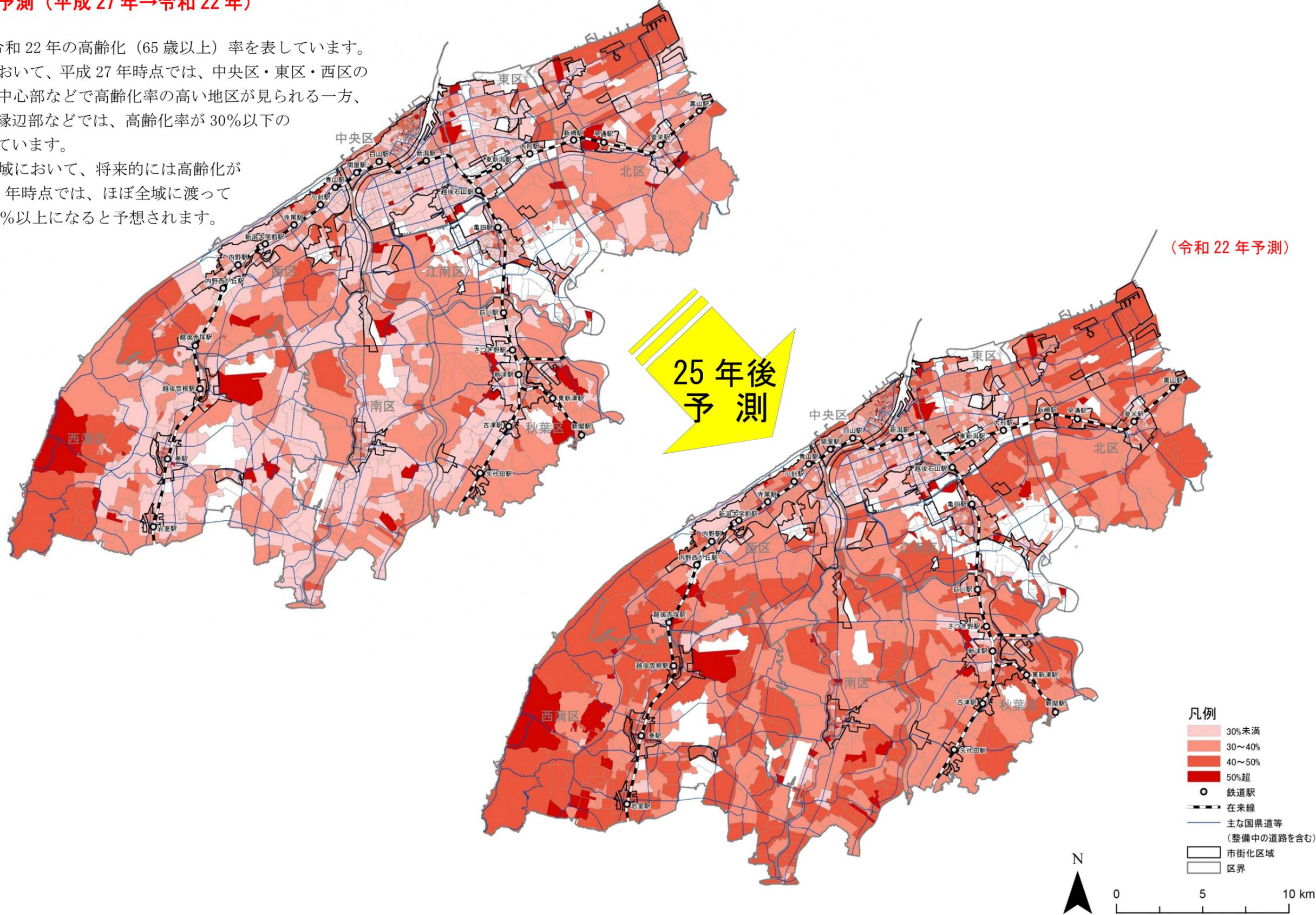
- ◇平成 27 年から令和 22 年への人口密度の変化を表しています。
- ◇中央区や西区の一部などで増加がみられますが、その他の地区は、市街化区域内であっても減少することが予想されます。



4.3 将来の高齢化率分布予測 高齢化率分布予測（平成27年→令和22年）

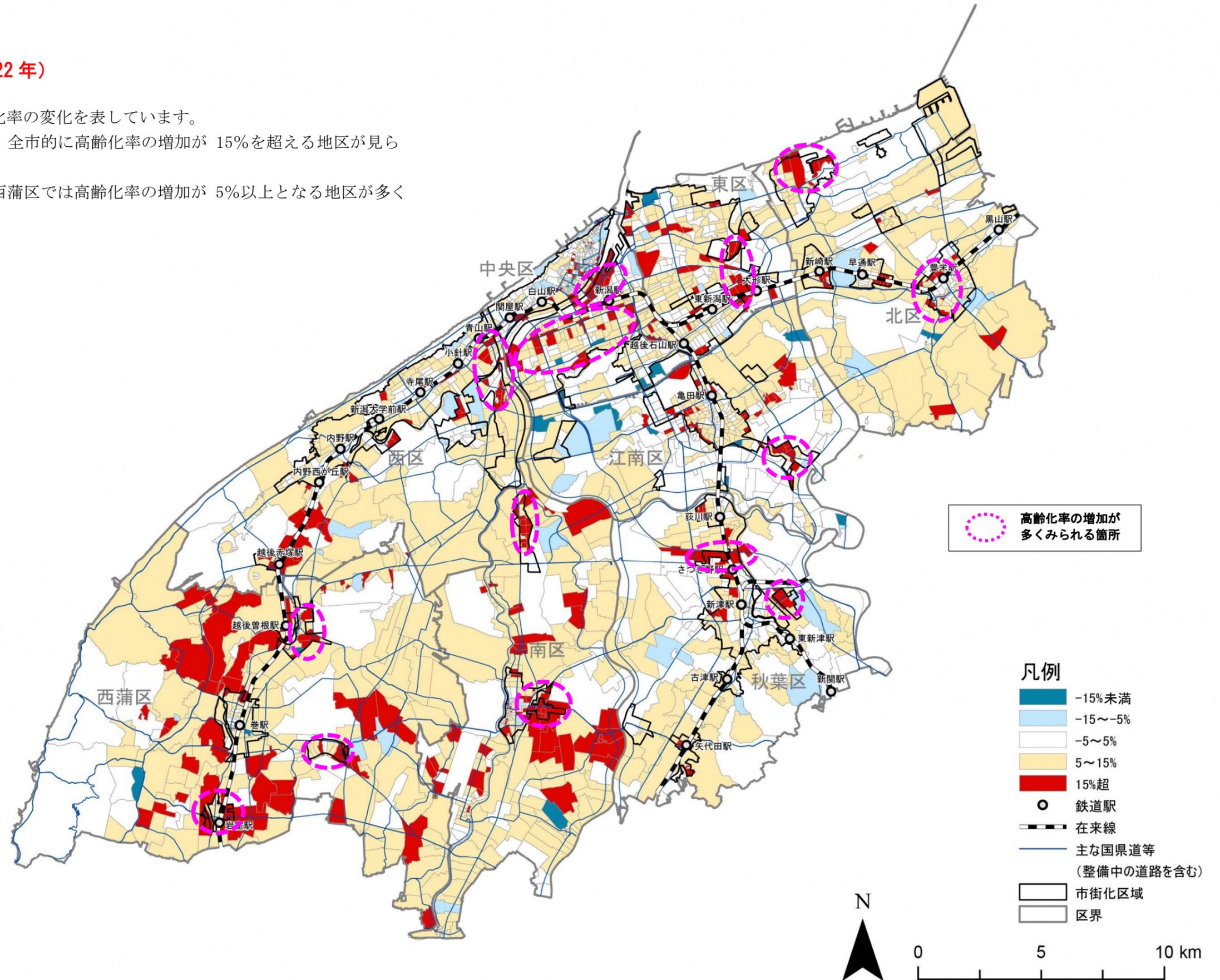
(平成27年)

- ◇平成27年と令和22年の高齢化（65歳以上）率を表しています。
- ◇市街化区域において、平成27年時点では、中央区・東区・西区の一部や各区の中心部などで高齢化率の高い地区が見られる一方、市街化区域の縁辺部などでは、高齢化率が30%以下の地区が広がっています。
- ◇市街化調整区域において、将来的には高齢化が進み、令和22年時点では、ほぼ全域に渡って高齢化率が30%以上になると予想されます。



高齢化率増減（平成 27 年→令和 22 年）

- ◇平成 27 年から令和 22 年への高齢化率の変化を表しています。
- ◇市街化区域の縁辺部を中心として、全市的に高齢化率の増加が 15%を超える地区が見られます。
- ◇市街化調整区域の中でも、南区や西蒲区では高齢化率の増加が 5%以上となる地区が多く見られます。



『新潟市 都市の現況と見通し』

編集：新潟市 都市政策部 都市計画課

発行：令和4年2月



〒951-8554

新潟市中央区古町通7番町1010番地
古町ルフル5階

電話番号：025-226-2679

メールアドレス：tokei@city.niigata.lg.jp



新潟市 都市計画基礎調査

検索