



# 新潟市の 都市計画



# 新潟市勢の概要

## ① 新潟市の沿革

本市は、日本海、信濃川・阿賀野川の2大河川、福島潟、鳥屋野潟、そしてラムサール条約登録湿地である佐潟など、多くの水辺空間と自然に恵まれた都市です。

江戸時代から日本海海運の拠点として賑わいを見せていた新潟町は、安政5(1858)年に函館・横浜・神戸・長崎とともに開港5港の一つに指定され、世界に開かれた港町となります。

明治22(1889)年に市制を施行し、以来百余年が経過して、平成17(2005)年には、近隣13市町村と合併し、本州日本海側初の政令指定都市として、これからも発展を続けていきます。

## ② 位置及び地勢

### 1. 位置

本市は、本州日本海側のほぼ中央に位置し、東京圏からは約250km、名古屋圏からは約350km、大阪圏からは約500kmの距離に位置しています。

### 2. 地勢

市域は面積726.27km<sup>2</sup>で、東西42.5km、南北37.9kmとなっています。

信濃川・阿賀野川の河口にまたがり、地形は概ね平坦ですが、海岸部に連なる新潟砂丘がわずかに高台をなしています。また、南東側に新津丘陵、南西側の岩室地内に角田・弥彦山地があります。市域の地質の大部分は沖積層からなり、軟弱な粘性土及び砂質土によって形成されています。

## ③ 人口

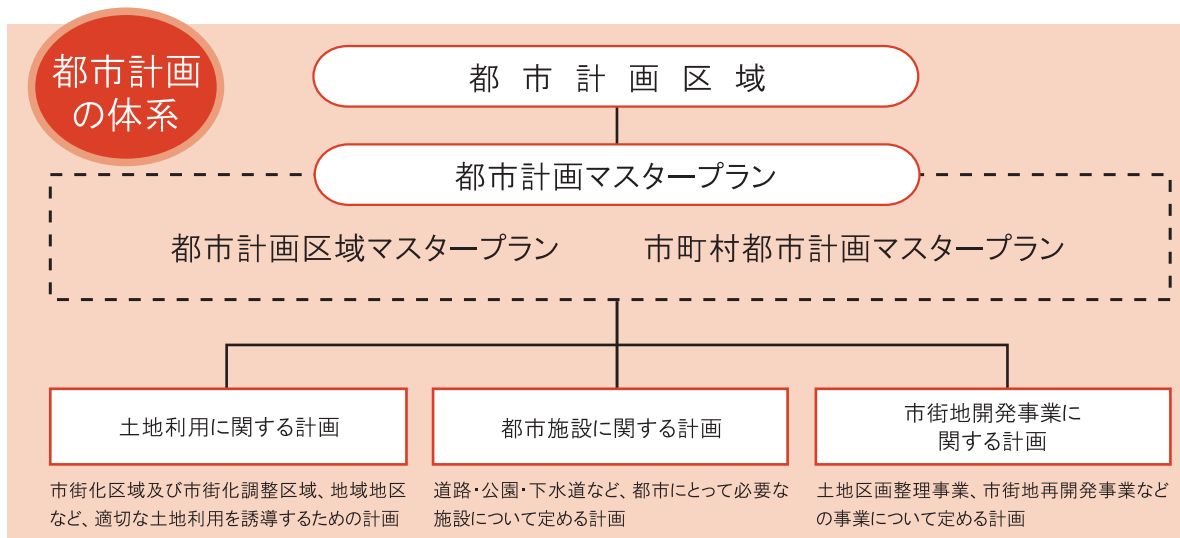
本市の人口は、平成27年の国勢調査結果によると、810,157人となっています。

# 新潟市の都市計画

## 1. 都市計画とは

都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを念頭に、一体となった土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

そのために、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などに関する計画について、その定める内容、決定手続き、決定による制限が都市計画法などに規定されています。



## 2. 都市計画区域

都市計画区域は、自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量などの現状や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域を指定します。

## 3. 都市計画マスタープラン

都市計画では、都市の人口や産業などの動向を踏まえ、将来に向けたマスタープラン(基本方針)を定めます。都市計画マスタープランは、定める主体と対象区域によって2種類あります。

### 1. 都市計画区域マスタープラン

#### (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

都道府県が都市計画区域ごとに定めます。

広域的な観点から、都市計画の目標や区域区分(線引き)、主要な都市計画の決定の方針などを定めるもので、都市計画の基本となるものです。

### 2. 市町村都市計画マスタープラン

#### (市町村の都市計画に関する基本的な方針)

市町村が、行政区域(または行政区域内の都市計画区域)の都市計画について定めます。

市町村の総合計画と都市計画区域マスタープランに即して、都市計画に関する基本的な方針を定めるもので、個別具体の都市計画の指針となるものです。

#### 立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、まちなかに望まれる都市機能や良好な居住環境の形成に向け、適正な土地利用を緩やかに誘導するため、市街化区域内に都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めます。

## 4. 市街化区域及び市街化調整区域

『新潟都市計画区域』では、都市計画に区域区分(線引き)を定めています。

この区域区分は、都市計画区域内の土地利用の基本的な方向を定めるもので、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域及び市街化調整区域に区分するものです。この区域区分を基礎として、総合的かつ一体的な都市づくりに向けて必要な都市計画が定められます。

### 1. 市街化区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

この区域では、市街地としての計画的な土地利用の誘導とともに、都市施設の計画的整備などが図られます。

### 2. 市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

この区域では、原則として、市街化を促進するような開発行為は抑制され、自然環境の保全や農林漁業を中心とした土地利用が図られます。

## 5. 地域地区

地域地区は、住環境の保護や商業、工業などの利便を増進することを目的に、土地の自然的条件や土地利用の動向を考慮して定められます。

本市では、以下の地域地区が定められています。

### 1. 用途地域

用途地域は、住宅地や商業・業務地及び工業地などの基本的な土地利用を計画的に配置することにより、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的として定められています。用途地域は13種類に区分され、それぞれの地域区分に応じて、建築できる建築物の用途・建ぺい率・容積率及び高さなどの建築制限が定められています。

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。  
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。  
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。  
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。  
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

#### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。  
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

#### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。  
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

#### 準住居地域



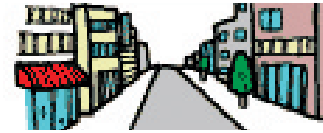
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

#### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。  
住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

#### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。  
住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

#### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。  
住宅や小規模の工場も建てられます。

#### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。  
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

#### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。  
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

#### 工業専用地域



工場のための地域です。  
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 2. 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るために定めるもので、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例により建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行う地区です。

## 3. 高度地区

高度地区は、良好な居住環境やまちなみの維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高又は最低の限度を定める地区です。

高さの最高限度を定める地区内では、隣地の日照等への考慮又は良好なまちなみの維持もしくは形成のため、絶対高さ制限と併せて、隣地境界線からの距離に応じて高さの最高限度を斜線状に制限する北側斜線制限が定められています。

## 4. 高度利用地区

高度利用地区は、主に市街地中心部の用途地域内において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための地区です。地区内では、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などが定められています。

## 5. 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。

これらの地域においては、一定規模の建築物等を耐火建築物又は準耐火建築物にするなど、防火上の制約を受けます。

## 6. 風致地区

風致地区は、自然的要素に富んだ土地の自然的景観をなるべく残し、都市の風致を維持するために定める地区です。そのため地区内では、建築行為や樹木の伐採などに制約を受けます。

## 7. 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域・近隣商業地域などで自動車交通が著しくふくそうする地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために定める地区です。地区内では、一定規模以上の建築物の新築又は増築を行う場合の駐車施設の附置などが定められています。

## 8. 臨港地区

臨港地区は、良好な港湾機能を確保するための地区です。そのため、地区内の建築行為などに制約を受けます。

## 9. 流通業務地区

流通業務地区は、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、流通業務市街地として整備する地区です。地区内においては、流通業務施設などに限って建設することができます。

## 6. 都市施設

道路・公園・下水道などの施設は、快適な日常生活や事業活動を行うために必要な施設です。都市計画として必要な施設を都市施設として定めています。

### 1. 道路

道路は、土地利用とともに都市計画の骨格を構成し、広域的な交通体系を形成するとともに、地域から発生する交通を適切に処理するための施設です。

### 2. 都市高速鉄道

都市高速鉄道は、鉄道の高架化等により、鉄道で分断された地区の一体化を図り、踏切除去による交通混雑の解消や歩行者の安全性を強化するための施設です。

### 3. 駐車場

駐車場は、都心部における道路交通の円滑化を図り、自動車や自転車の駐車需要に対処し都市機能の維持増進に寄与する施設です。

### 4. 公園・緑地

公園・緑地は、レクリエーション活動や自然環境の保全など市民生活に潤いと安らぎを与え、また、防災上の空間としての機能を備えています。

### 5. 下水道

下水道は、日常生活や事業活動によって生じる汚水の衛生的処理や、市街地の雨水を排除するための施設です。公衆衛生の向上や河川等の水質保全に寄与します。

### 6. 汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道で処理されていない汲み取りし尿及び合併処理・単独処理し尿の浄化槽汚泥を処理する施設です。

### 7. ごみ焼却場・ごみ処理場

ごみ焼却場及びごみ処理場は、日常生活や事業活動から排出されるごみを適切に処理し、清潔で快適な生活環境を形成するための施設です。また、近年ではごみの減量化、再資源化などの視点から施設の整備が進められています。

### 8. 市場・と畜場

市場は、生鮮食料品等の生産と消費を結び、流通機構の効率化と円滑化を図る施設です。と畜場は、食肉の衛生検査など家畜の処理の適正化を図る施設です。

### 9. 火葬場

火葬場は、地域社会に必要不可欠な施設で、周辺の市街化の状況や環境との調和などを考慮し設置される施設です。

### 10. 流通業務団地

流通業務団地は、流通業務地区内において市街地内の流通業務施設を集約し、各流通業務施設が適正に配置され、道路など必要な公共施設を備えた中核的な施設です。

## 7. 市街地開発事業

計画的な新しい市街地の整備や既成市街地の再開発により、快適で住みよい街や魅力と活力あるまちづくりを総合的に行う事業です。

本市では、以下の事業を都市計画として定めています。

### 1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路・公園などの都市基盤が未整備な地区において、土地の区画や形状を整えながら道路・公園などを一体的に整備し、整然とした市街地づくりを行う事業です。

### 2. 市街地再開発事業

既成市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を一体的に行う事業です。

## 8. 地区計画

地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、地区内の道路や公園の配置、建築物の用途や高さなど、建築物に関する事項についてきめ細かく定め、良好な環境を整備・保全するための都市計画です。

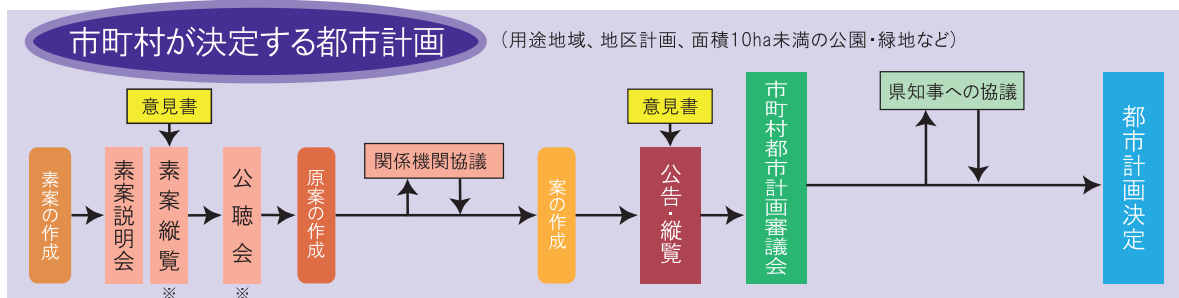
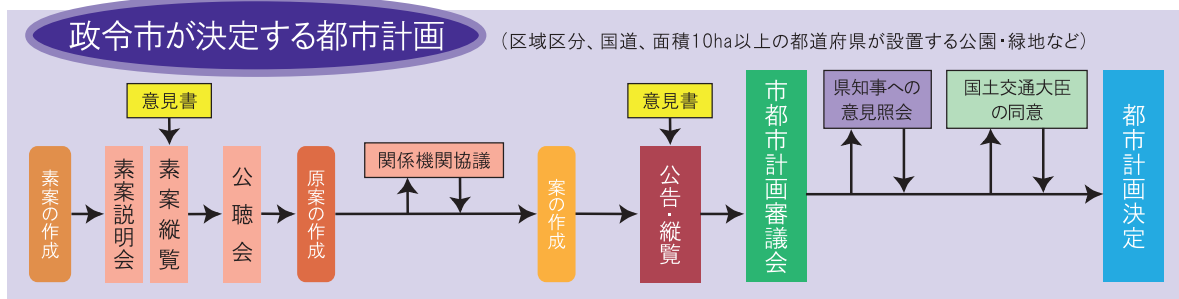
## 9. 都市計画の決定手続き

都市計画は、広く住民のみなさんの意見を聴いて定められます。

都市計画案の作成にあたっては、説明会や公聴会などを開催するとともに、案の縦覧、市及び県の都市計画審議会の審議などを経て決定されます。

また、住民に身近な地区計画の都市計画案の作成に際しては、利害関係者の意見が反映されるように、条例でその手続きが定められています。

### 手続きの流れの一例



※地区計画の都市計画決定手続きの場合は、新潟市条例第33号「新潟市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」第2条に基づく原案の縦覧が必要となり、公聴会は開催しません。

# 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①②③④▲■ 面積、階数などの制限があります。		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
		容積率(%)	100	100	150	150	200	200	200	200	300	300	200	200		200
		建ぺい率(%)	50	50	60	60	60	60	60	60	—	80	80	60		60
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	×	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④		
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○		
	ホテル・旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×		
	遊戯・風俗施設	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×		
公共施設・病院・学校等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×		
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×		
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×		
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○		
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○		
	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	×	×	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○		
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○		
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○		
倉庫等	危険性及び環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○		
	危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○			

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

## 問い合わせ先

都市計画に関する問い合わせは、対象地を管轄する各区役所の建設課まちづくり係へ					
北区建設課	TEL 025-387-1435	秋葉区建設課	TEL 0250-25-5691	都市政策部 都市計画課	〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地 古町ルフル5階 TEL 025-226-2679 E-mail tokei@city.niigata.lg.jp
東区建設課	TEL 025-250-2630	南区建設課	TEL 025-372-6490		
中央区建設課	TEL 025-223-7410	西区建設課	TEL 025-264-7670		
江南区建設課	TEL 025-382-4738	西蒲区建設課	TEL 0256-72-8570		
用途地域による建築物の用途制限に関する問い合わせは建築行政課へ					
建築部建築行政課			TEL 025-226-2849		

令和3年5月印刷

インターネットで新潟市の用途地域などを確認することができます

「新潟市地図情報サービス にいがたeマップ」

<http://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/system/tokeijyouhou.html>

新潟市ホームページのトップページから 都市計画情報 検索 で検索