

新潟都市計画地区計画の決定

(新潟市決定)

案

令和 7年 3月

新潟市

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画長潟第二地区地区計画を次のように決定する。

名 称		長潟第二地区地区計画
位 置		新潟市中央区長潟、姥ヶ山、南長潟の各一部
面 積		約 19.2 ヘクタール
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 新潟駅から南へ約 3.2 キロメートルに位置し、都心や日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジに近く、本市の基幹公共交通軸である都市計画道路弁天線及び鳥屋野潟公園線その他、鳥屋野潟南部東線、鳥屋野潟南部東西線などに近接し、交通の利便性に恵まれた地域である。</p> <p>また、新潟県・新潟市・亀田郷土地改良区の三者により開発を推進している鳥屋野潟南部開発計画の「住居・交流拡大ゾーン」のうち、周辺環境と調和した良好な住宅地を整備する「住居エリア」として位置付けられている。</p> <p>そのため、地区計画を策定し、周辺の住宅との調和を図り、良好な住環境の整備を行うとともに、建築物の適切な規制・誘導を行うことで、無秩序な宅地化を防止するとともに、健全で利便性の高い住宅地の形成を図りながら、本地区の立地にふさわしい適正な土地利用の配置を行うことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>A 地区（一般住宅地区）</p> <p>周辺の住宅との調和を図り、良好な住環境の整備を行うことを基本とする。</p> <p>B 地区（沿道サービス地区）</p> <p>都市計画道路鳥屋野潟南部東西線沿線の交通利便性を活かし、生活利便施設を配置して土地利用の促進を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区（一般住宅地区）</p> <p>住宅地としての良好な環境の形成及び保全のため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置及び垣又は柵の構造について制限を定める。</p> <p>B 地区（沿道サービス地区）</p> <p>都市計画道路鳥屋野潟南部東西線沿線の交通利便性を活かし、生活利便施設の集積を図り、ゆとりある住宅地としての環境を創出するため、建築物の用途及び壁面の位置について制限を定める。</p>

地区の区分	地区の名称	A 地区（一般住宅地区）	B 地区（沿道サービス地区）
		地区の面積	約 13.7 ヘクタール
地区整備計画	建築行為の制限	土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 9 条第 3 項又は第 21 条第 4 項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二（い）項第 4 号（幼保連携型認定こども園及び集会所を除く。）、第 5 号、第 7 号及び第 9 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（は）項第 3 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（に）項第 2 号から第 5 号に掲げるもの (4) 店舗及び飲食店の床面積が 1,500 平方メートルを超えるもの (5) 事務所の床面積が 1,500 平方メートルを超えるもの (6) 建築基準法施行令第 130 条の 9 第 1 項の表（1）項から（4）項の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (7) 建築物付属自動車車庫の延べ面積が 3,000 平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二（い）項第 1 号（長屋を除く）、第 2 号、第 4 号（幼保連携型認定こども園及び集会所を除く。）、第 5 号及び第 9 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（は）項第 2 号、第 3 号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第二（に）項第 5 号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	135 平方メートル	—
		ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 (1) 土地区画整理事業の換地処分により生じる土地で、同一人が使用し、又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を 135 平方メートル以上ごと分割して生じた残りの土地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地	—

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から0.7メートル以上、隣地境界線から0.5メートル以上離さなければならない。 ただし、独立した自動車車庫及び物置等については、この制限は適用しない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0メートル以上、隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から15メートル以下とする。	—
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。ただし、高さを道路面より1.5メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合は、この限りではない。	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

住居や生活サービス、利便性の高い良好な住宅市街地を形成し、かつ保全するため。

長浜第二地区地区計画 建築制限概要表

用途地域内の建築物の用途制限																備考		
○ 建てられる用途 × 建てられない用途		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	長浜第二 A 地区地区計画	長浜第二 B 地区地区計画	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		
①②③④▲面積、階数などの制限があります																		
住宅（一戸建て・長屋）		○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲長屋は建築可 ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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1/2未満のもの		▲	▲	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	
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。 ▲農業物産所、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		
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	▲	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティング練習場等	×	×	×	×	▲	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設		用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	近商・商業・準工業のみ建築可	
		特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積3,000㎡を超えるもの	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)	
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡回派出所、一定規模以下の郵便業務等	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×		
	公衆浴場（個室付浴場を除く）	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	※一団地の敷地内について別に制限あり																	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	※3：トランクルーム以外は不可	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ▲農産物を生産、集荷、処理又は貯蔵するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性や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	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	×	②	○	○	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
建ぺい率	容積率	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	—	60% 80%	80%	60%	60%	60%		
	容積率	地域による容積率	100%	100%	150% 200%	150% 200%	200%	200%	200%	200%	200%	—	200% 300%	200% 400% 600%	200%	200%	200%	
		前面道路による容積率	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	4/10	—	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の高さ	絶対高さ制限	10m	10m	△	△	△	△	15m	△	△	△	△	△	△	△	△	
		北側斜線制限	5m+ 1.25	5m+ 1.25	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
		隣地斜線制限	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	20m+ 1.25	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	31m+ 2.5	
道路斜線制限		1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5		
日影規制	4h 1.5m	4h 1.5m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	4h 2.5h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	5h 3h 4m	対象建築物 一低・二低：軒高7m超又は地上3階以上 その他：高さ10m超	
その他	敷地の最低面積	△	△	△	△	△	△	135㎡	△	△	△	△	△	△	△	△		
	壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m	1m	△	△	△	△	0.7m	1.0m	△	△	△	△	△	△		
		隣地境界からの後退距離	△	△	△	△	△	△	0.5m	1.0m	△	△	△	△	△	△		
垣又は柵の構造	△	△	△	△	△	△	①	△	△	△	△	△	△	△	△	①道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。ただし、高さを道路面より1.5メートル以下としたもの、又はフェンス等で透視可能なものとした場合は、この限りではない。		

新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）

都市計画大学南1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大学南1丁目地区地区計画	
位 置	新潟市西区大学南一丁目の一部	
面 積	約5.9ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 新潟大学前駅から西へ約0.3キロメートルに位置し、国立大学法人新潟大学を核に発展してきた住宅主体の市街地の一角にある。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により道路・公園など都市基盤を整備するとともに地区計画を策定し、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、良好な市街地を形成し、かつ保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>A 地区 既存の住宅地に接しており、住宅を主体としたゆとりある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>B 地区 都市計画道路坂井上新町線の沿線の土地利用として、居住環境と調和した利便性の高い市街地の形成を図る。</p> <p>C 地区 都市計画道路坂井上新町線に面する一団の土地を活用し近隣市街地の利便に寄与する施設の誘導を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区 良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>B 地区 周辺の住環境に配慮しながら、沿道サービス施設や生活利便施設の立地を主体とした地区の形成及び保全のため、建築物の用途、壁面の位置及び垣又は柵の構造について制限を定める。</p> <p>C 地区 沿道サービスを主とした利便性の高い市街地を形成するため、建築物の用途、壁面の位置、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画街路 1 号 区画街路 2 号	幅員 14.0 メートル 幅員 8.0 メートル	延長 約 180 メートル 延長 約 141 メートル	
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	
		地区の面積	約 4.8 ヘクタール	約 0.5 ヘクタール	約 0.6 ヘクタール	
	建築物等に関する事項	建築行為の制限	土地区画整合法（昭和 29 年法律第 119 号）第 9 条第 3 項又は第 21 条第 4 項の公告の前日までは、建築物を建築してはならない。			
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二（い）項第 7 号に掲げるもの			
		建築物の敷地面積の最低限度	135 平方メートル	—	—	
			ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる土地で、同一人が使用し又は収益できる権利を有している連続した全ての土地を 135 平方メートル以上ごとに分割して生じた残りの土地 (3) 土地区画整理事業の換地処分により生ずる一筆の土地			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 0.5 メートル以上、隣地境界線から 0.5 メートル以上離さなければならない。 ただし、軒の高さが 3.0 メートル以下の独立した自動車車庫で外壁を有しないものについては、この制限は適用しない。			
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から 15 メートル以下とする。	—	—	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。				

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

利便性の高い良好な住宅市街地を形成し、かつ保全するため。





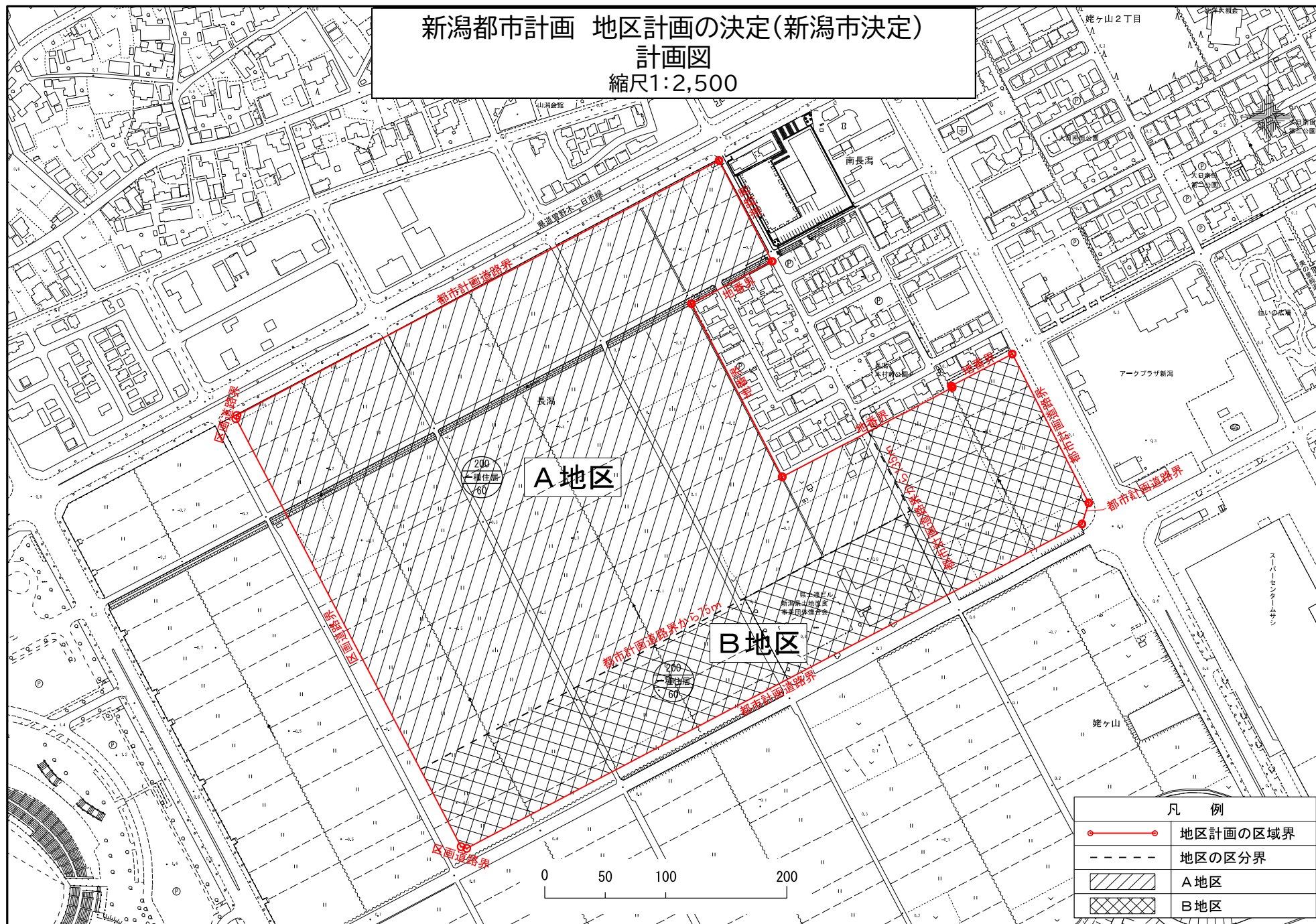
新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)  
総括図  
縮尺1:25,000



長潟第二地区 地区計画 約19.2ha

江南区  
Konan Ward

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)  
 計画図  
 縮尺1:2,500

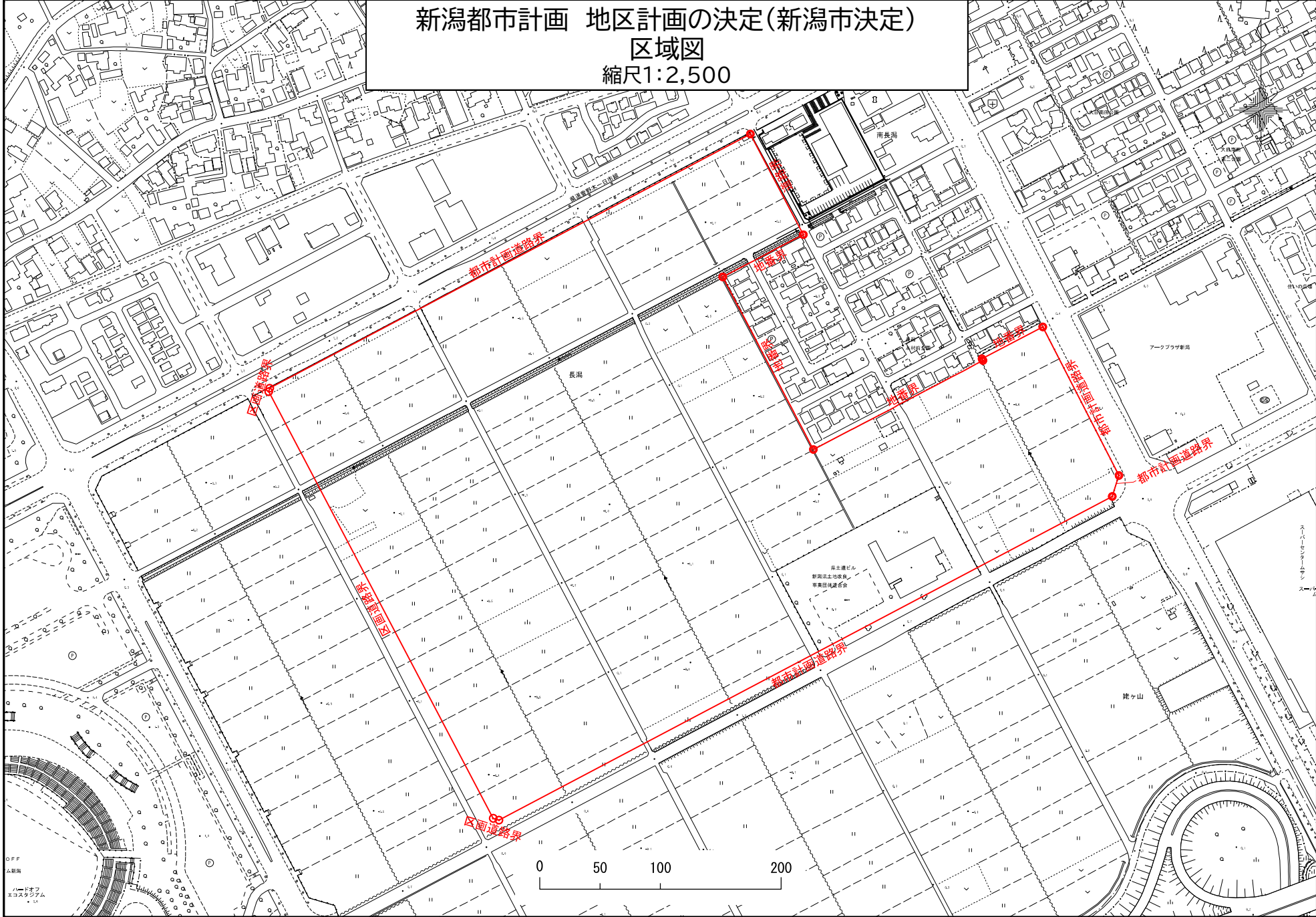


凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の区分界
	A 地区
	B 地区

新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

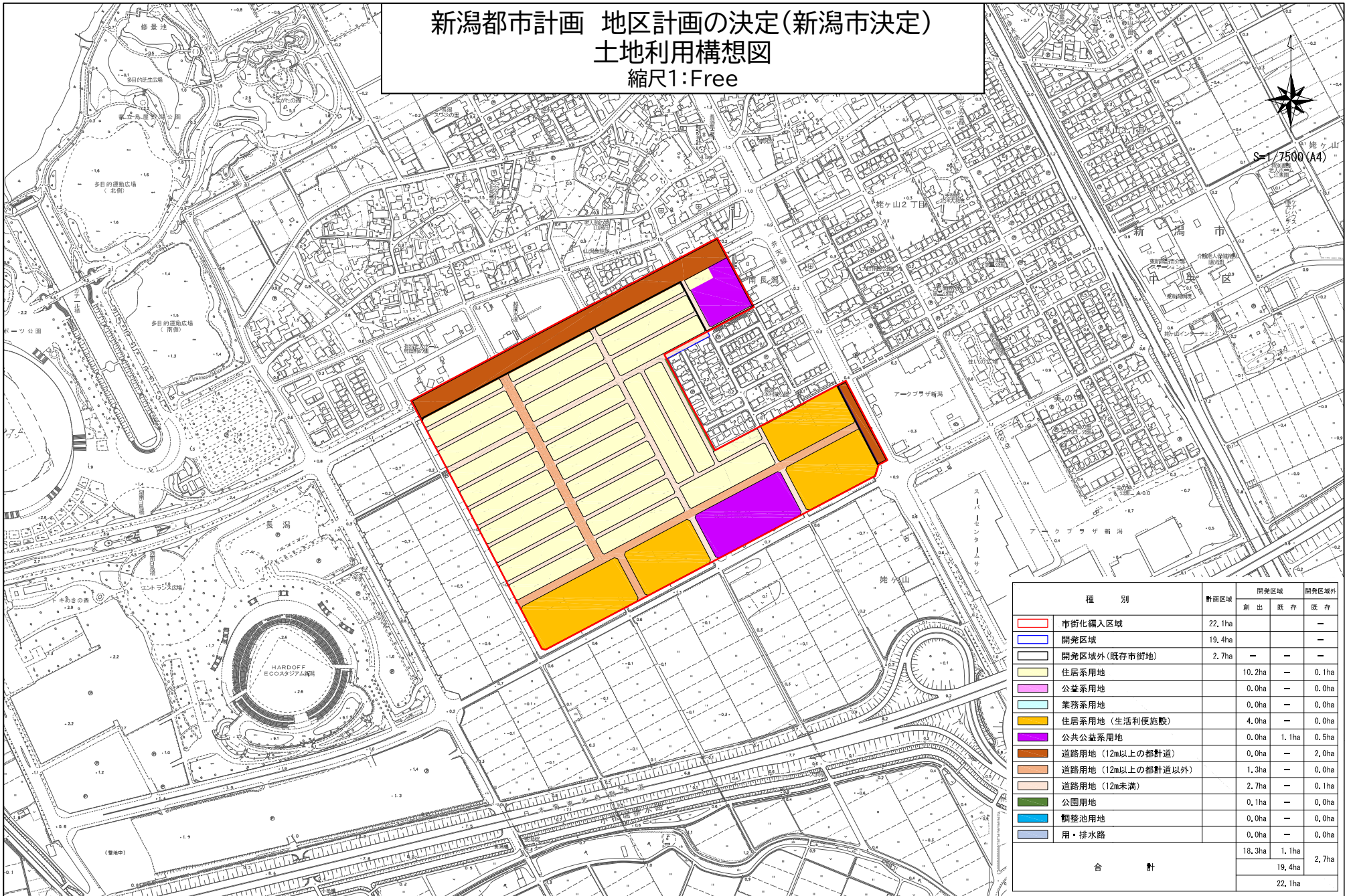
区域図

縮尺1:2,500



OFF  
山崎  
ハートオフ  
エコスタジアム

# 新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定) 土地利用構想図 縮尺1:Free



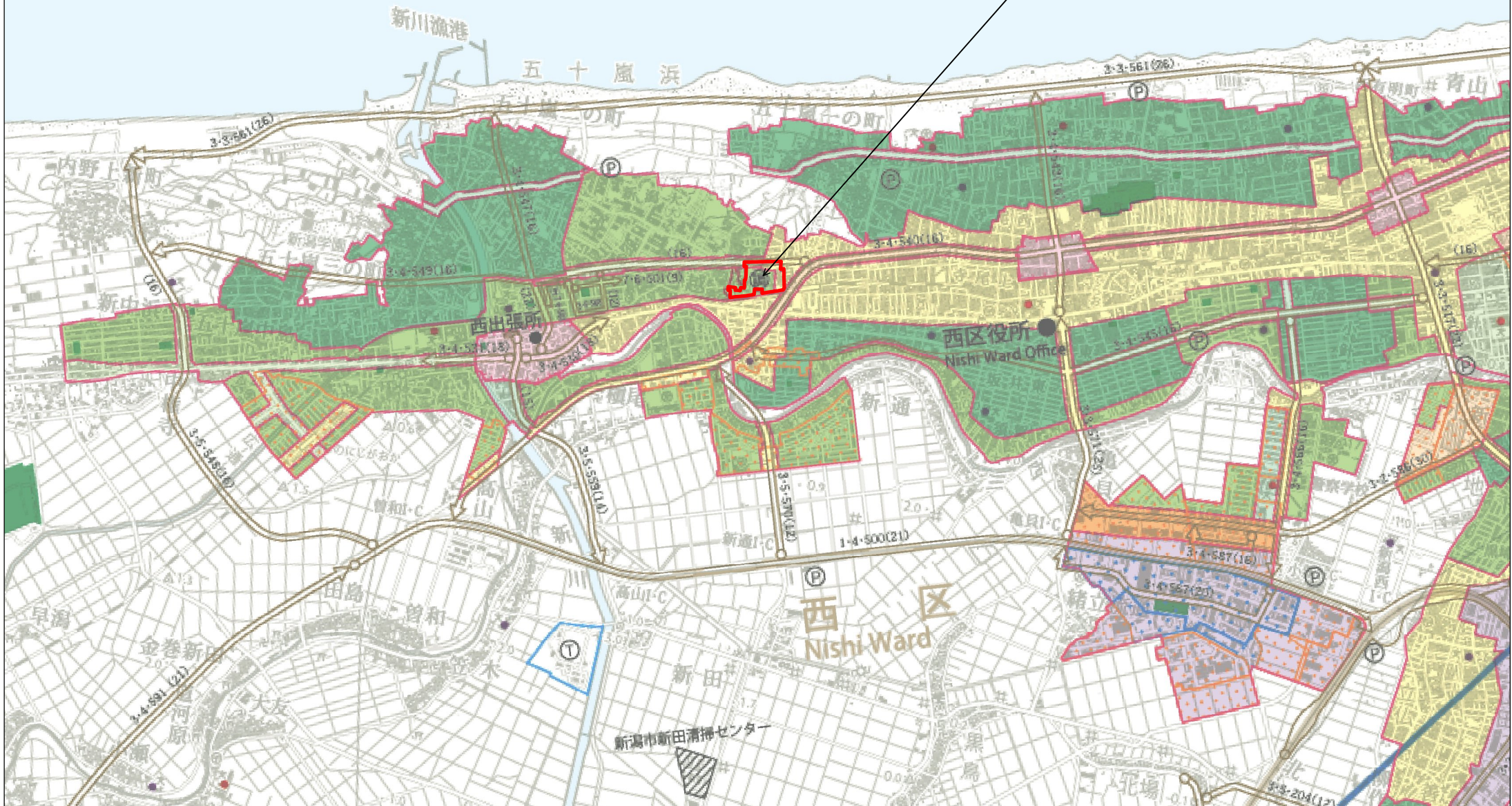
種 別	計画区域	開発区域		開発区域外
		創出	既存	既存
市街化圏入区域	22.1ha	-	-	-
開発区域	19.4ha	-	-	-
開発区域外(既存市街地)	2.7ha	-	-	-
住居系用地		10.2ha	-	0.1ha
公益系用地		0.0ha	-	0.0ha
業務系用地		0.0ha	-	0.0ha
住居系用地(生活利便施設)		4.0ha	-	0.0ha
公共公益系用地		0.0ha	1.1ha	0.5ha
道路用地(12m以上の都計道)		0.0ha	-	2.0ha
道路用地(12m以上の都計道以外)		1.3ha	-	0.0ha
道路用地(12m未満)		2.7ha	-	0.1ha
公園用地		0.1ha	-	0.0ha
調整池用地		0.0ha	-	0.0ha
用・排水路		0.0ha	-	0.0ha
合 計		18.3ha	1.1ha	2.7ha
			19.4ha	
			22.1ha	

0 0.5 1.0km

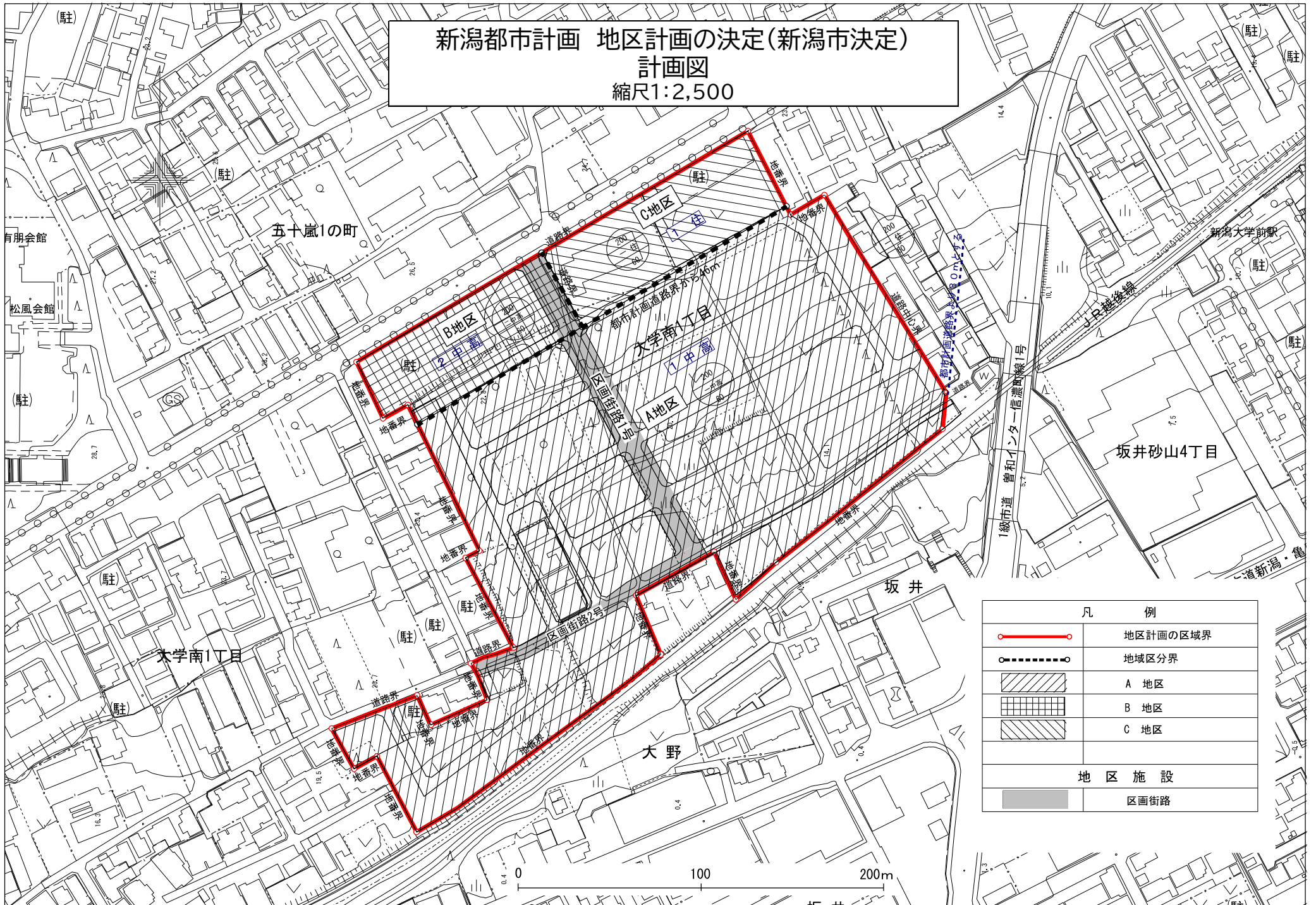
新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)  
総括図  
縮尺1:25,000



大学南1丁目地区 地区計画 約5.9ha



新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)  
 計画図  
 縮尺1:2,500



凡 例	
	地区計画の区域界
	地域区分界
	A 地区
	B 地区
	C 地区
地区施設	
	区画街路

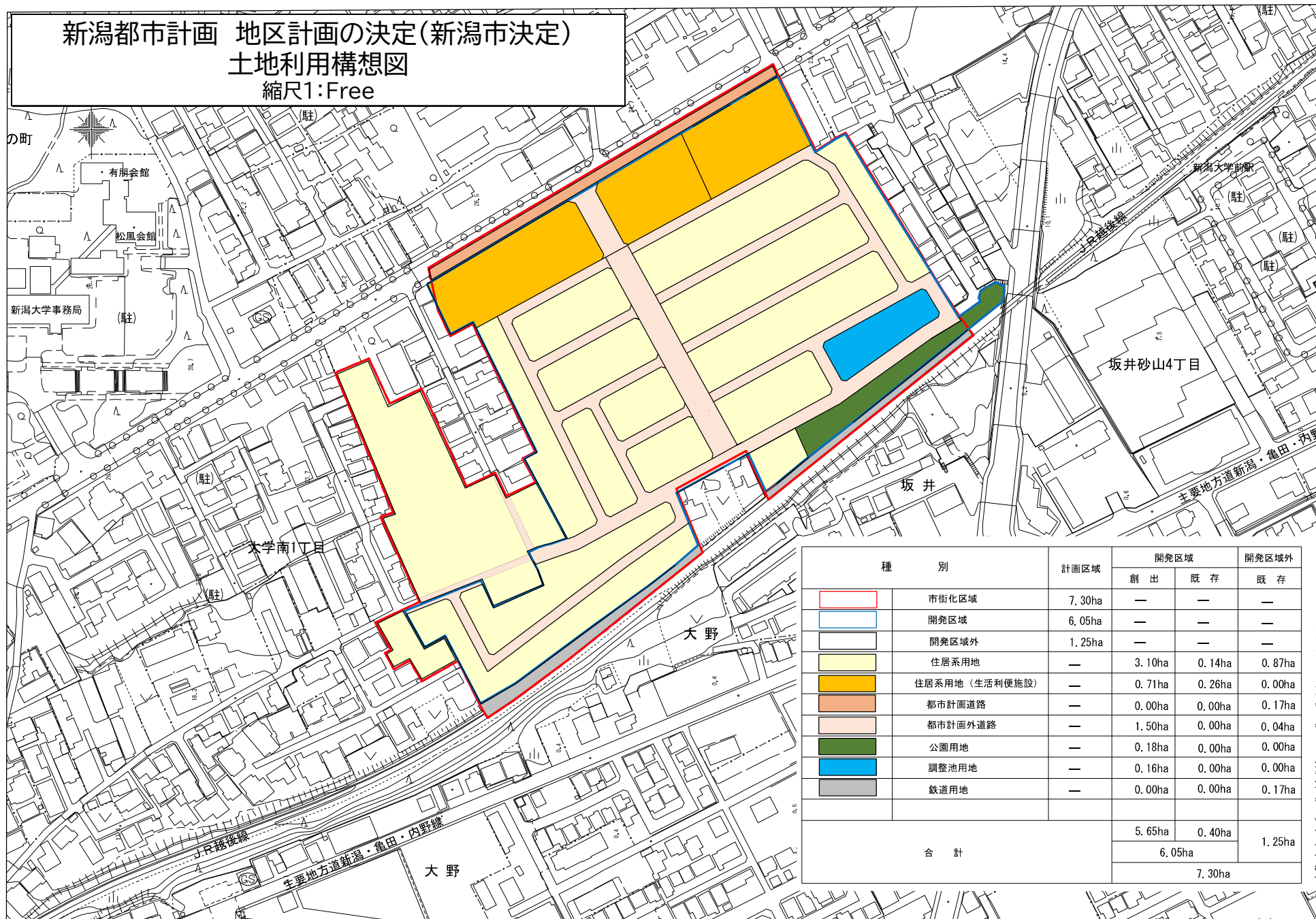
# 新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定)

## 区域図

縮尺1:2,500



# 新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定) 土地利用構想図 縮尺1:Free



種 別	計画区域	開発区域		開発区域外
		創出	既存	既存
市街化区域	7.30ha	—	—	—
開発区域	6.05ha	—	—	—
開発区域外	1.25ha	—	—	—
住居系用地	—	3.10ha	0.14ha	0.87ha
住居系用地(生活利便施設)	—	0.71ha	0.26ha	0.00ha
都市計画道路	—	0.00ha	0.00ha	0.17ha
都市計画外道路	—	1.50ha	0.00ha	0.04ha
公園用地	—	0.18ha	0.00ha	0.00ha
調整池用地	—	0.16ha	0.00ha	0.00ha
鉄道用地	—	0.00ha	0.00ha	0.17ha
合 計		5.65ha	0.40ha	1.25ha
		6.05ha		
		7.30ha		

0 200 400m



# 新潟都市計画 地区計画の決定

## 都市計画の案の理由書

### 1. 都市の将来像における位置づけ

新潟市都市計画基本方針では、目指す都市の姿に「市街地と田園・自然の多様な魅力が人をつなぐ多核連携都市新潟」を掲げ、国際拠点港湾や拠点空港などの国内外と結ばれる都市基盤を有する拠点性と、これまで守り育んできた田園・自然や地域が持つ多様な魅力や強みを活かし、ビジネスや交流、余暇や活動の場として、また住み続けたいまちとして人を惹きつけ、人と人、人と地域がつながり合うことで、様々な環境変化の中にあっても持続可能で暮らしやすい新潟市の実現を目指すこととしている。

また、市街地については公共交通と連動した土地利用や低未利用地の活用の促進を図るとともに、雇用の場の創出や交流人口の拡大など、市全体や区の持続的な発展につながる真に必要な開発を除き、市街地の拡大をこれまで以上に抑制することで、その規模を適切に維持することとしている。

本地区は、開発の必要性和確実性、地域の魅力創出、公共交通の活用・利用促進、防災・減災の観点などから地域特性を活かしつつ、本市の発展に繋がると判断したもので市街化区域への編入が予定されている。

### 2. 都市計画の必要性

良好で利便性の高い住宅市街地を形成し、かつ、保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

### 3. 位置、区域、規模の妥当性

当該地区は、JR 新潟駅から南に約 3.2km に位置しており、日本海東北自動車道「新潟亀田 IC」や国道 49 号亀田バイパス「姥ヶ山 IC」に近接しているほか、都市計画道路「鳥屋野潟公園線」、「鳥屋野潟南部東西線」に接し、都市計画道路「鳥屋野潟南部東線」、「弁天線」に近接した位置にある。

当該地区の周辺では、東側が昭和 45 年に、北側が平成 23 年に市街化区域に編入され、都市的土地利用が進められてきた。さらに、当該地区は「鳥屋野潟南部開発計画」として、新潟市の最上位計画である「新潟市総合計画 2030」に位置付けられており、また、現在、地区

の西側及び南側では、地域未来投資促進法による開発の手続きが進められているなど、計画的な都市開発が図られており、都市的土地利用のニーズが高い状況にある。

当該地区は、新潟県、新潟市、亀田郷土地改良区の三者（鳥屋野潟南部整備推進協議会）で策定した「鳥屋野潟南部開発計画」において、新しい都市機能の導入を推進するとしており、当該地区は「住居・交流拡大ゾーン」のうち「住居エリア」として位置付けられている。

また、「新潟市総合計画 2030」では、「鳥屋野潟南部開発地区における住居・交流拡大ゾーンの開発促進に向けたスムーズな手続き、調整を行うなど、複合拠点としての整備を促進する」地区として位置付けられている。

その上で、当該地区の東側、北側は、既成市街化区域に、西側、南側で地域未来投資促進法による開発地に周囲を囲まれ、いわゆる「穴抜け」市街化区域となることから、農業的、都市的土地利用のいずれにおいても支障が生ずることが確実なため、当該地区を市街化区域に編入し、地域未来投資促進法開発区域と一体的な土地利用を図るものである。

現在、周辺の既成市街地に低未利用地や、住宅需要に応じた一団の土地が存在しないことから、当該地区を市街化区域に編入し、既成市街地と一体的な土地利用を図りながら、住み続けていただく、選んでいただける住環境を整備することで、持続的に発展するまちづくりを進める必要がある。

なお、既に土地所有者全員の同意のもと、土地区画整理設立準備組合が発足されており、計画的な市街地整備が確実である。

# 新潟都市計画 地区計画の決定

## 都市計画の案の理由書

### 1. 都市の将来像における位置づけ

新潟市都市計画基本方針では、目指す都市の姿に「市街地と田園・自然の多様な魅力が人をつなぐ多核連携都市新潟」を掲げ、国際拠点港湾や拠点空港などの国内外と結ばれる都市基盤を有する拠点性と、これまで守り育んできた田園・自然や地域が持つ多様な魅力や強みを活かし、ビジネスや交流、余暇や活動の場として、また住み続けたいまちとして人を惹きつけ、人と人、人と地域がつながり合うことで、様々な環境変化の中にあっても持続可能で暮らしやすい新潟市の実現を目指すこととしている。

また、市街地については公共交通と連動した土地利用や低未利用地の活用を促るとともに、雇用の場の創出や交流人口の拡大など、市全体や区の持続的な発展につながる真に必要な開発を除き、市街地の拡大をこれまで以上に抑制することで、その規模を適切に維持することとしている。

本地区は、開発の必要性和確実性、地域の魅力創出、公共交通の活用・利用促進、防災・減災の観点などから地域特性を活かしつつ、本市の発展に繋がると判断したもので市街化区域への編入が予定されている。

### 2. 都市計画の必要性

良好で利便性の高い住宅市街地を形成し、かつ、保全するため、建築物等の適正な規制・誘導を行う必要があることから、地区計画を定める。

### 3. 位置、区域、規模の妥当性

当該地区は、JR 越後線新潟大学前駅から西に約 300m、国道 116 号新潟西バイパス「新通 IC」から約 3km に位置しており、都市計画道路「坂井上新町線」に接し、都市計画道路「桜木インター曽和線」、「小針坂井線」、「新通線」に近接した位置にある。

当該地区は、昭和 45 年に市街化区域に編入されたが、営農意欲の高い地域であったことから、昭和 61 年に「市街化編入区域を保留する区域」とされ、令和 6 年 3 月の定期見直しまで「特定保留」として扱われてきた。現在は、新潟市唯一の「市街化調整区域で用途地域が指定されている区域」として位置付けられた地区である。

他方、当該地区周辺は新潟大学の移転や JR 越後線新潟大学前駅の開業などにより、主に住宅地として都市的土地利用が進められてきたことから、都市的土地利用のニーズは依然として高く、既成市街地と一体的な土地利用が可能な地区である。

「新潟市都市計画基本方針」では、「市街地拡大の抑制と適正管理」や「公共交通と連動した土地利用の誘導」が謳われているが、当該地区は「大学南地区の整備促進」として位置付けられていることから、これら計画の実現にも寄与するものとなっている。

当該地区の現状は、市街化の進展により、住宅地で囲まれたことや、土地改良区が存在しない農振地域外であることから、生産基盤等の条件も十分ではなく農業的土地利用を継続することが困難な状況にある。

現在、周辺の既成市街地に低未利用地や、住宅需要に応じた一団の土地が存在しないことから、当該地区を市街化区域に編入し、既成市街地と一体的な土地利用を図りながら、住み続けていただく、選んでいただける住環境を整備することで、持続的に発展するまちづくりを進める必要がある。

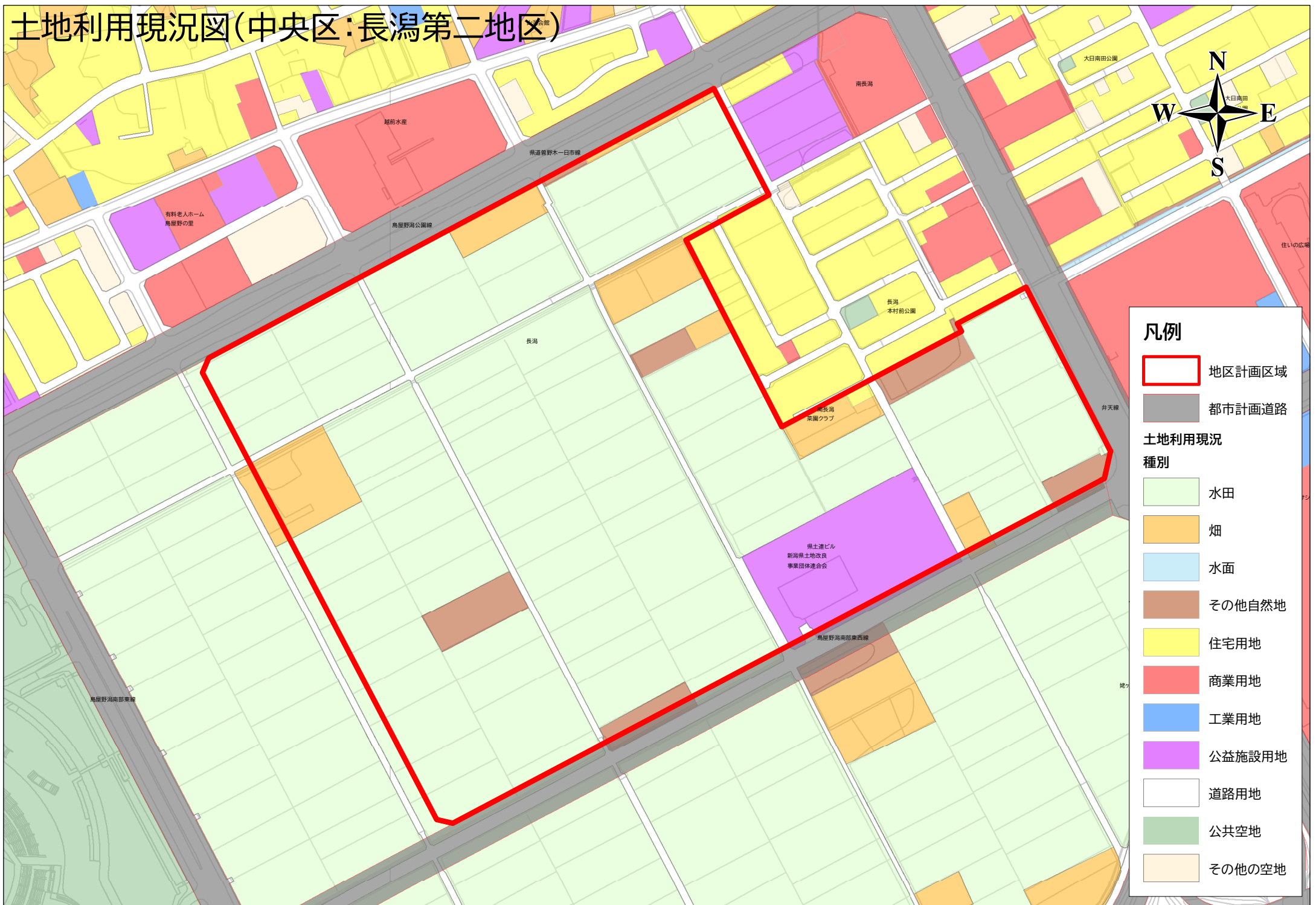
なお、当該地区では既に土地区画整理設立準備組合が発足されており、地権者の同意率も約 96% と高く、計画的な市街地整備が確実である。

# 都市計画策定経緯の概要

## 新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

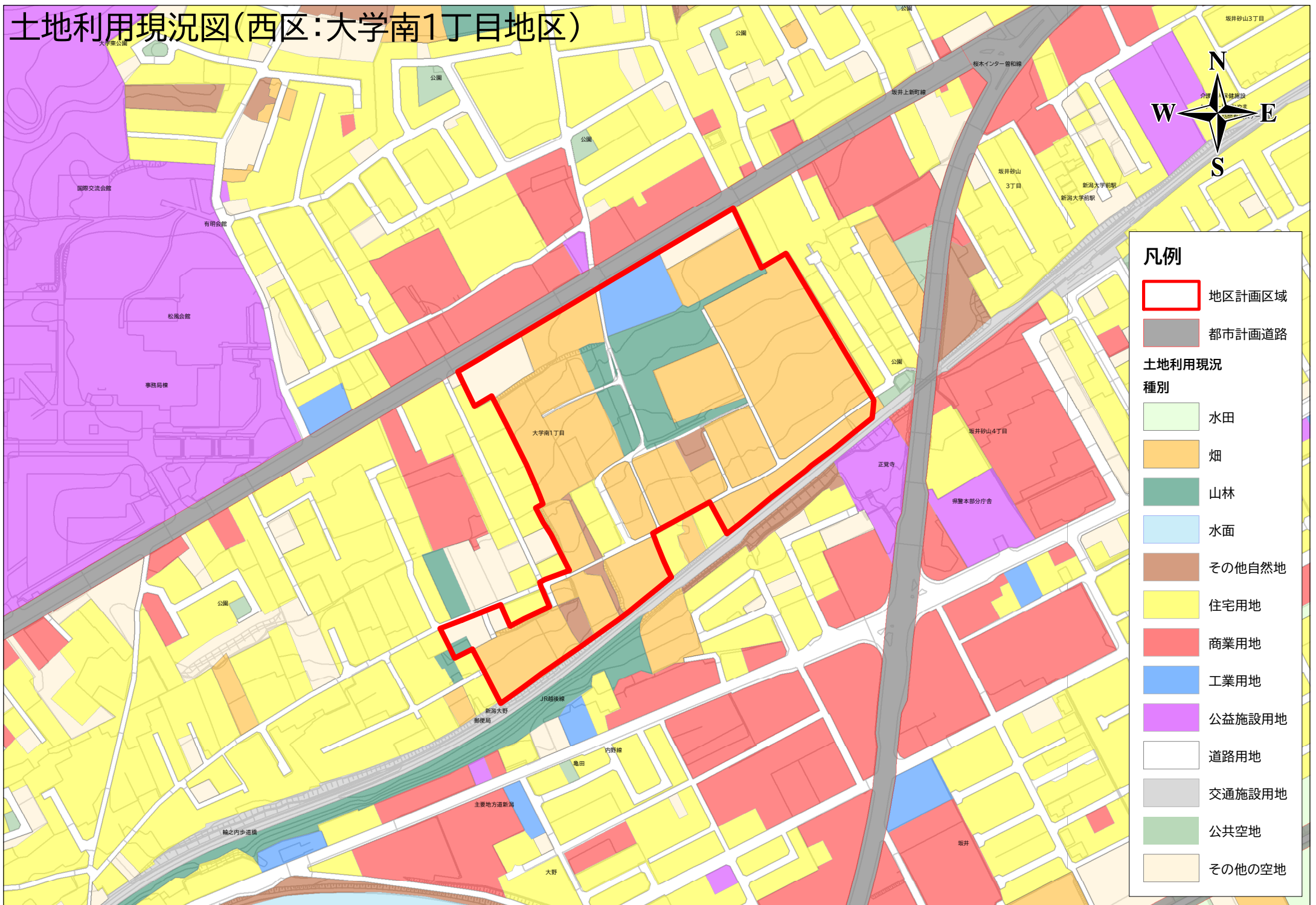
事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	令和 6年10月28日 から 令和 6年11月11日 まで	
新潟県意見照会 新潟県意見照会回答	令和 7年 1月20日 令和 7年 2月26日	
都市計画案の縦覧	令和 7年 3月12日 から 令和 7年 3月26日 まで	
新潟市都市計画審議会	令和 7年 3月 下旬	(予定)
新潟県知事協議 新潟県知事協議回答	令和 7年 3月 下旬 令和 7年 4月 上旬	(予定)
決定告示	令和 7年 5月 上旬	(予定)

# 土地利用現況図(中央区:長瀉第二地区)



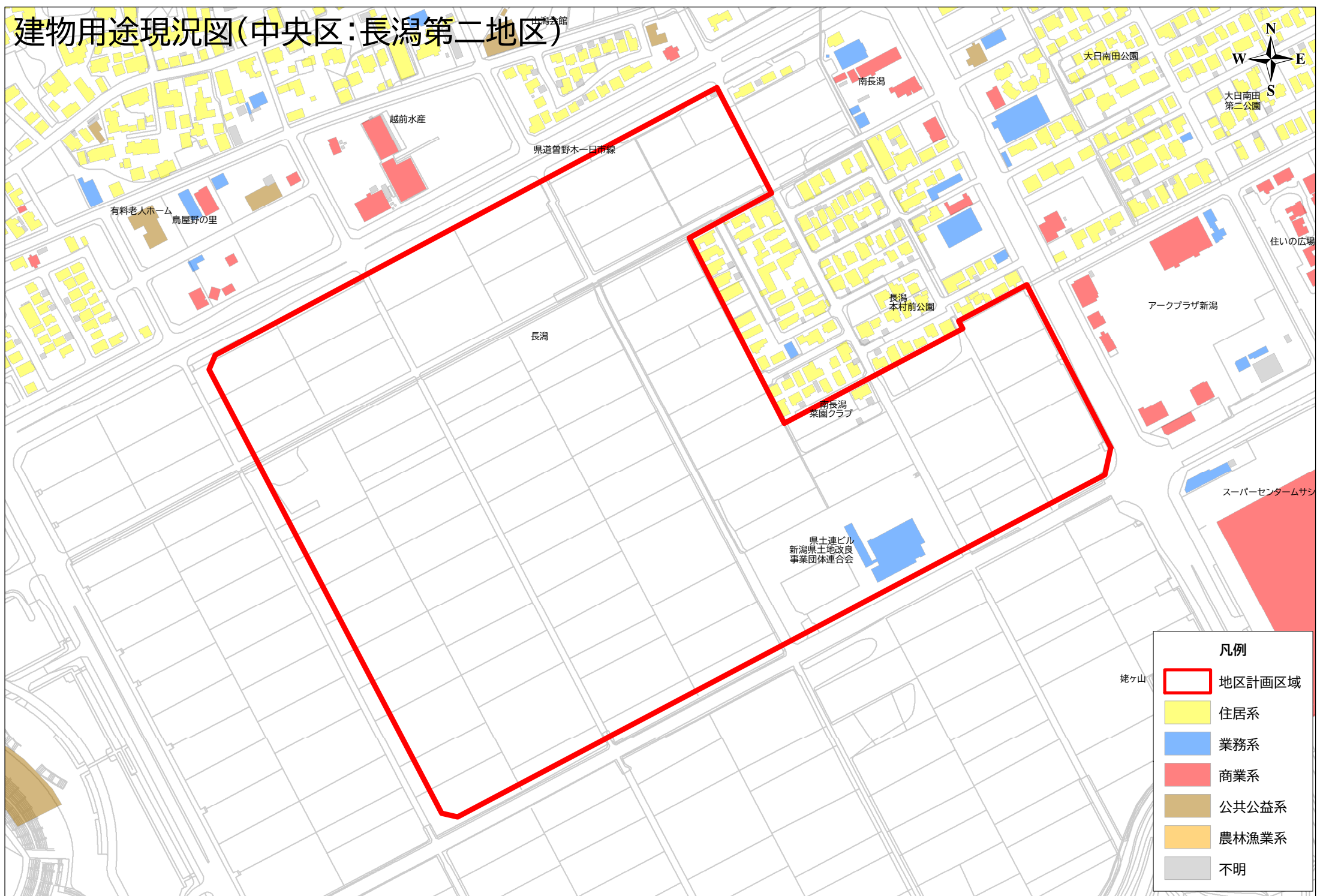
1:2,500

# 土地利用現況図(西区:大学南1丁目地区)



1:2,500

# 建物用途現況図(中央区:長潟第二地区)

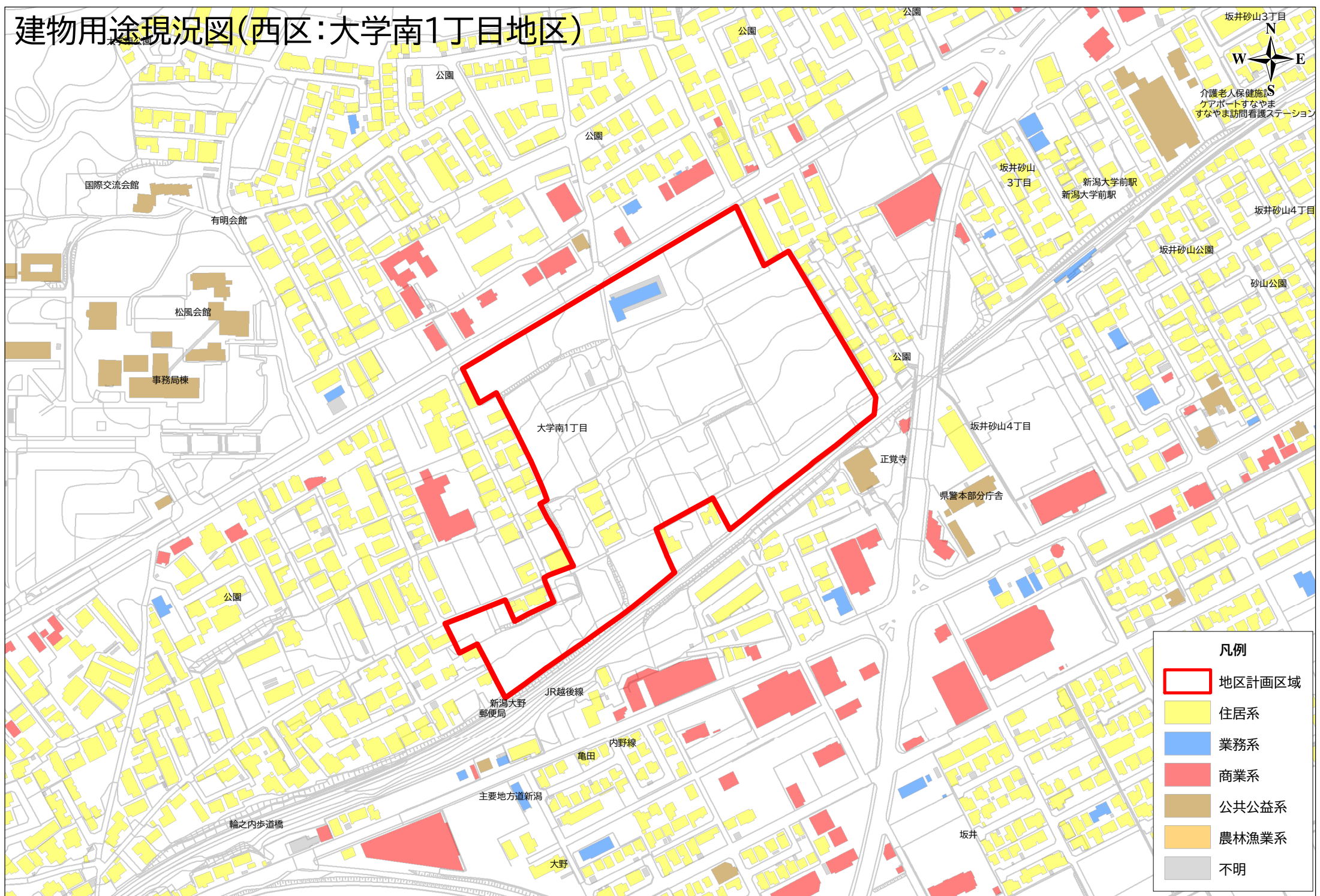


凡例	
	地区計画区域
	住居系
	業務系
	商業系
	公共公益系
	農林漁業系
	不明

1:2,500



# 建物用途現況図(西区:大学南1丁目地区)



1:2,500