

# 第138回新潟市都市計画審議会議案

と き 平成27年11月24日(火)  
午後2時から

ところ 白山会館 2階「大平明浄」

## 新 潟 市 都 市 計 画 審 議 会

(事務局 新潟市都市政策部都市計画課)

## 第 1 3 8 回新潟市都市計画審議会付議案件

議案番号	付 議 案 件
議案第 1 号	新潟都市計画区域の変更(新潟県指定)
議案第 2 号	新潟都市計画 区域区分の変更(新潟市決定)
議案第 3 号	新潟都市計画 用途地域の変更(新潟市決定)
議案第 4 号	新潟都市計画 都市再開発方針の決定(新潟市決定)
議案第 5 号	新潟都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 (新潟市決定)
議案第 6 号	新潟都市計画 高度利用地区の変更(新潟市決定)
議案第 7 号	新潟都市計画 地区計画の決定(新潟市決定) 【越前浜地区地区計画】

# 議案第1号

## 新潟都市計画区域の変更（新潟県指定）

### 1. 都市計画区域の名称

新潟都市計画区域

### 2. 都市計画区域に含まれる土地の区域

（新たに都市計画区域に含まれる土地の区域）

全域が都市計画区域に含まれる大字

新潟市	大字
	該当なし

一部区域が都市計画区域に含まれる大字

新潟市 西蒲区	大字	小字
	上小吉	

（都市計画区域から除外される土地の区域）

全域が都市計画区域から除外される大字

燕市	大字
	該当なし

一部区域が都市計画区域から除外される大字

燕市	大字	小字
	次新	字道下の一部

<参考>新潟都市計画区域に含まれる土地の区域の新旧対照表（別添）

<新旧対照表>

	変更前都市計画区域	新都市計画区域
都市計画区域名 及び面積(ha)	新潟都市計画区域 87,078ha (新潟市 72,610ha) (新発田市 10,669ha) (聖籠町 3,799ha)	新潟都市計画区域 87,078ha (新潟市 72,610ha) (新発田市 10,669ha) (聖籠町 3,799ha)
備考	最終指定日 新潟都市計画区域 平成26年3月28日	拡大する区域 0.4ha 縮小する区域 0.4ha

### 3. 変更の理由

#### 【行政境界の変更に伴う都市計画区域の変更】

新潟都市計画区域の境界としていた新潟市と燕市の行政境界上において、県営ほ場整備事業が実施され、平成26年3月11日付新潟県告示第308号で換地処分が行われたことに伴い、平成26年2月12日付総務省告示第29号により、平成26年3月12日を以て行政境界が変更された。これにより、今後も一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図るべき新潟都市計画区域の境界を、従来どおり、新潟市と燕市の行政境界とするため、変更された行政境界に合わせて新潟都市計画区域を変更する。

#### 【新潟市告示】

新潟市告示第57号

字区域の変更等について

地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条第1項の規定により、新潟市長から同市の字の区域を次のとおり変更する旨の届出があった。

なお、上の処分は、土地改良法（昭和24年法律第195条）第54条第4項の規定による換地の公告のあった日の翌日からその効力を生ずるものとする。

平成26年1月31日

新潟市長 篠田 昭

#### 【新潟県報】

新潟県告示第308号

土地改良法（昭和24年法律第195号）第89条の2第9項の規定により、新潟市及び燕市を地域とする県営区画整理（経営体育成基盤整備）事業次新地区に係る換地処分をした。

平成26年3月11日

新潟県知事 泉田 裕彦

平成26年3月11日（火）新潟県報 第19号

#### 【官報】

総務省告示第29号

市の境界変更

地方自治法（昭和22年法律第67号）第7条第1項の規定により、新潟県新潟市と燕市との境界を次のとおり変更する旨、新潟県知事から届出があったので、同条第7項の規定に基づき、告示する。

右（上）の処分は、平成26年3月12日からその効力を生ずるものとする。

平成26年2月12日

総務大臣 新藤 義孝

平成26年2月12日 水曜日 官報 第6227号

## 議案第2号

# 新潟都市計画区域区分の変更

(新潟市決定・新潟県決定)

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。

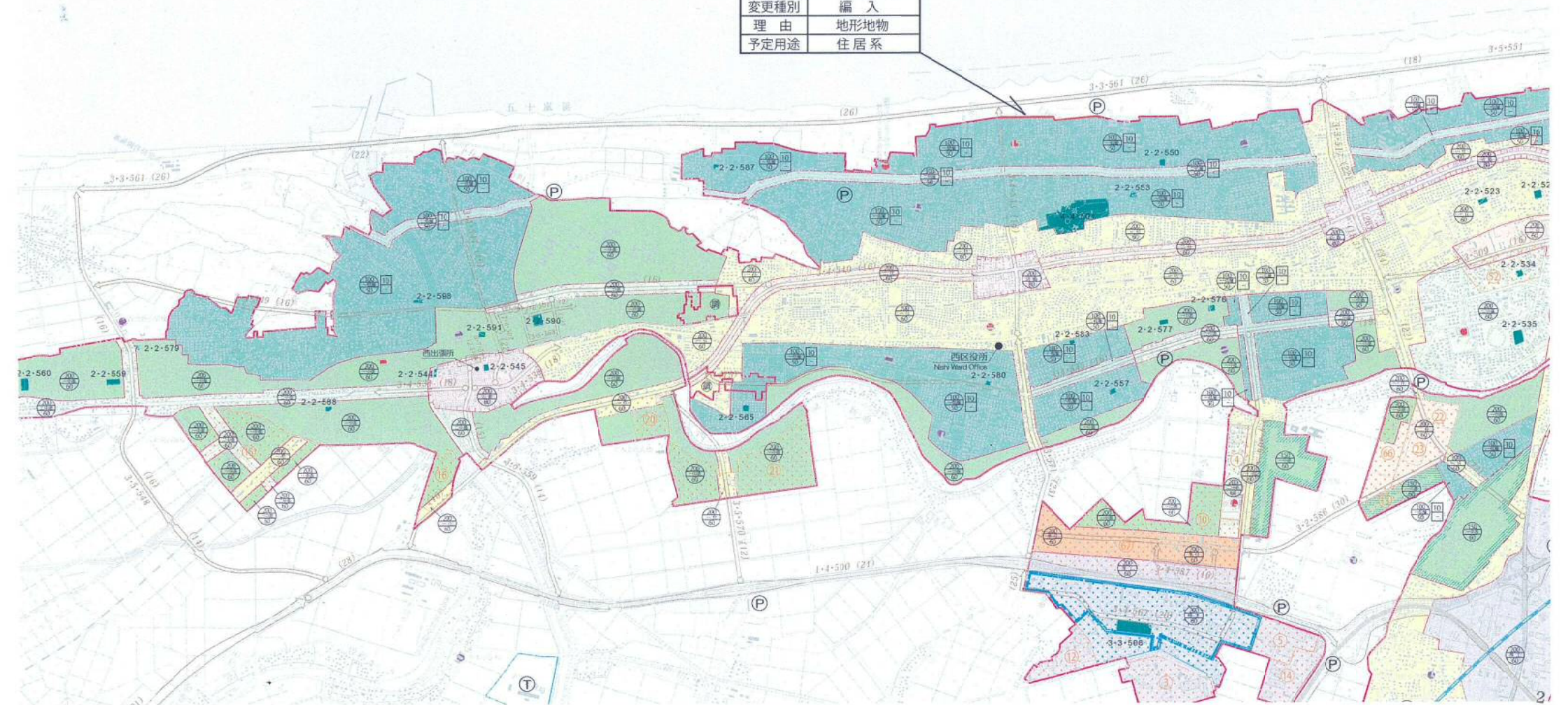
### 2. 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成12年 (基準年)	平成27年 (目標年次)
都市計画区域内人口	904.3千人	923.1千人
市街化区域内人口	705.8千人	750.9千人
配分する人口	—	742.7千人
保留する人口	—	8.2千人
(特定保留)	—	1.1千人
(一般保留)	—	7.1千人

※ (変更なし)

# 総括図 縮尺1:25,000

番号	1
地区名	上新栄町
面積	0.5ha
変更種別	編入
理由	地形地物
予定用途	住居系





# 総括図 縮尺1:25,000

番号	2
地区名	上小吉
面積	0.4 ha
変更種別	調整区域編入
理由	境界変更
予定用途	-

番号	3
地区名	燕市次新
面積	0.4 ha
変更種別	非線引に変更
理由	境界変更
予定用途	-



# 計画図 縮尺1:2,500

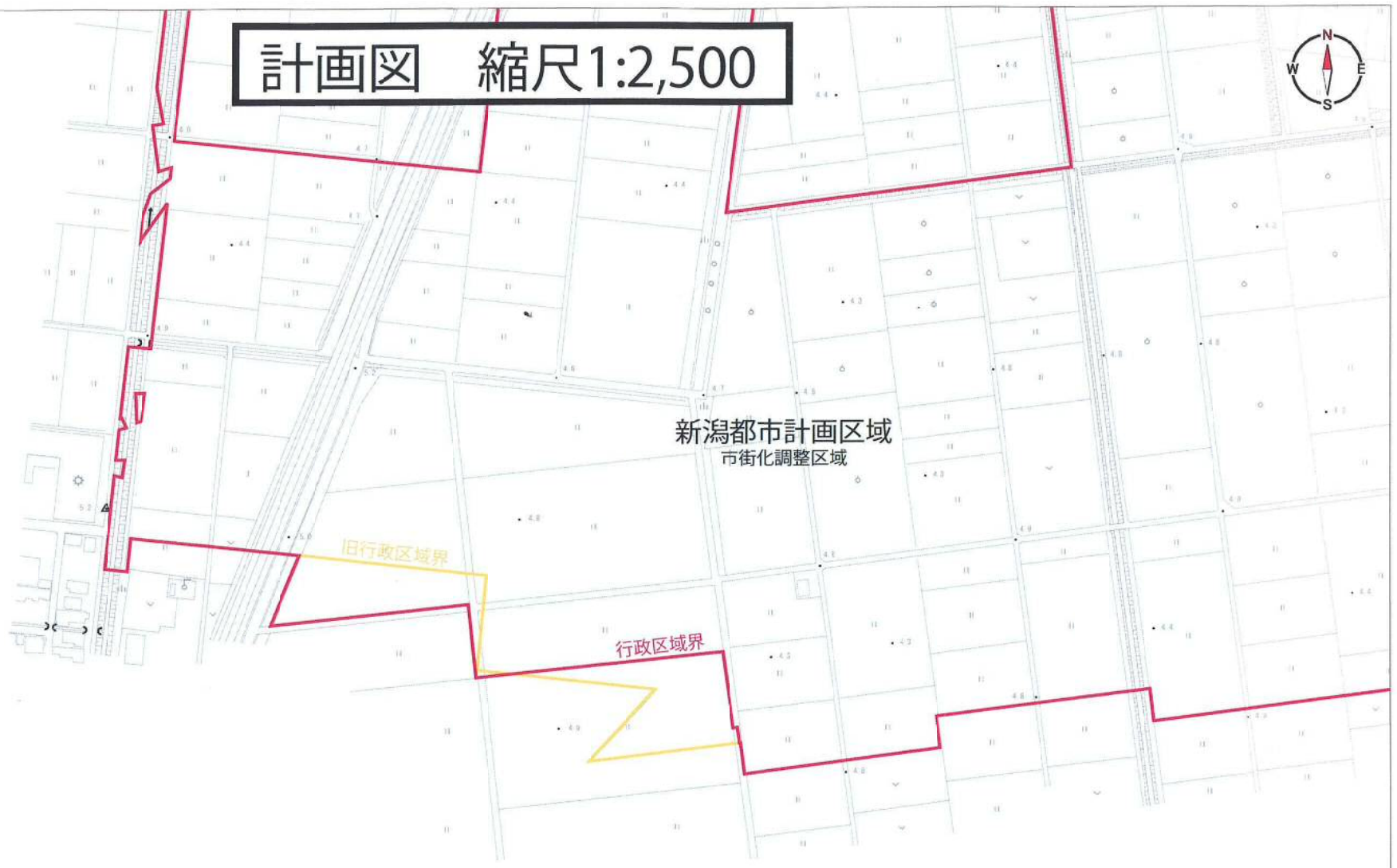
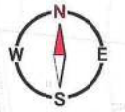


凡例	
変更前	
変更後	





# 計画図 縮尺1:2,500



新潟都市計画区域  
市街化調整区域

旧行政区域界

行政区域界

燕弥彦都市計画区域  
非線引き白地

凡 例	
変更前	
変更後	



## 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12年 (基準年)	平成27年 (目標年次)
都市計画区域内人口	904.3千人	923.1千人
市街化区域内人口	705.8千人	750.9千人
配分する人口	—	742.7千人
保留する人口	—	8.2千人
(特定保留)	—	1.1千人
(一般保留)	—	7.1千人

(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12年 (基準年)	平成27年 (目標年次)
都市計画区域内人口	904.3千人	923.1千人
市街化区域内人口	705.8千人	750.9千人
配分する人口	—	742.7千人
保留する人口	—	8.2千人
(特定保留)	—	1.1千人
(一般保留)	—	7.1千人

※ (変更なし)

## 都市計画（案）の理由書

### 【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、新潟市西区上新栄町地区の一部（A＝約 0.5ha）を市街化区域に編入し、新発田市五十公野地区の一部（A＝約 0.1ha）を市街化調整区域に編入する。

また、燕弥彦都市計画区域から新潟市西蒲区上小吉地区の一部（A＝約 0.4ha）を市街化調整区域に編入し、燕弥彦都市計画区域に編入する燕市次新地区の一部（A＝約 0.4ha）を市街化調整区域から除外する。

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	15,456	15,456	0 (0.4 増)
市街化調整区域面積	71,622	71,622	0 (0.4 減)

### 【都市計画変更の必要性】

#### ① 上新栄町地区

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。

#### ② 五十公野地区

区域区分決定時に市街化区域に指定されたが、当該区域は土地区画整理事業から外れ、隣接する市街化調整区域の山林と一体となっている区域であり、現に市街化されておらず、今後も計画的市街地形成が図られる見込みがない土地の区域である。

このため、都市計画区域マスタープランの区域区分の方針に基づき、市街化調整区域に変更する。

#### ③ 上小吉地区

県営ほ場整備事業に伴う換地処分により、都市計画区域の境界としていた新潟市と燕市の行政境界が変更となったことから、変更された行政境界を都市計画区域の境界に変更し、併せて区域区分を市街化調整区域に変更する。

#### ④ 次新地区

県営ほ場整備事業に伴う換地処分により、都市計画区域の境界としていた新潟市と燕市の行政境界が変更となったことから、変更された行政境界を都市計画区域の境界に変更し、併せて市街化調整区域から除外する。

### 【編入予定箇所的位置】

#### (1) 市街化区域編入予定箇所

上新栄町地区（新潟市西区上新栄町 2 丁目、5 丁目の各一部）……………新潟市決定



- (2) 市街化調整区域編入予定箇所  
五十公野地区（新発田市五十公野の一部）……………新潟県決定
- (3) 市街化調整区域編入予定箇所  
上小吉地区（新潟市西蒲区上小吉の一部）……………新潟市決定
- (4) 燕弥彦都市計画区域に編入し、市街化調整区域から除外する予定箇所  
燕市次新地区（燕市次新の一部）……………新潟県決定

【編入地区の規模】

区域及び規模は、新潟都市計画区域のうち、1地区、 $A=0.5\text{ha}$  について市街化区域へ編入し、市街化調整区域へ1地区、 $A=0.1\text{ha}$  を編入する。

また、新潟市と燕市の行政区域界の変更に伴い、市街化調整区域に $A=0.4\text{ha}$  を編入し、 $A=0.4\text{ha}$  を新潟都市計画区域から除外する。

# 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。

都市計画区域、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 (最終変更平成26年3月28日) (単位: ha)

市町村名	行政区域	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
新潟市	72,610	72,610	12,904	59,706
新発田市	53,282	10,669	1,569	9,100
聖籠町	3,799	3,799	982	2,817
合計	129,691	87,078	15,456	71,622

端数処理のため、合計値が合わない欄がある。

### (2) 変更方針

#### ① 上新栄町地区

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。

#### ② 五十公野地区

区域区分決定時に市街化区域に指定されたが、当該区域は土地区画整理事業から外れ、隣接する市街化調整区域の山林と一体となっている区域であり、現に市街化されておらず、今後も計画的市街地形成が図られる見込みがない土地の区域である。

このため、都市計画区域マスタープランの区域区分の方針に基づき、市街化調整区域に変更する。

#### ③ 上小吉地区

県営ほ場整備事業に伴う換地処分により、都市計画区域の境界としていた新潟市と燕市の行政境界が変更となったことから、変更された行政境界を都市計画区域の境界に変更し、併せて区域区分を市街化調整区域に変更する。

#### ④ 次新地区

県営ほ場整備事業に伴う換地処分により、都市計画区域の境界としていた新潟市と燕市の行政境界が変更となったことから、変更された行政境界を都市計画区域の境界に変更し、併せて市街化調整区域から除外する。

## 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)
S45年11月	当初決定	58,259	11,960	46,299
S53年6月	第1回見直し	58,358	12,358	46,000
S58年3月	行政区域変更	58,340	12,358	45,982
S61年3月	第2回見直し	58,347	12,609	45,738
S62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
H3年12月	第3回見直し	58,250	13,065	45,185
H5年10月	随時変更	58,250	13,134	45,116
H9年3月	随時変更	58,250	13,168	45,082
H12年2月	第4回見直し	57,876	13,924	43,952
H16年3月	随時変更	57,876	13,933	43,943
H16年5月	法律改正による	57,876	13,933	43,943
H23年3月	第5回見直し	87,078	15,446	71,632
H26年3月	随時変更	87,078	15,456	71,622



### 3. 変更の内容

#### (1) 人口

(単位：千人)

新潟都市計画 区 域	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 12 年	928	904	706	928	904	706
平成 27 年	946	923	(8) 751	946	923	(8) 751

市街化区域の平成 27 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

行政区域 (ha)	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)			
(全体) 129,691	87,078	15,456	0.5	0.1	0.4	15,456	14	67
(新潟市) 72,610	72,610	12,904	0.5	0	0.5	12,904	14	
(新発田市) 53,282	10,669	1,569	0	0.1	-0.1	1,569	0	
(聖籠町) 3,799	3,799	982	0	0	0	982	0	

可住地人口密度は保留された区域を含んだものである。

端数処理のため、合計値が合わない欄がある。

#### 4. 箇所別調書

##### (1) 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
1	新潟市	上新栄町	0.5ha	住居系	地形地物の位置の変更	
	計	1地区	0.5ha			

##### (2) 市街化調整区域編入予定箇所（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
4	新発田市	五十公野	0.1ha	—	現況は山林で、計画的な市街地整備の見込みがないため	
	計	1地区	0.1ha			

この他、新たに新潟都市計画区域となる新潟市西蒲区上小吉地区（A=0.4ha）を市街化調整区域に編入する。（新潟市決定）

また、新たに燕弥彦都市計画区域となる燕市次新地区（A=0.4ha）を新潟都市計画区域区分の市街化調整区域から除外する。（新潟県決定）

##### (3) 市街化区域編入が保留される箇所

番号	市町村名	地区名	面積	予定用途	編入理由	備考
4.2	新潟市	大学南	7.3ha	住居系	土地区画整理事業	
4.3	新潟市	坂井	6.5ha	住居系	土地区画整理事業	
	計	2地区	13.8ha			

## 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	平成27年 6月30日から 平成27年 7月14日まで	
素案説明会	平成27年 7月 4日	
公聴会	平成27年 8月 1日（中止）	意見申出書の提出が 無かったため中止。
新潟県事前照会	平成27年 7月24日	
新潟県事前照会回答	平成27年 8月20日	
国土交通省事前協議	平成27年 8月19日	
国土交通省事前協議回答	平成27年10月13日	
都市計画案の縦覧	平成27年10月23日から 平成27年11月 6日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年11月24日	
新潟県知事意見照会	平成27年11月下旬（予定）	
新潟県知事意見照会回答	平成27年12月上旬（予定）	
国土交通大臣同意協議	平成27年12月上旬（予定）	
国土交通大臣同意回答	平成28年 1月上旬（予定）	
決定告示	平成28年 1月中旬（予定）	



# 議案第3号

## 新潟都市計画用途地域の変更（新潟市決定）

新潟都市計画用途地域を、次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 高さの限度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 200 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	
小 計	約 1,143 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	10m	
第二種低層 住居専用地域	約 18 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	
小 計	約 76 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	10m	
第一種中高層 住居専用地域	約 263 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	
小 計	約 1,830 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
第二種中高層 住居専用地域	約 17 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	
小 計	約 701 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
第一種住居地域	約 3,898 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
第二種住居地域	約 484 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
準住居地域	約 206 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
近隣商業地域	約 12 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
	約 395 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	
	約 267 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	約 674 ha					
商業地域	約 18 ha	20/10 以下	8/10 以下*	—	—	
	約 285 ha	40/10 以下	8/10 以下*	—	—	
	約 108 ha	60/10 以下	8/10 以下*	—	—	
小 計	約 411 ha					
準工業地域	約 1,613 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
工業地域	約 648 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
工業専用地域	約 739 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
合 計	約 12,920 ha					

※建築基準法の規定による

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 理 由

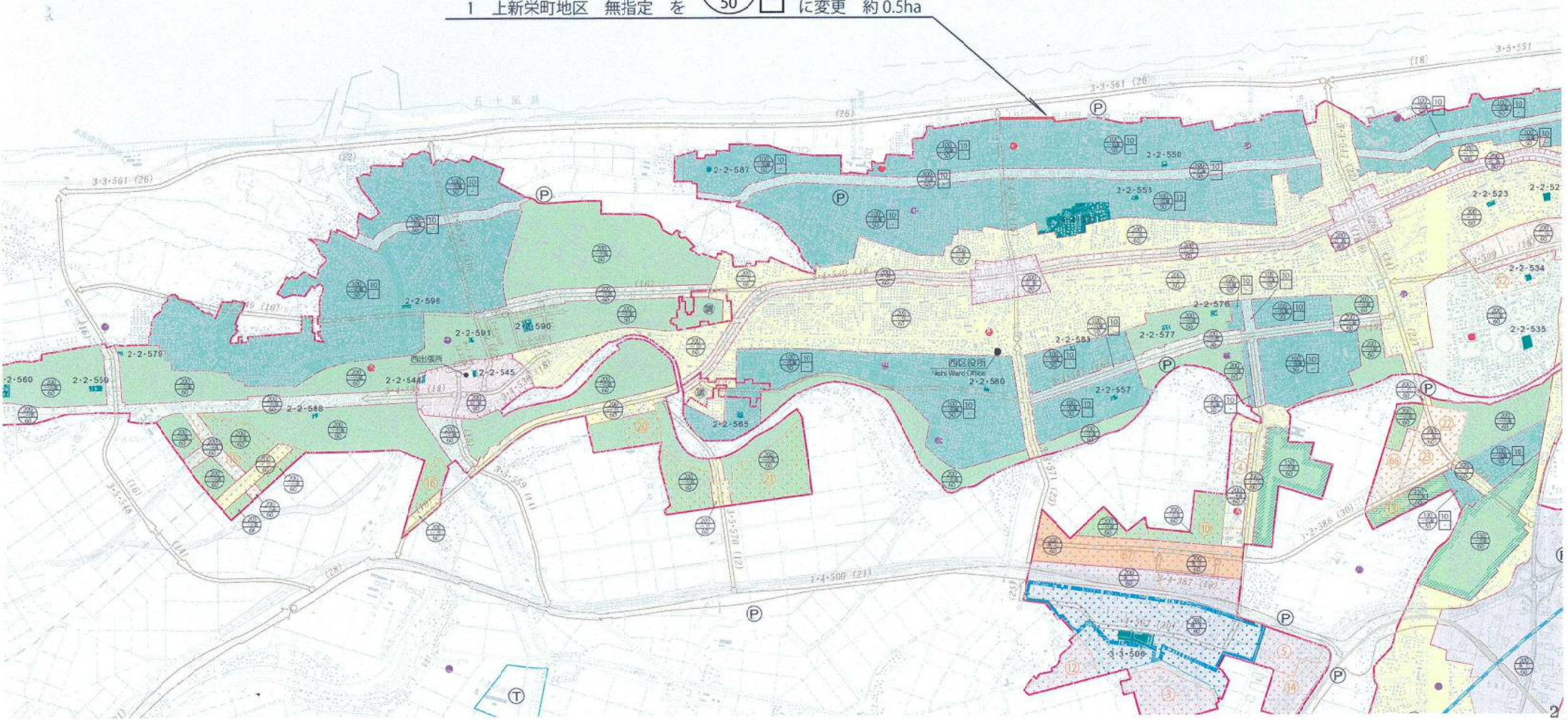
上新栄町について、用途地域の境界としている地形地物の位置の変更に伴い用途地域を変更する。

# 総括図 縮尺1:25,000

1 上新栄町地区 無指定を 

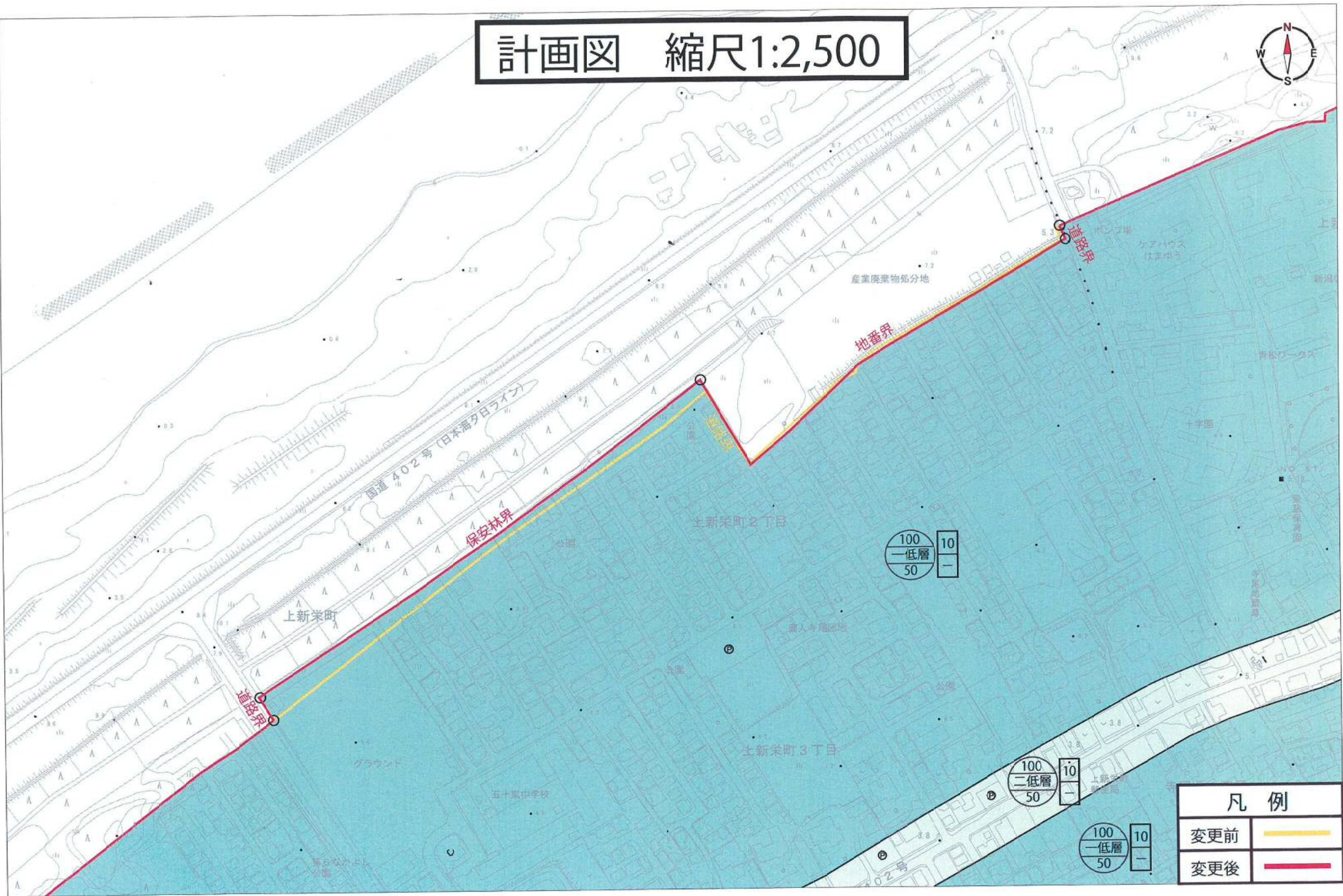
100	10
—低層	—
50	—

 に変更 約0.5ha





# 計画図 縮尺1:2,500



凡例	
変更前	
変更後	

0 100 500m

議案第3号 参考資料

新潟都市計画用途地域 新旧対照計画書

旧

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	そ の 他 及 び 備 考
第1種低層 住居専用地域	約 200 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
	約 1,143 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小計	約 1,343						10.4%
第2種低層 住居専用地域	約 18 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
	約 76 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小計	約 94						0.7%
第1種中高層 住居専用地域	約 263 ha	15/10以下	6/10以下		—		
	約 1,830 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 2,093 ha						16.2%
第2種中高層 住居専用地域	約 17 ha	15/10以下	6/10以下		—		
	約 701 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 717 ha						5.5%
第1種住居地域	約 3,898 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 3,898 ha						30.2%
第2種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 484 ha						3.7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 206 ha						1.6%
近隣商業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下		—		
	約 395 ha	20/10以下	8/10以下		—		
	約 267 ha	30/10以下	8/10以下		—		
小計	約 674 ha						5.2%
商業地域	約 18 ha	20/10以下	8/10以下※		—		
	約 285 ha	40/10以下	8/10以下※		—		
	約 108 ha	60/10以下	8/10以下※		—		
小計	約 411 ha						3.2%
準工業地域	約 1,613 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 1,613 ha						12.5%
工業地域	約 648 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 648 ha						5.0%
工業専用地域	約 739 ha	20/10以下	6/10以下		—		
小計	約 739 ha						5.7%
合 計	約 12,919 ha						100%

※：建築基準法の規定による

新

新潟都市計画用途地域（新潟市決定）

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	そ の 他 及 び 備 考
第1種低層 住居専用地域	約 200 ha 約 1,143 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m -	- -	10m 10m	
小計	約 1,343						10.4%
第2種低層 住居専用地域	約 18 ha 約 76 ha	10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下	1.0m -	- -	10m 10m	
小計	約 94						0.7%
第1種中高層 住居専用地域	約 263 ha 約 1,830 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		- -		
小計	約 2,093 ha						16.2%
第2種中高層 住居専用地域	約 17 ha 約 701 ha	15/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下		- -		
小計	約 717 ha						5.5%
第1種住居地域	約 3,898 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 3,898 ha						30.2%
第2種住居地域	約 484 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 484 ha						3.7%
準住居地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 206 ha						1.6%
近隣商業地域	約 12 ha 約 395 ha 約 267 ha	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下		- - -		
小計	約 674 ha						5.2%
商業地域	約 18 ha 約 285 ha 約 108 ha	20/10以下 40/10以下 60/10以下	8/10以下※ 8/10以下※ 8/10以下※		- - -		
小計	約 411 ha						3.2%
準工業地域	約 1,613 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 1,613 ha						12.5%
工業地域	約 648 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 648 ha						5.0%
工業専用地域	約 739 ha	20/10以下	6/10以下		-		
小計	約 739 ha						5.7%
合 計	約 12,920 ha						100%

※：建築基準法の規定による



# 新潟都市計画 用途地域(上新栄町地区)の変更 都市計画の案の理由書

## 1. 地区概況

上新栄町地区は、新潟市西区上新栄町2丁目地内、同5丁目地内で、飛砂防備保安林の南側に位置しています。

現況の土地利用は、隣接する市街化区域と一体的に利用された公共施設用地や宅地のほか、原野となっています。

都市計画では、市街化調整区域に区分され、用途地域の決定はありません。

## 2. 地区の経過と土地利用状況

### 【経過】

昭和45年11月 当初線引きで市街化調整区域に区分

### 【土地利用状況】

現在、用途地域が無指定の区域を第一種低層住居専用地域に変更する区域は約0.5ヘクタールで、土地利用状況は、隣接する市街化区域と一体的に利用された公共施設用地や宅地のほか、原野となっています。

## 3. 用途地域を変更する理由

これまで市街化区域と市街化調整区域の境界、並びに用途地域の境界としていた保安林等の変更に伴い、変更後の位置に境界を変更します。

## 都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 用途地域の変更（新潟市決定）

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	平成27年 6月30日から 平成27年 7月14日まで	
素案説明会	平成27年 7月 4日	
公聴会	平成27年 8月 1日（中止）	意見申出書の提出が 無かったため中止。
新潟県事前照会	平成27年 7月24日	
新潟県事前照会回答	平成27年 8月20日	
都市計画案の縦覧	平成27年10月23日から 平成27年11月 6日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年11月24日	
新潟県知事意見照会	平成27年11月下旬（予定）	
新潟県知事意見照会回答	平成27年12月上旬（予定）	
決定告示	平成28年 1月中旬（予定）	

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

## 1. まちづくりの理念

「新潟市都市計画基本方針」（平成20年7月策定）において、本市が目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市」とし、都市全体構造の一要素とする拠点のうち、都市活動の拠点として古町、万代、新潟駅周辺を包含した区域を「都心」として位置付けている。

また、都市の「顔」である都心の強化と活性化を図り、都市全体の原動力となる高い都市性を発揮することは、欠かすことのできない要素であることから、この重要な拠点である都心では、商業、業務、交流機能の強化、高次都市機能の集積など、総合的な整備を図るとともに、誰もが快適に移動できる交通環境として、自動車の利便性よりも、歩行者、自転車や公共交通による移動の利便性を優先し、その向上に取り組むこととしている。

さらに、都心における高次都市機能の強化や、商業・業務機能の集積、にぎわいの増加には、市街地が適切に更新され、土地が有効に利用されることが必要であると同時に、住民の暮らしの活気を生み出すため、良好な住環境・街並みの誘導に努めることが必要であることから、都心では、様々な都市機能及び都市型住宅の誘導、再開発事業等の促進により、土地の有効活用、市街地のリニューアルを図ることとしている。

## 2. 都市再開発の方針

新潟市都市計画基本方針等を踏まえ、計画的な再開発が必要な市街地のうち、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として方針図で示した古町・万代・新潟駅周辺地区を再開発促進地区とし、当該地区の再開発方針として、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

＜別表＞ 整備又は開発の計画の概要（再開発促進地区）

地区名	古町・万代・新潟駅周辺地区
a 地区面積	約 220 h a
b 地区の再開発、整備などの主たる目標	都心における高次都市機能の強化や、商業・業務機能の集積、にぎわいの創出を図るため、市街地を適切に更新し、土地を有効に活用する。 住民の暮らしの活気を生み出すため、都心の特性と住居ニーズに応じた住宅を供給し、良好な住環境・街並みの誘導を図る。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低未利用地の整備再編</li> <li>・都市機能の更新</li> <li>・商業・業務施設の集積</li> <li>・居住環境の改善</li> <li>・土地の高度利用</li> <li>・オープンスペースの確保</li> </ul>
d 建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発事業等による敷地及び建物の共同化</li> <li>・建築物の耐震化、不燃化による防災性の向上</li> <li>・景観に配慮した連続性のある街並みの形成</li> </ul>
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	オープンスペースの確保や歩行者空間の整備改善、公園緑地の創出を図るとともに、今後、老朽化した施設の改修等を進めていく中で、景観に配慮した整備、高齢者や障がい者にもやさしいバリアフリーへ配慮したまちづくりを進める。
f その他特記すべき事項	新潟駅南口第一地区第一種市街地再開発事業 弁天町地区第一種市街地再開発事業（A工区） 弁天町地区第一種市街地再開発事業（B工区） 新潟駅南口第四地区D3街区第一種市街地再開発事業 花園1丁目地区第一種市街地再開発事業 新潟駅南口第二地区第一種市街地再開発事業 古町通7番町地区第一種市街地再開発事業 高度利用地区（弁天町地区） 高度利用地区（新潟駅南口地区） 高度利用地区（花園一丁目地区） 高度利用地区（古町通7番町地区）

「区域は方針図のとおり」

# 新潟市都市再開発方針

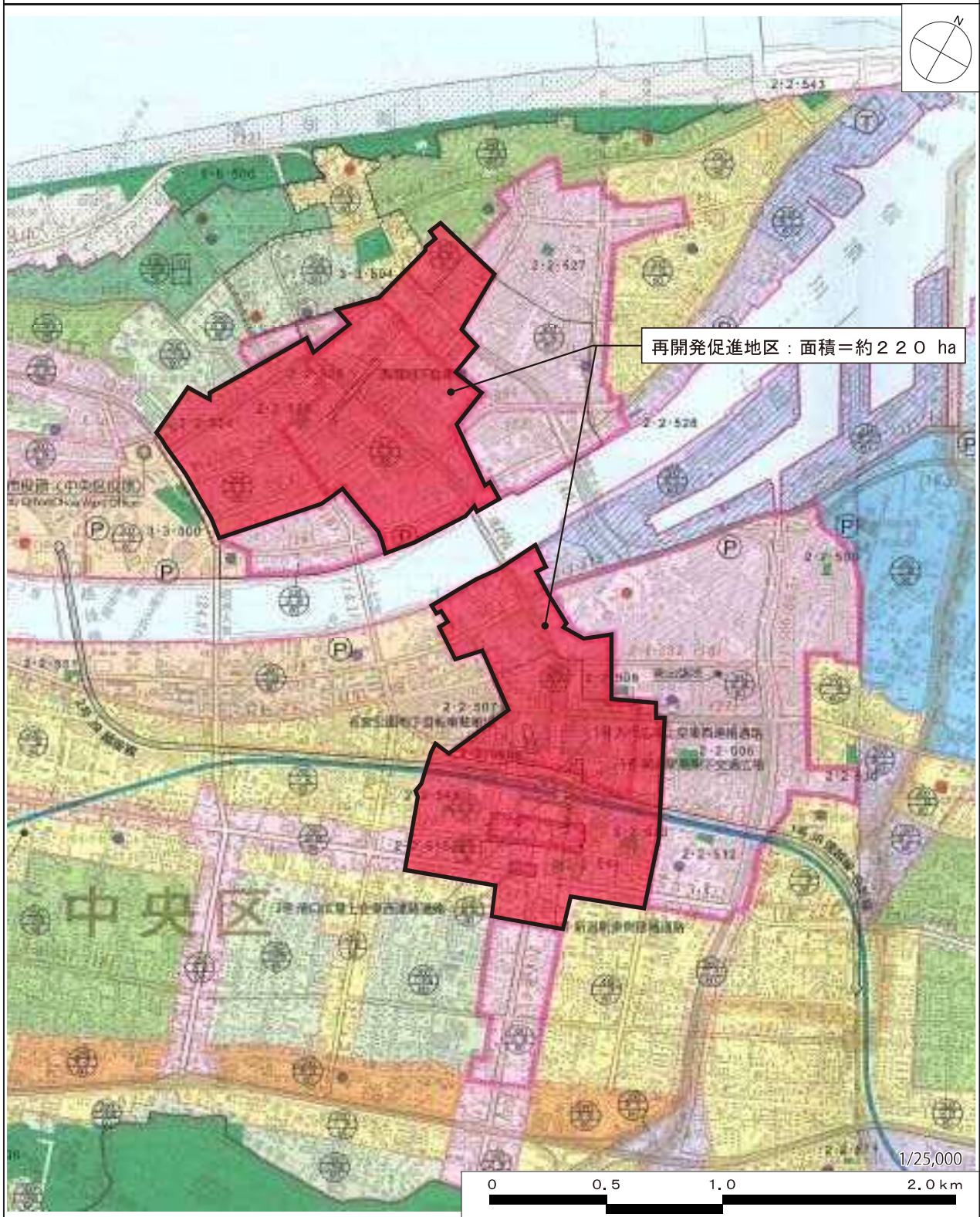
新潟市



## 目次

1. まちづくりの理念.....	1
2. 都市再開発の方針.....	1
<別表>整備又は開発の計画の概要（再開発促進地区） .....	2
都市開発方針図 .....	3
都市開発方針附図（1/2） .....	4
都市開発方針附図（2/2） .....	5

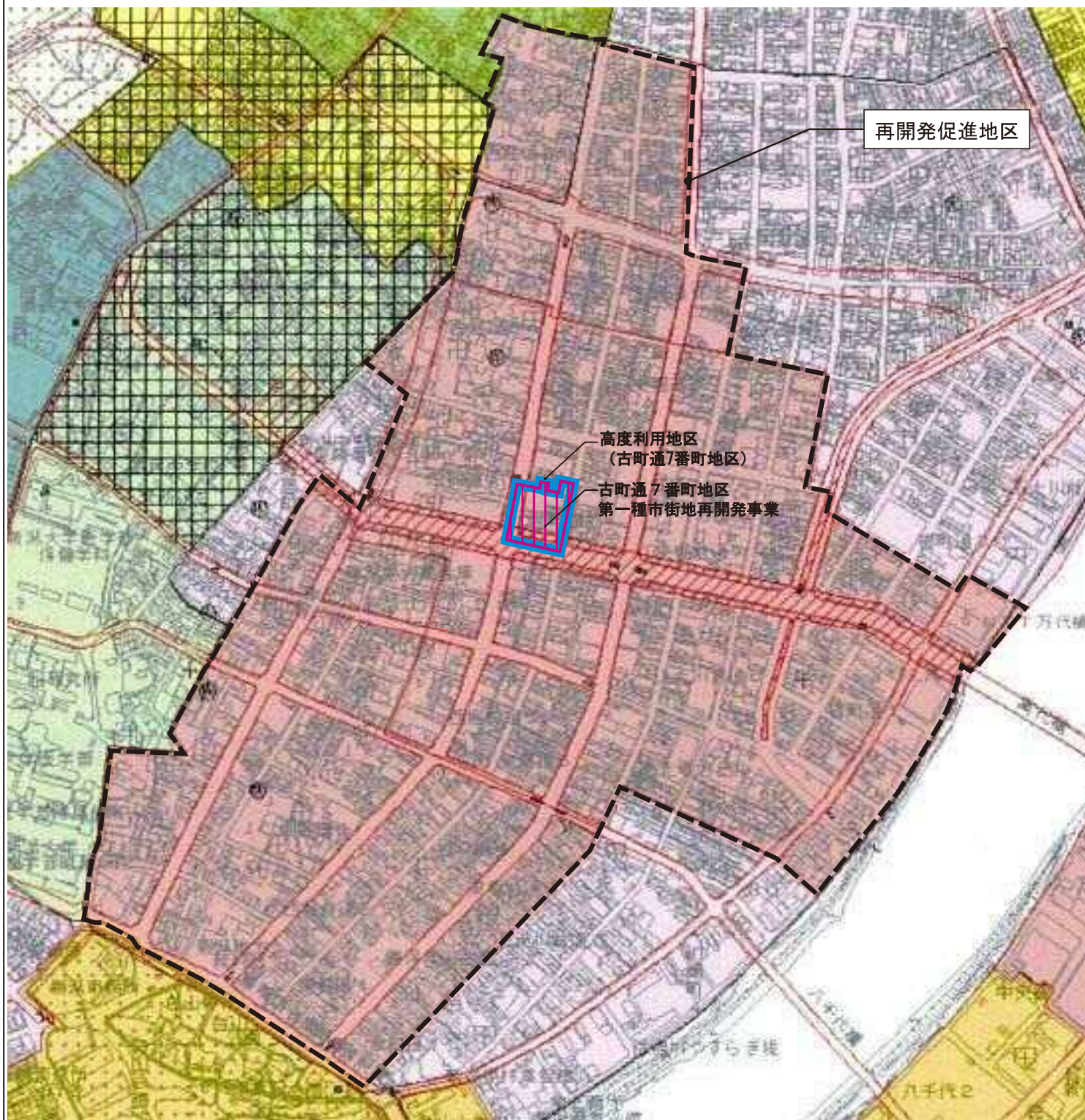
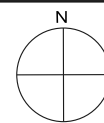
# 都市再開発方針図





# 都市再開発方針図附図(1/2)

古町・万代・新潟駅周辺地区：再開発促進地区(古町側 面積約109ha)



再開発促進地区



高度利用地区



第一種市街地再開発事業

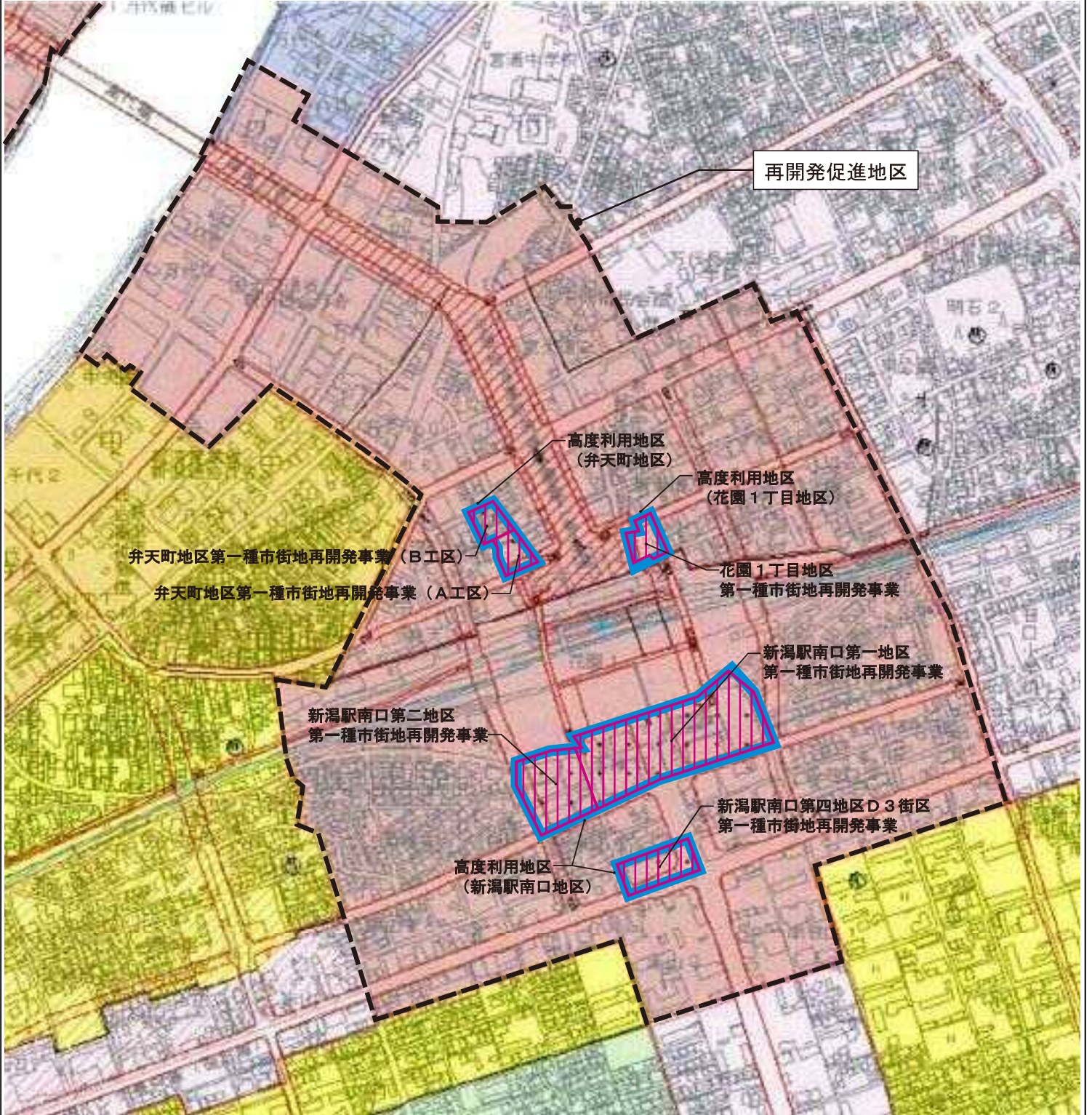
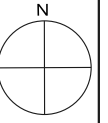


1/6,000



# 都市再開発方針図附図(2/2)

古町・万代・新潟駅周辺地区：再開発促進地区(万代・新潟駅周辺側 面積約111ha)



再開発促進地区



高度利用地区



第一種市街地再開発事業



# 都市計画の案の理由書

## (都市再開発の方針)

### 1 種類・名称

(種類) 新潟都市計画都市再開発の方針の決定

(名称) 新潟市都市再開発方針

### 2 都市計画を決定する土地の区域

古町・万代・新潟駅周辺地区（区域は「都市再開発方針図」のとおり）

### 3 都市計画決定の必要性

古町・万代・新潟駅周辺地区については、再開発の必要性、緊急度、効果等から整備優先度が高く、重点的に整備すべき地区であることから、当該地区を再開発促進地区とし、都市再開発方針を定めるものである。



【都市計画の策定の経緯の概要】

新潟都市計画都市再開発方針の決定

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	平成27年 7月22日から 平成27年 8月 5日まで	
素案説明会	平成27年 7月22日	
公聴会	中止	意見申出書提出なし
新潟県意見照会	平成27年 8月12日	
新潟県意見照会回答	平成27年 9月 7日	
都市計画案の縦覧	平成27年10月 8日から 平成27年10月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年 11月24日	
新潟県知事への協議	平成27年11月下旬(予定)	
新潟県知事協議回答	平成27年12月上旬(予定)	
決定告示	平成27年12月中旬(予定)	

新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定（新潟市決定）

都市計画古町通7番町地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		古町通7番町地区第一種市街地再開発事業					
面積		約0.8ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称		幅員	延長	備考
		幹線街路	3・3・509 榎谷小路青山線		27m	約80m	都市計画道路整備済み (区域内幅員13.5m)
		幹線街路	3・4・525 西堀通線		24m	約90m	都市計画道路整備済み (区域内幅員12m)
		区画街路	一番堀通町東堀通線		12m	約110m	整備済み (区域内幅員6m)
		区画街路	中央3-83号線		6m	約30m	整備済み (区域内幅員3m)
		特殊街路	8・7・500 西堀地下道		6m	約90m	都市計画道路整備済み (区域内幅員3m)
	下水道	公共下水道事業により整備済み					
その他の公共施設	駐車場	西堀地下駐車場			—	—	都市計画駐車場整備済み
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		高度利用地区の制限内容	
	約3,500㎡	約36,500㎡ (約35,500㎡)	約7/10	約68/10	商業施設 業務施設	高度利用地区の制限内容 ・容積率の最高限度 80/10以下 ・容積率の最低限度 20/10以上 ・建ぺい率の最高限度 5/10以下(注1) ・建築面積の最低限度 200㎡以上 ・壁面の位置の制限(注2) ・広場等の有効な空地の確保 (注1) 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。 (注2) 建築物の外壁又はこれに変わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。なお、壁面の位置の制限は、庇及びアーケード、照明施設、植栽類、サイン類、ベンチ等については適用しない。	
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画				
	約5,200㎡		・道路に面して壁面を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保する。				

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

理由

新潟駅から万代、古町に至る都心軸に位置する当地区では、老舗百貨店の撤退や建築物の老朽化が進んでおり、商業、業務、交流機能の充実とともに安全な市街地環境の形成が求められている。

このため、本市の中心市街地にふさわしい商業・業務機能が一体となった複合施設を整備することにより、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、第一種市街地再開発事業を決定する。

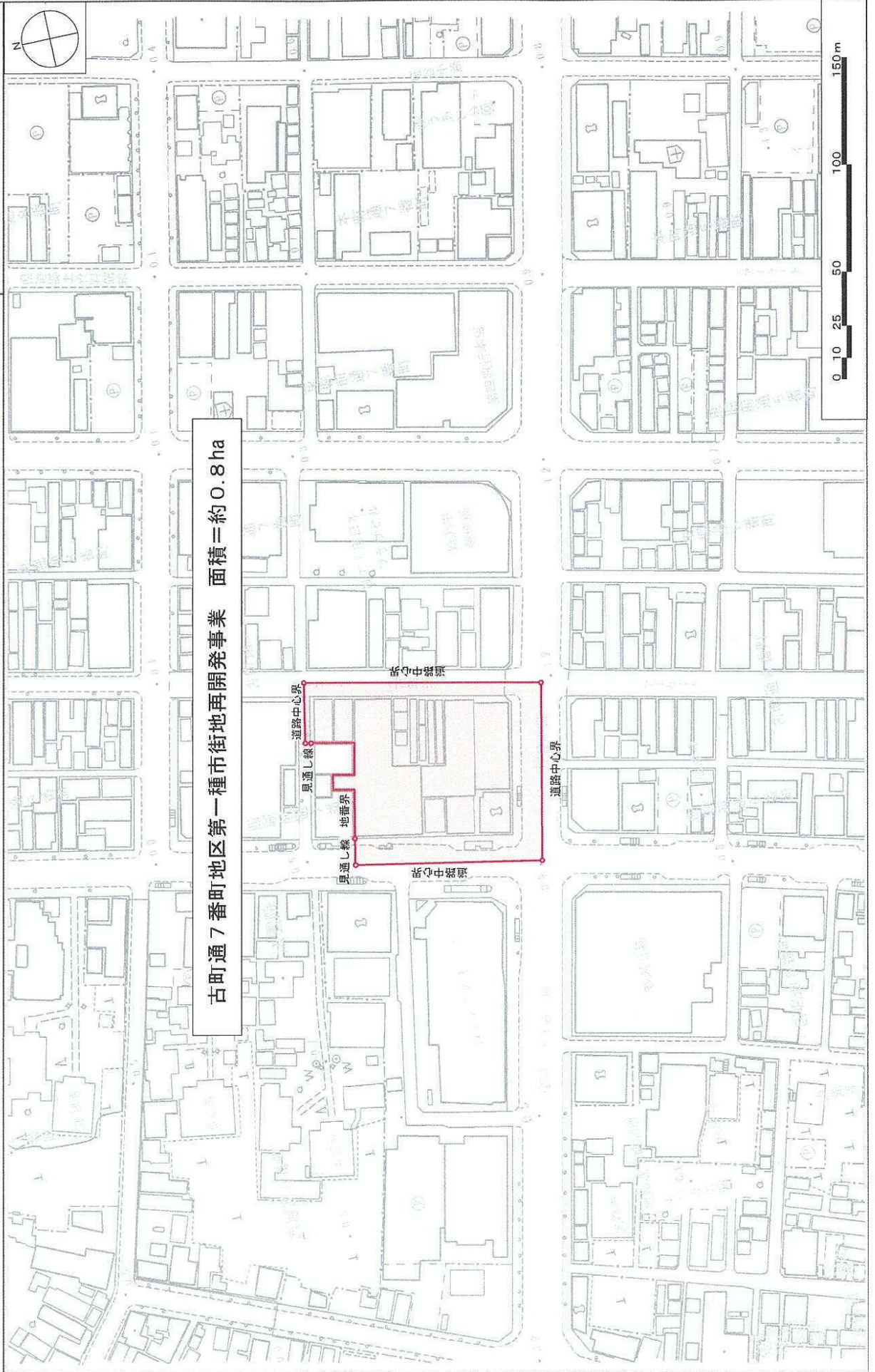






新潟都市計画第一種市街地再開発事業 古町通 7 番町地区第一種市街地再開発事業 計画図

S = 1/2,500



# 都市計画の案の理由書

## (古町通7番町地区第一種市街地再開発事業)

### 1 種類・名称

- (種類) 新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定  
(名称) 古町通7番町地区第一種市街地再開発事業

### 2 都市計画を決定する土地の区域

新潟市中央区古町通7番町及び西堀前通7番町の各一部

### 3 都市の将来像における位置付け

#### (1) 新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン/平成24年2月策定)

都市づくりの目標として「新潟市古町地区、万代地区、JR新潟駅周辺などの旧来の市街地中心部において、人口の減少・高齢化や商業の空洞化が進行している。そのため、都市基盤の再整備や機能の拡充に取り組み、中心市街地におけるにぎわいの再生を図る」ことを位置づけている。

また、特に配慮すべき課題等を有する市街地の土地利用の方針のうち、土地の高度利用に関しては、「新潟市中央区の古町、万代、新潟駅周辺地区は、県内商業の中核を担う地区であり、商業機能の拡充、土地利用の高度化を図る。特に、新潟駅周辺地区では市街地再開発事業などの推進により、土地利用の高度化を図る」こととしている。

#### (2) 新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン/平成20年7月策定)

本市が目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市」とし、都市活動の拠点として古町・白山、万代、新潟駅周辺を包含した区域を「都心」として位置づけている。都心では、「商業、業務、交流機能の強化、高次都市機能の集積など、総合的な整備を図る」こととしている。

また、「都心ににぎわいを取り戻し、世界に対して活気あふれる新潟市の顔を示すことにより、グローバル経済社会における本市の起点を築き、都市活力の持続性を高める」こととしている。

### 4 都市計画の必要性

本市は、自然・田園に包まれつつ、日本海側の拠点都市としての顔と、個性ある複数の生活圏の顔を持ち、それらが互いに連携する都市構造となっている。

上記のとおり位置づけられている都心は、他都市から訪れる人々に対する新潟市の玄関口であり、また市内だけでなく近隣市町村からも、若者から高齢者まで多くの人が集まり、就業やショッピング、娯楽など多様な活動が営まれる場となっている。

しかし、古町地区においては、郊外部における沿道型大型店舗の出店等により、既存商店街の集客力の低下や衰退による空き店舗の増加などの問題があり、商店街の魅力づくりや回遊性の強化など、商業環境の魅力向上が求められていることから、本地区において、商業、業務施設が一体となった複合施設を整備し、都市機能の再構築を図る。

また、敷地及び建物の共同化を図るとともに、地区内の老朽化した建物の耐震化・不燃化、さらに有効な空地を確保することにより、市街地環境の整備、改善を図る。

ついては、本地区の整備を実施することにより、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、市街地再開発事業を計画決定する。



## 5 位置、区域、規模の妥当性

第一種市街地再開発事業の都市計画を定める範囲は、新潟市の中心市街地に位置した面積約0.8haの区域である。

また、この区域は「都市計画区域マスタープラン」において、土地の高度化を図る地区として位置付けられ、「都市計画マスタープラン」においても、都心と位置づけられた「古町地区」に含まれ、高次都市機能を集積する場としている。

したがって、本事業を決定する土地の区域は、関連する計画と整合したものである。

【都市計画の策定の経緯の概要】

新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	平成27年 7月22日から 平成27年 8月 5日まで	
素案説明会	平成27年 7月22日	
公聴会	中止	意見申出書提出なし
新潟県意見照会	平成27年 8月12日	
新潟県意見照会回答	平成27年 9月 7日	
都市計画案の縦覧	平成27年10月 8日から 平成27年10月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年 11月24日	
新潟県知事への協議	平成27年11月下旬(予定)	
新潟県知事協議回答	平成27年12月上旬(予定)	
決定告示	平成27年12月中旬(予定)	

新潟都市計画高度利用地区の変更（新潟市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 (注1)	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (弁天町地区)	約0.5ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200㎡ 以上	
高度利用地区 (新潟駅南口地区)	約4.8ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200㎡ 以上	
高度利用地区 (花園1丁目地区)	約0.3ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	150㎡ 以上	
高度利用地区 (古町通7番町地区)	約0.8ha	80/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200㎡ 以上	・壁面の位置の制限(注2) ・広場等の有効な空地の確保
	<p>(注1) 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>(注2) 建築物の外壁又はこれに変わる柱の面は、道路境界線から2.0m以上離さなければならない。なお、壁面の位置の制限は、庇及びアーケード、照明施設、植栽類、サイン類、ベンチ等については適用しない。</p>					
合計	約6.4ha					変更前 約5.6ha

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

古町7番町地区における市街地再開発事業の実施に伴い、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、高度利用地区を変更する。

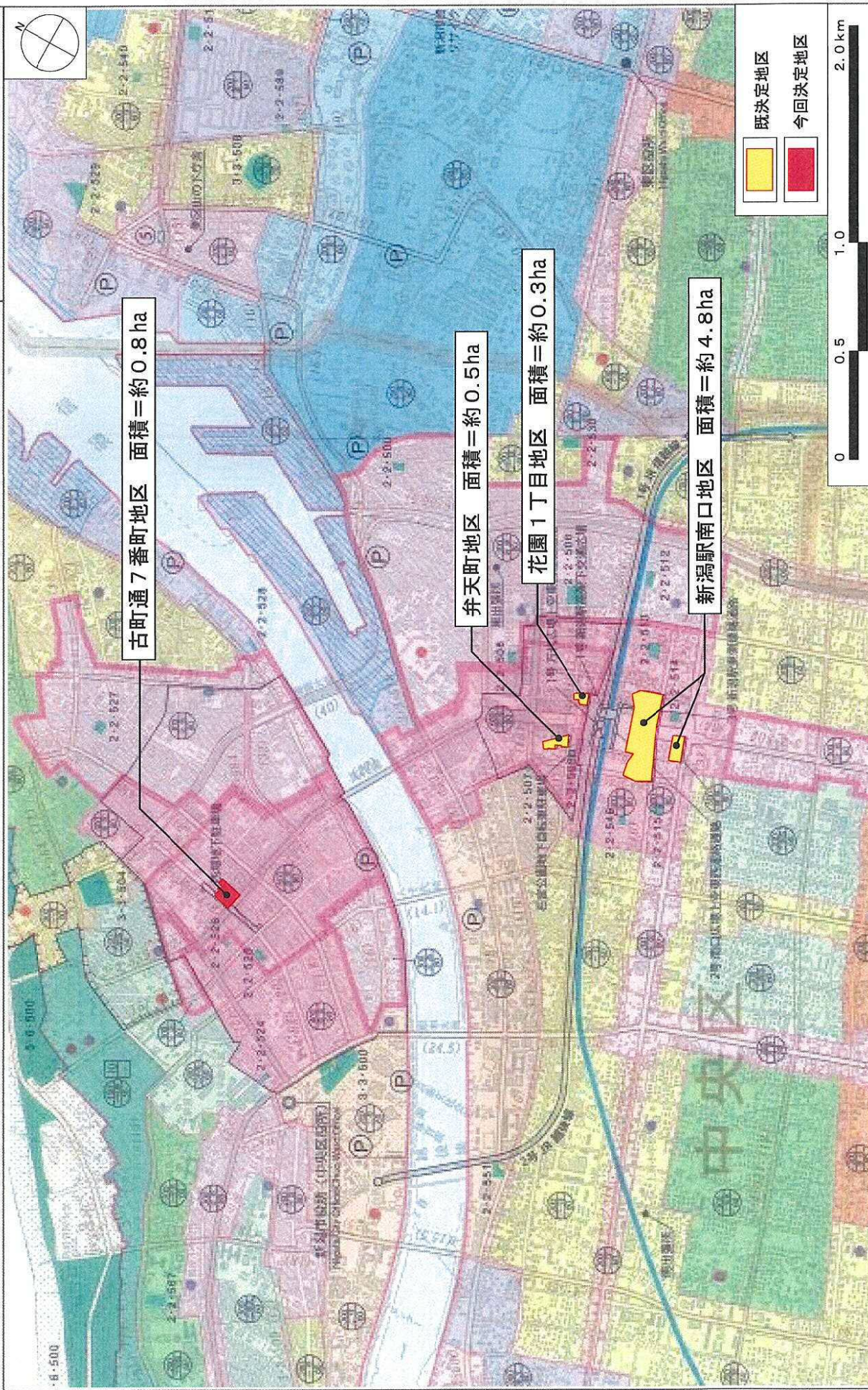
なお、注1の変更は、建築基準法の改正に伴うものである。



新潟都市計画高度利用地区の変更(古町通7番町地区)

総括図

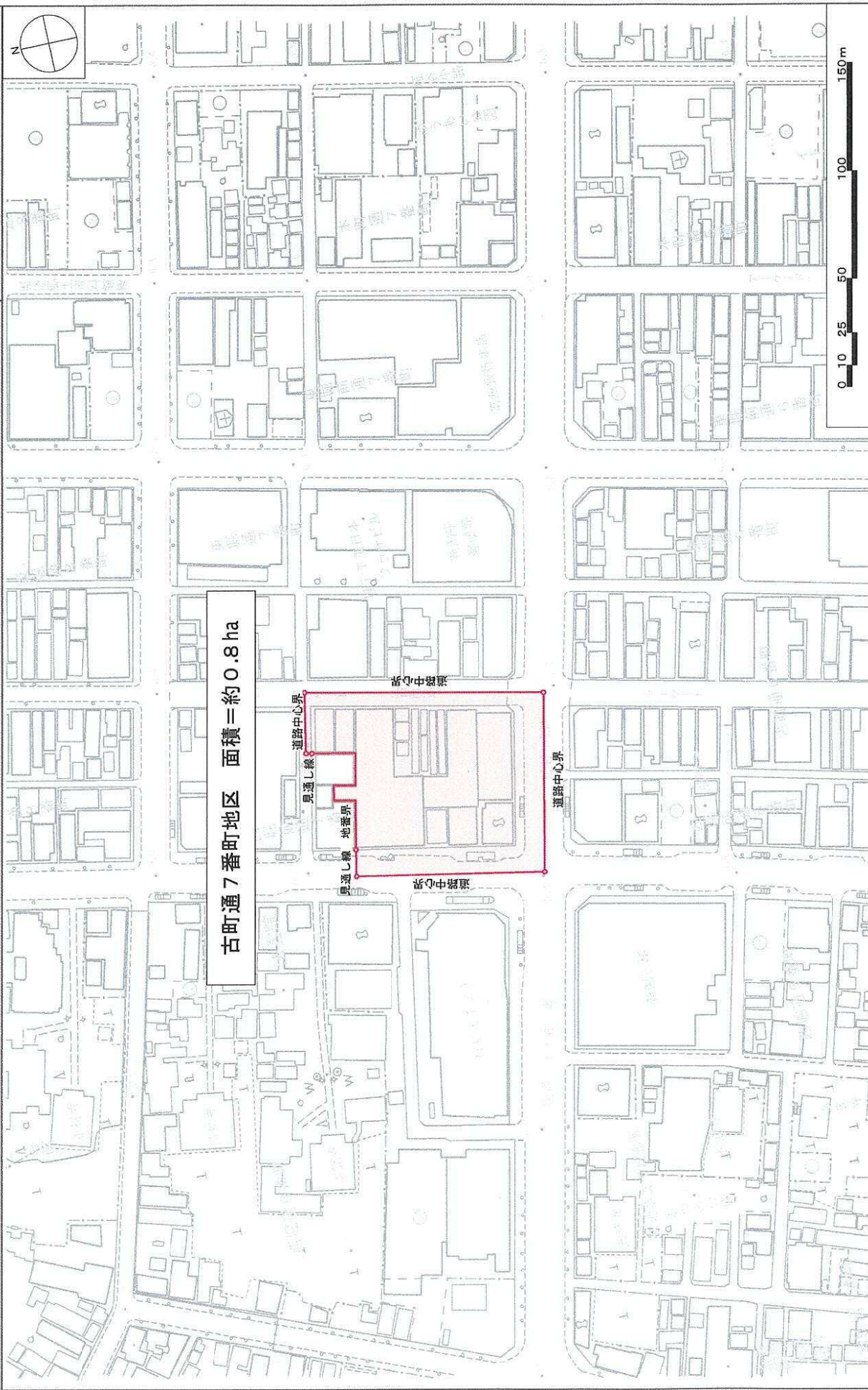
S = 1/25,000





新潟都市計画高度利用地区の変更(古町通7番町地区) 計画図「区域」

S = 1/2,500

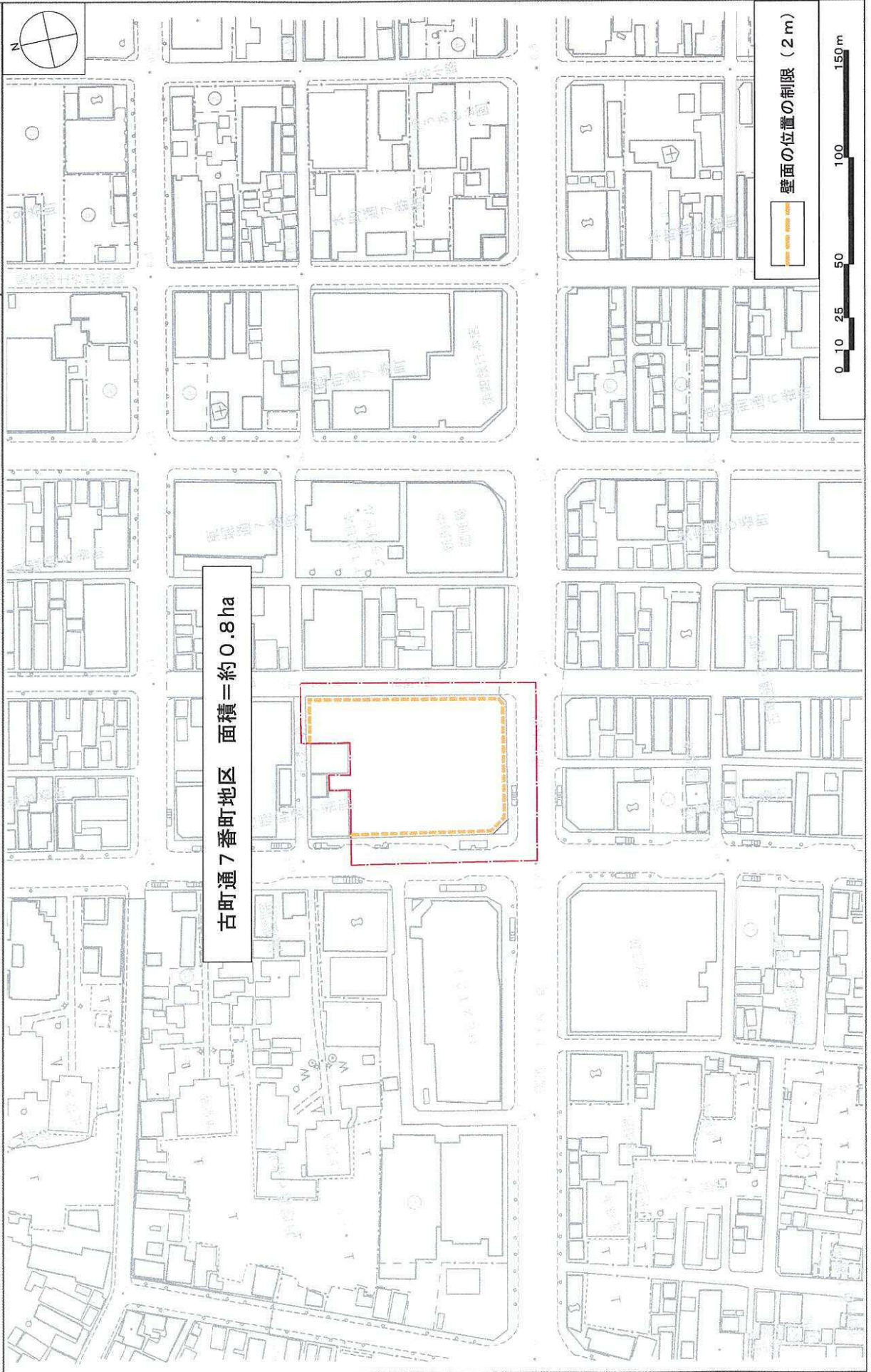




新潟都市計画高度利用地区の変更(古町通7番町地区)

計画図「壁面の位置の制限」

S = 1/2,500



# 都市計画の案の理由書

## (高度利用地区(変更))

### 1 種類・名称

(種類) 新潟都市計画高度利用地区の変更

(名称) 都市計画高度利用地区

### 2 都市計画を決定する土地の区域

新潟市中央区古町通7番町及び西堀前通7番町の各一部

### 3 新潟市の将来像における位置付け

#### (1) 新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン/平成24年2月策定)

都市づくりの目標として「新潟市古町地区、万代地区、JR新潟駅周辺などの旧来の市街地中心部において、人口の減少・高齢化や商業の空洞化が進行している。そのため、都市基盤の再整備や機能の拡充に取り組み、中心市街地におけるにぎわいの再生を図る」ことを位置づけている。

また、特に配慮すべき課題等を有する市街地の土地利用の方針のうち、土地の高度利用に関しては、「新潟市中央区の古町、万代、新潟駅周辺地区は、県内商業の中核を担う地区であり、商業機能の拡充、土地利用の高度化を図る。特に、新潟駅周辺地区では市街地再開発事業などの推進により、土地利用の高度化を図る」こととしている。

#### (2) 新潟市都市計画基本方針(都市計画マスタープラン/平成20年7月策定)

本市が目指す都市の姿を「田園に包まれた多核連携型都市」とし、都市活動の拠点として古町・白山、万代、新潟駅周辺を包含した区域を「都心」として位置づけている。都心では、「商業、業務、交流機能の強化、高次都市機能の集積など、総合的な整備」を図ることとしている。

また、「都心ににぎわいを取り戻し、世界に対して活気あふれる新潟市の顔を示すことにより、グローバル経済社会における本市の起点を築き、都市活力の持続性を高める」こととしている。

### 2 都市計画の必要性

本市は、自然・田園に包まれつつ、日本海側の拠点都市としての顔と、個性ある複数の生活圏の顔を持ち、それらが互いに連携する都市構造となっている。

上記のとおり位置づけられている都心は、他都市から訪れる人々に対する新潟市の玄関口であり、また市内だけでなく近隣市町村からも、若者から高齢者まで多くの人が集まり、就業やショッピング、娯楽など多様な活動が営まれる場となっている。

しかし、古町地区については、郊外部における沿道型大型店舗の出店等により、既存商店街の集客力の低下や衰退による空き店舗の増加などの問題があり、商店街の魅力づくりや回遊性の強化など、商業環境の魅力向上が求められていることから、本地区において、商業、業務施設が一体となった複合施設を整備し、都市機能の再構築を図る。

また、敷地及び建物の共同化を図るとともに、地区内の老朽化した建物の耐震化・不燃化、さらに有効な空地を確保することにより、市街地環境の整備、改善を図る。

ついでには、本地区の整備を実施することにより、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、高度利用地区の変更を計画決定する。

### 3 位置、区域、その他の妥当性

高度利用地区の都市計画の変更を定める範囲は、新潟市の中心市街地に位置した面積約0.8haの区域である。

また、この区域は「都市計画区域マスタープラン」において、土地の高度化を図る地区として位置付けられ、「都市計画マスタープラン」においても、都心と位置づけられた「古町地区」に含まれ、高次都市機能を集約する場としている。

したがって、本地区を決定する土地の区域は、関連する計画と整合したものである。



【都市計画の策定の経緯の概要】

新潟都市計画高度利用地区の変更

事 項	時 期	備 考
素案の縦覧	平成27年 7月22日から 平成27年 8月 5日まで	
素案説明会	平成27年 7月22日	
公聴会	中止	意見申出書提出なし
新潟県意見照会	平成27年 8月12日	
新潟県意見照会回答	平成27年 9月 7日	
都市計画案の縦覧	平成27年10月 8日から 平成27年10月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年 11月24日	
新潟県知事への協議	平成27年11月下旬(予定)	
新潟県知事協議回答	平成27年12月上旬(予定)	
決定告示	平成27年12月中旬(予定)	

新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）

新潟都市計画越前浜地区地区計画を次のように決定する。

名称		越前浜地区地区計画
位置		新潟市西蒲区越前浜の一部
面積		約1.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は新潟市の西部、西蒲区越前浜集落の北側に位置し、佐渡弥彦米山国定公園内の自然豊かな地区である。</p> <p>越前浜集落は、集落内の人口減少の進行に伴い、地域コミュニティの存続など、集落の維持・活性化が課題となっており、自治会所有地の宅地分譲や、空き家の活用などを行うことで、子育て世帯をはじめ様々な世帯の定住促進に取り組んでいる。</p> <p>更に、近年では集落の豊かな自然環境や風土に魅力を感じた芸術家などが移住し、作品制作やイベントの開催なども行われており、多様な生活スタイルをもつ人々の積極的な受け入れも行っている。</p> <p>このような背景のなか、定住人口の増加による集落の維持・活性化の手法の1つとして、集落の魅力である自然環境を活かし、緑とふれあい、手入れを行いながら、共に生活する新たな住まい方を提案する。</p> <p>このため、地区計画により建築物の規制・誘導や地区施設を定めることで、市街化調整区域の原則を保持し、無秩序な市街化を防止するとともに、集落の魅力である自然環境と調和した環境共生型の住宅地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	自然環境と調和した緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	道路、公園、緑地を適切に配置し、地区内の土地利用上の整序を図る。
	建築物等の整備の方針	自然環境と調和した良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について定める。
	樹林地、草地等の保全に関する方針	良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項について定める。
地区整備計画	地区施設の配置・規模	<p>道路 幅員6.0メートル 延長約136メートル</p> <p>歩道 幅員1.5メートル 延長約30メートル</p> <p>公園 約300平方メートル</p>
	建築物に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に定めるもの</p> <p>(3) 前各号に掲げる建築物に附属するもので、自動車車庫及び物置その他これらに類するもの</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の6
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の2 (算定方法は自然公園法施行規則の規定に準ずる。)
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル
		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から敷地境界線までの距離は、5メートル以上とする。 (算定方法は自然公園法施行規則の規定に準ずる。)
		建築物等の高さの最高限度	10メートルを超えてはならない。 (算定方法は自然公園法施行規則の規定に準ずる。)
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の色彩や素材は周囲の景観に配慮し、かつ閑静な住宅地にふさわしい落ち着いたものとする。 1. 屋根の形態は切妻(下屋の部分にあってはこう配屋根)とする。 2. 屋根は和瓦又は金属板葺きとし、色彩は無彩色(グレー系)とする。 3. 壁面の色彩は無彩色(グレー系)、YR(茶)系色相・彩度6以下、又はY(黄)系色相・彩度6以下とし、仕上材は板張り又はしっくい調とする。 4. 壁面の色彩でアクセントカラーを用いる場合は、玄関廻りに限るものとし、塗装面積10平方メートル以下、彩度6以下とする。
	垣又は柵の構造の制限	敷地境界線に面する垣又は柵の構造は生垣とする。ただし、高さ 1. 2メートル以下で木材、竹又は木材・プラスチック複合材で造られたものは、この限りではない。	
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	計画図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為をしてはならない。 1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2. 宅地の造成、土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘削その他の土地の形質の変更 3. 木竹の伐採 4. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	

理由

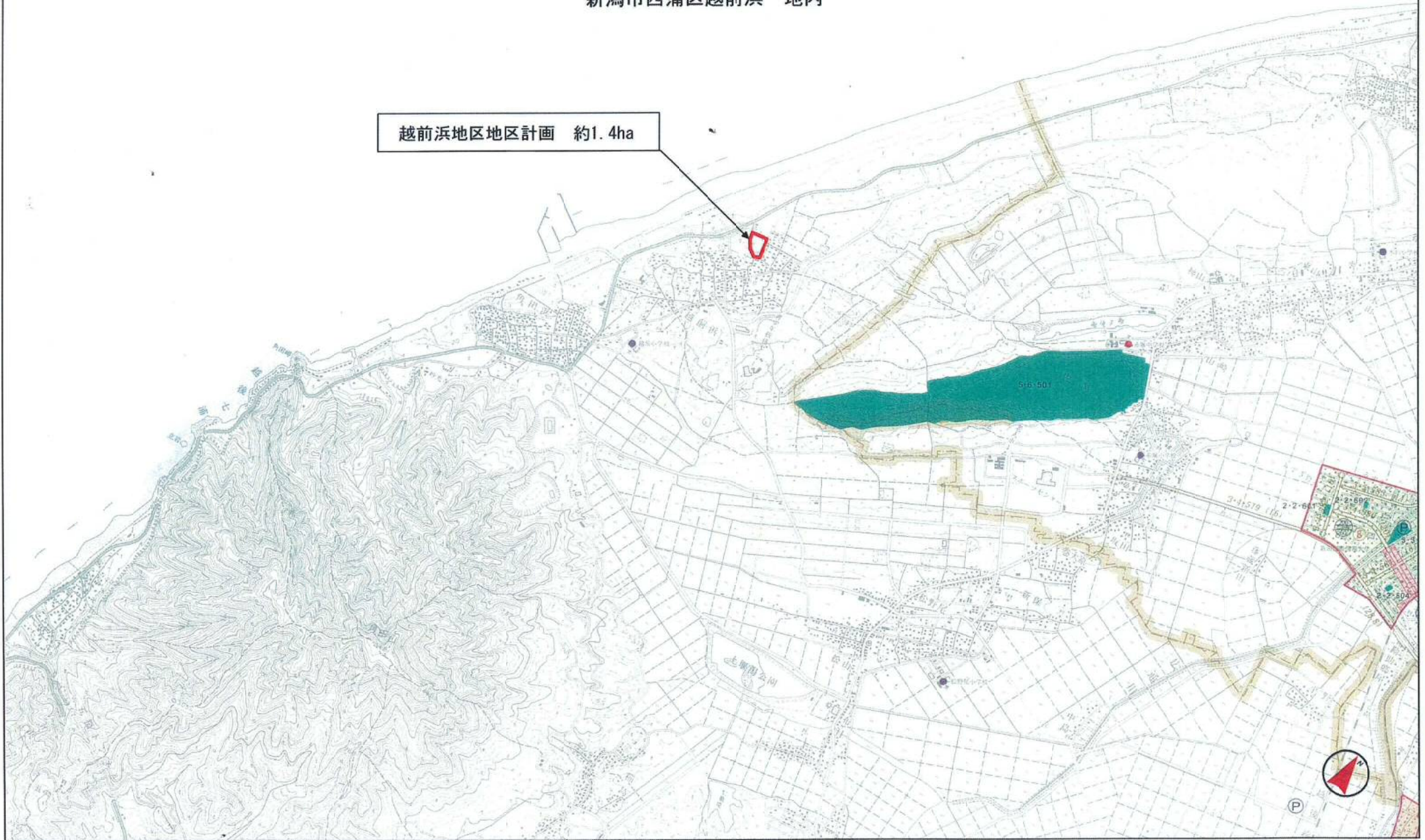
集落の活性化、自然環境との共生に向けての新たな取り組みとして進められてきた計画であり、その目的や手法が新潟市都市計画基本方針や地域の方向性にも合致することから、自然環境に調和した住宅地を形成するため、本地区計画を決定する。



総括図 S=1:25,000

新潟市西蒲区越前浜 地内

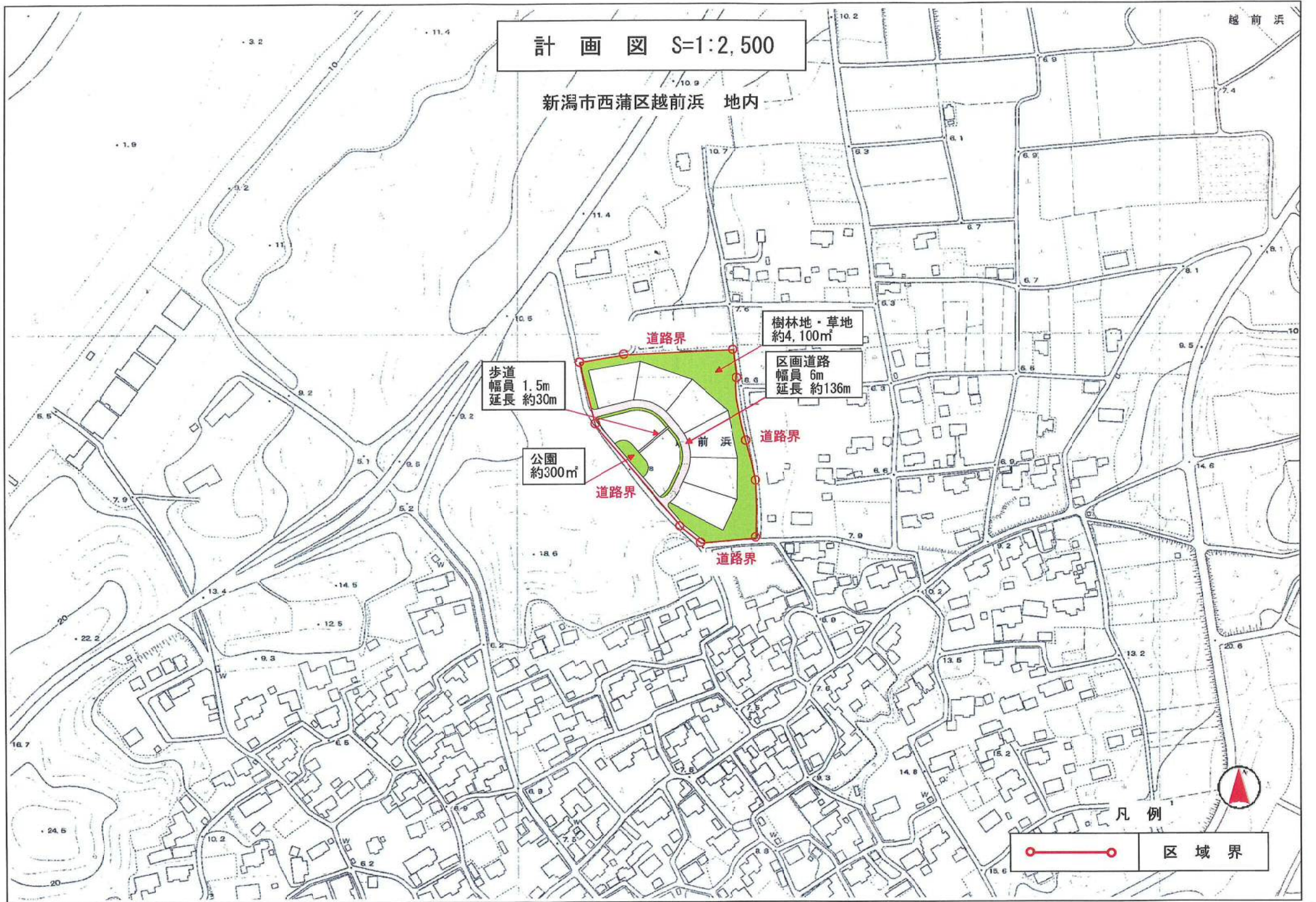
越前浜地区地区計画 約1.4ha





# 計画図 S=1:2,500

新潟市西蒲区越前浜 地内



樹林地・草地  
約4,100㎡

区画道路  
幅員 6m  
延長 約136m

歩道  
幅員 1.5m  
延長 約30m

公園  
約300㎡

道路界

道路界

道路界

前浜

凡例



区域界



## 新潟都市計画 越前浜地区地区計画 都市計画の案の理由書

### 1 地区概況

越前浜集落は新潟市西蒲区の市街化調整区域、佐渡弥彦米山国定公園内に位置する約250世帯の集落であり、本地区は、その集落北側の自然豊かな地区です。

越前浜集落は、集落内の人口減少の進行に伴い、地域コミュニティの存続、空き家や耕作放棄地の増加などに見られるように、集落の維持・活性化が課題となっており、地元の自治会が中心となり、子育て世帯向けの宅地分譲や自治会独自のホームページによる集落内の空き家や分譲地の情報発信を行っています。

更に、近年では集落の豊かな自然環境や風土に魅力を感じ、陶芸・彫刻・染色・ガラス工芸・絵画・書道などの作家が空き家に移住し、集落内でのイベントの開催や作品の発表・展示即売などが行われています。

この様に越前浜集落は、多様な生活スタイルをもつ様々な人々を積極的に受け入れを行うことで、集落の維持・活性化を図っています。

このような背景のなか、定住人口の増加による集落の維持・活性化の手法の1つとして、集落の魅力である自然環境を活かし、緑とふれあい、手入れを行うなど、自然と共存する移住促進モデル地区として住環境を整備することとしました。

このため、緑豊かな松林が広がり、既存集落と一体的なコミュニティの形成が可能な本地区において、地区計画を策定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことで市街化調整区域の原則を保持し、無秩序な市街化を防止するとともに、集落の魅力である自然環境と調和した環境共生型の住宅地の形成を行います。



## 2 都市の将来像における位置付け

本計画は、上位計画と以下の項目について整合性を持ちます。

### ◎新潟市都市計画基本方針（※関連部分を抜粋）

#### 【全体構想】

#### 第4章 都市・地域づくりの方針

#### 2. 政令市新潟の都市づくりの方針（全市レベルの基本方針）

方針1：自然・田園と共生する都市新潟

方針1-1 豊かな自然環境の保全と活用

（目標1）豊かな自然環境を保全し賢明な利用を図る

- 貴重な自然資源を適切に保全管理し、市民が自然とふれあえる場としても活用していきます。

⇒取り組み 1-1 自然資源の保全管理と活用

#### 【都市づくりの取り組み例】

- 里山・森林の保全

・緑地保全地区等規制手段の検討

#### 3. 暮らしの質を高める身近な地域づくりの方針（生活圏レベルの基本方針）

方針8：快適な住まいで暮らせる

- 「多様な生活スタイル・住宅ニーズをもった市民一人ひとりが、将来にわたり良質な資産（ストック）となるような質の高い住宅・住宅地に住めるようになること」を目指します。

方針8-1：多様な暮らし方を支援する住宅で暮らせる

- ・市民それぞれが、多様な生活のスタイルや家族構成に応じて、利便性の高いまちなかや緑に包まれた環境など、住みたい環境の中で良質な住宅を選択できるようにしていきます。

方針9：歴史・文化的個性を感じることができる

方針9-2：身近な地域の風景を発見し、育てる

- ・各地域には、長い年月をかけて形成されてきた、固有の町並みや自然風景があります。これらの風景は当たり前の風景として見過ごされている可能性があります。改めて地域固有の風景を見つめ直し、保全・活用していくことによって、地域のアイデンティティを強化し、それを市民が認識できるようにしていきます。

（目標35）地域を特徴づける美しい風景を保全・活用する

- 地域の誇れる場所を保全し散策や憩いの場などとして活用します。

河川や湖沼、海岸林や丘陵などの森林・里山景観など、地域固有の自然風景の保全を図ります。

- 美しい田園・集落景観の形成を図ります。

田園集落では、集落景観にふさわしい建築物の保全・誘導、屋敷林・集落林の保全などを図ることにより、集落と田園、山林、河川等が調和した景観形成を進めます。

### 3 都市計画の必要性

- 地区の目標、区域、用途などを地区計画に定めることで、適切な規制誘導を行うことが可能となり、市街化調整区域の原則の保持、無秩序な市街化の防止につながります。
- 地区計画は、市街化調整区域での立地基準の一つに該当するため、開発許可の法的要件を満足することができます。

#### 越前浜地区地区計画区域内における開発行為の許可について

○都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、あらかじめ、新潟市長の許可を受けなければならない。

⇒越前浜地区は、新潟都市計画区域のため開発行為の許可が必要となる。

○市街地調整区域に係る開発行為については、都市計画法第 34 条の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、新潟市長は、開発許可をしてはならない。

⇒越前浜地区は、市街化調整区域のため、法第 34 条各号のいずれかに該当しなければ開発許可をしてはならない。

○都市計画法第 34 条の各号のひとつとして、第 10 号に地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為と規定されている。

⇒越前浜地区は、越前浜地区地区計画（地区整備計画を定める）内において、当該地区計画に定める内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であることから、都市計画法第 34 条の第 10 号に該当する。

#### 都市計画法（抜粋）

第 29 条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続きが同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（※指定都市等の長）は、開発許可をしてはならない。

10 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 4 位置、区域、規模の妥当性

- 本計画地は、自然と共生した居住スタイルを提案するため、既存集落とのコミュニティが図りやすい集落に隣接した区域であると同時に、保安林との間に位置するような自然の松林が残っている場所を選定しています。これにより既存集落と一体的なコミュニティを形成することができます。
- 本計画地は浸水被害や土砂災害等の災害が発生するおそれのある土地ではないため、抑制すべき都市的利用には該当しません。
- 開発戸数は越前浜集落約250戸に対して8戸であり、都市的土地利用を促進するものではありません。また、行政による新たな公共施設整備は発生しません。
- 本計画地は新潟県土地利用基本計画書に規定されている自然公園地域に位置していることから、自然公園地域の土地利用の原則に基づき、優れた自然を保護しつつ、新たな居住者を中心に適正な土地利用を図ります。また、農業地域にも位置していることから、越前浜集落の総合的な農業振興のため、農業地域の土地利用の原則との整合を図ります。
- 本計画地は農用地区域外及び保安林区域外であり、森林計画の対象民有林にも該当していません。従って、地区の基幹産業である農業や保安林計画及び森林計画に影響を与えません。
- 本計画地の範囲は、約1.4haとし、開発区域としては約0.98haを計画範囲としています。開発区域は、既存の松林への影響と地形の改変を極力なくすとともに、自然公園法における敷地面積の最低限度を確保できるよう配慮した、必要最小限の範囲としています。
- 緑地等の保全を図るため、土地所有者等による緑地協定書を策定し、協定区域内における良好な住環境の形成を図ります。
- 本計画地における建築物の制限に関する条例を定め、地区整備計画における建築物等に関する事項の担保を図ります。

## 都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の決定（越前浜地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	平成27年 8月 6日から 平成27年 8月20日まで	
意見照会	平成27年 9月 1日から	
意見照会回答	平成27年10月 7日まで	
都市計画案の縦覧	平成27年10月 8日から 平成27年10月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成27年11月24日	
新潟県知事への協議	平成27年11月 下旬	予定
新潟県知事協議回答	平成27年12月 上旬	予定
決定告示	平成27年12月 中旬	予定