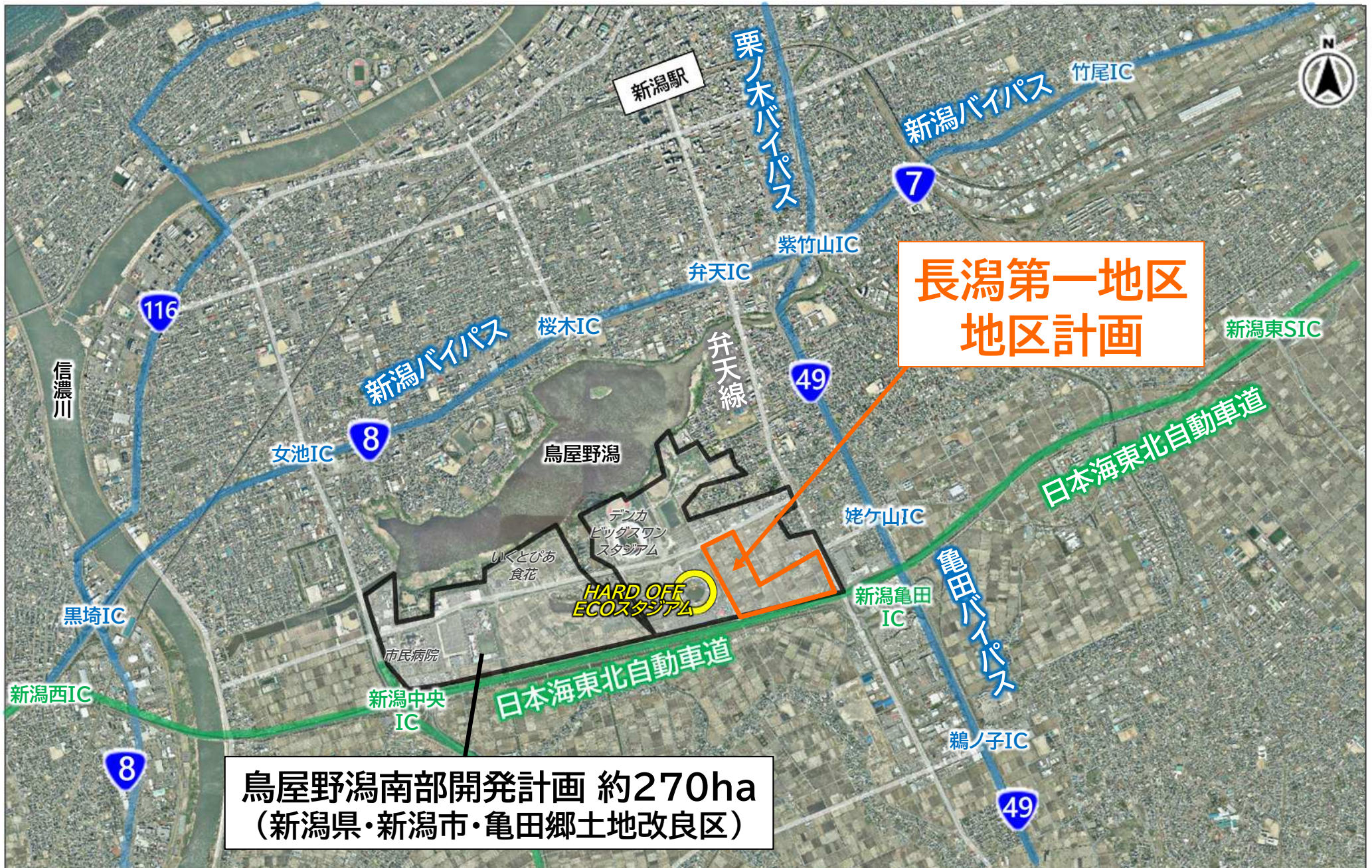


第156回 新潟市都市計画審議会

**議案第3号 新潟都市計画
長潟第一地区 地区計画の決定(新潟市決定)**

令和6年9月4日
都市政策部 まちづくり推進課

計画地の位置



鳥屋野潟南部地区の各種計画における位置づけ

■ 新潟都市計画区域マスタープラン(新潟県)

⇒ 新しい都市機能の導入を行う地区

○ 新潟市都市計画マスタープラン

⇒ 都心の機能を補完し、その魅力や価値を一層高める

⇒ 医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備

○ 新潟市立地適正化計画

⇒ 広域圏を対象とした高次都市機能を活かして都心を補完する機能集積エリアの予定地

○ 新潟市総合計画2030

⇒ 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

(住居・交流拡大ゾーン)

…など



都市・地域づくりの方針
(新潟市都市計画マスタープランより)

機能集積エリアとは

本市の都心を補完するものとして、広域圏を対象として各種サービスの効率的な提供を図る都心周辺部に位置するエリア

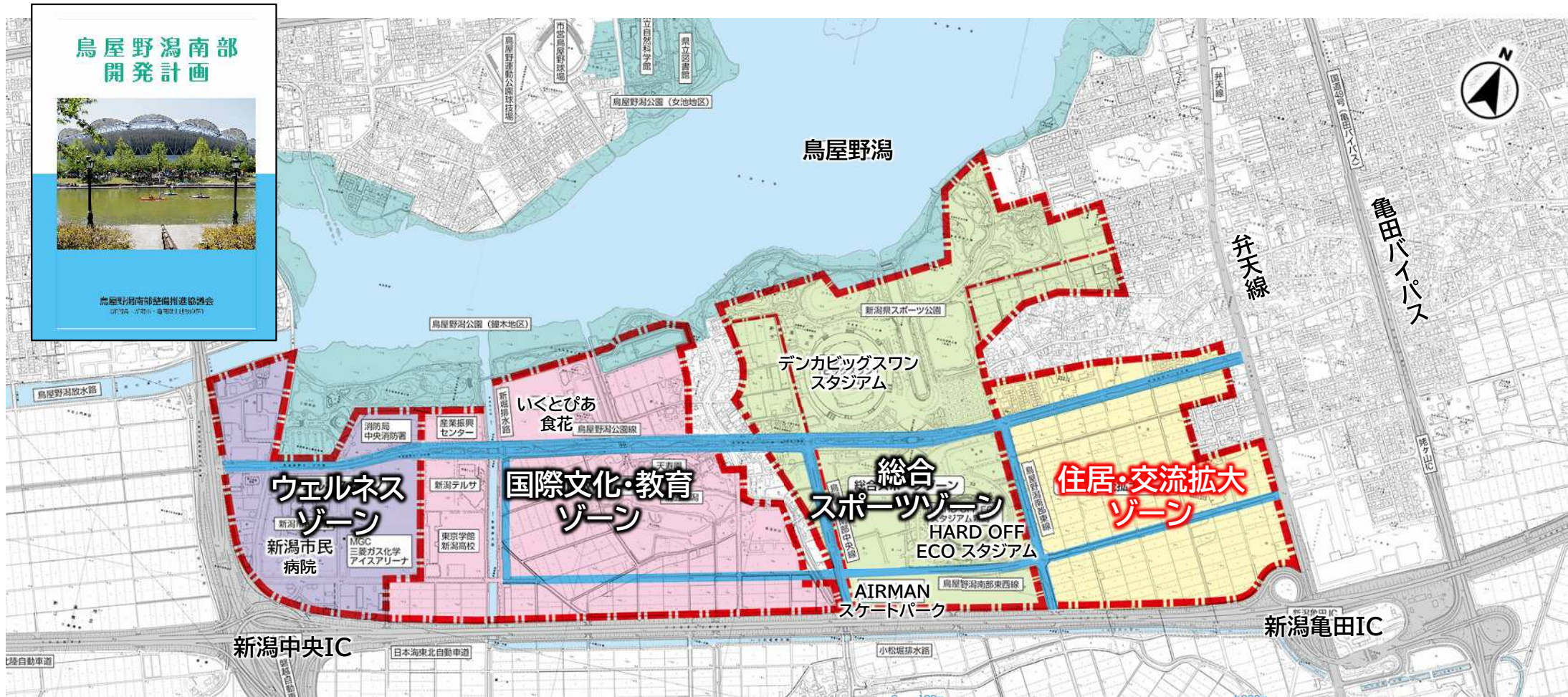
(新潟市立地適正化計画より)

鳥屋野潟南部地区の位置づけ

- 都心の機能を補完し、その魅力や価値を一層高める
- 医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備



土地利用の基本的な方向(ゾーニング)



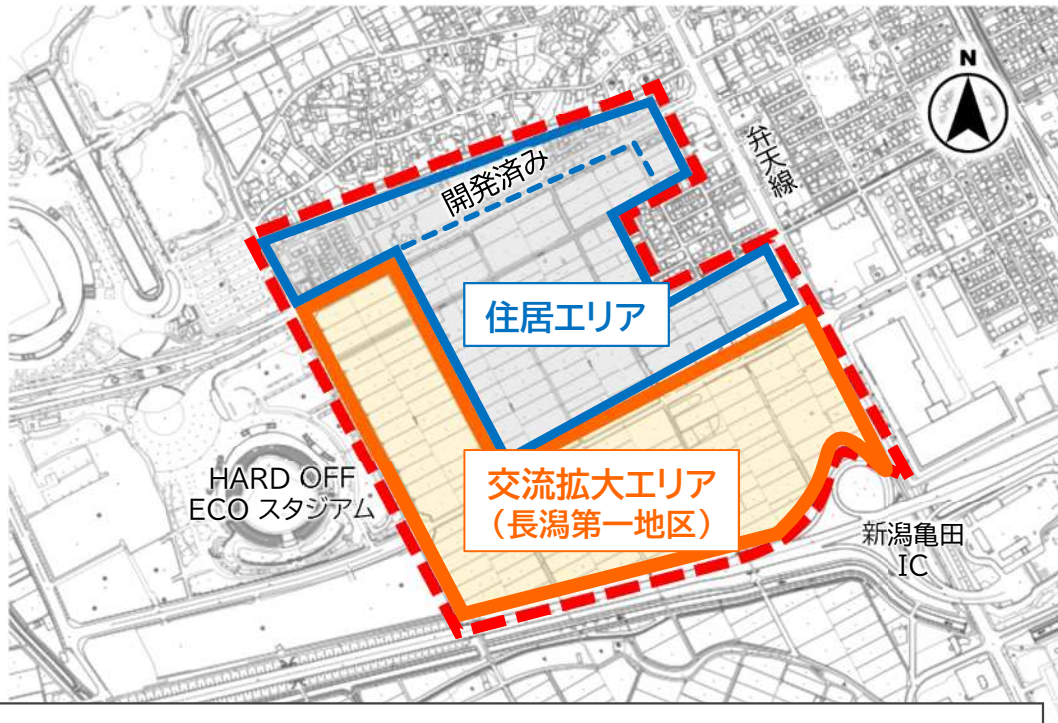
ゾーン名	面積	土地利用の内容
ウェルネスゾーン	37ha	市民病院を核に、関連施設の配置を行い、良好な療養環境の確保と快適な空間の形成を図るゾーン
国際文化・教育ゾーン	86ha	文化・国際交流・人材育成・研究開発等の機能を取り込んだゾーン

ゾーン名	面積	土地利用の内容
総合スポーツゾーン	93ha	スポーツ・ヘルス機能等で構成するゾーン
住居・交流拡大ゾーン	54ha	周辺環境と調和した良好な住宅地や、恵まれた立地を活かした交流拡大・発信機能等を配置するゾーン
合計	270ha	

開発検討の状況(住居・交流拡大ゾーン)

住居・交流拡大ゾーン

周辺環境と調和した良好な住宅地や、恵まれた立地を活かした交流拡大・発信機能等を配置するゾーン



住居・交流拡大ゾーン



交流拡大エリア(長潟第一地区)



住居エリア

- 「住居・交流拡大ゾーン」を住居エリアと交流拡大エリア(長潟第一地区)に分けて、開発計画を検討中
- 交流拡大エリア(長潟第一地区)では、交流人口の拡大に資する施設や物流施設などによる土地利用を計画

開発計画の検討にあわせて、開発に必要な各種法手続きを進めている
(都市計画法、農振法など)

開発検討の状況(交流拡大エリア)

- 都心の機能を補完し、その魅力や価値を一層高める
- 医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備



開発に係る手続きの経過(交流拡大エリア)

開発検討の進捗

交流拡大に資する施設・物流施設など

社会経済情勢の変化

人口減少・都市間競争・新型コロナウイルスなど

拠点性向上のため、にぎわい創出や経済活性化が急務

地域未来投資促進法の活用

法の主旨

地域の経済を牽引する事業や取り組みを支援する

- 基本計画の変更<新潟県・新潟市・聖籠町> ⇒ 令和4年6月 :国同意
- 土地利用調整計画の策定<新潟市> ⇒ 令和5年12月:県同意
- 地域経済牽引事業計画の策定<事業者> ⇒ 令和6年3月 :県承認

地区計画の策定

地域未来投資促進法の各種計画を踏まえて、土地利用に係る適正なルール(区域、建築物等の用途など)を定め、市街化調整区域にて開発を進める

※ 並行して農振法(農用地区域からの除外)手続きを進めている

地域未来投資促進法を活用している他都市事例

1 観光集客施設・物流施設の立地

○所在地 長野県須坂市

○区域面積 約37.8ヘクタール

<事業実施場所の概況>



○手続きの経過

地域未来投資促進法

2017年12月:基本計画の策定

2019年 2月:土地利用調整計画の策定

2019年 9月:地域経済牽引事業計画の策定

地区計画

2020年 7月:地区計画の策定(市街化調整区域)

2 工場(機械器具製造業)の立地

○所在地 茨城県筑西市

○区域面積 約24.4ヘクタール

<事業実施場所の概況>



○手続きの経過

地域未来投資促進法

2018年 3月:基本計画の変更

2018年 7月:土地利用調整計画の策定

2018年 7月:地域経済牽引事業計画の策定

地区計画

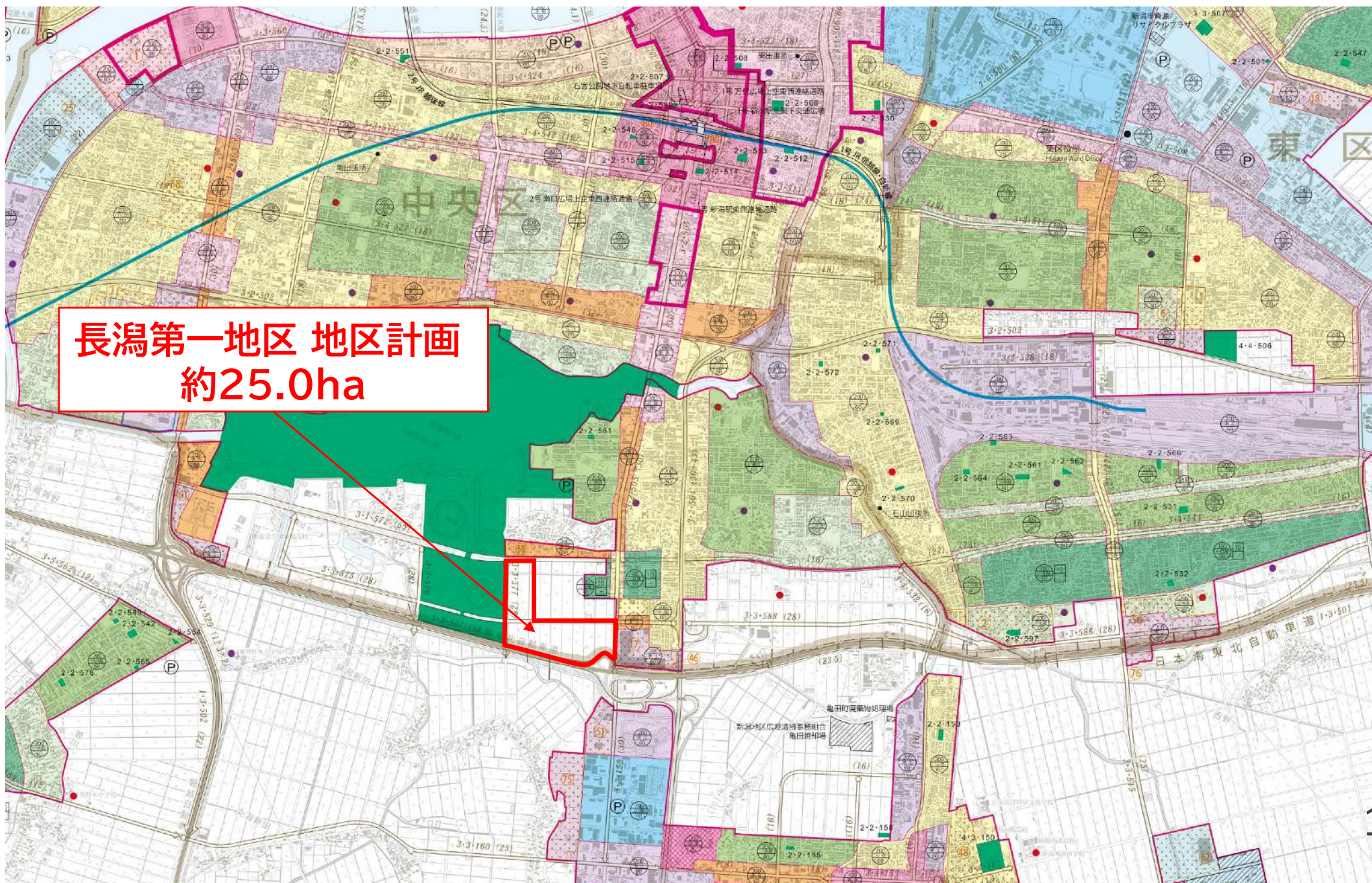
2019年 2月:地区計画の策定(市街化調整区域)

長潟第一地区 地区計画について

計画書【名称、位置、面積】

名 称	長潟第一地区地区計画	
位 置	新潟市中央区長潟、姥ヶ山の各一部	
面 積	約25.0ヘクタール	
区域の整備・開発及	地区計画の目標	<p>本地区は、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、交流人口の拡大などを図っていくエリアとして位置づけられている。</p> <p>また、本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、「新潟市都市計画基本方針」において、都心の機能を補完し、その魅力や価値をより一層高めるため、医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備に取り組む方針が示されているほか、「新潟市立地適正化計画」においても、「機能集積エリア」の予定地域として、広域圏を対象とした商業施設などの立地を誘導する地区として位置づけられている。</p> <p>以上の計画を踏まえ、本地区においては、都心にはない大街区を活用しながら、隣接する新潟スタジアムや県立野球場などの県市を代表する広域集客施設と連携した「交流人口の拡大を図る拠点」並びに都心や主要交通ネットワークに近接する優れた立地特性を生かした「物流拠点」としての土地利用を進め、鳥屋野潟南部地区の複合拠点としての整備を促進していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>交流人口の拡大に資する施設や物流施設を中心として、産業の振興、都市機能の維持・増進に寄与する土地利用を図る。</p>

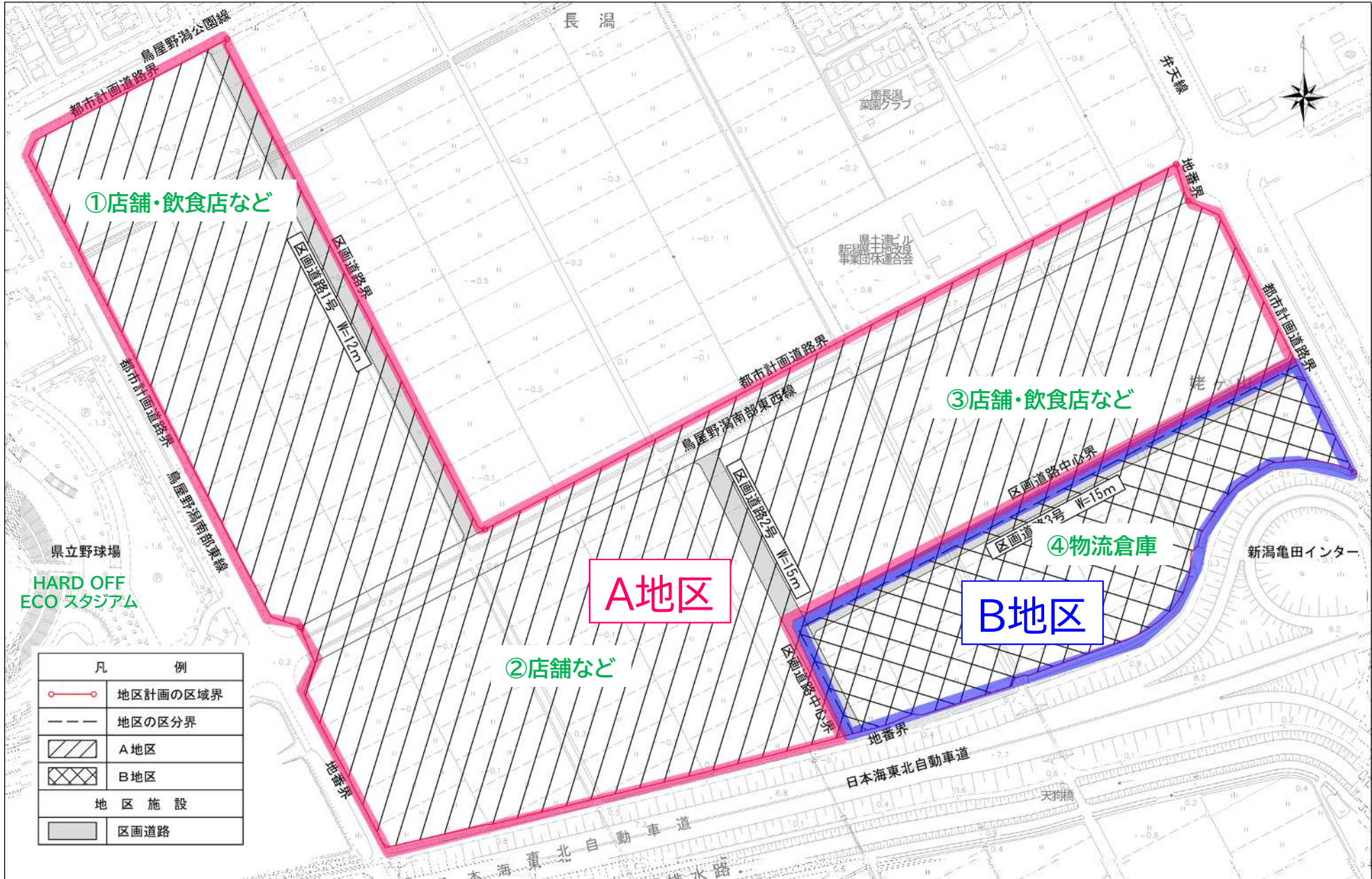
総括図



計画書【区域の整備・開発及び保全の方針】

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、交流人口の拡大などを図っていくエリアとして位置づけられている。</p> <p>また、本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、「新潟市都市計画基本方針」において、都心の機能を補完し、その魅力や価値をより一層高めるため、医療福祉、文化・教育、スポーツ・憩い、交流・にぎわいなどの複合拠点としての整備に取り組む方針が示されているほか、「新潟市立地適正化計画」においても、「機能集積エリア」の予定地域として、広域圏を対象とした商業施設などの立地を誘導する地区として位置づけられている。</p> <p>以上の計画を踏まえ、本地区においては、都心にはない大街区を活用しながら、隣接する新潟スタジアムや県立野球場などの県市を代表する広域集客施設と連携した「交流人口の拡大を図る拠点」並びに都心や主要交通ネットワークに近接する優れた立地特性を生かした「物流拠点」としての土地利用を進め、鳥屋野潟南部地区の複合拠点としての整備を促進していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>交流人口の拡大に資する施設や物流施設を中心として、産業の振興、都市機能の維持・増進に寄与する土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路を適切に配置し整備することにより、地区の利便性の向上を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. A地区</p> <p><u>本地区の目標にふさわしい交流人口の拡大に資する施設の立地を中心とした土地利用を図ることとし、建築物の用途などについて適切な規制・誘導を行う。</u></p> <p>2. B地区</p> <p><u>本地区の目標にふさわしい物流施設や交流人口の拡大に資する施設の立地を中心とした土地利用を図ることとし、建築物の用途などについて適切な規制・誘導を行う。</u></p>

計画図



予定の業態

計画書【地区整備計画】

地区施設の配置及び規模		1. 道路 区画道路1号 幅員12.0メートル 延長 約405メートル 区画道路2号 幅員15.0メートル 延長 約230メートル 区画道路3号 幅員15.0メートル 延長 約405メートル	
地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
	区分の面積	約21.1ヘクタール	約3.9ヘクタール
地区整備計画 建築物等に関する事項	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	近隣商業地域内に建築できる建築物は建築できる。ただし、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2(イ)項第1号から第3号及び第5号に掲げるもの 住宅、共同住宅、神社、寺院など (2) 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に掲げるもの 病院 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に掲げるもの 自動車教習所 (4) 建築基準法別表第2(ホ)項第5号に掲げるもの 学校 (5) 建築基準法別表第2(ワ)項第4号に掲げるもの 老人ホームなど (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、競艇場外券売場 (7) 店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が15,000平方メートルを超えるもの	準工業地域内に建築できる建築物は建築できる。ただし、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2(イ)項第1号から第3号及び第5号に掲げるもの 住宅、共同住宅、神社、寺院など (2) 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に掲げるもの 病院 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に掲げるもの 自動車教習所 (4) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの マージャン屋など (5) 建築基準法別表第2(リ)項第2号に掲げるもの キャバレーなど (6) 建築基準法別表第2(ウ)項第5号に掲げるもの 学校 (7) 建築基準法別表第2(ワ)項第4号に掲げるもの 老人ホームなど (8) 店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分の床面積の合計が15,000平方メートルを超えるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	
	建築物等の高さの最高限度	45メートルを超えてはならない	

理由

鳥屋野潟南部開発計画、新潟市都市計画基本方針などと整合が図られた計画であり、本地区の特性を生かし、交流人口の拡大に資する施設及び物流施設による良好な市街地形成を図るとともに、鳥屋野潟南部地区の複合拠点としての整備を促進していくため、本地区計画を決定する。

交通対策の検討について

都市計画道路の整備

整備延長:約750m

整備内容:道路拡幅(幅員28m)

3車線 ⇒ 4車線 + 両側歩道



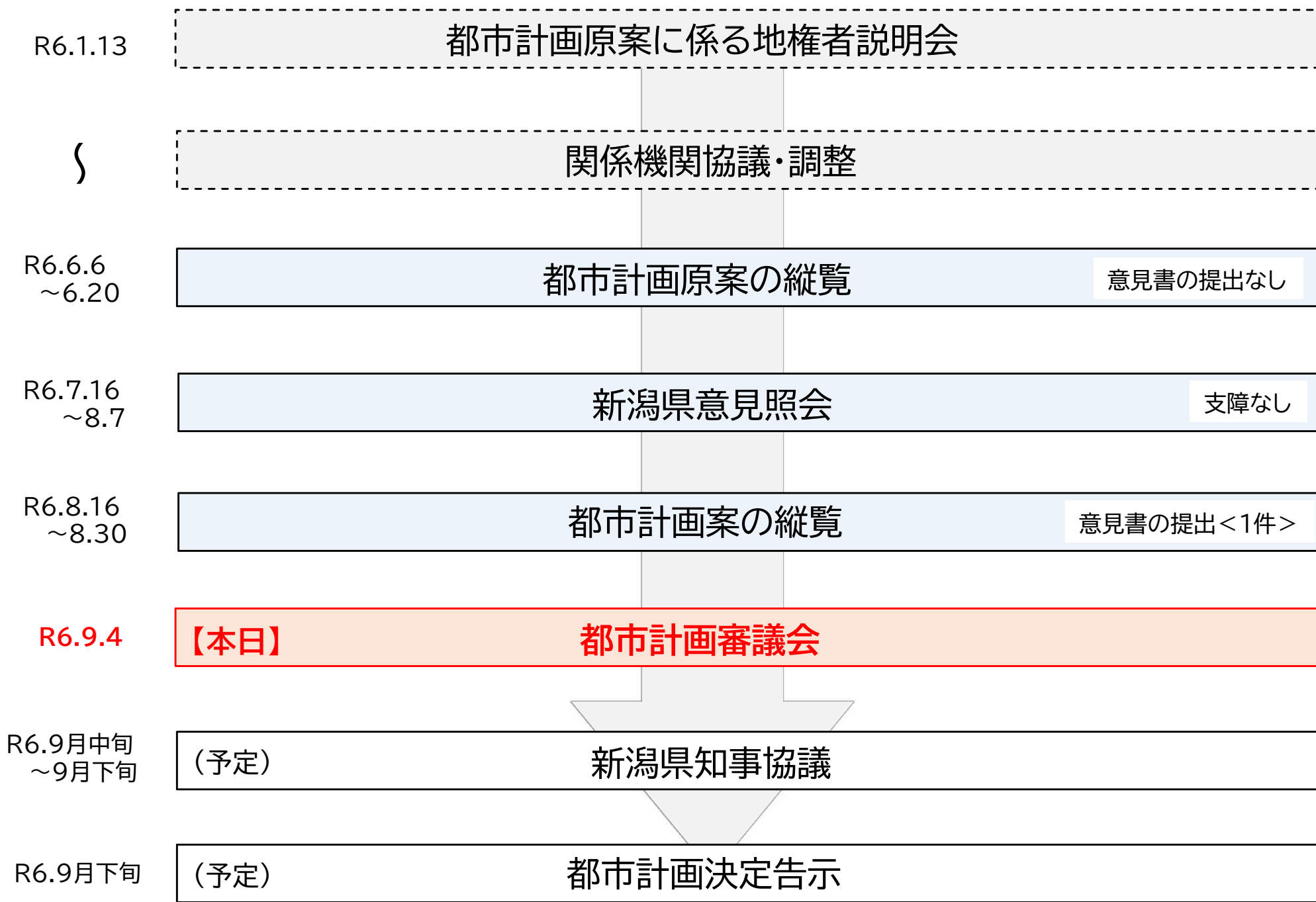
長潟周辺地区交通対策連絡協議会

目的:住居・交流拡大ゾーンの開発に係る交通課題や対策の協議・調整を行う

(メンバー)

国土交通省 北陸地方整備局 新潟国道事務所 調査課
新潟県 土木部 都市局 都市整備課
新潟県 警察本部 交通規制課 新潟警察署 交通課・江南警察署 交通課
東日本高速道路株式会社 新潟支社 新潟管理事務所
新潟交通株式会社 乗合バス部
株式会社アルビレックス新潟 運営部
アルビレックス新潟・都市緑花センターグループ (新潟県スポーツ公園 指定管理者)
亀田郷土地改良区 農村整備課
鳥屋野潟南部地区土地区画整理組合設立準備会
新潟市 都市政策部 都市交通政策課・まちづくり推進課(事務局) 土木部 道路計画課・中央区建設課・江南区建設課

都市計画の手続きの状況



意見の要旨と新潟市の考え方

都市計画案に対する意見書

意見の要旨(概要)

- 当該地区における渋滞問題については大きな改善策が必要と考える。
- デンカビッグスワンスタジアムにおいて、集客に大きく関係する交通問題は誘致・開催に向けての課題となっており、今後の大規模イベントの誘致・開催への影響を懸念する。
- 渋滞対策としてなお一層、複合的・総合的に検討と整備をお願いしたい。

新潟市の考え方

- 地区内を横断する都市計画道路の整備や周辺交差点の改良を進めていくとともに、「長潟周辺地区交通対策連絡協議会」において、ハード、ソフトの両面で交通対策の検討を進め、関係者との役割分担のもと、対策を講じていく。