

# 都市計画の案の理由書

(長潟第一地区 地区計画の決定)

## 1 新潟市の将来像における位置づけ

### ① 鳥屋野潟南部開発計画【新潟県・新潟市・亀田郷土地改良区】

本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、新しい都市機能の導入などを行うことを主な目的とし、新潟県、新潟市、亀田郷土地改良区の三者で開発を推進している。

そのうち、本地区については、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「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。

### ② 新潟都市計画区域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【新潟県】

本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、特に配慮すべき課題等を有する市街地として位置づけられており、土地利用の方針として、環境の優れた快適な空間の創出、新しい都市機能の導入を行う地区として「鳥屋野潟南部開発計画」に基づき土地利用の高度化を図ることとしている。

### ③ 新潟市都市計画基本方針【新潟市】

本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、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、都心と近接する鳥屋野潟の自然環境を活かし、周囲の環境と調和した医療福祉、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こととしている。

### ④ 新潟市立地適正化計画【新潟市】

本地区を含む鳥屋野潟南部地区は、都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域における「機能集積エリア」の予定地域として位置づけられており、広域圏を対象とした医療、商業、交流施設等の立地誘導を図ることとしている。

## 2 都市計画の必要性

新潟市の将来像で掲げる本地区の土地利用の実現に向け、地区計画により地区の目標や区域、建築物等の用途の制限などを定め、適切な規制・誘導を行いながら、地区内の一体的な整備を進めるために、本地区計画を決定する。

### 3 位置、区域、規模の妥当性

本地区は、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に隣接するとともに、都心や主要交通ネットワークにも近接する優れた立地特性を有している。

また、周囲を市街化区域や市街化区域編入候補地区（本地区北東側）、幹線道路に囲まれた区域であり、周辺の無秩序な市街化を促進する恐れはない。

なお、地区整備計画は、都心にはない大街区や本地区の優れた立地特性を生かして、交流人口の拡大に資する施設や物流施設による土地利用を進めるために、適切な建築物等の用途の制限、容積率、建ぺい率などを設定している。