

### ■ 3 土地・建物利用の推移

#### 3.1 都市的土地利用<sup>※14</sup>の推移（平成30年度）

◇市街化区域内の約93%（P12より）で都市的土地利用がなされており、主に市街化区域の縁辺部で都市的土地利用への転換が行われる傾向があります。

◇平成21年以降は、市街化区域に編入された地区（島見町、西名目所、西野・中野山、鳥屋野・大島、亀貝地区など）がまとまった面積で都市的土地利用に転換されています。

表 都市的土地利用面積

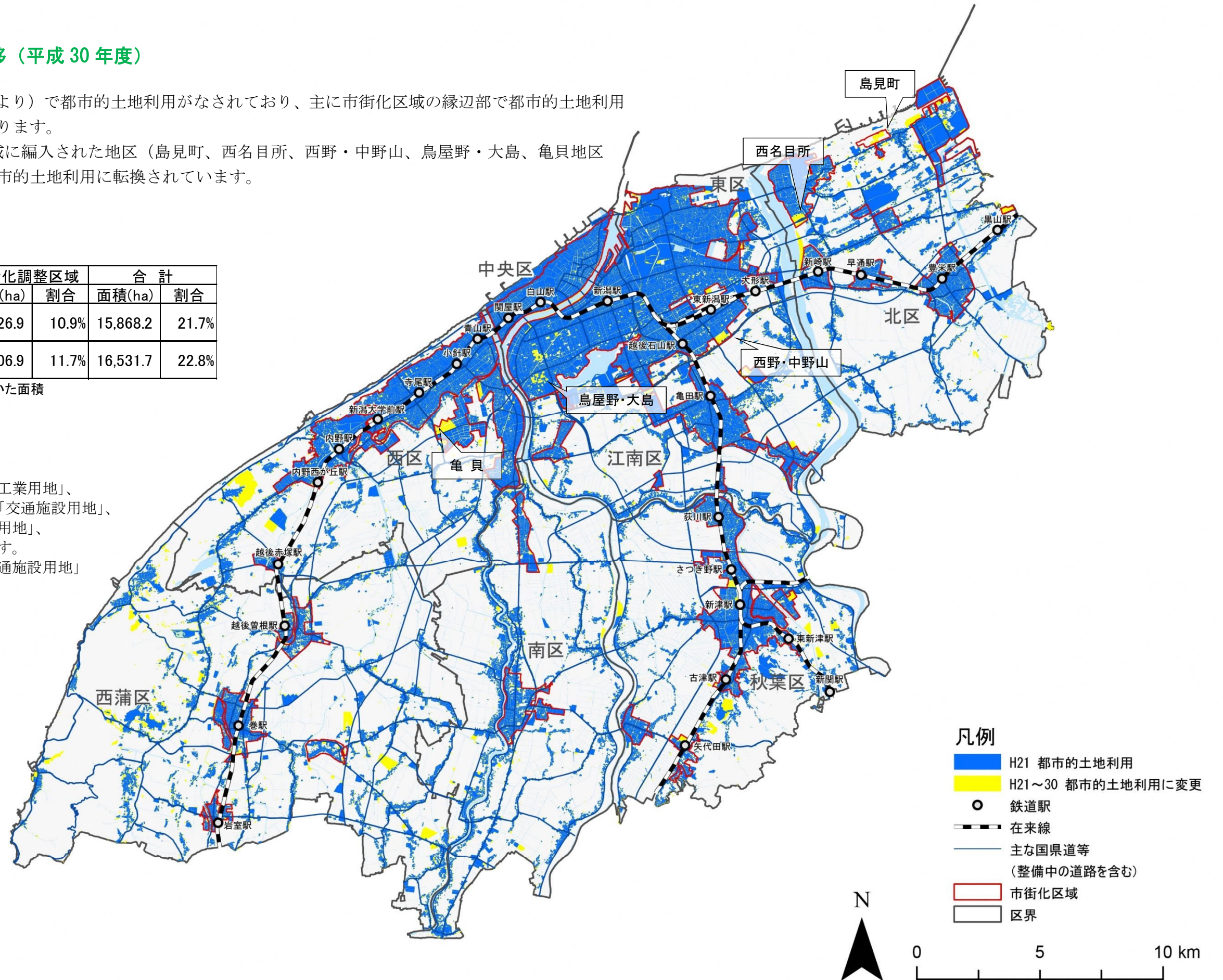
	市街化区域		市街化調整区域		合計	
	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合	面積(ha)	割合
平成21年 (2009年)	9,341.3	71.7%	6,526.9	10.9%	15,868.2	21.7%
平成30年 (2018年)	9,524.9	73.1%	7,006.9	11.7%	16,531.7	22.8%

※自然的土地利用、道路、交通施設を除いた面積

※14：都市的土地利用とは

「住宅用地」、「商業用地」、「工業用地」、  
「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、  
「公共空地」、「その他公的施設用地」、  
「その他の空地」の土地利用です。

ここでは「道路用地」と「交通施設用地」  
を除いています。



### 3.2 市街化区域内農地の推移（平成30年度）

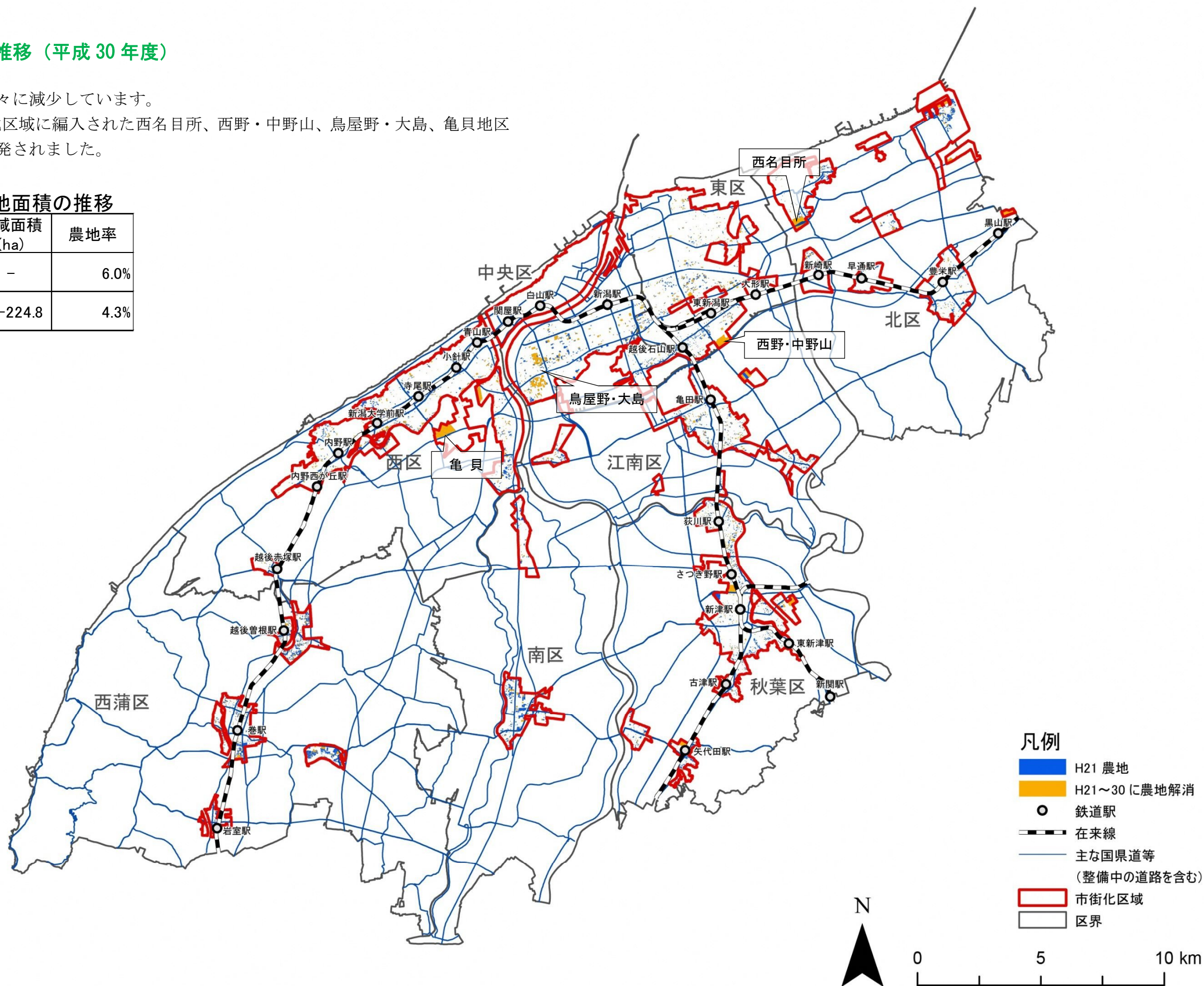
◇市街化区域内の農地は徐々に減少しています。

◇平成26年以降は、市街化区域に編入された西名目所、西野・中野山、鳥屋野・大島、亀貝地区などで大規模な農地が開発されました。

表 市街化区域内農地面積の推移

	農地面積 (ha)	増減面積 (ha)	農地率
平成21年 (2009年)	782.8	-	6.0%
平成30年 (2018年)	558.0	-224.8	4.3%

※田・畑の面積



### 3.3 空地の推移（平成30年度）

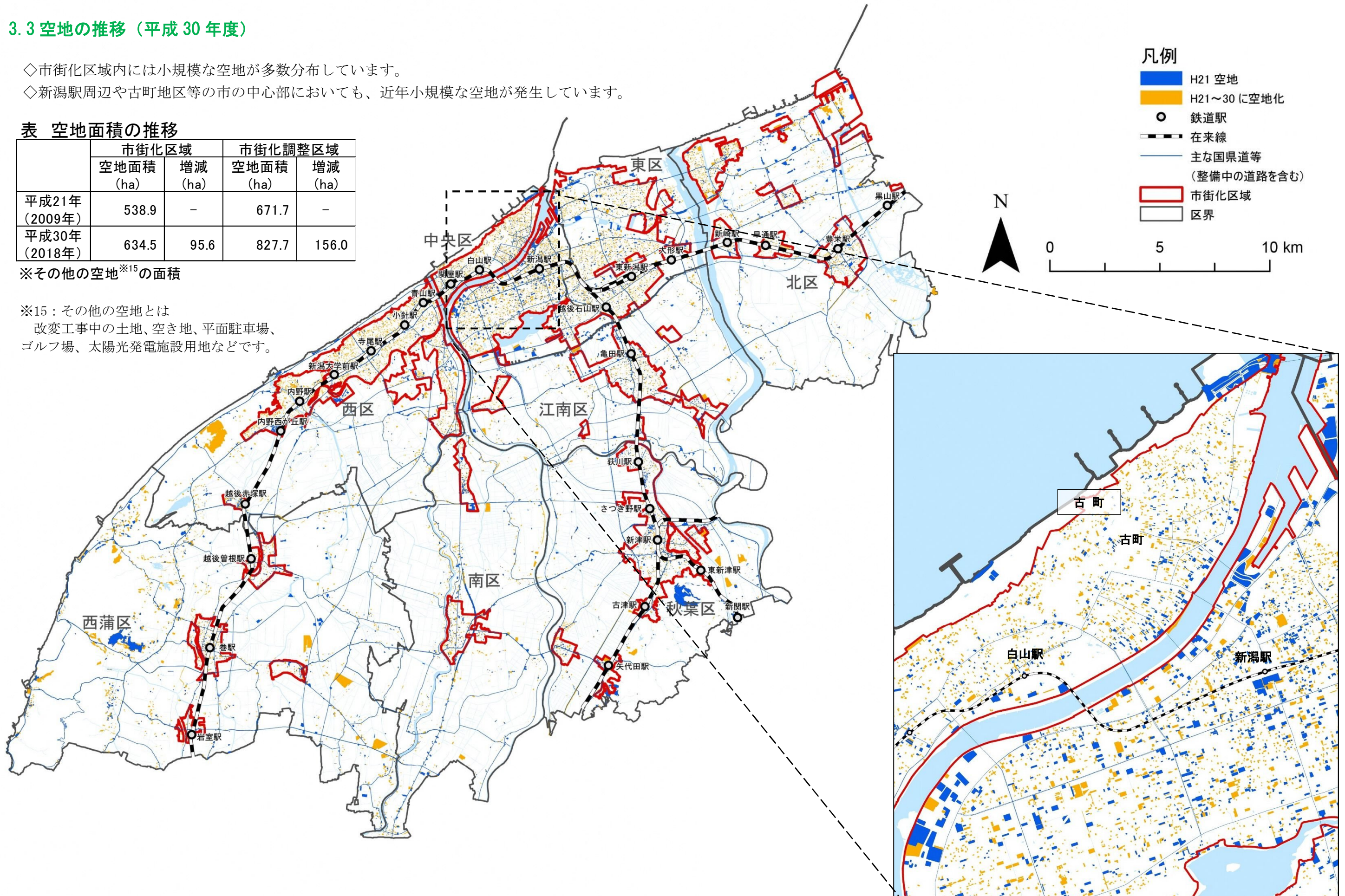
- ◇市街化区域内には小規模な空地が多数分布しています。
- ◇新潟駅周辺や古町地区等の市の中心部においても、近年小規模な空地が発生しています。

表 空地面積の推移

	市街化区域		市街化調整区域	
	空地面積 (ha)	増減 (ha)	空地面積 (ha)	増減 (ha)
平成21年 (2009年)	538.9	-	671.7	-
平成30年 (2018年)	634.5	95.6	827.7	156.0

※その他の空地<sup>※15</sup>の面積

※15：その他の空地とは  
 改変工事中の土地、空き地、平面駐車場、  
 ゴルフ場、太陽光発電施設用地などです。



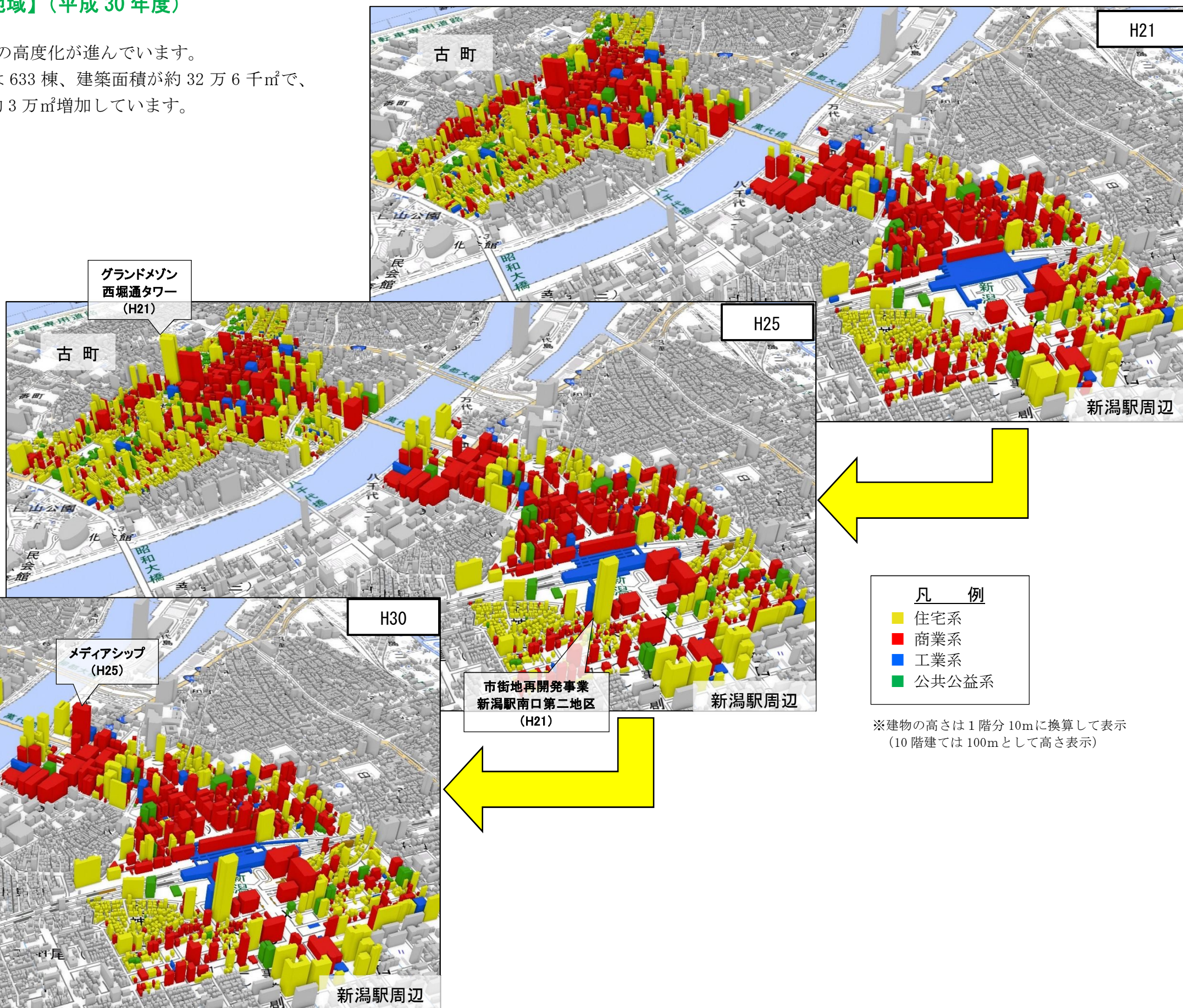
### 3.4 都心の高度利用状況【都心部※16 商業地域】（平成30年度）

◇新潟駅周辺～古町地区の都心部は土地・建物の高度化が進んでいます。  
 ◇平成30年現在、エリア内の5階以上の建物は633棟、建築面積が約32万6千㎡で、  
 およそ10年前の平成21年時よりも30棟、約3万㎡増加しています。

表 都心部の5階以上の建築物分布状況

	件数 (件)	都心部内 の割合	建築面積 (㎡)	都心部内 の割合
平成21年 (2009年)	603	12.3%	296,145	41.0%
平成25年 (2013年)	613	13.2%	314,553	44.1%
平成30年 (2018年)	633	12.9%	325,750	44.8%

※16：都心部  
 新潟駅周辺～古町地区の商業地域のエリア  
 を対象としています。



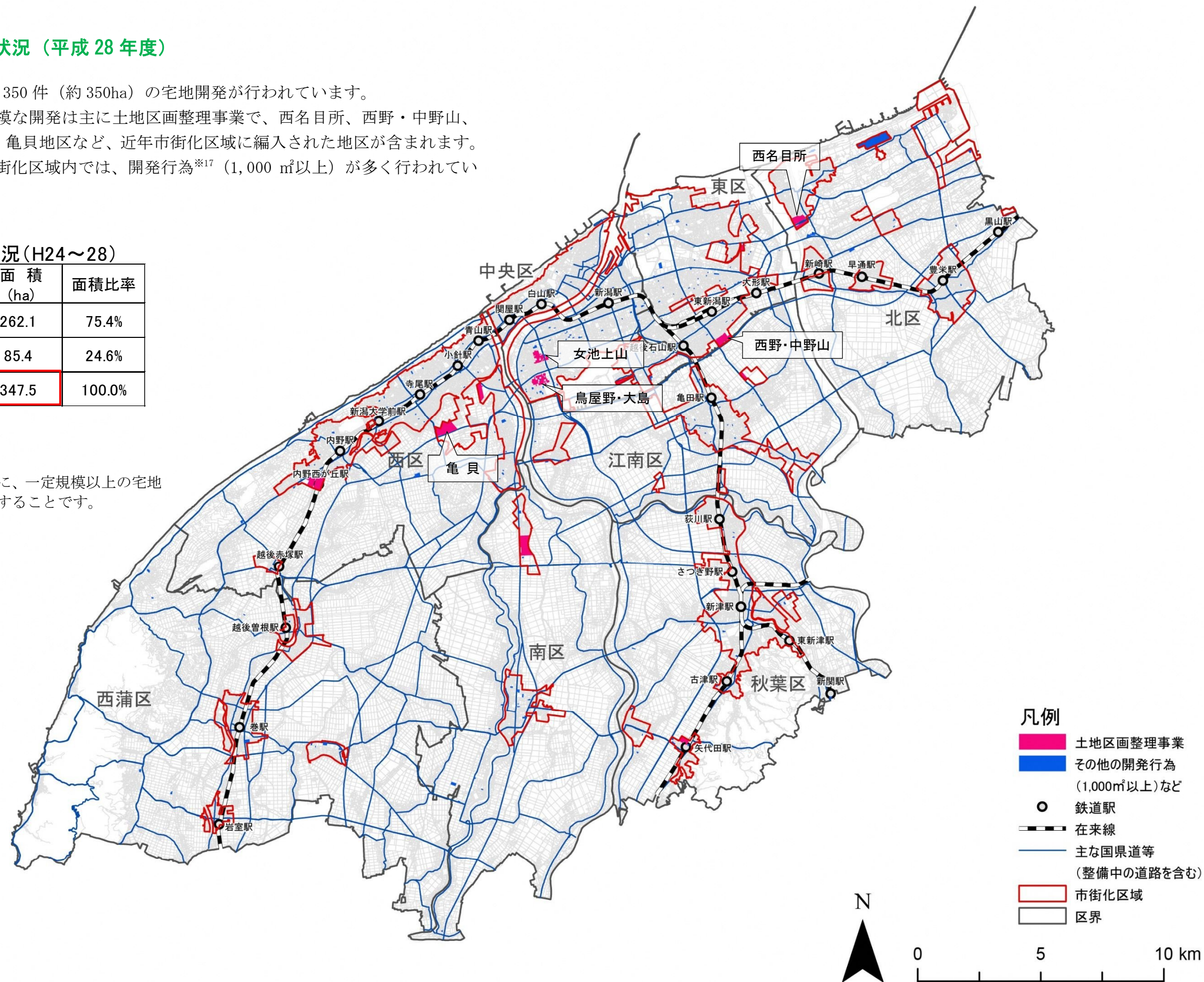
### 3.5 最近5年間宅地開発状況（平成28年度）

- ◇平成24～28の5年間で、350件（約350ha）の宅地開発が行われています。
- ◇このうち1ha以上の大規模な開発は主に土地区画整理事業で、西名目所、西野・中野山、女池上山、鳥屋野・大島、亀貝地区など、近年市街化区域に編入された地区が含まれます。
- ◇中央区、東区、西区の市街化区域内では、開発行為<sup>※17</sup>（1,000㎡以上）が多く行われています。

表 開発面積・件数状況（H24～28）

	件数 (件)	面積 (ha)	面積比率
1ha以上	29	262.1	75.4%
1ha未満	321	85.4	24.6%
計	350	347.5	100.0%

※17：開発行為とは  
住宅などを建築するために、一定規模以上の宅地  
や農地・自然地などを整備することです。



### 3.6 市街化調整区域内開発状況（令和2年度）

◇市街化調整区域では、平成26年1月～令和3年3月の約7年間で、田園集落づくり制度<sup>※18</sup>を活用し、既存集落区域<sup>※19</sup>内において約2,200件の開発が行われています。

表 田園集落づくり制度を活用した開発件数(H26.1～R3.3)

	件数	用途別件数			
		戸建住宅	共同住宅	店舗等兼用住宅	その他
北区	230	188	7	7	28
東区	168	123	26	0	19
中央区	17	9	3	1	4
江南区	546	424	36	19	67
秋葉区	173	137	6	1	29
南区	337	253	7	5	72
西区	325	271	5	10	39
西蒲区	425	318	2	14	91
計	2,221	1,723	92	57	349

※18：田園集落づくり制度とは  
農村集落の維持を目的に、条例により市街化調整区域で住宅などを建てる場合の要件を緩和する新潟市の制度です。

※19：既存集落区域とは  
田園集落づくり制度が適用される区域です。

