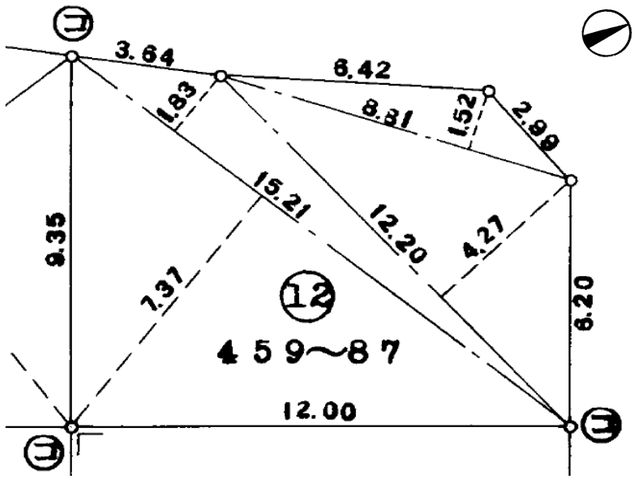
売地	新潟市西区善久459番87			
媒介				
価格	3,500,000 円 坪単価 112,686 円			
物件所在地	地番	新潟市西区善久字新川向459番87		
	住居表示	新潟市西区善久459番87		
地積	公簿面積	102.70 ㎡ （ 31.06 坪）		
	宅地面積	102.70 ㎡ （ 31.06 坪）		
地目	宅地	土地権利	所有権	
間口	北 側 約 9.1 m			
奥行	東 側 約 12.0 m			
道路	北 側 幅員 約 6.0 m	公道		
	西 側 幅員 約 6.0 m	公道		
法令上の制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%	容積率	200%
	建築基準法第22条規制・景観法・都市再生特別措置法			
設備	上水	公営水道	ガス	北陸ガス
	下水	公共下水		
環境	山田小学校 約 1.6 km 徒歩約22分			
	黒埼中学校 約 1.2 km 徒歩約16分			
交通	バス 黒埼市民会館前(バス) 徒歩 約 3 分			
	駅 寺尾駅 徒歩 約 16 分			
備考	・ 現況有姿での引渡しになります ・ 本書面内容等と現況が異なる場合、現況を優先致します。 ・ 別途仲介手数料：300,000円（税別） ・ 都市計画道路計画区域内			











未来を託せる家づくり
AOYAMA HOME 新潟県知事(8)第3618号
〒 950-0914 新潟市中央区紫竹山6丁目1番23号
青山ホーム株式会社 新潟支店 不動産部
TEL 025-278-8539 FAX 025-278-8789
info@aoyamahome.co.jp



SHIRUBE (C) 2026 Kankosha Co.,Ltd.

627695

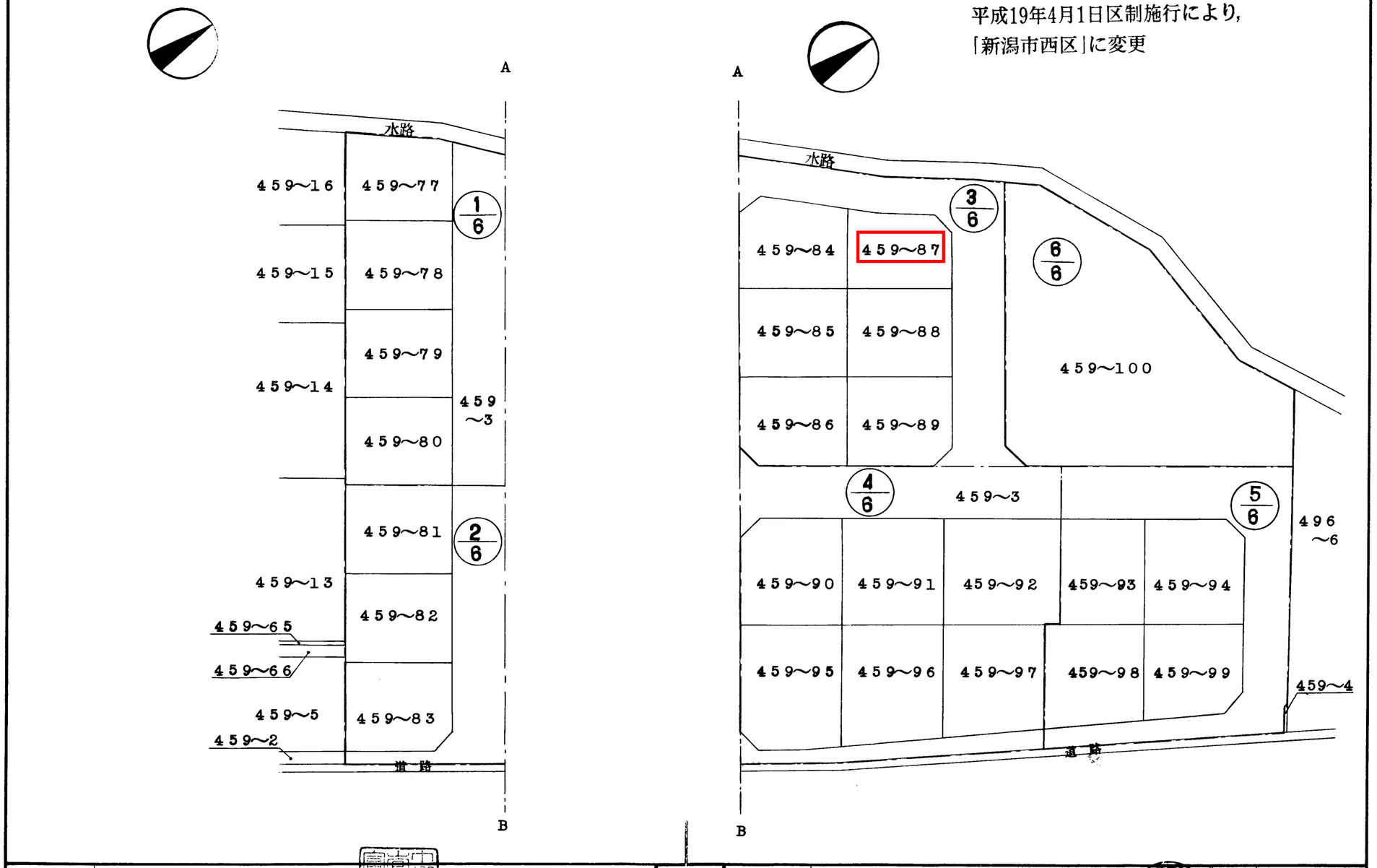
前 459-3 新同一

459-98は459-97に一部合併

土地所在図

地番	459番77乃至 459番100 459-3
土地の所在	新潟市 西蒲原郡黒埼町大字善久字新川向

平成19年4月1日区制施行により，
「新潟市西区」に変更



作製者	西蒲原郡黒埼町大字鳥原261番地2 司法書士 土地家屋調査士 山田富士夫	平成 (昭和 3 年 5月 27日作製)	申請人	和泉開発有限会社 取締役 山本令子
縮尺	1/500			

昭和・平成 3年 6月6日登記

627697

地積測量図

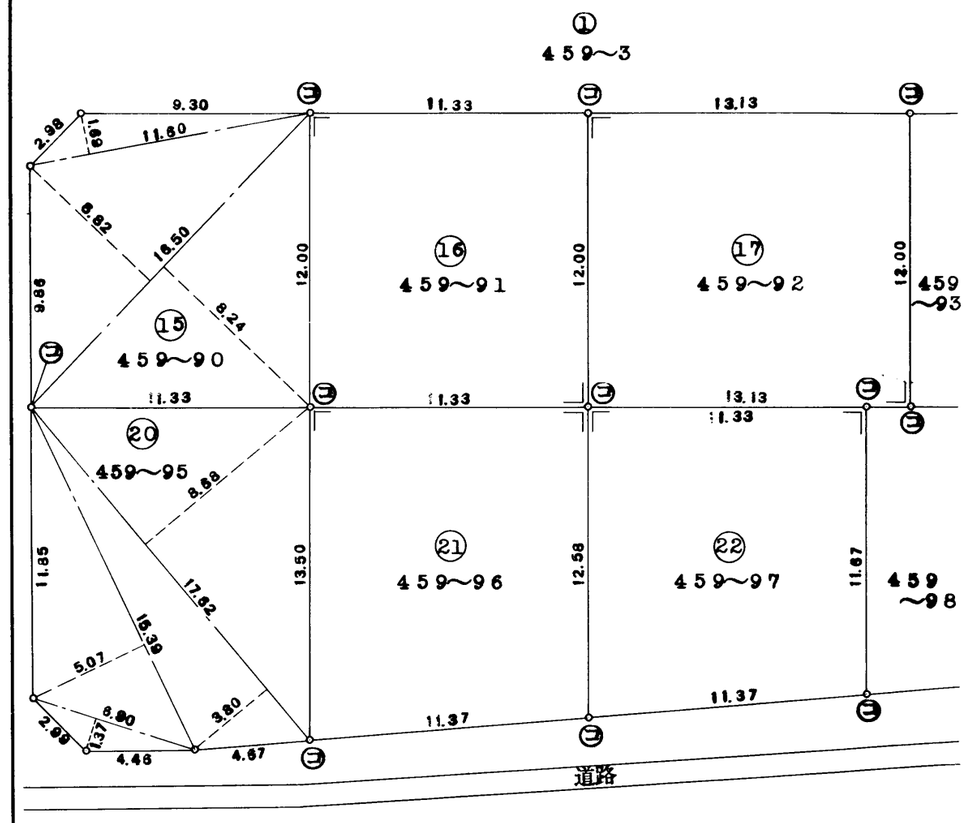
地番	459番86乃至459番89 459番90乃至459番92 459番95乃至459番97
土地の所在	新潟市 西蒲原郡巻町大字福久字新川向

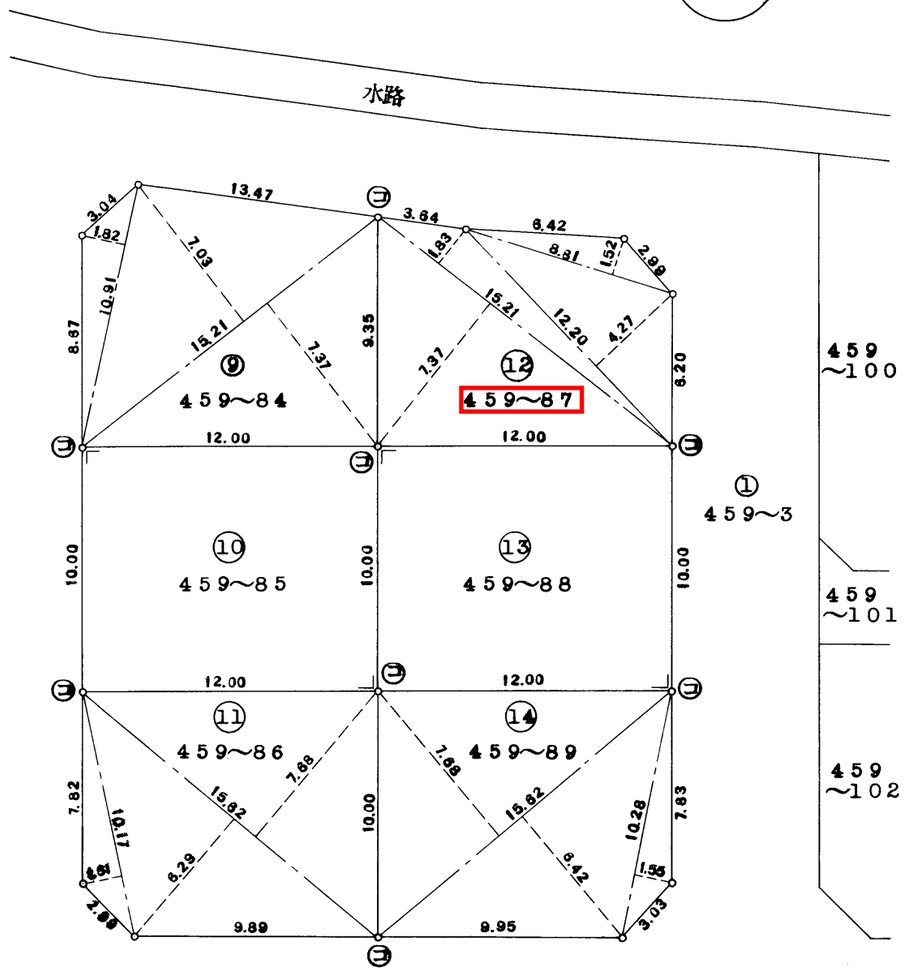
2/5

平成19年4月1日区制施行により，
「新潟市西区」に変更

4/6

459～86　459～89　459～102





㊀石杭・㊁金属標・㊂コンクリート杭・㊃合成樹脂杭・㊄鉄杭

作製者	司法書士 土地家屋調査士 山田富士夫 （平成 3 年 5 月 27 日作製）	申請人	和泉開発有限会社 取締役 山本令子	縮尺	1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 3 年 6 月 6 日登記

表示年月日：2026/08/20

627699

地　番	459番77乃至 459番100
土地の所在	西蒲原郡黒埼町大字善久字新川向

地　積　測　量　図

新　潟　市　　[illegible]区に変更

4/5

459～84 ⑨

10.91 × 1.82 ÷ 2 = 9.9281
15.21 ×(7.03 + 7.37)÷ 2 = 109.5120
計 119.4401

459～85 ⑩

10.00 × 12.00 = 120.0000

459～86 ⑪

15.62 ×(6.29 +7.68)÷ 2 = 109.1057
10.17 × 1.61 ÷ 2 = 8.18685
計 117.29255

459～87 ⑫

15.21 ×(1.83 + 7.37)÷ 2 = 69.9660
8.81 × 1.52 ÷ 2 = 6.6956
12.20 × 4.27 ÷ 2 = 26.0470
計 102.7086

459～88 ⑬

10.00 × 12.00 = 120.0000

459～89 ⑭

15.62 ×(7.68 + 6.42)÷ 2 = 110.1210
10.28 × 1.55 ÷ 2 = 7.9670
計 118.0880

459～3 ①

4960.09775 − 3597.17685 = 1362.9209

459～77 ②

15.53 ×(7.63 + 6.08)÷ 2 = 106.45815
9.22 × 1.35 ÷ 2 = 6.2235
計 112.68165

459～78 ③

10.00 × 11.95 = 119.5000

459～79 ④

10.00 × 11.95 = 119.5000

459～80 ⑤

10.00 × 11.95 = 119.5000

459～81 ⑥

10.00 ×(11.95 + 11.96)÷ 2 = 119.5500

459～82 ⑦

10.00 ×(11.96 + 11.97)÷ 2 = 119.6500

459～83 ⑧

15.60 ×(7.67 + 6.33)÷ 2 = 109.2000
10.18 × 1.63 ÷ 2 = 8.2967
計 117.4967

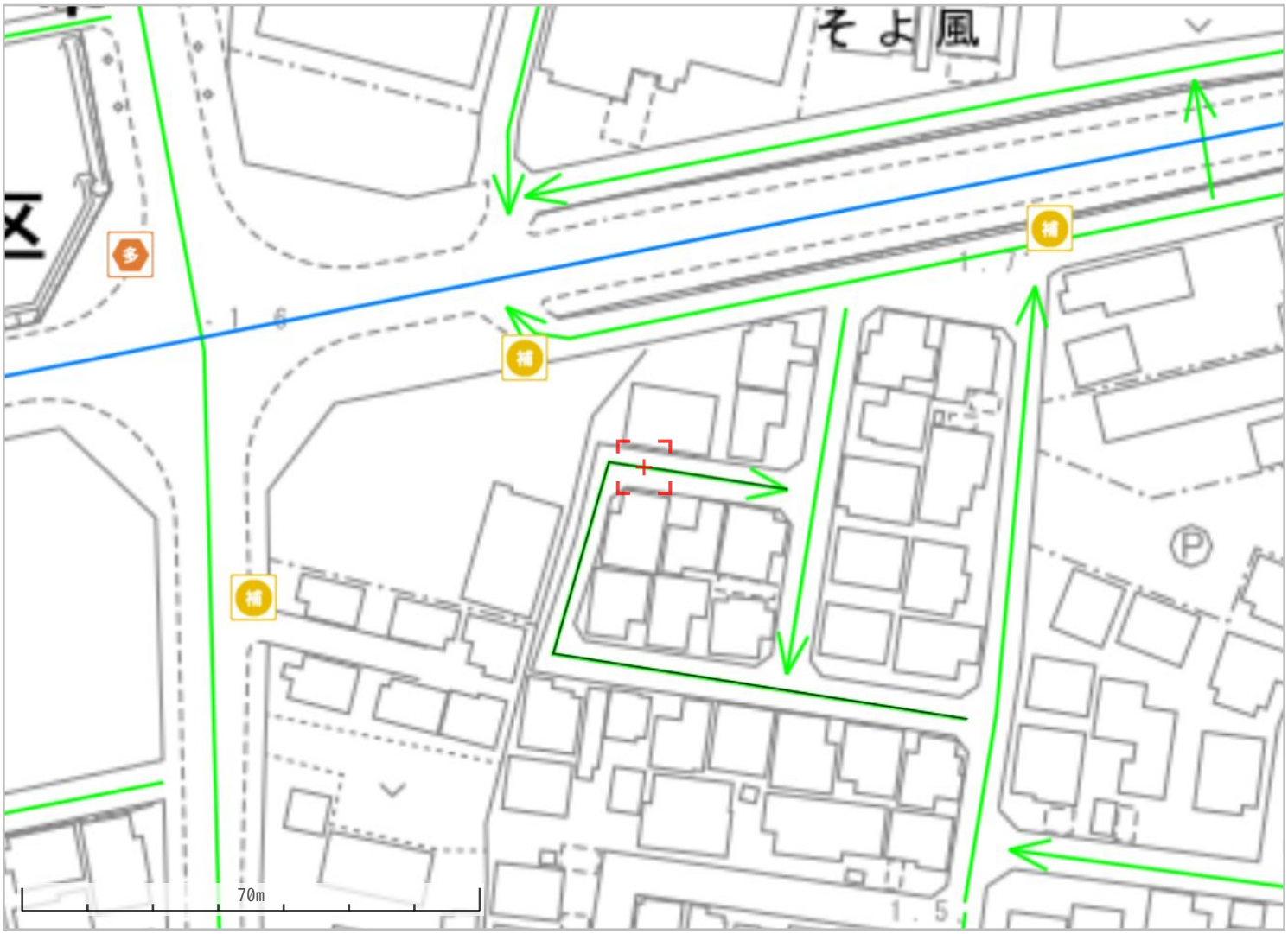
㊟石杭・㊎金属標・㊐コンクリート杭・㊒合成樹脂杭・㊙鋲杭

作製者	西蒲原郡黒埼町大字[illegible]251番地2 司法書士 土地家屋調査士 山田富士夫 (平成 3 年 5 月 27 日作製)

申請人	和泉開発有限会社 取締役 山本令子	縮尺	1/

新潟県土地家屋調査士会　　昭和・平成 3 年 6 月 6 日登記

表示年月日：2026／08／20



黒埼1-270号線	
道路種別	その他市道
路線名	黒埼1-270号線
路線番号	071270
注意事項	幅員等については、にいがたeマップ内の道路台帳平面図をご覧いただくか、所管の区役所建設課の窓口でご確認ください。 なお、市道網図は整備中などにより未供用の路線も表示されています。　掲載データは令和8年4月2日現在のものです。

Copyright(c)2015 Niigata-City All rights reserved

図面番号 607

新潟市道路台帳平面図



		363
	607	380
		398

地区概要図

黒埼地区

記号

道路台帳記号

路切り及び橋梁

新潟市

・オリス共同企業体 調製

平成十三年一月一日 調製

撮影	昭和 年 月一 月	座標系 VII系
測図	昭和 年 月一 月	等高線間隔 1m
現調	昭和 年 月一 月	
補正	平成21年1月	株式会社ナカノアイシステム
補正	平成23年12月	株式会社ナカノアイシステム
補正	平成25年11月	株式会社ナカノアイシステム
補正	平成29年10月	株式会社ナカノアイシステム

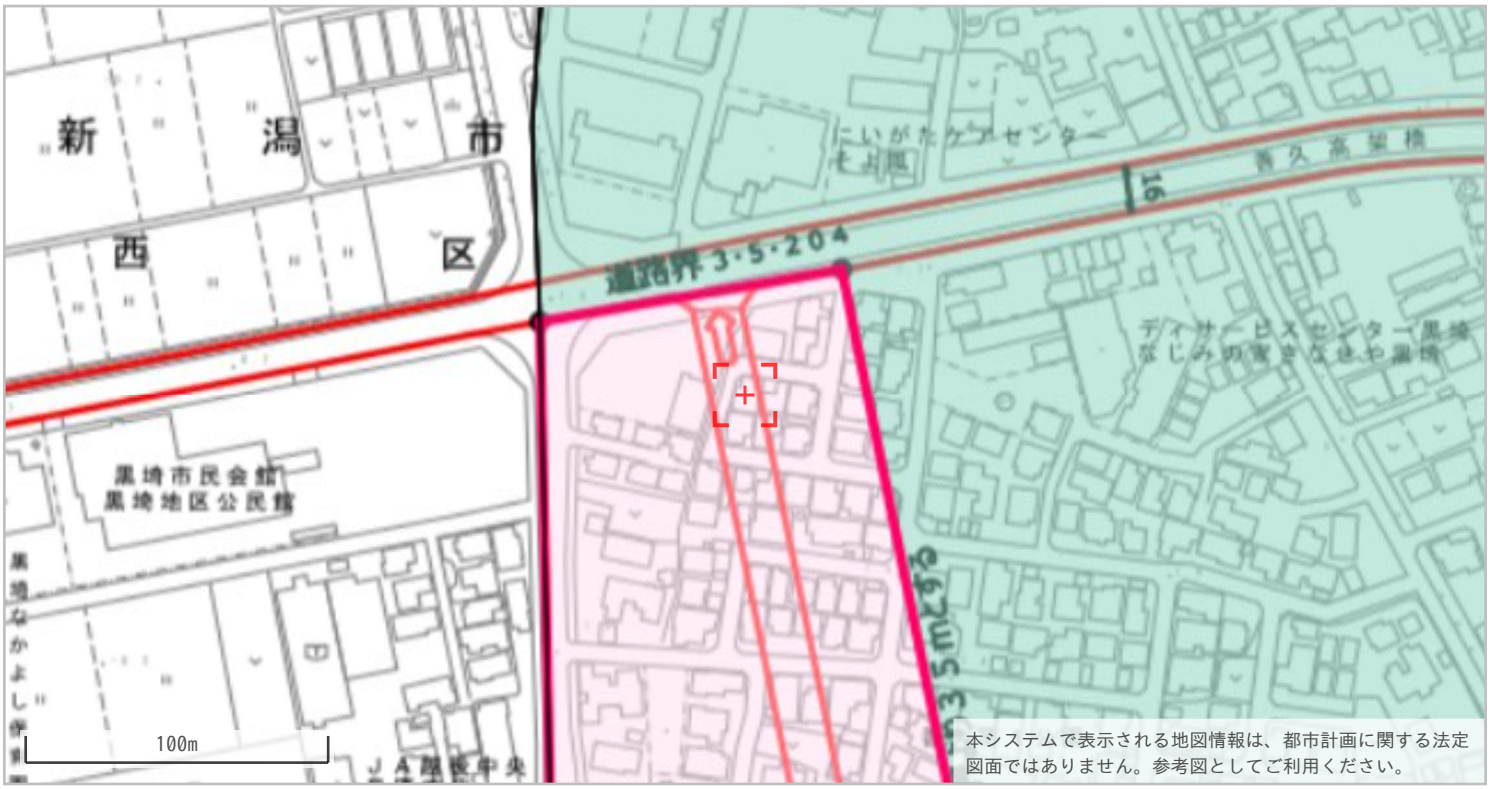
1:1000

この地図は、建設省国土地理院長の承認を得て同院所管の測量標及び測量成果を使用して得たものである。（承認番号 昭63北公 第122号）

図面番号 607

新潟市 都市計画情報

令和8年8月17日



◆都市計画決定の内容

項目名		値	項目名		値
行政区		西区	都市計画道路①	路線番号	３・４・２０１
都市計画区域		新潟都市計画		路線名称	鳴巻線
区域区分		市街化区域		代表幅員(m)	１６ｍ
用途地域	名称	近隣商業地域		告知年月日	昭和53年12月12日
	建ぺい率	80		告示番号	新潟県告示第2666号
	容積率	200	都市計画道路②	路線番号	なし
	絶対高さ制限	なし		路線名称	なし
	外壁後退	なし		代表幅員(m)	なし
特別用途地区		なし		告知年月日	なし
高度地区		なし		告示番号	なし
高度利用地区		なし	都市高速鉄道	路線番号	なし
都市再生特別地区		なし		路線名称	なし
防火・準防火地域		なし	都市計画公園	番号	-----
風致地区	地区名称	なし		名称	-----
	種別	なし	流通業務団地		なし
駐車場整備地区		なし	交通広場	番号	なし
臨港地区		なし		名称	なし
流通業務地区		なし	通路	番号	なし
土地区画整理事業		-----		名称	なし
地区計画		なし		幅員	なし

◆建築形態制限の内容

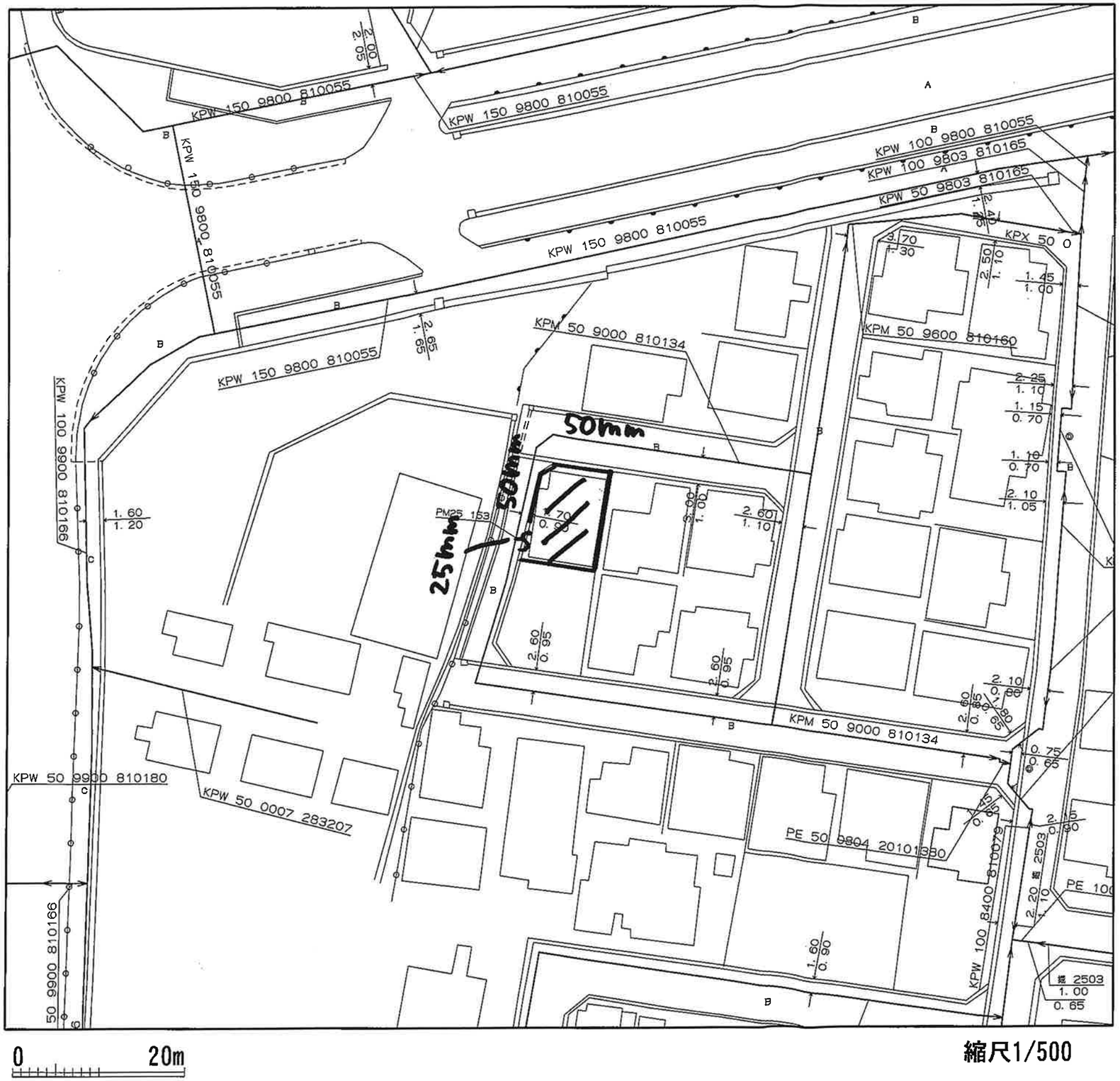
項目名	値	項目名	値
建築基準法第２２条	規制あり	北側斜線制限	なし
容積率	-----	道路斜線制限	⊿1.5
建ぺい率	-----	隣地斜線制限	31m+⊿2.5
道路斜線	-----	日影規制	規制あり
隣地斜線	-----		

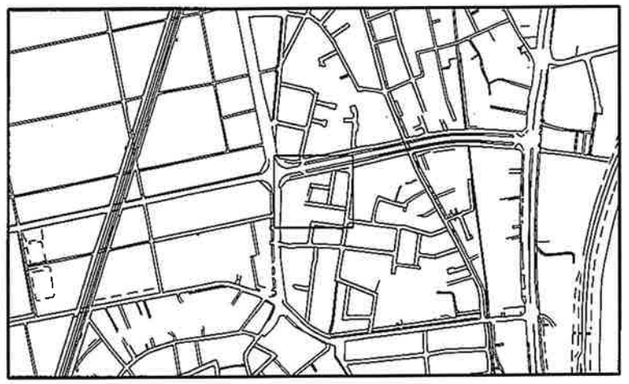
・表示されている法規制内容は、地図上の+マークの地点のものです。
・内容は、令和8年4月10日時点のものです。
・都市計画に関する法定図面ではなく、公に証明する資料として利用することはできません。
・駅西土地区画整理事業以外の市街地開発事業、鳥屋野潟公園以外の都市計画公園は掲載していません。

Copyright(c)2015 Niigata-City All rights reserved

26-08-07;13:17 ;北陸ガス(株)新潟支社 # 2/ 2 :0252240492

273298





＜備考＞

◆ご提供している情報は、以下のチェック項目です。

☑ご指定の敷地周辺のガス本支管の埋設状況

☑ご指定の敷地に対する引込管（供給管）

□その他

◆この導管照会については、お客さまの設計・不動産鑑定などの参考資料として情報提供させていただくものです。

◆提供する情報については、その正確性および完全性を保証するものではありません。

◆掘削工事等のための資料としてはご使用になれません。

北陸ガス株式会社

2026/08/07

新潟市給配水戸番図(管路状況は現状と異なる場合があります)



記号表示凡例	
――	配水管
――	導水管
――	送水管
――	排水管
――	他管路
――	不明管
⋈	ブロック仕切弁
Ⓡ	減圧弁
配水池	
Ⓟ	ポンプ
ⒷⓅ	ブースターポンプ
○	通常交点
▷	管径変更点
＼	管種変更点
▷＼	管径+管種変更点
Ⓓ	ドレン
⌊	管末
⊣	工事界
▷⊣	管径+工事界
⋈⊣	仕切弁(導・送・配)
Ⓗ	消火栓
Ⓐ	空気弁
Ⓜ	流量計
N	逆止弁
⊗	止水栓(配・Ⅰ型)
⊗	止水栓(配・四角型)
――	給水管
Ⓜ	メータ
Ⓜ	集合メータ
○	給水交点
○	給水分岐点
⋈	仕切弁(給)
⊗	止水栓(給・Ⅰ型)
⊗	止水栓(給・四角型)

10m

1:500

目的外利用・複写禁止

新潟市水道局

下水道台帳図

262703

262602	262701	262702
262604	262703	262704
272602	272701	272702

凡例

記号	名称
	幹線管渠
	枝線管渠
	汚水
	合流
	雨水

人孔			
	特1号丸		特1号角
	200エンビ		特2号角
	300エンビ		特3号角
	5号小径丸		特4号角
	380型		特5号角
	Y号		特6号角
	0号丸		特7号角
	1号丸		特殊型（大型）
	2号丸		特殊型（小型）
	3号丸		
	4号丸		
ダミーマンホール			
	開塞		先不明
	ポンプ所流入流出部・処理場流入流出部 会合箇所・属性変化点・接続点・吐口・分水		

ま す			
	汚水桝（塩ビ200）		分水桝
	汚水桝（塩ビ300）		特殊桝
	汚水桝（普）		撤去桝
	汚水桝（450）		先不明桝
	汚水桝（500）		雨水桝（普）
	汚水桝（人孔特1号）		雨水桝（浸透）
	汚水桝（人孔1号）		ダミー桝

人孔属性

幅（内寸）× 高さ（内寸）
1.50 × 1.20
P
人孔分類

管渠属性

幅（内寸）
断面形状　管種
300VU
12.3‰　17.40m
上流管底高　勾配　延長　下流管底高
幅（内寸）　高さ
300×1500VU　12.3‰　17.40m

令和８年３月３１日 更新

最新路線は竣工の翌年度に反映されます。

注）ご提供している下水道台帳図は現地を正確かつ詳細に測量したものではありませんので、図面と現地が整合しないことがあります。
この図面を利用される場合は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認のうえご利用ください。
家屋、道路、水路等の位置・形状・大きさ・境界等は参考です。したがって、この図面を権利関係に使用することはできません。

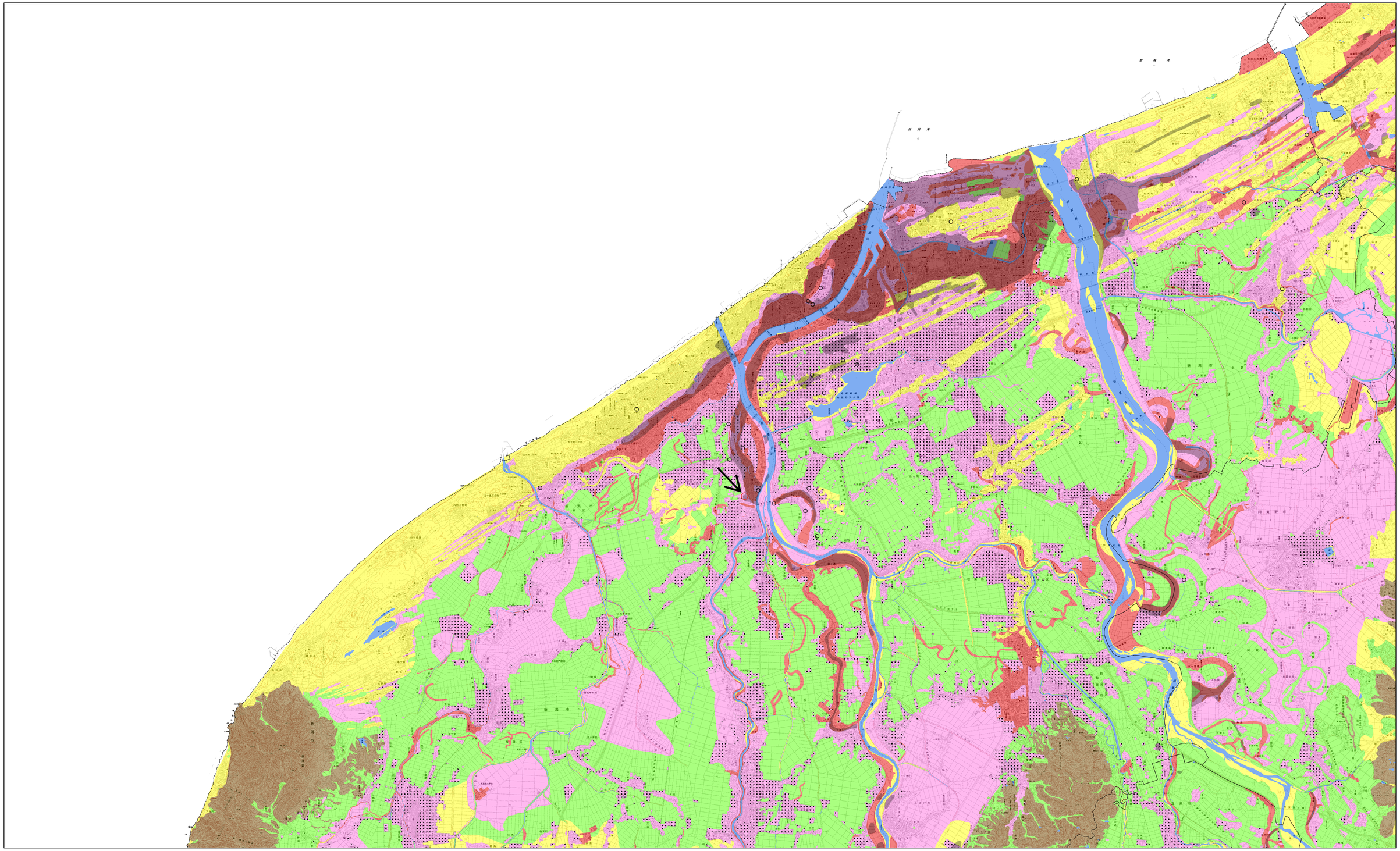
1/1,250

0m　25m　50m　75m　100m

新潟市

液状化しやすさマップ

《 新潟地域 》

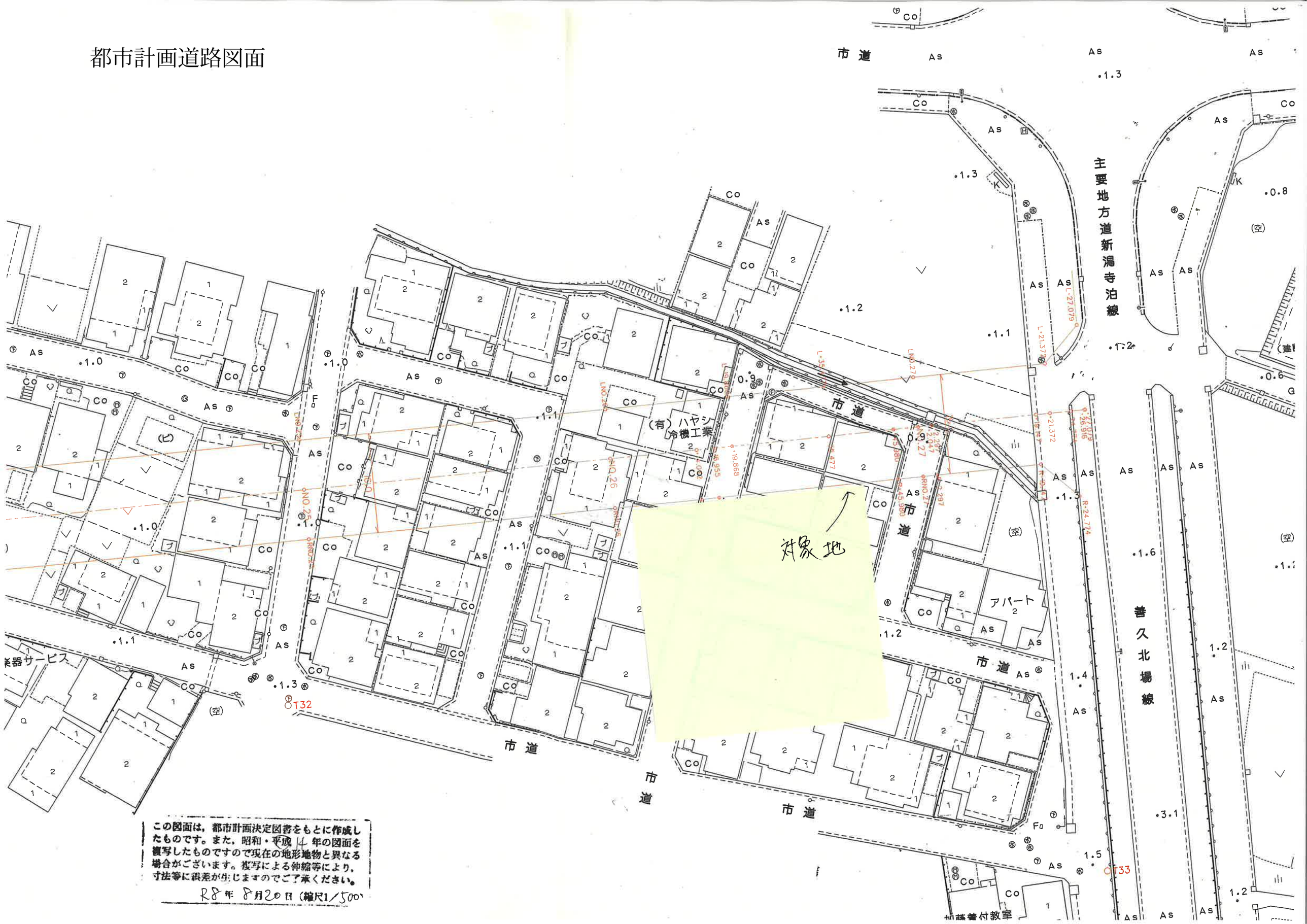


この地図の作成に当たっては，国土地理院長の承認を得て，同院発行の数値地図200000(地図画像)，数値地図25000(地図画像)，数値地図25000(空間データ基盤)，数値地図25000(土地条件)を使用した。(承認番号 平23情使，第816号,第817号)

この図面は，5万分の1土地分類基本調査(地形分類図),新潟県発行(1971~1999)の一部を使用して作成した。

液状化履歴は，「若松加寿江(2011)日本の液状化履歴マップ745-2008(東京大学出版会)による。
本マップには，過去の液状化履歴が〇印でプロットされていますが，原典(若松,2011)では，地震毎にシンボルが変えられており，また液状化が発生した地点の確実度によってもシンボルの大きさが変えられています。本マップではこれらを区別せずに同じ記号でプロットしています。

都市計画道路図面



この図面は，都市計画決定図書をもとに作成したものです。また，昭和・平成 14 年の図面を複写したものですので現在の地形地物と異なる場合がございます。複写による伸縮等により，寸法等に誤差が生じますのでご了承ください。

R8 年 8 月 20 日（縮尺1／500）