

# 第 127 回 新潟市都市計画審議会

## 議 事 録

日時：平成 23 年 2 月 2 日（水） 午後 1 時～午後 4 時 15 分

場所：新潟市役所 本館 6 階 講堂（新潟市中央区学校町通 1 番町 602 番地 1）

【大井都市計画課長補佐】

定刻になりましたので、ただいまから第 127 回新潟市都市計画審議会を開催します。

本日はご多忙のところ、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

はじめに、本日の出席委員の状況を報告させていただきます。関係行政機関の委員のうち、本日所用のため代理で出席されている方がいらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。国土交通省北陸地方整備局企画部長 小池委員の代理として、北陸地方整備局企画部事業調整官 飛田様ご出席でございます。国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長 片山委員の代理として、北陸地方整備局新潟港湾・空港整備事務所副所長 元波様ご出席でございます。国土交通省北陸信越運輸局新潟運輸支局長 渡辺委員の代理として、北陸信越運輸局新潟運輸支局主席運輸企画専門官 佐藤様ご出席でございます。新潟県新潟地域振興局地域整備部長 山森委員の代理として、新潟地域振興局地域整備部副部長 伊藤様ご出席でございます。

本日の欠席ですが、所用のため砂田委員がご欠席でございます。また、佐々木委員におかれましては、所用のため、遅れて出席されるとの連絡をいただいております。

本日の審議会は、委員 25 名中、現在 23 名の委員の皆様がご出席でございます。新潟市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、会議が成立しておりますことをご報告いたします。

ここで幹事として、市からの出席者を紹介させていただきます。吉田技監兼都市政策部長、関建築部長、若林北区長、貝瀬東区長、元井中央区長、早福江南区長、三保南区長、鈴木西区長、神部西蒲区長、以上でございます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。本日、机の上に置かせていただきました資料のうち A 4 縦 1 枚の「第 127 回審議会 配付資料一覧」を見ながらご確認をお願いいたします。一覧表の から、皆様に事前に配付させていただいたファイル 3 冊をお持ちいただいておりますでしょうか。青いファイルが 2 冊と黄色いファイルが 1 冊になっております。次に、一覧表の ですが A 3 横の資料で、右上に資料 1 と書かれた「第 127 回新潟市都市計画審議会 附議案件の概要」という資料でございます。続いて、 ですが A 4 縦の資料で右上に資料 2 - 1 と書かれた「都市計画公聴会 公述意見要旨と県の見解」という資料でございます。次に、 ですが A 4 縦の資料で右上に資料 2 - 2 と書かれた「都市計画法第 17 条第 2 項に基づく意見書」でございます。次に、 ですが A 3 縦の資料で右上に資料 3 と書かれた「地区計画 建築制限の概要表」でございます。次に、 ですが A 4 横の資料で右上に資料 4 と書かれた「都市計画決定手続きにおける意見聴取状況」でございます。最後に、として、先ほど受付の際にお渡しいたしました「座席表」、以上の資料についてご確認いただけ

ましたでしょうか。

なお、本日の諮問案件は、以前より本審議会にご報告、またはご意見をいただいております。都市計画の見直しに関する議案が一括、諮問されております。新潟県より意見照会を受けております議案が4議案、新潟市決定分の議案が12議案、合計16議案となっております。

それでは、以後の議事進行につきまして、五十嵐会長からお願いいたします。

**【五十嵐会長】**

皆さんお忙しいところ、ありがとうございます。今日は長くなりそうですので、事務局のほうも委員の方たちも質問や説明は簡潔にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、進めてまいりたいと思います。

報道機関より撮影の許可を求められておりますけれども、よろしいでしょうか。

**【委員】**

異議なし。

**【五十嵐会長】**

では、異議なしということでございますので、許可いたします。

それでは、先ほど事務局から報告がありましたとおり、会議が成立しておりますので、議事を進めてまいります。本日の議事録署名委員は、運営要綱第4条の規定によりお二人ということでございますが、平山委員と橋田委員にお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。

それでは、市長より諮問のありました付議案件の審議に入りますが、その前に、今回は、非常に議案数が多いものですから、進め方、資料の見方、審議の進行の仕方について、事前に少し整理させていただきたいと思います。それが終わりましたから審議に入りますが、やり方について、事務局ご説明をお願いします。

**【相田都市計画課長】**

都市計画課長の相田でございます。本日はよろしくお願いいたします。

本日は、これまでに何回か本審議会にご相談しながら作業を進めておりました、本市を一体の都市としてまちづくりを進めることを目的とした都市計画区域の見直し、それから雇用

の創出や産業の振興など、本市の発展につながる必要な開発を行うための市街化区域の見直し、さらにこれらに関連します都市計画の変更について、一括して諮問するものでございます。

はじめに、事前に皆様にお配りしました議案書や、本日机上配付させていただきました資料の構成などについて、簡単にご説明させていただきます。

まず、議案書についてでございますが、資料1、全体ではA3横になっておりますが、上にA4横で小さいものを1枚付けておりますが、それをご覧ください。前のスクリーンでも同じものを示してございます。都市計画法では、都市計画は計画書、総括図、計画図によって表示するとなっております。さらに、都市計画素案の縦覧を行う際には、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面、いわゆる理由書でございますが、これを添えなければならぬということになってございます。正面の会長の左側の壁際に長机の上いっぱい書類が並べてありますが、あれがいわゆる都市計画の決定に必要な図書全部でございます。ただ、今日、あれを全部皆さんにお配りするということは無理なので、審議に必要な部分だけを抜粋しまして、ご覧の資料の右側に記載してございますが、青いA4判ファイルと青いA3判ファイルとじて議案を配付させていただいております。

青いA4ファイルをご覧くださいませでしょうか。小さい方の青いファイルでございます。開いていただきますとたくさんインデックスが貼ってございますが、このインデックスに議案第何号と書かれているインデックスと、議案第何号参考資料と書かれているインデックス、2種類のインデックスが貼ってございます。議案第何号と書かれたインデックスのところにつきましては、都市計画決定事項であります計画書を綴ってございます。それから、議案第何号参考資料と書かれたインデックスのところには、当該都市計画を決定しようとする理由を記載しました書面や付随する参考資料をとじさせていただいております。

次に、大きいほうのA3の青いファイルでございますが、ここには1枚目の資料にも書いてございますが、都市計画決定事項であります総括図とか、計画図、いわゆる図面関係をA3の大きさでとじさせていただいております。

さらに本日の議案を説明するための資料をA3の黄色いファイルで、いくつかの議案ごとにグルーピングをしまして、その単位でファイリングをさせていただいているということでございます。なお、議案のどの資料が3冊のファイルのどのインデックスのところとじてあるのかを、本日お配りしましたA3横の資料1に各ファイルと議案の関係性を分かるように、整理して配付させてもらっているというところでございます。

本日の説明につきましては、基本的に黄色いファイルを主体に議案の説明を行いまして、必要に応じて青いファイル、あるいは本日配付させていただきました資料を使いながら、説

明をさせていただきたいと思っております。以上が、資料についての全体の構成の説明でございます。

次に、審議の進行方法についてご提案をさせていただきます。資料1のA3横の1ページと書かれたところをお開きいただけますか。本日、附議されています案件は、1ページに記載してございます、議案第1号から最後の4ページを見ていただきます。議案第16号までの16議案になってございます。これらを大きく分類しますと、三つに分類されます。一つ目が、まず都市計画区域の見直しに関する案件。二つ目が、区域区分、いわゆる線引きの見直しに関する案件。三つ目が、これら二つの見直しに連動して名称などを変更する案件の三つに分類されます。

そこで、本日の審議の進め方ですが、この大きな分類ごとにまとめてご審議をいただいたらどうかというように考えております。具体的には、議案第1号、議案第2号は都市計画区域の見直しに関連する案件でございますので、議案第1号、議案第2号を一括説明し、ご審議をいただく。

それから、2ページをご覧いただきたいのですが、議案第3号から議案第6号につきましては、区域区分の見直し、いわゆる線引き見直しに関連する議案でございますので、これを一括説明し、ご審議をいただく。

それから、3ページをご覧ください。一番上でございますが、議案第7号につきましては、区域区分の見直しに関連した案件ではございますが、容積率、建ぺい率などの建築制限に関する案件であることから、これは単独でご審議いただく。

さらに議案第8号から4ページの議案第16号までにつきましては、区域の見直しに伴う名称変更などがございますので、これら9議案を一括して説明し、ご審議いただくというような方法でご審議いただいたらどうかと考えております。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。ただいまの説明のように議案第1号、議案第2号を一緒にと。その後、いろいろご説明がありましたけれども、今、ご説明のあったような進め方でよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【五十嵐会長】

ありがとうございます。では、そのように説明をしていただいて、審議に入ってまいります。

では、議案第1号の新潟県指定に係る意見照会と議案第2号の新潟県決定に係る意見照会ということでございます。では、ご説明をよろしくお願いいたします。

【相田都市計画課長】

引き続き、私から説明させていただきます。

議案第1号「新潟都市計画区域、白根都市計画区域、西川都市計画区域、巻都市計画区域及び岩室都市計画区域の変更」。議案第2号「新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」の二つでございます。議案第1号の都市計画区域は県が指定、議案第2号の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は県が決定するものでございます。県が指定または決定しようとするときは、関係市町村の意見を聞くこととなっているため、県から意見照会があったものでございます。

はじめに、議案第1号「新潟都市計画区域、白根都市計画区域、西川都市計画区域、巻都市計画区域及び岩室都市計画区域の変更」についてでございます。A3の黄色いファイルの「議案第1号 議案第2号」のインデックスのついたところの1ページ目をご覧ください。1ページの左側でございます。議案第1号と書かれているほうをご覧くださいと思います。

現在の新潟市には、14市町村が合併した結果、市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる線引きがされた<sup>1</sup>の線引き都市計画区域、線引きのない<sup>2</sup>非線引き都市計画区域、都市計画の規制のない<sup>3</sup>都市計画区域外と都市計画に関してルールの異なる三つの区域がありますが、新潟市全域を区域区分された一つの線引き都市計画区域とする必要があると考えております。

2ページをご覧ください。スクリーンにも同じものを示しながらお話を進めております。具体的に申し上げますと、青い枠で囲まれました、区分されていない、白根、西川、巻、岩室の非線引き都市計画区域を区域区分された都市計画区域に変更するとともに、緑の枠で囲まれました、現在、都市計画区域が指定されていない区域を、区域区分された都市計画区域に指定します。これにより、新潟市のほか聖籠町、新発田市の一部も含んだ赤い枠で囲まれた範囲が、新たな新潟都市計画区域となります。

青いA4ファイル、議案第1号の1ページをご覧ください。青い小さいほうのファイルでございます。1ページの「2. 都市計画区域に含まれる土地の区域」をご覧ください。ここでは、新たな新潟都市計画区域に含める土地の地名を表示してございます。

2 ページ目をご覧ください。「3 . 変更の理由」です。先ほども説明申し上げましたが、現在、新潟市には五つの都市計画区域が指定されているとともに、都市計画区域外となっている範囲がありますが、土地利用状況及び地形条件が連続し一体であり、かつ日常生活圏や主要な交通施設についても新潟市中心部と連続性が確保され、地形的、社会的、経済的に一体性を有している状況を踏まえ、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、新潟市全域を新潟都市計画区域として指定するものでございます。

次に、これまでの手続きの状況について、ご説明申し上げます。本日、お配りしております資料 4 をご覧ください。都市計画区域を指定または変更する際には、通常の都市計画決定で行うような公聴会や案の縦覧といった手続きは、法律では定められていませんが、市では都市計画区域の変更にあたり、住民の皆様からのご理解をいただくため、南区、西蒲区を中心に 3 巡、延べ 133 回の地元説明会を開催し、市民の皆様のご意見を踏まえ、すでにある市街化調整区域のルールを補完する制度をお示しするなど、住民の皆様の意見を聞きながら案を作成してきたところでございます。

以上が、議案第 1 号についての説明でございます。

次に、議案第 2 号「新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」についてでございます。青い A 4 ファイルの議案第 2 号のところをお開きください。ピンクの紙をめくっていただきますと、「新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）平成 22 年 12 月新潟県」となっているものでございます。都市計画区域については、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び将来の見通しなどを勘案して、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、都市計画の基本的な方向性を示すため、「整備、開発及び保全の方針」、通称「都市計画区域マスタープラン」と呼んでおりますが、これを定めることになっております。議案第 2 号は、この都市計画区域における整備、開発及び保全の方針を県が広域的・根幹的な見地から定めるもので、今回は、新潟、白根、西川、巻、岩室都市計画区域ごとに定められておりました、都市計画区域マスタープランを都市計画区域の見直しにより、一つの都市計画区域マスタープランに変更するものでございます。

1 ページめくっていただきまして、目次をご覧ください。都市計画区域マスタープランには、都市計画法に基づきまして、ローマ数字で から まで、網掛けをしてある部分でございますが、「 都市計画の目標」、「 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「 主要な都市計画の決定方針」以上の 3 点を定めることになっております。

それでは、案の内容についてご説明させていただきます。1 ページ目をご覧ください。「( 1 ) 目標年次」でございますが、平成 32 年でございます。「( 2 ) 都市計画区域の範囲及び規模」は、新潟市の全域、新発田市の一部、聖籠町の全域で面積 8 万 7,078 ヘクタ-

ルになります。1ページの下の方の「2 新潟県における都市づくりの方針」としましては、1ページの下から2ページにかけて記載されております。また、2ページの「(2)新潟県の都市づくりの目標」では、目指す都市像を「コンパクトな都市」としてございます。また、5ページから6ページでは、都市づくりの目標としまして、5ページの一番上ですが、「高度中枢都市機能の集積による新潟中枢都市圏の形成」というところから始まりまして、6ページの下「地域資源を活用した広域交流・観光ネットワークの形成」まで、七つの都市づくりの目標を掲げてございます。

7ページをご覧ください。次に、「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」についてでございます。「1 区域区分の有無」として、本都市計画区域は、政令指定都市の区域を含む都市計画区域であり、都市計画法では区域区分を定めることが必要であるとされています。

また、一方、本市としましても、市全体や各区のまちづくりはもとより、それぞれの地区や集落におけるまちづくりを進める上で、都市計画マスタープランに掲げております「多核連携型都市」を目指し、これからも合併した地域の核が核としてあり続けるまちづくり。農業環境や住環境、商業環境など守るべきものは守り、適切かつ必要な開発を進め、無秩序に拡散しないまちづくり。また、現在、皆様がお住まいになっている集落を維持活性化するため、今後も住み続けることができるまちづくりを実現するために、区域区分を定める必要があると考えています。

「2 区域区分の方針」です。平成27年における人口と産業の規模を想定してございます。

「(1)人口」ですが、都市計画区域人口を想定して、人口を人口フレーム方式により市街化区域と市街化調整区域に区分しております。詳しい算定方法につきましては、昨年9月に開催しました本審議会において、説明させていただきましたが、平成27年における都市計画区域人口を92万3,000人と想定しており、市街化区域と市街化調整区域に区分すると、市街化区域内は75万1,000人、市街化調整区域は17万2,000人と想定しております。なお、今回、新潟市、新発田市で新たに市街化区域に編入する地区の計画人口の合計は1万1,000人、うち新潟市分は9,500人ですが、後ほど説明いたします区域区分の都市計画案は、この想定人口と整合が図られているものでございます。

次に、「主要な都市計画の決定の方針」についてです。目次に戻っていただけますか。議案第2号とインデックスのついたページから2枚めくっていただきますと目次に戻りますが、「主要な都市計画の決定方針」でございますが、「1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」から、一番下の「6 都市景観にかかる都市計画に関する方針」まで

の各項目をそれぞれに9ページから30ページに記載してございます。

次に、これまでの手続きの状況についてです。先ほどご覧いただきました、資料4をご覧いただきたいと思います。A4横の資料でございます。資料4の2ページ目でございます。まず、説明会の開催ですが、素案の縦覧期間中、平成22年8月10日から市内の4会場におきまして、県・市共同で、今回の見直しに関する都市計画素案の説明会を実施し、4会場合計で114名の方にご参加いただきました。

「イ．素案の縦覧」でございます。平成22年8月10日から8月24日までの間、県並びに市役所都市計画課、区役所建設課の窓口におきまして、都市計画素案の縦覧を行い、縦覧された方は22名いらっしゃいました。さらに市民の方が公聴会において、素案に対する意見を述べることを申し出ることができますが、議案第2号に関する意見、申し出はありませんでした。

「エ．案の縦覧」についてです。平成22年12月3日から12月17日までの間、都市計画法第17条に基づき都市計画案の縦覧を行い、縦覧された方は8名、議案第2号に関する意見書の提出はございませんでした。以上が、議案第2号の説明でございます。

以上で、議案第1号及び第2号に関する説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

#### 【五十嵐会長】

ありがとうございました。ただいまの議案第1号、第2号について、ご質問はございませんか。これまでもいろいろと審議していただいた案件でございます。

#### 【永井委員】

細かい点で確認させてください。A4の青いファイルの議案第1号の1ページ目の「2都市計画区域に含まれる土地の区域」のところなのですけれども、これは白根とか、あちらのほうが入るといいのですが、西区の赤塚などがここに入っているということは、どういう意味合いなのでしょうか。

#### 【相田都市計画課長】

旧新潟市域でも一部都市計画区域外があります。ここに書いてあります赤塚というのは、佐潟の周辺で一部都市計画区域外になっていたところがあったということで、今回基本的には全域を入れますよということで入ってございます。というご返事でよろしいでしょうか。

【永井委員】

はい、その話はあまり聞いたことがなかったものですから、そういうところが新たに、旧新潟市でも漏れているところがあったということですね。分かりました。

【五十嵐会長】

ほかにございませんでしょうか。では、議案第1号、議案第2号につきまして、意見なしということでよろしいでしょうか。

【室橋委員】

一応、この方向として、ここでも何度か審議をしてきておりますので、基本的な方向としてはいいと思うのですけれども、例えばさまざまな計画で進めていった場合に、計画の熟度といったものが上がらない場合は外すという話も以前ございまして、こういったものも含めまして了解を取ってと理解しております。多分、これは議案第1号にかかわること、ないしこれがすべてこの後の議案にもかかわることになっていくのだと思っておりますが、あらかじめ確認させていただきたいと思っております、その取り扱いについてだけ、お聞きしたいと思っております。

【相田都市計画課長】

委員のおっしゃることは、市街化区域の拡大の13地区に絞り込んだ、あるいはその前の前の段階の32地区から19地区に絞り込んだときの話でしょうか。

【室橋委員】

13地区のほうです。

【相田都市計画課長】

もともと32地区あったものを最終的に現在の案では13地区に絞り込んでおります。最初に19地区に絞り込むときに、審議会から附帯意見みたいな格好でご意見をいただいております、熟度が上がらないとか、あるいは計画がそのとおり進まないような状況があったら外すというようにということをお話をいただきまして、その結果、19地区からさらに13地区に絞り込んだということございまして、今後につきましても、姿勢は変えずに開発の動向を注視していきたいと思っております。

【目崎委員】

議案第2号について、私は前の審議会のときでも、万代島ルート線は都市計画を見直してほしいという陳情が出まして、それを見直さなくてもいいという議決をこの審議会でしましたが、私は見直すべきだと今でも思っています、それが載っている部分、例えばA4の青いファイルの議案第2号で言いますと19ページのところ、それから20ページのJR信越本線の連立、この事業も今はすべきでない。財政的にも、実態から見ても、中止をすべきだということはずっと申し上げてきましたが、これを含んでいる部分については、私は承認できない。議案第1号は賛成であります、議案第2号はその部分を除いてということであれば、私は議案第1号、議案第2号とも賛成いたしますが、ひとつご検討いただきたいと思っています。

【五十嵐会長】

ほかにご意見はございますか。では、ただいまの意見がありました、議案第1号については、意見なしでよろしいでしょうか。

では、議案第2号につきまして、今ほど目崎委員がおっしゃったことを意見として付け加えるかどうかということだと思いますけれども、まず意見なしということでご賛成の方は手を挙げていただけますか。全く意見なしということで、県のほうに回答していいかということが一つ、それから次に目崎委員が言われたご提案ですので、それについても一度確認させていただきますけれども、ある部分を削除してというような、そういう意見を付けての市としての意見にするということの二つ。全く意見なしか、少し意見を付けて出すといたしますか、そのどちらかと思うのですけれども。よろしいでしょうか。

では、議案第2号について、提案どおり意見なしのまま県のほうに回答するというご賛成の方は挙手をお願いいたします。

【委員】

(挙手)

【五十嵐会長】

賛成多数ということで、意見がございましたけれども、本案件については意見なしということでもよろしく願いいたします。

【目崎委員】

今、ご採決いただいたのは、全く意見なしとその次に意見もあってというお話だったのですが、私は仮に賛成の場合でも、この二つだけは意見を付けてほしいよという提案をしているわけで、できれば私は削除してほしいと思っているのですが、扱いはどうなのでしょう。

具体的にいいますと、それであれば万代島ルート線、あるいはJR信越本線は削除してほしいという意見もあったということは付け加えてほしいと思います。

**【五十嵐会長】**

そういう意見が多く、過半数を超えた場合ということなのですから。

**【相田都市計画課長】**

これは県が決定することについて、県が新潟市としてどうですかという新潟市に対しての意見照会でございます。我々新潟市として答える際に参考にさせていただくために、新潟市の審議会の皆様にご意見をいただいているということでございます。したがって、審議会としてどういう態度を取るのか。全くこのままでいいよというのか。あるいは審議会としてここは問題ですよというのかということを整理していただきたいと思います。ただ、具体的な議論がどこで何をされたかということは議事録にも残りますし、もちろんそれはそれで、県のほうにもこういう議事録ですよというご報告は申し上げます。

**【五十嵐会長】**

そういう意味で、先ほど意見なしという形で。

**【橋田委員】**

先ほどの会長の語り方でいいのではないですか。

**【五十嵐会長】**

そうですね。過半数の方が意見なしということで、答申するということですので、そのように進めさせていただきたいと思います。

**【目崎委員】**

会長、少しいいですか。私は別に意固地になっている気はないのだけれども、県から市に対する意見照会ですから、多数でこの原案でいいよということは、それでもいいけれども、少数意見でこういう意見もありましたよということは、附記をして出していただきたいとい

うことなのです。

**【五十嵐会長】**

今、目崎委員が言われた二つのルートを削除することを意見として附記したいということに賛成の方は挙手を願います。

**【委員】**

(挙手)

**【五十嵐会長】**

1名ということですので、そのように議事録にお願いいたします。

では、次に進めたいと思います。

議案第3号から議案第6号まで、議案第3号は新潟県決定に係る意見照会でございます。議案第4号、第5号、第6号は「新潟都市計画用途地域の変更」、「新潟都市計画特別用途地区の変更」、「新潟都市計画地区計画の変更」について、一括してご説明をお願いいたします。

**【桑原都市計画課計画係長】**

都市計画課の桑原と申します。よろしく申し上げます。

それでは、区域区分の見直しに関連する議案第3号から議案第6号を説明したいと思います。議案第3号「新潟都市計画区域区分の変更」、議案第4号「新潟都市計画用途地域の変更」、議案第5号「新潟都市計画特別用途地区の変更」、議案第6号「新潟都市計画地区計画の変更」、以上4議案でございます。議案第3号の区域区分は県が決定するもので、県から意見照会があったものになります。議案第4号から第6号までは新潟市決定となります。

それでは、お手元の黄色いファイル、「議案第3号から議案第6号」と書かれたインデックスを1枚はぐっていただきまして、1ページの左側をご覧ください。議案第3号、区域区分の変更です。この区域区分の変更は上段のかぎ括弧にありますように「都市計画区域の見直しに伴い区域区分を定めるもの」と、中ほどのかぎ括弧にありますように「区域区分の見直しにより区分を変更するもの」と大きく二つに分けられます。

「都市計画区域の見直しに伴い区域区分を定めるもの」は、これまで区域区分が定められていない白根、西川、巻、岩室の非線引き都市計画区域を区域区分された都市計画区域に変更するとともに、現在、都市計画が指定されていない区域を区域区分された都市計画区域に

指定することにより、区域区分を定めるもので、資料中の から までの三つに分けることができます。

また、「区域区分の見直しにより区分を変更するもの」につきましては、新たな開発を行うため、区域区分を変更するものなど、資料中の から までの三つに分けられます。

1 ページ左側の下の表をご覧ください。今回の区域区分の変更による、新潟市域の市街化区域と市街化調整区域の面積をまとめてあります。今回の変更により、新潟市域 7 万 2,610 ヘクタールのうち、市街化区域は 1 万 2,896 ヘクタールとなります。

続きまして、1 ページの右側、議案第 4 号をご覧ください。議案第 4 号、用途地域の変更は、区域区分の変更に伴い、用途地域の変更を行うものです。新しく用途地域を決定する面積が 424.4 ヘクタール、用途地域を廃止する面積が 34.4 ヘクタールであり、新潟市における変更後の用途地域の決定面積は、表の一番下の右端にございますが、決定面積 1 万 2,909 ヘクタールとなります。

続きまして、2 ページをご覧ください。議案第 5 号、特別用途地区の変更です。これは、用途地域の変更により準工業地域を決定し、かつ大規模な集客施設の立地を制限する地区計画を定めない区域において、大規模な集客施設の立地を制限するものでございます。

これまで、新潟、白根、西川、巻の各都市計画区域ごとに定めていたものを、まず新潟都市計画区域に統合し、さらに表の下に記載してあります 3 地区で新たに特別用途地区を定め、表の右側になります変更後の決定面積が約 1,444 ヘクタールとなります。

続きまして、資料の 3 ページをご覧ください。議案第 6 号、地区計画の変更です。左側上のほう一つ目の丸ですが、「新たな開発を行う区域を中心に、良好な市街地環境を形成するため、地区の特性に応じたきめ細かなまちのルールを定めるもの」が 15 地区。二つ目の丸、「区域区分の変更に伴い地区計画の区域を変更」するものと「廃止」するものが 2 地区となっております。左側の表と右側の上の表は、今回決定、あるいは変更、廃止する地区計画について、地区名、面積、地区施設の有無、建築物などの制限項目をまとめてあります。

右側の下の表をご覧ください。今回の変更により、新潟市では 67 か所 952 ヘクタールで地区計画が定められることとなります。

資料の 4 ページをご覧ください。今ほどの四つの議案につきましては、区域区分の変更を中心に密接な関係がありますので、説明は 4 ページ以降の資料に基づき、区域区分の変更内容ごとに説明して、それぞれの地区における用途地域、特別用途地区、地区計画の変更の有無や内容を説明いたします。4 ページの表の見方ですが、左の列から区の名前、番号、地区名、変更前後の市街化区域及び市街化調整区域の区分、面積、変更前後の用途地域、建ぺい率・容積率、特別用途地区、地区計画の状況と面積となっております。なお、番号につつま

しては、区域区分の地区番号を表示しておりますので、数字の順番となっていないことをご了承ください。また、市街化区域及び市街化調整区域の変更の欄ですが、「市」と書かれた表示は市街化区域、「調」と書かれた表示は市街化調整区域、「 」の表示は区域区分がないため、市街化区域でも市街化調整区域でもないことを表示しております。

それでは、具体的内容を説明させていただきます。引き続き4ページをご覧ください。あわせて、A3判の青いファイル、図面集の「議案第3号・4号 計画図」というインデックス、二つ目のインデックスになりますが、インデックスのピンクの紙を1枚めくっていただきまして、1ページをお開きいただいて、一緒にご覧いただきたいと思います。よろしいでしょうか。黄色いファイルの4ページを説明させていただきます。

はじめに、区域区分の変更で「都市計画区域の見直しに伴い区域区分を定めるもの」になります。

4ページ「白根、西川、巻の各都市計画区域において、既に用途地域が決定されている区域を市街化区域とするもの」でございます。表の中、28番から30番までの3地区、計1,041ヘクタールを市街化区域とするものです。

一緒に開いていただいております、青いA3ファイル1ページ目は、28番の旧白根都市計画用途地域の図面です。図面の中、赤枠で囲まれ、用途地域の色が着色されている範囲が、変更する範囲となります。同様に青いA3判ファイルを1枚めくっていただきまして、2ページが29番の旧西川都市計画。さらに1枚はぐっていただきまして、3ページが30番の旧巻都市計画の範囲となります。黄色いファイルの4ページに戻っていただきまして、表の中の用途地域の欄をご覧ください。今回の変更により、すでに決定されている用途地域の変更はありません。また、特別用途地区の変更、地区計画の決定はございません。

黄色いファイルを1枚めくっていただきまして、5ページをご覧ください。上の表になります。「白根、巻、岩室の各都市計画区域において、既に市街化が進行している区域を市街化区域とするもの」です。これはすでに市街化が進行し、人口密度が高い範囲と用途地域が決定されている範囲に隣接して、商業施設などの開発をすでに行った範囲を市街化区域とします。表の中の16番から18番まで、22番から25番までの7地区、計154ヘクタールを市街化区域とします。用途地域はそれぞれの土地利用状況や周辺の用途地域を勘案し、表のとおり、新たに決定いたします。また、用途地域で準工業地域を決定します、22番の巻甲（その1）地区、23番の巻甲（その2）地区は、大規模な集客施設の立地を制限する特別用途地区を新たに決定するとともに、16番の上下諏訪木地区は、用途地域は近隣商業地域としますが、大規模な集客施設の立地を制限するため、地区計画を決定します。上下諏訪木地区の地区計画の内容については、後ほど説明いたします。

なお、図面集の青いA3判ファイルにつきましては、今ほど説明した地区につきまして、4ページから10ページにかけて、各地区の用途地域計画図をとじてございます。

再び黄色いファイルの5ページに戻っていただけますでしょうか。下の表をご覧ください。「市街化区域へ編入しない区域を市街化調整区域とするもの」です。新たに新潟都市計画区域となる区域のうち、今ほど、で説明した市街化区域とする区域以外は、市街化調整区域となります。市街化調整区域となる面積は2万8,007ヘクタールとなります。なお、新たに都市計画区域となる範囲では、建ぺい率及び容積率を、後ほどご審議いただき、議案第7号により指定いたします。

次に、「区域区分の見直しにより区分を変更するもの」です。黄色いファイル6ページをご覧ください。「新たな開発を行う区域を、市街化調整区域から市街化区域に変更するもの」です。これは、市街地の周辺部などにおける新たな開発について、新潟市都市計画マスタープランに掲げております、郊外土地利用の調整制度の考え方に基づき、当審議会にも意見照会を行い、市全体や各区の持続的な発展につながるもので、かつ市街地の質を高めるものとして、開発の必要性や妥当性を判断した13地区、計277.4ヘクタールとなります。この13地区につきましては、後ほど土地利用計画や決定する用途地域、地区計画の内容を、地区ごとにご説明いたします。

黄色いファイルの7ページをご覧ください。上の表になります。「地形地物の変更や既に市街化が進行していることにより、市街化調整区域から市街化区域に変更するもの」です。これは「建築物などが多く立地し、人口密度が高い範囲」、「用途地域が決定されている範囲に隣接して、商業施設などの開発をすでに行った範囲」、「区域界としていた道路や河川などの境界が変わり、それに合わせて市街化区域に編入する範囲」となります。表の中の7地区、計35ヘクタールを市街化区域とします。用途地域は、それぞれの土地利用現況ですとか、周辺の用途地域を勘案し、表のとおり新たに決定いたします。

また、用途地域で準工業地域を決定する、26番の西港左岸地区は、大規模な集客施設の立地を制限する、特別用途地区を新たに決定するとともに、11番の鐘木他地区につきましては、これまで定められていた建築協定を継承する地区計画を定めます。鐘木他の地区計画の内容につきましては、後ほど説明いたします。図面につきまして、青いA3判ファイルの24ページから30ページまでに各地区の用途地域計画図をとじてございます。

続きまして、再び黄色いファイルに戻っていただけますか。黄色いファイルの7ページの下表をご覧ください。「地形地物の変更や市街化の見込みがないことにより、市街化区域から市街化調整区域に変更するもの」となります。表の中の3地区、計34.4ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域とします。このうち39番の古津地区と、40番の草水地区

の2地区につきましては、平成12年の前回の区域区分の見直しにおいて、一体的なまちづくりを行う計画で、市街化調整区域から市街化区域へ変更を行いましたが、これまで一体的な市街地整備が行われず、今後も見込みがないことから、今回、市街化区域から市街化調整区域へ変更いたします。

用途地域につきましては、市街化調整区域になることにより廃止し、無指定とします。また、39番の古津地区と40番の草水地区は、現在地区計画が定められていますが、39番の古津地区は、現在の地区計画区域のうち、市街化調整区域となる範囲を地区計画から除くための区域変更を、40番の草水地区は地区計画自体を廃止いたします。古津地区と草水地区の地区計画については後ほど説明いたします。なお、今ほど説明しました3地区につきましては、青いA3判ファイルの31ページから33ページに各地区の図面をとじてございます。

それでは、次に、先ほど簡単に説明いたしました、の新たな開発を行う区域を、市街化調整区域から市街化区域に変更する13地区につきまして、土地利用計画や決定する用途地域、地区計画の内容を説明するとともに、上下諏訪木、鐘木他、古津、草水の地区計画の内容を説明したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

#### 【鈴木都市計画課企画係長】

都市計画課の鈴木です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、新たな開発を行う区域13地区につきまして、個別箇所ごとに「開発計画の内容」や「用途地域・地区計画などの都市計画の内容」につきまして、順次、ご説明いたします。新たな開発区域の概要につきましては、黄色いファイルの「議案第3号～議案第6号」のインデックスがついてございますが、その8ページをご覧いただきたいと思います。新たな開発区域一覧表をご覧ください。同じものをスクリーンにも映してございます。この表は、左から区名、番号、地区名、面積、主な土地利用など開発計画の概要ですとか、開発の特色などを記載してございます。また、「議案・図面関連資料頁」欄は、この都市計画図書でありますA3判の青色のファイルの該当箇所のページが記載してございますので、必要に応じてご覧ください。

それでは、この一覧表に基づき、北区から順にご説明いたします。なお、箇所ごとの説明につきましては、スクリーンにこの一覧表を映しながら、お手元の黄色いファイルに綴ってございます図面に基づいて、ご説明いたします。

それでは、9ページの総括図をご覧ください。北区です。1番から3番までの3地区となります。10ページをご覧ください。1番の太田地区です。左上は、平成20年に撮影しました太田地区の現況の航空写真です。本市と新発田市の行政区域、茶色で薄く細い一点鎖線で

表示してございますが、この行政区域の付近で日本海東北自動車道の北側に位置してございます。赤く囲ったエリアでございます。

スクリーンをご覧ください。8 ページの一覧表の太田地区の進出企業の業種業態を映してございます。太田地区は、既存製造工場の拡張となっております。黄色ファイルにお戻りください。10 ページ右上の土地利用計画では、新発田市に位置します製造業の工場、左側の写真ですとちょうどオレンジ色の枠で囲ってある工場ですが、これらを新潟市側、図面では下の方になりますが、それぞれ拡張するものでございます。

図面の左下をご覧ください。用途地域計画図でございます。変更する市街化区域の範囲を赤枠で示し、丸印の上の段が容積率、中段が用途地域の略称、下の段が建ぺい率を表示しています。太田地区は、工業地域に指定し、建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントとしています。

次に、右下、地区計画の概要として、黒い箱の中に地区の整備方針と主な建築制限として、建築が可能な用途を記載してございます。太田地区につきましては、「工業系施設の集積を図り、隣接地と一体となった工業団地」を地区の整備方針としておりますので、工場や倉庫、事務所などに限定することとしております。

なお、その他の建築制限につきましては、本日お配りしました A 3 縦の資料 3 「地区計画建築制限の概要表」の 1 ページに記載しておりますので、あわせてご覧ください。今、ご覧になっていただいております表は、地区計画の計画書の制限内容を一覧表にまとめたものでございまして、上の横軸には、12 種類の用途地域、縦軸に建物用途を示したマトリックス表でございます。縦軸と横軸が交わったところに「○」、「△」、「×」などと記載してありますが、指定される用途地域で、建築できる用途を「○」印で、面積や階数などの条件付で建築できる用途を「△」印や丸囲みの数字で表してございます。また、建築できない用途を「×」印で示してございます。

太田地区の用途地域につきましては、青色で着色してあります「工業地域」欄になります。用途地域では、縦軸の上のほうになりますが、「住宅、共同住宅」などや、その下の「店舗等」も建てられる用途となっております。しかし、先ほどご説明したとおり、本地区の開発目的が既存工場の拡張ということになりますので、地区計画では縦軸の上の段「事務所等」ですとか、また中段よりやや下になりますけれども「工場・倉庫等」の用途に限定し、それ以外の建物用途を制限する内容として、赤色で「×」印をつけてございます。

なお、今回、地区計画を定める地区につきましては、すべてこのようなマトリックス表を作成し、用途地域と地区計画の建物用途制限の内容を整理してございます。また、表の一番下の欄「その他の制限内容」でございますが、例えば敷地の最低面積ですとか、壁面の位置

の制限などを定めるものですが、地区によって定める地区と定めない地区とがあり、定めるものについては、四角の欄に具体的な数値を記載しております。本日は、時間の関係上、詳細な内容の説明は省略させていただき、主な内容について、今ほど説明しております黄色いファイルに整理してございますので、あわせてご覧ください。

それでは、個別箇所の説明に戻りたいと思います。黄色いファイルの 11 ページをご覧ください。2 番の島見町地区です。左上の航空写真ですが、北区の海岸部に位置し、すでに開校しております新潟医療福祉大学とその北側の区域です。スクリーンにも映しておりますが、新潟医療福祉大学の学部・学科の新設に伴いまして、図面右上の土地利用計画のように、大学を拡張するものがございます。左下の用途地域は、第 1 種中高層住居専用地域を指定し、建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントに定めることとしております。

右下の地区計画ですが、新潟医療福祉大学の大学機能の強化・充実を図る地区として、建物用途は学校に限定することとしております。なお、四角枠の中の「 」印でございますが、図書館、住宅、病院、老人ホームなどの取り扱いについて、若干補足説明をさせていただきます。A 4 縦の青いファイル、インデックス「議案第 6 号」の 3 ページをご覧ください。島見町地区地区計画の計画書でございます。この下段の箱の中、「地区整備計画」の建築物等に関する事項、建築物の用途の制限の欄をご覧ください。読み上げますと、「次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない」、つまり建築できるものを列挙してございます。(1)の「学校」は建築することができますが、(2)のアからカまでの建物につきましては、大学との関連を確認するため、本審議会にてご審議いただき、市長が地区計画の方針の実現に資すると認めたものに限り、建築を可能にしたいと考え、「 」印としております。それでは、引き続き箇所の説明を進めたいと思います。

また、黄色いファイル 12 ページをご覧ください。3 番の西名目所地区です。当地区は、都市計画道路山の下東港線のござれや阿賀橋東側の西名目所インターチェンジ周辺に位置しております。工場など、具体的な企業の進出予定があることから、工業系を主体とした土地利用を行うものがございます。右上の図面では、紫色に着色してございます。

用途地域は、西名目所インターチェンジ周辺は工業地域を、その北側は第 1 種住居地域と準住居地域をそれぞれ指定することとしてございます。地区計画については、A から C の三つの地区に区分しております。A 地区は、良好な環境の形成を図る住宅地として、住宅や 500 平方メートル以内の店舗、公共施設などに限定しています。また、建物用途以外の制限については、記載のとおりです。

続いて、B 地区ですが、生活利便施設の立地を主体とした地区として、3,000 平方メートル以内の店舗や事務所、ホテル、共同住宅などに限定しております。最後に C 地区ですが、

工業系施設の立地を主体とした地区として、工場や倉庫、事務所などに限定しており、その他の制限については記載のとおりです。以上が北区の案件となります。

次に、東区です。13 ページをご覧ください。4 番と5 番の2 地区となります。14 ページをご覧ください。4 番の西野・中野山地区です。当地区は、主要地方道新潟港横越線、通称「赤道」と日本海東北自動車道の交差部に位置してございます。本地区は地球環境に配慮し、街区全体でCO<sub>2</sub>を削減するなど、新たなまちづくりの実践と、日本海東北自動車道におけるスマートインターチェンジ構想を考慮した流通業務系の土地利用を図るものです。また、隣接する東石山中学校もあわせて市街化区域に編入することとしております。用途地域は、住宅地及び東石山中学校は第2 種中高層住居専用地域を、高速道路側は準工業地域を、赤道の沿線の一部は第1 種住居地域をそれぞれ指定することとしております。

次に地区計画ですが、土地利用計画に合わせてA からD の4 地区に区分しています。A 地区ですが、良好な環境を形成する低層住宅地として、住宅のほかに150 平方メートル以内の店舗などに限定し、その他の制限については記載のとおりでございます。

次にB 地区、これは赤道沿線になりますが、背後の住環境に配慮した沿道サービス地区として、住宅のほかに500 平方メートル以内の店舗などに限定し、そのほかの制限につきましては、記載のとおりとなっております。

次にC 地区でございます。交通利便性を生かした流通業務地と近隣住民のための地域商業地として、3,000 平方メートル以内の店舗や事務所や倉庫等に限定し、その他の制限については記載のとおりとなっております。

最後にD 地区でございます。日本海東北自動車道のスマートインターチェンジの計画地として、建物用途はバス停上屋、公衆電話所、公衆便所のみ限定することとしております。

次に、15 ページをお開きください。5 番の海老ヶ瀬地区です。当地区は通船川の東側に位置し、都市計画道路山の下東港線に接しております。本地区は、食品卸会社や自動車ディーラーなど、交通の利便性を生かし、流通・業務系の土地利用を図るものです。用途地域は、準工業地域を指定することとしております。地区計画につきましては、A とB の2 地区に区分し、A 地区では、既存住宅と共存可能な業務系施設の立地を図るため、住宅のほかに、500 平方メートル以内の店舗や、1,500 平方メートル以内の事務所に限定し、またB 地区につきましては、周辺の住環境に配慮した業務地として、1,500 平方メートル以内の店舗、事務所、倉庫などに限定することとしています。その他の制限につきましては、記載のとおりです。以上が東区の案件でございます。

このまま説明を続けてよろしいでしょうか。

【五十嵐会長】

皆さんどうでしょうか。ここで少し休憩を入れましょうか。続けたほうがよろしいですか。では、もう一区切りいきますか。

【鈴木都市計画課企画係長】

次に、中央区でございます。16 ページをお開きください。8 番から 10 番までの 3 地区になってございます。17 ページをお開きください。8 番の女池上山地区です。当地区は、上越新幹線と主要地方道新潟亀田内野線が交差した地点に位置してございます。土地利用計画ですが、住居系の土地利用を行うもので、地区内に散策路を整備し、安全性や快適性を確保するなどの工夫が見られる計画となっております。用途地域は、これまでと変更はございません。

次に、地区計画ですが、土地利用計画に合わせ A から C の三つの地区に区分しています。まず、はじめに A 地区ですが、実はこれは 3 か所ございます。A 地区は、戸建住宅を主体とした低層住宅地区として、住宅のほかに 150 平方メートル以内の店舗や事務所などに限定し、そのほかの制限については記載のとおりでございます。次に、B 地区、これは都市計画道路沿道になりますが、B 地区につきましては、生活利便施設の立地が可能な一般住宅地として、住宅のほかに 3,000 平方メートル以内の店舗や事務所などに限定し、そのほかの制限につきましては、記載のとおりでございます。最後に、新潟亀田内野線の県道沿い C 地区になります。これは周辺の住環境に配慮しながら、利便性の高い沿道サービス地区として、住宅のほかに 3,000 平方メートル以内の店舗、事務所などに限定し、その他の制限については記載のとおりとなっております。

18 ページをお開きください。9 番の長湯・姥ヶ山地区です。当地区は鳥屋野潟南部に位置し、鳥屋野潟公園に隣接しております。スクリーンをご覧ください。「鳥屋野潟南部開発計画土地利用の基本的な方向」でございます。このゾーニングは新潟県、新潟市、亀田郷土地改良区とで計画的な開発を推進しようとして合意されました「鳥屋野潟南部開発計画」の住居ゾーンに位置するものでございます。本地区は、住居系の土地利用として、また鳥屋野潟開発計画の基本的な方向と整合した土地利用となっております。

18 ページにお戻りください。左下の用途地域は、準住居地域を指定することとしております。また、この指定に合わせまして、東側、図面でいいますと右側になりますが、既存の市街化区域のところで第 1 種低層住居専用地域に指定されている区域を同じく今回準住居地域に変更することとしております。

次に、地区計画ですが、土地利用計画に合わせまして、A と B の 2 地区に区分してござい

ます。A地区は良好な環境を形成する低層住宅地として、住宅のほかに150平方メートル以内の店舗に限定し、そのほかの制限としては記載のとおりでございます。また、地区の中央B地区でございますが、生活利便施設や沿道サービス施設を誘導する地区として、共同住宅や3,000平方メートル以内の店舗、事務所に限定し、その他の制限は記載のとおりでございます。

19ページをお開きください。10番の鳥屋野・大島地区です。当地区は、新潟バイパス女池インターチェンジに隣接しているところでございます。土地利用計画ですが、住居系及び業務系の土地利用を行うもので、図面の左側の住宅地、ちょうど黄色で着色されている部分では街区単位で身近な公園を配置することにより、自動車のスピード抑制のための道路構造や配置により、地区全体で安全で快適な住宅地を形成する計画となっております。また、図面右側業務地、これは紫色で着色してございますが、そこにつきましては立地特性を生かした業務系の土地利用を行うものでございます。用途地域につきましては、これまでと変更はございません。

次に、地区計画についてですが、AからDの4地区に区分してございます。A地区につきましては、低層の住宅地として良好な環境を形成するため、住宅のほかに150平方メートル以内の店舗に限定し、そのほかの制限としては、記載のとおりでございます。

次に、B地区でございます。住宅と共存可能な生活利便施設を誘導する一般住宅地として1,000平方メートル以内の店舗、1,500平方メートル以内の事務所に限定し、そのほかの制限についてはA地区と同じ項目を定めることとしております。

次にC地区でございます。生活利便施設の誘導を図る沿道サービス地区として、住宅のほかに1,500平方メートル以内の店舗、事務所などに限定し、その他の制限についてのA、B地区と同様に同じものを定めることとしてございます。

最後にD地区でございます。周辺の住環境に配慮した業務地区として、今回の開発をきっかけに、すでに市街化区域となっている、周辺地域、図面でいいますとちょうど右側の第2種中高層住居専用地域の区域でございます。また、スクリーンで映している区域でございますが、この範囲に交通の利便を生かした業務地主体の土地利用を図ることが望ましいと考えて、用途地域の変更を、今現在、検討しているところでございます。このことからD地区につきましては、建物の用途制限の細かい具体的な規制については、用途地域の変更と合わせ定めたいと考えております。以上が、中央区の案件でございます。

続いて、江南区です。20ページをお開きください。市場周辺地区の1地区になってございます。21ページをご覧ください。中央卸売市場とその周辺の区域になってございます。土地利用計画ですが、図面の青色の区域につきましては、平成18年に策定しました「新市

場周辺土地利用計画」に基づき、計画の一部を今回、編入するもので、中央卸売市場の関連施設を整備することにより、市場の機能強化が図られる計画となっております。また、中央卸売市場の本体や既存の関連施設につきましても、今回、市街化区域に編入することとしております。用途地域は、工業地域を指定することとしております。

次に、地区計画でございますが、市場と一体となった流通拠点の形成を図るため、建物用途は事務所、倉庫、工場、車庫などに限定し、その他の制限につきましては記載のとおりとなっております。以上が江南区の案件です。

続いて、秋葉区です。22 ページをご覧ください。14 番、15 番の 2 地区となっております。23 ページをお開きください。14 番の新津インター西地区です。当地区は、磐越自動車道新津インターチェンジの西側に位置しております。

すでに着工しております下越病院、右上の図面では総合病院と記載されているところでございますが、ここに下越病院の移転を中心に、その周辺に薬局や高齢者福祉施設などの整備を行うものでございます。用途地域につきましては、病院や関連施設などが立地する区域は第 1 種住居地域を、また高齢者福祉施設や調剤薬局などが立地する区域につきましては、第 1 種中高層住居専用地域をそれぞれ指定することとしてございます。

次に、地区計画ですが、土地利用計画に合わせ、A から C の 3 地区に区分しています。A 地区は、医療・福祉施設が立地する区域として、「高齢者円滑入居賃貸住宅」ですとか、500 平方メートル以内の調剤薬局のほか、診療所や老人ホームなどに限定し、その他の制限については記載のとおりです。

次に、B 地区ですが、総合病院を中心とした医療・福祉業務地として、建物の用途は寄宿舍、500 平方メートル以内の調剤薬局、医薬品販売の許可を受けた店舗、1,500 平方メートル以内の事務所などに限定し、その他の制限としては、A 地区と同じ項目を定めることとしております。

最後に C 地区ですが、総合病院の来訪者ですとか、地域住民のために利便施設が立地する地区としまして、1,500 平方メートル以内の店舗、また事務所などに限定し、それ以外の制限につきましては、A、B と同じ項目のものを定めることとしてございます。

24 ページをお開きください。15 番の北上地区でございます。当地区は、JR 信越本線のさつき野駅と新津駅のほぼ中間に位置してございます。新潟薬科大学と連携しました薬草薬樹公園を核としまして、住居系の土地利用を図るものでございます。このことにより、住民の健康増進・疾病予防など、地域貢献の取り組みが行われる計画となっております。用途地域は、第 1 種住居地域を指定することとしてございます。地区計画につきましては、A から C の三つの地区に区分し、A では、良好な環境を形成するための住宅地として、住宅のほ

かに 150 平方メートル以内の店舗に限定しまして、その他の制限については記載のとおりでございます。

次に、B 地区でございますが、近隣住民の生活利便施設の誘導を図る地区といたしまして、3,000 平方メートル以内の店舗、また事務所に限定することとして、その他の制限については、記載のとおりでございます。

最後に C 地区、これは地区の北側になりますので、ここにつきましては、周辺の住環境に配慮しながら、住宅と共存可能な生活利便施設の誘導を図る地区としまして、住宅のほかに 500 平方メートル以内の店舗ですとか、1,500 平方メートル以内の事務所に限定し、そのほかの制限については、記載のとおりでございます。以上が、秋葉区の案件でございます。

最後に西区でございます。25 ページをお開きください。19 番と 20 番の 2 地区でございます。26 ページをお開きください。19 番の小新白鳥東地区です。当地区は、済生会第二病院と既存の大規模商業施設に隣接しているところでございます。主として、住居系の土地利用を行うもので、済生会第二病院ですとか、既存商業施設でありますスーパー、また本開発で進出を予定しておりますホームセンターの 3 者が連携し、地域の防災拠点の形成を目指すものでございます。用途地域は、住宅用地には第 1 種中高層住居専用地域を、利便施設用地には第 2 種住居地域をそれぞれ指定することとしてございます。

次に、地区計画ですが、A から C の三つに区分し、A 地区は低層住宅地として、ゆとりある良好な住宅地として、住宅のほかに 150 平方メートル以内の店舗などに限定し、その他の制限については記載のとおりでございます。

次に、B 地区、ちょうど真ん中の区域になりますが、住宅と共存可能な生活利便施設の誘導を図る地区として、住宅のほかに 500 平方メートル以内の店舗、1,500 平方メートル以内の事務所に限定し、その他の制限については A 地区と同様でございます。

次に、C 地区でございます。地域防災拠点に資する生活利便施設の立地を図る地区として、1 万平方メートル以内の店舗、3,000 平方メートル以内の事務所に限定し、その他の制限については記載のとおりとなっております。

27 ページをお開きください。20 番の亀貝地区です。当地区は、新潟西バイパスの北側、亀貝インターチェンジに隣接しております。本地区は、坂井輪コミュニティバス導入によるマイカーに頼らないまちづくりを行うもので、都市計画道路小新亀貝線沿線、中央に走っている都市計画道路でございますが、沿線には地域に必要な店舗など利便施設を誘導し、地区の南側、図面の下側になりますが、新潟流通センターの機能を補完する流通・業務系の土地利用を図ることとしております。用途地域は、新潟西バイパス沿いには準工業地域を、都市計画道路小新亀貝線は準住居地域、北側の住宅用地には第 1 種中高層住居専用地域をそれぞれ

れ指定することとしてございます。

次に、地区計画ですが、土地利用計画に合わせまして、大きくAからCの三つの地区にそれぞれ区分してございます。まず、はじめにA地区でございます。図面北側の住宅地の部分でございますが、ここにつきましては、田園景観との調和に配慮した低層住宅地として、住宅のほかに150平方メートル以内の店舗に限定し、そのほかについては記載のとおりでございます。

次にB地区です。地域の交流・生活利便施設の向上に資する施設の誘導を図る地区として、店舗や事務所、遊戯施設などの建物用途に限定することとしてございます。

スクリーンをご覧いただきたいと思います。B地区につきましては、ベースとなる用途地域の違いですとか、また背後の土地利用に配慮しながら、さらに四つの地区に細分化し、店舗や事務所などの規模をそれぞれ定めるとともに、住宅や遊戯施設などの建物用途を制限してございます。また、その他の制限につきましては、図面の記載のとおりとなっております。

黄色のファイル 27 ページにお戻りください。最後にC地区でございます。新潟流通センターの機能を補完・強化する流通業務地として、住宅を制限し、倉庫や事務所、その他工業施設を中心とした施設に限定しております。

もう一度スクリーンをご覧ください。C地区につきましても、さらに二つの地区に区分し、より流通業務地として特化した区域、スクリーンでいうと右側のC1と書いてある区域とある程度の沿道利用も可能な地区に分けまして、それぞれ店舗の規模などを定めております。また、そのほかの制限につきましては、27ページの記載のとおりとなっております。

新たな開発を行う13地区の個別の説明は以上となります。今まで、13地区の説明をしてございましたが、今回の地区計画で新規開発を行います13地区の共通事項として、これまでにない新たな視点を取り組んでおりますので、総括してご説明いたします。

新たな視点は2点ございます。スクリーンをご覧ください。一つ目は、土地利用計画に沿った建物用途制限でございます。今ほど、13地区の各地区でご説明したとおり、当初事業者から提案のあった特色のある良質な開発内容を確実に実現してもらうため、建築物の用途制限については、開発のコンセプトと整合の取れた建物のみを建築可能な用途として限定列挙いたしました。

続いて、新たな視点の二つ目として、計画的な一体開発のための措置でございます。今ほど説明しました一つ目の土地利用計画に沿った建物用途制限と同様に、当初事業者から提案がありました開発内容を實現してもらうため、道路や下水道などの都市基盤を一体的かつ計画的に整備にできるよう、土地地区画整理事業の認可、あるいは開発行為の許可までは、個別

の建築行為を制限するものでございます。地区計画では、「建築行為の制限」として盛り込んでございます。土地区画整理事業の場合の規定を、西名目所地区地区計画の計画書でご確認いただきたいと思いますので、A4の青いファイル、議案第6号のインデックスの6ページをお開きください。

上段に、「地区整備計画」の中の「建築行為の制限」という欄がございます。そのまま読み上げますと「別紙『土地区画整理事業予定区域図』に掲げる区域内においては、土地区画整合法第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」と記載しております。土地区画整合法第9条第3項は、個人施行による施行認可の公告について、同じく第21条第4項は、組合施行による組合設立認可の公告について規定しているものでございます。

続いて、開発行為の場合の規定ですが、太田地区地区計画の計画書をご確認いただきたいと思います。同じA4の青いファイルの1ページをご覧くださいと思います。下の四角枠の中でございますが、同じく「地区整備計画」の中の「建築物等に関する事項」の「建築行為の制限」のところでございます。ここも同じように「別紙『開発予定区域図』に掲げる区域内においては、当該区域を一の区域とする開発行為の都市計画法第29条第1項の許可を受ける前日までは、建築物を建築してはならない」と記載してございます。

スクリーンをご覧ください。お示ししている一覧表のうち、赤四角で囲んである地区で、この「建築行為の制限」を定めることとしてございます。今の13地区のうち、ほぼこれに該当するわけでございますが、島見町地区と市場周辺地区、新津インター西地区の3地区につきましても、建物用途制限がかなり限定していることと、すでに道路などの都市基盤が整っており、またもしくは整備が確実であることから、この建築行為の制限は定めておりません。以上が、13地区の地区計画における新たな視点でございます。

引き続き、13地区以外の地区計画の案件についてご説明いたします。

まずは、中央区鐘木他地区に定める地区計画です。スクリーンをご覧ください。鳥屋野潟南部開発計画の図面になりますが、点滅してございます鳥屋野潟南部開発計画のウェルネスゾーンに位置しまして、市民病院に隣接した区域でございます。これは土地区画整理事業により都市基盤が整備され、医療・福祉関連施設ですとか、病院利便施設などが立地する、すでに市街化が進行している区域でございます。地区計画は、土地区画整理事業区域において、昨年4月に地権者の間で締結されました建築協定の内容をそのまま継承するものでございます。青いA4ファイルのインデックス「議案第6号」の35ページをお開きください。地区計画の計画書でございます。また、地区計画の概要をまとめたものをスクリーンにも映しておりますので、あわせてご覧ください。

鐘木他の地区計画の目標ですが、下から2行目になります。「市民病院の機能補完及び鳥屋野潟南部の利便性向上に資する市街地を形成し、かつ保全する」ということとしてございます。主な建築制限については、36ページをお開きください。建築物の用途制限ですが、ご覧いただいているとおり、戸建住宅や3,000平方メートルを超える店舗、遊戯施設など建物用途を制限することとしております。その他の制限につきましては、記載のとおりでございます。

次に、南区の上下諏訪木に定める地区計画でございます。位置につきましては、スクリーンをご覧ください。上下諏訪木地区は南区白根地区の中心部に位置し、国道460号及び事業中の国道8号白根バイパスに隣接するなど、交通の利便性が高い地区でございます。青いA4ファイルの48ページをお開きください。また、地区計画の計画書の概要をまとめたものをスクリーンにも映してございます。すでにホームセンターなどの商業施設が立地しておりまして、市街化が進行してございます。また、周辺の商業集積とともに、南区白根地区における商業機能を担っているところでございます。このため、地区計画の目標は、「今後とも隣接する住宅地の環境に配慮した、良好な商業環境の保全を図ること」としまして、店舗や飲食店、馬券・車券販売所、劇場、映画館などの集客施設の床面積が1万平方メートルを超え、店舗面積が3,000平方メートルを超えるものを制限することとしてございます。

続いて、地区計画を変更する秋葉区古津地区でございます。スクリーンをご覧ください。JR信越本線古津駅の西側の地区でございます。平成12年の市街化区域編入後、地区計画を定めておりましたが、一部の区域で福祉施設など土地利用が発生しておりますが、それ以外の区域を今回、市街化調整区域に編入することから、地区計画についても区域から除外し、赤線で囲った範囲に変更するものでございます。なお、地区の整備方針ですとか、建物の用途制限などの内容には変更ございません。

最後に秋葉区の草水地区でございます。スクリーンをご覧ください。秋葉公園の東側になります。当地区につきましても、古津地区と同様、市街化区域に編入後、ご覧の黄色い線の範囲で地区計画を定めておりましたが、今回、市街化調整区域に編入することから、地区計画を廃止するものでございます。以上が、13地区の地区計画の説明と、そのほかの地区の説明について終わりたいと思います。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。一挙に説明していただきました。

**【相田都市計画課長】**

もう少しだけ続けてさせてください。もう数分です。10分くらいいいですか。手続き状況についてなのですが。

【五十嵐会長】

あと10分だそうですねけれどもよろしいでしょうか。でも休憩をしたいなという感じもありますので、休憩にしましょう。いいですか。休憩して、説明を受けてから、ご質問を受けたほうがいいかなと。では、10分間、この時計で55分から再開したいと思います。

(休憩)

【五十嵐会長】

1分前くらいですねけれども、皆様お揃いですので再開したいと思います。  
追加説明ですね。

【桑原都市計画課計画係長】

続きまして、都市計画の手続きの状況について、説明したいと思います。資料は、本日、お配りしました資料2-1、資料2-2、資料4を使って説明したいと思いますので、ご準備をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、はじめに区域区分、用途地域、特別用途地区に関する手続きの状況について、説明いたします。まず、資料4の2ページ、議案第3号、第4号、第5号の行をご覧ください。「ア・説明会開催」ですが、平成22年8月10日から、市内の4会場におきまして、都市計画素案の説明会を実施しております。次に、「イ・素案の縦覧」ですが、平成22年8月10日から8月24日までの間、都市計画素案の縦覧を行い、縦覧された方は、区域区分が38名、用途地域が59名、特別用途地区が5名でございました。次に、「ウ・公聴会開催」ですが、平成22年9月13日に、県市共同で公聴会を開催し、意見申し出をされた4名の方が公述を行いました。ここで公述の内容と見解について、ご説明したいと思います。

資料2-1「都市計画公聴会公述意見要旨と県の見解」をご覧ください。まず、1ページ目をご覧ください。都市計画区域の見直しに関する公述をされた方が2名いらっしゃいました。1人目の公述者の意見要旨です。1ページ目の「公述意見の要旨」の3行目をご覧ください。「市街化調整区域の緩和策などが実行されることを前提として、素案に賛成する」というものでございました。

続きまして、2ページをご覧ください。2人目の公述者の意見要旨でございます。「公述

意見の要旨」の1行目の部分になりますが、味方地区を都市計画区域にしないでほしい。また、2行目から5行目にかけてですが、味方地区は現状の都市計画区域外のままだとしても、現在の人口を維持することは極めて難しい。地域を市街化調整区域にすることは地域の衰退しかもたらさない。さらに、6行目以降ですが、都市計画区域の編入がやむを得ないとしても、市街化調整区域における緩和策などの条例が成立するまでは都市計画区域にしないでほしいという意見でございました。

再び1ページに戻っていただきたいと思います。一番下の段の「新潟市の見解」の部分をご覧ください。このおふた方の共通の市街化調整区域における緩和策について、説明したいと思います。市では南区や西蒲区など、都市計画区域が見直される地区におきまして、これまでの土地利用のルールや市民の皆様のご意見を踏まえ、すでにある市街化調整区域のルールを補完する制度を作り、住宅などを建てる場合の要件を緩和し、集落の維持・活性化を図っていくこととしております。具体的には、建物が50戸以上つながって建っている集落では、出身地や居住・所有の期間を問うことなく、だれでも戸建住宅などを建てられるルールを適用することとしています。

1ページの市の見解の2行目以降になりますが、この補完制度については、都市計画区域見直しの説明会などで条例化を求めのご意見もいただきましたが、市としては、南区、西蒲区などに限定して適用するため、条例ではなく、開発許可などに関して議を経ることが必要な案件の審議を担う第三者機関である開発審査会に、あらかじめ諮った要件に合うものは許可をする「開発審査会付議特例措置基準」として制定する判断をしました。運用後におきましては、土地利用や開発の動向、運用による集落環境、まちづくりへの影響を検証しながら、全市への適用を検討し、2年から3年後には条例化したいと考えております。

資料の2ページ目をご覧ください。中段の「県の見解」という部分になります。お二人目の公述意見で、「味方地区を都市計画区域にしないでほしい」というご意見がありましたが、それに対しまして、味方地区は隣接する各地区と、土地利用状況及び地形条件が連続し、一体であり、かつ日常生活圏や主要な交通施設についても連続性が確保され、地形的、社会的、経済的に一体性を有していることから、新潟市全域を新潟都市計画区域とし、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図ることとします。以上のことから、素案のとおり都市計画手続きに進むことといたしました。

次に、区域区分に関する公述をされた方が2名いらっしゃいました。3人目の公述者の意見でありますが、前の画面をご覧ください。区域区分のうち、市場周辺地区、画面の赤枠の範囲についてのご意見でございました。資料は4ページをご覧ください。「公述意見の要旨」になります。「当該地は、現在市街化調整区域であり、すべて市場関連の事務所、流通

センターに使用され、新たな開発、建築の余地はない。市街化区域となった場合に諸税の高騰が、業界に及ぼす影響が非常に大きいことから、市街化区域編入から除外してほしい」というご意見でした。

意見に対する見解ですが、中段「県の見解」の4行目をご覧ください。中央卸売市場の周辺地域は、平成19年に策定した、新・新潟市総合計画において、配送・加工施設などの市場関連施設を立地誘導することにより、中央卸売市場と一体となった新たな食品流通拠点の形成を図ることとしているとともに、平成20年に策定した、新潟市都市計画基本方針においても、機能別拠点として、食品流通機能の維持増進を掲げています。本地区は、これらの上位計画に適合しているとともに、中央卸売市場の開場にあわせて、市場流通機能を補完するものとして操業を開始し、すでに市街地を形成していることから、素案のとおり都市計画手続きを進めることとしました。

また、市の見解としまして、下の「新潟市の見解」の段をご覧ください。市街化区域編入に伴う諸税についてですが、市街化区域になることにより、新たに課税されることとなる都市計画税については、道路、公園、下水道などの整備に要する費用に充てるため、市街化区域内の土地、家屋に課税するものであり、市の施策を進めていくためには重要な財源です。すでに新潟市で市街化区域に編入されている地域のかたがたにご負担いただき、新潟市全体のまちづくりを進めており、一部施設などへの負担軽減策の実施は地方税法上できません。また、固定資産税については、土地・家屋自体の価値に応じて課税されるもので、土地に関しては、市街化区域編入などにより物件の価値自体が上昇する場合は、結果的に税額に影響するもので、都市計画税及び固定資産税は「日本一安全な政令指定都市」を実現するための重要な財源であることから、ご理解をいただくようお願いするところであります。

続きまして、4人目の公述者の意見でございます。前の画面をご覧ください。区域区分の古津地区に関する意見でございます。資料は5ページの「公述意見の要旨」をご覧ください。「市街化区域内の土地に抵当権を設定しているが、市街化調整区域に編入された場合、土地の評価額が下がると予想され、補償などしてほしい」というものでした。その下の段、この意見に対する見解ですが、市街化調整区域への編入については、現に市街化されておらず、当分の間、営農が継続されることが確実な区域で土地区画整理事業などにより計画的な市街地整備の見込みがない区域としており、本地区については、これに該当するので、今回、都市計画の見直しで市街化調整区域へ編入する素案のとおり都市計画手続きを進めることとしました。以上が、公聴会における意見と、それに対する見解でございます。

それでは、資料4の2ページに戻っていただきたいと思います。エの案の縦覧です。平成22年12月3日から12月17日までの間、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を

行い、縦覧された方は区域区分が13名、用途地域が20名、特別用途地区は0名でした。また、この縦覧期間中に都市計画案に対して、意見書を提出することができますが、区域区分に関する意見書が2通ございました。

資料2-2をご覧ください。都市計画法第17条第2項に基づく意見書でございます。1番上の1ページ目が意見の要旨で、2ページ目以降に提出された意見書の写しをとじてございます。1通は区域区分に関して、「市が示した市街化調整区域の緩和策が確実に実行されることをもって、都市計画法第7条、区域区分の施行はやむを得ない」というもの。もう1通は、区域区分の古津地区に関して、「市街化区域内の土地に抵当権を設定しているが、市街化調整区域に指定された場合、土地の売却に大きな障害が発生することになるので、本決定は不当なものであり認められない」というものでございます。この2通の意見書の要旨は、先ほど説明いたしました公聴会における意見と同様のものであり、県及び市の見解も同様のものとなります。

それでは、次に地区計画に関する手続きについて、説明いたします。資料4の3ページをご覧ください。はじめに、「ア．説明会開催」ですが、地区計画の原案に関する説明会を地区の状況に応じて個別に開催しております。

次に、「イ．新潟市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧」でございます。平成22年11月19日から12月3日までの間、新潟市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく地区計画原案の縦覧を行い、縦覧された方は表のとおりとなっております。なお、原案に対する意見書の提出はございませんでした。

「ウ．都市計画法第17条に基づく案の縦覧」です。平成23年1月5日から1月19日までの間、都市計画法第17条に基づく縦覧を行い、縦覧された方は表のとおりとなっております。なお、縦覧期間中の意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第3号から第6号に関する説明となります。よろしく願いいたします。

#### 【五十嵐会長】

膨大な資料を簡潔に説明していただきました。第3号議案から第6号まで、ご質問ございますか。

#### 【橋田委員】

議案第6号、都市計画地区計画の変更の議案について、質問というより確認をしたいのですが、従来新潟市は人口減少時代の到来、あるいは既存市街地に大分空き地が目立っていますので、有効活用という現状から、コンパクトシティを標榜してきたわけです。それが今回、

政策転換をして、先導的、かつモデル的な事業については、必要に応じて認めていこうではないかというようにかじを切ったわけでございます。

その中で住宅関係の区画整理事業を見ても、なるほどやはりいいまちづくりが期待できそうなものがいろいろ出てきているのです。防災とか、環境だとか、あるいは地域向上の面においても、今までにない区画整理事業だなど、私も期待しているのですが、ただ、実際にまちづくりが造成工事からずっと進んでいったときに、ここに計画されているとおりにまちづくりが進むのか。今の経済情勢でいくと、土地は1円でも安いほうがいい。あるいは地権者に見れば、減歩率はそう高くなくて、低いほうがいい。そのほうが、実入りがいいということはだれしも考えることなので、これから事業を進めていく段階で、せっかく掲げたまちづくりが、羊頭狗肉に陥って、最後に出てきたら大したことないと。従来の区画整理事業と大して変わらないじゃないかというような状況に陥ることを、私は心配しているのですけれども、ここに提案されている計画どおりに事業を進めさせるのにどういう担保があるのか。皆様、どのように指導、管理していくのか。そのことを確認させてください。9月の都市計画審議会でも、一部どなたかがそのようなことを言っておられましたけれども、最終局面ですから、もう一回確認させてください。

【相田都市計画課長】

ありがとうございます。一番最初の室橋委員のご質問とも絡むことかと考えています。私も今回の線引きの見直しに関しましては、合併してから、すぐ新潟市の新市としての総合計画を作ったわけですが、そのころからコンパクトなまちづくりをしますよと。人口減少時代に合ったまちづくりをしなければいけないという総合計画を作り、それを引き継いで、都市計画マスタープランにもそのように記載をさせていただいてきております。

そういった中で、例えば、北区に宅地が余っているから、南区の人に宅地造成をしてはならないということが、本当に合併した市町村も、これからちゃんと自律していく核としてあり続けるのにいいことなのだろうかという疑問がありまして、その中で地域にとって必要な開発はきちんとしなければいけないという中で、ただ単に今までみたいな水ぶくれなまちを作ってはいけませんよといった中で、こういった手法が考えられるのかということで、いろいろこの審議会にもご意見を伺いながら、今、映っていますけれども、市街化区域編入候補地の選定の流れと書いてございますが、これは都市計画マスタープランの中では、郊外土地利用の調整制度ということで、マスタープランにうたっております。それに基づいて、開発をしたいところのかたがたに手を挙げていただいて、それをこの審議会からもいろいろご意見をいただきながら、開発の内容、本当に必要なものなのか。あるいは新潟市にとっていい

ものなのか。地域にとってプラスなのかといういろいろな側面からの観点もお示ししながら、議論を進めてきたところまでございまして、平成 20 年度に 32 地区、約 429 ヘクタールについて、開発をしたいというご希望をいただいております。

それから、第 117 回、第 120 回と本審議会で意見を聞いて、結果として、今回、ご提案させていただいたのは、13 地区 277.4 ヘクタールについて線引きの見直しをしたいということでご提案させていただいております。

今、橋田委員がおっしゃったことは、この間の中で、最初に手を挙げていただいた時点から、新潟市にとって必要なものなのか。地域にとってどういう観点でいるのか、あるいは新たなまちづくりの試みとしてどういったことをしようとしているのか。何か特色のある開発をしてくださいと。金太郎飴の開発ではだめですよということをお願いして、そういう点での整理をした資料を出していただいて、選定をしてきております。

その中で、先ほど 13 地区でそれぞれの地域の特色なり、あるいは具体的な企業の業種なりをお示ししましたが、それを前提として、今回、13 地区を編入するというところをお諮りしているところまでございます。したがって、先ほどの説明の中でも、それがうまくいくようにということで、地区計画の中でも幾つか、今までにない試みとして手は打ったつもりでございます。

それを受けて、なおかつこれから具体的に開発が進む中で、経済情勢の変化で、例えば予定されていた企業の進出がだめになったということもないわけではないと思っていますし、さらには今、橋田委員がおっしゃったみたいに、減歩率だとか、いろいろな関係の中で、当初、掲げたものが実現できないということの可能性もないわけではないと考えておりますが、例えば区画整理事業の組合の認可手続き等の中でも、そういった一番最初から示されたテーマをきちんと実現するためにどのようにするのか。地区計画の中では、かなりそういった文言も整備の方針の中でうたっております。区画整理組合の中の事業計画の中に謳い込めるものについても、できるだけ謳い込んでいただいた上で、事業認可に進んでいきたいと考えております。

そこで、幾つかきちんとしたものにしたいと思っておりますし、さらにはそれがうまくいかない。例えば経済状況の変化で、出てくるはずの企業が来なくなってしまったと。結果として、区画整理組合がうまくいかないということになった場合には、逆線引きです。今日も新津の古津地区、草水地区で平成 12 年に市街化区域に入れたのだけれども、調整区域に戻すという逆線引きのご提案をさせてもらっていますが、それと同じようなこともきちんとやっていたいかなければいけないというように思っております。

また、そのためにこの都市計画審議会でご了解いただき、また 10 日に県の都市計画審議

会が予定されております。それが終わって一応のめどが立った段階では、区画整理組合の準備組合のかたがたとか、あるいは今回、いろいろなご提案をいただいているコンサルのかたがたにつきましても、今ほど申し上げた内容をきちんと伝えた上で、環境が変わった場合には、速やかにご相談いただきたいということで、その上で必要な措置を執っていきたいと考えております。

#### 【橋田委員】

最後に逆線引きもあり得るという強い決意が示されたわけなので、今の決意は評価いたします。

先ほど、コンサルとか、あるいは徹底していきたいと。事業計画の認可並びに組合の設立認可の際に、そういったことを徹底していきたいというお話なのですが、区画整理事業というのは地権者が事業主なのです。だから、関東とか、ああいったところは業務代行にいろいろ行政がものを言うと同時に、地権者のほうにいろいろ言っているのです。こういう計画なのだから、このとおりやらなければ、次のステップの認可はしませんよということを関東では行政が遠慮なく言うのです。新潟は、そのところがあまりないのです。

業務代行というのは、地権者と行政の間に入っているところですから、まさしく業務を代行しているだけだから、事業主とは違うのです。だから、私はこのように政策転換をした今回から、地権者に、今、市役所の姿勢はこうだと。国だってコンパクトシティなのですから。だから、それは一体となって政策を進めているのですから、その中で 13 地区を認めていこうという議案を出しているわけなので、これが認められた段階においては、私は事業主である地権者に、しっかり計画どおりにやりなさい。やらなければだめですよと。

また、それによってけつまずくのであれば、逆線引きもありますよと、今、おっしゃったのだから、そういった趣旨を徹底していくべきだと、地権者に徹底していくべきだと思いますが、いかがでございましょうか。それを聞いて終わります。

#### 【相田都市計画課長】

ありがとうございます。先ほども言い忘れたのかもしれませんが、終わった後にはコンサル、それから地権者の準備組合ができているところについては、準備組合の代表のかたがたにも入っていただいた上で、今のようなお話をさせていただきたいと思っています。

#### 【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。ほかにご質問はございませんか。

【岡崎委員】

今のことは、私も前回のときに伺って、今回も確認させていただいたので、それはそういうことで納得いたしました。今回、例えば新たな開発を行う区域、数字だけみると280ヘクタール増えるということは、一見、方向として逆行しているようにも見えて、確かに疑念を持つかとは思いますが、具体的にはいい開発を認めるということで、かなり細かい担保をなさっているというところで評価したいと思います。

ただ、一方で、今回の案にというよりも今後の課題ということでご意見を申し上げたいのですが、既成市街地、あるいはここ10年、20年で開発したようなところで、かなり空き地が目立っているという状況で、今回の新しい開発がそういう既成市街地の空洞化を誘導する面もないとは言えないと思うのです。どの程度かということは別として。ですので、一方で既成市街地なり、あるいはまだ埋まっていない新市街地をどうするのかという、これはなかなか今の国の枠組みでも、都市計画的にそういう事業がちゃんとありませんので、簡単ではないと思いますけれども、その辺をどうするかということは、これからの大きな問題だと思いますので、そちらの取り組みも合わせて進めていただきたいと思います。

【相田都市計画課長】

ありがとうございます。先ほど、都市計画マスタープランのお話をさせていただきましたが、せっかくですから一つだけ。先ほど、橋田委員から2回ほど政策転換というお話がありましたが、私どもは政策転換と思っておりませんので、コンパクトシティを目指しながらも必要な開発はやらなければいけないということは、ずっと言い続けてきたことでもございまして、答えとして都市計画マスタープランの中で、今、スクリーンに出してございます、都市づくりの三つの制度ということ掲げて、まちづくりを今後、していかなければいけないと整理したところでございまして、市街地と真ん中に既成市街地と書いてあって、両側に小さな市街地があって、その中間に集落がありますよというようになってございます。

まず、集落の部分についていうと、スクリーンの右側に田園集落づくり制度ということ掲げておりまして、これがいわゆる今回、西蒲区、南区を中心にした線引き都市計画区域に入れるところについての集落づくりをやっていきたいと思いますということに代表されるような補完ルールを作ったわけですが、そういったことをきちんとやっていきたいと思いますということで、これは南区、西蒲区だけではなくて、旧新潟市域とか、もともと線引き都市計画区域だったところについても、きちんと集落づくりをやっていかなければいけないということが、一番右側でございます。

それから、真ん中の部分が郊外土地利用の調整制度ということで、先ほど橋田委員からのご質問にお答えさせていただいた部分でございます。それから、一番左側ですが、地区環境保全再生まちづくり制度ということで、これはまさに既成市街地の真ん中部分をどうするのかということでございまして、岡崎委員からご指摘のありました、既成市街地の空洞化、それから開発がされているだけの土地利用の少ないところはどうするのか。この場合は、どちらかというとも既成市街地の空洞化についてどうするのだろうかということテーマとしてきちんと整理していこうということで制度と言っていますが、まだ制度という形での熟度はないのですが、これをテーマとしてやっていかなければいけないということでございます。

真ん中と一番右側の二つについては、これはある程度方向性が見えてきたなど。田園集落づくり制度については、まだまだいろいろな手法を考えていかなければいけないと思っておりますが、ただ一番遅れているのは、一番左側の既成市街地の部分をこれからどうやっていくのだろうかというところが、なかなか解けない部分でございまして、確かに新しい開発をすれば、当然パイがないわけですから、増えないわけですから、どこか空洞化するよねということは、普通に考えれば分かることで、だけれども今、日本の土地利用制度というものが、総量規制とか、そういったことを排除している制度になっていますので、なかなかそういった手法が取りにくいと。だけれども、何とかしたいと思って、その部分を課題として挙げてございます。これは岡崎委員からも今後の課題ですよというお話でいただきましたけれども、我々もそう思っていますので、またいろいろ、この審議会などでもご指導、ご意見をいただきながら取り組んでまいりたいと思っております。

#### 【五十嵐会長】

ありがとうございます。ほかにご質問はございませんか。

#### 【室橋委員】

13 地区の事業についての必要性というのは、先ほども申し上げているとおり、熟度との関係で結論が将来的に出てくるのだろうなと思っております。そういう意味では地権者の同意と地域の合意という二本柱が、多分そこに出てくるのだろうと思っておりますので、それを前提にして、少なくとも黄色い大きなファイルの8ページに各開発の特色が出されておまして、この内容を評価するかしないかはともかくといたしまして、極めて意欲のある政策提言なのだろうと思っております。ところが、説明の中からどうしても聞き取れないところがありましたから、そこを3点お聞きしたいと思います。

1点目は、東区の西野のところでは街区まるごとCO<sub>2</sub>削減という、非常に意欲的な表現が

なされているのですけれども、中身を見てもよく分からないのです。そこが一つ。2点目は、中央区の10番、烏屋野・大島地区、自動車のスピード抑制のためのうんぬんとあります。これはどこのどういう規制を入れながら、どのように効果をもたらそうとしているのかということがよく分からない。三つ目が19番目、小新白鳥東地区なのですが、非常に意欲的な地域防災拠点の形成ということが書かれているのですけれども、説明が十分でなかったものですから、そこをお願いしたいという3点です。

もう一点は、この開発を全部進めていくうえで、いわゆる一体的な開発ということを先ほどパワーポイントで説明されました。例えば、住居専用地域だとかということに、区分に伴いまして、例えば環境規制だとか、さまざまな住環境の規制の違いがあるのですけれども、恐らくそれを超えて、地域を一体的にこのように規制をかけていくといったものを想定して説明されているのではないのかなと、私は善意で解釈しているのですけれども、そういうことだったのではないかと考えておりますので、そのあたりの理解が違っていれば、説明していただきたいと。以上、4点でございます。

#### 【五十嵐会長】

では、番号でいくと4番、10番、19番の地区についての、今の特徴にかかわるところの説明をもう少し丁寧にということかと思えます。

#### 【鈴木都市計画課企画係長】

それでは、順次説明をしていきたいと思えます。まず、黄色いファイル14ページをご覧くださいと思います。4番の西野・中野山地区でございます。この場所は区画整理事業のお話で、私のほうの説明では、街区まるごとCO<sub>2</sub>削減のまちというところの説明をさせていただいたところでございます。土地利用計画を見ますと、黄色の部分の住宅系と紫色の流通業務系、それからオレンジ色に塗ってございます地域商業という大きな3区分でございますが、ここはいわゆる西野・中野山地区全体でまちの活動から出ますCO<sub>2</sub>というところに着目しまして、例えば太陽光発電だとか、そういう具体的な自然エネルギーに配慮しながら、なるべく街区全体からのCO<sub>2</sub>を削減していこう。

また、住宅でそれぞれそういう施設関係にCO<sub>2</sub>を削減できたとしても、一緒に紫色、オレンジ色でございます業務系、商業系の施設についても、何かしら関連性を持たせながら、地区全体で環境に取り組んだ配慮をしていこうと考えているところでございます。

A4の青いファイル、計画書でございます。議案第6号の10ページをご覧くださいと思います。これは、西野・中野山地区の地区計画のまちづくりの方針と言われているとこ

るでございます。まず、目標でございます。ここにつきましては、上段の地区計画の目標のところ、上から4行目くらいからになりますが、「また、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の都市基盤が整備され、住宅地、地域商業地、流通業務地からなる市街地形成が図られるとともに」の次でございます。「太陽光発電など自然エネルギーの導入を積極的にいき、地球環境に配慮したまちづくりが行われる地区である」と。いわゆる、地区の目標として、この地区計画で方針とし、位置づけているところでございます。では、これを具体的にどのようにして、まちづくりの活動としてやっているのかという部分につきましては、この地区については、すでにエコを中心とするようなまちづくり会社というものが、すでに設立されておりまして、その方が専門的に、具体的にこの場所でまちづくりを行うために、住宅は何をするべきか。商業系は何をするべきかというトータルでものごとを考えて、事業を行おうとしているところでございます。これは明らかに今までにない新潟市の取り組みでございます、そういうところを評価して、今回、市街化区域に編入したところでございます。

次に、中央区の鳥屋野・大島地区でございます。19ページの右上の図面をお開き願いたいと思います。この場所につきましては、以前の説明の中でもご説明したかと思いますが、当初市街化区域でございましたが、まとまった農地があり、引き続き営農をするということで、逆線、いわゆる市街化調整区域に一旦戻したところございましたが、このたび、区画整理により計画的な市街地がなされるということを確認したために、市街化区域に編入したところでございます。ここも主に黄色の部分でございます。黄色の部分の中に緑色の公園・緑地領域でございますが、この部分につきましては、黄色の中に道路の配置と公園の配置が書いてございますが、公園については、通常、まとまって大きな箇所を1か所に設けるところを、ある程度住宅の街区単位で設けるような形の公園の配置、特色が一つ。

それから、2点目、スピード抑制うんぬんというところでございますが、通常、道路の街区につきましては、直線的な碁盤の目のように、通常宅地の配置をするわけでございますが、そうしますと、南北、東西それぞれ通り抜けが可能なところについては、自然と抜け道のような状態になって、通過交通も多くなるような街区構成になります。それをこの大島地区については、確かに南北の比較的通過できる、今、現状のところある程度幅員なり、歩道は確保しながらも、街区の固まりの中では、なるべく通過交通が出ないような道路の配置、少し分かりにくいかもしれませんが、少し道路の形態もカーブをしていたりというような構造になってございます。これは、具体的な事業計画の中ではもう少し配置ですとか、安全性という部分もありますので、検証してっておりますが、基本的にこういう考えのもとで、この場所で住宅地を計画するというところについて、私ども特色のある開発と認めたもので

ございます。

それから、最後に 26 ページ、小新白鳥東地区でございます。26 ページをご覧いただきたいと思います。まず、左上の航空写真を見ていただきたいと思うのですが、ここの地区の東側、図面で言うと右側になりますが、アピタ新潟西店という大型スーパーがございます。また、アピタの向かい側には災害拠点病院でございます、済生会第二病院というものがございます。それぞれの今ある施設を生かしながら、ここの開発の中でホームセンターというものを誘致しまして、アピタさん、済生会第二病院、そしてこの中で言いますとホームセンターの3者で災害時における物資の提供ですとか、また一時避難的なスペースの提供ですとか、場合によっては防災拠点となるように、ヘリポートというような仮設テント村みたいな部分の具体的な協定をこの3者で結びながら、地区の拠点としての活動があるところでございます。

また、新たに造成整備されます住宅地に、また既存の済生会第二病院の図面でいいますと、下側寺地団地という既存の住宅がありますが、既存の地元の方と自主防災協定みたいな部分を結びながら、ハードとソフトが兼ね備わった住民主体の防災拠点ということが、開発のコンセプトになってございます。また、ハードについては、今までの説明の中でご質問がありましたように、通常の建物よりもかなり耐震というものに重きを置いたような建物の構造。また、強度を確保しながら、まち全体を災害に強いようにしていくという部分を私どもが、特徴のある開発と認めたものでございます。

#### 【相田都市計画課長】

補足でございますが、今言ったようなことを我々はヒアリングで聞きながら確認をしてきたところですが、ただ地区計画でどこまで落とし込めるかということは、ソフトの部分はなかなか落とし込めないということがございますし、それから現実に動いているところもあって、例えば、西野・中野山であれば、具体的なエコのためのマネジメントをする会社組織ができあがっているだとか、そういった具体的なことも評価しつつ、なおかつ先ほど申し上げました、区画整理組合の事業計画の中で、具体的に担保の取れるものは、担保を取っていきたいと思っています。

ただ、どこまで行っても、多分、恐らく 100 パーセント法的にしっかりと担保を取るということは、多分できないなと思っておりますので、そういった意味でも、開発が進んでいく中でも、注視しながら、言えることはちゃんと言っていきたいと思っています。

それから、最後の一体的開発の話で、質問の趣旨が理解できなかったので、申し訳ございませんが。

#### 【室橋委員】

用途地域によりまして、例えば準工業地域なり、住居専用地域なりによって、そこにかかわる、例えば騒音規制だとか、それからさまざまな規制が違ってくるものですから、準工業地域に住宅を持っている人にしますと、ここまで規制があってほしいと思っても、法的には規制がないということもありますし、そういったこともあって、地域が道路一本挟んだだけで、同じ地域に住んでいるのだけれども、違う規制のもとで暮らしているということ、多分なくしていこうと。一体的に開発していこうという意味なのかなと、私、善意で理解したのです。そういうことなのかどうかをお聞かせ願います。

#### 【相田都市計画課長】

環境基準については、都市計画で定める用途地域によってかなり強弱がございます。当然のことながら線を引くと、こちらは住居系、こちらは工業系、準工業地域でもそうですけれども、それで違ってくるとい側面はあります。ただ、私ども、用途地域を指定するときもそうですけれども、基本的に優良な住宅地を形成しようという地域の隣りに、できるだけ工業系の土地利用がないように配慮するということが、用途地域の前提でございます。

さらに今回の都市計画の中でも話してありますが、同じ用途地域でも、幾つか細かい地区区分をしておりますが、それはある意味で言うと、緩衝帯的な中間的な土地利用ができるところを間に挟もうという視点で区域区分というのでしょうか、地区を分けている例もございます。具体的に申し上げますと、鳥屋野・大島地区の黄色いファイルの 19 ページなどをご覧くださいと分かっていたかと思うのです。

例えば 10 番、鳥屋野・大島地区と書いてあるところですが、左下の用途地域の計画図をご覧くださいなのですが、これで図面の右側のところに、オレンジ色の縦にずっと伸びているところがありますが、これは広い道路、女池インターから来る道路ですが、この部分については結構幅員なので、道路に沿って商業系、あるいは業務系の土地利用ができていいようにということで、道路沿いにオレンジ色の用途が指定されております。それから離れて、緑とか、黄色というものが、道路の騒音などの影響がないようにということで、少し離れたところから住宅系の土地利用をしましょうということになってございます。これが用途地域の配慮です。

それから、隣の右下の地区計画の図面を見ていただきたいのですが、この中で C 地区というものがございますよね。これもまさに D 地区が住居系の用途地域なのだけれども、D 地区については、周辺の住環境に配慮しながらも、沿道サービスができるようにということも意

識して、土地利用を考えているところをごさいます、いきなりA地区に行くのではなく、A地区とD地区の間にC地区を挟み込んで、ここある種、緩衝的な場所になればいいなというような考え方で、具体的な地区の線を引いているということをごさいます。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。ほかにご質問はごさいますか。

【遠藤委員】

合併後初めての都市計画の見直しでありますので、一言意見を言わせていただきたいのですが、非常に今回の見直しについては、合併地域において混乱を起こし、また新潟市においても、開発区域についてご迷惑をかけたわけであります。そういう中におきまして、これらの今回の区域区分を含めて、合併市町村の今までの計画をあまりにも配慮しなかったということが一つあると思います。各合併前の市町村におきまして、きちんと地区計画を立てて、今回、提案されている中でも、提案理由説明に値する理念等を合併前に区域区分に入れなければだめだと。合併後に入れるといったところが外されたり、入れないでほしいというところが入ったりという経過が入っております。

それと、先ほど課長のほうから説明がありました、都市計画マスタープランにおける田園集落づくり等の話もあったわけですが、それとあわせてコンパクトシティとのコンセプトで、今後の都市計画も行っていくのだということからして、余りにも現状を見据えていないのではないかということを一言言っておきたいわけですが、田園集落づくりと申しましても、今、非常に農業は疲弊しております。現実的に我々の地域においても、もう10年後には農業従事担い手が3分の1になるというように言われているわけですから、そういう中においての田園集落をどのように作っていったらいいか、コンパクトシティとのコンセプトという部分が非常に、コンパクトシティとのコンセプトのとらえ方が少し違うのではないかと。そういった田園集落づくりで、これからどのようにコンパクトシティということ都市マスの中にも、全く細かく答えられていない。そういう部分がもう少し具体的に計画性を持った形で、これから出していただかないと、都市計画の見直し等についても、非常に地域のものを出す。そういうものになるわけですから、その辺についてはきちんと提案をしていただきたいということをごさいます。

【五十嵐会長】

今の計画に至る前の話になりますか。

【遠藤委員】

前と現状です。今までの経過の中で、いろいろと意見されてきたのですが、その意見すらも、言ってみれば見直しをかけるには、事務作業が1年半かかるから、それはできないということで、皆さん泣いておられたということが現実なわけであります。そのようなことがないように、これからきちんと計画をやっていただきたいと。

【相田都市計画課長】

ありがとうございます。確かに、都市計画マスタープランの策定、それからこの原案の策定につきましては、都市計画マスタープランの策定にかかったのが18年からですので、足かけで5年くらいかかっているという状況でございます。そういった中で一番の命題は、人口が増えない、逆に減るといふことに対してどう答えるのかということが、非常に喫緊の当面对応しなければいけない課題だろうなということで、我々も作業を進めてきております。そういった中で、遠藤委員からご指摘のあったように、旧市町村の計画みたいなものが置き去りにされてきたのではないかとご指摘かと思うのですが、そういったものが全くなかったということは、私も言い切れないと思っております、その辺についてはこれからの課題であるというように考えています。

ただ、とにかく、先ほど説明しました三つの制度についても、そういう当面の課題にきちんと答えるために、とにかく平成12年度の全体見直しで取り残された開発意欲の満々なところについても、とにかく一旦ブレーキをかけよう。そこから、さらに必要なものを浮かび上がらせていこうという取り組みをしまいたしたので、そういった印象を持たれているのかなと思っております。ただ、集落の活性化とか、そういったテーマについても、これからの部分がかかなりあると思っておりますし、それから遠藤委員から提案しろというお話でしたが、正直、郊外土地利用の調整制度につきましても、都市マスに書き込んだときに、本当にうまくいくという自信があったわけではございません。これはある意味、試行錯誤しながら、審議会の委員の方からのご意見もいただいて、ようやく形になった制度でございます。それと同じでございます、農村集落の活性化についても、制度として、先ほど制度という名前でご説明しましたけれども、まだまだこれから作り込んでいかないといけない。

そして、多分地域ごとに違う答えを見つけなければいけない作業だと思っております、そういったところからしたときに、我々が一方的に提案するのではなくて、地域の方と一緒にどうしたらいいのかということ工夫していくということが大事だと思っておりますので、そういった意味でも、地域のかたがたと勉強し、またある程度の段階になった時点

で、審議会の場でも報告をさせていただいて、いろいろ知恵をお借りしながら、必要なまちづくりを進めていきたいと思っております。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。ほかにご質問はございませんでしょうか。では、膨大な内容ですが、議案第3号については、県からの意見照会、それから議案第4号、第5号、第6号が新潟市決定分でございますが、みんな関連しておりますので、一括してご賛成いただけますでしょうか。

【委員】

異議なし。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。では、議案第3号については意見なし、議案第4号、第5号、第6号については、原案どおりということで決定させていただきます。ありがとうございました。

それでは、引き続いて、議案第7号について、事務局から説明をいただきたいと思います。

【阿部建築行政課長】

建築行政課長の阿部でございます。

恐れ入りますが、はじめにスクリーンをご覧ください。議案第7号「用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び各部分の高さの指定について（追加）」でございます。はじめに建築形態制限の指定についてであります。用途地域の指定のない区域内の容積率、建ぺい率などの建築形態制限は、建築基準法第52条、同法53条、同法第56条の規定に基づき、都市計画審議会の議を経て特定行政庁が定めることとなっております。新潟市では、新潟市長が特定行政庁となっております。

今回、建築形態制限を指定する区域は、（1）都市計画区域の見直しに伴い、都市計画区域外から新潟都市計画区域となる区域で、用途地域を指定しない区域と、（2）区域区分の変更により、市街化区域から市街化調整区域に変更する区域で、用途地域の指定が外れる区域になります。

それでは、建築形態制限を指定する区域についてご説明いたします。黄色いファイルの説明資料の議案第7号の1ページ、右側の図をご覧ください。同じものをスクリーンに映して

おります。今回、建築形態制限を指定する区域は、オレンジ色で囲まれている区域です。都市計画区域外から、新潟都市計画区域となる区域は、図の から であります。スクリーンでその位置を点滅しながら、順次説明させていただきます。

は、江南区の阿賀野地区、秋葉区の小口地区。 は、秋葉区の水田地区と覚路津地区です。 は南区の味方地区と月潟地区、西蒲区の潟東地区と中之口地区です。 は西区の四ツ郷屋地区、西蒲区の角田浜地区、越前浜地区、五ヶ浜地区、間瀬地区でございます。 は、西区の與兵衛野新田地区、 は西蒲区の西汰上地区です。

続きまして、市街化区域から市街化調整区域に変更する区域は、図の から になります。スクリーンで点滅しながら説明させていただきます。 は北区の横土居地区、 は秋葉区 of 古津地区、 は秋葉区 of 草水地区であります。

恐れ入りますが、同じ黄色いファイルの1ページの左側の上段の表7-1をご覧ください。同じものをスクリーンで映しております。表は、建築形態制限の内容を記載しております。表7-1は、今回、都市計画区域外から新潟都市計画区域となる から の区域の中で、建築形態制限内容を記載しております。河川区域及び佐渡弥彦米山国定公園区域内の第2種特別地域、第3種特別地域については、河川や自然環境を保全する区域であることから、容積率80パーセント、建ぺい率30パーセントとしております。それ以外の区域につきましては、すでに建築形態制限が指定されている隣接する区域との連続性を考慮し、記載のとおりとしております。

次に、同じく下の表7-2をご覧ください。同じ表をスクリーンで映しております。表7-2市街化区域から市街化調整区域に変更する から の区域にかかる建築形態制限の内容です。 の区域は、すでに新潟東港の西水路となっているため、河川区域と同様に容積率80パーセント、建ぺい率30パーセントとし、 と の区域については、隣接する区域と整合を図り、容積率200パーセント、建ぺい率60パーセントとしています。また、各区域の道路斜線、隣地斜線については、表の7-1、表7-2の記載のとおりとしております。今回の建築形態制限を指定する区域 から の詳細図につきましては、2ページから4ページに記載しております。

最後になりますが、パブリックコメントと指定の施行についてであります。パブリックコメントについては、意見書の提出はございませんでした。指定の施行については、本日、ご審議いただいております用途地域の変更など関連する都市計画の施行日に合わせることであります。

以上で、議案第7号の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。ご質問はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、ただいま、ご説明いただきました議案第7号について、賛成でよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。では、議案の提案どおりお認めするということです。

続きまして、議案第8号から最後のところ第16号までですけれども、最初にご説明いただいたように、名称の変更ということでございますので、いっぱいあるのですけれども、説明はわりとシンプルだと思いますので、一括して説明していただきたいと思います。

【桑原都市計画課計画係長】

それでは、都市計画区域の見直しに伴う名称などの変更に関連する議案、第8号から第16号を説明いたします。資料は、本日お配りしました資料4と黄色いファイルを使って説明いたします。黄色いファイルは「議案第8号～議案第16号」のインデックスをめくっていただきまして、2ページをご覧ください。議案第8号「新潟都市計画道路の変更（新潟県決定）」、議案第9号「新潟都市計画道路の変更（新潟市決定）」、議案第10号「新潟都市計画下水道の変更」、議案第11号「新潟都市計画公園の変更」、議案第12号「新潟都市計画緑地の変更」、議案第13号「新潟都市計画汚物処理場の変更」、議案第14号「新潟都市計画ごみ焼却場の変更」、議案第15号「新潟都市計画火葬場の変更」、議案第16号「新潟都市計画 土地区画整理事業の変更」です。

議案第8号は、県が決定するので、県から意見照会があったものです。その他、議案第9号から議案第16号は新潟市決定となります。

それでは、黄色いファイルの2ページをご覧くださいと思います。まず、2ページの左側になります。議案第8号から議案第10号については、主に名称の変更を行うものですが、都市計画道路については、あわせて車線数を決定し、また下水道については、あわせて排水区域の面積が変更となります。

はじめに、議案第8号及び議案第9号の「新潟都市計画道路の変更」です。都市計画区域の変更に伴い、白根及び巻都市計画区域における都市計画道路のうち、国道を含む都市計画道路は新潟県決定であることから、県決定が7路線、その他の市決定14路線を都市計画区

域名称や番号を、変更後の表の赤字に変更いたします。

また、これに合わせて、一部の路線で現況や都市計画の内容に合わせて車線数を決定します。ちなみに車線数が空欄となっている白根道路につきましては、現在、別途手続きを進めております中央環状道路の都市計画決定に合わせて、また国道 116 号巻バイパスは、現在、検討を行っている関連道路とあわせて車線数を決定します。

なお、都市計画道路の区域、あるいは幅員と言った実質的な変更はございません。

次に、議案第 10 号「新潟都市計画下水道の変更」です。都市計画区域の変更に伴い、白根、巻の各都市計画区域における都市計画下水道の都市計画区域名称を変更します。また、これまで新潟、西川、巻の各都市計画区域に定めていた、新潟市西部公共下水道を、新潟都市計画区域に統合するものです。これにより、新潟都市計画、新潟市西部公共下水道の污水排水区域面積が変更になります。なお、新潟市西部公共下水道の污水排水区域の実質的な変更はございません。

2 ページの右側をご覧ください。議案第 11 号から議案第 16 号です。都市計画区域の変更に伴い、白根及び巻都市計画区域における都市施設並びに土地区画整理事業の都市計画区域名称や番号を、変更後の表の赤字に変更いたします、公園が 11 か所、緑地 3 か所、汚物処理場 2 か所、ごみ焼却場、火葬場、土地区画整理事業が各 1 か所ずつです。なお、公園の 2 か所と、ごみ焼却場、火葬場は施設名称も変更いたします。また、都市施設や土地区画整理事業の区域に変更はございません。

以上となりますが、議案第 8 号から議案第 16 号につきましても、青い A 4 ファイル、あるいは青い A 3 ファイルに議案と図面をとじております。

次に、これまでの手続きの状況です。本日お配りしました、資料 4 の 2 ページをご覧ください。2 ページの議案 8 号から下の行が説明する箇所となります。はじめに、8 号及び 9 号の都市計画道路と、10 号の下水道に関する手続きの状況です。都市計画道路、下水道に関する手続きは、議案第 2 号から議案第 5 号と一緒にしております。

「ア．説明会開催」ですが、平成 22 年 8 月 10 日から市内の 4 会場において、都市計画素案の説明会を実施しました。「イ．素案の縦覧」です。平成 22 年 8 月 10 日から 8 月 24 日までの間、都市計画素案の縦覧を行い、縦覧された方は県決定の都市計画道路が 13 名、市決定の都市計画道路が 1 名、下水道が 2 名でした。なお、意見申し出はございませんでした。

「エ．都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧」です。平成 22 年 12 月 3 日から 12 月 17 日までの間、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行い、縦覧された方は、県決定の都市計画道路が 4 名、市決定の都市計画道路と下水道は 0 名でした。また、縦覧期間中における都市計画案に対する意見書の提出はありませんでした。

次に、議案第 11 号から議案第 16 号の都市施設や土地区画整理事業に関する手続きです。変更の内容につきましては、ほかの案件とともに、平成 22 年 8 月 10 日からの説明会で説明を行っております。その後の手続きですが、名称の変更であることから都市計画素案の縦覧は行っておりません。また、都市計画法及び都市計画法施行令で、名称の変更は軽易な変更該当し、都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行う必要はありませんので、都市計画案の縦覧は行っておりません。

議案第 8 号から議案第 16 号に関する説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。ただいまの案件について、ご質問はございますか。

**【室橋委員】**

軽微な質問で大変恐縮なのですが、議案第 12 号の都市計画緑地の変更というところで、ほかのところは旧白根とか、旧巻とか、旧市町村名を入れながら、都市計画区域も全部新潟にしながら、個別の名前の中に旧市町村名を入れる格好で名前を付けてあるのですが、議案第 12 号だけは親水フラワーパーク、矢川ふれあい公園ということで、もともとの名前だけになっているのです。多分、地元との関係もあるでしょうし、二つの地名を並べることの煩わしさみたいなものもあって、そうされているのだらうと思うのですが、もともとも住まわれている方との関係で、そのあたりの意向の整理といえますか、どのようになっているのかだけ教えていただけますか。

**【桑原都市計画課計画係長】**

今ほど、議案第 12 号の緑地の名前に地名が入ってないということだったのですが、基本的には名称は変えない案で考えておりました。ただ、例えば議案第 11 号の白根東公園ですとか、大通さつき公園につきましては、現在の新潟都市計画区域の中に同じ名前の公園があるものですから、白根を加えたと。ほかに 14 号、15 号のごみ焼却場ですとか、火葬場につきましては、都市計画名称と通称、皆さんが呼んでいる施設名称が今までダブってあったものですから、今回、通称のほうに直したほうが分かりやすいだろうということで、直してございます。そういったことで、名称については基本的には変えないのだけれども、事情があるものについては変えたということになっております。

【室橋委員】

分かりました。

【五十嵐会長】

では、名称の変更について、一括してお認めいただけますでしょうか。

【委員】

異議なし。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。それでは、議案第8号については県の意見照会ですから、意見なし。ほか議案第9号から議案第16号については新潟市決定で原案どおり賛成ということで決定いたしました。

以上で、本日の議案はすべて終わったということでございますが、事務局からほかに何かございますか。よろしいでしょうか。

では、司会に戻します。ありがとうございました。

【大井都市計画課長補佐】

大変長時間にわたり、ご審議いただき、ありがとうございました。

最後に、吉田技監から一言御礼を申し上げます。

【吉田技監兼都市政策部長】

大変長時間ご審議をいただきまして、ありがとうございます。また、いろいろな貴重なご意見等が出されたと認識してございます。

今回の都市計画審議会は、私も非常に画期的な都市計画だったと認識しておりまして、そういう場に当事者としていたことができたということは、非常に光栄でございます。どういふ点が非常に画期的かと言いますと、皆さんご存じのとおり、1号、2号の案件のような新潟市が合併したかなり大きな市として、都市計画区域を全部一本化するということ。これはいろいろな都市で、日本全国でもこういったことをぜひやりたいということはいっぱいあるのですけれども、なかなかうまくいっていないところが大半でございまして、それをまさに新潟市は率先してやったということでございますので、大変すばらしい結果だと思っております。当然、いろいろなご苦勞があって、これまでも喧喧諤諤の議論があったと承知してご

ございますけれども、今回、こういう場で、こうやってご審議いただいたということは、非常に素晴らしいことだと思っています。

もう一点は、地区計画でございまして、これも野心的な地区計画になってございまして、地区計画の限界をやっているのではないかと、いう形で考えております。残念ながら、本当言うと、今の都市計画の制度だけでは、これを実現する担保ということは弱いということもありますので、我々はこの野心的な地区計画を区画整理の認可、あるいは開発許可の手続きとか、あるいは予算的な制度で誘導するといったようなこともあわせて、ぜひこの中身を実現したいと思っておりますので、ぜひそれも温かく見守っていただきたい。

また、これから恐らく変更とか、そういったことも若干出てくるかもしれませんが、そういったことでは、先ほども議論がありましたけれども、逆線も含めて、いろいろな形で、またこの場でご審議をいただいた上で、変えるときは変えるということやっていきたいと思っておりますので、ぜひそういった面でもご協力いただければと思っております。

本当に、本日は、長時間ありがとうございました。2月10日に県の都計審ということでございますので、恐らくそこから1か月後くらいでしょうか。ですから、3月中旬ごろには各省協議も無事終わって、決定という形になると思います。どうもありがとうございます。

本当に御礼を申し上げます、最後のお礼ということといたします。どうもありがとうございました。

**【大井都市計画課長補佐】**

これをもちまして、終了させていただきます。どうもありがとうございました。