

■ 第 158 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 7 年 3 月 28 日（金）午後 1 時 30 分～

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

（司 会）

それでは、定刻となりましたので、開会いたします。

本日は、ご多忙のところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまから第 158 回新潟市都市計画審議会を開催いたします。

私は、本日の進行役を務めます都市計画課の清水と申します。よろしくお願いいたします。着座で進めさせていただきます。

はじめに、机上に配付しております資料の確認をお願いいたします。本日の次第、第 158 回新潟市都市計画審議会委員名簿と配席図、各議案の関連資料、以上となります。過不足などありましたら、事務局までお声がけください。

議案書は事前にお渡しさせていただいておりますので、併せてご用意をお願いいたします。

本審議会は公開とし、議事録作成のため録音をさせていただきます。あらかじめご了承願います。

次に、関係行政機関の委員のうち、代理でご出席の方をご紹介します。

国土交通省北陸地方整備局企画部長信太委員の代理といたしまして、北陸地方整備局企画部広域計画課長餘久保様の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佐々木委員の代理といたしまして、北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課課長補佐の長川様の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青木委員の代理といたしまして、新潟県振興局地域整備部建築課課長石塚様のご出席でございます。

続きまして、本日ご欠席の委員でございます。

田村圭子委員、富山栄子委員、菅原幸三委員の 3 名の委員が都合によりご欠席でございます。

本日の審議会は委員 25 名中 22 名の委員が出席でございますので、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。

続きまして、幹事として市からの出席者をご紹介します。

鈴木都市政策部長、田辺保健衛生部長。以上でございます。

それでは、以降の議事進行につきましては、岡崎会長からお願いいたします。

(岡崎会長)

皆さん、こんにちは。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、撮影許可の申出が報道機関よりありましたので、許可することとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

ありがとうございます。それでは、撮影を許可いたします。

続きまして、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定により、本日の議事録署名委員に平山桂子委員と志賀泰雄委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、付議案件審議に移ります。

議案第1号、新潟都市計画区域区分の変更について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

皆様、ご苦勞様でございます。都市計画課の佐藤です。よろしくお願いいたします。

事前に議案書をお配りしておりますが、関連資料のA4横の資料を主に用いましてご説明させていただきます。

関連がございますので、議案1号から3号まで一括説明となります。少し長い説明になりますが、よろしくお願いいたします。

それでは、はじめに都市計画区域の概要と都市計画の体系につきまして、簡単にご説明させていただきます、その後に議案についてご説明をさせていただきます。

次のページをご覧ください。こちらが、新潟県内の都市計画区域図となります。

現在、新潟県内では、24の都市計画区域が存在しています。

赤色で着色されています新潟、長岡、上越の3地区が都市計画区域の区域区分を行っており、いわゆる線引き都市計画区域と呼ばれています。

青色で着色された21の都市計画区域は、区域区分を行っていない、いわゆる非線引き都市計画区域となっています。

次のページをご覧ください。

先ほどご説明いたしました県内の都市計画区域のうち、新潟都市計画区域の範囲は、赤い枠で囲まれた区域となります。

新潟市、聖籠町の全域、新発田市の一部によって構成される広域の都市計画区域となっています。

新潟都市計画区域の面積は、約 8 万 7,000 ヘクタールとなっており、ピンク色で着色されました市街化区域の面積は約 1 万 6,000 ヘクタールとなっています。

次のページをご覧ください。こちらが、都市計画の内容を体系的に整理したものとなります。

先ほどご説明いたしました新潟都市計画区域は、体系図の一番上に表記しております都市計画区域となります。

新潟県が都市計画区域を指定することにより、個別の都市計画を定めることができるようになり、都市計画区域ごとに県が都市計画区域マスタープランを定めています。

新潟都市計画区域のマスタープランは、令和 6 年 3 月にご報告させていただいています。また、表の中段に記載しております市町村マスタープランを本市でも定めており、こちらも令和 5 年にご報告させていただいています。

この二つのマスタープランに則しまして、その下の赤い点線で囲まれております土地利用や都市施設及び市街地開発などに加え、地区計画を定めることができますとなっています。

次のページをご覧ください。こちらが、都市計画の体系を階層ごとにイメージした模式図となります。

一番上が都市計画区域や区域区分など、都市計画の基本となる規制を示しています。二番目が、用途地区など、面的な土地利用の規制を行う地域地区と呼ばれるものになります。

三番目が、道路や公園、下水道などの都市施設と土地区画整理事業などの市街地開発事業を示しています。

四番目が、地区ごとに細やかなまちづくりのルールを定めることが地区計画となっています。

このように複数の種類の都市計画を重ね合わせたものが都市全体の計画の見取り図となり、いわゆる都市計画総括図と呼ばれるものになります。

本日、皆様からご審議いただきます議案第 1 号は、一番上の区域区分の変更、議案第 2 号は、その下の地域地区のうち用途地域の変更、議案第 3 号は、一番下の地区計画の決定となります。

次のページをご覧ください。こちらが、新潟都市計画区域図の総括図となります。

図面のカラフルな着色が地域地区の一種である用途地域を表しています。

ご覧のとおり、都市全体には、土地利用や都市施設などさまざまな種類の都市計画が重なるように定められており、都市計画の総括図は、まち全体の将来図を表した見取り図となっています。

以上で、都市計画の概要のご説明を終わります。

次のページをお願いいたします。議案第 1 号、区域区分の変更案についてご説明させていただきます。

もう 1 枚おめくりください。9 ページになります。

はじめに区域区分制度の概要についてご説明いたします。

都市計画区域内では、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分制度があり、これは、都市計画法 7 条に基づいています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域や概ね 10 年以内に優先的に市街化を進める区域であり、用途地域を定めることとなっています。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域は定めていません。

なお、新潟市を含め新潟都市計画区域は、昭和 45 年からこの区域区分を定めています。

現在、政令指定都市である本市では、区域区分の都市計画決定を本市で行うことができます。一方、区域区分を見直す必要性や市街化区域の面積などにつきましては、これまでどおり新潟県が定めることとなっており、本市だけで区域区分の見直しを行うことはできません。

次をご覧ください。こちらが、区域区分、いわゆる線引き制度のイメージ図となります。

赤枠の内側が市街化区域であり、計画的に市街化を進めるべき区域となります。赤枠の外側が、市街化調整区域となります。

こうした区域に分かれることから、区域区分制度は一般的に線引き制度と呼ばれております。本市では、この制度を用いまして、無秩序な市街化の防止や効率的な公共投資、計画的な市街地形成を目的として都市計画を進めているところです。

次のページをご覧ください。次に、新潟都市計画区域における区域区分の見直し経緯です。

新潟都市計画区域の区域区分は、昭和 45 年に初めて設定されて以降、概ね 10 年ごとに全体見直しが実施され、これまで 6 回の全体見直しが行われています。また、必要に応じまして、随時変更を行っています。

本日ご審議いただく内容は、表の一番下、第 6 回全体見直し後の随時変更という位置づけになります。

次のページをご覧ください。次に、区域区部の見直しに至りました背景についてご説明させていただきます。

平成 23 年に実施しました第 5 回の全体見直しから概ね 10 年を迎えること、社会情勢や国勢調査を踏まえた都市計画基礎調査による都市の現状と将来見通しなどから、平成 30 年に新潟都市計画区域を構成します 2 市 1 町と新潟県におきまして区域区分の見直しに関する協議を開始いたしました。

その結果、区域区分の見直しが必要であると判断し、新潟県の都市計画区域マスタープラ

ンの改正、それに合わせまして新潟市の区域区分及び区域区分の変更などにかかわる見直しに着手したところです。

次のページをご覧ください。ここで区域区分の見直しに関する基本的な流れについてご説明いたします。

区域区分の見直しは、原則、新潟県が主体となり、社会情勢の変化や都市計画基礎調査をもとに見直しの必要性を判断しています。

本市におきましては、市街化調整区域の大半が農振農用地区域となっており、市街化区域に編入するには農業振興地域からの除外が不可欠となっています。

そのことから、新潟県が農林水産省と人口及び産業の将来見通しなどについて協議を行い、目標年次における市街化区域の規模、いわゆるフレーム協議を行い決定したところです。

フレーム協議完了後、県から各市町に示されますフレームの範囲内で各市町が見直し候補地区を選定することとなります。

その後、見直し候補地区ごとに、農林水産省と市街化区域を拡大する必要性や開発の確実性、農業環境に与える影響など、詳細な調整を行います。このことを個別協議、個別調整と呼んでいます。

個別調整は、区域区分に関する都市計画の権限が県から政令市に移譲されたことから、新潟市の見直しについては新潟市で行っています。個別調整が完了した地区は、国土交通省、県などと都市計画に関する調整を行い、調整が整った地区から都市計画手続きに移行し、市街化区域への編入が行われます。

ただし、市街化区域編入にあたりましては、都市計画法以外にも国土利用計画法や農業振興地法などに基づく手続きも必要となり、同時並行で作業を進めています。

以上が、区域区分に関する大まかな流れとなっています。

次のページをご覧ください。次に、本市における地域区分の見直しの具体的な手続きについて説明させていただきます。

区域区分の見直し方針は、新潟市都市計画マスタープランに記載されており、資料の右側に抜粋しています。

新潟県が区域区分の見直しに着手したことを受けまして、本市としても人口減少下においても持続的に発展するまちづくりを進めるため、郊外土地利用制度に基づきまして、見直し作業を始めました。

既存市街地を含む生活サービスの充実と雇用の場の創出、公共交通の利便性向上などを満たす具体的な土地利用を民間事業者から提案を受けることといたしました。

次のページをご覧ください。具体的な手続きの経過につきましてご説明いたします。

まず、表の一番上、令和4年7月から提案受付を開始いたしました。

今回求めました提案は、オレンジ色の市街化区域への編入を希望する提案と、青色の市街化区域から市街化調整区域への編入を希望する逆線提案、以上の2種類となります。

オレンジ色の提案につきましては、主に住居系の開発を想定し、店舗などについては計画地周辺の立地条件を踏まえたものとしたしました。また、県が定めます区域区分の見直しの基本方針など、基本的な要件に加えまして、災害レッドゾーンなどを含まないことを必須としています。

さらに、本市が提案に期待する主な項目としまして、鉄道駅から半径1キロメートル以内、バス停から500メートル以内に位置していること、隣接する既存市街地の地域の課題の解決につながることをあらかじめ示させていただきました。

受付の結果、資料下段のとおり、令和4年9月の事前エントリーを経まして、12月の最終締め切りでは、25地区、約277ヘクタール、逆線の提案につきましては、1地区、約1ヘクタールの提案がありました。

次のページをご覧ください。次に、本市におけるこの見直し候補地区、先ほどの25地区から選定をする作業を行いました。令和5年1月に着手したところです。

その選定におけます候補地区の考え方についてご説明いたします。

一つ目は、本市の総合計画など、行政計画の位置づけがある計画を優先すること。

二つ目は、県から示されましたフレームの範囲内で開発の必要性、確実性、地域の魅力の創出、公共交通の利便性向上、災害の観点など、提案ごとに評価をしています。

三つ目は、各区の地域特性を活かしながら、本市全体の発展につながるよう考慮することとしたしました。

次に、三つの視点についてです。

一つ目は、県の区域区分の見直しに関する方針と整合がとれているか、開発の必要性を確認できるかです。その中でも特に公共交通のアクセス性や災害防止・軽減する対策が施されているかを重視して評価いたしました。

二つ目は、全市、または各区で抱える地域課題の解決につながるかです。具体的には、提案地区周辺の課題の解決や魅力の向上、土地利用の活性化につながるか、公共交通の利用促進が期待できるかといった観点で評価いたしました。

三つ目は、農業環境への影響についてです。開発提案地区におきまして、営農者や土地改良施設に支障を及ぼすことがないか、これらを特に意識しながら評価したところです。

次のページをご覧ください。

令和5年5月に各市町に対しまして新潟県からフレームが示されました。その内容として

は、資料の上段の目標年次、令和 12 年の市街化区域の規模の見込みとなります。

この表の中の①住宅系用地につきましては、人口が減少する中でも世帯数が増加傾向にあることから、新潟都市計画区域全体では1万 1,200 名分の住宅用地が不足することが示されました。そのうち本市分といたしましては、1万 60 人分となっています。

ここで参考といたしまして、今後の都市計画区域の想定人口と想定世帯数についてご説明させていただきます。次のページ、18 ページをご覧ください。

こちらのグラフは、都市計画区域の想定人口と世帯数となります。

緑色の棒グラフが新潟市、聖籠町、新発田市を合算した新潟都市計画区域の総人口を示しています。平成 12 年からの推移と、一番右では令和 12 年の推計値となっています。

黄色の棒グラフは、総人口のうち市街化区域内の人口を示しています。また、青い折れ線グラフは、市街化区域内の世帯数を示しています。

令和 12 年の推計値におきましては、平成 27 年の国勢調査を基準とし、国立社会保障人口問題研究所の推計値をベースに求めたところです。

グラフで示す数値の状況ですが、緑色の都市計画区域の区域内の人口は、平成 17 年をピークにやや減少傾向となっています。

平成 27 年と令和 12 年を比較いたしますと、90 万 3,000 人から 85 万 5,000 人と、約 4 万 8,000 人減少すると推計されています。

市街化区域内の人口は、同様に 2 万 1,000 人減少すると推計しています。グラフにはありませんが、市街化調整区域内の人口の減少割合が多いこととなります。一方、青色の折れ線グラフの世帯数は、家族形態の変化などを背景に当面緩やかに増加していくものと推計しています。

恐れ入りますが、前のページ、17 ページにお戻りください。

引き続きまして、資料上段の目標年、令和 12 年の市街化区域の規模の見込みについてご説明いたします。

②工業系用地、③商業系用地、④その他につきましては、開発の必要性、確実性を踏まえ、その都度、県と調整を行うこととなっており、県から示されたフレームの範囲内で各市町は市街化区域を拡大する候補地を選定します。

本市では、先ほどご説明いたしました評価の考え方や、本市に示されましたフレームの範囲内で令和 5 年 6 月に開発候補 14 地区、逆線提案 1 地区、合計 15 地区の見直し候補地区を選定、公表したところです。

続きまして、2 枚おめくりいただき 19 ページをご覧ください。見直し候補地区決定以降の経過と、今後の予定などについてご説明いたします。

本市が選定いたしました見直し候補 15 地区を市街化区域、または市街化調整区域に編入するためには、国や県をはじめとするさまざまな関係機関の了承が必要となります。

そのため、令和 5 年 7 月から本市の関係部署と提案者が並走する形で関係機関との事前協議に着手しました。一方、新発田市、聖籠町では、区域区分の見直し手続が先行しており、令和 6 年 3 月に見直しを完了したところです。

そして、令和 6 年 4 月から本市の見直し候補地区 15 地区の随時編入に関しまして、関係機関と個別調整を開始いたしました。

調整は候補地区ごとに異なる課題を一つひとつ解消していく必要があったほか、開発の必要性及び提案内容の実現性、農業振興地域への影響など、都市側、農業側のさまざまな考えや思いなどを突合せ、国土交通省、農林水産省、新潟県、土地改良団体などと調整を重ねた結果、本日の都市計画審議会を迎えています。

なお、資料右側の中段に記載してあります残り見直し候補 12 地区につきましては、現在も関係機関と個別調整を継続しており、調整が整った地区から適宜、市街化区域への編入手続きを進める予定としています。

以上が、本市におけるこれまでの経緯となります。

次のページをご覧ください。こちらが、本日の議案であります市街化区域への編入を進めている地区の位置図となります。

図面中央の地図番号 1 が中央区の鳥屋野潟南部地区、図面左側の地図番号 2 が西区の大学南 1 丁目地区となります。いずれの地区も市街化区域への編入となります。

図面中央下側の地区番号 3 が秋葉区の矢代田地区となり、市街化区域から市街化調整区域への編入となります。

それでは、地区ごとの内容をご説明させていただきます。次のページをご覧ください。

はじめに地区番号 1 の中央区、鳥屋野潟南部地区です。

赤色の実線で囲まれたエリアが市街化区域に編入する区域となります。

当該地区は、ＪＲ新潟駅から南へ約 3 キロ、日本海東北自動車道新潟亀田インターチェンジや国道 49 号姥ヶ山インターチェンジに接しているほか、都市計画道路では鳥屋野潟公園線、鳥屋野潟南部東西線、鳥屋野潟南部東線、弁天線などに近接した位置になります。

また、当該地区では、鳥屋野潟南部開発計画の住居・交流拡大ゾーンの住居エリアとして周辺環境と調和した良好な住宅地を整備することが上位計画などでも位置づけられています。

さらに、当該地区の南西側、青色の点線で囲まれている交流拡大エリアは、地域未来投資促進法により新たな賑わい創出や交流人口の拡大を目的とした開発が予定されており、昨年 9 月に地区計画としまして当審議会でご審議いただいたエリアです。

併せて、当該地区の土地区画整備設立準備組合から周辺環境と調和した良好な住宅地の形成をするという具体的な土地利用の提案が提出され、当該地区を開発することで路線バスの運行頻度の高い当該エリアにおきまして、市街地の連続性が形成されるほか、周辺市街地と一体的な土地利用が可能となること、関係上位計画と整合された合理的かつ健全な土地利用が図られること、関連法令の許認可の見通しが整っていることなど、事業実施が確実に認められることから市街化編入をするものです。

次のページをご覧ください。参考といたしまして、こちらがこの住居・交流拡大ゾーンの全体の土地利用計画となります。

赤色と青色で着色されている街区が昨年9月に皆様からご審議いただきました長湊第一地区地区計画の区域です。

赤色の街区は、広域から集客可能な交流人口の拡大に資する店舗などを中心とした土地利用を予定しています。

青色の街区は、交通の利便性を活かした物流施設などを中心とした土地利用を予定しています。

黄色とオレンジ色のハッチがこの度、区域区分を見直す鳥屋野湊南部地区となります。

黄色の街区は、住居を中心とした土地利用を予定しており、オレンジ色のハッチの街区では、日常生活に必要となるスーパーなど、生活利便施設を中心とした土地利用を予定しているところです。

次のページをご覧ください。鳥屋野湊南部地区で現状でも発生しております交通渋滞を踏まえまして、開発に合わせた交通対策の検討状況についてご説明いたします。

はじめに、本市が主体となり進めている資料左側のピンクの点線で示す都市計画道路鳥屋野湊南部東西線の整備についてです。

現在、鳥屋野湊南部東西線は3車線で運用されておりますが、この度の開発に合わせ道路を拡幅し、片側2車線、合計4車線、さらに両側に歩道を設け、幅員28メートルの都市計画道路を整備する予定です。

加えまして、弁天線など、開発地周辺の交差点で交通渋滞が予想される箇所については、右折車線の増設や延伸など、混雑緩和に向けた必要な整備を行っていく予定です。

今後、具体的な土地利用や施設配置が見えてきた際には、道路からの乗り入れの位置や、信号の位置、附帯車線の追加などを検討していく必要があるほか、新湊駅の橋上化に伴うバス交通の機能効果も併せまして、交通渋滞の影響が少なくなるよう取り組みを進めていく必要があると考えています。

そのため、資料右側のとおり、国や県、交通管理者である警察、また交通事業者や関係事

業者からも参画いただき、長潟周辺地区交通対策連絡協議会を立ち上げ、ソフト対策も含め、それぞれの役割分担のもと必要な対策を講じていきたいと考えています。

次のページをご覧ください。次の地区になります。地区番号2の西区の大学南1丁目地区です。

当該地区は、J R越後線新潟大学前駅から西に約300メートル、国道116号新通インターチェンジから約3キロというところに位置しており、都市計画道路坂井上新町線、桜木インター曽和線、小針坂井線、新通線などに近接した位置にあります。

昭和45年の当初線引き時には市街化区域でしたが、農営意欲の高い地区であったことから、昭和61年に市街化調整区域に変更いたしました。いわゆる逆線と言われる地区でございます。

その後40年が経過し、当該地域周辺では新潟大学の移転や新潟大学前駅の開業などにより住宅地として土地利用が進められ、現在もそのニーズが高い状況にあります。

また現在、当該地の土地利用につきましては畑が中心となっていますが、市街化の進展により住宅地に囲まれたことや、農業振興地域ではないことから、農業を継続することが難しい状況となっています。

そのような中、当該地区の土地地区画整備設立準備組合から持続可能で効率的な再生可能エネルギーのマネジメントを行うとの具体的な提案があり、当該地区を開発することで市街地の連続性が形成されるほか、周辺市街地と一体的な土地利用が可能となること、関連上位計画と整合した合理的かつ健全な土地利用が図れること、関連法令の許認可の見通しが整っていることなど、事業実施が着実であることが認められることから、市街化区域に編入をするものです。

次のページをご覧ください。最後の地区となります地区番号の3の秋葉区矢代田地区です。

当該地区は、秋葉区の秋葉丘陵の西側に位置しています。昭和53年に市街化区域に編入し、民間事業者による開発が予定されていましたが、地区の高低差が大きく道路整備など費用を要することから開発区域から除外され、現状は市街化区域編入前と同様の山林、畑となっています。

そのような状況の中、当該地域の土地所有者全員から開発する意向はなく、現状の土地利用を維持していきたいと逆線の提案がありました。

将来に渡り、都市的土地利用を見込まれない状況が確認されたほか、新潟県が示す基準にも合致していることから、市街化調整区域への編入をするものです。

次のページをご覧ください。区域区分の変更後の新潟都市計画区域の市街化区域面積についてです。

見直し後の市街化区域面積は、上段の表のとおり、今回の見直し面積28.4ヘクタールを足

し合わせました 1 万 5,610 ヘクタールとなります。

なお、残る本市の見直し候補 12 地区につきましては、今現在調整中でして、こちらの数字には含まれていません。

下段の表は、今回の区域区分の見直し面積の内訳と保留人口の推移をまとめたものになっています。

次のページです。区域区分の見直しにつきまして、今までの経緯についてご説明します。

素案の縦覧を令和 6 年 10 月から行い、縦覧者数は 7 名でしたが、意見申出書の提出はありませんでした。公聴会につきましては、意見申出書の提出がなかったため中止としました。

都市計画案の縦覧につきましては、令和 7 年 3 月から行い、縦覧者は 1 名、意見書の提出はありませんでした。

次のページをご覧ください。最後に、今後のスケジュールについてです。

今後は、新潟県知事への意見照会後、国土交通大臣への同意協議などを行い、令和 7 年 5 月上旬を目標に都市計画の変更告示をしたいと考えています。

また、市街化区域に編入する地区につきましては、周辺自治会を対象とした手続きの状況や、今後の開発計画などを説明しながら進めており、事業着手後も同様に進めていきたいと考えています。

以上が議案 1 号の説明となります。

続きまして、議案 2 号の説明に移ります。よろしくお願いいたします。

(事務局)

事務局の都市計画課、坂井と申します。よろしくお願いいたします。着座にてご説明させていただきます。

それでは、議案第 2 号、用途地域の変更につきましてご説明をさせていただきます。30 ページをご覧ください。はじめに、用途地域の概要につきましてご説明いたします。

用途地域は、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、現在 13 種類ございます。

それぞれの目的に応じて建てられる建物の用途や建築物の形態制限が定められています。用途地域は、市街地の土地利用の純化を目的として定められているものであり、土地利用計画の基本をなすものとなっています。資料左側の都市計画図のように地域の目指す土地利用の方向を考え、いわば色塗りを行っているというものです。

資料の右側は、本市における主な建築物の用途制限です。

31 ページをご覧ください。こちらが、13 種類の用途地域の構成となります。

用途ごとに建蔽率や容積率など、建築物の用途制限が設定されています。本市では、この中で言うと、田園住居地域を除く 12 種類の用途地域を定めています。

次のページをご覧ください。議案第 2 号、用途地域の変更案につきましてご説明いたします。

はじめに、鳥屋野潟南部地区です。

左側が変更前、右側が変更後の用途地域となります。議案第 1 号でご説明いたしましたが、当該地区は鳥屋野潟南部開発計画の住居・交流拡大ゾーンの住居エリアであることから、住居系を中心に周辺の既存市街地と整合した一体的な土地利用を図る必要があるほか、周辺住民を含めた日常生活圏にも配慮し、鳥屋野潟南部東西線や弁天線などの都市計画道路沿いには、スーパーなどの生活利便施設の建築が可能となるよう第一種住居地域を指定します。

33 ページをご覧ください。こちらが、鳥屋野潟南部地区の土地利用構想図になります。

市街化区域に編入する面積は約 22.1 ヘクタールですが、その中で土地区画整備事業による開発面積は約 19.4 ヘクタールを予定しています。

そのうち、新たに整備する道路や緑地、紫色で着色された既存の公共系用地を除いたエリアに約 10 ヘクタールの住宅地を整備するほか、交通アクセスの利便性が高い都市計画道路、鳥屋野潟南部東西線と弁天線沿いのオレンジ色のハッチで表記いたしました区画に既存市街地を含めた地域一体の生活サービスを充実させる店舗などを約 4 ヘクタールの規模で整備する予定です。

34 ページをご覧ください。次に、西区の大学南 1 丁目地区です。

当該地区は、第 1 号議案でご説明いたしましたとおり、現在、住居系を中心とした用途地域が指定されている市街化調整区域となっています。

この度の見直しで住居系を中心とした開発が予定されていることから、今回の変更では用途地域の種類は変えず、土地利用計画に合わせ用途地域界を変更いたします。

35 ページをご覧ください。こちらが、大学南 1 丁目地区の土地利用構想図となります。

市街化区域に編入する面積約 7.3 ヘクタールのうち、土地区画整備事業による開発面積は約 6.1 ヘクタールを予定しています。

そのうち、新たに整備する道路や公園、調整池などの公共施設用地を除いたエリアに黄色く塗られた約 3 ヘクタールの住宅地を整備するほか、交通アクセスの利便性が高い都市計画道路坂井上新町線沿いに、既存市街地を含めた地域一体の生活サービスを充実させる店舗や診療所などを整備する予定です。

36 ページをご覧ください。次に、秋葉区の矢代田地区です。

当該地区も議案第 1 号でご説明したとおり、市街化区域から市街化調整区域に変更するこ

とから、現在指定しております用途地域を無指定に変更いたします。

なお、用途地域を無指定に変更する区域の建築物の容積率、建蔽率及び各部分の高さなど、いわゆる建築形態につきましては、この後の議案第4号にてご説明をさせていただきます。

以上で、議案第2号の説明を終わり、引き続き議案第3号につきましてご説明いたします。

38 ページをご覧ください。はじめに、地区計画の概要についてです。

地区計画とは、あるまとまった地区内において独自のまちづくりを行うためのルールを定めるものです。

本市での実績といたしましては、現在、81 地区で運用がなされています。地区計画は、地区計画の目標、地区計画の方針、地区整備計画の三つの要素で構成されており、その中で、地区整備計画で施設整備の方針や具体の建築規制などを定めるものとなっています。

具体には、用途の制限や容積率、建蔽率の限度などのほか、垣や柵の構造の制限を定めています。そのほか、地区の住民が利用する道路、公園、緑地、広場などの配置、規模を地区施設として定めることも可能となっています。

資料右上の図が地区計画で定めている内容のイメージ図となります。ご覧のとおり、建築物の高さ制限や建物用途規制など、地区計画を定めることにより、きめ細やかなまちづくりを行うことができます。また、本市では、地域区分の見直しに伴い、市街化区域に編入する地区につきましては立体的、面的計画を担保する必要があることから、地区計画を定めるように努めています。

それでは、各地区の地区計画の内容について説明いたします。

39 ページをご覧ください。

はじめに、中央区鳥屋野潟南部地区です。地区計画の名称は「長潟第二地区地区計画」とします。面積は、赤線で囲まれた約 19.2 ヘクタールです。

なお、地域区分の変更面積と異なりますが、議題第2号でもご説明させていただきましたとおり、すでに土地利用がなされている公共施設、具体的には高等学校などですが、そのエリアと、地区の北側の都市計画道路鳥屋野潟公園線を地区計画区域の面積から除外しているためです。

地区計画の目標でございますが、当該地区周辺は、都市計画道路や高速道路など、道路交通の利便性に恵まれた地域であるほか、鳥屋野潟南部開発計画の住居・交流拡大ゾーンの住居エリアに位置づけられているということから、健全で利便性の高い住宅地の形成を図り、本地区の立地に相応しい適切かつ適正な土地利用の配置を行うことを目的としてございます。

40 ページをご覧ください。次に、建築物などの用途の制限を具体的に定める地区整備計画につきまして、その概要をご説明いたします。

ご覧の図のとおり、地区の区分をA地区とB地区の二つに分け、A地区は住居系を中心とし、B地区は交通アクセスの優位性を活かした生活利便施設などを整備する予定としています。

そのため、A地区では、学校や病院、寺院、工場などの建築の規制を行います。また、A地区では、住居系を中心とした地区とするため、周辺の戸建て住宅との調和を図りつつ、広すぎない、狭過ぎない区画割となるよう、敷地面積の最低限度を 135 平方メートルとします。

壁面位置の制限としましては、通風や衛生の確保、災害防止の観点から、道路境界線から 0.7 メートル以上、隣地境界線から 0.5 メートル以上とするほか、建築物の高さは 15 メートル以下に制限します。

道路に面する垣または柵の構造につきましては、生垣、または見通し可能なフェンスなどとしします。

B地区では、周辺地域の方々からもご利用していただける生活利便施設を中心とした土地利用を図るため、住居系の建築物を制限します。また、壁面位置の制限は、道路境界線及び隣地境界線から 1 メートル以上離すことを定めています。

続いて、40 ページをご覧ください。こちらが、建築物の具体的な制限内容となります。

左側の表が長湊第二地区の建築制限の概要となりますが、今ご覧いただいている説明資料では見にくいと思いますので、議案書の 4 ページ、A 3 縦の資料がございまして、そちらも併せてご覧いただきながらお聞きいただければと思います。議案書ですと議案 3 号の 4 ページです。

表の真ん中にオレンジ色に着色された列があるかと思いますが、こちらが長湊第二地区の A 地区と B 地区を示しています。

当該地区の用途地域となる第一種住居地域における建築物の制限を基本としながら、地区計画でさらに細かく建築物の制限を定め、当該地区の目標に沿ったまちづくりを実現させたいと考えています。

ご覧いただいている議案書の 4 ページの表のオレンジ色で着色された列に丸印ですとか、三角の印がついているかと思いますが、丸印が建築可能、黒三角印が条件付き、バツ印が建築不可となることを示しています。また、表の下段には、建蔽率や容積率など、建築形態制限や敷地の最低面積などを示しております。

なお、具体的な制限につきましては、また A 4 横の説明資料に戻っていただきますが、説明資料の右側でまとめているとおり、住居系が中心となる地区におきましては住居に相応しくない建築物を制限するほか、B地区では生活利便施設以外の建築物などを制限します。

42 ページをご覧ください。続いて、西区の大学南 1 丁目地区の地区計画です。

地区計画の名称は「大学南1丁目地区地区計画」とします。面積は、赤線で囲まれた約5.9ヘクタールです。資料の左側でございますけれども、黒線が若干はみ出て出ているかと思いますが、こちらは市街化区域に編入する区域を示しています。この区域では、すでに土地利用が進んでいることから、今回、地区計画の区域からは除外します。

地区計画の目標は、鉄道駅周辺という特性を活かした都市基盤を整備するとともに、建築物などの適正な規制、誘導を行うことにより、良好な市街地を形成し、かつ保全することとしています。

43 ページをご覧ください。次に、建築物などの用途の制限を具体的に定める地区整備計画の概要につきましてご説明します。

当該地区は、すでに用途地域が指定された地域であり、周辺の既存市街地との整合を図る必要があることから、既存の用途地域で建築できるものに限り建築をすることとします。

そのため、当該地区の目標や土地利用方針に相応しくない公衆浴場の建築を規制します。また、ご覧の図のとおり、地区の区分をA地区、B地区、C地区の三つに分け、住居系を中心とするA地区では、周辺の戸建て住宅との調和を図りつつ、広すぎず狭過ぎない区画割となるよう敷地面積の最低限度を135平方メートルといたします。

B地区とC地区は、生活利便施設を中心とした土地利用を予定していることから、B地区では診療所や薬剤薬局などの医療系の施設整備を、C地区ではすでに運送業の事業所が存在していますが、その事業所の西側に周辺地域の方々にもご利用していただけるような日用雑貨品などを取り扱う店舗の整備を予定しています。また、A、B、C、3地区の共通のルールといたしまして、当該地区は用途地域が指定された市街化調整区域であり、さらに土地利用が既に図られてきた経緯があるため、壁面位置の制限につきましては、民法の規定を基本といたしまして、最低限必要となる0.5メートル以上とし、建築物の高さは15メートル以下とします。

道路に面する垣または柵の構造につきましては、生垣または透視可能なフェンスなどとなります。

44 ページをご覧ください。こちらが、建築物の具体的な制限内容となります。

先ほどと同様、左側の表が建築制限の概要の表となります。また、議案書の第3号7ページに、同様のA3縦の資料を添付していますので、そちらをご覧くださいながらお聞きください。

表の真ん中に、こちらオレンジ色で着色された列が大学南1丁目地区のA地区、B地区、C地区を示しています。

当該地区の用途地域で定められている建築物の制限を基本としながら、地区計画で制限を

定め、当該地区の目標に沿ったまちづくりを実現させたいと考えています。

議案書3号の7ページの表のオレンジ色に着色された列が、先ほどと同様、丸印が建築可能、黒三角印が条件付き、バツ印が建築不可となることを示しています。また、先ほど同様、表の下段には、建蔽率や容積率などの建築形態制限や敷地の最低面積などを記しています。

具体的な建築物の制限につきましては、説明資料の右側にまとめている公衆浴場のみの建築を制限するというごさいます。

45ページをご覧ください。議案第2号と3号の都市計画の手続の状況です。

原案の縦覧を第1号議案と同様令和6年10月28日から行いました。

縦覧者数は7名でした。原案に対する意見書の提出はありませんでした。

次に都市計画の縦覧ですが、こちらにつきましては令和7年3月12日から行いました。縦覧者数は1名で、案に対する意見書の提出はありませんでした。

最後になります。46ページです。今後のスケジュールについてです。こちらが、これまでの経緯と今後の予定の概要となります。

議案第2号及び3号とも、この後、新潟県知事への協議などを経まして、5月上旬を現在目標としてごさいますが、都市計画の決定告示を行いたいと考えています。

以上で、議案2号、3号の説明を終わります。ご審議の程よろしく願ひいたします。

(岡崎会長)

ありがとうございました。

ここで第1号から第3号までまとめて議論するのですが、その後、議案第4号がありまして、第4号を終わったところで区切りがいいので10分程度休憩をとろうと思ひいますので、よろしく願ひいたします。

それでは、議案1号から3号までについてご意見、ご質問などがありましたら願ひいたします。挙手をお願いします。

(高橋委員)

議案に異議はごさいません。1点だけ関連でお聞かせいただきたいと思ひいます。第1号の区域区分の変更、矢代田地区の逆線の関係です。

地形的に見ますと、丘陵が隣接されていて、土砂災害が起きないのかなと図面を見ながら見ていました。市街化区域から外すということは非常にベストなことだと思ひいますので、都計法で線引きが終わって二十数年くらいだったと思ひいますのでけれども、広島で土砂災害が二度に渡って起きて、相当な数の方々が土砂に埋まってお亡くなりになっています。

あの当時、原因を見ていましたら、山裾、それから谷筋までどんどん埋め立てて開発工事が進んで、埋め立てたところが集中豪雨で全部土石流になって下に流れて、この前の熱海みたいに多くの方が亡くなったということで記憶しています。

新潟はこういうことはないのかなと思って私も少し興味があったので見ていたのですが、新潟にはないのかなと。

新潟県内で見れば、第三紀層の地滑りが上中越を中心に起きている。でも新潟市はないよねとなるのですが、丘陵だけは新潟市も結構見るとあります。恐らくその広島の土砂災害が起きた時に、対策工事と言っても何億、何十億、何百億というお金をかけていたら、お金が尽きるわけですから、土砂災害防止法という法律を制定しようということで出来た訳ですが、恐らくこの地域も、この傾斜から見ますと、この周辺は多分イエローゾーンにかかっているのだと思います。

レッドゾーンは、新潟市には多分ないと思うのですが、イエローゾーンの場合、やはり建築規制ということが出てくるのですが、都計法と土砂災害法では多分所管が違いますが、関連というか、連携は取られているのかなと。

今回は逆線引きで外されるのでいいのですが、都市計画区域の中にある市街化区域の市街化は進めようとしている。でも片方では、土砂災害は命にかかわる重大事ですので、これは外さなければというのはいくら出てくると思うのですが、その辺の連携というのは取られているのでしょうか。そこだけをお尋ねしたいと思います。

(岡崎会長)

では、事務局からお願いします。

(事務局)

ご質問ありがとうございます。

この度、矢代田地区は市街化調整区域に編入されますが、いずれにしても、そのような場所で新たな土地利用を図る場合、開発行為の手続きなどが必要となり、都市計画法上の手続が必要になります。

その際、今、委員から発言がありましたイエローゾーンとか、レッドゾーンにつきましては、その用途に応じて、許可が出せない制限がかかっていますので、そのようなところで新たな土砂災害に巻き込まれるようなことがないよう、都市計画法の面でも関わっていると考えています。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。では、他にどうぞ。

(馬場委員)

委員の馬場と申します。よろしくお願いします。非常に丁寧な、分かりやすい説明をありがとうございました。

フレーム協議とか個別調整などが進んでいるということで、個別の案件で何が悪いとか悪いということではないのですが、少し質問させていただければと思います。

今、新潟市が目指している政策の拠り所は、新潟市総合計画 2030 の中にあると思うのですが、その中で「田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる日本海拠点都市」、まさにそこにすべてが入っているのかなと、すごくいいフレーズだと思って見させてもらっていたのですが、その中で区域区分の変更見直しがあると。

どうしても農地であったり、田んぼ、畑というものが、時代が変わっていくと移り変わっていくものだと思うのですが、その中で、現在、言われている人口減であったり、空き家の問題であったり、食料の問題であったり、恐らく新潟市というのはそこをクリアしていく都市であるべきなのかなと感じる中で、区域区分を見直す地区数が結構あるというところで、向かっている部分との違和感を感じる部分が少しあったので、市としてどういう形で整合性をもたせるのか、何かそういう施策があるようであれば聞かせていただければと思います。

(岡崎会長)

では、事務局からお願いします。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

新潟市の市街化区域に対する政策的な考え方についてのご質問なのかなと思っております。

この度、民間事業者からの提案を受けて、地区の選定ですとか、開発内容を精査してきたわけですが、やはり一番焦点を当てましたのが、公共交通の利用率が悪い、あるいは利用したくても出来ないというところで、市としても、バス交通の維持に関する投資などを行っているところです。

そのような状況を踏まえ、元々鉄道駅に近い地区、バス交通が充実している地区での住宅

開発は必要なものと考え、選定の一つの視点とさせていただきました。

一方、ご指摘のありました田んぼを宅地にするということで、農業の自立とか、そういうものに反するような考えにもなろうかと思えますけれども、こちらも農業の効率化ですとか、そういうところにも市全体として取り組んでいますので、この度の開発による農業環境に与える影響が少なくなるよう関係者と確認しながら、市街化編入に向けた作業を進めてきたところ です。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。

(馬場委員)

ありがとうございました。

恐らく農業施策の件とか、空き家の既存ストックの件とか、そういう面も都市計画の中では必要になってくる事項だと思いますので、そういう面を今後検討していただければと感じました。ありがとうございました。

(岡崎会長)

では、お願いします。

(平山委員)

参考資料の 24 ページの大学南 1 丁目地区ですけれども、開発テーマが記載されていますよね。とてもいいことだなと思うのですけれども、地区計画の中に何か具体的なことは入っていないのですけれども、どういう経緯で、せっかくのテーマがあるので、何かその辺のご検討とかされたのかどうなのか、お聞きしたいのですけれども。

(岡崎会長)

では、事務局からお願いします。

(事務局)

記載のとおり、持続可能で効率的な再生可能エネルギーのマネジメントを行うということを当該地区のテーマにしています。

現在、提案者が中心となりまして、関係者との調整を行い、どのような形になるかという

ところはあるですが、再生可能エネルギーを活用したまちづくりというものを進めていくというお話を聞いています。具体的にはまだ形になっておらず、現在、調整中でございます。

そういう中で、地区計画においてまだ設定されていない部分もありますが、これから我々とも調整を進めながら、開発テーマの実現に向けた取り組みというものを着実に進めていきたいと考えています。

(平山委員)

ありがとうございました。

(岡崎会長)

例えばみたいな例示は出ていますか。あまりにも抽象的なので。

(事務局)

具体には、調整中であるため、結果としてどうなるかは分かりませんが、東北電力さんとお話を進めている中で、バーチャルパワープラントというものがあるそうです。

それは、各家屋で太陽光発電設備や蓄電池を設置し、エネルギーのマネジメントを行うというようなことを予定していると聞いていますが、本当に実現できるかというところも含めて関係者と調整を進めているということです。

(岡崎会長)

ありがとうございました。では、ほかにご質問などがありましたらお願いします。

(鈴木委員)

食料農業大学の鈴木です。ご説明ありがとうございました。

資料の23ページ目ですけれども、鳥屋野潟南部地区の件ですが、22ヘクタールの農地を宅地にするところで、およその収量にすると8トンくらいの米の生産能力があると思いますが、今、米不足の問題もあって、生産量の減少に関しては農政部局などのやり取りの中で何か減少に対しての対応というところで何か調整などがあれば教えていただきたいと思います。

それから、ここは何と言っても前回の交流拡大エリアの話もそうでしたが、交通渋滞の問題はとても懸念されますので、思い切ったことをしなければなかなかバスの利用は増えないだろうなということは感じているのですが、この長潟周辺地区交通対策連絡協議会で具体的な対策の検討などをもしされていれば、今の状況で事業としてここで情報提供をいただけれ

ばありがたいと思います。よろしくお願いします。

(岡崎会長)

では、2点、お願いします。

(事務局)

まず1点目の農地が市街化されることによる、いわゆる農地としては減収になるという問題でございますけれども、おっしゃるとおり、農地は減少することになります。一方、農業施策の中で、今、なかなか次の担い手が見つからないということで、別の担い手の方々に色々とお声掛けをしたり、一生懸命、農業部署のほうでも、休耕田も活用しながら、新しい担い手を集める取組みを進めています。

当該地区におきましても、その方々の農地がなくなってしまうということで、その方々は代替地を求めているというところなんです。そういう中で、JAさんですとかの協力も仰ぎながら、別の代替地を探している状況です。

(事務局)

2つ目の鳥屋野潟南部地区におけます交通対策です。

長潟周辺地区交通対策連絡協議会におきましては、現状の渋滞状況から将来の渋滞予測を行い、どの交差点が弱いんですとか、そういうハード的な検討し、道路拡幅などを市に提案がなされたところです。

ソフト対策につきましては、その都度、関係者で意見交換を行っています。

なお、主体者がそれぞれあることから、確定まではできていませんが、市のイメージとしては、それぞれイベントの時に店舗同士で協力し合って駐車場を融通しあうとか、そのような協力体制がとればいいなと考えており、今後も協議を継続していきたいと思っていますところなんです。

(鈴木委員)

ありがとうございます。

イベント時には専用バスレーンを設けるとか、何か思い切ったことをやらないと、恐らく駐車場の調整とかということだけではなかなか解決できないほど、結構な渋滞になると思いますので、そういう思い切ったところ、要望みたいないところ、ここで発言していいかどうか分かりませんが感じました。ありがとうございました。

(岡崎会長)

ほかにいかがでしょうか。では、私から少し伺いたいと思います。

一つ目は、だいたい前の見直しのときにも伺ったのですけれども、昨今、インフラ施設の老朽化が問題になっている中で、開発が進めば維持管理の対象となるインフラ施設が増加するわけですが、その将来的なコストと今回の開発での例えば税の増収のバランスはどのようにお考えを立てているか伺いたいと思います。それが1点です。

もう一つは、よく郊外開発で中心市街地の衰退などのバランスをどうするのかということが話題になるのですが、それだけでなく、最近言われているのは、郊外の商業地の衰退が始まっているので、商業施設が今回の線引きで更に増加しますので、例えば他の近隣商業地との競合とか、調整は何かなされているのかを確認させていただきたいのが2点目です。

最後、3点目なのですが、都市計画決定手続きでの意見書はなかったということですが、住民説明会などは開催しているのか、地元説明の状況も補足で説明していただければと思います。3点お願いいたします。

(事務局)

ご質問ありがとうございます。

1点目ですけれども、市街化調整区域の農地が市街化区域の宅地となりますと、新潟市としましては、固定資産税が増収するということになるかと思います。

一方、新たな道路ですとか、下水道が整備されることにより、維持管理費が今までより必要となるため、そのバランス的なことなのかなとは考えています。

新潟市としましては、そのような要因もあるかと思いますが、先ほどの説明の繰り返しになりますが、公共交通の利便性を向上させたいということが第一目標にあります。そのようなエリアで市民ニーズに応えた宅地造成、あるいは子育て世代の宅地を確保することで、市外に転出してしまうような方々の居住地を確保したいという思いがあり、今回の取組につながっているところです。

今、ご指摘いただいた事項については、今後どのような形で収支以外の経済効果みたいなものを加味しながら検討していけるか、トライしていければなと思っています。

2点目ですが、郊外の商業施設も今元気でないところがあるのではないかとこのところですが、鳥屋野潟南部地区の商業施設などにつきましては、ご存知のとおり、ビッグスワンや野球場とですとか、広域集客施設とセットで考えているところです。特にイベント時に来評者が必ず訪れることが他の地区と異なる特色だと考えています。長潟第一地区で開発が予定

されている様々な集客施設は、特色のあるもので、今までの対象者と異なる圏域の方々を広域から集めたいというところで取り組んでいますので、より一層、公共交通にしろ、道路にしろ、皆さまが来訪しやすい状況を整えてお待ちしたいと考えています。また、それらの効果が都心部にも波及できるような取り組みも進めていきます。

最後に地元説明の状況ですが、市街化区域への編入を進めるにあたり、地区の方々から提案をお受けするという形をとらせていただきました。

そのため、新潟市直接の説明会は実施していませんが、提案者による周辺住民も含めた説明を行ってきましたし、これからもしていただけるようお願いしたいと思っています。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございました。ほかにご質問はよろしいでしょうか。

事務局にお尋ねしたいのですけれども、議案1から3号をまとめて答申を伺っても大丈夫ですか。一つずつ確認しなくてよろしいですか。

(事務局)

はい。大丈夫です。

(岡崎会長)

では、議案第1号から第3号について、原案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

では、そのとおりにさせていただきます。ありがとうございました。

続きまして、議案第4号の説明をお願いします。この議案第4号が終わったら休憩にさせていただきます。

(事務局)

建築行政課でございます。よろしくお願いいたします。

では、議案第4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、建蔽率及び各部分の高さの指定について説明をいたします。資料は、インデックスの議案第4号です。

はじめに、建築形態制限の指定についてですが、用途地域の指定のない区域内の容積率、

建蔽率などの建築形態制限は建築基準法に基づき、都市計画審議会の議を経て特定行政庁である新潟市が定めることとなっています。

今回、この建築形態制限を指定する区域は、議案第1号にございました区域区分の変更に
より市街化区域から市街化調整区域に変更する区域です。用途地域の指定から外れる区域
になります。

それでは、地図にてご確認をいただきます。

今回指定しますのは、議案第1号の地区番号3、秋葉区矢代田地区で、矢代田駅から南に
約700メートルに位置しています。こちらは、区域の拡大図になります。黄色と赤色の線に
囲まれましたピンク色の部分、面積は約1ヘクタールで、現在は山林や畑となっています。

次に、新潟市の市街化調整区域の形態制限の指定状況です。

スクリーンに示すとおり、旧市町村単位で指定をしています。その中で、今回の編入区域
周辺の市街化調整区域は旧小須戸町に該当しまして、上記以外の旧市町村としまして容積率
が200パーセント、建蔽率70パーセント、道路斜線制限1.5、隣地斜線制限2.5となってい
ます。よって、今回の編入区域についても、これと同じ数値で指定をいたします。

なお、指定の施行日につきましては、関連する都市計画の変更の日付に合わせる予定です。

ここで道路斜線制限の1.5と隣地斜線制限の2.5について、補足で説明をいたします。

まず、斜線制限といいますのは、道路や隣地の通風や採光の確保を目的に定められていま
す。その上で、道路斜線制限については、左の図のとおり、全面道路の反対側の道路境界線
から勾配1対1.5の割合で引いた斜線の中に建物をおさめる規定のことです。

また、隣地斜線制限については、右の図のとおり、敷地の隣地境界線におきまして、31メ
ートルの高さから勾配が1対2.5の斜線の中に建物をおさめる規定のことです。いずれも建
物をおさめるべき勾配の数値を定めています。

以上で、議案第4号の説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

(岡崎会長)

ありがとうございました。では、議案第4号について、ご質問、ご意見がありましたらお
願いいたします。よろしいでしょうか。

では、議案第4号については、原案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

ありがとうございます。では、そのようにさせていただきます。

では、ここで、今 14 時 54 分、15 時 5 分スタートでよろしいですか。

では、15 時 5 分スタートで休憩とさせていただきます。

……（休 憩）……

（岡崎会長）

それでは、再開させていただきます。

議案第 5 号につきまして、事務局からご説明をお願いします。

（事務局）

秋葉区建設課の今井です。よろしくお願いします。

説明は、お手元の議案第 5 号関連資料とそれをスクリーンに映し出す形で、そちらをご覧いただきながら、そして必要に応じて議案書のページ数をご紹介させていただきたいと思えます。

本日ご審議いただく議案第 5 号は、地区計画の変更です。

本議案は、都市計画法に基づく都市計画の提案を受けて、その提案を踏まえた都市計画の変更でございます。議案の内容に入ります前に、議案に関連する都市計画制度の説明を若干させていただきます。

地区計画制度につきましては、先ほどご審議いただいた議案第 3 号で制度概要などを都市計画課からの説明がありましたので、割愛させていただきます。

続いて、関連する手続きとしまして、関連資料 1 ページになりますけれども、都市計画提案制度の説明をさせていただきます。議案書でも 12 ページに掲載していますが、こちらのスクリーンとお手元の関連資料の 2 ページをご覧ください。

都市計画の提案制度は、平成 14 年の都市計画法の改正により設けられた制度です。提案制度は、住民などの自主的なまちづくりの推進や民間などによる都市再生の推進を図るため、土地所有者、まちづくり N P O、民間事業者などが一定条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画の提案ができるという制度です。また、提案するためには、要件があります。関連資料の 3 ページです。

一つ目の要件は、提案する範囲の面積が 0.5 ヘクタール以上の一体的な区域であること。

二つ目が、都市計画マスタープランなどの都市計画の基本方針に適合するものであること。

三つ目が、提案する区域内において土地所有者などの人数及び地積で 3 分の 2 以上の同意があることの三つでございます。

続きまして、都市計画提案制度の流れを4ページでご説明いたします。

市に都市計画提案に関する事前の相談を行っていただき、提案に必要な要件や提案内容について確認や助言を行います。その後、市に都市計画の提案がなされると、市は遅滞なく計画提案を踏まえた都市計画の決定、または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定、または変更の必要があると判断したときは、その案を作成しなければなりません。

そこで、市が都市計画の決定や変更の必要があると判断し、都市計画案を作成した場合は、向かって左側の流れ、赤く着色した部分、こちらになりまして、都市計画決定の手続きを行ってまいります。

今回ご審議いただく議案第5号及び第6号は、どちらも提案を踏まえて、市として都市計画の変更を行う必要があると判断し、手続きを進めている案件になります。

それでは、議案の内容について説明をいたします。

資料の5ページ、議案第5号、新潟市都市計画地区計画の変更（新潟市決定）ということで、こちらの枠に書かれてございます地区計画の名称は「山谷北・善道地区地区計画」でございます。

位置は、新潟市秋葉区新津字山谷北、同区善道字湯端の各一部、面積は約14.8ヘクタールでございます。山谷北・善道地区の位置関係については、議案書では5ページとなりますけれども、このスクリーンのほう、次のページをご覧ください。

山谷北・善道地区は、北側が国道460号に隣接し、また国道403号やJR新津駅にも近接するなど、交通の利便性が高い地域でございます。

山谷北・善道地区の都市計画の決定状況をご説明いたします。

スライドは、次になりますけれども、赤の実線で囲まれた区域が地区計画の区域でございます。

山谷北・善道地区は、平成12年に市街化区域に指定され、その後、同じく平成12年に地区計画が定められました。地区の目標としては、周辺の住宅地と調和をとりつつ、利便性の高い交通状況を活かして、商業系を主体とする市街地形成を図ることとしています。

地区計画の中で地区の区域をA、Bの二つに区分しており、地区の北側をA地区、南側をB地区としています。A地区の用途地域は近隣商業地域、建蔽率は80パーセント、容積率は200パーセントに指定されています。B地区の用途地域は第二種住居地域、建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントに指定されています。

この度、この山谷北・善道地区地区計画のうち、三つの項目について変更したいとの提案がありました。提案者は、地区内の地権者の一人で、地区内に立地する調剤薬局を経営して

いる方です。

提案内容の説明の前に、提案の要件である同意状況のご説明を次のページでご説明いたします。

提案者から提案表を受理した時点で、権利者 34 名のうち 26 名から同意を得ており、同意率は 76.5 パーセントです。また、地積の同意率は 84.0 パーセントであり、いずれも提案の要件である 3 分の 2 以上の同意率を満たしています。また、提案書の提出後にはなりますが、追加で 3 名の同意を確認しており、現在は合計で 29 名の同意を確認しています。

なお、同意書をいただいていない 5 名につきましては、市からも都市計画案の概要を送付し、縦覧のご案内を行うなどの対応を行いましたが、反対の意向を示している方はいらっしゃらない状況です。

次に、提案の内容と理由をご説明いたします。関連資料の 9 ページです。

提案内容の一つ目は、建築物の用途の制限の変更です。

現行の地区計画では、地区内に建築できないものとして（４）ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これに類するものが規定されています。

地区計画を決定した当初から地区に隣接して住宅地が形成されていたため、住環境に配慮し、音が出るようなスポーツ施設の建築を制限したいとの趣旨から規制をかけていたものです。

提案では、この項目のうち、水泳場及びフィットネスクラブの建築が可能となるよう、制限を変更したいという内容です。

提案の理由は、次の関連資料 10 ページになります。

提案書は、地区内に立地する調剤薬局を経営している方ですが、地区の一部を「新津メディカルタウン山谷北」と位置づけ、医療施設や産科施設などを誘致し、医療系の土地利用を進めています。今後、これらの医療施設などと連携したスポーツ施設を併設することで、メディカルフィットネスの考え方を導入し、メディカルタウンとしての機能を強化したいというものです。

提案内容の二つ目は、次のページになります。建築物などの高さの制限の変更です。

現行の計画では、地盤高を前面道路の中心より 0.5 メートル以上高くしてはならないと規定されています。提案では、この数値を 1.5 メートルに変更したいという内容です。関連して、三つ目の項目として、その他の項目の垣または柵の高さ制限を廃止するというものです。

提案の理由について、次のページになります。

地区計画の区域内は、順次、民間の開発事業が進み、土地の造成が行われてきました。しかし、現行の盛土の高さ制限では、区域内に降る雨を排水するための排水勾配が十分に確保

できず、大雨の際は地区内に浸水被害が発生している状況になっています。この状況を改善するため、周辺の住環境との調和を配慮しつつ、排水の勾配が確保できる高さまで盛土ができるよう地盤面の高さを変更したいというものです。

また、垣または柵の高さについても、前面道路が高さの基準となりますので、地盤高の変更に伴い、垣または柵の高さも変更する必要があります。現地には、すでに開発事業によりフェンスなどが整備されており、今後はさらなる整備の予定がないことから、高さの制限を廃止しても地区計画の土地利用の目標に影響はないとしています。

以上の提案内容について、関連資料の次のページになりますが、市の対応としましては、提案があった施設は地区計画を決定した当初に懸念していたような騒音などによる周辺環境の悪化をもたらす施設ではなく、また地区計画の土地利用の方針と合致し、区域内の既存施設と連携した調和の取れた健全な市街地の形成を図ることにつながると考えられること、また広く地域社会の健康づくりにも寄与する計画であると考えられることから、都市計画を変更する必要があると判断し、提案内容を都市計画の変更案に反映することといたしました。

なお、提案内容の変更と併せて、現況の土地利用や住所表示などを考慮し、次の3項目についても変更案に加えることとします。

一つ目は、位置の表記についてです。平成12年に決定した地区計画のため、位置の表記が新津市となっています。現在は、市町村合併や政令指定都市移行に伴い住所表示が変更されていますので、表記の変更を行うものです。

二つ目は、地区計画の目標及び方針についてです。現在は、地区の一部を新津メディカルタウン山谷北という位置づけでの土地利用がなされていることを踏まえ、医療などの業務系の土地利用を進めることを明記することといたします。

三つ目は、建築物などに関する事項についてです。建築物の用途を確認する際は、建築基準法に照らし合わせてその用途を判断する必要があるため、建築基準法の条項を引用する表現に変更することといたします。

以上の内容を整理しまして、新旧対照表を、議案書では7ページと8ページ、こちらの関連資料は次の14ページから21ページという形で説明をさせていただきます。

1点目は、位置についてです。新津市と表示されている部分を、新潟市秋葉区と改めます。

2点目は、地区計画の目標です。商業系だけでなく、医療などの業務系の土地利用を誘導することを追記します。

なお、土地利用の方針及び建築物などの整備の方針も、同様に医療などの業務系を明記いたします。

3点目は、建築物の用途の制限についてです。提案がありました水泳場及びフィットネス

クラブの建築については、現行の（４）ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これに類するもののうち、その他これに類するものに含まれるため、この表示、この部分を削除いたします。

また、建築基準法を引用する表現に改めるため、現行の計画で（１）に記載がある施設を（１）に、（３）を（５）の表現に改めます。

また、（５）及び（６）を（４）に改めます。Ｂ地区も同様です。

４点目は、建築物などの高さの制限についてです。こちらは、地盤面の高さを前面道路の路面の中心より０.５メートル以上高くしてはならないという内容を、１.５メートル以上に変更します。この変更に合わせて、その他の項目の垣または柵の高さ制限を削除します。変更箇所は、以上になります。

次に、変更案に関する都市計画の手続についてご説明いたします。

新潟市都市計画などの案の作成手続に関する条例に基づきまして、原案の縦覧を令和６年１１月６日から１１月２０日までの２週間、さらに都市計画法第１７条に基づき、都市計画案を令和６年１２月４日から１２月１８日までの２週間、公衆の縦覧に供したところ、縦覧者はそれぞれ０名と１名であり、いずれの縦覧も意見書の提出はありませんでした。

そして、本日の審議会でご審議いただいた後、新潟市地区計画などの区域内における建築物の制限に関する条例、いわゆる建築条例の変更と同時に変更する必要がありますので、今後、条例変更の手続きを行い、６月下旬の決定、告示を予定しています。

以上をもちまして、議案第５号、山谷北・善道地区地区計画の変更について説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

（岡崎会長）

ありがとうございました。では、この件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

（信太委員：餘久保代理）

ご説明ありがとうございます。１点、確認です。

説明資料の１８ページに、建築物の用途の制限の新旧対応表がついています。この中で、（新）のほうに建築基準法別表第二の（い）（に）（ほ）というのがあるのですがけれども、これらというのは、具体的にどういうことが書いてあるのかというのが分からないので、教えていただきたいと思います。

これを質問した理由というのは、（新）のほうに例えば（５）で麻雀屋、パチンコ屋、射的

場を除くというような記載があるのですが、地域ではこういうものを除外したいと思ってこういう書き方をしているのか、あるいは入れたいと思ってこういう書き方をしているのかというところが、ここの別表の中身が分からないと何とも判断し難いなというところがあったのでお聞きしているところであります。以上です。

(岡崎会長)

では、事務局からお願いします。

(事務局)

秋葉区建設課の馬場と申します。

資料の別表については、法律の細かい表になっていますので、今回の説明資料には添付はしていません。

例えば今ご質問にあった(新)の(5)、制限したいものとして麻雀屋、パチンコ屋、射的場を除くというのが目立つ形になっています。もともと(旧)のほうで表現がありました(3)馬券・車券など発売所、こちらが新津市時代の開発が始まる前に制限したいということで加えていた項目なのですけれども、これを今の建築基準法に照らし合わせると、この別表第二(ほ)の第2号に含まれてくるということで、表現が難しいのですけれども、馬券・車券など発売所を制限するためには、(ほ)の2号を制限する必要があるというところで、且つもともと麻雀屋、パチンコ屋、射的場というのは制限がなかったものですから、今回制限を変えるわけではなく表現を変えるだけの変更なので、もともと制限のかかっていなかった麻雀屋、パチンコ屋、射的場を除くという表現になっています。

ここは難しいのですけれども、あくまで今の制限の内容を変えずに建築基準法を引用すると、こういう表現になるという形でご理解いただければと思っています。

(信太委員：餘久保代理)

説明ありがとうございます。

つまり、麻雀屋、パチンコ屋、射的場というのは、もともと制限を加えていないので、今後も制限を加えないという表現を法に照らして記載するとこのようになるということでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。

(信太委員：餘久保代理)

承知しました。ありがとうございます。

(岡崎会長)

ほかにいかがでしょうか。

私も先ほどのものと同じなのですけれども、地元説明の状況を補足でご説明いただければと思います。

(事務局)

まず、提案者が提案書を提出する前に地元の自治会とコミュニティ協議会に対し、説明会を実施しています。

実際、地区の中で商業系の土地利用がなされているということで、土地をお持ちの方が市外や県外の方もおりまして、説明会を開催してもなかなか参加することが難しいという方が多かったことから、出席者はほぼ自治会の方のみという状況でした。

そのため、市でも説明会の開催を検討したのですが、遠方からなかなか来る事が難しいという方がいらっしゃるという状況でしたので、郵送で説明資料を加えて案内したというところ です。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございます。ほかにご質問などはありませんでしょうか。

(河本委員)

変更の提案内容で、水泳場及びフィットネスクラブを除くということになっているのですが、資料の5ページが分かりやすいと思います。備考のところに医療施設や産科施設と連携したメディカルフィットネスというところの後段に居住する子どもたちのスポーツを楽しむ場、高齢者の健康増進のための運動施設、そして区域内にスポーツの練習場が立地できるよう、用途の制限を変更するとあります。

そう考えると、水泳場とフィットネスクラブは建築できるようになるのですが、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場は依然として建築できないということになりますが、この違いはどの様に整理されたのか、基準などがあるのでしょうか。

(岡崎会長)

ありがとうございます。事務局からお願いします。

(事務局)

まず、提案内容については、今後の土地利用の目的として水泳場、フィットネスクラブということで提案がございました。

ただ、フィットネスクラブは、建築基準法では規定のない建築物であり、使い方によっては、先ほどの別表の何に該当するかという非常に判断が難しい施設になっています。

そのため、今回の提案では、水泳場、フィットネスクラブという表現をしているのですが、市の変更案としては、地区計画を決定した際に排除した騒音が発生するようなスポーツ施設、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場というものは引き続き制限をかけた上で、その他については制限を外すということで判断を致しました。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。

(河本委員)

はい。ただ、昨今、時代が少し変化してきていまして、バッティングやゴルフなどはバーチャルで出来るものもできております。その辺で騒音というのは屋内であれば全く問題ないということですので、そういうこともこれからは勘案していかなければいけないのではないかと思いますので、聞いてみました。以上です。

(岡崎会長)

いかがですか。

(事務局)

先ほどとお話は似ているのですが、最近普及しているバーチャルによるものについては、建築基準法でゴルフ練習場にあたるのか、もしくは屋内のフィットネスクラブのようなものにあたるのか、使い方によって最近の建築物の用途が複雑化しているので、あくまで従来からあるような屋外でやる施設を制限したいということでこういう表現になっております。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

(青木委員：石塚代理)

今の部分での質問です。その他これらに類するものを外されたということですが、今後の運用で注意された方が良くと思う事は、その他これに類するものは、なかなか用途が確定していない部分を広く含めているので、本来この地区に適さないとしているボーリング場、バッティング練習場は、地区計画を運用していく中で十分留意してほしいと思います。

フィットネスクラブは、ほとんどが会員制という形になると思うので、近隣地域の方々が主に利用されるということで具体化しているのかなと思っています。

その辺は、そのとおりということでよろしいでしょうか。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。

今回の提案者側からは、土地利用を進める上で、周辺地域が高齢化していく中で健康な地域づくりを進めるためのフィットネスクラブであったり、また小学生や子どもたちも通えるような水泳場というところを建設したいという提案を受け、緩和させていただく形で考えております。

(岡崎会長)

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

ないようでしたら、議案第5号は原案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

ありがとうございます。では、そのようにさせていただきます。

続きまして、第6号の説明を事務局からお願いします。

(事務局)

続きまして、議案第 6 号、舟戸地区地区計画の変更です。こちらも先ほどと同様、議案第 6 号の関連資料を中心に説明をさせていただきますが、山谷北・善道地区と同じく都市計画法に基づく都市計画の提案を受けて、その提案を踏まえた都市計画の変更です。

スクリーンにも映し出しています。関連資料の 2 ページをご覧ください。

地区計画の名称は、「舟戸地区地区計画」です。位置は、新潟市秋葉区矢代田地内、面積は約 15.9 ヘクタールです。舟戸地区の位置関係について、議案書では 6 ページですが、関連資料の 3 ページをご覧ください。

舟戸地区は、J R 矢代田駅に近接した地区であり、北西側が国道 403 号に隣接するなど、交通の利便性が高い地域です。

舟戸地区の都市計画の決定状況をご説明します。次のページをご覧ください。

赤の実線で囲まれた区域が地区計画の区域です。舟戸地区は、平成 12 年に市街化区域に指定され、その後、平成 16 年に地区計画が定められました。その後、3 回の変更を経て、地区の区域を A 地区、B 1 地区、B 2 地区、C 地区の四つの区域に区分し、現在の決定内容になっています。

各区分の都市計画の決定状況についてですが、A 地区、B 1 地区、B 2 地区は、用途地域が第一種住居地域、C 地区は準工業地域に指定され、それぞれの地区ともに建蔽率は 60 パーセント、容積率は 200 パーセントに指定されています。また、各区分の土地利用の方針については、A 地区及び B 1 地区は低層住宅地の形成を基本とし、B 2 地区は、低層住宅とサービス業務施設とが共存する地区の形成を図ります。C 地区は、サービス業務施設の立地を主体とした土地利用の促進を図ることとしています。

A 地区及び C 地区は、この土地利用の方針に沿った土地利用が進んでおり、住宅地が概成されている状況です。一方、B 1 地区及び B 2 地区については、区域内に保育園や特別養護老人ホームが立地するほか、土地利用が進んでいませんでした。

しかし、今年度に入り、地区内の B 1 地区及び B 2 地区のうち約 5.4 ヘクタールの区域で個人施行による土地区画整備事業が令和 6 年 7 月に事業認可を受け、次のページ、現在のこの図のような計画で宅地造成工事が順次進んでいます。

この度、土地区画整備事業の区域内の地権者の一人から、舟戸地区地区計画の三つの項目について変更したいとの提案がありました。

提案者は、当該地区の土地利用を着実に進めたいとの考えから、事業者との間で舟戸地区の土地利用の方針や将来のまちづくりについて改めて協議し、当該地区の住宅需要に沿った地区計画の内容に変更したいとのものです。

提案内容の説明の前に、提案の要件である同意状況についてご説明します。

次のページをご覧ください。提案者から提案書を受理した時点で、権利者 254 名のうち 187 名から同意を得ており、同意率は 73.6 パーセントです。また、地積の同意率は 87.0 パーセントであり、いずれも提案の要件である 3 分の 2 以上の同意率を満たしています。

また、提案書の提出後に追加で 6 名の同意を確認しており、現在は合計で 193 名の同意を確認しています。

なお、同意書を提出されていない方もいますが、同意書に押印することに抵抗があるなどの理由で、提案の内容に対して反対しているという方はいないとのことでした。

また、都市計画の手續において、市からも都市計画案の概要を送付し、縦覧の案内を行うなどの対応を改めて行いましたが、反対の意向を示している方はいませんでした。

次に、提案内容と理由をご説明します。7 ページです。

提案内容の一つ目は、地区の区分の変更です。地区内で事業が進んでいる土地区画整理事業の土地利用計画と整合するよう、B 1 地区及び B 2 地区の区分を変更するという内容です。

具体的には、次のページになりますが、スクリーンに示すとおり、B 2 地区のうち約 1.1 ヘクタールについて住宅地の造成を進めている区域を B 1 地区に変更するものです。

提案の理由は、現在事業が進んでいる土地区画整理事業の土地利用計画と整合するよう地区の区分を変更することで、地区計画の目標や土地利用の方針に沿ったまちづくりを着実に進めるためとしています。

次に、11 ページ、提案内容の二つ目、建築物などの高さの制限の変更です。

こちらは、先ほど山谷北・善道地区と同じく、B 2 地区において雨水排水を処理するために必要な排水勾配を確保するため、地盤面の高さ制限を 1.5 メートル以下とするものです。

提案内容の三つ目、次のページとなります。壁面の位置の制限の変更です。

これは、当該地域の宅地需要に対応した制限内容とすることで、B 1 地区の土地利用を着実に進めたいというものであり、道路境界線と隣地境界線からの位置をそれぞれ 0.5 メートル緩和したいというものです。

なお、隣地境界線からの位置については、民法で 0.5 メートル以上離さなければならないと規定されているため、地区計画での制限は不要としています。

以上の提案内容について、市としましては、提案の内容を地区計画の目標や土地利用の方針と整合が図られていること、また未利用となっている区域の土地利用を着実に進める必要があると考えられることから、都市計画を変更する必要があると判断し、提案内容を都市計画の変更案に反映することといたしました。

変更内容を整理し、新旧対照表で説明をいたします。

新旧対照表の 13 ページ、地区計画の目標や土地利用の方針について変更する項目はありま

せん。

次に、14 ページ、新旧対照表②で三つの項目について変更します。

1 点目は、地区の区分の面積についてです。B 2 地区のうち約 1.1 ヘクタールを B 1 地区に変更するため、B 1 地区の面積を約 5.4 ヘクタールに、B 2 地区の面積を約 3.1 ヘクタールに変更します。

2 点目は、建築物の高さの制限についてです。B 2 地区の建築物の地盤面の高さ制限について、0.5 メートル以下から 1.5 メートル以下に変更します。

3 点目は、壁面の位置の制限についてです。B 1 地区の壁面の位置について、道路境界線から 1.5 メートル以上離さなければならないという制限を 1.0 メートル以上離さなければならないに変更します。また、隣地境界線の 1.0 メートル以上離さなければならないという項目を削除します。

そして、新旧対照表の③、こちらは変更する項目はありません。変更箇所は、以上になります。

次のページ、次にこの変更案に関する都市計画の手続についてご説明します。

原案の縦覧を令和 7 年 2 月 4 日から 2 月 18 日までの 2 週間、さらに都市計画法第 17 条に基づき都市計画案を令和 7 年 3 月 4 日から 3 月 18 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供したところ、縦覧者はともに 2 名ずつでして、いずれの縦覧においても意見書の提出はありませんでした。

そして本日、審議会でご審議いただいた後、先ほどの議案と同じく条例変更の手続きを行い、6 月下旬の決定告示を予定しています。

以上をもちまして、議案第 6 号、舟戸地区地区計画の変更について説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(岡崎会長)

では、この件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

私からすみません。先ほどと同じで恐縮ですが、地元説明の状況を補足説明お願いいたします。

(事務局)

先ほどと同じく、提案書を提出する時点で提案者が地権者に対して説明を行っております。また、今回の地区について、A 地区、C 地区については今回変更する項目はなく、B 1、B 2 地区について変更する項目があるという状況になっています。

B 1 地区については、土地区画整理事業が進んでいるということもあって、同意率は 100 パーセントになっています。

A 地区、C 地区については、変更はない中で皆さんに対して説明会を開催する必要があるのかどうかを地元自治会に相談したところ、変更がないのであれば説明会ではなく資料の送付で対応してほしいとの回答を得ましたので、説明会は開催せず、資料送付と説明資料の送付で対応しました。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

よろしければ、議案第 6 号は原案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

ありがとうございます。では、そのようにさせていただきます。

最後になります、議案第 7 号の説明を事務局からお願いいたします。

(事務局)

保健衛生部保健衛生総務課長の真田と申します。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、お手元に議案書、それと右上に議案第 7 号関連資料と記載されております A 4 横の資料はございますでしょうか。

議案書には沢山の資料が綴られていますが、概要の A 4 横の関連資料にまとめましたので、こちらで説明させていただきたいと思います。なお、スクリーンのパワーポイントと同じものですので、見やすい方をご覧くださいと思います。

それでは、議案第 7 号、新潟都市計画火葬場の決定（案）（新潟市決定）4 号新潟市巻斎場について説明いたします。2 ページをご覧ください。

まず、都市計画火葬場についてです。

建築基準法第 51 条では、都市計画区域内においては、火葬場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ新築や増築をしてはならないということになっています。

現在、新潟市は全域が都市計画区域ですので、火葬場の新築、増築するためには、都市計画で敷地を決定する必要があります。

3 ページをご覧ください。

巻斎場は、合併前の旧巻町と旧岩室村で設置した火葬場ですが、供用開始以降すでに 56 年以上が経過しており、これまで大規模改修は行われておらず、現在では火葬炉、施設ともに老朽化が進んでいます。火葬の需要は、今後 20 年ほど増加していく見込みであり、現在の施設のままだはその対応が困難な状況であります。

そのため、庁内の公共施設部会において検討した結果、現在の敷地内に建替え整備を行う方針が決まりました。しかし、昭和 43 年当時、巻斎場が建設された旧岩室村和納は、都市計画区域外だったため、火葬場としては土地計画決定がされていませんでした。合併後、市内全域が都市計画区域内となったため、これから施設の建替えを行うにあたり、敷地の都市計画決定が必要となります。

4 ページをご覧ください。今回ご審議いただく議案の概要です。新潟都市計画では、4 番目の火葬場の決定になります。

位置については、北側に巻地区、南側に岩室地区の市街地があり、そのちょうど中間地点にあります。

巻斎場の住所は、西蒲区和納ですが、敷地は旧岩室村と旧巻町の境界線上に位置しています。敷地面積は、約 5,800 平方メートル、建て替え整備による敷地面積の変更はありません。現在の斎場は 5 基の火葬炉を使用していますが、新しい斎場では火葬時間が短縮される最新の火葬炉を 3 基設置する予定です。それにより、一日最大 8 件の火葬が可能となり、将来の火葬需要に対応可能となります。

5 ページをご覧ください。都市の将来像における位置づけについてです。

新潟市都市計画マスタープランでは、市街地と田園・自然の多様な魅力が人とつなぐ多核連携都市新潟を謳っており、地域の市民生活の基盤を支えるために、地域の中で暮らしに必要なサービス機能が充実している必要があるとしています。

公共施設については、環境に配慮し、バリアフリー化やユニバーサルデザインの視点を取り入れた施設を整備することや、将来に渡ってその機能と安全性を維持していくことが必要です。

当該施設は、市民生活に必要な都市の骨組みを形づくる必要不可欠な公共施設ですが、老朽化によりその機能の維持が困難な状況となるため、設備の改善が求められています。

6 ページをご覧ください。位置、区域、規模の妥当性についてです。

巻斎場は、市街化調整区域にあります。敷地は古川原工業団地の一角にあり、一番近い下和納自治会の住宅地からは 200 メートルほど離れた位置にあります。また、西蒲区の各地域からは車で 20 分程度で到達できる位置にあり、交通の利便性は高い場所です。

西蒲区のうち、旧中ノ口村を除く旧巻町、旧西川町、旧岩室村、旧潟東村の 4 町村の火葬

場として住民から広く認知され、利用されてきました。

新潟市の火葬については、現在、阿賀北葬斎場を含む6か所の火葬場で行われています。火葬数は青山斎場が全体の約60パーセントを占め、その他の5斎場が8から6パーセントとなっています。市内の地域から斎場までの距離や人口分布、各斎場の火葬能力などにより市内にバランスよく配置されている状態です。

今後の火葬ピーク期を見据えまして、新しい巻斎場では最新の火葬炉を3基導入することから、一日8件の火葬に対応可能となります。以上から、巻斎場の位置、区域、規模については、妥当と考えています。

7ページをご覧ください。これまでの経緯と今後のスケジュールです。

巻斎場の整備については長年検討してきましたが、令和4年3月に基本構想を策定してから本格的に市内の公共施設部会で検討し、令和5年1月に敷地内建て替えによる整備を行う方針が決まりました。

その後、整備の計画について西蒲区自治協議会や地元自治会、工業団地内の近隣企業へ説明を行ってきました。

令和6年3月に基本設計を作成し、その内容で西蒲区自治協議会において意見聴取を行い、整備計画について了承をいただきました。

火葬場の都市計画決定については、素案の縦覧や広域調整によって隣接自治体でどのような火葬場施設を建設するのか具体的な説明資料が必要であったため、基本設計を作成してから県と調整に入ったため、審議会への議案がこのタイミングになりました。

素案の縦覧は意見なしであったことから、公聴会は中止となりました。その後、広域調整、県への事前協議、市役所内関係機関との協議に関しましても意見なし。1月の案の縦覧も意見はありませんでした。本日の審議会を経て、順調にいけば4月下旬に決定公告となる予定です。

なお、令和6年1月1日の能登半島地震の影響により新潟市の公共工事は一旦凍結となり、実施設計や工事は1年先送りになってしまう予定でしたけれども、建築部内での検討により、巻斎場は当初の予定どおり進めさせていただくことになり、ちょうど先週末に実施設計が出来上がったところです。

都市計画決定をいただければ、来年度、令和7年度の秋頃に建設工事が着工となる予定です。

それでは、8ページをご覧ください。新斎場整備の概要を簡単に説明いたします。

現在の斎場は、図のとおり敷地の南西側に建てられます。新しい施設は、現在の駐車場と庭園部分、敷地の北側に建設する予定です。

敷地内での建て替えを行うにあたり、建設工事中も火葬の休止はできないため、現斎場は営業を続けながら平行して工事を行います。

工事車両は敷地内にすべて収納いたしますが、お見送りの方の車両やマイクロバスは、近隣の空き地を臨時駐車場として借用して対応する予定です。

建設工事は、令和7年度の秋から令和8年度末までの1年半の計画で、令和9年度の前半に新斎場の供用を開始する計画としています。

平面図をご覧のとおり、バリアフリー化、ユニバーサルデザインに対応した施設にするとともに、お見送りや待合の動線はご遺族や故人のプライバシーに配慮し、儀式空間の個別化を図ります。完成イメージは、右の図のとおりです。

環境や景観への配慮もあり、また維持管理や修繕の費用を低減させるため、将来変化に柔軟に対応できる長寿命化建築を計画に取り入れています。

説明は、以上となります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

(岡崎会長)

ありがとうございました。それでは、この件についてご質問、ご意見がありましたお願いします。

(樋口委員)

新潟工科大学の樋口と申します。ご説明どうもありがとうございました。

非常に魅力的な計画ではあるのですが、質問と意見といいますか、お願いしたいと思います。

令和5年の1月に建替えがこの場所で決定したと今ご説明がありました。その後、県とのやり取りの後のこの段階で都市計画審議会ということですが、そもそも、冒頭の説明がありましたが、建築基準法第51条の都市計画で決定されていなければ新築または増築してはならないという事を理解していた中で、なぜ、令和5年1月にこの場所で建替えを決定した時点で都計審に諮るという判断が検討されなかったのか。その部分、もう少し教えていただいてよろしいでしょうか。

(事務局)

都計審においては、敷地を決定するという形になりますが、では、その敷地に何をどのように建てるのかという部分がないと、敷地だけ決定するといっても決定しようがないと考え、まず基本設計を進め、どのようなものを建てるかということを皆さまに提示できるような状

態にしてからということで、今の時期になったということです。

(樋口委員)

建築基準法 51 条のただし書きの省略も可能ですが、このただし書きの産廃施設の建設などについては、何も計画ができてからそれをやるのではなくて、計画段階でいいかどうかというのを都計審の場で判断し、OKが出てから設計に入るわけです。決して決まっているものということではないはずです。

基本的にここでなぜ都市計画で決定するかというと、卸売市場にしても火葬場にしてもと畜場にしてもごみ処理場にしても、迷惑施設ですので、その施設については、やはり単独ではなくて、都市計画的な位置づけをきちんと確認した上でこの行為に入っていくという手続き論だと思います。

今回の計画がダメだというわけではないですが、そもそも都市計画区域外だったものが合併後に追認するような手続きもあったでしょうし、今回のように斎場を建て替えるというのであれば、不都合があるということは分かっていたわけですので、後追いでいくのではなく、これから人口減少が進展していくなかで、色々なことがややもすると苦しいのかもしれないけれども、ぜひ前もって見直しをする必要があったのではないかなと思いました。

併せてですけれども、今、6 か所の斎場があるということですが、この巻斎場と同じように、都決を打っていない斎場が他にもあるのでしょうか。そこを教えてください。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

その他、1 か所ございまして、新津の火葬場が都決をしております。

(樋口委員)

分かりました。今、運用されていますので、そこに大きな問題はないと思いますので、手続き論、後先なのですけれども、できるだけ市民の皆様に分かりやすい方法で、この都市計画審議会の委員の皆さまにもご理解いただけるような方法をご検討いただければなと思いました。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございました。

実質的にはきちんと対応いただいていると思いますけれども、ともすると都市計画審議会の形骸化ということにもなりかねませんので、都計審としましては、例えば都決にかけなくとも意見照会だけとか、報告するとか、いろいろやり方はあるかと思いますので、何らかのご検討を今後はいただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、議案第7号につきまして、議案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

ありがとうございます。では、そのようにさせていただきたいと思います。

以上で、議案はすべて終了しましたので、事務局にお返ししたいと思います。

長時間ありがとうございました。

(事務局)

岡崎会長、議事の進行ありがとうございました。

最後に、事務局より連絡事項がございます。

次回の都市計画審議会は、5月下旬ころを予定してございます。

正式な開催案内につきましては、後日ご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

駐車券を受付にお預けの委員の皆様は、無料処理をした駐車券を受付に置いてございますので、お持ち帰りください。

これにて閉会いたします。本日はありがとうございました。