

■ 第 160 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 8 年 1 月 16 日（金）午後 1 時 30 分～

場所：新潟市役所本館 全員協議会室

（司 会）

お時間となりましたので、これより始めたいと思います。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。ただいまから第 160 回新潟市都市計画審議会を開会いたします。

私は、本日の進行役を務めます、都市計画課課長補佐の加藤と申します。どうぞよろしくお願いたします。

はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。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。一つ、本日の次第。一つ、第 160 回新潟市都市計画審議会委員名簿と配席図。なお、配席図につきましては、欠席者の関係で変更となっておりますことをご了承いただきたいと思います。一つ、議案の関連資料。一つ、意見照会の別冊資料。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。併せて、事前にお渡しさせていただきました議案書もご用意ください。

また、本審議会は公開とし、議事録作成のため、録音させていただきます。

はじめに、辞任された委員、新たに就任した委員のご紹介と、あわせて関係行政機関の委員のうち、代理でご出席の方を紹介いたします。はじめに、北陸地方整備局企画部長信太啓貴様が辞任され、新たに加藤智博委員が就任されました。本日は、加藤委員の代理としまして、北陸地方整備局企画部広域計画課長櫻井様からご出席いただいております。

（加藤委員 代理：櫻井）

櫻井です。よろしくお願いたします。

（司 会）

次に、北陸地方整備局港湾空港部長佐々木規雄様が辞任され、新たに福元正武委員が就任されました。本日は、福元委員の代理とし、北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課課長補佐南様からご出席いただいております。

（福元委員 代理：南）

南です。よろしくお願いたします。

（司 会）

次に、新潟市議会議員の佐藤正人様が辞任され、新たに新潟市議会議員内山航委員が就任

されました。

次に、報告になります。新潟市都市計画審議会委員でおられます志田常住委員ですが、さきにお亡くなりになりました。ご逝去の報に接し、心よりお悔やみ申し上げます。

次に、本日ご欠席の委員です。坂口委員及び急遽内山航議員が、所用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 名の委員がご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、幹事として新潟市からの出席者を紹介いたします。鈴木都市政策部長。

(都市政策部長)

鈴木です。どうぞよろしく申し上げます。

(司 会)

以上でございます。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。どうぞよろしくをお願いいたします。

最初に報道機関より撮影の許可を求められておりますが、許可するということがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

では撮影は許可いたします。

続いて、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鈴木孝男委員と小野照子委員を指名させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日、議案二つと意見照会一つありますが、まず、議案第 1 号新潟都市計画公園の変更について、事務局からご説明お願いいたします。

(事務局)

秋葉区建設課でございます。本日はどうぞよろしくをお願いいたします。

それでは議案第 1 号新潟都市計画公園（花と遺跡のふるさと公園）の変更について、配付した資料とスクリーンを使いましてご説明いたします。なお、配付した資料ですが、1 ページに 2 枚の資料を掲載し、両面で印刷してあります。各資料の右下にはページ番号を入れてありますので、よろしく願いいたします。

それでは、資料の1枚目、下の段にある2ページをご覧ください。議案第1号新潟都市計画公園の変更（新潟市決定）ということで、本議案は、都市計画公園の一部区域の拡張と除外を行う都市計画の変更でございます。表に記載してあるとおり、公園の種別は総合公園、公園名は「花と遺跡のふるさと公園」、所在位置は新潟市秋葉区古津地内で、面積は約43ヘクタールの公園でございます。

続いて、裏面の3ページをご覧ください。都市計画の体系図になります。今回、変更するところは赤い点線で囲まれている都市計画の三本柱プラス1のうち、真ん中の赤枠、都市施設の中の都市公園の区域変更になります。この体系図の中に記載はございませんが、都市公園の位置づけとしましては、自然的環境の中で休息、観賞、散歩、遊戯、運動などのレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等に用いることを目的としております。

それでは、変更の内容についてご説明いたします。4ページをご覧ください。現在の花と遺跡のふるさと公園の概要についてご説明いたします。はじめに、位置関係についてです。秋葉区の南側には緑色の点線で囲んだ新津丘陵がございます。花と遺跡のふるさと公園は、新津丘陵の西側、黄色の線で囲んだ箇所位置しております。JR古津駅の南側にあり、国道403号からもすぐにアクセスできる、市街地に近接した自然豊かな公園でございます。周辺にはさつき山公園や石油の里公園なども点在しております。

続いて5ページをご覧ください。花と遺跡のふるさと公園の全体が写っている航空写真になります。公園の面積は約43ヘクタールでございます。平成7年8月に都市計画決定され、平成8年3月に供用開始し、現在に至っております。公園内には市の施設である新津美術館や古津八幡山遺跡、弥生の丘展示館もありますし、県の施設である新潟県立植物園や新潟県埋蔵文化財センターもあります。また民間が管理運営する新津フラワーランドもあり、多種多様な施設が設置されておまして、令和5年に県が実施した観光を入込客数の調査では、新潟県立植物園が年間約34万人、新津美術館が5万2,000人、新津フラワーランドが約23万人となっており、大勢の方からご覧いただいております。またこうした施設の利用者のほかにも、公園の園路や、あと遊歩道の散策も人気がありまして、市内外を問わず、多くの方々から親しまれている公園となっております。

続いて6ページをご覧ください。こちらは新津丘陵の遊歩道里山歩きの散策マップでございます。図面の右側にある秋葉公園から図面の左側にある菩提寺山まで、その間にある公園や施設を結ぶように数多くの遊歩道が整備されております。図面の中ほど、黄色で囲んだ箇所が花と遺跡のふるさと公園の区域になりますが、関連する散策コースとしまして、ピンク色の線、花と遺跡コースという散策コースがございます。このコースは、本公園を起点に周辺の公園や施設を結ぶ延長約7.5キロメートルのコースとなっており、本公園が広域的なレ

クリエイションの拠点となっております。ご覧のように新津丘陵にはこうしたコースがいくつかあり、それぞれがつながって、多くの方々から里山歩きを楽しんでいただいております。

続いて7ページをご覧ください。次に、花と遺跡のふるさと公園の区域図面を使いまして、計画変更の概要についてご説明いたします。まず、図面の右側になりますが、公園の東側に隣接する、赤色の区域を約0.24ヘクタール拡張しまして、次に、図面の左側北西部の一部になりますが、青色の区域を約0.24ヘクタール除外する都市計画の変更でございます。

8ページをご覧ください。はじめに拡張する区域について、拡大した図面でご説明いたします。拡張する区域は、本公園の東側に隣接する赤色で着色した箇所になります。平成7年8月の都市計画決定時には、公園用地として取得できませんでしたが、その後、土地の所有者が変わりまして、平成17年に改めて取得した新潟市管理の市有地になります。拡張する目的としましては、公園としての公共空間を適正に管理させていただくとともに、遊歩道などの利便性向上による回遊性を高めるため、現区域の黄色の線を赤線のように、ちょうど道路に沿って拡張するものでございます。

続いて9ページをご覧ください。拡張区域における各種計画での位置づけについてご説明いたします。本市では、合併前の新津市時代から、新津丘陵に点在する公園や観光スポットを結ぶように遊歩道や市道などを整備してまいりました。この方針は、本市の各種計画にも位置づけられておりまして、まず新潟市都市計画基本方針では、公園、散策路、道路空間などの公共空間や水辺空間など、地域において潤いを感じることのできる空間を創出するとともに、それらのネットワークにより回遊性を高めるとし、新津丘陵を文化、学術、観光の拠点に位置づけ、遺跡や石油、文化遺産、植物園などの共用施設や遊歩道を活用し、里山としての拠点性を高めるとしております。

また、本市の公園緑地関連計画である新潟市みどりの基本計画でも、水と緑のネットワークの形成を推進することとしておりますし、資料には記載はしておりませんが、秋葉区としても区ビジョンまちづくり計画の中で、愛着と誇りを持てる里山文化の創造と人と自然が調和した美しい景観を保全することとしております。これらの方針に基づき、秋葉区では、花と遺跡のふるさと公園の区域変更について検討を進めてまいりました。

10ページをご覧ください。今ほど、ご説明した方針を踏まえまして、改めて拡張区域の変更内容をご説明いたします。公園東側の区域約0.24ヘクタールを新たに拡張し、公園としての公共空間を適正に管理させていただくとともに、遊歩道などの利便性を向上させて、回遊性を高めることで広域的なレクリエーションの拠点として、都市公園機能の維持と充実を図りたいと考えております。資料の右側が拡張区域の写真ですが、現在は遊歩道や公園の利用者が休憩で利用いただけるよう、平らに整備しておりますが、今後は利用状況などを調査し

まして、必要に応じてベンチ等の休憩施設の設置を検討したいと考えております。

続いて、11 ページをご覧ください。次に、除外する区域についてご説明いたします。除外する区域は公園の北西部に位置しまして、青色で着色した区域になります。公園の区域は図面の右下のエリアになりますが、そのエリアには、新津美術館や弥生の丘展示館、新津フラワーランドがありまして、多くの方が来園されておりますが、一方で黒い線で表記している新潟市道が公園エリアをちょうど分断するように走っており、除外区域にある休憩施設は、機能を十分に発揮できていない状況がございます。

12 ページをご覧ください。除外区域の概要についてご説明いたします。除外する区域には、平成9年に設置した休憩施設がございます。これは本公園が平成10年に開催された全国都市緑化フェアの会場となっております。イベントの期間中数十万人の来場者に対応するために、建てられた施設でございます。

しかしながら、イベントが終了した後、休憩施設の利用者が減少したため、新津美術館の来場者の託児所や区内のレンタサイクルの拠点などで利活用を図ってきましたが、新潟市道で分断されていることもあり、いずれも利用が少なく、この10年ほどは施設自体の老朽化も進んだことから、現在は全く利用されていない状況となっております。そうした中、令和3年頃から、民間事業者からレストランなどの事業を行うため、当該施設及び土地を購入したいとの相談が来るようになったことから、公園区域からの除外と未利用資産の売却等について検討を進めてまいりました。

続いて、13 ページをご覧ください。このような未利用資産に関する対応方針を確認したところ、本市では人口減少や厳しい財政状況などを踏まえた新潟市財産経営推進計画を策定しておりますので、今回のような未利用となっている公共施設等の跡地については、原則売却すること。そして今回の休憩施設のような未利用資産についても売却し、市の財産、歳入を増やす方策を検討することとしておりますので、今回の計画変更とも合致するものと考えております。

14 ページをご覧ください。当該区域を除外した場合の代替となる休憩施設についてご説明いたします。資料の右側の写真ですが、本公園の中には、利用者の動線や景観がよいところに、あずまややベンチなど屋外休憩施設を整備しております。

また資料の左側の写真になりますが、平成24年に設置された入館無料の施設、弥生の丘展示館の館内と、屋根はかかっていますが屋外にも休憩していただけるスペースをご用意しておりますので、休憩施設の代替機能は十分に確保されている状況となっております。

続いて15 ページをご覧ください。改めて除外区域の計画変更内容になりますが、この区域は今後も公園としての利活用が見込めないこと、また休憩施設の代替機能が十分に確保され

ていること、そして本市の財産経営推進計画の方針を踏まえると、当該区域につきましては、公園用地としてではなく、民間用地として有効活用していただくことが最適と判断し、当該区域の約 0.24 ヘクタールを公園区域から除外しまして、今ある都市公園の持続的かつ効率的な維持管理を図っていきたいと考えております。

16 ページをご覧ください。今回の計画変更の内容について、新旧対照表で整理したものでございます。公園の名称や種別には変更がなく、面積で区域を拡張及びの除外した結果、表の下の記載にありますように公園の面積は 75 平方メートルほど増加となりますが、都市計画上の面積表記は小数点処理の関係から約 43.0 ヘクタールとなり面積表記についても変更はございません。当課としても、現在の計画と同等の面積規模が維持されるほか、総合公園としての機能も損なわないことから、計画変更は適正なものと考えております。

続いて 17 ページをご覧ください。最後にこの変更案による都市計画の手続きについてご説明いたします。令和 6 年 12 月 9 日より関係機関との協議、調整を始めまして、都市計画の素案につきましては、令和 7 年 9 月 22 日から 2 週間縦覧を行いました。結果、縦覧者は 1 名でしたが、意見書の提出はございませんでした。

また、都市計画案につきましては、令和 7 年 11 月 21 日から 2 週間縦覧を行い、こちらも縦覧者は 1 名で、意見書の提出はございませんでした。なお、資料に記載はしていませんが、昨年の春から秋にかけては、地元への事前説明にしまして、隣接地権者への説明、地元自治会、地元コミュニティ協議会にそれぞれ説明を行いました。地域の皆様からは、地域の活性化につながる計画変更ということで、拡張区域及び除外区域のどちらのエリアについても賛同を頂いておりまして、ぜひ進めてほしいとお声も頂いたところでございます。

そして、本日の審議会でご審議いただいた後、県知事との協議を経まして、2 月中旬頃の都市計画決定を予定しております。なお、除外区域につきましては、都市計画決定後に、一般競争入札を経て売却する予定でございます。当該区域は市街化調整区域となりますので、購入者は開発等の審査や手続きが必要となりますが、コンビニエンスストアなど地域にお住まいの方が利用される店舗や、車で通行される方が利用する沿道サービスの施設であれば、許可が出せるものと考えております。

以上で、議案第 1 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。ではこの件につきまして、ご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。

(高橋委員)

一点だけ確認させてください。

今回は除外と拡張と両方ありますけれども、除外の関係は西側のほうですね。おそらくフラワーランドの上のほうは急傾斜地の対策工事が終わって、だからこういう施設ができているのだらうと思いますが、この川手側が昔、少しうろ覚えですが、土石流か地滑りか、あるいは単なる土砂崩壊か定かではありませんが、土砂が流出して、信越本線のほうまで流れ出たということがあったように記憶しています。

ここもやはり土質、それとこの形状、このコンターラインを見ると、すごく急傾斜地が連続していますので、今年に入って地震が各地で起きていますが、少しの揺れで崩れるようなところは、特に今度は拡張部分ですね。問題なのはおそらく、写真を見た限りでは、のり尻がどうなっているのかとか、私も行ったことないので分かりませんが、だからと言って、東側のほうは対策工事をどこにも打った形跡がないので、大丈夫かなという安全性の問題で、確認させてください。

土砂災害防止法が制定されて、そんなに時間が経っていませんが、こういうような同種の問題とか、地形の問題とか、過去に災害があったようなところは、ほとんどいろいろなところで土砂災害防止法のゾーニングで網かけてあります。ですから、この東側の今回、拡張するところがあるところが、その土砂災害防止法の網がかかかってなければ、別にそんなに気にすることはないよと、崩れても真下で止まると。あと道路の切り方も、遊歩道の切り方もで、できるだけのり尻に近づかなければ生き埋めで命を落とすということはないのでしょうけれども、いずれにしても土砂災害防止法の網の関係は確認されているのかなと。その辺、もし確認されていたらお願いします。

(岡崎会長)

事務局からお願いします。

(事務局)

ありがとうございます。秋葉区のこういう多分、委員がおっしゃっているのはこの図面だと思いますが、この図面、レッドゾーンとか、イエローゾーンとかという急傾斜地の図面があるかと思うのですけれども、ここの拡張区域については入っていません。ちなみに除外する区域のほうも一応、入っていないということで確認は取っております。

(岡崎会長)

他にご質問、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、特に反対のご意見もないようですので、議案第1号につきましては、原案のとおり答申してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

では、原案のとおり答申とさせていただきます。

続きまして、議案第2号について、事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

まちづくり推進課長の高島でございます。

それでは、議案第2号新潟都市計画都市再生特別地区の変更【新潟駅万代口東地区】につきましてご説明いたします。この度、新潟駅連続立体交差事業の整備に伴い、仮設ホームとして利用してきた線路跡地など、現在低未利用地となっている東日本旅客鉄道株式会社、以降、「JR東日本」と称しますが、所有する民有地におきまして開発計画があり、それに伴い、容積率等の緩和に係る都市計画の変更について、JR東日本より都市計画提案がございました。本市では、本提案が都市の再生に貢献し、本市の目指す姿に沿う計画であると判断したことから、容積率の緩和が可能な都市再生特別地区を指定する都市計画の変更を行うことといたしました。

それでは、順に説明させていただきます。スクリーン、もしくはお手元の議案第2号関連資料をご覧ください。まず、本日の議案の前提となる都市再生特別措置法に基づく本市における都市再生緊急整備地域の指定と都市再生特別地区の都市計画決定について説明し、その後、このたびの開発計画について説明いたします。

はじめに、都市再生緊急整備地域の指定について説明いたします。2ページをご覧ください。都市再生緊急整備地域とは、都市再生の拠点として都市開発事業等を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域を指します。令和7年7月現在、全国で計55の地域が指定されており、本市では新潟都心地域として153ヘクタールの区域を国より指定されております。

それでは、3ページをご覧ください。図の赤線で囲まれた範囲が新潟都心地域として都市再生緊急整備地域に指定されている区域であり、新潟駅周辺地区、万代地区、万代島地区、古町地区の4地区から構成されております。なお、こちらの区域では、地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の高い事業、つまり本市が目指す姿を実現するような事業に対し、建築物に関する規制緩和の活用が可能となっております。

続いて4ページをご覧ください。都市再生特別地区は都市再生緊急整備地域内において、本市の各計画に即し、都市再生効果の高い事業に対し、都市開発事業等を迅速に実現するため、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず、自由度の高い計画を定める制度であり、都市開発事業者から都市計画の提案ができる制度となっております。これにより、都市の再

生に貢献する高度な土地利用が促進されることとなります。具体的には左下、赤の点線で囲まれております、3番、計画事項にありますように、既存の用途地域における容積率制限などを緩和することができるようになります。

続いて5ページをご覧ください。当事業が、本市の各種計画において、都市再生緊急整備地域内でどのような貢献をするのか、ご説明いたします。はじめに左上、新潟市総合計画2030においては、都心部の戦略的な再開発促進などが挙げられております。その右隣、新潟都市計画マスタープラン、こちらではこの地区の位置づけとしまして、高度な都市機能の集積促進や、回遊性の向上と居心地のよいウォークアブルな空間づくりといった都市機能の充実などを挙げております。さらに右隣、こちら青色の枠ですが、新潟市立地適正化計画では、陸の玄関口としての新潟駅周辺の機能強化として、商業・医療・交流・業務などの都市機能の誘導やまちなか居住の推進などが挙げられております。最後に下の枠、都市再生緊急整備地域である、新潟都心地域の地域整備方針です。今ほど、説明した三つの計画を踏まえ、より具体的な内容となっておりますが、オフィスビルの整備や業務機能の強化、都心居住の強化・推進といったことや、にぎわいや歩きたくなる空間の創出、回遊性の強化、津波避難ビルや一時滞在施設の整備、低未利用地の有効活用の推進などが挙げられております。以上のことを踏まえ、以降、事業者からの開発計画における提案内容についてご説明をいたします。

6ページをご覧ください。新潟駅万代口東地区の開発計画内容についてご説明をいたします。説明する内容は(1)計画概要と(2)都市再生への取組み・貢献についてです。

7ページをご覧ください。はじめに、(1)計画概要についてです。まず左の広域図をご覧ください。当計画地は緑色で示しており、にいがた2kmで掲げる拠点、新潟駅周辺地区に位置しております。容積率の緩和を主な目的とした本市の都市再生特別地区は、現在建築中の新潟駅南口西地区、こちらと旧新潟三越周辺の西堀通5番町地区の2地区が指定されており、今回と同様の都市計画手続きを経て、指定されたものとなっております。

次に右の図をご覧ください。当計画地は新潟駅の万代広場の東側であり、緑色の枠で囲われた部分となっております。新潟駅連続立体交差事業に伴う線路廃止及び東側連絡通路の解体により更地となった低未利用地で計画されております。計画地に隣接する商業地域である北側は容積率600パーセントになっていますが、計画地を含む南側につきましては、同じく商業地域ではありますが、容積率400パーセントに指定されております。事業者はJR東日本であり、区域の面積は0.5ヘクタールです。

それでは、8ページをご覧ください。こちらは新潟駅周辺の整備事業及び近隣開発状況、そしてこのたびの計画地の現況写真となっております。右下、緑の枠で囲われました②番と③番が当計画地内を撮影した写真で、現在は万代広場整備の工事ヤードとして利用されてお

ります。

次に9ページをご覧ください。建築計画概要についてです。左側の上段平面配置図と下段イメージパースをあわせてご覧ください。整備内容は、配置図左側より、万代広場に面するオフィス棟、真ん中の平面の駐車場を挟んで右側に賃貸住宅棟を計画しております。建物2棟の延べ床面積の合計が約2万2,000平方メートル、容積率は約440パーセントの計画となっております。オフィス棟は14階建てで、主に高機能オフィスと都市機能誘導施設として商業、交流、医療施設を計画しております。駐車場は平面で約60台を確保しており、当計画施設の利用者やその他どなたでもご利用することができます。賃貸住宅棟につきましては、10階建てで1K及び1LDKの間取りで約100戸を計画しており、当計画のオフィス棟や近隣で働く単身者を主な居住対象としております。

それでは10ページをご覧ください。次に断面イメージにより施設計画を説明いたします。左側オフィス棟は、1階に都市機能誘導施設として商業施設を計画しており、2階は空調機器等のバックヤードのため一般の方は入れませんが、3階にも1階同様、商業施設に加え、交流施設と医療施設を整備する計画としており、新潟駅周辺地区のにぎわい創出に寄与する内容となっております。さらに4階から14階までは高機能オフィスが整備され、新たな企業の進出に資するもので、新潟駅周辺地区の活性化や拠点性の向上が期待されます。またオフィス棟3階におきまして、新潟駅ペデストリアンデッキとの接続を計画しており、回遊性、利便性の向上に資するものとして、にぎわいの創出にもつながってまいります。なお接続に関しましては、都市計画で重複利用区域を定めます。重複利用区域につきましては、また後ほどご説明いたします。平面の駐車場を挟んだ右側に10階建ての賃貸住宅棟が計画されております。

次に11ページをご覧ください。(2)本計画における都市再生への取組み・貢献についてご説明いたします。大きく分けて三つあり、都市機能の導入、都市基盤の拡充、防災機能への貢献と脱炭素化を計画し、都市再生へ貢献する計画としております。

次に12ページをご覧ください。はじめに1)都市機能の導入についてご説明いたします。

引き続き、13ページをご覧ください。まずは、高機能オフィスによるビジネス拠点の強化についてです。右上の図のように近年では、東大通沿いにオフィスを中心とし、一部商業施設など、民間事業者によるビルの建て替えが行われてきているところです。当計画の実施によりまして、本市におけるビジネスの拠点性のさらなる向上に寄与するものと期待ができます。また、新潟駅のペデストリアンデッキから直結する立地特性を生かし、本社や支店機能としても利用可能な計画とし、1フロア当たり約1,000平方メートルの高機能オフィスを計画しております。こちらは右下の図のように大小さまざまな企業ニーズに応じ、柔軟な区画

割りにも対応できるように計画しております。

続いて 14 ページをご覧ください。次は、都市機能誘導施設による複合用途の連携についてです。当計画では、商業、交流、医療の複合施設として計画されております。こちらはオフィス棟の 1 階及び 3 階の平面図です。緑枠で示された範囲が商業施設、3 階の茶色い枠が交流施設、青枠で示されているところが医療施設となっております。まずは商業施設についてご説明いたします。左側の 1 階の図をご覧ください。万代広場と商業施設が前面のピロティ空間を通して隣接していることで、周辺就業者や来街者によるにぎわい強化に寄与するものと考えております。また右側の図の 3 階では、万代広場を望むデッキ空間に公共的空間を整備し、植栽やテーブル、ベンチ等を配置することで、商業施設と一体利用できる空間ができ、さまざまな利用が可能となり、来街者やオフィス就業者の憩いとたまりの空間を創出しております。次は交流施設についてです。3 階の商業施設の一室と隣接する位置に各種イベントを開催可能な空間を設け、企業間の交流を促進するイベントや地域の魅力を発信するイベントの開催も計画しており、駅前地区におけるにぎわいの強化を図るとともに万代広場のほうへも波及につなげてまいります。三つ目は、医療施設です。オフィス就業者や来街者に向けて、駅前立地の利点を生かした効率的な受診環境の整備と、予防医療等により救急医療の負担低減に貢献いたします。

それでは 15 ページをご覧ください。都市機能の導入の最後は、交通便利性の高い都心エリアにおいて、オフィスビルと同一敷地内に賃貸住宅等を整備することで、職住近接によるまちなか居住の推進です。こちら 1 K または 1 LDK の複数の住戸タイプを約 100 戸整備し、市外、県外からの単身赴任者等が居住し、その後の移住定住につなげることを目的とし、本市及びまちなか居住の機会づくりを行うこととしております。

次に 16 ページをご覧ください。次は都市再生への取り組み・貢献について、二つ目、都市基盤の拡充についてです。

17 ページをご覧ください。都市基盤の拡充として、デッキ接続などにより、駅前地域の回遊性を向上させることを計画しております。左側のパースをご覧ください。こちらは東大通側よりオフィス棟を見たものとなっております。オフィス棟 3 階のデッキにおいて、パース右側の新潟駅のペデストリアンデッキと接続するとともに、パース左側にあります民間施設ガレソンとの連絡通路との接続を計画しております。これにより新潟駅からガレソンまで雨に濡れずに移動できることが可能になり、東大通方面への横方向の移動について利便性の向上が期待できます。あわせて 1 階から 3 階にかけて、エスカレーターとエレベーターを整備することで、バスから鉄道への乗り換えの利便性など、上下方向についても移動の円滑化や回遊性の向上が期待されます。

次に 18 ページをご覧ください。またデッキ接続のほか、敷地内で歩道状空を整備し、安全性及び利便性を向上させます。具体的には敷地境界線の一部において、建築物の壁面の位置を後退し、歩道状の空を整備することで快適な歩行空間を創出いたします。中央の図で左右に伸びたオレンジ色の線は新潟駅の広場整備の一環として整備される東側アクセス路という歩道、こちら新潟市道ですが、敷地の南側に位置しております。そのアクセス道路に面した敷地部分について、左下の図のとおり地上 5 メートルまでの高さの範囲において、外壁位置を敷地境界線から 0.5 メートル制限することによりまして、アクセス路の幅と合わせて 4 メートルの歩行空間を取ることができるようになります。また、ピンク色で示しました市道南 2-130 号線、こちらにつきましては、現状、右の写真のように歩道がありませんが、道路境界線より 3 メートル壁面の位置を後退させ、そのうちの 2 メートルを歩行空間、1 メートルを植栽として確保する計画としております。あわせて、東側アクセス路と南 2-130 号線を結ぶ通路上のスペースにつきましては、どなたでも通れる公開空を整備することで、快適な歩行空間のネットワークを確保することができます。

続きまして 19 ページをご覧ください。続いて、都市再生への取組み・貢献について、最後 3) 防災機能への貢献と脱炭素化についてです。

20 ページをご覧ください。当計画では、防災機能への貢献として、有事の際に、津波避難ビル及び帰宅困難者の一時滞在施設として建物の一部を開放できるよう、本市と協定を結ぶ予定としております。また、オフィス棟の 2 階に防災備蓄倉庫を設置し、約 100 人が最長 3 日間滞在することができるよう食料等を備蓄いたします。

21 ページをご覧ください。脱炭素化の取組みとしまして、建築物を環境性能で評価し、5 段階で格付けする手法である CASBE 新潟の A ランクを取得する計画としております。こちらは省エネ環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮だけではなく、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価したものです。また、敷地内や 3 階デッキ部分、屋上などに緑を効果的に配置することで、駅前空間に良好な環境の形成を目指してまいります。

次に 22 ページをご覧ください。以上の都市再生への取組み・貢献についての計画を実現するため、このたび提案された規制緩和を含む都市再生特別地区の都市計画の変更につきまして、今回の議案書の内容を説明させていただきます。

23 ページをご覧ください。こちらが本地区における制限緩和等都市計画提案の内容についてです。表では、現行の都市計画における建築制限等と緑の点線で囲んだ本件による変更内容を並列で記載しております。現行の規制を緩和している項目は赤色で囲まれております 3 番の容積率の最高限度と 9 番の重複利用区域となっています。3 番の容積率の最高限度につ

きましては、現状 400 パーセントを 500 パーセントに緩和。9 番の重複利用区域につきましては、道路内建築の制限緩和に係るものです。その他の項目につきましては、現行の制限に対し、新たに制限を付加するもの、または制限をさらに強化するものになっています。

続きまして、議案書の概要について説明をいたします。24 ページをご覧ください。都市計画案の区域についてです。事業区域は赤枠の約 0.5 ヘクタールの区域です。

25 ページをご覧ください。次に壁面の位置の制限についてです。18 ページでもご説明いたしましたが、壁面の位置の制限の内容となり、北側は 3 メートル、南側は 0.5 メートルの後退となっています。

26 ページをご覧ください。次に重複利用区域についてです。オフィス棟の 3 階デッキと新潟駅のペデストリアンデッキを接続するにあたり、接続部直下が建築基準法上の道路、こちら万代広場となっておりますが、として扱われており、通常、屋根などのついた接続デッキを建築することができないため、道路区域に建築することが可能となるよう、重複利用区域を設定し、制限を緩和するものです。なお、重複利用区域の位置につきましては、左下の平面図及び右の断面図にて赤枠で囲んだ駅ペデストリアンデッキとオフィス等との接続部の一部で、幅 6 メートル奥行き 2.5 メートルの平面範囲において、また地上からの高さ 5.8 メートルの地点を起点としまして、上空に 6.8 メートルの高さの範囲を建築または建設の限界といたしております。

次に 27 ページをご覧ください。都市計画の手続きについて、これまでの経緯及び今後のスケジュールです。本案件は、令和 7 年 5 月 23 日に事業者開催による周辺住民説明会を經まして 7 月 30 日付で本市へ都市計画提案書が提出されました。本市では、この提案内容による都市計画の変更について、その必要性、妥当性を判断するため、市内部の検討会及び審査会を開催いたしました。その際に事業者に対する助言なども行いながら事業内容が法令や、本市が目指す姿に沿ったものと判断したことから都市計画の手続きを開始いたしました。都市計画手続きを開始してから現在までに新潟県や国土交通省といった関係機関との協議、都市計画法第 17 条による都市計画の縦覧などを実施し、意見等はございませんでした。そして本日は、この都市計画案をご審議いただき、答申を頂いた後に、新潟県への意見照会及び国土交通大臣の同意を經て、都市計画決定の告示を行っていきたくと考えております。その後、事業者により、令和 8 年 5 月頃から本体工事に着手し、令和 10 年度中に建物の完成、その後のオープンを予定しております。

最後にまとめとしまして、本地区における都市計画の必要性、妥当性についてです。29 ページをご覧ください。今回の計画提案に係る事業は、新潟駅周辺という立地特性を生かしながら、ビジネス拠点を形成し、ペデストリアンデッキ等との接続、エスカレーターの設置及

び低層部の商業利用により、回遊性を向上し、にぎわいを強化するほか、歩行空間の確保や防災機能への貢献、環境面へも考慮した建築物の整備、職住近接の高い都心居住を強化推進し、低未利用地の有効活用を推進するなど、冒頭で説明させていただきました、地域整備方針や上位計画に合致し、本市都心部に貢献する事業計画となっております。

以上のことから、本市としましては当地区にふさわしい合理的かつ健全な高度利用を図るため、都市再生特別地区として都市計画決定の必要性、妥当性があるものと考えていることから議案書記載のように都市計画の変更を行いたいと考えております。

説明の方は以上となります。どうぞご審議のほうよろしくお願いたします。

(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、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

(倉茂委員)

市議会議員の倉茂と申します。

まず 24 ページの図ですが、赤の二点鎖線で囲ってある図には、道路中心線があります。そしてその下の 25 ページの図では、南 2-130 号線との道路境界線より 3 メートルとありますが、この南 2-130 号線というのは、市道ですか。

(事務局)

はい、市道です。

(倉茂委員)

そして、もう一度、24 ページですが、他の赤線は「ひっかい」と読むのですよね。ですけども、ここだけ道路中心線なのにかかわらず、どうしてこれが計画区域に入っているのでしょうか。

(事務局)

回答させていただきます。こちらの区域の道路際の部分の開発も可能とするよう、道路の部分も区域の範囲に含めさせていただいております。

(倉茂委員)

次です。25 ページのところですが、歩道の図があります。道路空間 6 メートルとありますが、これは道路中心線から考えると 3 メートル部分のところに車が乗っかっている図ですよね。それで、道路境界線からさらに 3 メートルとなりますと、この道路境界線より右の 3 メートル分というのは、新潟市の土地なのでしょうか。

(事務局)

いえ、こちらは J R 東日本の用地となっております。

(倉茂委員)

そうするとJR東日本の土地に、歩道の整備をするということになりますが、その費用はJRが負担するということによろしいでしょうか。

(事務局)

はい、歩道ではなくて歩行者空間という形で民間施設内に設けるということになります。

(倉茂委員)

それから、先ほどの話しですが、重複利用区域とありましたが、よく分からなかったのもう一度お願いしたいのですが、何と何が重複するのですか。

(事務局)

元々ある新潟駅のペDESTリアンデッキ、こちらと今回、作る3階デッキを簡単に言うとかっつけます。くっつけるときに構造物と構造物を単にくっつけるのではなくて、ある程度、ラップしてくっつけないと、どうしても構造上、難しいものですから、このラップする部分が幅員6メートル、奥行き2.5メートルでしたか、という形で今回、道路の敷地と建築する敷地が重複するよう設定させてもらうものというものです。

(倉茂委員)

単純に言うと重なるということですね。

(事務局)

そうです。

(倉茂委員)

分かりました。それから、最後になりますが、この事業者JRより都市計画提案があったということで、今このような議案が出てまいりました。市議会の常任委員会でこの事業の費用の見積の入った資料が提出されているのですが、今日ここに提出されない理由は何でしょうか。

(事務局)

このたびの都市計画決定の内容につきましては、容積率を緩和するというようなところでの都市再生特別地区というところになりますので、事業の金額というところについては、特に都市計画とは関係がないものと考えています。

(倉茂委員)

この事業の計画の費用見積の件ですけれども、市議会で提出されたのは、4年間で169億円です。そのうち国からの支援を想定とあるものの、補助金は税金から3年間で32億8,000万円となっております。したがって、この議案第2号が可決となれば、一企業の事業に税金が使われることになると思いますので、私、これ反対の表明をさせていただきます。以上

です。

(岡崎会長)

よろしいですかね。では、他にご質問ご意見ありましたらお願いします。

(田村委員)

新潟大学の田村です。私からは、防災の観点でご質問したいと思っております。

これだけの大きなものができると、人も多くなりますし、もっともつとここに平日昼間から滞在する人たちも多くなるということで、防災力的には一旦、落ちるようなことになるのかなと思いますので、それを補うようなものが必要なのかなと思います。それに対しては今、都市再生安全確保計画制度というのがあることはご存じかとも思いますが、都市再生緊急整備地域において、こういった計画を作ることができるとなっています。なので行政にとってのできる規定はどういうものなのかという理解は必要なのかなと思いますが、私的には政令市でもありますし、それからこの新潟駅は日本海側で一番大きな駅でもあります。それから（都市再生緊急整備地域が全国で）55 地域あると、先ほどもお話しあったかと思いますが、そのうちの 30 地域で計画ができておりますので、それ一覧が大阪駅だとか、京都駅だとか、川崎駅だとか、日本海側はありませんが、他の地域はありますので、作るべきではないかと思います。

その内容については、どういったものかという、それに関わる人たちで、まず協議会を作り、いわゆる工事だけではなくて、国や新潟市、それから都市開発事業者、鉄道事業者、大規模ビルの所有者等が担って協議会を作って、防災観点でのお話し合いが調整できるような場を設けることと、それからそれにとっての計画を作ることになります。もちろん、この資料を見せていただきましたら、一部は防災機能確保しようということで、いろいろ止水板を作ったり、それから備蓄庫を作ったりということはあるのですが、それ全体がこの都市再生安全確保計画の中でこういった都市整備においては、こういうものが必要ではないかというのも手引き化されておりますので、その中で考える必要があるのではないかと思います。そこを満たせば、今、検討されているものと、その計画を作ったから認められる予算やいろいろな制限緩和というところが、もうすでに満たされているのかもしれませんが、計画を作ることによって、そういった制限緩和が認められておりますので、それについては検討すべきではないかと思うところがございます。そのあたりの検討状況と、今後の見通し等について教えていただければと思います。長くなりましたが以上です。

(岡崎会長)

事務局からお願いします。

(事務局)

現在、新潟市のほうでは、地域防災計画という形である程度計画を作ってはいるところですが、個別具体のところに入ってくると、そこまで踏み込んだような内容でもないというところも承知はしております。ただいま、委員からもお話があったことも踏まえまして、我々からもこういったものができるというような契機もございますので、防災部局にも話をした上で、今後、協議していきたいなどは考えております。

(田村委員)

というよりも、地域防災計画というのは多分ご存じのとおり、全自治体にすでに整備されているものであり、今回は特別な場所を今から設けるので、それに対して帰宅困難者等の対応であったりというのは、もう逆に行政がその駅に行ってやろうと思っても直後はできませんので、それ自体はもう社会的な責任かとも思いますので、それ自体がやはり検討し、作成することに対して協議を始めるということは条件に付さないで、今の社会的要請に関して、これはなかなか難しいのではないかと思います。その辺り、事前に防災等々と協議ができていない、なおかつ、ステークホルダーであるJRであったり、ビルの所有者とそういう前提で話ができているというのは、かなり課題があるのではないかと思います。他の委員の方からもご意見をお聞きしたいところですが、やはりそれは少なくとも検討して、どこかが強く反対しているけれども、どうなのですかねと、ここで聞いていただいたら、委員の皆さんもそれはこうですねとか、そこはいいのではないですかというような審議する場がこの場だと思っておりますので、その辺り、もう少し検討がないと厳しいのかなという意見でございます。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございます。事務局からもう少し何かありますか。

(事務局)

ただいまの意見を参考としまして、今ないというのは事実ですので、今後に向けてそのような計画、この拠点の部分についての計画というものが今後、作っていくのか否かも含めて、防災部局のほうと協議してまいりたいと思います。

(田村委員)

では、反対と言うしかないです。私はその前提条件がついてないのであれば、反対と表明させていただかざるを得ないのかなと思っております。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございます。ちなみにその防災計画は、どの範囲で設定するものなのですか。お分かりの方いらっしゃいますか。都市再生緊急整備地域全体なのか、あるいはその都市再生特別地区の話なのか、今回のプロジェクトの範囲なのか、あるいは古町を含めた全域で

すかね。

(田村委員)

全域はすごく理想なのですが、少なくとも今回、整備の網のかかるようなところとは、検討し、JRについては先ほど申し上げたように、他のJR東日本でも設定されているので、すでにご存じなのではないかと思うところです。

(岡崎会長)

分かりました。他にご意見、ご質問ありますでしょうか。

(樋口委員)

ちょっと別の観点で。新潟工科大学の樋口です。

私は別の観点からご質問させてください。都市再生特別地区を指定し、低未利用地を開発していこうというのは、他都市でも先行されておりますので、この場所の開発というのは、私は適切ではないかとは思っております。ただ一方で、これだけの床面積ができ、なおかつ100戸の住宅ができる中で、中央にあるこの駐車場は、防災上は空地として使えるのかもしれないですが、この60台という台数が、ここにある床面積と住戸数に対しては、何かやや不足しているようにも見えるので、提案内容の審査ということで昨年8月に、もう審査が終わっているという意味では、この台数について何か過不足について、どのような議論があったのか教えていただいてもよろしいでしょうか。

(事務局)

今回の駐車場の周辺にも多く存在するというのは、皆さんもおそらくご存じだとは思いますが、今回の計画におきましては、オフィス棟の附置義務台数、こちらが今49台となっております、こちらをカバーできるような計画として今60台としております。今のところ、その差分につきましては、マンションの入居者については今のところ4台というように計画しているそうです。その他、今100戸とありますけれども、不足分につきましては、隣接する駐車場をJR東日本のほうで紹介するというように聞いており、そこで我々としても確認したところです。

(樋口委員)

それで大丈夫だというように事務局は考えられたということでしょうか。

(事務局)

はいそうです。

(樋口委員)

分かりました。先ほど冒頭で申しましたように、駐車場は何かあったときに避難できる、広場として使えるのならいいのですけれども、満杯になり、なおかつここに来た人たちが、

ここに入りきらなくて路上駐車をするといったようなことになると、ここに書いてありますように、歩行者空間の確保ですとか、歩きやすい環境というのに逆行することになりますので、事業者さんに、今、この敷地内で停めずにその外に出す、ニーズをそちらに頼むということならば、もう少し何かきちんと確保、確約のようなものをきちんととられたほうがいいのではないかと思います。

(事務局)

一点だけ、そのお話を事業者から頂く前に、事業者のほうでも事前に周辺を確認されておりまして、今回マンションにつきましてはファミリー層というよりも、一人住まいと学生であったり、あとは都市のほうから来ている方というような部分もある中で、ファミリー層とは違って、おそらく車の保有率自体もかなり低いだろうという中で、隣接している駐車場におきましても、今現状でかなり空きがあるというのは確認しているのだそうです。そういった中で、そのような形でご紹介すると聞いております。

(樋口委員)

承知しました。ありがとうございました。

(鈴木委員)

新潟食農大学の鈴木です。

今の駐車場の件に関しては、駅直結ということと、ウォークブルの話が出てきましたけれども、脱炭素とか、緑化というキーワードもあわせて考えると、敷地の半分ぐらいが駐車場ですよね。というのは、他の都市再生特別地区の第1号も第2号も、敷地の多くが駐車場ということで、都心居住ということであると、むしろ広場と、樋口委員がおっしゃったような、そういった提案で、市民に開放された場を提供していただくとか、そういったことのほうがよかったのではないかと。あるいはこの半分ぐらいの駐車場のスペースがあれば、容積率を緩和しなくても十分ではないかと、逆に駐車場を多く取り過ぎているのではないかとというような印象も受けます。それが1点目と、21 ページ目のスライドにある脱炭素化というところで、緑の配置を強調されていますけれども、図面上では、十分な緑地が、私としてはあまりあるようには捉えられなかったのですが、その辺は市と事業者との協議の中で十分だと判断されたというところの経緯を教えてくださいたいと思います。

(岡崎会長)

それに関しては、緑化率というのは空地率の数字も教えてくださいたいと思います。

(事務局)

まず一つ目の駐車場の面積が広いのではないかとというようなお話でしたけれども、こちら駐車場の面積を狭くして一体にするということも考えられるのだとは思いますが、

こちらは民間事業者で事業の収支等々の検討をした中での結論と我々とらえております。

あと2点目の緑化についてですが、こちらにつきましては全面ではありませんが、屋上の一部に緑化の整備を行う計画としております。また良好な景観形成、環境形成のための緑化につきましては、3階デッキ広場、こちらをはじめ、敷地境界部分の歩行者用通路や駐車場内及び住宅前の広場など多くの緑を、皆さんからすると多いかどうかは別としまして、多くの広場を施すなど、特に通行人の視野に入るような緑視効果を上げるような形でも効果的にを行い、憩いと潤いを与えるような配置計画にしていると聞いております。

また指標についてですが、今回、全体の敷地に対しての空地率が30パーセント以上を要件としており、さらにその30パーセントは緑地にしなさいというようなところが今回、制限に入っておりますので、そこはクリアしていると考えております。敷地全体で言っても、最低10パーセントの緑地率はクリアしているというように聞いております。

(鈴木委員)

これはまだ市との協議の中で、見直しとかは入るのですか。もうこれでほぼ決まりという形ですか。

(事務局)

基本的にはこれで進めますけれども、この他、例えば地植えでなくて、プランターなどの植栽など、壁面ですとか、そういった部分について、本市でも支援制度を土木部で行っております。そういった部分でお話しするなどして、少しでも多くの緑を出していただけるようにはお話ししていきたいと思っております。

(鈴木委員)

ぜひ、歩いて気持ちいい空間、訪れて気持ちのいいというところも、ぜひ事業者さん、もっと大胆に提案をしていただきたいなと感じますので、よろしくお願いします。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。

(内山(晶)委員)

内山です。質問です。

そもそもですが、今回の提案理由が、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るためというようにお聞きしているのですけれども、単身赴任者のマンションというのは、この提案理由との関係でどういった位置づけになるのか、もう一度ご説明いただいてもよろしいですか。

(事務局)

特に単身赴任者というところで特化して都市の再生に貢献するというものではありません

が、こちら職住近接ということに対して都市の再生に貢献するというように考えております。実際に単身赴任者になるかというのも、これからまた募集かけてみないと分かりませんが、今のところはそのようなイメージとしていると聞いています。

(岡崎会長)

作るオフィスの社員の方などが入るイメージということですか。

(事務局)

そうですね、そういうイメージであったり、例えば新潟市域の学校に通うような学生さんであったりというようなところをイメージしていると聞いています。

(内山(晶)委員)

専門学校生や大学生が駅前のこのマンションに入居することで、都市の再生に貢献するというのは、どういったつながりがあるのか、もう一回教えていただきたいのですが、学生が入れるくらいの賃料を想定されているという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

そこに住居ができることによって、定住人口の拡大につなげていきたいというようなところも一つございます。賃料については、まだ決まっておきませんので、何とも言えないところで、学生については難しいかもしれませんが、基本的には向かいのオフィスに来られる方を優先的にといたしますか、が住まわれるような形で計画しているというような話は聞いております。

(内山(晶)委員)

ざっくり駅の近くにマンションを造ると、そこに人口が増えるというのが今回の趣旨に合致すると理解しました。ちょっとなかなか、これまでの議案も、皆さんのお話もそうですが、それでいて緑化とか防災計画とかも特にないという、この駅前に作るというのはなかなか理解しがたいのかなと私は現時点では思うので私も反対です。以上です。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。

(馬場委員)

ご説明ありがとうございます。委員の馬場と申します。

今ほど、倉茂委員のほうから公的な資金みたいな話がちょっと聞こえなかったときは、民間事業者の開発であればどんどんやっていただいているのかなとは感じていたのですが、その中で、容積率の拡充というか、上げるということになって、13ページの説明のときに、この施設、エリアの充足というか、拡充していくときによって、このことができることによって万代地区と古町地区のほうへの経済的な波及も考えていけるということでお答えが

あったのですが、おそらく駅中も含めてですが、駅周辺が増床等で、充実していくことによって、おそらくここで完結していく部分がさらにちょっと増えてしまうのかなと単純に考えるのですが、その辺、どういった根拠で例えば、万代地区とか古町地区で頑張られている方につなげていくかというか、市の計画として、つなげていけるというように考えられて、400から500まで容積率を上げてもいいのではないかという判断になったのかというところの根拠を聞かせていただければと思います。

(事務局)

容積率につきましては、基本的には先ほどもお話が若干ありましたけれども、民間事業、事業収支というような観点からの部分もかなり強いのかなと考えております。あと先ほど、新潟駅だけではなく、これから当然、我々にいがた2kmと銘打って、万代地区また古町地区におきましても、民間の方々と共同で様々な事業を展開していこうというようにしておりますので、こちらに特化してどうこうというようなどころでは今ないとは考えてはおります。

(馬場委員)

その辺、バランスを見て駅だけではない開発というものにも、これからつなげていっていただければいいかなと思いますので、重複利用に関しては問題ないかと思いますし、容積率に関しては、ちょっとまた今実行して、審議させていただきたいと思います。ありがとうございます。

(中山委員)

先ほどの田村委員のご指摘についてなのですが、私も不勉強なので、改めて田村委員にもご存じであればというか、教えていただきたいのですが、地域全体の防災計画ではなくて、各地区の防災計画とか、あるいはいろいろな災害対策の中で、福祉施設とかさまざまという、そういうところで個別の計画を作る等はやられているということなのですが、田村委員がご指摘のところは、この都市再生緊急整備地域のこうした施設に特化した計画というものがあちこちで現に作られていて、ここではまだ作られていないという、そういうご指摘として理解していいのかということをお教えいただきたいのと、その関係でスライドの20ページに防災機能の貢献ということで、事業者側からは津波避難ビルとか、帰宅困難者の一時滞在施設としての位置づけについても対応しようとしているところなのですが、これはおそらく、そのようにしますよという表明で、新潟市とやり取りして作られたような計画ではないのかもしれませんが、こういったものからさらに踏み込んだ計画というのは本来、必要だというような観点でのご指摘というように理解していいのかということをお教えいただければと思います。

(田村委員)

スライドの資料がお手元にあるかと思うのですが、都市再生緊急整備地域が、全国にいくつあるか日本地図に載っているページがあると思いますが、これが 55 地域あって、今そのうち、33 地域で計画ができているというのが、インターネットに載っていて大阪駅周辺、京都駅周辺であり、例えば、大阪コスモ駅周辺というのがインターネットに載っていますが、55 地域のうちで約 20 地域は作っていないから、新潟市も作っていない、まだ検討していませんと言われてるので、単純に考えても、それは検討しないのは違うのではないかと考えている点をまずご指摘させていただきました。

それからもう一つ、ご指摘がありましたように、おっしゃるとおりで今、地域防災計画という市全体で作る防災計画だけではなくて、地区防災計画という地域で一生懸命、防災計画を作ってくださいねと。例えば、私の住んでいるマンションのみんなで作りましょうということも今、できたりするようにはなっています。ただ、それはどちらかというと、地域の防災力を高めるための任意的な発想でやってもらうような格好なのですが、ここは特に国交省が絶対ですとは言っていないのです。できますと書いてあるので、よく法律で、できますというのは、大きな町は、それはやらなければいけないというように私共は読み替えているのですけれども、そういったことで、これにもう充てたものとして作ってください。なぜかという、駅に多くの人が滞留して、先ほどもお話ししたのですけれども、帰宅困難者が出る、それから、例えば事業者関連の人たちがたくさんいて、なかなか市民では、あと、まちだけでも対応ができないということについては、自助努力でやっていく。ただ、自助努力と言っても、それぞれの企業はそれぞれの利益を追求するために存在されているので、公にこれやってくださいっていうことは、(JR は特別な事業者なので別ですが) 普通だったら、いや、人がどうなろうと知りませんと。自分とこの企業さえよければいいのですと、例えば極端なお話しを言うと、お考えになっても仕方がないのですが、いや、ここに入っていたからには、駅の皆さんの安全を事業体一体になって守っていくので、作る前から、そういうお約束をしておきましょうねということをしないう限り、各事業者がばらばらに動いてしまえば、災害対応もうまくいかないのです、その計画と協議会ができれば、地域防災会議の中で新潟市と事前に協議をして、新潟市にはこういうことやってほしいとか、うちのところはこういうことを頑張りますということをお話し合いができるので、安全・安心な新潟駅を創出するために、これはすごく大きな、逆に言うとよい機会だと思うのですが、先ほど申しましたように、検討してないはないのではないかと考えてご意見を差し上げたところです。長くなりましたが以上です。

(中山委員)

分かりました。ありがとうございました。

(岡崎会長)

先ほどのお尋ねした範囲なのですが、例えば他のところで、何とか駅周辺というように名前がついているということは、例えば、新潟で言えば今回の再生地区だけではなくて、その緊急地域に入っているこの新潟駅周辺などを適当に線引きして、そこでそういうシステムを作って、協議会をやって、そこを踏まえて開発というようなお話ですかね。

(田村委員)

いえ、すべての計画を確認したわけではないので、どこまでの範囲かというところは、ただこの手引きを読む限りは、この網掛けのところは、まずはそうなってもらって、各地域で範囲を広げているところもあるでしょうし、できる規定なので、どうしても嫌ですとおっしゃっている方もいらっしゃるのではないかなというところは、一つ一つはチェックはしていないということと、法律的に決められているものではないのでということです。私のイメージはこれよりは、新潟駅のこれから整備される地区だけについては、少なくとも安全確保計画を検討する必要があるのではないかと。古町や万代島というところを全体に広げるというイメージではお話しはしていません。

(岡崎会長)

新潟駅周辺くらいの意味合いですか。

(田村委員)

そうですね。おっしゃるとおりです。

(事務局)

今回の新潟市都市再生緊急整備地域は令和3年9月に指定されました。当然、指定される前に協議会を本市のほうで作って、いろいろそれを国のほうに報告し、最終的に国から指定してもらいましたが、その際にはそういった観点の部分がなかなか除いてあったというところで、これからのまた、都市再生緊急整備地域を進めていくにあたっては、今のような視点も必要なのかなというようなところを私も今、勉強しましたので、これからまた防災部局とも連携しながら協議していきたいと思います。

(岡崎会長)

他にいかがですか。よろしいでしょうか。進行について事務局と相談しますので少しお時間ください。

…… (休 憩) ……

(再開)

(田村委員)

条件の付与というのが可能なのかをお聞きしたいです。

(岡崎会長)

この案件について皆さんの合意が得られれば、付帯決議にします。

(田村委員)

では、私は、先ほどの防災の件を検討するという付帯決議であれば、個人としては賛成できるのかなと思うところです。

(事務局)

今の話を受けまして、この都市再生緊急整備地域というのが5か年ごとに更新していくような内容になっております。それが次期5か年なのか、その次なのか、それは分かりませんが、けれども。

(田村委員)

計画を作る前に事業者にし入れをしないと、それはできません。マンションの管理組合と同じだと思ってもらった方がいいのです。

(事務局)

まずその計画を作ってからでないと、事業者に言えないわけですよ。

(田村委員)

そうです。

(事務局)

その計画を作るというところについて、これから都市再生緊急整備地域の中で、そのような個別の計画を作っていくということも、これからちょっと検討していきたいとは思っています。

(田村委員)

イメージですが、募集の段階でそういうことに合意しなければ、ここには選ばれないのですよというところをやはり条件として作って、あと事業者を募集すると。おまけに主体の事業者については合意してないとだめだと思うのですよ。なので、JRは言えば、大変だなと思われるかもしれないけれども、ご反対はなさらないのではないかと。あとは周辺のところには打診していく。それとあと防災局がやはり駅というのはもうとてつもない防災からすると、逆におまかせできれば防災にはすごくありがたいので、そこをやらないと新潟市全体の

防災力がとんでもないことになるのではないかと思いますので、これは強く意見として申し上げたいです。

(事務局)

まずは他都市の状況も勉強させていただいて、その中で我々のできる範囲の中で作っていきたいと思います。

(中山委員)

先ほどの防災の件なのですが、インターネットで検索する限り、都市再生安全確保計画という名称で、災害などのときに一時退避経路とか、施設、備蓄倉庫、エネルギー供給などのハード、ソフト面の対策を官民一体で定める制度で、都市再生緊急整備地域に策定されて、通常の都市計画の規制緩和とセットで計画されるということなので、確かにこれ検討の余地ある話だと思うので、調査して、今おっしゃられた他都市の状況などを踏まえて検討することは必要ではないかと思いました。

(岡崎会長)

前提としてですが、毎回この審議会だと思うのですが、都市計画決定っていうのが少し分かりにくくて、今の日本の制度上、高さとか容積率とか、そういう形だけの話ししか審議できません。例えば、本当だったらプロジェクトとしていいのか、悪いのか、予算的にどうなのか、防災的にはどうなのか、環境的にどうなのかを総合的に判断しないとよし悪し判断できないはずですが、仕組みがそうになっておりません。都市計画としては、形しか議論できない。議論できないといいますか、最終的に決定するのは、それしかできないという、これが日本の都市計画の弱点ではあります。ですので、その他のことについては議会とか、その他の所管の審議会等で、議論するしかないというのが現状です。ただし、とはいえ全くそういうことを考えないでは判断できませんので、それは参考意見として賛否に考慮するのは、もちろん当然かと思います。

今回は明確に反対と表明している方がいらっしゃるのですが、多数決を取ろうと思いますが、その前に、付帯決議をつけるかどうかというのがありまして、先ほどの田村委員のお話をもし付帯決議とするというご意見であれば、付帯決議を付けるという上での賛否を聞きたいと思います。

細かい文言は一任させていただきたいのですが、趣旨を間違わないように事務局で記録をお願いします。

(田村委員)

先ほどご指摘がありましたように、都市再生安全確保計画の策定がこの事業に沿う形で整備をされているので、その内容を検討し、他自治体も策定をされているので、例えば、それ

についてどこまでいっているのですかね、協議すると。もちろん防災のほうの地域防災会議にも申しあげるところではございますけれども、それを検討するということについて、付けていただければと思います。

(事務局)

実際、今回の計画自体は、おそらく地域も含めてなのでしょうけれども、おそらく行政で作るような計画になるのだらうと思います。今回の計画自体は、そちらの計画に載ってこないかもしれませんが、これを契機にそういった部分について検討を進めて、協議していきたいと考えているというイメージでよろしいでしょうか。

(田村委員)

いえ、そうではありません。都市再生安全確保計画は、都市再生特別措置法の平成 24 年の改正により創設された制度であり、法第 19 条の 15 に基づき、都市再生緊急整備地域について、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るために必要な計画を定めるものであるというように書いておりますので、必要な事項を定めることができるのであるから、それについてこの事業を進めるに当たって検討するというようにしていただきたいというものです。

(岡崎会長)

今回の事業という意味ですかね。

(田村委員)

はい、今回の事業です。反対としたからといって、先ほど会長がおっしゃったように、それ自体は何も効果をもたらさないということなので、私は賛成をしながら折り合えるところで付帯決議につけないと意味がない。私は、この計画に反対しているわけではありません。ただ、曖昧にするのは反対であって、これは 55 地域のうち 33 地域は作っている、作るべきものであるという自覚を持っていただきたいと思います。

(岡崎会長)

私なりに整理させていただきます。今回の案件でどこまで防災機能を付けるか、事業所はそれなりに配慮したおつもりなのだと思うのですが、例えば、それが新潟駅周辺全体としたときに十分なかどうかというのは、全体の計画がないと分からないわけですよね。だからこそ、田村委員がそういう計画を事前に検討していなければいけないのではないですかとおっしゃっているのでしょうか。ただその計画は今ないので、これから作るしかありませんが、それ自体は今回の事業には間に合いません。少なくとも計画を今後作ることを検討するで良いのか、それとも今回の事業には例えばどこまで要求するというイメージですか。今回のこの決定に関して。

(田村委員)

基本の考え方は、ハードでは十分でないのは当たり前なので、ソフトで計画を作って、この計画の中にはもちろんハードも入っていますが、もちろんそれ自体は実際のいろいろな制約条件によって、すべてが叶えられないということも分かっています。この計画がすべて何かを言っているわけではないのですが、ではどう言えばよろしいですかね。

(岡崎会長)

例えばですが、都市再生安全確保計画の策定も含め、今後、その地域全体の防災計画を検討すると同時に、今回の案件についても、それを踏まえて、できることはなるべく検討する。

(田村委員)

分かりました。

(岡崎会長)

このようなイメージでしょうか。

(事務局)

基本的には、今回の事業を契機にという形になるとは思いますが、どうしてもスケジュール的な部分も、ある程度決まっているという中で、ただハードの部分については難しい部分があるかもしれませんが、ソフトの部分でさらにまた検証した上でつけていきます。ただ、その計画自体（の必要性及び協議会等の体制づくりについて）はこれを契機に検討していきます。

(岡崎会長)

今回の計画についても、事業者がまだできることが、もしかしたらあるかもしれませんが、可能な範囲でできることがあればやっていただくということで、この案件の付帯決議はよろしいでしょうか。

(中山委員)

この審議会の仕組み自体も正確に十分理解しているわけではありませんけれども、一般的に議会などで付帯決議というと、やはり明確なその文書を作って、その賛否のときにそれが示されて、それを含めてということになると思いますが、今の議論の中で言えば、このやり取りが実際にあって、事務局からそういう説明があったということ踏まえて、そういう趣旨を踏まえて、その賛否という形で十分なのではないかというように私としては個人的に思います。何か別途、明確な文書を作るというのは、ちょっとそぐわないなという気がするし、元々今回の事案に特化した部分と、新潟駅周辺の計画というのはダイレクトに結びつくわけではなくて、まさに事務局が今、説明されたとおり、これを契機に、そういうことを検討していくということなので、そういう意味でもやはり付帯決議というのはあまりそぐわない感

じがするのですよね。ですから十分、今のそのやり取りは議事録にも残るでしょうし、そういうやり取りはあったということを踏まえたその賛否ということでもいいのではないかと、私としては思うのですが、いかがでしょうか。

(岡崎会長)

それだと心配で、何かうやむやになりそうなので、ということだと思います。

(中山委員)

それにしても、決議と言われると、少し違うと思います。

(岡崎会長)

では付帯意見ということにしましょうか。いわゆるただの議事録より、もう少しはっきりさせるという意味で、何となく曖昧なままではなく、一応、明確に市としてこれをやりますと約束していただいたということだと思います。

(事務局)

実際、我々の部署だけでこういった計画を決められるわけでもありませんので、防災部局というところがおそらく主になって、我々も入って作っていくものになると思いますので、今、この場でやりますということは言えませんが、そういった話を防災部局とも共有しながら、検討してまいりますというところをお願いします。

(岡崎会長)

それで結構かと思います。

(平山委員)

元々帰宅困難者等のここに載っているような目的のことを質問事項として考えていまして、質問事項として緊急の場合の避難等を考えていまして、もう先に質問をしていただいたので、私も意見に同意で付帯意見を付けることに賛成です。

(岡崎会長)

内容的にはよろしいですかね。

(平山委員)

はい。

(内山委員)

先ほど、会長がおっしゃったとおり、この審議会の法的な位置づけでいうと、審議対象がかなり限定されると。その一方で、他にかなり気になる点があったとしても、それについて言及しないというのはおかしいと思うので、名称はともかく、意見を付すと。少し話はありますが、新潟市の他の審議会の委員もいくつかさかせていただいていますけれども、やはり同様に、最終意見は賛成だけれども、必ずここは検討してくださいねということがあったら、

付帯意見的につけて、審議会の意見としては、こういうところにも市として取り組んでほしいという意見をつけることはよくありますので、他の審議会の議事録などを参照して、そういう形でつけていただけるとよいのではないかと思います。

(岡崎会長)

内容的にはよろしいですか。

(樋口委員)

賛同という意味で、手を挙げさせていただきました。ですが、先ほど駐車場のことも言いましたけれども、広場のことで鈴木委員からもお話がありましたけれども、単体で一個一個のプロジェクトを審議していくのは、それはそれでいいのですが、やはりこの全体のエリアの中の防災機能、もしくはその広場とか駐車場の量とかというのは、単体のこのプロジェクトだけでは決められないので、何かもう少し皆さんというか、事務局の皆さんというか、上位できちんと相談しておいてほしいと言いますか、日本では日本の制度に乗っかっていますけれども、諸外国では、やはりエリアで、もう少し大きな計画をきちんと絵をかいておいて、その上に乗っかって、各プロジェクトがそれに沿うようにやっていくのですね。全部がうまくいったときには、かなり素敵な空間になるのですけれども、今のまま一個一個のプロジェクトが、今このJRの提案で言うと、防災機能はもう多分、最低限この20枚目に載っているこの絵が、おそらくやったことになっている絵ですし、21枚目の緑化がやったことになっている絵なのですが、これだこの二つを組み合わせると、エリア全体の建物がこうなっていくと、最低限のことしかできませんので、何かもう少し一歩踏み込んだ、新潟って素晴らしいな、緊急整備地域って素晴らしいというように言われるようにしていただければなと思いました。よろしくお願いします。

(岡崎会長)

ありがとうございます。

(鈴木委員)

私も付帯意見を付けることに賛同です。都市再生安全確保計画というのは、この国土強靱化アクションプランにおいても、KPIを設定されているようで、50というのが令和元年の計画に計画するという目標があるそうです。ぜひ、こういったところにも新潟市もしっかり入っていただいてということは、政令指定都市としては非常にやはり重要なことだと思いますので、付帯意見として付けさせていただきたいと思います。

(岡崎会長)

付帯意見として先ほどの申し上げたことを明記するという形で、多数決で賛否を取ってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

では、この議案について賛成の方は挙手をお願いします。

(事務局確認中)

(岡崎会長)

よろしいですか。ありがとうございました。では、賛成多数と認めますので、付帯意見をつけた上で答申ということにさせていただきます。

では、続いて最後の意見照会がありますので、事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

引き続き、まちづくり推進課、高島でございます。

それでは、意見照会第1号、新潟市景観計画の一部変更【特別区域古町花街地区の追加】について説明いたします。意見照会第1号関連資料3-1、もしくはスクリーンをご覧ください。

スライドの2ページです。まず、このたびの意見照会の趣旨についてです。景観法では、都市計画区域内において、景観計画を定める、また変更する場合、都市計画審議会の意見を聞かなければならないと定められております。このことから、このたび、古町花街地区の特別区域指定に関する新潟市景観計画の一部変更にあたり、本審議会へ意見をお伺いしたいと考えております。ご意見をお伺いしたい観点としましては、このたびの特別区域案の(1)都市計画マスタープランへの適合性についてと(2)主な土地利用の制限として、建築物の高さと壁面位置の制限について、都市計画の観点からご意見を伺いたいと考えております。

なお、景観計画の一部変更に向けては、建築物の形態意匠・木竹・屋外広告物などの制限の細部にわたり、別途、新潟市景観審議会にて現在、審議を実施しているところですので、本審議会におきましては、上記の観点を中心にご意見を頂きたいと考えております。

まずスライドの3ページになります。新潟市景観計画の特別区域の概要についてご説明いたします。特別区域は、特に良好な景観形成を図る必要のある区域として設定するもので、本市では現在、地図に示す4地区を指定しており、この度、古町花街地区、こちら赤色で着色している区域ですが、こちらを新たに特別区域に指定したいと考えております。特別区域に指定することで地域の特性に応じた建築物や広告物の細やかなルールを策定し、小規模な

建築物の改修等に対しても届け出による審査を行うことが可能となり、地域の目指す景観形成の実現に向け誘導を図ることができるようになります。

次にスライドの4ページです。古町花街地区の概要についてです。古町花街には、料亭・茶屋・置屋などの歴史的な花街建築が集中し、新潟の芸妓文化と伝統的な花街を象徴する景観として保存を図るべき地区と考えております。地図の赤枠で囲う部分であり、区域面積は約5.3ヘクタールになります。都市計画上の概要としては、用途地域は商業地域、容積率は400パーセントと600パーセントの混在、建ぺい率は80パーセント、準防火地域となっております。

次にスライド5ページです。都市計画マスタープラン等への適合についてです。都市計画マスタープランでは地域資源の磨き上げと連携として、地域の歴史文化を生かした良好な景観形成、都心・まちなかの個性を活かした景観の形成として、景観計画特別区域の指定といった取組方針を掲げております。また、令和2年度に策定した古町地区将来ビジョンでは、古町花街エリアの目指す姿として、歴史・文化的なまちなみの保存・継承や、観光客が多く訪れる拠点的なエリアとなることを掲げております。古町花街地区の特別区域指定は、これらの方針に合致するものと考えております。

次にスライドの6ページです。現状の景観特性についてです。古町花街には、写真に示すように、狭隘な道路に歴史的建造物が建ち並ぶ情緒ある景観が形成されております。一方、古町の中心地であり、商業地域でもあるため、高層の現代的な建築物なども混在する景観となっております。この度、本市では、これらの景観をより情緒あるものに磨き上げていくため、地域住民の方々と協議を重ね、景観上の独自のルールを策定し、特別区域に指定することといたしました。

それでは、これより古町花街地区の特別地区（案）の内容についてご説明をいたします。意見照会第1号別冊資料として、新潟市景観計画の一部変更（案）を配付しておりますので、あわせてご確認いただければと思います。また、参考までに関連資料3-2として、景観計画の新旧対照表を配付しておりますので、こちらは必要に応じてご確認ください。

それではスライドの7ページです。別冊資料の1ページとあわせてご覧ください。まず、対象区域についてです。地図の赤枠で囲う古町8・9番町周辺を対象としています。このエリアは、明治時代の大火などを契機に新道が整備されたことなどにより、花街建築が集中して残るエリアとなっています。その中でも、緑色で囲う新道ゾーンと青色で囲う東堀・西堀・古町通ゾーンの二つのゾーンに分け、それぞれの特性に応じたルールを検討しています。新道ゾーンでは、細い通り沿いに鍋茶屋などの歴史的建造物が多く残っているため、重点的に、和の風情を基調とした景観形成を図るゾーンとしています。東堀・西堀・古町ゾーンで

は、現代的なビルも混在していることから、新道ゾーンを補完するエリアとして、花街の趣を感じつつ、活気ある景観形成を図るゾーンとしております。

次に、スライド8ページです。別冊資料は、引き続き1ページになります。当該区域の景観形成の方針については、伝統的花街として、歴史的な風情を感じる景観、新道沿いでは、細街路に建物が立ち並ぶ景観を保全し、芸妓の似合う景観。東堀・西堀・古町通沿いでは、花街の趣を感じつつ、活気ある景観。オーセンティシティを重視した景観。こちらは本物という意味でございます。道路空間では、歴史的なまちなみと調和した質の高い景観、こちらを掲げております。

次にスライドの9ページです。別冊資料は2ページになります。特別区域における届け出などの手続きが必要となる行為についてです。景観法に基づき、一定の建設行為等に対する本市への届け出を規定します。現行では、建築物・工作物については高さ15メートルまたは延べ面積1,000平方メートルを超えるものの①新築・増築等、②過半の面積を超える外観修繕、色彩変更等が届け出の対象となっておりますが、改正後は原則すべての建築物・工作物等で①新築・増築、②道路から見える外観修繕・色彩変更等を行う際に届け出を必要とし、小規模なものも、きめ細やかに届け出の審査を行えるようにいたします。また木竹、いわゆる植栽につきましては、現行では届け出対象外ですが、重要な景観の構成要素であることから、改正後は、道路から見える部分に対する新たな植栽や樹木の伐採を行う際に届け出が必要となることといたします。また屋外広告物について、現行では合計10平方メートルを超える広告物の掲出の際に、本市への許可申請が必要ですが、改正後では、特に新道沿いにおいて、合計1平方メートルを超える広告物の掲出の際に許可申請を必要とし、小規模なものも、きめ細やかに許可の審査を行えるようにいたします。

次にスライド10ページです。別冊資料は2ページ及び5ページの景観形成基準のうち、高さや配置の項目になります。主な土地利用の制限として、建築物の高さ及び壁面位置に係る基準の考え方をご説明いたします。これらの基準は、建築基準法の制限や現状の建物高さを参考に設定しております。まず、スライドの左側に示す新道に面する部分の基準についてです。建築基準法では、道路斜線制限により、新道に面する部分では2階建て相当の制限がございます。この制限を参考に、景観計画の基準として、建築物の高さ及び壁面位置をきめ細やかに設定するものです。具体的にはまた後ほど説明いたします。

次に右側に示す東堀・西堀・古町通に面する部分の基準についてです。道路幅の広い通りに面する部分では、容積率の制限はあるものの、建築基準法では絶対高さの制限はなく、建築が可能となることから、現状の建築物の高さを参考に景観計画の基準として上限を設定するものです。

次に、スライド 11 ページですが、建築物の高さの上限の考え方についてです。容積率 400 パーセント指定の 9 番町側では、現状最大 28 メートル程度であることから、30 メートル以下とする基準とし、容積率 600 パーセント指定の 8 番町側では、現状最大 38 メートル程度であることから、40 メートル以下とする基準とすることで、現状より突出した建築物を防ぐことで、景観を保全することとしております。

次に、スライドの 12 ページです。新道に面する部分の建築物の高さ、壁面位置の考え方についてです。建築物の高さにつきましては、歴史的建築物のほとんどが 2 階建てであり、また建築基準法の制限でも新道沿いは低層しか建てられないことから、新道に面する部分は 2 階建てに努めるとした基準としています。建築物の壁面位置については、新道に面する部分に 2 階建て以上が建つ際、3 階部分は建築基準法により後退する必要があることから、これを参考に、3 階以上の外壁は 2 階以下より分節化し、木造 1 間分にあたる 1.8 メートル以上後退する基準とすることで、2 階建てを中心とした低層な歴史的まちなみの連続性を維持することで、低層の建物が建ち並ぶ見通し景観を維持することとしております。

次に、スライドの 13 ページです。建築物の高さの基準をまとめますと、全域では、9 番町側で高さ 30 メートル以下、8 番町側で高さ 40 メートル以下とすることで突出を防ぐ基準としています。また、新道ゾーンにおける新道に面する部分は 2 階建てに努めることで、低層のまちなみを維持する基準としています。

次に、スライドの 14 ページです。建築物の壁面位置の基準について、全域では、歴史的建築物は既存の壁面位置を維持することとしています。新道ゾーンにおける 3 階以上の壁面は、2 階以下の壁面より 1.8 メートル以上後退することで、低層なまちなみを維持する基準としております。また新道ゾーンにおける 2 階以下の壁面につきましては、周辺の壁面との連続性を維持するため、新道の道路境界から近接させるように努めることとし、やむを得ず後退する場合は、3 メートル以内を標準とし、新道沿いに門や塀を設けるよう努めることで、壁面連続性を維持する基準としております。

次に、スライドの 15 ページです。これ以降のその他基準の細部につきましては、冒頭にもご説明いたしましたが、新潟市景観審議会にて審議を行っているところですので、本審議会では、抜粋して概要をご説明いたします。別冊資料は 2 ページ以降の各項目になります。その他の基準につきましては、形態意匠や木竹、屋外広告物など多岐にわたる項目を検討しております。建築物の基準として、格子や外壁の板張りといった歴史的建築物の建築当初の素材や方法による維持復元や、歴史的まちなみに調和した外観とすることとしております。また色彩の基準として、図に示すような鮮やかさを抑えた色彩を使用することとしております。

次に、スライド 16 ページです。門や塀といった工作物の基準としても建築物と同様、建築

当初の素材や工法による維持復元とし歴史的まちなみに調和した外観とすることにしております。木竹の基準としては、写真に示すような、この地区の歴史的建築物の前庭に用いられる樹種の選定に努めることとしております。

次に、17 ページです。屋外広告物の基準として、全域において非自家用広告物やデジタルサイネージ等の使用を制限することとしております。新道沿いでは1 営業所等につき、総表示面積を3 平方メートル以内とすることいたします。また、壁面広告や突出広告といった広告種別ごとに個数や高さ、面積、表示内容、色彩など、現状の広告物の掲出状況などを参考に、きめ細やかに規定し、制限を強化しております。

次に、スライド 18 ページになります。最後に、指定に向けた今後のスケジュール見込みについてです。古町花街地区の特別区域指定に向けては、これまでに地元の関係者及び地権者の方々と協働してルール作りなどの検討を進めてまいりました。昨年6 月に地区内の地権者や事業者への説明会を開催し、同じく昨年10 月より1 か月間、パブリックコメントにて広く市民の皆様のご意見を伺ったところです。パブリックコメントでは2 名の方から7 件のご意見を頂きました。

関連資料3-3、パブリックコメントの実施結果をご覧ください。建築物の高さに関するご意見として、現在、3階以上の建築物を2階建てに建て替えることで、賃料減少が生じた場合、支援を行うべきといったご意見などがございました。こちらのご意見に対しては、2階建てに努めることを基本としておりますが、3階以上については、建築基準法に基づき、壁面位置を後退することで建築可能としております。また本市では、歴史的まちなみの保全に貢献する建造物の外観の工事の費用の一部を支援する歴史的まちなみ保全事業助成金を今年度新たに創設し、特別区域内における新築による修景を行う場合にも、新たに支援の対象としておりますので、建て替えによるまちなみ保全に対しても支援していきたいと考えております。

次に、スライド 18 ページに戻ります。冒頭にもお話いたしました、本日の審議会では、都市計画の観点から、景観計画（案）に対するご意見を承りたいと考えております。その後、皆様のご意見を踏まえ、修正等の検討を行った上で新潟市景観審議会に諮問し、古町花街地区の特別区域指定に関する景観計画の一部変更についてご意見を伺う予定をしております。その後、市議会にて景観条例の改正手続きを進めさせていただいたうえで、古町花街地区を区域施行する予定としております。以上で、意見照会第1号新潟市景観計画の一部変更についての説明を終わります。

それでは、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。今、ご説明にありましたとおり、この案件のメインは景観審議会になりますが、都市計画にも関係するので意見照会ということになっております。またここでは令和7年度からになっておりますけれども、もう10年以上前からずっと地元の住民、市民の団体でずっと取り組んできた内容で最終的な手続き段階に入っているという状況です。では、ご質問、ご意見をお願いいたします。

(田村委員)

市民としては非常に良いことかなと思うのですが、委員として意見を申し上げます。景観、いわゆる木造を守っていこうということは、燃えやすいものをまちの中に作っていくということにほかなりませんので、この点について、先ほど議論したような、何かしらの計画を作らなければいけないことはありませんが、できればその点については今一度、踏まえていただきたい。ただ、これを中心として地域の皆さんが盛り上げていこうということになれば、逆に木造という対象があっても地域の防災力が上がっていきますので、その点を意見としてお伝えいただければと思います。

なお伝建地区となりますと、今度は建築制限とかがあって、まちとしては自由にいろいろなことが展開できなくなるかと思うので、そうなれば割と防災計画を作っていこうというような機運になっていますので、どちらを選択されるのかをご検討いただければと思います。以上です。

(岡崎会長)

ありがとうございます。私から補足させていただきますけれども、ご指摘のとおり重伝建地区になれば、防災計画を別途作る予算がつき、新潟といえば、佐渡の宿根木等に取り組んでおりますが、防災設備もばっちり、大変充実した防災体制が整います。ですので、大学の卒論で調べたことがあります。重伝建地区になってるところは大規模火災が起きていません。田村委員ご指摘のとおり、木造であっても防災力が上がれば、かえって普通の市街地よりも安全になるという面もありますので、そういう方向で進めていきたいというのが住民団体としての希望で、これまた10年来防災の体制を整えるようお願いしているところです。ただ、例えば防火水槽や市民が使える消火栓等という提案をしておりますが、これはまた費用がかかることですので、そういう事業に対して、国の補助メニューはいろいろありますが、市の負担もありますので、そういうことはまだできてないのかなと想像しますが、地元側としてはぜひそれをやっていただきたいと考えている。ただ、お願いするばかりでは良くないので、今回、初めて古町に関わる住人も商業者も花柳界もすべて含めた自主防災組織を新潟市で初めて作りまして、毎月会議をして、見回りをして、消火訓練をしているので、市民側としては頑張っているつもりではありますが、ぜひこれを機会に規制だけではなく、そうい

った防災とかハード的な面も含めた取組を市にもお願いしたいところであります。

(事務局)

会長がお話ししたとおりなのですが、具体的にお話させていただきます。

都心地域では土地利用の細分化ですとか、老朽化した木造建築物の密集を解消していこうというところで、現在、進めているところではありますが、当該地区は木造の建築物を保全していこうというようなところで、景観計画特別区域の指定に向け、地域住民らとともに協議を行ってまいりました。木造建築物を耐火建築物に更新することは物理的に難しいというように思っておりますが、改修、改築の際には防火構造の下地を設けたうえで、板張りをすることも可能とは考えてはおります。とはいえ、何よりも、当該地区では先ほどもお話ありましたけれども、自主防災組織として、地域内の自治会・町内会、商店街振興組合、花柳界の組織らが協力して、毎月の消火訓練や防災パトロールの実施、地域の清掃活動また水利や避難経路のシミュレーションなどを行う防災まち歩き、防災ワークショップの実施、各ビルを含む全店舗への防災啓発チラシと、防災訓練のチラシ配布による啓発活動。屋外では、共用の消火器の屋外配備、地元の小学生と連携し地域防災の事業の一環として防災訓練や、清掃活動の実施など、多岐にわたる取組が行われております。当地域では引き続き、人々の力、マンパワーでの防災及び火災の際の早期初期消火などを行うなど、被害を最小限に抑える取組を継続するとともに本市の方としてもあわせて協力していきたいですし、先ほど申したようなハード整備についても協力していきたいと考えております。

(岡崎会長)

ありがとうございました。よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

(中山委員)

パブコメの他に地元の地権者などにも説明したということですが、そこで何か特段意見など出なかったでしょうか。何かあればお願いします。

(事務局)

地元説明会の際には、地権者合計で 360 名、ビルのテナントが 240 名いらっしゃるのですが、地権者の皆さんに郵送で案内をお送りして、当日来られた方は 40 名から 50 名でした。その中で、1 名の方だけ、先ほどもご説明しましたが、2 階建てに制限されると 3 階建て以上を建てたいときに、なかなか売り手がなくて困るというような話がありましたが、3 階建てでも基本的にはできるというお話をさせていただきました。その他のほとんどの方々は、皆さん拍手でぜひやってくれというところで、説明会が終わるという感じでした。

(岡崎会長)

ありがとうございます。一応、行政の説明会の前に市民団体としての説明会もその前にや

っております。

他にいかがでしょうか。

(斎藤委員)

この辺の景観という意味で電線が気になりました。この写真を見ても電線がありますし、あまりきれいじゃないなと思ったのですが、ここは地面に埋めたり等、そういった方法は考えていらっしゃるのでしょうか。

(事務局)

鋭い観察力でいらっしゃいますが、実際、特に鍋茶屋の通りの前などというのは、かなり電線が多く張り巡らされております。過去にも、かなり昔なのですが、電線管理者と協議した経緯があるようなのですが、現在、実施に至っていないというようなところではあります。ただこれは今回、特別区域に指定するといったところを契機に、再度地元の方との勉強会などで、どうしたいのかという部分も含めて、NTT、東北電力、各電線管理者とも技術的にできるのかできないのかという部分も含めて、協議していきたいとは考えております。

(斎藤委員)

ありがとうございます。あともう一つなのですが、こういった広告を制限したらお客さんは来なくなるのでしょうかと、ちょっと素朴な疑問があるのですが、皆さんはどうお考えだったのか、お教え願えますでしょうか。

(事務局)

まちづくり推進課の塩谷と申します。お答えいたします。

他の都市の事例を見させていただいても、例えば、京都市のこういった歴史的なまちなみが残るエリアでは、かなり広告物もすっきりしたような景観が保たれておりまして、より歴史的なまちなみが目に飛び込んできて、より風情を感じるような景観が醸成されているというところがあるかと思えます。当然ながら事業者からしましたら、広告物を出して店をPRしたいという思いがあるかと思えます。それも共通のルールの中である程度、小規模なものです。効果的に、例えば人の目線に近いところに設置をしていただいたり、効果的な広告の手法というのは考えられると思えますので、そういった手法を共通のルールの中で運用していただくことで、けばけばしいような広告物というよりも、全体的に整理された美しい景観の中での広告のPRということが整理されていけば、まちなみの向上とともに、各店舗のPRということにもつながってくるとは考えております。

(岡崎会長)

電線の件も市民団体からも常にお問い合わせはしているのですが、費用の問題等で、なかなか簡単ではなさそうですが、他都市ではやっている事例もありますので、引き続き、行政の方と

協力して進めたいと思っております。実は使っていない有線がたくさん残ったままになっているそうで、何かそれを撤去するという仕組みがないらしく、そんなことも含めいろいろ課題がたくさんあるようではあります。

あと広告については、広告を禁止するわけではありませんので、よく見ていただければ分かると思いますが、十分大きいものをつけられます。現行の中で今回の規制に当てはまらないようなものは数が限られておりますし、よりおしゃれで雰囲気の良い広告にさせていただきたいという趣旨です、お客さんが来なくなるというような心配は要らないと思います。

他にいかがでしょうか。

(河本委員)

今ほど頭上の電線のお話しありましたけれども、足元にも目を向けていただきたいと思ひまして、西新道、東新道はインターロッキングが施されてとても綺麗になっていますけれども、そこに垂直に交わる、いわゆる小路とか言われている部分があります。車は通れず人だけが通る。この区域は夜のお店も多いですので、そういったところに行くと、小路が非常にでこぼこして、舗装も剥がれている部分があったりして、危ないというところもあります。これは先ほどから言われている防災で、避難経路の確保といった部分でも非常に危ない状態だと思います。そこを何とかしたいなと思ひますが、あの小路、この区域は非常に古いので、インフラ関係、上下水道管ですとか、ガス管が私有地ですので、どうなっているか分からないような状態もあって、なかなかスムーズにはいかないという部分がありますので、あと小路によっては、私有地でありながら、市が管理しているといった扱いの部分もありますので、そういったところも何とかならないかなと思ひます。本件審議とは直接関係ないのかもしれないですが、そういった部分も少し考えていただけたらなと思ひます。

(岡崎会長)

ありがとうございます。これも長年の地元でも課題になっております。基本的に私有地なですから、行政としては手出しができないというのが前提ですが、とは言え放置できないので、やはりそこを協議していくようなことをしなければいけないということは、もうずっと10年来の課題になっておりますが、事務局から何かお答えいただけますか。

(事務局)

実際、おっしゃるとおりでして、一部、新潟市道、市管理があるというようなお話しでしたが、そのほとんどが私の管理する小路になっておりますので、なかなかそちらを維持修繕するというのが、市のほうでは難しい状況となっております。これから、また引き続き地域の方々と勉強会を通じて、地域の方でできるのかできないのか。できないのであれば、何かしら市の方で支援はないのかということについても、これからまた検討していけ

ればなどは考えております。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。他にいかがでしょう。

(鈴木委員)

皆さんおっしゃるとおり、景観が良くなっても、にぎわいを取り戻さないとこのまちが豊かになりませんので、ぜひその辺は新潟市も官民協働で頑張っていたいただきたいなと思っております。

今回、景観計画特別区域ということでは、新潟市内で一番広く大規模かと思しますので、個人的にはにいがた2kmを入れてもいいのかなとも思ったりはしています。

あと少し素朴というか、根本的なところですが、今回の景観形成の方針では、通りの景観を重視しているということで、西堀通と東堀通、これは通りとしては片面だけということになってしまいますよね。通りの景観を守っていくということになると、やはり両面守っていくということが大事なのかなとは思っていますが、その辺、どうでしょうか。街区で区切るというのと、また通りを両面で区切って、少し通りを超えて、エリアを設定するという考え方もあったかと思えますけれども、その辺はどうお考えなのか教えていただければと思います。

(岡崎会長)

事務局にお答えいただく前に、そもそもこんな取組を住民で始めたときに、まず協定を設定したエリアがこの範囲というような経緯があります。そのときの理屈としては、一つは町内の境というのがあります、合意形成上。あともう一つは、確かに通り景観という意味では通りも大事ですが、そちら側には料亭建築等がないわけではないのですが、伝統的な料亭建築はないということもあり、とりあえず、現実的に進めやすいところからということで、この範囲になりまして、その結果、今、このような感じになっていますが、行政としては一応、この範囲にまた行政の論理があると思うのでご説明をお願いします。

(事務局)

まちづくり推進課の塩谷です。

今、岡崎会長からご説明があったとおり、基本的に歴史的な料亭等の花街建築物が存在するエリアとして、重点的に保全を図るというのが、このエリアのコンセプトということになってまいりますので、東堀・西堀に挟まれたこのエリアが、基本的には歴史的な価値のある建物が相対的に多く残るエリアということで、このエリアからまず取組を行っていきたいというところの観点で、この町内の皆様に対して合意形成を行わせていただいているというところでございます。

ご指摘のとおり、東堀通、西堀通も含めた通りの景観というのも、大事な考え方になってくるかと思しますので、まずは青色の部分でも、趣を感じるという景観を作っていくための建物のコントロールを行っていき、徐々にそれが波及していけば、古町地区全体で他のエリアも含めて景観を向上させていくということも必要であると考えられますので、まずはこの区域で地元の皆様と一緒に進めていきたいということで、今のエリア設定の考え方とさせていただきます。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。もし他にご意見ないようでしたら、意見照会としては意見なしということで答申してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

古町は新潟の一応、中心ですが、例えば、東京でいえば銀座、札幌ならすすきのとか、仙台なら国分町、大阪だったらキタ、ミナミ、名古屋だったら栄、福岡だったら中洲というのはだれでも知っているわけです。残念ながら古町を知っている人がかなり少ないわけですね。新潟の知名度を上げて活性化するためには古町という名前を全国に、もちろん長岡も大事ではありますが、古町の名前を出すことが大事だと思いますので、ぜひぜひ皆さんにもご協力いただければと思っております。

本日の議案は以上となります。委員の皆様ありがとうございました。

それでは以上をもちまして、新潟市都市計画審議会を終了いたします。進行を事務局にお返しいたします。

(司 会)

岡崎会長、議事の進行ありがとうございました。

事務局より連絡事項がございます。次回の第 161 回新潟市都市計画審議会は、2月 16 日に開催します。お忙しいところ恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

次に、前回の都市計画審議会において委員より、市のまちづくりに関する意見交換会の場があるとよいという提案がありました。この提案を受け、今後、審議会閉会後に 30 分から 1 時間程度の意見交換会を適宜開催したいと考えております。つきましては、次回の第 161 回都市計画審議会の閉会後に、1 回目の意見交換会を開催いたします。この意見交換会では、審議会の議題に関わらず、まずは本市のまちづくりに関して、テーマを絞らず、フリートークのような形で進めていき、会を重ねるにつれ、議論するテーマを絞っていきたいと思いま

す。強制参加ではありませんが、ご都合のつく方には、ぜひとも参加していただけますと幸いです。以上が、連絡事項になります。

最後に、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て置いていただきますので、お持ち帰りください。

これにて閉会いたします。本日は長時間にわたりありがとうございました。