

■ 第 161 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 8 年 2 月 16 日（月）午後 1 時 30 分～

場所：新潟市役所本館 5F 全員協議会室

（司 会）

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。既にご案内の午後 1 時 30 分となりましたので、ただいまから第 161 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課長補佐の中川と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、本日の資料を確認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。まず、本日の次第、第 161 回新潟市都市計画審議会委員名簿と配席図、議案の関連資料、以上となります。

過不足などがありましたら、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。

なお、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。あらかじめご了承ください。

ここで、退職された委員をご紹介します。新潟市議会議員であった内山航委員が退職されました。なお、前回の都市計画審議会で報告させていただきました志田委員と内山委員の後任についてはまだ決まっておきませんので、委員総数は 23 名となります。

また、本日は国土交通省北陸地方整備局企画部長の加藤委員の代理として、北陸地方整備局企画部広域計画課長の櫻井様からご出席いただいております。

同じく国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長の福元委員の代理として、北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課長補佐の南様からご出席いただいております。

続きまして、本日の欠席委員です。田村圭子委員、坂口淳委員、富山栄子委員、安藤善紀委員。以上の方が所用によりご欠席でございます。

本日の審議会は、委員 23 名中 19 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 校の規定により、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紹介いたします。鈴木都市政策部長。丸山土木部長。諸橋建築部長。以上でございます。

また、本日は審議会終了後、前回ご案内いたしましたとおり、新潟市のまちづくりに関す

る意見交換会を行います。強制の参加ではございませんが、ご都合のつく方は参加をよろしくお願いいたします。

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。お忙しいところご出席ありがとうございます。今日は議題も多く、皆さんお忙しいと思いますので、目安としては2時間程度と思っております。

本日、撮影許可が報道機関より求められておりますが、許可することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

では、撮影を許可いたします。

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内山晶委員と倉茂政樹委員にお願いしたいと思います。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。まず、議案第1号から第4号は関連しておりますので、一括して事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

都市計画課の佐藤です。よろしくお願いいたします。

議案第1号から第4号まで関連がありますので、一括でご説明させていただきます。資料はお手元に配付してあるものに加えまして、正面のスクリーンにも映しておりますので、そちらもご覧ください。

はじめに、2ページをご覧ください。本議案の次第でございます。一つ目に都市計画の体系、二つ目に区域区分見直しの経緯とねらい、三つ目に各地区の概要につきまして、開発候補9地区の概要と用途変更提案のありました1地区の概要、最後に都市計画手続の状況についてご説明させていただきます。なお、地区数が多く、説明が長くなってしまうことから、事前にご説明をさせてもらっておりますので、要点を絞って説明させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

次第1、議案第1号から4号に関連して、都市計画の体系について説明させていただきます。4ページをご覧ください。こちらは都市計画内容を体系的に整理したものでございます。新潟県が策定した都市計画区域マスタープランに基づきまして、新潟市都市計画マスタープランに土地利用規制、都市施設、市街地開発事業、さらに地区計画などを定めております。

本日の議案におきましては赤枠で示す三つの項目、議案第1号として区域区分の変更、議案第2号として土地利用規制のうち用途地域の変更、それに併せて議案第3号と4号としまして地区計画を定めるものでございます。

次に、区域区分、用途地域など各制度の概要をご説明いたします。5ページをご覧ください。まず、議案第1号の区域区分につきまして、都市計画法第7条に基づき、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よう区域区分制度が定められており、本日の議案第1号は9地区について、赤枠のように示します市街化区域を拡大するものでございます。

続きまして、6ページをご覧ください。市街化区域には用途地域を定めることとしており、議案第2号では、市街化区域に編入する9地区に用途地域を定めるものでございます。

7ページをご覧ください。さらに本市では一団の区域において具体的な開発計画をもって市街化区域に編入した場合には、質の高い一体的、面的な開発行為を担保する必要があることから、地区の特性に応じ地区計画を定めることとしております。本日の議案第3号、4号では、市街化区域に編入する9地区の地区計画について設定するものでございます。

8ページをご覧ください。議案第1号に関連いたしまして、区域区分の見直しの経緯とねらいについてご説明いたします。令和7年3月末の都市計画審議会でもご説明させていただいた内容と重複しておりますが、ここでは、区域区分の変更の妥当性について再度ご審議をお願いしたいと思います。

9ページをご覧ください。こちらの表は、新潟都市計画区域における区域区分の見直しの経緯です。新潟都市計画区域の区域区分は、昭和45年の当初設定以降、社会経済状況の変化や、都市計画基礎調査による客観的数値に基づきまして、おおむね10年ごとに全体見直しが実施され、必要に応じて随時変更を行ってまいりました。本日もご審議いただく内容は、令和6年3月に行われた第6回全体見直し後の2回目の随時変更という位置づけになります。

10ページをご覧ください。次に、区域区分の見直しの流れをご説明いたします。①農林水産省と新潟県が人口や産業の将来見通しなどについて協議を行いまして、令和12年の目標年次における市街化区域の規模、いわゆるフレームが決定されました。このたびの見直しでは、令和5年5月にフレームが決定したところでございます。②フレームが決まりますと、各市に割り当てられたフレームの範囲内で見直し候補を選定いたします。③見直し候補地区ごとに、北陸農政局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個別に詳細な調整を行います。④国土交通省や県などと都市計画に係る調整を行い、⑤が本日の手続きになりますが、調整が整った地区から都市計画変更手続きを行い、手続き変更後、市街化区域に編入されるものでございます。

11ページをご覧ください。先ほど、目標年次における市街化区域の規模、いわゆるフレー

ムを国と県で決定すると申しましたが、そのフレームの算出方法につきましてご説明させていただきます。まず、都市の現況や動向を把握する都市計画基礎調査の結果のもと、目標年における市街化区域内の人口を推計いたします。そこから、現況の市街化区域内の収容可能人口を差し引きますと、現在の市街化区域から増えている人口、いわゆる保留人口が算出されます。この保留人口の分だけ、目標年次までに市街化区域の拡大が必要ということになります。具体的な人数は表に示してあるとおりでございます。令和12年における市街化区域の推計人口70万5,000人から、現況の市街化区域の収容可能人口69万4,000人を差し引きますと、1万1,200人の保留人口となります。この分だけ宅地の不足が見込まれるため、市街化区域の拡大を行うものでございます。この保留人口1万1,200人のうち、新潟市には1万70人分の住宅地の不足に対応することといたします。昨年度の市街化区域編入案件も含め、令和5年からこれまでに2,050人分の対応をまいりました。このたびの議案におきましては、7,320人分に対応いたします。

ここで疑問となりますのは、人口減少下において、どうして現況の市街化区域内からあふれる保留人口が出てきてしまうのかということだと思います。人口減少と同時に、核家族化や単身世帯の増加が進んでいることから、人口減少のもとでも、世帯数は増加傾向にあるため、増えた世帯が居住する敷地が必要となり、その分、市街化区域の規模が足りなくなるということでございます。なお、このフレームの算出におきましては、世帯増加のほかに、エリアごとに将来の市街化区域における望ましい人口密度を推定して計算しておりますが、中心市街地など土地の高度利用を図るべきエリアでは、適切な密度を見込んでいるほか、市街化区域内の空き家の活用見込みも考慮いたしまして、過度な拡大規模とならないよう計算をしているところでございます。

12 ページをご覧ください。市街化区域を拡大するねらいについてご説明いたします。保留人口と市街化区域の拡大フレームが国と県から示されたとはいえ、人口減少が進んでいく中では、基本的には市街地は拡大を抑制していく方針でございます。一方で、市の方針に掲げるコンパクトで持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。ここで、コンパクトとは、単に都市の大きさを縮小するものではなく、都市機能の質を高め、生活空間を充実し、中身を濃くするというものでございます。そのためにも、上位計画に基づきまして、機能強化を図る地域の拠点として、ネットワークで繋がれた計画的で質の高い開発に限って市街地整備をしていく必要があります、それによって地域の課題の解消、周辺地区の利便性向上に寄与するものと考えております。また、本市に住み続けていただく、選んでいただける住環境の提供を進めるため、比較的住宅需要の高い若年夫婦世帯や子育て世代、転入者などニーズを満たすような住まいの受け皿として、一定程度の宅地開発が必要であり、それにより若い世

代の人口流出の抑制にも繋がるものと考えております。そのほかに、市街化区域編入により新たに発生するインフラの維持管理費用以上に固定資産税や都市計画税の収入が見込まれるものと考えております。

13 ページをご覧ください。市街化区域の拡大に伴い、本市として同時に取り組むべき施策として、一つ目に、空き家対策の推進がございます。国では、既存住宅の流通促進の取組みを進めているほか、本市におきましても、今年度から空き家対策・活用推進室というものを設置し、空き家への住み替え補助金事業などを進めているところでございます。補助事業では、子育て世代への支援を手厚くするなど、若い世代の住居の受け皿として一翼を担っております。二つ目に、中心市街地の都市再生や活性化に向けた取組みでございます。前回の都市計画審議会でご審議いただきました新潟駅周辺の市街地再開発事業や、「にいがた2km」といった都心まちづくりの取組みも進めているところでございます。

14 ページをご覧ください。本市では住宅地が不足する試算が出ているからといって、単に宅地を造成するものではなく、市の都市計画マスタープランに位置づけられている手法であります郊外土地利用の調整制度の基本的な考え方にに基づき、市全体や各区が抱える課題の解決や機能向上に繋がるよう真に必要なかつ質の高い開発に限定することとしています。このような開発を選定する方法として、下の図にあるとおり、まずは民間事業者などから土地利用計画の提案を受け、開発の必要性や位置、規模の妥当性、事業の確実性など評価基準に基づき、計画の適否を判断し、妥当とした計画のみ都市計画の手続きを進めることとしたものでございます。

15 ページをご覧ください。実際の地区の選定など経緯についてご説明いたします。本市では、令和4年7月から提案を受け付けました。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活用提案と、青色の市街化調整区域への編入を希望する逆線提案の2種類となります。活用提案につきましては、主に住居系の開発を想定し、区域区分の見直し基本方針などの基本的な要件に加え、本市が提案に期待する項目といたしまして、上位計画に適合し、隣接する既存市街地の地域課題の解決に繋がることなどをあらかじめ示したうえで募集をいたしました。12月に募集を締め切り、開発提案25地区と逆線提案1地区を受け付けました。

16 ページをご覧ください。応募のあった地区につきまして、令和5年1月から見直し候補地区の選定作業に着手いたしました。候補地区の選定にあたりましては、本市が抱える課題の解決や、機能向上に繋がる真に必要なかつ質の高い開発であるかを確認するため、三つの考え方、三つの視点に基づき選定作業を行いました。選定の考え方につきましては、行政計画の位置づけがある地区を優先し、県から示されたフレームの範囲内、開発の必要性和確実性、

地域の魅力創出などの観点から、提案ごとに評価いたしまして、本市の全体の発展に繋がるよう考慮いたしました。さらに、選定の視点といたしましては、開発の必要性があるか、地域課題の解消に繋がるか、農業環境への影響があるかという点で評価を行いました。

17 ページをご覧ください。その後、令和5年5月に県から市街化区域の規模が示されました。先にご説明いたしましたとおり、本市としましては、1万70人分の住宅地が不足する見込みであると示されたことから、そのフレームの範囲内で、先ほどご説明いたしました評価の考え方に則り、令和5年6月に開発候補地区14地区、逆線提案地区1地区、合計15地区の見直し候補地区を選定し、候補地区ごとに北陸農政局と個別調整に入りました。まず先行して、表の赤い色で示す3地区の個別調整が整いましたので、昨年3月末の都市計画審議会の議を経て、令和7年5月13日に都市計画決定を行い、市街化区域に編入しております。表で色が塗られていない残りの12地区につきまして、引き続き個別調整を進めてまいりました。

18 ページをご覧ください。昨年の10月に残り12地区につきまして、表に赤色で示す10地区の個別調整が完了いたしました。なお、表の6番目江南区役所周辺地区と、7番目の早苗2丁目地区が隣接していることから、都市計画の手続きといたしましては、2地区を合体し、都市計画手続き上は9地区として手続きを進めてまいりました。10月20日からは素案の縦覧など都市計画手続きを行いまして、本日、都市計画審議会のご審議をいただくこととなります。本日、可決いただきましたら、この後、県や国との同意を得まして、令和8年3月下旬に都市計画決定の告示を行う予定でございます。

ここからは各地区につきまして概要をご説明いたします。20 ページをご覧ください。本議案の都市計画変更に関わる地区の一覧でございます。縦軸に地区の名称、横軸に対応する議案となっております。議案第1号として全9地区合計161.2ヘクタールの確実に都市的土地利用が供される見込みがある地区を市街化区域に編入し、7,320人分の住宅用地の不足に対応いたします。また議案第2号といたしましては、市街化区域編入に伴い、既存の市街化区域と連続性のある一体的な土地利用を図るため、用途地域を変更いたします。また、議案第3号といたしまして、提案した土地利用計画の確実な実現に向けて地区計画を決定いたします。表の2番目、島見地区につきましては、既に地区計画が決定されていることから、議案といたしましては4号となり、地区計画の変更ということになります。また下段の南長湯地区につきましては、都市計画提案制度により地域から提案があったもので、用途地域のみを変更する議案第2号に含まれます。なお各地区のご説明の順番につきましては、議案ごとではなく地区ごとに、議案第1号、2号、3号といった順に説明をさせていただきます。

21 ページをご覧ください。各地区の位置図でございます。赤色で示す地区は市街化区域へ編入手続きを進めている9地区でございます。青い色で示す地区が用途地域の変更提案のあ

った1地区となっております。

22 ページをご覧ください。ここからはそれぞれの地区ごとにご説明させていただきます。ここで審議事項は、都市計画変更の必要性について、上位計画や基本方針との整合性、位置、区域、規模の妥当性、地域課題の解決に繋がるかという観点です。

23 ページです。はじめに地区番号1、北区の豊栄駅北地区です。このエリアは、新潟市都市計画基本方針区別構想において、既存市街地や地域拠点の周辺部で、地域の魅力や特色を生かしたまちづくりを進める地区と位置づけられています。

24 ページです。議案第1号として、市街化区域に編入するエリアは図の赤枠で示す範囲で、JR白新線豊栄駅から北へ約500メートルに位置する約5.8ヘクタールの地区です。周辺の市街地は豊栄駅を中心に昭和45年の当初線引き以降、段階的に住宅地を中心とした都市開発が進められてきました。当該地区は、駅から1キロ圏内と立地も良く、利便性の高いエリアでありながら、都市的土地利用がなされておらず、豊栄駅を中心とした住宅地需要が高まっている状況にあります。そのような状況の中、当該地区の土地地区画整理設立準備委員会から具体的な土地利用提案が提出されたことを受け、豊栄駅から1キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで、上位計画と整合し、地域のニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

25 ページです。現況の航空写真です。地区内は主に畑や田んぼで利用されていますが、一部は隣接するスーパーの駐車場や運送業の営業所として利用されています。

26 ページです。土地利用構想図です。開発提案のテーマは、豊栄駅の公共交通機関の利用促進と、安心安全で、環境に優しい居住空間の創出で、青枠で示す範囲を開発します。黄色で示す区画に105区画の住宅地を整備し、豊栄駅木崎線沿いのオレンジ色で示す区画は、地域一体の生活サービスを充実させるため、スーパーやホテルなどを整備する予定です。なお、既に土地利用が進んでいるグレーの部分は開発を行いませんが、開発エリアと一体で市街化区域に編入します。

27 ページです。議案第2号として用途地域の変更についてご説明いたします。左側が変更前、右側は変更後の用途地域で、開発計画と周辺の用途地域から設定しています。豊栄駅木崎線沿いには、ピンク色で示すとおり、第二種住居地域を指定します。また、県道豊栄太夫浜線沿いには、黄色で示す第一種住居地域を指定し、沿道以外は緑色で示す第二種中高層住居専用地域を指定します。

28 ページです。議案第3号として地区計画です。既に土地利用が進むエリアを除く赤枠で示す約4.1ヘクタールに指定します。オレンジ色で示すA地区は、豊栄木崎線に面する沿道サービス地区として、周辺の居住環境に配慮した生活利便施設を誘導し、大規模な店舗を規

制します。また、黄色で示すB地区は一般住居地区として、戸建て住宅を中心とした良好な環境を形成することとし、用途地域で指定されている第二種中高層住居専用地域の制限によります。その他、道路境界線及び隣地境界線から建物の壁面を 0.5 メートル後退するよう制限を設けるほか、見通しが可能な低層のフェンスとする制限を設けます。以上が、豊栄駅北地区の説明です。

29 ページです。次に、地区番号2、北区の島見町地区です。ここは新潟医療福祉大学や新潟市食料農業大学が立地するエリアで、新潟市都市計画基本方針区別構想において、新潟医療福祉大学をはじめとする教育機関を生かし、区内交流を促進し、誰もが住みたくなるまちづくりを推進する地区と位置づけられています。

30 ページです。議案第1号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠で示す48.6ヘクタールの範囲です。緑色で示す約50ヘクタールの範囲は、平成23年に市街化区域に編入され、大学キャンパスの用地として計画的な土地利用が進められてきましたが、今後の医療福祉大学の学部、学科の拡大計画に際し、既存の用地では不足してしまうことから、大学用地のさらなる拡大が必要であるとして、当大学法人から具体的な土地利用提案が提出されました。既存の大学に接する区域で、大学施設を中心とした教育系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

31 ページです。現況の航空写真です。地区の南側は主に民有林ですが、保安林は指定されておらず、北側は主に畑となっています。また、開発エリアはすべて大学法人が取得し、一部は既に学生用の駐車場として利用されています。

32 ページです。こちらは土地利用構想図です。開発提案のテーマは、健康・スマート学園都市を形成し、学術、研究、健康づくりの拠点性向上と、都市機能の充実を図るというもので、紫色の範囲には大学施設のほか、産学連携施設や学生・教職員用の生活利便施設を備えた大学施設用地として整備する予定です。

33 ページです。次に、議案第2号として用途地域の変更についてご説明いたします。左側が変更前、右側が変更後の用途地域となります。黄緑色で示す既に市街化区域になっている範囲は、第一種中高層住居専用地域を指定していましたが、用地の拡大に伴い、産学連携の研究施設や学生・教職員用の生活利便施設などを計画していることから、区域全体を準工業地域に変更します。

34 ページです。続いて、議案第4号として地区計画の変更です。島見町地区は既に地区計画が設定されていることから、区域拡大に際して計画変更を行います。また、用途地域を準工業地域に変更することで建てられる用途の幅は広がりますが、提案された大学の土地利用

計画の確実な実現に向けて、地区計画で制限をかけます。図の黄緑色で示す範囲が既存の島見町地区の地区計画の範囲です。大学関連施設の整備による大学機能の強化、充実や、緑に囲まれたキャンパスタウンの形成・保全を目標として建築物の用途を制限しており、学校、住宅、病院、老人ホームなど都市計画審議会の議を経て、地区計画の整備、開発方針の実現に資すると市長が認めたものとしています。

35 ページです。こちらは、変更後の地区計画です。名称を「島見研究学園都市地区地区計画」と改め、地区計画の目標や建築物の用途制限、地区計画の整備・開発方針の実現に資するとして市長が認めたものという内容を踏襲しつつ、土地利用計画に併せて細かくゾーニングすることで、より具体的に学園都市の形成・保全を目指します。図の緑色で示すA地区は、既存の大学キャンパスやスポーツ練習場が立地する地区で、大学の教育施設などを誘導し、500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設、工場などを制限します。青色で示すB地区は、大学・産学連携地区として、大学の教育研究施設や産学連携施設などを誘導し、500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設のほか、危険性の高い工場などを制限します。オレンジ色で示すC地区は、県道島見濁川線に面する大学生生活利便施設地区として、学内に不足している学生や教職員向けの生活利便施設などを誘導し、大規模な店舗や住居、工場などを制限します。以上が島見町地区の説明です。

36 ページをご覧ください。次に、地区番号3、東区の大形駅北口地区です。このエリアは、東区まちづくり計画において、幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区として位置づけられています。

37 ページです。議案第1号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠で示す範囲でJR白新線大形駅の駅前広場を含めた約20.2ヘクタールの地区です。令和8年度には、地区東側の新潟北高校と豊栄高校が合併し、生徒数の増加による鉄道利用者の増加も見込まれることで、地域環境の大きな変化が予想されることから、住宅地や公共交通機関の待合環境などといった都市的土地利用のニーズが高い状況にあります。また、地区の北側には新潟県立大学があり、学生が多く往来していますが、通学路の安心安全確保の面からも、このエリアでの開発が望まれています。そのような状況の中、当該地区の土地地区画整理設立準備委員会から具体的な土地利用の提案が提出されたことを受け、大形駅から1キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

38 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区内は主に畑や田んぼで利用されていますが、地区の西側の工業用地に隣接するエリアや、バイパス沿いの一部は既に作業所や事務所などとして利用されています。

39 ページです。大形駅北口地区の土地利用構想図です。開発提案のテーマは、学生や地域住民などの地域交流の推進、学生の通学路の安全安心確保、大形駅利用者及び地域住民の利便性向上で、青枠で示す範囲を開発します。黄色で示す区画に 306 区画の住宅地を整備し、大形駅に近いオレンジ色で示す区画には、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ため、スーパーやクリニックなどの生活利便施設を配置するほか、駅前には交流施設として、駅の待合スペースや交流広場を設けた複合店舗を整備する予定です。また、既存市街化区域に接する水色の範囲は、業務系用地として既存の作業所などが立地しています。なお、既に土地利用が進んでいる部分は開発を行いませんが、開発エリアと一体で市街化区域に編入します。

40 ページです。次に、議案第 2 号として、用途地域の変更についてご説明いたします。左側が変更前、右側が変更後の用途地域になります。バイパス沿いの紫色で示す準工業地域、地区西側の既存業務系用地が並ぶエリアは工業地域とします。それ以外の黄色のエリアは第一種住居地域を指定します。

41 ページです。続いて、議案第 3 号として地区計画です。赤線で囲まれた編入区域と同じ約 20.2 ヘクタールに指定します。図のオレンジ色で示す A 地区は、交流・利便施設地区として、生活利便施設を誘導し、住宅や遊戯施設、工場、大規模店舗などを制限します。黄色で示す B 地区は、一般住居地区として、戸建て住宅を中心とした良好な環境を形成することとし、500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設、工場などを制限します。紫色で示す C 地区は、バイパス沿いの準工業地区として、住宅や大規模店舗のほか、住宅地に隣接することから、危険性の高い工場などを制限します。青色で示す B 地区は工業地区として、住宅や学校病院、大規模店舗のほか、C 地区と同様に、危険性の高い工場などを制限します。そのほか、工場などが建築される C 地区、D 地区は道路境界線及び隣地境界線から建物の壁面をほかの地区よりも厳しい 1 メートル後退するよう制限を設けるほか、ご覧のと通りの制限を設けます。以上が、大形駅北口地区の説明です。

42 ページをご覧ください。地区番号 4、東区の寺山地区です。このエリアは東区まちづくり計画において、幅広い世代が住み続け、学び、交流できるまちづくりを進める地区と位置づけられています。

43 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠で示す範囲で、J R 白新線東新潟駅から北へ約 800 メートル、国道 7 号新潟バイパス沿いの寺山公園を含めた約 17.2 ヘクタールの地区です。周辺の市街地は、新潟バイパスや県道安田新潟自転車道線など主要幹線道路を中心に、昭和 45 年の当初線引き以降、段階的に住宅地を中心とした都市開発が進められてきました。当該地区周辺は、バスなどの公共交通機関の利便性の高い

エリアでありながら都市的土地利用がなされず、また周辺に生活利便施設が少なく、土地利用の需要が高まっています。そのような状況の中、当該地区の土地区画整理設立準備委員会から具体的な土地利用提案が提出されたことを受け、東新潟駅から 1 キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、主要幹線道路を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

44 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区内は主に畑や田んぼで利用されていますが、西側に寺山公園があるほか、一部東側には既存住宅地があります。

45 ページです。こちらは土地利用構想図です。開発提案のテーマは、持続可能な子育てと福祉のまちの形成及び地域に不足している暮らしに必要なサービス機能の充実で、青枠で示す範囲を開発します。黄色で示す区画に 199 区画の住宅地を整備し、県道安田新潟自転車道線沿いのオレンジ色で示す区画には、周辺地域に不足しているスーパーや保育園、福祉施設などを整備する予定です。なお、既に土地利用が進んでいる緑色の寺山公園と既存の住宅地は開発を行いませんが、開発エリアと一体で市街化区域に編入します。

46 ページです。次に、議案第 2 号として、用途地域の変更についてご説明いたします。左側が変更前、右側が変更後の用途地域で、黄色で示すとおり、第一種住居地域を指定します。

47 ページです。続いて、議案第 3 号として地区計画です。既に土地利用が進むエリアを除く赤線で囲まれた約 11.1 ヘクタールに指定します。本地区は、周辺環境に配慮した住宅や生活利便施設、地域交流施設などを適切に配置し、良好な住環境が整備された市街地を形成、保全することを目的としています。オレンジ色で示す A 地区は、沿道サービス地区として生活利便施設を誘導し、遊技場や工場、大規模店舗などを制限します。黄色で示す B 地区は、一般住居地区として戸建て住宅を中心とした良好な環境を形成することとし、500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設、工場などを制限します。緑色で示す C 地区は、バイパス沿いの地区であることに配慮し、戸建住宅を制限するほか、住宅地内に通過交通が増加しないよう 500 平方メートル超えの店舗や遊技場、工場などを制限します。そのほか、ご覧のと通りの制限を設けます。以上が、寺山地区の説明です。

続きまして、48 ページをご覧ください。地区番号 5、江南区の江南区役所周辺地区です。このエリアは、旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて、行政施設など多様な都市機能の集積を図る地区と位置づけられており、現在の新潟市都市計画基本方針にも踏襲され、亀田地区を地域拠点とした活性化を図るとされています。

49 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠で示す範囲で、J R 亀田駅から西へ約 1.5 キロメートルに位置する約 18.2 ヘクタールの地区です。地区

内には、亀田西中学校や江南消防署、江南区役所、子育て支援センターきらとぴあが立地し、行政施設へのアクセスに優れていることから、住宅需要が高い状況にあります。このような状況の中、当該地区の土地区画整理設立準備委員会及び開発提案者から具体的な土地利用提案が提出されたことを受け、行政施設から 500 メートル圏内の既存市街化区域に接する区域で、行政施設を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

50 ページです。こちらは、現況の航空写真です。地区内は主に田んぼで利用されていますが、地区の中央に学校や行政施設があるほか、一部既存の住宅や店舗が立地しています。

51 ページです。こちらは土地利用構想図です。開発提案のテーマは、若い世代や子育て世代が安心安全に暮らせる住宅地として、歩いて暮らせるスケールのコンパクトな居住環境の地域拠点形成することで、青枠で示す範囲を開発します。黄色で示す区画に 272 区画の住宅地を整備し、鵜ノ子茅野山線沿いのオレンジ色で示す区画には、地域一体の生活サービスを充実させるため、スーパーやドラッグストアなどを整備する予定です。なお、既に土地利用が進んでいる紫色の行政施設と既存の住宅地等は開発を行いませんが、開発エリアと一体市街化区域に編入します。

52 ページです。次に、議案第 2 号として、用途地域の変更についてご説明します。左側が変更前、右側が変更後の用途地域となります。地区全体を黄色で示すとおり、住民の日常生活圏に配慮し、スーパーなどの生活利便施設の立地が可能となる第一種住居地域を指定します。

53 ページです。続いて、議案第 3 号として地区計画です。既存で土地利用がなされている地区を除く赤線で囲まれた約 11.1 ヘクタールに指定します。図の黄色で示す A 地区は、一般住宅地区として、戸建て住宅を中心とした良好な環境を形成することとし、500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設、工場などを制限します。図のオレンジ色で示す B 地区は、沿道サービス地区として徒歩圏内の生活利便施設を誘導し、大規模店舗や遊戯施設、工場などを制限します。そのほか、ご覧のと通りの制限を設けていますが、図の青い矢印で示す道路沿いには、車両の乗り入れ口を設けないよう制限し、交通渋滞の緩和や歩行者の安全確保に努めることとしています。以上が江南区役所周辺地区の説明です。

54 ページです。地区番号 6、江南区のフォスター亀田早通地区です。このエリアは旧亀田町の都市計画マスタープランにおいて、将来の市街地整備の重点地区と位置づけられており、現在の新潟市都市計画基本方針にも踏襲され、亀田地区を地域拠点とした活性化を図るとされています。

55 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠で示す範囲

で、国道 49 号新潟亀田バイパス鶴ノ子 IC に近接する約 24.1 ヘクタールの地区です。周辺の市街地は、弁天線や丸潟鶴ノ子線沿線を中心に計画的な都市開発が進められてきましたが、隣接する早通集落をはじめ、徒歩圏内に日常的に利用できる生活利便施設のニーズがあり、さらに、交通の利便性が高いことから、住宅需要も高い状況にあります。また、地区内南側の既存住宅地は、昭和 55 年から平成 7 年にかけて宅地造成がされ、市街化区域相当のインフラが整いましたが、既存市街化区域から飛び地となっていることから、市街化区域に編入することができませんでした。そのような状況の中、当該地区北側について開発提案者から具体的な土地利用提案が提出されたことを受け、住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられ、飛び地も解消されることから、一体的に市街化区域に編入するものです。

56 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区北側の開発エリアは、一部亀田郷土地改良区の資料館があるほか、主に田んぼとして利用されていますが、地区南側は住宅地が整備されていることが分かります。

57 ページです。土地利用構想図です。開発提案のテーマは、通勤、通学、買い物に便利な住宅地として安心して子育てができる住宅団地の形成で、青枠で示す範囲で開発します。黄色で示す区画に 271 区画の住宅地を整備し、バイパス沿いのオレンジ色で示す区画には地域に不足している生活雑貨店などを整備し、水色の範囲には食品加工工場を併設したスーパーなどを整備する予定となっております。なお、南側は開発を行いませんが、南側の既存住宅地、北側の開発エリアと一体的に市街化区域に編入いたします。

58 ページです。次に、議案第 2 号として、用途地域の変更についてご説明いたします。左側が変更前、右側が変更後の用途地域となります。紫色で示すエリアは準工業地域とし、黄色で示すエリアは、第一種住居地域を指定します。緑色で示す南側既存住宅地は、既存の建物の用途にあわせて第二種中高層住居専用地域とします。

59 ページです。議案第 3 号として地区計画です。計画エリアは北側の開発される範囲で、赤線で囲まれた約 11.8 ヘクタールです。図の青色で示す B 地区は住宅、遊技場、大規模店舗ほか、危険性の高い工場などを制限します。また、図のオレンジ色で示す B 地区は、サービス地区として、住宅、遊技場、大規模店舗のほか、工場などを制限します。黄色で示す C 地区は、一般住宅地区として、戸建て住宅を中心とした良好な環境を形成することとし、1,500 平方メートル超えの店舗や遊戯施設、工場などを制限します。そのほか、ご覧のと通りの制限を設けます。以上がフォスター亀田早通地区の説明です。

60 ページです。地区番号 7 番、秋葉区の荻川あおば通南地区です。このエリアは新潟市都市計画基本方針区別構想において、荻川駅周辺を生活拠点として位置づけ、身近な生活利便

性を高める地区と位置づけられています。

61 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは赤枠に示す範囲で、JR 信越本線荻川駅から西へ約 800 メートルに位置する約 12.2 ヘクタールの 1 地区です。周辺の市街地は、若者夫婦や子育て世帯が住むアパートが多く立地し、クリニックが集積するメディカルタウンとして、現在も駅を中心に住宅需要が高まっている状況にあります。そのような状況の中、荻川駅から 1 キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

62 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区内は主に田んぼとして利用されています。

63 ページです。土地利用構想図です。開発提案のテーマは、子どもから高齢者まで幅広い世代に選ばれるまちとして、地域に不足する日常サービス施設用地を確保し、安心安全、快適で質の高い住宅地を供給することとしています。

64 ページです。議案第 2 号として、用途地域の変更です。基本的には黄緑色で示す第二種中高層住居専用地域としていますが、黄色で示す荻川新津線沿いには第一種住居地域を指定します。

65 ページです。議案第 3 号として地区計画です。市街化区域に編入する区域と同じく赤線で囲まれた約 12.2 ヘクタールに指定します。図のオレンジ色で示す A 地区は、荻川新津線に面する沿道サービス地区として、記載のとおり制限します。また、黄色で示す B 地区は、一般住宅地区として記載のとおり制限します。その他、ご覧のと通りの制限を設けます。以上が荻川あおば通南地区の説明です。

66 ページです。次に地区番号 8 番、秋葉区の北上西地区です。このエリアは、秋葉区区ビジョンまちづくり計画における新津地区として、交通インフラを最大限に活用し、多種多様な企業や人材が協業・共創するための環境を整え、新規企業の誘致を推進する地区とされています。

67 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは図の赤枠に示す範囲で、JR 信越本線さつき野駅から南西約 500 メートルに位置する約 4.8 ヘクタールの地区です。周辺の市街地はスーパーなどの生活利便施設はある程度整っていますが、小規模の事務所やそこで働く方の住宅需要、主に南区からのパークアンドライドの需要などが高まっています。そのような状況の中、さつき野駅から 1 キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

68 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区内は主に田んぼや畑として利用されています。

69 ページです。土地利用構想図になります。開発提案のテーマは、現代の働き方に対応した業務地の提供によるU・Iターン移住促進、駅の利用者増大や地域人口の増加、災害対応の公園による避難を受け入れ地域の役割を担うこととしています。黄色で示す区画に 160 区画の住宅地を整備し、オレンジ色で表記した区画は、シェアオフィスや小規模な事務所、パークアンドライド駐車場などを整備します。緑色で示す区画には、災害時の一時避難所としての機能を追加した防災公園を整備する予定です。

70 ページです。次に議案第 2 号として、用途地域の変更です。黄色で示すとおり、第一種住居地域を指定します。

71 ページです。議案第 3 号として地区計画です。市街化区域に編入する区域と同じく、赤線で囲まれた約 4.8 ヘクタールに指定します。オレンジ色で示す A 地区は業務地区として記載のとおり制限をします。また、黄色で示す B 地区は、一般住宅地区として記載のとおり制限します。その他ご覧のとおり制限を設けます。

以上が北上西地区の説明です。

72 ページです。編入候補地区の最後として地区番号 9 番、西区の槇尾地区です。このエリアは、新潟市都市計画基本方針において、J R 越後線各駅周辺地域を生活拠点として機能の充実を図る地区とされています。

73 ページです。議案第 1 号として、市街化区域に編入するエリアは、図の赤枠に示す範囲で、J R 越後線内野駅から南東へ約 800 メートルに位置する約 10.1 ヘクタールの地区です。周辺の市街地は現在も駅を中心に住宅需要が高まっている状況にあります。そのような状況の中、J R 内野駅から 1 キロ圏内の既存市街化区域に接する区域で、駅を中心とした住居系の市街地を必要最小限の面積で開発することで上位計画と整合し、地域ニーズに応えられることから、市街化区域に編入するものです。

74 ページです。こちらは現況の航空写真です。地区内は主に田んぼや畑として利用されていますが、西大通り沿いの一部には既存の事務所やコンビニ、お寺などが立地しているほか、地区の南側には戸建て住宅が点在していることが分かります。

75 ページです。土地利用構想図になります。開発提案のテーマは、内野駅周辺の機能充実と多世代が共存、共生し、安心安全に住み続けられるまちの実現、西区に不足する自動車学校を誘導し、学生・就業者などへの利便性向上や高齢者への教習環境の提供としています。黄色で示す区画に 259 区画の住宅地を整備し、オレンジ色の斜線で示す日本文理高校に隣接した土地には自動車学校を誘致し、西大通り沿いのオレンジ色のエリアにはスーパーなどを

整備する予定です。なお、既に土地利用が進んでいる区画は開発を行いませんが、開発エリアと一体で市街化区域に編入します。

76 ページです。議案第 2 号として用途地域の変更です。黄色で示すとおり、第一種住居地域を指定します。

77 ページです。議案第 3 号として地区計画です。既に土地利用が進むエリアを除く赤線で囲まれた約 9.2 ヘクタールを指定します。図のオレンジ色で示す A 地区は、西大通りの沿道サービス地区として記載のとおり制限します。黄色で示す B 地区は、低層住宅地区として記載のとおり制限します。その他 B 地区について、容積率を 150 パーセント以下とし、絶対高さ 10 メートル以下の制限を設けます。以上が槇尾地区の説明です。

78 ページです。続いて、用途地域の変更提案のあった地区についてご説明いたします。ここでは都市計画変更の必要性について、上位計画や基本方針との整合性、位置、規模、区域の妥当性という観点でご審議をお願いいたします。

79 ページです。本地区は都市計画提案制度を利用して、地区内の地権者の方から提案書の提出がありました。提案をするにあたり、都市計画法で、区域面積や上位計画への適合、地権者同意といった提案要件が定められていますが、本案件はすべてクリアしていたことから、市として都市計画を変更する必要があるかどうか検討し、変更は妥当であると判断したため、都市計画変更の手続きに着手しているものです。

80 ページです。こちらは地区の位置図です。当該地区は基幹公共交通軸である弁天線沿いに位置する交通利便性の高い居住エリアとなっています。都市計画基本方針などにおいて、都心周辺部として位置づけられており、幹線道路沿線にふさわしい適正な土地利用が求められているエリアです。

81 ページです。次に配置図で説明します。弁天線沿線は黄色で示す範囲に第一種住居地域、その背後地に第一種低層住居専用地域が指定されています。地区の西側には鳥屋野潟南部地区の開発が進み、今後は賑わい創出や経済活性化など地域全体の発展が期待できる地域となっています。

82 ページです。こちらは航空写真です。赤く囲んだ範囲が、このたび用途地域の変更を行う範囲です。弁天線沿いは大区画の敷地が多く見られますが、いくつかの敷地は用途地域の境界を跨いでしまっていることが分かります。

83 ページです。左側が変更前、右が変更後の用途地域となります。現在は弁天線から 30 メートルの範囲で第一種住居地域が指定されており、これは用途地域設定当時の一般的な設定でしたが、このたびの変更により、水路や道路といった地形地物がある位置まで後退した範囲まで第一種住居地域を広げます。この変更に伴い、建ぺい率、容積率及び絶対高さ制限は

ご覧のとおり変更されます。

84 ページです。次に、変更の理由をご説明いたします。現況は、地形地物で用途地域の境界を設定しておらず、航空写真でご説明したとおり、用途地域の境界が敷地を分断している状況であり、弁天線という主要幹線道路沿いで、地域全体の発展が期待できる場所であるにもかかわらず、弁天線沿い 30 メートルの第一種住居地域も含めて、建築物の種類や高さに第一種低層住居専用地域の制限がかかり、土地利用の計画が図りづらいという問題があります。そこで用途地域を変更することにより、弁天線沿いの土地利用の幅が広がることで、主要幹線道路沿線として、暮らしやすさの充実、効率的なサービス提供の維持が可能となり、地域のさらなる発展に繋がるため、本市としてもこの変更は妥当であると考えます。以上が南長瀬地区の説明です。

85 ページです。続いて、都市計画手続きの状況について説明いたします。

86 ページです。素案の縦覧を令和 7 年 10 月 20 日から 11 月 4 日にかけて、案の縦覧を 1 月 29 日から 2 月 12 日にかけて行いました。縦覧者数はご覧のとおりですが、素案の縦覧において市民の方から意見申し出書を 3 件いただきました。意見の申し出があった場合、公聴会を開催することとなっており、ご覧の日程で開催し、意見発表者 3 名と傍聴者 3 名の参加がありました。公聴会の詳細については、関連資料 1－2 及び 1－3 に添付していますが、意見の申し出者からの意見とそれに対する市の考え方及び取扱い方針についてご説明します。

87 ページです。はじめに、フォスター亀田早通地区の市街化区域編入について、図の赤い破線で示す南側、既存住宅地である早通 1 丁目と早通 2 丁目の住民の方からご意見をいただきました。

88 ページです。こちらが 2 名の意見と市の考えの概要です。意見は主に三つあり、一つ目は、区域区分の変更については南側住宅地と北側開発で分けて検討するべきであり、市街化区域に編入されると、都市計画税と固定資産税の合計額が現況より増加し住みづらくなること。二つ目は、住宅以外の高層の建物が建設されると、日照問題など住民トラブルに発展する恐れがあること。三つ目は、都市計画を変更する前に、南側住宅地の全世帯を対象に賛否調査をすべきであることです。

これらの意見に対する本市の考え方です。まず本計画は上位計画に沿った計画であることや、地域ニーズを満たす北側エリアの開発に伴い、現に相当程度宅地化し、都市基盤も整った南側住宅地が既存市街化区域に連続されることは国や県の基本方針に合致するため、一体的な市街化区域の編入は妥当であると考えます。また、住環境への影響については、必要に応じて地区計画を設定することで、さらに細かな規制を設けることも可能になります。

また、市は、中高層建築物の建築に関する市の指導要綱に基づき、10 メートルを超える建

物を建てる場合に、建築主から近隣住民への説明を行うことや当事者同士での協議を行うことなどについて指導し促しています。また、事前の住民説明会や資料配布を行うほか、縦覧時の意見申出ができる期間を設けているため、市として改めて賛否調査を行う予定はありません。以上のことから、賛否調査や内容の変更は行わないこととしましたが、必要に応じて説明会や勉強会を開催するなど、南側住宅地の住民の皆様と早通地区の将来のまちづくりについて対話を続けてまいります。

89 ページです。次に南長潟地区の用途地域の変更について、図の赤い範囲に示す南長潟の住民の方1名からご意見をいただきました。

90 ページです。意見は主に二つあり、一つ目は、住環境が悪化する建築物が建設される懸念があること。二つ目は、非常に狭いエリアで不自然な用途地域変更であり、案を凍結し、弁天線を挟んで隣の第一種低層住居専用地域である地域も含め、広範囲での区域変更とそのための住民説明会を求めるというものです。

これらの意見に対する本市の考え方です。まず住環境への影響については、必要に応じて地区計画の設定が可能であり、市は中高層の指導要綱により、建築主へ当事者同士での協議を行うことなどについて指導し促していきます。

また、都市計画提案のあった範囲での用途地域の変更であり、エリア設定は妥当であると考えため、このまま都市計画手続きを進めていきますが、今後、第一種低層住居専用地域である南長潟地区全体の将来的な土地利用を住民の皆様で考えていくにあたり、必要に応じて説明会や勉強会など、市としても協力していくこととしています。以上のことから、当該素案の内容変更は行いませんが、必要に応じて説明会や勉強会を開催するなど、南長潟地区を含めた周辺住民の皆様と南長潟地区の将来のまちづくりについて対話を続けてまいります。

91 ページです。参考として、各地区における住民への対応記録です。フォスター亀田早通地区については、南側住宅地の住民に対して説明会や説明資料配布を行っております。現在は地区計画の策定に向けた勉強会を行いながら、早通地区全体のまちづくりについて住民と市が一体となって検討しているところです。また、南長潟地区については、当該地区の住民に対しては、個別訪問による説明や住民説明会のほか、書面による意見聴取などを行いました。現在はご意見をいただいた住民の方と一緒に地区計画の策定について協議しているところです。

92 ページです。最後に今後のスケジュールについてです。これまでの経緯と今後の予定の概要となります。今後は県知事への意見照会後に国土交通大臣への同意協議などを行い、3月下旬を目標に都市計画の変更告示を行いたいと考えています。また、市街化区域に編入する区域については、周辺自治会を対象に手続きの状況や今後の開発計画などを説明または相

談をしながら進めており、事業着手も同様に進めていきたいと考えています。

以上で議案第1号から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。ここで5分程度休憩とします。

(休 憩)

(再 開)

(岡崎会長)

それでは、再開します。

ご質問、ご意見については、まず全体についてのご質問を伺って、その後、地区別に前半と後半で分けたと思います。

まずは全体に関する質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

(高橋委員)

全体を通して変更案件は同意でございます。ただ、私個人の意見なのかもしれませんが、やはり本来の土地利用のあり方ってどうなのだろうと考えると、これだけ農地を改廃して宅地にしてしまうということになると、農地には戻せないわけですから、食料供給が落ちてしまうという問題があります。一方で、街中は、先ほども説明ありましたが、空き家が増えています。これは、多死社会に入っているのだと思います。そう考えるとこの傾向というのはもっと強くなってきます。片方で空き地が生まれているのに、町中では農地を改廃していいのだろうかというのはあるのですが、ただ、現実問題で言うと今、同意すると申し上げたのは、やはり農地だってこの町の近隣の農地はどうなのだろうと考えると、やはり町近で、住宅地の近くで耕作していくって大変だと思います。以前行ったことがあります、農薬の散布一つとっても、周りはやめてくれとか、ドローンの使用でだいぶ良くなりましたが、それでも大変です。農薬の問題がある、水の汚染の問題がある、ごみも飛んでくる。ですから、ある程度は、改廃はやむを得ないのだろうと思います。

現実には街中で、空き地だったらいいのですが、空き家がどんどん増えている。だが一方で、やはり今の解体費用、更地にするのにいくらかかるのかと考えると、現在、相当高騰しています。前のようにいかないような状況になっていますので、空き家だから壊して更地になどと言われても、誰が費用を負担するのかという問題もあります。

それと、土地の需要ですね。本来はもっとバランスよくいけば良いのですが、誰でもやは

り利便性を求めて、主要幹線に近いところとか、駅に近いところの土地を、しかも1円でも安くと考えていますから、これはやむを得ないだろうなと思います。

条件とすれば、今ご説明あったように最小限でやっているのですというスタンスだけは踏まえて、昔のような大規模というのはもう望めないというか、そういう一線だけは守ってやっていただきたいと思います。以上です。

(鈴木委員)

新潟食料農業大学の鈴木です。

今の高橋委員とも関連しますが、農業の担い手の問題とか、農業経営の問題というところで、農業をやられている方の農地を当然、宅地にするということですので、農業面への影響というところで、何か課題があれば、それに対しての対応を考えておられることがあれば、教えていただければと思います。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。農地に関しましては、大きく分けまして、二つの協議を北陸農政局等とやってまいりました。一つは農業用の用水、排水のハード的な設備ですとか、昔からの農業投資に関わる手戻りがないのかというような協議をやってまいりまして、そこは問題ない地区ということで確認をしていただきました。

また、そこで耕作をされている方、農家の方々につきましては、今、耕作している方、もしくは土地の所有者の方のリストを提示いたしまして、その農地の農家の方が希望するのであれば、代替の田んぼをお薦めする、あっせんするなどの協議をした上で、今日に至っているということでございます。

(樋口委員)

新潟工科大学の樋口と申します。都市計画の担当ということで参加しております。

スライド11ページのところに、都市計画の手続きとしまして、今回の市街化区域の拡大規模の算出として、人口フレーム論で展開されていること、これまで行われていた同様の手続きであろうとは思われます。保留人口を、この新しく編入されるところで見込まれるということも理解できました。ですが、ご説明がありましたように、人口減少というのは進んでいると理解しております。この中で世帯数は増加傾向であると書かれておりますが、具体的な数字が出ておりません。今回のご説明の中で、区画数を全部出しますと、1,877区画あるように思いました。新潟市が今後、令和12年段階でどの程度の世帯数を見込んでおられるのか、そこに対して今回の編入がどの程度、これをカバーしているのか、そこについてご説明いただけますでしょうか。

(事務局)

今、スライドで表示させていただいております。こちらが平成 27 年の国勢調査ベースの推計を基に算定した推定人口の推移、基準年を平成 27 年とした調査ですが、そこから世帯数としては、30.2 万世帯から令和 12 年の目標年次では 30.7 万世帯ということで、0.5 万世帯の増を見込んでいるというものになっております。

(樋口委員)

この 5,000 世帯増えるうちの、そのうちの 2,000 世帯がこの編入区域で収めるというお話でよろしいでしょうか。

(事務局)

はい、そうなります。

(樋口委員)

分かりました。確認できました。ありがとうございます。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。私から伺いたいのですが、資料の 12 ページの一番下に書いてある参考のところですが、よく言われる市街地拡大したら、維持管理、メンテナンスコストがこれからどんどん発生するわけですが、それについてここでは固定資産税と都市計画税の収入増のほうが大きいということが書いてあります。これは実際に計算された値ですか。

(事務局)

まだ詳細な計算というわけではございませんが、一つの地区をサンプルにしまして、計算してみたところ、こういう結果になったというところでございます。

(岡崎会長)

また後で中身を見せていただければと思います。

ちなみにこの人口フレームの計算も、詳しい計算の過程はここでは示されていませんが、これはどこかに公開されているものですか。

(事務局)

計算結果につきましては、県の区域マスタープランですとか、そういったところで公表されておりますが、その詳細な計算方法というのは公表されておられません。

(岡崎会長)

分かりました。他にいかがでしょうか。もし全体の話がなければ、個別の地区に移ってよろしいですか。個別については、見直し候補 9 地区と用途地域変更 1 地区あるので、とりあえず江南区の地区番号 6 番、フォスター亀田早通地区までの 6 か所について、まず伺いたいと思います、個別地区へのご質問等ありますか。

(高橋委員)

一点だけお聞かせいただきたいと思います。北区の島見町の開発の関係ですが、大学が開発行為に着手されるのだらうと思うのですけれども、実は私もかつて、ここで事業を行ったことがございます。その際、地元の皆さんに説明をした段階で、オオタカの生息地でもあると聞きました。確かに松の木にオオタカが巣作りをしていました。地元の保護活動をなさっている方々の意見を聞きながら進めましたが、まだ生き残っているのかどうかは分かりません。おそらく鳥獣保護管理法で、勝手に売り払ったり、巣を取ったりということができないと思います。開発行為者は事前にその確認義務を負いますので、あの当時は工事の際に営巣期をずらして、巣作りをやっている間は手をつけず、営巣期を終えてから重機を入れた経緯がございました。参考まで、できれば開発行為者にその点のお話はお伝えいただいたほうがいいのではないかと思います。お話をさせていただきました。以上でございます。

(岡崎会長)

ありがとうございます。事務局、お答えできますか。

(事務局)

今のご意見ですけれども、島見町地区については、専門家に意見聴取の上、開発事業者が自主的に調査をしたということは聞いております。

ただ、詳細な結果というよりは調査をしたと聞いておるところでして、過去に飛来が確認されているオオタカの営巣の動きは見られなかったというところまでは聞いております。ですので、また今後、そういったことを確認される場合には、専門家の意見を聞くなどして、生態への影響がないように十分配慮するよう、我々としても指導や意見として伝えていきたいと思っております。

(岡崎会長)

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

(樋口委員)

樋口です。スライド 39 ページの東区大形駅北口地区のところですが、ここは 40 ページにもありますように、全体は 20.2 ヘクタールあるように思いますが、4.5 と 2.3 と 1.1 と 6.5 を足すと 14 ヘクタールくらいにしかならなくて、全体でどうすると 20.2 ヘクタールになるのか。もしくはどれかの数字が違うのか。合計値と、ここに書いてある数字の整合性みたいなことというのは何かチェックされているのでしょうか。道路が入っていないのかなとは思っているのですが、差の 6 ヘクタールはちょっとあまりにも大きいかと思いました。

それともう一点先にご質問させてください。No. 6 の江南区のフォスター亀田早通地区ですが、こちらのエリアは南側に住宅地、既存住宅地が 12.3 ヘクタール含まれていますが、この 12.3 ヘクタールの住宅地は、先ほど言いました人口フレームのこの 7,320 人の中に入ってい

るのかどうかというのが、説明の中で分からなかったのですが、入っているのだとすると、この部分に住んでおられる人数を教えてくださいというのと、入っていないのだとすると、今回ここも編入エリアに入りますが、人口の扱いをどのように考えておられるのか、その2点をお聞かせいただけますでしょうか。

(事務局)

一つ目の大形駅北口地区ですが、そこに出ている以外に道路や公園、調整池、公共施設やポンプ場などが表記されておりませんので、それらをすべて足すと20.2ヘクタールになります。例えば道路用地ですと、約3.4ヘクタールありますので、その他公園や調整池、排水路などを足して全部で20.2ヘクタールになる計算で、すべて含まれたものとなっております。

(樋口委員)

分かりました。

(事務局)

二つ目のフォスター亀田早通地区については、南側の既存の住宅地についてもフレームに入っておりますので、そのような計算になります。

(樋口委員)

これも入っているということですか。

(事務局)

入っています。

(樋口委員)

分かりました。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。

(倉茂委員)

議員の倉茂と申します。

10 ページの手続きのところですが、見直しの流れの4番のところに関係機関と都市計画に関する調整というものがあります。今日、出ているもののほとんどが宅地造成ということでございますが、一般的に宅地を売り出すときには、通学区域の話が出ていると思いますが、その通学予定といいますか、範囲といいますか、学校との関係、教室数が急増するとか、そういう恐れはないのかとか、あるいは学童クラブ、ひまわりクラブ受け入れとか、教育委員会と子ども未来部とは協議なさっているのでしょうか。そして見通しはどのようなのでしょうか。

(事務局)

このたびの地区の選定、それから個別協議の中におきまして、教育委員会にはこの開発の

面積ですとか、世帯数というものをお伝えした上で協議をしているところでございます。今の学校の規模で足りなくなるという課題は聞いておりませんが、また開発の分譲時期などによっては影響あるかもしれませんので、また随時、情報提供しながら進めていきたいと思っております。

(倉茂委員)

こども未来部のほうは、学童クラブとか。

(事務局)

そちらはまだ正確に協議しておりませんので、また進めていきたいと思います。

(鈴木委員)

人口フレームの中で、家族の単位が小さくなって、世帯数が増えているというところですが、新しい宅地ですとコミュニティ形成という点がとても大事だと思いますが、その中でも今日、お示しになられたゾーニングレベルの図面ではありますが、公園などの場所がとても大事なと思います。そうすると、素人考えですが、公園は宅地の中心部にあったほうが、動線上も公園が人々の行き交う交差点になると思うのですが、場合によっては、例えば、荻川などはとてもいいプランかなと思ったりするのですが、大形駅北口地区の場合はだいぶ端のほうにありますが、その辺、開発者の考えだと思いますが、公園の考え方としてコミュニティ形成というところではどのように考えておられるのか確認したいということが一点。もう一つ、寺山地区の例で、スライドの43枚目ですと、駅から1キロ圏内ということが書かれています。都市計画マスタープラン等でも、冒頭の資料の中でも、駅から1キロ、バス停から500メートルということがあって、大変それは結構なことだと思いますが、実際この場所というのは、最寄りの駅は東新潟駅を指しているかと思いますが、直線距離としては1キロかもしれませんが、徒歩で行くと、これ直線上では行けませんよね。かなり迂回していかなければいけなくて、遠いように思いますが、その中で駅を中心とした住居系というようなコンセプトが妥当かどうかというところ。あるいはそれに対して何か配慮やアクセスの確保などのお考えがあるのかどうか、確認させてください。

(事務局)

一つ目の公園の位置についてですが、基本的にこの提案は事業者の考えで設置をしています。その地区の特徴によって、荻川のように地区の中心に配置したり、大形駅北口地区につきましては、大形駅前に配置することによって、人が集まるスペースとする。また、他の地区では一時避難所として使えるような位置に配置するなどの地区ごとのテーマを持って、考えて取り組んでいただいていると考えております。

二つ目の寺山地区におけます区域についてですが、東新潟駅からですと、やはり直線では

800 メートルくらいですが、道のりとしますと 1 キロ以上になります。駅から中心とはいいいくところではございますが、現況といたしまして、東総合体育館のところに路線バスが乗り入れているということを考えますと、公共交通の利便はある地域だと考えております。

(馬場委員)

馬場と申します。よろしく申し上げます。今日はありがとうございます。

北区の島見町地区について伺いたいのですが、この地域に新潟医療福祉大学を中心として教育機関がドミナントに集まるのはすごくいいなと思って聞いていました。その中で新潟医療福祉大学などに通われている方のお話とか聞いていくと、なかなか公共交通機関の便があまりよくないという声をよく聞くのですが、学生が増えていったときに、バス等の増便とかその辺のプランがもし決まっているようであれば、お聞かせください。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。こちらについては学生用のスクールバスが走っているということは聞いておりますが、定期路線バスということではございませんので、本数的にはその需要に合ったものかどうかというのは、よくまだ分かっていないところでございますが、大学も学生の増員に向けまして、そういったことも考えられていくのかなとは思っております。

(馬場委員)

ありがとうございます。16 ページにあるように、公共交通機能の強化、利用促進ということも挙げられていますので、そちらのほうも考えていただければと思います。ありがとうございます。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。

よろしければ、残りの地区番号 7～9 番、あと用途地域変更の南長潟地区についてのご意見、ご質問ありましたらお願いします。

私から一点確認させていただきたいのですが、用途地域変更の南長潟地区ですが、これは第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更ということで、住環境保護という観点からはだいぶ条件が悪くなるので、そんな懸念もあって住民の方から当初は意見が出たということですが、その後は、地元の方も今後、勉強していくというような、地区計画も検討するというようなことが先ほどあったかと思うのですが、これはもう皆さん納得いただいているということでよろしいでしょうか。

(事務局)

先ほどご説明したとおり、この公聴会の後も連絡を取り、勉強会等に向けて意見交換をさ

せてもらっているという状況でございます。

(馬場委員)

秋葉区北上西地区について伺ってよろしいでしょうか。68 ページですが、航空写真で見るところの西側の道路に関しては、近隣の小学校の通学路に指定されている道路かと思われます。今現在も抜け道としてスピードが出てしまう道ではあるのですが、その辺、開発が進んだ上で、時間帯の制限を強化するとか、例えば、ハンプやクランクなど、ちょっとスピードを落とせるようなものにするとか、何かそういった計画というのが加味されているか、もしあったら教えてください。

(事務局)

今、ご質問のあった道路につきましては、現況を詳しく承知しておらず恐縮ですが、車の通りやすい道路といえますか、ある程度の整備を行う予定でございます。また今、ご心配の交通安全というところにつきましては、また学校側や警察等と協議しながら、具体的な整備内容の意見を頂きながら進めていきたいと思っております。

(馬場委員)

地域子どもたちが通る道なので、ぜひ対応お願いしたいと思っております。

(鈴木委員)

先ほど岡崎会長からもありました南長潟地区ですが、84 ページの変更理由ですよね。これはこういう内容かと思いますが、他の地区でもこの沿道 30 メートルで、街区を区切って用途地域を分けているというケースはたくさんあると思います。こういう理由でもし地権者の理解が得られれば、他の地区でもこの内容が適用される可能性が高いと思うのですが、こういった理由で、出てきた場合は用途変更を受け付けるとか、そういった前例になってしまうのですが、それは住民の意向に沿った形でまた受け入れていくという方向になっていくのですか。

(事務局)

提案があればどこでもやっていくというわけではないです。今、我々の作業といたしましては、こういったとき、用途変更せずに建築基準法の個別審査で、建てられるルールもございます。実際、そういったルールはどこで適用されているのかというものを勘案して、これから土地利用を図っていく上で、適切な場所というものは把握するなどして加味していきたいと思っております。この場所につきましては、ご説明いたしましたけれども、新潟駅とインターチェンジを直結する道路であり、鳥屋野潟南部地域、これから拠点となる地域の周辺地域ということもありますので、こういった将来に向けた用途変更というものは、上位計画にも合致しているということで判断しました。

(鈴木委員)

この主要幹線道路沿線とでも、弁天線と、そういったところはかなり効いているということですね。ありがとうございました。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。全体も含めて他にないですか。特に反対のご意見はないでしょうか。

では議案第1号から4号までについて原案のとおりということで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いたします。

続いて、議案第5号について、事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

土木部道路計画課長の加治と申します。どうぞよろしくお願いします。

本日、ご審議いただく内容は、議案第5号、都市計画道路の変更になります。お配りしました資料によりご説明させていただきます。なお、正面のスクリーンにも同じ資料を映していますので、見やすいほうでご覧ください。

議案は、新潟都市計画道路3・5・706号巻停車場線の変更及び8・7・504号巻駅東西自由通路の追加、いずれも新潟市決定となります。これから説明します、駅前広場や自由通路の位置、区域、範囲の妥当性などについてご審議いただければと思います。

資料右下のページ番号1ページをご覧ください。はじめに、都市計画道路についてご説明します。都市計画道路は、目指すべき都市像を実現させるため、都市における円滑な移動を確保するための交通機能、都市環境や都市防災などの空間機能、都市構造を形成し、街区を形成するための市街地形成機能などがあり、これらの機能が十分発揮されるよう、幅員や車線数が定められています。また、都市計画道路区域内では、将来の道路整備の円滑な施行を確保できるよう、新たな建築行為に制限がかかります。

2ページをご覧ください。都市計画変更の位置についてです。今回、都市計画の変更及び追加を行う場所は、新潟市西蒲区の中心に位置する巻駅周辺です。JR越後線を挟んだ市街地の移動円滑化及び連携強化と交通結節機能の向上を図るため、巻停車場線において、駅前広場の追加や延長の変更と東西自由通路の追加を行うものです。

3ページをご覧ください。巻駅周辺地区の状況についてです。巻駅は1日当たり乗降者数

が約 4,100 人と西蒲区内にある三つの駅の中で最も乗降者数が多い駅です。国の方針では、1 日当たりの乗降者数が 3,000 人以上の鉄道駅についてバリアフリー化を行うことを目標としており、巻駅も対象となっています。このほか、J R 信越本線の越後石山駅も対象となっており、巻駅に先行してバリアフリー化を進めています。また、道路交通では、駅の東側に国道 116 号巻バイパスが南北に整備されているほか、さらに約 2 キロメートル東側では北陸自動車道巻潟東インターと国道 460 号が接続しており、交通のアクセス性に優れています。

4 ページをご覧ください。巻駅周辺地区の 1 キロメートル範囲を拡大した図になります。巻駅を中心とした半径 500 メートル範囲の人口は約 3,400 人であり、駅を中心として個人商店や飲食店など、商業系の土地利用、その周りを取り囲むように、住居系の土地利用となっています。主な公共施設として、赤丸、青丸で示した区役所や文化会館、図書館などがあるほか、右側の国道沿いには北陸農政局や新潟地域振興局など、国や県の出先機関が立地しています。また、黄色丸で示した教育施設では、巻高校や巻総合高校など、駅に隣接している高校が 2 校あることも特徴となっています。なお、今後、都市計画道路の各路線の位置づけや期待される役割などを把握整理した上で、巻地区の都市計画道路網の方向性について検討したいと考えています。

5 ページをご覧ください。巻駅前広場の現状についてです。巻駅は、朝夕の時間帯に電車利用による通勤通学者の歩行者移動と送迎のための車両が駅前広場に集中する状況であり、写真①及び②のとおり、歩行者と車両の交錯が課題となっています。図の赤い矢印は歩行者の動線、青い点線矢印は車両の動線を示し、それぞれの動線が交錯する様子が分かります。また、鉄道利用者が吉田方面の電車を利用する場合、ホームを行き来する際にエレベーターのない階段を利用しなければならず、鉄道利用者のバリアフリー化が未対応となっています。

6 ページをご覧ください。巻駅周辺の道路の現状についてです。J R 越後線を挟んだ東西間の移動経路につきましては、巻駅北側に位置する写真①の中央踏切また南側に位置する国道 460 号の写真②の小須戸踏切とエレベーターのない歩道橋に限られている状況です。また、二つの踏切は歩道がないことに加え、直線距離が約 450 メートル離れており、高齢者や児童、生徒などの通行の安全性や利便性が課題となっています。

7 ページをご覧ください。巻駅周辺のバス路線の現状についてです。巻駅を発着するバス交通は区バス 1 路線のほか、路線バス 7 路線が運行され、時期によって観光を目的とした周遊バスも運行されています。しかしながら、いずれの路線についても、駅前広場が手狭なため、駅前広場へ乗り入れできず、図赤丸に設置している道路上のバス停で乗降や出発前のバスが待機しており、バス利用者の安全性の確保や交通結節機能の強化が課題となっています。

8 ページをご覧ください。巻駅周辺の都市計画変更についてです。今ほどの課題を踏まえ、

都市計画変更の方針として、①歩行者や駅利用者の安全性、交通結節機能の強化を図るため、巻停車場線を変更し、駅前広場を都市計画に位置づけます。②J R越後線を挟んだ東西間の移動の円滑化、バリアフリー化を図るため東西の自由通路を都市計画に追加します。

9 ページをご覧ください。上位計画との整合についてです。都市計画の変更にあたって上位計画との整合についてご説明します。新潟都市計画区域の整備方針を示す新潟都市計画区域マスタープランでは、主要な鉄道駅において、パークアンドライド施設やバスターミナルなどの交通結節点の整備を行うとともに、高齢者や障がい者などすべての人が安全で容易に移動できる施設整備を推進することとしています。

次に、本市が目指す都市の姿、その実現に向けた施策の方向性を示した新潟市総合計画 2030 では、鉄道駅における交通結節点の機能強化を図ることや、ユニバーサルデザインの考えに基づいた整備を推進することとしています。

また、新潟市総合計画を踏まえ、これからの都市づくりの方針として、バリアフリー化やユニバーサルデザインの考えに基づく整備など、交通結節点の快適性、安全性を高めることとしています。

最後に市内へのバリアフリー化を展開することを目的とした新潟市移動等円滑化促進方針では、旅客施設を中心に、高齢者、障がい者などが利用する施設が集まった地区を移動等円滑化促進地区とし、多くの高齢者や障がい者などの移動が通常徒歩で行われるよう、重点的に整備する方針としており、巻駅周辺も移動等円滑化促進地区に位置づけています。

これら本市の上位計画においても、旅客施設や駅前広場の交通結節機能の強化やバリアフリー化などを進める方針とされていることから、巻駅に関して整合が図られています。

10 ページをご覧ください。それでは、具体的に都市計画変更及び追加する都市施設について順番にご説明します。まず、今回、変更する新潟都市計画道路 3・5・706 号巻停車場線の変更についてです。

11 ページをご覧ください。総括図です。都市計画道路巻停車場線は、巻駅前の交差点を起点として、矢川に架かる菖蒲橋付近を終点とする延長約 1,520 メートルの区間を幅員 12 メートルとして、昭和 40 年に都市計画決定され、現在は車線数 2 車線が追加決定されています。変更後は延長が約 1,530 メートル、起点の巻駅前では、道路の一部として約 4,860 平方メートルの駅前広場を追加する都市計画となっています。

12 ページをご覧ください。計画図です。今回の巻駅周辺の整備については、地元の方々との勉強会などを開催し、意見交換を行うとともに関係機関と協議を進め、駅前広場の面積を約 4,860 平方メートルとします。当該駅前広場につきましては、現在、都市計画決定はされていませんが、図面で赤く示した区域が新たな広場として都市計画決定する区域となります。

また、駅前広場が巻停車場線に接続することに伴い、延長が 10 メートル延び、約 1,530 メートルとなります。

13 ページをご覧ください。新旧対照表です。表の上段には、都市計画を変更する巻停車場線の内容、下段には、現決定の内容を示しています。変更箇所は赤枠でお示しする部分です。延長が約 1,530 メートルとなり、新潟市西蒲区巻甲地内に巻駅前広場面積約 4,860 平方メートルを定め、起点の変更、延長の変更を行い、駅前広場の区域を追加します。参考までに、都市計画道路の名称について補足させていただきます。都市計画の番号は区分、規模、一連番号から定められ、巻停車場線の区分は幹線道路、規模、幅員の範囲は 12 メートル以上 16 メートル未満、新潟市の一連番号は 706 番となることから 3・5・706 号となります。

14 ページをご覧ください。都市計画道路の変更に関わる内容ではありませんが、参考として駅前広場の配置計画などについて、整備前と整備後の図を用いてご説明します。まず巻駅前広場の現在の状況です。現在の利用形態としては、既存の駅前広場のほか J R が運営する一般車駐車場、南側には、市が運営するパークアンドライド駐車場、駐輪場が配置されています。また、駅前広場とアクセス道路を拡幅整備する範囲に一部民地が含まれていますが、これまで地元説明会のほか、関係する皆様に個別に説明を行い、事業に関する概ねのご了解を頂いているところでございます。

15 ページをご覧ください。続いて、巻駅前広場の整備イメージです。図の赤い枠が駅前広場と自由通路の都市計画決定を予定している区域になります。歩行空間と一般車の乗降場、タクシー、バスの乗降場などが明確に区分されることで、歩行者の安全性や交通結節機能が強化されます。また、東西自由通路の整備とあわせ駅東側に改札を設けることで、東側から巻駅を利用できるようになります。これに伴い、既存の駅跨線橋と老朽化が進んでいる国道 460 号の踏切横断歩道橋を撤去したいと考えています。

16 ページをご覧ください。今ほどの整備イメージを具体化した現時点の整備計画案についてです。車両などの動線については、青矢印のような流れに、歩行者動線については紫矢印のような流れとし、動線を分離することとしています。配置する施設につきましては、広場中央部に一般車の短時間駐車場 20 台のほか、一般車乗降場、障がい者用駐車場を配置し、その南側にバス、タクシーの乗降場とタクシープールを配置します。そのほか、周辺道路から広場内にアクセスできる位置に駐輪場約 260 台と長時間駐車可能なパークアンドライド駐車場を配置します。なお、東口のアクセス道路などについては、新たに設置される東口改札の利用状況や、地域要望などを踏まえ検討を行う予定です。また、配置計画の詳細につきましては、今後の実施設計や関係機関との調整の中で決定してまいります。

17 ページをご覧ください。ここからは都市計画道路 8・7・504 号巻駅東西自由通路の追

加についてご説明します。

18 ページをご覧ください。総括図です。都市計画道路巻駅東西自由通路は、今ほどご説明した駅前広場と接続する形で、新たに都市計画に位置づけ、起点は、駅西側の西蒲区巻甲、終点は線路を挟んだ駅東側の西蒲区巻甲となります。内容は、区域の追加です。

19 ページをご覧ください。平面図です。延長約 29 メートル、有効幅員を 4 メートルとし、着色する範囲を東西自由通路として、新たに都市計画決定するものです。有効幅員については、新潟市道路の構造の技術的基準等に関する条例に基づき、車いす利用者などのすれ違いに配慮した上で、手すりを考慮した幅を確保しています。

20 ページをご覧ください。横断面図です。東西自由通路については、階段から 2 階の通路、エレベーター部分を立体的な範囲として都市計画の区域に定めます。現在、J R 東日本との協議の中で、鉄道利用者の利便性向上を図るため、駅東側に新たに改札口を設ける計画としています。立体的な範囲を定め、自由通路下の空間活用が図られることで市の施設である自由通路の下に、J R の施設となる東口改札や券売機などを設置することができます。

21 ページをご覧ください。新旧対照表です。巻駅東西自由通路は、起終点と主な経過地は西蒲区巻甲、延長は約 29 メートル、幅員は 4 メートル、新潟市西蒲区巻甲地内において、一体的な範囲を定めるものとして、新たに追加します。参考までに、東西自由通路については、歩行者専用道となりますので、特殊街路に該当し、区分は 8、幅員は 8 メートル未満のため、規模は 7。新潟市の一連番号は 504 番となることから、8・7・504 号となります。

最後に 22 ページをご覧ください。都市計画策定の経緯についてです。都市計画の変更素案にかかる説明に先立って、西蒲区自治協議会や地域住民に対して事前説明を行い、ご理解を頂いており、令和 7 年 9 月 25 日に改めて都市計画変更素案にかかわる説明会を西蒲区で開催しましたが、出席者はありませんでした。その後、10 月 8 日まで都市計画素案の縦覧、12 月 8 日から 12 月 22 日まで都市計画案の縦覧を行い、いずれも意見申出書の提出はありませんでした。また、県や J R などの関係機関との事前協議も支障なく進んでおり、本日の都市計画審議会でご審議、承認を頂いた後、2 月下旬に県知事への意見照会を経て、3 月中旬の都市計画決定告示を予定しています。以上で議案第 5 号、都市計画道路巻停車場線の変更、巻駅東西自由通路の追加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)

ご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

(樋口委員)

とてもすばらしいご提案かなと思いました。一点確認ですけれども、従前の駅の歩行者の

アクセス、赤い矢印と黒い車の動線が交わりますということで5ページ目にご説明があったのですが、一番南側に矢印が入っているのですが、今回、新しくできます計画で、アクセス道路になるところにアクセスする歩行者空間が2か所あるのですが、西側の街区から、今回の駅舎のほうに入ってくる歩道といいますか、歩行者が入ってくる部分が、現況と、今回、新しくご提案の部分が少し分かりにくいのですが、この民地側のアクセス道路はまだ狭いので、どこから渡ってきて、民地を通過してこちらの駅舎のほうに入ってくるのか分かりませんが、今回、新しい提案では、かなり歩行者空間が広がるのですが、この西側の街区から新しい駅舎のほうに入ってくる部分の歩行者に関する配慮ですね。少しそこが分かりにくかったのですが、この道路で見るとあまりアクセス、西側の端ですね、アクセス道路沿いの部分が分かりにくいので、再度説明をお願いします。

(岡崎会長)

オレンジ色の行き先がないと言いますか。

(樋口委員)

そういうことです。

(岡崎会長)

行き止まりに見えるというところですね。

(樋口委員)

そういう歩行者への配慮というのはどのように考えておられるのか、一点だけお聞かせいただければと思います。

(事務局)

ご質問ありがとうございます。まず現状の歩行者の移動となりますが、現在、ここの少し細く隙間が見えます、ここは下に下水道の、幹線の下水道が埋まっています。ここにふたがかかっておりまして、現在、この間を通過して、西側からこのような形で駅のほうにアクセスしております。これが新しく計画されます駅前広場につきましては、このアクセス道路が拡幅されまして、両側に歩行者が通れます、歩道を今、設置する予定としております。

それで、この既存の交差点、ここにつきましても既存のバスが支障なく曲がれるように、これからの交差点の改良に向けた設計をまいりますので、こちら辺の歩行者動線と車両の動線が交錯しないように今後、計画をしていきたいと思っております。

(樋口委員)

ありがとうございます。このエリア内の計画、すばらしいと思うのですが、ぜひこのエリアが完成するときは、既存の道路、都市計画道路が決定されてはいる部分もあるのですが、写真を見ますとかなり自動車と錯綜している部分もございます。ここの開発とあわせて、歩

行者動線をきちんと確保していただけますよう、よろしくお願いいたします。以上です。

(鈴木委員)

2点ございます。食料農業大学の鈴木です。

1点目は、エレベーターの1階レベルの入口ですね。これを教えていただきたい。バリアフリーということでしたがどうなっているのかということ。

2点目はちょっと意地悪な質問かもしれませんが、広場というのは、人が集ってイベントをやったり、マルシェをやったり、自由に利用者が使えたり、人が集う場所というイメージがあるのですが、計画を見ますと、かなり道路、車が利用する場所に占められて、駐車場であったりってところで、これを広場と呼んでいいのかどうかというところがありまして、もう少し歩行者の話もありましたけれども、例えば先ほどの3・5・706号からの南側の横断歩道ですよね。これも完全に歩行者よりは駐車場を利用する方、車を優先されているということですので、やや歩行者にとっては不便な状況ではないのかなと思ったりもしまして、ぜひ利用者がもっといろいろなことに使えるような、そういった広場ということは、お考えにならなかったのかというようなところ、もしそれも想定されているのであれば補足で頂ければと思います。

(事務局)

ご質問ありがとうございます。まず1点目のエレベーターの止まる階層についてご説明させていただきます。既存の改札があります西口につきましては、広場のレベルを1階としまして、自由通路の渡る部分を2階、エレベーターは1階と2階部分に停車いたします。

(鈴木委員)

どちらから入るのですか。改札側から入るのですか。

(事務局)

そうですね、改札側のほうから、ホーム部分が改札の1階のレベルになりますので、ここから乗って2階へ上がって、2階で降りて東側のほうに連絡していく形になります。東側につきましては、まず地上が1階になります。改札が地上から少し高くなっておりますので、エレベーターを1.5階に止める形になりまして、3階層になります。道路面からエレベーターを1メートル程度上がって、1.5階で止まったところがホーム階のレベルになりますので、東側ホームへ行くためには道路の高さから少しスロープなり、もしくはこの新しく作るエレベーターで少し上がっていただいて降りていただく形になります。

(鈴木委員)

1.5階まではバリアフリーになっているのですか。

(事務局)

スロープもあわせてＪＲのほうで整備し、スロープか、もしくはエレベーターで行くことができますので、バリアフリーになっております。

（鈴木委員）

分かりました。

（事務局）

それと２点目です。

西蒲区建設課長の桑原といいます。よろしくお願いします。

駅前広場、16 ページのこの計画図なのですが、現在これまで計画した概略設計ということでお示ししております。ご指摘のように、どうしても地形的というか、制約として横長になってしまっているという部分がある中で、なるべく工夫して描いた図面になっておりますが、確かに集う場所ですとか、歩行者の動線、もう少し工夫できる余地はあろうかなと思いますので、今後、設計していく中で我々行政側もそうですし、地域の皆さんと、また再度話し合いを行いながら、詳細な設計を進めていきたいと思います。

（鈴木委員）

どうしても車利用者の声が大きいかもしれませんが、高校生の利用が多いということもありますので、北側のほうから駅舎前から北側の交差点寄りのほうに、ぜひ、たまり場というか、広場的な空間ができるといいのかなと思いました。ありがとうございました。

（岡崎会長）

他にいかがでしょうか。

（平山委員）

やはりバリアフリーになって、とても使いやすい駅になるだろうと思うのですが、一点お聞きしたいのですが、一般駐車場ということで、障がい者用の駐車場もありますよね。この場所は道路側に薄く線が引いてあるところにも、障がい者用をということで設定されているのでしょうか。

（岡崎会長）

事務局からお願いします。障がい者用駐車場の位置ですかね。

（平山委員）

そうですね。

（事務局）

16 ページの図、少し見えにくいのですが、一般車駐車場の西口駅前広場と白抜きで書いてある部分の下に一般車乗降場 8 台、障がい者用駐車場と書いてある斜め右下くらいにちょっと欠けている部分があります。

今のところはそこを予定しております。

(平山委員)

そうですね、やはり向こう側だと少し大変かなと思ったのでお聞きしました。いいと思います。ありがとうございます。

(岡崎会長)

他にいかがでしょうか。よろしいですかね。それでは議案第5号は、原案のとおり答申ということにしたいと思いますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(岡崎会長)

ありがとうございます。

続きまして、最後、意見照会第1号、事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

建築部建築行政課の石川でございます。本日はよろしくお願いいたします。

それでは、意見照会第1号、建築基準法第22条の規定による区域の指定についてご説明いたします。配付資料はインデックスの関連資料3でございます。

はじめにこのたびの意見照会の趣旨でございます。建築基準法第22条では、防火地域・準防火地域以外の市街地について、屋根の不燃化等が必要になる法第22条区域を指定する場合においては、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、このたびご意見をお伺いするものです。ご意見を伺いたい観点としましては、今回の法第22条区域指定案の「1、都市計画マスタープランへの整合」についてと「2、土地利用の制限」として、建築物の屋根と外壁の構造の制限をかける区域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。

ここで、法第22条についてご説明いたします。法第22条区域は、都市計画法を根拠法令としている防火地域や準防火地域とは異なり、建築基準法を根拠法令としております。その手続きにおきましても、都市計画決定ではなく、都市計画審議会の意見を聞いて、特定行政庁としての市が指定することとなっています。主に屋根の不燃化などにより、飛び火による延焼を防止する性能が求められており、防火地域や準防火地域と比べると緩やかな制限となっております。防火地域は、新潟駅前の東大通から古町の榎谷小路の沿線、準防火地域は、いわゆる新潟島や主要駅周辺など、商業地域や近隣商業地域などで限定的に指定されているのに対して、法第22条区域は、一般的な住宅市街地等で広く指定されております。

区域の規制概要としましては、屋根の構造を瓦や金属板などの不燃材料とするか、または大臣が認定した構造とする必要がございます。また、法第 22 条区域内にある木造建築物等につきましては、延焼のおそれのある部分の外壁を土塗り壁などの防火構造や大臣が認定した構造とする必要がございます。サイディング張りなどの外壁などがこの規定に適合するものとなっております。また、延焼のおそれのある部分とは、隣地境界などから 1 階においては 3 メートル、2 階以上は 5 メートルの範囲内にある部分を指します。また指定日以前に建てられている既存の建築物につきましては、緩和規定がございます。増改築等の建築行為を行わない場合のほか、既存部分の床面積の 20 分の 1、かつ 50 平方メートル以下の増改築をする場合や、制限がかかる部分以外で大規模な修繕、模様替えを行う場合などは規制がかかりません。

続いて、法第 22 条の指定をする区域についてです。こちらは、現在の法第 22 条区域や防火地域等の指定状況の図となっております。法第 22 条区域は薄い緑色のエリアで表示しておりまして、旧新潟市の全域及び合併市町村の市街化区域を中心としたエリアで幅広く指定されております。

こちらは今ほどの指定図に、このたびの議案第 1 号、新潟都市計画の区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域の位置を赤丸で表示したのとなっております。

これは拡大図です。東区や西区、北区島見町地区など旧新潟市域の編入区域は既に指定済みの区域となっておりますが、北区豊栄駅北地区や江南区、秋葉区の編入区域は指定されていない区域となっております。

続いて、法第 22 条の指定をする区域の考え方についてご説明いたします。今回、指定しますのは、議案第 1 号、新潟都市計画区域の区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域のうち、既に法第 22 条区域に指定されている周辺区域と連担し、面的な防火措置が図れる区域について、新たに指定したいと考えております。これは、法第 22 条区域が延焼を防止する趣旨であることから、既存の法第 22 条区域と連担することで、一層の効果が得られるものとして指定するものです。

新たに法第 22 条の指定をする区域は赤丸で示しております。議案第 1 号で市街化区域に編入予定の 9 地区のうちの 3 地区となっております。青丸で示しました 6 地区は、既に指定されている区域となっているほか、周辺の指定区域と連担していない飛び地となっている区域であることなどの理由により、指定の対象としておりません。

指定する区域の拡大図です。1 件目は、「地区番号 1、北区豊栄駅北地区」です。豊栄駅北地区の周辺はご覧のように既に法第 22 条区域に指定されており、連担する区域として指定す

る必要があると考えています。

続いて、「地区番号5、江南区役所周辺地区」です。先ほどの地区と同様に、周辺の法第22条区域と連担した区域となっております。

最後に、「地区番号6、フォスター亀田早通地区」です。こちらについても同様に法第22条区域と連担した区域となっております。

今回の法第22条区域の指定に当たり、広く市民の皆様から意見を頂くため、令和7年12月18日（木）から令和8年1月16日（金）までの1か月間、パブリックコメントを実施いたしました。その結果、市民の皆様からの意見はございませんでした。また、指定の施行日については、関連する都市計画の変更の日付と同日とする予定でございます。

以上で意見照会第1号、建築基準法第22条の規定による区域の指定についての説明を終わります。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。では質問、ご意見ありましたらお願いします。よろしいでしょうか。それでは、意見照会第1号については、意見なしと決定したいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

（岡崎会長）

ではそのようにさせていただきます。

議案は以上になります。事務局に進行をお返しいたします。

（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。

駐車券を受付にお預けいただいた委員の皆様は、無料処理をした駐車券を受付に置いてありますので、お持ち帰りください。なお、この後、ご案内いたしましたとおり、市のまちづくりに関する意見交換会を行います。ご都合のつく方は、ご参加をお願いいたします。

それでは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。