

# 新潟市都市計画公聴会 見解書

議案第 1 ～ 4 号  
関連資料 1 － 3

令和7年12月12日 新潟市都市計画課 作成

## 1. 案件名

- (1)新潟都市計画区域区分の変更
- (2)新潟都市計画用途地域の変更

## 2. 公聴会の日時及び場所

令和 7 年 11 月 17 日(月)午後 2 時～4 時 新潟市役所ふるまち庁舎 5Fミーティングルーム

## 3. 意見申出書の提出総数と発表者等の数

意見申出書の提出総数:3 通

公聴会における発表者等:3 名

#### 4. 意見の要旨と市の見解

公聴会において発表者等が述べた意見のうち、今回変更しようとする都市計画素案に関するものに対しての本市の見解は、次のとおりです。

##### (1)新潟都市計画区域区分の変更について（フォスター亀田早通地区について）

	発表者の住所	変更素案に関する意見の概要	意見に対する市の考え方及び意見の取扱方針
1	新潟市江南区 早通 1 丁目	<ul style="list-style-type: none"><li>・南側住宅地（早通 1 丁目、2 丁目）と北側の開発は事情が異なるため、分けて検討すべきである。</li><li>・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おそれがある。</li><li>・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約 20% 増となると思われ、住みづらくなる。</li><li>・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。</li><li>・以上の理由により、本素案の早通 1 丁目、2 丁目の市街化区域への変更に反対する。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画は「新潟市総合計画 2030」等の上位計画に沿った計画であることや、北側エリアの開発に伴い、現に相当程度宅地化した南側住宅地が既存の市街化区域に連続され、国の「都市計画運用指針」や、県の「区域区分に関する都市計画の見直しを行うに当たっての基本方針」における基本的な考え方に合致することから、南側住宅地を含めた一体的な市街化区域への編入は妥当と考えます。</li><li>・建築基準法をはじめとした各種法令を遵守した計画かどうか建築確認申請において確認されるとともに、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指導を行ってまいります。加えて、地区計画を設定することで、制限をさらに細かく設けることも可能です。</li><li>・南側住宅地は現に相当程度宅地化しており、都市計画税が課税される市街化区域と同等の都市基盤が既に整っているという経緯や、北側エリアの開発により生活環境の向上が見込まれるという観点からも、市街化区域への編入は妥当と考えます。</li><li>・事前の住民説明会や資料配布を行い、素案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は行いません。</li></ul> <p>以上のことから、当該素案に関する賛否調査や内容の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、南側住宅地の住民の皆様のご理解をいただけるよう引き続き努めてまいります。</p>

	発表者の住所	変更素案に関する意見の概要	意見に対する市の考え方及び意見の取扱方針
2	新潟市江南区 早通 2 丁目	<p>・都市計画税や固定資産税が上がることは、売買せず住み続ける住民にとって負担になり、住み続けるにも難しくなる。まちの将来像を示してほしい。</p> <p>・行政や開発者目線の計画であり、住民の意見が反映されていない。住民の意思を確認してほしい。</p>	<p>・南側住宅地は現に相当程度宅地化しており、都市計画税が課税される市街化区域と同等の都市基盤が既に整っているという経緯や、北側エリアの開発により生活環境の向上が見込まれるという観点からも、市街化区域への編入は妥当と考えます。</p> <p>・事前の住民説明会や資料配布を行い、素案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は行いません。</p> <p>以上のことから、当該素案に関する賛否調査や内容の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、南側住宅地の住民の皆様のご理解をいただけるよう引き続き努めてまいります。</p>

## (2)新潟都市計画用途地域の変更について（南長潟地区について）

	発表者の住所	変更素案に係る意見の概要	意見に対する市の考え方及び意見の取扱い方針
3	新潟市中央区 南長潟	<p>・住環境が悪化する建築物が建設される懸念がある。</p> <p>・非常に狭いエリアで不自然な用途変更であり、「暮らしやすさの充実」や「効率的なサービスの提供維持」につながるか疑問。</p> <p>・案を凍結し、関係ある広範囲での区域変更と住民説明会を求める。</p>	<p>・建築基準法をはじめとした各種法令を遵守した計画かどうか建築確認申請において確認されるとともに、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指導を行ってまいります。加えて、地区計画を設定することで、制限をさらに細かく設けることも可能です。</p> <p>・変更範囲は都市計画提案があった範囲であり、用途地域の変更により、生活圏内において新しいサービスができることから「暮らしやすさの充実」、「効率的なサービスの提供維持」が可能になると考えます。</p> <p>・国の「都市計画運用指針」における用途地域見直しの考え方に基づいて弁天線沿線や当該地区周辺が発展してきた経緯や、鳥屋野潟南部地区の開発に伴い当該地区を含めた地域の発展が今後期待できることから、用途地域の変更は妥当であり、素案の内容をもとに都市計画手続きを進めてまいります。第一種低層住居専用地域である南長潟全体の将来的な土地利用を考えていくにあたり、住民勉強会を開催する場合は、市として協力いたします。</p> <p>以上のことから、当該素案の凍結や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の周辺住民の皆様のご理解をいただけるよう引き続き努めてまいります。</p>