

新潟市都市計画公聴会 記録書

令和7年12月12日 新潟市都市計画課 作成

1. 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

2. 都市計画素案の概要

(1)新潟都市計画区域区分の変更

平成28年度から令和元年度にかけて実施した都市計画基礎調査の結果に基づく、人口及び産業などの見通しと、市街地の発展の動向を踏まえ、都市計画基本方針などの上位計画に沿った計画的な市街地形成のため、区域区分の変更を行い、確実に都市的土地区域が供される見込みがある9地区(豊栄駅北地区、島見町地区、大形駅北口地区、寺山地区、江南区役所周辺地区、フォスター亀田早通地区(早通1丁目、2丁目の既存住宅地を含む)、荻川あおば通南地区、北上西地区、槇尾地区)を新潟都市計画区域区分において、市街化区域に変更するもの。

(2)新潟都市計画用途地域の変更

上記区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入する9地区について、将来の土地利用にあった用途地域を指定するもの。また、都市計画提案制度による提案のあった1地区(南長潟地区)について、都市計画マスター プランなどの上位計画の実現に向けた適正な土地利用を図るために、用途地域を変更するもの。

3. 発表者等の氏名及び住所

1	新潟市江南区早通1丁目
2	新潟市江南区早通2丁目
3	新潟市中央区南長潟

4. 発表者等が述べた意見の要旨

(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)

発表者1	<ul style="list-style-type: none">・南側既存住宅地(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。・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。・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。・都市計画を変更する前に、南側既存住宅地の全世帯を対象に賛否調査をすべきである。・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。
発表者2	<ul style="list-style-type: none">・都市計画税や固定資産税が上がることは、売買せざる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。・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。

(2)新潟都市計画用途地域の変更について（南長潟地区）

発表者3	<ul style="list-style-type: none">・住環境が悪化する建築物が建設される懸念がある。・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。・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。
------	---

5. その他公聴会の経過に関する事項

5-1. 出席者の数

発表者 3名	議長 都市計画課長
傍聴者 3名	事務局 原課:都市計画課3名、関係課:江南区建設課3名、中央区建設課2名

5-2. 発言及び質疑応答の要旨（発表者・傍聴者から市への質問 及び 市の回答）

(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）

質問 1	南側既存住宅地において、開発要件が満たないことで建築行為ができず生活利便施設が不足しているという認識は、市にあるか。
回答 1	市街化調整区域であるため、南側既存住宅地に残る農地部分などでは、開発が出来ず土地活用が図れない状況にある。
質問 2	南側既存住宅地の住民からすると、新たに都市計画税が課税されることで何か良いことはあるのかという気持ちが強い。市としては、地区の将来像が都市計画の位置づけの中にあり、道路や下水道等の都市基盤が整備され利便性を享受してきた経緯があるから理解してほしいという考え方で良いか。
回答 2	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、国の都市計画運用指針等における基本的な考え方方に合致することから、市街化区域に編入するものである。
質問 3	北側エリアが開発されるタイミングに合わせて、南側既存住宅地を市街化区域に編入する必要はないのではないか。
回答 3	北側エリアの市街化区域編入にあたり南側既存住宅地が市街化区域と連携することになり、国の運用指針等の基本的な考え方と合致するため、北側開発エリアと合わせて市街化区域に編入する。
質問4	条件が整ったことと、編入するかどうかは別問題である。南側既存住宅地の住民の意見を十分に聞いていただきたい。
回答4	説明会も開催しており、国の運用指針に従った市街化区域編入の条件が整ったので都市計画手続きは進めていくが、本日の意見を含め都市計画審議会で諮った上で判断する。
質問 5	南側既存住宅地を市街化区域に編入する理由や都市計画税が上がることについて、改めて北側エリア及び南側既存住宅地の今後のまちづくりについての説明会を再度開催していただきたい。
回答 5	要望を受け、相談しながら進めていく。
質問6	南側既存住宅地の住民に対して自主的に賛否調査を行い、多数の世帯が市街化区域への編入に反対した場合、案が廃止されることはあり得るのか。
回答6	反対理由が長期的な都市計画の視点から妥当性に言及するものであれば、都市計画審議会で審議の上、廃止となる可能性はある。

(2)新潟都市計画用途地域の変更について（南長潟地区）

質問 7	用途地域変更せずとも十分便利な地域であり、用途地域が変更されることにより、かえって渋滞が増し大変になると思われる。現在の土地利用で不便をしているのは用途地域界がまたがる土地を持っている地主の意見であって、決して住民の意見ではない。
回答 7	ご意見として伺った。
質問 8	都市計画提案に係る同意書の撤回は有効か。また、同意書取得前の説明会のプロセスが不足していたということで同意書を再度取り直すことはあるか。
回答 8	正式に 2/3 以上の同意として受領しているため、都市計画手続きは進めていく。また、同意書の取り直しは行われないが、どのような部分で撤回に意思が変わったのか聞き取りを行う。
質問 9	当該計画のような狭い範囲での用途地域の変更は一般的にあり得るのか。
回答 9	都市計画法において、0.5ha 以上の一団の土地の区域において提案できるとされている。
質問 10	説明会がなかったことで、説明の手紙を見ても分からず、見ようとしている住民が何も知らないうちに事が進んでしまった。住民と話し合いのなかで折り合うことができればこんなことにはならなかつた。説明会は大事にしていただきたい。今後、提案書が提出された際には、説明会開催状況の確認をしていただきたい。
回答 10	ご意見として伺った。提案書提出前の経緯として、建築物の制限が緩和されることなどを踏まえたお手紙を事前に配布した上で後日自宅へ伺って意向を調査したことは把握しており、所定の同意率を確保していたため正式に提案書を受け付け、都市計画手続きに入っている。地区的特色を見て、説明会や個別の資料配布などの適切な方法を工夫していく。

以上の内容に相違ないと認めます。

令和7年12月12日

(公聴会議長) 都市計画課長 佐藤 功一