

第 125 回 新潟市都市計画審議会

議 事 録

日時：平成 22 年 9 月 6 日（木） 午後 1 時～午後 4 時 5 分

場所：白山会館 2 階 「太平明浄」（新潟市中央区一番堀通町 1 - 1）

【大井都市計画課長補佐】

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。只今から第 125 回新潟市都市計画審議会を開催します。私は本日の進行役を務めます都市計画課長補佐の大井と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の出席委員の状況を報告させていただきます。関係行政機関の委員のうち、本日所用のため代理で出席されている方がいらっしゃいますのでご紹介させていただきます。国土交通省北陸地方整備局企画部長 小池委員の代理として、北陸地方整備局企画部広域計画課長補佐 笹岡様がお出席でございます。国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長 片山委員の代理として、北陸地方整備局新潟港湾・空港整備事務所副所長 長谷川様がお出席でございます。新潟県新潟地域振興局地域整備部長 山森委員の代理として、新潟地域振興局地域整備部副部長 伊藤様がお出席でございます。また、本日所用のため、岡委員と遠藤委員は欠席いたします。

本日の審議会は委員 25 名中 23 名の委員の皆様がお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。

ここで、幹事としまして市側からの出席者をご紹介させていただきます。吉田技監兼都市政策部長、関建築部長、以上でございます。

続きまして、皆様の席にお配りしております会議資料の確認をお願いいたします。まず、A 4 サイズ 1 枚で一番上に「第 125 回新潟市都市計画審議会議題」と書かれた用紙でございます。A 4 縦 1 枚でございます。次に補足資料、A 4 縦 1 枚「第 125 回新潟市都市計画審議会（報告）説明骨子」でございます。次に資料 1 - 1、A 4 縦 1 枚「都市計画見直しに関する新潟市都市計画審議会の開催について」でございます。資料 1 - 2、新聞折込チラシ「新潟市都市計画の見直し（案）について」。資料 1 - 3、A 4 横 1 枚「再編と併せて行う作業」。資料 2 - 1、A 3 横 1 枚「都市計画マスタープランと個別都市計画の位置づけ」、資料 2 - 2、A 4 縦、ホチキス留めのものでございます。「新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（素案）」でございます。資料 2 - 3、A 4 縦 1 枚「今回の見直しにおける人口フレームについて」。資料 3 - 1、A 4 縦 1 枚「新潟市都市計画基本方針より抜粋」。資料 3 - 2、A 4 縦 1 枚「開発を伴う市街化区域編入候補地の選定の流れ」。資料 3 - 3、A 4 縦 1 枚「郊外土地利用の調整に関する評価の考え方」。次に資料 3 - 4、A 4 縦 1 枚「写 新潟市都市計画審議会への意見照会について（回答）」。資料 3 - 5、A 3 横 1 枚「郊外土地利用の調整制度に基づく開発計画 評価一覧」。資料 4 - 1、A 3 横 1 枚「新潟都市計画 区域区分変更素案 箇所一覧表（新潟市分）」。同じく資料 4 - 1、A

3横でホチキス留めにしてあるものでございます。これは先ほどのA3横1枚の資料と見比べていただきたいのですが、「新潟都市計画 区域区分変更素案 図面集（新潟市分）」。次に資料4-2、A4縦でホチキス留めしてあるものでございます。「新たに都市計画区域に編入する区域の建築形態制限の指定について」。最後に資料5、A3横1枚「5 都市計画の名称等の変更」。以上でございますのでご確認をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

本日の議題は、審議会に諮問された議案はございません。議題の報告事項1「都市計画の見直しについて」を事務局から報告させていただきます。

本日の議題につきましては、これまでも何回か本審議会に報告させていただいておりますが、この都市計画素案につきまして、先月8月10日から24日まで縦覧を行い、9月13日には公聴会が予定されております。今後、関係機関協議を経て都市計画案を確定し、正式に本審議会に県決定分については「意見照会」を、市決定分については「諮問」することとなりますが、内容が膨大であることから、素案の段階ではありますが縦覧に付した現在の案について報告をさせていただき、委員の皆様からご理解をいただくとともにご意見をいただければと考えております。

今回は説明内容も多く、通常の審議会よりも長時間の審議会となります。終了時刻を午後5時30分ころと見込んでおりますが、審議の状況によっては多少遅くなることもありますのでよろしくをお願いいたします。

それでは五十嵐会長、議事進行をお願いいたします。

【五十嵐会長】

皆さんこんにちは。お暑いところ、またご多忙のところお集まりいただきましてありがとうございます。今日は午後ずっとになりそうなので、適宜休憩を取りながら進めたいと思っております。よろしくをお願いいたします。会議は成立しているわけですが、報道のほうから「写真の前撮りを」というご依頼がございますがよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし

【五十嵐会長】

では、良いということですのでお願いします。

それでは、これから議事を進めてまいります。まず、新潟市都市計画審議会運営要綱第4

条の規定によりまして本日の議事録署名委員でございますが、岡崎委員と目崎委員を指名したいと思っておりますがよろしいでしょうか。お願いいたします。

それでは、本日の議案について今ほど事務局からお話がありましたけれども、正式な諮問等に先立ちまして現時点での案、素案を報告し、説明をして、皆様からご意見をいただきたいということでございますが、資料も非常に膨大でございます。効率的に進めていくために、本日の議事進行について補足資料を見ていただきたいと思います。進め方としまして、（１）から（５）まであるわけですが、そのうち（１）から（３）は新潟市全体に関わることです。（４）が各区のもの、（５）が名称の変更ということでございます。（１）から（３）をまとめて事務局から説明いただいて、そのあと質疑をお願いしたいと思います。それから、（４）の各区については、各区のご説明をいただいた後に区ごとにご質問をいただいて、全部終わったところで全体としてご質問をいただきたいと思います。最後、（５）は単独で進めたいと思っております。時間の関係もございますけれども、全体としてまたご質問があったらと思っております。

それから、スムーズに議事進行ということでございますので、事務局には報告についてはわかりやすく簡潔をお願いしたいと思いますし、委員の皆様には質問をわかりやすく手短にお願したいと思いますのでご協力よろしくお願いいたします。適宜休憩はとりますが、今お話ししたような進行で進めたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

では、報告事項「都市計画の見直しについて」（１）から（３）について事務局から説明をしていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【相田都市計画課長】

新潟市都市計画課長を仰せついております相田と申します。よろしくお願いいたします。座って説明をさせていただきます。

それでは、都市計画の見直しについて報告をさせていただきます。始めに、配布しました資料 1 - 1 をご覧ください。これは前回 7 月 15 日に開催しました本審議会に配布した資料を、若干時点修正をしたものでございます。前回の都市計画審議会で、都市計画区域見直し、線引き見直し及び関連都市計画決定は、内容が多岐にわたるとともに議案数も多いことから、都市計画法第 19 条第 1 項に基づく正式な諮問などを行う都市計画審議会の開催に先立ち、都市計画決定手続きの早い段階から予定案件を説明することをご説明させていただきました。

また、都市計画決定の内容ごとに制度の概要、現況や現状、都市計画変更の考え方、変更案の概要を、7 月 15 日の審議会ではご説明させていただきましたが、本日はそれぞれの都市計画変更について具体的に内容をご説明し、委員の方々からご意見をいただければと考

ております。

それでは始めに、都市計画区域の見直しについてご説明をさせていただきます。議題がちょっとどこにあるかわからないと思いますので、常に前のスクリーンのところに、現在私どもが何をご説明しているかというのがわかるように赤字で映し出しながら進めさせていただこうと思っておりますのでよろしくお願いします。

まず最初に報告事項の「(1)都市計画の見直し全般及び都市計画区域の見直しについて」でございます。資料の1-2、新聞に折り込みましたチラシをご覧ください。

皆さんにお配りした状態で、最初にご覧いただきたいと思います。今回の都市計画の見直しでは、私どもは大きく2つの作業を行ってまいりました。そのうちの1つ目が今ご覧いただいております点線の枠で囲まれている箱の中に書いてございますが、1つ目は「都市計画区域の変更」でございます。これは新潟市を一体の都市としてまちづくりを進めるということでございます。そして2つ目が雇用の創出や産業の振興など、新潟市の発展につながる必要な開発を行うための「区域区分の変更」、いわゆる線引きの見直しと申しておりますが、この大きく2つの作業を進めてまいりました。

新聞折り込みチラシを開いていただきまして、まずその資料の中ほど、「1 都市計画区域の変更」についてご説明をさせていただきます。広い新潟市には都市と田園などの豊かな自然があり、そこにはたくさんの生活があります。本市がこれからも持続的に秩序ある発展をするためには、地域に合った土地の使い方や建物の建て方、土地利用にルールが必要になります。また、生活に必要な道路や公園、下水道などの都市施設を計画的に整備することで、市民の皆様が暮らしやすい都市をつくることができるようになり、このようなまちづくりに必要な計画が「都市計画」です。

ひとつの都市、まちとして、整備・開発・保全する必要のある区域を都市計画区域に指定することから都市計画は始まりますが、「都市計画区域」には、市街化区域と市街化調整区域の2つの区域に分けている「線引き都市計画区域」と、区分けをしていない「非線引き都市計画区域」があります。政令指定都市になると「都市計画区域」は線引きすることが法律によって義務付けられておりますので、本市では法律上も「都市計画区域」は線引きすることが求められております。

本市では、通勤や通学、買い物などの日常生活や商業・産業活動での一体化が進んだことから、14市町村が合併をしました。その結果、右の図に示しておりますとおり、現在、本市には都市計画に関してルールの異なる3つの区域がございます。このため、市全体や各区のまちづくりはもとより、それぞれの地区や集落におけるまちづくりを進める上でも、本市を一体の都市として整備・開発・保全する必要があると考え、これにより農業環境や住環境、

商業環境を守り、適切な開発を進めるため、全市をひとつの「線引き都市計画区域」とする必要があると考えています。

新たに「線引き都市計画区域」に変更する区域は、図の左下側に「 」として記載してございます「非線引き都市計画区域」、それから、その上に白抜きの箱がございしますが「 」として記載してございます「都市計画区域外」を「線引き都市計画区域」に変更するものでございます。都市計画区域の変更にあたっては、これまで住民の皆様からご理解をいただくため、説明会を3巡開催し、個別の相談に応じる相談窓口を設置するなど、丁寧な対応を行うとともに、住民の皆様のご意見を聞きながら作業を行ってきました。

資料の1 - 3をご覧くださいと思います。スクリーンにも同じものを映し出してございます。

この、都市計画区域の変更、ここでは再編と書かれておりますが、都市計画区域の再編の作業につきましてはこれと併せて行っている作業がございしますので、それについてご説明をさせていただきます。

まず1つ目は、既存集落内のルールについてでございます。新たに市街化調整区域になる地区におきまして、これまでの土地利用のルールや市民の皆様から寄せられたご意見を踏まえ、既にある市街化調整区域における建築のルールを補完する制度として、建物が概ね50戸以上つながって建っている集落内では、出身地や居住、所有の期間を問うことなく、誰でも戸建住宅などを建てられるルールを創設することといたしました。2つ目でございます。建築の際の道路基準についてです。西蒲区間瀬地区において、建築を行う際、建物の防火構造に配慮することにより、道路中心からの後退を求めない緩和したルールを適用することとしております。3つ目は、集落外の農振白地におけるまちづくりについてです。旧市町村当時の経緯を十分に踏まえた上で、市民の皆様とともに、地域のまちづくりを見据えた勉強会の開催などを行ないながら、地域にとって必要な開発を進めていくこととしております。

今後は、このような方針に基づきまして、市民の皆様とともに地域のまちづくりを見据えた勉強会などを開催しながら、具体的なまちづくりに向け取り組んでいきたいと考えております。

以上が「(1)都市計画の見直し全般及び都市計画区域の見直しについて」でございます。

次に、報告事項の2つ目でございます。「(2)県の整備、開発及び保全の方針(素案)について」でございます。

資料2 - 1をご覧ください。都市計画では、都市の人口や産業などの動向を踏まえ、将来のまちづくりに向けたマスタープラン、基本方針を定めます。基本方針は、県が広域的・根幹的な見地から都市計画に関する基本的な方針を定める、今ご覧いただいております資料2

- 1でございますと水色で着色してございます「イ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、表では新潟市、新発田市、聖籠町の都市計画区域を一体の都市計画区域とした「新潟都市計画区域マスタープラン」と書いてありますが、このマスタープランと、それから、表では左端になります縦長のグリーンの箱で書いてございますが、市町村が地域に密着した具体的な都市計画を定めるための基本方針であります「市町村都市計画マスタープラン」、表でいいますと新潟市が定めます「新潟市都市計画基本方針（新潟市都市計画マスタープラン）」と書いてありますが、これが新潟市がつくるマスタープランでございまして、この2つのマスタープランで構成されております。

今回は、水色で着色してあります、県が定める「都市計画区域マスタープラン」について見直しを行うもので、新潟、白根、西川、巻及び岩室都市計画区域ごとに定めておりました都市計画区域マスタープランを、都市計画区域の見直し・変更により、1つの都市計画区域マスタープランに変更するものでございます。

都市計画区域マスタープランで定める内容についてです。都市計画区域マスタープランでは「都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針」、「主要な都市計画の決定方針」の3点を定めることとされております。お手元に資料2-2をお配りしてございますが、A4縦の冊子状態になっているものでございます。「新潟都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（素案）平成22年8月新潟県」と書かれたものでございますが、これが「新潟都市計画区域マスタープラン」でございまして、これに沿ってこのマスタープランの中を説明させていただきます。また、先ほどの資料2-1につきましても、スクリーンのほうでも映し出しておりますので併せてご覧いただきながら説明をお聞きいただきたいと思います。

まず、資料2-1、水色で着色してあります都市計画区域マスタープランの中の一番左側の四角の「都市計画の目標」についてご説明をさせていただきます。資料2-2、冊子のほうでございます。1ページをお開きください。冊子のほうの表紙をめくっていただきますと1ページになりますが、1ページをご覧いただきたいと思います。

都市計画の目標では「都市計画の目標年次」、「都市計画区域の範囲及び規模」、「都市づくりの方針」などを定めます。「(1)都市計画の目標年次」は、平成32年度とされております。「(2)都市計画区域の範囲及び規模」は、新潟市の全域、新発田市の一部、聖籠町の全域で、面積8万7,078ヘクタールとされております。「都市づくりの方針」としましては、1ページの下から2ページにかけまして記載されております。2ページの(2)をご覧ください。目指す都市像を「コンパクトな都市」としてあります。また、5ページから6ページにかけまして、都市づくりの目標を掲げてあります。最初の5ページの一番上

「高度中枢都市機能の集積による新潟中枢都市圏の形成」をはじめとした7つを挙げまして、これらに基づき都市づくりを進めていくとしております。

次に、資料2 - 1でいいますと真ん中になりますが「区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針」についてでございます。

7ページをご覧ください。まず「1 区域区分の有無」についてでございますが、本都市計画区域は政令指定都市である本市の区域を含む都市計画区域であり、都市計画法では区域区分を定めることが必要であること、さらには、今後とも市街地拡大の可能性があり、良好な環境を有する市街地形成の必要があることから、本都市計画区域では区域区分を定め、計画的な市街地形成や優良な農地との調和を図っていくこととしております。

「2 区域区分の方針」として、平成27年における人口を想定していますが、ここで人口フレームの考え方についてご説明をさせていただこうと思います。

資料2 - 3をご覧ください。先回7月15日の本審議会でも若干ご説明をさせていただきましたが、もうちょっと詳しく説明をさせていただきます。人口フレーム方式とは、市街化区域と市街化調整区域の区分を変更する、すなわち新たな市街地の拡大を行う際に、居住人口を指標として、人口の増加予想・人口密度の変化予測・市街地内の人口の移動予測等を考慮しながら、人口動向により発生する新たな都市的土地利用の需要を適切に見通し、新たな収容区域、すなわち市街地の拡大を必要とする人口がどのくらいになるのかを算定する方式のことでございます。

次に、人口フレーム方式の算定の手順でございます。人口フレームの算定は、都市計画区域を単位として行い、新潟市、新発田市、聖籠町の3市町でまとめた算定を行っております。具体的な手順でございますが、資料でございますと真ん中あたりのと書かれた箱でございますが、平成27年における「都市計画区域人口」それから「市街化調整区域人口」を算定をしまして、その差し引きにより「将来市街化区域人口」を算定します。次に「将来市街化区域人口」のうち、既に市街地となっている範囲に収容する人口「既存市街地収容可能人口」、これを算定します。この「既存市街地収容可能人口」は、トレンド等の将来予測による算定ではなく、市街地の実情に応じて人口密度を設定し、人口を算定いたします。最後に、「将来市街化区域人口」から「既存市街地収容可能人口」を差し引いた人口が、「新たに収容区域を必要とする人口」、これが今回の線引き見直しにおける、新たな市街化区域へ収容すべき人口の最大値になるというものでございます。

具体的な数値としましては、「将来都市計画区域人口」については、その上に点線の箱で示しておりますが、平成12年の国勢調査結果を踏まえた国立社会保障・人口問題研究所の推計として、新潟が81万3,000人、新発田が7万8,000人、聖籠が1万4,000人の合計

で 90 万 5,000 人を基に、県や関係市町の政策的要素や、本市の政令市効果を踏まえ、都市計画区域全体として 1 万 6,500 人、団塊世代のふるさと回帰という県が取り組んでいます政策的なものに基づいた人口増加が 1,500 人を見込み、これらを合計し、「将来都市計画区域人口」を 92 万 3,100 人と推計しております。

この将来都市計画人口の数値につきましては、資料 2 - 3 の算定手順のフローの中、「将来都市計画区域人口」の右側に両矢印で示しております都市計画区域を構成する 3 市町の都市計画マスタープランにおける想定人口とも、概ね一致しており整合が図られております。次に、「市街化調整区域人口」は 17 万 2,200 人と算定し、その差し引きにより「将来市街化区域人口」は 75 万 900 人と算定しております。次に「既存市街地収容可能人口」は、先ほど説明申し上げました、市街地の実情に応じた人口密度と面積から 73 万 1,700 人を収容可能人口と算定し、「将来市街化区域人口」から「既存市街地収容可能人口」を差し引いた人口が 1 万 9,200 人となり、これが「新たに収容区域を必要とする人口」となります。

今回、新潟市、新発田市で新たに市街化区域に編入する地区の計画人口の合計は、右側に書いてございますとおり 1 万 1,000 人、うち新潟市分は 9,500 人を想定しておりますが、この数字とも整合が図られていることから、都市計画素案としてご説明するものでございます。以上が、人口フレームの考え方の説明でございます。

次に、資料 2 - 1 でいいますと、水色の箱の一番右側になります「主要な都市計画決定の方針」について説明をさせていただきます。資料 2 - 2 の冊子で申し上げますと、9 ページからになります。9 ページから 16 ページでは、業務地、商業地など主要用途別に、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」を記載しております、それを即地的に図に示したものが、一番後ろのほうになりますが 31 ページから A 3 のカラー刷りの地図が折り込みで入っておりますが、この 2 枚目でございます。附図 - 2 「市街地の土地利用方針図」と書いてございますが、これが土地利用に関する決定方針でございます。

次に、16 ページから 23 ページにかけましては、交通施設や下水道など「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」を記載しております。交通ネットワークを図示したものが、先ほど見ていただきました附図 - 2 の次にございます附図 - 3 「交通ネットワーク図」と書かれたこれが図化したものでございます。

次に、23 ページから 25 ページにかけましては、土地区画整理事業など「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」を記載してございます。非常に雑ばくな説明でございますが、これが「新潟都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（素案）」の概要でございます。

次に、報告事項「(3) 区域区分に関するこれまでの取り組み」についてご説明をさせていただきます。

いわゆる市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分とは、無秩序な市街化を防止するために、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域とに区分するもので、いわゆる「線引き」とっております。区域区分は、昭和 45 年に決定して以来、現在までに全体見直しを 4 回実施し、今回は 5 回目の全体見直しとなります。

市では平成 20 年 7 月に「新潟市都市計画基本方針」、新潟市都市計画マスタープランでございますが、これを策定しましたが、その中で、市街地のありかたを「現在の市街化区域・用途地域を基本とし、市域をひとつの都市計画区域として市街化区域・市街化調整区域を定め、無秩序な開発の防止と田園環境の保全に努めることにより、市街地の形態を維持していく」としております。

さらに、この考えを実現する制度として「郊外土地利用の調整制度」を掲げています。資料 3 - 1 をご覧ください。同じものをスクリーンにも出しておりますが、これは都市計画マスタープランから抜粋したものでございます。郊外土地利用の調整制度は、現在の市街地規模を維持し、市街地周辺部における新たな開発は、新潟市全体や各区の持続的な発展に繋がるような質の高い開発に限定することを基本的な考え方としております。制度のイメージとしまして、開発の必要性・妥当性を適切に判断するため「評価の観点」を定め、開かれた手続きにより、個々の開発について、その必要性や妥当性を評価し、開発構想の適否を判断し、必要かつ妥当と判断された開発についてのみ、都市計画の変更などの法手続きを進める、ものとしております。

今回の市街化区域の見直しにあたっては、この制度の主旨に沿って必要な開発を見極めるため、本審議会の委員の皆様からも適否に関する意見をお聞きしながら、市街化区域編入に向けた関係機関協議などを進めてきたところでございます。

資料 3 - 2 をご覧ください。「開発を伴う市街化区域編入候補地の選定の流れ」でございます。縦軸に時間の経過を表示し、開発の要望のありました地区が市街化区域編入するまでの流れを表しております。平成 20 年度に開発を検討している 32 地区、約 429 ヘクタールをスタートに、「郊外土地利用の調整制度」の考え方に基づき、市全体や各区の持続的な発展のために必要な開発の見極めを行ってきたところでございます。グレーで網掛けしております最初のひし形「開発の必要性、妥当性の判断」では、32 地区の開発計画の内容から、開発の適否を判断した最初のステップです。

この時点の評価の考え方につきましては、資料 3 - 3 をご覧いただきたいと思います。表の左側の評価項目は、先ほど説明をしました資料 3 - 1 「都市計画マスタープラン」の中に

記述されております評価の観点を受けた内容となっています。大きくは、「A 開発の必要性」「B 開発場所」「C 開発水準」「D 事業実施の確実性」の視点で各計画を、客観的に評価を行うとともに、開発を検討している方々から提案のあった「E 特色のある開発」について整理を行っています。

このような客観的な評価を行った上で、特別に評価できる内容を拾い出し、別途評価しています。右側の「特に開発が適切であると評価できる内容」の欄に表示してある項目が、その拾い出した評価でございます。

まず、「A 開発の必要性」については、雇用の創出が見込まれる業務系土地利用の計画であること、「B 開発場所」につきましては、公共交通の利便性が高い場所、あるいは開発者が公共交通の利用促進を積極的に検討している開発であること、「D 事業実施の確実性」については、業務系の土地利用で立地企業が確認でき、進出の具体的スケジュールがあること、また、「E 開発の特色」については、環境に配慮した計画でその実行性が具体化している、あるいは開発エリア外の施設との連携、開発のコンセプトを持ちハード面・ソフト面のいずれでも具体化する、開発後も自らがまちを維持していく取り組みを行うこと等、このような事項について、評価項目から特別に拾い出し、別途評価を行い、本市にとって必要な開発かどうかを評価したところでございます。

資料3-2にお戻りいただきたいと思えます。上段のグレーのひし形の右側の四角ですが、いま説明をしました観点からの市の開発の適否の判断につきまして、平成20年12月に開催された第117回の審議会において、意見照会を行い、回答をいただきました。資料3-4がその際にいただきました回答文の写しでございます。「記」のところに書いてございますが、本審議会からは、「課題等が解決しない場合や熟度が上がらない場合は編入手続きから除外することを前提に、各委員の意見を踏まえ、今回提案の内容で次のステップである県等の関係機関との協議に進むことを了承する」という回答をいただいたところでございます。その結果、19地区、391ヘクタールを市街化区域編入に向けた手続きを進める地区といたしました。

平成21年度には、関係機関との協議を進めながら、本審議会の回答の主旨を踏まえ、二つ目のひし形になりますが、計画の進捗状況の確認として、責任を持って施行する事業者が決まっているかどうか、また具体的な企業の進出の見込みがあるかどうかなど、市に提案された開発計画が確実に遂行できるかどうかを確認したところでございます。その結果、6地区をこの時点で協議の対象から除外し、13地区、274.4ヘクタールについて関係機関協議を進めてまいりました。その後も、関係機関協議の中で計画の見直しなどを行いながら、13地区、267.4ヘクタールを市街化区域に編入するものとし、都市計画素案に盛り込んだ

ところでございます。

資料3 - 5をご覧ください。A3の横長のカラー刷りの一覧表でございます。左側の部分になります。項目がグレーで塗られているところがございしますが、開発計画の概要につきまして、現時点での計画内容を記してございます。また、中央から右寄りの部分、黄色の表題がついているところですが、ここにつきましては19地区に絞り込みました平成20年12月時点での評価結果や課題を記載してございます。また、この中で赤字で書かれている部分につきましては、関係機関協議の中で変更したものを記しております。

地区毎の評価内容や「特色ある開発」につきましては、次の「(4)個別箇所の説明」の中で具体的に説明をさせていただく予定でございます。

以上で報告事項の(1)から(3)までの説明を終わらせていただきます。

【五十嵐会長】

はい。ありがとうございました。では、ご質問をお受けしたいと思いますがいかがでしょうか。ご理解いただけたということでしょうか。何か確認したいことがあってもよろしいですけれども、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【室橋委員】

人口フレームのところで、ちょっと説明を私が聞き漏らしたのかもしれませんが教えていただきたいんですが。人口フレームの資料2 - 3の最後の「新たに収容区域を必要とする人口」ということで1万9,200人とあって、脇に矢印がついておりまして、「うち新潟市分9,500人(想定)」となっておりますけれども、これをちょっとだけ説明していただきたいと思いますが。

【相田都市計画課長】

すみません、ちょっと説明が不足だったようでございます。これは今回、素案に盛り込みました、先ほど郊外土地利用の調整制度で現在13地区に絞り込んでいるというお話をさせていただきましたが、その中で、住宅系の開発が予定されているところにつきまして、人口密度を想定をして、それに開発面積を掛けて、それぞれのエリアの抱え込む人口を計算をし、その累積として全体でいうと3市町併せると1万1,000人、そのうち新潟市分が9,500人であるということでございます。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【室橋委員】

ありがとうございました。ということになりますと、この見直しによって新たに人口を収容するべきところが広がって、そこに想定されるのが新潟市分で9,500人広がっているだろうと。で、住宅建築も少しは好転してきたとはいえ、なかなか現実の住宅事情が広がっていないですし、建設が広がっていくというような状況にもないのかなとも思っているんです。そういったこととの関連で、これをどういうふうに捉えたらいいのか、教えてもらいたいんですが。

【相田都市計画課長】

これは、ずっと説明してきたとおりでございます。平成12年の国勢調査の結果に基づいて将来人口を総合計画で推計しております。それを受けて新潟市の都市計画マスタープランでもその数字を前提にしながらやっているということでございまして、その人口から割り出してきたのが「将来都市計画区域人口」92万3,100人ですが、これと、その右側に書いてございます都市計画、新潟市のマスタープランで82万2,000人と予測しているということ、それからそれぞれ新潟市・聖籠町のほうを足し上げると92万2,600人ですので、県が定めます区域マスタープランの92万3,100人と概ね合っているということでございます。そこから追いかけてくると、1万9,200人がこれから新たに市街化区域にするところに住む人口ですよ、ということで、それが、いま素案としてお出ししています住宅地開発に収容する人口とどうですかというのを、最後の箱2つで比較をしているというものでございます。将来推計人口から予測して、現在の市街化区域に住めなくなる人口を収容するために必要な開発がどれくらいかということを検討した結果として、いま都市計画の素案の中に盛り込んでおります区域に、全部で1万1,000人ほどが収容できるということで、決して1万9,200人から比較をしても過大な開発ではないという検証をしてきたというものでございます。

【五十嵐会長】

どうぞ。

【室橋委員】

もう1回確認なんですけれども、既成の市街化区域の中での空き家率ですとかそういった

ものとは関係なくて、あくまでも都市計画マスタープランに基づく計画上の、広がっていくという前提での人数ということですね。

【相田都市計画課長】

都市計画の人口フレームをやるときには空き家の数とかそういうところではなくて、実際に住める土地がどれくらいあるのか、その土地に対して将来の在り方として、何人張り付くようなまちにするのかということを想定をして、人口密度と面積を掛けてそのエリアの中の収容可能人口を割り出してくるという考え方をとっております。これは今回特にそういう考え方に立っているわけではなくて、市街地を拡大する場合にはずっとこういうチェックをしながら、実際に空き家がどうあるかというよりも、将来的なまちとしてどれくらいの人口を収容するのかという観点から整理をしているというものであります。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。他にございませんでしょうか。はい、岡崎委員。

【岡崎委員】

資料1 - 3の最初の項目については前回に伺いましたが、この2番目なんですけれども、これは「西蒲区間瀬地区で適用」ということですのでごく限定的な対応ということですが、他にはそういうところはなく、ここにしかないような状況だといえるのでしょうか。

【相田都市計画課長】

ここにつきましては、現地の状況をご覧いただくと分かるんですが、角田山・弥彦山の裏側の崖地、崖地というか斜面地に張り付いているのが間瀬の集落でございます。そこは今まで都市計画区域外だったものですから、建築基準法で定めます接道義務、都市計画区域内につきましては幅4メートル以上の道路に間口が2メートル以上接している敷地でないと宅地としての適性がないということで、建て替え等ができなくなるという問題がこの地区にはありました。他の地区にももちろん4メートル以上の道路に2メートル以上接していない宅地というのはあるんですけれども、そういったところについては基本的にそれぞれの道路の中心から2メートルずつお互いに向かい合い同士で下がることによって、将来4メートル道路になりますという前提の中で、2メートルを道路負担していただくということで確認等がされていたわけです。間瀬地区の場合は先ほど申し上げましたような地形上の理由から、宅地がそれぞれ土留めとかそういったものでできておまして、土留めの上に道路があって宅地

があるようなことがつながって連続的になっているということで、そこにこのルールを適用してしまうと宅地がなくなってしまう、或いは宅地になるにしても土留めを全部壊して作り直さなきゃいけないというような状況になってきて、自分の土地だけで対応ができない、崖下の家も直さないといけないといった問題が出てくるということが集落全体として確認されます。そういうところがあったとしても、それが区域の一部の話だということであれば面として集落として特別なルールということは考えないでやっていくんですけれども、この間瀬地区の場合は集落全体がそういう状況であるということから、今回、この地区だけこういうルールをはめるということでございます。ちなみに他のところからもそういうお話がございましたが、建築行政課のほうで現地を確認し、その上で今ほど言いましたような中心後退が可能だとか、或いはそれ以外の条件の中で確認行為が可能だという判断がありまして、今回は間瀬地区だけ面としてこういう適用をしたいというものでございます。

【五十嵐会長】

岡崎委員よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。それではまた全部終わったところでお気づきの点がありましたらお願いしたいと思います。

それでは、続いて「(4)個別箇所の説明」ですが、北区から順次やってまいりたいと思います。時間を見ながら良いところで休憩をしたいと思います。それでは北区から順番に説明いただき、区ごとにご質問を5分程度とってお願いしたいと思っております。では、事務局お願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

個別箇所の説明をさせていただきます鈴木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、「(4)個別箇所の説明」につきましてご説明をさせていただきます。

まず始めに、資料4-1「新潟都市計画 区域区分変更素案 箇所一覧表(新潟市分)」をご覧ください。この一覧表は、大きく2つで構成されており、左側の1番から30番までの「市街化区域への編入箇所」と、右側の下の方にございます38番から40番までの「市街化調整区域への編入箇所」の2つで構成されています。緑色で塗られてある箇所につきましては、先ほどご説明いたしました「郊外土地利用の調整制度」の考え方に基づき、13地区を着色してございます。これらは、本市にとって必要な開発と評価した13地区の内訳になってございます。それぞれの表には、区名、番号、地区名、編入理由、編入面積、用途地域名、さらには特別用途地区や地区計画の指定の有無、また、編入理由で「市街化進行」という箇所、これは緑で塗られていません。白のところはほとんどになりますが、その箇

所につきましては、用途地域の指定に伴い、既存不適格建築となる棟数、その割合についても併せて一番右の欄に記載してございます。

次に、もう1つの資料でございます「変更素案 図面集」。これは同じく資料4-1というタイトルがついてございますが、それを見ていただきたいと思います。この資料は北区から順に綴じてございまして、総括図、また、図面の中には現況をお示ししました航空写真、開発を伴う場合は土地利用計画図、用途地域計画図、地区計画を指定する場合につきましては地区計画の概要の順に綴じております。

なお、箇所の説明の際には、図面集と同じものをスクリーンにも映しますので、併せてご覧ください。

それでは、北区から順に説明をさせていただきます。

市街化区域編入箇所は、箇所一覧表の1から3番と27番の全部で4地区ございます。

最初に「1 太田地区」です。本市と新発田市の行政区域界の付近で、日本海東北自動車の北側に位置します。新発田市に位置する既存の製造業の工場を新潟市側に拡張するもので、具体的な事業スケジュールが明確であることや新たな雇用の創出につながるものでございます。指定する用途地域については、周辺の土地利用と整合を図り、工業地域に指定することとしております。地区計画については、利便性の高い工業団地の形成に向け、建築できる建物用途をご覧の箱の中に記載しておりますが、工場や倉庫などに限定する建物用途制限を定めることとしております。

次に「2 島見町地区」です。既に開校しております「新潟医療福祉大学」とその北側の区域です。新潟医療福祉大学の学部・学科の新設に伴いまして大学を拡張するものです。当大学は、北区と医療、福祉、まちづくりに関する包括連携協定を締結しており、北区の区ビジョンまちづくり計画でも福祉教育の拠点と位置づけられており、大学機能の向上を図るものです。用途地域は、教育環境の保護を図る区域として第1種中高層住居専用地域を指定することとしております。また、地区計画については、大学関連施設を整備し、大学機能のさらなる充実を図るため、建築できる建物用途を大学関連施設に限定する建物用途制限を定めることとしております。

次に「3 西名目所地区」です。都市計画道路・山の下東港線の「ござれや阿賀橋」が昨年9月に開通し、西名目所インターチェンジが設置された地区です。土地区画整理事業により、西名目所インターチェンジを活用した紫色で示している流通・業務系を主体とした土地利用を行うものです。併せて周辺の住宅も、市街化区域に編入します。次に、用途地域は、住宅用地は良好な環境の住宅地の形成に努める区域として第1種住居地域を、生活利便施設用地には、沿道サービス施設の利便の増進を図る区域として準住居地域を、流通・工業系業

務用地には、工業地域を指定することとしております。地区計画につきましては、インターチェンジ周辺の交通利便性を活かした業務地とともに、利便性の高い住宅市街地の形成に向け、AからC地区に区分し、A地区は良好な環境の形成を図る住宅地区、B地区は生活利便施設の立地を主体とした地区、C地区は流通・工業系の業務地区として、建物の用途制限や壁面の位置の制限を定めることとしております。

次に27番になります。「27 横土居地区」は、新潟東港において護岸の整備により陸地となった区域を市街化区域に編入するものであり、用途地域については、工業専用地域を指定することとしております。

次に、市街化調整区域に編入する箇所についてご説明申し上げます。

「38 横土居地区」です。27番と同様に新潟東港に位置しております。地形地物の変更に伴うもので、青色で囲んでいるところですが、新潟東港の港湾計画の進捗により水面となった区域を市街化調整区域に編入するとともに、用途地域を廃止することとしております。

以上で、北区の説明を終わります。

【五十嵐会長】

はい、ありがとうございました。では北区についてご質問はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。無いようですので次々といつて、また改めてご質問を受けたいと思います。では続いて東区になりますね。東区の説明をお願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

それでは、続いて東区です。市街化区域の編入箇所は、4から7番の4地区でございます。

「4 西野・中野山地区」です。主要地方道新潟港横越線、通称赤道でございますが、こと日本海東北自動車道の交差部に位置する地区です。当地区は、現在設置の検討が進められております日本海東北自動車道のスマートインターチェンジを活用し、土地区画整理事業により流通・業務系と、住居系の土地利用を行うもので、街区全体でCO₂の削減など環境に配慮した取り組みを行うものです。実現に向けたまちづくり会社を設立し、具体的なまちづくりの仕組みづくりが現段階で検討されております。今回は、隣接する東石山中学校も併せて編入するものでございます。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図り第2種中高層住居専用地域を、赤道の沿道は後背地の住環境を保護する区域として第1種住居地域を、高速道路側は流通業務施設、沿道サービス施設等の集約的な立地を図る区域として準工業地域を指定することとしております。地区計画につきましては、居住や生活サービス、流通業務など複合的な機能をもつ地区の計画的な市街地形成に向け、AからD地区に区分し、A地区は

環境に配慮した低層住宅地区、B地区は背後の居住環境に配慮した沿道サービス地区、C地区は流通業務施設・生活利便施設の誘導を図る地区として、建物の用途制限や壁面の位置の制限などを定めることとしております。また、D地区につきましては、スマートインターチェンジが計画されている区域でありますことから、関連施設のみを許容する建物用途制限を定めることとしております。

次に「5 海老ヶ瀬地区」でございます。通船川の東側に位置し、都市計画道路・山の下東港線に接した地区です。都市計画道路・山の下東港線沿いの立地を活かし、土地区画整理事業により流通・業務系の土地利用を行うものです。また、周辺の飲食店や住宅なども併せて編入するものでございます。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図り、準工業地域を指定することとしております。地区計画につきましては、一級河川通船川沿線の既存住宅の住環境を保全しながら、都市計画道路に近接する交通の利便性を活かした業務地の形成に向けて、A・B地区に区分し、A地区は良好な環境の保全を図る住宅地区、B地区は周辺の居住環境に配慮した業務地区として、建物用途制限や、かき・さくの構造の制限などを定めることとしております。

次に「6 河渡庚地区」です。これは地形地物の変更に伴うもので、県営第二貯木場の護岸改修により陸地となった区域です。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、工業地域を指定することとしております。

次に「7 竹尾地区」です。新潟バイパス竹尾インターチェンジの近接地で、木戸病院の移転工事が進められているなど市街化が進行している地区です。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、第1種中高層住居専用地域を指定することとしております。

以上で、東区の説明を終わります。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。では東区についてご質問はございませんでしょうか。はい、岡崎委員。

【岡崎委員】

「5 海老ヶ瀬地区」のことですけれども、A地区は住宅地区だとありますが、なぜ準工業地区になるのか教えてください。

【五十嵐会長】

事務局お願いします。

【鈴木都市計画課企画係長】

用途地域はある程度まとまった広がりをもって指定するものでございまして、このA地区は既に住宅が立地しております。その場所を今回、市街化区域に編入するわけでございまして、用途地域を周辺の用途地域に合わせまして準工業地域にしたところでございます。ただし、準工業地域という用途地域の指定にいたしますと、幅広くいろいろな建物用途で建設することが可能になりますので、既存の住宅環境を守るという意味で、地区計画で事務所ですとかそういったものを制限し、住宅を守るといった視点での土地利用をしたところでございます。

【岡崎委員】

この地図を見るとA地区の下の方に、既に準工業地域らしきところで住宅地が見えますけれども、どの程度まとまったら用途地域を変えられるのかはわかりませんが、例えばそっちも含めて、まとめて住居系用途地域に変えるといったことはないということでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

資料4-1の7ページの東区の総括図を見ていただきたいんですが、東区のこの部分も含めました準工業地域という用途地域の指定の範囲が、実は新潟・新発田・村上線からずっと沿線に準工業地域の指定がございまして、そこから当地区 の方向へまたさらにある程度広がりをもって指定するという非常に広い範囲での準工業地域の指定をしております。当然その指定されている用途地域の中には住宅に特化しているような準工業地域もあれば、本場に工場と併設しているような準工業地域という指定もございまして。今回の5番につきましては、先ほど岡崎委員からご指摘がありましたように、すぐ南側は既存の用途地域と接しているわけでございますので、合わせて用途地域を指定するところでございます。

【五十嵐会長】

ご理解いただけましたでしょうか。では、永井委員をお願いします。

【永井委員】

「4 西野・中野山地区」ですが、スマートインターチェンジの可能性はどうか。これはスマートインターチェンジを想定した計画だと思っておりますけれども、その辺がなかなか

進まない場合はどうなるのかというところをお伺いしたいんですけども。

【鈴木都市計画課企画係長】

高速道路を活用してもらおう意味でも、スマートインターチェンジという構造・設置そのものは必要と考えてございますので、市としてはこの場所にスマートインターチェンジの設置に向けた検討を国・県と進めているところでございます。ただ、具体的に設置する時期、また事業主体というものが今のところはっきりしてございませんので、将来構想という部分での位置づけということで設定をさせていただきましたが、またこの計画が変わるようであれば必要に応じて変更したいと思います。

【永井委員】

その辺がどうなるか。つまり、高速道路関係がどうなるかわからないというのが正直な部分でありまして、これをこういう形で認めたがスマートインターチェンジのほうがなかなか進まない場合、将来的に変えるというお話だったんですけども、見通しが非常に曖昧過ぎるのかなという気がするんですけども。

【五十嵐会長】

見通しがどうかということですが。はい事務局。

【相田都市計画課長】

スマートインターチェンジにつきましては、政権交代等々がありましてなかなか見極めできないというのが現実にあります。新潟市はいま新津でスマートインターチェンジをつくっています。新潟市としてはその次にここを是非つくって欲しいというふうに位置づけているところで、新潟市はかなり本気になってこれをつくっていきたいと考えています。例えば、市場がありますよね。市場をつくりましたが、バイパスを經由して高速道路に乗るのは大変だとかいろいろな問題が出ている中で、ここは是非つくらなければいけない、都市構造的にもつくらなければいけないだろうというふうに我々自身位置づけているところです。そういった重要なところであるということが1つ。それからもう1つはですね、仮にこのスマートインターチェンジがなかったとしても、この場所でこういうことをやることについては、先ほどの説明の中にもう1つの柱としてCO₂の削減に向けたまちづくりを具体的に行っている、という話がありましたが、そういった視点から見てもこの部分というのはかなり評価ができるだろうと。エリアマネジメントをするための会社を立ち上げているといった具

体的な動きが見えてきているということで、仮にスマートインターチェンジがすぐできないとしても、将来的なことも含めてこれは実現させなくてはいけないという新潟市の思いと、さらにいま言ったような位置づけがある中で今回これは市街化区域に入れたいということでご提案しているところでございます。

【五十嵐会長】

永井委員。

【永井委員】

その辺のCO₂の排出や何かに配慮したというところが、つまりスマートインターチェンジというものができない状況でも、当初予定通りか或いはそれに近い形で進捗するのかどうかという点なんです。心配なのは。

【相田都市計画課長】

当初予定通りといいますのは、スマートインターチェンジがいつできるかということでしょうか。

【永井委員】

なかなかできない中でも、それ以外のC地区などの事業が予定通りに進んでいくのかどうか、という点です。

【相田都市計画課長】

スマートインターチェンジの時期がはっきりしなくても他の部分が進むか、というご質問でしょうか。できるだけスマートインターチェンジは早くしたいと考えていますけれども、それと同時にいろいろな意味でいろいろなまちづくりに対する提案があるということで、それは実現させるべきだと思っています。

【五十嵐会長】

これまでの審議会の説明では、この地区のまちづくりの準備組合ができていてかなり進んでいるのでというようなお話があって、それも今、進んでいるから大丈夫と。スマートインターチェンジはそれに付随してくれば一番いいという、そういう捉え方でいいんでしょうか。

【相田都市計画課長】

そうです。確実性の部分で言いますと、先ほど言いましたまちづくりのための会社とは別に、区画整理を進めるための準備組合はできています。そういう動きはきちっとされている中で、不確定要素と言うんですか、新潟市として先ほど言ったような位置づけは考えていますけれども、それが今、具体化されていないけれども、それでも尚且つ進めるべきであると考えている。このスマートインターチェンジについてはできるだけ早めに新潟市としても整備をするべきだというふうに考えています。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。それでは東区を終わりにして、次に中央区ですが、今 16 分なので、では 25 分から再開ということにしたいと思います。

～ 休 憩 ～

【五十嵐会長】

では時間ですので再開いたします。中央区からご説明お願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

それでは中央区の説明をいたします。市街化区域編入箇所は、一覧表 8 番から 12 番、それと右側でございます 26 番、合計 6 地区でございます。

まず「8 女池上山地区」でございます。上越新幹線と主要地方道新潟・亀田・内野線に交差した地点に位置しています。当地区は、昭和 45 年に市街化区域に編入した区域でしたが、昭和 61 年の都市計画の見直しの際に、農地の継続的な利用を図ることから用途地域はそのままに市街化調整区域とした地区でございます。今回、土地区画整理事業により住居系の土地利用を行うもので、地区内に散策路を整備し、安全性や快適性を確保するなどの工夫が見られる計画であり、周辺市街地の都市環境の改善も図られる地区でございます。用途地域は、これまでと変更はありません。次に、地区計画については、良好な住環境の形成に向けて、A から C 地区に区分し、A 地区は戸建住宅を主とした低層の住宅地区、B 地区は生活利便施設の立地が可能な住宅地区、県道沿いでございますが C 地区は沿道サービス地区として、建物用途制限や高さの最高限度、壁面の位置などの制限などを定めることとしております。

次に「9 長潟・姥ヶ山地区」です。新潟県、新潟市、亀田郷土地改良区の三者とで計画的な開発を推進しようと合意された「鳥屋野潟南部開発計画」の「住居ゾーン」に位置する

地区でございます。土地区画整理事業により鳥屋野潟南部開発地区にふさわしい良好で緑豊かな住居系と業務系の土地利用を行うものです。用途地域は、幹線道路の沿道で、良好な住環境の保護を図る区域として準住居地域を指定するものです。さらに、この指定に併せて、東側の既存の市街化区域で第1種低層住居専用地域に指定されている区域を同じく準住居地域に変更することとしております。次に地区計画についてです。地区計画は鳥屋野潟南部開発地区に相応しい良好で緑豊かな市街地形成に向けて、AからB地区に区分し、A地区は良好な環境の形成を図る低層住宅地、B地区は周辺住宅地と調和のとれた業務地区として、建物用途制限や、壁面の位置の制限などを定めることとしております。

次に「10 鳥屋野・大島地区」でございます。新潟バイパス「女池インターチェンジ」の近接地でございます。当地区も、先ほどの「8 女池上山地区」と同様、昭和45年に市街化区域に編入した区域でしたが、昭和61年に市街化調整区域とした地区です。今回、土地区画整理事業により住居系及び業務系の土地利用を行うもので、図面の左側の住宅地では、街区単位で身近な公園を配置するとともに、自動車のスピード抑制のための道路構造や配置により、地区全体で安全で快適な住宅地を形成する計画と、図面右側の業務地では立地特性を活かした企業を誘致するものです。用途地域につきましては、これまでと変更はありません。次に、地区計画については、良好な住宅地並びに業務地の形成に向け、AからD地区に区分し、A地区は良好な環境の形成を図る低層住宅地区、B地区・C地区は利便性の高い住宅地区として、住宅やサービス施設を中心とした建物用途制限や、高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めることとしております。また、地区の東側、D地区でございますが、D地区は今回の開発をきっかけに、図面ですと右側になりますが、既に市街化区域となっている区域も含め、交通利便性を活かした業務系主体の土地利用を図ることが望ましいと考えており、そのため用途地域変更も検討しているところでございます。このことから、地区計画では土地利用の方針のみを定めることとし、建築物の用途制限は用途地域の変更に併せて定めたいと考えている地区でございます。

次に「11 鐘木他地区」でございます。新潟中央インターチェンジの隣接地、新潟市民病院とその周辺でございます。当地区も「鳥屋野潟南部開発計画」の「ウェルネスゾーン」に位置しており、新潟市民病院や病院利便施設等が立地するなど既に市街化が進行している地区です。用途地域は、高速道路沿いは、騒音等の環境問題に配慮しながら沿道サービス施設の立地を図る区域として準工業地域を、その他の区域は、沿道サービス施設の利便の増進を図る区域として準住居地域を指定することとしております。地区計画につきましては、医療福祉関連施設及び病院利便施設が立地する良好な市街地環境の形成・保全に向け、建物の用途制限や高さの最高限度、緑化の最低限度などを定めることとしております。

次に「12 長潟地区」です。都市計画道路弁天線上に位置します。都市計画道路弁天線で道路拡幅された範囲を変更する地形地物の変更に伴うものです。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、準住居地域を指定することとしております。

次に「26 西港左岸地区」でございます。地形地物の変更に伴うもので、萬代橋より下流の信濃川の左岸で、新潟西港の港湾計画に基づく護岸整備により陸地となった部分を市街化区域に編入するものでございます。用途地域は、背後の土地利用と整合を図り、準工業地域、近隣商業地域、商業地域をそれぞれ指定することとしております。また、当地区は準工業地域の指定を行いますので、特別用途地区を合わせて指定することとしております。

以上で、中央区の説明を終わります。

【五十嵐会長】

はい、ありがとうございました。中央区についてご質問はございませんでしょうか。はい、では佐々木委員お願いします。

【佐々木委員】

何点が質問させていただきます。順番からいきますと「8 女池上山地区」、それと「10 鳥屋野・大島地区」にも関わるんですが、まずこの地区特有の問題として背割り排水路の問題があります。鳥屋野から長潟にかけておよそ延べ 41 キロメートル、鳥屋野地区に関しては 33 キロメートルくらいあると思うんですけれども、この開発に伴っての暗渠化というのはどういったことになりそうなんでしょうか。

【五十嵐会長】

事務局どうぞ。

【鈴木都市計画課企画係長】

「8 女池上山地区」でございますが、その場所の背割り排水路につきましては、周辺の農地はこれではなくなりますので、暗渠化をして、その上部空間を歩行者通路、歩行者ネットワークができるような空間として整備をする予定でございます。もう1点の「10 鳥屋野・大島地区」につきましては、雨水処理としての用途になりますね。ここは暗渠化にはなりません。

【五十嵐会長】

佐々木委員どうぞ。

【佐々木委員】

分かりました。単純明快に簡潔にいきたいと思います。あと、「10 鳥屋野・大島地区」なんですが、教育委員会の所管にもなってしまうんですけども、先の学校の整理・統廃合の検討委員会、諮問の中で答申が出たわけで、その中で唯一、小学校・中学校新設可能というか新設するに値する、適している地区だということで、こういった横のつながりというのはあったのか、今後は考えられるものなのか、お聞かせください。

【鈴木都市計画課企画係長】

当然私どもがこのような開発を進めてくる際には、平成 20 年から作業を進めておりましたので、関係機関と、要するに市役所内部での調整をしているつもりでございます。ただ、この場所に学校の新設等がふさわしいかふさわしくないか、また、ここも事業が動いているわけですので、そこらへんの事業調整をした中で、今回のこの計画と市街化区域編入という動きにはなっていました。

【五十嵐会長】

はい、佐々木委員どうぞ。

【佐々木委員】

分かりました。ありがとうございます。先の「8 女池上山地区」なんですけれども、ここには今、網川原線と書いてありますよね。ここは網川原と紫竹を結ぶ道路として将来は都市計画でずっとつながっていくかと思うんですが、この発展性、おおまかなものがどうなるのかというのが1つと、2点目は、この地区、最終的には左側のほうになりますが、三条・小須戸線沿いに、いま中越通運があると思うんですが、その辺りまで延びていく。いま住宅もセットバックしています。測量もされているかと思います。そこらへんの計画をちょっと教えてください。

【五十嵐会長】

はい、事務局どうぞ。

【鈴木都市計画課企画係長】

網川原線のご質問につきましては、資料4 - 1の12ページの航空写真を見ていただきますと、ちょうど中ほどに縦道が走っているのが新潟・亀田・内野線という県道でございます。そこから左側、三条・小須戸線のほうに向かっての事業区間を進めているところでございます。今回この開発に伴いまして開発区域内の都市計画道路は区画整理事業で確保することにしておりますし、また、図面の一番左側のほう、一部三条・小須戸線から事業をしているところについては、まだ事業の明確なスケジュールは示されておりませんが、引き続き取り掛かっていくと聞いてございます。

【五十嵐会長】

どうぞ。

【佐々木委員】

これは中央区の市長のタウンミーティングというんでしょうか、中央区の皆さんから来ていただいて説明をしたときにも質問がされています。そのときにも明確な答えが出ていませんでした。あともう1つ、現実の話がですね、そういった都市計画道路で拡幅されるという中での説明で、セットバックしてつくった方々が多くいまして、その方々が、具体的に言います、家族が5人、6人と多くなったときにそのままいて、今は老夫婦2人になってしまっている。こういったことに関して非常に不満を持っているのも事実です。そういったところでですね、せめて、たかが1.1キロメートルです。局部長の質疑の中でも、およそで平成30年とか平成25年というのも耳にしておりますが、その辺は具体的にはいま説明できないものなんでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。申し訳ありません。説明できません。

【佐々木委員】

結構です。ありがとうございました。では最後にですね、長潟地区。今後の開発の発展性を保障というか担保がいただきたいなと考えております。というのはですね、当初計画で54ヘクタールくらいの計画だったのが、20ヘクタール、そして今回6.4ヘクタールと削減されております。それに関して、今後、新潟市全体の都市計画としても大変重要な位置づけだと私は認識しております。ただ良好な住宅地、住環境ということだけでは、私はこの地域の開発にとってふさわしくないのかなというふうに首をかしげる部分がございます。そんな

ことを考えておりますので、今後どうされていくのか、住宅街だけでいいと私は思っていないんですが、そのへんの所見をお聞かせいただきたいんですが。

【五十嵐会長】

事務局どうぞ。

【相田都市計画課長】

はい。資料3 - 5をちょっと振り返ってご覧いただきたいと思います。私が説明した部分でございますが、この表の見方みたいな説明だけで中身のご説明はしませんでした。今のご質問につきましては、資料3 - 5の中ほど、中央区のところの9番、長潟・姥ヶ山地区のところのお話でございます。面積のところ、赤字で6.4ヘクタールと書いてございます。そしてカッコ書きで54ヘクタールと書いてございまして、これは先ほども表の見方の中でお話ししました、関係機関協議を進めている中で計画が変更されたものでございまして、当初54ヘクタールで、表の真ん中あたりに特色と書いてある欄で、赤字で書いてあるのが何行が赤線で消されております。この部分につきましては、当初いろいろな計画があったわけでございますが、協議の中で面積が縮小されてきたというものでございます。将来をどう考えているのかというお話でございますが、私どもとしてはこれは平成20年12月の都市計画審議会で19地区に絞らせていただきました。あの時点では、この元々の54ヘクタールという位置づけの中で、先ほど申し上げました鳥屋野潟南部開発計画に位置づけられている地域での開発計画だということ、さらには、りゅーとリンクを回しているいわゆる新潟市の公共交通機関軸に面しているところであり、新潟市にとって今後も発展を考えたときには非常に重要な場所であり今回線引きに入れたいということで皆様方にご相談申し上げ、19地区の中の1つとして54ヘクタール全部について一応ご了解をいただいたというものでございます。その位置づけは現在も変わっていないというふうに考えておりますが、計画の熟度によって少なくなってきたということでございまして、今後この鳥屋野潟南部開発計画がいろいろなところでまた議論され、熟度が上がってくれば、当然のことながら19地区の1つとしての位置づけだという前提の中でいろいろご相談をさせていただきたい地区だと考えています。

【五十嵐会長】

佐々木委員、どうぞ。

【佐々木委員】

ご丁寧にご説明ありがとうございます。私は具体的なところでは、住宅地が全部ここに張りついていくには、それなりの付帯というか魅力的な設備、施設も必要になってくるかなと。そういった中で開発されていくのが望ましいと考えております。そういったところで、5.4ヘクタールからさらに様子を見ていくということだと思っておりますけれども、所管としては今後も発展性が見込まれると認識しているということによろしいんですね。

【相田都市計画課長】

はい。そういうふうに位置づけております。

【五十嵐会長】

はい、ありがとうございます。他にありませんでしょうか、中央区。はい、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

「9 長潟・姥ヶ山地区」の話なんですけれども、今もお話にありましたが、13 ページ下を見ますと、住宅地というのが黄色くあって、あとは青いところがちょっと文字がつぶれて読めないんですがナントカ地がありまして、用途地域は準住居地域になっているのでかなり緩いわけですが、地区計画の具体的な内容が、例えば「8 女池上山地区」に比べると書いていなくて、方針的なことだけ書いてあるわけなんですけれども、ちょっとそこらへんの整合性が理解できなかったんですが。例えばもうちょっと詳しい地区計画があるのかないのかということですかね。基本的にはそこに尽きるかと思いますが。

【五十嵐会長】

事務局、どうぞ。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。岡崎委員のご指摘のとおりでございます。この場所につきましては、先ほど説明したとおり面積が縮小になったということで、地元の調整中でございます。ですので、まだ今の段階では具体的な数値ですとか基準というのはこの場でお示しすることはできませんでした。次回、審議会のときには、他の地区と同様の精度でお示ししたいと思っております。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。では長谷川委員。

【長谷川（雪）委員】

同じような質問なんですけど「11 鐘木他地区」ですね。新潟市民病院の周辺なんですけれども、こちらも用途地域が2つに分かれておりまして、準住居地域と準工業地域と。ただその中で、地区計画のところの建築制限はこういうのをしますよと書いてありますが、これは両方に掛かっているものなんですか。両方とも共通のものなんですか。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。両方の地区に共通です。高さの部分だけが若干数字が、準住居地域と準工業地域では設定が違いますが、高さの制限を加えるということは両地区共通でございます。

【長谷川（雪）委員】

分かりました。

【五十嵐会長】

永井委員。

【永井委員】

「26 西港左岸地区」ですけれども、これは護岸の整備をしたところですよ。それぞれ商業地域、近隣商業地域、準工業地域というふうになっていますけれども、あの部分に何か構造物をつくらせるとかなんとかっていう、そういう考え方でしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

特段、具体的な土地利用があるわけではありません。港湾計画として埋め立てた陸地の部分ですので、土地もいわゆる公の土地になっていますので、それに伴って一般の方の土地利用を規制をしたり緩めたりというような計画はございません。

【永井委員】

有効に使っていただきたいなという。やり様はいろいろあると思うんですけれども、こういう形で網をかけちゃってよろしいのかなというのがちょっと、逆に不安に思ったものです。

からお伺いしたんですけれども、こういうものなんですか？

【五十嵐会長】

こういうものなのかということですが。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。そのように捉えてもらって構わないと思います。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。では、無いようでございますので次の江南区のほうに移りたいと思います。事務局、ご説明お願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

それでは江南区のご説明をさせていただきたいと思います。江南区につきましては、編入箇所は13番の1地区でございます。

「13 市場周辺地区」でございます。新潟市中央卸売市場が立地する地区でございます。民間開発により中央卸売市場の関連する施設を整備するもので、市場機能の強化が図られる計画となっております。また、新潟市中央卸売市場や既存の関連施設についても、今回併せて市街化区域に編入するものでございます。今後とも、市場関連施設を誘導するための協定などの締結に向け、現在、取り組みが行われているところでございます。用途地域は、市場関連施設の立地を考慮し、工業地域を指定することとしております。また、地区計画につきましては、市場と一体となった流通拠点の形成を図るため、建築できる建物用途を市場に関連する建物用途に限定した建物用途制限や、壁面の位置の制限などを定めることとしております。

以上で、江南区の説明を終わります。

【五十嵐会長】

江南区、13番についてご質問ございませんでしょうか。はい、室橋委員どうぞ。

【室橋委員】

この「13 市場周辺地区」の計画で、いわゆる工業地域ということでさまざまな市場関連の工場等を進める準備をするということになるわけですが、赤道があれだけ混んで

いると。スマートインターチェンジをつくるなどさまざまな取り組みをしているわけですが、ここをつくることによる一定の見通しと申しますか、交通に与える渋滞の問題だとか、交通の負荷がどの程度かかるかなどについての見通しを考えていらっしゃるのか、ちょっとお聞かせ願いたいと思います。

【五十嵐会長】

事務局いかがでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

具体的に、何台ほど増えてどれくらいの負荷がかかるという詳細な検討はしてございませんが、それぞれの業務施設でどのような車両の形態、時間帯、というものは確認をしています。ただそれが、先ほども言いましたように、どれくらいの負荷がかかって、例えば渋滞がどれくらい伸びるとか、そのような検証はすみません、まだ行っておりません。

【五十嵐会長】

はい。他にございませんでしょうか。では、秋葉区にいきます。説明お願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

続いて秋葉区でございます。編入区域の箇所は、14、15の2地区でございます。

まず始めに「14 新津インター西地区」でございます。磐越自動車道新津インターチェンジの西側の地区になります。民間開発により下越病院とともに、薬局や高齢者福祉施設など病院関連施設の整備を行うものです。また、既存の建物も今回併せて編入いたします。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、病院や関連施設などが立地する区域は第1種住居地域を、高齢者福祉施設や調剤薬局などが立地する区域は第1種中高層住居専用地域を指定することとしております。地区計画につきましては、医療・福祉等の業務地として健全な市街地環境の形成に向けて、AからC地区にそれぞれ区分し、A地区は高齢者福祉施設及び調剤薬局等の立地を図る地区、B地区は総合病院及び関連施設の立地を図る地区、C地区は病院の来訪者・地域住民の利便に資する地区として、それぞれ建物用途制限や壁面の位置の制限などを定めることとしております。

次に「15 北上地区」でございます。JR信越本線の「さつき野駅」と「新津駅」のほぼ中間に位置している地区でございます。民間開発により住居系の土地利用を図るもので、住民の共有スペースとしてのコモン広場の設置や、新潟薬科大学と連携した薬草薬樹園を設

置し、住民の健康増進・疾病予防などの地域貢献の取り組みが行われるものです。現在は、薬科大学と具体的な連携の内容や、出店企業との協定などの締結、また組織づくりなど、実現に向けた具体的な検討が進められています。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、第1種住居地域を指定することとしております。地区計画については、良好で利便性の高い住宅地の形成に向け、AからC地区に区分し、A地区は薬草薬樹園を有するゆとりある住宅地区、B地区は新潟薬科大学と連携した生活利便施設の誘導を図る地区、C地区は住宅と共存可能な施設の立地を図る地区として、建物用途制限や壁面の位置の制限などを定めることとしております。

次に、市街化調整区域に編入する箇所についてご説明いたします。秋葉区につきましては39から40の2地区でございます。

まず始めに「39 古津地区」でございます。JR古津駅に近接する地区でございます。当地区は、前回、平成12年の線引き見直しにおいて市街化区域に編入し、第1種中高層住居専用地域の指定をしておりました。しかし、計画的な市街地整備の見込みがないことや、農地の継続的な利用を図ることから、一部の区域を市街化調整区域に編入するものです。また、地区計画につきましては、現在「古津地区地区計画」が定められておりますが、市街化調整区域とする区域を地区計画区域から除外する変更を行うこととしております。

次に「40 草水地区」です。秋葉公園に近接する地区でございます。当地区につきましても、先ほどの古津地区と同様に平成12年の見直しにおいて市街化区域に編入し、第1種低層住居専用地域の指定をしておりました。しかし、計画的な市街地整備の見込みがないことから、その全域を市街化調整区域に編入するものであります。また、併せて定められていた「草水地区地区計画」についても廃止することとしております。

以上で、秋葉区の説明を終わります。

【五十嵐会長】

はい。秋葉区についてご質問ございませんでしょうか。いかがでございましょう。よろしいでしょうか。はい、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

「15 北上地区」21ページですけれども、薬草薬樹園を有するということがユニークではありますけれども、薬草薬樹園だということを都市計画では決められないわけですが、どうやってそれを担保するかということとですね、それからもう1つ、ゆとりある住宅地区ということで、それも大変結構なんですけど、具体的にはどうやってゆとりを確保するの

かという。例えば、最低敷地面積ですとか、そこら辺はもう決まっているんでしょうか。

【五十嵐会長】

どうでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。まず最初の薬草薬樹園の都市計画的な担保というところでございます。今回、13地区を始めとした特色のある開発については、全て担保ができるものもあればできないものもございます。都市計画でできないものについては、ご説明の中で申し上げたとおり、まちづくりの協定ですとか、また、具体的な組織というものを我々が確認することによって開発が実現できると思っております。そんな中で「15 北上地区」につきましては、21 ページ左側の下の図面「土地利用計画図」をご覧いただきたいのですが、なかなか見づらいなんですけれども、画面のほうにも映しております。ほぼ開発地区の南側の中央のところ、公園の区域と一体として薬草薬樹園を設置することとしてございます。この場所について、ちょうど地区の真ん中になりますので、北側の住民、それから画面で言いますと左側の商業施設、また、右側の福祉施設、それぞれがこの薬草薬樹園を使いながら交流、コミュニティが図れるというものの開発の主旨でございます。何度も言うように都市計画の部分では定められるところは非常に少ないですので、引き続きまちづくりの協定ですとか組織づくり等で我々が目を光らせていきたいと思っております。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

すみません。あともう1つ、敷地のゆとりの部分ですね。この部分につきましては、いま具体的な絵がここにはないんですけれども、隣接する住宅で駐車場をペアで設置したりとか、住民の共有スペースとしてのコモン広場みたいな部分も併せて設置することによって、具体的な敷地面積の最低とか最高という部分でのゆとりではなく、地区全体でそういうスペースを活用することによって、住宅地のゆとりというものを考えている地区でございます。すみません、具体的な敷地とかそういうものがどうなるかということがお示しできる絵はないんですが、そういうことでこの地区は考えているということで、次回、お示しできるものがあればイメージ図など詳細をご報告したいと思っております。

【岡崎委員】

確認させていただきたいのですが、つまり薬草薬樹園は公園なんですか？ あ、そうではないんですか。公園の周りに薬草薬樹園を民地で確保するんですか？ そっちなんですか。分かりました。

【五十嵐会長】

はい、永井委員。

【永井委員】

今のところで、ちょっと場所がよく分からないんですが、これって高架橋になっているところの付け根のあたりですよ。車の影響、つまり、そのところが健康福祉関連施設などなっておりますが、上り勾配の、車は上に上って行くところなので、その辺のところは大丈夫なんでしょうか。結構交通量もあるところだと思うんですけども。

【五十嵐会長】

おっしゃっているのは騒音の問題ですね。

【永井委員】

騒音と排気ガスもあろうかと思うんですけども。

【五十嵐会長】

排気ガスね。はい、事務局。

【鈴木都市計画課企画係長】

具体的に数値が云々ということではないですけども、今ご指摘があったとおり、国道460号バイパスはその交差で4車線の道路でそのままずっと上にあがっていくとその脇に側道という対応で平面利用できるというような道路の形態になっているところでございます。ここに施設を設けることについて環境側の方からの意見も特段ございませんでしたので、危惧はしておりません。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、南区についてお願いいたします。

【桑原都市計画課計画係長】

都市計画課の桑原と申します。私の方から引き続き個別箇所の説明をさせていただきます。申し訳ございませんが座ってご説明をさせていただきます。

それでは南区の個別箇所についてご説明いたします。南区におきましては、番号でいいますと16から18と、28の4地区となります。

まず「16 上下諏訪木地区」でございます。白根地区の中心部に位置する地区でございます。開発行為によりましてホームセンターなどの商業施設が立地するなど、既に市街化が進行している地区となっております。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図りまして、国道460号及び事業中の国道8号白根バイパスなどの都市計画道路に囲まれた立地特性を活かしまして、近隣の住宅地の住民のための利便増進を図る地区として近隣商業地域を指定することとしております。地区計画につきましては、隣接する住宅地との調和に配慮しまして、南区白根地区における商業・業務機能を補完した良好な商業環境の維持を図るため、床面積が1万平方メートルを超える大規模集客施設の立地を制限することとしております。

続きまして「17 和泉他地区」です。白根地区の中心部にほど近く、住宅ですとか白根高校、白根第一中学校といった学校が立地する地区で、既に市街化が進行している地区となっております。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図り、第1種住居地域を指定することとしております。

次に「18 能登・古川地区」でございます。住宅が立地するなど、既に市街化が進行している地区でございます。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図り、第1種住居地域を指定することとしております。

次に「28 旧白根都市計画 用途地域」です。前の画面をご覧くださいと思います。お手元ですと23ページの総括図となります。現在の非線引き都市計画区域のうち既に「用途地域」が指定されている範囲を、今回、市街化区域に編入するものでございます。なお、現在指定されております用途地域の変更はございません。

以上で、南区の個別説明となります。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。南区の説明についてご質問はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。はい、ではまた何かありましたら後ほどお願いすることにしまして、次、西

区に移ります。お願いいたします。

【桑原都市計画課計画係長】

それでは、続いて西区の説明をいたしたいと思います。市街化区域の編入箇所は、19 から 21 番の 3 地区でございます。

始めに「19 小新白鳥東地区」です。済生会第二病院と既存の商業施設に隣接した地区となっております。土地区画整理事業によりまして主として住居系の土地利用を行うもので、近接する済生会第二病院と商業施設、本開発で立地するホームセンター、地区住民による自主防災組織との四者で災害時に連携することによりまして、地域の防災拠点を目指す計画となっております。地域防災拠点の実現に向けまして、公園などへの防災用備品の配備や、ヘリポートの設置など、災害に強いまちづくりの検討を進めるとともに、周辺自治会と共同で行う防災活動の実施に向け、関係機関との協議を進めるなど、ソフト面・ハード面の取り組みが進められています。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り第 2 種住居地域を指定し、住宅用地は良好な居住環境の保護を図るべき区域として第 1 種中高層住居専用地域を指定することとしております。地区計画につきましては、地域防災拠点を担う良好な市街地環境の形成に向け、A から C の地区に区分し、A 地区は災害時に災害活動を行う住民組織の生活の場となる良好な住環境の形成を図る住宅地区、B 地区は災害時に避難所となる公園を有する住宅と共存可能な生活利便施設の誘導を図る地区、C 地区は地域防災拠点に資する生活利便施設の立地を図る地区として、建物用途制限や壁面位置の制限などを定めることとしております。

次に「20 亀貝地区」でございます。新潟西バイパスの北側、亀貝インターチェンジに隣接した地区でございます。土地区画整理事業により、バイパス南側の新潟流通センターの機能を補完する流通・業務系の土地利用を行うとともに、地産地消をテーマにした地域交流拠点を有する利便性の高い土地利用と住居系の土地利用を行うもので、NPO 法人が運営する住民バス、通称「Qバス」のターミナル設置など、西区のまちづくりに貢献できる計画です。地域交流拠点における地産地消の取り組みや、バスターミナルの運営などにつきましては、区画整理組合を法人化し、NPO 法人と連携した組織によりまして、エリアマネジメント活動として展開を検討しております。用途地域は周辺の土地利用と整合を図り、流通業務用地のバイパス沿いは準工業地域を、都市計画道路小新亀貝線沿線は準住居地域を、北側の住宅用地側には第 1 種中高層住居専用地域を指定することとしております。地区計画につきましては、環境に配慮した良好な住宅地と利便性の高い複合市街地の形成に向けて、A から C の地区に区分し、A 地区は田園景観と調和した環境と共生する住宅地区、B 地区は地域交

流拠点・住民バスのターミナルを中心とした交流・にぎわい空間の形成を図る地区、C地区は新潟流通センターの機能を補完する流通業務地区として、建物用途制限や壁面位置の制限などを定めることとしております。

次に「21 小針1丁目・平島地区」です。一級河川西川沿いに位置している当地区は、西川の河川区域から除外された区域で、住宅等が立地するなど既に市街化が進行している地区です。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図り、都市計画道路平島線沿線は第1種住居地域を、それ以外の地域は第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域を指定することとしております。

以上が西区の個別箇所となります。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。ご質問はございませんでしょうか。はい、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

「19 小新白鳥東地区」ですが、C地区の先ほどヘリポートとかいう話がありましたが、地域防災拠点に資する生活利便施設というのは、ちょっとイメージが今ひとつわからなかったもので具体的にはどういったものかということと、それから、同じような質問ですけれども「20 亀貝地区」のほうのB地区の地域交流拠点というのが、これも今ひとつ具体的に分からなかったもので、可能な範囲でお願いします。

【五十嵐会長】

事務局、お願いいたします。

【鈴木都市計画課企画係長】

それではまず「19 小新白鳥東地区」のC地区につきまして、生活利便施設とは具体的にどのようなものかということですが、説明の中にありましたホームセンター、いわゆる日用品の販売をするホームセンターがC地区に立地をしております。それから、「20 亀貝地区」の地域交流拠点というところの具体的な施設ということですが、基本的には地産地消の直売所ですとか、また、地域の皆さんがそこで集えるような施設、また将来的には「Qバス」のターミナルなど皆さんが集まるような施設ということでの計画と今は考えてございます。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。はい、長谷川委員。

【長谷川（雪）委員】

「20 亀貝地区」なんですけれども、ここは一番近くの小学校はどこになりますでしょうか。

【五十嵐会長】

坂井輪小学校ですかね。

【長谷川（雪）委員】

坂井輪ですかね。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい、今この亀貝地区の一番最寄の小学校ということになりますと、総括図 27 ページを見ていただきたいんですが、坂井東小学校もしくは立仏小学校が一番距離として近いのではないかと。校区としては坂井東小学校が校区になるんじゃないかと。

【五十嵐会長】

そうですね。それに関して長谷川委員、何か。

【長谷川（雪）委員】

すみません。坂井東がどこかがまだ把握できていなくて。

【鈴木都市計画課企画係長】

総括図 27 ページの図面を見ていただくと、北側に市街化区域の線ということで色を塗ってあるものがあるんですが、その斜め左上のところに小さく紫色で点がついてございます。

【長谷川（雪）委員】

相当遠いですよね。ちょっと小学生にはかわいそうな距離だなという感じがいたします。私も子どもがおりまして、やはり道ってこわいんですよね。高学年にもなれば何とでも行ってくれますけれども。小さいうちに実際ここまで通えるのかなというのが、やはり心配にな

ります。できればこういう都市計画を考える際に、子どもたちにとってどうなのかなという
こともぜひ考慮に入れていただけたらなと。それが私の要望です。

【五十嵐会長】

はい。要望ということで。では、永井委員。

【永井委員】

大丈夫とは思いますが一応確認です。先ほどの「19 小新白鳥東地区」、防災拠点に
するものもあるところなんですけれども、この辺は済生会第二病院もあるので大丈夫
だろうと思うんですが、地盤的には平気なんでしょうかね。防災拠点にしたのに、そこがそ
ういう際に軟弱な地盤だととても大変だなということで。確認だけです。

【鈴木都市計画課企画係長】

当然、拠点とするからには地盤改良等をして見合うような土地にしてから上を市街地整備
するということです。

【永井委員】

現状ではちょっとあまり良くはない。そこを改良するということですね。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい、そうです。

【永井委員】

わかりました。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。はい、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

すみません、さっきの続きですけれども、「20 亀貝地区」のB地区、オレンジのとこ
ろですが結構面積的には相当広くて、住宅エリアのA地区よりもだいぶ広いようすけれど
も。先ほど、その地域交流拠点というのが地産地消の直売所などということでしたが、そ

れですとあまり大きいものにはならないような気がするんです。まあ、それだけではないと思うんですけれども。店舗とか遊戯施設とかいろいろありますが、何となくちょっと具体的にここがこういうもので埋まるイメージがわからないんですけれども、そこら辺はどういう状況なんでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。ご説明が不足して申し訳ありませんでした。このB地区につきましては、都市計画道路、30メートル4車線の道路が中央に走っておりまして、その北側につきましては、A地区の住宅地の方が使えるようなスーパーですとか、また、医療関係のものを併せ持った医療モールみたいなもの、診療所の集合体みたいなものですが、その部分に来てごいません。また、都市計画道路南側、いわゆるバイパス沿いになりますけれども、その部分については、ある程度規模の大きいようなスーパー、また、物販が来る予定になってございます。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。ちょっと私のほうから確認なんですけど、29ページ「20 亀貝地区」のこのページでいうと左の図と、他の図の紫の形が…。ちょうど三角形で飛び出したところの形が、他の地図ではA地区がきれいに斜めにきているんですけれども、この図では沿道利便ゾーンということで、他の図とちょっと形が違うんですけれども、これは何か問題ないんでしょうか。わかりますか？ 他の図はA地区がきれいに斜めにきているんです。そこですね。これは問題ないということなんでしょうか。

【鈴木都市計画課企画係長】

混同させてしましまして申し訳ありません。道路の形態は、図面で言いますと左側のようになちょっとカギのような状態になっていますが、その部分について、少しまだ計画そのもの自体も精度が上がっていないというか、調整が済んでいないんですけれども、基本的に亀貝の用途制限の、今度は右側の図面ですね、地区計画の、そのような用途制限の範囲に合わせるような形で土地利用の制限も合わせて規制をしているということでございます。

【五十嵐会長】

ということは、本来沿道利便ゾーンではなくて、住宅地区にならないとおかしいということですよ。黄色でないと。ということだと思っんですけれども。大丈夫なんでしょうか。どちらが正しいのかなと思ったものですから。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい、すみません。土地利用計画図の道路の配置が入っているほうが、まだ旧の計画でございました。申し訳ありません。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。はい。では西区については以上でよろしゅうございましょうか。あ、もう1つ。岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

「20 亀貝地区」なんですけれども、ちょっと意見というか懸念ということで申し上げますけれども。先ほどの住民バスのターミナル等や地産地消とかいうことでは確かに特色があるし、西区のまちづくりに貢献すると思うんですけれども、今のご説明ですとB地区はほとんど普通の郊外開発の物販系というふうに受け取ったんですが、そこら辺の整合性といえますか、ちょっと気になるんですけれども。

【五十嵐会長】

意図的に誘致の計画をするのかしないのかということでしょうか。

【岡崎委員】

意図的といえますか、つまり地産地消なりバスターミナル自体はいいと思うんですけれども、それと普通の物販系は特に関係がないんじゃないかということなんです。

【五十嵐会長】

事務局、いかがでしょうか。ということは、現在具体的にそこまでなっているのかなというこの確認の質問かと思います。

【鈴木都市計画課企画係長】

はい。B地区の都市計画道路北側につきましては、A地区の住宅の利便施設を中心に誘致してございます。また、同じB地区の都市計画道路南側、C地区寄りについては、当然C地区の流通業務の方も使えるような利便施設ですとか…。えー、もう少し精度が上がった段階で整理してご説明申し上げたいと思います。すみません。

【岡崎委員】

つまり、基本的にどこも特色ある開発ということで進めているはずで、ここに関しては特に地域交流拠点なりバスターミナルなりといった、そういう西区のまちづくりにということで認めているんだと思うんですけども。それとの関連性の説明を次回はもうちょっと詳しくお願いしたいと思います。

【鈴木都市計画課企画係長】

わかりました。すみませんでした。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。はい。皆様のご協力で最後の西蒲区になってまいりました。よろしく申し上げます。

【桑原都市計画課計画係長】

それでは最後に西蒲区の個別箇所について説明したいと思います。西蒲区につきましては番号で言いますと22から25と、29、30のあわせて6地区となります。

始めに「22 巻甲（その1）地区」でございます。ホームセンターやスーパーなどが立地しておりまして、既に市街化が進行している地区となっております。このことから市街化区域に今回編入いたします。用途地域は、周辺の土地利用と整合を図りまして、準工業地域を指定することとしております。また、準工業地域の指定に伴いまして、特別用途地区、大規模集客施設制限地区を併せて指定することとしております。

次に「23 巻甲（その2）地区」でございます。この地区も既に市街化が進行している地区となっております。用途地域につきましては、周辺の土地利用と整合を図りまして、準工業地域を指定することとしております。また、当地区も特別用途地区を併せて指定することとしております。

次に「24 和納（その1）地区」でございます。JR越後線・岩室駅の周辺地区となります。住宅等が立地し、既に市街化が進行している地区でございます。用途地域につきましては、住宅の環境保護を行う地区として、第2種中高層住居専用地域と、第1種住居地域を指定し、また、JR岩室駅から伸びる県道沿いにつきましては、駅前の賑わいももてるよう準住居地域を指定することとしております。

次に「25 和納（その2）地区」でございます。今ほどの「和納（その1）地区」の西

側で、既に市街化が進行している地区でございます。用途地域は、住宅の環境保護を行う地区として第1種住居地域を指定することとしております。

次に「29 旧西川都市計画 用途地域」「30 旧巻都市計画 用途地域」でございます。お手元の資料は31ページとなります。前のほうにも同じ図面を表示してございます。現在の非線引き都市計画区域のうち「用途地域」が指定されている範囲を、今回、市街化区域に編入するものでございます。なお、現在指定されております用途地域につきましては変更はございません。

以上が西蒲区の個別箇所となりますが、引き続きご説明したいと思います。資料4-1の一覧表のほうをご覧くださいと思います。

資料4-1の一覧表の右側の下の方、〔2 市街化調整区域への編入箇所〕の中で、一番下に記載がございます「新たに新潟都市計画区域となる区域のうち、市街化区域に編入しない区域」についてご説明いたします。これにつきましては、資料1-2の新聞折り込みチラシを全部開いていただいた裏面の図面を併せてご覧いただきたいと思います。図面と同じものもスクリーンに映しておりますので、併せてご覧いただきたいと思います。

南区・西蒲区などのうち、現在、非線引き都市計画区域で、青色で表示しております市街化区域の編入箇所以外の区域と、緑色で表示しております現在都市計画区域外で新たに都市計画区域となる区域につきましては、市街化調整区域にすることとしております。なお、都市計画区域の見直しによりまして、新たに都市計画区域となる緑色で表示している区域につきましては、後ほどご説明いたしますが、これまで指定のなかった建築形態制限を指定することとしております。

再び、資料4-1の一覧表をご覧くださいと思います。最後に、前回7月15日に開催いたしました都市計画審議会で、平山委員からご質問のありました既存不適格建築物についてご説明いたします。資料4-1の一覧表、それぞれの表の中の一番右の欄になりますが、「既存不適格（建物用途）」の欄をご覧くださいと思います。既存不適格建築物とは、建築当時は当時のルールに沿って建てた建築物が、その後の法律の改正ですとか、都市計画の変更などによりまして、新しいルールに適合しなくなってしまう建築物のことをいいます。今回の見直しで、新たに用途地域を指定する地区のうち、市街化進行地区につきましては既に多数の建築物が建てられておりまして、現在建っている建築物の用途が新たに指定する用途地域に適合しないことが想定されます。このことから、案を作成する段階で、土地や家屋の課税情報を基にしました都市計画基礎調査の結果を利用しまして、既存不適格建築物の把握を行っており、その結果が資料4-1の一覧表のそれぞれの表の一番右の列、既存不適格（建物用途）の欄となります。用途地域の指定につきましては、当該地区の建築状況を勘案する

とともに、周辺の用途地域、或いは土地利用とも整合を図りながら案を作成してまいります。今回、新たに用途地域を指定する区域における既存不適格建築物の割合は、最も高い地区でも西区の「21 小針1丁目・平島地区」の5.4パーセントであることから、今回の案で既存不適格建築物につきましては大きな支障はないものと考えております。

以上で西蒲区の個別案件を含めましてご説明いたしました。

【五十嵐会長】

では、まず西蒲区についてご質問はございますでしょうか。よろしゅうございましょうか。そうしましたら、最後にご説明いただいた「新たに新潟都市計画区域となる区域のうち、市街化区域に編入しない区域」のご説明と、既存不適格建築物についてのご説明についてご質問ございますでしょうか。はい、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

最後の既存不適格のことで、西区の「21 小針1丁目・平島地区」が5.4パーセントなり4.1パーセントなりがあるということですが、具体的にはどこが既存不適格でどのように対応できるということなんでしょうか。

【桑原都市計画課計画係長】

すみません、確認させていただきたいと思います。「どこが」でしょうか。

【岡崎委員】

「どこ」という言い方が悪かったですね。「何が」です。何の項目で、建ぺい率なのか、容積率なのか、何なのかということですね。

【桑原都市計画課計画係長】

これは表に示しておりますのは、建物の用途ということで不適格の数字を表示してございます。

【岡崎委員】

用途以外には既存不適格はないということでしょうか

【桑原都市計画課計画係長】

はい。用途以外にも、建ぺい率、容積率という部分もここに限らずございますが、これは先ほど申しましたように、そもそも都市計画基礎調査というものが課税データを基に集計を行っております。統計的に行っているものでございますので、統計的にこういう数字ということで把握しております。

【岡崎委員】

基本的には既存不適格は世の中いろいろありますので個別対応ということだと思いますけれども、用途に関しては特に重要だから示したのか、そこら辺の趣旨が分からなかったのですが。

【相田都市計画課長】

はい。すみません、私の方から説明させていただきます。先般、7月15日のときに平山委員の方から新たに用途地域を指定するところについて「既存不適格の物件って、どうなっているんだろう」というご質問がございましたので、それに対する対応ということで、用途に限って今お示しをしております。建ぺい率、容積率もちろん既存不適格はゼロではありませんが、これは今まで指定のなかったところを指定するわけですから、オーバーしているところがあってもやむを得ないと思っていますし、それはそれでこれから建て替えるときに適正にしていただければいいということでございます。ただ、既存不適格についていうと、5.4パーセント、4.1パーセント、棟数にして37分の2とか122分の5とかいう数字になってきているわけですが、これについても、岡崎委員ご承知のとおり、既存不適格については1.2倍までは増築が可能であると。もちろん建ぺい率、容積率の範囲内ですが、1.2倍までは増築が可能であるという建築のルールがございまして、それによって既存の権利は守られるということですが、大きな支障がないと私どもが申し上げましたのは、こういった既存不適格の建築物がゼロになるような用途地域の指定というのは、ある意味、ゆるゆるの用途地域を指定するということになるので、用途地域を指定するという意味からするとあまりいいことではないと。説明の中でも申し上げましたけれども、既存不適格がいくつあるかというよりも、全体の土地利用を見ながら何を守るためにどういう用途地域がいいかということを検討した結果として、我々は用途地域を今回ご提案をしているということでございまして、その結果、平山委員からご指摘があったので検証結果についてはこういう結果ですということで、全体としては大きな問題はないと考えています、ということでございます。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。はい。他にございませんでしょうか。はい、目崎委員どうぞ。そうしましたら、ちょっと寒くもなってきたので、10分くらいまた休憩をとりまして、ちょっと多くしましょうか。55分まで休憩をとりまして、その間にもう一度皆さん見直してご質問をいただけたらと思います。よろしく願いいたします。

～ 休 憩 ～

【五十嵐会長】

55分前でございますが、委員の方お揃いですが、事務局のほうはいかがでしょう。大丈夫ですか。ちょっと私うっかりしてしまっていて、補足資料を見ていただきますと、いま(4)個別箇所の説明で、とが終わったところなんですけれども、建築形態制限がまだご説明していただいておりませんでしたので、このをご説明いただいてそれについての質問をお受けして、そのあと全体のところで、質問し忘れたといったところをお願いしたいと思いますのでよろしく願いいたします。では先に、事務局の方からご説明をお願いします。

【桑原都市計画課計画係長】

それでは建築形態制限についてご説明したいと思います。お手元の資料は4-2をご覧くださいと思います。

先ほど、都市計画区域の見直しの中でもご説明しましたが、新潟市には現在、都市計画に関してルールが異なる3つの区域、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外がございます。

資料4-2の1ページ、図を見ていただきたいんですけども、Aの線引き都市計画区域及びBの非線引き都市計画区域では、良好な市街地環境の形成や敷地の日照、採光、通風などを確保するため、建ぺい率や容積率などの建築形態制限が既に定められておりますが、Cの都市計画区域外におきましては、建築形態制限が定められておりません。今回の都市計画区域の見直しによりまして、Cの都市計画区域外は、新たに都市計画区域になるため、建築形態制限について、建築基準法の規定によりまして、新潟市長が都市計画審議会の議を経て定めなければならないこととなっております。

それでは、建築形態制限の指定案についてご説明したいと思います。引き続き資料4-2の2ページと3ページをご覧くださいと思います。なお、2ページにつきましては、3

番の下にあります図の方を見ていただきたいんですが、これにつきましては3ページの表の中の、丸番号の位置を示してございます。また、前の画面にも同じ図面を表示しておりますので、併せてご覧いただきたいと思います。

それでは、3ページの表に基づきまして、各地区の建ぺい率及び容積率の指定案についてご説明いたします。

始めに、江南区阿賀野地区及び秋葉区小口地区についてです。この地区の河川区域につきましては、河川環境の保全や、自然的環境に配慮した建築物の立地規制・誘導が行われていること、また風致地区や国立公園と同様に、自然を保全する区域である自然区域として位置付けられていることから、建ぺい率 30 パーセント、容積率 80 パーセントとします。その他の区域については、江南区阿賀野地区は隣接する阿賀野市の非線引き都市計画区域の白地地域、秋葉区小口地区につきましては隣接する市街化調整区域がそれぞれ既に建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントとなっておりますので、これらと整合を図るため、隣接する区域と同じ建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセントとします。

次に、秋葉区水田地区他についてです。河川区域については、今ほどのと同様の理由から、建ぺい率 30 パーセント、容積率 80 パーセントとします。その他の区域については、隣接する市街化調整区域で既に建ぺい率 70 パーセント、容積率 200 パーセントとなっていることから、整合を図るため、隣接する区域と同じ建ぺい率 70 パーセント、容積率 200 パーセントとします。

次に、南区の味方地区、月潟地区、西蒲区の潟東地区、中之口地区についてです。これらの地区については、隣接する非線引き都市計画区域の白地地域で既に建ぺい率 70 パーセント、容積率 200 パーセントとなっていることから、これらと整合を図るため、地区全域で隣接する区域と同じ建ぺい率 70 パーセント、容積率 200 パーセントとします。

最後に、西区の四ツ郷屋地区、西蒲区の越前浜地区、角田浜地区、五ヶ浜地区、間瀬地区についてです。国立公園内の第2種及び第3種区域については、優れた自然環境を将来にわたり保全すべき区域であり、また、自然公園法により、既に自然環境の保全を目的とした建築制限が行われていることから、これらの制限と整合を図り、建ぺい率 30 パーセント、容積率 80 パーセントとします。その他の区域については、既に指定されている非線引き都市計画区域の白地地域との整合等を考慮し、建ぺい率 70 パーセント、容積率 200 パーセントとします。

次に、表の中の道路斜線制限と隣地斜線制限についてご説明いたします。現在の市街化調整区域の大部分で指定されている制限と同じ道路斜線制限は 1.5 勾配、隣地斜線制限につきましては 31 メートル + 2.5 勾配を指定します。なお、資料 4 - 2 の 5 ページ以降につきま

しては、指定区域の詳細な図面を掲載しております。

また、今ほどご説明しました、新たに都市計画区域に編入する区域の建築形態制限の指定案につきましては、市民の皆様からの意見をお聞きするため、8月16日から9月14日までの間、パブリックコメントを実施しております。

以上が、建築形態制限についてのご説明でございます。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。今ほどのご説明についてご質問ございませんでしょうか。はい、永井委員どうぞ。

【永井委員】

単なる図の間違いだと思うんですけども、前に映している図の の阿賀野地区になっていきますけれども、これは横越の方じゃないですか。

【阿部建築行政課長】

建築行政課の阿部ですけれども、ご指摘のとおり、最初の1ページの上のほうの横越を阿賀野というところと、2ページの方の図が違っていましたが、1ページの方が正しいです。失礼いたしました。

【五十嵐会長】

はい、他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。では、今までの全体、各区、それから今ほどの建築形態制限も含めて、「(4)個別箇所の説明」についてのご質問をお願いしたいと思います。先ほど目崎委員から手が挙がりましたのでどうぞ。

【目崎委員】

目崎です。新潟市は合併をしてから、とりわけ大都市の中では緑被率が高くなったということをよく言われていますが、その割に一人当たりの公園面積が広くないということも実際の数字なのであります。今回の資料4-1の表の13地区だけで274.4ヘクタール、その他の市街化が進んでいるところを市街化区域に含めるといってかなりの面積になりますが、とくに13地区が今まで農地、水田であったり、或いは水面であったりという点では、緑被率の母数に入っていたと思うんですが、そこを市街化区域に入れることによって、どれくらい

の緑地がなくなるのか。簡単にいえばこの開発面積がそうなんですが、あわせて公園面積が、大体張り付くところが1万9,200人と想定しているということなんですけれども、新しく開発するところで張り付いた人口にすると、一人当たりの公園面積はどれくらいになるんでしょう。都市計画法では開発によって公園の面積をどれくらい取れというのは規定があるんですが、今回の市街化による開発では、緑被率の関係と緑地・公園の面積の関係でみますと、数字はどんなふうに動きまますでしょうね。

【五十嵐会長】

事務局、すぐ出ますでしょうか。

【相田都市計画課長】

すみません。今のお話につきましては手もとに資料がないので、また改めて整理をして、お出しするという以外に今は対応のしようがないというのが現実なんですけれども。緑被率の問題は、全体の中で田んぼの面積を分母にしていますので、その分母がどれくらい動いてくるかというのは整理をして、他の緑地でカウントしている分も整理をすれば出てくるのですが、今お話をしました全体で人口一人当たりの公園面積・緑地面積がどれくらい減るかという、オール新潟市の話としての捉え方ですか、それとも今回の開発区域だけの話でしょうか。

【目崎委員】

新潟市全体で見ればこの開発面積というのは269ヘクタールですから、そんなに数字は動いてこない。ほとんどゼロくらいの数字になりますが、13地区で見ると、そこに張り付くだろうと想定される人口で見ると、一人当たりの公園面積はどれくらいなのか。新潟市全体ではこれから一人当たりの公園面積をどんどん引き上げていこうという基本方針があるわけですから。総合計画でも、緑の基本計画でもあるわけだから、それに見合った中身でどうなりますかということです。

【相田都市計画課長】

先ほど申し上げたとおり、今はちょっと数字は出せませんが、13地区の中でそこはもちろんですから公園もとっていますので、そういったものがそれぞれの開発地区の中で公園がどれくらいあって、13地区全体で公園面積がどれくらいあって、それに対してどれくらい人間が張り付くから一人当たりどれくらいの公園面積を用意されていますかという

ことでしょうかね。

【目崎委員】

最低限度はそれなんだけれども、いわゆる都市計画法などでいう最低基準の公園面積なのか、一人当たりの公園面積を増やすためにどれだけの工夫をされているかということです。結論的に言えば、今よりも一人当たりの公園面積が増える方向にいくんですか、減るんですか、同じなんですか、ということです。

【相田都市計画課長】

今のところちょっと私では整理しかねるので、また改めて整理をしたいと思いますが。

【目崎委員】

次回でいいですから、わかるような資料を用意してくれますか。

【相田都市計画課長】

はい。わかりました。承知しました。

【五十嵐会長】

では事務局、お願いいたします。他に全体を通してございませんでしょうか。はい、室橋委員どうぞ。

【室橋委員】

私の方から3点ほどお聞かせ願いたいと思っております。1点目は先ほど佐々木委員からもありましたけれども、田んぼを潰して市街地にしていくということになるわけですが、その場合の雨水排水対策がどのようになっているのかなということでもあります。とりわけ、大きなポンプ場ができて、どんどん排水施設ができてきているということは承知はしておりますけれども、実際にはそこまで行き着かない間に、例えば背割り排水路の容量が少ないとか、道路下にある横断管が狭くてそこであふれてしまうといったような状況の中で、新潟市は今でも苦しんでいるところがあるわけでありまして、これだけ潰しますと、周りへの影響も結構大きいのかなということもあります。そのあたりの対応がどういうふうになっているのかということが、まず1点目であります。

2点目は、先祖伝来の土地を手離す方がいるわけです。この計画自体、我々もこの審議会ですとしているわけでありますから、反対とかそういう話ではありませんが、土地区画整理組合ができて、一定の取り組みが進んでいるというふうに常日頃からご報告いただいておりますけれども、実際にそれは大丈夫なのかどうかと。そのあたりが2点目であります。

3点目は、いわゆる用途地域についてであります。住居地域ないし準工業地域、工業地域ということで、その用途地域の違いで色塗りがされているんでありますけれども、そのことによっては、例えば環境影響調査や環境対策ですとか、そこに住んでみますといろいろな問題が出てきたりしているのも事実であります。これは多分、用途の違いというのは当然この都市計画の課題ですから、それを悪いという話ではありません。そこに入る住民に説明をしていくという責任をきちっと果たしていただきたいなと思っているんですけれども、そのところの用途の違いと、今後問題が起きないようにきちっと進めていくというそのあたりをお聞きしたいと思っておりますが、よろしく申し上げます。

【五十嵐会長】

事務局、順次お願いいたします。最初は雨水排水対策ですね。

【桑原都市計画課計画係長】

まず1つ目の雨水への対応ということなんですけれども、13地区で開発行為ですとか土地区画整理事業という形で市街地を整備していくわけなんですけれども、そのときには当然、雨水排水について関係する水路や排出先と協議をしていくことになります。基本的には開発の中で雨水調整池を設けることによって急激な排水がないような対応をするということによっていくことになります。

【五十嵐会長】

2番目はちょっと難しいかな。

【相田都市計画課長】

ちょっと確認なんですけど、2つ目のご質問の主旨は区画整理組合がちゃんとうまく設立するのか、ということでしょうか。それにつきましては、委員から何回かご質問いただいておりますので100パーセント同意を目指すようにというお話もいただいておりますので、そういった点では鋭意取り組んでいるところでございます。現時点で全ての区画整理について100パーセント同意の状況にありますということはまだ言える状態ではありませんが、それ

に向かって担当課、それから区の建設課の方で現在始動しているという状況でございます。かなりの進展が見えているというのは聞いております。

それから、3番目の用途の違いからくる住民への説明・対応と申しますのは、例えば我々が同じように住宅が張り付きますよと言っているのでも、先ほど申し上げた準工業地域みたいなところに対するアナウンスと、本当の住居系としてやる場所では環境基準が違うじゃないかという、そういうことに対して市民が誤解をしないかと、そこに対する手当てということでございませうかね。すみません、ちょっと今、環境基準の用途別のどういう違いがあるのかという一覧表を持ってきていないのですが、一般的には、物件説明の中で、ここは何々、用途地域はどうですよというを表示するというのがごく普通の義務として課されているわけですので、そこまでが今まで。法律的には要請される分はそこまでだということでございます。その部分と実際の守られるべき環境基準がいくつなのかということ、関係付けをきちっと説明せよということでしょうかね。そうしますと、私どもとしては開発業者に対して、物件の説明の中で、この用途地域だとかこういう環境基準を守らせるということになるんですよということを、説明の中で加えるようにとお願いをするということ以外なかなか難しいのかなと。どういう方が買われるかというのは分からないわけですから、我々の方からそれを間違いなく全部の土地購入者に対してきちっと伝えると言われると、不動産の売買に全部の物件について我々が絡むわけではないので、それはちょっと難しいかなと思っておりますが、そういった用途地域からくる環境基準の違いみたいなものをちゃんと説明してくださいねというお願いは、宅地分譲の際の業者にお願いとしてはできるのではないかと思います。その辺でよろしいでしょうか。

【五十嵐会長】

はい。室橋委員どうぞ。

【室橋委員】

ありがとうございました。1点目の雨水排水については調整池を設けるという話ですけれども、これだけ広い面積になりますと、ちょっとした調整池だけではなかなか解消できない課題でもあります。例えば、造成当時にはいいんですけれども、造成後ずっと土地が低くなって、4から5年建つとくぼ地になって水がたまるといったようなところも当然出てくるわけでありまして。内水氾濫、いわゆる地盤高が下がることによって様々な課題も出てくるんですね。そういったことも含めて開発業者との関係できちっと指導しながらやっていかなきゃいけない課題でもあると思うんですよ。先ほど申し上げたとおり、調整池だけで十分に雨

量を処理できるのかどうか。他のもう既に住宅に張り付いているところへの影響も含めて出てくるものですから、下水道や農業排水路も含めてかなり手の込んだ都市計画の綿密さや関係行政との詰めが求められるものだと思うんです。そこはやっぱりきちっとやっていただきたいなという希望も含めて申し上げたところであります。

2つ目の土地区画整理組合については、よもや強制収用みたいに決めたことは決めたっていうんでやるなんてことはないと思いますけれども、そうならないように頑張ってもらいたいなということでもあります。以上であります。

【五十嵐会長】

ありがとうございました。他にございませんでしょうか。はい、藤田委員どうぞ。

【藤田委員】

藤田です。この都市計画の区分の変更ですが、これはもう平成 20 年からずっとつながっているというので、今回のものはもう後追いで区分を変更するというのが今の作業だと思うんですが、今後の例えば工業地帯から住居の方に変更するとかそういう場合はどういうふうな手続きになるのかというのを聞きたいです。今後ですね。まだできないうちからそんなことを言っているのは気が早いと言われるかもしれませんが、そういうことを聞きたいと思っています。例えば農地を住宅地に変更するのは今は大変難しいと聞いていますので、その辺がどうなるのかなという今後の方向も聞きたい。

それから、先ほど長谷川委員が言われた小学校のことなんですが、開発業者は小学校のことまで全く考えていないのかなという気がするところもあります。また、道路の混雑、そのへんも考えていないような開発も見受けられます。次回でいいんですけども、その辺を細かく説明していただきたいなと思います。例えば「13 市場周辺地区」の中央卸売市場のところ、通称赤道といっていますけれども、あそこの道路なんかは結構混んでいます、あそこも「まだあまり考えていません」ということなんでね。開発する業者にはどういうふうに、ただ勝手にやってくださいということをお願いしているのか、その辺がちょっと心配なものでお願いいたします。以上です。

【五十嵐会長】

どうぞ。

【相田都市計画課長】

2つ目、3つ目については私どもも今のやりとりの中で宿題だと思っております。これ以外にもいくつかございますので、次回までに整理をしましてご説明したいと思います。

それから、1つ目のお話なんですけど、今後の変更に関するご質問がありましたけれども、これは、今回用途地域に入れるものという話ではなくて、一般論として土地の利用形態が変わるときにどうなるのかというご質問ということによろしいでしょうか。はい。用途地域を定めておりますし或いは地区計画も定めておりますので、その枠の中であれば土地利用が変わったとしても、例えば準工業地域の場合ですと、地区計画のかかっていない既存の土地利用をされている部分につきましては、例えば大きな工場が撤退したあと宅地分譲されとか或いはマンションが造られるというのはある話です。これは特に都市計画的な手続きをとるとかではなく、単純に確認申請を出せば、その用途地域の規制に合っているものであれば土地を使う用途の変更はできます。ただ、例えば大規模に工業専用地域などを指定しているところに、工業系ではなく住居系に大々的にやりたいというような話は駄目になっていますので、そういったものをやる時には都市計画の変更が必要になります。ただ、その場合は、単純にやりたいからやらせてくれという話ではなくて、全体の都市としての土地利用を考えたときに、その土地利用を変えることは適正なのかどうかということを我々もチェックし、そしてまた都市計画審議会の皆様方からもご意見を聴いた上で、用途地域を変えるという作業をする必要が出てくる場合もあります。それはケースバイケースということですが、用途地域制度そのものが、あまりがんじがらめの制度ではないんです。

以前に用途地域のマトリックス表みたいなものをお示ししてご説明したことがあると思うんですけども、第1種低層住居専用地域から工業専用地域まで全部で12の用途地域が指定されておりまして、工業専用地域というのは工業の利便性を高めるということで定められていますので住宅は駄目ですよというふうに決まっています。逆に、第1種低層住居専用地域については住むためのエリアということで小さな店舗でも基本的には駄目ですよというエリアになっていて、その両極があって、その中でいろいろ混在してくるという状況になっていますので、もともとどういう用途地域がかかっているかによって土地利用転換するときにもそれに合わせた手続きが必要になる場合もあるし、先ほど言った準工業地域みたいなところであれば工場から宅地化ということは比較的簡単にできるという状況でございます。

【藤田委員】

ありがとうございました。

【五十嵐会長】

はい。他にございませんでしょうか。はい、どうぞ。

【橋田委員】

最後の総括質疑の中での意見で言えばいいのかもしれませんが、ここで質問というか意見を申し述べたいと思います。私は7月から委員になったものですから、それ以前に議論があったかもしれませんが、土地区画整理事業について申し上げます。言いたいのは、あまりにも時間が掛かり過ぎているということです。これがまず第1点。土地区画整理事業については今日も説明がありましたけれども、計画が出て、地権者がみんな集まって、準備組合を設立して、長いところで10年以上。短いところでも6年。今回のものはましてや県で、知事が判子を押さないから、当初の描いている予定から半年も遅れているわけですよ。5年なり10年なり前から何があったかといえば、それはリーマンショックがあったり最近では円高があったり、地域経済も大変な影響を被っているわけですよ。そもそも、土地区画整理事業というのは保留地が全部売れて事業が成功するという事なので、時間との戦い。まだ銀行から借り入れは起きていませんから金利はまだついていませんけれども、事業が進んできて、借り入れを起こして、組合が設立されたとなると、金利がつくわけですよ。その段階で役所の事務手続きがまだ終わらないということになると、時間だけどんどん経って、金利だけが増えていくというような事態も想定できるんですね。なぜそうなるかといえば、今回は何年経っての見直しか、5年以上でしたよね？ こういうふうなやり方がね、32箇所があって19箇所がまたふるいにかけてこうなってきたということになるので。ふるいにかけて私を悪いとは言わないんです。

1つだけ申し上げれば「9 長潟・姥ヶ山地区」。ここは54ヘクタールの予定が、わずか6.4ヘクタール。住宅ゾーンだけだと。私は悪いとは言いませんが、新潟市の地図を広げてみれば、この地区というのは政令市新潟のまちづくりでは大変重要な場所なんです。ここは住居ゾーンということで、県・市の行政と亀田郷土地改良区でゾーニングをかけました。これは都市計画法に基づいた都市計画決定の仕方ではありません。協議の結果により20年以上も凍り漬けにしている土地でございます。だから今まとまった土地がここにあるわけですよ。ならば、なんでそれだけ重要な54ヘクタールの場所をわずか6.4ヘクタールしか土地区画整理事業として開発を認めないのか、やらないのか、そうさせるのか。行政のどこの機関とは私は言いませんが、やはり行政の恣意的な考えというのが地域に押し付けられているのかなと思います。抜本的に言えば、この都市計画の見直しの権限を全部政令市が持つことを国が認めてくれれば、知事から半年も判子を押すのを伸ばされるということはないでし

よう。

最後は質問しなければいけないので質問しますが、線引きの一斉見直し、これは私はやめるべきだと思う。やはり重要な場所は個別に受付して協議をして、個別案件で審議をして許可を出すと、こういう形になぜできないのか。全国的にそうなのか、農林水産省が面倒くさがってやらないのか、県が面倒くさがっているのか。特に「9 長潟・姥ヶ山地区」を見ると、私はつくづくそう思うんですよ。ここはもう10年以上も前から話が出ては消え、出ては消え。これだけ新潟市にとって重要な場所が今回もまだ見直しの区域に入らないというのは、はっきり言えば、新潟市のこれからの壮大なまちづくりにとっての1つのネックになってくると思うんですよ。そういう点で、そういう認識のもとで、個別案件についての国の制度がそうであるならば、国に対してあるいは県に対しても、個別案件で見直しを認めてくれということをおっしゃることは駄目だと思うんです。

もう1つは、市長も頑張っているけれども、都市計画の見直しについては、私ども議会も政令市議長会で「この権限はくれ」と「我々政令市におろせ」ということは言っておりますけれども、市長が一生懸命やっているのにあなたにそういうことを聞くわけにもいかないから、個別案件で役所がOKしてくれる見直しはあるや無しや、その点だけ。

【相田都市計画課長】

はい、ありがとうございます。非常にいろいろなことをお聞きいただいたようで何を答えればいいのかわかりませんが。

まず、平成12年に4回目の見直しをやって、それ以来やっていないということでございますので、10年経ってようやくこの状態になったということでございます。そういった意味では、都市計画基礎調査を概ね5年ごとにやりなさいということから、それに基づいて線引きの見直しもやるという建前の中で、概ね5年ごとに線引きを見直しましょうということが全体見直しといわれているものでございます。

私どもが考えていますのは、これまでは人口が伸びる中で市街化区域をどんどん増やしていこうという中で、ある意味、定期的に見直すということの意味があったんだろうと思っておりますが、これからはそういう時代ではなくなってきたという中で、定期見直しで行われたのが、先ほどご説明しましたが人口フレームという考えの中で、人口がどんどん増えていって今の土地では市街化区域で収まらないから、だから農地を譲ってくれというロジックの中で農政協議がやられてきたという状況があります。ただ、これからは多分、そういうロジックではなかなか必要な開発ができなくなってきただろうということは、この審議会でもお話をしておりますし、議会の委員会の場でも私がお話をさせていただいたところでご

ざいます。

そういった中で、これから本当に必要な開発をやるときには、人口フレーム論だけでは駄目で、やはり新潟市にとって或いは各区にとって必要な開発って何なんだという視点を大事にしていかなきゃいけないと思っております、それが今日もご説明しました郊外土地利用の調整制度ということでございます。これは、人口フレーム論がいずれ破綻して、それだけでやっているとなれば必要まちづくりもできなくなると。だとすればどういう理屈でやるんだろというふうに悩んで考えたのが、我々新潟市は自律的にこういったことで整理をしますよというものでございまして、そういった視点から必要なものを我々自身で整理をしていきたい。それに立って、農林調整もできるような状態になって欲しいなということは、私も政令市の都市計画課長会議の場なんかでも申し上げておまして、そういったものに付随して、権限も政令市で持つべきだよという話も、関係する政令市の都市計画課長会議でも出ているところであります。

従いまして、どんどん増える人口を何とか収容しなければいけないという時代であれば、定期的に見直しながら人口フレームでやれたけれども、今後はそうはいかない。本当にその地域にとって必要なものが必要なときに、適時適切に必要な開発がされていかないと、今、委員がご指摘のような不都合な状況が出てくるだろうというふうに思っております。そういった意味では、19地区から13地区に絞り込まさせていただいている段階でも他の6地区の方々にもお話をしておりますが、熟度が上がれば我々は県との調整、それから農林との調整はやりますのでどんどん熟度を上げましょう、というお話をさせていただいておりますので、そういうことを前提にしながら、研究していきたいと思っております。

「9 長潟・姥ヶ山地区」につきましても先ほど質問の中でお答えしたとおり、私どもも19地区の中に位置づけておりますし、その時に位置づけたのが今ほどおっしゃったように新潟市の骨格的な交通政策とも関連した中でも重要な位置づけですし、それよりも何よりも、県・市・それから亀田郷土地改良区、地元で、鳥屋野潟南部開発はこういうコンセプトでやりましょうという話があって、それで開発が進められた地区でございまして、そういったことも考えて良質な開発になるようお互いに知恵を出しながら、熟度が高まった段階では、適切な時期に市街化区域に編入するべきだと考えています。

【五十嵐会長】

よろしいでしょうか。では他にございませんでしょうか。各区のご説明に対しての質問をそれぞれ出していただきましたけれども、質問し忘れたとかございませんでしょうか。

それでは、(4)については以上にいたしまして、最後の報告「(5)都市計画の名称等

の変更」についてでございます。事務局お願いします。

【桑原都市計画課計画係長】

はい、それでは「(5)都市計画の名称等の変更」についてご説明したいと思います。資料の方は資料5「都市計画の名称等の変更」をご覧くださいと思います。今回、都市計画区域の再編・見直しに伴いまして、番号や名称等の変更を行う都市計画の一覧が資料5となっております。

用途地域や都市施設といった都市計画を定める場合につきましては、都市計画区域の名称を冠に付けまして、他の都市計画区域の都市計画と区別することになっております。今回の都市計画区域の見直しに伴いまして、白根都市計画区域、西川都市計画区域、巻都市計画区域を、新潟都市計画区域に変更することから、3つの都市計画区域でこれまでに定めていた都市計画の名称を変更するものでございます。

なお、道路や公園のように、変更後の都市計画の番号や名称が既に存在する場合につきましては、重複しないように一部変更を行っております。具体的な内容につきましては詳細に説明いたしません、資料に記載してある部分の変更の内容となっております。

次に、「道路の車線数の決定」についてご説明いたします。引き続き資料5を見ていただきたいんですけども、資料5の左側から2つ目の表で「その他」の欄、車線数が記載されている部分でございます。道路の車線数が記載されている部分でございますが、平成10年の都市計画法の改正によりまして道路は車線数を定めることになりましたが、平成10年より前に決定された道路は車線数の定めがないことから、今回の名称変更に合わせて車線数を定めます。

「都市計画の名称等の変更」は以上2点となりますが、今回の変更はあくまでも都市計画区域の見直しに伴うものでありまして、実質的な都市計画の内容に変更はございません。

以上が資料5「都市計画の名称等の変更」についての説明となります。

最後に、次第にはございませんが、都市計画の手続きに関するこれまでの経過と今後の進め方についてご報告させていただきます。資料につきましては、再び、資料1-1の2ページをご覧くださいと思います。

委員の皆様には7月26日付けで、当課の方から「都市計画見直しに関する今後の予定について」という標題で文書にて、都市計画の手続きに関するご報告をさせていただきましたが、改めて状況についてご報告いたします。

都市計画の手続きに関する作業の開始としましては、資料1-1には載ってございませんが、本配布しております資料1-2、新聞に折り込みましたチラシを8月1日(日)に新

聞に折り込みまして、都市計画の見直しの案の概要ですとか、説明会及び公聴会の開催について広く市民の方へ周知を行いました。

見ていただいております資料の3つ目の箱になりますが、その後、8月10日(火)から8月24日(火)まで、県並びに都市計画課、区役所建設課の窓口におきまして、都市計画素案の縦覧を行いました。本市に関連する案件を縦覧された方は、延べで83名となっております。また、この素案の縦覧期間中に、8月10日(火)からは、市内の4会場におきまして県と市共同で都市計画素案の説明会を実施いたしました。4会場合計で、114名の方から説明会にご参加いただきました。

今後の予定でございます。箱で言うと5つ目の箱になりますが、今後は9月13日(月)午後1時30分から県庁西回廊講堂におきまして、今回の都市計画素案に対して市民の方が意見を述べる公聴会を開催いたします。公述の申し出の締切りである8月24日までに、4名の方が公述申出書を提出され、現在公聴会での公述人、いわゆる意見を述べる方の選定作業を県と市で行なっております。公聴会開催後は、県と市で都市計画案を作成しまして、関係機関との協議を行い、都市計画法に基づく案の縦覧、都市計画審議会の開催を経まして、都市計画決定を行っていくこととなります。

また、都市計画区域の見直しで説明いたしました、新たに市街化調整区域となる範囲における建築の補完ルール及び間瀬地区の建築の緩和ルールにつきましては、8月16日から9月14日までの間、パブリックコメントを実施しております。

以上がこれまでの手続きと今後の予定でございますが、市としましては、早期の都市計画決定と、それに併せました都市計画区域の見直しに伴うルールの施行が行えるよう、今後も作業を進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わります。

【五十嵐会長】

はい、ありがとうございました。資料5の説明と今後のことに関してご報告いただいたわけですが、ちょっと私の方から確認ですが、資料5ですけれども、今ほどの道路の車線ですけれども2箇所空欄になっていますが、これはどういうことでしょうか。

【桑原都市計画課計画係長】

はい。資料5の車線数のところを見ていただきたいと思いますが、2箇所、まず変更後の中段くらい「3・2・608 白根道路」と書いてある部分の車線数、あと一番下の段「3・3・709 国道116号巻バイパス」、この2つの道路につきまして車線数が空欄となっております。

すが、まず「3・2・608 白根道路」につきましては中央環状道路、これまで大外環状道路と言っておりましたけれども、中央環状道路の都市計画決定の検討を行っております。この「3・2・608 白根道路」は中央環状道路に接続いたしますので、これに合わせて車線数を定めていくということで県とともに作業を進めております。同様に「3・3・709 国道 116 号巻バイパス」につきましても、これは今度吉田バイパス、吉田にあります吉田バイパスも国と県で現在都市計画の検討を行っておりますので、それに合わせて車線数を定めていきたいということになっております。

【五十嵐会長】

分かりました。他にご質問ございますでしょうか。

それでは、私の方からちょっと確認なんですけれども、スケジュールのところ、次の市の都市計画審議会が、少しあとのところで今度は諮問を受けてという形になるのでしょうか。或いはその前に、今日のところで少し宿題が出たところがあるかと思うんですけれども、諮問の前にそれについての審議会をやる必要性など、事務局として考えるところをお聞かせください。

【相田都市計画課長】

今日いただいたご質問については整理をしたいと思っておりますが、敢えてわざわざそのためだけに集まっていたくこともないのかなと思っております。今後は資料 1 - 1 の裏面、下から 2 つ目の枠に「市都市計画審議会の開催」と書いてございますが、ここに向きたいなど。いま現時点では、私は今日のやりとりの中ではそんなふうに考えております。

【五十嵐会長】

はい。ということだそうですので、質問を出された方は回答を受けて、当日の正式な諮問のところでもたご意見をいただければと思います。他にございませんでしょうか。はい、どうぞ。

【相田都市計画課長】

時期について 9 月 13 日以降のスケジュールが全く入っていないんですが、これについて、今ちょっと目崎委員の方から声が出ましたのでお話しさせていただきます。13 日の公聴会がどういう話になるかということを見定めつつ、それから、その次にあります関係機関協議でどれくらい取るのかまだ不透明な部分がございます。ここまで来るとどれくらいかとい

うのが見えてきてもいいんですけども、県と一緒にスケジューリングしているんですが、なかなかそれが出てこないという状況でございます。ただ、市長も記者会見等でお話をしてございますが、我々としてはできれば年明け早々くらい、遅くとも年度内には都市計画決定に持ち込みたいと考えておりまして、そういうことからしますと、次の都市計画審議会が12月議会の12月の初めか或いは年末か、遅くとも年末くらいにはなんとか次の都市計画審議会でも正式な諮問という形でお諮りをしたいなと思っております。遅くともその辺でやりたいなと、今思っています。

【五十嵐会長】

関係機関の協議、先ほど橋田委員からもありましたけれどもいろいろなことがもう少し早く進むといいなというご希望もございまして、事務局にも頑張ってくださいなと思いません。他に、全体を通してご質問とかご意見はございますでしょうか。はい、では梅山委員。

【梅山委員】

はい。梅山です。全体を通してなんですけれども、政令市になったことで都市計画を統一で進めているわけなんですけれども、併せて新潟市の方向としては田園型政令市というのを謳っているわけですね。その中で必要な開発はもちろんしていかなきゃいけないと思うんですけども、今回の開発の中でも優良農地が開発されていくという部分も少なくないと思えます。一方で、開発をしていくのと同時に、先ほど室橋委員からもご質問がありましたけれども、まちなかでは空き家の問題というのも切っては離せないのかなと思っております。平成15年から20年にかけて、新潟市で2.5パーセントくらい空き家が増加していて、年に1,600戸くらいが空き家となっていっているということです。先ほど相田都市計画課長のお話では、密集地域の解消にも一定の効果があるということでしたけれども、この数字だけ見ていると、5年で2.5パーセント。人口フレームを参考にした算定がありましたけれども、人口も実際フレーム以上の速いスピードで減少が始まっているわけです。具体的に言うと20年で12パーセントくらいの空家率なんですけれども、これまでの流れでいくと、どんどん増加することが懸念されるわけです。この増加が、例えば密集地域との関係の中で、どの程度までが密集の解消につながって、開発が必要だということになってくるのか。数字で言うのは難しいかもしれないんですけども、不安になるわけですよ。まちなかでは空洞化が進んで、宅地が広がっていくということについて、整合性...、宅地の開発とまちなかの空洞化というか空き家が進んでいることについて、改めて整合性についてお考えをお聞かせいただければと思います。

【五十嵐会長】

はい。事務局。

【相田都市計画課長】

ありがとうございます。先ほど人口フレームの考え方のところでご説明しましたけれども、将来推計人口からしたときに、空き家をどうするかという話は片方ではあるんですが、それと同時に将来推計人口、これは決して人口が増えるという前提での推計をしているわけではなくて、新潟市の新しい総合計画ではほとんど横ばいですよということで、いずれ人口が減っていきますという将来推計をしているわけでございます。その将来推計をもってきた中で、それを前提にして、資料2 - 3にお示ししている算定手順という中で数字を具体的に入れておりますけれども、その結果としても今回の開発計画についてはそれほど大きな開発ではないですよということでの検証をしているということでございますので、これによって極端に空き家が増えることを助長するという動きにはならないと考えています。その検証のためにこの資料2 - 3をお示ししているということでございます。

それともうひとつ、そう言いつつ一方で、やはり間違いなくまちなかの空き家が増えていくというのは現実問題としてはあるわけございまして、それをどうするのかということが、やはりこれもまた都市計画マスタープランを作ったときにも私どもは問題意識は持っております、資料にはお配りしていないんですけれども、郊外土地利用の調整制度をどうするのかという、「郊外土地利用調整制度」というのを先ほど抜粋でお示しましたけれども、それと同じですね、こういった都市計画マスタープランに書かれているものを、本当に実現するためにどうすればいいんだという近々の話として整理をしなくてはいけない、制度として整理をしなくてはいけない問題を3つ、都市計画マスタープランで示しております。そのうちの1つが「郊外土地利用調整制度」ではあるんですが、それと併せてもう1つ言っていますのが「田園集落づくり制度」、合併した市町村を中心にした、或いは旧新潟市の中でも大江山だとかいろんなところで農村集落があるわけですが、そういったところがこれからも元気な状態でやるためにはどうすればいいかという、これも結論を出さなければいけない、何とかしなければいけないということで、西蒲区・南区での補完ルールというのはこの「田園集落づくり制度」の一環として考えた制度でございます。これが2つ目。そしてもう1つが「地区環境保全・再生まちづくり制度」と言っているんですが、これは既成市街地をこれからどうやって再生していくんだ、或いは環境を守っていくんだということございまして、これもやはりきちっと真剣に考えていかなければいけませんよね、ということで、テーマと

して挙げております。

正直言いますと、今の、前にお話ししました2つについてはある程度私は形が出てきつつあるのかなと。全部ではありませんけれども、半分であれ3分の1であれ、ある程度形が見えてきたかなと思っております。その3つの中で一番まだ先行きがきちっと見えてきていないのは、この「地区環境保全・再生まちづくり制度」のまちなかの部分をどうやっていくんだろうという部分だろうと思っておりまして、ただこれも、全く動いていないわけではございませんで、この都市計画審議会からもご意見を聴きまして昨年やりました、例えば「高度地区」の問題ですね、西大畑地区を中心とした住環境を守るために「高度地区」をかけましたが、そういった問題とかですね、或いはマンション問題に強調されるような信濃川沿線をどうするんだという問題とかですね。あれはまあ、とりあえずの50メートル規制、コントロール規制をかけていますけれども、それがまだ途中までしかいっていないとか、いろいろな問題がございます。こういう中でやはり、どんどん空き家が増えている、例えば「青山地区」だとか、昭和30年代から40年代にかけて開発されたエリアが多いわけですが、そういった開発されたところでどんどん空き家が増えているという実態に対してどうすればいいんだろうかということ。これも我々は問題意識を持っておりまして、まだ答えが見つかりませんが、これについては都市計画課だけではなくて、都市政策部、それから建築部等と一緒に、現在議論をしているところでございますので、いろいろな側面から検討を加えながら、これについても答えが出るように頑張っていきたいなと思っている状況でございます。

【五十嵐会長】

梅山委員よろしいでしょうか。はい、最後、岡崎委員どうぞ。

【岡崎委員】

先ほどまでも何度か議論というか、出てきた話題ではありますけれども、いろいろな条件があって進めているわけですが、都市計画決定をしても、都市計画決定自体は今までの前提条件を守らせる権力という力はありませんので、事態が大きく変わるというケースがあり得るわけです。例えば内容が大きく変わってしまったとか、或いは計画自体が著しく延びるとか、止めになったとか。そのときに都市計画決定だけが生きていて、そこで市街化区域に編入されてしまうと、今度は何でも好き勝手に開発できるわけなので、今まで想定していなかったような開発が起きて、その結果スプロールして、本来やるべき開発ができなくなるというような事態も一応あり得るわけですね。昔は人口がどんどん増えて、つまり開発が

あるとわかっていてそこを編入してきたからいいんでしょうけれども、今の時代はそういう時代ではありませんので、そこらへんに関してはどういうふうな対応をするのかというあたりをちょっとお聞かせいただきたいと思います。

【相田都市計画課長】

ありがとうございます。資料3 - 4、これは平成20年の12月25日にこの審議会からいただいた回答でございますが、これも説明の中でも改めて確認ということで読ませていただきました。この趣旨は我々十分に肝に据えているつもりでございます。今後につきましても、岡崎委員からご指摘のとおり都市計画決定が進んで、例えば区画整理組合が立ち上がらなかったなどという場合について、いま言われたような懸念が顕在化する可能性が出てくるということでございます。

まず第1弾としまして地区計画という制度の中で、13地区全部について地区計画をかけるということにしていますけれども、いずれの場所も区画整理組合が立ち上がるか、或いは開発行為の許可という別の行政手続きで間違いなくこういう責任者で開発をしますという許可が取られるまでは建築はできませんという一文を地区計画の中に入れて、区画整理がちゃんと立ち上がらないにもかかわらず、虫食的に開発がされるということがないようなことはしたいと思っています。それは今度は地区計画をご審議いただく段階で具体的にこういう文章でというふうに考えていますが、ただこれは強制力があるかないかという話になりますと勧告とかその辺までの権限になっておりますので、その辺もまたきちっとご説明したいと思っております。さらに、そういった結果、区画整理が立ち上がらなくてズルズルと日にちばかりが経っているという状況になることもこの時代だから予想されないわけではないという中では、今日の説明の中でもいくつか、新津の「39 古津地区」の駅裏などは平成12年に市街化区域に入れたんですが今回はまた市街化調整区域に戻すということでご説明させていただきましたが、そういったことも今後あるのかなど。そういったことも念頭に置きながら、市街化区域になったからあとは知らないよ、というのではなくて、きちっと見ていきたいなと思っております。

【五十嵐会長】

他にございませんでしょうか。はい、ありがとうございました。5時前に一応終わることができそうで、ご協力に感謝申し上げます。

それでは、本日の皆様からいただいたご意見、ご質問について、事務局でまた整理していただいて、正式な諮問のところできちっと説明していただくように。精度がまだ未成熟なも

のもありましたので、それらも含めてお願いしたいと思います。ありがとうございました。
では、事務局にマイクをお返しいたします。

【大井都市計画課長補佐】

どうも長時間にわたりありがとうございました。事務局からは特にご連絡等ございませんので、これで第 125 回新潟市都市計画審議会は終了したいと思います。どうもありがとうございました。