

第 139 回 新潟市都市計画審議会

議 事 録

日 時：平成 28 年 8 月 3 日（水） 午前 10 時～午前 12 時

場 所：白山会館 2 階 「大平明浄」（新潟市中央区一番堀通町 1-1）

出席委員：22 名（うち代理出席委員 2 名）

幹 事：都市政策部長、建築部長、中央区長、秋葉区長

■ 第 139 回 新潟市都市計画審議会

日時：平成 28 年 8 月 3 日（水）午前 10 時～

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

《開会・事務連絡事項等》

- ・都市政策部長のあいさつ
- ・第 25 期委員の紹介、代理出席者の紹介、欠席者の報告
- ・幹事の紹介
- ・配布資料の確認

（事務局）

それでは、本日の議案に移ります。次第でございます議案第 1 号、会長の選出及び会長代理の指名を行います。選出に当たりましては、都市政策部長を進行役とさせていただきます。

それでは、大勝都市政策部長、よろしくお願いいたします。

（大勝都市政策部長）

進行役を務めさせていただきます、改めまして、都市政策部長の大勝でございます。会長選出までの進行役となりますが、ご協力をお願い申し上げます。

それでは、議案第 1 号、会長の選出及び会長代理の指名に入りたいと思います。お手元に配付させていただきました新潟市都市計画審議会条例をご覧ください。新潟市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定により、会長は第 2 条第 2 項第 1 号に掲げる学識経験のある方の中から、委員の選挙により決めさせていただくこととなっております。学識経験のある方とは、お手元の名簿の中で、一番上の五十嵐由利子委員から 10 番目の山我森實委員までの 10 名の方の中から決めることとなります。皆様のご推薦や自薦による立候補をお受けしたいと思いますが、皆様、いかがでしょうか。

（田中委員）

会長に当審議会での経験とご見識豊かな五十嵐由利子委員をご推薦申し上げます。

（大勝都市政策部長）

ただいま、五十嵐由利子委員のご推薦がありました。

ほかにごいませんか。

よろしいでしょうか。それでは、五十嵐由利子委員を会長にお願いすることとしてよろし

いでしょうか。

(「異議なし」の声)

(大勝都市政策部長)

ありがとうございます。異議なしとのことでございますので、会長を五十嵐由利子委員にお願いすることで決定させていただきます。五十嵐由利子委員、よろしくお願いいいたします。

それでは、新潟市都市計画審議会条例第6条第1項の規定によりまして、会長が審議会の議長になることになっておりますので、これをもちまして、私の進行役の任務を終了させていただきます、いったん事務局へお渡しいたします。ご協力ありがとうございました。

(事務局)

ありがとうございました。

ここで、会長に選出されました五十嵐由利子委員と今後の議事について事務局で少し打ち合わせをさせていただきますので、五十嵐由利子委員におかれましては会長席にお移りいただきまして、他の委員におかれましては少しお待ちいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。

—打ち合わせ—

(事務局)

お待たせいたしました。五十嵐由利子会長よりごあいさついただきまして、議事を進めていただきたいと思っております。よろしくお願いいいたします。

(五十嵐会長)

五十嵐由利子でございます。このたび、会長ということで、前期から引き続いてでございますけれども、これまでの審議においても市のこれからのことを協議する重要な審議会でございますので、皆さんから活発なご意見をいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、はじめに、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定によります本日の議事録署名委員を私から指名させていただきます。坂田寧代委員と山際務委員を指名いたしますので、よろしくお願いいいたします。

それから、議案第1号に会長の選出及び会長代理の指名でございまして、会長代理につきましても、同じく都市計画審議会の条例第5条第3項の規定によりまして、会長があらかじめ指名する委員を代理者とすることになっております。前回に引き続いて、寺尾仁委員に会長の代理をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいいたします。

(寺尾委員)

よろしく申し上げます。

(五十嵐会長)

それでは、議案第1号が終わりましたので、議案第2号、常務委員の指名に入ります。この常務委員の指名ですけれども、都市計画審議会条例第7条第2項の規定によりますと、常務委員は、軽易な事項を処理するため、会長の指名した委員5名以内で組織することになっておりますので、私から指名させていただきたいと思います。会長代理の寺尾仁委員、田中みちよ委員、渡辺均委員、原山茂委員、品田浩子委員の5名の方をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

では、よろしくお願いいいたします。この条例の第7条第3項の規定では、常務委員の互選によって常務委員長を決めることになっております。この審議会が終わりましたら、常務委員の5名の方はお残りいただいて、そこで選出させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいいたします。

では、議案第3号、新潟市都市計画地区計画の変更（新潟市決定）【美咲町地区地区計画】の審議に移ります。事務局、ご説明をお願いいたします。

(事務局)

皆様、おはようございます。中央区建設課長の阿部でございます。本日は、よろしくお願いいいたします。

本日ご審議いただきます議案について、説明させていただきます。議案書議案第3号の1ページをお開きください。議案第3号、新潟都市計画地区計画の変更、新潟市決定でございます。すでに都市計画決定された地区計画を変更するものでございます。

議案の内容の説明に入ります前に、都市計画の用途地域と地区計画につきまして、若干説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

まず、用途地域について簡単に説明させていただきます。用途地域とは、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、最も基本的なルールであり、低層の住宅地を目指す第一種低層住居専用地域から、商業系の建物が立地する商業地域、工業の利用に特化した土地利用へと誘導する工業専用地域まで、全部で12種類の用途地域がございます。この各用途地域において建築可能な建築物の用途が建築基準法に具体的に定められ、全国一律の規制となっております。

次に、地区計画の概要でございますが、地区計画は生活に身近な地区を単位とし、住民の合意のもと、地区の特性や実情に応じたきめ細かな街のルールを定め、計画的に、よりよい街へと誘導していく制度でございます。その構成ですが、地区計画の目標や土地利用の基本

方針など、街の将来像を定める区域の整備・開発及び保全に関する方針と、地区の特性に応じた地区施設や建築物などに関して必要なまちづくりのルールを定める地区整備計画で構成されます。この地区整備計画の建築物等に関する事項の中で、建物の用途や高さ・規模・垣または柵の構造など、建築に関するルールをきめ細やかに定めることができます。本市では、これまで69地区において地区計画が定められております。

この地区計画制度は、用途地域を補完する制度として設けられており、先ほどご説明しました用途地域の基本的な規制に地域の実情に即したルールを加えることにより、地域の特性に応じたまちづくりを行うことができる制度でございます。

それでは、議案の内容について説明させていただきます。再び議案第3号の1ページをお開きいただき、中段の四角の枠をご覧ください。同様のものをスクリーンに映しております。本日、ご審議いただきます地区計画の名称は、美咲町地区地区計画でございます。位置は中央区美咲町1丁目の一部、面積は約25.4ヘクタールでございます。

美咲町地区の位置関係について、スクリーンでご説明したいと思います。美咲町地区は、信濃川が関屋分水路と分岐する付近に位置しており、用途地域は工業地域で建ぺい率は60パーセント、容積率は200パーセントに指定されております。地区の北側は近隣商業地域と商業地域に指定されており、商業業務を主体とした土地利用を図る新光町地区地区計画が定められております。現在、県の行政関連施設や事務所ビルが集積している地区となっております。

航空写真でございます。美咲町地区の東側には都市計画道路新潟小須戸線が通り、西側には信濃川が流れております。

今回の地区計画の変更理由についてご説明いたします。美咲町地区はA、B、C、D地区と土地利用の計画がまとまったところから順次地区整備計画を定め、土地利用を図ってきました。当該県有地部分の約5.8ヘクタールにつきましては、これまで具体的な建築のルールを定めておりませんでした。このたび、県の売却意向を受け、適切な土地利用を誘導するため、商業業務地として土地利用を進めるE地区として追加指定し、地区整備計画を定め、売却前に具体的な建築のルールを今回の変更により定めるものでございます。変更理由は議案第3号の1ページに記載しております。

続きまして、美咲町地区地区計画のこれまでの経緯を説明させていただきます。この土地は、昭和60年まで東洋瓦斯化学株式会社の工場があり、工場の撤退後、計画的に土地利用を図るため、平成4年に美咲町地区再開発地区計画として、区域と目標及び道路・公園を定めました。その後、ご覧のA、B、C地区約12.4ヘクタールについて、事業熟度が高まり、建築物などの計画が具体となった平成8年に、地区計画の目標に基づいた地区整備計画を定

めました。さらに平成 14 年には、国の官公庁施設を核とした広域的な業務機能を導入する地区、約 6.1 ヘクタールをD地区として地区整備計画に追加しました。

白抜きになっている土地につきましては、平成 5 年に国際交流センターなどの国際的な文化・交流施設の候補地の一つとして県の委任を受けた県土地開発公社が取得しましたが、その後、万代島に朱鷺メッセが建設されたことなどから、土地利用方針が白紙のままとなっていました。その後、平成 18 年に公社から県へ所有権の移転がなされ、県は民間による開発の可能性を探るため調査を実施しました。その内の斜線で示している約 1 ヘクタールについて、県が民間売却を行い、平成 19 年にC地区として追加しました。このように再開発地区計画とは、詳細な計画内容を一度に決めることが難しい地域において、段階的に詳細な計画内容を定めることができるものです。現在は、平成 12 年の都市計画法改正により、再開発等促進区という名称になっております。

こちらは今回変更の区域、現在の県有地を美咲町合同庁舎から見た写真でございます。現在未利用地となっており、一般の方が出入りできないようになっております。

続きまして、議案書の 2 ページ、新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）をお開きください。計画書でございます。この計画書につきましては、参考資料として配付しております新旧対照表で変更内容を説明申し上げます。参考資料の 1 ページをお開きください。右側が変更前、左側が今回の変更案であり、下線を引いている部分が今回変更となるところでございます。

それでは、変更案の計画書について、抜粋したものをスクリーンに映しながら説明いたします。区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。この部分につきましては、土地利用の基本方針の 3 を変更しております。先ほどご説明しましたとおり、朱鷺メッセが万代島に建設されたため、変更前の国際的な文化・交流施設機能の記載を削除するものでございます。

続いて、再開発等促進区でございます。参考資料では、2 ページの中段の枠になります。E 地区内では親水公園が位置づけられており、今後、県が整備を行う予定でございます。そのほかの公共施設につきましては、整備済みとなっております。

次に、建築の具体的なルールなどを定める地区整備計画について説明させていただきます。参考資料の 3 ページ、地区整備計画の中の地区の区分でございます。当該県有地をE地区と設定し、地区整備計画を定めるため、商業業務地区にE地区約 5.8 ヘクタールを追加し、区域の面積を約 10.9 ヘクタールから 16.7 ヘクタールに変更しております。

ここで、AからEの5つの地区の土地利用について、スクリーンでご説明いたします。濃い緑色で示したA地区は低層住宅地、黄緑色で示したB地区は中高層住宅地として土地利用

を図ることとしております。一方、オレンジ色で示したC地区は、商業業務機能を主体とした土地利用の促進を目的とし、ピンク色で示したD地区は国の官公庁施設を核とした広域的な業務機能を導入することとしております。現在、南側には戸建て住宅の街並みとなっており、北東には国の合同庁舎が立地しております。

今回の変更で濃いピンク色で示したE地区を追加しています。E地区につきましては、今後、商業業務機能の土地利用を促進する区域として、隣接するC地区やD地区と同程度の建築のルールをかけるものでございます。

E地区の建築のルールについて、具体的に説明させていただきます。先ほどと同じ参考資料の3ページ、建築物等に関する事項の中の建築物の用途の制限でございます。E地区では、商業業務の利便を害するおそれのある建築物を制限の対象としております。計画書では、建築基準法上の条項を引用し、制限される建築物の用途を(1)から(7)まで示しております。その建築物の用途を具体的に示したものを、スクリーンに映しております。隣接するC地区、D地区と基本的に同様の用途を制限しておりますが、E地区は新光町の商業業務地に最も近いことから、商業業務地として新光町地区との一体化を図るため、よりにぎわいを果たせられるよう用途を設定しております。具体的には、(1)で住宅を建てられないようにすること。(4)で作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場であれば原動機を使用する工場も立地可能にすること。こちらはにぎわいを創出する商業業務系の自動車メーカーのディーラーのようなイメージでございます。

続きまして、参考資料4ページの中段、建築物の敷地面積の最低限度でございます。隣接するC地区と同様に1,000平方メートルと設定いたします。今回、新たに立地可能とした自動車修理工場については、小規模な自動車修理工場の乱立を防ぐため、敷地面積の最低限度を1万平方メートルとしております。

次に、建築物の高さの最高限度でございますが、これについても既存のB地区及びC地区の制限と同様に、最高限度を設定するものでございます。

これに関連して、新潟市の景観計画について説明いたします。スクリーンをご覧ください。新潟市では、新潟市景観計画を策定し、本川大橋から下流の信濃川沿いで道路境界から100メートルの範囲を信濃川本川大橋下流沿岸地区として、景観形成を進める必要がある区域に指定しており、将来にわたって市民共通の資産として景観形成を図るべき地区としております。この地区内は、建築物の高さを50メートル以下とする景観形成基準を定めております。美咲町地区は、この信濃川本川大橋下流沿岸地区の延長上に位置していることから、景観計画の基準に準じ、B地区、C地区に加えE地区においても市道南3-86号線の境界から100メートルの黒色で示す範囲について、建築物の高さの最高限度を50メートルとするもので

す。また、E地区の西側、本川大橋右岸下流側にドクターヘリのヘリポートがあり、そのドクターヘリの離着陸にかかる制限区域が一部E地区内の北西側にかかるため、斜線で示してあります制限区域においては、建築物の高さの最高限度を30メートルとしております。

最後に、壁面の位置の制限と垣又は柵の構造の制限でございますが、これにつきましても、隣接するC地区及びD地区と同様に設定しております。参考資料は4から5ページに記載しております。区域が追加されるE地区の制限について、スクリーンで説明いたします。まず、壁面の位置の制限でございますが、ゆとりある快適な歩行者空間と、良質な街並みの形成を目指し、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、それらが面する道路に応じて定められた距離以上離さなければならないとしております。E地区では、青色で示す道路について、それらに面する外壁の後退距離をそれぞれの境界から3メートル以上と定めております。また、オレンジ色で示すそれ以外の道路の沿線では、外壁の後退距離を道路境界から2メートル以上と定めております。現在、E地区の親水公園に接続するための道路は、今後、県が整備する予定でございます。将来的な土地利用によって道路が整備された場合にも適用させるため設定するものでございます。

垣又は柵の構造の制限につきましては、垣又は柵を設ける場合、壁面の位置の制限にかかる距離以上を確保し、これにより、道路沿いの空間の広がり確保と、歩行者空間の環境の向上を図ることとしております。

なお、これまでにこの変更案に関する手続きにつきまして、地区計画原案の説明会を5月26日に行い、23名の関係権利者の皆様からご出席をいただきました。また、新潟市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、原案の縦覧を平成28年5月27日から6月10日までの2週間と、さらに都市計画法第17条に基づき、都市計画案を平成28年7月8日から22日までの2週間を公衆の縦覧に供したところ、縦覧者はそれぞれ4名であり、いずれの意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして、新潟都市計画地区計画の変更の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

ただいまのご説明についてご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

(五十嵐(完)委員)

この議案そのものについては別に異論があるわけではありませんが、このたび、県有地の売却予定先によっては、新潟市のまちづくりの関係に影響することもあるのではないかと。売却予定先は今のところ市が把握していないかもしれませんが、しかし、売却予定先によっ

てはどういう施設ができるのか、大型商業施設なのかほかのものなのかは分かりませんが、そういった点については、新潟市のまちづくりの関係で懸念はないのでしょうか。

(事務局)

都市計画課長をしております石井と申します。よろしくお願いします。

新潟市のまちづくりの観点としましては、都市計画マスタープランにおいても都心機能強化と同時に都心と性格の異なる拠点や都市アメニティーを拡充してくれる拠点を強化して連携させることにより、都市の魅力をより一層高め、新潟の中心核に新たな顔を創出するという事で、機能別拠点として県庁や国の行政機関を核とした広域な行政機能の拠点として向上を図るとして位置づけております。そういったことから、この計画につきましては、都市計画マスタープランの方向性に基づいて進めていこうと考えております。

(五十嵐(完)委員)

どういう施設ができようが新潟市のまちづくりの関係では懸念がないということであればいいのですが、ものによっては、やはり一層市街地が分散するという懸念も生まれるのではないかと、施設によってはそう思っているのですが、懸念がないということであればそうおっしゃっていただければいいと思います。

(事務局)

補足になりますけれども、県から聞いたところによりますと、売却を行うに当たりまして、商業系の企業から提案をいただいていると。その中で、基本的に、この地区の方向性に沿った需要を聞いているということから、そういった懸念はないと考えております。

(寺尾委員)

これは事前説明のときにも私は調べておいていただきたいというお願いをしたのですが、いろいろ都市計画マスタープランとか構想についてはご説明いただいたのですが、現実には、今までA、B、C、Dと整備計画に基づいて土地が売却されているのですが、そのビルドアップの率とか、あるいは具体的にどういうものがこの地区にニーズがあって現実に建っているのか、もう少し説明していただかないと、具体性がないように思います。

(事務局)

美咲町地区でございますが、まず、A地区につきましては低層住宅地。B地区につきましては中高層住宅。C地区は事務所関係。D地区につきましては国の合同庁舎が建っている状況です。

(五十嵐会長)

ご質問の意味は、今の該当地域で具体的なものですよね。

(寺尾委員)

そうです。ようするにA地区で、例えば、戸建て住宅地として売り出して、どの地区にどのくらいの敷地がきちんと建っているのか。あるいは何年くらいで、具体的には建て替えが起きているのか起きていないのか。B地区もそうです。都市計画なので、これは具体的な土地利用のニーズがあるかないか。多分、五十嵐（完）委員のご質問に近いと思いますが、どういうニーズがこの地区にあって、それをこの地区計画なり整備計画でどのように誘導しようとしているのかが分からずに単に絵だけ描いても、都市計画にならないのではないかとという質問をしているわけです。

（事務局）

地区全体の今までの状況をご説明させていただきます。床面積で2,000平方メートル以上の大規模な商業業務施設の建設状況でございますけれども、まず、過去3か年でいいますと、平成25年で7件、平成26年で5件、平成27年で15件という状況でございます。先ほどの関連でお話しさせていただきましたけれども、県からこの地区での需要ということで聞いておりますことから、この需要、ニーズ等はあると認識しております。

（寺尾委員）

私、実は、県庁にも時々に行くのですが、県庁よりも信濃川の上流のほうにあまり行かないのであれですが、たしか、県庁のすぐ上流側がさまざまな役所関連、あるいは労働組合関係の施設がいくつか建っております。そのあと、随分空いているところがあると思うのです。あるいは低層の、たしか結婚式場とかそういうものがあって、どの程度の容積を設定しているのかちょっとあれですけれども、容積を満たすほどの業務関係のニーズがあるのかどうか。むしろ今度排除しようとしている住宅のニーズが、マンションなどのニーズがむしろこの辺りにあるのかどうか。そこで、住宅に対するニーズを排除する方向がこの地区にとって望ましいのかどうか。その辺りについて、もう少し具体的に説明いただきたいと思います。

（事務局）

美咲町地区はもともと日本軽金属に隣接する東洋瓦斯化学工場がございました。基本的には県庁が移転したと。県庁機能を補完する地域ということで、その隣が、ピンクで塗っている場所ですけれども、新光町地区ということで、先行的に地区計画をかけまして、言われたとおり業務系のビルを中心にまちづくりが行われました。しかしながら、確かに現状を見ると結婚式場ですとか駐車場利用が入ってしまっていて、当初の計画したときの、イメージから比べると、その場所のイメージとしてはまだ、整備途中だという気がしています。

一方、今回、美咲町地区につきましては、青色に塗られていまして、もともと工業地域ということがある中で、低層住宅としてふさわしい区域につきましては信濃川の上流側のエリアに設定されました。当然、その隣接する新光町地域につきましては業務、色でいきますと

近隣商業地域という色で塗られていますので、上流側の低層住宅地域という緩衝バリア帯的な意味合いの中で、官公庁施設とかそういうものの誘導を図っているエリアにあるわけです。そういう流れを継承した中での今回の地区計画の策定と我々は理解しております。

(五十嵐会長)

都市計画ではっきりしているからこのようにするというのはまたアウトロー行政みたいだし、何も先が見えない状態で決めるというのもなかなか厳しいところがあるので、このジレンマというのは常にあるのではないかと思います。

ほかにご意見ございませんか。

では、お諮りしてよろしいでしょうか。議案第3号、美咲町地区の地区計画につきまして、ご賛同いただける方、挙手をお願いいたします。

ありがとうございました。全員賛成ということで、ご了承いただき、決定したということでございます。ありがとうございました。

次の議案第4号にまいりたいと思います。新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）【舟戸地区地区計画】でございます。事務局、ご説明をお願いします。

(事務局)

秋葉区建設課長の吉田でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

左上に議案第4号と書かれております新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）をお開きいただき、中段の枠内をご覧ください。また、議案書と同様のものをスクリーンに映し出しておりますので、併せてご覧いただきたいと思っております。

本日ご審議いただきます地区計画の名称は、舟戸地区地区計画でございます。位置は新潟市秋葉区矢代田地内、面積は約15.9ヘクタールでございます。舟戸地区の位置関係について、スクリーンでご確認いただきたいと思っております。この図は都市計画図の上に舟戸地区の位置を示したものでございます。舟戸地区はJR信越本線矢代田駅と国道403号を結ぶ都市計画道路新保矢代田2号線に隣接しております。

区域を拡大しましたのがこちらの図でございます。太い赤線で囲まれた範囲が舟戸地区の地区計画の区域でございます。区域の用途は、スクリーン中央付近の黄色で示したA地区、B地区は第一種住居地域で、建ぺい率は60パーセント、容積率は200パーセントに指定されております。スクリーン左側、紫色で示したC地区については準工業地域で、建ぺい率は60パーセント、容積率は200パーセントに指定されております。

次に、平成26年度の航空写真でご確認いただきたいと思っております。A地区についてはすでに住宅地が形成されており、約9割の区画で住宅の立地が進められております。B地区については保育園、公園、老人福祉施設のほかに未だ農地となっておりますが、今後、土地区画

整理事業が予定されている区域であります。C地区については区域の約8割が住宅地等で立地が進んでおります。

ここで、現況の写真をご覧いただきたいと思っております。最初にA地区でございます。すでにこのような低層住宅を中心とした街並みが形成されております。続いてB地区でございます。公園、保育園、老人福祉施設が隣接し、それ以外は未だ農地となっております。最後にC地区でございます。コンビニエンスストアが1軒あるものの、重機のレンタル業者、福祉施設、住宅地で約8割の立地が進んでおります。

この舟戸地区は平成9年に策定された旧小須戸町都市計画マスタープランにおいて、住宅地及び沿道型の商業地に位置づけられております。平成12年に市街化区域編入後、民間開発により現在のA地区に当たる区域が開発されました。その後、平成16年には約15.9ヘクタールをA、B、Cの3地区に区分し、舟戸地区地区計画を定めました。A、B地区では低層な住宅地の形成を図り、C地区では周辺環境に配慮したサービス業務を主体とした土地利用を図ることとしておりました。さらに、平成20年にはB地区において福祉施設の立地ができるよう建築物の用途の制限を変更しているものでございます。

今回の舟戸地区地区計画の変更理由について説明いたします。本地区は、平成20年に矢代田駅東西自由通路が供用開始され、矢代田駅東西を自由に行き来できるようになりました。平成22年には東西駅前広場の整備が完了したことにより、バスや自動車が円滑に通行し、歩行者が安全に利用できるようになりました。また、駅西側には舟戸公園やサイクリングロード、新保矢代田2号線の整備により交流機能が充実されました。このように、矢代田駅へのアクセスの改善や駅周辺が整備されたことから、公共交通の利用を促進し、地域住民がにぎわう魅力あるまちづくりを進めております。

現在、A地区は住宅地の形成が進められており、約9割の区画で住宅の立地が進められていますが、B地区は保育園、老人福祉施設のほかはいまだ農地となっております。一方、C地区は国道403号交差点に隣接していることから、沿道型商業施設を誘導する土地利用計画でしたが、現在では住宅地等で約8割の立地が進んでおります。また、矢代田駅東側には最寄品を購入できる商業施設が不足しております。このような状況の中、矢代田駅周辺の日常生活の利便性の向上と良好な住環境の形成を図るため、B地区の一部に最寄品販売主体の商業施設などの立地ができる地区計画へ変更することにより、高齢者や障がい者をはじめだれもが歩いて暮らせる街として、都市環境の快適性を備えた魅力ある市街地の形成を目指しております。

そこで、B地区をB1地区とB2地区に区分し、B1地区は従来どおり低層住宅の形成を基本とする地区とし、B2地区は低層住宅と周辺の住環境に配慮しながら最寄品販売主体の

住民生活に密着した商業施設などが共存できる地域の形成を図るため、建築物の用途の制限を変更するものでございます。

再び議案書でご確認ください。枠の下の変更理由についてそのまま読み上げますが、B地区の一部を、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する地区の形成を図るB2地区に改め、建築物の用途の制限を変更するものでございます。

次に、議案書の2ページ目でございます。舟戸地区地区計画の地区計画の方針や地区整備計画をまとめたいわゆる計画書でございますが、この計画書の主な変更内容については参考資料の1ページをご覧ください。変更案の新旧対照表について、抜粋したものをスクリーンに映しながら説明いたします。

上段が今回の変更案、下段がこれまでのもので、赤色に示した部分が今回変更となるところでございます。お手元の資料では左側に変更案、右側にこれまでのものがありまして、アンダーラインを引いた部分が今回変更となるところでございます。

区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。まず、土地利用の方針でございます。B1地区は従来どおり低層住宅の形成を基本とする地区とし、B2地区を低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する地区の形成を図ることといたします。

続きまして、建築物等の整備の方針でございます。B2地区につきまして、低層住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する市街地の形成と保全を目的とした整備方針に変更いたします。

次に、2ページをご覧ください。建築の具体的なルールを定める地区整備計画でございます。最初に、区分の名称と面積でございます。B地区をB1地区とB2地区に区分しており、面積もB地区8.5ヘクタールであったものをB1地区を4.3ヘクタール、B2地区を4.2ヘクタールと分けております。

続きまして、建築物の用途の制限でございます。B1地区につきましては、従来のB地区と同様としております。B2地区について、制限項目の一部削除による変更でございます。まずは、建築基準法別表のご説明をいたします。第二(は)項とは、第一種中高層地域に建築することができる建築物であり、第5号は、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のものでございます。(1)で第5号を削除することにより、500平方メートル以下までの店舗、飲食店等について制限が外れることとなります。また、(3)の第5号以外の物品販売を含む店舗飲食店を削除することにより、第一種住居地域において本来認められて

おります 3,000 平方メートル以下までの店舗、飲食店等について制限が外れることとなります。すなわち、B 2 地区では 3,000 平方メートル以下の店舗、飲食店等の建築ができるように変更するものでございます。このほか、法令の変更に伴い、変更する点がございます。垣又は柵の構造の制限の垣と柵の表記を建築基準法の改正に伴い漢字表記とするものでございます。内容について修正はございません。

以上、舟戸地区地区計画の変更内容について説明してまいりましたが、主な変更点は、今後の舟戸地区のまちづくりの観点から、B 地区を B 1 地区と B 2 地区に区分し、B 1 地区は従来どおり低層住宅の形成を基本とする地区とし、B 2 地区を住宅と周辺の住環境に配慮した住民生活に密着したサービス業務施設とが共存する地区の形成を図るため、建築物の用途の制限を変更するものであります。

なお、これまでの変更案に関する手続でございますが、地区計画原案の説明会を平成 28 年 2 月 26 日に行い、14 名の関係権利者の皆様からご出席をいただきました。また、新潟市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、原案の縦覧を平成 28 年 5 月 12 日から 5 月 26 日までの 2 週間、さらに都市計画法第 17 条に基づき、都市計画案を平成 28 年 7 月 8 日から 22 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供したところ、縦覧者はそれぞれ 7 名と 8 名であり、いずれの縦覧も意見書の提出はございませんでした。

以上をもちまして、議案第 4 号、舟戸地区地区計画の変更について説明を終わらせていただきます。よろしくご審議くださいますよう、お願い申し上げます。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

ただいまの舟戸地区地区計画のご説明についてご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

(栗原委員)

ご説明をお聞きしまして、土地利用のニーズが高まってこれから土地区画整理事業ができて出発するという事柄なのですが、いかんせんこの地域というのは軟弱地盤というのがあって、地盤沈下というか不同沈下とかいろいろございますけれども。

先ほどのご説明の中では、高齢者施設、また保育園等の施設がございましたけれども、軟弱地盤で、工事の今までの現状がどういった地域性があったのかという点を、まず、お聞かせ願います。

(事務局)

委員ご指摘のとおり、この地区については非常に地盤が軟弱な地域でございます。建物については基礎工事を行うなどして、しっかりとした構造体になっております。ただ、ご指摘

のように、外構部分については不同沈下といたしますか、若干軟弱地盤の影響を受けまして、外構部分が下がるといったこともございます。

(栗原委員)

これからまちづくり、先ほどB1、B2ということで区分されて、利用者ニーズが高まっていると私は理解しておりますけれども、これから区画整理組合をつくって、これからやっていくということなのではございますけれども、やはりこのまちづくりに対して軟弱地盤というものを皆さん存じていると思うのですけれども。そこでこのまちづくりが成功するかどうかという、軟弱地盤の解消策というか対策だと思っています。そういった中で、住宅にしても施設にしても、実際問題、作るのは業者、設計者が地形だとか地盤データをきちんと照らし合わせながら作っていくと思うのですけれども、そういった中で、行政として軟弱地盤対策についてどういった取組み、また特記事項か何かをつけるというような点はございますか。

(事務局)

今回の地区計画の変更につきましては、そういったものはつけておりません。土地区画整理事業を進める中で、軟弱地盤対策について確認をし、お話をさせていただきながら対策を進めていきたいと考えています。

(栗原委員)

そういった事業の中で、新潟市としても保育園だとか高齢者施設も大変な、業者も行政も大変難儀をされたということもございますので、これはよく今まで認識しているわけですが、そういった情報を開示しながら、しっかり土地区画整理組合と話し合いながら、この軟弱地盤対策をやっていただきたい。そういう話をさせていただきましたので、終わらせていただきます。

(事務局)

補足でございます。我々、今回の地区計画を定めて、この民間による区画整理事業をやるということで、それを市としても進める方向になっております。実は、心配だったのが、個別に開発される可能性がありまして、個別開発になった場合は地盤についての手当てが我々もなかなか同じようにコントロールできないという問題がございました。しかし、今回、区画整理事業をしっかりとそこでかけていますので、我々行政としても、地盤の問題については後々問題にならないようにしっかりと十分な対策をしてほしいという申し入れを行っています。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。新潟市内はけっこう軟弱地盤が多くて、今、おっしゃったように、個別にやってしまうとけっこうだめなところが。私も新潟に来て最初のころ、30年くらい前ですけども、そういったところを案内してもらったことがあって、ここの道路から

こちらは個別にされたので不同沈下で空き家になっているところがあったりして、こちらは全然何ともないと。かなり大規模に開発したところだということがありました。新潟市内の土地はけっこう多くのところが軟弱地盤だということを皆さん認識されていると思うのですが、より注意をされて指導いただけたらと思います。よろしくをお願いします。

(寺尾委員)

今回の地区計画の変更の大きな理由が、これから区画整理されるとか、あるいは既存の住宅の近隣の商業を整理するということだったのですが、現実には、A地区、それから地区計画に入っていない駅の西側の住宅、あるいは駅の東側もほとんど商店が壊滅的にないので、前は駅前にコンビニエンスストアがあったのですが、今いる方はどこに買い物に行っているのか。それから、これからの新しく区画整理される場所の想定人口と、3,000平方メートルの商業施設が維持される人口規模、顧客規模というのはどれくらいそれで釣り合うのかどうか。もし釣り合わないとする、どこから新しいお客さんが入ってくるのか。

それから、今、現実にはここに住んでいらっしゃる方が行っている商業地域の需要も減ったとすると、そちらに対するインパクトがどういうことか、その辺りを説明いただきたいと思えます。

(事務局)

最初に、地域の人口という話がありました。今回、区画整理の中で作られる宅地については、手元に区画のものを持ち合わせてきませんでしたので正確な数字はありませんが、今、矢代田地区全体では、現在、4,247人という、これは住民基本台帳からの数字でございます。この人たちの最寄りの買い物先となりますと、車で4キロほど行ったところ、秋葉区役所の近くに大型ショッピングセンターが集積している場所がありますので、そちらか、旧小須戸町の中にスーパーがありますので、そちらですと2キロほどになるでしょうか。車で行っているとのこと。

すみません、区画整理のほうですが、約140区画を想定し、増える人口としては440人を見込んでいるところでございます。

この地区につきましては高齢化もかなり進んでおりまして、28.8パーセントの高齢化率となっております。今後も高齢化率が増えていくと思えますし、現在、1,200人を超えた高齢者、65歳以上の方の人口があるといったことから、歩いて暮らせる街を進めるため、また公共交通の拠点になります矢代田駅周辺ということもございますので、そちらににぎわいを持たせる地区としていきたいということでございます。

では、この商業施設はどこまでの商圈かということになるかと思えますけれども、先ほど申しましたように4キロ先に行かないと商業施設がないということですので、矢代田地区全

体の方、または国道 403 号が田上方向に延伸しております。そちらの方、または小須戸の町の信濃川のほうから、また、一部、旧新津地域の金津地域もこちらの地区と隣接しております。こういった方々も、当然、近くなりますので、ご利用いただけるのではないかと考えております。

(五十嵐会長)

ほかにいかがでしょうか。

では、お諮りしてよろしいでしょうか。舟戸地区地区計画について、ご賛同いただける方、挙手をお願いいたします。

全員賛成ということで、原案について決定いたしました。ありがとうございました。

それでは、議案第 5 号、産業廃棄物処理施設の敷地位置の都市計画上の支障の有無についてでございます。事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

建築部建築行政課長の鈴木と申します。よろしくをお願いいたします。

議案第 5 号、産業廃棄物処理施設の敷地位置の都市計画上の支障の有無について説明させていただきます。資料については議案第 5 号と付属する参考資料を使用いたします。併せてスクリーンをご覧ください。

議案の説明の前に、本案件の取り扱いについて説明させていただきます。議案書、参考資料の 1 ページまたはスクリーンをご覧ください。ここに建築基準法第 51 条本文を記載しています。本文内に、その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物とありますが、これは廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 7 条第 1 号から第 13 号の 2 までに掲げる産業廃棄物の処理施設を指します。建築基準法第 51 条では、産業廃棄物の処理施設は都市計画においてその敷地が決定しているものでなければ新築し、または増築してはならないとしており、ただし書きにおいて、特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りではないとしています。

議案第 5 号の産業廃棄物処理施設は、がれき類の破砕施設に該当し、新規設備設置後には 1 日当たり 900 トンとなり、1 日当たりの処理能力が建築基準法で定める 100 トンを超えることから、建築基準法第 51 条の対象施設となりますが、本案件につきましては民間事業者が設置する施設であり、都市計画決定にはなじまないため、ただし書きの規定により、その敷地位置の都市計画上の支障の有無について本審議会に諮問するものです。

それでは、まず、申請地の位置を都市計画図でご確認いただきます。議案書の 2 枚目、A 3 カラー刷りの地図を併せてご覧ください。スクリーン中央の赤い図形が申請地で、新潟市

東区山木戸地内の工業専用地域内に位置しております。申請地の東側には主要地方道新潟港横越線沿いに準工業地域と工業地域があり、南側には主要地方道新潟新発田村上線沿いに近隣商業地域があります。なお、申請地周辺には都市計画施設はございません。申請地では、本許可申請の対象となるがれき類の破碎施設と、本許可申請の対象ではありませんが、破碎したアスファルト廃材を利用して、アスファルト合材を生産するアスファルトプラントの設置を計画しています。

次に、周辺交通への影響についてご説明いたします。主な搬出入経路は歩道付4車線道路の主要地方道新潟港横越線、歩道付2車線道路の主要地方道新潟新発田村上線、2車線道路で幅員が8メートルの市道東2-58号線を利用する計画となっております。また、当該許可対象に要する搬出入にかかる運搬車両は1日当たり10トントラック80台、2トンまたは4トントラックで80台、合計160台程度を予定しております。搬入搬出の時間は午前8時から午後5時まででございますが、夜間道路工事のために、夜間及び朝の時間帯でアスファルトプラントが稼働する際は、10トントラック10台から20台くらいの搬出入が見込まれています。なお、夜間及び朝の時間帯にアスファルトプラントが稼働する頻度は1か月に5日程度とのことでございます。

以上により、搬出入に伴う運搬車両の増加は、現在の交通量と比較するとわずかなものであり、これらの経路はいずれも十分な幅員や構造を有する整備された道路であることから、周辺交通に与える影響は軽微であると考えられます。

次に、申請地周辺の状況を航空写真を用いてご確認いただきます。スクリーン上、水色に塗られている申請地周辺は工業専用地域に指定されています。申請敷地近隣には、ご覧のとおり、工場、事業所や産業廃棄物処理施設などが立地しております。周辺には学校や社会福祉施設などはなく、敷地北側の最寄りの住宅までは約110メートル離れております。なお、申請者は、本計画の申請内容について、周辺の企業や自治会に説明を行っており、同意を得ております。

それでは、配置図を用いて申請敷地についてご確認いただきます。赤い枠で囲まれた部分が申請敷地となります。面積は2万7,454.25平方メートルでございます。

次に、敷地内の建築物等について説明いたします。敷地内の緑色で示したものが、今回新築する建築物となります。破碎処理施設は、この新築する破碎プラント棟内に設置いたします。

それでは、生活環境影響調査について説明いたします。申請者は、本申請に当たり騒音及び振動に対する調査を行っております。対象となる騒音及び振動の主な発生源の位置はご覧のとおりです。濃いピンク色で示したものは、がれき類の破碎処理施設でございます。なお、

この施設の処理能力が1日当たり900トンであり、基準の1日当たり100トンの処理能力を超えることから、建築基準法第51条ただし書きの許可が必要な施設となります。薄いピンク色で示したものは、がれき類の破碎処理施設に付随する重機、ホイールローダー及びバックホーとアスファルトプラントでございます。なお、アスファルトプラントは建築基準法第51条の対象施設ではございません。新設する破碎施設はもちろんですが、それに付随する重機及びアスファルトプラントからも騒音及び震動が発生することから、それらの合成値として調査をしています。

次に、生活環境影響調査の評価地点でございます。評価地点は、敷地境界線上のご覧の4か所と破碎機近傍に1か所の計5か所を評価対象として行っております。

それでは、騒音及び震動の基準値を説明いたします。騒音、震動に対する生活環境影響調査においては、申請地が工業専用地域のため、騒音及び震動の規制地域に指定されていないことから、基準値は定められておりません。そのため、地域の実情に合わせ、工業地域に相当する地域として、騒音に関しては第4種区域の規制基準を、震動に関しては第2種区域の規制基準を目標値として設定し、影響を検討しております。

それでは、評価地点1から3までの騒音の予測値と目標値の比較表です。がれき類の破碎処理施設の稼働時間は午前8時から午後5時までとなっているため、昼の時間帯はがれき類の破碎処理施設とアスファルトプラントの2施設が同時に稼働しているものとして騒音を予測しております。また、アスファルトプラントの稼働時間も原則午前8時から午後5時までであります。夜間工事などのため、夜間や朝の需要もあることから、朝、夕、夜間についてはアスファルトプラントのみが稼働しているものとして騒音の予測を行っております。ご覧のとおり、いずれの地点でも予測値が目標値を超えておりません。

続いて、評価地点4と5の騒音の予測値と目標値の比較表でございます。これにおいても、ご覧のとおりいずれの地点でも予測値が目標値を超えておりません。

次に、評価地点1から5までの震動の予測値と目標値の比較表でございます。騒音の場合と同様に、昼間はがれき類の破碎処理施設とアスファルトプラントの2施設が稼働しているものとして予測し、朝、夕、夜間の時間はアスファルトプラントのみが稼働しているものとして予測しております。ご覧のとおり、いずれの地点でも予測値が目標値を超えておりません。

最後に、本案件を許可相当とする理由でございます。本計画施設はがれき類を破碎し、再生資材として再資源化するための中間処理を行うものであり、廃棄物の減量化及び循環型社会の構築に寄与する施設であること。計画地は工業専用地域に位置し、道路や公園など規定の都市施設に支障がないこと。本計画施設から発生する騒音、震動等は適正な対策が講じら

れ、周辺の環境を害するおそれはなく、搬入道路も適正な整備がなされていることから、円滑な交通の支障とはならないこと。

以上3点より、当該施設の敷地位置については、都市計画上の支障がないものと思われるので、許可相当として本審議会に諮問するものでございます。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

ただいまのご説明について、ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

ございませんか。では、支障がないということで、賛成の方、挙手をお願いいたします。

ありがとうございました。では、第5号議案、都市計画上の支障はないということで結論をいただきました。ありがとうございました。

以上で議事は終わりでございますけれども、この後、報告事項が1点ございます。報告事項の新潟市立地適正化計画の策定についてでございます。よろしく願いいたします。

(事務局)

それでは、報告事項といたしまして、立地適正化計画の策定について説明させていただきます。都市計画課の石井でございます。よろしく願いいたします。

まず、お手元にお配りした新潟市立地適正化計画の策定についてのA4の資料をご覧ください。まず、背景といたしましては、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、市町村による本計画の策定が制度化されております。この計画は、現状の市街化区域内において居住と都市機能という二つの観点から区域を設定し、これまで、人口増加のもと拡大傾向にあった市街地が低密度化することが予測される中、今後の土地利用の取組み方針を明確にしようとするもので、市街化区域を見直そうとするものではないということは、まず、ご承知置きいただきたいと思っております。

平成20年7月に策定した本市の都市計画マスタープランで示した都市づくりの方向性の実現を図るための指針として策定するもので、長期的に、緩やかに、住む場所や各種施設の立地を推奨していくもので、強制的に集めようとするものでは決してございません。下の図では、それぞれの区域における手続き、優遇策等について記載させていただいております。このように、人口減少や超高齢化に対応した姿として、一定の区域にお店や病院などが、日常生活に暮らしやすい生活圏を維持していくために計画策定に取り組むものであります。

続いて、2枚目のA3の資料をご覧ください。資料左上の1、立地適正化計画策定に当たってです。全国の地方都市において、急速な人口減少と高齢化に直面し活力が低下し、税収の減少が見込まれる一方、社会保障費の増大やインフラの維持、更新費の増大が見込まれ、

将来的な財政悪化が懸念されております。このため、国のガイドラインでは、都市全体の構造を見直し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方で、限られた資源の集中的、効果的な利用を図り、持続可能な都市と社会を実現させる必要があるとしております。本市は、都市計画マスタープランの中で、市民の暮らしの質を高める都市づくりの方向性を示しつつ、各施策に基づいたまちづくりを進めておりますが、このたびの国の制度創設を受け、本市の持続可能な都市づくりに向けたより具体的な取組み方針として、立地適正化計画の検討に着手しております。今後、本都市計画審議会及び市議会、環境建設常任委員会や有識者などの懇談会、各区自治協議会などのご意見を伺いながら、立地適正化計画の案を作成し、パブリックコメントを経て今年度中の策定に向けて作業を進めてまいります。

次に、右上の2、本計画の位置づけですが、にいがた未来ビジョンを上位計画としながら、新潟市都市計画基本方針の実行版として、田園集落づくり制度やにいがた交通戦略プランなどとも連携した計画として整理しております。

次に、左下の3、まちづくりの変遷から見た都市構造ですが、改めて歴史、地形、産業の観点から、本市の特徴を整理しております。

歴史的に見ると、近世中期に在郷町が成立し、舟運の要所が人々の生活や生業の中心でありました。その後、新潟港の開港や鉄道の発達により鉄道駅周辺にまちなかが形成され、幹線道路の整備や人口増加の受け皿として市街地が拡大するなど、人々のライフスタイルも移り変わってまいりました。

地形では、二つの大河と数多くの潟を有する越後平野に数多くの農村集落が点在しており、かつての舟運の要所が今もなお地域の拠点として役割を果たしているなど、まさに田園に包まれた生活圏が形成されてきました。

産業では、全国有数の大農業都市として発展し、農業を軸とした産業構造が特徴であり、市街地と田園の調和によるまちづくりが本市の都市構造の根幹となっております。

次に、4、本市の土地利用の課題ですが、人口減少と超高齢化の進展は、これまでの人口増加の受け皿として拡大してきた市街地も含め、市街地全体の低密度化という現象を引き起こすことが予測されます。また、人口減少に伴う人口密度の低下により需要と供給のバランスが崩れ、身近な病院や店舗など、生活を支えるさまざまなサービスを維持していくことが困難となることが懸念されます。

続いて、裏面をご覧ください。左上の本市の都市計画マスタープランでは、目指すべき都市のすがたを田園に包まれた多核連携型都市としており、新潟らしいコンパクトなまちづくりを進めようと掲げています。ここでいう多核とは、八つの各区それぞれが自立した個性ある生活圏を形成すること。連携とは、各区が交通ネットワークによる連携や各区が持つさま

ざまな機能の連携を高めようとするものです。

続いて、右上の5、本市が目指すまちづくりの方向性（案）について、本市の都市計画マスタープランで掲げた方向性を実現するために、より具体的な方向性について整理しています。これからのまちづくりのねらいとして、将来にわたり持続可能な都市づくりに向け、適正な土地利用を緩やかに誘導するという一方で、三つの視点から整理しております。

一つ目は、広域交流拠点としての強化を図ります。これは、古町、万代、新潟駅周辺などの都心部において、新潟駅の高架化と併せて駅南を広域交流の玄関口とした新たな都心軸の形成、萬代橋周辺の水辺の活用など体験型、時間消費型の都市機能の強化を図り、交流人口の増加に向けたまちづくりを推進してまいります。

二つ目は、多核連携の充実と自立を図ります。これは、各区の地域ブランド力の強化を図るとともに、公共交通の維持、確保など日常生活に必要なサービスの機能の維持に努めてまいります。また、都心や地域拠点においてはまちなか居住の促進や空き家の活用など、各種施策に取り組んでまいりたいと考えております。

三つ目の市街地と自然・田園の維持ですが、特区制度や12次産業化などの施策と連携した土地利用を図ってまいります。また、オレンジ色の吹き出しに田園集落づくり制度による取組み例とありますが、市街化調整区域内集落の維持、活性化を図る取組みとして、地域の魅力を生かしたU・I・Jターンの促進に取り組んでまいります。

国の立地適正化計画制度では、市街化区域内における施策を盛り込むことになっておりますので、本市においては赤い点線で囲まれた取組みなどについては誘導施策の関連として、主に立地適正化計画が担うこととなります。また、市街化調整区域における農村集落につきましては、マスタープランにおける田園集落づくり制度によって維持、活性化に取り組んでまいります。

資料の下段に、誘導施策の具体的な取組みイメージについて例示しております。都心部では、旧大和跡地など民間による市街地再開発事業との連携によって高次都市機能の集積、機能強化を図る取組み、各区地域拠点では、新津駅東口の新潟薬科大学まちなかキャンパスによるにぎわいづくりの取組みなどがございます。また、生活拠点のうち、市街化調整区域の集落においては、これは今年度の取組みですが、U・I・Jターンの促進に向けた新潟暮らし土地利用モデルの検討を進めてまいります。なお、左、8月1日に指定いたしました越前浜移住モデル地区の第1号指定はこの取組みでございます。

最後に、左下の6、立地適正化計画の背景ですが、おおむね1から7の構成で昨年度から検討作業を進めております。今後、関連施策の部署と調整を行いながら、具体的な誘導区域や誘導施策の検討を進め、本都市計画審議会及び有識者懇談会や環境建設常任委員会、各区

自治協議会などのご意見を伺いながら、立地適正化計画の案を作成してまいりたいと考えております。

以上、新潟市立地適正化計画の策定について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。

これから進めて行かれる案でございますので、皆様からご意見等伺えたらと思います。いかがでしょうか。

(五十嵐(完)委員)

これから進むのでしょうかけれども、先ほどの説明で、平成 28 年度中に新潟市立地適正化計画を策定というのがあります。これは先ほど説明いただいた市街化区域の中で居住誘導区域や都市機能誘導区域などの線引きまで行うという計画になるのですか。

(事務局)

具体的にしっかりと線を引くというよりも、区域そのものの考え方をしっかりと位置づけてまいりまして、その位置づけ等について計画としてまとめていきたいというものでございます。

(五十嵐(完)委員)

では、平成 28 年度中ではないにしても、その後、いずれにしても線引きになるわけですよ。市街化区域の中で居住誘導区域と都市機能誘導区域の線引きはいずれかの時期に行うことになりますよね。

少し心配なのは、市街化区域でありながら、そこに居住している人、要は居住誘導区域にならなかった、市街化区域に土地を持っている人の資産価値、これは強制ではないにしても緩やかにということになったにしても、つまり居住誘導区域の線の外になったところに土地を保有している人の資産価値については下がることも懸念されますけれども、これは国の立地適正化計画に準じたものなのですからけれども、その辺について、新潟市はどうお考えですか。

(事務局)

確かに、国の立地適正化計画のイメージはかなり具体的な線を引いて、そこで優遇するとかしないとかという話を想定しています。ただ、私ども、これまでの議論の中で、日本全国の都市がそれぞれの歴史や背景、いろいろさまざまな文化的な背景がある中で、一律に線を引いていけるのかという投げかけも、実は、国にしています。

私の考え方としては、新潟の場合は単に市街化区域の中だけを考えていいのか。これはなぜかといいますと、新潟の特徴である田園都市においては農村集落というものがかかなりの面積、地域を占めています。こういう部分を考えていくのも、これからのまちづくりの必要性

ではないかと。今現在、市街化区域だけで、例えば、富山が進めているようにコンパクトシティという形で具体的な絵を描けるかという、新潟の場合はかなり課題があるのではないかと考えていて、そこについてはまだ検討しているという状況です。私のイメージでございしますが、明確な、いわゆる第2線引きとか次の線引きにこの区域は入ります、入りませんという議論が今年1年で乾くようなものではない。そこはまた立地適正化計画と別の、本当に全体線引き見直しの議論の中で進めていくべき話だろうと思います。

(事務局)

補足になりますけれども、居住誘導区域の考え方の中で、先ほど説明でもお話しさせていただきましたけれども、そこに住まえなくするとか、移ってくれとかというようなものを目指すというのではなくて、引き続き、車で移動しながら、またはそこでずっと住んでいただいて、将来的に住む場所を選ぶならば、利便的な場所ということで位置づけられればということ考えております。

あと、資産価値がどうかという関係につきましては、先行して策定している他都市の状況や不動産関係の専門家の方々のご意見でいきますと、引き続き住めるということから、地価が下がるとかそういった要因にはならないのではないかとのお話も聞いております。

(五十嵐(完)委員)

そうおっしゃるなら、あえて言いますけれども、あえて線引きをするならば、それはもちろん強制的ではないし、誘導という範囲だろうけれども、実際の土地売買の関係から言うと、やはり低下する懸念が生まれるのではないかとということなのです。だから、そこでいくら損がないといっても、今度は民間の売買になりますから、やはり私はそれを懸念しています。回答は要りませんが、申し上げさせていただきます。

(五十嵐会長)

これから計画を続けていく段階で、今のようなご意見もしっかり受け止めていただきたいと思っております。

(寺尾委員)

いただいたA3の紙によりますと、都市計画審議会の意見をということなので、それも何らかの形で諮問という形で出るのでしょうか。それともこのように報告を繰り返すということでしょうか。

(事務局)

基本的には、審議会にお諮りしてご意見をいただくものでございます。

(寺尾委員)

そうすると、私はここで動議を提出したいと思っております。都市計画法第77条の2の第2項

による建議をここでしたい。今日、いきなり建議案を持っているわけではないので、これからご説明させていただきたいと思います。

今回、事前にきちんと準備ができなかったのですが。

慌てて作ったのであまりよくないのですが、まず、建議というのはどういうことかご説明したいと思います。私はこの区分では法学部の出身でこういうことを専門にしておりますので。法律学辞典によると、各種の諮問的機関の行政機関に意見を申し出る場合の建議ということが書いてあります。今、お話ししたように都市計画法の第 77 条の 2 に、審議会についての説明があるわけですが、この第 2 項に市町村都市計画審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができるという規定が定められています。これで、今回の立地適正化計画について私は、ぜひ、新潟市都市計画審議会として、新潟市に対して建議したいと考えています。これは市長ではなくて市に建議したいと思います。

先ほど、部長あるいは課長から立地適正化計画について、これから懇談会を設けるということで、一応私は事前にもいろいろ伺っているわけですが、懇談会の予定が、市がこれから出す案を策定する前に 1 回と、草案が策定された後に 1 回、その後パブリックコメントという流れになっていて、いくら何でもこれでは数が少ないと思います。それから構成員についても、先程から五十嵐（完）委員からもご指摘が出ているように、もう少し、どういう方を具体的に検討されているかにもよりますけれども、ここでは、例えば、自然環境について、我々のところでは、今、いなかったでしょうか。都市機能を立地しないような部分についての問題も含めて、もう少し幅広い議論をしたいということでございます。

それからもう一つ、内容についてですが、これは実は県のホームページから取ってきたのですが、立地適正化計画を作る大きなメリットは、立地適正化計画を作ると、都市再生整備計画事業ができて、具体的には道路、公園、下水道等のハード部門の補助金が出る基幹事業として認められているのです。これが、立地適正化計画がないと出ないということで、非常に立地適正化計画の使われ方そのものが、少し公共事業を重視しすぎるのかなと思っています。

それでは、具体的にどのようなことをこの都市計画として建議したらいいかというのと、一つは、空間の面について、やはりどうしても検討しなければならない。具体的に建築の量、あるいは建築される場所、先ほどから地区整備計画についてもどれくらいの量の建物が、今、どういう場所に建っているのかをもう少し具体的に分析しなければならない。それから、先ほどの舟戸の地区計画でも、あれは実は駅の東側に非常に空き家が増えておりまして、具体的に今の問題として、空き地や空き家について全く検討しないで都市計画を作るとするのは非常に無謀なので、それを踏まえた検討をしていく。

それから、開発が進む要因を具体的に検討しなければいけない。そこに写真を載せているのは上古町です。私は、新潟大学に採用していただいてから 25 年目に入りますが、1992 年に私が赴任したときには、上古町にはほとんど行く用事がなかったのです。多分、そのころから残っているお店は金巻屋と横山美術。もしかしたら白山神社近くの Dr 可児くらいではないかと思うのですが、そのくらい本当にぼつぼつとしたお店しかなかったのが、別にあそこは道路ができたわけでもなく、用途地域が変わったわけでもなく、都市計画的にほとんど何の手当てもしないうちに、あのよう賑やかになってまいりました。それから右側は沼垂市場がついこの前、沼垂テラス商店街となったのですが、これもほとんどあそこはだれも行く用事がなくて、今の卸売市場の前の前、青果卸売市場ですが、それが今は若い方が盛んにお店を出して、両方とも新潟大学の卒業生が中で一生懸命商売をしています。そういう点では新潟大学に勤めてよかったなと思います。

こういうところを見ると、この都市再生整備計画事業と現実には、例えば、新潟のこういう都市空間を動かしている要因とはかなり違いがあるのではないかと。新潟でコンパクトシティが実現するとしたら、どういう要因でこういうコンパクトで多様なものができるのかということを中心に分析する必要があるのではないかと思います。

それからもう一つ、先ほどから市街化区域の第 2 線引きではない、あるいは逆に調整区域の中で田園立地をするということですが、逆に開発をしない場所をどのように決めて、その空間の管理をどうするのかということもないと、なかなか適正な都市計画の中の立地にならないのではないかと考えています。

もう一つは、具体的に何を建議するかというと、何と言っても今後の費用負担についてです。プラスとマイナス両面で、どうしてもこれは検討しなければならないのではないかと思います。これはすでに議員の委員の方はよくご存知だと思いますが、新潟市の水道会計で大きな赤字が出るということです。市のマスタープランも出ていますが、このように、水道はそれでも一応単独の会計があるので費用負担が分かりやすいのですが、道路や公園を造ってどれだけの費用負担が生じるのかということも、やはり立地適正化計画の中で出ています。

まず私は、今日できたら、建議に向けて専門部会を作る必要があるのではないかと思います。いきなり全体にいい建議案ができるわけでもないので、建議に向けて専門部会を設置する。先ほど動議と申しましたのは、専門部会の設置について動議を出したいのです。できたら、その建議を今年の秋くらいまでに、先ほどの課長の話ですと、今年度中には立地適正化の考え方について示すということですので、我々もできたら秋ごろに向けて審議会としての考え方をまとめられればこの審議会の意義があるのではないかと考えています。

(五十嵐会長)

ちょっと私も議事の整理がなかなか、出来ていないのですけれども、今、報告事項についてご説明いただいて、今後のことについてご意見をという中で、寺尾委員からこういったご意見が出たわけです。ご意見としてだけ聞いていいのか。

(寺尾委員)

まだ閉会していないので、動議として扱っていただきたいと思います。

(五十嵐会長)

報告事項の中での動議ですか。

(寺尾委員)

この後、その他としてやっていただいてもけっこうです。

(五十嵐会長)

具体的には、今おっしゃった専門部会を作ることに、この立地適正化計画、市が進めている方向性に対して、今のやり方ではなくて、それプラスですか。

(寺尾委員)

今のやり方がここの説明だけでは必ずしも十分ではないので、これについて、建議を目的とする専門部会を設置するということです。

(五十嵐会長)

事務局、どうでしょうか。

(事務局)

貴重なご意見、ありがとうございます。私どもが立地適正化計画を進めるに当たって。

(寺尾委員)

すみません、これはまず中で最初に少し議論してから事務局のご意見を伺いたいと思いません。

(五十嵐会長)

しかし、私たちは情報として、少し事務局から説明を受けたほうが。

(事務局)

そうですね。ぜひ、委員の皆様から私からお伝えしたいのは、この立地適正化計画をいつまでに作らなければならないというのがあるかということ、あります。というのは、冒頭のあいさつで申しましたように、都市計画の部分、まちづくりというと、本当に今は福祉から教育からすべてがまちづくりととらえられるのですが、我々がここで進めようとしている都市計画の分野は、都市計画法の中で定められた土地利用、下水、道路、市街地再開発、それらの計画を策定するところの一つは大きな柱になっております。ただ、当然、そういう個別の都市計画の事業を進めるためには、まちづくりの考え方として整備していかなければな

らないということで、実は、別の視点で都市計画マスタープランとかそういうものが作られております。

今回の立地適正化計画というのは、我々は地方都市としては自分たちのまちづくりを議論するためのいい機会としてとらえておりますが、先ほど委員からもお話がありましたように、国の関与がかなり強くなっています。この事業で位置づけることによって国からの財政的な支援が得られるという生々しいところもございまして、実は、この計画を策定するに当たっては、年度内に作り上げなければならないのがマストであるというのが一つございます。

私、先ほど委員のお話を聞いて少し気になったのが、財政の問題ですとかさまざまな視点から、確かにまちづくりにとって重要な空き家の問題とかお話をされたのですが、かなり幅が広くなると、果たしてそういう短期間で進められるのかというのが気になるのです。実は、私のほうもこの立地適正化計画を進めるに当たって、国とかなり審議を進めてきて、現在、これからの推進体制、スケジュール感を作っていました。確かに、懇談会の回数についてはちょっと少ないなというのがあって、今、増やす方向にしているのですが、懇談会、それからもう一つは、今、建議をいただきましたこちらでの専門部会、ここの役割分担がどうなるのかというのは気になっているところがございます。どちらかという、先ほど言った、行政側として国とのかかわりの中でコンセンサス、合意形成を取っていく場合は、今、懇談会のほうに重点を置いています。我々としては、やはりそちらの意見を尊重しつつ多くの方々から意見を聞くというスタンスで進めてきていますので、その辺の考え方が、例えば、どちらが先なのかというところが少し気になるポイントです。

ただ、我々としましても、当然、都市計画審議会におきましては本当に本市にとって重要な議案を議論していただく場ですので、この立地適正化計画につきましては、我々としてはしっかり説明をし、また、いただいたご意見につきましては、我々はしっかりそれをあずかって懇談会にも話をし、持っていくやり方ができます。また、当然、審議される委員の皆様のご意見が最後は尊重されることになりますので、我々がこうするとかこれはできませんということを言うつもりはございませんが、もう少し時間をいただけないと、我々としても、この場で決まっても全体のこれまでのスケジュール感が全部どうなるのかというのは気になっています。

(五十嵐会長)

今の両方のお話を伺って、懇談会を含めた今の市の計画では内容が十分議論できないのではないかと。この都市計画審議会の中に専門部会を作って意見を申し述べるようなものを作ったほうがいいのではないかという動議でございまして。これについて、質問などはございませんか。

(寺尾委員)

ほかの委員の方のご意見も。

(五十嵐会長)

ほかの方、ご意見、いかがでしょうか。議員の方々、議会にも諮ると思うのですが、何かこれについてご意見ございませんか。

(渡辺委員)

動議として、今、寺尾委員の言われたことは非常にいいことだとは思いますが、動議ということなのではございますが、唐突なもので、これは一部の、例えば、学識経験者とか議員とかそういった中で決めていいものなのかどうかと。一応、都市計画審議会というしっかりした組織の中で決めていくわけですから、その中でも、どなたが選ばれるか分からないし、もしこういうことが進んでいくことになれば、もう少しじっくり、担当課も含めて考えていただいて、今、この場で結論を出すような形ではないほうが私としてはいいと思います。

(五十嵐会長)

ほかはいかがでしょうか。

(栗原委員)

今、動議を出されたのですよね。

(五十嵐会長)

はい。動議についての質問というか、ご意見を伺ったのです。

では、動議を認めるかということですね。専門部会を作るというご提案について、賛成か反対かということでございますけれども。

(小山委員)

寺尾委員にお話ししたいのですが、ここで動議の結論を出してしまうと、この議論はこれでストップ、終わりみたいな感じになってしまうのですけれども、それでいいのかどうか。それとももう少し、今日、いきなり私どもも説明を受けて、初めて知る話もあったわけがあります。事前に説明を受けていたとしてもですね。そういう状況の中で、今、動議を出されていて、我々も戸惑っている面もあるものですから、むしろこれはもう少し継続的に考えたほうがいいのか、それともまさにこの動議一発で、これで結論を出して、だめならだめ、動議が通るなら通るで、今後またこの専門部会の設置に取り組んでいくのかという、今日、この場で決めてしまっているのかというところなのですが、どうでしょうか。

(寺尾委員)

私もその辺は少し考えたので、そこで専門部会の設置という動議にしたわけです。今後、専門部会を設置できなくても、こういう建議を出したいという形で、議案の提案というのは

次の審議会なりでも議事の運営上可能ではないかと思えます。

先ほど、渡辺委員から、ここで今という質問がありましたけれども、これはあくまで専門部会の設置ですので、その専門部会の中で、具体的に建議をという形にするのか、しないのか、あるいはどこまで、都市計画審議会ですので、建議をするにしても、特に都市計画的な観点に絞って建議をするわけですが、どこまでが都市計画審議会の権限あるいは役割として建議の内容に含まれるのかも専門部会として議論するほうが、私が単独であるいは何人かの委員だけで建議案を出すよりは飲めるのかなというのが2番目の、専門部会として動議を出す2番目の理由でございます。

(五十嵐会長)

今のお答えについて、ご理解いただけましたか。

(事務局)

よろしいですか。審議会条例との関係について、少しお話しさせていただきます。当審議会条例の中の部会設置の取り扱いというのは、今、規定にはない状況でございます。よって、位置づけといたしまして、専門部会を条例改正によって位置づけるというやり方が一つ。その場合はすぐにはなかなか難しいと思えます。また、任意の懇談会的なものであれば、条例によらないということも一つの考え方としてはあるかと思えます。いずれにいたしましても、もう少し検討が必要ではないかと思えます。

(寺尾委員)

その点でいえば、条例第10条に、この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は会長が審議会に諮って定めるという条文でいかがでしょうか。

(事務局)

その点につきまして、後段でお話しさせていただきました、条例によらないという進め方もあろうかと。

(寺尾委員)

これは条例でこのように定めてあるので、条例によらないというおっしゃり方はやや問題があると思えます。

(事務局)

訂正させていただきます。

(五十嵐会長)

具体的な専門部会というものが現在の条例にはないということですね。ですから、会長が審議会に諮って定めるとありますけれども、審議会の運営に関して必要な事項であって、今の案件は審議会の運営ではないですね。

(寺尾委員)

審議会で建議を定めるためのプロセスという意味で。

(五十嵐会長)

皆さん、ご理解いただけましたか。

(事務局)

私も事務局の立場として、本来、条例を 150 パーセント熟知していないとだめな立場なのですが、やはりこれはほかの審議会条例などにもかかわる問題ですので、我々としては、この場ではっきりすることは言えませんし、オール新潟市として確認しなければならないような気がします。いずれにしても、少し時間をいただかないとだめなのかなという気がしています。ただ、委員がおっしゃられている専門部会ということではなくて、やはりまちづくりに重要なものなので、例えば、この審議会でどういう情報提供とか、関わり方ができるかということであれば、これはまたほかの委員方のご意見もありますので、最終的には、いずれにしても時間はかかりますが、我々もこの立地適正化計画については、ぜひ、審議会としてのご意見もお聞きしたいというのは冒頭申し上げたとおりですので、今後の、我々としての宿題という形であずからせてもらえないかという気もいたしました。

(五十嵐会長)

寺尾委員だけではなくて、皆さんも経過がどういう形で決まっていくのかというところはやはりご心配なところがあるのではないかと思います。懇談会が 2 回というのはやはり少ないなと思いましたし、それからこの都市計画審議会に、今回、報告 1 回目ですけれども、今後どういう形で情報が提供されて意見を述べる場があるのかというのも、私自身もまだ聞いておりませんので、そういったところがあってこういうお話になったのかなと思うのです。今、動議が出されましたけれども、その動議を、事務局としてはすぐにそういった対応ができないということのように私は受け止めているのですけれども、そういうことがあるにしても、やはり寺尾委員の動議に賛成するかどうかをお聞きするのがいいのか、あるいは。

(栗原委員)

少し待ってください。動議を出されたということは、動議が優先順位 1 番でしょう。動議の場合、賛同者何人以上の動議とかあるのですか。ないのですか。各々が、急に動議を出されるということですか。

(五十嵐会長)

少し休憩してよろしいですか。時間も延びておりおますので、予定の 12 時なのですけれども。

では、5 分ほど休憩いたします。

— 休 憩 —

(五十嵐会長)

再開させていただきます。まず事務局の方から。

(事務局)

動議については、都市計画審議会条例で定めがありませんので、同条例第6条第3項審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによるというここに準じて行います。

(五十嵐会長)

それでは動議を採択するかどうかということでございます。賛成の方、挙手をお願いします。

賛成3名ということで、今回の動議は却下されました。

ただ、やはり内容については皆さんこの進め方についてご意見を申し上げる機会を、ぜひ、複数回でも取っていただきたいと思いますので、その点を今回のことに付議をして、報告事項に関連するところを終わりにしたいと思います。よろしいでしょうか。

長時間ありがとうございました。

《閉会》