

第 138 回 新潟市都市計画審議会

議 事 録

日 時：平成 27 年 11 月 24 日（火） 午後 2 時～午後 4 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：21 名（うち代理出席委員 2 名）
幹 事：西蒲区長、都市計画課長

■ 第 138 回 新潟市都市計画審議会

日時：平成 27 年 11 月 24 日（火）午後 2 時～

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

《開会・事務連絡等》

- ・代理出席者の紹介、欠席委員の報告
- ・幹事の紹介
- ・配布資料の確認

（五十嵐会長）

それでは、会議をこれから始めていきたいと思えます。

まず、撮影許可ということですが、報道機関より撮影の許可を求められておりますので、許可することよろしいでしょうか。

－（異議なし）－

では、異議なしということですので、許可をいたします。

それでは、本日の議事の内容は先ほど事務局からご説明あったとおりでございますが、審議会の運営要綱第 4 条の規定によりまして、本日の議事録署名委員を私のほうから指名させていただきたいと存じます。山我森實委員と小山進委員にお願いしたいとおもいます。よろしくお願ひいたします。

それでは、市長より諮問のありました付議案件の審議に入ります。今回は議案数が多いことや関連する議案もあると伺っておりますので、審議の進行などについて少し整理をして進めたいと思っております。事務局から進行について提案があればお願ひいたします。

（事務局）

事務局でございます。

審議の進行方法について提案させていただきます。議案書の 1 枚目裏面をご覧ください。本日、付議されております案件は、記載のとおり議案第 1 号から議案第 7 号までの 7 議案となります。議案第 1 号から議案第 3 号は「都市計画区域の変更とその変更に伴う区域区分の変更」及び「区域区分の変更とその変更に伴う用途地域の変更」に関する議案であり、議案第 4 号から 6 号は古町通 7 番町地区市街地再開発事業に関連した議案であることから、それぞれを一括して説明させていただき、最後に議案第 7 号をご審議いただければと思えます。

（五十嵐会長）

ただいま事務局都市計画課長から議案の整理の提案がございましたけれども、それで進めてよろしいでしょうか。

－（異議なし）－

ありがとうございます。

では、早速付議案件議案 1 号から 3 号まで。1 号が「新潟都市計画区域の変更」、2 号が「新潟都市計画区域区分の変更」、3 号が「新潟都市計画用途地域の変更」で、2 号 3 号は新潟市決定でございますが、1 号が新潟県指定のため、意見照会となりますけれども、よろしく願いいたします。では、説明お願いいたします。

（事務局）

あらためまして、都市計画課長の石井でございます。よろしく願いいたします。

議案第 1 号「新潟都市計画区域の変更」、議案第 2 号「新潟都市計画区域区分の変更」、議案第 3 号「新潟都市計画用途地域の変更」につきまして、ご説明させていただきます。説明に際しましては、事前に配付させていただいた議案書と、本日お手元に配付させていただいた資料 1 を主体にパワーポイントを交えながら説明させていただきます。資料 2 はパワーポイントの写しでございますので、スクリーンが見えにくい場合などは併せてご覧ください。

それではまず、お手元の資料 1 をご覧ください。この表は議案第 1 号から第 3 号までの、都市計画変更案の内容を地区別にまとめたもので、表の左側から地区名、変更理由、議案番号、変更内容、面積、備考となっております。

今回の変更案の対象地区は、1 番左の列に記載のとおり、新潟市西蒲区上小吉地区、燕市次新地区、新潟市西区上新栄町地区の 3 地区であり、このうち上小吉地区と次新地区は議案第 1 号と第 2 号に、上新栄町地区は議案第 2 号と第 3 号に該当いたします。

このように、変更を予定している地区が、いずれも複数の議案にまたがることから、便宜上、以後の説明は地区ごとに行うことといたしまして、最初に変更内容に関連があります上小吉地区と次新地区の変更案について、続いて上新栄町地区の変更案についてご説明させていただいたうえで、一括してご審議をお願いいたします。

それでは、最初に、上小吉地区と次新地区の説明をさせていただきます。

この 2 地区では、都市計画区域と区域区分の変更を行うという都市計画の案になっております。議案書の「議案第 2 号」の 3 ページをご覧ください。上小吉地区・次新地区の総括図です。スクリーンにも同じ図面を映しております。

地図の右上から左下に走っている青い線が上越新幹線、その東側に中ノ口川と国道 8 号線があります。

上小吉地区・次新地区は新潟市と燕市の行政界付近で、図中黒の引き出し線と表で示したところになります。

スクリーンをご覧ください。上小吉地区・次新地区の航空写真です。この一体は大規模な

農地となっています。

画面上、黄色の線が元々の新潟市と燕市の行政区域界でしたが、県営圃場整備事業により、平成 26 年 3 月に行政区域界が赤色の線に変更になったところです。

この度の都市計画変更は、この行政区域の変更にあわせて、都市計画区域と区域区分の変更を行うという案でございます。

議案書の第 2 号 5 ページをご覧ください。

上小吉地区と次新地区の計画図です。

図中の、黄色線が変更前の行政区域界で、現時点での新潟都市計画区域と燕弥彦都市計画区域の境界線ですが、現在の行政区域界は図中の赤色線に変更されています。

都市計画区域は、行政区域の変更に連動して、自動的に変わるものではなく、都市計画法に基づく変更の手続きを行う必要があります。

よって、今回の都市計画変更案は、都市計画区域を図中の赤色線、現在の行政区域界に変更し、現在新潟市西蒲区上小吉になっている区域は、新潟都市計画区域の市街化調整区域に、現在燕市次新地区になっている区域は、燕弥彦都市計画区域の非線引き白地とするものです。

この都市計画変更については、複数の市に関連があることから、都市計画決定や指定の権限が、新潟県及び新潟市に分かれていて、上小吉地区の都市計画区域の指定、及び次新地区の都市計画区域の指定と、非線引き白地への変更を新潟県が、上小吉地区の市街化調整区域への変更を新潟市が行うこととなります。

続いて、西区上新栄町地区の説明をさせていただきます。再度、資料 1 をご覧ください。

この地区では、区域区分と用途地域の変更を行うという案でございますが、その考え方につきまして、2 年前の平成 25 年 11 月 26 日に開催いたしました、第 133 回都市計画審議会にて説明させていただいたものが基になっていますことから、ここで、考え方について再度説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

西区の海岸沿いの区域区分界は、昭和 45 年に都市計画決定をした後、大きく変更することなく現在に至っていますが、この間、道路や宅地、保安林といった地形地物の変化に伴い、区域区分界が実際の土地利用の状況に不整合、または不一致となっている地区が存在しています。

現状の具体的なイメージを、図にてご説明いたします。

北側に日本海がありまして、海岸沿いに都市計画道路海岸線が延びています。

その南側に、風潮害から市街地や田畑などを守る保安林があり、さらにその南側に市街地があります。

保安林につきましては、その目的を果たすために、伐採や開発行為は規制され、また原則として市街化区域には含めないものとされていることから、西区の海岸沿いでは、保安林界を区域区分界として定めている地区が多くありますが、現状は、図面のイメージ図の右側から順に、市街化区域と保安林が重複し、実態上都市的土地利用がされている地区や、市街化区域と保安林の間に隙間があり、部分的に都市的土地利用が図られている地区、市街化区域と保安林の間に大きな隙間があり、一定規模の空閑地がある地区があります。

これらを整理するにあたっての基本的な方向についてですが、保安林との位置関係、現状の土地利用から、整理をしたところですが。

1 段目、市街化区域界と保安林界が一致している地区につきましては、特段支障はありませんので、現状のまま整理いたしました。

2 段目、市街化区域と保安林の間に隙間がある地区については、現在、市街化調整区域に指定されているものですが、現状の土地利用に応じた対応が必要と整理をしました。

また、現在農地等として利用されているものは、市街化調整区域として適切な土地利用であると考えておりますので、現状のままとします。

次に、すでに道路などの都市基盤が整備されている中で、宅地など都市的土地利用が図られている、または未利用地となっているものは、基本的には市街化区域に編入するとしながらも、一定規模以上の空閑地がある場合は、計画的な開発が必要であると整理をしました。

この、一定規模以上の空閑地への対応につきましては、平成 25 年度に説明させていただいた際、市街化区域に編入することを原則するのではなく、編入するか否かを検討する地区とするべきではないかと、ご意見をいただいたところですが、本市といたしましても、こうした場所をやみくもに市街化区域に編入してしまうと、虫食い状に開発が行われ、結果として不良な街区や未利用地が発生する恐れがありますことから、一体的な開発計画があることを前提に、その必要性、位置や規模の妥当性、開発の内容、確実性などを見極めながら、慎重に判断すべきものと考えております。

最後に、1 番下段の、市街化区域と保安林が重複している場合は、基本的には市街化調整区域とするべきものと考えていますが、実態上、都市的土地利用が図られている部分がありますので、保安林との調整が必要と整理をしました。

以上が、平成 25 年度に説明させていただいた内容になりますが、今回変更を予定している上新栄町地区については、保安林の位置や現状の土地利用などを確認した結果、フローの 2 段目、「市街化区域と保安林の間に隙間がある」に該当することが確認できたところでございます。

それでは、上新栄町地区の説明をさせていただきます。

議案書「議案第2号」の2ページをご覧ください。上新栄町地区の総括図です。

先程のイメージ図のとおり、日本海と、都市計画道路海岸線があります。

上新栄町地区は、JR越後線の寺尾駅付近から、都市計画道路寺尾線を北上し、市街地の1番海側、図上の黒の引き出し線と表で示したところになります。

スクリーンをご覧ください。

上新栄町地区の航空写真です。写真の上側に日本海と、都市計画道路海岸線があり、その南側に保安林が広がっています。

上新栄町地区は、この保安林の南側に位置し、第1種低層住居専用地域に指定されており、地区の西側に五十嵐中学校があるほかは、戸建住宅を主体とした閑静な住宅地が広がっています。

議案書第2号の4ページをご覧ください。上新栄町地区の区域区分変更の計画図です。

図面のうち、スクリーンで補足していますが、図面左下の都市計画道路寺尾線から、図面右上の市道西1-102号線までの間が今回変更を行う区間です。

黄色の線が現状の区域区分界で、この図面下側である南側が市街化区域で、図面上側である北側が市街化調整区域です。

これは昭和45年に当時の地形地物を根拠に設定されたものですが、その後年月とともに、地形の変化や土地利用の変化、また、新潟県により保安林の用地買収と植樹が行われたところでは、

スクリーンをご覧ください。

これまでの状況を踏まえ整理したところ、図中、青の線で示した現在の区域区分界に対し、保安林は緑色の区域であり、ご覧のとおり、市街化区域と保安林の間に隙間があることが確認できました。

隙間の部分は既に宅地や学校のグラウンドとして都市的土地利用が図られている地区と、現在未利用地ですが道路等は整備されている地区や、農地等として活用されている地区でした。

先程ご説明した基本的な方向に基づき、宅地等の部分と未利用地の部分では市街化区域に編入する一方で、農地等の部分は現在の土地利用状況や、一定の規模があり、現段階で具体的な開発計画がないことを踏まえ、引き続き市街化調整区域にしたいと考えています。

議案書第2号の4ページにお戻りください。

ここまで説明させていただいた内容を踏まえ、今回、黄色の線で示した現状の区域区分界を、若干海側の赤色の線に変更する都市計画案となっています。

変更区間の西側では、区域区分界を保安林界に設定し、東側では区域区分界を、既存の住

宅地との境である地番界に設定したいと考えています。

なお、これは新潟市決定の都市計画変更です。

議案書の「議案第3号」の3ページをご覧ください。用途地域変更の計画図です。

先程説明させていただいた区域区分変更により、新たに市街化区域となる場所は、既存の住宅地と同様に、第1種低層住居専用地域に変更を行いたいと考えています。

なお、こちらでも新潟市決定の都市計画変更です。

変更の内容につきましては以上となりますが、ここで、議案書及び参考資料の説明をさせていただきます。

まず、議案第1号新潟都市計画区域の変更です。

議案書の「議案第1号」の1ページをご覧ください。

「2. 都市計画区域に含まれる土地の区域」に、今回変更する土地の区域である、新潟市西蒲区上小吉及び燕市次新を記載しています。

なお、面積は両地区とも約0.4ヘクタールであり、今回の変更により、新潟都市計画区域の全体面積は変わりません。

2ページは、都市計画変更の理由で、内容はこれまで説明させていただいたとおりです。

次に、議案第2号新潟都市計画区域区分の変更です。

「議案第2号」の1ページをご覧ください。

「1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分」に、「計画図表示のとおり」に変更する旨を記載し、2ページ以降にあります総括図、計画図に、上新栄町地区、上小吉地区及び次新地区の変更について図示しています。

「議案第2号参考資料」をご覧ください。

1ページは新旧対照表ですが、今回の都市計画変更に伴う内容の変更はありません。

2ページから3ページまでが都市計画の案の理由書で、内容はこれまで説明させていただいたとおりですが、このほかに、新発田市五十公野地区について記載があります。これは同じ新潟都市計画区域区分の変更であるため、計画決定図書に記載がされていますが、内容は新発田市内の区域区分の変更であり、新発田市の都市計画審議会を経たうえで、新潟県の都市計画審議会に諮られ、新潟県より変更が行われるものです。

4ページからは新潟都市計画区域全体の総括表で、これまで説明した3地区と、新発田市の1地区を含めた内容が記載、反映されています。

次に、議案第3号新潟都市計画用途地域の変更です。

1ページは、今回の変更内容を反映した計画書で、新潟市全体の用途地域の指定状況を記載しています。

2 ページ、3 ページは、上新栄町地区の変更について図示した総括図、計画図です。

「議案第 3 号参考資料」をご覧ください。

1 ページ、2 ページは、「新旧対照計画書」で、1 ページの旧が変更前、2 ページの新が変更後のものです。

今回の変更により、表の 1 段目、第 1 種低層住居専用地域の小計面積が 1,342.8 ヘクタールから 0.5 ヘクタール増加し、1,343.3 ヘクタールになりますが、都市計画決定図書の表記上は、小数点以下第 1 位を四捨五入するため、旧の変更前、新の変更後とも、1,343 ヘクタールとなっています。

また、表の 1 番下、用途地域の合計面積が、前のページの旧・変更前の 12,919.1 ヘクタールから、新・変更後の 12,919.6 ヘクタールになり、同様に端数処理を行った値として、旧・変更前の 12,919 ヘクタールから、新・変更後の 12,920 ヘクタールとなっています。

3 ページは案の理由書で、内容はこれまで説明させていただいたとおりです。

最後に、都市計画の手続き状況について説明させていただきます。

議案書の「議案第 2 号参考資料」8 ページをご覧ください。都市計画決定の経緯の概要です。

まずは、素案の縦覧を平成 27 年 6 月 30 日から 7 月 14 日まで行いました。この間、縦覧者は 4 名、意見申出書の提出はありませんでした。

また、縦覧期間中の平成 27 年 7 月 4 日に素案説明会を開催し、11 名の出席をいただきましたが、特段変更に反対する意見はございませんでした。

公聴会については、平成 27 年 8 月 1 日の開催を予定していましたが、素案縦覧で意見申出書の提出がなかったため、新潟市都市計画公聴会規則第 5 条の規定により中止いたしました。

都市計画案の縦覧については平成 27 年 10 月 23 日から 11 月 6 日まで行い、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

新潟市都市計画審議会は、本日のこの審議会でございます。

今後、新潟県の都市計画審議会や、新潟県知事、国土交通大臣との協議を経て、最終的には平成 28 年 1 月中旬の都市計画決定を目指しています。

以上で、議案第 1 号から 3 号までの説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしく願います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

ただいまの第 1 号から第 3 号議案まで、ご説明いただきましたが、ご質問、ご意見等ご

いませんでしょうか。

ご意見ないようですが、賛成いただける方、挙手をお願いいたします。

多数ということで、お認めいただきありがとうございます。

それでは、続きまして、議案第4号「新潟都市計画都市再開発方針の決定」、第5号議案「新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定」、第6号が「新潟都市計画高度利用地区の変更」、一括してご審議をお願いいたします。

では、ご説明準備ができましたら、お願いいたします。

(鈴木まちづくり推進課長)

まちづくり推進課の鈴木と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、議案第4号、第5号、第6号につきましては、旧大和新潟店におけます再開発事業関連ですので、一括して説明させていただきます。

お手元の議案書に沿って説明をし、必要に応じて、本日配付しました資料3と同じものをスクリーンに映しますので、併せてご覧ください。

はじめに、議案第4号「新潟都市計画都市再開発方針の決定」についてです。

スクリーンをご覧ください。

資料3では、スライド番号の2になります。

「都市再開発方針」とは、都市再開発法で規定されているもので、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として、再開発促進地区を選定し、当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにするもので、いわゆる都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして位置付けられています。

議案書「議案第4号」の1ページをご覧ください。はじめに、まちづくりの理念についてです。

スクリーンも併せてご覧ください。スクリーン番号は3になります。

新潟市都市計画基本方針、いわゆる市の都市計画のマスタープランにおいては、都市全体の構造を面、点、そして線の三つの要素から構成した多核連携型都市を、都市の姿として掲げています。その都市構造の一要素となる拠点のうち、古町、万代、新潟駅周辺を包含した区域を都心とし都市活動の拠点として位置付けています。

都市の顔である都心の機能強化を図ることにより、都市全体の原動力となることから、商業・業務や交流などの機能強化と高次都市機能の集積など、総合的に整備を図り、安全で快適な歩行者自転車空間の確保や、公共交通による移動の利便性を優先し、その向上に取り組むこととしています。

そのためには、市街地が適切に更新され、土地の合理的な活用とともに、都市環境の改善

や良好な景観の誘導が必要であることから、再開発事業等の促進により、市街地のリニューアルを積極的に図ることとしています。

次に、その下の段、都市再開発の方針についてです。

今ほどのまちづくり理念を踏まえ、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、3ページで示しております都心を再開発促進地区として定め、再開発方針として、整備又は開発の計画概要を2ページ別表のとおり定めるものです。

議案書の2ページをご覧ください。促進地区の整備又は開発の計画の概要です。

まず上段 a 欄でございますが、地区の面積は約 220 ヘクタールとしており、都心において高度・高密度利用が図られるよう、用途地域が商業地域である区域を再開発促進地区として定めたところです。

これまでも都心は、商業振興策をはじめ、都市基盤や公共交通の整備など、総合的な施策を講じてきたところですが、引き続き、都心軸の強化を図るうえで、再開発を促進する地区として、この商業地域を対象としたところでございます。

議案書の3ページの都市再開発方針図の赤色の区域がこれに該当するところでございます。

議案書の2ページにお戻りください。その下の段、b 欄でございます。地区の再開発、整備などの主たる目標についてです。

都心における高次都市機能の強化や、商業・業務機能の集積などを図るため、市街地を適切に更新しながら、土地を有効に活用することとし、また、利便性の高い地域特性を活かした都心への居住ニーズに応じた住宅を供給し、良好な住環境・街並みの誘導を図ります。

その下、c 欄の、用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要です。

低未利用地の整備再編や、都市機能の更新など、本地区の課題を改善するべく六つの項目を掲げているところでございます。

その下、d 欄は建築物の更新の方針です。

敷地及び建物の共同化、耐震化・不燃化による防災性の向上、景観に配慮した連続性のある街並みの形成などを図るものとします。

e 欄の都市施設及び地区施設の計画では、オープンスペースや歩行者空間の整備改善、ポケットパークなどの公園緑地や広場の創出を図るとともに、景観に配慮した整備、高齢者、障がい者にもやさしいバリアフリーに配慮したまちづくりを一体的に進めることとしています。

最後に、f その他特記すべき事項では、これまで行われてきた市街地再開発事業の6地区と、本日ご審議いただいております古町通7番町地区、また、それに伴う高度利用地区が、この促進地区内にあることを示しています。

本市では、今後、この都市再開発方針に従い、一層の再開発を促進するとともに、勉強会などを通じて、事業促進に支援をするとともに、必要な措置を講じるよう努めていきます。

議案の3ページには、都市再開発方針図、また、4ページ、5ページは、方針図を拡大表示したものであり、既に都市計画決定されております第一種市街地再開発事業及びそれに伴う高度利用地区の位置についても、あわせて表示しております。

以上で、議案第4号の説明を終わります。

次に、議案第5号「新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について説明いたします。インデックス、議案第5号の1ページをご覧ください。

はじめに、市街地再開発事業の概要について、ご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。資料3では、スライド番号4になります。

市街地再開発事業とは、都市再開発法を根拠法令とした都市の再開発を促進する整備手法の一つであり、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備や公共施設の整備に関する事業並びにこれに付帯する事業のことをいいます。これには、第一種と第二種にそれぞれ区分されております。

本日、ご審議いただきます古町通7番町地区は、第一種になります。

第一種市街地再開発事業とは、従前の建物・土地所有者に従前資産の価格に見合う再開発ビルの床である権利床を与え、権利変換を行うとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床となる保留床を処分し、事業費の一部とする事業のことをいいます。

議案書の1ページにお戻りください。

まず、この名称を古町通7番町地区第一種市街地再開発事業とし、面積は旧大和新潟店とこれに隣接する建物の敷地などを含めた約0.8ヘクタールとします。

2ページ目には総括図、古町通7番町地区の位置を、3ページ目には計画図として、事業の区域を赤枠でそれぞれ示しております。

それでは、1ページにお戻りください。

続いて、公共施設の配置及び規模でございます。

事業区域内の道路、下水道、その他公共施設を記載しています。

市街地再開発事業区域内には、幹線道路2本、区画街路2本、特殊街路、公共下水道と地下駐車場が配置されており、いずれも整備済でございます。

スクリーンをご覧ください。スライド番号は6になります。公共施設の配置状況についてです。

都市計画道路として、オレンジ色の線で表示した国道116号、いわゆる榎谷小路である幹線道路「榎谷小路青山線」、画面でいうと図面下側の横の幹線になります。また、青色の線

で示しました西堀通線や特殊街路である西堀ローサの西堀地下道、その他公共施設として西堀地下駐車場がありますが、これらについてはすべて整備済でございます。

また、区画街路としてピンク色の線で示しておりますが、古町通りである一番堀通町東堀通線や、緑色の線で表示しました千歳小路や、中央3-83号線がそれぞれあります。

議案書の1ページにお戻りください。表の中段「建築物の整備」についてです。

建築面積は約3,500平米、延べ面積は約3万6,500平米です。これらは、この後、6号議案で説明させていただきますが、高度利用地区による制限を反映したものでございます。

主要用途は、商業施設と業務施設になります。

最後に、建築敷地の整備についてです。建築敷地は、約5,200平米となっています。

建築敷地の範囲は、スクリーンをご覧ください。スライド番号7になります。

事業区域から道路部分を除いた範囲となります。

整備計画としましては、道路に面して壁面を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保することとしています。

以上で、議案第5号の説明を終わります。

最後に、議案第6号「新潟都市計画高度利用地区の変更」についてです。

スクリーンをご覧ください。スライド番号8になります。

高度利用地区は、都市計画法の規定により、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建物の容積率の最高限度・最低限度や、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区でございます。

議案書の6号の1ページにお戻りください。

新潟市では、高度利用地区として弁天町地区、新潟駅南口地区、花園1丁目地区の3地区が既に決定済みでございます。いずれも、市街地再開発事業の施行区域となっております。

これらの区域に追加変更する地区が表の中段「古町通7番町地区」でございます。

面積は、約0.8ヘクタールです。第一種市街地再開発事業区域と同じ範囲でございます。

議案書の2ページの総括図をご覧ください。

既に都市計画決定されている地区を黄色で示しており、今回、追加変更します古町通7番町地区は、図面という上側、赤色の区域で表示しています。

議案書の1ページにお戻りください。

中段「古町通7番町地区」でございますが、建築物の容積率の最高限度の欄については、10分の80以下、最低限度は10分の20以上としています。

また、建築物の建ぺい率の最高限度は10分の5以下、建築物の建築面積の最低限度は、一体利用のため200平米としています。

なお、カッコ書きの注1については、建ぺい率の最高限度は、高度利用地区の制限では10分の5以下になりますが、建築基準法の規定により、街区の角にあたる敷地で、防火地域内にある耐火建築物の場合には、10分の2を加えた合計で10分の7までが可能となっております。

今回の高度利用地区については、都市再開発方針の促進地区で示したように、商業・業務機能をはじめとした都市機能を集積し、再構築する地区として、積極的に市街地のリニューアルを推進する地区であり、多様な都市機能を集積し、土地の有効利用と良好な住環境・街並みの誘導を目指すことから、建ぺい率、これは法定なのですが、10分の8以下から10分の5以下までに引き下げ、これに伴いまして容積率を現行の10分の60以下から10分の80以下まで引き上げるものでございます。

備考欄をご覧ください。

敷地内の建築物の壁面の位置の制限を設定し、広場の有効な空地を確保することとします。議案書の4ページ「計画図」をご覧ください。

都市環境の改善のため、壁面の位置の制限を示したものでございます。

スクリーンも併せてご覧ください。スライド番号でいうと、9番になります。

建築物の外壁等は、道路境界線から2メートル以上離さなければならないことを規定していますが、壁面の位置の制限は、庇ですとかアーケード、照明施設、植栽については適用しておりません。併せて、敷地内には、広場や有効な空地を確保することとしています。

以上で、議案4から6号の議案の説明となります。

最後に、これら三つの議案の都市計画の手続きの状況について、ご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。スライド番号は、10になります。

新潟市都市計画公聴会規則による都市計画素案縦覧を7月22日から8月5日まで実施し、縦覧者人数は14名でございました。

また、素案説明会を縦覧初日の7月22日に開催し、出席者は23名でございます。

なお、素案に対する意見申出がなかったことから、公聴会の開催は行いませんでした。

その後、都市計画法第17条による都市計画案の縦覧を10月8日から22日まで実施し、縦覧者人数は10名で、意見書が1件提出されたところでございます。

それでは、その意見書につきまして、ご説明申し上げます。資料の4「意見書の写し」をご覧ください。

意見書につきましては、議案第5号に関連し、古町通7番町地区第一種市街地再開発事業について、まさしく新潟県の顔となるべき土地であり、施行区域に含まれない2筆を含めて再開発を行ったほうがよく、再開発ビルの四方に自由に出入りできる入り口を設けられるこ

とが大切であるというものでございます。

スクリーンをご覧ください。スライド番号は、12になります。

今ほどの意見書の要旨のイメージを映したものでございます。

事業区域は、赤枠で囲ってございまして、事業区域をはじめとした区域設定が整形な街区単位でないことから、利用者の利便性が劣るのではないかというご懸念の意見でございました。

なお、意見書を提出された方は、都市計画案との利害関係はございません。

意見書に対する市の考え方について、説明いたします。

本日、ご審議いただきます市街地再開発事業は、関係地権者との合意形成のもと市街地再開発組合を設立し、事業を施行するものとしています。

事業区域をはじめとした区域設定の考え方は、不整形な敷地をまとめ、当該区域内の建物の共同化をはかることにより、現状の建物の老朽化に伴う不燃化や耐震化を改善することとしています。

しかし、指摘されています2筆、スクリーンでいうと上側になりますが、これにつきましては建物の改修の必要もなく、土地所有者の意見を踏まえ、事業区域に含めないものと判断していました。

市としても、事業化の見込みがない区域に都市計画の制限を課する必要もないことから、案のとおり区域に含めないこととしました。

なお、再開発ビルの出入り口につきましては、施設利用者の利便性に配慮するよう、これから事業化の中で考慮していきます。

以上で、都市計画案の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

長いご説明でしたけれども、ご質問、ご意見等、ございましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

(岡崎委員)

議案4号についてご質問なのですが、これは主にいわゆるD地区の再開発なわけですが、再開発方針自体は、D地区と関係なく全市のものなわけですが、それで、これは変更の都市計画決定ということになるのか、どこが変わったのか、少し教えていただきたいのですが。

(五十嵐会長)

事務局、お願いいたします。

(事務局)

今回の再開発方針については、変更ではなく新規の決定になります。今まで県決定の再開発計画でございましたので、県の指導の中でこの再開発方針というのがあったのですが、今回、政令市に移行しまして初めての新潟市決定ということで、改めてこの再開発の区域、促進地区という方向を都市計画と一緒に定めて、これから再開発を推進していく地区という形で、定めたところでございます。

(岡崎委員)

分かりました。ありがとうございます。

そうすると、一応全体の決定ということなので、D地区とは関係なく、全体に対して意見を言わせていただきますけれども、当時、用途地域を含めて決めたのは、高度成長期の40年か50年前くらいの話ですので、当時と経済状況等いろいろ変わっております。古町地区では花街の木造の建築等を含め、そういったことを守っていくということを含めての再開発というふうに、単なる不燃化、高度化だけではないというふうに考えが変わってきておりますので、今後、そこら辺も含めて現状に合ったものに、機会をとらえて見直していただければと思います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

市のこれからのまちづくりに関しての貴重なご意見だと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

ほかに、いかがでございましょうか。

(寺尾委員)

それでは、私、議案第5号についてご質問したいと思います。

先ほどの説明ですと、事前に説明、ほかの委員の方も事前説明で伺っていると思うのですが、特にここの地区は、いまさら公共施設を整備する必要もないということなので、単純に地権者の方が建て替えるということと、わざわざ市街地再開発事業、一種とかに指定された事業をここで施行するということの違いについて、説明いただきたいと思っております。

(五十嵐会長)

事務局、おねがしいたします。

(事務局)

今回、市街地再開発事業を議案の中でも説明させていただきましたが、第一種ということで土地の権利変換を前提とした建物の更新になります。この図面の中で、議案5号の3ペー

ジの図を見ていただくと分かりますが、この敷地内は木造とRC、SRCも含めまして、かなり細分化された敷地の形態になっています。今ちょうどこの建物の上から見た平面図という形が、この議案書の3ページに載っていますが、これをそのまま現状の敷地どおりに建て替えたとしても、いわゆる土地の合理的な活用とか、そういうことができませんので、今回、旧大和という大きな建物、ちょうどH型というか、L型といいますか、そういう配置になっている建物を含めて一体的にやるということで、私ども単なる建物の建て替えということではなく、当然、その敷地の共同化、建物の共同化を図ることによって、現在の古町通り、榎谷小路側等の壁面を後退することによって、歩道と一体的な空間が生まれたり、また、公共交通の都心軸であります、その通りにちょっとしたポケットパークみたいなもの、いわゆるにぎわいの空間が創出されるということで、単に建物の建て替えということは考えておらず、非常に公益性の高い事業としておりますので、今回、都市計画決定を目指したところでございます。

(寺尾委員)

あとで意見をまとめて。

(五十嵐会長)

他に、ご質問はございませんでしょうか。

では、質問がないようですが、ご意見があるということですので。

(寺尾委員)

前回と同じように、少し委員同士の意見の交換ということでよろしいでしょうか。

プロジェクターを使わせていただいてもいいですか。パソコンでもいいですし、USBだけで、そちらにのせてもらいます。

私、第5号について少しまとめて意見を申し上げて、それから今日の議事について提案させていただきますということではばらく、4～5分、時間をいただきたいと思います。

最初に、結論を申しますと、今日のこの第5号について延会というふうに、これから動議を出したいと思います。延会というのは、私も調べたのですが、決められた議事日程が何らかの事情で消化できない場合に、議題を別の日に改めてその日の議会、これは議会のことですが、この会を散会とするということです。

というのは、これから私、少しお話ししたいと思うのですが、今の説明だと、やはり都市計画としての議論がかなり不足しているのではないかと、ずっと第一種市街地再開発事業の説明はあったのですが、なぜここで第一種市街地再開発事業、それも業務ビルと商業・業務の床を建設するビルが、都市計画として必要かという議論をもう少し事務局からの説明、そして、委員同士の議論も必要かと思って、このような提案をいたします。

少し偉そうなことを申し上げて失礼かもしれませんが、まず、都市計画というのは、そもそもどういう議論をするのか、ビルが経営できるかどうかということではなくて、そもそも都市計画の議論というのは、私はこう考えているということですが、今我々の使っている都市計画の制度というのは、基本的にはインフラストラクチャーの道路とか公園などと、土地利用の調整を図るということで、例えば住宅街には住宅街らしいインフラと住宅を建てる、これは大学のすぐ近くの写真ですが、工場街には工場街らしいインフラと工場を建てる。この道路の違いを見れば、要するに住宅街にはこういう幅は狭いけれども、本数が多い。少し先に行くと、すぐ左に見える道路があるのですが、これに対して東港の工業団地は幅も広いし、道路の本数そのものは非常に少ない、こういう道路を造る、これが都市計画というものです。

インフラストラクチャーというのはどういうものかという、伝統的には道路とか鉄道とか、港湾とか学校とか、公園なのですが、最近では、先ほど岡崎委員からもお話があったように、こういうものではなかなか土地利用が促されない、道路を造っても、なかなかそれに沿って建物が建たない、そういう時代で、これは朱鷺メッセの対岸ですが、下大川前、信濃川の左岸です。2車線のところに高いビルが建っています。これは信濃川の景観、それから対岸の朱鷺メッセを控えて、こういうマンションが建つ。

あるいは、これは小須戸の街並みです。少し見にくいですが、中に新しくカフェが開業しているとか、こういうふうに道路を造っても、造らなくてもあまり関係がなく、別の例えば景観のタウンスケープのような要素で土地利用が促される、これが最近の都市計画の動向かなど。

そもそも市街地再開発事業は、今、鈴木課長からもご説明があったとおり、インフラが足りないところに低層の木造建物がたくさん建っている、こういうようなところで行うのですけれども、これはアークヒルズ、アークヒルズを話題にするとだいたい年が分かりますが、私が大学の学生になった頃にこれのできたので、元々は木造の校舎が建っていたところに、それを取っ払って広場と広い道路を造って、高層の建物を建てる、これが基本的には市街地再開発事業というものです。

もう一世代前にいきますと、これは新橋の西口の再開発ですが、昔のヤミ市の部分を取っ払って駅前広場を広げて、道路を広げて再開発をしている。今、この左側のビルは、さらにもう一度再開発しようかという議論が起きております。これは1971年の竣工のものです。

古町通7番町、今ほどご説明いただいた、あるいは皆さん、事前に説明をいただいたと思いますが、基本的には不燃化建物を建てるということ、敷地を統合するということはあるのですが、公共施設はいまさら造らない。ただ、建物も既に不燃化のものが多くて、街区の中

から一部除外するとか、敷地の統合も今ほど意見書が出たように、統合されない土地が出てくるとか、公共施設は既に整備済みということで、単純に建て替えをしても、再開発事業の差が床面積の上限、私、ざっと計算しましたけれども、敷地面積5,200平方メートルのところに600パーセント、3万1,200平方メートルの床面積のものが建ちます。これに対して再開発事業で3万6,500にわざわざ増やすということで、これに対して再開発事業の補助金を入れ、それから市役所がここに入るかどうかという話があり、さらには空き床に、テナントに補助金をつけて、今の西堀ローサのようになるということになると、5,300平方メートルの床を増やして、そういうことをわざわざする必要が、今、古町にあるのか。

これは萬代橋から日銀の交差点までの賃貸ビルの空き状況、これは左下に書いてあるのですが、CBREという大きな賃貸ビル情報会社のもので、今日、午前中にこれを作っていたので最新の情報ですが、礎町、西万代ビルにはじまって朝日生命万代橋ビル、ストック鏡橋ビル、野村証券ビル、その向かいのあいおいニッセイ同和損保ビル、ストック榎谷小路、これは三井住友信託になっています。少し飛んでネクストです。これだけ空いていて、総面積がこの1社が扱っているだけでも、既に4,800平方メートルも賃貸ビルの空き状況があるわけです。本当に今、古町の再開発を考えると、賃貸ビルの建築があれだけのビルの空きの解消に本当に役立つのか、ここがもう少し都市計画としてきちんと議論する必要があるのではないかと。

他市の先行事例を見ますと、例えば金沢の21世紀美術館、これは皆さま、行ったことがほしいあると思うのですが、これは周辺がにぎやかになっています。香林坊も再開発で、こちらにもぎやかですし、最近では長岡市アオーレ、これは市役所をもってきているので、いろいろ議論が分かれるところかもしれませんが、このように本当に街中の活性化を目指して考えるときに、あそこのところ、地権者と話がついたところだけ建て直そうということでもいいのかどうか、ここが私は一番の今回の議題のご意見については問題であり、まだきちんとした都市計画の議論がなされていないということが、私の大きな意見であります。以上です。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

今、寺尾委員からもう少し審議をというふうなご説明がございましたけれども、皆さんからいろいろご意見を伺いたいと思うのですけれども、寺尾先生の事務局と委員だけの話ではなくて、委員同士で一つの議題について意見を交わしたいということで、今のご提案があったわけですけれども、いかがでございましょうか。

(八木委員)

八木と申します。よろしく申し上げます。

確かに寺尾委員がおっしゃるように、商業ビルとかオフィス関係は、新潟市は今余っている状態ですから、それを中心に再開発の議論を立てるとするのは非常に難しいと思います。ですから、もっと違うもの、例えば私、ローマの広場がすごく好きなのですけれども、ああいうふうなものを造れば、商業ビルとかオフィスビルではなくても人を集められると思うのです。噴水があって、その周りに飲食店があって、テラスみたいなのが並んでいて、絵を描いている人がいたりとか、自分で作ったものを売っている人がいたりとか、今は移民の方が来て変なものを売ったりしているのですけれども、以前はとても感じが良かったので、半日いても飽きなかったのです。ですから、そういうふうなものを造れば、もっと市民が集まってくるのではないかと思うのです。それを今と同じような商業ビルとかオフィスビルというものでしたら、今、周りにあるネクスト 21 だってとても空きがあるわけです。今と同じでは、人は集められないと思うのですけれども。

(五十嵐会長)

というご意見でございますが、ほかに何かございましょうか。

(岡崎委員)

少し関連して質問なのですが、そもそも商業ビルはどういうふうに考えればよろしいのでしょうか。中身のご説明はなかったというか、これは。

(五十嵐会長)

難しいですね、都市計画審議会は。

(岡崎委員)

これは結局、都市計画の仕組みの問題ですけれども、そもそも中身が決まらないのに、形だけ都市計画で決めなければいけないという、仕組み上、変な状況になっていることもあって、こうなっているわけですし、それについては後で申し上げようと思ったのですけれども、そもそも中身は、今の時点で何か言えることがあるのでしょうか。

(事務局)

中身については、言えるものではありません。というのは、ここの場でこういう施設が入ると公表する段階ではありませんので、商業と業務施設を誘導するために、ここの場所で再開発をしますということを都市計画決定で位置づけるもので、何階までが商業施設、何階からが業務ビル、そのの平米は何平米でということころまでは、これから事業化によってそれは整理がつくものと考えていますので、今この場でどれくらいの規模で、どのくらいの形態で、どういうものが入るといふ公表すべき内容はございません。

(岡崎委員)

少し確認させていただきたいのですが、この場合の商業・業務の定義ですけれども、商業・業務に限るという意味ではないのですよね、多分。例えばそれこそ公的な施設が入ることとか、文化施設が入ることを妨げてはいないわけですよね。

(事務局)

業務というか、皆さん、新聞では役所機能みたいな話といますか、それは通常の業務施設というところにカウントされますし、商業と言われれば、通常考えれば物販と飲食というものを想像してもらってもかまわないと思います。

ただ、同じ業務の中でも、例えば金融サービスみたいなものは商業に入るのか、業務に入るのかとか、クリニックはどちらに入るのか、いろいろあると思いますが、そういう細かいところを省くものではなく、今その建物には商業地域として、あの場所に建物を都市計画決定して事業を進めている中では、住宅は入らないということは絶対です。これは、主たる用途の部分でありますので、非可住の建物が建つということだけは言えると思います。

(五十嵐会長)

よろしいですか。ほかに、いかがでございましょうか。どうぞ皆さん、ご自由に。

今、岡崎委員が言われたように、都計審で審議すべきところと、その先のもの、そこがいろいろなものを決めるときに、こういうケースは結構多いのですけれども、なかなか判断が難しいところではありますけれども、ご意見、いかがでございましょうか。

(岡崎委員)

私ばかりで恐縮ですが、手が挙がらないようなので。

事務局の方々もよく分かっていらっしゃることは思いますけれども、一応申し上げますけれども、つまり中身が決まっていなくて決めなければいけないということは、今後いろいろな状況で状況が変わりうるということですから、そこら辺は一度都市計画で決めると、普通の都市計画決定というのは、あまりおいそれとは変えてはいけなような風潮と申しますか、ありますが、そう言わずに柔軟に対応していただきたいというのが一つと、細かいところと申しますか、具体的な面で若干懸念しておりますのが、前回も申し上げましたように、ここは新潟市の古町にとってもシンボリックな場所ですので、単にその中身とか経営面だけではなくて、やはり町のシンボルとしていい場所になっていただきたいわけですが、その担当部署も違いますし、お金の出所も違うし、いろいろ調整が非常に重要になりますので、早期からの各担当、景観も含めたいろいろな調整を早期からお願いしたいというのが一つと、それから、容積率を800に上げた理由は、おそらく建ぺいをそれなりに大きく使ってということかと思うのです。ですから、その前提でいけば、高さはあまり高くないはずなので、そういう意味での景観上の悪影響は少ないのかなと、今の枠組みでは想像できるのですが、

これがまた状況が変わって、突然、建ぺい率が下がった場合には、今度は高さが高くなりますので、そうすると、また景観上の悪影響が出るおそれもありますので、そういったところも含めてぜひ、細かく綿密に検討していただければと思います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

ほかにご意見、いかがでしょう。寺尾委員からの提案、その後、八木委員、岡崎委員からも発言がございましたけれども、関連してでも、関連しなくても結構でございますが。

(田中委員)

議案第5号の1ページのところにあります表を拝見して、やはり再開発組合によって行われる再開発事業であるという説明を受けたときに、正直申し上げまして、違和感を感じました。これは、都市計画決定をするという手続き上の問題によって引き起こされる違和感だということは、説明を受けて納得はしたのですけれども、意見書として提出されました資料4にありますとおり、一般市民の方々の視線で考えますと、ここに書かれているご意見のとおり、新潟県の顔、新潟市の顔となる土地なので、不整形な土地をすっきりとさせて、一体的な開発をしたほうがよいのではないかというのが、これは市民の意見であると私は思うのです。図面を見せていただいたときにも、ここは何があったかなというふうに考えまして、銀行があったところですねということで納得はしたのですが、不燃化ということがこの事業の目的ではなく、このところを除外するというのは、たしかにこの意見書にもあるとおり、違和感がここに一つあろうかと思えます。

それから、これはご質問なのですが、この市街地再開発事業の決定をすることによる大きなメリットと、もしこの決定をしない場合のデメリットというのをぜひ、教えていただきたいと思うのですが、お願いいたします。

(五十嵐会長)

事務局、お願いいたします。

(田中委員)

すみません、言葉が足りませんでした。

メリットというのは、先にご説明があったとおりというふうに理解しておりますが、それにはやはり大きなお金、補助金等がつくという、私たちがすぐに用意ができないようなものが用意ができるというところは大きいかと思うのですが、では、この決定をしないとなった場合には、いったいどのようなデメリット、大きなデメリットがあるかというのを市民に分かりやすいような言葉で教えていただけたらと思います。

(事務局)

決定をしないと、まず第一種市街地再開発事業というのはできません。いわゆる今の建物の敷地と建物の床を新しいビルに置き換えてという組み立てをご説明したと思うのですが、この仕組みが都市計画決定をする、都市計画事業という大前提があるわけですので、まず、これが成立いたしません。

それから、もしここでしない場合の、常に補助金うんぬんとありますが、これは事業を行う際の手段として使うわけで、どうしても補助金がほしいからやるという考え方には立っていません。ですので、第一種、当然再開発事業ではなくて、ここの建物をどなたか買収して、敷地の一帯を全部抱えて、自分たちの建物なり、共同化した建物を個人でやるということについては、全然手法としてはできます。ただし、一種、二種と説明したとおり、今ある既存の権利を評価して新しいビルに置いたり、その間の税金だとか、そういうふうな対策が公益法人として、法人の組合として施行しますので、その最後に権利が確定するまでの間は、いわゆる凍結されるわけです。そういうふうな税制的なもの、公益的な部分があるわけですから、その部分については、事業を行ううえでのメリットはあると思います。

あと、もう一つ言えば、ここで再開発事業を行うという区域設定をしたことによって、これから予想される組合の設立、事業認可という手続きまでの間に、万が一、土地の所有者が「やっぱりやめた」とか、合意がなくなったとして、自分勝手な建物を建て始めましたということが、事実上できなくなります。今ある建物は、既存のままこれで残しますが、これから建物を建てる際は、組合施行であろうと、市施行であろうと、誰施行でもいいのですけれども、再開発事業しかこの土地利用はできないことになります。ですので、事業認可をする前に建物を建てた際には、事業に支障がないよう木造しか建てられないとか、そういうふうな形で、実質上、このエリアの中の建物の更新を凍結してしまうわけです。ですので、今我々が予定しているのは、地権者の組合施行という形を予定していますが、今後、その組合の中でも、3分の2の同意がもらえなかったとか、いろいろなことがあって組合が設立しない、市としても必要だから市施行にしようとかという部分になったときに、はじめて一種としての再開発ができるように、都市計画上位置づけるという形になるのですが、土地利用を制限するという場所になると思うのです。

(五十嵐会長)

よろしいでしょうか。

(田中委員)

ありがとうございました。

(五十嵐会長)

ほかに、いかがでございましょうか。 寺尾委員からは、本日決めるのではなくて、延期

という声も出ておりますけれども。

(寺尾委員)

では、説明をしてよろしいでしょうか。

これは、延会の動議ですので、まず最初に決を取っていただきたいのですが、なぜ延会かということですが、今のやり取りを聞いていても、やはりあそこで商業・業務ビルを建てるのが、商業・業務ビルそのものの経営はいろいろ成り立つというお話はあるのですけれども、どれだけその周辺に波及するか、それがきちんと都市計画の議論として提示されていないということです。私は、本日の説明がまだまだ都市計画として熟していないというふうに考えるからです。

都市計画として、やはり議論が成立するには、今日たまたま空きビルの例を私が挙げたのは、そこに商業ビルを建てるということは、ほかにこれだけ空きビルがあるのに、わざわざ面積を増してまで造る価値があるのかということで挙げたのですが、ほかにも、中心市街地が抱えている課題は多いわけで、それに、古町の旧大和の跡を再開発として商業・業務ビルを建てることで、その解決の方向に向かうという、その都市計画としての議論をもう少し出していきたいというのが、私が延会という、賛成でも反対でも今のところはなく、延会という動議を出す理由です。

(五十嵐会長)

皆さん、いかがでございましょうか。

そういたしましたら、少し5分ほど休憩を取りまして、皆さん少しお考えいただき、その後、またご意見を伺って、今後の方向を決めたいと思います。今20分少し過ぎたところでございますが、5分ほど休憩を取りたいと思います。

－ (休 憩) －

(五十嵐会長)

お揃いになりましたので、再開したいと思います。よろしく願いいたします。

では、今いろいろと疑問点とか出ておりますけれども、まず、市の方からもう少し詳しく説明していただいて、また、それを受けて皆さまからご意見を伺いたいと思います。その後、どういうふうに進めるかということを決めていけたらと思っておりますので、では、市の方、よろしく願いいたします。

(事務局)

それでは、説明させていただきます。

寺尾委員のほうから、都市計画としての議論がなされていないというような意見があったところがございます。当然街中の事情を踏まえると、空きビル・空き室が多い中で、これ以

上空き室がいるのかというような話も、いくつか具体的なビルを挙げて事例を挙げられたところでございます。

まず、私ども事務局として、都市計画の議論という部分なのですが、これは都市再開発方針のところでも説明させてもらったとおり、私ども新潟市として都心軸といわれている商業地域の機能というのは、本当に今後も適正に更新していく必要があるという位置づけになってございます。都市計画のマスタープランにも、この都心軸は適正な市街地のリニューアルを行うという位置づけがなされたうえで、今回、初めてこの方針に沿って事業を進めていくという一貫でございますので、ここは何万平米の床がどれくらいあるから商業が十分足りる、足りないということも、それは一方では大事かもしれませんが、この場所でそのような機能をもっと強化するという位置づけ論的なものは、もう都市計画の議論は十分なされたうえで、事業化に向けて検討しているということを再度、説明をさせてもらいたいと思います。

(五十嵐会長)

では、委員の皆さま、どうぞご自由にご意見をとりますけれども。

(小山委員)

先ほどから寺尾委員のほうから様々なご意見をいただいたところでございますが、ご指摘のありました、空きテナントの件ですけれども、そもそも新潟の空きテナントが、今なかなか埋まらない事情には、いわゆるワンフロアで、660 平米以上でなければ、東京、首都圏からの企業はなかなか進出しにくいという問題がありますので、おそらくこのままでは、この議論は進まないものと思います。ですから、私個人的には、今回の都市計画審議会で、今、審議されている7番町地区の第一種再開発事業とは分けて、別のものとして考えたほうがいいのか、これと結びつけるというよりは、別で考えたほうがいいのかと思っています。

(五十嵐会長)

ほかに、いかがでございましょうか。

(岡崎委員)

ここは大事なところだから強化するとおっしゃったのは分かったのですが、何を強化するかをもう少し詳しく教えていただきたいのですが。古町としての何か特性を踏まえて、それに合ったような床を考えていらっしゃるのか、あるいは、それこそ普通の貸しビルということなのかで、だいぶ趣旨が変わると思うのですけれども、そこら辺は今の時点でお答えできるか分かりませんが、一般的な貸しビルを想定しているのか、それとも、何か特別な用途を想定しているのかですけれども。

(五十嵐会長)

どうぞ、市の考え方を。

(事務局)

貸しビルとしての機能をなすわけではないということを、まず1点目、言っておきます。

商業・業務としてこの場所で培ってきたポテンシャルというのがありますし、また、今、我々公共交通というものも連動して動かしているわけですので、この地域の利便性に応じたという部分で、小山委員のほうから新潟の需要が、こぢんまりした事務所の形態で、広々とした形態がほしいという部分もありますが、そのようなことを考えていくと、この場所で、いわゆる貸店舗ということではなく、先ほども言いました商業・業務としてどなたもここへ公共交通なり、利便の高い地域ですので、利用していただくという目的が、まず一つ。

それから、新潟駅から近接して、なおかつ、今回の再開発では駐車場ということは特に設けておりませんで、公共交通を使いながら、ここへ来ることになれば、あくまでも業務機能というのを持たしてもいいのかと思います。その中で業務と言われても、かなり幅が広くて、何とかのところの新潟支店という機能もあれば、いわゆる少し公益的になりますが、医療系の部分とか、いわゆる街中に人があふれている、街中で人が利用する、その方が郊外へ行かなくても使えるような機能ということでの視点での業務的なもの、公益的なもの、場合によっては医療とか福祉もあるかもしれませんが、そのようなことに限定して、今整理をしているところでございます。

先ほど言ったとおり、ここで例えば証券会社がにぎわいになるのかとか、保険会社だったらどうかとかという、個々の建物の用途で議論をするところではなく、それらの建物の個別の用途が集まったことによって人が集まり、また、関係する人がシャワー効果みたいな形で古町等に繁栄していく、その中でやはり一番大事なのは、建物の床を設けることではなく、あの場所である程度、誰もが利用できるような、多目的なスペースも併せて使えることによって、古町モールとか、そういうものと一体的な活用ができるものになると、また、今、既存の西堀ローサという地下街もありますが、それらとまた一体的な活用みたいな方策も考えるべきなのだろうと思っています。

ただし、建物の中身、どういう利用形態、また、どういう客層、どういう利用時間というものがまだ分からないものですから、それにあたってのローサの具体的な接続だとか、方法みたいな部分は、そこまで熟度は上がっていませんが、その場所にある以上は周りの建物、それから地下施設、ましてやネクスト、三越等のビルとも連携していきながら、古町全体で機能していく、ポテンシャルを上げていくということが、漠然としています、我々の主たる目的と考えています。

(五十嵐会長)

いかがでございますでしょうか。

(渡辺委員)

勉強不足なのだけれども、今の古町の状況を見ると、ラフォーレもそうだし、北光社もなくなって、商業施設が本当になくなってきていますよね。結局、残ったのは専門学校とか、そういったものが非常に多くなってきてしまって、昔の本当に軸になる古町の、先ほど説明された古町の役割が、まったくなくなされてなくなってきたということだと思のです。今の説明では、それが担保されるのかどうかという部分が、やはり委員の皆さんも分からないというか、寺尾委員もおそらくそうだと思うけれども、これがまた〇〇証券が入るのか、〇〇銀行が入るとか、そういった支店ばかり入るのかとか、それこそ、また専門学校が入るのかとか、そういうことなので、今、意見書を出された黒隠しになっている会社の人たちがどう思っているのかということが本当に知りたいという、それによって確かに決めたいということだと思のです。寺尾委員も含めて。ですから、ここで本当に意見として言いたいのは、もう少しその辺の具体的なものを聞きたいと、それによって決めないと、また同じ使われ方をするような感じなのかなと思われまますので、その辺をもう少し、本当にそれが担保されるのかどうかというみたいなところを聞きたいと思います。

(五十嵐会長)

渡辺委員の気持ちはみんな同じだと思のですけれども、ただ、法律上、なかなかそこがうまくいかないところが悩ましいですよ、実際には。先ほど岡崎委員が、もうこれで決まりではなくて、見守っていくというか、また審議をもう一回再検討するということも含めた形での進め方もあるのではないかというようなお話もありましたけれども、全部分からないと進められないという、そういう都市計画審議会の法律というか、そういう決め方ではないところはご理解いただかないと、私自身、本当は知りたいと思のですけれども、そこが本当に悩ましいところではありますけれども、市も先ほどの説明以上のことはなかなか言えないのだろうと思います。

(事務局)

事務局のほうから一つご提案でございますけれども、都市計画審議会といたしましての進め方で考えますと、本日、提案させていただいている内容が今のところ限界というか、そういった内容になるわけでございますけれども、先ほどまちづくり推進課の鈴木課長から話をさせていただいたとおり、この第一種の市街地再開発事業を進めていくにあたりまして、これを一つずつクリアして、次に再開発として事業認可とか、権利変換とか、どんどん進んでいって、平成 31 年を目指しながら動きたいという動きもある中で、本日、ここで寺尾委

員からの延会という提案等がございますけれども、私どもの提案といたしまして、今日採決が終わった後、今後の動きについても、この審議会の中で状況報告ということにさせていただくというような進め方はいかがなものかということで、ご提案でございます。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

(渡辺委員)

今、事務局からそういう報告があったということであれば、これ以上より具体的なものがまったく分からないのであれば、私は今の空ビルにしておくよりも、旧大和が使用がなくて街全体がということであれば、早めにここで今日決めるべきかなと考えます。継続も大事かもしれませんが、採決のほうに持っていてもいいのかと思います。

(五十嵐会長)

延会する場合、何を検討して、延会の間、次に決めるときに何を知らなければいけないかというところ、皆さんからどのようなことを知りたいのか、それで延会してほしいという意見があれば、寺尾委員以外の方でそういうご意見があったら、お伺いしたいと思うのですが、いかがでございましょうか、ございませんでしょうか。

そういたしましたら、延会の動議が出ておりますので、延会に賛成か、反対か、まず採決してよろしいでしょうか。

－（異議なしの声）－

では、動議の延会の意見に賛成の方、挙手をお願いいたします。3名。

反対の方。

反対多数ということで、延会はなしで、本日、議決するということでございますが、議決にあたって、まだご質問とかご意見はございますでしょうか。

では、ないということでございます。

第4号議案から第6号議案、一括して採決したいと思います。

では、賛成の方、挙手をお願いいたします。賛成多数です。

では、反対の方。

保留の方。

ありがとうございました。

では、賛成多数ということで、第4号議案から第6号議案は賛成されましたが、先ほどいろいろな委員からもありましたように、今後の経過については、いい方向にぜひ向かうように努力していただきたいと思っておりますし、経過報告も、それからまた他の方向に行きそうなきには、再審議もあるということも含めて、いい方向にいくように、ぜひ、よろしくお願

したいと思います。

それでは、最後の第7号議案でございます。第7号議案「越前浜地区の地区計画」についてでございます。

では、7号議案のご説明の準備ができましたら、お願いいたします。

(事務局)

それでは、第7号議案でございます。西蒲区建設課の課長の遠藤と申します。よろしくお願いたします。

議案第7号「新潟都市計画地区計画の決定（新潟市決定）」でございます。越前浜地区の地区計画を説明させていただきます。

資料は、議案書の第7号と議案の第7号参考資料及びパワーポイントの画面を印刷した配付資料の5になります。

議案を説明させていただきます前に、本市の田園地区における田園集落づくり制度についてご説明させていただきます。

田園集落では、高齢化の進行や担い手不足が問題となっており、このため、市街化調整区域の原則は保持しつつ、集落の維持・活性化を目的とした建築物の建築ができるようにするものでございます。

当制度は、集落内を対象といたしました制度1と、集落に隣接する土地を対象とした制度2がございます。

このうち、赤線で囲みました制度2は、地元が主体となってまちづくりの計画案をまとめ、都市計画法の地区計画を決定し、優良田園住宅など開発を伴う施設の建設を可能にするものでございます。越前浜地区地区計画は、この制度2を活用して策定しております。

以上が、田園集落づくり制度の概要でございます。

次に、地区計画の制度について概要をご説明いたします。

地区計画は、地元の発意により、地区の特性や実状に応じたまちづくりを実現するため、用途地域を補完して、きめ細かいルールを定めることができる制度です。

画面の右下は、地区計画で定める内容です。地区計画では、整備・開発・保全に関する方針と地区の整備計画を定めます。

一つ目の整備・開発・保全に関する方針では、地区計画の目標、土地利用方針などを定めます。

二つ目、地区の整備計画では、具体的な地区施設や建築制限などを定めます。

以上が、地区計画制度の概要となります。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。議案の第7号、新潟都市計画、地区計画

の決定（新潟市決定）、越前浜地区地区計画でございます。

最初に、越前浜地区地区計画を策定するに至った経緯をご説明いたします。

越前浜集落は、集落内の人口減少の進行に伴いまして、地域コミュニティの存続、空き家や耕作放棄地の増加など、集落の維持・活性化が課題となっております。

現在、地元の自治会が中心となりまして、地域コミュニティの活性化を図るため、自治会独自のホームページによる子育て世帯向けの住宅分譲や、集落内の空き家の情報発信を行っております。

近年では、集落内の豊かな自然環境や風土に魅力を感じ、空き家等に移住してきた陶芸・彫刻・染色・ガラス工房・絵画・書道などの作家たちが、地元コミュニティ協議会が主催する集落内のイベントの開催を通じて、作品の発表や展示即売などを行っております。

このように、越前浜集落では、様々な手法により定住人口の増加に取り組んでまいりましたが、地域コミュニティの存続のためには、さらなる居住者の呼び込みが必要となっております。

そこで、新たな取り組みといたしまして、移住を希望する多様な生活スタイルを持った人々の積極的な受け入れを行うため地区計画を策定し、集落の魅力である自然環境を活かした住まい方を提案することといたしました。

以上が、地区計画策定の経緯でございます。

続いて、地区計画を決定する越前浜地区の位置についてでございます。議案書の3ページ、総括図をご覧ください。スクリーンにも映しております。

赤線で示す範囲が、越前浜地区となります。越前浜集落は、新潟市西蒲区の海岸部にあり、市街化調整区域、佐渡弥彦米山国定公園内にある約250世帯の自然環境豊かな集落でございます。集落の近隣には角田山、越前浜海水浴場、複数のワイナリーなどがございまして、観光スポットにも恵まれたエリアであります。

続きまして、地図を拡大した航空写真でございます。

地区計画区域は、赤線で囲まれた範囲で、面積は約1.4ヘクタールとなっております。

本計画地は、東から南西側にかけて既存集落に隣接した場所で、自然公園法の区域に指定されている松林でございます。

豊かな自然環境の中での生活を実現できるとともに、集落の方々とのコミュニティを形成しやすい場所であることから、新たな生活スタイルの提案と集落の活性化を合わせて実現できるものと考えております。

続いて、各種地域、区域との位置関係についてご説明いたします。

本計画地は、新潟県土地利用基本計画書に規定されている自然公園地域に位置しているこ

とから、土地利用の原則に基づき、優れた自然を保護しつつ、新たな居住者を中心に適正な土地利用を図ってまいります。

なお、自然公園法の区域内における分譲等の造成を目的とした道路及び施設等の新築の許可については、県との調整は整っており、許可は取得済みでございます。

また、農業地域に位置してはおりますが、農用地区域ではございません。

そのほか、本計画地は、保安林区域外でありまして、森林地域や森林計画の対象民有林にも該当はしておりません。

以上のことから、地区の基幹産業である農業や保安林計画及び森林計画には特段の影響を与えないと考えられます。

これまで位置、区域、規模等について説明してまいりましたが、再度、越前浜地区の航空写真をご覧ください。

当該区域は、市街化調整区域となっておりますので、無秩序な市街化の防止と集落の魅力である自然環境と調和した環境共生型の住宅地を形成するため、地区計画により、秩序ある住宅地の形成と既存集落との調和を図る必要がございます。

以上のことを踏まえ、地区計画を策定いたしました。議案書1ページの地区計画をご覧ください。スクリーンにも同じものを映しております。

区域の整備・開発及び保全の方針につきましては、これまで説明させていただいたとおりでございますので、割愛させていただきます。

ここでは、地区整備計画についてご説明いたします。

最初に、地区施設の配置及び規模についてご説明いたします。こちらは、議案書の4ページ目、計画図をご覧ください。スクリーンにも映しております。

ご覧のとおり、区画道路を半円状に幅員6メートル、延長約136メートルで配置し、半円の中心に当たる位置に公園を約300平方メートル設けております。公園と区画道路を結ぶ形で、歩道を幅員1.5メートル、延長30メートルで配置いたしました。

この区域の持ち味を生かすべく、直線的な街区構成ではなく、自然環境に溶け込むよう緩やかな曲線を用いた街区構成としております。

また、分譲予定地を囲むような形で、既存の緑地の保全を図るため、樹林地・草地等のエリアを確保しております。

それでは、議案書の1ページ、地区計画書にお戻りください。

続いて、建築物等に関する事項のうち、建築物等の用途の制限について、ご説明いたします。

(1) から (3) に記載のとおり、越前浜地区では自然環境に調和した環境共生型住宅地

を目標としていることから、建築物の用途は、一戸建て住宅及び店舗等兼用住宅、また、これに付随する自動車車庫や物置とさせていただきます。

参考までに、こちらが一戸建て住宅の建築イメージでございます。

それでは、議案書の2ページをご覧ください。

建築物等に関する事項について、今ほどの用途の制限のほかに、ご覧のような制限事項を定めております。

建築物の容積率の最高限度については10分の6、建築物の建ぺい率の最高限度については10分の2、建築物の敷地面積の最低限度については1,000平方メートル、壁面の位置の制限については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は5メートル以上とする。

建築物等の高さの最高限度については、10メートルを超えてはならない。建築物の形態または意匠の制限につきましては、建築物の屋根、外壁等の色彩や素材は周囲の景観に配慮し、かつ閑静な住宅地にふさわしい落ち着いたものとしております。具体的な制限については、以下の1から4のとおりで、屋根の形態、材料、色彩、壁面の材料、色彩等を定めております。

垣または柵の構造の制限につきましては、敷地境界線に面する垣または柵の構造は生垣とするとしております。ただし、高さ1.2メートル以下で木材、竹または木材・プラスチックの複合材で作られたものは、この限りではございません。

なお、これらの制限は、自然公園法施行規則の規定との整合性を念頭においたものとしております。

また、建築物等に関する事項を補完する制度として、年度内の策定を目途とし、建築条例の手続きも同時に進めております。条例では、建築物の用途の制限、垣または柵の構造の制限について定めることとしております。

次に、土地の利用に関する事項についてご説明いたします。

当該地区計画は、集落の魅力である自然環境と調和した環境共生型の住宅地を目標としておりますので、既存の緑地の保全を図るため、樹林地、草地等の保全に関する事項を定めております。

樹林地、草地等の保全に関する事項につきましては、計画図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、次に掲げる行為をしてはならないとしております。

1. 建築物その他の工作物の新築、改築または増築。2. 宅地の造成、土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘削その他、土地の形質の変更。3. 木竹の伐採。4. 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積。

以上が、土地の利用に関する制限事項でございます。

ここで、土地の利用に関する事項を補完する仕組みといたしまして、緑地の維持・保全の手法についてご説明いたします。

まず、居住者等による愛護会などの組織を立ち上げ、連携・協働して地区計画区域内の環境の保全や、景観の美化のための継続的な活動を行うため、協働管理規約を策定いたします。

協働管理規約は、主に公園や歩道、花畑、既存の樹林地等といった公共性の高いエリアでの維持・保全活動においてそのルールを定めるものであります。

また、これらの維持・保全活動をより具体的に進めていくため、技術的なガイドラインを同時に策定いたします。

これにより、居住者等に等しく緑地の維持・管理手法の情報を共有し、連携・協働して誰もが環境の維持保全に取り組みやすい仕組みづくりを行います。

また、個人の所有地となる分譲区画においては、都市緑地法に基づく緑地協定を策定し、協定区域内の緑地の保全と緑化の推進に関する事項を定めることにより、地区計画区域全体にかかる協働管理規約と併せて、良好な住環境の形成と持続的な既存樹林の保全を図ってまいります。

このように、地区整備計画の土地の利用に関する事項を補完する自主的な取組を居住者等が連携・協働して行うことで、計画地全体の秩序ある自然環境の維持保全が可能となり、自然公園地域の土地利用の原則に基づき、優れた自然を保護しつつ、新たな居住者を中心に適正な土地利用を図ることができると考えております。

以上のことを踏まえ、地区整備計画を策定いたしました。

最後に、これまでの手続きについてご説明いたします。

公聴会につきましては、新潟市条例第 33 号「新潟市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」第 2 条に基づく手続きを行ったため、開催はございませんでした。

原案の縦覧につきましては、平成 27 年 8 月 6 日から 8 月 20 日まで 2 週間実施いたしました。縦覧者 1 名で、意見書の提出はございませんでした。

都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧については、平成 27 年 10 月 8 日から 10 月 22 日まで 2 週間、実施いたしました。こちらは縦覧者 2 名で、意見書の提出はございませんでした。

また、今後の予定ですが、新潟県知事へ都市計画決定の協議・回答を 11 月下旬から 12 月上旬にかけて行いまして、決定告示を 12 月中旬に行う予定としております。

以上で、越前浜地区地区計画の説明を終わらせていただきます。ご審議、よろしく願います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

7号議案、ただいまのご説明について、ご質問はございませんでしょうか。

(渡辺委員)

2点、お伺いしたいのですけれども、この越前浜の計画に関して、私もこの議案に関して非常に賛成なのですけれども、今後、決定の方針の中にある「市街化調整区域の原則を保持し」というのが非常に曖昧な感じがして、なし崩しに「市街化調整区域の原則を保持し」という言葉を入れるような形であれば、これからどんどん計画ができるのかなと、逆に新潟市としても、今後、第二の移住者をおそらくどんどん受け入れをしたいとか、都会から疲れた家族を移住させたいという計画がおそらく出てくると思うのですよ。そういった中で、この「原則を保持し」というところの考え方、これをしっかり説明していただきたいのが1点と、今後のこういった計画というのは、おそらくこの越前浜だけではなくて、おそらく全市的に何箇所かあるのではないのかと、もしこの場で把握というのですか、可能性があるということであれば、その中で教えていただければと思います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

市街化調整区域の原則保持ということ、そして、他の地区でもこのような動きがあるのか、情報があつたらという、2点でございますが、お願いします。

(事務局)

都市計画課の石井でございます。よろしくお願いたします。

まず、「市街化調整区域の原則維持し」という点でございますけれども、都市マスタープランでも掲げております三つの都市づくり制度の中でも、田園集落づくり制度という、この三つ目の事柄で該当させて考えております。基本的には、調整区域は調整区域で引き続き守っていく中で集落の維持、活性化等につながるものとして、今回、地区計画を定めて進めている、このようなものは進めていきたいということでございます。

併せて、地方創生のまち・ひと・しごと創生総合戦略計画に絡んだ部分のお話でございますけれども、新潟市におきまして先月策定いたしました新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略の中でも当面、5年の中でモデル地区を三つくらい作っていききたいということで考えております。これにつきましては、この越前浜地区が第1号のモデル地区でございまして、その他がこれから地域の方々、各区と連携しながら都市計画、まちづくり推進とも連携して、これからそういった場所の可能性を探りながら提起していきたいということで、具体的にこのあと、どこがあるのかということは、まだはっきりと見えてはいないのですけれども、特色のある里山あたりなど、いろいろな展開が可能ではないかということで、今後策定してい

きたいということでございます。

(渡辺委員)

1点だけ質問なのですが、先の「市街化調整区域の原則を保持し」という部分で、今、課長がおっしゃられた、例えば限界集落とか、消滅集落に近いようなところの維持という観点であれば、この開発によって市街化調整区域があるということが非常にネックになる、本当に具体的に実際こういった開発ができるというのですが、開発とまでは言いませんけれども、住宅にできる形であれば、今後このような「原則を維持し」という中で、そういった集落の永存も含めた要素があればということ考えてよろしいのでしょうか。

(事務局)

基本的には都市計画法第34条の第12号で、開発許可関係の絡みでありますけれども、既存集落ということで、概ね50戸以上の集落の区域などについては、住宅を建てられるような条例の制定を平成26年1月から新潟市においても行っております。このような制度を使って、集落の維持というのは可能だということで位置づけております。

(渡辺委員)

ありがとうございました。

(五十嵐会長)

では、隣の五十嵐委員。

(五十嵐委員)

この制度、以前、新津の新関の駅前周辺で適用した制度ですよね。それで、需要が都市計画審議会の中身になるかどうかというのは分かりませんが、それにしても、こういうケースで開発業者を指定してといいますか、申請をして、この審議会で認められたけれども、さっぱり需要がないというようなことというのは、やはりふさわしくないと思うのです。そういった点で、この地区の開発業者の方が、ここの地区の需要についてどうおっしゃっているかというのは、これは把握していますか。

(五十嵐会長)

事務局、どうぞ。

(事務局)

業者にも確認してございます。他でもそういう残りとか、いろいろ問題が出ておりますので、業者としては分譲開始から1、2年で完売を目指すということで、ある程度見込はあるということで進んでおります。

(五十嵐委員)

はい、分かりました。

(五十嵐会長)

私も8区画、全部売れたらいいなと思っておりますし、残っていると、そこが荒れたりすると、周りの環境にも影響しますので、このあたりのところ、区長もいらっしゃいますけれども、ぜひ、進めていっていただきたいと思います。

ほかに、いかがでございましょうか。

では、第7号議案、ご賛成いただける方、挙手をお願いいたします。

賛成多数、ありがとうございました。

皆さん、長時間、ありがとうございました。お疲れ様でした。