

■ 第 153 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 5 年 8 月 2 日（水）午前 10 時～

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

（司 会）

本日は、ご多忙のところご出席を賜り、誠にありがとうございます。ただいまから第 153 回新潟市都市計画審議会を開催いたします。私は、本日の進行役を務めます都市計画課の清水と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、机上に配付しております資料の確認をお願いいたします。「第 153 回新潟市都市計画審議会次第」、「委員名簿」、「配席図」、「議案第 1 号議案書 新潟都市計画都市再生特別地区の変更」、「議案第 2 号議案書 新潟都市計画第一種市街地再開発事業の決定」、「議案第 3 号議案書 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」、「議案第 4 号議案書 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」、「資料 1 議案第 1 号、2 号参考資料 西堀通 5 番町地区における市街地再開発事業について」、「資料 2 議案第 3 号参考資料 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」、「資料 3 議案第 3 号参考資料 施設の概要」、「資料 4 議案第 4 号参考資料 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」、「資料 5 議案第 4 号参考資料 施設の概要」。以上となります。

次に、関係行政機関の委員の内、代理でご出席の方をご紹介します。国土交通省北陸地方整備局企画部長、池田委員につきましては、7 月 1 日付で異動され、新たに信太啓貴様が委員に就任されました。本日は、代理としまして、北陸地方整備局企画部広域計画課課長、吉田様からご出席いただいております。

続いて、国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長、久田委員の代理といたしまして、北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課課長補佐、長川様からご出席をいただいております。

続いて、新潟県新潟地域振興局地域整備部長、東海林委員の代理といたしまして、新潟地域振興局建築課参事、土屋様からご出席いただいております。

次に、本日、欠席の委員です。田村圭子委員、平山桂子委員、倉茂政樹委員、志賀泰雄委員、昆一彦委員の 5 名の委員がご欠席です。

本日の審議会は、委員 24 名中 19 名の委員がご出席ですので、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。

また、本審議会は、議事録作成のため録音させていただきますので、ご了承をお願いいた

します。

続きまして、幹事として、市からの出席者をご紹介します。武石都市政策部長。上村建築部長。以上です。

それでは、以後の議事進行につきましては、岡崎会長からお願いいたします。

(岡崎会長)

皆さん、おはようございます。

それでは、始めさせていただきます。最初に、報道機関より撮影の許可を求められておりますけれども、許可することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、撮影を許可いたします。

次に、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定によって、本日の議事録署名委員を富山栄子委員と小野照子委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、次第2の付議案件の審議に移ります。事務局より、議案第1号、新潟都市計画都市再生特別地区の変更について、ご説明をお願いいたします。

(事務局)

私は新潟市まちづくり推進課課長の高島と申します。本日は、よろしくお願いいたします。多少、説明が長くなりますが、ご了承ください。

議案第1号の新潟都市計画都市再生特別地区の変更、議案第2号の新潟都市計画西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定につきまして、ご説明いたします。この2議案は密接に関係するものですので、まずは、市街地再開発事業の仕組み及び西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の概要についてご説明し、その後、各議案につきまして、順に委員の皆様よりご審議をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

パワーポイントを印刷したものを資料1として委員の皆様へ配付しております。クリアファイルに入っているものと思いますが、画面が見つらい場合はそちらをご覧ください。

それでは、はじめに、本議案の背景と経緯について、概略をご説明いたします。皆様も記憶にあるとは思いますが、令和2年3月に新潟三越が閉店されました。その後、周辺の地権者により再開発の検討が進められ、令和4年度に、同地権者等により組織された西堀通5番町地区市街地再開発準備組合により基本計画が策定されたところです。

令和5年3月には、策定された基本計画に基づき、都市再生特別地区と市街地再開発事業についての都市計画の提案書が本市へ提出されました。提案書について本市内部で審査した結果、後ほど説明いたしますが、新潟市の各種計画の方針に合致し、都市再生に貢献する事業計画であることから、都市計画決定すべきものと判断したところです。

そこで、この4月より、都市計画手続きを進めまして、本日の審議会にて、都市計画制限の緩和を行う都市再生特別地区と、建物や敷地、公共施設等の整備について定める第一種市街地再開発事業について、2件をお諮りするものです。各議案の内容は、後ほど詳細に説明いたします。

それでは、市街地再開発事業とはどのような制度であるかについて、まず、説明いたします。市街地再開発事業とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的に行うものです。こちらの左下のイメージ図のように老朽化した建物や、木造など耐火性が低い建物、また、空き地など未利用地が多くある一定の区域を対象としまして、右下のイメージ図のように土地を共有し、高層の建物に共同で建て替えます。それにより、建物が耐震性、耐火性のあるものに更新され、まちの安全性が向上することになります。さらに、建物を高層化することにより土地に余裕が生まれ、そこに道路や公園、緑地や広場など公共的な空間を設け、市街地の環境の改善も同時に行うものです。

この事業のポイントとして、従前の土地建物の所有者の権利は、事業完了後については補償されることとなります。左下の図のとおり、事業区域内のAさんからEさんの土地は再開発後には共有の土地となり、同じく、建物は解体されてなくなります。その権利を補償するため、この制度では、もともとの土地、建物の財産について価額評価を行い、再開発後、共有の土地の持ち分や新しい建物の専有部分である権利床について、もとの評価額相当分を付与するという、いわゆる権利変換という方法がとられます。市街地再開発事業は、これらのような市街地の環境改善を行う公共性の高いものであることから、都市再開発法及び都市計画法により、都市計画事業として決定を受けることが求められているものです。

こちらは、市内で直近に行われました市街地再開発事業の例となっております。新潟駅南口第二地区、レクスンですけれども、こちらでは、平面駐車場や低層の建物が並んでいたエリアにおきまして、右下の写真のように商業施設、業務施設、住宅が入る高層の建物を整備いたしました。

次です。こちらは、古町の大和デパート跡地周辺で行われた、古町通7番町地区、古町ルフルですが、こちらの例で、旧大和ほか老朽化したビルを共同で建て替え、商業施設やオフィス、行政施設、学校が入る建物を整備するとともに、榎谷小路側に屋根付き広場を整理したものです。広場では、休日を中心にイベントが開催され、まちの賑わいが生み出されております。

次です。こちらは土地所有者等で結成した組合が実施主体となる場合の第一種市街地再開発事業の標準的な流れです。まず、①初動期としまして、再開発やまちづくりについての機運がある地区で、関係者間で再開発についての勉強会などを行います。そして、再開発に向

けて本格的に動くことになりましたら、準備組織である再開発準備組合が設立されます。次に、②事業準備としまして、建物の規模や用途、事業スケジュールなどの基本計画などを作成いたします。その基本計画を基に事業実施に必要な市街地再開発事業などの都市計画を決定いたします。都市計画決定後、③、本格的に事業を実施する段階となります。組合設立、事業計画、権利変換計画について、それぞれ、市の認可を受けた後に建物の明け渡し、解体、新築工事を順に行ってまいります。最後に、④事業完了としまして、建物完成後、もともとの権利に基づいた権利変換を行います。権利変換や附帯工事などがすべて完了しましたら清算を行い、組合を解散し、事業の完了となります。

以上が第一種市街地再開発事業の制度についての説明となります。

それでは、ここから、西堀通5番町地区における第一種市街地再開発事業の概要について、施行者より提出された都市計画の提案書を基にご説明いたします。

事業の概要といたしまして、当該事業者の施行者は区域内の土地所有者など計30名により構成される市街地再開発準備組合です。地区の位置は中央区西堀通5番町地内、事業区域の規模は、周辺道路の中心線の内側の面積で算定するため、約1.3ヘクタールとなっております。

次に、位置、区域についてです。当該地区は、都心部の内、古町の旧新潟三越周辺となります。右側の都市計画図をご覧ください。当該事業の区域は、旧新潟三越とその隣の街区からなるA街区と、旧新潟三越の立体駐車場周辺であるB街区との二つに分かれております。現行の都市計画の指定としては商業地域となっており、ピンクの線で容積率が400パーセントと600パーセントのエリアに分かれております。A街区は容積率が600パーセント、建蔽率が80パーセントとなっております。B街区は、建蔽率は同じく80パーセントですが、容積率は大半が400パーセントのエリア内で、一部が600パーセントのエリアに入っております。そのため、B街区の実質容積率はそれぞれのエリア内の面積で按分計算いたしまして、約410パーセントとなります。

当該地区の現状についてです。左上の航空写真をご覧ください。旧新潟三越とその立体駐車場のほかに、小規模な敷地の建物や平面駐車場が点在しております。左下は建物の建築年別に着色したものです。都市再開発法では、法定耐用年数の3分の2を超えた建物が多い地区であることが事業要件の一つとされております。法定耐用年数は、建物の構造や用途で異なりますけれども、計算上、築35年ではすべての構造の建物が法定耐用年数の3分の2以上となります。図では、赤が地区50年以上、オレンジが築35年以上で、地区内のほとんどの建物が築35年以上となっております。右上は、建物の地上階数です。9階建ての旧新潟三越とその駐車場が7階建て、また、そのほかに7階建てのマンションが一つあります。そのほ

かは2階から3階建て、白地は平面駐車場です。右下は、建物の構造種別です。当該区域は新潟大火で被災したエリアであり、水色の鉄筋コンクリート造など、耐火建築物として建てられたものも見られますが、紫の部分、木造建築物も一部見られます。

次です。こちらは、今回計画する建物の概要です。左の配置図をご覧ください。A街区にはメインとなる複合棟と立体駐車場棟A、B街区には立体駐車場棟Bと、合わせて3棟からなる計画となっております。右の表に諸元を記載しております。A街区は複合棟と立体駐車場棟Aの合計となりますが、敷地面積が7,800平方メートル、3段目の建物延べ面積が約75,500平方メートルで、5段目の容積率は約730パーセントと計画されております。7段目、階数は地上37階、地下1階、高さは150メートルです。B街区は敷地面積が1,640平方メートル、3段目の建物延べ面積が約9,510平方メートルで、5段目の容積率として約470パーセントと計画されております。7段目、階数は地上8階、高さは約30メートルです。

次です。こちらは建物の断面イメージです。メインとなる複合棟が右側のA街区です。1階から3階が商業施設、4階から6階がオフィス、7階から9階が高齢者向け住宅、その上、10階から37階が分譲住宅となっております。左側がB街区の駐車場で、複合棟との間に市道を挟んでいますが、市道上空にブリッジを架けてつなぐことで歩行者と車両を区分し、安全に配慮する計画とされております。また、複合棟の地下は旧新潟三越の既存の接続部を活用し、西堀ローサと接続する計画となっております。さらに、複合棟のオフィスの屋上部分には、一般の方が利用できる屋上庭園を整備する計画とされております。

次に、当該再開発事業がどのように本市の都市再生に貢献できるかについて、施行者の都市計画提案書に基づき、三つの観点からご説明いたします。

一つ目は、都市機能の導入です。広域集客機能を持つ商業施設として、立地特性を生かし、非日常的な都市型サービスなど、広域集客を意識したテナント誘致が検討されております。あくまで一例ですが、非日常や高品質を感じられるような食物販や生活物販の店舗のほか、7階から9階に整備される高齢者向けとの連携もかんがみ、クリニックのような医療施設の誘致も検討されております。

次に、高機能オフィスについてです。当該計画では、1フロアで大きな面積があり、必要に応じて柔軟に区画できるオフィス空間として計画されており、大きな区画を求める大企業から小さい区画を求めるベンチャー企業まで幅広い面積需要に対応できるものとし、本市で進めている企業誘致にも貢献するとされております。また、企業のニーズとして、近年、災害時に最低限の事業活動を継続するための計画、いわゆるBCPへの対応が求められております。当該計画では、非常用発電設備や防災備蓄倉庫などを設け、それらに対応できる環境を整えることとされております。

次に、多世代の都心回帰を実現する都市型住環境の整備です。10階から37階の約3万平方メートルが分譲住宅で、想定戸数は約350戸です。交通の利便性の高いエリアであり、オフィスなどもある都心エリアにおいて、職住近接となる居住環境を整備することとされております。また、7階から9階の約3,300平方メートルが高齢者向け住宅で、想定戸数は約40戸です。車を使わず生活でき、雪の心配も少ない都心部の住宅を求める高齢の方も多く、安心な住環境を整備することとされております。

次です。都市再生への取組み・貢献の二つ目、都市基盤の拡充です。当該地区は、榎谷小路と西堀通の角にあり、交通の要衝となっていることを踏まえ、古町地区の玄関口として交通結節機能の強化を図ることとされています。図の上側の榎谷小路沿いを北側広場としまして、歩道アーケードと連続し、バス待ち空間としても活用される屋根付きの広場を整備する計画とされております。

図面右側の西堀通沿いに設ける南側広場におきましては、市が設置しているシェアサイクルポート用のスペースを設けるなど、交通結節点となることが計画されております。

次に、本市が進めている、歩きたくなるようなまちづくり、ウォークブル空間の整備についてです。北側広場については、バス待ち空間だけではなく、イベント開催場所ともなり、賑わい創出の活動に使用されることが期待されております。また、南側広場では、建物の間に設ける歩道状空地と一体となり、飲食店のテラス席やキッチンカーのスペースとしても使用されることが計画されております。

次に、建物6階の上の屋上部分については、多くの植栽を施した屋上庭園として一般の方が利用できる広場を設け、イベント会場や休息など、賑わいや憩いの場として活用することが計画されております。さらに、道路や敷地の境界線から2メートル以上は建物を下げることにより、左の図のオレンジ色の部分の歩道状空地として歩行者空間を確保するほか、図の左側にあります市の公園と接続することで、歩行者空間のネットワーク形成をすることとされております。

次に、都市再生への取組み・貢献の三つ目、防災機能の強化と脱炭素化です。防災機能の導入としまして、本市と協定を締結し、津波避難ビルや帰宅困難者一時避難施設として建物の部分が一部開放されるほか、防災備蓄倉庫を設け、物品も用意し、周辺を含めた地域の防災力を高めるとされております。また、環境負荷低減への取組みとして、省エネルギー性の高い建物とされるほか、太陽エネルギーなど自然エネルギーの活用、電気自動車の充電設備の設置など、脱炭素化に寄与する取組みを行うとされております。

次です。こちらは概要の最後になりますが、当該事業の今後のスケジュールについてです。施行者により検討されてきた基本計画に基づき、本日の都市計画審議会にて都市計画の案を

ご審議いただきます。可決いただきましたら9月に都市計画を決定し、今後、施行者により基本設計が進められます。その基本設計を基に来年度の前半には組合設立や事業計画認可、後半に権利変換計画の認可を行い、その後、既存建物の明け渡しや解体工事を行ってまいります。建物の新築工事は令和8年度から10年度にかけて行い、令和11年度に建物の使用開始という予定となっております。

以上が西堀通5番町地区における市街地再開発事業の概要となります。

次です。それでは、ここから、議案第1号、都市再生特別地区の変更についてご説明いたします。まず、都市再生特別地区とは何かについて、ご説明いたします。都市再生特別地区とは、上段の赤線部分、都市の再生に貢献する都市開発事業等を迅速に実現するため、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず、自由度の高い計画を定めるといった制度です。下の赤点線の囲み部分に、定めることのできるものを記載しております。本議案では、赤線の容積率の最高限度の緩和を定めることが主な目的となっております。

次です。先ほど、都市再生特別地区は、都市の再生に貢献する都市開発事業に対して行うものと説明してまいりました。先ほどの再開発事業の概要説明において西堀通5番町地区の事業がどのように都市再生に貢献するか、大きく三つに分けてご説明したところです。

そのような中、当該事業が新潟市の各計画等にどのように位置づけられているかをまとめたものがこちらとなっております。赤字の部分が、当該事業が該当する部分となります。本市の最上位の計画である新潟市総合計画において、重点戦略1、都市機能の充実と拠点性の向上としまして、都心部の戦略的な再開発を促進することとしております。当該事業は、防災機能強化や脱炭素化、緑化、賑わいの創出などに資するものであるほか、都心の拠点性を向上させるものとして、同計画に合致しているものと考えております。

そのほかの計画につきましては、細くなるため詳細は割愛しますが、都市計画基本方針、いわゆる都市計画マスタープランであったり立地適正化計画、それから都市再生緊急整備地域の地域整備方針のそれぞれに合致した計画となっております。これらをまとめまして、本市としましては、当該事業は市の各種計画の方針に合致し、本市の都市再生に貢献する事業計画であると考えております。

次に、ここから都市計画案の内容を説明いたします。都市再生特別地区を定める区域はこちら、左の図のとおりとなっております。また、右の図に記載のとおり、現行の容積率はA街区が600パーセント、B街区が概ね400パーセントとなっております。

こちらは議案書の抜粋となります。都市再生特別地区に西堀通5番町地区として追加し、定める内容がこちらとなっております。都市再生特別地区としては、面積から壁面の位置の制限まで、8項目を都市計画に定める必要があります。要点や緩和の内容については、次に

ご説明いたします。

こちらは現行の都市計画による制限と、赤囲みの部分の本案で定める事項を比較し、どのような緩和を行うのかを解説したものです。

1 段目、面積は、先ほどの区域図のとおりとなっております。

2 段目、建築物、その他の工作物の誘導すべき用途について、当該事業では、現行の商業地域における制限から緩和し、誘導するものではありません。

3 段目、容積率の最高限度についてですが、A街区は現行の 600 パーセントを 800 パーセントに、B街区は 600 または 400 パーセントのところを 600 パーセントとし、200 パーセントプラスするというのが今回の主な緩和の内容となっております。

4 段目の容積率の最低限度、5 段目の建築面積の最低限度については、現行では制限がありませんが、集約された一定の大きな街区において、高度利用した建築物を建てるという当該地区の観点から、小さい建物を小さい敷地に建てられないことがないように、新たに今回、制限を付するものです。

6 段目の建蔽率の最高限度については、現行は 80 パーセントのところを、広場や敷地周辺の歩行者空間など、空地を多く設ける事業であることから、今回は 70 パーセントに引き下げるものです。ただし、現行でも防火、準防火地域における耐火建築物の場合など、最大でプラス 20 パーセントとなる緩和規定が定められており、そちらの規定は維持してまいります。

7 段目の高さの最高限度については、現行では定めはありませんが、計画建物の高さに合わせて、今回、定めるものとしております。

最後の 8 段目、壁面の位置の制限は、建物周辺の地上部分に歩行者空間を確保するため、建物の外壁や柱の位置を道路や敷地の境界から 2 メートル以上離すことと定めるものです。なお、下に※3 とありますが、アーケードや広場の屋根の柱など歩行者空間を確保するために必要なものまたは建物の 2 階以上の壁など地上部の歩行に支障を生じないものにつきましては、この制限の対象外としております。

以上について、先にご説明した計画、建物の整備に必要となる都市計画制限の緩和及び強化を行う地区として、都市再生特別地区に西堀通 5 番町地区を追加する都市計画の変更を行うものです。

次になりますが、こちらは都市計画の手続きの状況です。施行者により、本年の 2 月に近隣住民への説明会が行われ、3 月 15 日に本市に都市計画の提案書が提出されました。それを受け、3 月下旬に本市にて提案内容の審査を行い、都市計画決定すべきものとして判断いたしました。5 月に素案の縦覧、6 月には新潟県と国土交通省への事前協議、7 月は案の縦覧を行いました。いずれも意見、異存などはありませんでした。それらを経まして、本日



の都市計画審議会にてご審議いただき、可決いただきましたら、8月上旬に新潟県知事への意見照会、国土交通大臣同意協議を行ったうえで、9月中旬に都市計画決定を告示する予定としています。

以上が議案第1号の内容となります。本市としましては、西堀通5番町地区における市街地再開発事業の実施に伴い、都市の再生に貢献する土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進するために、本都市計画決定は必要なものと考えております。

以上で、議案第1号の説明を終わります。それでは、ご審議をお願いいたします。

(岡崎会長)

皆さんご承知と思いますが、ここはもともと新潟町の奉行所があったところで、その後、警察署になって、デパートになって、というところですよ。ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

(高橋委員)

1点、お聞かせいただきたいと思います。全体としては、古町にかつての賑わいを取り戻そうという観点から見れば、非常によろしいのではないかと思います。

ただ、30名くらい地権者がおられて、その方々だけではなくて、居住されている方、菓子屋さんもあるみたいですし、事業をやっている方とか、その全体の方々の同意の状況がどのようなになっているのかというのが1点です。

あと1点、周辺の方々にも説明会を開いたというお話でしたので、周辺の方々からどのような意見が出ているのか、2点、お聞かせいただきたいと思います。

(事務局)

まず、同意の状況ですけれども、こちら、まずは権利者30名の内、現在、同意が26名となっております。そのほかの方々につきましては、いずれも事業に反対ということではなく、ご自身の相続問題ですとか、一部消息が不明といった方もいらっしゃいますので、特に反対ということではないと伺っております。都市再開発法上に3分の2の同意で事業を進めることはできますけれども、全員の方から同意いただけるように、引き続きこれからも丁寧な説明は続けていきたいと思っております。また、マンション等に住んでいらっしゃる借家人の方についても、そういった形で丁寧な説明を行っていきたいと考えております。

2点目につきましては、説明会等でどういった意見が多かったかというご質問でした。特に多かった質問としましては、風であったり電波障害であったりといった状況は、ビルができたあとどうなるのだろうかというご質問等が特に多かったと聞いております。

風につきましては、シミュレーションの結果によりまして影響が少ないと、今現在、聞いて

ております。また、電波障害についてですけれども、こちらは事前に障害が発生する可能性が高い地域は抽出しております。今後、アンテナによる宅地内での対応や、ケーブルテレビによる対応など、今後、対象者とは協議して対応していきたいというように組合は考えておりますというところが主な意見でした。

(河本委員)

基本的なところで、制限の緩和、これはなぜ制限を緩和しなければいけないのか。現行の建蔽率 80 パーセント、容積率 600 又は 400 パーセントでは計画が成り立たないということでしょうか。

(事務局)

今回、再開発事業という特殊性を踏まえまして、基本的には、開発する際には更地引き渡しでビルを建てていくということが基本的な形になるかと思いますが、今回、再開発事業ということで、既存の建物を壊してから事業に入っております。そうした中で、今回、保留床取得者という形でディベロッパーが入ってくるわけですが、そういった方が事業として成立できる床面積として、今回、このような形で緩和したうえでの高さとなっております。

(河本委員)

今の回答を聞くと、事業者のためということでしょうか。

(事務局)

事業者のためというよりも、事業を成立させるためです。

(河本委員)

建物の基本的な概要などを見ると、一般の居住部分については 350 戸という数字も上がっていますけれども、購買層とか、どういった客層をターゲットにしているとか、そういった部分から見ても、新潟市、これから都市計画マスタープランでも人口が減少していくという見通しも出ている中で、果たしてそれが必要なかどうかということまで、納得できるプランなのかなという印象があります。

(事務局)

現在、新潟市の中心部のマンションの需要については、今回、不動産関連の地権者もいる中で、今のところは堅調と聞いております。ここ数年ですと、約 200 戸程度が毎年販売されているようで、今回の 350 戸につきましても、さほど多いとは考えておりません。ちなみに、リーマンショック以前につきましても、年間 500 戸程度を販売する年もありました。

(岡崎会長)

ちなみに、関係してなのですけれども、200 という数字は、何か算定の基準とか何かはあ

るのですか。

(事務局)

基準ではなくて、実績として戸数をおさえております。

(岡崎会長)

すみません、戸数ではなくて容積率のほうの話で、容積率 200 パーセントアップの 200 というのは、国の基準とか何かがあるのですか。

(事務局)

今回、高度利用地区と違いまして、整備方針が都市再生に貢献するものであれば、基本的には、表現はよろしくないかもしれませんが、何パーセントでもよいという形になっております。ただ、今まで、新潟市でこういった再開発等をしていく中で、容積率緩和はほぼみんな 200 パーセントアップでやってきておりますので、今回もそうしたものに準じて 200 パーセントと設定させていただきました。

(中山委員)

すみません、少し不勉強で、基本的なことで、かつ細かいことで申し訳ないのですが、先ほどの一つ前の質問にも関連するのですが、周辺住民説明会についてです。これは、例えば、法制度的にどこまでのエリアを対象とするのかとか、実際、今回はどのエリアで説明会をされたのかということをお教えください。

(事務局)

建物を建てる際に、中高層建築物の建築に関する指導要綱というものを市で持っておりまして、そちらの基準としまして、用途地域にもよるのですが、今回、商業地域ですと、敷地の周辺から建物の高さの 1.5 倍の範囲のエリアにかかる方々に対して説明をするという基準があります。その基準に則って、今回、事業者のほうで説明を行ったと聞いております。

(中山委員)

念のために、それはそのエリアの住民全体に呼びかけているのか、それとも、例えば、町内会長とかそういった限定なのか、その辺りを教えてください。

(事務局)

基本的には、全体の方々にポストインするような形で、説明会の案内をさせていただいているということです。

(富山委員)

事業創造大学院大学の富山です。

2点教えていただきたいのですが、広場が北側と南側とありますけれども、この除雪はだれがやるのかというのが1点目です。

2点目が、ウォークアブル空間の整備とありますけれども、これは高齢者に対する配慮はどのようにされているのか。2点、教えていただきたいと思ひます。

(事務局)

まず、1点目、広場についてです。北側広場につきましては、準備組合から聞いておりますのは、今回、道路敷地境界から8メートル程度の部分を広場に設けると聞いております。その8メートルの部分につきましては2階に屋根がかかっている部分ということですので、除雪的には問題ないと考えております。

一方で、南側の広場につきましては、こちらは恐らく青空という形になりますので、除雪が必要になると思ひますが、今後建物の運営時は再開発組合から管理組合へ主体が変わるのですけれども、そういった管理組合の中で対応していくことになると思ひます。

2点目、ウォークアブルというところですが、当然、こちらは広場整備をするに当たりましては、当然、バリアフリーという観点で設計していくものと考えております。一部、今回のビルにつきましては、屋上広場まで自由通路の階段を設けるといふ計画にもなっておりますので、そちらは高齢者の方が厳しいということであれば、当然、エレベーターで直接屋上まで行けるような形も取っていると聞いております。

(飯野委員)

新潟大学の飯野です。このたびは、懇切丁寧なご説明、ありがとうございます。

3点ほどあります。最初のご質問とも関連しているのですが、容積率を200パーセント増加させたということも関連しているのですが、NEXT21の横にマンションがあるということで、先ほどの風とか電波障害のほかに日照問題が懸念されるのですが、そこら辺の確認はされたかというのが1点目です。

2点目としては、屋上庭園ということ、その中でイベント会場もあるということ、ちょうど高齢者向け住宅の真下ということか横のほうでやられるということ、こちらも騒音問題があるのかなというのが少し懸念されるので、その点についても教えていただきたいと思ひます。

3点目は、持続可能な社会の構築ということが今、社会的に求められていまして、東京オリンピックの競技場とかあるかと思うのですが、構造上の耐用年数にかかわる配慮があったり、また、低炭素社会に向けての環境配慮としての日射遮蔽とかその辺の配慮はあるのかを教えてください。

(事務局)

まず、1点目の日照の問題についてですが、日照につきましては、当該地が商業地域となっているため規制自体はないのですが、今回、シミュレーションは行っており

ます。参考までに、日影の規制は一般的に 2.5 時間となっているのですが、当該建物につきましての影響は1時間未満となっております。

2点目につきまして、屋上のイベントについてですけれども、こちらは今後のイベントになるので、どういったイベントになるのかはこれからですけれども、当然、マンションの住民等、管理組合を含めて協議していく中で、どういったものを出していくのかというところはこれからの協議になると思いますので、今、一概にお答えすることは難しいのかなと考えております。

3点目の持続可能な社会ということで、構造上の配慮という部分ですけれども、こちらはまだ構想の段階ですので、これから設計に入るに当たりまして、そうした部分にも配慮して設計していくよう、組合にはお伝えしていきたいと考えております。

(飯野委員)

日射遮蔽とかそういったところもご配慮いただけるように、お声がけしていただけるということでしょうか。

(事務局)

はい。それも含めてになります。

(鈴木委員)

新潟食料農業大学の鈴木です。よろしくお願いします。

私も3点。一つ目は、駐車場Aは何階建てなのか、資料で確認できませんでしたので、教えていただければと思います。

二つ目は、スライドの23枚目のCASBEEですけれども、環境配慮というところと、また、新潟のシンボルになるような建物への期待ということで、Sを目指さなかったのかなど。なぜAなのかというところを教えてくださいたいと思います。

三つ目は、今ほどの屋上庭園の話ですけれども、先日、ちょうどなんばパークスを見学してきました、かなり市民の広場、緑の空間を、建物を立体的に使って、屋上などもかなり有効的に使って市民の憩いの場を作るようなイメージがあって、なおかつ、かなり大規模にやられているようなところがありまして、非常に魅力的なものができていると思います。こういった駐車場の屋上とかも何かうまく利用して、広場をもう少し拡張していただけるようなことも、これは少し期待ですけれども、意見として述べさせていただきます。

1、2を特に回答いただければと思います。よろしくお願いします。

(事務局)

駐車場Aにつきましては、7階建てになっております。もともとの旧三越駐車場につきましても7階となっておりますので、大きさ的にはほぼ変わらない形となっております。

次に、こちらの建物につきまして、現状、CASBEEのAランクということで計画しているけれども、Sランクを目指さなかったのかという趣旨の質問だったと思います。こちらの建物は複合用途ということで、住宅とか業務とか商業とかという形で、さまざまな用途が入っているものになります。その中で、特に商業用途の部分になるのですが、どういったテナントが入るのがまだ未確定という状況ですので、その入るテナントですとか用途によって、建物のプランですとか仕様というものが大きく変わってくる可能性があるということで、現時点でSまで確定した設計をすることは難しいということで、お伺いしています。ということで、今の時点ではAランクを目指しているということです。

(鈴木委員)

Sになる可能性もあるのですか。もうないですか。

(事務局)

基本設計もこれからになりますので、当然、費用的な部分も含めてということにはなりますが、検討するように伝えていきたいと思います。

(斎藤委員)

実は周辺住民で、住民説明会にも出席した斎藤です。

そのときに聞き忘れたのですけれども、駐車場AとBの使い方は違うのでしょうか。

あと、Bとのつなががないのが少し気になっています。住民なので毎日ここを通るのですけれども、やはり、三越のときもそうでしたが、AとBの間の道路は入る車、出る車でけっこう渋滞が起きていて、入る車がけっこう危ないなというときがあったので、その辺の道路状況の改善、三越のころから比べてここが変わりますよ、みたいなものがあれば教えてください。

(事務局)

まず、駐車場棟Bにつきましては、こちらは基本的には複合棟を利用される方、商業施設、オフィスを利用する方がメインとして使っていただくような駐車場棟となっております。それで、こちらはちょうど市道を挟むものですから、横断歩道というよりも橋を設置して、歩行者を安全に通そうという形に設計しております。こちらの市道につきましては、今現在、2メートルの歩道に6メートルの車道という形になっております。今のところ変更する予定はありませんが、渋滞対策としまして、これから交通管理者である警察、あと、道路管理者である中央区役所等と協議して、今まで渋滞していたことは、我々も知っておりますので、そういったことがないような対策を取れるような構造にはしていきたいと考えております。

ちなみに、駐車場棟Aにつきましては、本体との橋は、こちらは歩行者用通路なものですから、市道ではないということで、特にブリッジを作る予定は、失礼しました。造るそうで

す。両方ともブリッジをつくる計画となっています。

(樋口委員)

新潟工科大学の樋口と申します。いろいろとご説明ありがとうございます。

都市計画が専門なので、その部分でお話しいただきたいのですけれども、先ほど、駐車場のご質問がありましたが、A、Bそれぞれの台数といいますかその台数に占める利用者層。これは350戸と高齢者施設が40戸ですので、合計390戸なのですけれども、居住者の方用と事務スペース、あとは商業と三つの用途があると思うのですけれども、どのように想定されているのかを教えてください。

それと、先ほどのウォークابلというものとこの駐車場がややバッティングする部分があるのですけれども、今ほどのご説明で、車道6メートルに対して歩道2メートルというお話がありましたけれども、セットバックが2メートル、2メートルですので、全部足しますと12メートルということではよろしかったでしょうか。これは確認です。それは駐車場の部分です。

もう一つはコメントですけれども、屋上庭園が非常に緑色に見えますが、地上部分から屋上庭園はアクセスが非常に難しいです。屋上庭園を公開空地として活用されるのであれば、今ほどのご説明では非常に利用ができない、利用しにくい公開空地のように思います。公開空地を造るということで、非常に高い容積率をカバーされて、そこに多額の税金が投入されるのであれば、やはり、この公開空地は一般市民の皆さんが使いやすいような配慮をしていただけるように、強く組合にご提案いただけたらと思います。

二つ目はコメントですが、一つ目について教えていただければと思います。

(事務局)

まず、駐車場の台数についてですが、現在計画されておりますのが、まずは、商業、業務の利用としまして計340台程度とされております。また、併せて、住居につきましては350戸あるのですけれども、今、350台を予定しているということで、計690台、約700台程度と聞いております。ただ、駐車場台数につきましては、特に住居の台数、1戸につき1台という部分について、我々も少し違和感を持っておりますので、こちらにつきましては、必要な台数をこれから組合側と精査しながら、引き続き協議していきたいと考えております。

2点目につきましては、ウォークابلという観点で、今、あちらの車道が車道6メートル、歩道2メートルの8メートルの道路なわけですが、そこからさらに歩行者用通路ということで2メートル追加されますので、歩行者用の空間としては4メートル、車道6メートルと合わせて10メートルという形で利用されることとなります。

(内山委員)

弁護士の内山です。

初歩的な質問、やや議題から離れて申し訳ないのですが、ご説明をお聞きして、私の理解では、この事業の実施主体は組合であり、完成後の維持管理は管理組合になるという、民間の事業でやると理解しています。ですので、基本的に、税金が投入されて行うものではないと、彼らの予算で行うものと理解しているのですが、もしもこの事業に対して税金が投入される予定があれば、完成後の維持管理費も含めて教えていただきたいと思います。

(事務局)

おっしゃるとおり、今回の事業主体は組合ということで、民間の事業主体となります。その民間の事業主体の中で、今回造られるビルが商業、業務など、都市施設と合わせて緑を多く施したような広場の整備など、古町地区の活性化ですとか賑わいの創出などから公益性の高い事業として、我々としても支援していきたいということで、補助金が投入されるという形になっております。ただ、将来的に管理組合のほうで維持管理費という形で捻出していくわけですが、こちらにつきましては、あくまで空地といっても民間の敷地になりますので、そちらには行政として維持管理費を投入することはできないということになります。道路とは違うということになります。

(内山委員)

そうすると、例えば、広場の整備ですとか屋上庭園の整備に当たっては、一定額の補助金が投入される予定ということですか。もしも決まっていれば、予算の規模なども教えていただければと思います。

(事務局)

現在、まだ設計前なので構想の段階ではありますが、総事業費で約 325 億円、内、補助金が約 130 億円と、計算上なっております。

(岡崎会長)

では、少し私からコメントというか先ほど、年間の販売戸数が 200 戸くらいで、今回、300 戸だから大丈夫だろうという話だったので、ほかにも最近、マンション等がたくさんありまして、その辺の提案があるような気もしないわけではないのですが、今後、具体的に詰めていって、実際、どういう人が入ってとか決まっていくのでしょうか、もしそこら辺で何か状況の変化が、修正とかが必要になったときにも、今回、本質的な、公共的な目的が損なわれないように、十分そこはご配慮いただければと思います。

それから、今回、800 パーセントということで、新潟市では初めての数値になりまして、今まで一応、NEXT 21 が古町のランドマークだったと思うのですが、それに比べてかなり大きなものになってきますので、環境的な影響は大きいと思います。特に、景観的



には影響が大きいと思うのです。それで、景観法的にはこれから実際に決まってからの届け出になると思いますけれども、この事業が決まる段階でほぼ景観も決まってしまうので、細かいところ、景観上の影響についても、早めに事業者と調整していただければと思います。これはお願いいたします。

ほかになれば、特にご反対という意見はないということによろしいでしょうか。

そうしましたら、この提案事項については原案のとおり答申ということによろしいでしょうか。

(異議・異論等なし)

では、そのようにさせていただきます。

続きまして、関連しますけれども、議案第2号の説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第2号、西堀通5番町地区第一種市街地再開発事業の決定について、ご説明いたします。議案第2号は、議案第1号の都市再生特別地区による規制緩和などを前提に、敷地や建物、公共施設を整備する計画を都市計画事業として定めるものです。なお、当該地区における市街地再開発事業の概要につきましては、先ほどご説明したとおりの内容となっております。

こちらは都市計画に第一種市街地再開発事業として定める内容になります。一つ目が、イメージ図の赤点線の囲み、どこの区域で行うのか。二つ目が緑の点線の囲み、道路などの公共施設をどのように整備するのか。三つ目が青の点線の囲み、どのような建物を整備するのか。以上の三つとなります。

次です。まずは、区域についてですが、こちらは先ほどの都市再生特別地区と同じ区域となっております。

次です。公共施設の配置及び規模についてですが、当該地区はすでに整備済みであります。先ほどの説明にもありました、一部の道路について、拡幅を行います。

次です。道路について、A街区の真ん中の位置に、少し見づらいかもしれませんが、緑色で示した部分、幅員約5.8メートルの市道があります。この市道は、敷地の一体化により不要となりますので、南側の幅員4メートルの市道に付け加えることにより、幅員約9.8メートルに拡幅いたします。なお、廃止する市道部分につきましても、敷地内の歩道状空地として整備されるため、歩行者動線としての機能はそのまま維持されることとなります。

次です。建築物の整備としましては、先ほど西堀通5番町地区における第一種市街地再開発事業の概要で説明したとおりの内容で定めるものとなっております。建築敷地の整備についても、先ほどの説明と同様です。整備計画として、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を記載しております。

次です。こちらは、整備する建築物と敷地に関して、議案第1号の都市再生特別地区で定める内容と対比してまとめたものです。主なものとしまして、5段目の容積率につきまして、緩和により現行の規制600パーセント、400パーセントを超えた、A街区730パーセント、B街区470パーセントとなっております。なお、市街地再開発事業の都市計画はおおむねの数字で定めるものであり、今後の設計により建築物の規模等が確定し、変動した場合でも、定めた制限の範囲内において柔軟に対応していくことと考えております。

次です。最後に、都市計画手続きの状況です。概ね議案第1号と同様になりますが、本日の都市計画審議会にてご審議いただき、可決いただきましたら、市街地再開発事業では国土交通大臣との同意協議は不要となっておりますので、8月上旬に新潟県知事への協議を行い、9月中旬に都市計画決定を告示する予定となっております。

以上が議案第2号の内容です。

本市といたしましては、一部繰り返しになりますが、本市の中心市街地にふさわしい商業、業務、居住機能が一体となった複合施設を整備することによりまして都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図る都市再開発事業を推進するため、当該都市計画決定は本市にとっても必要なものと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。それでは、ご審議をお願いいたします。

(岡崎会長)

それでは、ご質問、ご意見を頂戴いたします。

(齋藤委員)

ロイヤルホストの脇の道路、赤いほうの線ですけれども、これは今、とても細いですよね。車も通れるか通れないかくらいだと思うのですけれども、これは車の往来が激しくなるということなのですか。

(事務局)

今、おっしゃったように、現状、4メートルの市道で、一方通行になっていると思います。今後、9.8メートルの車道プラス民地側に2メートルの歩行者通路があるわけですけれども、そちらの道路につきまして、当然、道路自体はよくなりますので、道路の利用方法、一方通行なのか解除になるのかも含めて、交通管理者の警察などとこれから協議してまいります。交通量としては増えることは間違いのないと思いますが、交通の利用方法についてはこれからということで、車は増えますが、渋滞にならないように我々も検討していきたいと考えております。

(齋藤委員)

真ん中の、参道と言っていたかと思うのですが、真ん中のグレーの場所は広がって、屋根はかからないですね。

(事務局)

青空になります。

(齋藤委員)

これは、この事業者が除雪をしてくれるのですか。

(事務局)

そのとおりです。

(岡崎会長)

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。ほかにないようでしたら、反対のご意見もないということでよろしいでしょうか。

それでは、この議案については原案のとおり答申してよろしいでしょうか。

(異議・異論等なし)

ありがとうございます。それでは、原案のとおりということにさせていただきたいと思えます。

続きまして、議案3のご説明をお願いいたします。

(事務局)

建築行政課です。よろしくをお願いいたします。

議案第3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、説明いたします。

はじめに、配付資料の確認です。インデックスの議案第3号の資料と、議案第3号の参考資料です。

それでは、議案の説明の前に、本案件の取り扱いについて説明いたします。スクリーンをご覧ください。建築基準法第51条では、周辺環境の悪化を防ぐ目的から、産業廃棄物処理施設については、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならないとしており、ただし書きにおきまして、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の支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める規模の範囲内において新築し、または増築する場合においてはその限りではないとしております。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、施設の恒久性が担保されないことから、この都市計画決定にはなじまないと判断し、ただし書きの規定を適用することになりますけれども、計画の内容が政令で定める範囲を超えるため、許可の対

象となり、その敷地位置が都市計画上の支障がないか、本審議会に諮問するものです。

それでは、本申請の概要について説明いたします。申請者は株式会社セキヤです。敷地位置は新潟市南区戸頭地内の市街化調整区域で、主な施設用途は産業廃棄物の破碎処理施設です。申請者は昭和 30 年に南区上下諏訪木にて創業し、昭和 62 年に本社を当該地に移転しております。平成 9 年に産業廃棄物処分業の許可を取得、平成 10 年には廃プラスチックの破碎処理について、廃棄物処理法第 15 条の許可を取得し、事業を拡大しております。今回、新たに、当該地において破碎処理の品目として木くずとがれき類を追加する内容です。

地図にてご確認くださいますが、申請者は、現在、申請時において破碎施設 1 基を設置し、廃プラスチック類などの破碎を行っております。今回の計画では、新たに木くず、がれき類などの処理品目を追加することで、廃棄物の適正処理により一層取り組んでいきたいとしております。

許可対象となる処理の種類ですが、今回の計画による処理能力、赤字の数値が政令で定める処理能力、青字の数値を超えることから、許可の対象となっております。

それでは、申請地の位置を都市計画図でご確認いただきます。スクリーンの中央の赤いポイントが申請地で、新潟市南区役所から南に約 3.4 キロメートル、新潟市南区戸頭地内、国道 8 号沿いの市街化調整区域に位置しております。西側には東萱場集落、北西側に戸頭集落があります。最寄りの公共施設として、西側約 1.2 キロに月潟小学校、同じく西側約 1.5 キロに月潟中学校があります。航空写真を用いまして、申請地周辺の状況をご確認いただきます。申請地の周辺には国道 8 号に沿って工場や事業所などが立地しており、それ以外は田んぼや畑となっております。また、近隣には学校や社会福祉施設などはなく、最寄りの住宅までは約 540 メートル離れております。

なお、申請者は、本計画に当たって新潟市産業廃棄物施設の設置及び維持管理に関する要綱の規定に基づき、隣接する土地所有者や周辺自治会に説明を行っており、いずれも承諾を得ております。

次に、配置図により、敷地内の計画について説明いたします。屋外の赤色で示した位置に既存の破碎処理施設があります。施設の稼働時間は、午前 8 時から午後 5 時までです。廃棄物の搬出入は、西側の国道 8 号により行われます。なお、敷地の周囲は高さ約 2 メートルから 3 メートル程度の鉄筋コンクリート製の塀や金属製の塀などで囲まれております。

申請地の外観です。上が国道 8 号から正面入口部分を見たところ、下が国道 8 号から敷地南側を見た外観です。敷地南側には樹木により緑化が行われております。

今回の申請に係る廃棄物処理の流れをご説明いたします。まず、排出事業者から廃棄物が収集されます。収集された廃棄物は計量の後分別・保管されます。その後、破碎機にて細か

く砕かれ、破碎後は保管・搬出されることとなります。なお、搬出後の木くずは燃料チップや合板ボードの原料などに、また、がれき類は路盤材などに再資源化されますが、再資源化できないものは焼却処分や埋立処分となります。

続いて、環境影響調査についてご説明いたします。環境省の定める廃棄物処理施設生活環境影響調査指針に基づき、申請者は環境影響調査を行っております。今回の計画では、周辺への環境影響要因としまして、スクリーンに示すとおり騒音と振動の二つがあり、その影響を評価いたします。

まず、騒音と振動の基準値を説明いたします。騒音、振動に対する生活環境影響調査においては、申請地が市街化調整区域のため、騒音及び振動の規制地域に規定されていないことから、規制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区域として、騒音に関しては第4種区域の規制基準を、振動に関しては第2種区域の規制基準をそれぞれ目標値として設定し、影響を検討しております。

続いて、騒音、振動の評価地点について説明します。赤色が破碎施設であり、その中で黒い丸の部分が騒音・振動の主な発生源となる破碎機の位置を示しております。また、黄色のポイントが予測評価を行った地点です。敷地の東西南北4面の敷地境界線上において、騒音、振動の影響が大きいと考えられる地点を評価地点としております。

ご覧いただいておりますのは、騒音についての予測値と目標値の比較表です。施設の稼働時間は午前8時から午後5時ですので、昼間の基準値を目標値としております。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、振動についてです。先ほどと同じく、いずれの地点でも予測値が目標値を超えておりません。なお、操業後に近隣住民の生活環境への影響が確認された場合には、関係課と連携し、改善を図るよう行政指導を行ってまいります。

次に、周辺交通への影響についてご説明します。主な搬出入経路は国道8号であり、搬出入車両は4トンから10トントラックが1日当たり、現在、約16台です。今回、処理品目を追加いたしますが、処理される廃棄物の量そのものはあまり変わらない見込みであり、車両は増加しないということです。よって、周辺交通に与える影響は軽微であると考えられます。

まとめです。計画地は市街化調整区域に位置し、周辺の環境や交通への影響が少なく、廃棄物の適正処理を推進する施設であることから、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考えられます。

以上で説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(岡崎会長)

では、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

(高橋委員)

1点だけ教えてください。この次の議案もそうなのですけれども、木材チップ、木くずの処理ということで、2件とも出ております。先ほどもご説明がありましたけれども、これ自体は木材チップにして、例えば、新潟には合板屋があるのでそこに搬入するとか、あるいは、ペレット工場もありますから、ペレット材料にするとかということなのだろうと思いますけれども、この木材チップのもと、例えば、今、ロシアの関係もありますので、特に林業が息を吹き返してきた結果、その辺で間伐材が出始めたというか、そういう経緯があるのでしょうか。それがこの原料になっているということはおありなのか、教えてください。

(事務局)

今のご質問に対する回答ですが、株式会社セキヤについては、建築物の解体の木材、木くずと聞いております。

(東海林委員代理：土屋)

新潟県の土屋です。

参考までに一つ教えていただきたいのですけれども、騒音と振動の予測結果の予測値なのですけれども、目標値が騒音であれば大体 70、これは工業地域の基準だと思えるのですけれども、ここの数字が分からないので、予測値、65とか59だとすると、基準値でいうとどのような地域辺りの数値の基準値に近いかが分かれば教えていただきたいと思います。

(事務局)

すみません、質問なのですけれども、今回の予測値が。

(東海林委員代理：土屋)

例えば、予測値、評価地点②東側で 65 デシベルとなっているのですけれども、この 65 デシベルという数字は規制基準値、どの用途地域の規制基準値の数値に近いかということです。

(事務局)

お調べしますので、お待ちいただいてもよろしいですか。

(東海林委員代理：土屋)

すみません、この数値がどの程度の音なのか分からないもので、想像できないので、65 デシベルだと大体どの地域で許容されている数値なのかなと思ったので。

(事務局)

昼間で 65 デシベルですと、第三種区域の規制基準の値になります。

(東海林委員代理：土屋)

商業系。

(事務局)

そうです。商業と工業、近隣商業地域の値となります。

(東海林委員代理：土屋)

そうすると、今回の出る騒音というのは、騒音規制法でいうところの第三種、第二種くらいの騒音のものを想定していますという形になるのでしょうか。

(事務局)

そういう地域でも規制基準値内に収まる値ということです。

(東海林委員代理：土屋)

分かりました。

(富山委員)

参考までに二つ教えていただきたいのですが、これまで、木くずとかがれき類はどこで破砕されていたものがどう困ったことがあって、今回、この破砕施設の許可申請がされたのかというのが一つ目です。

二つ目が、振動の値が上回った場合は行政指導が行われるということなのですが、だれが定点観測をしていかれるのでしょうか。

以上、2点についてお願いできればと思います。

(事務局)

最初のご質問の回答なのですが、株式会社セキヤにつきましては、北区や燕市のほうにも営業所がありまして、北区でも木くず、がれき類を処理できる施設がありまして、場所によっては、もっと南区のほうにも事業所があるということで、そこで処理できれば顧客にとってはより便利に、北区まで運ばなくてもよいということで、事業拡大の関係で今回、申請しているものになります。

(事務局)

振動や騒音の対応をだれがしていくかということなのですが、もともと規制がない地域になりますので、定点観測、定期的に観測していくということであれば、事業者が主体になってやっていくものと思います。

(岡崎会長)

ほかにいかがでしょうか。

ないようでしたら、議案第3号も原案のとおり答申してよろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは、原案のとおりということで、答申したいと思います。続いて、もう1件、議案第4号の説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第4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、説明いたします。配付資料ですが、インデックスの議案第4号からの資料と、議案第4号参考資料です。

はじめに、本案件の取り扱いについてです。先ほどの議案第3号と同様に、建築基準法第51条に基づいて、本審議会に諮問するものです。

それでは、本申請の概要について説明いたします。申請者は株式会社不二産業です。敷地位置は新潟市北区太郎代地内の工業専用地域内で、施設用途は産業廃棄物の破碎処理施設です。申請者は東区津島屋に本社を置き、平成6年に創業、平成10年に産業廃棄物処分業の許可を取得しております。平成18年には当該地において第51条ただし書き許可を取得、また、その後も処理施設の増設や関連企業の吸収合併を行うことで、東港工業団地内で事業を拡大しております。今回の計画は、当該地において木くずの破碎機1機を増設し、処理能力の増加を行うものです。

地図にてご確認くださいですが、今回の計画では、赤枠の申請地において新たに木くずの破碎機1機を増設することで、処理能力を増加するものです。なお、申請者は、現在、当該地周辺においてスクリーンに示す四つの敷地で産業廃棄物の処分や再資源化を行っております。これらの敷地はそれぞれ独立した別々の敷地として、これまで、第51条ただし書きの許可を取得しており、引き続き同様の形態で操業を続けていくことから、今回の許可に当たりますが、申請地の部分を独立した一つの敷地として扱っております。

許可の対象となる処理の種類ですが、今回の計画では、既設と追加分を合わせた木くずの処理能力が赤字の数値ですが、これが政令で定める処理能力、青字の数値を超えることから、許可の対象となっております。なお、申請地は工業専用地域であるため、青字の数値は先ほどの議案第3号よりも緩和された数値となっております。

それでは、申請地の位置を都市計画図でご確認いただけます。スクリーン中央の赤いポイントが申請地で、新新バイパス豊栄インターチェンジから北に約2.7キロメートル、新潟市北区太郎代地内に位置しており、西側に島見町集落、東側に太郎代集落が位置しております。最寄りの公共施設として、西側約1.4キロに南浜小学校が、同じく西側約1.7キロに南浜中学校があります。航空写真を用いて、申請地周辺の状況をご確認いただけます。申請地は工業専用地域に位置しております。近隣には学校や社会福祉施設などはなく、最寄りの住宅までは約220メートル離れております。

なお、申請者は、本計画に当たって新潟市産業廃棄物施設の設置及び維持管理に関する要綱の規定に基づき、周辺の企業や自治会に説明を行っており、いずれも承諾を得ております。

続いて、近隣の状況を拡大した航空写真によりご確認ください。申請時の近隣には、黄色で示した産業廃棄物処理施設が多く立地しており、工場や倉庫なども立地しております。



次に、配置図により、敷地内の計画について説明いたします。敷地内の北側、青色で示したものが既存の廃プラスチック・木くず破碎処理棟です。現在、ここで廃プラスチックと木くずの破碎を行っております。今回、屋外の赤色で示した位置に木くずの破碎機1機を増設いたします。施設の稼働時間は、午前8時から午後5時までです。廃棄物の搬出入は、東側に位置する新潟市道より行います。なお、敷地の周囲は、基本的に高さ3メートルの鋼板製の塀で囲まれております。

申請地の外観です。上が敷地東側の新潟市道から見た正面入口部分の外観、下が同じく敷地南東側の外観です。正面入口を入って右側に廃棄物の木くずが集積されております。

今回の申請に係る廃棄物処理の流れをご説明いたします。まず、排出事業者から廃棄物が収集されます。収集された廃棄物は計量の後に分別・保管されます。その後、破碎機にて細かく砕かれ、破碎後は保管・搬出されることとなります。なお、搬出後の木くずは燃料チップや合板ボードの原料などに、ほとんどが再資源化されますが、一部、再資源化できないものは埋立処分となります。

続いて、環境影響調査について説明いたします。議案第3号と同様に、申請者は環境影響調査を行っており、周辺への環境影響要因として、騒音と振動の二つについて、影響を評価しております。

騒音と振動の基準値につきましても、申請地が工業専用地域であり規制値が定められていないことから、地域の実情に合わせ、工業地域に相当する区域として、騒音に関しては第4種区域の規制基準を、振動に関しては第2種区域の規制基準をそれぞれ目標値として設定し、影響を検討しております。

続いて、騒音、振動の評価地点です。赤色が今回増設する破碎機、白地に赤い丸が既設の破碎機で、これらが騒音・振動の主な発生源となります。また、黄色いポイントが予測評価を行った地点です。敷地の東西南北4面の敷地境界線上になりますが、北側と東側の騒音については、建物の防音壁により影響が最も大きくなると予測される①、②をそれぞれ評価地点としております。また、南側については、同じ不二産業の敷地にあることから、ここについてはさらに南側の③を評価地点としております。

こちらは騒音についての予測値と目標値の比較表ですが、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、振動についてですが、いずれの地点でも予測値が目標値を超えておりません。なお、操業後に近隣住民の生活環境への影響が確認された場合には、行政指導など、適切に対応してまいります。

次に、周辺交通への影響についてご説明します。主な搬出入経路は新新バイパス豊栄イン

ターチェンジから、スクリーンの黄色い点線で示したルートを利用する計画となっております。搬出入車両は4トンから10トントラックなどが1日当たり、現在、最大で21台ですが、施設の設置後は約10台の増加を見込んでおります。また、搬出入の時間は午前8時から午後5時までです。搬出入の経路はいずれも十分な幅員や構造を有する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。

なお、太郎代集落の児童が南浜小学校へ通学するに当たっては、スクールバスによる送迎が行われております。南浜中学校への通学については、臨港道路中央ふ頭西線を登下校の際に通行する生徒がおりますが、当該道路が歩道つき4車線道路であること、通学時間帯の搬出入を避けること、車両運行が短時間に集中しないように運行管理体制を整えることから、危険性は少ないと考えられます。

まとめです。計画地は工業専用地域に位置し、周辺の環境や交通への影響が少なく、廃棄物の適正処理を推進する施設であることから、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考えられます。

以上で説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(岡崎会長)

それでは、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、議案第4号については、原案のとおりということで答申してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

一つだけお願いなのですが、この産業廃棄物関係で、今回は問題ないと思うのですが、工業団地等ではなくて、今回の最初のように市街化調整区域の中とか田園地帯にある場合は、景観上の懸念が生じる場合もありえまして、今、新潟県にも同様のことにに関して景観面の配慮も検討項目に入れていただきたいということをお願いしたのですが、そこら辺は県と情報交換していただいて、少しご検討いただければと思います。

それでは、今回の議案は以上になります。少し長めになりましたけれども、重要な案件もありましたので、ご容赦いただければと思います。どうもありがとうございました。

では、進行を事務局にお返しいたします。

(司 会)

岡崎会長、ありがとうございました。

最後に、連絡事項です。駐車券を受付にお預けの委員の皆様は、無料処理をした駐車券を受付に置いておりますので、お持ち帰りください。

これにて閉会いたします。本日は、ありがとうございました。