

■ 第 137 回 新潟市都市計画審議会

日時：平成 27 年 10 月 2 日（金） 午後 2 時～3 時 30 分

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

（大井都市計画課長補佐）

定刻より少しまだ早いのですが、皆さんそろわれましたので、ただいまから第 137 回新潟市都市計画審議会を開催します。本日はご多忙のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本日の進行役を務めます都市計画課の大井と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、平成 27 年度最初の審議会でありますので、本日、幹事として出席しております新潟市都市政策部、大勝部長よりごあいさつ申し上げます。

（大勝都市政策部長）

皆さん、こんにちは。都市政策部の大勝と申します。どうぞよろしくお願いいたします。今日は第 137 回新潟市都市計画審議会、今年度初会合ということで、ごあいさつ申し上げたいと思います。また、委員の皆様には、このたび 4 月に開催されました市議会議員選挙ならびに関係行政機関の異動により、本日新たに 9 名の委員から就任をいただいております。この場をお借りしまして、本市の都市計画の推進にご理解、ご協力をお願い申し上げたいと思います。

私事ではございますが、私は 4 年ぶりに都市政策部に戻ってまいりました。この間、都市計画という部分、本日のこの審議会も含めてですが、その時々々の社会ニーズによって求められる、議論されてくるまちづくりの方向性が若干、動いてきているのかなという気がしております。例えば、昨今の状況を申し上げますと、今現在、国のほうでは、地方における人口の急減、それから超高齢化という大きな課題に対し、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続可能な社会の創成を図ることを目的に、地方創成というテーマを掲げてございます。本市においても、人口減少、それから超高齢化は着実に進行してございます。現在、新潟市においても、「まち・ひと・しごと創成総合戦略」といったものの策定作業を進めているところでございます。この中で「まち」の役割といたしましては、人が仕事を生み、仕事人が人を引き付ける、そういう好循環を生み出すための土台として、さらには市民が安心安全に暮らせる基盤として、重要な役割を担うものとされております。また、これまで、従来、昭和時代から進められてきました一律的な事業の推進という考え方ではなくて、これからは、地域が主体となり、まちづくりに関係する地域すべての皆様が、それぞれ知恵を出し合い、

取り組んでいくことが重要だという必要性が提案されているところでございます。本市においても、日本海国土軸をはじめ、さまざまな交流活動をつうじた拠点化への取組み、さらには国土強靱化、人口減少、農業特区といった新しい流れの中で、都市のかかわり、では新潟のまちづくりをどのように誘導するか、委員の皆様からご意見をいただき、また、新潟市の将来を見据えた議論をいただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

次に、部長からもありましたが、4月の市議会議員選挙及び関係行政機関の人事異動に伴い、9名の方に委員に就任していただいておりますので、ご紹介させていただきます。

はじめに、市議会議員、渡辺均委員。

(渡辺委員)

よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

続きまして、同じく市議会議員、遠藤哲委員。

(遠藤委員)

遠藤です。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

同じく市議会議員、五十嵐完二委員。

(五十嵐(完)委員)

五十嵐です。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

同じく市議会議員、山際務委員。

(山際委員)

山際です。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

同じく市議会議員、栗原学委員。

(栗原委員)

栗原学です。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

同じく市議会議員、竹内功委員。

(竹内委員)

竹内功でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

同じく市議会議員、小山進委員。

(小山委員)

小山進です。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

次に国土交通省北陸信越運輸局新潟運輸支局長、斎藤芳久委員。

(斎藤委員)

新潟運輸支局の斎藤でございます。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

続きまして、新潟県新潟地域振興局地域整備部長、原山茂委員。

(原山委員)

原山でございます。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

以上で紹介を終わらせていただきます。

続いて、本日の出席委員の状況を報告させていただきます。関係行政機関のうち、本日所用のため代理で出席されている方がいらっしゃいますので、ご紹介させていただきます。

国土交通省北陸地方整備局企画部長、小口委員の代理として、北陸地方整備局企画部事業調整官、帆苺様にご出席でございます。

(小口委員 (代理：帆苺))

帆苺と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

続きまして、国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長、吉永委員の代理として、北陸地方整備局新潟港湾空港整備事務所長、松本様にご出席でございます。

(吉永委員 (代理：松本))

松本でございます。よろしくお願いいたします。

(大井都市計画課長補佐)

また、本日所用のため長谷川美香委員、長谷川雪子委員、石井沙織委員の3名がご欠席でございます。

本日の審議会は、委員25名中22名の委員の皆様にご出席でございます。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。

続きまして、資料の確認をお願いいたします。皆様に事前に配布させていただいた資料一式のほかに、本日、追加資料として、本日の次第、A4で1枚のものです、それから「第24期新潟市都市計画審議会委員名簿」、同じくA4で1枚、「新潟市都市計画審議会条例」、

A4裏表のもの1枚です。次に常務委員会の報告資料となります「第20回新潟市都市計画審議会常務委員会審議結果報告」、ホッチキス止めされた資料となります。次に議案第2号の説明資料となります「議案第2号新潟市景観計画について」、カラーの資料となります。次に報告事項の説明資料となります、右上に報告事項1と書かれた「越前浜地区 地区計画について」、A3を折った資料となります。次に右上に報告事項2と書かれた「古町7番町地区 市街地再開発事業」の資料でございます。以上7種類の資料を机上にて配布しております。ご確認をお願いいたします。

本日の議事進行につきましては、はじめに、今年3月に開催されました「第20回常務委員会の審議結果」についてのご報告後、議案第1号「常務委員の指名」、議案第2号「新潟市景観計画について」のご審議をしていただき、その後、報告事項として「越前浜地区 地区計画について」と「古町7番町地区 市街地再開発事業について」を事務局より報告させていただきます。

それでは、以後の議事進行につきましては、五十嵐会長からお願いいたします。

(五十嵐会長)

皆さん、こんにちは。お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。新たに委員になられた方、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、会議を始めてまいります。

まず最初に、報道機関から撮影の許可が求められておりますけれども、許可することによってよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

(五十嵐会長)

では、皆さん、よろしいということですので、撮影を許可いたします。

先ほど事務局から報告がありましたように、会議が定員で成立しておりますので、議事を進行いたしますが、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定により、本日の議事録署名委員を私の方から指名させていただきます。田中みちよ委員と、五十嵐完二委員にお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

それでは、まず事務局より先ほど話がありましたけれど、審議に入る前に、寺尾常務委員長から、第20回常務委員会の審議結果についての報告をお願いいたします。

(寺尾委員)

ただいまご指名いただきました寺尾です。第20回新潟市都市計画審議会常務委員会の審議結果について、ご報告いたします。皆様、お手元の資料、先ほど事務局から案内がありました、ホッチキスで止めてある最初の資料をご覧ください。

配布いたしましたこの資料に書いてあるとおり、審議案件は、3枚目の議案書の裏に記してあります、ホッチキス止めされた資料の3枚目の裏です、よろしいでしょうか。「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」の1議案です。こちらは、既存の施設において、新たに破碎処理設備を追加導入することに伴い、建築基準法第51条の許可の申請が出されたものです。軽易な事項として常務委員会で審議しました案件でございます。

後ろにカラーの地図が載っているので、これをお開けください。折り曲げてあるA3のものになります。この矢印の先が、申請の場所でございます。この当該地は、準工業地域に位置し、道路や公園など、規定の都市施設に支障がないこと、周辺環境への適正な対策が講じられていること、産業廃棄物のリサイクルを推進するものであり、廃棄物の減量化及び循環型社会の構築に寄与するものであることなどから、出席委員全員一致で「都市計画上の支障なし」として議決いたしました。

以上、ご報告です。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。

1番目の議題が「常務委員の指名」でございます。4月の市議会議員選挙および関係行政機関の人事異動によりまして、新たに2名の方を常務委員にお願いする必要があるでございます。なお、常務委員は会長が指名することとなっております。そこで、市議会議員の委員におかれましては、これまでも常務委員として指名させていただいておりました遠藤哲委員に引き続きお願いしたいと思っております。どうぞよろしくお願ひいたします。それから、関係行政機関の委員におかれましては、新潟県新潟地域振興局地域整備部長にお願いしておりました。引き続き、部長になられました原山茂委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願ひいたします。議事といっても会長からの指名でございますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

2番目の議事に移りたいと思います。「新潟市景観計画について」でございます。諮問理由として、景観法の規定により、景観計画を定めるときや変更するとき、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないということになっておりますので、本審議会に諮問されたものでございます。では、事務局よりご説明をお願いいたします。

(まちづくり推進課長)

皆さん、まちづくり推進課の鈴木と申します。どうぞよろしくお願ひします。

それでは、議案第2号「新潟市景観計画について」ご説明申し上げます。説明の最初と最

後に、画面を使ったパワーポイントで説明させていただき、途中、お手元の新潟市景観計画という議案書になりますが、それを使ってご説明いたします。パワーポイントは、お手元の補足資料にもまとめられてございます。今のように画面が見づらい場合は、どうぞそちらもご覧いただきたいと思います。

はじめに、景観計画の根拠法でもある景観法の概要について説明いたします。スクリーンをご覧ください。景観法は平成16年12月に施行されました。地方公共団体が「景観行政団体」となり、景観計画を策定できることとなっております。景観計画は、地域の良好な景観の形成のため、景観計画区域を定め、区域内の建築物や工作物の高さや色彩、形態等の制限を定めることができます。景観計画区域を定めることによりまして、区域内で建築行為等を行う場合に、市への届け出の義務が付けられることになってございます。

次に都市計画と景観法についての関係についてです。景観法に基づきます景観計画では、建築物の高さの最高限度など、土地利用の制限に関連する内容を定めることができます。このことから、景観法におきましては、都市計画区域内において景観計画を定める場合や変更する場合に、市町村の都市計画マスタープランに適合するとともに、あらかじめ、本審議会であります都市計画審議会の意見を聞かなければならないと定めているところでございます。そこで、このたび、本市の景観計画の変更を行うにあたり、ご意見をいただきたいと考えております。

次に、本市の景観計画の概要について、ご説明申し上げます。

景観計画は、平成19年4月の施行です。良好な景観形成のための制限を行う「景観計画」の区域は、新潟市、市内全域に設定してございます。この景観計画区域のうち、地域の特性に応じた景観形成を定める必要がある区域を「特別区域」、それ以外の区域を「一般区域」、この二つの区域に区分してございます。

この特別区域には、地域の特性に応じた制限を定めており、今、画面に映ってございますが、この2地区の場所については、画面の、小さくて申し訳ありません、上が日本海になりまして、黄色の吹き出し線がありますが中央区の二葉町1丁目1区地区、黄色の吹き出し線で「ア」と書いてございます。それと、信濃川本川大橋下流沿岸地区、これは信濃川沿いの両岸、これも「イ」という吹き出し線で書いてございますが、その2地区を設定しているところでございます。

まずはじめに、「ア」二葉町1丁目1区のところにつきましては、地元の方の発意により、都心に近接した閑静な住みよい住宅地の景観づくりを目指すということで、敷地内の緑化などの基準を定めているところでございます。

今度は「イ」の部分、信濃川大川大橋下流沿岸地区におきましては、都心を流れる大河、

信濃川沿いの眺望景観に配慮し、建物の高さを 50 メートル以下に設定してございます。

そしてこのたび、3 地区目の特別区域といたしまして、旧齋藤家別邸周辺地区、スクリーンでほぼ中央になって赤い吹き出し線「ウ」と書いてございますが、ここを設定するものがございます。

次に、旧齋藤家別邸周辺地区の都市計画の概要についてです。

画面の右下、図面の右下になりますが、中央区古町地区から北西に位置し、都市計画の内容といたしましては、用途地域を、主として中高層住宅の良好な住環境の保護を目的としております第 2 種中高層住居専用地域となっております。容積率は 200 パーセント、建ぺい率は 60 パーセントを指定しております。また、この地区を含みます周辺には、住環境やまちなみの保全を目的といたしまして、20 メートルの高さ制限と北側斜線の制限による高度地区が、画面でいいますと青色の枠で囲まれているところがございますが、すでに指定されております。さらにこの地域につきましては、市街地における火災の危険性を防ぎ、除くことを目的とした準防火地域の指定になっており、建築物の屋根や外壁等については、一定の不燃性能、防火性能を有する材料ですとか構造を用いることとしてございます。

次に、地区の詳細についてご説明申し上げます。

先ほどの図面をもう少し拡大したような図面が、今、スクリーンに映ってございます。はじめに、中央のオレンジ色の市道中央 3-11 号線、見えますでしょうか、ここにつきましては、通称「白壁通り」という通りになってございまして、そこに沿って建ち並ぶ、国の名勝に指定されました「旧齋藤家別邸」、赤色で囲まれているところがございます、そこと、江戸時代から続く料亭の「行形亭」、薄い緑色でございまして、あとは明治期の実業家の旧別荘であります北方文化博物館新潟別館、水色の区域になってはいますが、これが建ち並んでいる区域、そのほかに、一般の住宅から構成されます、赤の破線で囲まれた区域、約 1.6 ヘクタールを対象にしてございます。この通りにつきましては、歴史的な建造物や庭園を望むことができ、伝統的な景観を感じられる地区になっており、区域内の建物は、ほとんど 2 階建て、木造の建物で構成されており、一部に木造 3 階建てや鉄筋コンクリートの建物もございます。この、現在に残る貴重な伝統的景観を維持保全し、さらに向上させるべく、この特別区域を設定し、景観の保全のための制限を行うものがございます。

次に、この景観計画で定められている事項について、簡単にご説明申し上げます。

景観計画では、今ほど説明しました景観計画区域、2 番目として良好な景観形成に関する方針、3 番目は景観形成のための行為の制限に関する事項、4 番目といたしまして景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針、最後に屋外広告物の制限に関する事項という、この五つの項目が定めておりますが、今回、特別区域を追加することによって、この 1 番、2 番、

3番、5番という部分の変更を行うものでございます。

また、今回の特別区域の追加に併せまして、「地方分権改革一括法」によりまして、景観法の改正が行われた条項の変更ですとか、また、特別区域二葉町1丁目1区地内にございました会津八一記念館の移転に伴います名称の削除の修正という部分についても、併せて変更を行ってございます。

それでは、ここからはお手元の議案書、第2号のインデックスが貼られているかと思いますが、これに基づきまして、変更点についてご説明申し上げます。また、参考資料といたしまして新旧対照表もお配りしておりますので、適宜、ご覧いただきたいと思っております。

それでは、お手元の「新潟市景観計画（案）」をお開きください。赤字の部分が、変更された部分となります。

まず1ページ目、左側になりますが、「1景観計画区域（2）区域区分」です。これまで2地区を指定してあったものを1地区追加し、3地区になってございます。追加する地区は、「旧齋藤家別邸周辺地区」、この部分につきましては、江戸時代から続く料亭や、明治や大正期に建築された実業家や豪商の旧別荘といった歴史的建造物が建ち並ぶ地区といたしまして、面積は約1.6ヘクタールとなります。

次に少しページが飛びますが、5ページをお開きください。ここでは、特別区域の方針について記載してございます。まず「ア」の二葉町1丁目1区につきましての（イ）の部分、先ほど説明いたしました会津八一記念館が万代に移転したことによりまして、今まであった施設名称を「周辺の」という部分に変更したところでございます。あと、その「周辺の」という部分を一体とし、「周辺の文化施設及び古い建造物が醸し出す深みのあるまちなみの風情に配慮し、歴史や文化の生きづく景観づくりを進める。」という部分を追加してございます。

次に「ウ」の部分でございますが、旧齋藤家別邸周辺地区については、四つの方針を定めるものとしてございます。まず（ア）につきましては、まちなみを構成いたします歴史的建造物の保全というものを目的にしてございます。（イ）につきましては、建築物等の新築又は改修にあたって、創意工夫を重ね、歴史的なまちなみの良さを活かした風情ある景観づくりを進めるという部分、それから（ウ）のところにつきましては、塀越しの黒松もそうなのですが、敷地内の樹木の適切な維持、管理に努めるということをやうたってございます。最後に（エ）の部分、道路の改修の部分についても、歴史的なまちなみと調和した素材ということで、質の高い景観づくりを進めるという、この四つの方針を記載しているところでございます。

続いて、また少しページが飛びますが、10ページをご覧いただきたいと思っております。二葉町1丁目1区地区のところについての施設の移転ということから「周辺の」という部分を変



更してございます。

次に 12 ページをご覧ください。新たに今回追加いたします旧齋藤家別邸周辺地区の届出対象部分を記載しております。今回の届出対象の行為につきましては、建築物や工作物の規模要件はとくに設けず、新築、増築、改築などすべてを対象としてございます。また、地区内の緑は大切な景観要素であることから、樹木の伐採ですとか植栽までも、この届出の対象にしているところでございます。

次の 13 ページ、14 ページをご覧ください。ここでは、同地区の景観形成基準について記載してございます。景観形成基準につきましては、伝統的なまちなみの維持向上を基本的に考えて、地元の住民の方と勉強会を続けてまいりました。その結果、次のような基準を掲げていきたいと考えています。

まず最初に、表の一番上の項目「高さ」の部分でございます。地区内の現状の建物が最高でも 3 階建てであることから、都市計画の高度地区の制限 20 メートルよりも抑えて 12 メートル以下、3 階建て以下としています。

次の「配置」につきましては、通りに面する歴史的建造物の多くが 2 階建てまでであることから、例えば、新たに通りに面して 3 階建てを建てる場合については、通りから壁を後退させるなどの努力規定を設けてございます。ここでいう「通り」というのは、地区の中心を走ってございます市道中央 3-11 号線、通称白壁通りをさしてございます。

次に「形態意匠・色彩」については、通り沿いの伝統的なまちなみの保全の観点から、2 番目の赤丸になりますが、和風の形態意匠とすることなどの努力規定を設けているほか、同じ欄の 5 番目の丸印になりますが、外壁色彩の制限は、現況の建物の色彩調査から、白や黒、グレー系やベージュ系の色を設定しています。

次の「建築設備等」につきましては、1 番目の丸印になりますが、道路から目立たないように工夫することを求めていることや、次の門、塀などの「附属建築物」については、保全の観点から、1 番目の丸印になりますが、伝統的材料の使用を努力規定として設けているほか、「外構」ですとか「その他」部分の屋外照明などについても、きめ細かく定めてございます。

次の下段の「工作物」につきましても、建築物と同様に高さを 12 メートル以下、形態意匠・色彩につきましても、建築物と同様に制限しているところでございます。また一番下の欄、「自動販売機」につきましても、通りから見える場所に設置しないこととしています。

右側の 14 ページ、「木竹」につきましては、現状の塀越しの黒松の景観を守る観点から、赤丸の 3 番目の丸印になりますが、樹高の高いものはできるだけ伐採をしないことや、やむを得ない場合は、代替りの樹木を植えるように求めています。

以上で、これが景観形成基準になってございます。

次に 15 ページをご覧ください。今度はこの地区の屋外広告物関係の制限についてです。

屋外広告物につきましても、この地域に合わせた配慮を行うという部分を追加し、表のとおり配慮事項を定めてございます。配慮事項の詳細につきましては、調査を行って現況にないもの、もしくは和風建築にふさわしくないものなどを禁止する内容としております。また、色彩につきましても、建築物と同様の規制としています。

次のページは、特別区域の範囲を示した図となります。

以上が、今回、地域を追加する部分の変更点になってございますが、そのほかに、関係法令の改正に伴う条項の変更について、簡単に説明させていただきます。議案書の 2 ページにお戻りください。2 ページの上段「2 良好な景観の形成に関する方針」のカッコ書きの部分、6 ページ上段「3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」のカッコ書きの関係法令、15 ページ上段「4」番目及び中段「5」それぞれのカッコ書きの部分が変わるところでございます。

以上が、新潟市景観計画の変更案についての説明になります。

なお、前回、平成 27 年 2 月におきましても、本審議会で概要をご報告させていただきました。その際、特別区域の設定による土地利用への影響ですとか、今後の特別区域設定に対する市の考え方について、ご質問をいただきました。現在、当市が進めている特別区域の設定は、そのまま放置しておりますと失われてしまう恐れがあると思われる伝統的なまちなみに価値を認め、その維持向上を目的としたルール設定として考えてございます。このルール設定が土地利用にどのような影響を与えるのか、今後も動向に注意しながら、良好な景観形成に取り組みたいと考えております。

最後にスケジュールでございます。また画面になりますが、お手元の補足資料もご覧ください。

今後のスケジュールについてですが、補足資料ですと 10 ページになります、本審議会の前に、今年 7 月 13 日から 8 月 11 日にかけて、景観計画の変更の概要につきましてパブリックコメントを実施いたしました。おひとりから、景観法の手続きである変更命令についてご意見をいただきましたが、景観法に基づく手続き内容に関するご質問でしたので、計画そのものへの意見はございませんでした。

また、本日の都市計画審議会におきまして、特別区域の設定によります土地利用の制限につきまして、都市計画上の支障について特にご意見をいただき、その後、新潟市景観条例の規定に基づきます景観審議会に諮問し、さらに景観上の制限の内容など細かな部分につきましてはご審議していただく予定にしております。また、景観計画の施行に必要な事項を定

めるため、景観条例などの改正も併せて行い、施行の予定にすることとさせていただきます。

最後に、今後の方針でございます。

今後の方針につきましては、このような特別区域の指定については、歴史や文化などの地域固有の特性を活かした良好な景観形成という部分で推進してございます。このたびの旧齋藤家別邸周辺地区に引き続き、古町花街地区、古町の8、9の辺りですとか、旧小澤家周辺地区など、そういうところについても、今後、指定を考えていきたいと思っておりますし、また、これらの地区についても、歴史的な建造物の残る地区の特別区域の設定を行い、歴史的な建造物と一体となったまちなみの維持、向上を図りたいと考えてございます。

画面があちこち、説明が飛びましたが、以上で説明を終わります。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。それでは、ただいま説明のありましたこの2番目の議事について、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(岡崎委員)

今回の旧齋藤家別邸周辺地区の景観計画、特別区域の指定については、今後の新潟の経済発展といいますか推進、活性化のために重要な戦略的地区のはじめての指定ということで、大変、重要な意味があると思っております。今後も、ぜひとも進めていただきたいと思っております。

一つだけ、質問といいますか確認といいますか、させていただきたいのです。

今回の区域設定は、おもに通称白壁通りから、通りの景観を意識していらっしゃるということで、今回、これはこれでいいと思うのですが、旧齋藤家の庭園側の、国の名勝に指定されて、これも重要な全国に自慢できる新潟の観光資源なわけですが、庭園から見た場合の、いわゆる借景というの、よくその地区では問題になることがあります。今回、この周辺は高度地区20メートルも掛かっているのですから大丈夫なような気もするのですが、特にこの直近の、裏側の旧齋藤家の北側の敷地辺りは、景観計画区域からは外れて、高度地区は掛かっていますけれども、向こうもそれなりの標高がありそうなので、もしここに20メートルぎりぎり建てた場合に借景としてどうなのかというのが、若干、そういう、過去すでに検討されているかもしれませんが少し気になったので、何かの機会にご確認いただいて、もし問題があるようでしたら今後の課題にさせ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。確認で、皆さん、今、私なりの理解かもしれませんが、例えば旧齋藤家の2階に上がったときに、庭を見たときに、茶室の辺りが高くなっていますが、そ

の向こうに、ひょっとして建物が見えたら困るという、その辺りの規制とかはどうなっているかということでしょうか。はい。事務局、よろしくお願いします。

(まちづくり推進課長)

ありがとうございました。今、ご質問にあったように、旧齋藤家の庭のほうは、地形上、高い状態になってございまして、今は白壁通りから見た通りの景観というところだけを視点に置いて、極力、土地への制限をかけるわけですので、影響が少ない範囲で、とりあえず見てきました。ただ、今後の地区の盛り上がりとして、そういう、庭からの風景を見たときにどうしても目が付くとか、これが気になるという部分の可能性があれば、この区域を今後とも拡大したり、またもっときめ細やかな制限等をして、より、この、当初設定したこの区域の景観が保全されるような関わり方を進めていきたいと考えています。

(五十嵐会長)

よろしいでしょうか。

ほかにございませんでしょうか。

かなり、観光客、地元の人も含めて、この旧齋藤家別邸に行ったり、私も団体でお茶会をさせていただいたり、非常にいい環境になってきたかなと思いますので、ぜひそれが保全されるようにということをお願いしております。今の説明の内容で大丈夫かというところかと思いますが、今、岡崎委員が質問されたように、もし問題があったら拡大していくということでございますので、現状はそういう建物は見えないわけなのですけれども、今後も、そういう環境が維持されるようにということも含めて、では、ご質問、ございますでしょうか。

(寺尾委員)

新潟大学の寺尾でございます。前から、この計画審議会の議論の仕方についていろいろ意見が出ていたので、少し議論の仕方について提案したいのです。

今のように、事務局と委員のやりとりばかりだと、あまり議会と変わらないような気がするのです。できましたら、事務局への質問がなくなった段階で、委員同士の意見交換をしてから議決を取るという形にできないものかと考えています。会長のほうで、もし、その審議の進め方についてご検討いただければ幸いです。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。議案によっては、なかなかそういう意見交換は難しいかと思いますが、今回の旧齋藤家別邸については、身近なところでもありますので、例えば感想でもけっこうですし、自分はこう思ったとかということでもけっこうですので、多少お時間あると思いますので、とくに今まで議員が一生懸命発言されていたのですけれども、公募委員の方、ほかの方は割と頼まれてというのは多いのですけれども、やろうかなといって手

を挙げてくださった公募委員の方、この議題は割と意見を述べやすいと思うのですが、いかがでしょうか。どなたからでもけっこうでございます。

(足立委員)

これは本当にいい景観で、新潟の財産だと思います。私が住んでいるところは中央区でも都会のほうなのですが、例えば、今、電線があります。将来的にその電線を地中化するかとか、いい意味での変更などがある場合はどうしていくのかとか、なるべくなら、今のままという維持もいいのですけれど、より発展した景観がもてれば、なおさらいいのかなと考えています。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。地方でいろいろなところへ行くと、いいまちなみというのは電線が見えません。そういう意味でも、新潟市の中心部だけではなくて、そういう景観に特別区域になったようなところは、そういったことも、これは東北電力との協議かもしれませんし、ほかのいろいろなところとも協議が必要になると思います。とてもいいご意見をいただきました。ありがとうございました。

(折笠委員)

この旧齋藤家別邸のところはいいのですけれども、ほかのところを読んでいきますと、いろいろ規制をたくさん掛けています。そのときに、規制を掛けるということは大事なことで、景観を保持するには必要だと思うのですが、その辺の、命令というのでしょうか、お願いすることばかりなのですが、助成のようなことは、なさるお積りなのかどうか、お聞かせ願いたいと思います。

(五十嵐会長)

規制を掛けたときの、それに対する何か、建物を改修したりとかいろいろするときの補助があるかということでございます。事務局、よろしく申し上げます。

(まちづくり推進課長)

建物の改修の際に、よりよいものに、醸し出す景観づくりを進めるということの方針もありますけれど、やっていく場合については、今はございません。ただ、本当に委員がおっしゃるとおり、だめだめと押さえつけるだけのこういうルールだけでは、やはり皆さん、よりよい景観づくりというものを理解いただけないということで、改修の際も、何かしら市が助成できるような制度的な取組みを、今、検討してございますので、その中で、改修のときに、よりよいものを生み出せるということで、市も一生懸命、協力していきたいと思っておりますので、今後、組み立てていきたいと考えています。

(五十嵐会長)

よろしくお願いたします。

(八木委員)

こういう地域を歩いていて気が付くのは、駐車場があつたりするとまちの景観を損ねていると思うので、駐車場をもう少し規制してほしいと思うのです。特に路上の駐車場は、ただ舗装してあるだけで非常に見苦しいと思うのです。例えば新潟大神宮の前の駐車場ですとか、あとは行形亭の駐車場もあまりよくないです。あとは、ここに3軒ほど一般の家庭があつて、例えば代が変わったときに売ったとして、そこがまた駐車場になる可能性もあると思うのですけれども、駐車場もやはり規制を掛けるようにしてほしいと思います。

(五十嵐会長)

駐車場の規制、景観的な面も含めてですね。ありがとうございました。

(岡崎委員)

先ほどの助成金のことですけれども、市の方のご説明は、この旧齋藤家の周辺のことでおっしゃったのですけれども、全市的にいえば助成金の制度はすでにありまして、小須戸とか亀田もやっているし、古町も既にやっておりますし、それは手を挙げればできるわけなのです。それで、先ほどの特別区域の話は中央区の地区ばかりでしたけれども、こういう歴史的なまちなみで観光に結び付くような地区は、各区に少なくとも1か所は必ずありますので、そういうところで、既に助成金の制度を動かしているところもありますし、もしかしたら知らないからやっていないだけというところもあるかもしれませんし、その辺も、またこれも、市の方と地元のご協力で随時進めていただければと思います。

ちなみに、その助成金の制度は「なじらね協定」といいます。

(五十嵐会長)

「なじらね協定」という新潟弁らしいです。あれは5軒以上でしたか。

(事務局)

3軒。

(五十嵐会長)

3軒、それくらい連なってまちなみを整備する、そういう協定が結ばればできるということですね。

今、公募委員の方からお話を伺いましたけれども、ほかの委員の方で、この際にというお話はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(寺尾委員)

私ばかり話をしているようですけれど。

今回の特別区域の指定は、基本的にこの道路から見える景観を重視するというので、お

もに道路の両側についての指定、規制を掛けている、これについては別に何の異議を申し上げることはないのでこのまま議決してよいかと思うのですが、先ほどから今後の展開の方向ということで議論されて、少し議論も出ていますので、それについてひとこと加えると、皆さん、お手元の、今日配られたカラーの資料の3枚目をご覧くださいと、景観計画の変更というスライドが出ております。このスライドを見て、道路の奥行、道路のパースペクティブの先の、建物が出ています。ここは、今回、区域に指定されておられません。ただ、道路から見える景観というものは、もちろん両脇も重要ですが、何と云ってもこの行く先が大事なので、こういう建物をどうやって規制していくかということが非常に重要かと思えます。今後の展開の方向として、この辺もご検討いただければと思います。

それから、先ほど岡崎委員から質問があって、今回、この指定は、基本的に地盤面からの高さで建物をコントロールしているわけですが、ここは、特に海側のほうは標高が高くなっているんで、地盤面を取るとそれだけで高くなるので、今後、旧齋藤家、あるいは行形亭からの視点ということもありますけれども、そちらのほうは、道路から高いところにどうやってコントロールするかということも、今後の検討課題としてご検討いただければ、と考えております。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。

それでは、この都市計画審議会として、旧齋藤家別邸のこの地域の景観計画案につきまして、ご賛同いただけます方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございました。賛成多数ということでお認めいただきました。ありがとうございました。先ほどからもスライド、寺尾委員がおっしゃった今後のスケジュールというものがありますので、都市計画審議会としては、都市計画上の支障はないということでご了解したということでございまして、これから景観審議会のほうで協議し、条例の改正ということでございます。

それでは、議案は以上で終わります。

報告事項が二つございます。二つ合わせて、続いて説明していただいて、審議案件としては次回のこちらの審議会での予定にしております。従いまして、報告でございますが、次の審議のときにより皆さんが理解して審議に入れるように、報告のあとにご質問や、ここはもう少しいねいに説明してくださいとか、ここは分からないとか、そういったことをあらかじめお聞きしたいと思っておりますので、そのようにお願いしたいと思います。

では、準備ができましたら、ご報告をお願いいたします。

(西蒲区建設課長)

西蒲区建設課長の遠藤と申します。宜しくお願いいたします。

報告事項のうち「(1) 越前浜地区 地区計画について」、ご説明させていただきます。資料につきましては、右上に報告事項1と書かれたクリップ止めしてあります資料となります。A3版の資料を中心として説明させていただきます。それではA3版の「越前浜地区 地区計画について」をご覧ください。

まず、本計画地の位置についてのご説明でございます。資料の右側、上の総括図をご覧ください。越前浜集落は新潟市西蒲区の海岸部にございまして、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、並びに複数のワイナリーなどがありまして、観光スポットとしても大変恵まれた地域でございます。また、資料右下の計画図をご覧ください。地区計画の区域面積といたしましては約1.4ヘクタールを予定しております。本計画地は東側から南西側にかけて既存集落に囲まれている位置関係となっております。

それでは資料左側上段の「1 越前浜集落の現状と取組み」というところでご説明をいたします。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、活性化が課題の一つとなっております。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、子育て世帯向けの宅地分譲や自治会独自のホームページによる集落内の空き家や分譲地の情報発信を行っております。近年では、集落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、ガラス工芸、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いたします集落内のイベントの開催をつうじ、作品の発表や展示即売なども行っているところです。

次に資料左側中段の「2 新たな手法による居住者の呼び込み」というところをご覧ください。これまで説明させていただいたとおり、越前浜集落ではさまざまな手法によりまして居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、移住を希望する多様な生活スタイルをもった人々の積極的な受け入れを行うため、新たな取組みとして、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。自然環境を活かした住まい方とは、越前浜集落の周りにある自然豊かな松林を活用いたしまして、自然と共に暮らすことができる生活を提案することとでございます。新たな居住者は、自らが緑を育て、その中で生活する環境共生型の暮らしを実現することができます。計画地は越前浜集落に隣接いたしました自然公園に指定された松林でありまして、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。

それでは、資料左側下段の「3 自然環境と調和した住宅地の形成」というところをご覧ください。当該区域で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、地区計画による、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。このたび、計画の具体的な内容がまとまりましたことから地区計画を策定し、地区計画で定める事項の概要を点線枠内に箇条書きしたものでお示ししております。また、計画の詳細につきましては、資料2枚目のA4版の両面印刷されております「新潟都市計画 地区計画の決定（新潟市決定）（原案）」というもので記載しております。この計画書は、地区計画区域の関係権利者への縦覧を行った際のものであります。説明はA3資料で行いますが、詳細な内容についてはA4資料をご確認いただければと思います。

それでは、A3版資料に戻りまして、左側下段の点線枠内をご覧くださいでしょうか。

枠内左側の白丸「区域の整備・開発及び保全の方針」では、土地利用や地区施設の整備の方針などを定めますが、これらの方針については、自然環境と調和した緑豊かなゆとりある住宅地の形成を図るため、既存の自然環境を維持し、環境への負荷を与えない、環境共生型の住宅地を形成することを目的としております。

枠内右側の白丸「地区整備計画」については、一つ目の点で「建築物に関する事項」といたしまして、容積率の最高限度や建ぺい率の最高限度をはじめ、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置、高さなどを制限するとともに、屋根、外壁等の色彩や素材を周囲の景観に配慮することなど、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。二つ目の点の「土地の利用に関する事項」といたしましては、地区計画区域内において、樹林地として保全する区域を定めることとしており、資料右下の計画図の樹林地というところで、緑色で着色されているところになります。この区域では建築物、工作物の新築や宅地の造成などを禁止するとともに、既存の松林の保全を図るものとしております。また、新たな居住者の方々には、計画地にふさわしい樹種の選定や、緑の維持、管理に関するガイドラインを策定することで、計画地全体が秩序ある自然環境の維持保全につながる取組みとなるよう検討を進めています。

地区計画に関する現在の進捗状況につきましては、地区計画区域の関係権利者を対象とした計画書の原案の縦覧が終了いたしております。現在、県への意見照会を行っているところであり、今後のスケジュールといたしましては、10月上旬に都市計画法第17条第1項の規定による都市計画原案の縦覧を行った後、11月下旬には、この都市計画審議会にお諮りしたいと考えております。

以上、簡単な説明でございましたが、越前浜地区の地区計画の報告について説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(五十嵐会長)

先に報告を続けてと思いますので、「古町7番町地区 市街地再開発事業について」、ご報告をお願いいたします。

(まちづくり推進課長)

再び、まちづくり推進課長の鈴木と申します。よろしく申し上げます。貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございます。「古町通7番町地区 市街地再開発事業」についてご報告させていただきます。

中央区の古町通7番町地区におきましては、平成22年に大和新潟店が閉店して以来、その跡地利用につきまして、関係地権者などと共に検討を進めてきた結果、整備手法を「市街地再開発事業」として、跡地も含めました周辺の区域を一体的に実施できるよう、現在、都市計画の手続きを進めているところでございます。

市街地再開発事業は、都市機能の更新ですとか防災面の整備など、重要な役割を果たす公共性の高い整備手法でありまして、本市においてもこれまでに新潟駅周辺の5地区につきまして整備を実施してきたところです。まちなかの市街地のリニューアルという部分でも有効な手法であることから、今後とも積極的に推進すべき整備手法の一つと考えてございます。本日も報告させていただきます古町通7番町地区は、市街地再開発事業のほか、関連する二つの都市計画の決定及び変更があり、現在、素案の縦覧を終えまして、関係機関との協議も整ったところでございます。

当該事業は、本市の都心のまちづくりにおきましても影響力が高いこと、市民の関心度も高く、また関連する都市計画の案件が複数あるということから、議案としてご審議いただく前に、事前に各案件の概略についてご説明させていただくものです。

それでは、具体的な説明につきましては、小山から説明させていただきます。

(まちづくり推進課)

まちづくり推進課課長補佐の小山と申します。ここからは、私のほうから、パワーポイントを使いまして説明させていただきます。

まずはじめに「古町地区の概要」についてです。

旧大和新潟店跡地の界限は、歴史ある本市の繁華街の中心地である古町地区の象徴的なエリアですが、昨今の郊外型大型店舗との競争激化や消費低迷、購買環境、消費ニーズの多様化などの厳しい状況から、かつての賑わいや活力は大きく低下し、まちなかの空洞化は深刻で喫緊の課題となっています。

古町地区では、商業施設の集積だけではなく、教育、文化、業務、居住、交通、行政機能など、さまざまな都市機能の強化により活性化が図られるものであり、古町通7番町地区の市街地再開発事業については、これに寄与する必要性があると考えます。

スクリーンに表示されました図の赤い枠内は、第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の設定を目指す古町通7番町地区の区域です。区域内は、青く着色した部分の旧大和新潟店の建物と、これに隣接する建物で構成されています。

次に「既存の都市施設」についてです。現在の古町通7番町地区周辺における都市施設の状態としては、スクリーンに表示された図のとおりです。都市計画道路として、国道116号である、いわゆる榎谷小路や、西堀通り、特殊街路である西堀ローサの地下道のほか、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みです。なお、当該地区は、用途地域が商業地域で、容積率600パーセント、建ぺい率80パーセント、また、防火地域で、一部、準防火地域を含みます。

次に「市街地再開発事業に関する都市計画決定等（新潟市決定）」についてです。

今回、古町通7番町地区において、市街地再開発事業を実施するにあたり、都市再開発方針の決定、第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更の三つの都市計画決定等をする必要があります。都市再開発方針は、都市再開発法の規定を適用するもので、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、今後の市街地再開発事業は、これとの整合を図ったものとなります。また、市街地再開発事業について都市計画を定めるべき施行区域の一つとして、高度利用地区内にあることが都市再開発法に規定されております。

続いて、それぞれの都市計画の素案について、概略を説明します。配布しました資料も併せてご覧ください。

一つ目の「都市再開発方針」についてです。

本市の都市再開発方針ですが、都市再開発法の規定により、「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」を定めることができます。素案では、古町、万代、新潟駅周辺地区を「再開発促進地区」に選定しております。本市の中心市街地は、その歴史的背景から新潟駅周辺、万代、古町の三つの地区に区分され、陸の玄関口である新潟駅を中心に大手事業所の本店や支店などが集積する「新潟駅周辺地区」、昭和に入ってから大規模な開発が進められバスセンターを中心として百貨店や大規模集客施設が集積する「万代地区」、新潟湊が繁栄を極めていた時代から商業、業務の集積地として本市の顔となっている「古町地区」があります。本市では、都市活動の拠点として、これら3地区を包含した区域を「都

心」に位置付けており、さまざまな都市機能及び都市型住宅の誘導、再開発事業等の促進により、土地の有効活用、市街地のリニューアルを図ることとしています。

このことから、「再開発促進地区」に選定する古町、万代、新潟駅周辺地区は、再開発の必要性、緊急度、効果等の面で、これらの整備の優先度が高く、重点的に整備すべき地区であり、都市計画決定の必要性があるものと考えています。

二つ目の「第一種市街地再開発事業」についてです。

古町通7番町地区第一種市街地再開発事業を予定する区域は、スクリーンに表示された計画図のとおりです。第一種市街地再開発事業に関する都市計画で定めるおもな事項としては、区域面積、延べ面積、建築面積、主要用途などの建築物の整備計画、敷地面積などの建築敷地整備計画です。第一種市街地再開発事業により、建築される建築物の階数や高さ、入居施設名などといった具体的な計画については、都市計画決定事項ではなく、今後、この都市計画の決定事項を踏まえ、再開発準備組合を中心に基本設計、事業計画策定等を経て進められていくこととなります。

なお、第一種市街地再開発事業とは、従前建物・土地所有者等に、従前資産の価額に見合う再開発ビルの床、権利床を与えるとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床、保留床を処分し、事業費の一部とする事業です。

三つ目の「高度利用地区」についてです。

都市計画で定める制限としては、建築物の容積率の最高・最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置があります。本市の既存の高度利用地区では、「容積率の最低限度」を強化し、「建築面積の最低限度」を設定しているのみですが、古町通7番町地区の素案では、周辺状況を踏まえ、都市環境の改善に寄与する「広場等の有効な空地の確保」を目指すことから、このほかに「容積率の最高限度」の緩和、「建ぺい率の最高限度」の強化、道路境界からの壁面の位置の制限について設定しています。

新潟都市計画高度利用地区で既に決定されている三つの地区の位置（黄色）と、今回決定を目指す古町通7番町地区の位置（赤色）は、スクリーンに表示された総括図のとおりです。

続きまして、古町通7番町地区第一種市街地再開発事業のスケジュールについて説明いたします。

都市計画決定告示後の古町通7番町地区第一種市街地再開発事業のスケジュールの見込みとしましては、スクリーンに表示されたとおりです。竣工は平成31年度中を見込んでいます。

最後に、都市計画決定に向けたスケジュールについて説明します。

都市計画決定のおもな流れとしては、スクリーンに表示されたとおりです。冒頭でも説明

しましたが、都市計画素案縦覧を7月22日から8月5日まで実施し、素案説明会を縦覧初日に開催しております。素案説明会の出席者は23名で、質疑は、県都計審への付議の要否についての1件のみでした。また、素案の縦覧者人数は14名で、意見書の提出がなかったことから、公聴会の開催はありませんでした。なお、都市計画案の縦覧を10月8日から22日まで実施することとし、10月4日号の「市報にいがた」にお知らせを掲載します。

以上で、古町通7番町地区の市街地再開発事業に関する報告を終わります。ありがとうございました。

(五十嵐会長)

二つのご報告、ありがとうございました。

先ほど申し上げましたけれども、次回の審議会での審議案件になりますので、確認したいこと、質問したいこと、審議内容が、次回の審議会が有意義なものになるように、今のうちに確認しておきたいことなどがございましたら、ぜひお願いしたいと思います。

(五十嵐(完)委員)

今ほどのご説明で、再確認させていただきたいのですが、ここは商業と業務機能の施設だということで都市計画決定というお話でしたが、一部報道で、1階と2階は金融機関、3階と4階は行政施設だという報道というか話があって、そうなってくると3時以降はシャットダウンします。行政機能ですと、土曜日、日曜日は閉まってしまう。そうすると、賑わいとしてはどうなのかという意味合いの報道だったのです。しかし、仮にそういう使われ方をしても、それは商業、業務機能という点では変わらないから、中身の使われ方までは都市計画決定事項ではないということで理解していいのですよね。

(五十嵐会長)

今、うなずかれた、そうですね。

ほかにご質問、いかがでしょうか。

(寺尾委員)

私ばかり発言しているようですが、それぞれについて次回までに資料を準備していただければと思います。

まず越前浜についてですが、ここは現在、樹林地ということのようなので、もしかしたら原山委員にお伺いしたほうがいいのかもしれませんが、森林経営計画を立てておられるのかどうかということです。もし立てておられるとすると、その森林経営計画との整合性をどのようにするか。それから、樹林地の保全ということは地区計画で定めることができますが、森林の場合、放置しておいてそのまま樹林地が保全できるわけではないので、樹林地にしたあと、経営計画、地域森林計画を一部改訂するのかどうか分かりませんが、

その森林の維持管理についてどういう体制が取れるのかということ、地元を確認というのでしょうか、していただきたいと思います。これが越前浜についてです。

古町については、今、五十嵐委員からもご質問がありましたが、私はむしろ、今度、容積率を上げる、あるいは高度地区を、高度を上げるということなので、その中身については今回の都計審の対象ではないということなのですが、容積率を上げる根拠をきちんと示していただきたい、そういう実態があるのかどうか。私が初めてここの審議会に参加させていただいたときに、女池上山地区の地区計画の改定があったのですが、あのように区画整理組合が売ろうと思ったけれど売れなかったのですぐ地区計画を変えたいという、この都市計画を立てる意味がない、ということは。きちんと、その床が埋まる実態を、需要の資料を出していただきたいと思います。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。回答を少し待っていただいて、まだ質問ございますでしょうか。

(栗原委員)

私も越前浜のほうなのですけれども、先ほど寺尾委員から樹林地の話があって、どういうものがあるのかということが1点で、今までこの越前浜の地区の、いわゆる人口減少、また高齢化だとか、あるいは今まで取組みとしていわゆる空き家の活用をやっておられたという説明がありましたけれども、今後、環境の共生で新しいプラスがされると、その中において、今までされてきた取組みの中で、空き家の方ですとかアーティストですとか、そういった方々の定住人口ですか、どのくらいの活用があったのかというのが1点と、今回、この調整地域、この地域において1番問題なのが、先ほどの西蒲区の説明ですと、要は耕作放棄地があると、そういった中において、やはり自然環境のこの西蒲区のこの角田地区というのは良好ですので、それから港がある、漁協がある、その中で自然環境の中において、耕作、農業のほうだとか、港湾関係というか漁業ですか、そういった方々に職が進むような感じというのは、どのような方策を取られているのかという点だけ、お聞かせください。

(五十嵐会長)

ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。

それでは、越前浜についてはいくつかご質問が出ていますが、古町について、容積率の、寺尾委員からございました。

(寺尾委員)

次回に資料を出していただければけっこうです。

(五十嵐会長)

今回はそういう要請ですので、今、ご回答いただかなくてもいいということです。越前浜

のほう、今すぐ答えられるところと答えられないところがあると思うのですが、森林計画との関係とかその辺りは、調整とかの辺りは答えられるのではないのでしょうか。

(栗原委員)

次回というわけではないのですか、決定は11月下旬では。

(五十嵐会長)

すぐできないようでしたら次回でもけっこうでございますが、いかがでしょうか。

(事務局)

資料がございますので、質問に沿うような形になるかと思えます。

森林計画につきましては、ちょうど区域から外れているところになっておりまして、そういう規定には入らないということになります。

あとは植栽の関係、保全の関係につきましては、入居者の方と、組合のような形で作っていただくということで、開発者のほうにも十分それは理解してもらっておりますので、そのような形で保全していきたいとしております。

人口につきましては、現在の、19年3月のデータを基準にいたしますと、越前浜地区で約10.9パーセントの人口減ということでありまして、市全体では3パーセントくらいの減ですので、3倍近く減っているということでございます。西蒲区では6.2パーセントですので、飛びぬけて減っているというのが実態です。

空き家の取組みといたしましては、越前浜地区ですと、平成24年に行った空き家調査によりますと、約66戸が空き家という数値が出ております。これは越前浜地区の約2割くらいが空き家ということです。これは自治会長からの聞き取りということですが、平成20年当初ですと約100軒くらいあったという話ですけれど、今は50軒くらいまで減っているということで、地元自治会がいろいろな手を打っているということで、半数近くまで、実数ではないですけれど、約半数くらいまでできております。また、芸術家の皆さんからは、「浜メグリ」というイベントが毎年2回ほど春と秋に開催されているということで、今年で8年目ということですが、これまでに芸術家の皆さん、10軒、人ではなくて10軒という言い方したけれど、それくらいの移住者に来ていただいているということでございます。

申し訳ありません、耕作放棄地の絡みにつきましては、次回までに資料、私どもの地区計画と外れているところがございますので、調べてまいりますので、よろしく申し上げます。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。ほかにいかがでございましょうか。

私から一つ。越前浜についてなのですけれども、松林の中に住宅地を作るということですが、私が、随分昔ですけれども、新千歳空港の近くの大きな原野みたいなところ、やはり同

じような規模で一区画が 300 坪で建ぺい率が 30 パーセントだったと思うのですけれども、できるだけ既存の木を切らないように建ててくれということが書いてあったのです。今回、それは書いていないのですけれども、せっかくの松林なので、その辺りの、地区計画の要綱にできないのかと思ったものですから、縦覧もしているところで地域との話し合いもあるのでしょうか、その辺も検討とか、状況をお聞かせいただけたらと思っております。今日ではなくてけっこうでございます。

(事務局)

極力、樹木につきましては残すような配置で、敷地を割ったり、建物を建てるということは、お話的にはさせてもらっているところなのですが、ここに載せておくまでになっておりません。話だけはしてございます。

(五十嵐会長)

北海道のほうは、ちゃんと載っていたので。

ほかにいかがでございましょうか。

(岡崎委員)

これはお願いですけれども、重々ご承知のこととは思いますが、古町の再開発について、再開発促進地区の方針にも書いてあるとおり、景観に配慮した連続性のあるまちなみと書いてありますが、フレームが固まってしまうと、経済的ないろいろな制約で、いろいろな調整ができなくなってしまいますので、早期に、景観アドバイザーもありますので、早期の景観の検討を、早期段階から盛り込むように、ぜひとも、過去もいろいろな経験がありますので、お分かりとは思いますが、慎重にお願いいたします。

(五十嵐会長)

ありがとうございました。担当者がいらっしゃいますから大丈夫かと、ぜひそのように進めていただけたらと思います。

ほかにございませんでしょうか。

(栗原委員)

確認なのですが、先ほどの資料の、のちほどということで、耕作放棄地の話だったのですが、住環境の、今回、設定するにあたって、自治会が頑張っている中において、先ほどのご説明ですと、もう人口減少が始まっていると、耕作放棄地もあると、この周辺が、漁港というか、漁場があるという中において、越前浜の地区の自治会と入居される方に対して、耕作放棄地があるからこういった農業に入ってくださいとか、簡単に言うと、農業としての、アーティストではなくて農業者としてどうですかとか、港の、漁港の、港湾関係でどうですかというようなことが、自治会と、土地区画整備組合というか 1.4 ヘクタールの



方々と、そういった協定があるのかどうなのかというところだけ確認をさせてください。

(事務局)

今のご質問の、農業関係、漁業関係としての協定等は、この開発ではございません。あくまでもこれは一般のという考えでおります。

(五十嵐会長)

ほかにいかがでございましょうか。よろしゅうございましょうか。

今日は二つの議案、そして二つの報告で、皆さんからいろいろご意見をいただき、ありがとうございました。寺尾委員からございましたように、皆さん、遠慮なく意見、あるいは感想などをいただけたらと思っておりますので、次回以降も、どうぞよろしくお願いいたします。今日はありがとうございました。事務局にお返しいたします。

(大井都市計画課長補佐)

どうもありがとうございました。

事務局より連絡を2点させていただきます。1点目は、本日報告させていただいた案件も含め、今年度2回目の審議会を11月下旬に開催したいと考えております。現在のところ、11月24日火曜日を中心に日程調整をさせていただきたいと考えております。後日、委員の皆様へ日程の確認をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。それから、お預かりした駐車券、無料処理をしたものを受付でお返ししますので、お持ち帰りをお願いいたします。

以上をもちまして、第137回新潟市都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。