

■ 第 156 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 6 年 9 月 4 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 156 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。よろしくお願ひいたします。

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。本日の次第、第 29 期新潟市都市計画審議会委員名簿と配席図、議案第 1 号と 2 号に関する参考資料として、新潟市都市計画審議会条例と当審議会運営要綱。議案第 3 号の関連資料として、本日の説明資料であるパワーポイントを印刷したものです。以上となります。過不足等ありましたら、事務局にお声がけください。

議案書は事前にお渡ししたものととなりますので、お手元に準備をお願いいたします。

本日の議案は、次第のとおり、3 議案となります。本審議会は公開とし、議事録作成のため録音させていただきます。

ここで、報道機関より撮影の許可を求められておりますが、許可することとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、許可することとさせていただきます。

それでは、はじめに、都市政策部長の鈴木よりごあいさつを申し上げます。

（都市政策部長）

皆様、おはようございます。新潟市都市政策部長の鈴木です。どうぞよろしくお願ひいたします。

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。また、このたび、大変お忙しい皆様から、第 29 期新潟市都市計画審議会委員にご就任いただき、2 年間ではありますが、心より感謝申し上げます。

さて、皆様ご承知のとおり、本市は今年の元旦に発生しました能登半島地震により大きな被害を受けたところです。これまでも中越地震、中越沖地震、その後の東日本大震災もありましたが、本市は幸い大きな被害はなかったということで、このような被害をとまなうような大きな地震は新潟地震以来 60 年ぶりということになっております。本市の都市計画基本方

針、いわゆるマスタープランですが、その中では、本市特有の地形を背景とした水害への備えや新潟地震の経験による建築物の耐震化など、防災・減災のまちづくりなどを都市づくりのキーワードとして掲げております。目指す都市の姿、「市街地と田園・自然の多様な魅力が人をつなぐ多核連携都市新潟」の実現のためにも、自然災害に強い社会基盤整備、まちづくりが今後より一層求められるものと考えています。

本審議会は、本市の持続的な発展と市民の暮らしやすさを実感できるまちづくりを目指しまして、必要な都市計画の決定について審議するところです。委員の皆様におかれましては、それぞれのお立場で活発なご議論、忌憚のないご意見をいただき、「活力あるまちづくり」と「持続可能なまちづくり」を進めるお力添えをいただければと思います。

はなはだ簡単ではありますが、開会のごあいさつとさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

(司 会)

次に、本日は、第 29 期の最初の審議会ですので、委員の皆様をご紹介します。お手元の委員名簿の順でご紹介させていただきます。

岡崎篤行委員。田村圭子委員。本日は所用のためご欠席です。坂口淳委員。鈴木孝男委員。樋口秀委員。富山栄子委員。河本智美委員。阿部徳威委員。平山桂子委員。内山晶委員。佐藤正人委員。小野照子委員。倉茂政樹委員。志田常佳委員。志賀泰雄委員。小柳聡委員。中山均委員。信太啓貴委員。本日は所用のためご欠席です。佐々木規雄委員。本日は代理といたしまして、国土交通省北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課課長補佐の長川様がお出席です。菅原幸三委員。青木長務委員。高橋明委員。三宅誠一委員。斎藤菜々委員。馬場一也委員。以上の 25 名となります。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の議案に関する幹事をご紹介します。鈴木都市政策部長。以上です。

次に、議事に入ります前に、定足数についてご報告いたします。本日の審議会は、委員 25 名中 23 名の委員の皆様がお出席ですので、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。

それでは、本日の議案に移ります。はじめに、第 1 号議案、会長の選出及び会長代理の指名を行います。会長の選出までの間、鈴木都市政策部長を議長代理とさせていただきます。それでは、鈴木部長、よろしくお願いいたします。

(都市政策部長)

それでは、進行役を務めさせていただきます、鈴木です。会長選出までの議長代理になりますが、ご協力をお願いいたします。

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ます。参考資料1をご覧ください。新潟市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、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きます。なお、学識経験のある者につきましては、お手元の名簿の中で学識経験者の中の区分にお名前があります10名の方となります。皆様から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、いかがでしょうか。

ご推薦や自薦がないようですので、事務局からご推薦はありませんか。

(事務局)

事務局都市計画課です。よろしくお願いいたします。

事務局といたしましては、第28期の会長に引き続きまして、岡崎篤行委員を推薦したいと思います。

(都市政策部長)

皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、岡崎篤行委員に会長を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)

異議なしということですので、会長を岡崎篤行委員をお願いすることで決定させていただきます。岡崎委員、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、私の議長代理の任を終えさせていただきます。一旦事務局へお返しします。ご協力、ありがとうございました。

(司 会)

ありがとうございました。ここで、会長に選出されました岡崎委員と今後の議事について打ち合わせをする時間を少々いただきたいと思います。それでは、岡崎委員は会長席にお移りください。ほかの委員の皆様には、恐縮ですが、少々お待ちいただきますようお願いいたします。

(打ち合わせ)

(司 会)

お待たせいたしました。それでは、岡崎会長よりごあいさつをいただいた後、議事を進めていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(岡崎会長)

皆さん、おはようございます。引き続き、よろしくお願いいたします。

早速ですが、進めさせていただきたいと思います。まず、参考資料2の都市計画審議会運営要綱をご覧ください。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指名させていただきたいと思います。本日は、阿部徳威委員と中山均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。

次に、参考資料1をご覧ください。新潟市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長があらかじめ指名する委員を代理者とする事となっております。樋口秀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。

(樋口委員)

承知いたしました。

(岡崎会長)

次に、議案第2号、常務委員の指名を行いたいと思います。再度、参考資料1をご覧ください。資料裏面の新潟市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と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。常務委員には、樋口秀委員、平山桂子委員、志田常佳委員、青木長務委員、高橋明委員の方々をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、都市計画審議会条例第7条第3号の規定では、常務委員の互選により常務委員長を決めることとなっておりますので、常務委員の皆様は、この審議会終了後に常務委員長の選出をお願いします。

それでは、今日のメインなのですが、議案第3号、新潟都市計画長潟第一地区地区計画の決定の審議に移りたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

まちづくり推進課長の高島です。本日はよろしくお願いいたします。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。お手元に議案書、右上に関連資料と記載されている資料はあるでしょうか。

それでは、A4横の関連資料、カラー刷りのものにより説明させていただきたいと思います。前面のスクリーンまたはお手元の資料、同じ物ですので、見やすいほうをご覧ください。

1ページをご覧ください。まず、今回ご審議いただく長潟第一地区地区計画の位置関係からご説明いたします。図面の北側にあります新潟駅から南へ約3キロメートル、図面上、黄色で示しているHARD OFF ECOスタジアム新潟の東側にあるオレンジ色で囲んだL字型のエリアが長潟第一地区地区計画の計画地となっております。本地区を含む、図面上、黒線で囲ま

れている鳥屋野潟の南部一帯、約 270 ヘクタールにつきましては、鳥屋野潟南部開発計画という開発計画の区域となっております。この鳥屋野潟南部開発計画は、本市中心部に近接しているとともに、高速道路のインターチェンジにも隣接している、本地区の恵まれた立地条件を生かして、環日本海地域にふさわしい新しい都市機能の導入を図っていることなどを目的とし、平成元年7月に、新潟県、新潟市、亀田郷土地改良区の三者で合意した開発計画となっております。

2 ページをご覧ください。鳥屋野潟南部地区における行政の計画上の位置づけについて記載しております。この鳥屋野潟南部エリアは、県や市の都市計画に関する計画や市の総合計画において重要な位置づけがなされた地区です。都心ではできない大きな街区を活用した土地利用が可能であることから、都心の機能を補完する複合拠点として整備を目指す地区となっております。

3 ページをご覧ください。今ほどご説明しました鳥屋野潟南部地区の位置づけに関するイメージを示しております。現在、新潟市では、新潟駅から古町までを結ぶ約2キロメートルの都心のまちづくりについて、にいがた2 km と銘打ち、本市の経済、産業の発展をけん引していくために、再開発や企業誘致などを積極的に推進しております。にいがた2 km を中心とした都心エリアにおいては、商業、業務などの多様な都市機能がコンパクトに集積した拠点づくりを目指している中で、鳥屋野潟南部地区においては、都心エリアではできない大きな街区を活用した土地利用により、スポーツの交流、賑わいなどといった都心の機能を補完する拠点として整備を推進していくエリアとなっております。また、資料の中に紫色の文字で示している市民病院や消防署、広域避難場所に指定されております県立鳥屋野潟公園などの防災機能が集積しており、本市の防災上も重要なエリアとなっております。

4 ページをご覧ください。こちらは鳥屋野潟南部開発計画のゾーニング図となっております。鳥屋野潟南部開発計画では、全体で約 270 ヘクタールあるエリアを図面の左側、西側のほうですが、こちらからウェルネスゾーン、国際文化・教育ゾーン、総合スポーツゾーン、住居・交流拡大ゾーン、以上の四つのゾーンに分け、各ゾーンのコンセプトに合う開発を進めてきております。これまでの主な開発経過としまして、ウェルネスゾーンにおいては、平成 19 年に市民病院が開院したほか、国際文化・教育ゾーンでは、平成 26 年にいくとびあ食花がグランドオープンしております。また、総合スポーツゾーンにおいては、平成 13 年にデンカビッグスワンスタジアム、平成 21 年にはHARD OFF ECO スタジアム新潟が完成したほか、昨年7月にはAIRMAN スケートパークが完成しております。

本日も審議いただく長潟第一地区地区計画は、一番東側になりますが、住居・交流拡大ゾーンに位置しております。資料下段に赤で囲っている部分となりますが、住居・交流拡大ゾ

ーンにおいては、周辺環境と調和した良好な住宅地や、恵まれた立地を活かした交流拡大に資する施設等を配置することとしております。

5ページをご覧ください。続いて、住居・交流拡大ゾーンにおきまして地権者の方々が現在中心となって進めている開発計画の状況についてご説明いたします。地権者や関係事業者においては、スライド左上にあります南部開発計画のゾーニングで示されている土地利用の概要を踏まえ、この住居・交流拡大ゾーンを住居エリアと交流拡大エリアに分けて、開発計画を現在、検討しております。この内、交流拡大エリアと呼ばれる長潟第一地区では、交流人口の拡大に資する商業系の施設のほか、立地を生かした物流施設などによる土地利用を計画しております。市としましても、この地権者側の開発検討の進捗に合わせて、本日お諮りしている都市計画法に係る手続きや、農振法に係る手続きなど、開発に必要となる各種法手続きを進めている状況です。

次に、6ページをご覧ください。交流拡大エリアにおいて検討されている内容の補足となります。交流拡大エリアにおける開発では、野球やサッカーの試合、音楽イベントなどに来る県外の方々も多いということから、イベントの余韻を楽しみながら立ち寄ってもらうような、滞在時間を延長する施設、市外、県外など広域から集客が可能な施設、都心エリアをはじめ地域の多様な需要に対応する物流施設などの立地が検討されております。また、災害時における物資提供など、鳥屋野潟南部地区に集積する防災機能を補完、支援するような取り組みも併せて検討されております。

次に、7ページをご覧ください。続いて、本日ご審議いただく地区計画の策定に至るまでのこれまでの経過について、ご説明いたします。資料左上より、緑色で示しておりますが、地権者等による開発検討が進んでいく中で、右側上段になりますが、急速な人口減少や都市間競争の激化に加え、新型コロナウイルス感染症の流行といった社会経済情勢の変化を受けまして、本市の拠点性向上のため、賑わい創出や経済活性化に寄与するまちづくりがより一層求められている状況となってまいりました。このような状況を踏まえ、本地区の開発につきましては、広域集客施設であるデンカビッグスワンスタジアム等に隣接する特性を生かしまして、本市の交流人口拡大や経済の活性化など、地域の経済をけん引していく事業として推進していくため、中段、青色で示しておりますが、地域未来投資促進法という法律を活用し、開発を進めていくことといたしました。これを受け、経済産業省や新潟県、地権者などの調整を進め、中段にあります基本計画の変更、土地利用調整計画の策定、事業者による地域経済牽引事業計画の策定といった地域未来投資促進法による各種支援を活用するために必要な計画について、昨年度までに策定手続きを完了いたしました。今回の地区計画は、地域未来投資促進法における各種計画を踏まえまして、土地利用に係る適正なルールを定め、

周囲に無秩序な市街化を促進しないよう配慮いたしまして、市街化調整区域にて開発を進めるため策定するものです。

続きまして、8ページをご覧ください。こちらは地域未来投資促進法を活用している全国の事例としまして、経済産業省のホームページにおいて紹介されている事業の内、本地区と同様の手続きにより進めている事業の事例となっております。青色で着色している地域未来投資促進法の手続きが完了した後に、本地区と同様に地区計画の策定を行い、市街化調整区域にて開発に着手している事例です。

ここまで、鳥屋野潟南部開発計画の概要や交流拡大エリアにおける開発検討の状況についてご説明させていただきました。

続いて、9ページをご覧ください。ここから、今回お諮りする地区計画の内容について説明させていただきます。これ以降、議案書と同様の内容がスライドは続いてまいります。スライド右上に議案書の該当ページを記載しておりますので、併せてご確認ください。まず、地区計画の計画書になります。名称は長潟第一地区地区計画。位置は中央区の長潟、姥ヶ山の一部が含まれております。

面積につきましては、次の11ページをご覧ください。こちら、総括図となっております。地区計画を策定する区域は、図面L字型のエリア約25ヘクタールとなっております。

続きまして、12ページをご覧ください。こちらは計画書の内容に戻ります。区域の整備、開発及び保全の方針としまして、土地利用等に関する方針などが記載されております。項目が多岐にわたるため、主なポイントについてご説明させていただきます。本地区では、地区計画の目標、下線にありますように、隣接するデンカビッグスワンスタジアムやHARD OFF ECO スタジアム新潟などと連携した交流人口の拡大を図る拠点並びに都心や高速道路などの交通ネットワークに近接する優れた立地特性を生かした物流拠点としての土地利用を進めていくことを目標としております。この目標に合わせ、建築物等の整備の方針では、地区全体約25ヘクタールをA地区及びB地区の2地区に分けて方針を定めております。

2地区の分けにつきましては、次の13ページをご覧ください。こちら、計画図となっております。デンカビッグスワンスタジアムやHARD OFF ECO スタジアム新潟に隣接するエリアをA地区、高速道路の新潟亀田インターチェンジに隣接するエリアをB地区として定めております。A地区では、交流人口拡大に資する施設としまして、スタジアムの余韻を楽しめるようなイベントスペースなどを備えた店舗、飲食店のほか、これまで新潟市内にはなかったブランド、業態など、広域からの集客が見込める店舗等の立地に向け、現在、検討が進められております。B地区では、大型の物流施設をフロアごとに区切り、複数の物流、製造業者などがオフィスビルのように賃貸で入居するマルチテナント型物流施設と呼ばれる施設の立地

に向けて検討が進められております。

続きまして、14 ページをご覧ください。計画書に戻りまして、地区整備計画になります。中段、建築物等の用途の制限になりますが、A地区では近隣商業地域をベースとして、但し書き以降で交流拡大といった本地区の目標や土地利用の方針に馴染まない住宅や病院、学校などを除外し、用途の対象を絞っております。B地区におきましても同様に、準工業地域をベースとして、但し書き以降で住宅やマージャン屋などを除外いたしまして、対象を絞っております。

以上、簡単ではありますが、地区計画の内容について説明させていただきました。続きまして、15 ページをご覧ください。地区計画の内容とは直接的には関わりはありませんが、本地区周辺で現状でも発生している交通渋滞を踏まえ、今回の開発に併せた交通対策の検討についてご説明いたします。まず、スライド左側になりますが、本地区を横断する都市計画道路の整備についてです。現在、3車線の現道が存在する区間となっておりますが、今回の開発に併せまして、完成断面として拡幅を行い、片側2車線ずつの計4車線、さらに、両側に歩道を設けて、幅員28メートルの都市計画道路の整備を行います。そのほか、開発地周辺の交差点におきまして、交通混雑が予想される箇所につきましては、右折車線の増設や延伸など、混雑緩和に必要な整備を併せて行っていく予定としております。

また、本エリアでは、Jリーグや音楽イベントによる特異的な渋滞も発生しておりますので、こちらはスライド右側にありますように、国や県のほか、交通管理者である警察、また新潟交通様やアルビレックス新潟様にもご参画いただきまして、長潟周辺地区交通対策連絡協議会という会を立ち上げ、市が行う道路拡幅などのハード整備だけでなく、イベント時におけるソフト対策なども併せて協議、調整を進めており、それぞれの役割分担のもと、今後、対策を講じていきたいと考えております。

続きまして、16 ページをご覧ください。現在の都市計画の手続きの状況について説明いたします。議案書8ページ目に、都市計画の策定の経緯の概要といたしまして、同様の資料がありますので、併せてご確認ください。上段、都市計画原案に係る地権者説明会から新潟県意見照会までは資料のとおりとなっております。

その下、今年の8月16日から30日にかけて実施いたしました都市計画案の縦覧において、1件、意見書の提出がありました。17 ページをご覧ください。意見書につきましては、スタジアムでイベントを主催する事業者の方からでありまして、意見の要旨としましては、当開発による交通渋滞への懸念や交通対策の検討、整備についてのお願いとなっております。これに係る新潟市の考え方としましては、先ほどご説明しました周辺道路整備のほか、長潟周辺地区交通対策連絡協議会における議論を踏まえ、関係者との役割分担のもと、必要な対策



を講じていきたいと考えております。

最後となりますが、1ページ戻っていただきまして16ページをもう一度ご覧ください。今後の手続きの予定といたしましては、本日の都市計画審議会でご審議いただいた後、新潟県知事協議を経まして、9月下旬ごろの都市計画決定を予定しております。

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ます。

(岡崎会長)

どうもありがとうございました。

都市計画にはあまり不慣れな方もいらっしゃるかもしれないので、少し補足させていただきます。通常ですと、こういう開発は市街化区域に指定してやる、数年おきくらいですか、やっているのですけれども、今回は少し珍しいケースで、それをしないでやるということで、全国的にもまだあまり例のないやり方になります。

それでは、ご質問、ご意見等ありましたら願います。順番に、こちらからまず願います。

(中山委員)

中山と申します。

事前に資料や説明いただいたときに伺えばよかったですけれども、冒頭、部長からあいさつのあった能登半島地震の関係で、この辺りの液状化のリスクはどの程度評価されているのかということと、それにもなるといふか、今回の甚大な被害を新潟市としては経験しているのです、今後、こうした開発のときに、特段の、特にこのエリアで新たな対策とか、あるいはそれを評価するためのボーリングを含めて、これまでどおりの手続きを粛々と進めていけばいいのか、あるいはそうした新たなリスクを踏まえた評価や対策が必要ではないのかという点について、伺いたいと思います。

(岡崎会長)

事務局から願います。

(事務局)

本日、液状化の資料を持ってきておりませんので、こちらのエリアが液状化しやすいエリアかどうか、私はここではっきり申し上げることはできませんけれども、現在、開発者におきまして、今後開発するに当たりまして、液状化対策についても検討していくということでお話は聞いております。この地区以外の開発も含めまして、開発における行政側からの液状化対策に係る対応につきましては、これからの協議になるのかなと考えております。今回のケースにつきましては、開発者として検討しているとは聞いていますが、行政側からそういった形で定義づけるものは、今のところは考えておりません。

(岡崎会長)

いろいろあると思うのですが、今の防災関係のことがあれば先に伺いたいと思います。防災関係ではかにご意見等はありませんか。

(高橋委員)

防災で水害対策の関係なのですけれども、計画自体はこの周辺、相当大規模な商業施設が計画されていて、我々から見たらとても利用しやすいので、それがさらに個性ある施設が集まってくれば、より一層いいのかなとは思いますが、残念ながら、鳥屋野潟が、前にも少しお話ししたのですけれども、言うなればすり鉢の底ですから、一番低いところに田んぼからの、それから雨水が全部ここに集まってきて、親松から強制排水しているという状況なものですから、最近の梅雨時とか今回の台風10号もそうですけれども、降り方が尋常ではないと、今までのような降り方ではなくなってきていますので、ここにたまったものが強制排水できないと、全体が全部浸水すると。鳥屋野潟から溢水することになります。周辺を私もよく通るのですけれども、住家の電柱には、みんなここは2メートル浸水区域ですとか表示があります。皆さんも、正直言って、住まれた方は、とんでもないところに来たなと言う方もいれば、そうならないようにどうするのかというのが一番問題なのです。

それで、同じような状況下でいくと、北区の、例えば、福島潟があります。あそこもここと同じで、向こうは阿賀野川よりも1メートルくらい低いところで、福島潟に集まった雨水とかそれを新井郷川から強制排水している。あと、日本海にも放水路があって、福島潟放水路で自然流下すると。それで、どうするかというと、やはり、福島潟に、例えば、どんどん雨が降ってきたら、そこでため込んで漏らさないようにして堰堤を築いて自然流下させる、あるいは強制排水する。同じように、鳥屋野潟も、ここに集まる雨水、それから、田んぼから来る水もそうですけれども、すべてがここに集まるわけですから、本来であれば、ここに堰堤を築いて、親松から強制排水すると。栗ノ木のほうは川と言っても、結局は山の下閘門排水機場でストップされて、自然流下できないわけですから、どちらにしたって頼りになるのは親松しかないということになります。平成10年8月4日の大水害以降、この前も申し上げましたようにパワーアップはしていますけれども、最近の雨はとにかくすごいです。あんな降り方をされたら、周りは水浸しになるのは当たり前で、先ほども言いました、最高、今、2メートルとか何とかと書いてありますけれども、越えるおそれもあるのかなと危惧しております。

ただ、鳥屋野潟は福島潟と違って湖底地問題があつてなかなか進まなかったと。周辺の集落の皆さんの湖底地が共有地になっていましたし、福島潟みたいに公有水面というわけにはいかないで、もっともっと昔から集落の人たちの共有地、主権が設定されていたので、

手が出なかったと。ましてや湖底地ですから、境界だって全くごちゃごちゃで分からない。だから手が出せないと。相当大変な状況だったのですけれども、具体的にはそんなことを言っていないで、いつかは堰堤で囲って強制排出して周りの皆さんの生活に支障が出ないようにするというのが本来のあり方かなと思うのです。

事業主体は新潟市ではないと思いますけれども、当然、市としても連携でやっておられると思いますので、その辺の計画というのはどこまでご存じか、知っている範囲でお知らせいただきたいと思います。

(岡崎会長)

では、事務局からお願いします。

(事務局)

ありがとうございます。平成10年8.4水害のときは、こちらのエリアは浸水したということは私も覚えております。当時は排水機場のポンプも止まって稼働しなかったということもあって、被害がより大きかったと覚えています。そうした中で、鳥屋野潟から一部逆流したという話もありました。そちらを受けまして、現在、新潟県で鳥屋野潟の築堤工事を進めているところですが、こちらは5年10年で終わるような工事ではなく、かなり長い期間かかってくるものと聞いております。県からは、優先的に行う区間を決めて、築堤工事を進めていると聞いております。

あと、こちらの開発地自体での水害対策としましては、当然、現在の田んぼの田面以上の高さになるわけですが、それ以外に、施設を造るにおいては、非常用電源を2階以上に置き浸水しないようにするですとか、そういう対応は考えていると聞いております。

(岡崎会長)

では、もうお一方。

(鈴木委員)

新潟食料農業大学の鈴木です。

こちらの資料の6ページ目になりますけれども、防災機能の補完ということですが、鳥屋野潟南部地区だけの補完となるのか、もう少し広域の、新潟市の中心部全体の防災機能の補完を想定されるのかということの確認と、もう少し具体的に、その内容が説明できるようであれば補足いただきたいと思います。今、高橋委員からのご説明のとおり、私も田んぼとしての遊水機能もあったと思いますので、そういったところの関心もあって、先ほどお答えいただいて、ありがとうございました。先ほど、前段に申した質問についてお答えいただければと思います。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

防災についての連携ということですが、もともと県立鳥屋野潟公園自体が中越地震のときにも自衛隊のベースキャンプとなるような使い方もされてまいりました。そうした中で、今回、交流拡大に資する商業系の施設等につきましては、これからではありますけれども、そういった施設側とこれから協議して、災害時に物資を融通していただけるような協定なども締結していく必要があるものと、まだ検討の段階ですが、考えているところです。

(鈴木委員)

そうすると、もう少し広域にカバーしていくようなイメージを持たれているということですか。南部地区だけではなく。

(事務局)

そうです。今回、能登半島地震で能登半島に三日間物資が届かなかったという話もありますが、このエリアだけでなく、新潟市域全域に物資がわたるような形ができればいいのかなと考えております。

(鈴木委員)

場所的にも、私もそのほうがいいのかなと思っておりました。ありがとうございました。

(岡崎会長)

ほかに、防災関係でありますか。

よろしいでしょうか。今回、ここで、地区計画自体は、実際の防災機能を担保する力はないのです。なので、今ご説明にあったように、いろいろな、結局は事業者がやるかどうかにかかっているわけですが、市として協定なり、あるいはいろいろなほかの政策と絡めて、作文で終わらないように、実際に防災拠点として機能するように、実現するようにお願いしたいと思っています。

ほかに、防災以外のご意見、ご質問をお願いいたします。

(三宅委員)

同じ6ページにおいてなのですが、新潟の食や湊町文化等の魅力発信や観光誘導、あるいはその下にある商業施設と書いてありますけれども、もう少し具体的なことは今後決まるのかもしれないですが、何かもう少し説明があればということと、恐らく、新潟駅、古町等都心への誘導連携とも書いてありますけれども、競合するようなこともあるかもしれない。誘導連携というのがどのようなイメージなのか、もう少しお話しいただければと思います。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

まず、新潟市の魅力発信というところなのですけれども、委員おっしゃるように、これから個別の具体的な施設が決まった段階の話になると思うのですが、イメージとしては、商業施設をせっかく造るのであれば、特定の商業施設の商品だけではなくて、新潟独自の商品を扱えるようなエリアを一角造るですとか、県外来訪者に対してもっと新潟をアピールできるようなスペースも造っていくよう、今、協議はしているところです。

あと、にいがた2kmとの連携ですが、こちらについては、必ず県外の方はほぼ新幹線等で来られるでしょうから、必然的に新潟駅に寄るわけですので、そういったところとの連携として、まだ検討段階ですけれども、鳥屋野潟と新潟駅を行き来する中で、公共交通アクセスの強化でしたり、何かしら歩いても楽しめるような形に持っていければと考えています。

(樋口委員)

新潟工科大学の樋口です。都市計画の部門として参加させていただいております。

2点お聞かせください。地区計画の中で、A地区は21ヘクタールという面積があります。この中に、計画図の中を見ていただきますと、①、②、③ということで、都市計画道路と区画道路で大きく三つに分かれております。全体とすると21ヘクタールなのですけれども、大きく三つに分かれている関係からしますと、14ページにありますA地区の地区計画の中の(7)店舗、飲食店等の部分の合計が1万5,000平方メートルを超えるものと書かれております。これは建築基準法の関係ですので、1敷地当たりということになるかと思えます。このように3地区に分かれていますと、まず、①、②、③でそれぞれが何ヘクタールあるのかという面積をお聞かせいただきたいということと、それに併せて、3地区で、これはそれぞれが1万5,000だとすると3地区で4万5,000平方メートルということなのですけれども、開発業者によっては、この中を敷地単位に割られますと、先ほどの面積をかけるとかなりの大きな合計店舗面積になるかと思えます。市が想定されているマックスの床面積はどれくらいになるかと思っておられるのか。それに関して、床面積に対して、駐車場の量にもよるかもしれませんけれどもかなり、相当数の来客数があるかと思えます。

そうしますと、先ほど、防災面のお話もありましたけれども、交通渋滞に関しては協議会を作って検討するというお話はありましたけれども、過剰な床面積がここに出てきますと、先ほど委員からご紹介のあった、例えば、本審議会でも以前議論しましたように、三越跡地で再開発を行っていて、にいがた2km、本来ですとそちらに人を呼ぼうという政策も同時に動いているわけですけれども、このエリアに過剰な商業床が来ると逆効果になる可能性も

あろうかと思えます。そういう意味で言いますと、元に戻りますと、ここで想定されている想定床面積はどれくらいなのかということと、にいがた2kmの中心エリアとの連携について、もう一度お聞かせいただきたいと思います。お願いします。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

にいがた2kmとの関係について、私からお話しさせていただきます。敷地面積、また床面積につきましては、担当から後ほどご説明させていただきます。

にいがた2km、昨年度、三越跡地におきまして、市街地再開発事業ということで都市計画決定させていただきました。そうした中で、再開発をはじめとするにいがた2kmにつきまして、現在、整備をこれから進めていくわけですが、今、ちょうど民間のビルにつきましても新潟駅前からほぼ、今のところ2年に一度くらいのペースで新しいビルができていく状況で、新たな企業も参入しているところです。その中の目玉の一つとして市街地再開発事業ということで、あくまでそこは1.3ヘクタールの敷地の中で商業施設、また業務施設、上のほうは住居という形の中で施設を配置していくわけですが、今回の鳥屋野潟南部につきましては、そういった都心のビルの中で入るような施設ではなく、大街区ならではの施設ということで線引きをしてお互いに連携していければなど。同じものを古町にも鳥屋野潟南部にもということではなくて、入れる施設についてもそういった形で色分けをして連携していければと考えているところです。

面積については、担当からご説明いたします。

(事務局)

まず、面積についてなのですけれども、スライドで示している13ページをご覧ください。緑の文字で①、②、③と振っていますけれども、まず、①店舗・飲食店などというところですが、今の計画ですと、敷地面積としては約6万平方メートルになります。左下の②店舗などというところの概要につきましても、同じように6万2,000平方メートルくらいを予定しております。最後、③につきましては5万5,000平方メートルを予定しております。

また、もう一点、今、画面に映っている14ページのところで、1万5,000平方メートルと出してもらっていますけれども、ここについては、ご指摘のとおり、建てる時の敷地面積についての制限になるので、街区全体で言うともう少し超えてくるところもあるのではないかとご意見かと認識していますが我々の想定としては、今ほど言った各街区で、全体で1万5,000平方メートルというボーダーを何となく想定しております。ただ、多少超えてくるところはあるかもしれないですけれども、仮に各街区を分割したとしても1万5,000平方

メートルプラスアルファくらいというところで調整を進めていきたいと考えております。

(樋口委員)

分かりました。では、3地区で合計4万5,000もしくはその近辺という想定と伺いました。また、前半のほうでは、三越の再開発とは用途が異なるという話も聞きました。ぜひ、調和をもってこの県都新潟市の、鳥屋野潟の魅力あるエリアとにいがた2kmのエリアが共存共栄できるような仕組みも考えていただきたいと思います。

少し関連してなのですが、スライドの2ページ目に、このエリアは、今、各種計画における位置づけのところの丸の2番のところに、立地適正化計画で、こちらは機能集積エリアの予定地と書かれております。皆様ご存じのように、立地適正化計画というのは、これから人口減少社会の中でいかに機能的なエリアを残していくかということです。そういう意味で言うと、本計画は調整区域における、今回、特別の地域未来投資促進法による、いわばワイルドカードのようなものを使うわけですが、この場合、やはり、ここをきちんと市街化区域に位置づけて、都市全体としての調和というか、先ほど言いましたような全体像を考慮する必要があると思います。そういう意味で言うと、今回、可決に行きますけれども、今後、ここを市街化区域にする予定というものについて、もう一言お話しただけならと思います。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

市街化区域の編入につきましては、今回の開発後の周辺状況も見極めながら、将来的には市街化区域に編入していくことが望ましいものと我々も考えておりますので、時期についてはそういった状況を見極めながら検討していきたいと考えております。

(樋口委員)

ありがとうございました。きちんとそれを前提にいろいろと計画を進めていただけたらと思います。皆様の防災面でのご心配もきちんと市街化区域に位置づけたうえでご検討されるといいと思いました。ありがとうございました。

(岡崎会長)

今のことに関連するようなご質問はほかにありませんか。

(三宅委員)

少し機会がないので発言したいと思います。趣旨が違うということであれば、終わって後にしてもいいと思います。

今、2ページ目で、私も今の人口減少という状況と、恐らく、高齢者が増えてくると車移

動では施設になかなか行けないような中で、新潟市というのはどこが都心であって都心のサービスを死守するエリアというのがきちんと考えられているのか。それが公共交通で行けるようなところにある程度整理できているのかという計画が見えなくて、今回、先ほど皆さんがおっしゃったように、むしろ2ページ目の右上で言うと、いわゆる都心というのはにいがた2kmと言っているところなのですけれども、そこが目指す都心部というか、持続可能なコンパクトシティというのだとすると、これは逆に言うと狭いというか、機能がここにみんな満たされているの难道うかと。一方で、市役所周辺とか新光町とか鳥屋野潟もそうですけれども、同じ機能を誘導するエリアということで言えば、この範囲はコンパクトシティというのであれば広すぎるのではないかと。

なぜそう思うかという、ここに書いてはいませんけれども、別の資料を見ると、紫色のサークルというか、8の字みたいな部分が、いわゆるバスの広域交通の連動するエリアということで、相当なダイヤである程度車が回るような場所なのかなと思うと、これはなぜこんなにゆがんで都心から離れた場所にあるのかということ、いわゆる鳥屋野潟の機能はこれでいいのかもしれないですけれども、全体で新潟市の都心部というのをどのように、今の激変する人口減少なり車依存から脱却みたいなことでやられるのかというのを非常に心配していると。都市計画審議会というのは、もちろん、制度と許可のチェックをする機関なのは重々承知なのですけれども、都市計画において、議員の皆さんを含め、政治を含めて行政も含めて、喫緊の課題というのはその辺なのに、何か少しまだ見えないなという気がして発言したところです。とりとめがなくすみません。

(岡崎会長)

ご質問としては、どこら辺を。

(三宅委員)

新潟の都心とその他、今で言うと右上の破線である部分の位置づけはどのように考えているのか。具体的に言うと、新光町に県庁があるから、市役所がここにあるから避けては通れない、抜けない機能ではあるけれども、引いてみると、エリアとしては散漫すぎないか。本当に持続可能なのか。

(岡崎会長)

本件に関係はありますので、お願いします。

(事務局)

赤い点線で囲われた部分について、すべてを活性化するというイメージというよりも、まず、赤い都心の部分、にいがた2kmの部分活性化させることを第一に考えております。そうした中で、赤い破線の中に入っております各エリア、鳥屋野潟南部であったり新光町で



あたりというところを、有機的につないで都心を補完するという形で、今回のエリアについては考えておりますので、丸印のところをすべて都心化に持っていくというイメージではないことだけは一つ付け加えさせていただきたいと思います。

また、今回の開発地については、新潟駅から3キロくらい離れております。今後、都市交通につきましては、今、委員おっしゃったように、基幹公共交通軸でもあるこちらのエリアに対して、交通事業者であります新潟交通様とこれからまた協議が必要になってくるのかなと考えております。

(三宅委員)

すみません、一言だけ。なぜそういう質問をしているかということ、都心部活性化において、今、三越があるとしても、商業がいきなり増えていくものではなくて、やはり、今までであった、人が住んだり働いたりという、公共施設も含めた都市パワーみたいなものを増やしてこそ結果、商業もリターンしていくのだと考えていますし、50年くらいの施策の中でこのような形になっているとすると、今後、本当に50年くらいの施策で、その後の形がどうあるべきかということを目指して持つべきではないかと思えます。

(岡崎会長)

ありがとうございました。大事なことかと思えます。

どうぞ。

(中山委員)

すみません、たびたびの発言で申し訳ないです。市会議員の中山です。

先ほど樋口委員の質疑とその答弁で、全く恥ずかしながら勉強不足でよく理解できないところがあったのですが、A地区でエリアが三つに分かれていると。それで、4万5,000平方メートルという数字も先ほど樋口委員が出されたのですが、それは①、②、③でそれぞれ1万5,000平方メートルという制限がかかっているかのように理解というか、こういった質問なのですが、この計画書を見る限り、A地区はA地区で全体で1万5,000平方メートルということだと思えるのかどうかそのようにしか私としては理解できないので、①、②、③でそれぞれ1万5,000平方メートルということはそもそもありえるのではないかとということ、それがありえるかどうかは別にして、答弁の中で、1万5,000平方メートルを若干超える可能性があるみたいなことも言われたのですが、それは一体何がどうなると1万5,000平方メートルを若干超えるのか。①、②、③それぞれで1万5,000平方メートルなら若干どころか遙かに超える可能性があるわけですね。その辺り、少し、本当に勉強不足で申し訳ないのですが、改めて、確認の意味で教えていただけますか。

(事務局)

今、スライドで14ページの計画書を映させてもらっていて、その中で1万5,000平方メートルを超えるものを制限しているところがありまして、これがこちらの計画図でいうとどういうことを表現しているかということ、基本は①の街区であればその中で1万5,000平方メートルというのがまず前提としてあって、細かい話をいうと、A街区の中でも敷地を切って建物を2棟建てますというパターンがなくはないというところがあります。そうなった場合は、その敷地でまた1万5,000平方メートルという制限になってくるので、そういう考え方からすると、街区の中で見ても1万5,000平方メートルを超える可能性もあるということです。

(中山委員)

まず、それは、単純計算でいくと、1万5,000平方メートルを超えるどころか遙かに超える可能性もあるということになりますよね。区切っていけば。ということがどうコントロールされるのかということと、そもそも、例えば、①、②、③と区切ることが、計画書の文面のどこに書かれているのかが、文面としてはできないので、ずっと合わせてこの図が、①、②、③と合わせて、計画書の文面の中に①、②、③の中で、あるいは街区ごとに区切った中で1万5,000平方メートルを超えてはだめだという書き方がされるのであれば素直に理解できるのですけれども、今の質疑は答弁を聞かないと、そういうことが素人としては全く理解できないのです。

(事務局)

計画書の作りにつきましては、おっしゃるとおり分かりづらいところは確かにあります。それで、ほかの地区とかを見ながら参考に作らせてもらっているところなので、今後についてはその辺が分かるようにしたいということは考えていったほうがいいのかなというところは、まず、一つあります。

先ほど、私の説明の中で1万5,000平方メートルというものがあって、それを敷地を区切って建てると遙かに超えるところが出てくるのではないかというお話がありましたけれども、制度上はそういったところはあるのですけれども、この計画自体が地権者の方が事業を決めた中で、我々もそこを調整しながらやっているところがあるので、制度としては1万5,000平方メートルを超える建物はできるようになってくるのですけれども、先ほど回答させていただいたように、トータルとして1万5,000平方メートルを超えない、多少、プラスアルファという言い方をこの場でさせていただきましたけれども、そういったところに着地するように調整していきたいと考えています。

(事務局)

補足となりますけれども、先ほどの13ページの街区①、②、③において、場合によっては、

①の街区の中を分割して1万 5,000 平方メートル以内のものを2つ造ると、合わせると3万平方メートルになるということも考えられるということですが、各街区で1万 5,000 平方メートル程度に着地するよう調整していきたいという説明になります。

(中山委員)

意図はよく分かるし、説明していることはよく分かるのですが、私が言いたいのは、そういうことがこの計画書から読み取れないということを描しているのです。実際にやっている人の中で、そういう指導や共有をしていることは理解できるけれども、計画書としてはそこを一切規定されていないわけだから、それでいいのかという疑問がわいてくるのです。その辺り、改めて見解をお願いしたいです。

(事務局)

中山委員の質問にお答えになっているかどうか分からないのですが、今回、都市計画、決めさせてもらっているものは、あくまでもこの街区による建築物等に関する事項というところに限定されておりますので、そこでは建物の用途、商業とか物販とかという用途と、それから床面積というものなので、あくまでも建築基準法上の土俵に乗っているというのが基本的なパターンです。ですので、敷地という定義は今、この中で地区計画の中では定めておりませんので、6万 2,000 平方メートルの敷地であれば1万 5,000 平方メートルしか建ちませんけれども、1万 5,000 平方メートルの敷地であれば1万 5,000 平方メートル、きちんと100 パーセントは使いませんが、というように、何棟か建つ可能性はあるというのは地区計画の中でキープされます。

しかし、上のほうを見てくださいと、建築行為の制限というところで、あくまでも今回の開発を行うには土地区画整理法の第9条第3項又は第21条第4項の公告の前日ということですので、開発手法は土地区画整理事業を使うということになっております。そこで我々が握れるものは、土地区画整理事業を認可する権者が新潟市ということですので、今の地区計画に沿った内容の街区の整備ですとか、また、地区計画に定まらない細街区というか、細い私道みたいなものでまたさらに分割される可能性がありますので、そこは開発者である区画整理組合と新潟市が設計協議をしたうえで、本来の1万 5,000 平方メートルという規模に見合うような店舗というか床が確保されるかどうかというのは、先ほど来担当が申しておりますように、そこは合計でおさえたいというところはあるのですが、基本的に、今回の地区計画では、建物の制限はかかるということで、敷地の単位まで制限することはできませんので、このような書きぶりになっているということをご理解いただきたいと思います。

(中山委員)

何となくは理解しつつあります。それで、1万 5,000 平方メートルという、建築基準法に

そもそも、ということは、だから、1個1個はその中でやるということですよ。何となく理解できました。ありがとうございます。すみません、時間を要しまして。

(岡崎会長)

ご心配はごもっともなことで、どこにも書いていない、そもそもどういうものができるかも地区計画自体では決められないので、何というのですか、ここの方針をきちんとキープできるかというのは、その他もろもろの仕組みで担保することになります。そこは議事録にも残っていることですし、市のほうできちんとやっていただくということしかないかと思えますけれども、開発の許可とかもありますよね。いろいろかかわってくるかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

(倉茂委員)

議員の倉茂と申します。

8ページの地域未来投資促進法を活用している他都市事例として、物流施設、1番、長野県須坂市とあります。2020年7月に基本計画の策定が終わっているということなので、4年経っていますけれども、こちらがどのような感じなのか教えていただければと思います。

(事務局)

こちらは今現在、まだ整備中ということで、施設の内容については商業施設と。今回と同じような形になりますが、そのように聞いております。

(倉茂委員)

進捗状況というか、どのような。

(事務局)

現在、工事に入っているということですが、完了については今のところ未定と聞いています。

(倉茂委員)

もう一つです。最後の道路のほうなのですけれども、15ページです。左側には、今回の計画が赤枠で示されていて、ここに物流施設ができるとすると、物流施設ですから、当然、高速道路を使うのかなと思っているのですが、姥ヶ山インターから亀田インターチェンジへ行くことになるかと思うのですけれども、そうすると、この拡幅だけでは少し不安なのですが、その辺はどうお考えになっているのでしょうか。

(事務局)

今、こちらの赤いエリア以外につきましても、赤いエリアの右側、ちょうど国道49号、姥ヶ山インターが数年前に供用いたしました。それ以降、今現在、新潟市におきまして、嘉瀬蔵岡線という形で、まさしく、今、現道2車線のところを4車線化して工事しております。

ここも数年で完了というところですので、そういったところと併せて、今回の拡幅というところで、道路構造的には耐えられるのかなと。ただ、実際はまた別の話になりますので、その辺はこれからまた状況を見ながら、必要な対策をしていきたいと考えております。

(岡崎会長)

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

(馬場委員)

ありがとうございます。馬場と申します。1点質問と、1点意見という形で、特に答弁はなくてけっこうです。

一つ目なのですが、私は建築に携わっているところもあるので、今回のゾーン分けで、ウェルネスゾーン、国際文化・教育ゾーン、総合スポーツゾーンという形で、非常に新潟市というか新潟の田園風景、潟があり田んぼがありというところにマッチした建物の計画が続いてきているのかなという中で、今回、それなりの大きさの商業施設の建物ができてくることがイメージできるので、それこそ日本中どこにでもあるようなナショナルチェーンの大きいところができるのかなと感じます。その際に、照明的なものとか、景観に配慮したものとかという条件ができるのかとか、その辺をお聞かせ願えればと思います。

あと、意見としては、先ほど来、委員の方から出た中で、都市機能の補完という形で位置づけされているということがあったのですけれども、恐らく、スタジアムに来られるとか、そういった方々は車で来てその場で完結して帰られるというイメージを強く持ちます。果たしてこれが新潟市が進めている中心部の開発との整合性がとれるのかどうかというと、少し違和感を覚えております。

質問が1点と意見になります。よろしく申し上げます。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。景観についてになりますけれども、現在、こちらは計画にもありますが、高さ的な制限は45メートルという形で制限しようと考えております。また、エリア全体での景観につきましては、今のところ、こちらは調整区域のままになりますので、高速道路の沿線300メートルは屋外広告物禁止地域という形で今、我々、整備しておりますが、こちらについても、今後どのような形がいいのかというところは、どういう開発が出てくるのかということも踏まえながら、開発者と調整していきたいと思っております。そういった中で、将来的には、景観における重点地区ということも考えられますけれども、今の段階

では、重点地区というよりも、まだ開発者の方々とどういう形で景観を守っていったらいいのかというところに注力していきたいと思っております。

(馬場委員)

ありがとうございます。恐らく、新潟市でも非常に大切な場所になるのかなと思いますので、屋根形状であったり色合いであったり、そういったところにも配慮いただけると、建物としても馴染むのかなと感じます。ありがとうございます。

(岡崎会長)

一般的に、こういうものは、大体、色彩とか景観、緑化くらいは協力していただけることが多いので、今回、特別にということでも大事な場所ですので、ほかのエリアよりも多少、その辺を重視して、ここは新潟の顔になるところですし、特別な手続きでやるわけですから、ほかよりもさらに力を入れて景観がよくなるようお願いしたいと思います。ナショナルチェーンのお店でも、景観を一生懸命やっている都市ではきちんと配慮してくれるし、そうでないところでは配慮しないということがよくありますので、新潟市はきちんとやるのだぞということで、事業所にはご協力を、ぜひ、お願いしていただきたいと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

(斎藤委員)

委員の斎藤です。

私事なのですがけれども、私はつい最近、とうとう我慢ができなくて運転免許を取得しまして、この辺をずっとぐるぐる、教習で回っていたのですがけれども、鳥屋野潟はとても自然があふれるというか、野鳥が多いところです。田んぼもすごく、本当に少し入っただけで田んぼがたくさんあって、教習の先生が言うには、夜間真っ暗で亀が歩いているとかそういう話を聞いたりして、確かに、4ページのウェルネスゾーン、国際文化・教育ゾーン、総合スポーツゾーン、そして、今回のゾーンと、平成の初めのころからちょこちょこ造り始めて今だと思うのですがけれども、自然環境に関する考え方がかなり変わってきたと思うのです。田んぼをなくすと、やはり、そういった自然、野鳥やそういったものが影響を受けるのではないかと思うのです。今後も、ここを今開発して、また道路も広くして、多分、分からないですけれども、この辺で開発されて、ゾーンの中で開発されていないところも開発されていくことになるのだろうとは思いますが、その辺の環境問題とかというものはどうお考えなのか、教えていただけますか。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

重要な課題だと考えております。環境につきまして、このエリア、四つのゾーンすべて、約 270 ヘクタールあるわけですが、すべてを開発化してというよりも、今回、ここの緑色にあります。約 4 分の 1 は県立鳥屋野潟公園ということで、自然的な要素もある程度キープした状態でもありますし、その中で、今回は道路で囲まれている部分を開発するわけですが、高速道路を越えた南側ですとかそういうところについては、今のところ開発が行われるという予定はありませんので、これがどんどん波及していくということは、現時点では考えづらいと捉えています。

(斎藤委員)

ありがとうございます。先ほどの雨の放水のことだとかもあったので、この時代に合っているのかと少し思ってしまったことがふとあったので、田んぼを潰して商業施設を建てて、近くにとってもいい自然のものがあって、これをうまく活用したら、日本にそこしかない場所になるのかもしれないなというような雰囲気も感じ取れるので、少し思ったので、了解しました。

(岡崎会長)

今回の開発外も含めてということだと思いますけれども、長期的なこと。今回のエリアに関して、公共施設ではないので難しいところはありますけれども、例えば、駐車場も全面アスファルトではなくて緑化ブロックを導入するとか、できることも多少ありますので、できる限りのことをできるように、市としてもご指導といいますか、協議、お願いできればと思います。

どうぞ。

(鈴木委員)

食料農業大学の鈴木です。

皆さんがご懸念の点で、一つ目は、やはり、高さ制限とか床面積の話を見ていまして、駐車場だらけにならないようにしていただきたいというのはあります。駐車場にしても緑化の方法とかもあるということですが、すでに市民病院とかデンカビッグスワンスタジアム、HARD OFF ECO スタジアム新潟周辺、かなりの駐車場面積がありますので、その辺、魅力的なこととは、ここは恐らく、新潟の顔になるようなエリアになるだろうということと、新潟市は田園都市というものをうたっていますので、やはり、農業的な風景とか農村的な風景とか緑というものを大事にしたコンセプトを強く持っていただきたいと思います。これは意見です。

もう一つは、やはり、高速道路からのアクセスということで、物流拠点ですねということでおっしゃっていましたが、恐らく、新潟の場合は、全国 2 番目の交通量を誇る新潟パイパ

スからのトラック等の流れというものがかなり増えるのではないかとということが想定されます。その辺は交通の協議会などで議論されるかと思いますが、その辺の兼ね合いをどうお考えかということと、最後に、交流というところで、強く、ゾーンと、名前としてはうたっていますので、交流となると、やはり、買い物をしたり食べたりということだけではなくて、もう少し地元の文化とふれあったり、市民の方と観光客の方が少しコミュニケーションを取るようなイメージを持つのですけれども、そういったところへの機能誘導といえますか、このようなお考えがもしあれば教えていただければと思います。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。まず、駐車場だらけにならないようにということで、今回、必要な施設に対しての必要台数ということで、現在、検討しておりますけれども、そのような中で、今回の開発エリアには公園がありません。隣接した鳥屋野瀉公園がありますので公園は設置しない計画となっています。その代わりですが、そういった駐車場内ですとか人が通るような導線に効果的に緑を配置するようにということで協議を進めているところです。

そのほかに、物流施設について、こちらも、特に一般車両というよりは大型車両につきまして、物流施設に入っていく効果的な道路の配置といえますか、そういった部分についても開発者、また交通管理者の警察等とも協議しながら、これから進めていくべきだろうというように考えております。

最後に、交流の施設ということで、地元の文化などもコミュニケーションできたほうがいいのではないかとことですが、これもまだこれからの話になりますが、そういった大型商業施設の一面を使って交流スペースを設けるということも、現在、開発者としても検討しているとは聞いております。ただ、具体的にどういうものになるかということはまだこれからなのかなということで、協議を継続していきたいと考えております。

(鈴木委員)

ありがとうございます。このあいだ、土曜日に大きなイベントがあったときに、連節バスが走っていました。ああいった公共交通の使い方はとてもいいと思いましたが、駅的には越後石山駅が一番近いわけです。そういったJRとの関係も、ぜひ、ご検討いただければと思います。

(岡崎会長)

今の、効果的な緑地の配置とおっしゃいましたか、そういうことを含めて、個別の敷地でばらばらにそれぞれの業者がやったらその辺はうまくいかないのでは、というやり方がある



かですけれども、なるべく行政としても全体の、例えば、街路樹とか道路空間とかも含めて、よそとは違う魅力的な空間ができるように、ぜひ、ご検討いただければと思います。

どうぞ。

(富山委員)

事業創造大学院大学の富山です。

6ページ目なのですけれども、一つ質問と一つ意見なのですけれども、鳥屋野潟のサステナビリティとかエコツーリズムの視点で、今後、少し鳥屋野潟を生かすようなことは考えておられるのかということが一つ目の質問です。

二つ目は、この計画は非常に良いとは思いますが、ご意見、ご質問もいろいろありましたけれども、恐らく、ここで楽しんで新潟駅で何か買って、それで皆さん帰ってしまうのかなと思って、ますます古町から人がいなくなる可能性が少し大きいのではないかと思いますので、もう少し古町に賑わいを取り戻すことと並行して進めていただきたいというのが意見です。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

鳥屋野潟の利活用といった部分につきましては、我々、少し部署が違って申し訳ないのですが、施設を管理しております新潟県だったり、あと、新潟市であれば中央区役所などで、そういった自然とふれあえるような利活用を、通年ではありませんが、イベント的に行っていますが、そこをまた今回の開発で連携しようというのは今のところはないですけれども、意見として開発者にも伝えていきたいと思います。

あと、古町につきましても、我々、古町を担当している部署としましては、重要な地域ということは十分承知しておりますので、引き続き、古町は古町の良さということで進めていきたいと考えております。

(佐藤委員)

市議会議員の佐藤正人です。

2点ありまして、一つ目は、店舗などが入った場合に、市の補助金等があるのかどうか。また、この辺は民間開発でしょうが、この辺に対して土地の、例えば、工業団地ですと、土地代金の2分の1補助とかあったではないですか。そのようなことは今回の場合、あるのか、その辺を少し教えてください。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。今回はいがた2kmと違いまして、施設に対しての補助金というよりも、土地区画整理事業に対して、下水道工事費の2分の1、また、一定の幅員を持った道路工事は2分の1、または、今回、公園はないのですけれども、公園の整備が2分の1、また、調整池を整備する際の調整池用地費の2分の1という形で、助成制度があります。

(佐藤委員)

そういう部分だけなのですね。

(事務局)

はい。

(佐藤委員)

分かりました。

(岡崎会長)

どうぞ。

(坂口委員)

新潟県立大学の坂口です。

今回、地域未来投資促進法という法律を基にされているということで、事前に勉強してこなかったのが大変申し訳ないですが、地域以外のところから民間の資金で投資していただいて開発を進めるというようなことかなと、少し理解しているのです。なかなか市が答えるのは難しいかと思いますが、この事業規模は金額で言うとどのくらいものがあるかなということを、面積の話もありますが、お金の話も少し聞きたいなと思っておりまして、そこをお聞かせいただきたいと思います。

それともう一つは、想定される、先ほどの委員の方もお話ししているところですが、市がインフラの整備とか下水道とかそういうようなものの整備でどのくらいお金がかかるのか。要するに、雑な言い方をすれば、民間からどのくらいお金をもらえて新潟市が潤って、かつ、どれだけ市がお金を払うのか。逆に言えば、差額がもうかれば、古町もそのお金で活性化できるかなということもあるのですけれども、事業規模と想定される、市が投資しなければいけない分について、2点お聞かせください。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

開発者側の事業規模については、後ほど担当からお話しさせていただきます。

公共投資の部分についてお話がありましたが、こちらはまだ実際に設計ができているわけ

ではありませんので、一概に言えないのですけれども、下水道であったり調整池であったり、市が最終的に施設をもらって管理していくものについては、投資というよりも代わりに開発者側が半分出していただけののかなというように考えております。

(事務局)

個別の事業の規模について、なかなか今、この場で言えるところはないのですけれども、一つ、それに似たものということで、今回、地域未来投資促進法のスライドである基本計画というものを新潟県と新潟市と聖籠町で作っていきまして、そういった計画の中で、交流拡大エリアにおいて、いわゆる経済波及効果というか、経済価値をどのくらい上げていきたいと思いますという目標値を掲げておきまして、それで言いますと資料としてはご提示できていないのですけれども、年間で11.4億円という数字を掲げているところです。ただ、この数字につきましては、経済センサスなどの統計情報から引っ張ってきている目標値ですので、これを超えるような数字を目指してやっていっていただきたいと考えております。

(岡崎会長)

よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

(青木委員)

新潟地域整備部の青木です。よろしくお願いいたします。

今回の議案書の地区計画の目標を見させていただきますと、新潟スタジアムや県立野球場などの県市を代表する広域集客施設と連携した交流人口の拡大を図る拠点として整備をされるというようになされていて、交流人口の拡大という目標と鳥屋野潟南部地区の複合拠点としての整備を促進していっていただきたいというように思っております。

一方で、周辺地域の生活環境の保持というものも大事な観点ではないかと思っております。鳥屋野潟南部の長潟地区周辺の道路なのですけれども、デンカビッグスワンスタジアムなどで大規模イベントの開催のときだけでなく、通常の休日等においても交通渋滞が発生している状況もあるのではないかという中で、今回の地区計画の決定によって、広域圏を対象とした商業施設などについては適正な規制と立地誘導が行われることになると思うのですけれども、今後、大規模開発が行われることで、より多くの方がこの周辺に来られるということになりまして、さらなる交通渋滞というのも懸念しているところです。しかし、説明でもありましたが、交通対策について、引き続きご検討を進めていただき、また、その対策を講じていただく中で、人口交流の拡大等の目標を果たしていただければと思っております。

(岡崎会長)

ご返答は何かありますか。

(事務局)

実際に、これはイベント時になりますけれども、施設管理者である新潟県のご懸念は十分分かっておりますし、イベント時以外においても混んでいるという状況についても我々は把握しております。引き続き、嘉瀬蔵岡線をはじめ今回の鳥屋野潟南部東西線、また、それ以外の部分においても、できることについては対応していきたいと考えておりますので、また引き続きご意見等ありましたら、いつでもいただければと思います。

あと、交流人口の拡大につきましては、基本的に、具体的な指標はないのですけれども、こういった施設も合わせながら、新潟市全体として、鳥屋野潟だけでなく地域全体として交流人口の拡大に努めていきたいと、その内の一つということで考えておりますので、今後も支援をよろしくお願いします。

(青木委員)

よろしく願いいたします。

(樋口委員)

長くなっているところ、申し訳ありません。これは質問ではなくて意見です。

スライド 12 ページでしょうか。今ほどの市議会の委員の皆様のご意見等を考えますと、地区計画では区域の整備開発及び保全の方針ということで、保全の方針も書けなくはないです。ここの文言の中を全部読みますと、ほぼ開発一辺倒のような書き方がされていますけれども、委員の皆様から景観への配慮ですとか、周辺の鳥屋野潟を生かした自然環境への配慮といったような文言は入れられるのではないかと思います。ここに書いていないものを事業者に任意で求めるというのは、それは事務局、けっこう大変なことです。委員の皆様がご懸念の景観、そして自然環境への配慮、そして緑地保全といったようなことは、ここにどういう形で入るか分かりませんが、ぜひ、地区計画の目標ないし事業の方針等のところにそういう文言を含めていただけるようなことをご検討いただけないかということで、これは意見です。よろしくお願いします。

(岡崎会長)

ありがとうございました。大変貴重なご意見かと思えます。いかがでしょうか。

(事務局)

今日、1時間以上皆様のご意見を聞いていく中で、そういった景観ですとか自然環境の保全という、十分、大切さについていろいろ意見があったところでした。そうした中で、こちらの目標の中に直接載せる形がいいのか、それとはまた違った形で開発者に話をしていくという形がいいのかも含めて、これから検討させてもらいたいと思います。ありがとうございました。

ます。

(岡崎会長)

ぜひ、前向きにご検討いただければと思います。鳥屋野潟のこの場所ならあるいはということが、やはり、分かったほうがいいのかと思います。

ほかにいかがでしょうか。

(佐藤委員)

いろいろお話を聞きながら、また、図面等を見て、今、考えていたのですけれども、HARD OFF ECO スタジアム新潟から今の新たな商業施設までのいろいろな交通渋滞等、また、いろいろ勘案すると、例えば、買い物カートが、HARD OFF ECO スタジアム新潟の駐車場に止めていて、そこから歩いて行って、某大型ショッピングセンターが入るとかいううわさもありますので、その買い物したものを、買い物カートを持ってきて、その場の駐車場に置いてそのまま HARD OFF ECO スタジアム新潟の駐車場から置いて帰れるとか、そういうことも、例えば、考えているかどうか、教えてください。

(岡崎会長)

お願いします。

(事務局)

基本的には、施設の駐車場を利用させていただくように、当然、お話ししていくわけですが、今の話とは違うかもしれませんが、逆に、イベントがあるときにこちらに置いてイベントのほうに行くというようなケースも想定されています。そうした中で、新潟県を含めて施設管理者とそれぞれの目的に合った形で駐車してもらえるようなやり方を、現在、協議している最中ですので、これから具体的に施設が決まれば、さらに具体的に協議していきたいと思っております。

(佐藤委員)

ですから、交通渋滞等が起きづらくなるようなことを考えて、そのように指導していったらどうですかということも含めてのご質問なのです。

(事務局)

交通渋滞につきましては、道路だけではなくて、施設の駐車場内におきましても道路に滞留しないような形での車の入構方法ですとかそういった形で協議していきますし、別の施設に寄った人がまた別の施設に駐車というようなところは、先ほどお話しした通り考えています。

(事務局)

補足となりますが、具体的な店舗の企業なりがはっきりしないので、今の段階では協議の

執行はできないのですけれども、当然、イベントの日と土日のショッピングの部分が重なるところがありますので、先ほどのイベントの協議でもそうですが、この地区全体のマネジメントみたいな形で、少しお話をする機会を設けたうえで、では、入口はここに設けてこうしようとか、うちのカートだったらここに置いていてもいいよとか、うちのイベントでお昼はこっちで食べてもいいよみたいな部分の、同じような施設管理者同士、またイベント会社が一体でこの渋滞対策と、また、鳥屋野潟南部というエリアの中でのマネジメントみたいなものを、同じテーブルに着くような形が最終的には望ましいのかなと思います。そのたびにいちいち駐車場から出て車に乗ってまた隣に行ってしまう、そのたびにまた渋滞が起きますし、いずれは、これはまた個人的な主観なのですが、駅が上に上がりましたので、ひょっとすると連節バスとか、バスが直接こちらのほうに来るかもしれません。そうしたときには、そういうような公共交通事業者とのマネジメントみたいな部分の中で、より良いまちづくりが展開できるような工夫もこれからしていきたいと思っております。佐藤委員のご意見、ありがとうございます。これから検討したいと思っております。

(佐藤委員)

ありがとうございました。

(岡崎会長)

ほかにいかがでしょうか。

最後かどうか、私からも一つですけれども、先ほどA地区でしたか、街区が三つありましたけれども、それぞれに何かお店ができるようなイメージだと思うのですけれども、それぞれ全部が交流人口、先ほど、これまで新潟にはなかったような業態というお話がありましたけれども、それぞれ全部そういう交流人口に資するような施設ができるのか、あるいは一部だけなのか、その辺、具体的なイメージも、分かる範囲でご説明いただければと思います。

(事務局)

A地区全体におきまして、交流人口拡大に資するような施設というように、現在、考えております。そうした中で、今までになかった業態かどうか分かりませんが、そういったものについては、また具体的なものはこれからになりますので、基本的にはA地区全体が交流人口に資するものと考えております。

(岡崎会長)

分かりました。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。地区計画自体で担保できないものがたくさんあるのがもどかしいのですけれども、少し制度上の欠陥といいますか、都市計画の限界なのですけれども、今、事

務局からお答えがいろいろありましたので、委員の皆様からのご意見を踏まえて、その辺が、内容がともなう開発になるようにご尽力いただければと思います。

議案としましては、特に反対がなければ原案のとおり答申ということでよろしいでしょうか。

(中山委員)

先ほど樋口委員から出された、重要な問題提起だと思うのですが、その発言の一つ、趣旨としては、計画案の目的とかそういったところにも反映させることも考えてほしいということも言われたと思うのです。そうすると、計画案とは変わるわけだから、ここで現行の計画案について賛否を取るのとは想定された手続きだとは思いますが、それでいくと、計画案の方針でしたか、そこに言われたようなことを盛り込むことは手続き的にはできないことになりますよね。是非は別として。なので、それを前提に、計画案としてはここで決定したうえで、先ほど樋口委員が言われたようなご意見を審議会の主な意見として附するような形になるのか、あるいは、先ほど言われたようなことをきちんと計画案に盛り込むと。それをこの審議会で修正案的なものとして改めて議決するみたいなこと、手続き自体非常に難しいとは思いますが、そういうことになるのか、その辺りを少し会長から整理していただいたうえで賛否を明確にここで決定することが必要になるのではないかと思います。

それで、仮にここで、非常に難しいとは思いますが、そうしたことを反映した新たな計画案に修正したとすると、手続き上は、16 ページの表にあるように縦覧とか意見照会とかそういうところまで戻さなければいけないのかということも含めて、手続き的に整理いただければと思います。

(岡崎会長)

ありがとうございます。では、少し事務局と相談しますので、少し時間をいただきたいと思えます。

(相 談)

(岡崎会長)

お待たせいたしました。では、この件について事務局からご説明いただきます。

(事務局)

ただいまのご意見につきまして、事務局としましては、まずは、今回の地区計画につきましては、規制の内容が変わるわけではないので、目標としては一部変わりますが、今回、この状態で通していただければと考えております。ただし、先ほどもお話ししましたが、環境

の保全や景観、緑化については当然、重要な部分ですので、そういったところにつきましては、これから土地区画整理事業として事業化する際の事業計画書にそういった部分については明記していただくことを条件に認可していきたいと考えております。

(中山委員)

現実的にはそれでいいのですけれども、仮に、例えば、この審議会で、どうしても方向性の中に、先ほど樋口委員が言われたような文言を入れろといった場合に、案を修正することになります。修正した場合は、手続きはどこかまで戻ることになるのでしょうか。

(事務局)

16 ページ、スクリーンで言いますと、ちょうど上から三つ目の箱でしょうか、都市計画原案の縦覧からもう一度縦覧をやり直しという形になります。

(中山委員)

それは大変なので、それをやれと言うつもりは全くないのですけれども、一応、知っておきたいと思ってお聞きしたのですが、原案と、その下の二つ目に都市計画案というのがありますよね。言葉のニュアンスからすると、原案はあくまで原案なので、それを案として整理されたのが8月16日の段階で案として成立させたので、今ここで案を修正したとしても、一つ前に戻れば済む話ではないのかなとも思うのですけれども、原案まで戻らないといけないのですか。

(事務局)

事務局都市計画課です。

地区計画の決定手続きにつきましては、市の条例でも定められておりまして、今ほど説明あったとおり、原案まで遡ってもう一度協議し直す、意見を取り直すことになります。

(中山委員)

分かりました。手続き上確認しただけなので。取り扱いとしては、先ほど言われたような取り扱いで、私としては了承いたします。

(岡崎会長)

ありがとうございます。審議会が出た意見で修正できないというのは変な仕組みなのですが、法律上そうなっておりまして、これも昔から日本の都市計画の問題というように指摘されておりますが、改善されないままになっております。

今、事務局からご説明あったように、実質的に担保するということで、前提に賛否を取ることにはしたいと思っておりますけれども、特にご反対はないでしょうか。

それでは、この議案については原案のとおり答申することにさせていただきたいと思っております。長い時間でしたけれども、大事な案件でしたのでご容赦いただければと思っております。



本日の議案は以上になります。事務局に進行をお戻しいたします。ありがとうございました。

(司 会)

岡崎会長、議事の進行、ありがとうございました。

それでは、事務局から連絡事項が3点あります。1点目、資料はありませんが、今年度の都市計画審議会にお諮りする主な事項についてご報告させていただきます。付議案件としましては、都市計画道路の変更、下水道計画の変更、地区計画の決定について11月下旬をめどに予定しております。また、現在、見直し作業を進めております区域区分の見直しにつきましては、関係者との協議が整い次第お諮りしたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

2点目です。本日、常務委員に指定されました樋口委員、平山委員、志田委員、青木委員、高橋委員の5名の委員の皆様に関しましては、委員長を選出をしていただきたいと思いますので、お手数ですが、この後、会場左後方、中山委員の席付近にお集まりくださいますよう、よろしく願いいたします。

3点目は、駐車券を受付で預けられた委員の皆様は、無料処理をした駐車券を受付に置いておりますので、持ち帰りをお願いいたします。

以上となります。本日は、長時間、ありがとうございました。