

# 第 129 回 新潟市都市計画審議会

## 議 事 録

日時：平成 23 年 11 月 16 日（水） 午前 9 時 30 分～午前 11 時  
場所：新潟市役所 本館 6 階 講堂（新潟市中央区一番堀通町 1-1）

**【大井都市計画課長補佐】**

おはようございます。まだ、高橋委員と長田委員がいらっしゃっていませんが、定刻になりましたので、ただいまから第129回新潟市都市計画審議会を開催いたします。

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。

私、本日、進行役を務めます、都市計画課の大井と申します。よろしくお願ひいたします。

はじめに、10月の関係行政機関の人事異動に伴い、委員の異動がございましたので、新たに委員にご就任いただいた方を紹介させていただきます。

国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長 長田信委員、本日は代理として北陸地方整備局新潟港湾・空港整備事務所副所長 元波様がお出席でございます。

**【長田委員（代理：元波）】**

代理の元波です。よろしくお願ひいたします。

**【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。関係行政機関の委員のうち、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 大寺委員の代理として、北陸地方整備局企画部事業調整官 井澤様がお出席でございます。

**【大寺委員（代理：井澤）】**

代理の井澤です。よろしくお願ひいたします。

**【大井都市計画課長補佐】**

新任委員のご紹介の際にも申しましたが、北陸地方整備局港湾空港部長 長田委員の代理として、北陸地方整備局新潟港湾・空港整備事務所副所長 元波様がお出席でございます。

国土交通省北陸信越運輸局新潟運輸支局長 渡辺委員の代理として、北陸信越運輸局新潟運輸支局首席運輸企画専門官 木村様がお出席でございます。

【渡辺委員（代理：木村）】

木村です。よろしくお願いします。

【大井都市計画課長補佐】

新潟県新潟地域振興局地域整備部長 星野委員の代理として、新潟地域振興局地域整備部副部長 高橋様がお出席でございます。

【星野委員（代理：高橋）】

星野が別の会議と重なりまして、代理でまいりました高橋です。よろしくお願いいたします。

【大井都市計画課長補佐】

本日、所用のため、砂田委員、長谷川美香委員、長谷川雪子委員、遠藤委員、橋田委員、藤田委員、松原委員はご欠席でございます。

本日の審議会は、委員 25 名中 18 名の委員の皆様がお出席でございますので、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。

ここで、幹事としまして、市からの出席者を紹介させていただきます。相田都市政策部長。

【相田都市政策部長】

おはようございます。よろしくお願いします。

【大井都市計画課長補佐】

仁多見中央区長。

【仁多見中央区長】

仁多見でございます。よろしくお願い申し上げます。

【大井都市計画課長補佐】

以上でございます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。皆様に事前に配付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、「新潟市都市計画審議会委員（第 22 期）名簿」、そし

て右上に報告資料と書かれたA3版の「平成23年3月市街化区域編入13地区 開発状況一覧表」を机上に配付しておりますので、ご確認をお願いいたします。

なお、本日の議案は、議案第1号「新潟都市計画用途地域の変更（新潟市決定）」、議案第2号「新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）」、議案第3号「新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）」の3議案、そして、報告事項として「新たな開発を行う区域を市街化区域に編入した地区（13地区）の状況について」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、五十嵐会長からお願いいたします。

#### 【五十嵐会長】

皆さん、おはようございます。早朝からありがとうございます。よろしくをお願いいたします。

それでははじめに、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、許可することによろしいでしょうか。異議はないようでございますので、撮影を許可いたします。

では、先ほど事務局から報告がありましたとおり会議が成立しておりますので、これから議事の進行をいたします。まず、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定によりまして、本日の議事録署名委員について、松岡委員と佐々木委員を指名させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、市長より諮問のありました議案は、本日3件ございますけれども、議案第1号「新潟都市計画用途地域の変更」、議案第2号「新潟都市計画地区計画の変更」ということで、関連がございますので一括してご審議をお願いしたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

#### 【委員】

異議なし。

#### 【五十嵐会長】

それでは、事務局から一括して議案の説明をお願いいたします。

#### 【池田都市政策部次長兼都市計画課長】

皆様、おはようございます。都市政策部次長兼都市計画課長の池田でございます。よろしくをお願いいたします。

議案第1号「新潟都市計画用途地域の変更」と議案第2号「新潟都市計画地区計画の変更」についてでございますが、議案説明の前に「用途地域」、「地区計画」について、簡単に説明

させていただきたいと思います。前方のスクリーンをご覧くださいと思います。

まず、「用途地域」についてでございますが、表示されております地図は、新潟市の都市計画図でございます。地図上の黄色、赤色、紫色などが、用途地域を示したものでございますが、用途地域は都市計画法に基づき、市街化区域の中を12種類に分けて、それぞれの地域で建築可能な建築物の用途や規模を定めている、全国一律の土地利用のルールとなります。

画面の右側、「用途地域の一覧表」です。細かくて恐縮でございますが、用途地域は、大きく住居系、商業系、工業系に分けられております。

次に、「地区計画」についてでございます。今ほどご説明申し上げました用途地域が、土地利用に関する全国一律の基本的なルールであるのに対しまして、地区計画は、地区の特性や実情に応じて、目指すまちづくりを実現するために、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ございます。現在、新潟市には、67地区で地区計画が定められております。

画面下のほう、左側でございますけれども、用途地域と併せて地区計画を定めることにより、目指すまちづくりを行うことができるということでございます。右側に地区計画で定める内容が書かれております。

地区計画では、「整備・開発・保全に関する方針」と「地区整備計画」を定めます。「整備・開発・保全に関する方針」では、その地区のまちづくりの方針などを定めます。「地区整備計画」では、具体的な建築制限などを定めることとしております。以上、「用途地域」と「地区計画」の概要になります。

それでは、議案の説明に入ります。

はじめに、議案第1号でございます。議案書の1ページをご覧くださいと思います。「新潟都市計画用途地域の変更（新潟市決定）」でございます。はじめに、今回、用途地域を変更する女池インター南地区の位置でございます。議案書の2ページ、総括図をご覧くださいと思います。図面中、黄色の線と重なって見にくいところがございますが、赤色の線の枠で囲まれた範囲が、女池インター南地区でございます。スクリーンをご覧ください。

地区を拡大した航空写真でございます。赤色で囲まれた区域35.3ヘクタールでございます。北側を国道8号新潟バイパス、東側は主要地方道新潟亀田内野線に接してございまして、南側にあります中部下水処理場を含む区域となっております。

次に、このエリアの建物用途の現状でございます。図は、中部下水処理場の北側、現在建っている建物の用途の状況を示した図でございます。黄色が住居系、ピンク色は商業系、紫色は業務系の土地利用を示しております。この地区の約9割が業務系及び商業系の土地利用となっております、住居系の土地利用はわずかというところでございます。

そうであるならば、今後はむしろ、この地区を業務施設主体の地区として位置づけ、むやみに住居系を増やさない方向性が適当と考えたところでございます。

議案書の1ページにお戻りいただきまして、ページの一番下の変更理由でございます。女池インター南地区において、現況の土地利用を勘案するとともに、今後、交通利便性を生かした業務地としての土地利用を図るため、用途地域を変更するということでございます。

議案書の3ページの計画図をご覧いただきたいと思います。今回の変更によりまして、赤線で囲まれた範囲を「準工業地域」とするということでございます。スクリーンをご覧ください。

左側の図は、変更前の用途地域の状況です。右側は議案書の3ページ、計画図を縮小した図でございます。ここで、なぜ「準工業地域」かということでございますが、既成市街地であるこのエリアは、すでに地区内に住宅が立地しています。したがって、環境の悪化をもたらす工場等は、今後も排除すべきであること、さらに今後、業務施設主体のまちづくりを進める方針であること、これらの条件に最も近い用途として、「準工業地域」とするものでございます。

変更の内容は、左側の図面、バイパス側から黄色の第一種住居地域、面積4.8ヘクタール、緑色の第二種中高層住居専用地域、面積10.8ヘクタール、橙色の準住居地域、面積19.7ヘクタール、面積の合計35.3ヘクタールを右側の図面、準工業地域に変更するものでございます。

議案書の1ページの表にお戻りいただきたいと思います。

新潟市全体の用途地域の決定状況を記載した表でございます。左側の種類と隣の面積の列をご覧ください。今回の変更によりまして、新潟市全体で、第二種中高層住居専用地域が、小計欄の面積717ヘクタール、第一種住居地域が、面積3,898ヘクタール。準住居地域が、面積206ヘクタール。準工業地域が、面積1,613ヘクタールとなります。なお、表の一番下の合計、面積12,909ヘクタールは変更ございません。以上が、議案第1号「用途地域の変更」についてでございます。

次に、議案第2号でございます。議案書の4ページをご覧いただきたいと思います。「新潟都市計画地区計画の変更（新潟市決定）」鳥屋野大島地区地区計画の変更でございます。説明の都合上、変更理由から説明申し上げます。議案書の7ページ一番下をご覧ください。

市道南7-268号線東側の用途地域変更に合わせて、地区計画の区域の変更を行うとともに、変更区域内を地区区分して、業務の利便性向上と隣接する住宅地の居住環境に配慮するため、地区整備計画の建築物等に関する事項を新たに定めるものでございます。つまり、用途を準工業地域とすることで、環境の悪化とならないよう、当該地区に一定の制限をかける

ために地区計画をかけるということでございます。

次に、鳥屋野大島地区地区計画の位置でございます。議案書の8ページの総括図をご覧ください。図面中、黄色と赤色の線で変更前と変更後を示しております。スクリーンをご覧ください。鳥屋野大島地区地区計画の位置を拡大した図面でございます。左側が変更前、右側が変更後でございます。左側の図、黄色で囲まれた区域が変更前でございます。両方の図面で、黒色の線で囲まれた区域が議案第1号で説明いたしました、用途地域変更の区域でございます。

議案書の9ページの計画図でございます。計画図を分かりやすくした図面をスクリーンに映しますのでご覧ください。

黄色で囲まれた区域が変更前の区域、赤色で囲まれた区域が変更後の区域でございます。また、図面中央に市道南7-268号線と表示のございます道路と主要地方道新潟亀田内野線との間の区域を赤色の点線でD地区とE地区の二つの地区に区分いたします。

それでは、計画書の内容をご説明いたします。議案書は変更後の内容となっております、変更箇所が分かりにくいとため、以後の説明は、右上に議案第2号資料と記載のございます新旧対照表でご説明いたします。こちらの資料の1ページをご覧くださいと思います。

左側が変更前の計画書、右側は変更後の計画書となり、変更箇所を下線の赤字で記載しております。右側の表をご覧ください。上から3段目、面積の欄でございます。今ほど、説明いたしました区域に変更し、変更後の地区計画の区域面積は31.3ヘクタールとなります。その下、5段目、土地利用の方針でございます。こちらの3行目、業務施設に関する記述を変更するとともに、周辺の居住環境への配慮の記述を追加しております。

下から2段目、建築物等の整備の方針でございます。地区区分の名称をD地区は、生活利便施設・業務地区、E地区は、業務地区といたします。また、建築物の用途など、制限を行う項目を記載しております。

資料の2ページでございます。上が変更前の計画書、下が変更後の計画書となります。下の表をご覧ください。

まず、地区整備計画でございます。表の2段目と3段目をご覧くださいと思います。地区区分の面積はD地区が2.0ヘクタール、E地区が14.1ヘクタールとなります。その下、一段飛びまして、5段目をご覧ください。この5段目は、次の3ページまで一つのつながった欄となっております。建築物の用途の制限を記載しております。

それでは、順を追ってご説明申し上げます。スクリーンに制限の概要とその趣旨を映しますので、併せてご覧くださいと思います。

はじめにD地区の(1)、(2)及び(4)から(8)までとE地区の(2)、(3)並びに

(5) から (8)、3 ページの (9) でございます。店舗、ホテル、旅館、遊技・風俗施設の建築できる延べ床面積を 3,000 平方メートル以下とするものでございます。これは、自動車交通の増加による交通渋滞の発生や交通事故の増加、買い物目的の自動車流入による業務施設の操業環境の悪化を防ぐために定めるものでございます。

次に、2 ページ、D 地区の (3)、E 地区の (4) でございます。ラブホテルの新築を不可とするものでございます。これまでは、住居系用途地域が定められておりましたので、新潟市ラブホテル建築等規制条例の規定により、ラブホテルの新たな建築はできませんでしたが、用途地域が準工業地域となることに伴いまして、この規定が適用外となります。そこで、これまでと同じ制限を行うため、今回の地区計画に、この内容を定めるものでございます。

次に、2 ページ、D 地区の (9) と 3 ページの (10) でございます。D 地区は、建築できる工場等の種類を、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場、火薬・石油・ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設に限定するものでございます。これは、建築できる工場等の種類を限定し、隣接する住宅地の居住環境に配慮するために定めるものでございます。

次に、2 ページ、E 地区の (1) でございます。E 地区は、住宅・共同住宅・下宿・寄宿舎の建築をできないこととするものでございます。ただし、変更後の地区計画が定められた時点で存在する建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に接する敷地においての住宅等の建築は除きます。この制限は、業務施設が立地する中に住宅等がむやみに立地することがないようにするものでございます。スクリーンをご覧ください。

左側の図が、業務施設主体のまちのイメージで、右側の図が、業務施設の跡地等で住宅地分譲が行われ、業務施設と住宅が混在するイメージでございます。業務施設と住宅の混在は、これまで業務を行ってきた事業者にとっても、新たな居住者にとっても、環境面や安全面から望ましい状況ではありません。このことから、業務の利便性を向上させるため、この制限を設けるものでございます。

また、制限内容のただし書きでございますが、地区計画の制限適用の際に存在する新潟県道や新潟市道、都市計画法に基づく開発行為で整備された道路、建築基準法に基づく位置指定道路、前の茶色で示された道路でございますが、これらの道路に接する敷地に限り、住宅等の建築をこれまでどおり可能にするものでございます。これにつきましては、住民の方々の意見交換会におきまして、自分の土地に住宅の建築を予定しているなどの意見をいただいた中で、以前からの計画は尊重するとともに、業務主体のまちづくりに大きな影響のない範囲として設定したものでございます。

次に、資料の 4 ページをご覧ください。下の表の 5 段目に、壁面の位置の制限に関する事



項を記載しております。

D地区は、市道南7-268号線の道路境界から、建築物の壁面を1.5メートル以上離すものでございます。これは、道路を挟んだ西側のC地区と同じ制限を設けることによりまして、地区内の幹線道路となります市道南7-268号線における空間の広がり確保のために定めるものでございます。以上が、地区計画の変更内容でございます。議案書の4ページをご覧ください。4ページから7ページが今ほど説明いたしました計画書となります。以上が、議案第2号の鳥屋野大島地区地区計画の変更についてでございます。

最後に、これまで行いました都市計画の手続きについて、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

はじめに「意見交換会」でございます。市では、今回の用途地域と地区計画の変更にあたり、昨年11月と今年2月に地元との意見交換会を開催し、事業者や土地所有者の皆様方から意見をいただきながら、検討を進めてまいりました。

次に、「都市計画素案の説明会」でございます。地元との意見交換会などを踏まえ素案を作成し、6月19日と20日に素案の説明会を開催いたしました。参加者は51名でございました。説明会では、地区計画の素案の内容を確認する質問はございましたが、用途地域や地区計画の変更に対する意見はございませんでした。

次に、「素案の縦覧」でございます。6月21日から7月5日までの2週間、素案の縦覧を行い、縦覧者は8名でした。用途地域の変更については、素案に対する意見を公聴会で述べたい方が、縦覧期間中に意見申出書を提出することができますが、意見申出書の提出はございませんでした。したがって、公聴会も開催しておりません。

また、地区計画の変更については、素案に対して意見のある方が、縦覧開始の日から3週間、意見書を提出することができますが、意見書の提出はございませんでした。その後、関係機関との協議を経て、変更案を作成したところでございます。

「都市計画法第17条に基づく変更案の縦覧」でございます。用途地域と鳥屋野大島地区地区計画の変更案に関する都市計画法第17条に基づく案の縦覧を9月27日から10月11日までの2週間行いました。縦覧者は13名で、変更案に対する意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第1号「新潟都市計画用途地域の変更」と議案第2号「新潟都市計画地区計画の変更」についての説明を終わります。

#### 【五十嵐会長】

ありがとうございました。ただいまの議案第1号と議案第2号につきまして、ご意見、ご

質問がございましたら、お願いいたします。

**【永井委員】**

2点あるのですけれども、1点目ですが、この地区は先日、市街化区域に入れたところですよ。つまり市街化区域編入からまだ1年くらいでしょうか。それで、こういう変更が出ている。市街化区域に入れるときには、かなりその地区の今後の開発の計画などを詳細に検討してやっていったと思います。その後こういう変化が起きたということであれば分かるのですけれども、意外とすぐに今回、こういう形で用途地域と地区計画の変更が出てきたということで、その辺の理由を伺いたいということが1点目です。

それから、2点目は、どうでもいいといえどどうでもいい話かもしれませんが、E地区の部分、県道の新潟亀田内野線とか、そこに面した地区について、今回、用途地域の変更と地区計画の変更を行う理由としては、業務の利便性を妨害しないように、商業施設の建築等について制限を行うのだ、という話だったのですが、地域的には、女池インターのすぐわき、向かい側は大型の電気店があるところで、多分新潟の基幹公共交通軸の沿線地域で、そういう意味で商業的なものができてもおかしくはないと思います。業務地区に特化させる理由というのがあまりはっきりしないのです。単純に大型の商業施設を制限するといった理由であれば分かるのですけれども、業務系の利便性を高めるために商業系を抑えるという理由があまりはっきりしなかったので、ご説明いただきたい。以上2点です。

**【五十嵐会長】**

事務局お願いします。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

まず1点目の逆線の市街化区域に入れるときと時期がずれたということですが、今回、用途を変更するところは、逆線に入ったところと、もともと市街化区域だったところでございます。13地区の市街化区域編入と今回の用途地域の変更は平行して作業を進めてきておりまして、一緒にできれば一番よかったのかもしれませんが、このような形で時期がずれたというところでございます。

2点目でございますけれども、確かに商業系の土地利用というところもあるかと思いますが、現在の土地の利用を鑑みたときに、商業系では制限が厳しくなりすぎるというところがありまして、そこでまず準工業という形で用途を定めたというところでございます。

**【五十嵐会長】**

具体的にもう少し、こういう事情があつて、こういう建物が今あるので、というようなことだと分かるでしょうか。

**【桑原都市計画課企画係長】**

都市計画課の桑原と申します。よろしく申し上げます。

永井委員の2点目のご質問は商業施設はもう少し厳しくすべきではないかということでしょうか。

**【永井委員】**

そういうことではなくて、大型の商業施設を基本的には抑えるのだということが理由であれば分かるという話をしたのです。ところが、先ほどのE地区を業務地区とするのは、商業施設が入ってくると交通渋滞等の問題で業務施設に影響が出るから、こういう制限をかけるのだという話だったので、そういうものなのかなと。そこがどうも商業施設がだめだという理由として、あまり合点がいかなかったのでお伺いしました。

**【桑原都市計画課企画係長】**

今回、変更したD地区、E地区とも、商業施設については床面積3,000平方メートルまでしか建築できないということにしておりますが、今、前に画面を出しますけれども、黄色で塗られた部分、第一種住居地域におきましては、店舗3,000平方メートルまで建てられるルールになっております。今回、変更した地域におきましても、3,000平方メートルくらいになれば業務に影響はないと考えています。それ以上になると、周りから人が集まってきて、業務環境に影響を与える恐れがあるので、今回、住宅地の中でも建築可能な3,000平方メートルまでというルールにしたいと考えています。

**【永井委員】**

当地区は位置的に、かなり利便性の高いところです。現況でバイパスのインターがあつて、目の前に大きな道路が通っているところで、今後は、公共交通の強化というものも図られる予定になっている部分です。そこで、一番まちの商業的な意味でも骨格になる部分の一部となるにもかかわらず商業施設をそのように抑える、というところをもう少しお話いただければと思います。

**【五十嵐会長】**

事務局いかがでしょうか。計画地域のこれまでの用途地域、あるいは周辺、バイパスから下りた大きな道路ではなくて、地図でいうと左側のほうから事務局は説明されたわけですが、永井先生は新潟市全体、地域を少し広げたところでの商業地域をどのように市は考えて、このようにしたかということを知りたいということですね。

**【永井委員】**

そうですね。業務に特化させる理由がどのくらいあるのかと。

**【五十嵐会長】**

いかがでしょうか。

**【桑原都市計画課企画係長】**

幹線道路の沿線、さらにりゅーとリンクも通っている沿線ということで、商業的な土地利用の考えもあろうかと思いますが、今回は、すでに業務系の土地利用がされているということと、もう一つ、地元の方々の意見交換会の中で、当初、準工業地域の用途という制限だけであると、店舗の延べ床面積の制限がない状態の中で、どのくらいのものが出てくるかというものが分からない状態の中で、大きなものが出てくるのは困るというような意見もございました。ということで、一旦、準工業地域にしまして、店舗の面積につきましては、先ほど説明いたしましたように、周辺の住宅地でも建てられるような床面積3,000平方メートルまでにしようということで意見もいただいておりますし、市としましては、確かに幹線道路沿線という優位な点はありますが、今後、そういう計画があるのであれば、またそれは地元の皆さんがどういったルールがいいのか、あるいは建ててもいいのかどうかというあたりを議論して、いいものが建つのであれば、それはやっていただくしかないかと考えています。

**【永井委員】**

そうすると、少し大規模な開発の希望が出てきたら、その時点でまた検討する余地はあるということですか。

**【桑原都市計画課企画係長】**

一旦は3,000平方メートルでルールを決めさせてもらいました。それに当然したがって

ただきますが、まちの形が変化するようであれば、それはやはり地元の方と意見交換して、またどういったルールがいいのかということのを改めて検討することは、都市計画道路の見直しといった例もあるように将来的にはゼロではないと考えています。

#### 【五十嵐会長】

用途地域などの見直しは何年かに一回とか、必要があればやっているわけですが、今、そこまで事務局が言うことはないと思うのですけれども。

#### 【相田都市政策部長】

都市政策部長の相田でございます。

基本的な考え方としては、まず第一に用途地域を変更しようといった基本的な部分がまずあって、その理由が、一番最初にスライドでもご覧いただきましたように、9割近くがすでに業務系の用途地域の土地利用がなされているという現実を受けたときに、現実的なルールとしてどうすればまちが壊れないかという視点から、どういうコントロールをしたらいいかということのを地元の方々とお話をしてきたという経緯の中で、あえてここで沿道サービス型の土地利用を、今、永井先生がおっしゃったみたいな大規模な商業施設を誘導するために変更するものではないという前提を、まずご理解いただきたいと思います。業務系が出てきているので、そこに住宅が将来的に入る。要するにまだ未利用地がありますので、そこに宅地開発みたいなものの分譲が行われると、それはお互いに不都合であるということの中で、そこでしっかり線を引こうということが、今回の用途地域の見直しの目的でございます。ということで、その目的から見たときに、地元の方々としては床面積3,000平方メートルを超えるような大きな商業施設が入ってくると、そこでまた集中交通が発生してしまいますので、地図でいいますと、西側のほうの住宅地にも影響が出てくる可能性もあるし、それは困るといいう話の中で、今回、今までどおりの床面積3,000平方メートルまではいいということにしたということでございます。

したがって、少し言い過ぎたような面があって、もちろん用途地域については、我々、固定的にある程度、土地利用をコントロールするという性質を持っているというのは分かるのですが、大規模に用途を変えるというところについては、それは地元の方々と相談しながら、まちがいい方向に行くのであれば、柔軟に対応していかなければいけないという思いがあります。今後、大きな商業施設が出てくるときにどうするかという話を我々は準工業地域で床面積3,000平方メートルで制限しているから、その話はなしですよというような意味での門戸を閉ざしているわけではないので、その可能性はゼロではないということですが、

今現時点ではそういう趣旨の用途変更をし、なおかつ混乱しないように地区計画もかけながら、ある一定の方向を向いたまちづくりをしたいというご提案でございます。

**【永井委員】**

そうすると、やはり大事なのはすぐ裏、住宅地、あそこの部分はもう少し住宅の開発がされることを考えると、道が太すぎてかえってうまく出入りができないというところに該当すると思うので、そのためにも大型商業施設はまずいということは、話の筋として分かりました。変更の理由が業務系の土地利用の話だけだったので、そこでご質問したということでございます。了解いたしました。

**【五十嵐会長】**

ほかにごいませんか。

**【高橋三義委員】**

確認事項なのですが、先ほど、いろいろ用途変更をするときに、環境の悪化があるとおっしゃっていたのですけれども、市が考える環境の悪化というのは、どういう環境の悪化ですか。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

例えば、今回の事例で言いますと、業務系が多く立ち並んでいる中で、住居がどんどん入り込んでいって、そういうところでわずかな騒音でも、これまで操業できていたのに、双方で対立が生じるとか、そういったことがあり得るといふことでの環境の悪化という表現でございます。

**【高橋三義委員】**

では、騒音だけのものですか。もう少し分かりやすく、具体的に考えられるような事例がありましたら、教えてください。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

もちろん騒音だけではなくて、例えばにおいですとか、安全上、防火上、衛生上、非常に危険なものが入り込んでくるかどうかということ、もっと細かく言えば日影の問題とか、そういういくつかの項目があります。

**【高橋三義委員】**

それから、商業施設については、床面積 3,000 平方メートル以上は建てることのできないような形にもすると言いましたよね。床面積 3,000 平方メートル以下の商業施設だと OK だという話をしたのですけれども、3,000 平方メートル以上だと悪いという理由は何ですか。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

やはりこの地区にあまり大規模な商業施設がきますと、交通の影響ですとか、さらには車、人が集まるので騒音の問題、やはり周辺に現在住んでいらっしゃる方、あるいは営業されている方々に影響が広がるということを地元の方々も懸念されたということで、この制限を加えたということです。

**【五十嵐会長】**

補足すると 3,000 平方メートル以上だと大規模立地審議会の大規模店に該当しますので、その区切りが 3,000 平方メートルということで、いろいろなところでこの数値が出てくるということです。

**【高橋三義委員】**

確認したいのですけれども、今、交通量のお話をしましたが、全体的な考え方として交通量はその地域だけを言うのか、例えば半径何キロだとか、渋滞するその部分だけを言うのか、その辺はどこで判断するのですか。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

影響評価の中では、地域だけでなく、ある程度の範囲で検討していると思います。

**【高橋三義委員】**

ある程度の範囲というある程度というのは市によって使い分けするから、例えば何キロ以内だとか、沿線から沿線の間だとか、やはりそういう基準を持ってこないで、影響が出ているのか出ていないのか分からないと思うので、その辺の基準はあるのですか。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

大規模小売店舗立地法の届け出のときに、設置者に対して交通処理影響、環境影響など必

要な指導をするわけですが、申し訳ないですけれども、現在、細かいところの資料を持ち合わせていないので、お答えできなくて申し訳ないです。

**【五十嵐会長】**

大規模立地審議会のときは、今の話とは少しずれるのですけれども、それぞれの出入り口に対して交通量がどうかということと、敷地から発生した騒音がどこまで影響あるかという、かなり狭いところで見えています。商業圏何キロというのは、商業の影響がどこまでいくかというときに、そこから何キロ圏というような見方をしますので、交通量については、周辺の交差点の交通量を見るということは、立地審議会でやります。ですから、用途地域のこういった地区計画で、そういったことを必ず出さなければいけないということはないので、多分、事務局はそういうデータを持っていないのではないかと思いますのですけれども、よろしいでしょうか。

**【高橋三義委員】**

お言葉ですが、私はデータがほしいというわけではなくて、騒音に関しては何キロくらいまで影響があるかは私も分かります。ただ、交通量に関しては、範囲何キロというだけの交通量ではなくて、やはり道路と道路の間にある施設等によって交通量は変わります。その辺のところのものの考え方はあるのですかと聞いているだけで、別にデータをくださいとか、騒音がどうのこうのと言っているわけではなく、交通量の影響をどのように考えるのですかということを知りたいのです。基本的な考え方です。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

申し訳ございませんが、今の規模小売店舗が建ったときに、どこまでの影響があるかというところのデータは、今、私のところで把握しておりません。

**【五十嵐会長】**

ほかにご覧いただけますか。

**【岡崎委員】**

地区計画の範囲のことで少し伺いたいと思います。もともとの地区計画の形がけっこういびつといいますか、でこぼこしています。当初は事情がいろいろあったかと思うのですけれども、地区計画は公共的なものであり、一体的な地区のルールづくりという趣旨だと思うの



で、今回の変更に伴い、もう少しでこぼこを整理して、もともと除かれている部分を地区計画の範囲に入れるような選択肢というものはあったのでしょうか。

【池田都市政策部次長兼都市計画課長】

もともとというのは。

【岡崎委員】

具体的に言いますと、B地区とか、A地区のあたりなどでこぼこしていますよね。

【池田都市政策部次長兼都市計画課長】

基本的にA、B、Cはいじっておりません。

【岡崎委員】

そうではなくて、もともとの地区計画の範囲です。ページなどが無いので口で言いにくいのですが、現況図でもいいし、変更概要図でもいいのですが、要は地区計画の範囲です。私の認識が間違っていなければ。

【佐々木委員】

会長、審議の整理をお願いします。審査の整理を。

【五十嵐会長】

岡崎委員が言っているのは、今の審査対象としているDとEの地区でのもともとのことを言っているのですか。それともA、B、Cのところを言ってらっしゃいますか。

【岡崎委員】

見直しと一体なので、今回、DとEだけが審査範囲であれば、あまり関係ないといえますが、余計な質問なのでしょうけれども。

【五十嵐会長】

今はそれだけということです。

**【岡崎委員】**

そういうことなのですね。地区計画の範囲自体は全体なので、一応、全体を見直すという趣旨かなと解釈していたので、少し余計な質問かもしれませんが、ではけっこうです。

**【五十嵐会長】**

そういうことですよ。別紙の資料のところに、A、B、Cが一応参考までに書いてあるということで、今回の審議の範囲がDとEだけということで、先ほどそういう説明がありました。事務局そういうことですよ。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

そうでございますけれども、今、おっしゃっているのはA、B、Cの地区を変えたか、変えていないかということですか。

**【岡崎委員】**

そうではなくて、地区計画の範囲そのものです。変えたかではなくて。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

地区計画の範囲がE地区まで広がったという形です。

**【岡崎委員】**

通じないみたいなのでけっこうです。

**【五十嵐会長】**

平山委員、手を挙げられましたか。

**【平山委員】**

私も今の意見の関連だったのですけれども、当地区は全体像としまして、かなりいびつな地区計画の設定になっておりますので、環境問題等を考えると、地区計画の範囲を道路等できちんと区切るのが一番望ましいのではないかと思います。そういう意味からしても、今回、細かくバイパス沿い側の第一種住居地域のところを準工業地域にというような形に持ってきているわけですので、西側の住居系の地域のほうでももう少し地区計画の範囲について検討されることを望みたいと思ひまして、そういう発言でございます。

**【五十嵐会長】**

では、岡崎委員と同じように、少し地区計画の範囲のでこぼこが気になって、今回の変更に伴って、地区計画の全体の面積が変更になったので、全体の地区計画の範囲を整理すべきである、というご意見だと思います。ただ議案としてはDとEの地区のところについての審議ということでございますので、今後、地域の実情に合わせて、また地区計画の変更が出てきたら、また審議していただくということによろしいでしょうか。

ほかにございませんか。それでは、議案第1号「新潟都市計画用途地域の変更」及び議案第2号「新潟都市計画地区計画の変更」について、お認めいただけますでしょうか。

**【委員】**

異議なし。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。では、賛成多数ということで、こちらの二つの議案については原案とおりに決定いたします。

それでは、次の議案第3号でございます。これも新潟市決定でございまして、新潟都市計画地区計画の変更、地区の場所が違っただけでございます。事務局、説明をお願いいたします。

**【長谷川市街地整備課長】**

おはようございます。市街地整備課の長谷川でございます。よろしく申し上げます。

それでは、議案書の11ページをご覧ください。議案第3号「新潟都市計画地区計画の変更」でございます。議案書の内容でございますけれども、11ページから13ページまでが地区計画の内容、14ページは地区計画を変更する位置を示した総括図、15ページは計画図でございます。それでは、順次説明させていただきます。

議案書の14ページ総括図をお開きください。今回、地区計画の変更を行うのは、総括図の左側、赤で囲まれております、中央区湖南地区約14.3ヘクタールでございます。スクリーンをご覧ください。当該地区の上空からの写真でございます。

当地区は、赤色の点線で囲まれた約14.3ヘクタールの範囲で、鳥屋野潟南部地区、鳥屋野潟南部開発計画のウェルネスゾーンに位置してございまして、地区南側には高速道路の新潟中央インターチェンジ、地区の中央には鳥屋野潟公園線が横断してございます。さらに、地区の左側には、平成19年度に開院しました市民病院が立地してございます。当該地区は、平成18年度から平成21年度まで組合施行の土地区画整理事業が実施され、すでに医療福祉関連施設

や病院利便施設が立地し、市街化が進行している地区でございます。現在、市街化率は96%となっております。

また、地権者と進出企業で構成するエリアマネジメント組織のまちづくり協議会を平成21年1月に発足させ、建築協定や屋外広告物協定により、良好で計画的なまちづくりを推進しております。そのうち、建築協定におきましては、平成23年2月の当審議会の審議を経て、地区計画として平成23年3月18日に都市計画決定したものであります。

今回の地区計画の変更でございますけれども、参考資料で説明させていただきます。議案第3号の参考資料の1ページをお開きください。

地区計画変更の必要性について、「1 都市計画の必要性（地区計画変更の必要性）」でもって記載がございます。その後段に記載のとおり、建築物等に関する事項の内容は、地区整備計画に定めていますが、「新潟市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」いわゆる建築条例に移行するにあたり、建築物の用途の制限の一部について、建築物の用途をより具体的に定める必要があるため、今回、地区計画の変更を行うものでございます。

地区計画の変更についてであります。参考資料の4ページをご覧ください。新旧対照表でございます。お手元の資料と同じものをスクリーンにも表示してございます。今回の変更箇所は、スクリーン内の赤枠で囲まれたところで、左側が変更前、右側が変更後で、紙上ではアンダーラインで表示してございます。

では、具体的な内容について、ご説明させていただきます。地区整備計画における建築物の用途の制限のうち、変更前のアンダーラインで表示しております「医療福祉関連用器具を製造するもの」という部分を、より具体的に定めるために、建築物の用途を福祉に関する根拠法令に基づいて、変更後のアンダーラインの部分のとおり、表現をこのように変更するものでございます。ここで出てくる根拠法令に基づく具体的な内容につきましては、参考資料の2ページ、3ページに記載しておりますので、ご覧いただきたいと思っております。なお、この変更に伴い、現在、建築できる建築物については、変更後においても同じく建築することができる内容となっております。

最後であります。都市計画決定手続きについてご説明いたします。

はじめに、素案説明会でございます。平成23年5月31日に開催し、参加者は19名ございました。次に、素案の縦覧でございます。平成23年6月6日から6月20日まで2週間の縦覧を行い、縦覧者は1名ございました。意見書の提出はございません。

最後に変更案の縦覧でございます。平成23年9月27日から10月11日まで、2週間縦覧を行い、縦覧者は4名ございました。意見書の提出はございませんでした。

以上で、湖南地区地区計画の変更について、説明を終わらせていただきます。ありがとう

ございました。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。それでは、ご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。

**【星野委員（代理：高橋）】**

質問なのですが、今回の変更はあくまでもあいまいな表現だったものを厳密に表現し直しただけというように受け止めていいのでしょうか。

**【長谷川市街地整備課長】**

そのとおりでございます。

**【五十嵐会長】**

ほかにございませんか。

**【五十嵐完二委員】**

こういう変更をするのに異議はありませんけれども、変更前のあいまいな表現を残して、不都合が起きたのか、あるいは今後、そういうことが予想されるということなのか、その辺のご認識をお伺いしたいと思います。

**【長谷川市街地整備課長】**

当地区については、地元の方で建築協定を結ばれていますので、建築協定を地元の方が結ぶ際は、市民病院に関連する福祉施設に特化しましょうということで、合意形成を図っております。しかし、福祉関連施設というような表現をしますと、福祉用の車がございます、そういった自動車工場が立地する可能性があります。そういうことなので、あくまでも市民病院に関連する施設に特化するように表現もこのように変更しましょうということでございます。

**【五十嵐会長】**

ほかにございませんか。意見がないようでございますので、議案第3号につきましては、原案のとおり決定してよろしいでしょうか。

**【委員】**

異議なし。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。では、議案第3号について、原案のとおり決定いたします。

続いて、本日の審議は終わりましたけれども、報告事項がございます。例の13地区の状況についてでございます。事務局の説明をお願いいたします。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

それでは、平成23年3月に市街化区域へ編入いたしました、新たな開発を行う13地区の現在の状況について、個別箇所ごとにご説明申し上げます。お手元の、報告資料をご覧くださいと思います。

各地区の現在の状況について、一覧表右側の記載内容でご説明いたします。なお、前のスクリーンには、各地区の用途地域図と土地利用計画図などを映しますので、あわせてご覧くださいと思います。

はじめに、北区の3地区でございます。

1番目、太田地区です。スクリーンをご覧ください。こちらのエリアになります。当地区は、新発田市に位置する既存の工場を拡張するため、市街化区域へ編入いたしました。11月時点の状況でございますが、右端の欄でございます。平成23年6月に開発許可を受け、事業者による拡張工事が進んでいるところでございます。

次に、2番目、島見地区でございます。当地区では、新潟医療福祉大学の学部・学科の新設に伴い大学関連施設の拡張による土地利用を行うため、市街化区域へ編入し、地区計画で建物用途を学校に限定しております。現在は、平成23年度内の開発許可に向け、事前の協議を行っているところでございます。

次に、3番目、西名目所地区でございます。平成23年8月に、西名目所土地区画整理組合を設立いたしまして、事業を進めているところでございます。以上が、北区の3地区でございます。

次に、東区の2地区でございます。

4番、西野・中野山地区となります。こちらの地区内では、自然エネルギーの活用、導入を積極的に行い、太陽光発電やスマートメーターを備えたスマートハウスの建築や区域内のエネルギーマネジメントを行うまちづくり会社を設け、効率的なエネルギー利用を実施いたします。また、住宅地内には、道路の両側に植栽などの緑豊かなコミュニティ空間の整備を

行い、環境に配慮したまちづくりを進めることとしております。現在は、西野中野山土地区画整理組合の設立に向けた手続きを行っております。

5番目、海老ヶ瀬地区でございます。平成23年10月に海老ヶ瀬土地区画整理組合を設立し、事業を進めているところでございます。以上が、東区の2地区となります。

次に、中央区の3地区でございます。

6番目、女池上山地区でございます。当地区は、既存の排水路上部を緑道として整備し、地区内歩行者動線の軸として歩行者の安全を図るとともに、地域のコミュニティ空間や災害時の避難路として活用するなど、安全で快適な歩行者空間の整備を進めることとしております。現在は、女池上山土地区画整理組合の設立に向けた手続きを行っているところでございます。

7番目、長潟・姥ヶ山地区でございます。当地区は、地区内の良好なコミュニケーションを図るために、住民共有の施設となるコモン広場や植栽スペースを住宅地内に配置し、土地所有者等で組織する管理組合で維持管理を行います。また、沿道サービス地区では、緑化協定により緑豊かなまちなみの形成を進めることとしております。現在は、長潟南土地区画整理組合の設立に向けた手続きを行っております。

8番目、鳥屋野・大島地区でございます。議案第1号、2号のエリアでございますが、当地区では、地区内の通過交通に対するスピード抑制対策としてイメージランプやカラー舗装などの実施、6か所の公園配置や緑化協定によって、地区内の緑化を推進し、緑豊かで安心・安全なまちづくりを進めることとしております。平成23年9月に、鳥屋野大島土地区画整理組合を設立し、事業を進めているところでございます。以上が、中央区の3地区でございます。

次に、江南区でございます。

9番、市場周辺地区でございます。現在、一つの区画で開発許可を受け、大手スーパーの物流センター整備を進めており、残りの区画についても協議を進めているところでございます。以上が、江南区となります。

続いて、秋葉区の2地区でございます。

10番、新津インター西地区でございます。現在、下越病院は平成24年の開院に向け整備が進められております。また、その周辺地区では、平成23年7月に開発許可を受け、事業に着手しています。

11番目、北上地区でございます。こちらの地区内に整備する薬草薬樹園は、秋葉区にある新潟薬科大学との連携により、地域交流の場にふさわしい施設とするため、整備内容や利活用方策について、大学と事業者により協議を進めているところでございます。この11月に開

発許可を受け、事業に着手したところでございます。

以上が、秋葉区の2地区となります。

最後に西区の2地区でございます。

12番、小新白鳥東地区、こちらの地区では、近隣の病院や企業、保育園、住民、行政などが連携し、防災アドバイザーを交えた勉強会を開催するとともに、防災用かまどやトイレなどを備えた公園の整備、大規模物販店舗を緊急物資提供施設とするなど、地域防災拠点の形成を目指したまちづくりを進めております。平成23年6月に、小新白鳥東土地区画整理組合を設立し、事業を進めているところでございます。

最後に、13番目、亀貝地区でございます。こちらの地区内には、地産地消を目的とした地域交流センターやコミュニティバスのターミナルを整備するなどの地域交流拠点事業を行い、新しいまちづくりを進めることとしております。平成23年6月に、亀貝土地区画整理組合を設立し、事業を進めているところでございます。

以上、13地区の開発計画の状況報告を終わります。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。今、お話いただいたように、途中経過ということですが、ご質問がございましたらお願いいたします。

**【星野委員（代理：高橋）】**

質問なのですが、昨今の水害等で、都市部でも浸水することがけっこう多いと思います。必要な開発をしていくのはいいとは思っておりますけれども、やはり新潟市の中ではゼロメートル地帯がかなり多く広がっているということもあって、新しく開発する地域で、先ほどの安心・安全という意味で、公園整備ですとか、緑道の整備ですとか、そういった話があったのですが、浸水対策として特別取り組んでいるような事例がありましたら、紹介していただきたいと思っております。

**【五十嵐会長】**

今の13地区の中ですね。

**【池田都市政策部次長兼都市計画課長】**

例えば、雨水による浸水被害ですとか、そういったものは想定しておりますが、今の時点で津波を想定したというようなことでの事業というのは、こちらの中ではございません。



**【星野委員（代理：高橋）】**

津波は期待していないのですけれども、水害という意味で、開発に伴って助言といいますか、なるべく地下浸透を促進するような指導をしているとか、何か特殊な、時代にあった指導みたいなものがあれば、事例として教えていただきたいのです。

**【長谷川市街地整備課長】**

水の面からの安心・安全という観点でよろしいでしょうか。私ども、区画整理を担当してございますけれども、雨水という観点から、雨が降った場合、一気に流出しないように、あくまでも下流の施設に影響がないように調整池を造ってくださいということで指導はしてございます。

あとは砂地ですと地下浸透できますので、そういう場合は、建物を造るときは、各自で地下浸透の施設を造ってください、という指導はしてございます。

**【星野委員（代理：高橋）】**

ありがとうございました。

**【高橋三義委員】**

先ほど、8番目の鳥屋野・大島地区の都市計画の見直しが出ているのですけれども、今ほどの13か所の中で、例えば先ほど言われたように環境の悪化というように考えられることを検討されているのか、それから、もう一つは交通量のこと、騒音のこと、その辺のところを開発によって発生する可能性についての検討だとか、そういった指導はどのようにしているのか、お伺いします。

**【長谷川市街地整備課長】**

今、委員のおっしゃるような、深い意味の指導かどうかは分かりませんが、私ども、区画整理をやる場合は、道路なり、環境なり、関係機関と協議をしまして、そういった協議が成立して、初めて区画整理組合の設立となります。ですから、関係機関調整の中で、そういうものも踏まえて、協議はやっていると考えております。ですから、具体的にこうだよというものは、今はありませんので、申し上げることはできないのですけれども、道路に対しても、騒音とか、交通量とか、そういうものも考慮しながら、関係機関と協議をやっているということでございます。

**【高橋三義委員】**

こういう開発計画で、例えば交通量などが一番問題だと思うのですが、交通量に関しては、皆様想定して、やはりこのようにすべきだとか、このように改善をしたほうがいいのではないとか、そういった具体的なものを皆さんから指示をしないと、先ほど審議した鳥屋野大島地区のように、計画を決定してから、もう一回計画の変更について審議して用途地域を変更するとかとなったら問題な部分があるというように考えるのです。それから、関係機関については、どのような関係機関がよく分からないのですが、例えば13か所の中で具体的な関係機関の事例というものがあったら教えてもらえますか。

**【長谷川市街地整備課長】**

関係機関というのは、あくまでも区画整理でもって、基盤整備をやって道路を造ったり、公園を造ったり、下水道を設置したりいろいろやります。そうしますと、それ自体は、将来的には新潟市が管理する施設になります。あとは、既存の施設との接続行為もごさいます。ですから、道路であれば道路管理者、下水道であれば下水道管理者、公園であれば公園管理者、そういう各管理者のほうと施設自体が、今の施設に悪さをしないのか、有効に活用できるのか、今の機能をそのまま保全できるのかというものも含めて協議をしております。

**【高橋三義委員】**

もう一つ関連していいですか。

関係機関というのは、新潟市の関係機関という意味ですね。

**【長谷川市街地整備課長】**

新潟市が管理しているもの、あとは国道であれば当然国もごさいます。

**【高橋三義委員】**

私はまた、関係機関というのは地域の関係機関だと勘違いしていました。市の関係機関と審議するのは当たり前のことで、一番大事なまちを造ることによって、地域がどうなるかということを例えば地域の自治会、コミュニティ協議会といった地域の人たちに対して説明などはされていないのですか、するような指導はしているのですか。

**【長谷川市街地整備課長】**

それは、周辺のほうにも当然影響すべき話ですので、周辺の関係者にも説明したり、協議

をやってくださいといったような指導もしてございます。

**【高橋三義委員】**

例えば、具体的に13か所の中で地域の人たちに事前説明だとか、協議だとか、審議した事例はありますか。

**【長谷川市街地整備課長】**

それは、全部やっているはずですよ。

**【五十嵐会長】**

13地区を決定するときに、そういった協議をした結果、こうなったというご説明があったかと思います。

**【高橋三義委員】**

私は、開発のときは、それでいいですけども、具体的にここにスーパーができますよ、それによって、どのようになるかが地域の人にとっては問題だと思います。騒音だとか、においだとか、先ほど私が確認したのは、そのためにしたのです。行政との関係はもちろんですが、やはり問題は地域の人たちがどうなるかだと、私は一番大きいなと思って質問したので、そういうことをきちんと地域の方々と交通量だとか、においだとか、騒音だとか、そういうものもちゃんと理解しているという形で判断しているとなれば、それでけっこうです。

**【五十嵐会長】**

では、これから、またこれは進んでいくところですから、今の高橋委員のような疑念が起きないように進めていっていただければと思います。

**【相田都市政策部長】**

すみません、いくつかの委員のご発言の中で、誤解が生じているような感じがしているのが1か所ありますので、私から説明させていただきます。

今の一覧表の8番のところの今日の議案にありました、鳥屋野・大島地区の用途地域の変更と地区計画の変更の件についてでございますが、これは13地区に編入するご相談をしたときに、とりあえずは、用途地域は今のままで編入はするのだけれども、地元の方々と、今日、ご説明したような内容で、具体的な検討に入っており、その段階で、改めて地区計画の見直

しをご相談申し上げますというようにお話しした上で、13地区の編入をこの審議会でもご審議いただいたという経緯がありますので、決して、これは13地区を編入した後で、唐突に出てきた話ではないということを、再度、ご確認いただきたいと思います。

**【高橋三義委員】**

そう言われると反論しますけれども、私は別に、そんなことを言っているだけではなくて、このように審議して決定されたのに、2年後、3年後に用途地域の変更が出てくる。皆さんのお話をお聞きしていると、こういった用途変更はしょっちゅうまちづくりのときに出てきますよという形で答弁されているから、そういうことよりも、やはり事前に変更しないようなやり方を十分討議してほしいということを要望で言っているつもりなのです。その辺誤解しないでください。

**【五十嵐会長】**

ありがとうございました。

ほかにございませんか。では、まだ進んでいるところもありますし、これから協議というところもありますけれども、ぜひいいまちづくりの中の一つになるように、市のほうも指導して進めていっていただきたいと思います。

では、本日の審議会は、これで終わらせていただきたいと思います。ありがとうございました。事務局、お願いいたします。

**【大井都市計画課長補佐】**

以上をもちまして、終了させていただきます。

本日は、ありがとうございました。

駐車券を預けられた方がいらっしゃいましたら、受付で返却いたしますので、お受け取りください。