

# 第22回 新潟市都市計画審議会常務委員会 議 事 録

日 時：平成29年4月25日（火） 午前11時より

場 所：新潟市役所本館6階 第2委員会室 （新潟市中央区）

出席委員：5名

幹 事：新潟市都市政策部長

■ 第 22 回 新潟市都市計画審議会 常務委員会

日時：平成 29 年 4 月 25 日（火）午前 11 時～

場所：新潟市役所本館 6 階 第 2 委員会室

（事務局）

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。

それでは、ただいまから第 22 回新潟市都市計画審議会常務委員会を開催します。私は、本日の進行役をつとめます「都市計画課課長補佐の吉田」と申します。よろしくお願ひいたします。本日の次第、常務委員名簿、新潟市都市計画審議会運営要綱を机上に配付させていただきました。ご確認をお願いします。

本日は、第 25 期新潟市都市計画審議会の最初の常務委員会でありますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。お手元の委員名簿順の紹介となります。

はじめに、寺尾仁常務委員長です。

（寺尾常務委員長）

皆さん、おはようございます。新潟大学工学部で都市計画やまちづくりを専攻しております、寺尾です。どうぞよろしくお願ひいたします。

（事務局）

続きまして、田中みちよ委員です。

（田中委員）

新潟県建築士会の田中みちよです。よろしくお願ひいたします。

（事務局）

続きまして、市会議員の渡辺均委員です。

（渡辺委員）

市会議員の渡辺です。よろしくお願ひいたします。

（事務局）

続きまして、関係行政機関の人事異動に伴い、4月より新たに委員に就任されました、新潟県新潟地域振興局地域整備部長、久須美憲二委員です。

(久須美委員)

久須美と申します。4月からまいりました。初めてですが、よろしくお願いいたします。

(事務局)

続きまして、市民公募委員の品田浩子委員です。

(品田委員)

品田です。よろしくお願いいたします。

(事務局)

最後に、幹事として、市から出席している職員を紹介させていただきます。大勝都市政策部長です。

(大勝都市政策部長)

都市政策部長の大勝と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

以上でございます。

本日の委員会は、5名中5名の委員がご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。

また、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。

それでは、以降の議事進行につきましては、寺尾常務委員長からお願いいたします。

(寺尾常務委員長)

皆さん、おはようございます。それでは、これから会議を開きます。お忙しいところご出席いただきまして、ありがとうございます。

議事に入る前に、報道機関より撮影の許可が求められております。許可してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(寺尾常務委員長)

異議なしとのことですので、撮影を許可いたします。

それでは、先ほど事務局から報告がありましたとおり、本会議は定足数を満たして成  
立しておりますので、これから議事を進行します。

はじめに、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  
指名することになります。品田浩子委員に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。

これから市長より諮問のあった議案の審議に入ります。

本日の議案は、新潟市都市計画審議会運営要綱第2条第2項第3号に該当する軽易な都市  
計画の事項として、会長より本常務委員会に付託され審議するものです。

それでは、事務局、議案第1号「島見町地区地区計画の建築物の用途制限について」の説  
明をお願いします。

(事務局)

北区建設課長の濱崎と申します。本日はよろしくお願いいたします。島見町地区地区計画  
の建築物の用途制限について、ご説明したいと思います。

本日ご審議いただく内容は、新潟市北区島見町地区地区計画の区域内において、新潟医療  
福祉大学の学生寮建設に当たり、この学生寮が地区計画で規定する建築物の用途制限に適合  
していることをご確認いただくものとなります。

議案の説明の前に、都市計画の用途地域と地区計画制度について、若干説明させていただ  
きます。スクリーンをご覧ください。はじめに、用途地域について簡単にご説明させていた  
だきます。用途地域とは、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定める  
もので、低層の住宅地の第一種低層住居専用地域から、商業系の建物が立地する商業地域、  
工業の利用に特化した土地利用へと誘導する工業専用地域まで、合計で12種類の用途地域が  
ございます。この各用途地域において建築可能な建築物の用途を建築基準法で具体的に定め  
ております。

さらに、用途地域に、建築物の大きさに関するルールである建ぺい率、容積率を合わせて  
定めることにより、計画的な土地利用の誘導を図っております。例えば、用途地域を建ぺい  
率や容積率の低い低層住居専用地域に指定することで、ゆとりある低層の住宅地へと誘導  
することができます。また、用途地域を建ぺい率や容積率の高い商業地域に指定することで、

多様な用途の建築物が立地する密度の高い商業地へと誘導することが可能となります。

この用途地域の制度は、土地利用に関する最も基本的なルールであり、建築物の用途につきましては、全国一律の規制となっております。そこで、用途地域を補完する制度といたしまして、地区計画制度が設けられています。地区計画は生活に身近な地区を単位に、住民の合意の基、地域の特性や実情に即したルールを定め、きめ細やかなまちづくりを進めていく制度となっております。

地区計画制度の概要としては、地区計画は地区の特性や実情に応じたきめ細やかなまちなちのルールを定め、計画的によりよいまちへと誘導していく制度となっております。地区計画に定める内容としては、地区計画の目標や土地利用の方針など、まちなちの将来像を定める地区計画の方針と、地区の特性に応じて地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項などに関して、必要なまちづくりのルールを定める地区整備計画で構成されております。この地区整備計画の建築物に関する事項の中で、建物の用途や高さ、規模、垣又は柵の構造など、建築に関するルールをきめ細やかに定めることができます。本市では、これまで69地区において地区計画が定められております。

それでは、本日の議案であります島見町地区地区計画の建築物の用途制限について、説明させていただきます。

はじめに、島見町地区地区計画の概要についてご説明します。議案書の3ページ目の位置図をご覧ください。また、同様の図書をスクリーンにも表示いたしますので、参考にご覧ください。位置は北区島見町地内の新潟医療福祉大学の周辺とその北側、約51.4ヘクタールで、日本海に近接し、地区周辺はニセアカシアなどが原生する緑豊かな環境に位置しております。当該地区は、平成23年3月に市街化区域に編入され、用途地域を第一種中高層住居専用地域に指定しております。この市街化区域の編入に合わせて、計画的なまちづくりを行うため、島見町地区地区計画を都市計画決定しております。

次に、議案書の4ページ目、地区計画の計画書をご覧ください。本地区計画の目標は、上段に記載の地区計画の目標の下から3行目にありますとおり、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、大学関連施設を整備し大学機能のさらなる強化・充実を図るとともに、緑に包まれたキャンパスタウンを形成し、かつ保全することとしております。その下の土地利用の方針では、植栽や芝生を整備しながら、大学関連施設を計画的に配置し、周辺の自然環境と調和した緑に包まれたキャンパスタウンの形成を図るなどとしております。建築物等の整備の方針では、大学機能の強化・充実を図るため、建築物の用途について大学関連施設に限定し整備を図ることとしております。次に、建築物の用途の制限については、下段の地区整備計画の建築物等に関する事項の建築物の用途の制限において、(1)から(3)に掲げ

る建築物以外の建築を規制しております。建築できる建築物は、(1) 学校、(2) ア、図書館その他これに類するもの。イ、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿。ウ、病院。エ、診療所。オ、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。カ、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの及び(3)の(1)と(2)の建築物に附属するものとなっております。そして、(2)アからカの建築物が大学関連施設であることを確認するため、都市計画審議会の議が必要となっております。本日、ご審議いただく学生寮については、建築物の用途が寄宿舍となることから、本常務委員会で大学関連施設であることのご確認をお願いするものです。なお、この建築物の用途を確認する審議会の議については、他の地区計画では見られない特殊な方法でございまして、島見町地区地区計画に限定された取り扱いとなっております。

次に、学生寮の概要についてご説明いたします。はじめに、この学生寮は民間事業者が大学の敷地を借りて新潟医療福祉大学の学生のための寮を建設し、管理運営する計画となっております。資料1をご覧ください。学生寮が大学関連施設であることを確認する資料として、民間事業者と大学との土地利用の承諾書を添付いたしました。土地利用の目的を、大学を営んでいる学校法人の学校の在校生の居住に限定しております。なお、入居者の選定や斡旋、家賃などの詳細につきましては、今後、大学と民間事業者が協議し、決定することとなっております。

次に、島見町地区の現在の全体計画をご説明します。資料2の1ページ目をご覧ください。また、同様の図面をスクリーンに表示しますので、参考にご覧ください。地区南側の新潟医療福祉大学や北側の陸上競技グラウンド、硬式野球練習場など、黄色く着色された施設は、すでに整備済みとなっております。北側の薄い紫色の箇所は、来年4月の開校を目指し、設置認可の手続きを行っている、(仮称)新潟食料農業大学の計画地となっております。この(仮称)新潟食料農業大学から駐車場を挟んで東側、赤く着色された位置が、本日ご審議いただく学生寮の計画地となります。また、その他、着色されていない施設についても、順次開発を進めることとしております。

次に、学生寮の配置についてご説明いたします。資料は配付資料2の2ページ目になりますが、詳しい配置をスクリーンで説明しますので、スクリーンをご覧ください。敷地面積は24,601.4平方メートルで、敷地内には鉄骨2階建ての寄宿舍型の学生寮が26棟と食堂や大浴場などがある鉄骨平屋建ての共用棟が配置されております。学生寮は一人一部屋の一人用の寄宿舍と二人一部屋の二人用、車いすでも利用できるハンディキャップ仕様の寄宿舍を計画しております。なお、26棟の内13棟は、来年度の新入生の入居に間に合うよう、来年、平成30年1月の竣工を目指し、この6月に先行して着手することとしております。残りの

13棟につきましては、1年遅れの再来年、平成31年1月の竣工を予定しております。なお、先行して建設する13棟の内訳は、一人用の寮が11棟、二人用が1棟、ハンディキャップ用が1棟で、合計319人の学生が生活できる規模となっております。なお、地区計画の土地利用の方針において、植栽や芝生を整備しながら、緑に包まれたキャンパスタウンの形成を図るとしていることから、本計画では、約9,000平方メートルの植栽を予定しております。こちらは植栽のイメージです。樹種や配置などについての詳細はこれから検討することとなりますが、敷地面積に対して約37パーセントの植栽を行う計画となっております。

次に、学生寮の平面計画について説明いたします。こちらは配付資料で説明いたしますので、資料2の3ページと4ページをご覧ください。3ページが一人用の平面計画でございます。1階、2階とも学生一人用の個室と共同の便所、浴室、洗面室、調理器具と流し台を配置したミーティングルームを配置しております。部屋数は1階が12部屋、2階も12部屋の1棟24部屋となっております。5ページと6ページに立面図がありますので、参考をご覧ください。

続きまして、7ページ、8ページをご覧ください。こちらは二人で一部屋を使用する二人用の平面計画となっております。部屋数は1階に8部屋、2階も8部屋の1棟16部屋で、32人が生活できる計画となっております。

続きまして、11ページ、12ページをご覧ください。こちらがハンディキャップ仕様の平面計画でございます。基本的な配置は一人用と同様となっておりますが、1階の左側に車いすでも利用できる玄関を設置し、1階の個室の一部やミーティングルーム、便所や洗面所などの扉を引き戸とすることで、車いすでも容易に利用できるよう配慮しております。部屋数は1階が11部屋、2階が12部屋の合計23部屋となります。

次に、15ページをご覧ください。こちらは共用棟の平面計画になります。共用棟は学生寮に入居する学生の生活面をサポートする施設となっております。共用棟の北側中央に事務室、左側に学生に朝食と夕食を提供する食堂、右側に生活必需品を販売する購買コーナー、自販機コーナー、男女別の大浴場、多目的ルームが配置され、学生の寮での生活をサポートすることとなっております。現在、学生寮の家賃や入居手続きをはじめとした管理運営方法などについては、民間事業者と大学で協議を行っており、学生寮の入居募集までには詳細を決定する予定としております。

なお、この学生寮は新潟医療福祉大学の学生の居住を目的としておりますが、同地区内に開設予定で新潟医療福祉大学と同じ学校法人が運営する（仮称）新潟食料農業大学の学生についても、そのニーズ等を把握し、必要により入居を可能とするよう検討しています。

以上、学生寮の建築計画について説明いたしました。なお、当該学生寮は地区計画の建築

物の用途の制限において（２）イの寄宿舎に該当しますが、その利用も在校生の居住に限定されていることから、事務局としては、大学機能の強化・充実を図るための大学関連施設として適当なものと考えております。

以上、島見町地区地区計画区域における学生寮計画についてご説明いたしました。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

（寺尾常務委員長）

ありがとうございました。

ただいま説明のありました議案につきまして、ご意見、ご質問があればお出してください。

（渡辺委員）

少し聞きたいのですけれども、このNSGグループの新潟医療福祉大学、そして（仮称）食料農業大学の学生、両方ともこの学生寮を利用するということなののでしょうか。

（事務局）

まだ食料農業大学が開学していませんので、現在は、医療福祉大学の学生を主に入居させる予定となっています。医療福祉大学の生徒が入らないとか、空き室があれば食料農業大学の生徒も入れるということです。今後さらに寮を造る計画がございますので、今のところ両方入れることになっておりますが、基本的には新潟医療福祉大学の学生が入ると考えております。

（渡辺委員）

そういうことであれば、今現在の医療福祉大学の学生及び留学生の住居状況はどのようになっているのですか。別に今現在、どれくらいの空き室があるのかを含めて、近くに住む者も含めて、状況をお願いします。

（事務局）

細かな状況は把握しておりませんが、基本的には、豊栄駅周辺のアパートが主です。今、北区の豊栄駅前にはアパートが建設ラッシュになっておりまして、かなり不足しているという状況です。空き家をアパートにしたりしています。数が把握できないのですけれども、圧倒的にアパートが足りないのが現状です。



(渡辺委員)

いずれにしても、用途制限、建築許可を与えるのに関しては、これが間違いなく学生の寮として使われるということがあくまでも大原則だということです。逆に言えば、それほど困っているかどうかも把握しておく必要はあると思うのです、担当課として。そこが一番大事なので。恐らく、豊栄駅前アパートラッシュで相当足りないのではないかと、ではなくて、今現在、こういう状況なので、いずれにしても建築許可を与えるのであれば、実際、都市部でどうしても網掛けというか、線引きをしてほしいというところがけっこうあると思うので、そういう状況、現状を少し調査してからということ。

あと、食料農業大学は所管外だと思うのだけれども、進行は怎么样了なのか、もしお分かりであれば。現在どれくらいの状況なのか。

(事務局)

まだ学校は認可手続き中でございます。北区に開発の事前協議は出ている状況で、着々と進んでいますが、まだ細かいところまでは把握していない状況です。

(渡辺委員)

大体何年くらいに開設できるとか、開校できるという情報も入っていないのですか。

(事務局)

来年の4月開校予定です。

(渡辺委員)

4月でしょう。もうすぐですよ。

(事務局)

4月を目指しているところで、それで事前に、開発の事前協議をしようという状況です。

(渡辺委員)

わかりました。あくまでも学生の住居ということでやっていますので、そういう情報だけはしっかりとお願いします。

(田中委員)

質問なのですが、学生寮ということで、この法人の大学に通う学生限定ということは理解しました。

医療福祉大学は開学してずいぶん長いことたつと思うのですが、今ほどおっしゃったように、皆さん、どの辺りに下宿しておられるのか。豊栄駅の辺りなのでしょうか。

(事務局)

主に豊栄駅周辺や松浜、太夫浜にアパートがありますけれども、そういうところに住んでおります。

その他の学生はアルバイトをけっこうやっていますので、やはり中央区のほうに働く場所があるので、中央区のアパートもということです。

(田中委員)

分かりました。

こちらの学生寮は非常に大きな規模での計画だとお見受けするのです。しっかりと満室になるのかというところが、若干、どうなのかなと不安に思います。この計画地の位置づけからしますと、明らかにこれは大学の学生が入居するためのものだということは明白なのですが、はたして、アルバイトの関係とか、あまり地の利のよいところではありませんので、利便性を重視する学生にとってはあまり魅力的な施設とならないのではないかというのが、少し危惧があります。

それと、今回の審議とは全く関係のない話ではございますが、将来的にここがあまり埋まらなくて、外に開いてしまうということも。なかなか考えにくいとは思いますが、今後、隣接地、まだ白抜きになっているところも追加で計画がなされるような絵が描かれておりますので、そういったところも合わせますと、用途としては何ら問題はないと思います。

今回の審議に関しては問題ないとは思いますが、本当に埋まるのだろうか、そちらのほう若干心配になりました。家賃との兼ね合いや、それから周辺設備の整備が整って行くにしたがって状況はまた変わって、よいほうに変わってほしいと願っているところです。

(事務局)

この寮を造るに当たって、学校側としては、県外学生がかなり増加していることと、保護者の方から寮を造ってくれという要望がかなりありまして、そういうことがきっかけで今回の計画になっておりますので、誰も入らないという状況はないと思うのですが、ただ、

要望があったからといってみんな入るかというとは分かりませんが、そういう大きな期待があって造るものです。

(田中委員)

そうなのですね。では、今までなかったものということなのですね、学生寮というのは。

(事務局)

はい。学生寮が今まで全然なくて、てんでんばらばらにアパートにいたのですけれども、県外から来る方はやはり新しく住むにあたって不安なので、そういうことで要望があって造るものです。

(田中委員)

理解いたしました。ありがとうございます。

(久須美委員)

今回の附議の内容については理解いたしました。それとは別ということなのですが、最初のご説明の中で、この地区計画はほかの地区計画とは取り扱いが違うのだということをお話になったと思いますが、そこを教えていただきたいと思います。

あと、細かい話になるかもしれませんが、二人用の部屋もあるということですが、その利用はある程度あったうえでということなのかなと思うのですが、その辺、もしお分かりであればお聞かせいただければと思います。

(事務局)

地区計画という制度は、基本的には上物誘導というか、おおざっぱな用途の中で、この地区にこういうものを持っていきたい、こういうものはだめだと言うための制度でございます。普通、地区限定で、これはいいです、わるいですと都市計画でうたうのですが、島見町地区の場合、限定ではなく学校関連施設というあいまいな中の一部というのはなかなか珍しいものです。

(久須美委員)

要は学校関連施設という、ある大きい中で、今回具体的に決めていくというか、そういう意味なのですか。分かりました。

(事務局)

二人用については、存じ上げていません。

(事務局)

補足となりますが、今回、学生寮を造る背景の一つということで、私が関係者からお聞きした話の中で出ている内容としまして、新潟医療福祉大学は最近、スポーツにかなり力を入れているということです。プロ野球選手を生み出すことができたとか、または、バスケットとか、いろいろ、かなりスポーツを強化してきているということです。そこで、部活が終わってすぐ寮に入ってご飯を食べられる、親御さんも安定した食生活といいますか、そういったものを望んでおられるという背景があるということで聞いております。

(品田委員)

用途的に学生寮というのは、ここは非常に通っていくのにバスも不便な場所ですので大変だという話も聞いております。大変だというのにプラスして、全然お店がないというところがあるのです。新潟東港に向かって行くところに民家が少しと、新潟側に向かったところに少しあるくらいで、ほとんど買い物できる場所がないですね。今後、そういった形で少し地域としてというか、学生が集まれば何かしらの買い物をしたいという要望が出てきて、この辺りの町もかなり変わってくるのではないかとということがあるのです。それに関しては、用途とかそういったものは大丈夫という言い方はどうかと思いますが、支障はないのでしょうか。

(事務局)

この周辺は調整区域ということで、商業的なものの立地ができないかということでしょうか。学校はバスがかなり充実しており、豊栄駅周辺にはけっこう買い物をする場所、スーパーとかいろいろございますので、身近なところではコンビニエンスストアくらいあればいいと思うのですが、コンビニエンスストアは調整区域でもできる制度がありますので、需要が出てくれば、そういう傾向もあると思いますが、今回の区域の中では、そういう一般的な商業というのは、やはり学校関連施設に限定されていることから、できないことになっています。今回の学生寮でも購買がありますので、日用品はそこで買っていただいて、大きな買い物は豊栄駅周辺で買っていただくというように。またどんどんそういう需要があるということになれば、考えていきたいと思えます。

(寺尾常務委員長)

あとはよろしいでしょうか。

いくつか私から質問させていただきます。最初は、やはりこういうときの資料にもう少し具体的な数字を入れていただかないと、県外からたくさんとかではちょっと都市計画にならないので、気をつけていただきたいと思います。スポーツも、具体的に部員が何人くらいいて何人くらい増えるとか、そういうハードなデータで議論していただけるようにしていただきたいと思います。

それは大前提ですが、2番目に、私も事前説明の時に、気がつかなかったのですが、今日いただいた資料1の利用承諾書はあくまでも利用承諾書で、現実の借地契約はいつ結ばれることになるのでしょうか。これは法律的に言えば借地契約の予約契約に当たるので、これだけで以後どうなるかというのは、私も気がつかなかったのですが。普通借地にするのか定期借地にするのかというようなこともこれだと分からないので、今後どういうスケジュールで借地契約を結んで、その中でここに入っている条件がどのような形で両当事者を拘束するのかというのが1番目の問題点です。それはどのように把握されているのですか。

(事務局)

借地契約の具体的な内容は把握しておりませんが、6月の着工前までには締結いたします。その具体的な期日は聞いておりません。

(寺尾常務委員長)

借地契約の内容も分かっていないということですか。それがよく分からなかったのです。

二つ目は、そこから発生するのですが、先ほどから出ていたように、ここが学生寮ということで最初に建てられて、それを以後保証していく制度がどうなっているのかということが2番目の質問です。

(事務局)

学生寮はずっと学生寮で継続しなければならないということですよ。ここの地区計画の建築制限につきましては、新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例において、地区計画の建築物の用途の制限と同様の内容で制限されていることから、学校関連施設として都市計画審議会の議を経て、市長が認めた用途以外の使用を行った場合は、同条例の罰則規定が適用されるとともに、同条例が建築基準法の関係規定であることから、建築

基準法での是正指導等も行うことになります。

(寺尾常務委員長)

具体的な条文とかそういうものはないのですか。

(事務局)

条例は新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例になります。その中の罰則規定が第12条にございまして、第12条(1)に、第3条の規定に違反した場合という部分があります。第3条が、新潟都市計画島見町地区地区計画区域内においては、別表に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならないとなっており、これが今回の学校関連施設でございます。罰則ですけれども、50万円以下の罰金に処するということです。

(寺尾常務委員長)

是正するための措置というのは罰金だけですか。

(事務局)

条例上は罰金だけになります。

(寺尾常務委員長)

建築基準法上は。

(事務局)

建築基準法は是正指導になります。指導、命令になります。

(寺尾常務委員長)

命令ですか。

それが2番目の質問で、最後は、先日策定した立地適正化計画との関係なのですが、私もぎりぎりまで気がつかなかったのですが、ここは居住誘導区域に入っていないところですよ。ここで建築行為をすると、これは市長の勧告、斡旋行為に係るのかなと思うのですが、この点はどう処理をするのですか。

(事務局)

まず、立地適正化計画の関係でございますけれども、委員長がおっしゃるように、この新潟医療福祉大学の市街化区域は居住誘導区域には入れておりません。基本的な考え方としまして、市街化区域内において都市サービスを引き続き受けられるという中で、今後、用途による制限のみではなく、今後、建て替え等を考える際、都市サービスを引き続き受けられる地域に緩やかに誘導していこうという区域の設定の基本的な考え方でございます。

この地区の医療福祉大学の関係でございますけれども、学生を対象としているという考え方等からいくと、先ほどの居住誘導区域の考え方というのは別に展開されるということで考えていければと思います。

(寺尾常務委員長)

先ほどから質問が出ておるとおり、現状、豊栄駅周辺とか松浜のアパートに住んでいると。その辺は居住誘導区域なので、そこから今住んでいる人を引き離す効果が出るという点についてはいかがですか。

(事務局)

学生アパートの今のニーズの状況としましては、豊栄駅及び松浜、太夫浜等が多いということでございますけれども、その環境につきましては、居住誘導区域等でございますので、引き続き、それはそれで誘導していくと。先ほど補足の中でお答えさせていただきましたように、今回の学生寮のニーズの中としましては、スポーツでけっこう遅くまで練習する子どもたちに対する対応という要素もあるのではないかと考えておまして、それらとは別途考え方としては整理していけるかなと考えております。

(寺尾常務委員長)

そういう議論をするときに、もう少し具体的な数字がないと、豊栄駅辺りにどのくらい、今、学生がアパートを借りていて、学生なので4年間でいろいろ変動するけれども、松浜はどのくらいか。その中から、このくらいの人たちがこの寮に移るという数字があるともう少し前向きな議論ができると思うのですが、少し議論が荒っぽいかなと、私は気になったところでは。

それから、スポーツもそこはまさに保証できていないので、いろいろな契約で本当にどの程度、寮として使われるのかというのがないと、これもどうなのかなと思ったところなので。

(事務局)

これから入ってくる生徒が希望することなので、強制的に入れるものではないので、何割かというのは、申し訳ございませんけれども出ないかなと思うのですけれども。

(寺尾常務委員長)

寮として何々部の。例えば、私も学生時代、何十年も前ですけども、それは例えば何とか部の寮、何とか部の寮となっていて、先ほどの平面配置計画で出てきた、この棟は何とか部、この棟は何とか部みたいな。昔の体育会系だとそうなるわけですが、そういう形で運用するのか。私は事務局の話を伺って、そうなのかなと思ったりしたのですが、必ずしもそういうわけでもないということなのですか。

(事務局)

先ほどのお話の中で、部単位とか部活で入るという意味で、そこまで決まっているという意味ではなくて、そういったニーズがあって対応したいというお話を聞いたというレベルでございます。特に、そこまで限定するという考え方も持っていないようでございます。

(渡辺委員)

一つお聞きしたいのですが、現在の野球部の部員は何人くらいですか。学生寮は部活動とは別で計画しているものと考えていたことから、その年により増減する部員数により、650人の定員に対する入居者数も変動すると思われま。もちろん野球部以外の部活動も想定していると思いますが、部員数など部活動で活用する人数は把握していないのか。

(事務局)

学生の総数は約4,000人となっておりますが、野球部の部員数は把握しておりません。

(渡辺委員)

自然豊かな森の中に立っている大学で、通学が大変だというのは分かります。このことから寮の建設をしようということなののでしょうか。

この大学は新潟市の補助金も入れて、15～16年前に建設されたものです。どうして今頃になって学生寮の建設を行うのか。

野球部の話があったが、部員数はその年の活躍状況により変わるものである。部活動での利用については、もう少し慎重に考える必要があると思う。



また、大学を経営する学校法人が、今後、学校以外の用途でこの建物を使用しないか危惧されてならない。将来に何があるのか、どう変わる可能性があるのかなど、市の担当部署はしっかりと注視してほしい。

(事務局)

今ほど渡辺委員、それから寺尾常務委員長、品田委員から、まちづくり全体で、この計画がどうなのかという視点でお話をいただいたものと理解しております。実は新潟市のまちづくり上の課題としまして、人口減少の中で、新潟市は20歳代の学生が転出超過になっています。いかに若い人たちを新潟市内に定着させるか、また、持ってくるかというところが非常に重要になっています。その中で、やはり大学生は東京に皆さん出て行ってしまいますけれども、地元で大学を造るというのも一つの重要な施策ということで、今ほど渡辺委員が言われました、新潟市も補助金を出す中で、新潟医療福祉大学をこの土地に誘致したという状況がございます。

都市計画法の中で、市街化区域、調整区域というものを設けていまして、基本的に、調整区域については新たな宅地開発等ができないものになっていますが、また一方、新潟市の場合、実は調整区域にいまだに15万人住んでいます。江戸時代から続く集落が約580ありまして、そういう方々が調整区域の中でも農業という分野で働いています。この地域のコミュニティをどう維持するかというのも大きな課題があるところです。この北区の島見町地区というのは、まさに調整区域という場所には建っているのですが、一つは若い人たちをしっかりと地域にとどめる。また、調整区域においても、こういう大学を誘致することによって地域全体にとってはメリットができるようなものをもって、私ども島見町地区の線引き編入とセットで、大学ライフも含めた地区計画を作ったところです。

一方、委員からご指摘のあったような既存のアパートにどういう影響が出るのか、逆に地域の方々にとって買い物ができる拠点はどうなのかとか、そういった動きも当然出てくると思いますので、我々としては今回は用途の確認ということですが、いろいろいただいた意見を注視しつつ、我々としてもそういうものを踏まえながら、今後どういう状況が出るか見ていきたいと思っています。大学側も寮に入る人がいないで施設だけ造ったら無駄になるはずですので、今後、大学が造った寮にどんな状況で入ってくるのか、我々も独自に注視していきたいと思っています。

(寺尾常務委員長)

あとは、いかがでしょうか。

結局、先ほどの話に戻しますが、居住誘導区域外の開発行為であっても、特に当面のところ、市長が勧告というのは考えていないと理解していいのでしょうか。

(事務局)

居住区域外におきましても、1,000平方メートル以上の開発とか、3戸以上の住宅建設などそういったものは届け出をしていただくことになっております。開発者から届け出が出された場合は、いろいろとやり取りさせていただければということで考えております。

(寺尾常務委員長)

分かりました。

(品田委員)

もう一つ。私はハンディキャップの方々の育成協議会をやっているものですから、学生寮から学校までの立地、メインストリートに関しても、非常に狭くて危険な場所だなど常に感じて走っている場所なのです。そういったところで、ここに受け入れるということであれば、周りの状況であるとか、車いすの方もですけども、そういったものを前面に出すのであれば、この辺りの整備もこれからかわらなければならないのかなど、感想なんですけれども、持ちましたので、その辺りも見ていただければと思います。

(寺尾常務委員長)

あとは、よろしいでしょうか。

それでは、皆様から議決を採りたいと思うのですが、異議のある方、いらっしゃいますか。この議案第1号、島見町地区地区計画の建築物の用途制限について、学生寮を建設することについて、支障なしとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(寺尾常務委員長)

ありがとうございました。それでは、全員賛成ということで、議案第1号について、学生寮を建設することについて支障なしといたします。

他に何かありますか。

では、本日の審議結果については、次回の審議会において報告いたします。

それでは、これで本日の審議を終了いたします。どうもありがとうございました。

(事務局)

以上をもちまして、第22回新潟市都市計画審議会常任委員会を終了させていただきます。  
本日は、どうもありがとうございました。