

■ 第 145 回 新潟市都市計画審議会

日時：令和 2 年 2 月 17 日（月）午前 10 時～

場所：白山会館 2 階「大平明浄」

（佐藤都市計画課長補佐）

皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

定刻前ですけれども、委員の方、出席予定の皆様お集まりいただきましたので、始めさせていただきますと思います。ただいまから第 145 回新潟市都市計画審議会を開催いたします。

私は、本日の司会役を務めます新潟市都市計画課の佐藤です。よろしくお願いいたします。

はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。資料はすべて机上に配布させていただきましたので、ご確認ください。

まず、第 145 回新潟市都市計画審議会次第、A 4 一枚物になります。続きまして議案書及び資料一式ということで、クリップ止めした資料になります。三つ目、議案第 2 号説明用資料ということで、カラー刷りのものになります。もう一つ、意見照会第 1 号説明用資料ということで、こちらもパワーポイントのカラー刷りの、建物の絵が印刷されている資料になります。最後に、新たな工業団地確保に向けた取り組みについてということで、A 3 横の地図がホッチキス止めされている資料になります。以上 5 点になりますが、不足の方がいましたら挙手をお願いします。

よろしいでしょうか。

なお、本日の議案については、議案書 1 枚目の裏面に書いてあります。議案としては 2 議案、意見照会が一つ、全部で三つの案件になります。

次に、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内藤委員の代理としまして、北陸地方整備局企画部広域計画課長の笹岡様です。

続いて、国土交通省北陸地方整備局港湾空港部長富田委員の代理として、北陸地方整備局港湾空港部港湾計画課課長補佐の水内様です。

続いて、新潟県地域振興局地域整備部長山之内委員の代理として、地域整備部副部長の青木様です。

次に、本日所用のため欠席されている委員をご紹介いたします。飯野由香利委員、杉本委員、内山委員、以上 3 名が欠席となっております。本日の審議会は委員 25 名中 22 名がご出席ですので、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いることをご報

告させていただきます。

続いて、幹事として新潟市からの出席者を紹介させていただきます。

柳田都市政策部長です。

渡辺南区長です。

それでは、以後の議事進行については岡崎会長からよろしくお願いします。

(岡崎会長)

皆さん、おはようございます。早速始めたいと思います。

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

(「異議なし」の声)

では、撮影を許可いたします。

次に、新潟市都市計画審議会運営要綱第4条の規定により、本日の議事録署名委員に富山栄子委員と平松洋一委員を指名させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

では、附議案件の審議に入ります。議案第1号、常務委員の指名です。新潟市都市計画審議会条例第7条第2項の規定によると、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います。新潟市市議会議員の改選で常務委員が1名欠員となっておりますので、私から指名させていただきます。常務委員は志田常佳委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

(志田委員)

よろしくお願いします。

(岡崎会長)

続いて、議案第2号です。新潟都市計画地区計画の決定を審議いたします。事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

南区役所建設課長の赤塚と申します。本日はよろしくお願いいたします。

説明させていただきます。本日ご審議いただきます、議案第2号新潟都市計画地区計画の決定、上下諏訪木北地区地区計画について説明させていただきます。私の説明は、皆様にお配りしてある議案書の議案第2号とパワーポイントの画面をプリントしたものの2種類を使って説明させていただきます。私の説明の中で、資料何ページというのは、プリント資料のこととなります。また、スクリーンにも説明している画面を映していきますので、よろしくお願いいたします。

最初に、議案説明の前に、都市計画における区域区分と地区計画の説明をさせていただきます。

ます。資料1 ページ下、都市計画における区域区分（線引き）について説明させていただきます。区域区分とは、無秩序な都市計画を防止し、段階的・計画的に市街化を図るために都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の二つに分けるものです。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、新潟市では、住居系、商業系、工業系の 12 種類の用途地域を定めています。もう一つ、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域となり、原則としてこの区域では開発行為を行うことができないことになっています。新潟市は全域において区域区分を定めており、すべての土地が市街化区域もしくは市街化調整区域に指定されています。

資料2 ページの上、地区計画について説明します。最初に、地区計画制度の概要ですが、地区の特性や実情に応じてきめ細かにまちのルールを定め、計画的によりよいまちへと誘導していくための制度となっています。地区計画で定める内容は、地区計画の方針と地区整備計画で構成されています。

地区計画の方針では、まちの将来像を定めるため、地区計画の目標や土地利用の方針などを決め、もう一つの地区整備計画では、地区の特性に応じて必要なまちづくりのルールを定めるため、地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項などを決めていきます。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、垣または柵の構造など、建築に関するルールをきめ細かに定めることができます。本市では、これまでに 70 地区においてこのような地区計画を定め、都市計画決定しています。

これから説明する上下諏訪木北地区は市街化調整区域に指定されていますが、既存農村集落の維持活性化を目的とした施設を一体的に整備するため、地区計画によりまちづくりのルールを定めるものです。

それでは、議案の説明をさせていただきます。上下諏訪木北地区地区計画です。議案書の議案第2号の1枚目の地区計画書をご覧ください。パワーポイント資料の3ページの上にも同じものをつけてありますので、合わせてご覧ください。

上下諏訪木北地区地区計画です。名称は上下諏訪木北地区地区計画。位置は新潟市南区上下諏訪木の一部、面積は約 2.5 ヘクタールです。名称については、この地区の南側に接する商業施設が平成 23 年に地区計画決定され、名称が上下諏訪木地区となっていますので、その北側に位置しているこの地区を上下諏訪木北地区としました。

最初に、上下諏訪木北地区の位置を説明します。資料3 ページの下の位置図をご覧ください。左下に計画地を赤色で示しています。南区役所から南東へ約 600 メートル、新潟駅まで約 17 キロメートルの位置です。

資料4 ページ上の総括図をご覧ください。赤枠で示す範囲が上下諏訪木北地区です。先ほ

ど説明した区域区分で言いますと、平成 22 年度に実施した市内全域の都市計画区域の再編に伴い、本地区は平成 23 年 3 月に市街化調整区域に指定されています。着色してある範囲が市街化区域で、着色していない範囲が市街化調整区域です。本地区のような市街化調整区域で大規模な土地利用を行う場合は、最初に説明したように、地区計画を活用して土地利用のルールを定め、無秩序な土地利用を抑制することが求められます。

資料 5 ページの上をご覧ください。地区を拡大した航空写真です。地区計画区域は赤線で囲まれた範囲で、面積は約 2.5 ヘクタールです。地区の東側は国道 8 号白根バイパスに接し、西側は国道 460 号に接しています。

議案第 2 号、地区計画書の説明に戻ります。議案書の 1 枚目の地区計画書をご覧ください。ここでは、上下諏訪木北地区地区計画を策定するに至った経緯や、どのような整備を行うかなどが記載されておりますので、項目ごとに説明させていただきます。まず、地区計画の目標です。新潟市では、人口減少社会に対応するため、市の総合計画、にいがた未来ビジョンを拡充・強化するとともに、新しい要素を加えながら、市全体で共有して推進する戦略として、平成 27 年 10 月に新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定しました。総合戦略の具体的な施策として、地域資源を活用し、多様な生活環境を選択できる暮らしを掲げ、多様な暮らし方の情報発信を通じて首都圏等からの移住につなげることとしています。資料 6 ページの上に新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略の抜粋を示していますので、ご覧ください。具体的な取組みとしては、地域の魅力を活かして移住・定住につながる取組みを実施している地区を移住モデル地区として市が指定し、地区の取組みや情報発信などを支援することで、移住・定住の実現と地域の活性化を図ることとしています。

引き続き、議案の地区計画の目標の説明をいたします。資料 6 ページ下の移住モデル地区をご覧ください。地区計画の区域を含む白根まちなか地区は、地域・民間・区役所が連携・協働し、南区の明るい未来を実現するために、民間主導で設立した団体、にいがた南区創生会議が移住・定住につながる取組みの実施や検討を行っています。新潟市はその取組みを評価し、平成 30 年 10 月 12 日に白根まちなか地区を移住モデル地区に指定いたしました。白根まちなか地区では、マルシェの開催や公共交通の検証やワークショップを行ってきており、今後は、地域の魅力向上や魅力の発信、公共交通の利便性の向上、商店街の活性化、交通拠点や情報発信の場を含む複合施設の整備などに取組む予定としています。

引き続き、議案の目標の説明をいたします。資料 7 ページの上に白根まちなか地区を明示しています。黄色の着色が指定エリアで、緑の破線がまちなか巡回バスを表しています。赤色の着色が今回の地区計画区域になります。本地区は、白根まちなか地区の中央東側に位置し、東西に国道が隣接し、中央には歩車道の整備された市道が通るなど、交通利便性の高い

地区です。さらに、区バスや巡回バスの運行ルートになっていることから、白根中心部への玄関口としての役割と、区の縁辺部に位置する観光果樹園などの観光施設との連携を図ることが可能で、交通拠点や情報発信の拠点の整備に適した地区となっています。そのため、本地区において地区計画を策定し、建築物の適切な規制・誘導を行うことで、市街化調整区域の原則を保持し、無秩序な市街化を防止するとともに、農業と都市等の調和の取れた発展を志向しつつ、区の観光果樹園との連携を図るグリーン・ツーリズムの拠点を整備することで交流人口を拡大し、農村集落の定住人口の増加につなげることを目標としています。

次に、土地利用の方針から建築物等の整備の方針まで、一括して説明させていただきます。土地利用の方針については、グリーン・ツーリズムなどをはじめとする観光交流などを目的とし、周辺環境・景観と調和する良好な土地利用を図ります。

地区施設の整備の方針については、地区内に整備済みの幹線道路を地区施設に位置づけ、適切に維持・保全に努めます。

建築物等の整備の方針については、農業と都市等の調和の取れた発展のため、建築物の適正な立地を誘導するとともに、区域の環境の保全に必要な適正な規制誘導を行います。以上が、議案書の1ページ目になります。

ここで、上下諏訪木北地区を写真で紹介させていただきます。資料7ページの下をご覧ください。各写真の右上に位置図を載せています。位置図の矢印の方向から撮影した写真です。最初の写真は、国道8号白根バイパス側から本地区を撮影したものです。赤枠が計画範囲となります。地区施設道路の車道が9メートル、両側に3メートルの歩道が整備されています。

8ページ上の写真は、国道460号側から本地区を撮影したものです。

下の写真は、北側住宅地より本地区を撮影したものです。幅員2.6メートルの市道白根1-451号線があります。この市道は、開発道路として9メートルに拡幅される予定となっています。

9ページ上の写真は、本地区に隣接する国道8号白根バイパスを南側から北側へ撮影したのものになります。

下の写真は、本地区に隣接する国道460号を北側から南側へ撮影したのものになります。

10ページ上の写真は、本地区の南側に接する商業施設、しろねカイトタウンを撮影したのものになります。

下の写真は、国道8号白根バイパスより本地区を撮影したものです。上下諏訪木北地区の現況は、農地となっています。現況の説明は以上です。

議案に戻ります。議案書の2ページ、地区整備計画について説明いたします。資料11ページ上の表に同じものを示しています。最初に、地区施設の配置及び規模について説明い

たします。道路①、幅員が 15.5 メートルから 18.5 メートル、延長約 203 メートルの両側歩道の道路が整備されています。

資料 11 ページの下の計画図をご覧ください。計画図のとおり、地区内に整備済みの幹線道路があり、隣接する国道 8 号白根バイパスと国道 460 号に接続し、新たな道路整備は必要ありません。これと同じ図面を議案にも資料として添付しております。

続いて、建築物等に関する事項のうち、建築物等の用途の制限について説明します。資料 12 ページ上にも同じ表を示しています。建築物等の用途の制限として、地区計画書の目標達成のために用途制限をしました。一括して説明させていただきます。

次に上げる建築物以外の建築物は建築してはならない。(1)の1)地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものの内、下記で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以内のもの。イとして、新潟市南区及びその周辺で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗。こちらは農産物直売所などを想定しています。ロとして、イの農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店。こちらは農家レストランなどを想定しています。ハとして、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(イの農産物を原材料とする食品の製造または加工を主たる目的とするものに限る。)で、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの。

続いて、2)建築基準法別表第 2 (イ)項第 9 号と記載していますが、主に公共施設などで、例えば、バス停の上屋や派出所などになります。

次に、(2)、(3)をご覧ください。(2)次に上げるもので、観光施設等の案内、イベント等の情報を発信する場所を設け、かつ、この地区計画の整備・開発及び保全の方針の実現に資するものと認められるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以内のもの。アとして店舗。イ、飲食店。ウ、事務所。エ、公衆浴場。

(3)前各号の建築物に附属するもの。こちらについては、(1)以外のもので地区の目標達成のために必要となる施設となっています。

次に、容積率、建ぺい率などについても制限事項を定めています。議案書の 3 ページをご覧ください。資料 12 ページ下にも同じ表を示しています。調整区域としてゆとりある土地利用を誘導するため、建築物の容積率の最高限度は 10 分の 10、建築物の建ぺい率の最高限度は 10 分の 5 と指定しています。また、建築物の敷地面積最低限度は 1,000 平方メートル(建築物の用途の制限(1)を除く)となっています。これは、敷地の奥行きと駐車スペースを考慮しました。

次に、建築物等の高さの最高限度です。10メートルを超えてはならないとなっています。これは、南側の商業施設のしろねカイトタウンが平屋の施設になっており、北側の住宅は一般的な2階建て住宅であることから、周辺環境・景観と調和するように決めました。以上が、地区計画に関する事項の説明になります。

最後に、これまでの都市計画決定の手続きについて説明いたします。資料13ページの上の経緯の概要をご覧ください。①公聴会については、新潟市条例第33号、新潟市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条に基づく手続きのため、開催はありませんでした。

②原案の縦覧については、令和元年11月18日から12月2日までの2週間実施しました。縦覧者7名で、意見の提出はありませんでした。

③都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧については、令和2年1月24日から2月7日までの2週間実施しました。こちらは縦覧者6名で、意見の提出はありませんでした。そして、本日、新潟市都市計画審議会に諮っていただいております。

以上で、上下諏訪木北地区地区計画の説明をすべて終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(岡崎会長)

ただいまご説明していただいた議案について、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

(平山委員)

とてもいい計画だとは思いますが、一つ教えていただきたいのは、隣接する白根まちなか地区の用途関係の、今回の資料で言うと、ページ数がないのですが、最後に別表がついていますよね。議案書の3ページの後についている資料にある、白根まちなか地区とは隣接しているわけですがけれども、ここはどういう形になっているのか、教えていただきたいと思えます。

(事務局)

白根まちなか地区、黄色に着色されている地区の中で、国道8号白根バイパスができた関係で、かなり通過車両が多くなっています。それで、白根まちなか地区の中で赤く着色してある、今ご説明した上下諏訪木北地区を、情報発信、交流の場の拠点として、白根まちなか地区に皆さん行っていただくという意味合いも含めています。

(平山委員)

ですから、隣接する地域はどういう地域になっているのか教えていただければと思ったのです。すべてではないでしょうけれども、例えば、今回の上下諏訪木北地区とかそういうところの用途地域はどういう形になっているのでしょうか。

(事務局)

パワーポイント資料の4ページをご覧ください。先ほどご説明した上下諏訪木北地区の下のほうのしろねカイトタウン、近隣商業地域で、左側が第一種中高層住居専用地域とか、上の黄色い部分が第一種住居専用地域という区域区分になっています。

(平山委員)

では、北地区のさらに上のところは一種住居ということですか。

(事務局)

そうです。

(平山委員)

そうしますと、やはり、今回の施設はいい企画だと思うのですが、第一種住居地域の隣接を踏まえた騒音対策としては、地区計画の中に見当たらないのですが、そこについてはどのように検討されているのでしょうか。

(岡崎会長)

周りに住宅があるから、それに対して何か悪影響がないかというご質問でしょうか。

(平山委員)

そうです。その辺だけお願いします。

(事務局)

開発の申請が上がった時点で、私ども、十分審査してまいりたいと思っています。

(平山委員)

よろしくお願いします。

(伊藤委員)

事前説明でも質問させていただいたのですが、農村集落の定住人口の増加を目標に掲げているということなので、何年で何パーセントもしくは何世帯という数字は明確にされたのでしょうか。

(事務局)

移住モデル地区の目標や実績ということではよろしいでしょうか。

(伊藤委員)

定住の増加、移住の増加を目標に掲げているということなので、最終的には何年かかっても何世帯、何人くらいの増加を目標にされているのか、事前説明のときに質問させていただいたのですが、まだ検討中ですか。

(事務局)

上下諏訪木北地区の移住・定住が最終的に何名という数字的な目標は定めておりません。



(伊藤委員)

こういう地区は後々増えていくと思うのですけれども、地域活性化モデルから移住推進モデル、ハッピーターンモデルになっていくと事前説明のときにお伺いしていたのです。これらは実績によりということなのですから、人口の増加を把握していかないということになると、何をもちて実績があった、何をもちて実績がない、何をもちて改善の余地があるなしを判断されるのか教えてください。

(事務局)

都市計画課の石井です。よろしくお願いします。

新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略にかかわる話になるのですけれども、市としては、平成 27 年から今年度末までの 5 か年でこの総合戦略を策定しまして、その中の一つとして、移住の推進ということで U I J ターンの推進を掲げています。その中では、資料 6 ページの上のところの関係では、移住モデル地区を 5 か年で 3 地区設けていきたいということを計画上、掲げています。この背景としては、平成 27 年からの人口推計を基に、正確な数字が手持ちになくて申し訳ありませんけれども、人口推計で行きますと、約 80 万人が人口減少により 67 万人くらいになってしまいます。その人口推計をそのままではなく、移住推進などさまざまな施策を合わせまして、社会減を、67 万人まで下がらないように施策で頑張っ、下がるトレンドを少しおさえていこうという意味合いで新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略を作っています。その一環の施策として、今回、移住モデル地区の中でも、ハッピーターンモデルやほかの移住モデル地区も設定しておりますけれども、白根まちなか地区においては、頑張っている地区を応援するという一つの種類として、地域活性化モデルに指定しました。よって、市全体の中でやれることを、特色あるところまたは頑張っているところを支援していこうということでありまして、具体的な数字となると、総合戦略で市の社会減を将来、現状に近い方向にもっていききたいという、大きな目標はありますが、具体的にこの地区でどのくらいの数字が出るかまでは、設定していないところです。

(伊藤委員)

それでは、これはやってよかった、これはやらなくてよかったという判断はどうされるのですか。どのように判断して、見直しが必要です、必要ではないですという判断はどのようにされるのですか。

(事務局)

市として、先ほどお話しした新潟市まち・ひと・しごと創生総合戦略は今年度末時点においても、各取組み、例えば、この移住モデル地区の取組みについては、K P I 目標としてモデル地区を 3 地区指定するということを当初目標にしました。この目標数字については達成

しています。その他のあらゆる、観光面を含めたまち・ひと・しごとという大きな3分野トータルでその取組みについて効果検証することになりますので、まち・ひと・しごとに関してはK P Iという一つの指標としては達成しているところです。ただ、いろいろとアドバイザーの意見または市民の方々のご意見も参考にしながら、次もまた見据えていかなければいけないと考えています。

(伊藤委員)

では、その検証のタイミングはどのくらいですか。

(岡崎会長)

すみません、少しお待ちください。質問の趣旨なのですけれども、地区計画に関するの答申なので、その背景になっている人口増などは重要な問題ではありますが、そこはこの会議の本旨ではありませんので、そこは別の機会にご確認いただきまして、地区計画として妥当かどうかをお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。それでは、反対のご意見がないようでしたら、この議案は原案のとおり答申したいと思います。

続きまして、意見照会第1号について、事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

都市政策部まちづくり推進課の武石と申します。よろしくお願いします。

説明させていただきます。意見照会第1号の新潟市景観計画の新たな特別区域の指定について説明いたします。説明はお手元のスライドと議案書にて行います。よろしくお願いします。

はじめに、スライドで説明させていただきます。

景観計画の根拠法である景観法の概要について説明します。景観法は平成16年12月に施行されまして、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います。景観計画は、地域の良い景観の形成のため、景観計画区域を定めて区域内の建築物や工作物の高さや色彩、形態などの制限を定めることができます。景観計画区域に定めることによりまして、区域内で建築行為などを行う場合に、市への届け出が義務づけられます。

次に、景観法に基づく景観計画では、建築物の高さの最高制限など、土地利用の制限に関する内容を定めることができます。このことから、景観法では、都市計画区域内における特別区域の指定など景観計画を変更する場合に、市町村の都市計画マスタープランに適合することとされています。

本計画案については、新潟市都市計画マスタープランの方針9-2に定める、身近な地域

の風景を発見し育てる、に適合するものです。また、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景観法で定められておりまして、このたび、特別区域の指定を行うにあたり、本審議会のご意見をいただきたいと考えております。

次に、景観計画の概要について説明します。次のスライドになります。本市の景観計画は平成 19 年 4 月に施行しまして、良好な景観の形成のための制限を行う景観計画区域は、市内全域を設定しています。この景観計画区域の内、地域の特性に応じた景観形成を進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と区分しています。この特別区域には、地域特性に応じた制限を定めています。

次のスライドになります。特別区域は、現在、中央区の二葉町 1 丁目 1 区地区と信濃川本川大橋下流沿岸地区、旧齋藤家別邸周辺地区の 3 地区を指定しています。

それぞれの特徴は、二葉町 1 丁目 1 区地区は、地元の方の発意によるもので、都心に近接した閑静な住みよい住宅地の形成づくりを目指し、敷地内の緑化などの基準を定めています。

また、信濃川本川大橋下流沿岸地区では、本市の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います。

旧齋藤家別邸周辺地区は、江戸時代から続く料亭などの歴史的建造物の保全と、これらのよさを生かした景観作りを目指し、建物などの高さや色彩などの制限を定めています。

そしてこのたび、本市 4 地区目の特別区域として、住民の提案を受けまして、旧小澤家住宅周辺地区を指定するものです。

次のスライドをご覧ください。この旧小澤家住宅周辺地区の都市計画の概要です。中央区の榎谷小路から北東に位置し、都市計画の内容として、用途地域は、主として近隣住宅の住民に対する日用品の供給を目的とした近隣商業地域となっています。容積率は 300 パーセント、建ぺい率は 80 パーセントを指定しています。また、市街地における火災の危険性を防ぐことを目的として準防火地域となっており、建築物の屋根や外壁等について一定の不燃性能、防火性能を有する材料、構造を用いることとしています。

次のスライドをご覧ください。旧小澤家住宅周辺地区の概要です。地区内には新潟市指定有形文化財である旧小澤家住宅のほか、国登録有形文化財である高須家住宅、元網元屋敷など、町家と呼ばれる歴史的な建物が建ち並んでおり、地区の面積は青色の破線で囲んでいる約 0.8 ヘクタールとしています。この歴史的な景観を保全するため、特別区域に指定するものです。

次のスライドをご覧ください。旧小澤家住宅周辺地区の特別区域では、景観形成の方針として、建築行為などを行う場合に市へ届け出が必要となる行為、景観形成基準、特別区域の範囲、屋外広告物の制限に関する事項について、景観計画で定めることとしています。

ここからは、お手元の議案書を説明させていただきます。お手持ちの議案書を見ていただければと思います。

まず、1 ページ目になります。1、地区名です。旧小澤家住宅周辺地区としています。

次に、2、地区概要については、先ほどスライドで説明した内容となっています。

次に、3、景観形成の方針についてです。三つの方針を定めておきまして、歴史的建造物については保全を図り、歴史を生かした景観づくりを進め、建築物を新築する場合などは歴史的な町並みのよさを生かした景観づくりを進めることとしています。また、松などの敷地内の樹木については維持・管理に努め、歴史的な町並みに調和した緑化を進めるという内容を定めています。

次に、4、届出対象行為についてです。工事などを行う場合について、市に届け出をいただく場合の項目を定めています。建築物については新築・増築・改築などを行う場合や、建築物の道路から見える外観を変更する場合に届け出が必要になります。工作物についても建築物と同様に新設・増設などをする場合、道路から見える外観を変更する場合に届け出が必要となります。また、植栽については、道路から見える樹木などが新たに見える場合または伐採する場合に届け出が必要になります。

次に、5、景観形成基準についてです。この基準に基づいて届け出を審査することとなります。まず、建築物についてです。表の一番上の項目、高さについてですが、歴史的な建物との調和を考え、地面から 12 メートル以下、3階建て以下としています。次の配置については、通りに面する歴史的建造物の多くが道路に接して建てられていることから、壁面を道路にそろえるとともに、道路に面して3階建てを建てる場合は道路から壁を 90 センチ以上後退させる努力規定を設けています。次の形態意匠・色彩についてです。一つ目の黒丸ですが、歴史的な建造物については、建築当初の外観の維持や復元をすることとして、それ以外の建物については歴史的な町並みに調和する外観とすることとしています。一番下の黒丸ですが、道路から見える外壁の色彩については、茶色系の色を使用するよう定めています。

次に、2 ページをご覧ください。形態意匠・色彩の制限の続きとなりますが、屋根や外部に面する建具の色や、建物の仕上げ材料に木材などの自然素材を積極的に用いること、屋根の形態などについて定めています。

次の建築設備等については、道路から目立たないように工夫し、照明は歴史的な町並みに調和するよう、努力規定を設けています。

次に、外構については、壁面の連続性を維持する観点から、門や塀を設ける努力規定とさせていただきます。

次に、下段の工作物については、高さを 12 メートル以下、形態意匠・色彩では茶色系の

色を用いるなど、建築物と同様の制限としています。

次に、木竹については、道路から見える樹木の樹種は和風庭園に用いられるものを選定し、道路から見える既存の樹木を伐採しないよう、努力規定を設けています。以上で、景観形成基準は終わります。

3ページをご覧ください。6の特別区域の範囲については、先ほどスライドで説明した区域とさせていただきます。

その下、7の屋外広告物の制限については、旧小澤家住宅周辺の歴史的な町並みに調和するよう基準を定めています。現状として、区域内に設置されていない広告物や歴史的な町並みにふさわしくないものなどを禁止する内容としています。また、屋外広告物の表示面積については、1営業所当たり10平方メートル以内としています。

次に、4ページをご覧ください。屋外広告物の種類に応じて高さや表示面積、色彩を定めています。壁面広告や野立て広告の高さや表示面積は、現在設置されている広告物の最大値を基準としており、色彩については黒、白、茶色系の色としています。広告幕については、のれんをイメージした大きさを定めています。以上が旧小澤家住宅周辺地区の特別区域の指定案となります。

ここで、スライドに戻ってご覧いただければと思います。住民提案からの主な変更点になります。本案件については、景観法に基づき、住民団体から提案をいただき、区域指定の作業を進めているものです。お手元の議案書5ページ以降が住民団体からご提案いただいた特別区域の素案になります。この素案を基に、先ほど説明した指定案を作成しています。

住民提案からの主な変更点として、区域範囲の変更、建築物の色彩基準について、黄色系の色を一部制限したこと。さらに、屋外広告物の色彩基準について、建築物と同様に黄色系の色を制限しまして、広告物の個数制限を面積制限に変更しています。

最後になりますが、今後のスケジュールです。本審議会の前に、12月25日から1月23日にかけてパブリックコメントを実施しましてお一人から賛成のご意見をいただき、修正ご意見はありませんでした。本日の都市計画審議会において、特別区域の指定による土地利用の制限について、都市計画上の支障についてご意見をいただきたいと思っております。その後、新潟市景観条例に基づき景観審議会に諮問し、景観上の制限の内容など細かい部分についてご意見をいただく予定となっています。さらに、市へ届け出をいただく内容を定めるため、景観条例などの改正を行い、施行する予定となっています。

以上で、意見照会第1号、新潟市景観計画の新たな特別区域の指定について、説明を終わります。よろしくお願いたします。

(岡崎会長)

では、この件について、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

(平山委員)

議案書 8 ページと、今いただいた写真の地域が違うのですけれども、道路の反対側も入っているものとどちらが正しいのでしょうか。

(事務局)

特別区域の指定については、今回説明させていただいた議案の区域になっていまして、住民提案についてはご覧いただいているとおり、最後のペーパーだと思えますけれども、あけぼの公園と道路の右側が入っています。市としては、西側の地区と上大川前通 12 番町の地区に限らせていただいて指定させていただきたいということで進めています。

(平山委員)

では、スライドのほうの位置が正しいということですか。

(事務局)

はい。

(三宅委員)

関連するのですけれども、反対側の歩道までエリアが入っているように見えるのです。道路自体が景観なのですけれども、二葉町 1 丁目は反対側が入っていません。今回も反対側が入っていません。これは街区自体が悪いという、景観を楽しむ場所なのかなというときに、市民側から、交差点が入っているし、歩道まで入っているという辺りが、どのように考えて区域を設定されたのでしょうか。制限が増えるということも一方ではマイナスなのかもしれないですけれども。

(事務局)

基本的に、住民提案の部分をいただいているのですけれども、東側については少し飛び出している部分とか、あけぼの公園についても北側に歴史的なものもないという状況になっていますので、そのエリアを除き、上大川前通りは、道路、歩道も含めて入れさせていただきました。

(三宅委員)

対岸の歩道までは入るということですか。

(事務局)

入れております。

(鈴木委員)

質問なのですけれども、この地域の網元屋敷には元と書かれていますけれども、現状はどのように利用されているのかと、この三つの古い建物のほかの建物の状況を教えていただけ

ればと思います。

(事務局)

網元屋敷は現在も住まれています。

(鈴木委員)

住宅ですか。

(事務局)

はい。状況としては、古い建物、町屋的なものについては、今回指定する中にはいくつか、このほかにもあるような状況です。

(岡崎会長)

何軒か町屋が並んでいるということですね。

(事務局)

はい。7件ほど町屋が残っています。

(石室委員)

私も事前説明で聞いて、新潟市に存在する歴史的建造物なり、大事な貴重なものを残していくのは大賛成だと思ひまして、ぜひ、残してほしいという意見です。今、新潟県は観光が他県に比べて低迷しているということもよく新聞報道などで見るのですが、こういうものを生かして、ぜひ、観光客が増えて、古町地区も繁栄するようにお願いしたいと思ひます。

(岡崎会長)

コメントということによろしいですか。

(石室委員)

そうです。意見ということで。

(岡崎会長)

ほかにかがでしょうか。

ほかになれば、意見なしということで答申させていただきたいと思ひます。

その他の事項について、事務局からありましたら説明をお願いします。

(事務局)

その他についてです。都市計画課の石井です。よろしくをお願いします。

私から2点あります。1点目は、燕弥彦都市計画道路の変更（新潟県決定）についてです。資料はありません。昨年11月に委員の皆様にご文書で情報提供及び意見照会を行いました。意見照会の結果、委員の皆様からは意見などありませんでしたので、新潟県からの意見照会に対しては意見なしで回答したことをご報告いたします。また、本案件については、11月26日に新潟県都市計画審議会において審議され、12月24日に都市計画決定の告示がな

されたことも併せて報告いたします。

続いて、2点目です。現在、都市計画決定の手続きを進めている新潟都市計画区域区分の決定などの今後のスケジュールについてです。お手元の資料のこちらですけれども、新たな工業用地確保に向けた取り組みについてをご覧ください。本市では、平成28年度に策定した企業立地プランに基づき、新たな工業用地確保に向けて取組んでいるところです。新潟市が考える新たな工業用地の適地として8地区、約74ヘクタールを選定し、市街化区域への編入などについて、関係機関との調整を実施してまいりました。そこで、昨年12月に調整が概ね整ったことから、今年の1月に素案の縦覧を開始するなど、都市計画決定の手続きを実施しております。今後は、県、国との協議や都市計画案の縦覧を実施しまして、5月下旬ごろに本審議会に諮る予定としております。

(岡崎会長)

ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、新潟市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

(司 会)

本日は、長い時間にわたりまして、ご審議、誠にありがとうございます。以上で、第145回新潟市都市計画審議会を終了とさせていただきます。

なお、来ていただいたときに駐車券をお預かりしている方がいらっしゃいます。無料処理した駐車券をお返ししますので、受け付けまでお声がけください。

本日はお疲れさまでした。ありがとうございました。