

会 議 録

1. 会議名

上越市都市計画審議会

2. 議題（公開・非公開の別）

付議案件（上越市決定）（公開）

第 1 号議案 一般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（大字石橋新田）

報告案件

地区計画の全体見直しの概要について

3. 開催日時

平成30年11月12日（月）午前10時00分から

4. 開催場所

上越市役所木田庁舎4階 401会議室

5. 傍聴人の数

0人

6. 非公開の理由

なし

7. 出席者（傍聴人を除く）氏名（敬称略）

- ・委員：中出文平、田村三樹夫、山岸栄一、三沢眞一、遠藤正樹、大野 昇、高橋信雄、池田京子、濱 祐子、井部辰男、小竹俊之、宮崎政國、永島義雄、折笠正勝、岩井文弘
- ・事務局：（建築住宅課）小山課長、島田参事、長壁係長、太田係長
（環境保全課）小松原主任
（都市整備課）波塚参事、宮崎主幹、小林副課長、岩崎副課長、片岡係長、藤井主任、山岸技師、古澤主任

8. 発言の内容

小林副課長：ただ今から、「上越市都市計画審議会」を開催いたします。本日は、ご多用のところお集まりいただき、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整備課の小林と申します。よろしく願いいたします。

議事に入ります前に、上越市都市計画審議会委員の委嘱状の交付を行いたいと存じます。

審議会委員は、上越市都市計画審議会条例の規定により、学識経験者から選出される1号委員、関係行政機関の職員から選出

される 2 号委員、公共団体及び公共的団体の役職員から選出される 3 号委員、市議会議員から選出される 4 号委員、公募に応じた市民の 5 号委員により構成されます。この度、19 名の皆様よりご就任いただきました。任期は平成 32 年 8 月末までとなっております。

それでは、委嘱状を交付いたします。皆様の席の前に都市整備部参事が参りますので、委嘱状をお受け取りください。

(委嘱状の交付)

なお、本日、佐野委員、吉田委員、宮崎朋子委員、須藤委員、の 4 名から欠席のご連絡をいただいております。

次に、本審議会の会長、副会長の選出に移らせていただきます。

上越市都市計画審議会条例第 3 条に基づき、会長・副会長は、委員の互選により定めることとなっております。選出方法について、皆様いかがいたしましょうか。

(事務局一任の声あり)

ただいま、事務局一任とのご意見をいただきましたが、皆様、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。事務局といたしましては、会長を中出委員、副会長を田村委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。ただいま、異議なしの声がございましたので、会長は中出様に、副会長は田村様にお願いいたしますと存じます。

それでは、中出様は会長席へ、田村様は副会長席へご移動をお願いいたします。

(会長、副会長 移動)

早速ではございますが、会長から就任のご挨拶を頂戴したいと存じます。中出会長、よろしく願いいたします。

中出会長 : ただいま上越市都市計画審議会の会長に就任しました中出でございます。上越市の都市計画、都市行政をより良くするためにご意見をいただければと思います。ご協力よろしく願いします。

小林副課長 : それでは、本日の審議会に付議させていただく議案について、市長に代わりまして都市整備部参事の波塚が、会長にお渡しいたします。

(都市整備部参事が会長前に進み、付議書を読む)

小林副課長 : ありがとうございます。引き続き、都市整備部参事からご挨拶申し上げます。

波塚参事 : 都市整備部参事の波塚でございます。

本日は、ご多用の中、上越市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、委員の皆様には、日頃より当市の都市計画行政に多大なるご理解、ご協力を賜り、心より感謝申し上げます。さて、本日は今年度第 1 回目の審議会となりますが、本日の議案は、今ほど付議させていただきました上越市決定の 1 件のほか、報告案件として「地区計画の全体見直しの概要について」でございます。

第 1 号議案は、都市計画区域内において、廃棄物中間処理施設については都市計画でその位置を定めることが原則とされておりますが、本市では民間処理施設については都市計画決定の対象としておらず、このたびの増築に伴い建築基準法第 51 条但し書きの規定による特定行政庁の許可を必要となることから、敷地の位置について都市計画上の支障の有無を付議するものであります。また、報告案件は、平成 3 年に初めて決定され、現在では 34 地区で制定されております上越市の地区計画について、最初の計画決定から 27 年が経過し、現行法等における表現や用途制限に合わせた見直しが必要な状況であることから、地区計画全体を見直すため、方針案をまとめましたので、皆様にご報告申し上げたいと思います。

案件の詳細につきましては後ほど担当が説明いたしますので、委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、上越市のまちづくりに対し、皆様方からの一層のお力添えをお願い申し上げ、挨拶といたします。

小林副課長 : 続きまして、審議に入ります前に、本日の資料の確認をお願いいたします。本日の資料は、先般、送付させていただきました「次第」、「議案書」、「資料」のほか、受付でお配りした「席次表」と追加資料「用途地域内の建築物の用途制限」にかかる一覧表となっております。過不足等がありましたらお知らせく

ださい。

よろしいでしょうか。

それでは、これより審議に入らせていただきますが、上越市都市計画審議会運営規定第 2 条に基づき、中出会長から議長を務めていただきます。中出会長、よろしくお願いいたします。

中出会長 : それではこれより議長を務めさせていただきます。速やかな議事進行にご協力くださるよう、よろしくお願いいたします。

なお、本日の委員の出席につきましては、先ほどの委嘱状交付の際に、事務局から連絡がありましたが、委員総数 19 名のうち、15 名の皆様から出席をいただいておりますので、上越市都市計画審議会条例第 4 条第 2 項の規定により、会議は成立しておりますことをご報告します。

なお、今回の会議の議事録署名人ですが、今回は宮崎委員と折笠委員にお願いしたいと思っております。お二人とも、よろしくお願いいたします。

それでは議事に入らせていただきます。

先ほど付議のありました、第 1 号議案「一般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（大字石橋新田）」について、事務局から説明をお願いします。

小山課長 : 上越市都市整備部建築住宅課長の小山でございます。

議案書の 1 ページ及び添付資料 3 ページをご覧ください。

第 1 号議案についてご説明を致します。正面のスクリーンも合わせてご覧ください。

敷地の位置は、上越市大字石橋新田字六貫野 783 番 10 外 2 筆です。敷地面積は 7,725.28 平方メートル、申請者は上越市吉川区原之町 1856 番地 4、株式会社源建設 代表取締役 矢澤源一郎です。

まず始めに、建築基準法第 51 条の規定についてご説明いたします。都市計画区域内においては、卸売市場や火葬場、ごみ焼却場、廃棄物処理施設などは、いずれも都市の中になくはならない重要な供給施設、処理施設であると同時に、周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれがあるものであり、都市内のどこに、これらの施設を配置すべきかは十分に検討されなければならないため、原則、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築、又は増築してはならないとされております。

しかし、同条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りではないとされております。

一般廃棄物及び産業廃棄物の中間処理施設は廃棄物の適正処理と減量化及び再資源化に寄与する施設であり、都市計画でその位置を定めることが原則であります。本市においては、民間施設については、土地収用権を賦与し得るだけの高い公共性を有するものと判断されないことから、都市計画決定をしないものであります。このたび破砕処理設備の入替にあたり、建築基準法の工事種別は施設の増築となりますが、この増築につきましても民間事業者が、既存の自社ヤード内において設置する施設であることから都市計画決定は行わないものであります。

なお、今回、増築を計画している施設については、一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設があることから、一般廃棄物処理施設は市、産業廃棄物処理施設は県の都市計画審議会にお諮りする必要があります。よって、本日、一般廃棄物処理施設に関し、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づき、「敷地の位置について都市計画上の支障の有無」について、上越市都市計画審議会にお諮りするものであります。なお、産業廃棄物処理施設については平成 30 年 11 月 29 日に開催されます新潟県の都市計画審議会にお諮りするものであります。

次に、廃棄物処理施設の関係法令と役割についてご説明いたします。都市計画区域内の廃棄物処理施設の新築・増築等を行う場合は、「建築基準法」と「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に沿って、それぞれの手続きが必要になります。建築基準法の第 51 条のただし書許可においては、土地利用計画、都市施設等との整合、周辺環境や交通への影響等が主な審議の観点となります。「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」の施設設置の許可においては、廃棄物の種類・能力、処理施設の維持管理、生活環境影響調査等が主な審査の観点となります。それぞれの許可を得て、廃棄物処理施設の新築・増築等が可能となります。

次に、今回の施設の申請理由についてご説明いたします。当該事業者は廃棄物の減量化と再資源化を図るため、平成 20 年 5 月から当該地で木くずの破砕を行っておりますが、今回、作業効率及び省力化並びに周辺への環境保全に配慮して処理能力が

大きい破砕機に入れ替えるものであります。これに伴い、建築基準法において、一般廃棄物処理施設については 1 日当たりの最大処理能力が 5 t を超えるもの、産業廃棄物処理施設については工業専用地域で 1 日当たりの最大処理能力が 100 t を超えるものについては、建築基準法第 51 条ただし書の規定による許可が必要なことから申請があったものです。なお、申請以外の既存の産業廃棄物処理施設については許可対象の処理能力を超えていないため、51 条の許可は不要となります。

次に、改めまして敷地の位置について都市計画図によりご説明いたします。向かって右上方向が長岡方面、左方向が富山方面、下方向が長野方面、上方面が直江津港となります。主要道路の位置であります。こちらが北陸自動車道、こちらが上越インターチェンジ、こちらが国道 18 号、こちらが国道 8 号、こちらが国道 253 号です。申請地は、上越市大字石橋新田地内で新潟県南部産業団地内であり、上越市直江津地区の市街地から東へ約 4 キロメートルに位置し、都市計画区域内の工業専用地域にあります。

次に土地利用計画との整合性についてご説明いたします。「上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において申請地は「工業系」として位置づけられております。また、「上越市都市計画マスタープラン」において申請地は「工業集積地」として位置づけられており、土地利用計画としても整合が図られております。

次に、敷地の周辺の状況についてご説明いたします。申請地はこちらです。申請地は新潟県南部産業団地内であり、申請地周辺は工業系用途の企業が集積しており、住宅はありません。

次に、搬出入経路についてご説明いたします。廃棄物等の搬出・搬入は、市内及び県内から国道 8 号、新潟県南部産業団地内の市道を経由するルートとなっております。なお、搬出入車両の台数は、現在 1 日あたり大型車 16 台程度となっておりますが、本計画の施設の増築による車両台数の増加を 1 日あたり最大で大型車 2 台程度と見込んでおります。国道 8 号の平日昼間の自動車交通量が 19,587 台となっており、そのうち大型車は 2,918 台であることから、道路及び交通面において影響は軽微であると考えております。搬出入の時間帯については変更なく、午前 8 時 30 分から午後 5 時までとなっております。夜間の搬出入は

ありません。また、新潟県南部産業団地内の市道は通学路に指定されておられません。

次に、搬出入経路の現況写真をご覧ください。こちらの写真が国道8号で車道幅員が約14mから約30m、歩道の幅員は約2.2mから約5mです。こちらの写真が新潟県南部産業団地内の市道で幅員が約14mから17mとなっております。

次に、排水についてご説明いたします。敷地内の排水は、雨水と事務所の生活雑排水のみであり、雨水は敷地内の側溝から新潟県南部産業団地内の側溝を経由し、調整池、一級河川潟川に放流されます。生活雑排水は産業団地内の汚水排水専用管に排出し、一級河川保倉川に放流されます。なお、今回の施設の増築後も敷地からの排水量に変更がないことから、排水系統に関しても変更はありません。

次に、申請地の航空写真をご覧ください。赤く囲われている部分が申請地となります。

次に、配置図についてご説明いたします。赤く囲まれた部分が申請地の範囲となります。敷地面積は7,725.28平方メートルであります。敷地内の建築物としては、こちらが事務所、こちらがチップ加工場、こちらがチップヤードとなり、いずれも既存建築物となります。処理施設としては、木くずの破碎施設であり、こちらが今回、増築する「破碎施設①」と「破碎施設②」、こちらが既存の「破碎施設③」となります。こちらが搬入された木くずの保管場所、こちらが処理した後の木くずの保管場所となっております。また、敷地内の処理作業スペースについては高さ3mのコンクリート擁壁又は鋼板で囲まれており、騒音を低減させる構造となっております。処理施設の処理能力については、こちらの施設が1日あたり348.8t、こちらの施設が1日あたり344.8tとなります。どちらの施設とも一般廃棄物と産業廃棄物の木くずの中間処理を行うものであり、一般廃棄物処理施設については1日あたりの最大処理能力が5t、産業廃棄物処理施設については100tを超えることから建築基準法第51条ただし書の許可の対象となります。こちらの既存施設は産業廃棄物の木くずの中間処理を行うものであり、1日あたりの最大処理能力が40.6tであることから建築基準法第51条ただし書の許可の対象とはなりません。

次に、許可対象の破碎処理施設の写真をご覧ください。こち

らが現在の破砕処理施設となります。こちらが計画している破砕処理施設となります。現在、使用している破砕処理施設を1基廃止し、処理能力の大きい破砕処理施設2基を導入する計画となっております。木くずの搬入については、一般廃棄物は市内の一般家庭や果樹農家、造園業者、林業業者等から木材を搬入するものであり、産業廃棄物は市内の解体現場等から排出される木材を搬入するものであります。なお、今回、設備の入替により、処理能力は大幅に高まりますが、木くずの受入量は現在と大幅に変わらないことから、実際の処理量については現状とほぼ同様の量となり、稼働時間が短縮されることとなります。

次に、破砕処理後の流れについてご説明いたします。破砕した木材は木くずのチップとして、燃料や紙の原料として県内外の業者に売却するものであります。

次に、生活環境影響調査の結果についてご説明いたします。生活環境に影響を与える可能性のある項目として「大気汚染」「騒音」「振動」「悪臭」「水質汚濁」のうち、「騒音」「振動」について予測調査を行いました。なお、「大気汚染」は排気ガス、粉じんとも擁壁を設けるなどの対策により、環境への影響は軽微であること、「悪臭」については、破砕対象が木くずであるため、悪臭が発生することがないこと、「水質汚濁」には破砕処理に伴う排出水の発生がないこと、また、木くずは地下水を汚染する有害物質等が発生させる要因がないことから、調査対象としておりません。

次に「騒音」「振動」の予測結果についてご説明いたします。今回の破砕処理施設は、騒音規制法、振動規制法及び関係条例に規定する特定施設に該当しないため、「騒音」「振動」については法令に基づく規制がありません。また、当該敷地は騒音規制法、振動規制法に基づく指定地域には該当しておりませんが、「新潟県生活環境の保全等に関する条例」に基づく基準を目標値と定め、敷地境界地点において調査を行い、いずれも目標値を下回る予測結果が得られております。また、最も近い民家まで約330m離れておりますが、こちらについても目標値を下回る予測結果となっていることから、周辺環境に対する影響は軽微であり、環境保全上支障ないものと判断されております。

次に関係する地元の合意形成についてですが、地元町内会及び近接する企業から同意をいただいております。関係者の合意形成

が図られているものと考えております。市と申請者においても環境保全協定書を締結し、環境保全に努めるものとされております。また、申請者は県環境センターに対して「廃棄物処理及び清掃に関する法律」に基づく施設の設置について許可申請を行い、環境影響調査の内容も含めて支障がないため、平成30年10月5日付で許可を得ております。

以上のことから、本市としては、今回の申請における敷地の位置については都市計画上支障がないものと判断しておりますので、よろしくご審議くださるようお願いいたします。

中出会長 : ただ今、説明のありました、第1号議案「一般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（大字石橋新田）」について、ご意見・ご質問等がありましたらお願いいたします。

岩井委員 : 木くずのチップは産業廃棄物になるのでしょうか。一般廃棄物とは、どのような廃棄物になるのでしょうか。

小山課長 : 一般廃棄物と産業廃棄物、それぞれを処理する施設となります。一般廃棄物については、家庭や造園業者等から排出される樹木などが該当となり、産業廃棄物については、住宅を解体した際に排出されるものが該当となり、それぞれの廃棄物をチップとして製品にしていくという流れとなっております。

岩井委員 : 一般廃棄物としている果樹や庭木等と、一般住宅を解体した際に排出される木くずが産業廃棄物とする区別がよく分からないがいかかなのでしょうか。

小山課長 : 法律等において、解体業者が住宅等を解体した際に排出されるものが産業廃棄物として定められており、その他、一般家庭や果樹園等から排出されるものが一般廃棄物と定義されております。一般廃棄物の木くずについては、市内のごみ収集において収集される枝木をイメージしていただければと思います。

大野委員 : 今回の増築により施設の処理能力が10倍程度高まることになるが、増築による搬出入車両台数の増加を1日あたり最大で大型車2台程度と見込んでいるが、処理量を最大に受け入れた場合、車両台数がかなり増える可能性があると考えられるが、その点について市としてどのように考えているのでしょうか。

小山課長 : ご指摘のように処理能力が上がりますが、処理量については大幅に増加しないものと業者も見込んでおります。処理時間については、8時間で行っていたものが約2時間程度になり約1/4

に軽減されると見込んでおります。また、トラックについては、現在 16 台ということになっておりますが、処理能力が最大で活かされ、時間数から換算すると約 4 倍程度となり、ダンプの通過台数については、30 台～40 台程度になったとしても大幅な変更がないと考えられますので、現状と変わらない対応で十分ではないかと考えております。

大野委員 : 車両台数が増えても現状と変わらないというのは環境上の問題ということですか。土地利用等を考えても台数が増えても影響がないという意味合いですね。今後の需要や受入れの見込みは分からないが、増加したとしても問題ないということでしょうか。

小山課長 : はい。

遠藤委員 : 先ほど、騒音・振動の予測値が環境基準はクリアーしていると説明がありましたが、現況の数値がどれくらいなのか教えていただきたい。

小山課長 : こちらの騒音予測調査結果では、現況 56 dB が将来の予測値も同じく 56 dB と変わらず、振動についても現況 41 dB が将来予測値も 41 dB と変わらないと予測されております。

遠藤委員 : 処理能力が上がれば機械が大きくなるので、普通に考えると現状より高い数値になると思うが、機械自体が大きくなることで騒音が大きくなるのか、それとも、技術的な進歩により機械側の防音装置等により値が下がるのでしょうか。

小山課長 : ご指摘のように処理能力が上がれば機械から発生する騒音や振動が大きくなると考えられますが、性能も上がり環境に配慮した設計・構造となっていることから、現状と変わらない機械のスペックとなっております。なお、どうしても様々な問題が発生する場合には、市と環境保全協定を締結しておりますので、協定に基づき適切に対処していくことも考えております。

中出会長 : ご意見も尽きたようですので、第 1 号議案「一般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（大字石橋新田）」については、原案のとおり答申することに、ご異議ございませんか。

(異議なしの声)

異議なしと認めます。

よって、第 1 号議案「一般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（大字石橋新田）」について、原案

のとおり答申することに決定いたしました。

引き続き、報告案件に移りますので事務局は準備をお願いします。

藤井主任 : それでは、報告案件「地区計画の全体見直しの概要」について、ご説明いたします。説明の構成といたしまして、今回の見直しに関係する部分の「都市計画と土地利用規制」の概要説明を行い、次に本題となる「地区計画の見直し内容」について、最後に「今後のスケジュール」についてご説明いたします。説明の所要時間は概ね30分を予定しておりますので、ご了承ください。

まずは、都市計画についてご説明いたします。都市計画法第1条の目的では、「この法律は、都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする」ものと定めております。都市計画法第1条に基づいて、都市計画で定める内容は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、土地利用の規制、都市施設、市街地開発事業の4項目になり、今回見直しを図る地区計画は、(2)の土地利用規制に該当いたします。これは、「都市計画制度の構成」を表した図になります。最上段の①都市計画区域の指定についてです。都市計画法第5条に基づきまして、昭和13年に旧高田市を中心とした高田都市計画区域と旧直江津町を中心とした直江津都市計画区域が指定され、昭和48年には旧高田市と旧直江津市の合併による上越市と旧大潟町、旧頸城村により構成された現在の上越都市計画区域に至っております。現在の区域面積は、合併前の上越市、大潟区の全域、頸城区の一部で構成する上越都市計画区域では26,055ha、柿崎区の一部の柿崎都市計画区域は3,301ha、妙高都市計画区域に含まれている中郷区の一部は、2,624haとなっております。

次に、中段の②都市計画の決定についてです。都市計画の決定では大きく4つに分類され、左側からマスタープラン、土地利用規制、都市施設、市街地開発事業がございます。最初に「マスタープラン」について、ご説明いたします。新潟県は、県の上位計画である「21世紀新潟県都市政策ビジョン」の理念と方向性に即した「広域都市計画マスタープラン」を定め、都市計

画法第 6 条の 2 に基づき都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を「都市計画区域マスタープラン」で、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めております。上越市では、県が定めた都市計画区域マスタープランや市の上位計画である「総合計画」に即して、都市計画法第 18 条の 2 に基づき「上越市都市計画マスタープラン」と都市再生特別措置法第 81 条に基づき「上越市立地適正化計画」を策定し、地域に密着した都市計画に関する事項を定めております。

次に「土地利用規制」について、ご説明いたします。区域区分、いわゆる線引きとは、都市計画法第 7 条に定められており、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分を定めることができるものとしており、上越都市計画区域においては、昭和 59 年に定めております。地域地区は、都市計画法第 8 条に定められており、建物の用途及び形態等を規制、誘導する「用途地域」等を定めております。地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 に定められており、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画として新しい市街地等で定めております。その他、「都市施設」として道路、公園、下水道等の計画決定や土地区画整理事業といった「市街地開発事業」が都市計画の決定になります。これらは、都市計画法第 18 条又は第 19 条に基づき、県又は市の都市計画審議会の審議を経て、都市計画を決定するものとして定められております。

最後に③都市計画の適用についてご説明いたします。定められた都市計画の適用には、都市計画法第 29 条「開発行為の許可」、建築基準法第 6 条「建築確認申請」、都市計画法第 58 条の 2「地区計画等の区域内における建築等の届出」、都市計画法第 53 条「建築の許可」の手続きによって、都市計画決定された内容を実際のまちづくりに反映させております。

次に土地利用のイメージについてです。まず都市計画区域を定めます。こちらが市街化区域となります。黄色の部分が市街化調整区域となります。用途地域を定め、特別用途地区も定めております。今回ご説明する地区計画は赤色の部分となります。

上越都市計画区域は、無秩序な市街化を防止するとともに計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めており、「線引き都市計画区域」となっております。「市街化区域」とは、既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であり、「市街化調整区域」とは、市街化を抑制する区域であります。なお、柿崎と妙高の都市計画区域では、区域区分を定めていない、「非線引き都市計画区域」となります。

続きまして、地域地区の用途地域についてご説明いたします。都市計画法第8条では、13種類の用途地域を定めることができますものとしております。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域など13種類の用途地域を定めております。

最初に住居専用地域についてご説明いたします。第一種低層住居専用地域は、低層住宅のための地域であり、小規模な店や事務所を兼ねた住宅や小学校等が建てられます。第二種低層住居専用地域は、主に低層住宅のための地域であり、小中学校等のほか、150㎡までの店等が建てられます。第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅のための地域であり、病院、大学、500㎡までの店等が建てられます。第二種中高層住居専用地域は、主に中高層住宅のための地域であり、病院、大学等のほか、1500㎡までの店や事務所等、必要な利便施設が建てられます。

次に住居地域についてご説明いたします。第一種住居地域は、住居の環境を守るための地域であり、3000㎡までの店舗、事務所、ホテル等は建てられます。第二種住居地域は、主に住居の環境を守るための地域であり、店舗、事務所、ホテル、カラオケボックス等は建てられます。準住居地域は、道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。田園住居地域は、農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域であり、住宅に加え、農産物の直売所等が建てられます。

次に商業地域についてご説明いたします。近隣商業地域は、周辺住民が日用品の買い物等をするための地域であり、住宅や店舗のほかに小規模な工場も建てられます。商業地域は、銀行、映画館、飲食店、百貨店等が集まる地域であり、住宅や小規模の工場も建てられます。次に工業地域についてご説明いたしま

す。準工業地域は、主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域であり、危険性や環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどの建築物が建てられます。工業地域は、どんな工場でも建てられる地域であり、住宅や店は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。工業専用地域は、工場のための地域であり、どんな工場でも建てられますが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられません。現在、上越市では第二種低層住居専用地域と田園住居地域以外の用途地域を定めております。

都市計画法第10条では、地域地区として、用途地域内における建築物の制限は、別の法律の「建築基準法」で制限されるものと定めております。各用途地域内の建築物の制限は、建築基準法第48条に規定されおり、具体的な内容については、同法の別表第2に定めております。

本日配布させていただきました「用途地域内の建築物の用途制限」の資料も合わせてご覧ください。表の左側から建築物の用途、中央は各用途地域別の規制内容、右側の備考欄には面積等の要件を記載しております。「○」印は、建てられる用途、「×」印は、原則として建てられない用途、1)～12)は建物の面積や階数等の制限があり、右側備考欄に詳細を記載しております。住居専用地域では、住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、建てられる建築物の制限を限定しているのに対し、商工業等の利便増進を図る地域では、建てられない建築物の制限が住居専用地域に比べて緩い制限になっております。このため、地区計画では、「住宅系」と「風俗や遊戯施設」について、規制対象としている地区が多い傾向にあります。

上越都市計画の市役所周辺を参考に用途地域の表示例をご紹介します。まずこちらが上越市役所で、関川を渡りまして下水道センターとなります。こちらの緑色の部分が第一種中高層住居専用地域、黄色の部分が第一種住居地域、山麓線の沿線が準住居地域に指定されております。こちらが商業地域で、紫色の部分が準工業地域となります。

続きまして地区計画についてご説明いたします。地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」であり、住民と定めるまちづくりのルールといえるものです。まず

は、地区計画の区域を定めます。そして、道路等の位置と規模や建築物等の用途制限、建物の壁面位置、建物の高さ、垣や柵の高さ等を住民等の意見を反映して、街並み等その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めます。

地区計画を定めた地区の事例として、「上源入・下源入地区」を紹介いたします。この地区は、「住宅地にふさわしい建築物の誘導と良好な景観形成を積極的に推進することにより、秩序ある街づくり」を目標としております。建築物の高さの制限、壁面の位置、建物の意匠で色等に適正な制限を設け、秩序ある良好な住環境のまちづくりのルールを定めております。

上越市の地区計画は、平成 3 年に初めて決定されて以来、現在では 34 地区で制定され、指定総面積は 598.3ha であり、上越都市計画区域の約 2% で活用されております。

ここからは、「地区計画の見直し内容」についてご説明いたします。事前に配布させていただきました資料をご用意ください。今回の見直しは、上越市で最初の計画決定から 27 年が経過したことから、法律における表現や用途制限に合わせて、地区計画を見直すものであります。

最初に「建築物等の用途の制限」について、ご説明いたします。地区計画における建築物等の制限には、用途地域内の制限で建てられるものを規制するケースが多いため、建築基準法の別表第 2「用途地域等内の建築物の制限」から引用している場合があります。そのため、今回の見直しでは、建築基準法別表第 2 を引用しているものと判断されるものは、該当する「各項各号」に表現を見直すものであります。また、建築基準法は、住居地域等の利便や周辺環境の悪化等、新たに規制対象とする建築物の見直しや風営法等の建築物の制限に係る法律の改正によって別表第 2 も改定されておりますので、建築基準法を引用している場合は、その趣旨から、改正された場合でも同じ内容が反映できるように円滑な適用を図ることを目的としております。

見直し①の例 1、「運動施設」についてです。お手元の資料 2 枚目の A3 用紙、「地区計画の見直し方針案」も合わせてご覧ください。現行法では、平成 4 年の建築基準法の改正により、ボーリング場等の運動施設に類するものとして、交通の集中発生、騒音の発生等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるスキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場についても規制

対象に含まれるものとして取り扱われております。

見直し①の例 2、「劇場、映画館など」についてです。平成 27 年に「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」いわゆる風営法の改正に伴い、建築基準法も改正され、ナイトクラブやダンスホール等、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外されております。

見直し②の例 1、「文の語尾に〇〇等やその他これらに類するもの」についてです。この表現についても、内容を含め建築基準法を引用しているものと判断し、別表第 2 に該当する各項各号に表現を見直すものであります。現行法では、平成 4 年の建築基準法の改正により、勝馬投票券発売所及び場外車券売場については、不特定多数の人が出入りする施設で住宅地及び工業地になじまない施設であるほか、近年大規模なものが建築され、周辺住民と紛争を生じさせているものがあることから、規制対象に含まれるものとして取り扱われております。なお、「その他これらに類するもの」とは、ゲームセンターのほか、射幸心をそそるおそれがある営業を営む施設として、モーターボート競争法に規定する舟券の場外発売場等が含まれております。

見直し③の例、「文の語尾に〇〇等が無く、建築物の用途を限定しているもの」についてです。こちらは、「ぱちんこ屋」と「射的場」のみを規制対象としているため、先ほどの案件と異なり、個別の建築物を制限していることから、現状のまま、変更はいたしません。

次に「住宅用途の区分整理」について、ご説明いたします。用途地域内の「建築物」の制限は、建築基準法別表第 2 (い) 項の 1 号～3 号で住居系の建築物を①住宅、②兼用住宅、③共同住宅、④寄宿舍、⑤下宿の 5 つに分類して建築物を規制しております。建築基準法に対して、地区計画で規制している住居系の建築物は、①の住宅を「(1)の専用住宅」とし、②の共同住宅を「(2)の共同住宅と(3)の長屋」に、③の兼用住宅を「(4)の兼用住宅と(5)の併用住宅」に細分化し、一部で建築基準法と同じ表記とせず、独自に定めた分類で規制をしております。今回の見直しでは、地区計画の住居系 7 つの区分を明確にし、住宅用途の表記を整理するものです。建築基準法と同じ表記の「(6)寄宿舍」とは、各室が原則寝室のみで、台所・便所の両方又は片方が無いものであり、学校や会社が設けた共同宿舎をいい、「(7)の下宿」

とは、旅館業法による下宿営業をいい、施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業を行う施設をいいます。地区計画において、「専用住宅」とは、1戸建ての住宅のことをいい、2世帯住宅も含まれるものとして整理しております。2世帯住宅においては、長屋に分類される住宅もありますが、「一つの建物に親の世帯と子の世帯の二世帯の家族が住む住宅」であれば、専用住宅に含めても地区計画上、支障がないものと考えております。地区計画において、「共同住宅」とは、2戸以上の集合住宅で、共用の廊下、又は、階段があるものをいいます。ここでいう集合住宅とは、アパート、マンション等の建築物を想定しております。地区計画において、「長屋」とは、2戸以上の集合住宅で、共用部分が無いものをいいます。ここでいう集合住宅も、賃貸等を目的とした住宅をいい、先ほどご説明した2世帯住宅は含まれません。参考例として、樋場新町地区の長屋の賃貸住宅をご覧ください。地区計画において、「兼用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分類し難いものをいいます。参考例として、土橋東地区の住宅と美容院の兼用住宅をご覧ください。地区計画において、「併用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を併せ持つものをいいます。参考例として、春日山地区の共同住宅と美容院、学習住宅の併用住宅をご覧ください。

次に「その他の見直し」について、ご説明いたします。区域内の地名を現行の地名に修正するものです。お手元の資料、「参考例の石橋地区」の地区計画、上段の「位置」欄をご覧ください。上越市の石橋字石橋の一部から、上越市の石橋の一部へ修正となります。なお、地区計画の区域は変更いたしません。続きまして用途地域と地区計画の双方で同じ建築物の用途制限をしている地区は、地区計画から削除するものです。お手元の資料、「参考例の下荒浜地区及び石橋地区」の地区計画、中段の「建築物等の用途の制限」欄をご覧ください。両地区とも「準工業地域」の用途に指定されておりますので、建築基準法別表第2(る)項3号で「個室付浴場業に係る公衆浴場」は建築してはならない建築物に指定されておりますので、地区計画からは削除するものです。続きまして地区施設の整備計画を定めていな

い地区は、地区施設の整備方針を削除するものです。お手元の資料、「参考例の石橋地区」の地区計画、上段の「地区施設の整備方針」欄をご覧ください。「雪に強いまちづくりを行うための除排雪スペースを考慮した道路計画」とありますが、地区計画で道路の整備計画は定めておりません。当該地区のように道路等を定めていない地区においては、地区施設の整備方針を削除するものです。なお、地区施設とは、主に街区内の居住者等の利用に供される「道路」、「公園」、「緑地」、「広場」その他の公共空地をいいます。今回の見直しでは、区域の変更は行わず地形図の情報を新しい情報に更新し、区域を見やすくしたいと考えております。下荒浜地区では、平成 3 年に策定されて以来、地形図の内容も変更されているため更新するとともに、区域堺もカラーにして、見やすくしております。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。この見直し方針に沿って、全地区の地区計画を見直した後、変更案を作成のうえ地元へ周知し、県に事前協議を行った後、変更案を作成いたします。変更案を作成した後、都市計画決定の手続きに入り、縦覧を 2 週間行い、市の都市計画審議会において審議、一部の地区計画の変更は「県協議」が必要となりますので、県と協議した後、決定の告示縦覧となります。

以上で、報告案件の「地区計画の全体見直しの概要」について、説明を終わります。

中出会長 : ありがとうございます。今回説明いただいた分については、地区計画の根幹的な内容の変更というよりも、地区計画制度ができてから制度上は 30 年以上経っていて、この間上越市では 30 数か所の地区計画が備わっている中で、内容は変わっていないけれども法律上の文言が変わっていたり地名が変わっていたりするものについて、整理をして地区計画の表記を揃えようという主旨です。

ご意見・ご質問等がありましたらお願いいたします。

中出会長 : 議案書の後ろ 3 ページの資料が、建築基準法の別表第二であり、建築基準法第 48 条等で制限されている用途地域それぞれの制限内容が非常に細かく記載されていて、特に議案書 12 ページの「(と) 準住居地域内に建築してはならない建築物」などはものすごく細かく記載されております。このように事細かく制限されているものを一つ一つ地区計画で記載するのではなく、建

築基準法の別表という表現に置き換えることで、法律が変わった時にいちいち直さなくてもいいようにすることが一番大きい変更だと考えていただければいいと思います。

- 折笠委員 : なぜ今変更しなくてはならないのでしょうか。
- 中出会長 : いずれどこかの時点で変更しなくてはならないからです。
- 中出会長 : 一番大きな要因は、昨年、都市緑地法が改正され、この4月から8番目の用途地域として田園住居地域が追加され、それまで(い)(ろ)(は)(に)(ほ)(へ)(と)と順番にきていたものが、近隣商業地域の(ち)項のところに田園住居地域が追加となったことにより、(ち)項以降の規定について、変更しないと制限をきちんとかけられないため、地区計画を変更しなければならぬ状態となったことが、全体見直しのきっかけだと思います。
- 中出会長 : よろしいでしょうか。最後のスライドにあったように、内容としては地区計画の変更ですので、変更案の縦覧を行った上で、最終的に本都市計画審議会で諮ることになると思いますのでよろしくをお願いします。
- それでは以上をもちまして、議長の任を解かせていただき、ここからの進行を事務局にお返しいたします。ありがとうございました。
- 小林副課長 : 議長、ありがとうございました。これより付議案件に対する答申に移りますが、ただ今答申書をお持ちいたしますので、しばらくお待ちください。
- (事務局、答申書を持ち込み、会長へ手交)
- (会長が答申書を確認)
- (会長が答申書を読み上げ、都市整備部参事へ手交)
- 小林副課長 : 最後に、次第8「連絡事項等」について、事務局からご説明いたします。
- 波塚参事 : 今後の審議会の日程等につきましては、詳細が決まり次第、ご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。
- 小林副課長 : 以上をもちまして上越市都市計画審議会を終了いたします。本日は、慎重審議、大変ありがとうございました。お気をつけてお帰りください。

9. 問合せ先

都市整備部都市整備課監理係

TEL : 025-526-5111 (内線 1784)

E-mail : toshiseibi@city.joetsu.lg.jp

10. その他

別添の会議資料も併せてご覧ください。