

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（公開）

第1号議案 上越都市計画火葬場の変更（上越市決定）

意見照会（公開）

第2号議案 上越市景観計画の変更

3. 開催日時

令和4年10月25日（火）午後2時から

4. 開催場所

上越市役所 第1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：樋口秀、横田清士、松川寿也、津村泰範、吉川夏樹、
堀尚紀、市川克巳、高橋信雄、篠宮英樹、大谷和弘、
望月博、須藤和子、木南和也、池田尚江、こんどう彰治

・事務局：吉田都市整備部長

（都市整備課）佐藤課長、片岡副課長、石田係長、長壁係長
水澤主任、渡邊主任

（福祉課）佐藤副課長、新保係長、渡邊主任

8. 発言の内容

長壁係長 : 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。
ございます。
私は、本日の進行役を務めます都市整備課の長壁と申します。
よろしく願いいたします。
それでは、委員の出席状況についてご報告させていただきます。
す。
本日は、志村委員、吉田委員、卜部委員から欠席のご連絡をい

ただいております。

委員 18 名のうち、15 名の皆様から出席をいただいております、上越市都市計画審議会条例第 4 条第 2 項に規定する 1/2 以上の出席がありますので、本審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

長壁係長 : 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、就任いただいた皆様の任期は令和 6 年 8 月 31 日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長が参りますので、委嘱状をお受け取りください。

長壁係長 : 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。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令、また、上越市都市計画審議会条例に基づき、会長は学識経験者である 1 号委員のうちから、副会長は委員のうちから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。

(意見なし)

選出方法について特にご意見がないようですので、事務局で用意しております腹案をご提案させていただいてもよろしいでしょうか。

(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、会長を樋口委員、副会長を横田委員を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)

ただいま、異議なしの声(又は拍手)がございましたので、会長は樋口委員に、副会長は横田委員をお願いしたいと存じます。

それでは、樋口委員は会長席へ、横田委員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、樋口会長、横田副会長から就任のご挨拶を頂戴したいと存じます。

(会長、副会長 挨拶)

長壁係長 : 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長が、会長に付議書をお渡しいたします。

(部長が会長の前に進む)

(部長が付議書を読み上げ、会長へ手交)

長壁係長 : ありがとうございます。続きまして、都市整備部長がご挨拶申し上げます。

吉田部長 : 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。

まずもって、皆様におかれましては、都市計画審議会委員の就任についてご快諾をいただき、誠にありがとうございました。今後も当市の都市計画行政についてご協力賜りますよう、よろしくをお願いいたします。

さて、先ほど、会長に付議書をお渡しいたしましたでしたが、本日は2件の議案を予定しております。

第1号議案は、付議案件として、大字居多地内にある上越斎場について、老朽化や今後の需要の変化に対応するため、隣接地に新たな火葬場を建設する計画であり、そのことに伴い上越市都市計画火葬場の変更を行うものです。

第2号議案は、意見照会案件として、南本町三丁目地内の一部を、上越市景観条例に基づく景観づくり重点区域に指定することに伴い、上越市景観計画を変更することについて、委員の皆様にご意見をお伺いするものです。

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、ご挨拶とさせていただきます。

長壁係長 : 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」及び「議案資料」のほか、本日お席に配布させていただきました「席次表」、「委員名簿」、「上越市景観計画（現行）」、「上越市景観計画の第5章別冊（変更）」となっております。

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。

上越市都市計画審議会運営規定第2条に基づき、樋口会長から議長を務めていただきます。樋口会長、よろしくお願いたします。

樋口会長 : 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、よろしくお願いたします。

なお、当会議の議事録署名人は、津村委員と木南委員にお願いしたいと思います。

お二方、よろしくお願いたします。

それでは、審議に入ります。

付議案件「第1号議案 上越都市計画火葬場の変更」について事務局から説明をお願いいたします。

水澤主任 : まず、本日審議いただく議案の全体像について説明させていただきます。

配布させていただいております議案書の表紙をめくっていただきまして、目次をご覧ください。

本日審議いただくのは全部で2項目でございます。

第1号議案は、都市計画法に基づき、都市計画の変更に関して審議いただく「付議案件」でございます。

なお、都市計画の決定主体は、定める都市計画の種類によって、都道府県が決定するものと市町村が決定するものに区分されますが、今回付議させていただく内容に関しては、上越市が決定する案件でございます。

第2号議案は、景観法に基づき、都市計画の観点から意見をいただく「意見照会」の案件でございます。

議案の説明に入る前に、新任の委員の方もいらっしゃいますので、僭越ながら都市計画制度の概要を説明させていただきます。

まず、都市計画の全体像について説明致します。

都市計画を定めるにあたっては、まず都市計画を定める範囲である「都市計画区域」を定めます。次に、都市計画区域内における整備、開発及び保全の方針である「都市計画区域マスタープラン」を定めます。次に、都市計画区域内において、市街化する区域と市街化を抑制する区域を定める「区域区分」を定めます。次に、市町村の都市計画に関する基本的な方針である「市町村都市計画マスタープラン」を定めます。なお、上越市におけるマスタープランである「上越市都市計画マスタープラン」は、持続可能な都市構造の構築を目標として、平成27年8月に策定しています。こういった上位計画を実現するための具体的な計画として、「土地利用」「都市施設」「市街地開発事業」に関する各種計画や、地区住民の同意により地区にふさわしい街づくりのルールを定める「地区計画」等が定められ、それぞれの計画が連携を図りながら都市計画を形作っております。

加えて、「立地適正化計画」は、都市再生特別措置法に基づく計画制度であり、居住機能や都市機能を誘導する区域の設定により、都市をコントロールしようとする、平成26年に制度化された、比較的新しい都市計画の制度でございます。

これらの計画を組み合わせて活用することにより、目指すべき都市の将来像の実現に向け、都市におけるまちづくりのルールが定められています。

なお、本日審議いただく内容は、この中の「都市施設」に関するものであり、赤の破線で囲まれた部分でございます。

こちらの図は、上越市において指定されている都市計画区域の、範囲を表したものでございます。

都市計画は、都市の健全な発展と、秩序ある整備を図るために計画されるものであり、その基本となる都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する必要がある区域として指定するものでございます。

上越市内には3つの都市計画区域が指定されております。

1つ目は図の中央、朱色の部分、合併前上越市と大潟区の全域及び頸城区の一部が含まれている「上越都市計画区域」。

2つ目は図の右上、青色部分、柿崎区の一部が含まれる「柿崎都市計画区域」。

3つ目は図の下側、緑色の部分は中郷区の一部が含まれる「妙高都市計画区域」です。

なお、本日審議いただく内容は、すべて朱色の上越都市計画区域内の内容でございます。

重ねての説明になりますが、先ほど申し上げた都市計画区域内において、各種マスタープランに基づいた「区域区分」「土地利用」「都市施設・市街地開発事業の各計画」「地区計画」の各種・多様な計画が重層的に重なることにより、都市計画を形成しております。

本日審議いただく「都市施設」の内容について、次のスライドで説明致します。

「都市施設」とは、都市生活者の利便性の向上や、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設でございます。具体的には、「道路」「都市高速鉄道」「公園」「緑地」「水道」「下水道」「ごみ焼却場」等の総称であり、これらを計画的に整備するため、都市計画で定めています。

上越都市計画区域においては、道路、駅前広場、公園、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場の各種施設を都市計画決定し、都市生活者の利便性や、良好な都市環境を確保することとしています。

なお、第1号議案は、「火葬場」の計画を変更する内容でございます。

前置きが長くなりましたが、都市計画の変更案につきまして、説明いたします。

第1号議案「上越都市計画火葬場の変更」は、既存施設の建て替え整備に伴い、火葬場の位置、面積、施設能力及び名称を変更するものでございます。

議案書は3ページをご覧ください。

まず、具体的な変更内容について説明させていただきます。

こちらは、現行の都市計画の内容と変更後の都市計画の内容について、示したものでございます。

上段が変更前の現行の都市計画の内容、下段が変更後の都市計画の内容でございまして、赤字で表示している部分が変更する内容でございます。

本変更は、既存施設の建て替え整備に伴うものでございますので、新たに建設する施設計画に基づき、火葬場の位置、面積、施設能力を変更するとともに、名称についても、都市計画上の名称と施設名称との整合を図るため、「上越市火葬場」から、「上越

斎場」に変更するものでございます。

こちらは、火葬場の位置を示した総括図でございます。火葬場の位置は画面中央左、直江津地区の市街地の西側、直線距離で約2kmの位置でございます。

現行の火葬場の範囲は黄色の枠で囲まれた部分、新たに建設する火葬場の範囲は赤色で塗りつぶされた部分でございます。

続いて、本市が実施中の「新上越斎場建設事業」に関して、簡単に説明いたします。

画面左下の現上越斎場は、昭和59年に都市計画決定し、昭和60年の供用開始以降、市内の火葬件数の約8割を受け入れている本市の主要な火葬場でございます。

既存火葬場の老朽化や今後の需要の変化に対応するため、本市では、既存施設の隣接地に、新たに火葬場を建設する「新上越斎場建設事業」を実施しています。なお、画面右下が新たに建設を予定している新上越斎場のイメージ図です。

全体スケジュールとしては、本事業の実施に先立ち、平成30年12月に、それまでの経緯と課題を踏まえ、将来の方向性を示した「新上越斎場建設事業整備方針」を策定するとともに、令和2年9月には、施設機能、施設規模、整備・運営に係る事業方式等の具体的な事項を示した「新上越斎場建設事業基本構想」を策定しております。

なお、「新上越斎場建設事業基本構想」に関しては、上越市パブリックコメント条例に基づくパブリックコメントを令和2年に実施済みであり、本構想に対する反対意見はありませんでした。加えて、令和2年7月には、上越市議会の厚生常任委員会において、「基本構想」に関して説明し、ご理解をいただいております。

その後、昨年度には設計施工一括方式による事業者を選定し、今年度は実施設計を実施中でございます。来年度以降に建築及び解体工事等を実施し、令和6年度内の供用開始を予定しております。

続いて、「新上越斎場建設事業」に伴う具体的な土地利用計画について、説明します。

まず、地図上の緑色の範囲の「区域C」が、現上越斎場の位置でございます。

これに対し、新斎場は、交通の利便性や降雪量、各種インフラ

の整備状況、周辺の住宅地から直接視認されないこと等を勘案し、現斎場の北西側の隣接地に整備する予定としています。なお、青色の範囲の「区域 A」に新斎場の建物を建設し、黄色の範囲の「区域 B」に利用者用駐車場を整備することとしております。

こちらの、右上のイメージ図は、「区域 A」及び「区域 B」を南側から望むものでございます。

また、新たな火葬場は、既存施設に比べて火葬炉数が増加することから、施設利用者数の増加が見込まれ、施設利用者用駐車場を増設する必要があるため、緑色の「区域 C」の既存施設跡地を有効活用し、施設利用者用駐車場として整備することとしています。

今回ご審議いただく都市施設の区域の設定にあたっては、以上の土地利用計画に基づき、設定しております。

こちらは、都市施設の区域の詳細な位置関係を示したものでございます。左側が計画図、右側には、現況の土地利用がわかるよう、航空写真を並べて表示しています。

現行の都市施設の範囲は右下の赤色及び黄色の枠で囲まれた部分、新たに追加する都市施設の範囲は左上の赤色で塗りつぶされた部分でございます。

なお、新上越斎場の建設予定地は、令和 2 年 10 月末までに全筆（36 筆）買収済みであり、都市計画施設の変更に伴い、新たに私権の制限を課すものではございません。

第 1 号議案の変更内容の説明は以上でございます。

最後に、第 1 号議案に関する今後の予定について説明致します。

本日、本審議会によりご審議いただいた後、新潟県知事への協議を経て、年内に決定告示を行う予定でございます。

なお、本計画変更について、関係法令に基づく各種手続きを行いました。意見書の提出等はありませんでした。

以上で第 1 号議案について、説明を終わります。

樋口会長 : ただ今、説明のありました、第 1 号議案について、ご意見・ご質問等がありましたらお願いいたします。

こんどう委員 : 都市計画マスタープランについて、令和 5 年から上越市第 7 次総合計画が策定されますが、それに伴い見直しが行われるのでしょうか。

佐藤課長 : 現在、第 7 次総合計画の策定中であり、その中で必要があれば

見直しを行っていくこととなりますが、第 1 号議案である火葬場の変更については、影響はないものと考えています。

こんどう委員： 現在の斎場がまだ解体されてもいないのに、なぜこの時期に都市計画の変更を行うのでしょうか。

石田係長： 今回は、都市計画施設である火葬場の位置を決定するものであります。建築基準法第 51 条に「都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、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、新築し、又は増築してはならない」と規定があり、原則として都市計画を決定しなければ、火葬場の建築ができないことから、このタイミングで都市計画決定を行うものであります。

こんどう委員： 都市計画決定しない限り、来年度以降、建築ができないからという理解でよいのでしょうか。

樋口会長： そのとおりです。大変影響の大きい施設ですので、勝手に作る事が許されておらず、審議会の議を経て、都市計画上にしっかりと位置づけて初めて、その場所に建築することができるというルールになっています。

樋口会長： 令和 2 年に市が土地を取得済みということですが、現況はどうなっているのでしょうか。従前はどのように利用されていた場所なのでしょうか。

新保係長： 現況は原野や、草木が生い茂っている場所であり、建物が建っていたというところではありません。

松川委員： 新斎場の建設予定地が市街化区域に隣接することになると思いますが、周辺の市街化区域はどのような土地利用がされているのでしょうか。

石田係長： 周辺の土地はほとんどが森林となっています。また、近くにはびょうぶ谷野球場があり、現在も使われております。アクセスは国道 8 号からとなりますが、国道 8 号から当該地まで既存集落はありません。海側の市街化区域内においては、近くに事業所がありますが、近くから視認できる住居はありません。

堀委員： 今回の変更理由に、「今後の需要の変化に対応するため」とありますが、どのように見込んでいるのでしょうか。

新保係長： 上越市における死亡者数の推計では令和 17 年から 21 年の間に死亡者数がピークを迎え、そのピーク時においても対応できるよう火葬炉数を算定しております。

樋口会長 : 他によろしいでしょうか。ご意見も尽きたようですので、第1号議案について、お諮りいたします。

「第1号議案 上越都市計画火葬場の変更」について、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号議案は原案のとおり変更することが適当であるものと答申いたします。

続いて、意見照会案件「第2号議案 上越市景観計画の変更」について、事務局から説明をお願いいたします。

水澤主任 : 第2号議案は、景観法に基づく景観計画の変更に関して、都市計画の視点から意見を頂く案件でございます。

議案の説明に入る前に、上越市における景観計画の運用と景観行政の取組の概要について説明させていただきます。

まず、景観法に基づく景観計画の策定について、でございます。

良好な景観づくりを推進するためには、地域の特色に応じたきめ細やかな規制誘導方策が有効でございます。このことから、景観法において、景観計画には自治体の独自性が発揮できるよう、景観に関する規制内容等を定めることができることとなっております。

上越市では、平成21年度に景観計画を策定し、景観計画区域、景観づくり重点区域、そしてその区域内における行為の制限等に関する事項を定めるとともに、併せて上越市景観条例を定め、届出制度を運用することにより良好な景観の形成を図っております。

お手元に現行の景観計画をお配りしておりますので、38ページをご覧ください。

現行の景観計画では、上越市の全域を景観計画区域とし、加えて、市町村合併以前から景観づくりに積極的に取り組んでいた安塚区の全域を景観づくり重点区域に指定し、2つの区域に対して各種行為に関して制限をしています。

今回の変更は、現在、安塚地区のみが指定されている景観づくり重点区域に、南本町三丁目地区を新たに指定するとともに、各種行為に関して制限を追加することから、上越市景観計画の変更を行うものでございます。

次に、景観計画の変更の必要性について説明いたします。

こちらの表は、景観法に規定されている、景観計画で定める事項と、現行の景観計画に定めている事項についてまとめたものでございます。

左から、「法の位置づけ」「定める事項」「上越市景観計画における記載」をそれぞれ記載しています。

景観法第8条第2項及び第3項においては、景観計画で定める事項として、①から⑨までの9つの項目が定められており、景観法上の位置づけに応じて「努力義務事項」「必須事項」「選択事項」の3つに分類することができます。

今回、南本町三丁目地区の景観づくり重点区域指定に伴いまして、赤字で示しております「③良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」を新たに定めることから、上越市景観計画の変更を行う必要がございます。

次に、景観計画と都市計画審議会の関係性について説明いたします。

まず、景観法第8条において、「景観計画は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（いわゆる都市計画区域マスタープラン）に適合するものでなければならない」とされております。

加えて、景観法第9条において、「景観計画を定めようとするときは、都市計画区域に係る部分について、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とされております。

このことから、本日の審議会においては、「景観計画で定める事項」と「都市計画で定める事項」の整合等について、意見を賜りたいと考えております。

前置きが長くなりましたが、景観計画の変更案につきまして、説明いたします。

第2号議案「上越市景観計画の変更」は、先ほど申し上げた通り、南本町三丁目地区の景観づくり重点区域の指定と、これに伴う景観づくり地区計画を策定することから、上越市景観計画を変更するものでございます。

議案書は9ページをご覧ください。

まず、具体的な変更内容について説明いたします。お手元に景観計画の変更案のうち、主要な変更箇所である「第5章別冊」をお配りしておりますので、表紙をご覧ください。

今回の変更は第5章の「5-3 行為の制限に関する事項」に「南本町三丁目地区景観づくり地区計画」を追加するものでござい

ます。

具体的には、議案書の10・11・12ページに示す「南本町三丁目地区景観づくり地区計画」の内容を、別冊の11・12・13ページに追加するものでございます。

南本町三丁目地区景観づくり地区計画の詳細の内容については、後ほど説明させていただきます。

景観づくり地区計画の詳細の内容の前に、景観づくり重点区域の概要と、指定の経緯について説明します。

まず、景観づくり重点区域は、良好な景観づくりを推進していくとする地域で、より具体的・積極的に区域の特性を活かしたきめ細やかな行為の基準を設け、景観づくりを図る区域でございます。

景観づくり重点区域の指定にあたっては、お手元の資料の通り「景観づくり地区計画」を定めることとなっております。このことに伴い、地区計画に定める基準に該当する行為を行おうとする場合は、上越市景観条例に基づき、市役所に対して届け出をしていただくこととなります。このことにより、景観に関する規制・誘導を可能とし、対象区域内において一体的な街区として秩序ある景観形成を図る仕組みとなっております。

次に、南本町三丁目における景観づくり重点区域の指定の経緯についてですが、今年の3月に南本町三丁目町内会から、上越市景観条例第10条第2項に基づく提案として、「景観づくり重点区域の指定に関する提案書」の提出を受領しました。

上越市としましても、地域が主体となって、地域の特色ある雁木通りの保全に向け、様々な活動を行ってきている地域であり、景観づくり重点区域の指定を行うことは妥当と考え、景観づくり重点区域の指定手続きを進めているところでございます。

続きまして、今回、景観づくり重点区域の指定を予定している南本町三丁目地区の位置について説明いたします。

南本町三丁目地区は、上段の地図の中央下に赤色の枠で囲まれた、約1.2haの範囲でございます。

本地区は、高田地区の南側、赤色の線で示す北国街道の沿道に位置し、町家づくりの家屋が連なるとともに、豪雪地域である地域特性から北国街道沿いに雁木が連続して設置されており、いわゆる「雁木町屋」の街並みが残る地区でございます。

それでは、南本町三丁目地区景観づくり地区計画に関する、具

体的な内容について説明します。

議案書の 10 ページをご覧ください。

まず初めに、範囲でございます。

位置、面積については記載のとおりでございます。具体的は範囲については議案書の 12 ページ、地区計画図をご覧ください。

赤線で囲んだ、県道及び市道に囲まれた範囲が、区域の範囲でございます。

なお、範囲の設定にあたっては、南本町三丁目町内会において合意形成が得られた範囲としております。

次に、方針でございます。議案書は 10 ページをご覧ください。

方針としては 3 点ございますが、これまで地域の皆様が大切にしてこられた、「地区の景観特性である、雪国の暮らしぶりを大切にすること」「雁木通りを中心とした、まとまりのあるまちなみをつくること」「季節の変化や人々のぬくもりが感じられる、まちなみをつくること」を方針としております。

次に、届出対象とする行為でございます。

具体的な届け出が必要な行為の例を下の写真に記載しておりますが、地区中央に位置する雁木通り（一般県道青柳高田線）から見える建築物・工作物について、新築、新設、増築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色の変更しに該当する行為を届出対象行為とします。この対象行為に該当する行為を行う場合は、市役所に対して事前に届出が必要となります。

次に、建築物・工作物の基準でございますが、この項目は対象事項が多岐に及ぶため、特徴的な 4 項目のみに絞って、説明させていただきます。

まず、建築物・工作物の総体についての基準でございます。

この項目は、雁木の連続性と歩行空間としての機能を確保するための規定でございます。

雁木通りに面する場合、雁木の設置を基本とし、雁木下の歩行空間の確保や、やむを得ず雁木を設けない場合であっても右の写真のように歩行空間を確保することを定めています。

次に、雁木の構造についての基準でございます。

この項目は、雁木の構造としての連続性を確保するための規定でございます。

雁木は原則として木造とし、他の構造とする場合においても、

雁木通りの連続性を損なわないように配慮することを定めています。

次に、建築物・工作物の色彩についての基準でございます。

この項目は、まちなみの色彩の連続性を確保するための規定でございます。

南本町三丁目では、令和元年に町内会独自で「南本町三丁目景観色彩ガイドライン」を作成し、地域独自で運用がされています。このことを鑑み、建築物の外壁・屋根等の色については、本ガイドラインが推奨する外壁等の色彩の推奨値等に沿った配色となるよう配慮すること、建具やサッシは雁木に似合う素材や意匠となるよう、可能な限り明るさを抑えた色にするなどに配慮することとしています。

最後に、照明についての基準でございます。

この項目は、落ち着いたあるまちなみを演出するための規定でございます。

写真のように照明の色温度を3,000K以下とし、低く設定することで温かみのあるまちなみを演出するよう配慮することとしております。

ほんの一部ではございますが、「南本町三丁目地区景観づくり地区計画」の概要を説明させていただきました。

ここまで説明した通り、本地区計画は、南本町三丁目地区の景観特性である、「雁木通りを中心とした、まとまりのあるまちなみをつくること」を目的とし、雁木を中心とした特徴的な景観の保全及び形成を図るものでございます。

続きまして、景観計画の変更内容と、マスタープランとの適合について説明します。

上越市都市計画マスタープランでは、景観分野に関して左の図通り、「景観形成・保全の方針」を定めています。

この中で、南本町三丁目地区のように「高田の雁木」をはじめとする、市を代表する景観を有する地区においては、地域特性を活かした景観形成や、市民・事業者の意識啓発に取り組むこととしています。

加えて、周辺の景観に配慮した色彩の建築物・工作物の誘導や関係機関と連携した規制・誘導に取り組むこととしています。

また、マスタープランでは、「計画の実現に向けた取り組み」を定めており、地域特性を活かした景観づくりの具体的な実現

方策として、地域ニーズの変化などを踏まえながら、景観づくり重点区域等の見直しにより、より充実した景観づくりの実現を目指すこととしています。

また、住民意識の高まりにより発意があった場合には「景観づくり重点区域」としていくことを検討し、区域の特性を活かしたきめ細やかな景観づくりにより、上越市景観計画を運用していくこととしています。

このように、今回審議いただく景観計画の変更内容は、マスタープランに適合しているものと考えております。

最後に、都市計画との整合についてでございます。

当該範囲については都市計画法に基づく「市街化区域」「商業地域」「準防火地域」の各種区域を指定しており、土地の利用用途や建築物の建蔽率、容積率及び防火性能等について、制限を課しています。

また、立地適正化計画に基づく区域指定として、「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」「誘導重点区域」の各種区域に指定しており、区域内における居住及び都市機能を誘導することとしています。

これに対し、景観づくり地区計画の内容は、先ほど説明したとおり、雁木を中心とした特徴的な景観の保全及び形成を図るものであり、都市計画による各種区域指定に対して、何ら影響を与えるものではなく、マスタープラン及び各種都市計画との整合が図られているものと考えております。

第2号議案の説明は以上でございます。

最後に、第2号議案に関する今後の予定について説明致します。

本日、本審議会によりご審議いただいた後、上越市景観審議会の審議を経て、年内に決定告示を行う予定でございます。

なお、本計画変更について、関係法令に基づく各種手続きを行いました。意見書の提出等はありませんでした。

以上で第2号議案について、説明を終わります。

樋口会長 : ただ今、説明のありました、第2号議案について、ご意見・ご質問等がありましたらお願いいたします。

吉川委員 : 南本町三丁目については、住民の発意で今回地区指定するということですが、どのような仕組みで動いてきたのでしょうか。また、景観を保全するための行為に対して補助金等があるのでし

ようか。当事者としては制限がかかるのにインセンティブはないのでしょうか。地区指定されることによるメリット、デメリットがあったら教えてください。

長壁係長 : 南本町三丁目については、平成 27 年度から地域住民が主体となって、雁木通りの保存・継承に向けて景観まちづくりに取り組んできている地域であります。

景観づくり重点区域に指定されることによる支援制度は、現時点ではありませんが、雁木通りの保存・継承に向けた取組の一つとして、景観づくり重点区域の指定の提案を受けたものであります。

景観づくり重点区域に指定することにより、不動産等の売買時にも重要事項説明書に規制の内容が記載されるとともに、今までは任意協定であったものを、法令に基づく制度に移行することで、将来に向け、雁木通りのまちなみの継承をしていくことができるものと考えています。

吉川委員 : 住民主体で動くことは重要なことだと思いますが、地区指定を行政側から持ち掛けて指定や支援していくということはどうでしょうか。

片岡副課長 : 南本町三丁目については、景観に関してモデル的に進めておりますが、当町内会は行政の支援よりも雁木通りを守りたいという意識が高い地域であり、行政の支援策は投げかけておりません。

なお、現在、まちなか居住推進事業を進めており、その中で雁木通りを守りたいという意向もあったことから、雁木通りのまちなみ形成に対する支援策を用意しております。ですので、南本町三丁目についても、まちなか居住推進事業の支援策を利用できるように町内会と協議をしながら進めているところであります。

こんどう委員 : 行為の基準について色々と記載されていますが、雁木等の構造等は問わないが、色彩について統一してもらえればよいということによって理解してよいでしょうか。

長壁係長 : そのとおりです。雁木の構造等については問わないこととしており、最低限、色彩を合わせることによって、雁木通りのまちなみの調和を図っていきたいということが南本町三丁目町内会としての考えでもあり、色彩の配慮について基準を設けております。

こんどう委員： 現在、補助金はないということですが、景観づくり重点区域の指定について、住民の皆さんが合意したとしても、将来的には補助金について考えていただきたい。

佐藤課長： 現在も雁木に対する補助制度はあり、雁木通りの町内会で任意協定書を策定していれば、雁木形成に関して補助支援が可能です。しかし、既存の補助制度だけでは、景観に配慮したまちなみを形成するためには金額が不足するという声も聞いております。景観づくり重点区域に指定することによる支援制度についても、内部で協議をしているところであり、引き続き、支援策については検討をしていきます。

こんどう委員： 支援については前向きに考えていただきたい。

看板について、どのような看板がダメなのかわかりにくい。また、雁木通りに議員の看板を設置することもあります。議員活動に伴う看板も除外されるのでしょうか。

佐藤課長： 工作物である看板については、具体的な内容までは示しておりません。届出や相談があった段階で、地域の声も聞きながら内容について審査していきたいと考えております。

また、議員活動に伴う看板についても仮設なのか永久工作物になるのかによっても異なりますが、地域の声を聞きながら運用の中で考えていきます。

こんどう委員： 議員の看板については、選挙管理委員会にも届出しているものであり、取り扱いが心配です。これから景観づくりの取組を広げていくのであれば、詳細な例示を示していただきたい。

佐藤課長： 運用にあたり、窓口で分かりやすい説明を行うなど、理解に努めてまいります。

樋口会長： 他自治体では地区指定されたことで、協議によってマクドナルドの看板色が変わったという事例もあります。

南本町三丁目については、今回、景観づくり重点区域の制度を用いて、地区の景観を育てていくというスタートラインに立ったものであると考えています。

池田委員： 南本町三丁目の景観まちづくりの取組は高く評価しています。

高田のまちは雁木のまちでもあることから、雁木通りの保全に向けて、行政として取組んでいきたいことなど、今後の基本的な考えを教えてください。

片岡副課長： 現在、まちなか居住推進事業の取組を行っており、関係町内会の説明会においても南本町三丁目の取組を紹介し、景観まちづ

くりに対して関心がある地域があれば行政も寄り添いながら進めていきたいと考えております。

また、大町5丁目や本町7丁目町内会も景観まちづくり活動に興味を示しておりますので、今後、関係者と協議しながら景観づくり重点区域の指定に向けた取組みを行っていききたいと考えております。

市川委員 : 今回、南本町三丁目地区で比較的狭い範囲の地区の基準が定められることとなりますが、他の地域で雁木を保全するとなった場合、この基準に縛られるのではなく、各地域独自で基準を定めていくということで理解してよいでしょうか。

長壁係長 : 地域の特性に応じて、地域独自の基準を定めていく方針です。雁木町家のまちなみの雰囲気損なわないように、地域独自の特徴を生かしながら、調和のとれた雁木通りのまちなみを形成できるようにルールづくりを行っていききたいと考えております。

木南委員 : 雁木通りは住む人の生活があり、昭和、平成、令和まで残ってきた経緯がある中で、景観の制限として、色彩、看板、照明等の制限を入れ過ぎてしまうと、雁木を守っていこうとする方々の負担になってしまう場合も考えられます。

今回、地区指定に伴う基準は、地域の方からでてきたものをベースとしたことで間違いはないか確認させてください。

長壁係長 : 基準については、町内会において協議しながら決めており、負担になりすぎないように、絶対事項と配慮する事項を整理して基準を定めております

木南委員 : 現状がある中で、配慮しながら景観づくり地区計画を運用していただければと思います。

津村委員 : 届出制度の運用にあたり、届出の事前協議は想定されているのでしょうか。

長壁係長 : 事前協議については市でも相談を受けることは可能ですが、今回は町内会が主体となって景観まちづくり活動を行ってきておりますので、町内会でも相談体制を作っています。町内会と市で情報共有をしながら、事前協議を丁寧に行っていききたいと考えております。

津村委員 : 制度を上手に運用するためにも、町内会における事前協議の体制は大切であり、実際に住まわれている方と行政との齟齬がないようにお願いします。

樋口会長 : 他市で景観条例の届出を運用する中で、平面図や立面図の提出

を求められ、業者さんが図面作成に苦慮している事例があります。今回、届出書の添付書類はどのようなものを想定しているのでしょうか。

長壁係長 : 基本的には平面図、立面図等を提出いただきますが、修景や修繕等の改修については図面を作成しないことから、現況写真やカタログで工事内容を確認しながら臨機応変に対応していきたいと考えております。

樋口会長 : 古い住宅は図面がないことが多いですし、届出のためだけに建築図面を提出させるのは厳しいので、地区計画に該当するような内容がわかるものを提出してもらい、過剰な負担をさせないよう進めていただきたい。

松川委員 : 事務局から審議を求められている点は、都市計画で決めたことと景観計画で決めたことに相違がないかということですが、その点は相違がないものと考えます。

なお、記載されている行為の基準について、既存地区の基準と文言の表現が異なる部分があり、統一感がないように思えるのですが。

長壁係長 : 既に指定されている地区については表現はそのままとします。今回、南本町三丁目について追加するものであり、より分かりやすい表現としたため、既存の地区とは異なる表現となりました。

樋口会長 : 表現が異なることにより、混乱しないようにしていただきたい。

南本町三丁目の景観づくり重点区域の指定は、非常によい取組であり、他地域へも広がって欲しいと考えています。

なお、当該地区は都市計画で準防火地域に指定されており、木造で雁木が連なるまちなみであることから、防火上の配慮として火災対策についても地区の皆さんと協議していくことで、景観の取組だけでなく、防災面でも連携がとれていくものと考えます。

また、当該地区は容積率が500%に指定されていますが、木造2階建ての雁木町家のまちなみであることから、ダウンサイジングしてもいいのではないかと思います。過剰な税制負担や高い建物が建った時の紛争につながる懸念もありますので、将来的には形態規制も合わせて検討した方がよいのではないかと考えます。

樋口会長 : 他によろしいでしょうか。ご意見も尽きたようですので、これで意見・質問を打ち切らせていただきます。

なお、「第2号議案 上越市景観計画の変更」については、意見照会案件であるため、答申は行いません。

以上で、本日の案件が全て終了いたしましたので、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。

長壁係長 : 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。

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)

それでは、答申書を会長からご確認いただきたいと思います。

(会長が答申書を確認)

よろしいでしょうか。

それでは、これより答申に移らせていただきます。

都市整備部長は、会長の前へお進みください。

(部長が会長の前に進む)

(会長が答申書を読み上げ、部長へ手交)

ありがとうございました。

長壁係長 : 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、貴重なご意見をいただき、大変ありがとうございました。

9. 問合せ先

都市整備部都市整備課計画係 TEL : 025-520-5763

E-mail : toshi-keikaku@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。