

## 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）

諮問案件（公開）

第1号議案 上越都市計画道路の変更（新潟県決定）

付議案件（公開）

第2号議案 柿崎都市計画用途地域の変更（上越市決定）

第3号議案 柿崎都市計画特別用途地区の変更（上越市決定）

### 3. 開催日時

令和5年2月9日（木）午前10時30分から

### 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、志村喬、吉田昌幸、堀尚紀、市川克巳、大谷和弘、望月博、須藤和子、池田尚江、こんどう彰治
- ・事務局：（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  
（柿崎区総合事務所）柿村次長、田原グループ長  
（用地管財課）竹内係長  
（上越地域振興局計画調整課）中林課長、川原計画専門員

### 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、津村委員、吉川委員、卜部委員、高橋委員、篠宮委員、木南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、12 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 : 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課長の佐藤が、会長に諮問書及び付議書をお渡しいたします。

(課長が会長の前に進む)

(課長が諮問書及び付議書を読み上げ、会長へ手交)

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

佐藤課長 : 都市整備課長の佐藤でございます。

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。

まずは、日程の変更をさせていただきましたことにつきましてご説明させていただきます。当初 1 月 25 日に開催を予定しておりましたが、1 月中旬以降、全国的に寒波が襲来し、高速道路や国道の通行止めが行われることとなりました。幸いにも市内においてはまとまった降雪とはなりませんでしたが、局所的に大雪となる可能性もありましたので、延期とさせていただきました。延期のお知らせが直前となってしまう、委員の皆様にはご迷惑をおかけしましたとについてお詫びを申し上げますとともに、今後も開催の決定については速やかに行ってまいりたいと思っておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

あらためまして、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、先ほど、会長に諮問書及び付議書をお渡しいたしました。本日は 3 件の議案を予定しております。

概要としましては、県決定案件として、大字青木地内周辺の都市計画道路黒田脇野田線について、今後の土地利用及び交通需要の動向をふまえ、計画幅員の変更を行うものです。

また、市決定案件として、柿崎区直海浜及び馬正面地内の旧柿

崎運転免許センター跡地周辺について、令和2年11月の運転免許センターの機能移転以降、跡地が低未利用となっている状況から、利活用を促進するため、柿崎都市計画区域の用途地域及び特別用途地区の変更を行うものです。

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ます、ご挨拶とさせていただきます。

長壁係長 : 続きます、審議に入ります前に、本日の資料の訂正と確認をお願いいたします。

まず、資料の訂正をお願いします。先般、送付させていただきました「議案」及び「資料」につきまして、開催日の変更に伴い、表紙に記載の日付を本日に訂正をお願いいたします。

また、本日お席の方には、日付を訂正した「次第」と「席次表」「委員名簿」を配布させていただいております。ご確認いただき、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、よろしく申し上げます。

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、よろしくお願いいたします。

なお、当会議の議事録署名人は、志村委員と望月委員にお願いしたいと思います。

お二方、よろしくお願い申し上げます。

それでは、審議に入ります。

諮問案件「第1号議案 上越都市計画道路の変更」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。

本日の議案は3件ございます。第1号議案が「上越市都市計画道路の変更」、第2号議案が「柿崎都市計画用途地域の変更」、第3号議案が「柿崎都市計画特別用途地区の変更」となります。

なお、議案は決定主体に応じて2段に分けて記載させていただいております。

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、今回審議いただく議案に関しては、第1号議案は新潟県が決定する案件、第2、第3号議案は上越市が決定する案件でございます。

議案の説明に入る前に、都市計画制度の概要を説明させていただきます。

こちらに表示するスライド、もしくは事前に郵送させていただいた説明資料をご覧ください。

なお、大変恐縮ではございますが、前回の審議会で説明させていただいた内容と重複する部分については、詳細の説明は割愛させていただき、概要のみの説明と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。

都市計画法に基づく都市計画は、こちらに示す体系のもと、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各種ルールを定めております。

大まかに申し上げますと、スライド上段の「全体計画」に基づき、下段の「各種個別計画」が連携を図りながら、多様なルールを組み合わせ活用することにより、都市計画を形作っております。

なお、本日審議いただく議案は、第1号議案が「都市施設」に関するものであり、第2、第3号議案が「土地利用」に関するものでございます。

続きまして、こちらのスライドは、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。

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、本日審議いただく議案は、第1号議案が「上越都市計画区域」に関する案件、第2、第3号議案が「柿崎都市計画区域」に関する案件でございます。

重ねての説明になりますが、先ほど申し上げたそれぞれの都市計画区域内において、全体計画に基づいた各種・多様な個別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。

都市計画制度の概要に関する説明は以上でございます。

なお、各種個別計画の概要に関する説明は、各議案の冒頭で改めて説明させていただきます。

それでは、都市計画の変更案について、説明させていただきます。

第1号議案「上越都市計画道路の変更」は、「3・4・48号黒田脇野田線」の都市計画事業の事業化に伴い、今後の土地利用及び交通需要の動向を踏まえ、未整備区間の幅員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、「都市施設」の概要について説明させていただきます。

「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、都市計画で定めております。

なお、上越都市計画区域における都市計画道路は、令和4年3月末時点で、全63路線、総延長約154kmを都市計画決定しております。

それでは、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、今回の変更対象路線である「3・4・48号黒田脇野田線」の位置を示した総括図でございます。黒田脇野田線は図面中央に赤色と黄色で示しています。

本路線は、上越妙高駅の北側に位置し、西側・緑色の「五智中田原線（山麓線）」と東側・黄色の「薄袋荒町線（上越大通り）」を東西に連絡することで、上越妙高駅へのアクセス及び周辺開発による交通を適正に処理し、円滑な都市活動の確保と健全な市街地の発展を図ることを目的とした路線でございます。都市

計画決定の経緯としましては、上越妙高駅周辺の土地利用計画と併せて、平成16年に当初決定し、その後、平成19年に旧JR信越本線との交差方法の変更を経て、現在の計画としております。

なお、上越妙高駅開業に伴う土地区画整理事業等により、東側の一部区間（L=約660m）の整備が完了していますが、西側の一部区間（L=約740m）が未整備でございます。今回の変更は、西側の未整備区間の幅員を変更するものでございます。

続いて、変更内容に関して説明いたします。

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。

下段が現行の都市計画の内容、上段が変更後の都市計画の内容でございます。赤枠で表示している部分の下線部が今回変更する内容でございます。

今回の変更は、都市計画事業の事業化に伴い、一部区間の幅員を変更するものでございますので、道路改良計画に基づき「幅員」を「20.0m」から「12.5m」に変更するとともに、「番号」についても、幅員の変更に伴い道路の規模を示す番号を変更する必要がありますので、「3・4・48」から「3・5・48」に変更するものでございます。加えて、現計画の決定時から、交差する鉄道の鉄道事業者及び路線名が変更となっていることから、併せて、「地表式の区間における鉄道等との交差点の構造」の文言を変更するものでございます。

続いて、変更内容について計画図を用いて説明いたします。

こちらは、黒田脇野田線の詳細な位置関係を示した計画図でございます。

黒田脇野田線は、図面中央に東西に延びる道路でございます。なお、図面右側の青色の線で囲っております範囲が、上越妙高駅開業に伴う土地区画整理事業の事業範囲でございます。

先ほど申し上げた通り、本路線は土地区画整理事業等により、東側の一部区間（L=約660m）の整備が完了しており、今回の変更は、西側の未整備区間（L=約740m）の幅員を変更するものでございます。

次のスライドで、幅員構成について説明させていただきます。

こちらは道路の幅員構成を対比したものでございます。スライド上段が現行計画、下段が変更後の計画の幅員構成でございます。

ます。

変更点は左下に示す通り 3 点でございます。図面上にそれぞれの位置を①②③と表記しておりますので、併せてご覧くださいますようお願いいたします。

まず、1 点目「南側の歩道の廃止」は図面左側の①の部分でございます。こちらに関しましては、南側の土地利用の状況を踏まえ、歩道を廃止するものでございます。

次に、2 点目「植樹帯の廃止」は図面左右に 2 か所表示しております②の部分でございます。こちらに関しましては、植樹帯の機能と維持管理コストを勘案し、廃止するものでございます。

最後に、3 点目「北側の歩道幅員の変更」は図面右側の③の部分でございます。こちらに関しましては、道路構造令に基づき、必要最低限の幅員を確保することとし、変更するものでございます。

以上の 3 点の変更により、現行計画の「20.0m」から、「4.0m+3.0m+0.5m の計 7.5m」を減じ、幅員を「12.5m」に変更します。

ここで、現況の幅員と変更後の計画幅員について、補足説明をさせていただきます。

スライド上段が現況の幅員構成、下段が先ほどご覧いただいた変更後の計画の幅員構成でございます。また、左上段の写真は冬季の道路状況を写したものでございますが、本路線は、冬季において、上越妙高駅と妙高市方面を往復する大型バスの運行頻度が高いという特徴がございます。このことから、積雪により通行できる幅が狭くなった際には、すれ違いが困難になることがあり、度々渋滞が発生している状況となっております。

このような状況を解消するため、道路管理者である新潟県が都市計画事業により、変更後の計画幅員に基づいた道路改良を実施することとしております。

この道路改良により、左下に示す通り、現況の幅員に対して「車道」「歩道」「路肩」のそれぞれが拡幅され、総幅員は現況の「10.0m」から「0.5m+0.5m+1.5m の計 2.5m」が拡幅され、「12.5m」となり、冬季の交通状況の改善が見込まれます。

地元協議にあたっては、今後も人口減少が想定されるなか、将来の沿線の土地利用に大きな変化が望めないこと、変更後の幅員により、地域の課題であった冬季の交通状況の改善が図られることを説明し、計画の変更にご理解を頂いております。

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、新潟県都市計画審議会の審議を経て、年度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 : 当該道路の整備については、昨年、地元選出国會議員や山麓線期成同盟会長とともに県に対し、早期に工事着手してほしいと要望させていただきました。地元説明会も行われ、地元町内や地権者からもご理解をいただいています。北陸新幹線の延伸を契機に、上越妙高駅からのシャトルバスや上越高田インターからの観光バスも多く通行するようになっていきます。地元からも強い要望がありますので、早期に工事着手できますよう、今年度中に事業採択いただければと思っております。

池田委員 : 当該路線が都市計画道路として平成16年に計画決定されて以降、建築規制がかかっていると思いますが、この点について地元から意見はなかったのでしょうか。また、今回の計画において各交差点の右折車線については記載がありませんが、計画上、問題ないのでしょうか。

石田係長 : 計画幅員が減少することで、今まで建築制限を受けていた地権者様がどう思われているかということですが、地元説明会では特段意見は出ておりません。

川原計画専門員 : 青木交差点については、右折車線を設けることとしております。当該部分の車道幅員につきましては、片側4.5mとしております。今回お示しした図は標準的な道路幅員を示したものですが、交差点など部分的には幅員を広くとった計画としております。

池田委員 : この点については、今回の都市計画決定にあたり表記されていなくても、実施は可能だという理解でよろしいでしょうか。

川原計画専門員 : そのとおりです。

樋口会長 : 道路整備にあたり、拡幅部分の用地買収等はどのような状況となっているのでしょうか。

川原計画専門員 : 道路の整備にあたり道路の南側が広がりますので、当該部分の用地買収及び物件の補償を行う予定です。



- 樋口会長 : 県の事業ということで、市川委員から何かございますか。
- 市川委員 : 今回の変更についてお認めいただければ、これに基づきまして整備を進めていきたいと思っております。
- 松川委員 : 道路幅員が変更されることに伴い、青木地区地区計画の変更は必要ないのでしょうか。
- 石田係長 : 今回の変更は、道路の南側を狭めるものですので、地区計画の変更は必要ありません。
- 水澤主任 : 補足ですが、地区計画の南側の区域界は現況の道路の北側の道路境界としており、そこについては今回の変更にあたって変わりませんので、地区計画を変更する必要はないということです。
- 堀委員 : 北側法線は変わらないということは、整備後の道路中心は現状から南側に移動するという理解でよいのでしょうか。
- 川原計画専門員 : 北側の道路法線は変わりませんので、道路整備に伴い、道路中心は南側へ移動することとなります。
- 樋口会長 : 他によろしいのでしょうか。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 上越都市計画道路の変更」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異存ないものと答申いたします。
- 続いて、付議案件
- 「第2号議案 柿崎都市計画用途地域の変更」、「第3号議案 柿崎都市計画特別用途地区の変更」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「柿崎都市計画用途地域の変更」及び第3号議案「柿崎都市計画特別用途地区の変更」は、旧柿崎運転免許センター跡地周辺の一団の範囲について、利活用を促進するため、土地の用途制限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、「土地利用」に関する都市計画の概要について説明させていただきます。
- 「土地利用」に関する都市計画は、住宅、店舗、事務所、工場など、都市内で競合する様々な土地の利用用途を整理し、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成な

どを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるもの  
でございます。土地利用に関する都市計画には多様なルールが  
存在するため、本日の審議に関連のある、2つの都市計画のみに  
ついて、説明させていただきます。

まず、スライド上段の「用途地域」でございます。「用途地域」  
は地域の特性に応じて土地の利用用途を定め、制限を課すもの  
でございます。用途地域の種類には、おおまかに「住居系」「商  
業系」「工業系」に分けられ、全13種類の用途地域を定めること  
ができます。上越市においてはこちらに表示している「11種類」  
の用途地域を指定しています。なお、第2号議案は、この用途地  
域を変更する内容でございます。

次に、スライド下段の「特別用途地区」でございます。「特別  
用途地区」は、用途地域に加え、各自治体の定める条例により、  
土地利用の詳細な制限を定めたり、一定の制限を緩和するもの  
でございます。上越市においては、中心市街地活性化を推進する  
目的から、平成20年に「上越市特別用途地区建築条例」及び「同  
施行規則」を定め、市内全ての準工業地域を「大規模集客施設制  
限地区」に指定し、床面積10,000㎡を超える店舗等の建築を規  
制しております。なお、第3号議案は、第2号議案で準工業地域  
を追加することに伴い、特別用途地区を変更する内容ございま  
す。

それでは、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、変更箇所的位置を示した総括図でございます。

変更箇所は図面中央に赤色の枠で示しています。変更範囲は、  
概ね「JR信越本線」「国道8号」「県道新井柿崎線」に囲まれた  
範囲であり、総面積は約6.5ha、現況の用途地域は第一種住居地  
域でございます。

なお、「第一種住居地域」は、都市計画法において「住居の環  
境を保護するため定める地域」と定義されており、一定の用途の  
混在を認めつつ、住環境の保護のため、大規模な店舗、事務所等  
の立地を制限する地域でございます。

今回の変更は、旧柿崎運転免許センター跡地周辺の一団の範  
囲について、利活用を促進するため、用途地域及び特別用途地区  
の範囲を変更するものでございます。

次のスライドでは、旧柿崎運転免許センター跡地に関するこ

れまでの経緯と今後の予定について説明させていただきます。

スライド上段は旧柿崎運転免許センター跡地のこれまでの経緯と今後の予定を示したものでございます。旧柿崎運転免許センターは、新潟県警察本部が運営する「上越運転試験場」として、昭和40年に開場しました。なお、この前年の昭和39年、当時の柿崎町が誘致活動の一環として、新潟県に対して土地を寄付した経緯がございます。

その後、50年以上にわたり運営が続けられましたが、令和2年に交通利便性の高い直江津駅前に機能が移転され、令和3年度には新潟県により建物やコース等の撤去工事が行われ、現在はスライド下段の写真のように「更地」となっております。さらに、令和4年3月には、新潟県から土地の返還を受け、現在は上越市有地となっております。

跡地は今後、土地を売却し、民間主導の土地利用を進める予定でありますが、それに先立ち、地元との協議により跡地の利活用方針を定めた上で、土地利用を推進していくこととしています。

利活用の推進にあたっては、社会情勢の変化に伴い人口が減少し、住宅系の土地需要が見込めない現状を鑑みますと、現在の住居系の用途地域による用途制限が利活用を阻害する恐れがございます。このことから、当市としましては、利活用推進策の一環として、跡地周辺の用途地域を変更することが妥当であると考えております。

次のスライドでは、具体的な変更範囲と変更内容について、説明させていただきます。

こちらは、変更箇所の詳細な位置関係を示した計画図でございます。図面中央の赤色の枠で囲まれた部分が、変更範囲でございます。

変更範囲につきましては、緑色の枠で囲んだ旧柿崎運転免許センター跡地に加え、一体的な土地利用が想定される北側の区域を含む一団の範囲としております。これは、旧柿崎運転免許センター跡地だけでなく、その周辺の土地を含む一体的な土地利用が可能となるよう、設定したものでございます。なお、南側の既存住宅地については、用途地域の変更に伴う居住環境への影響を最小限とするため、変更対象外としております。

変更の内容としましては、用途地域について、「第一種住居地域」から「準工業地域」に変更いたします。これは、上越市都市

計画マスタープランによる位置づけが「流通業務地」であることに加え、上越市内における近年の土地利用の需要の状況からも、工業系の土地利用が望ましいこと、加えて、隣接する東側の現状の用途地域が「準工業地域」であり、本変更による周辺への影響を最小限とする意図から、選定したものでございます。

加えて、特別用途地区については、先ほどの用途地域の変更に伴い、新たに「準工業地域」とした範囲を、「大規模集客施設制限地区」に指定します。これは、冒頭で申し上げた通り、中心市街地活性化を推進する目的から、上越市内における準工業地域に対して、一様に指定するものでございます。

次のスライドでは、変更箇所周辺の現在の土地利用の状況について、説明させていただきます。

こちらは、変更範囲とその周辺の現在の土地利用の状況がわかるよう、航空写真に周囲の土地利用の状況を示した計画図でございませぬ。

図面中央上部の赤色の枠で囲まれた部分が、変更範囲でございませぬ。

先ほど申し上げた通り、南側の既存住宅地については、用途地域の変更に伴う居住環境の悪化を防ぐため、変更対象外としております。

変更範囲内の旧柿崎運転免許センター跡地の北側の区域は、現在、「ガス供給施設」「短期入所介護施設」「石材加工工場」「ホテル」及び「住宅」が存在しますが、今回の変更は用途規制を緩和するものであり、変更により既存不適格建築物が生じるものではありません。

次のスライドでは、本変更に伴う用途制限の変更内容について、説明させていただきます。

こちらのスライドと、次のスライドは、「第一種住居地域」から「準工業地域」の変更にあたり、用途制限が緩和され、建築が可能となる建築物の用途を表示したものでございませぬ。

なお、今回の変更は、土地の利活用を促進するため、土地の用途制限を緩和するものでございませぬので、用途制限が従前より厳しくなることはございませぬ。

詳細の説明は割愛させていただきますが、「店舗」「事務所」「ホテル」「遊戯施設」等の商業系の用途制限が緩和されるほか、「倉庫」「工場」「危険物貯蔵施設」等の工業系の用途制限が緩和され、

土地利用の自由度が大幅に向上します。

ただし、当市としましても、この制限の緩和により、無秩序な土地利用や周辺の既存住宅地の住環境の悪化は防ぐ必要があると考えており、先ほど申し上げました通り、土地の売却に先立ち、地元との協議により跡地の利活用方針を定めた上で、土地利用を推進していくこととしています。

なお、本変更手続きに先立ち、対象町内会に対して説明をさせて頂きましたが、反対意見はありませんでした。

最後に、第2、第3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、新潟県との協議を経て、年度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が、意見書の提出等はありませんでした。

以上で第2、第3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号議案及び第3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。

松川委員 : 当該地は、都市計画マスタープランにおいて流通業務地に位置づけられているということで、準工業地域へ変更し、流通業務系施設の立地を誘導すべき区域にするというのが見直しの趣旨であると理解していますが、準工業地域となれば、パチンコ店など都市計画マスタープランと整合しない商業施設が立地する可能性もあると思います。こうした施設が立地されないよう、利活用方針の中で何か担保していくということなのでしょうか。

竹内係長 : 担保するということではありませんが、売却にあたっては、地元の意見を聞きながら、地元の意にそぐわないような利用を制限することは可能だと考えております。

松川委員 : 都市計画において地区計画や特別用途地区を定めて、土地利用を規制するという方法もありますが、そのような方法を採用しないのであれば、売り払いの際に何かしらの縛りが必要ではないかと思いました。

樋口会長 : 他都市では公有地を売却する際に、価格と利用内容を審査したうえで売却するといった場合もあります。今回、売却方法について競売も検討されているようですが、市として売却を優先したいように見えるのですが。

片岡副課長 : 当該地の売却は柿崎区としても大きな課題となっております。

都市計画サイドとしては、地域においてどのような土地利用をしたいのか決まっていれば、地区計画を貼り付けたりすることも可能かと思っておりました。地元町内の中では、現状で土地利用の方向性は決まっておりませんが、今後検討を進めていくなかで、足かせとなっている住居系の用途地域について先行して準工業地域に変更してほしいということで今回の変更手続きに至っております。市としても、今後、地元と協議しながら当該地にふさわしい土地利用を推進していきたいと考えております。

樋口会長 : 他都市の例ですと、規制を厳しくしておいて、土地利用の方向性が決まった段階で内容や理由に応じ、その規制を超える変更を行っていくという方法もあります。今回は、準工業地域に変更することで、協議の幅が広がるということだと思いますので、地元の皆さんと協議しながらより良い土地利用になるよう進めていただければと思います。

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2号議案及び第3号議案について、お諮りいたします。

「第2号議案 柿崎都市計画用途地域の変更」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2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。

次に、「第3号議案 柿崎都市計画特別用途地区の変更」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3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。

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。

これより諮問案件及び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。  
都市整備課長は、会長の前へお進みください。  
(課長が会長の前に進む)  
(会長が答申書を読み上げ、課長へ手交)  
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。