

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 上越都市計画用途地域の変更（土橋地区）

第2号議案 上越都市計画特別用途地区の変更（土橋地区）

第3号議案 上越都市計画地区計画の決定（土橋北地区）

3. 開催日時

令和2年7月28日（火）午前10時から

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、吉田昌幸、
宮崎朋子、三木公一、佐藤清繁、井部辰男、須藤和子、
渡邊隆、田中聡、宮越馨、折笠正勝、岩井文弘

・事務局：（都市整備課）波塚部長、川瀬都市整備部参事、石澤副課長、
片岡副課長、石田係長、渡辺係長、長壁係長、
藤井主任、藤井主事

8. 発言の内容

石澤副課長：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
ございます。

私は、本日の進行を務めます都市整備課の石澤と申します。よろしく
お願いいたします。

はじめに、委員の交代について、前回の審議会から7名の交代
がありましたので、順に報告させていただきます。

4月1日に、国土交通省高田河川国道事務所長として堀様が
着任されましたので、遠藤委員から堀委員へと交代しておりま

す。同じく、4月1日に上越地域振興局長として三木様が着任され、荻原委員から三木委員へ交代しております。

次に、4月29日に、市議会議員の改選に伴い、小竹委員、宮崎委員、永島委員から宮越委員、田中委員、渡邊委員へと交代しております。同じく、4月29日に上越市農業委員会委員の任期満了に伴い、池田委員から佐藤委員へと交代しております。

また、7月27日に、上越市教育委員の任期満了に伴い、濱委員から大谷委員へと交代しております。

任期は前任者様の残任期間となり、この8月31日までとなります。

続きまして、委員の出席状況につきまして、ご報告いたします。

本日は、佐野委員、堀委員、高橋委員、大谷委員の4名から欠席のご連絡をいただいております。

委員総数19名のうち、15名の皆様から出席をいただき、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。

石澤副課長 : 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長の波塚が、会長に付議書をお渡しいたします。

(都市整備部長が会長前に進み、付議書を読む)

石澤副課長 : ありがとうございます。続きまして、都市整備部長の波塚からご挨拶申し上げます。

波塚部長 : 改めまして、おはようございます。都市整備部長の波塚でございます。本日はご多用の中、また梅雨末期の雨がなかなか上がらない中ではございます。本日の審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、日頃より、当市の都市計画行政の推進あたりましては、多大なるご協力とご理解を賜っておりますこと、改めて御礼を申し上げます。

さて、本日は、先程会長に付議をさせていただきました、当市の土橋第二地区土地区画整理事業に係る案件が3件でございます。変更が2件、決定が1件でございます。案件につきましては、後ほど、担当の方から説明をさせますので、委員の皆様には、忌憚のないご意見をよろしくお願いいたします。

結びになりますが、日頃より、皆様方から、この上越市の都

市計画行政について本当に色々なご意見を賜っておりますこと、また、一層のお力添えをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、開会のご挨拶といたします。

どうぞよろしく願いいたします。

石澤副課長 : 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」及び「議案資料」のほか、受付でお配りした「席次表」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、中出会長から議長を務めていただきます。中出会長、よろしく願いいたします。

中出会長 : これより議長を務めさせていただきます。

コロナの対策ということで 3 密を避けるほか、時間もなるべく短くということもありますので、速やかな議事進行にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

まず、今回の会議の議事録署名員についてですが、山岸委員と井部委員をお願いしたいと思っております。お二方、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。

先ほど付議のありました、第 1 号議案「上都市計画用途地域の変更（土橋地区）」、第 2 号議案「上越都市計画特別用途地区の変更（土橋地区）」、第 3 号議案「上越都市計画地区計画の決定（土橋北地区）」について、関連がありますので一括して事務局から説明をお願いいたします。

藤井主任 : それではこれより第 1 号議案「上越都市計画用途地域の変更（土橋地区）」、第 2 号議案「上越都市計画特別用途地区の変更（土橋地区）」、第 3 号議案「上越都市計画地区計画の決定（土橋北地区）」について、ご説明いたします。

初めに、各議案の関連性についてご説明いたします。本日付議させていただきます各議案は、土橋第二地区土地区画整理事業に関連するものでございます。

第 1 号議案は、都市計画提案制度により、土橋第二地区土地区画整理事業の土地利用計画にあわせて、用途地域を変更する

ものです。

第 2 号議案は、第 1 号議案で、準工業地域を変更することから、特別用途地区の大規模集客施設制限地区についても併せて変更するものです。

第 3 号議案は、土橋第二地区土地区画整理事業区域とほぼ同様の区域に新たに地区計画を定めるものです。

それでは、第 1 号議案「用途地域の変更」と、第 2 号議案「特別用途地区の変更」についてご説明いたします。

本件は、土橋地内で、現在施工中の土橋第二地区土地区画整理事業であり、事業区域は、高田駅と春日山駅のほぼ中間に位置し、上越大通りに面した約 15.4ha の規模となります。

当該区域は、平成 13 年に宅地化を図る目的で市街化区域に編入しましたが、様々な社会情勢により、宅地開発が進まず、これまでの間、土地所有者は営農を継続しながら、事業化の検討を進めてまいりました。

平成 25 年に区域の南側で、土橋第一地区土地区画整理事業が行われ、宅地開発が成功したのを契機に、平成 28 年に土橋第二地区土地区画整理組合が設立され、平成 30 年に事業計画の認可を受け、現在、造成工事が行われております。施工期間は平成 28 年から令和 4 年までの 7 年間で計画されております。

次に、土橋第二地区土地区画整理事業の事業計画に基づく、土地利用計画についてご説明いたします。地区内の幹線道路の沿道、肌色に着色した部分は、商業・業務施設を誘致し、その他、黄色に着色した部分には、戸建住宅を中心とした住宅地として計画しております。人口計画は約 600 人、約 200 戸を想定しており、周辺と調和のとれた健全な市街地を形成することとしてございます。

しかしながら、これらの土地利用を図るためには、都市計画の変更が必要であることから、事業主体である土橋第二地区土地区画整理組合から、都市計画の提案を市が受け、今回、都市計画の変更を行うものです。

提案の概要につきましては、①の区域は、交通の利便性に優れている特性を活かし、地域住民や上越市市民プラザの利用者等の利便性を向上させ、店舗や飲食店などを主体とした商業施設や業務施設の誘導を図るために、また、②の区域は、地区内の幹線道路沿いの特性を活かし、店舗や飲食店、事務所等の誘導を図る

ために、用途地域を変更するものです。

ここからは、議案の内容についてご説明いたします。議案書は6ページ「新旧対照計画図」をご覧ください。図面上段の変更前の用途地域は、東側から準工業地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域が指定されておりますが、土橋第二地区土地区画整理事業の土地利用計画に合わせ、図面下段のように変更いたします。

議案書戻りまして4ページ「計画図」をご覧ください。東側の上越大通り側から、第一種中高層住居専用地域、約3.4haを準工業地域に変更し、市民プラザの裏側の第一種中高層住居専用地域、約2.6haを第二種中高層住居専用地域に、その西側の第二種中高層住居専用地域の約0.7haを第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

また、用途地域を準工業地域に変更する部分については、上越市で準工業地域の区域を変更する場合は、この特別用途地区の区域もあわせて変更する必要がありますので、当該地においても、準工業地域の変更に合わせて、特別用途地区の区域の変更を行うものです。

ここからは、用途地域についてご説明いたします。

議案書は7ページと8ページをご覧ください。用途地域は、「住居」、「商業」、「工業」などの市街地の大枠としての土地利用を定めるものであり、都市計画法では13種類の中から定めることができます。用途地域が指定されますと、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の用途が建築基準法で制限されます。

上越市では、「田園住居地域」と、「第二種低層住居地域」以外の11種類の用途地域を指定してございます。

本件に関する用途地域の概要について、ご説明いたします。

第一種中高層住居専用地域は、病院、大学、500㎡までの一定の店舗などを建築することができます。第二種中高層住居専用地域は、病院、大学、などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など、必要な利便施設を建築することができます。

準工業地域は、危険性や環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建築することができますが、上越市内の準工業地域に特別用途地区の大規模集客施設制限地区を指定しており、映画館、店舗、飲食店及び遊技場などの合計面積が10,000㎡を超える施設の立地を制限しております。

次に、区域面積の変更につきまして、ご説明いたします。議案書は5ページをご覧ください。本件の変更に伴い、第一種中高層住居専用地域の面積は約5ha減少し、866haから861haに、第二種中高層住居専用地域の面積は、約2ha増加し、101haから103haに変更となります。

また、準工業地域の面積は、特別用途地区と同じ面積となることから、約3ha増加し、826haから829haに変更となります。

なお、合計面積は4,499haで変更はございません。

続きまして、第3号議案「地区計画の決定」につきまして、ご説明いたします。

まず、地区計画の概要につきまして、議案書は15ページをご覧ください。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境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」になります。地区計画では、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と建築物の建て方のルールを定める「地区整備計画」で構成されています。この地区計画を定めることにより、用途地域による建築制限に加えて、地区の実情に合わせた建築制限を定めることが可能となります。

それでは、今回新たに策定する「土橋北地区」の地区計画の内容につきまして、ご説明いたします。

議案書は11ページをご覧ください。

当地区における「建築物等の整備方針」は、建築物の用途、高さの限度及び壁面の位置等について、適正な制限を設けることにより、健全で良好な住環境の形成を図ることとしております。

まず、地区の区分につきまして、土橋第二地区土地区画整理事業の土地利用計画に基づきまして、4つの区域に細分化しております。スクリーンの茶色に着色されたA地区は、物品販売及び飲食店などを主体とした商業施設や、業務施設を誘導いたします。オレンジ色のB地区は、物品販売及び飲食店、事務所等を誘導いたします。黄色のC地区は、隣接した住宅地の良好な環境を考慮した健全な専用住宅、店舗併用住宅等を誘導いたします。肌色のD地区は、隣接した住宅地の良好な環境を考慮した健全な専用住宅を誘導いたします。

次に、用途地域と特別用途地区の変更、並びに地区計画を決定することによって生じる都市計画の制限についてご説明いたします。

ここでは、地区計画の区域図を用いて、各用途地域の種類を示しております。地区計画のA地区は、紫色の部分、準工業地域であり、また、特別用途地区の大規模集客施設制限地区が指定されております。B地区は、黄緑色の第二種中高層住居専用地域、C地区は、緑色の第一種中高層住居専用地域と一部、区域西側の既存集落に関わる部分に、黄緑色の第二種中高層住居専用地域、D地区は、緑色の第一種中高層住居専用地域になります。

こちらは、用途地域の建築基準法による、建築物の制限と地区計画による建築物等の用途の制限について、まとめた表になります。A地区は、準工業地域でありまして、建築基準法上はほとんどの用途の建築物が建築可能ですが、地区計画による用途の制限により、専用住宅や共同住宅などの住宅系マージャンやパチンコ屋等の遊戯施設は、建築することができません。加えて、隣接する住環境を守るため、第二種住居地域で制限される建築物と同様の用途も制限しており、映画館、倉庫業を営む倉庫、危険性や環境悪化の恐れのある工場は、建築できませんし、自動車修理工場は、作業所の床面積が50㎡以下に制限されています。B地区及びC地区は、建築基準法上による建築物の制限のみでございまして、地区計画による建築物等の用途の制限はございません。D地区は、第一種中高層住居専用地域であり、建築基準法上は住宅系、一定規模の店舗等の建築が可能ですが、地区計画により、建築可能な用途を専用住宅のみにしてございます。共同住宅、店舗、学校などは建築することはできません。

この他、地区計画では、「敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の意匠の制限」、「屋外広告物の制限」、「垣又は柵の制限」を設けております。

最後になりますが、本件のこれまでの経緯と今後の予定につきまして、ご説明いたします。

平成28年12月、令和元年12月に都市計画の提案者により、地元住民や町内会等に説明会を行いました。関係者からの意見等はございませんでした。

令和2年2月、市に都市計画の提案書が提出され、同年3月に市として採用することを決定し、都市計画の変更手続きを開始しております。

その後、3月に関係機関と協議を行い、5月には都市計画法第16条第1項の規定に基づき、公聴会を開催するにあたり、素案を縦覧した結果、公述の申し出がなかったことから、公聴会の開催を中止しております。

その後、新潟県に対しまして意見照会を行った結果、「異存なし」との回答を得ております。

6月、都市計画法に基づき、用途地域及び特別用途地区の変更案の縦覧、地区計画の決定案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

そして本日、審議会でお諮りをいただいた後、8月上旬に県知事協議を行いまして、8月中旬には決定告示を行う予定としております。

以上、第1号から第3号議案につきまして、ご説明させていただきました。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

中出会長 : ただ今、説明のありました、第1号から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。

渡邊委員 : 今回の計画にあたり、既存の市民プラザの交差点が廃止となつて、新規に造成される道路が新たに道路になるということですが、公共施設である市民プラザの利用者の車の流入と、新規にできる住宅地に住まれる方の車の流入の考え方について教えてください。

この新規に造成される道路が主流になると思いますが、既存の土橋の道路は非常に貧弱だと思っています。200戸の世帯ができ、準工業地帯が新たに設けられる中で、新規にできた道路と既存の道路の関係性について考え方をお聞かせください。

川瀬課長 : 地区の中の幹線道路は、幅員14mで計画しております。

市民プラザの出入りにつきましては、新たに区画整理の区域内に設けられる道路から出入りをさせていただくことになります。

上越大通りから入る道路の突き当たりの交差点が、がみ違いになっていますが、現在、区画整理組合の方とお話をしており、区画整理組合で整備したり、また道路事業として市で整備したりするなどして、山麓線の方へつなげていくという考えで、道路の計画をしているところでございます。

渡邊委員 : 市民プラザを利用される方達と、これから新しくできる街区の方達が基本的に使う道路というのが、14mの道路ということですが、市民プラザの利用者と新しく張り付いてくる住宅の方達に対する交通事情というのは、特段、心配するようなことはない計画という考え方でよろしいでしょうか。

川瀬課長 : 今のところ、特段、心配することはないものと思っております。

中出会長 : 14mの道路ということは、2車線の道路で両側歩道ということによいでしょうか。

川瀬課長 : 2車線の道路で両側に歩道がつく計画になっております。区域の外の道路については、今のところ幅員8mで道路整備をしていくという計画でおります。

渡邊委員 : 承知しました。

宮越委員 : 今、渡邊委員のお話したことにも関連しますが、今、市民プラザの入口で信号のある丁字路は廃止されるのですか。廃止して、先程の話のあった14m道路の方を市民プラザの利用者が利用するというによいのですか。

川瀬課長 : そういうことになります。

宮越委員 : 市民プラザの玄関との関係を考えると、市民プラザ内の構内の道路や車回しの整備をどうするかという話も同時に研究・検討しているのか、お尋ねします。

川瀬課長 : 今、市民プラザの方と、駐車場の配置等も含めて、協議をさせていただいているという状況でございます。

宮越委員 : 素案ができているのでしょうか。

川瀬課長 : 今、協議中ということでご理解いただきたいと思っております。

宮越委員 : 市民プラザ南側に用水路の橋があり、渡った先に駐車場があるが、この駐車場は区域の中に入っているのでしょうか。

川瀬課長 : 駐車場は区域の中に入っています。

宮越委員 : 議案書 4 ページの赤いラインに沿って、排水路があるのではないのでしょうか。

片岡副課長 : 宮越委員がおっしゃっている排水路と、もう一つ大きい排水路があり、駐車場の両側に排水路があります。資料は 4 ページをご覧ください。駐車場の北側の大きな排水路を埋めて、駐車場を一体的に整備する計画になっております。

宮越委員 : この駐車場の部分は私が市長の時に買い増した場所です。グランドレベルに差がありますが、この地区計画区域に入ったことによって、平らにするということで検討していますか。

片岡副課長 : 現況は駐車場が 1 段高い状態になっていますので、駐車場の部分を切り下げ、一体的な整備を行う計画にしています。

宮越委員 : 了解しました。14 メートル道路を整備することにより、今まで以上に、市民プラザの利用者の利便性が高まるというイメージでよろしいのでしょうか。

片岡副課長 : 利便性は高まるという考えでよろしいと思います。

宮越委員 : 先ほどの説明の中に、山麓線とのアクセスを考えているという話もありましたが、どこをイメージすればよろしいのでしょうか。

川瀬課長 : 上越大通りから、区画整理で整備する道路と既存の道路を結びまして、山麓線の方へ行くというような計画であり、これから整備していく予定となっております。

中出会長 : 他にいかがでしょうか。

特に市民代表の皆さんへ、先ほどの説明を補足します。用途地域での制限、特に準工業地域に対しては、上越市は中心市街地活

性化基本計画を作成していて、準工業地域に対して特別用途地区をかけることが法律で義務付けられているので制限がかかっています。

また、地区計画での制限においては、準工業地域で制限をかけているものが多くあります。

第一種中高層住居専用地域であるD地区については、本来、住宅は全部建てることができ、1,500㎡の事務所や店舗は立てられるが、閑静な住宅地にしたいので、専用住宅だけにすることで、地区計画で制限をしているということです。

用途地域の変更がベースになっていて、特別用途地区は連動している案件なのですが、用途地域の変更だけでは行き届かないところについては、地区計画の変更で用途の制限を加えています。

地区計画の12ページと13ページに記載の建築物の敷地面積の最低限度というのをC地区とD地区は185㎡、A地区とB地区は625㎡ということになっており、その倍以上の面積がないと割ることができないということになるので、敷地が狭くなることがないということです。

壁面の位置の制限について、C地区とD地区は1m、A地区とB地区は2m敷地境界から離すということで、空間を担保しようとしている。

上越市の地区計画は同じような内容であるが、特に用途の制限のところについては、わかりにくい点があるので、そこをご理解いただければ結審したいと思います。

折笠委員 : D地区は住宅専用であります、B地区は住宅も設けて、その他に商業施設も造らなきゃいけないという法律になっているのですか。

中出会長 : Bは沿道の土地利用を図ろうとしているところなので、何を建ててもよいということで用途の制限はないです。

折笠委員 : 住宅地を造って、その近辺に商業施設を造るという法律になっているのですか。

中出会長 : 法律的なものでなくて、土地区画整理組合と上越市が考えて、

このような計画にしているものです。

一般的に2車線もある広幅員の道路沿いは、戸建ての専用住宅を建てるといのは、環境的にあまりよいとはいえないので、店舗等が想定されることが多いので、このような計画になります。

折笠委員 : 地元の要望もあったと思うのですが、これから車社会になってきますし、高齢化になってきます。団地を造ったあとに道路は後から造るということは、ちょっと矛盾に思います。

片岡副課長 : 今回の都市計画の変更は土地区画整理組合からの提案があって、市が審査をして、手続きに入っています。

土地区画整理組合の考えとしては、この区域のまちづくりとして、まずは戸建住宅のエリアを造ります。ただ、利便施設として、市民プラザもあるので付随する飲食店とか、事務所関係も必要だという組合の考えがありました。よって、配置として、事務所関係とか店舗関係は基本的には幹線道路の沿道に配置する考えで、今回の計画に至っています。

折笠委員 : わかりました。

中出会長 : 他にいかがでしょうか。

田中委員 : 今回、用途を決めて、地域住民からの意見もなかったと聞いていますが、今後、状況が変わった時に変更が考えられるのか参考までに教えてください。予定どおりに土地が埋まっていけばよいですが、仮に予定どおりに埋まらなかった場合について、用途を変更したりすることがあるのか教えてください。

片岡副課長 : この地域については、現時点では何とも言えませんが、土地区画整理を行った場所で、土地利用が進まない場所もあります。2、3年くらい前に上越高田インターの近くの上中田地区の土地区画整理では、地区計画で定めた用途の制限の一部を緩和して、土地利用の促進を図りたいとことで、変更した経緯があります。この場合についても、土地区画整理組合の提案をもって都市計画の手続きに入ったという状況です。土地区画整理組合がまだ

解散されない状態であれば、同じような形で、土地区画整理組合からの用途の使い方を変更したいと言った提案があれば、審査し、都市計画の手続きに入っていきたいという考えであります。

田中委員 : わかりました。

中出会長 : 他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

中出会長 : ご意見も尽きたようですので、第1号から3号議案について、お諮りいたします。

まず、第1号議案「上越都市計画 用途地域の変更(土橋地区)」について、原案のとおり決することに、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしと認めます。

よって、第1号議案は、原案のとおり決しました。

次に、第2号議案「上越都市計画 特別用途地区の変更(土橋地区)」について、原案のとおり決することに、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしと認めます。

よって、第2号議案は、原案のとおり決しました。

次に、第3号議案「上越都市計画 地区計画の決定(土橋北地区)」について、原案のとおり決することに、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしと認めます。

よって、第3号議案は、原案のとおり決しました。

中出会長 : これで、本日の案件がすべて終了いたしました。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。

石澤副課長 : 慎重なご審議大変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。

石澤副課長 : それでは、最後になりますが、次第6「連絡事項等」について、事務局よりご説明いたします。

委員の皆様につきましては、この8月31日で任期満了となりますが、任期中には、当市の都市計画行政へのご協力をいただき、ありがとうございました。

現在、任期満了に伴い、事務局では委員改選について検討を進めております。

石澤副課長 : それでは、閉会に移らせていただきます。

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。