

## 第5回佐久市都市計画審議会（要約）

- ・開催日時：平成28年7月14日（木）  
午前9時00分～11時00分
- ・開催場所：建設部 駒場仮事務所 会議室3

### 1 開会

### 2 あいさつ

### 3 議事

#### （1）議事録署名人の指名

#### （2）事務報告

##### ①傍聴者報告

##### ②前回（第4回）議案の処理状況等報告

#### （3）調査審議

事務局より説明。

#### （委員）

中込地区の避難場所ということで、研修センターが老朽したので、創錬センターとして移転建替えたとのことですが、新たに避難施設として位置付けたということは、旧研修センターの耐震工事を行ったということによろしいか。創錬センターが新しいから耐震がなされたという意味になると、中込地区の避難場所の解決にはならないのではないか。

#### （事務局）

計画設定時に避難場所として位置付けられておりました研修センターにつきましては、もうすでに取り壊しになっており、現在は存在していません。この機能を創錬の森の方に移転しまして、研修センターとして移転を行ったという状況でございます。

#### （委員）

そうすると中込地区の避難場所はどうなるのか。創錬センターは中込地区ではないですね。

#### （事務局）

15ページをご覧いただきたいと思いますが、創錬センターに施設を改めたことによりまして、今まで、研修センターが中込地区の一時避難場所であったのですが、広域避難場所としての位置

づけが図られました。記述のあります中込小学校と同様に、中込地区の方も避難できるよう広域避難場所として性質が変わっているということでございます。

#### (4) 議案審議

事務局より説明

(委員)

経緯の概要において、県知事との協議が2回あって、その回答の内容について教えてもらえるのか。

(事務局)

1回目の事前協議の回答でございますが、樋橋についての記述に対しましては、知事からの意見はございませんでした。

知事からの意見があったのは、臼田インターの開設時期につきまして、具体的には、資料6の9ページでございますが、臼田の地域の特徴の中に「臼田インターチェンジが平成29年度に供用開始となる予定です」とありますけれども、「予定」という表現を追記した方がいいという意見でございました。

それから、都市計画道路の見直しということで、追記事項として、同じ資料の5ページ目になりますが、「都市計画道路の未整備区間において、現在の社会経済情勢を踏まえ、客観的な評価に基づく見直しを行います。」という記述を加えてくださいということでもございました。県からの事前協議の意見は以上でございます。

また、2回目の本協議にあたりましては、意見なしということでもございました。

(委員)

賛成の立場から、この樋橋地区の開発は将来に向けて、非常に重要な開発だと思われまます。自主財源を確保するためにも、あの部分の税収だけでも相当の税収が上がる。今、佐久平駅周辺だけでも、固定資産税が7億くらいの税収があるということで、イオンはともかくとして、地権者の100%の皆さんが合意したということは、佐久市の将来のためにご了承いただいたということで、私も長土呂ですので、区画整理を2度やっておりますが、片方は行政施行でやってきましたが、今度は組合施行ですので、組合施行は組合員の皆さんが土地を提供して、それだけのリスクを背負って事業者を確保して改良して開発していくということで、そこまで腹をくくって進めておる事業でございますので、ぜひ、マスタープランの一部改定に賛成したいと思います。

(委員)

新幹線の駅周辺の区画整理を10数年前に実施されて、ご覧のとおり満杯となっているということで、あの時に、どういうまちづくりをしたらいいのかということで、全市的な課題として、岩村田と全く違う場所へできる駅をどうやってくっつけるのかと、西本町の沿道区画整理事業を実施してきました。ご覧のとおり、駅周辺の市街地と岩村田市街地が合体して、当初の目論見どおり1つの大きな核になりつつあるということで、事業としては、かなり成功したと思います。

特に、沿道区画整理をやったということで、岩村田の街と一緒にになったというのは、全国的にも珍しい成功を収めたと思っています。

今回のものは、今のところが一杯になってしまったので、少し拡張しようという趣旨があるかと思いますが、駅を中心とした市街地と岩村田の街そのものをより一体化するために、前回は、西本町の沿道区画整理ということで幹線を作ったが、今回も、岩村田の南側に通じる幹線というものをきちんとした計画として出して、全体として市街地を整備していく方針を出してもらえればよりわかりやすいと思います。

実際の機能としては、浅間病院が改築になり、岩村田高校もできてきて、小さい意味で岩村田そのものに入ってきている。1つの市街地としての機能が充実してきていると思います。あれが核となり、佐久の都市計画は常に南北に核が伸びてきています。先ほども、南側の計画が出ていましたが、それを中心にして、臼田、浅科、望月とかに都市的なサービスを出していくのが、元々の佐久市の都市計画の考え方でありましたので、ここの核をより充実させていくというのは、遠い地域における都市サービスというのを享受してもらうために必要なことかと思っています。

(委員)

佐久平駅は全国でも珍しい発展だということで、先人の人たちがあそこを新幹線にして、今の状態になりましたが、今度の樋橋についても延長ということで、説明のとおり、土地が狭くなり、区画も狭くなったと話がありましたが、地権者の皆様が一体になって、覚悟をもって、10年も前から考えていたということで非常に決意が感じられます。商業施設ができるということは、選択肢が得られるということで、市民にとってもいいことだと思います。この計画については、周辺整備をしながら進めていただきたいと思います。

(委員)

樋橋地区は、商業複合地だけで進めていく計画ですか。

(事務局)

資料6の16ページでございますが、地域別構想図の中で、樋橋地区のところに色塗りをさせていただいてございます。樋橋地区に対しましては、赤く塗った部分が商業複合地ということで商業的な用途のエリア。その周りに黄色で塗ってありますが、住宅地ということで塗ってあります。商業のみではなく住宅も計画しているところでございます。

(委員)

旧中山道の南には、何もない計画ですか。

(事務局)

今回、都市計画マスタープランに盛り込む範囲というのは、樋橋で計画されている範囲のみです。

(委員)

商業にするという目的はなんですか。

(事務局)

佐久平駅周辺地域が60haほど飽和状態ということでございまして、土地利用がこれ以上する場所がないということで、隣接する地区なので、佐久平駅周辺地区の用途指定の状況と連続性を確保することと、加えまして、住宅地につきましては、用途の考え方の中で周辺が農振地域ということもありますので、高度利用である商業地から住宅、そして農振という高度利用と農振値を隣接させない、そういう都市計画の基本的な考え方もございまして、こういった色塗りとなっております。

(委員)

私も樋橋地区の開発については賛成です。理由として、税収のことです。佐久市の税収はよくわかりませんが、これから将来に向かっては、一般家庭からかなりの金が保険の方へ流れるとか、高齢社会を迎えるにあたり、かなりのお金がかかってくる時代になると思います。一部の人が、イオンモールや大型商業施設が来ますと、周りの商店街が沈没していき、周りから税収が上がらなければ、プラスマイナス0になるのではないかと意見を述べる方もおりますけれども、私は、地域格差、経済格差の戦争は終わったと思っており、これからは、能力格差と人工知能との戦いの時代に入ってくるのではないかと思います。イオンモールが来たから地域の商店街が活性化してやれるかという、来ても来なくても地域の商店街は人口減少に伴い、埋没していくと思う。だから、イオンモールが来てくれればありがたいと、この開発が進めばかなりの税収が上がるので、やらないよりはやった方がいいと考えます。これからは、発展していくところは、どんどん税収を上げるようにし、商店街にどんなにお金を注ぎ込んでも、ザルにお金を通しているようなものだと思うし、地域の発展は人口減少から無理かと思う。非常に酷な言い方かもしれませんが、考え方がプラス思考で考えていかないと、全体が良くなるというのは無理な社会になってくると思います。

(委員)

商工会議所の立場として、お話しをいただきましたけど、出させていただいた陳述のとおりで、開発については、ぜひ進めていただきたいと思っています。ただ、内容につきましては、大きなことをやると、ご質問があったとおり、賛否もありますし、すべてがうまくいくわけではないが、地元の商工業者の意見も聞いていただきたいということを申し上げておきます。これだけ、佐久市に残された、これからの将来を見据えたときに1番重要なところだと思います。地権者の皆さんが腹をくくっているというお話もありましたけれども、腹をくくだけではなかなか難しいので、失敗しないように行政として最大の努力をしていただくことが、将来の佐久市おける1番大切なことだと思います。

やってみました。上手くいきませんでした。ペンペン草が生えています。というようなところは、日本全国沢山ありますし、これから少子化、人口減少の中では、リスクはどうしてもあると思います。組合施行ということだが、どれだけ無駄な投資をしないということで進めていただきたいと思っています。

全体的な話をすると、マスタープランの改定ですから、樋橋の話が色々出ていますけれども、これは問題ないと思います。

全体で行政用語かもしれませんが、「行います」から「推進します」となると目に見えているということで、「見直し」や「促進」、「検討」はどんどん進まないという解釈でよろしいか。

(事務局)

言葉どおり受け取っていただければありがたいですが、一般的な理解として、「検討します。」はやらないと言われていますが、検討ということですので、できるできないというところまで踏み込んでいないということでございます。

(委員)

都市計画マスタープランというのは、延滞なく文言がありますが、インターバルはどのくらいか。樋橋などの大きな問題があれば別かもしれませんが、どういうところで変えるのか都市計画審議委員として理解しておきたい。

(事務局)

平成20年3月に策定しまして、平成22年11月に一部改定を行っております。一部改定については、佐久総合病院の中央区への移転でございます。都市計画として重要な案件については、速やかに変更していきたいということでございまして、何が重要かというところはございますが、今回の、用途の見直しですとか、そういったものが重要だと捉えています。通常は、総合的な見直しの中で盛り込むべきことではございますが、そういったインターバルの中で、突発的に生じた場合、それがマスタープランに盛り込まれていないということがふさわしくないという判断の中で一部改定を行う。併せた形で、それまでの経年変化、状況変化を盛り込むということです。

(委員)

終わったものに関しては、遅延なくということはあまり考えなくていいか。推進、促進と文言が上がっていくのも、大きな案件がないと難しいというか、細かい改定は行わないという解釈でよろしいか。

(事務局)

改定の中にも色々あると思いますが、名称が変わった、計画自体が変わった、新たに計画が加わったというようにあると思いますが、その時点で、わかっているものは極力盛り込みたいということでございます。その中で、細かいものではなく、大きなものに併せて修正するというところでございます。

(委員)

マスタープランの改定については賛成ですが、樋橋の問題が色々議論になっているわけですが、20haの中に大規模なショッピングモールができるという話が出てきていますが、5年10年経ってどうなるかわかりませんが、あまりいいとは言えない。イオンが地権者会に手を挙げているということですが、ああいう企業は撤退する時は早い。そういうことも考えると、20haの中に色々な商業施設を呼んでくるには、かなりの件数があると思うが、イオンがダメだった時のことを考えながら進んでいかないと、一番怖いのは、農業者の方が土地を所有してまして、その

方々が土地を提供して、賃貸や売買を行い、有効利用していきますが、万が一宅地並みの課税になった時、相続ができなくなったら困る等、あらゆる問題が出てくると思う。地権者会だけでなく、市も含めた幅広く、商工会議所も含めた1つの会を作りながら、しっかりした企業を呼び、日本にないまちを作った方がいいのではないかと私からの提案です。

20haとはかなりの面積ですので、1年2年で埋まるわけないですが、5年10年と長くなってくると、地権者の税の負担になるので、その辺も考えつつ、なるべく早めに幅広い団体の人たちと連携しながら、施設を呼ぶような組織を作った方がいいのではないかと提案します。

#### (事務局)

樋橋地区組合区画整理事業につきましては、市の技術的援助ということで参加させていただいていますが、まさにおっしゃっていただきましたように、今までの区画整理事業ですと、造成をしました、開発をしました、それから企業に声をかける形態があったわけでございます。現状、そういった区画整理事業ですと、その後の土地利用が決まるまでは、今お話しがあったように、固定資産税の負担だけする云々ということになります。特に組合区画整理ということで、造成する前に企業とマッチングをする、金額ですとかそういったものも含めまして、検討をしたうえで、事業認可という形をとるような専門のコンサルタントなどもおります。市としても、そういった業者との中継ぎをさせていただきながら進めさせていただきたいと考えております。しかしながら、今の時代に100年先も大丈夫な企業を想定することは大変困難であります。その辺は見極めということになりますけれども、イオンモールさんは佐久平駅開業してから、20年近くあの場所にいるということもございまして、全国的な企業ということでございまして、具体的に申し込んでいただいているものを市としても尊重をしていきたいと考えているところでございまして、他の企業につきましても、これから、農振除外の目途が立ってきましたらコンサルを入れて、日本国中に応募をかけることを計画しております。

#### (委員)

組合施行というのは、相当なリスクを伴います。減歩の率によっても、この話はどうなるかわからないと思いますが、市も含め、皆さんで知恵を絞って行政施行で地方創生、総合戦略の中に行政施行できるような方法があれば一番地権者としてもリスクは少ないので、行政側も考えていただきたいと思います。

#### (委員)

樋橋地区で雇用が生まれるという説明を以前受けましたが、具体的には、正規雇用、パート、アルバイトの割合ですとか、人数的なシミュレーションは想定していますか。

#### (事務局)

これから企業を募ってやることですので、また、具体的に組合へ申出をいただいておりますイオンモールにつきましても、中の業態についてまで、外には企業戦略として見せてこないということもございまして、具体的なシミュレーションができるかと言いますとなかなか現時点では難しい状況でございます。ただ、企業を募って入ってくるというところになれば、地元雇用が図れるかとか提示いただいて、組合施行であります。市の方もその辺はなるべく関与させていた

だき、多くの正規雇用を図れるようにしていきたいと思います。

(委員)

若い世代が入ってくるためには、雇用をしっかりしてほしい。

(委員)

樋橋地区と関係ない話ですが、避難所ができて収容可能率が上がったと理解していますが、その時に、どういう災害を想定して計算しているか。根拠があるのか。

(事務局)

根拠につきましては、施設の面積あたり、どのくらい収容できるかという発想で計算しております。災害の種別ごとに収容人数を算定するものではございません。

(委員)

どれだけ入るということを書いてあると思うが、どういう災害が起きたときにこういう人数が出るということではなく、これだけ収容できるということによろしいか。

(事務局)

そのとおりです。

(会長)

第1号議案、佐久市都市計画マスタープランの一部改定につきまして、佐久市都市計画審議会条例第5条第3項の規定に基づきまして、議事を決するため、採決いたします。

計画案に賛成の委員の皆さんは挙手をお願いします。

《挙手》(全員)

(会長)

賛成多数でございますので、計画案どおり進めるよう答申させていただきます。

(4) その他

4 閉会