

## 第10回佐久市都市計画審議会（要約）

- ・開催日時：平成29年6月27日(火)  
午後2時～4時
- ・開催場所：佐久市役所南棟3階 大会議室

### 【辞令交付式】

- 1 辞令交付

### 【審議会】

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 委員自己紹介
- 4 事務局自己紹介
- 5 会長・会長代理の選出
- 6 会長・会長代理あいさつ
- 7 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9回）議案の処理状況等報告

#### (3) 調査審議

《①佐久都市計画土地区画整理事業の決定、②用途地域の変更、③地区計画（樋橋地区）の決定、④準防火地域の変更の素案について事務局より説明》

#### (委員)

資料2-4で、用途地域が変更になっており、約14haから約14.5haとあるが、差引を行うと違うのではないかと思います。約14.8haぐらいになるのではないかと。

準住居地域の約6haから約6.1haとなっているが、0.1haはどこ部分の変更になったのかこの図ではわからないのですが。

(事務局)

上の表では、あらかじめ四捨五入の処理がしてあります。

増える理由というのが、下の図になります。緑色の区域の中のゼビオの場所の約0.2haという部分ですが、こちらの部分が、上の図ですと準住居地域（オレンジ色）だったのが、近隣商業地域（ピンク色）に変更しております。

また、下の赤い点線の部分も準住居地域（オレンジ色）だったものが近隣商業地域（ピンク色）に変更になっております。同じに見えますが、小数点以下の移動がありまして、四捨五入すると約15haになっているということでございます。

同じように準住居地域（オレンジ色）の約6haに関しまして移動はございませんが、上のものについてはあらかじめ小数点以下を四捨五入して表記しているものでご理解いただきたいと思っております。

(委員)

準防火地域の指定というのは、はじまってからどのくらい有効なのか。

(事務局)

準防火地域に指定させていただきますと、都市計画決定という形になりまして何年間という規定はなく、次の変更があるまで指定されています。必要な期間ということをご理解いただきたいと思います。

(委員)

地元から防火地域としてやっていられないから、防火地域を外して下さいと、現在、私たちのまちがそうである。40年も経つてくると、とても維持できない。そういうことが樋橋地区でもいずれ起きるか起きずにずっと続くのかは分からないが、地域の皆さんは承知していますか。

(事務局)

樋橋地区の指定に関しては、これから広報の方にも掲載していきますが、7月の中旬に2回、住民向けの説明会を開催するとともに、この事業の主体である準備組合の皆さんにも説明して納得いただいた上で指定をかけていく形で計画しています。

(委員)

資料1-5の緑色の部分は中抜で県からの指導により今回入れたと思うのですが、緑の上の部分に宅地は、区画整理の中で南北の道路を利用して出入りすると思うのですが、これは中抜きとは言わないのですか。

(事務局)

こちらの上の宅地に関しましては、接している部分が管理道路という形で、農振農用地を主として外すという方向付けをしているところですので、農地の部分に接していないので中抜きとしては考えないということで、区域から外してあります。

(委員)

苦情が来た時に、緑の円とそうではない区別が明確に説明出来るのか。

(事務局)

なかなか地権者の理解が得られないのではないかとこのところ、どうしても区画整理の運用指針の解釈として、含めなければいけないという中で、準備組合と一緒に地権者の方のところに何回か交渉に行きまして、その中で土地区画整理事業に含めることにより、このお宅に関して何かメリットがある、増進が図られるということを示していかないと当然理解は得られないだろうという中で、交渉の中では、増進が図られるという部分を示させていただきながら、かなり時間をかけまして地権者の方には理解をいただいている状態です。

あわせて、上のお宅に関しましても、緑の円のお宅は区域に入ることも含め、説明を準備組合としてさせていただき理解をいただいています。

(委員)

緑の円の宅地に区画整理が入れば減歩されますか。地権者への説明は大丈夫か。

(事務局)

減歩の方もしっかり説明させていただいています。パーセンテージという具体的な部分は示せる状況ではないので、何%になりますとは伝えていないですが、減歩は必ず発生しますということと、減歩が発生するということはイコール土地の増進が図られるということでそのメリットについても示させていただくことにご理解いただいている状態です。

(委員)

資料1-2の土地区画整理事業の理由書で「農業従業者の高齢化の問題で樋橋地区を開発していく時に問題がある」とありますが、別に開発するのに農家が歳をとったから、農業が出来なくなったから都市開発ができないというのは関係ない話で、載せなくてもいいのではないかと。

市として何のために樋橋地区を開発し、誰のためにやるのか。イオンモールのためにやるのか。押し付けられたCCRCの都市開発の問題をやるのか。誰のためにやるのかを全面的に押し出した方がいい。

全国で大型店を中心に持って来て都市開発をして成功した例がひとつもない中で、佐久市は望みがあると思うので、開発は賛成である。グルメで成功している所、例えば、久留米市の焼き鳥とか経済効果が30億円、富士宮市の焼きそばが約217億円の経済効果を出している。

佐久市は、日本三大ケーキの街として有名であるが、地域の住民が無関心である。安養寺ラーメン等食の文化もたくさんある。果実も。そういったものを佐久市の樋橋地区の開発の目的とメインテーマに検討して欲しい。

調べてきたのだが、宇都宮市は餃子とカクテルとジャズのまち。餃子は日本一で、バーテンダーも日本一多く練習に若者が多く宇都宮市にやってくるようになり、それを見た行政が間違っただけをした。大型の商業ビルを市の真ん中に作ったら一気に駄目になった。そういったものをよく研究してやった方がいい。

佐久市の樋橋地区の有利な所は(金沢・青森・秋田の地方都市と比べて)、軽井沢に数百万とい

う観光客がいる、それを取り入れれば樋橋地区は大成功すると思う。そういったところを加味して都市開発をして欲しい。佐久市の心臓部分をやるのでどうしても成功して欲しい。地域住民と一体になり、意見を聞きながらみんなの力で成功させたいと思いますのでよろしくをお願いします。

(事務局)

まちづくりの考え方については、様々な考え方があると思いますし、いい例があるんだなど認識しております。

一点、前回の審議会の時にもお話が出たのですが、この地区の区画整理事業は組合施行の区画整理事業ということで、地権者の方々は、一昨年イオンモールからの出店申し込みを受けて、主たる土地利用者としての決定は組合の地権者の方でされています。ですから、一定程度のイオンモールを中心としたまちづくりは事業主体である組合の方で決定しています。

市としましては、理由書の上段にあります、「佐久圏域全体の商圈の中核～」ですとか、現在、既存のイオンモールのある佐久平駅周辺の土地利用率が99%以上ということもございます。

加えまして、佐久市の国土利用計画、また、佐久市の総合計画にもこの地区についての商業的な都市的土地利用ということで、計画としても認識されています。もちろんイオンモールだけということではないのですが、そういった大型商業施設を抜きにした組合施行の区画整理事業というような進め方にはなっていないということは承知していただければと思います。

(委員)

本日の審議会の以下の予定ですが、県の総合計画審議会で認可されることが、最後でしょうか。

(事務局)

本日、調査審議という形で皆さんからの意見を伺う中で、今後、県の総合計画審議会で諮るべく進めています。先程、資料5をご覧くださいましたが、そちらの2枚目、県の総合計画審議会で認めていただいた上で、最終的に佐久市の都市計画審議会で決定していただく運びとなります。

(委員)

これから大変な作業が待っていると思いますが、地元の組合あるいは住民・市民の方々、細かい意見が出るとはありますが、市民の方と率直に丁寧にそれらの意見を汲んでいただいて「佐久市の計画は大したものだ。」と言われるようなすばらしい集大成となるようにお願いしたい。

(会長)

調査審議③と④は今回初めて出てきたもので、高さ制限とか緑化率、この数字の根拠は何かありますか。

(事務局)

高さ制限につきましては、隣接する佐久平駅の所を1つの根拠としまして、あちらが28mという規制がかかっておりますので、それ以上は当然高くはできないだろうという部分と、佐久平から中山道の集落がある部分までのエリアですので、既存住宅に配慮したという形で下げていく

と、二階建てまで下げるということで、最低10mというものにさせていただいています。

緑化率につきましても、非常に高い割合になるかと思うのですが、他の市町村の緑化率を見まして、このくらいまでなら住民の皆さんと協力しながら自然豊かなまちというような印象を持っていただけるだろうと、緑化率を示している市のまちを見てお手本にさせていただいています。

(事務局)

今の回答に一点だけ補足させていただきますと、高さにつきましては（佐久市開発指導要綱におきまして）、実は用途が定める高さというものがあります。第一種低層住居専用地域ですと10m、あるいは普通の住居地域は20m、近隣商業地域は32m、こちらに加えて地区計画において高さの規制をしています。

(4) その他

《公聴会の陳述の要旨と回答について事務局より説明》

《次回の都市計画審議会の予定について事務局より説明》

(委員)

十二町を防火地域から外す場合はどういった手続きが必要か。

(事務局)

十二町は野沢地域の中心的な位置にあり、当時、防火地域として指定する理由とすると、延焼を防止する一つの砦としたいということだと思えます。建て替えの時に色々な対策が施された建物にしなければいけないといった中で、色々な苦労があることについては理解しております。

変更する場合は、まちの防災面と総合的な見方の中で可能かどうかということになるかと思えます。単純に地権者の皆さんだけでとおるかどうかというところかなと思えます。

(委員)

可能かどうか判断するのは、どこでやるの。市でやるの。地元がやるの。

(事務局)

最終的には、都市計画としてどうかということの判断になると思えます。

(委員)

都市計画としてぜひ考えていただきたい。ご存じのとおりシャッター街となっており、商業施設として成り立って行かない状態になっている。役所のほうも、きちんとした形で研究していただきたい。木造なら立て直せる場合もある、しかしながら、壊す場合はコンクリートだから大変な費用が掛かります。しかし、新たな開発に向けて、都市計画としてそれが前進するような形でお願いしたい。

(事務局)

そういう問題があるという認識はさせていただいています。まちづくりの観点から、色々検討しなければいけないということは当然あると思えます。地元のみなさんの話を聞く中で、これか

ら検討を加えていきたいと思います。改めて別の機会を設けさせていただきたいと思います。

(委員)

希望だけど、資料に図面があるが、今、パワーポイントという機械があるのだからそれで写して説明してもらった方が、見やすいと思う。是非今後していただきたい。

(事務局)

貴重なご提案ありがとうございます。より皆さんにご理解頂きやすい説明ということで、パワーポイント検討していきたいと思います。

8 閉会