### 第10回佐久市都市計画審議会会議次第

日 時: 平成29年6月27日(火)

午後2時から

場 所: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) 議事録署名委員の指名
  - (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(素案)について
    - ②佐久都市計画用途地域の変更(素案)について
    - ③佐久都市計画地区計画(樋橋地区)の決定(素案)について
    - ④佐久都市計画準防火地域の変更 (素案) について
  - (4) その他
- 8 閉 会

# 佐久市都市計画審議会委員名簿

(順不同 敬称略) 任期 平成28年1月27日から 平成30年1月26日まで

			1	平成30年1月26日まで
委員区分	氏	名	現職名・履歴等	備考
	ヤマグチ ヤスノリ 山口 康憲		長野県建築士会 佐久支部 副支部長	
第 1 号	アサヌマ ヒロシ 浅沼 博		佐久浅間農業協同組合 代表理事副組合長	
号委員	イチカワ サトル 市川 覚		佐久市農業委員会長	
学 識 経	ナカカワワ マサト 中川 正人		佐久商工会議所副会頭	
上 験 者	作之。 マザアキ 伊藤 雅章		佐久市区長会長	
	<sup>タマタ</sup> ヤスシ 玉田 靖		信州大学繊維学部 副学部長	
第市2議	市川将		佐久市議会議員	
号委員	けか 炒グ市川 稔宣		佐久市議会議員	
第 3 号	タケシゲ トモ ユキ 武重 智衛		市民代表	
3 号 委 員	ルダ ェ 半田 かつ江	-	市民代表	
関係の職	は アヤ ・		市民代表	
政機関は	ナルサワ ケンジ 成澤 健司		市民代表	
若しく住	*タムラ ヨシタツ 北村 佳辰		市民代表	
は民	サカシタ ノブヒロ 坂下 伸弘		佐久建設事務所長	

# 第10回

佐久市都市計画審議会資料

平成29年6月27日

平成29年6月27日

# 第 10 回 佐久市都市計画審議会 事 務 報 告

# 事務処理の概要

平成29年3月23日(木)に開催しました第9回佐久市都市計画審議会における諮問事項の処理状況については、下記のとおりです。

1 佐久市立地適正化計画(案)について

平成29年3月23日付の佐久市都市計画審議会長からの答申を受け、

3月31日付で佐久市立地適正化計画を決定。

同日付で公告を行う。

# 調査審議①

佐久都市計画土地区画整理事業の決定(素案)について

#### 佐久都市計画土地区画整理事業の決定(佐久市決定)

佐久都市計画樋橋土地区画整理事業を次のように決定する。

名	4 称	樋橋土地	区画整理事業								
重	積	約21. 4ha									
		種 別	名 称	幅員	延	長	備考				
		幹線道路	都市計画道路 3·4·33 号 相生赤岩線	16m	約	346m	平成 14 年 10 月 24 日都市計画変 更				
公	道路	幹線道路	区 16m道路	16m	約	899m					
共施設の		区画道路	幅員 6.0mから 20.0m 通過交通の排除、走行速度の低減を踏まえながら、防災空間や供給処理施設の収納スペースとして、適宜配置する								
配置	公園及び 緑 地	計画区域に	内に公園1箇所を配置する。								
	その他の	種 別	名 称		数	量	備考				
	公共施設	公共 下水道	佐久公共下水道		約:	21.4ha					
宅均	他の整備	道路計画、	、排水及び換地計画等との整合性を図	り、宅	地の	整地を行	<b></b>				

「施行区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

隣接する佐久平駅周辺土地区画整理事業と連担した商業施設等の集積を図るとともに、利便性の高い 住環境を確保した市街地形成のため、土地区画整理事業の決定を行うものである。

# 都市計画の理由書

#### 【都市計画】樋橋土地区画整理事業

本地区は、佐久平駅周辺の土地区画整理事業地の南側に位置し、区域のほとんどが、佐久平駅から 半径 1 km圏内に含まれる農振農用地です。

この地区は、北陸新幹線をはじめ、上信越自動車道や中部横断自動車道のインターチェンジへのアクセスが容易なことから、県内有数の高速交通の要衝となっています。

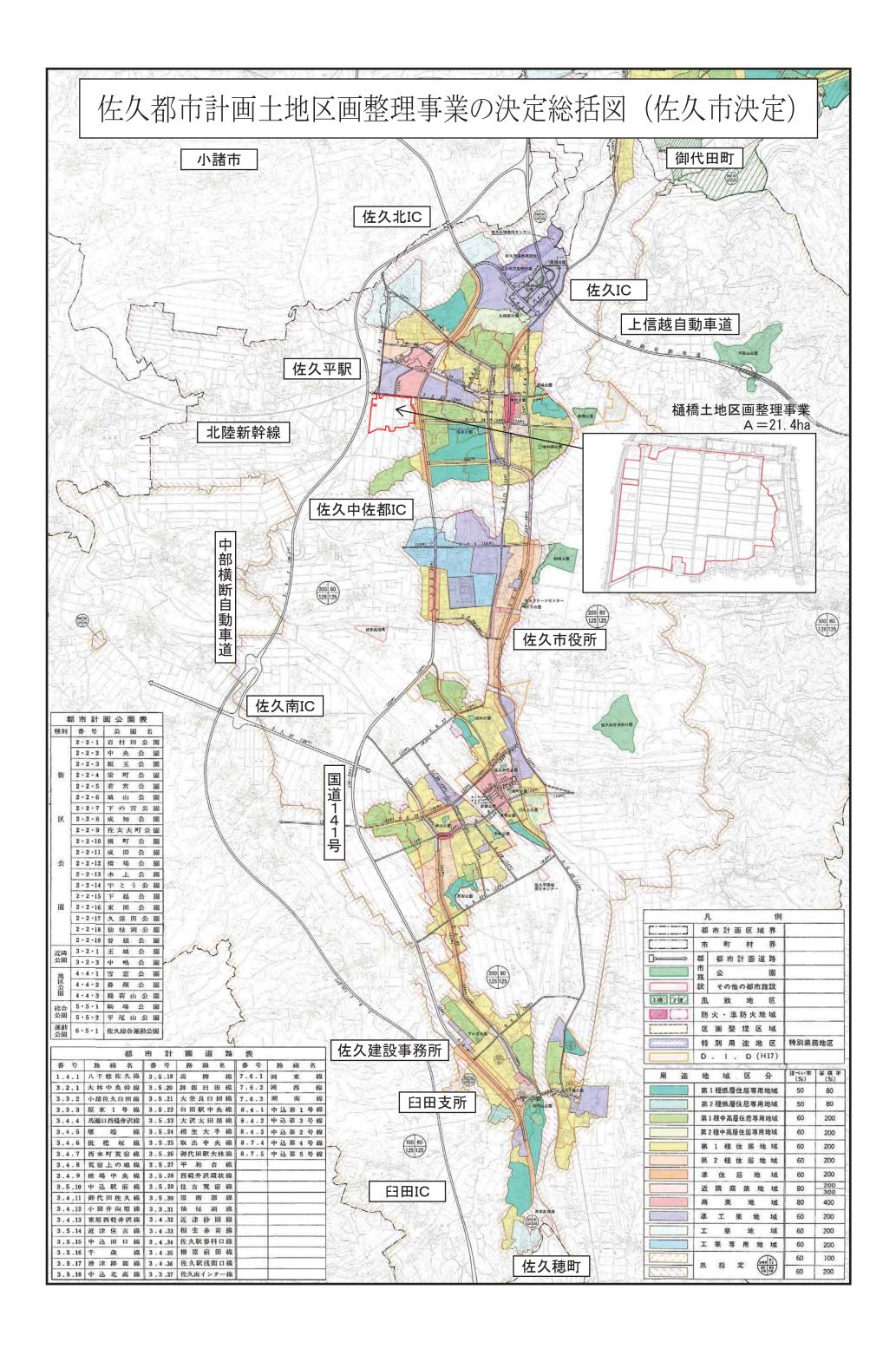
また、隣接する佐久平駅周辺地区では商業集積が進み、佐久圏域全体の商圏の中核を担うとともに、教育施設や医療機関などの都市機能の集積が著しく進展し、広範な地域からの人の流れを呼び込む一方、土地利用が飽和状態となっていることから、樋橋地区への開発圧力が高まっている状況にあります。

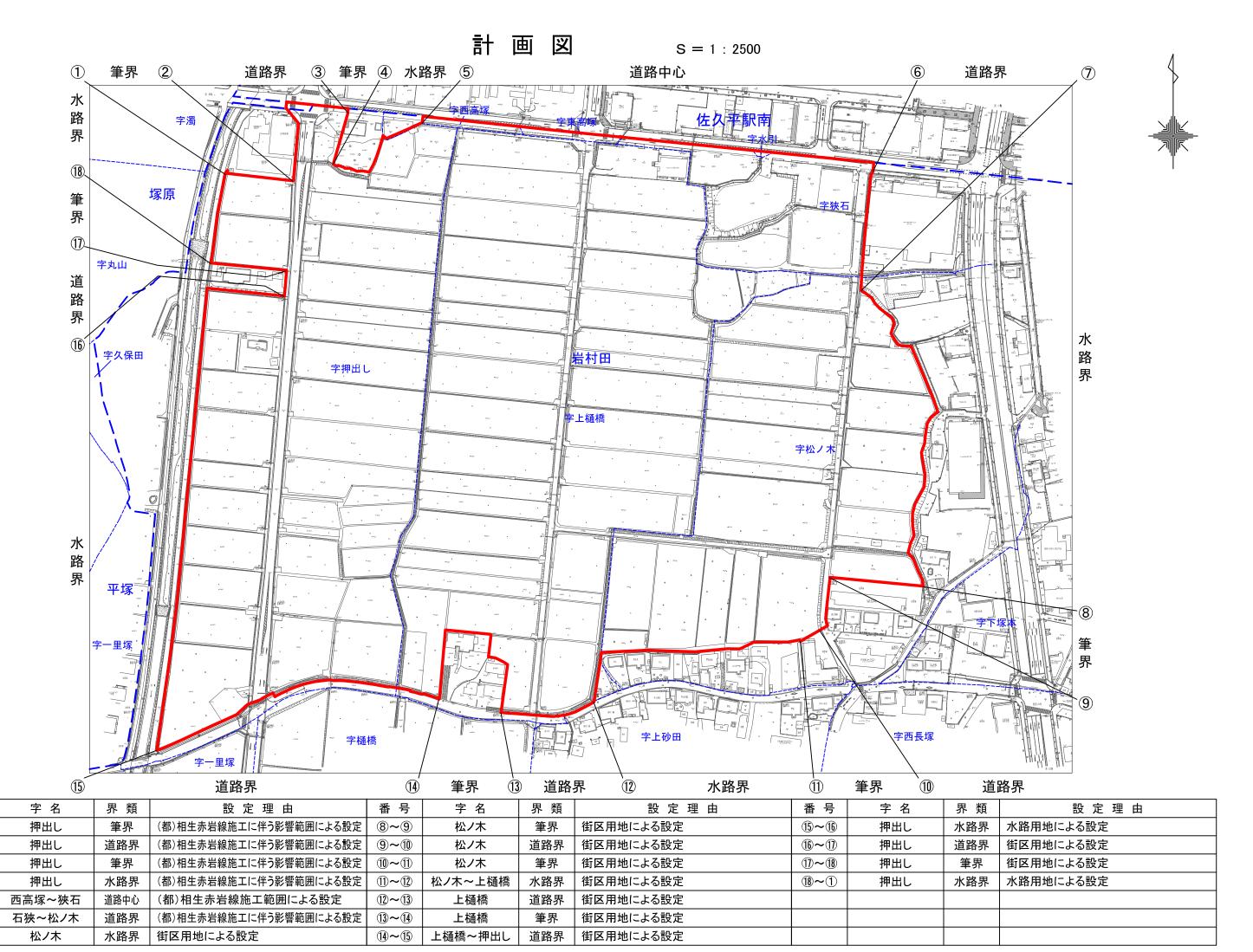
このような中、地元においては、佐久平駅周辺地区の都市化の進展に伴い、通過車両の増加による 営農環境の悪化や、農業従事者の高齢化問題などの課題を抱えており、これに対処するため、平成17 年に地権者からなる土地利用研究会を立ち上げ、土地利用に関する研究・協議を重ね、その結果、平 成27年2月、地権者等全員の了解を得て樋橋地区土地区画整理準備組合を設立し、土地区画整理事 業の手法を用いた計画的な土地利用に向けた検討を開始しています。

市では、このような樋橋地区の優れた立地特性や、地元において開発に向けた気運が高まっていること、また、国土利用計画(佐久市計画)等の上位計画において、都市的土地利用を推進していく地区との位置づけがあること、加えて、都市計画と農林漁業との調整措置について、平成28年7月に長野県農政部内で合意が得られたことを踏まえ、平成28年7月27日、佐久市都市計画マスタープランの一部改定を行い、樋橋地区の土地利用に関して、「都市的土地利用を推進する」ことを施策展開の方針として定め、あわせて主要施策として「佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図ります。そのため、土地区画整理事業による都市基盤整備や、用途地域の設定などを推進します」と明記したところです。

さらに、平成 28 年 8 月には、樋橋地区土地区画整理準備組合をはじめ商工団体や自治会など様々な関係者により構成される樋橋地区まちづくり推進委員会を設置し、5 回に渡る協議を経て、「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全体の活性化を生み出すまち」というまちづくりのビジョンや整備方針等をまとめ、平成 29 年 1 月、これらを地区計画や用途指定等、より具体的なまちづくり計画へ反映するよう市長に提言しています。

そこで、土地区画整理事業によりこれらの課題を解消し、隣接する佐久平駅周辺土地区画整理事業と連担した商業施設等の立地に伴う機能性の強化とにぎわい形成と交流の環境整備を図るとともに、利便性の高い住環境を確保したまちづくりを行うため、土地区画整理事業として、面積21.4~クタールについて決定するものです。





番 号

1~2

**2~3** 

**3~4** 

**4**~**5** 

**⑤~**⑥

**6~**7

7~8

## 佐久都市計画土地区画整理事業の決定に係る一部修正について

#### 1 修正箇所及び理由

事業区域(事業範囲)の設定について、長野県との協議において、土地区画整理法及び土地区画整理事業運用指針の解釈では、下図の緑色破線で囲んだ宅地を中抜きにして区域設定を行うことはできないため、地権者の理解を得て区域に含めることとする。

また、黄色破線で囲んだ箇所は、土地区画整理事業により敷地整序及び交差点改良(拡幅・歩道設置)を行うことが効果的であることから、準備組合と地権者間での合意により事業区域に含めることとする。





# 調査審議②

佐久都市計画用途地域の変更(素案)について

### 佐久都市計画用途地域の変更(佐久市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

赤字:変更前 【全体】

						***	· 22.2.111	
種類		面積	建築物の 延敷を の敷 で 動 で 割合	建築物の積 の積 面積に割合	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専	約	140ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	_	10m	
用地域	約	117ha	8/10 以下	5/10 以下	_	_	10m	19.6%
	約	152ha	8/10 以下	5/10 以下	$1.5 \mathrm{m}$	_	10m	19.4%
小計	約	409ha						
第二種低層住居専 用地域	約	6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	_	_	10m	0.3%
第一種中高層住居 専用地域	約	185ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	8.9% 8.8%
第二種中高層住居 専用地域	約	30ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	1.4%
第一種住居地域	約約	670ha 672ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	32.1% 31.8%
第二種住居地域	約	105ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	5.0%
準住居地域	約約	124ha 130ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	6.0% 6.1%
近隣商業地域	約約	<mark>58ha</mark> 73ha	20/10 以下	8/10 以下	_	_	_	0.10/
	約	7.3ha	30/10以下	8/10 以下	_	_	_	3.1% 3.8%
小計	約	65ha						3.8%
	約	80ha						
商業地域	約	59ha	40/10 以下	8/10 以下	_	_	_	2.8%
準工業地域	約	298ha	20/10 以下	6/10 以下			_	14.3% 14.1%
工業地域	約	92ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	4.3%
工業専用地域	約	46ha	20/10 以下	6/10 以下				2.2%
合計		2,090ha 2,113ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

交通利便性の高い佐久平駅周辺において、必要な商業機能や居住機能等の都市機能の集積促進を目指す中、樋橋地区の可能性を最大限に引き出せるよう、当該地区において都市計画マスタープランにおける都市の将来像に則したまちづくりを行うため、近隣商業地域、準住居地域及び第一種住居地域の指定を行い、魅力あるまちづくりを推進します。

赤字:変更前 【佐久市】

						か丁・2	~><11.1	【压》入山】
種類		面積	建築物の積 の積 面 する	建築物の積 の積 面 する割合	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専 用地域	約	117ha	8/10 以下	5/10 以下	_	_	10m	8.4% 8.3%
第二種低層住居専 用地域	約	6.6ha	8/10 以下	5/10 以下	_	_	10m	0.5%
第一種中高層住居 専用地域	約	146ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	10.5% 10.4%
第二種中高層住居 専用地域	約	30ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	2.2% 2.1%
第一種住居地域	<b>約</b> 約	415ha 417ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	30.0% 29.6%
第二種住居地域	約	81ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	5.9% 5.7%
準住居地域	約 約	<mark>104ha</mark> 110ha	20/10以下	6/10 以下	_	_	_	7.5% 7.8%
近隣商業地域	約約約約約	53ha 68ha 7.3ha 60ha 75ha	20/10以下 30/10以下	8/10 以下 8/10 以下	-	_	_ _	4.3% 5.3%
商業地域	約	59ha	40/10 以下	8/10 以下	_	_	_	4.3% 4.2%
準工業地域	約	229ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	16.5% 16.3%
工業地域	約	92ha	20/10以下	6/10 以下		_	_	6.6% 6.5%
工業専用地域	約	46ha	20/10 以下	6/10 以下				3.3%
合計	約 約	1,386ha 1,409ha						100.0%

# 【御代田町】

							M. / M. M. 1 ■
種類	面積	建築物の積延敷に対して 動に対し ままれる 割られる ままれる ままれる ままれる ままれる ままれる ままれる ままれる ま	建築物の 建築敷面積 の積 が 動に対す る割合	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専 用地域 小計	約 140ha 約 152ha 約 292ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.5m 1.5m	_ _	10m 10m	41.5%
第二種低層住居専 用地域	_	_	_	_	_	_	_
第一種中高層住居 専用地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	5.5%
第二種中高層住居 専用地域	_	_	_	_	_	_	_
第一種住居地域	約 255ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	36.2%
第二種住居地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	3.4%
準住居地域	約 20ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	2.9%
近隣商業地域	約 5.0ha	20/10 以下	8/10 以下	_	_	_	0.7%
商業地域	_	_	_	_	_	_	_
準工業地域	約 69ha	20/10 以下	6/10 以下	_	_	_	9.8%
工業地域	_	_	_	_	_	_	_
工業専用地域	_	_	_				_
合計	約 704ha						100.0%

# 都市計画の理由書

#### 【都市計画】用途地域の変更

#### ○用途地域変更の必要性

今回、用途地域変更の対象となる樋橋地区は、佐久平駅周辺の土地区画整理事業地の南側に位置し、区域のほとんどが、佐久平駅から半径 1 km圏内に含まれる農振農用地を中心とした約 23ha の区域です。

佐久平駅周辺地区は、北陸新幹線をはじめ、上信越自動車道や中部横断自動車道のインターチェンジへのアクセスが容易なことから、県内有数の高速交通の要衝となっており、大型店を中心に商業集積が進んでいます。また、教育施設や医療機関等の都市機能の集積も進展しており、市民生活の利便性向上、交流人口の創出に大きな役割を果たしています。

一方で、駅周辺の土地区画整理事業地内の土地利用率は 99%に達するなど、土地利用が飽和状態となっており、樋橋地区をはじめとする周辺農用地への開発圧力が高まり、一部では用途地域外への無秩序な市街化がみられます。

また、佐久市都市計画マスタープランにおいて、樋橋地区を含む浅間・東地域の将来像を「未来へつなぎ、未来を築く、文化・教育・医療・産業・交通などが一体となった多機能なまち」とし、佐久都市圏の中核地として、多様な機能が集積する複合市街地としての整備を促進することとしています。樋橋地区については、新たな土地利用の受け皿として、都市的土地利用を推進することとしています。

以上のことから、交通利便性の高い佐久平駅周辺において、必要な商業機能や居住機能等の都市機能の集積促進を目指す中、樋橋地区の可能性を最大限に引き出せるよう、当該地区において都市計画マスタープランにおける都市の将来像に則したまちづくりを行うため、以下の考えに基づき、近隣商業地域、準住居地域及び第一種住居地域の指定を行い、魅力あるまちづくりを推進します。

#### ○用途地域の設定の考え方

隣接する佐久平駅周辺地区や国道 141 号線沿道など、既成市街地との一体性や調和、佐久市全体の用途バランスを考慮するとともに、佐久市都市計画マスタープランにおける施策展開の方針や主要施策、樋橋地区まちづくり推進委員会による提言の趣旨を踏まえ、近隣商業地域、第一種住居地域及び準住居地域の用途地域の設定を行います。

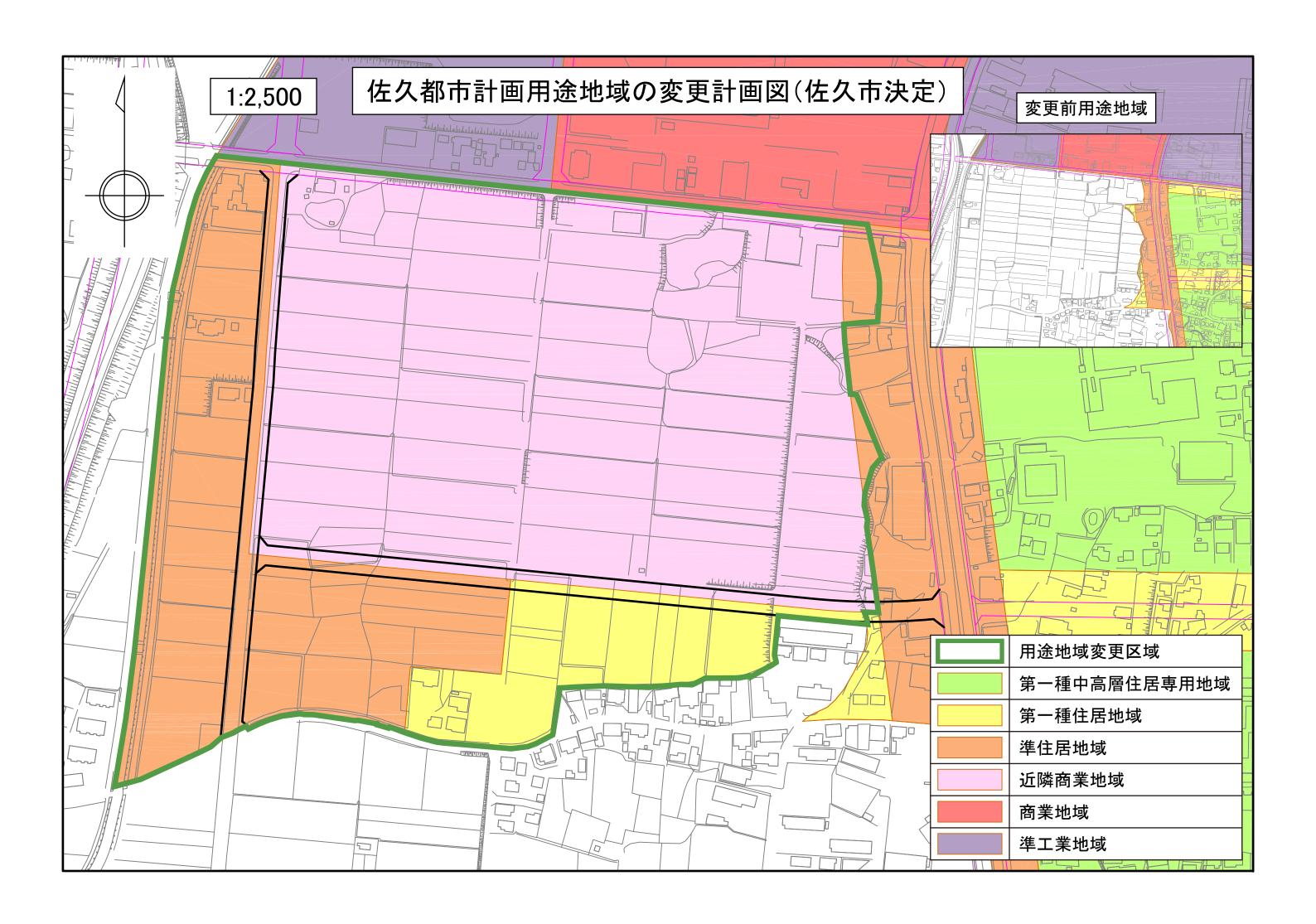
具体的には、土地区画整理事業地内に、都市計画道路近津砂田線(3・4・32 号)と接続する南北 方向の道路と、都市計画道路相生大手線(3・5・24 号)と接続する東西方向の道路の 2 路線の幹線 道路の整備を計画していることから、この道路に囲まれる街区については、佐久平駅周辺地区と連担 した商業系市街地の立地誘導を図るため、近隣商業地域を面的に配置します。

また、2 路線の幹線道路及び国道 141 号線の沿道については、一定の生活利便施設の立地を許容しながら、周辺の居住環境と調和した良好な市街地の形成を図るため、準住居地域を配置します。

さらに、東西方向の幹線道路より南側の街区のうち既存住宅地と接する区域については、大規模な店舗及び事務所等の立地を規制し、主として住環境の保護を図る区域として、第一種住居地域を配置し、隣接する既存住宅地との調和を図ります。

一方、国道 141 号線沿道において、土地区画整理事業区域と接する箇所の一部に、第一種住居地域の用途指定がありますが、こちらについては、隣接する用途地域との連続性に配慮し、一体的な土地利用に資するため、第一種住居地域から近隣商業地域へと用途地域の変更を行います。

なお、これらの変更と併せて、土地区画整理事業と地区計画の都市計画決定を行うことで、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを担保してまいります。

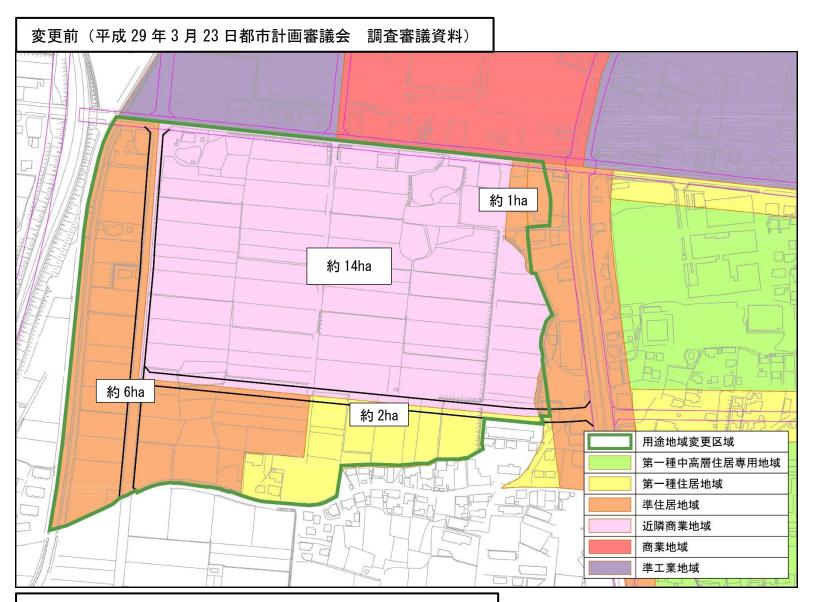


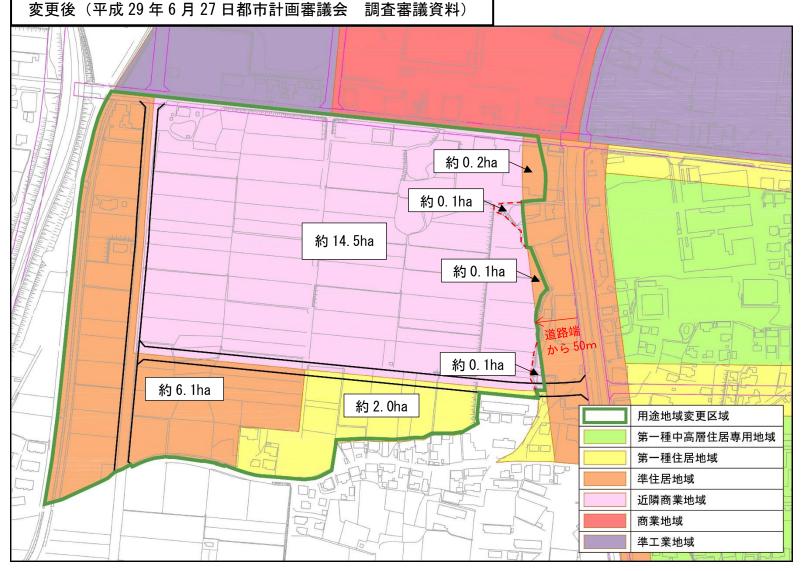
## 佐久都市計画用途地域の変更に係る一部修正について

## 1 修正箇所及び理由

国道141号沿道について準住居地域の指定があるが、この用途を路線的に定める場合の形状については、道路端から一定の距離をもって定めることが原則であることから、従前の地形・地物による区域界の設定を改め、国道141号の道路端より50mの位置に区域界を定めることとする。

なお、これに伴い、土地区画整理事業区域と接する箇所の一部に指定のある第一種住居地域については、隣接する用途地域との連続性に配慮し、近隣商業地域へと変更を行う。





# 調査審議③

佐久都市計画地区計画(樋橋地区)の決定(素案)について

# 佐久都市計画地区計画の決定(佐久市決定) 樋橋地区地区計画を次のように決定する

位置	<ul> <li>         植橋地区 地区計画         佐久市岩村田の一部         約23.1 ha         本地区は、北陸新幹線佐久平駅などの高速交通の要衝や、国道141号などの広域幹線道路に近接する交通利便性に優れた地区であることから、市は本地区のまちづくりビジョンを「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」としている。         そこで、市街化が進む佐久平駅周辺地区と連担し、広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るととともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1~2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。         また、地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等     </li> </ul>
面積	約23.1ha 本地区は、北陸新幹線佐久平駅などの高速交通の要衝や、国道141号などの広域幹線道路に近接する交通利便性に優れた地区であることから、市は本地区のまちづくりビジョンを「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」としている。 そこで、市街化が進む佐久平駅周辺地区と連担し、広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るととともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1~2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。 また、地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等
	本地区は、北陸新幹線佐久平駅などの高速交通の要衝や、国道141号などの広域幹線道路に近接する交通利便性に優れた地区であることから、市は本地区のまちづくりビジョンを「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」としている。 そこで、市街化が進む佐久平駅周辺地区と連担し、広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るととともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1~2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。 また、地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等
地区計画の目標	線道路に近接する交通利便性に優れた地区であることから、市は本地区のまちづくりビジョンを「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」としている。 そこで、市街化が進む佐久平駅周辺地区と連担し、広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るととともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1~2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。 また、地区全体で統一された都市景観を構築するとともに、エリアマネジメント等
	により創出された空間の適正な維持管理を行い、まちづくりビジョンを実現し、佐久
土地利用の方針	市全域をけん引する複合市街地の形成を図ることを目標とする。  佐久らしさを備えた持続可能なまちとするため、多様な交流と賑わいの形成を図るとともに、地区周辺との連携と調和を図ることで地域の特性を踏まえたゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。
	(1) A地区 地区計画:周辺地域への波及効果を高め、大型商業施設の立地に伴う都市機能の 強化と、賑わいの形成を推進する広域交流型の商業地の形成を図るとともに、近接す る幹線道路に生活利便性の高い地元商業施設の誘導を図る。
	(2) B地区 地区計画:多様な交流と賑わい形成を促進する個性ある地域交流型の商業・業務 系施設が共存する複合市街地の形成を図る。
	(3) C地区 地区計画:佐久平交流センター、浅間総合病院などが近接する「住遊学健近接」 の特長を生かした住宅・業務系施設が共存する複合市街地の形成を図る。
	(4) D地区 地区計画:交通利便性を生かした流通業など業務系施設を主体とした市街地の形成を図る。
	(5) E地区 地区計画:交通利便性を生かす自立型企業など業務系施設と住宅が共存する良好な市街地の形成を図る。
	(6) F地区 地区計画:交通利便性を生かした沿道サービス系の商業・業務系施設を主体とし 住宅が共存する良好な複合市街地の形成を図る。
	(7) G地区 地区計画:周辺の居住環境に配慮した住宅地の形成を図る。
建築物等の整備方針	快適で魅力的な都市機能と良好で健全な都市環境の形成を図るため、次の事項を定める。 (1)建築物等の用途の制限 (2)建築物の壁面の位置の制限 (3)建築物の高さの最低限度 (4)建築物等の形態又は意匠の制限 (5)かき又はさくの構造の制限
	<b>建築物等の整備方針</b>

		地区区分 面積	A地区 約11.0ha	B 地区 約3. 7ha	C 地区 約2. 4ha	D地区 約2.5ha	E地区 約1.2ha	F地区 約1.1ha	G地区 約1. 2ha
			次に掲げるものは建築しては		<b>//12.</b> HIIa	<b>Ж</b> 32. 3Па	<b>//11.</b> 2па	//у1. 1па	MJ1. Zlid
			1. 建築基準法別表第二(に) 項第5号に掲げる自動車教習所	1. 建築基準法別表第二(に) 項第5号に掲げる自動車教 習所	1. 建築基準法別表第二(に) 項第2号に掲げる工場	1. 建築基準法別表第二(に) 項第2号に掲げる工場	1. 建築基準法別表第二(に) 項第2号に掲げる工場	1. 建築基準法別表第二(に) 項第2号に掲げる工場	1. 建築基準法別表第二(に) 項第2号に掲げる工場
			2. 建築基準法別表第二(ほ) 項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的 場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これ らに類するもの	2. 建築基準法別表第二(ほ) 項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的 場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これ らに類するもの	2. 建築基準法別表第二(に) 項第3号に掲げるボーリン グ場、スケート場、水泳 場その他これらに類する 政令で定める運動施設	項第5号に掲げる自動車教 習所 3. 建築基準法別表第二(ほ) 項第2号に掲げるマージャ	グ場、スケート場、水泳 場その他これらに類する	項第5号に掲げる自動車教	2. 建築基準法別表第二(に) 項第3号に掲げるボーリン グ場、スケート場、水泳 場その他これらに類する 政令で定める運動施設
			項第3号に掲げる劇場、演 芸場若しくは観覧場又は	3. 建築基準法別表第二(へ) 項第5号に掲げる倉庫業を 営む倉庫	3. 建築基準法別表第二(に) 項第5号に掲げる自動車教 習所		3. 建築基準法別表第二(に) 項第5号に掲げる自動車教習所		3. 建築基準法別表第二(に) 項第5号に掲げる自動車教習所
			ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの	4. 建築基準法別表第二(と) 項第3号に掲げる事業を営む工場	項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、	画館、演芸場若しくは観 覧場又はナイトクラブそ	4. 建築基準法別表第二(に) 項第7号に掲げる床面積の 合計が500㎡を超える店 舗、飲食店その他これら に類するもの		4. 建築基準法別表第二(に) 項第7号に掲げる床面積の 合計が500㎡を超える店 舗、飲食店その他これら に類するもの
	建		項第5号に掲げる倉庫業を 営む倉庫 5. 畜舎		場外車券売場その他これ らに類するもの 5. 建築基準法別表第二(ほ) 項第3号に掲げるカラオケ	<ul><li>の他これに類する政令で 定めるもの</li><li>5. 畜舎</li></ul>	5. 建築基準法別表第二(ほ) 項第2号に掲げるマージャ ン屋、ぱちんこ屋、射的 場、勝馬投票券発売所、		5. 畜舎
地	築物等				項用35に掲げるガフィケ ボックスその他これらに 類するもの 6. 建築基準法別表第二(へ) 項第3号に掲げる劇場、映		場、		
整	に 関				環第35に福ける劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの		<ul><li>5. 建築基準法別表第二(は) 項第3号に掲げるカラオケ ボックスその他これらに 類するもの</li><li>7. 建築基準法別表第二(へ)</li></ul>		
備計	す る 事				7. 建築基準法別表第二(へ) 項第5号に掲げる倉庫業を 営む倉庫		項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの		
画	項				8. 畜舎		8. 建築基準法別表第二(へ) 項第5号に掲げる倉庫業を 営む倉庫		
							9. 畜舎		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」「区20-1号線」「幹16-2号線」に面する壁面線は2.0mとする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は2.0mとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」に面する壁面線は2.0mとする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0mとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、「幹16-1号線」に面する壁面線は2.0mとする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0mとする。	建築物の外壁若しくはこれ	に代わる柱の面の道路境界線	泉及び隣地境界線までの距離は	1.0mとする。
		建築物の高さの最高 限度	28 m	28 m	12m (都市計画道路相生赤岩線道 路端から50mは高さの最高限度を 20mとする)	12m	10 m	12m	10 m
		建築物等の形態又は 意匠制限	<ul><li>色彩については、けばけ</li></ul>	ばしい色彩を避け、黒、白、	根の形態は概ね勾配屋根とす 灰、茶等の落ち着いた色彩を 以外の営利を目的としたもの	用いるものとする。但し、児	童遊具施設は除く。		
		かき又はさくの構造 の制限	道路に面する側のかき又は 1. 生け垣 2. 透視可能フェンス等	さく(門柱、門塀、門扉を除	く)の構造は次の各号に掲げ		:する。		
	用に関す 利の利	緑化率の最低限度	_				1.0/10		

## 都市計画の理由書

#### 【都市計画】地区計画

### ○都市計画策定の必要性

本案は、樋橋地区土地区画整理事業の事業認可に伴い施行する用途地域の都市計画決定と同時施行とする地区計画の都市計画決定についてである。

本地区は、佐久駅周辺土地区画整理事業地の南側に位置する農振農用地であるが、佐久平駅から1km圏内に含まれており、国道141号に近接するなど交通利便性に恵まれた23haの区域である。

また、北陸新幹線佐久平駅をはじめ上信越自動車道佐久 IC や中部横断道中佐都 IC へのアクセスが容易なことから、高速交通の要衝ともなっている。

一方、佐久平駅周辺の都市基盤整備が進められたこともあり、大型商業施設を含む多様な都市機能の導入が進み、利便性の高い地域の形成が進んでいるが、隣接する佐久駅周辺土地区画整理事業施行地区での土地利用率は99%となり、本地区への開発圧力は強まってきており、一部幹線の沿いの農地の開発、本地区への通過車両の増加による農作業への危険性増大し、さらに農業従事者の高齢化問題等を抱え、地権者から一体的、均衡ある開発を望む声が強まっていた。

このような状況のなか、地権者からなる土地区画整理準備組合が設立され、都市的土地利用を計画し、また市においては国土利用計画(佐久市計画)や佐久市都市計画マスタープランの改定において、樋橋地区の土地利用に関しての施策展開の方針として「都市的土地利用を推進する」ことを定め、併せて主要施策として「佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図ります」と明記したところである。

また、市として「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において樋橋地区を施策展開の重要な地域として位置付けるとともに、組合施行による事業ではあるが、市民の多様な意見を反映させるため、市は「樋橋地区まちづくり推進委員会」を設置し、「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全体の活性化を生み出すまち」というまちづくりビジョンを主体とする提言が市長に提出されている。

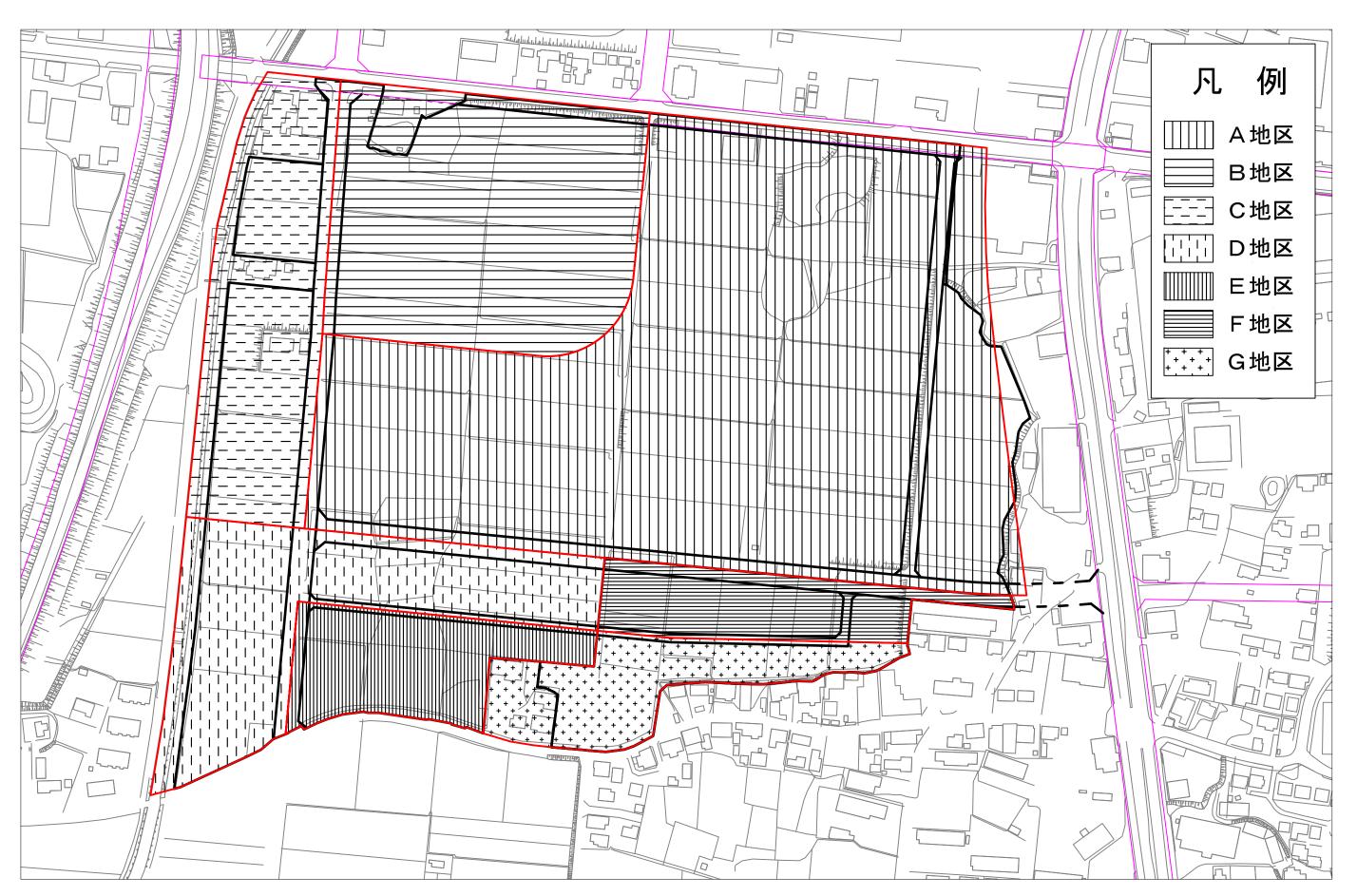
これらを受け、樋橋土地区画整理事業においては、都市構造を樋橋地区のみで考えるのでなく、佐久平駅周辺地区や岩村田中央商店街周辺地区まで含むこととし、都市軸道路として佐久平駅周辺地区と連携する(仮称)中央線及び(仮称)南北線を、岩村田中央商店街周辺地区と連携する(仮称)東西線を設定、また、歩行都市軸として佐久平駅から佐久大学へつなぐ歩行軸を位置付けることとした。

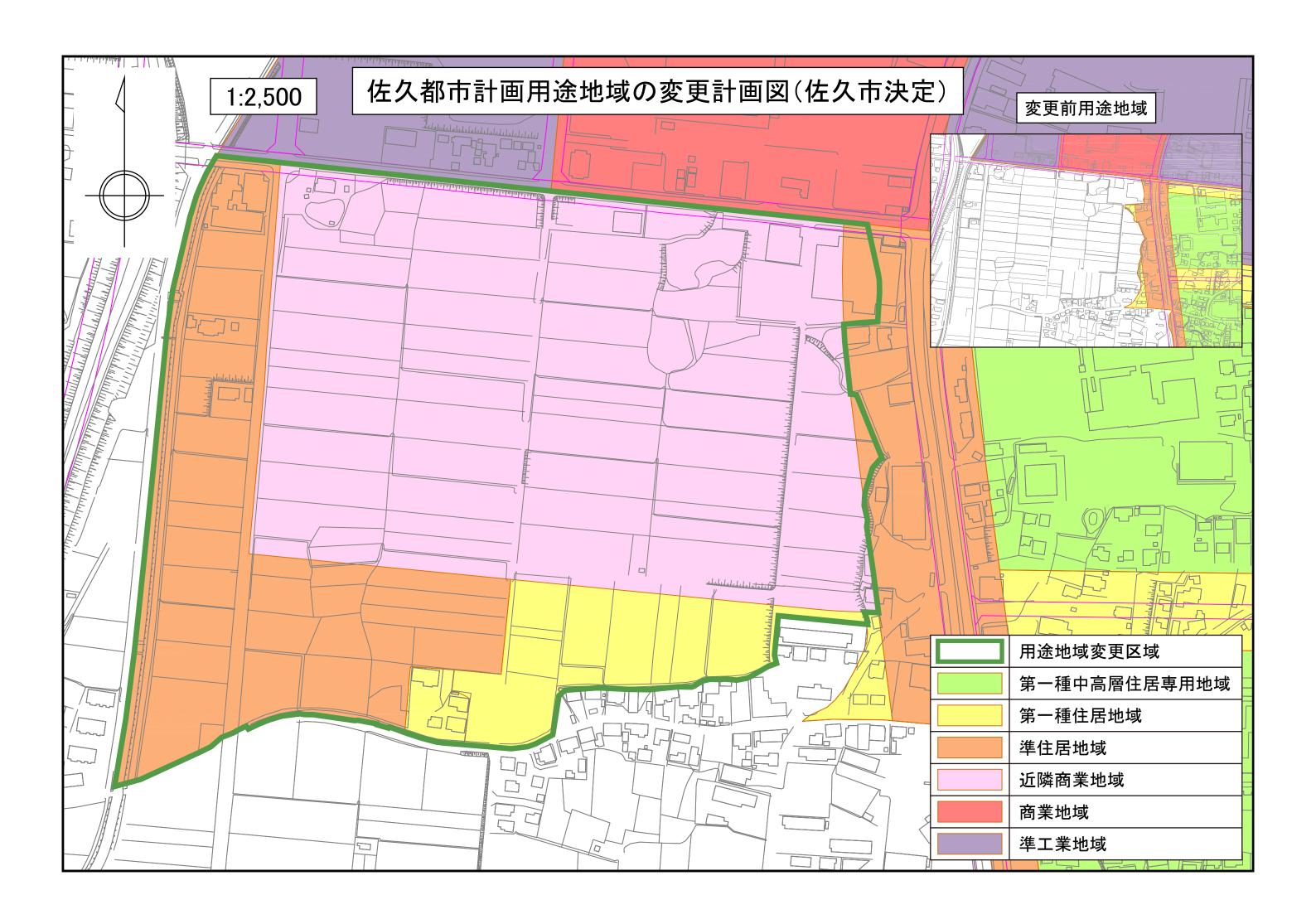
以上のことから、樋橋地区に係る用途地域の変更を行うとともに、都市計画マスタープランなどの上位計画や、まちづくりビジョンなどにより方向性が示されたまちづくりの実現を図るため、地区計画を策定するものである。

### ○地区計画策定の考え方

- 1. 土地区画整理事業施行区域の概ね二分の一を占める大規模集客施設の立地は、新たな 賑わいの創出をもたらす半面、周辺地域から孤立した商業空間や無機質な空間の形成 となりかねないため、同施設が持つ広域集客という特長を地域に還元する情報発信・交 流施設の設置や、良好な区間形成のため緑化の推進、建築物の高さなどの適正な制限等 を定め、周辺との連帯感を持つ拠点地区の形成を目指す。
- 2. 大規模集客施設以外の街区においては、道路都市軸沿いに商業系、業務系、住居系の 土地利用ゾーニングを定め、区分毎に魅力ある多様な個の集まりとなるよう、壁面の位 置、緑化、建築物の高さなどの適正な制限等を定め、魅力的で合理的な土地利用を図る。
- 3. 以上により、活力に満ちたまちづくりの実現を目指す。

計 画 図 S=1:2,500





地区	計画 地区区分		Α	В	C	D	F	F	G	
			近	ļ	準		******		····	
	用途地域内の建築物の用途制限		隣	7米				1	1	
	建てられる用途		呼	隣	住	住	住	種	種	
	建てられない用途		商	商	足	居	足		住	備考
			業	業	冶	冶	冶			
	<ol> <li>①、②、③、▲ 面積・階数等の制限あり</li> </ol>		地	地	地	地	地	居	居	
	地区計画により建築できなくなるもの		地	地				地	地	
			域	<del>,                                      </del>	域	•	•	域	<del></del>	
	. 共同住宅、寄宿舎、下宿		0	0	0		<del> </del>		<del> </del>	
兼用住	宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面	積の2分の1未満のもの	0	0	<del>}</del>	ļ	ļ	<del> </del>	·	非住宅部分の用途制限あり
	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		0	0	<del>}</del>	0	ļ	<del>}</del>	<del></del>	
1/2	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のも		0	0	<del> </del>	0	<del></del>		<del></del>	
舗等	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下の		0	0	<del> </del>	0	ŧ		<del> </del>	
7	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下の	りもの	0	0	<del> </del>	0	ţ			
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの		0	0	<del></del>	0	ş	ļ		
<u>+</u>	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		0	0	<del></del>	0	ţ	ş	<del></del>	
事務	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下の		0	0	<del>у</del>	0	ş	ş		
所	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				}	0	ļ	ļ	}	
等	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				<del>}</del>	0	ş	0	0	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの		0	0	·	0	ģ			
ホテノ	レ、旅館 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		0	0	-	0	ļ	_	<del>}</del>	▲ 3,000㎡以下
戱	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、	バッティング練習場等	0	0			<del></del>	_		▲ 3,000㎡以下
施設	カラオケボックス等	0	0		0					
風	麻雀屋、ばちんこ屋、射的屋、馬券・車券発売所等									
俗施	劇場、映画館、演芸場、観覧場			<b>A</b>						▲ 客席200㎡未満
設	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		0	0			_	_		
公	幼稚園、小学校、中学校、高等学校				ş	0	ş	ļ	<del></del>	
共	大学、高等専門学校、専修学校等				₹	0	}	<del>}</del>	}	
施	図書館等	0	0	<del>}</del>	0	ţ	<del></del>	}		
設.	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		0	0	<del></del>	0	ļ	<del> </del>	0	
病	神社、寺院、教会等 		0	0	ļ	0	}	ļ	<del></del>	
院	病院		0	0	<del>}</del>	0	ф~~~~	<del> </del>	0	
学	公衆浴場、診療所、保育所等		0	0	ļ	0	ļ		0	
<del>丁</del>   校	老人木一厶、身体障害者福祉木一厶等		0	0	<del>}</del>	0	ļ	<del> </del>	}	
等	老人福祉センター、児童厚生施設等		0	<u> </u>	0	<del>}</del>	ţ	·	<del> </del>	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				ş		ļ	_	<b></b>	
	単独車庫(附属車庫を除く)		0	0	ļ	0	ļ	<b>A</b>	ļ	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫  ①②③については、建築物(車庫部分を除く)の延っ	ぐみ種の会社以下もつ	0	0	0	0	O	(3)	3	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	備考欄に記載の制限	画領の古計以下がフ				<u></u>				③ 2階以下
	倉庫業倉庫		_	_	_		_			
						0		_	_	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具	3長 白むまた生えた業	-	-	-	_	-	-	-	
	ハン屋、木屋、豆腐屋、果丁屋、洋椒店、宜屋、建 場の床面積が50㎡以下	そ)と、日転早店寺 CTF未	0	0	0	0	0	•	▲	原動機の制限あり ▲ 2階以下
工   場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない	 工場	2							原動機・作業内容の制限あり
•	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									作業場の床面積
倉	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									① 50㎡以下 ② 150㎡以下
庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそ	れがある工場								
寺	自動車修理工場				2	2	2	1	1	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ②150㎡以下 ③ 300㎡以下
										原動機の制限あり
		量が非常に少ない施設	0	0	C	0	0	2	(2)	
		量が少ない施設	0	0	J					① 1.500㎡以下 2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量がやや多い施設								② 3,000㎡以下
		量が多い施設								
	5			5	2	5	2	5	2	

# 調査審議④

佐久都市計画準防火地域の変更(素案)について

## 佐久都市計画準防火地域の変更(佐久市決定)

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種類	面	積	備	考
準 防 火 地 域	約 7	18.5ha		

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

#### 理 由

樋橋地区における土地区画整理事業の進捗と用途地域の変更に併せ、準防火地域を変更し、建築物の耐火性、不燃化の促進により、都市防災性の向上を図るものである。

# 都市計画の理由書

#### 【都市計画】準防火地域の変更

本変更案については、樋橋地区における土地区画整理事業の進捗と用途地域の変更に併せ、準防火地域を変更し、建築物の耐火性、不燃化の促進により、都市防災性の向上を図るものである。

本市では、準防火地域 6 5 4 h a が昭和 3 8 年 1 0 月 1 8 日に指定を受けており、その後の市街化の進展などに伴い、都市不燃化の万全を期することなどを理由に、準防火地域の一部 2.9 h a が昭和 4 0 年 1 1 月 2 4 日に防火地域の指定を受け、これにより準防火地域が6 5 1.1 h a に変更されている。

その後、防火地域及び準防火地域は昭和43年3月30日に防火地域4.9ha、準防火地域649.1haに変更され、平成8年12月6日に準防火地域703.8haと変更されているところである。

現在、樋橋地区では、佐久平駅周辺地区や岩村田地区と連携し、居住や商業等の多様な機能を有する新たな市街地の形成を図るため、土地区画整理事業が進められている。

事業の進捗に伴い、土地区画整理事業区域内の用途地域は、第一種住居地域(容積率 200%、建ペい率 60%)、準住居地域(容積率 200%、建ペい率 60%)、近隣商業地域(容積率 200%、建ペい率 80%)に変更され、佐久平駅や高速道路インターチェンジ、大型商業施設に近接していることからも、交流人口が増加し、新たなにぎわいが創出されるものと期待されている。

このような中、都市防災性の観点では、佐久市地域防災計画において、市街地の不燃化等を図るうえで有効とされる土地区画整理事業により、本地区の防災空間の整備が図られるところであるが、近隣商業地域については建築物の高層化、密集化が想定されることからも、近接する佐久平周辺地区との連続性を保ちながら準防火地域を指定し、市街地の火災に対処し得るよう建築物の不燃化を推進し、火災の危険を防除し、都市の安全性を高めていくこととしたい。



# 都市計画策定の経緯の概要

事 項	F	時 期	1	備考
関係市町村協議	平成29年 平成29年			御代田町、小諸市 立科町、東御市、 佐久穂町
佐久市都市計画審議会 (素案の調査審議)	平成29年	3月23日	(木)	The state of the s
関係市町村協議	平成29年	3月24日	(金)	軽井沢町
地元説明	平成29年平成29年			
公聴会開催の公告	平成29年	5月12日	(金)	
素案の閲覧・公述の申出	平成29年平成29年			閲覧期間 2週間 公述の申出 3件
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年	6月 4日	(日)	
長野県知事事前協議	平成29年	6月15日	(木)	
【以下予定】				
佐久市都市計画審議会 (素案の調査審議)	平成29年	6月27日	(火)	
長野県知事事前協議回答	平成29年	7月 日	( )	
公聴会開催の公告	平成29年	7月20日	(木)	
素案の閲覧(縦覧) 公述の申出 (地区計画案の意見書の提出)	平成29年 平成29年 (平成29年	8月 3日		閲覧(縦覧)期間 2週間
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	平成29年	8月11日	(金)	
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	平成29年	8月 日	( )	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	平成29年	9月 日	( )	

計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	平成29年 9月 平成29年 9月	. , ,	縦覧期間 2週間
長野県知事協議回答	平成29年10月	日 ( )	
長野県総合計画審議会	平成29年10月	日 ( )	
佐久市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	平成29年11月	日 ( )	
都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	平成29年11月	日 ( )	

# 佐久都市計画土地区画整理事業の決定(素案)に係る 公聴会結果

# 1 閲覧及び公述の申出概要

- (1)閲覧及び公述の申出期間 平成29年5月12日(金)から5月26日(金)までの15日間
- (2)素案の公表方法
  - ア 佐久市ホームページへの掲載
  - イ 佐久市役所都市計画課窓口、市民ホール行政資料閲覧コーナー、各支所経済建設環境係窓口に閲覧用として設置
- (3)公述の申出方法
  - ア 郵送
  - イ 直接持参(佐久市役所都市計画課)
- (4)公述の申出件数3名3件

# 2 公聴会概要

- (1)開催日時 平成29年6月4日(日) 午後1時30分から
- (2)会場 佐久市役所8階 大会議室
- (3)公述人 3名
- (4) 意見陳述要旨とそれに対する市の考え方 別紙のとおり

#### 意見陳述要旨

この地域は、地元要望により平成23年から平成28年度完了予定で県営灌 漑排水事業が進められ、多額の税金が投資されてきた。

公費投入の土地改良事業を実施した地域は、8年間は農振除外の対象にはならないとの報道もあり、樋橋地区が灌漑排水事業完了前に受益地から離脱したため、制限がかからないというのは納得がいかない。

都市計画案の理由書に述べられている農業従事者の高齢化問題は、樋橋地区に限った問題ではなく、また土地利用の飽和状態との評価は、佐久平近郊のみでなく市全体から判断すべきである。

佐久市の基幹産業は農業であり、後継者不足や営農環境悪化の課題は、農業を守り発展させていくための課題として取り組んでいくべきと考える。

日本共産党佐久市委員会によるアンケートの結果、情報として樋橋地区土地 区画整理事業のことが知られておらず、また、買い物難民、交通弱者の課題が あるなか、佐久平への一極集中ではなく、地域の商店街への支援や、各地の均 衡ある発展を望む声が多い。

人口減少社会の中、他にもイオン出店計画が具体化されているが、実例から も大企業はいつやめて出ていくかもわからず、第二イオンはアミューズメント 中心とのことだが、内容も明らかではなく更に不安を大きくしている。

「第二次国土利用計画」(佐久市計画) に記載された、樋橋地区の「新たな商業系などの都市的土地利用」とはいったいどういう内容なのか、「市民生活の利便性の向上」とはどういうことをさすのか、市民的な議論が必要と考える。

開発面積の半分をイオンとした計画など危険であり、中心地が発展すれば、 徐々に地方に波及するなどという考えは、今や、理念的にも、実践的にも破綻 してきている。

将来を見据え、若い人たちが農業に従事していけるようにするにはどうするべきか、佐久市全体の均衡ある発展を視野に入れた開発のあり方とはどうあるべきか、若い人たちの楽しい娯楽のあり方は、大型店によるアミューズメント施設でいいのか。佐久市の今後のあり方について、多くの世代を巻き込んでの協議、合意形成の手法の工夫も含めて、根本的に見直す時期ではないか。不安定要素であるイオンに依存してのこの開発は見直すことを強く要求する。

#### 市の見解

受益地からの除外は、樋橋地区地権の申し出を受け、土地改良法に基づき、県、国と協議を行う中で、佐久市の地域振興を目的として受益地の一部を除外するとの判断がなされたため、所定の手続きを経て除外が完了しております。

農業経営の基盤となる農地を農業以外の用途に使用しようとする際は、真にやむを得ない事情があるか、慎重な判断が必要です。本市においても、この点に十分に留意しつつ、市民、農家、農業関係機関、行政機関等、様々な方の意見を聴きながら、農振計画の変更を決定しており、樋橋地区の農振除外も同様に取り扱っています。

樋橋地区の開発は、人口減少社会の中、交流人口の創出や定住人口の増加に向け支援するものですが、このために各地域の商店街への支援を行わないといったものではなく、観光振興や道路整備など全市的な取り組みを行い、佐久市全域が選ばれるまちとして、好循環を生み出すことが肝要と考えます。

最近の経済予測は大変難しいものですが、既存のイオンモールは開 店から現在まで18年が経過している状況であり、継続的に「にぎわ い」を呈していると認識しております。

「第二次国土利用計画」(佐久市計画)等の作成にあたっては、市民 意向調査や住民説明会、パブリックコメントの実施など市民意見を取 り入れて策定しております。

加えて樋橋地区においては、地権者をはじめ、市内商工団体や教育 関係者、市民活動団体、大学生など様々な立場の代表者に参画いただ き「樋橋地区まちづくり推進委員会」を構成し検討をしております。

若者の農業従事なども、もちろん重要な問題であり、これからも取り組んでいくところではありますが、樋橋地区の開発は、交流人口や雇用の創出、地域経済の活性化による、佐久市の発展を牽引する、将来に向けた投資と考え、積極的に事業を支援してまいります。

## 意見陳述要旨

佐久市農業振興地域整備計画等では、樋橋地区を含む岩村田の水田を将来も 田として、農業を佐久市の基幹産業と位置づけているほか、長野県も佐久地域 の農業水利施設の補修更新を行い佐久米の生産を支援するとしている。

また、樋橋地区を受益地に含む県営千ヶ滝湯川灌漑排水事業の総事業費は約4億4000万円とされている。

このような中、都市計画素案には、具体的な転用計画等があり、農用地区区域以外の土地を持って替えることが困難とされる「必要性と代替性」について述べられておらず、農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項の規定に反していると考える。

また、千ヶ滝湯川地区県営灌漑排水事業は国庫補助を受けており、農振除外 要件の第5として、土地改良事業完了した年度の翌年度から8年とされている ことから、農振地域から除外できないと考える。

土地区画整理事業は、土地区画整理法第1条に「健全な市街地の造成を図り、 もって、公共の福祉の増進に資することを目的とする。」とされ、営利企業の利 潤追求のための利便性の向上ではないほか、人口減少により商圏は確実に縮小 していくなかで、新市街地の形成というまちづくり方針は時代にそぐわない。

大型商業集積をこれ以上増やす計画を危惧する意見や、大型店が無くとも佐 久という街がきちんと続いていく都市機能を作ることが重要だという意見もあ る。

幹線佐久平駅開業後、佐久インターや佐久平駅周辺への大型店の進出により、 地域の核となっていた既存大型店が閉店し、近くで買い物ができないような状 況が生まれ、既存の商店街が崩壊した。

樋橋地区区画整理事業の計画では、佐久市全域の活性化を生み出すまちづくりとされているが、佐久平駅周辺への一極集中のまちづくりをさらに加速化するものであり、素案の目指すような佐久市全体の活性化を生み出すことにはならず、見直しを求める。

## 市の見解

各計画に記載されているとおりの方針により、農業振興を推進しています。

この中で、農振除外にあたっては、農振法等に基づき、必要性や非 代替性について検討を行っています。

なお、土地改良事業の完了は、完了公告の中の工事完了日を指します。工事完了公告前に、計画変更により事業の受益地から除外されている樋橋地区については、これらの要件には該当しません。

土地区画整理法第2条において、土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るためとされ、具体的には道路、公園などの公共施設の整備と、民有地の土地活用図ることとなります。

人口減少と地域経済の縮小の悪循環を断ち切るための「佐久市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を実現するため、高速交通網の要衝として県下でも有数の可能性を持つ樋橋地区において、その立地特性を生かした経済・生活拠点の形成が必要です。

既存商店の閉店理由は後継者不足など様々と考えられますが、車社会の中で市民の購買圏は広範囲となり、仮に佐久平駅前に大型店がなければ、他市の大型店に赴くということも十分ありうることと考えます。

一方で商店街の振興は大変重要なことと認識しており、今後も継続 して魅力ある商店街の形成のための空き店舗解消や環境整備等の各 種支援を行ってまいります。

市内商工団体や市民活動団体、大学生など様々な立場の代表者に参 画いただいた「樋橋地区まちづくり推進委員会」において、大型商業 施設を含め、外から人を呼び込む新たな魅力と、情報発信と交流空間 を備えたまちの機能により、訪れた人々に対して佐久市が持つ魅力を 伝え、市内各地へ誘い、佐久市全体を牽引するまちづくりが提言され ております。

これも踏まえ、佐久平駅周辺への一極集中ではなく、樋橋地区から の道路整備や情報発信をはじめ、各地域の商業や観光振興など全市的 な取り組みにより、佐久市全域が選ばれるまちとして活性化が図られ るものと考えます。 意見陳述要旨

市の見解 陳述意見の要旨に賛同し、積極的に事業を支援します。

樋橋地区は、隣接する佐久平駅周辺地区の都市化が進んだことから、地区内への車の進入、交通量が増大し、農作業に大変な支障をきたしていると共に、国道・県道沿いでは建物が建ち並んできており、このままでは樋橋地区も虫食い的に空洞化が進むことが明らかである。

このことから、平成17年より「土地利用研究会」による研究、協議を続け、 地権者全員の了解のもと「樋橋地区土地区画整理準備組合」を立ち上げるとと もに、イオンモール株式会社からの申し出に基づき、同社を主たる土地利用者 として決定している。

国を挙げて地方創生が叫ばれている中、樋橋地区は、新幹線佐久平駅をはじめ、上信越道、中部横断道のインターチェンジに近いことからも、交流人口・定住人口の増加など都市的土地活用の可能性を最も持った地域であり、市の国土利用計画や都市計画マスタープランにおいてもその位置付けが明記されるとともに、佐久市議会でも「樋橋地区土地区画整理事業の推進に関わる陳情書」が採択されている。

また、まちづくりの観点からは、市内商工団体や自治会、学生なども加わった「樋橋地区まちづくり推進委員会」による検討が行われ、今後、地区計画などの具体的計画へ反映されていくものと伺っている。

地権者にとっては、高齢化が進む一方、米価の低迷により生産意欲が減少する中、財産である土地の減歩や、固定資産税の大幅増というリスクを負いながらも、事業を推進していく所存である。

この樋橋地区の土地区画整理事業が都市計画決定され、一日も早く、佐久市 全体の活性化を生み出すまちが実現できるよう強く希望する。 佐久都市計画土地区画整理事業の決定(素案)に係る公 聴会 意見陳述1

> 平成 29 年 6 月 4 日 13:30~ 8 階大会議室

佐久市都市計画区画整理事業の決定素案についての意 見の陳述を行います。

市が支援しての樋橋地区の開発に対して、多くの市民が疑問を抱いているという観点から、意見を述べていきたいと思います。

都市計画案を素直に読むと、平成17年から土地利用研究会を立ち上げ、樋橋地区開発の方向で検討してきたかのように読み取れてしまいます。しかし、この地域は、平成23年から平成28年度完了予定で県営灌漑排水事業が進められてきました。

この千ヶ滝湯川土地改良区による事業は、小諸市、軽井沢町、御代田町にまたがり、受益者は1,538人。 うち佐久市分539人と、受益者の35%を占めるものでした。

この用水路は、地元からの要望で、平成22年9月に、 改良区役員、関係4市町の合意のもと、平成23年度よ り計画が実行されてきたのです。

県が基幹水利施設マネージメント事業として農業振興 地域の農地の保全と農業振興のために、国が2分の1、 県と市町村が4分の1ずつという多額の税金が投資され てきた事業です。土地利用研究会発足当時は、まだ農業 振興のための灌漑事業を推進してきたはずだと思います。

先日の新聞報道によれば、千曲市の場合、公費投入の 土地改良事業を実施した地域であるため、8年間は農振 除外の対象にはならないとのこと。樋橋地区の場合は事 業完了前に離脱したために、こうした制限にかからない というのは、どうしても納得がいきません。

都市計画案の理由書に述べられているような、農業従事者の高齢化問題は、樋橋地区に限った問題ではありません。土地利用の飽和状態との評価は、佐久平近郊のみでなく、佐久市全体から判断すべきではないでしょうか。

言わずと知れた、佐久市の基幹産業は農業です。後継者不足や、営農環境悪化の課題は、いかに農業を守り発展させていくのかという課題として取り組んでいくべきと考えます。

日本共産党佐久市委員会が昨年度実施したアンケートには、700通をこえる回答が寄せられました。その中では、樋橋地区開発について、必要とするもの16.6%、必要ない51.4%、わからない32.0%という結果でした。

情報として、この樋橋地区土地区画整理事業のことが知られていないということ。そして聞こえるのは、「佐久平ばかりがにぎやかになるだけで、地域の商店街はどんどん寂しくなっていく、これでいいのか。」という声です。

合併して広くなった佐久市では、近くに買い物をする店がなくなってしまった。買い物に行くにも車がなければ行かれない。買い物難民、交通弱者の課題がさらに大きくなってきました。佐久平への一極集中ではなく、地域の商店街への支援や、各地の均衡ある発展を望む声が多いのです。

今後日本全体で、確実に人口は減少していきます。それにも関わらず、東北信だけでも、先の千曲市に加え、 須坂市にもイオン出店計画が具体化されています。大企 業はいつやめて出ていくかもわかりません。それは、こ れまでの近隣の実例が如実に物語っています。

今年3月には「第二次国土利用計画」(佐久市計画)が 出されました。地域別土地利用の浅間地区の項で「樋橋 地区に新たな商業系などの都市的土地利用をすすめ、市 民生活の利便性の向上、交流人口の創出を目指し、佐久 平駅周辺などと一体となって、様々な魅力を発信すると ともに、各地域への人の流れを誘導するネットワークの 中心としての機能整備を図ります。」と記述されています。

「新たな商業系などの都市的土地利用」とはいったいどういう内容なのか、「市民生活の利便性の向上」とはどういうことをさすのか、等々の市民的な議論がまず必要なのではないでしょうか。

22ヘクタールのうち10ヘクタールをイオンに依存しての開発計画など危険極まりないと言わざるを得ません。中心地が発展すれば、徐々に地方に波及するなどという、トリクルダウンの考えは、今や、理念的にも、実践的にも破綻してきています。

しかも、その第二イオンはアミューズメントを中心と するということです。その内容も明らかにされていない ことが、更に不安を大きくしています。

今、やるべきことは、将来を見据えて、若い人たちが、 農業に従事していけるようにするにはどうするべきか、 佐久市全体の均衡ある発展を視野に入れた開発のあり方 とはどうあるべきか、若い人たちの楽しい娯楽のあり方 は、大型店によるアミューズメント施設でいいのか。佐 久市の今後のあり方について、多くの世代を巻き込んで の協議、合意形成の手法の工夫も含めて、根本的に見直 す時期にきているのではないでしょうか。

不安定要素であるイオンに依存してのこの開発は見直 すことを強く要求し、私の意見陳述といたします。 佐久都市計画土地区画整理事業の決定(素案)に係る公 聴会 意見陳述2

> 平成 29 年 6 月 4 日 13:30~ 8 階大会議室

佐久市都市計画土地区画整理事業の決定(素案)に対しての意見を述べたいと思います。

最初に、樋橋地区を含む岩村田地区は農業振興地域における農用地です。平成17年4月の新市誕生に伴い佐久市が策定しました佐久市農業振興地域整備計画における岩村田地区の位置づけは、「岩村田地区の水田は、主要地方道軽井沢線の東側、千曲川水系湯川の西側、ならびに、県道下仁田浅科線、同塩名田佐久線に西側に位置しており、圃場整備事業が完了しており、将来とも田とする。」と規定しています。つまり、これが農業を基幹産業と位置づける佐久市の基本方針です。

次に、平成23年8月に策定されました佐久市農業振興ビジョンにおける位置づけはと言いますと、同ビジョンの第2章 重点課題 第2項 地域ごとの農業振興方針・浅間地区の中で次のように述べております。「今後、水田農業については、農地の利用集積や農作業受託を通

じて、経営規模の拡大を推進するとともに、野菜、花き 栽培については、軽量品目や省力栽培技術の普及推進へ の取り組みを支援していきます。」これが近年の農業情勢 を分析しての佐久市の水田農業などの基本方針でありま す。

次に、長野県農業農村整備計画 第7次長野県土地改良長期計画、これは、平成25年から平成29年度であります。これに、長野県としての位置づけが述べられております。農業農村整備計画を地方事務所ごとにコンパクトにしました「事業概況2015」によりますと、佐久・平坦地域の課題として、県下有数の米作地帯。かんがい施設の老朽化が目立ち、安定した農業用水の確保が必要。対応方針として基幹的農業水利施設の補修更新を行い、良食味で売れる佐久米の生産を支援するとしております。

ここで、県営千ヶ滝湯川灌漑排水事業(平成23年度 より平成28年度)について、事業概要を述べておきます。

この事業は、昭和28年度から県営事業として測量・

事業計画が建てられ、昭和33年度から45年度に整備されました。その後、この用水路で老朽化も激しく、地元からの度重なる要望で、平成22年9月に改良区役員、関係4市町村の合意のもとに、平成23年度より計画が実行されてきました。県営灌漑排水事業が進められており、平成28年度には完了の計画で、総事業費は、県の資料によりますと、約4億4000万円とされています。

このような、樋橋地区の農地は先人から受け継がれた 農業振興地域の中の集団的な優良農地であります。栁田 市長も佐久市土地改良区の理事長として、地元の強い要 望を受け、この千ヶ滝湯川の県営灌漑排水事業を推進し てきたのであります。

次に、岩村田樋橋地区の農振除外について述べます。 農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項の規定 に反しないかということであります。

1つは、農振除外の5要件の1つである事業の非代替性や必要性の判断基準として、具体的な転用計画等があり、農用地区区域以外の土地を持って替えることが困難となっております。しかし、この必要性と代替性につい

て計画素案では、述べられておりません。

2つ目は県営灌漑排水事業、千ヶ滝湯川地区の事業です。この事業は国庫補助を受けて長野県が実施した事業であり、事業の計画区域、つまり受益地に樋橋地区は含まれております。

農振除外要件の第5、土地改良事業完了した年度の翌年度から8年としております。したがって、本件の場合は農振地域から除外できないと考えます。

次に、区画整理事業において、具体的なまちづくり計画が提案されていません。本件計画では、佐久平駅周辺の都市化に伴い、2つの課題が指摘されております。

まず、通過車両の増加が問題視されていますが、計数 的な根拠はあるのでしょうか。

2つ目には、農業従事者の高齢化問題という課題について、土地利用研究会では平成17年よりどのような検討がなされてきたのか不明であります。

土地区画整理事業は土地区画整理法に規定されております。法第1条に、健全な市街地の造成を図り、もって、 公共の福祉の増進に資することを目的とする。としてお ります。

立法の趣旨は、あくまでも公共の福祉の増進のために 区画整理事業は行われるのであります。ですから、事業 に対して佐久市は市民の税金を使い、技術支援をし、国 も補助金を出すのです。営利企業の利潤追求のための利 便性の向上ではないのです。

しかし、素案には、農振除外・農地の転用後にどのような必要性のある土地利用をするのか、また、緊急性はあるのかが全く記載されておりません。

3点目に、人口減少が続く中での新たな商業施設や居住環境の整備などについてであります。新たな市街地の形成というまちづくり方針は時代にそぐいません。集団的な優良農地を宅地に転用して大型店・イオンありきの計画を進めてよいのかという点であります。

一昨年、平成27年7月18日付の信濃毎日新聞で、 初めて流通王手イオン傘下のイオンモール株式会社が出 店を検討していることがわかりました。内容は、アミュ ーズメントを中心とした施設の計画があるということで ありました。 佐久市は積極的に組合施行のこの区画整理事業を支援することを決めました。平成27年度佐久市樋橋地区区画整理事業業務報告書では、佐久平駅周辺を含む岩村田地区は、今なお、人口増加が見られるエリアのため、佐久圏域の中核拠点として位置づけるとしております。

しかし、同年10月に作成しました佐久市人口ビジョンでは、人口増加とはなっていません。平成27年と20年後の平成47年を比較してみても、年少人口は、2,753人が2,044人と709人、約26%減少します。また。生産年齢人口は、11,237人が10,370人と867人、約8%減少します。岩村田地区全体でも559人が減少します。高齢者人口は増加していますが、年少人口と生産年齢人口は減少しております。人口減少により商圏は確実に縮小していきます。

昨年、6月5日の都市計画マスタープランの一部改定に係る公聴会で、岩村田商店街連合会の方が意見を述べております。「イオン出店ありき、その店舗内容は不明などという信じられない計画を佐久市さんが提示するとは考えられない。これは、私たち近隣商業者の不安を煽る

と同時に、不公平であり、強引に推進しようとしている のではないか。」と指摘しております。

そして、「大型商業集積をこれ以上増やすことは、地元 商業者のみならず、街づくりの観点からリスクが大きす ぎる。」と計画に危惧を抱いております。

また、平成28年11月24日の第4回樋橋地区まちづくり推進委員会で、進行役の武者忠彦先生は、大型店の出店に関連して、大型店は佐久からいずれ出ていくため、大型店が無くとも、佐久という街がきちんと続いていく都市機能を作ることが重要だという方向性をしるしています。

平成9年に新幹線佐久平駅が開業し、佐久インター、 佐久平駅周辺に大型店の進出が相次ぎました。この開発 により周辺市町村や佐久市内で地域の核となっていた既 存の大型店が閉店し、近くで買い物ができないような状 況が生まれました。平成11年野沢リッチランド閉店、 平成13年小諸信州ジャスコ閉店、平成14年小諸東急 百貨店閉店、平成15年軽井沢ジャスコ閉店、平成15 年中込ファミリーデパートパラス閉店、平成20年中込 カム21閉店。そして、臼田サンマルコ閉店と続きました。 た。つまり既存の商店街が崩壊していきました。

この度の樋橋地区区画整理事業の計画では、佐久市全域の活性化を生み出すまちづくりとしていますが、佐久平駅周辺への一極集中のまちづくりをさらに加速化するものであります。大型店が目指すGMS業態の経営戦略は、商圏内の商店街を丸ごと駆逐する戦略であり、素案の目指すような佐久市全体の活性化を生み出すことにはならず、見直しを求めものであります。

以上、素案に対する私の意見といたします。

佐久都市計画土地区画整理事業の決定(素案)に係る公 聴会 意見陳述3

> 平成 29 年 6 月 4 日 13:30~ 8 階大会議室

樋橋地区は、新幹線佐久平駅の南側の地区全体が駅から1km圏内に位置する水田地帯であります。ご承知のとおり駅周辺の区画整理事業が行われた地区は、土地利用率が100%に近い状況であり、都市化が進んでおります。

この都市化の進展に伴いまして樋橋地区への車の進入、 交通量の増大によりまして、耕作に必要な農機具、特に 大型のトラクターやコンバイン等の搬入や農作業に際し 大変危険であり、支障をきたしている状況であります。

樋橋地区の中央に位置する道路は、我々が圃場整備の 減歩でつくった農道であるにもかかわらず、一般車両の 進入が年々多くなり、普通車のすれ違いもままならない 状況であります。先ごろの田植えの準備で田植え機や苗 の搬入で一般車とのトラブルがあり大変でした。先日来 の田植えの時期に来て見てもらいたかった程であります。 また、現在でも隣接する国道・県道沿いでは建物が建 ち並んできており、このままでは虫食い的に空洞化が進 むことが明らかであります。

こうした状況の中で、地元では平成17年より「土地利用研究会」により研究、協議を重ね、平成27年2月には地元区長さんをはじめ、地権者全員の了解を得て、「樋橋地区土地区画整理準備組合」を立ち上げました。この準備組合設立に関する新聞報道等に伴いまして、5月にはイオンモール株式会社よりこの樋橋地区におけるまちづくりに参画したいとの申し出があり、準備組合としても主たる土地利用者として決定しているところであります。

現在、地方では人口減少による活力の低下が課題になり、国を挙げて地方創生が叫ばれています。樋橋地区は、 先程申し上げました新幹線佐久平駅をはじめ、上信越道、 中部横断道のインターチェンジからも近く、高速交通網 の結節点として恵まれた佐久市の中においても交流人 口・定住人口の増加など都市的土地活用の可能性を最も 持った地域であります。 このため、市の国土利用計画や都市計画マスタープランにおいてもその位置付けが明記されているものと考えます。

加えて、佐久市議会におきましても昨年3月、関係4 区の区長さんとの連名で提出した「樋橋地区土地区画整 理事業の推進に関わる陳情書」を採択いただき、大変心 強く感じております。

また、まちづくりの観点からは、市内商工団体や自治会、学生なども加わった「樋橋地区まちづくり推進委員会」による検討が行われ、私もこの委員会に参加いたしましたが、今後、地区計画などの具体的計画へ反映されていくものと伺っております。

地権者にとりましては、高齢化が進む一方、近年、米価の低迷により生産意欲が減少する中、財産である土地の減歩や、固定資産税の大幅増というリスクを負いながらも、事業を推進していく所存であります。

つきましては、この樋橋地区の土地区画整理事業が都 市計画決定され、一日も早く、佐久市全体の活性化を生 み出すまちが実現できますよう強く希望するところでご ざいます。よろしくお願いしたいと思います。 ご清聴ありがとうございました。