

第9回佐久市都市計画審議会（要約）

- ・開催日時：平成29年3月23日（木）
午後1時30分～3時45分
- ・開催場所：佐久市役所南棟3階 大会議室

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8回）議案の処理状況等報告

（3）議案審議

【議案審議 佐久市立地適正化計画（案）について 事務局より説明】

（委員）

人口減少がこれまでにないくらい進行していますが、そういった中で、空き家とか廃屋とかの対応や、地域の連携意識の希薄化が危惧されており、地域の支え合い、助け合い等が大変重要だと思っています。これから、地域福祉の充実のために、この立地適正化計画が機能をして、地域福祉を実施・展開していただければ大変ありがたいと思います。

（事務局）

貴重なご意見ありがとうございます。立地適正化計画ですが、地域コミュニティの維持ということを一目標にしているところがございます、いただいたご意見のような形のまちづくりを考えているところがございます。

（委員）

計画の中身については、これまで皆さんでご審議いただいていた案件になり、縦覧については1名の方からご意見をいただき、その前にも、パブリックコメントや住民説明会、そういったところは十分やられているところですが、これから立地適正化計画について進めていく中で、市民の皆さんが関心を持ってもらえるように、引き続き広報などで、幅広く市民の皆さんにご理解いただけるように進めていただければいいと思います。

（事務局）

策定したら終わりというわけではなく、市民の皆さんに理解していただくということは、大切だと思っておりますので、機会をみて広報等に載せて、市民の皆さんにお知らせしてまいりたいと考えております。

(委員)

今、高齢者の時代になってきてまして、運転免許の返納だとか、事故だとか色々な問題がありますので、その辺を踏まえて、この計画を進めるにあたり、特に、公共交通分野と連携して進めてもらいたいと思います。

(事務局)

皆さんご承知のとおり、この計画につきましては、生活環境課の公共交通網形成計画とこれまで一体的に計画を進めさせていただいております。その中で、この計画が機能するには、どうしても公共交通の一層の充実が必要となってくるという認識でございます。難しい状況もあるわけですが、どうしても公共交通は大事な部分ということで、連携しながら一層の充実が図られるように考えてまいりたいと思います。

(会長)

それでは、ご意見も出尽くしたと思われまますので、第1号議案【佐久市立地適正化計画（案）について】、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挙手を求めます。

《挙手》（全員）

(会長)

全会一致でございますので、計画案どおり進めるよう答申させていただきます。ありがとうございました。

《休憩》

(4) 調査審議

【調査審議① 佐久都市計画土地地区画整理事業の決定（案）について 事務局より説明】

【調査審議② 佐久都市計画用途地域の変更（案）について 事務局より説明】

(委員)

農振の解除は終わりましたか。

(事務局)

農振解除につきましては、昨年7月15日に事前協議が農林調整という形で終了としております。正式に解除といたしますと、説明最後の方で申し上げました、県の総合計画審議会での案が

通りまして、市の計画審議会にかけて色々決まったものと同時に解除という形になります。

(委員)

用途指定をかける方が先ということですね。

(事務局)

ほぼ同時です。農振が解除され、用途がすぐにかかるという形になろうかと思います。

(委員)

平行に進めていって、農振が解除されるのは間違いなことですか。

(事務局)

事前協議が終わって今の都市計画の手続きもそうですし、まさに区画整理の事業が、担保となつての農振解除でございますので、区画整理事業も合わせて進めていって成立するということが、条件にはなろうかと思います。

(委員)

だいたい10月にこれが決まったとすると、その頃には農振解除にもなると考えてよいか。

(事務局)

はい。そうです。

(委員)

資本整備は市の方でやるわけですね。道路作ったりするけど、それから樋橋地区の開発にあつたての市の方の持ち分と、それから中の物については民間が投資している訳ですね。例えば、聞いた話、そこにCCRCの一角として、高層住宅で賃貸するような話も聞いたような気がするんですが、そういう場合に自治体の方で樋橋地区にどのくらいの投下資本が行われるのか。東北の仙台市で倒産して都市開発に失敗していると事例も聞いている。また、青森、秋田の30万都市でも失敗している話もある。佐久市の場合は、どのくらいの金額が投下資本されるのか教えていただきたい。

(事務局)

今、仰っていただいた中で、私共、行政が、区画整理事業という少し特殊な部分があるのですが、幹線道路などについては、市で施行いたしますが、区画道路などは、一部助成はありますが組合で行っていただくことになります。ですから、公共施設をすべて、行政がやるという形とは若干違うわけでございますけれども、今、3ヶ年の中で想定しておりますのが、実施計画というのがございまして、これは、市の出し分を現時点で試算したのですが、それが、約28億円というように想定されております。

その他に、区画整理事業として、造成等をやる事業費がありますけれども、これにつきましては、まだ公表できるような数値がございません。

あわせて、その上に民間の、例えば会社なりの事務所を立てたりということをしていくわけですけども、それに係る事業費というのは現在のところ、まだ推計がされていないのが、現状でございます。

(委員)

この事業にコンサルタントの会社はついていますか。

(事務局)

区画整理事業の市の方の調査業務に係りますものは、コンサルタントを入れて実際にやらせていただいております。

(委員)

決定してからの、さっき、委員さんが言われる細かいようなことまでは、コンサルタントはしていないということですね。

(事務局)

はい。そうです。

(委員)

土地区画整理法という法律があって、行政施行と組合施行の2種類あるわけですけども、佐久平駅周辺は、61haを行政施行でやったんです。樋橋地区は組合施行とあって、皆さんが、組合を作って、半分近い土地を提供し、それを売ったお金で区画整理をするというのが、民間の組合施行といいます。ですから、半分近い減歩をして、佐久市の将来のために、区画整理しようとしているわけです。

自分たちも田んぼ作っていて後継者がいないということで踏み切ったということもありますし、道路に面したところだけ、土地の要望があるということで、乱開発になってしまい、周辺だけ建物が出来ると、中は空洞化して開発が出来なくなるということになります。

佐久平駅は行政施行であって、減歩率は30%ぐらいですが、30%の土地を提供してそれで道路を作ったり、ライフラインを引いて、区画整理ができました。

当時佐久平駅周辺は、坪単価で35~36万円位でしたけれども、今度は、おそらく造成しても15万円位にしかならないということになると、減歩率が45%ぐらい、半分ぐらいの土地を提供しないと、区画整理ができないということで、非常にリスクも高い訳ですよ。造成して、もし、利用者が無いとすれば、この区画整理は大変な事態に陥るといふことのもリスクも考えて、地権者の皆さんも非常に不安の中で、区画整理を90%以上の人達が同意したということで、その辺の地権者の皆さんの気持ちもご理解していただかないといけないかなとは思っています。

(委員)

組合でやっている場合に、何年かして失敗だと思った時には、市は関係してくるわけですか。

(事務局)

確かに仕組みとすれば、委員さんが仰っていただいたとおりなんですけれども、現在、全国的に区画整理事業をやる中で、造成したけれども例えば、出店企業がないですとか、そういった、保留地という土地が売れないですとか、組合自体が破綻してしまうという例が無いわけではございません。現状そのような事態を防ぐために、事業認可前に企業ですとか保留地の売却先というのを概ね決めてからでないとならば事業認可をしないという形で進めておりますので、リスクはもちろん0ではございませんけれども、ゆくゆく組合が借金を背負って破綻してしまうということがない段取りにしてから、スタートが切れるように、この仕組みで市の方も今、調査業務をさせていただいておりますし、そのような取組をさせていただいております。

(委員)

わかりました。佐久の場合にはかなり、そういうリスクは少なくなると思います。一応、どの事業をやるにしても、最悪の状況を考えておいて、実施してほしいということです。

(委員)

今の用途地域で樋橋地区のところは赤く塗られていると思いますが、その南方向に下った幹線道路の左側には何も指定がかかっていませんが、その幹線道路沿いの両脇のほとんどは用途地域の指定がかかっていると思います。この場所についても一緒に用途地域の指定をするという考えはないのですか。また後になって、用途地域の指定をかけるということからみると、今回一緒にやってしまった方が、合理的だなと思いました。

(事務局)

国土利用計画上では、佐久平駅周辺地区から中佐都インターチェンジまでの間については、都市的土地利用を検討するというございました。今、新たな国土利用計画を策定しております。その中では、今の部分につきましては、農業サイドの投資も行われる予定があるということの中で、将来的には、都市的土地利用も考えなければならない一方、当面は、農業的な支援をする。そのような内容となっております。

(委員)

実際には何かできているわけですね。

(事務局)

農地の話もお話したのですが、実際、国道141号線沿いにつきましては、商店等が建っているということでございます。こちらにつきましても、用途地域とするべきではないかという部分でございまして、今、都市計画マスタープランの全面改定を行っており、今年度、来年度と進めている中で、この部分につきましても、用途地域に含めるということをもマスタープラン上で位置づけ、変更していくことを考えているところでございます。

(5) その他