

第2回佐久市都市計画審議会会議次第

日 時：平成23年5月25日（水）

午前9時00分から

場 所：佐久市役所 5階 501会議室

【辞令交付式】

- 1 辞令交付
- 2 市長あいさつ
- 3 自己紹介（審議会委員、事務局職員）

【審議会】

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 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1回）議案の処理状況等報告
 - （3）議案審議
 - 第1号議案 佐久都市計画用途地域の変更（案）について
 - 第2号議案 佐久都市計画地区計画北中込地区地区計画（案）について
 - （4）そ の 他
- 4 閉 会

第 2 回

佐久市都市計画審議会資料

平成 23 年 5 月 25 日

平成23年5月25日

第 2 回
佐久市都市計画審議会
事 務 報 告

事務処理の概要

平成 23 年 2 月 21 日（月）に開催しました第 1 回佐久市都市計画審議会における議決事項の処理状況については、下記のとおりです。

1 佐久都市計画用途地域の変更（素案）について

平成 23 年 2 月 21 日（月）開催の佐久市都市計画審議会において、変更素案について説明を行い、変更素案の内容についてご了承いただきました。

その後、平成 23 年 3 月 28 日（月）、29 日（火）の両日、住民説明会を行うと共に、平成 23 年 3 月 25 日（金）から平成 23 年 4 月 8 日（金）の間、変更素案を公衆の閲覧に供しましたが、公述の申出がなかったため、公聴会は開催しませんでした。

そして、平成 23 年 5 月 6 日（金）から平成 23 年 5 月 20 日（金）まで佐久都市計画用途地域の変更（案）を公告し、公衆の縦覧に供しましたが、意見書は提出されませんでした。

2 佐久都市計画地区計画北中込地区地区計画（素案）について

平成 23 年 2 月 21 日（月）開催の佐久市都市計画審議会において、地区計画の素案について説明を行い、素案の内容についてご了承いただきました。

その後、平成 23 年 3 月 28 日（月）、29 日（火）の両日、住民説明会を行うと共に、平成 23 年 3 月 25 日（金）から平成 23 年 4 月 8 日（金）の間、変更素案を公衆の縦覧に供しましたが、意見書は提出されませんでした。

そして、平成 23 年 5 月 6 日（金）から平成 23 年 5 月 20 日（金）まで佐久都市計画地区計画北中込地区地区計画（案）を公告し、公衆の縦覧に供しましたが、意見書は提出されませんでした。

なお、議決事項はありませんでした。

平成23年5月25日

第 2 回

佐久市都市計画審議会議案審議

第 1 号 議 案

佐久都市計画用途地域の変更（案）について

佐久都市計画用途地域の変更(佐久市決定) (案)

都市計画用途地域を次のように変更する。

【全体】

種類	面積	建築物の 延べ面積 の敷地面積 に対する割合	建築物の 建築面積 の敷地面積 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	約 140ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	-	10m	19.6%
	約 117ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	
	約 152ha	8/10以下	5/10以下	1.5m	-	10m	
小計	約 409ha						
第二種低層住居専 用地域	約 7ha	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%
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 670ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	32.1%
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 124ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.9%
近隣商業地域	約 57ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	3.1%
	約 8ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 65ha						
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%
工業地域	約 92ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.4%
工業専用地域	約 46ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.2%
合計	約 2090ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

良質かつ安定的な医療提供確保のため、工業専用地域の一部を病院が建設できる準工業地域に変更し、周辺環境や、医療と産業が共存共栄できる環境に配慮した土地利用を図る。

【佐久市】

種類	面積	建築物の 延べ面積 の敷地面積 に対する割合	建築物の 建築面積 の敷地面積 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	約 117ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	8.4%
第二種低層住居専用地域	約 7ha	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%
第二種中高層住居専用地域	約 30ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	2.2%
第一種住居地域	約 415ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	29.9%
第二種住居地域	約 81ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.8%
準住居地域	約 104ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	7.5%
近隣商業地域	約 57ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	4.4%
小計	約 3ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 60ha						
商業地域	約 59ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	4.3%
準工業地域	約 229ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	16.6%
工業地域	約 92ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	6.6%
工業専用地域	約 46ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.3%
合計	約 1,386ha						100.0%

【御代田町】

種類	面積	建築物の 延べ面積 の敷地面積 に対する割合	建築物の 建築面積 の敷地面積 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 5ha	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%

用 途 地 域 の 変 更 理 由

用途地域変更の必要性

今回、用途地域変更の対象となる北中込地区は、主要な交通網として国道 141 号線、県道香坂中込線及びＪＲ小海線が南北に通じ、交通の利便性に恵まれ、近くに佐久市役所や近代美術館、中央図書館などの公共施設が集積するなど、市の中核地域として発展してきました。

また、土地利用では、地区の北側に市内唯一の工業専用地域に指定された三河田工業団地があり、その周囲に準工業地域や近隣商業地域、第 1 種住居地域や準住居地域が位置することにより、工業系に加え商業系および住居系土地利用が図られ、多様な土地利用による市街地を形成しています。

このような状況下、佐久総合病院は、昭和 43 年に旧臼田町に建設した建物の老朽化に加え、医療の高度化や専門化など、急激に変化する医療情勢にも対応するため、病院機能を本院（（仮称）地域医療センター）と、救急・急性期医療、専門医療に特化した（仮称）基幹医療センターとに分割再構築することを計画し、当地区に（仮称）基幹医療センターを建設することとしました。

しかしながら、この（仮称）基幹医療センター建設予定地は工業専用地域であり、現状において病院の建設ができないことから、佐久市としては、市民に対し良質かつ安定的な医療提供を確保するという観点から、（仮称）基幹医療センター建設計画を周辺住民や地元工業会などの関係する皆様に提示説明し、理解が得られるよう進めてまいりました。また、佐久総合病院再構築に対応する新たな医療供給体制を構築するため、医療関係者との協議も同時に進めてまいりました。

このような経過を経るなかで、佐久総合病院再構築について、関係する皆様をはじめ、多くの市民の皆様からご理解が得られたとの判断から、先般、都市計画マスタープランを変更し、当地区に（仮称）基幹医療センターの建設計画を位置づけました。

そして、このたび当該建設予定地の用途地域を、工業専用地域から病院建設が可能な用途地域に変更しようとするものです。

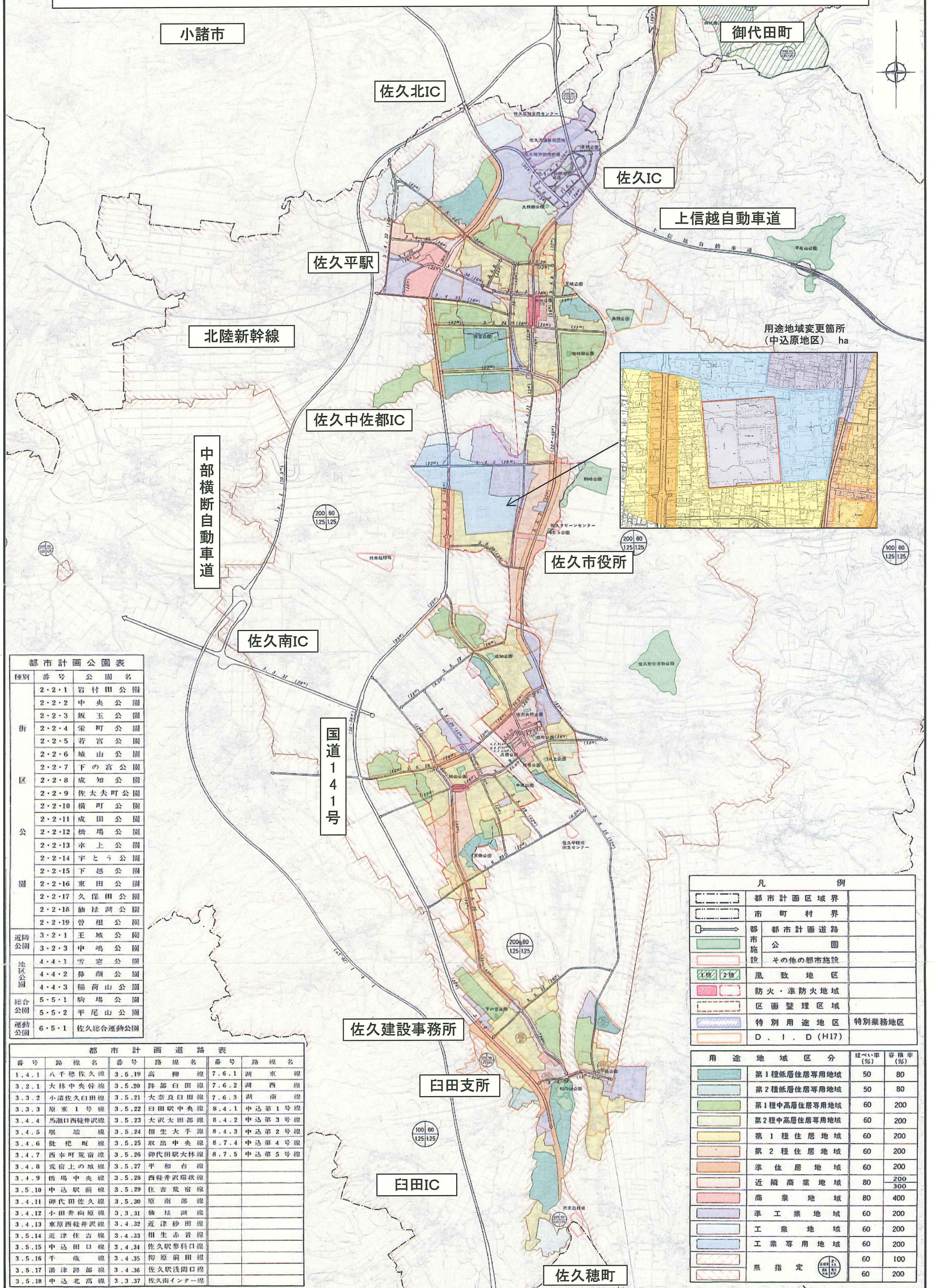
用途地域の設定の考え方

○北中込地区・佐久総合病院（仮称）基幹医療センター建設予定地の一部

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、工業専用地域に指定されてきた経過や病院建設が可能な用途地域への変更という目的から、工業系用途の中で病院建設が可能な準工業地域とするものです。なお、用途地域界は南西が道路との境界であり、北東は工場団地と明確に分離されています。

また、新たに建設される（仮称）基幹医療センターが、隣接する工場の操業環境及び、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、地区計画を合わせて策定します。

佐久都市計画用途地域の変更総括図(佐久市決定)



都市計画公園表		
種別	番号	公園名
街 区 公 園	2・2・1	岩村田公園
	2・2・2	中央公園
	2・2・3	飯玉公園
	2・2・4	栄町公園
	2・2・5	若宮公園
	2・2・6	城山公園
	2・2・7	下の宮公園
	2・2・8	成知公園
	2・2・9	佐太夫町公園
	2・2・10	横町公園
	2・2・11	成田公園
	2・2・12	橋場公園
	2・2・13	水上公園
	2・2・14	宇とう公園
	2・2・15	下越公園
	2・2・16	東田公園
	2・2・17	久保田公園
	2・2・18	仙緑湖公園
	2・2・19	管根公園
近隣公園	3・2・1	王城公園
	3・2・3	中嶋公園
	4・4・1	雪窓公園
地区公園	4・4・2	鼻顔公園
	4・4・3	稲荷山公園
	5・5・1	駒場公園
総合公園	5・5・2	平尾山公園
	6・5・1	佐久総合運動公園

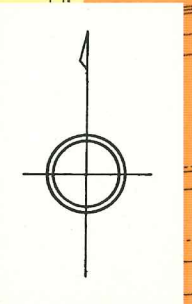
都市計画道路表					
番号	路線名	番号	路線名	番号	路線名
1.4.1	八千穂佐久線	3.5.19	高柳線	7.6.1	湖東線
3.2.1	大林中央幹線	3.5.20	群部白田線	7.6.2	湖西線
3.3.2	小諸佐久白田線	3.5.21	大奈良白田線	7.6.3	湖南線
3.3.3	原東1号線	3.5.22	白田駅中央線	8.4.1	中込第1号線
3.4.4	馬瀬口西経井沢線	3.5.23	大沢太田部線	8.4.2	中込第3号線
3.4.5	堰端線	3.5.24	相生大手線	8.4.3	中込第2号線
3.4.6	批杷坂線	3.5.25	取出中央線	8.7.4	中込第4号線
3.4.7	西本町荒宿線	3.5.26	御代田駅大林線	8.7.5	中込第5号線
3.4.8	荒宿上の城線	3.5.27	平和台線		
3.4.9	橋場中央線	3.5.28	西経井沢環状線		
3.5.10	中込駅前線	3.5.29	住吉荒宿線		
3.4.11	御代田佐久線	3.5.30	原南部線		
3.4.12	小田井向原線	3.3.31	仙緑湖線		
3.4.13	東原西経井沢線	3.4.32	近津砂田線		
3.5.14	近津住吉線	3.4.33	相生赤岩線		
3.5.15	中込田口線	3.4.34	佐久駅夢科口線		
3.5.16	千歳線	3.4.35	柳原前田線		
3.5.17	清津群部線	3.4.36	佐久駅浅間口線		
3.5.18	中込北高線	3.3.37	佐久南インター線		

凡 例		
[線]	都市計画区域界	
[線]	市 町 村 界	
[線]	都市計画道路	
[線]	公 園	
[線]	その他の都市施設	
[色]	風 致 地 区	
[色]	防火・準防火地域	
[色]	区画整理区域	
[色]	特別用途地区	特別業務地区
[色]	D . I . D (H17)	

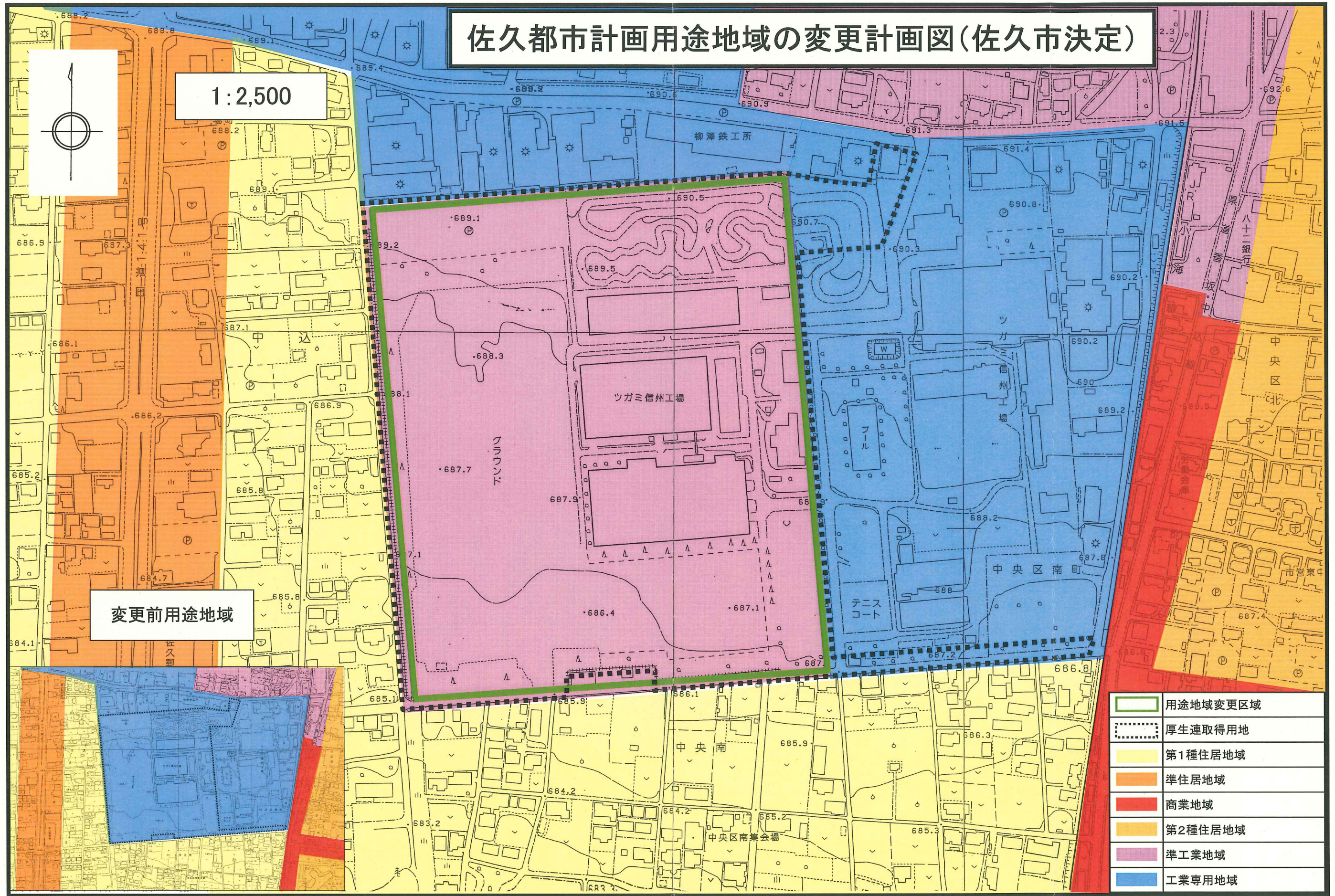
用 途 地 域 区 分	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第2種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第1種住居地域	60	200
第2種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200 300
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
無 指 定	60	100
	60	200

佐久都市計画用途地域の変更計画図(佐久市決定)

1:2,500



変更前用途地域



	用途地域変更区域
	厚生連取得用地
	第1種住居地域
	準住居地域
	商業地域
	第2種住居地域
	準工業地域
	工業専用地域

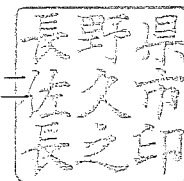


23 佐都第 29 号
平成 23 年 5 月 23 日

佐久市都市計画審議会

会 長 白 井 汪 芳 様

佐久市長 柳 田 清 二



佐久市都市計画審議会への議案の諮問について

このことについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定を準用し、下記の案件を審議会に諮問します。

なお、審議の結果につきまして、その結果を、平成 23 年 5 月 30 日（月）までに通知願います。

記

1 諮問案件

佐久市都市計画用途地域の変更（案）について

佐久都市計画地区計画 北中込地区地区計画（案）について

都市計画の変更の経緯の概要

佐久都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	平成22年12月 6日 (月) 平成23年 3月11日 (金)	土地所有者（長野県厚生連）、周辺 工業関係者並びに周辺区長を対象と し、計6回にわたり説明会を開催
佐久市都市計画審議会	平成23年 2月21日 (月)	北中込地区地区計画（素案）説明
事 前 相 談	平成23年 3月17日 (木)	長野県都市計画課に計画案を送付
素 案 の 閲 覧	平成23年 3月25日 (金) から 平成23年 4月 8日 (金) まで	
素 案 の 説 明 会	平成23年 3月28日 (月) 平成23年 3月29日 (火)	
公 述 の 申 出	平成23年 3月25日 (金) から 平成23年 4月15日 (金) まで	公述の申出なし
計 画 案 の 公 告	平成23年 5月 6日 (金)	
計 画 案 の 縦 覧	平成23年 5月 6日 (金) から 平成23年 5月20日 (金) まで	意見書の提出なし
佐久市都市計画審議会	平成23年 5月25日 (水)	
知 事 の 同 意	平成23年 6月上旬	予 定
決 定 告 示	平成23年 6月下旬	予 定

第 2 号 議 案

佐久都市計画地区計画北中込地区地区計画（案）について

佐久都市計画地区計画の決定(佐久市決定) (案)

都市計画北中込地区地区計画を次のように決定する。

名 称		北中込地区地区計画
位 置		佐久市中込の一部
面 積		約13ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR小海線の西側市道に隣接した工業専用地域内にあり、北東には三河田工場団地が形成され、南西は閑静な住宅地となっている。近くには市役所をはじめとする公共公益施設が集積するなど、多様な土地利用が図られている。 また、本地区内において、一部を除く工業専用地域の用途が準工業地域になることにより病院建設が可能となるが、周辺環境に及ぼす社会的影響が考えられることから、隣接する工場の操業環境及び周辺の居住環境と調和した良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区内用途地域の大部分が準工業地域になることにより、建築物の用途制限が緩和され多様な土地利用が可能となるが、医療系に限った土地利用を図るものとする。
	建築物等の整備方針	適正な都市機能と健全な都市環境の形成を図るため、次の事項を定める。 (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の壁面の位置の制限 (3) 建築物等の高さの最高限度 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	隣接する工場の操業環境に配慮するとともに、良好な医療環境の形成を図るため、次の事項を定める。 (1) 敷地面積に対する緑地面積の割合 ① 緑地面積は、既存樹木及び芝地・地被類等を含め、敷地面積の25%以上とする。 (2) 緩衝緑地帯、緩衝帯等の設置及び建築物の制限 ① 東側工場団地との境界に沿って、その内側に幅員7mの緩衝緑地帯を設けるものとする。ただし、北側市道境界から内側80mの間は除く。 ② 北側工場団地との境界に沿って、その内側に幅員10mの緩衝緑地帯を含む幅員20mの緩衝帯を設けるものとする。ただし、区域内道路及び駐車場は緩衝帯の一部とみなす。 ③ 緩衝帯の内側に幅員30mの緩衝帯に準ずる地帯を設けるものとする。 ④ 緩衝緑地帯及び緩衝帯内には守衛所を除き、建築物を建築することができない。 ⑤ 緩衝帯に準ずる地帯には、給食棟、物品倉庫及び変電棟を除き建築物を建築することができない。ただし、市長が認めた場合はその限りではない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外は建築してはならない。 ①医療施設 ②医療施設に関連する施設(研修棟、給食棟、変電棟、研修医等宿舎、保育所、物品倉庫、立体駐車場、駐輪場、ヘリポート、ヘリ収納庫) ③②以外の医療施設に関連する施設又は利用者サービスの向上に寄与する施設として市長が認めるもの
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、北側隣接地境界からは2.5m以上後退し、道路境界及び東側隣接地境界からは当該建築物の高さ以上後退するものとする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、平均地盤面から20m以下とし、建築物の屋上に設ける建築設備及び塔屋の最高の高さは5m以内とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物等の外観は、地域の環境と調和したものとし、極端に彩度の高い刺激的な色彩は使用しない。 ②屋外広告物は、自己の居住、事務所、営業所等の表示以外の営利を目的としたものは禁止する。ただし、国、地方公共団体及びこれに準ずるものが設置する場合はこれによらないものとする。なお、屋外広告物の表示設置基準は、長野県屋外広告物条例の規定による許可地域の基準によるものとし、地色の彩度は14未満とする。

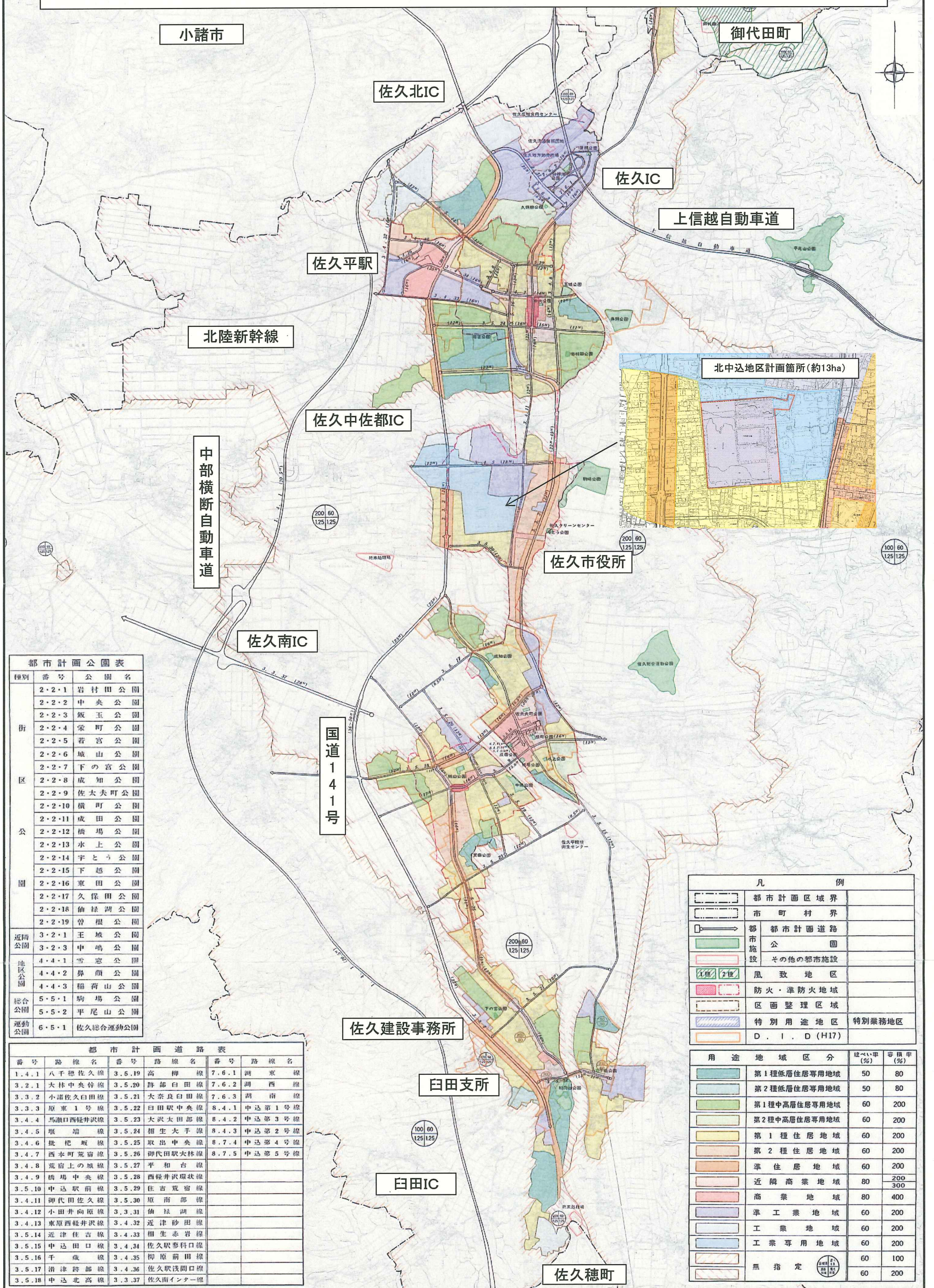
都市計画の案の理由書

【都市計画の案】 北中込地区 地区計画

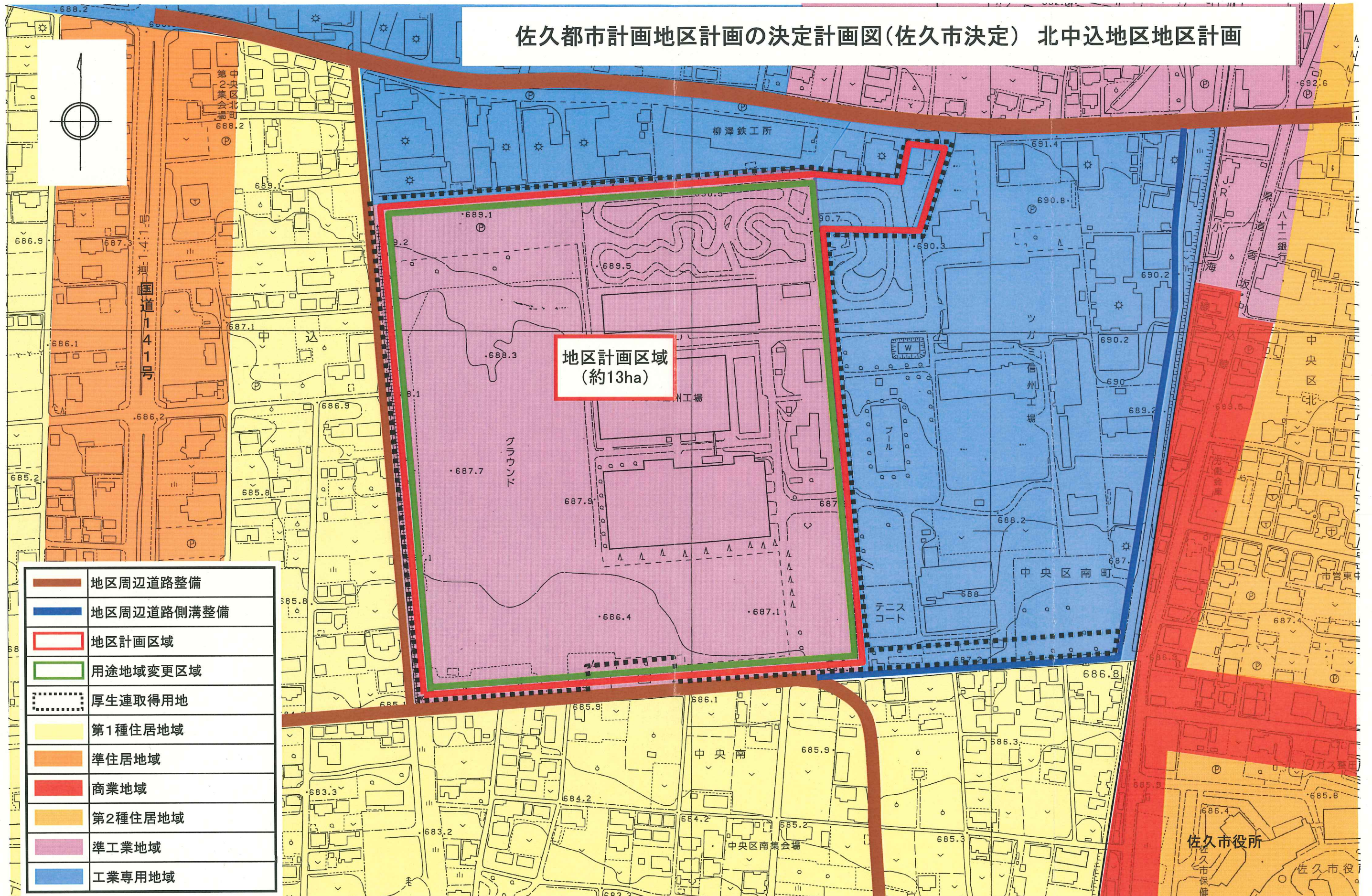
本地区は、ＪＲ小海線の西側市道に隣接した工業専用地域内にあり、北東には三河田工場団地が形成され、南西は閑静な住宅地となっている。近くには市役所をはじめとする公共公益施設が集積するなど、多様な土地利用が図られている。

また、本地区内において、一部を除く工業専用地域の用途が準工業地域になることにより病院建設が可能となるが、佐久総合病院（仮称）基幹医療センターの建設により、周辺環境に及ぼす社会的影響が考えられることから、新たな医療環境が隣接する工場の操業環境及び周辺の居住環境と調和したまちづくりを行うため、地区計画を策定する。

佐久都市計画地区計画の決定総括図(佐久市決定)北中込地区地区計画



佐久都市計画地区計画の決定計画図(佐久市決定) 北中込地区地区計画

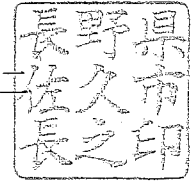




23 佐都第 29 号
平成 23 年 5 月 23 日

佐久市都市計画審議会
会 長 白 井 汪 芳 様

佐久市長 柳 田 清 二



佐久市都市計画審議会への議案の諮問について

このことについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定を準用し、下記の案件を審議会に諮問します。

なお、審議の結果につきまして、その結果を、平成 23 年 5 月 30 日（月）までに通知願います。

記

1 諮問案件

佐久市都市計画用途地域の変更（案）について

佐久都市計画地区計画 北中込地区地区計画（案）について

都市計画の策定の経緯の概要

佐久都市計画 北中込地区 地区計画の決定

事 項	時 期	備 考
説 明 会	平成22年12月 6日 (月) 平成23年 3月11日 (金)	土地所有者（長野県厚生連）、周辺 工業関係者並びに周辺区長を対象と し、計10回にわたり説明会を開催
地区計画原案の公告、縦覧	平成23年 1月11日 (火) から 平成23年 1月25日 (火) まで	意見書の提出なし
佐久市都市計画審議会	平成23年 2月21日 (月)	北中込地区地区計画（素案）説明
事 前 相 談	平成23年 3月17日 (木)	長野県都市計画課に計画案を送付
素 案 の 縦 覧	平成23年 3月25日 (金) から 平成23年 4月 8日 (金) まで	
素 案 の 説 明 会	平成23年 3月28日 (月) 平成23年 3月29日 (火)	
意 見 書 の 提 出	平成23年 3月25日 (金) から 平成23年 4月15日 (金) まで	意見書の提出なし
計 画 案 の 公 告	平成23年 5月 6日 (水)	
計 画 案 の 縦 覧	平成23年 5月 6日 (金) から 平成23年 5月20日 (金) まで	意見書の提出なし
佐久市都市計画審議会	平成23年 5月25日 (水)	
知 事 の 同 意	平成23年 6月上旬	予 定
決 定 告 示	平成23年 6月下旬	予 定