

第51回松本市都市計画審議会 議事録

開催日時:	平成31年2月12日(火) 午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所:	議員協議会室(松本市役所東庁舎3階)
出席委員:	大江裕幸会長(信州大学経法学部准教授) 勝野智行委員(松本市議会議員)、青木崇委員(松本市議会議員) 井口司朗委員(松本市議会議員)、阿部功祐委員(松本市議会議員) 南山国彦委員(松本市議会議員) 山口一平委員(長野県松本警察署長)【代理出席:田口一郎長野県松本警察署交通第一課長】 藤池弘委員(長野県松本建設事務所長) 上原三知委員(信州大学農学部准教授) 清水聡子委員(松本大学総合経営学部教授) 忠地秀起委員(松本商工会議所建設部会長) 伊藤淑郎委員(松本商工会議所専務理事) 本間恵子委員(松本商工会議所女性会会長) 星河淑美委員(社団法人松本薬剤師会理事) 加藤美佐子委員(長野県建築士会松筑支部青年女性委員会委員)
欠席委員:	田口輝子(松本市議会議員) 高瀬達夫委員(信州大学工学部准教授) 伊藤茂委員(松本ハイランド農業協同組合代表理事組合長) 熊谷吉孝委員(松本市農業協同組合代表理事組合長) 古沢明子委員(松本市農業委員会会長代理)

(桐沢明雄都市政策課長)

定刻になりましたのでこれから第51回松本市都市計画審議会を開会いたします。

私は、当審議会の事務局次長をしております都市政策課長の桐沢明雄と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、前回都合により欠席でしたが、新たに委員となっていた信州大学農学部上原三知准教授をご紹介します。上原先生、もしよろしければお立ち頂きまして一言ご挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

(上原三知委員)

信州大学の上原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。前回都合がつかず大変失礼しました。専門は、ランドスケープデザインや都市計画で、農学部にいますが、東北の復興の計画のお手伝いや飯田のリニアの駅前計画、立地適正化計画等やっております。どうぞよろしくお願いいたします。

(桐沢明雄都市政策課長)

ありがとうございました。どうぞよろしくお願いいたします。また、皆様に座席図をお配りしております。見ていただければと思いますが、一つ訂正がございます。左側の清水委員でございますが、申し訳ありません、准教授と表記がありますが、教授の間違えであります。本当にお詫びを申し上げます。訂正をお願いいたします。また、警察署長、山口委員の代理として、松本警察署交通第一課長の田口様に出席いただいております。よろしくお願いいたします。

本日の委員でございますが、委員20名のうち、高瀬達夫委員、伊藤茂委員、熊谷吉孝委員、田口輝子委員、古沢明子委員の5名が都合により欠席されております。従いまして、本日出席の委員は15名となり、松本市都市計画審議会条例第5条2項の、委員が1/2以上が出席しなければならないという条件を満たしていることを皆様にご報告いたします。それでは、本審議会の事務局長の小出建設部長から一言ごあいさつを申し上げます。

(小出光男建設部長)

それではみなさんこんにちは。本日は、大変ご多忙のところ、第51回松本市都市計画審議会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。

市長が他の公務でございまして、私の方から簡単でございますが、あいさつを申し上げます。

本日の議案、2件ございます。これは、ご案内のとおり、惣社地区における土地区画整理事業に係る議案でございます。用途地域の変更、地区計画の決定であります。よろしく願いいたします。

また、報告の案件ということで、今後の松本都市計画の変更について報告いたします。よろしく願いいたします。

皆様からの忌憚ないご意見をいただきまして、この会を進めていきたいと思っております。本日は、よろしく願いいたします。

(桐沢明雄都市政策課長)

それでは、審議に入る前に資料の確認をさせていただきます。

先日送付しました資料4つあります。次第、事務処理の概要、議案書、委員名簿です。また、当日資料として、本日机の上に置かせて頂きましたが、別冊資料1、A4のカラー版「議案第98号 松本都市計画用途地域の変更について」と別冊資料2といたしまして「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」ということでございます。また、別冊資料3「報告事項 今後の松本都市計画の変更について」をお手元に配布しています。

資料の確認をしていただき、もしなければ、お手を挙げていただければお持ちいたします。どうでしょうか。よろしいでしょうか。また、会議の途中でお気づきになりましたらお手を挙げてください。よろしく願いいたします。

それでは、会議に入ります。進行につきましては、松本市都市計画審議会条例第5条第1項により会長が務めることになっておりますので、大江会長、議案審議をお願いいたします。

(大江裕幸会長)

ただ今、ご紹介いただいた大江でございます。よろしく願いいたします。着座にて進行させていただきます。それでは、ただ今から第51回松本市都市計画審議会を開催します。

はじめに、本日の署名人ですが、松本市都市計画審議会運営要綱第9条第2項によりまして本日出席委員の中から予めご指名しますのでよろしく願いいたします。

本日の審議会の議事録署名人は、阿部功祐委員と伊藤淑郎委員にお願いいたします。

議案審議に先立ちまして、事務局より第50回松本市都市計画審議会に係る事務報告をお願いいたします。

(岡田健係長)

みなさん、こんにちは。都市政策課、都市計画担当係長、岡田健と申します。よろしくお願ひいたします。私から事務処理の概要について報告をいたします。お手元の事務処理の概要をご覧ください。

平成30年11月30日に開催いたしました、第50回松本市都市計画審議会における議決事項の事務処理についてご報告いたします。

「議案第97号 松本市立地適正化計画策定に向けた取組み（意見聴取）について」お諮りをいたしました。その内容につきましては、都市再生特別措置法第81条第14項に基づきとなっておりますが、大変申し訳ございません。14項が17項の誤りでございますので、恐れ入りますが、修正いただきたいと思います。こちらの条文でございますが、下記の2番のところに参考として抜粋を記載しております。続けさせていただきます。第17項に基づき、松本市立地適正化計画素案について意見を伺うものであります。その後、平成31年1月30日、都市づくり市民懇談会を開催し、平成31年1月17日からパブリックコメントを2月15日まで行っております。

続きまして、平成31年3月に松本市立地適正化計画の改訂を公表する予定です。以上で報告を終わります。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。ただ今の報告について、ご質問等のある委員の発言を求めます。よろしいでしょうか。それでは、ご質問等が無いようですので、議案審議をはじめます。

本日付託されました案件は2件、報告事項が1件ございます。まず、「議案第98号 松本都市計画用途地域の変更について」の議事を行います。

事務局に伺います。議案第98号の傍聴者はございますか。

(岡田健係長)

「議案第98号 松本都市計画用途地域の変更について」の傍聴者は1人です。ただ今より、傍聴者を会場に案内いたしますので、よろしくお願ひいたします。

【傍聴者・・・入場】

(大江裕幸会長)

傍聴者の方へお願ひをいたします。まず、公正な審議を行うため、委員等の発言に対し拍手をしたり、声を出す等の行為はしないでください。

次に、写真撮影や録音はできません。また、会議の秩序を乱し、又は進行の妨げになる

行為はしないでください。

以上のような行為等があった場合は、退席いただくことがありますので、ご承知ください。傍聴ができるのは、傍聴希望議案の審議のみです。審議終了後に退室していただきます。採決の結果につきましては、傍聴者控室において事務局よりご報告いたします。

それでは、議案第98号の説明を担当課よりお願いします。

(立野駿技師)

都市政策課、立野駿と申します。よろしくお願いいいたします。着座にて失礼します。

それでは、「議案第98号 松本都市計画用途地域の変更について」説明いたします。

議案書は、1ページから9ページ、説明資料として本日配布した別冊資料1をご覧ください。議案書の資料をもとに前のスクリーンで説明します。

まず、議案書2ページをご覧ください。

松本都市計画用途地域の変更について、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、審議をお願いするものです

続きまして、議案書の7ページの総括図をご覧ください。

今回、用途地域の変更について審議いただく惣社地区は、JR篠ノ井線松本駅から北東に約2.7kmに位置しております。また、用途地域変更面積は約0.18haです。

現在この地区において、個別の開発によるスプロール化した無秩序な宅地開発を防止するとともに、ゆとりある良好な住環境を確保しながら、良好な市街地を形成するため道路等の公共施設(都市計画道路、区画道路、水路、防災調整池)を整備改善し、宅地の利用増進を図り、秩序ある市街地の形成を図ることを目的とした組合施行の土地区画整理事業が平成28年6月1日より組合員10名により、平成33年3月31日までの施行期間で行われています。

スクリーンの赤線で囲まれた区域が施行範囲であり、施行面積は約2.903ha、計画戸数は135戸、これは320人に相当します。

ここで、松本市惣社土地区画整理事業の概要を説明いたします。事業名は松本市惣社土地区画整理事業、施行者は松本市惣社土地区画整理組合です。

施行地区内に土地を所有している地権者10名が土地区画整理事業の組合員となり、組合を設立し、事業運営を行っています。施行地区は約2.9ha、土地区画整理組合の設立は平成28年6月1日、組合の事業認可は平成29年7月19日、また、平成29年11月に事業計画の変更を行っています。

土地区画整理事業の施行期間は組合設立した平成28年度から平成32年度を予定しています。事業費が約5.5億円、計画戸数が139戸、保留地、これは事業費に充てるために売り出す土地ですが、これを約7,300㎡予定しています。

年次計画については、スクリーンにあるとおりです。

本事業では、地区内に4m~6mの区画道路、都市計画道路、防災調整池等の公共施設の整備を計画しています。

こちらは、先月、事業地内を撮影した写真です。場所は、調整池の南側の区画です。左に見えますコンクリートの部分が防災調整池です。

また、写真中央部は区画道路です。道路の両側に側溝、上下水道、都市ガス等が整備されており、

本地区における用途地域の経過ですが、この地区は、昭和46年、59年の区域区分により市街化区域となりました。その後、市域の拡大や、市街地の発展に伴い変更を加えてきました。

現在の用途地域には、平成8年の都市計画法改正に伴い第1種住居地域、第1種低層住居専用地域になっています。

次に本地区の土地利用現況図を示します。区画整理地の大部分がスクリーンの色ですと茶色部分が、田畑(たはた)用地となっています。

次に、本地区の都市計画マスタープランにおける位置付けについて説明します。地区周辺の整備方針は、低層住宅ゾーンとしています。現状、公共用地の不足から宅地化が抑制され、土地利用については1軒の住宅があるほか、ほとんどが狭隘道路や畦道を利用した水田やブドウ畑としての農作地であるため、良好な生活環境に支障をきたしています。

続きまして、こちらが用途地域の変更理由になります。

先ほどから申しているとおり、惣社地区は、現在、組合施行の土地区画整理事業が行われています。現在の用途地域境付近に地形又は地物の位置の変更を伴うため、一部用途地域を変更するものです。地形地物に用途地域境を合わせることで、区域内の用途地域を統一し、合理的な土地利用を図るものです。

こちらが新旧比較した図です。左の図の赤で囲われた部分を地形地物の合わせるように用途地域を変更するものです。また議案書3ページに表がありますが、今回、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域への変更が、約0.09ha、逆に第1種低層住居専用地域から第1種住居地域への変更が約0.09haであるため、変更はありません。

最後に、今回の都市計画策定の経過をご説明いたします。議案書の5ページをご覧ください。

地元へは、平成29年から8回にわたり、説明を重ねています。

また、県知事事前協議を平成30年8月24日に行い、異存のない旨の回答を11月29日にいただいております。その後、都市計画原案の閲覧を平成30年11月1日から12月3日まで行いましたが、閲覧者及び意見書の提出はありませんでした。

意見書の提出がなかったため、12月4日に予定していた公聴会は中止しております。

また、平成30年12月13日に県知事協議を行っており、本日付で異存のない旨の回答をいただいております。

今後の予定としては、3月に決定告示を予定しております。

以上で、惣社地区における用途地域変更の説明を終わります。よろしくお願いたします。

(大江裕幸会長)

どうもありがとうございました。ただいま議案第98号についての説明がありました。一点、確認させていただきたいのですが、土地区画整理事業の概要のご説明の際に、計画戸数が口頭では135戸という風におっしゃっていただいたと思いますが、資料の方です

と139戸となっています。大変細かい点ではありますが、説明をお願いいたします。

(立野駿技師)

大変失礼いたしました。139戸が正しい数字です。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。それでは、ご意見ご質問等のある委員の発言を求めます。

よろしいでしょうか。それでは、特にご意見ご質問が無いようですので、以上で質疑を終了します

ここで、傍聴者の方をお願いします。これより採決をいたしますので、傍聴者は退室してください。採決の結果につきましては、事務局より報告しますので、傍聴者控室でお待ちください。

【傍聴者・・・退室】

それでは採決に移りたいと思います。挙手により採決いたしますので、よろしく願いいたします。

議案第98号を原案のとおり可決することに賛成の方は挙手をお願いします。

【全員・・・挙手】

ありがとうございます。全員一致と認めまして、議案第98号は原案のとおり可決いたしました。

続きまして、「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」になります。

事務局に伺います、この議案についての傍聴者はいらっしゃいますか。

(岡田健係長)

「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」の傍聴者は1人です。ただ今より、傍聴者を会場に案内しますので、よろしく願いいたします。

(大江裕幸会長)

それでは、傍聴者の方に置かれましては、先ほどご説明した事項を改めてお願いいたします。それでは、「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」の説明を担当課よりお願いいたします。

(立野駿技師)

「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」引き続き私、立野から説明いたします。着座で失礼いたします。

議案書は10ページから18ページ、説明資料として本日配布した別冊資料2をご覧ください。議案書の資料をもとに前のスクリーンで説明します。

まず、議案書11ページをご覧ください。

松本都市計画地区計画の決定について、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、審議をお願いするものです。

今回審議いただく惣社地区ですが、先ほどと同じ図、議案書16ページをご覧ください。

こちらが地区計画の決定の総括図になります。

先ほどの用途地域の変更と、繰り返しになりますが、本地区は、JR篠ノ井線松本駅から北東に約2.7kmに位置しております。

次に地区計画策定理由について説明いたします。

本地区は、公共用地の不足から宅地化が抑制され、土地利用については1軒の住宅があるほか、ほとんどが狭隘道路や畦道を利用した水田やブドウ畑としての農作地であるため、良好な生活環境に支障をきたしています。また、都市計画マスタープランで、東山北部地域の低層住宅ゾーンに位置付けられています。

昭和46年、昭和59年に市街化に編入され、平成8年に第1種低層住居専用地域と第1種住居地域の用途指定がされています。

このような状況の中、組合施行の土地区画整理事業が平成28年6月1日より行われています。土地区画整理事業により、造成後に予想される建築行為について、地区計画を定めることにより、敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、事業効果を担保することを目的として地区計画を決定するものです。

ここから地区計画の概要について説明いたします。

地区計画は、住民が主体となってつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールになります。

地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

この地区計画制度は、昭和55年に都市計画法・建築基準法改正により創設され、都市計画法第12条の5に「地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」と定められており、地区の特性に応じて、良好な環境を創出、保全していくことを意図しております。

松本市において、芳川小屋と寿百瀬地区を平成4年に決定して以降、土地区画整理事業地内を中心に、37地区、計290.9haで地区計画が都市計画決定されており、実績をもった制度でございます。

土地区画整理事業の概要ですが、こちらは、議案98号で説明いたしましたので、ここでは省略いたします。

こちらは、惣社地区を拡大した図面です。図面の中央、赤色で囲まれた部分が今回の地区計画の範囲です。

地区の南側、東側の一部が黄色の着色、第1種住居地域、それ以外は緑色の着色で示されています、第1種低層住居専用地域です。

こちらは、先ほどと重複しますが、先月、事業地内を撮影した写真です。

議案の説明に戻ります。今回審議していただく地区計画を決定するにあたり、その経過は表のとおりです。平成29年5月から平成30年6月にかけて、計8回にわたり、土地

区画整理組合の役員会や地元への説明会を実施しました。

平成30年8月には県知事への事前協議を行い、異存のない旨の回答を得ております。また、11月には市条例に基づく縦覧を実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。

平成30年12月13日に県知事協議を行っており、本日付けで異存のない旨の回答をいただいております。また、今後は3月に決定告示を予定しております。

地区計画の計画図です。議案書は17、18ページです。都市計画図の図郭割りが決まっているため、2枚にわたりますが、それを一枚にしたものをスクリーンに表示しておりますので、合わせてご覧ください。

赤色の実線で囲まれた地区が、地区計画区域です。緑色の点線が地区整備計画区域です。

今回、地区計画区域と、地区整備計画区域を分けております。地区整備計画区域外は地区計画区域内ではありますが、制限を受けない区域になります。

分けている理由について説明いたします。スクリーンをご覧ください。青色で囲まれた部分に防災調整池があり、北側の区域と南側の一部の区域が分断されるため、地区計画区域外の街並みに合うように、この部分のみ、地区整備計画区域から外すこととしております。

参考ではありますが、本市の地区計画において、地区計画区域と地区整備計画区域を分けている地区は、島内の青島地区地区計画、最近ですと里山辺の新井北地区地区計画がございます。

また、区域内を用途地域に合わせる形でA地区とB地区の二つに区分しています。それぞれの制限内容の違いは後ほど説明いたします。

また、合わせて、右下の図、議案98号で先ほど審議いただいた現在の用途地域境付近に地形又は地物の位置の変更を伴うため、一部用途地域を変更します。地形地物に用途地域境を合わせることで区内の用途地域をA地区が第1種低層住居専用地域、B地区が第1種住居地域になるよう用途地域を変更し、区内の用途地域を統一することで合理的な土地利用を図ることとしています。

ここから地区計画の内容を説明いたします。議案書14ページをご覧ください。

地区計画の目標は次のとおりです。

本地区はJR篠ノ井線松本駅から北東に約2.7kmに位置しており、組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園、上下水道等の公共・公益施設を中心とした整備が行われています。

造成後に予想される建築行為について、地区計画を定めることにより、建築物の用途の混在、あるいは敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、事業効果の維持増進を図り、緑豊かな市街地の形成をめざします。

土地利用の方針は次のとおりです。

地区計画を定める区域は、次の区分により、それぞれの特性を生かした土地利用を誘導します。

A地区、これは第1種低層住居専用地域の区域ですが、本地区全体を良好な一戸建て住宅及び共同住宅を中心とする中・低層住宅地区として整備、誘導を図る。

またB地区、こちらは第1種住居地域ですが、地区内に都市計画道路を整備し、一定規模までの沿道利用を図りつつ、周辺の街並みに調和するよう中・低層住宅地区として誘導を図る。としております。

建築物等の整備方針としては、

健全な住宅地として、敷地の最低限度の規制、壁面の位置の制限による空地の確保、垣・さくの構造制限により区画道路に沿った街並みの整備等の施策により、ゆとりを持った良好な住環境の形成への規制誘導を図ると共に、その維持、保全を図る。

意匠については、「松本市景観計画」の内容に沿った建築物、工作物を誘導する。

敷地内の空地等は、環境に応じた植栽又は張芝等を行うなどの緑化に努めると共に、枝等がはみ出さないよう、管理に努めるものとする。としております。

その他の保全の方針としては、本地区の環境及び安全の維持及び保全を図るため、次のことを誘導します。

資材置場及び廃棄物置場は設置しない。

必要台数の駐車場を敷地内又は付近に備える。

道路のすみ切り（交差点内）は、自動車の出入り口としない。

事務所、店舗等の駐車場内における自動車の騒音や排ガス等による公害が周辺に及ばないよう、管理に努めるものとする。としています。

ここから具体的な制限の内容を説明いたします。議案書は15ページをご覧ください。

地区計画区域は約2.9ha、地区整備計画面積は約2.7ha、A地区が約1.9ha、B地区が約0.8haと2つに区分しております。

A地区とB地区で異なる制限は、建築物等の用途の制限の中でB地区において建築基準法別表第二（に）項第八号に該当するもの、及び畜舎を制限しています。

1の建築基準法別表第二（に）項第八号に該当する物とは、具体的に説明しますと、1,500㎡以上の店舗、事務所を制限するものです。最近の傾向として居住環境の悪化を防止するために、大型の店舗を制限しております。両島地区の地区計画が1,500㎡、村井町南地区の地区計画が500㎡の制限を設けております。

参考ですが、1,500㎡の店舗は元町にありますデリシアや東松本のTSUTAYAが目安になります。惣社のB地区の第1種住居地域の最大街区面積は東側の南北に長い2,200㎡程度です。

他に、町会運営等も鑑みて、1住戸あたり39㎡以下の共同住宅の制限、危険物の貯蔵及び処理施設の制限を設けております。

これらは既に他の住居系地区計画でも実施されており、多くの実績を持つものです。

また、敷地面積の最低限度は150㎡（約45坪）とします。

次に壁面の位置の制限について説明いたします。

壁面及び柱の面の位置は、道路境界線、隣地境界線ともに1.0m以上離して設置します。ただし、緩和措置がございます。

こちらは、壁面の位置の制限の緩和措置を表した図になります。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物又は建築物の部分。これは不整形な土地での建物の角が壁面後退の範囲内に入る場合の措置にな

ります。

- 2 軒の高さが2.3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m²以内の建築物の部分。これは2階の無い差し掛けの部分の後退の範囲に入る場合の措置です。
- 3 床面積の合計が10 m²以内の建築物。これはプレハブの物置などを想定しております。
- 4 床面積の合計が30 m²以内の壁面を有しない建築物又は建築物の壁面を有しない部分。これは自動車車庫いわゆるカーポートを想定しております。

次に、高さの最高限度について説明いたします。高さの制限をB地区、第1種住居地域の方ですが、こちらは建築基準法第56条の規定を準用することとしております。

これは、B地区の東側街区が、南北に長いことから、北側斜線の制限を加えることで、住戸が連担した際に一定の距離を設けることで北側住戸における影響が少なくなるように配慮しております。

次に、垣又はさくの構造の制限について説明いたします。

道路境界線から奥行1.0 mまでに設置するものの構造は、次に掲げるものとしします。

- 1 生垣
- 2 前面道路面からの高さ0.6 m以下の擁壁、ブロック塀等。ただし、道路境界線から幅0.7 m以上の植栽可能な空地を設け、設置する敷地地盤面から高さ0.1 m以下のものは、この限りでない。としております。
- 3 敷地地盤面から高さ1.5 m以下のフェンス、金属さく等透視可能なさく。
- 4 擁壁や石積みの上に設置するもので、前面道路面から高さ1.5 m以下のフェンス、金属さく等透視可能な柵を併用したものは設置可能です。
- 5 片側の幅1.5 m以下の門柱及びその他これらに類するもので、敷地地盤面から高さ1.5 m以下のものは設置可能としております。

スクリーンの下にある絵で具体的に説明しておりますので、合わせてご覧下さい。

こちらは設置の参考例です。左の写真は60 cm以下の石積みの上に生垣を設置したものです。右は60 cm以下の擁壁の上に1.5 m以下の透視可能なフェンスを設置したものです。これらの規定はブロック塀や高い擁壁は作らないようにして、防災に強い街並みを作るとともに、緑豊かな、道路から見通しの効く開放的な空間を作っていくというものです。

以上が、地区計画により制限する内容です。

また、今回地区計画区域内に一部都市計画道路、出川浅間線、計画幅員は12 mですが、整備しております。今後、都市計画道路の見直しの中で他の進捗に合わせ整備の方針を検討していく予定です。

今後の予定ですが、3月に決定告示を行い、その後、来年度に条例の改正手続きを行う予定です。

これで、惣社地区地区計画の決定についての説明を終わります。よろしくお願いいたします。

(大江裕幸会長)

ただいま「議案第99号 松本都市計画地区計画の決定について」のご説明がありました。一点確認させていただきたいのですが、B地区にだけにある建築物等の用途の制限は松本市内の他の地区で似たような例があり、壁面線の制限や高さについてもこれまで実績があるという理解でよろしいでしょうか。

(立野駿技師)

今回、建築物の用途の制限をA地区、B地区に分けており、それについて詳しく説明いたしました。壁面の制限の位置についてですが、こちらも多くは住宅系地区計画で同様の制限を設けています。また垣又はさくの構造の制限についても住宅系の地区計画の中で同様の制限を設けています。高さの制限については、第1種低層住居専用地域であれば、景観計画と同様の10m、第1種住居地域の部分については、同じ用途地域である両島地区で同様の制限としています。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。私が先に質問してしまいましたが、ご意見、ご質問等のある委員がいらっしゃいましたらお願いいたします。

勝野委員お願いいたします。

(勝野智行委員)

地区計画を決定することは問題ないと思っております。議案について関係するかわからないのですが、議案98号にも関係する件で、西からも東からもこの地へ行くまでの道路が狭く、分譲された後、車で道路すれ違いができるかどうか心配です。昨日ここを通り、事業地を見てきました。この周辺の道路を今後拡げていく計画があるのかどうかを確認させていただきたいと思います。

(桐沢明雄都市政策課長)

私の方からお答えをいたします。おっしゃる通り、この土地区画整理事業の中に西から行くには南郷保育園に行く道を使っただけのほうがいいと考えております。また、元町から入って東にまっすぐ進むとこの事業地にたどり着く2つのアクセス方法があると思います。今回整備された地区が、住宅地内ということもあり、全体的に道が狭い地域であります。今回、区画整理のために道を拡幅する計画はありません。既存の道を使いながらアクセスしてもらうこととしております。

将来的なことを考えますと、まだまだ先のことにはなりますが、事業地内に一部、都市計画道路を整備しており、事業地外も整備されることで東側からのアクセスができるようになります。地区計画内の道路に関しては、基準に合った道路を整備しています。

(勝野智行委員)

今回につきましては、拡幅する計画はないということですが、地区内に一部都市計画道路を整備しているということですので、見直しを含め、早めに進めていただき、住民の方

から不満が出ないような住環境の整備をお願いしたいと思います。

(桐沢明雄都市政策課長)

ありがとうございました。将来的なことを申しますと議案書の17ページ、18ページの都市計画図にある元町のやまびこ道路から東に向かって都市計画道路があり、出川浅間線の南北の道路があります。これが整備されるということで都市計画を考えております。

(大江裕幸会長)

上原委員お願いします。

(上原三知委員)

質問なのですが、全体的に平面の地区計画を決定し、良好な住環境を形成されるということで、拝聴していたのですが、写真を何点か見ると新しく造成されるところの敷地に盛土のようなレベルの高い部分があるように見受けられるのですが、同じ低層住居にしてもレベルが違えば、そこだけ盛り上がるような形になってしまうのかという点について確認させてください。

それと、都市計画道路沿いは、第1種住居地域で中・低層住居ということで、現況も3階、4階建ての建物があるという印象はありませんが、将来的にその部分が戸建て住居ではない高層の建物が張り付くようなイメージがあるのでしょうか。そうなった場合に保育園もあり、用途境に冬は割と影が長く落ちるような気がします。地区の方も了解しているのでしょうか。

(立野駿技師)

写真だけを見ると少し誤解を与えてしまったかもしれませんが、事業地内の整備のために、一時的に土を置いてあるもので、この地区内で大きくレベルが違うところはありません。高さについて、ある程度の高さの建物を想定しているかということですが、議案書の15ページにある、建築物等の高さの最高限度でA地区は10m、B地区は12mまでとしています。この制限の中では、3階～4階までと想定していますが、B地区については北側斜線の制限もありますので、北側住戸に配慮したものとしています。

(上原三知委員)

ありがとうございます。よくわかりました。

(大江裕幸会長)

他にご意見やご質問はありますか。清水委員お願いいたします。

(清水聡子委員)

松本大学の清水です。A地区とB地区でA地区が第1種低層住居専用地域でB地区の方が第1種住居地域になっていますが、A地区の方の文言が、中・低層住宅とあり、B地区

の方も同じく中・低層住宅と全く同じですが、第1種低層住居専用地域の方にも「中」という言葉が必要なのでしょうか。

(立野駿技師)

この文言についてですが、他の松本市内の地区計画についても同様の記述がございます。これに合わせる形で今回の記述としております。

(桐沢明雄都市政策課長)

「中」の表記の有無について、第1種低層住居専用地域は建築基準法上、低い住宅を建てていきたいと思いますという地域であります。その中では、低だけでも良いかもしれませんが、他の地区計画と合わせています。2階建て、もしくは3階建てでも考えられることから低だけとは言い切れないため、他と同様の表記としています。

(大江裕幸会長)

それでは、他にご意見ご質問はありますか。

(忠地秀起委員)

この2.9haの中で公園緑地面積は参考までにどの程度あるのでしょうか。

(立野駿技師)

今回の地区計画の区域内には緑地はありません。各住戸景観計画に基づいた緑地を確保していただくこととしております。

(桐沢明雄都市政策課長)

付け加えます。それと区画整理を計画する中で近くに横田公園という大きな公園があります。公園が隣接しているということで、事業地内に公園がなくても良いという調整をしています。

(忠地秀起委員)

ありがとうございました。

(大江裕幸会長)

他にいかがでしょうか。

(阿部功祐委員)

今、緑地の話が出ましたが、一昨年村井町南の時にも触れた、緑の基本計画に基づいて緑のデザインマニュアルという指針を作っております。以前は、長期優良住宅の場合は審査しているということでありました。今後、緑の基本計画との整合や、こういった指導を各住戸に関して行っていくか、今後の取組みだと思いますが、景観計画以外に関して

はどのように考えているのか教えてください。

(桐沢明雄都市政策課長)

地区計画の策定において景観計画に沿ったものとしていきたいと思いますと書いてあり、緑のデザインマニュアルも景観計画の一部です。今後、周知していくことは重要であると考えております。緑の基本計画を策定し、緑のデザインマニュアルを作りました。デザインマニュアルの方はかなり具体的に住宅について記載があり、空地の20%の割合目標を示しています。長期優良住宅については指導もしていますが、一般的な住宅については、周知をしながらデザインマニュアルを守っていただくようお知らせしています。これについては今後も課題だとは考えていますが、住宅を作る際にデザインマニュアルがあることを周知していく働きかけはしていきたいと考えています。

(阿部功祐委員)

近所に公園があることはいいことだと思いますが、住宅の中にも、緑を増やすということ、花いっぱい運動発祥の地ということもあり、花の植栽についても合わせてもう少し今後の取組みとして、周知していくことが重要であると考えています。計画で終わりではなく、松本市の特徴的な部分をしっかりPRしていただき、全体的に広がっていけばいいなと思います。今後、計画策定後の検証も必要かと思います。

(大江裕幸会長)

他にご意見やご質問がありましたらご発言をお願いします。

(上原三知委員)

調整池のことなのですが、人が立ち入れないようフェンスに囲まれているのかどうか確認したいです。今、柏の葉とかでも調整池を公園緑地の一部に位置付けることや、飯田のリニアの関係で調整池ができるのですが、水を貯め、親水空間として利用できないかどうかを検討しています。規模が小さいので、考えにくいとは思いますが、がちがちに事故があっては困るということでおそらく囲われるのではないとは思いますが、教えてください。

(立野駿技師)

写真にある通り、白いフェンスが調整池の周りを囲っています。防犯安全上、中には入りにくいものとしています。高さは1.2m程度です。

(大江裕幸会長)

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは他に意見が無いようですので、質疑を終了いたします。

傍聴者の方は、また先ほどと同じ要領でお願いいたします。

【傍聴者・・・退室】

それでは採決に移らせていただきます。挙手により採決いたしますので、よろしくお願いいたします。

議案第99号を原案のとおり可決することに賛成の方は挙手をよろしくお願いいたします。

【全員・・・挙手】

ありがとうございます。全員一致と認めまして、議案第99号は原案のとおり可決いたしました。

続きまして、「報告事項 今後の松本都市計画の変更の予定について」になります。

事務局に伺いますが、こちらについても傍聴者はいらっしゃいますか。

(岡田健係長)

「報告事項 今後の松本都市計画の変更の予定について」の傍聴者は1人です。ただ今より、傍聴者を会場に案内しますので、よろしくお願いいたします。

(大江裕幸会長)

それでは、傍聴者の方に置かれましては、先ほどと同様の注意事項を守っていただくようお願いいたします。それでは、担当課より説明をお願いいたします。

(柳澤均課長補佐)

それでは、「報告事項 今後の松本都市計画の変更について」説明をいたします。会議次第の方で(3)の報告事項になっていますが、今後の松本都市計画変更の予定についてという記載になっておりますが、本日配布しております、別冊資料3の「報告事項 今後の松本都市計画の変更について」ということをご説明させていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

私は都市政策課都市計画担当係長の柳澤均と申します。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、説明は着座にてさせていただきます。

それでは、別冊資料3の報告事項をご覧ください。

趣旨は、前回第50回都市計画審議会にお諮りをいたしました「松本市立地適正化計画」の策定状況と、関連して今後予定している都市計画変更などの取組み状況について報告するものでございます。

内容の1といたしまして、松本市立地適正化計画の策定状況ですが、アの前回審議会でもいただいたご意見の概要と検討結果について資料1～2ページにまとめてございます。

1ページをご覧ください。画面にも映してございます。まず計画に反映したものでございますが、1居住誘導区域の基本設定にあたって居住の誘導に適さない区域の除外の対象に、2～5mの浸水深区域を加えることとしました。本日は、該当する本編の抜粋を添付してございます。画面でもお示ししていますが、本編の56ページ、この資料ですと3ページですが、こちらに災害リスクの高い区域を浸水想定区域の2m以上とし、それに伴いまして、57ページの解説を修正してありますのでご確認をお願いしたいと思います。

この変更にあたりまして、該当するエリアは、市内で3箇所54ha ありました。その設定の上で、他のステップを踏んだ形で、7ページと8ページにあるのが最終的な区域設定としております。

そうすることで、設定する居住誘導区域の面積は1,984ha となり、市街化区域の4,008ha に占める割合は49.5%という形になります。

次に、2の空き家、空き地の集落における住み替えの活用イメージについてでございます。本編の73ページの部分の抜粋をご覧ください。本日の資料ですと9ページ目になります。こちらの5行目の下線部分「住み慣れた地域で暮らし続けるための集落の住み替え支援」という一文を追記しました。今後は、空き家対策や市街化調整区域における土地利用策などについて検討してまいりたいと考えております。

その他、頂いたご意見を検証し計画案をまとめ、現在パブリックコメントを実施中です。

次に資料の10ページをご覧ください。

去る1月30日に「松本市立地適正化計画」や、同じく現在策定を進めている「松本市空家等対策計画」の内容をご説明するとともに、今後の松本のまちづくりをどの様に進めるべきかといった視点で「都市づくり市民懇談会」を開催いたしました。

市からの計画概要の説明に加え、前都市計画審議会委員であられた、信州大学経法学部准教授の武者忠彦先生から「松本の都市づくりはどこへ向かうのか」と題して講演をいただき、市民など約90名の皆様に参加いただき開催しました。その際いただいた参加者の皆様の感想などをまとめてありますのでご覧ください。

この立地適正化計画は長年をかけ、柔軟な対応をする中で、持続可能な集約型の都市構造に向けた効率的な土地利用を地域社会に定着させていくものですが、まずはその方向性の必要性を市民にご理解いただく一つの機会となったと考えています。

続いて、「今後の松本都市計画の変更に向けた取組み状況」についてご説明いたします。11ページの表をご覧ください。次回以降の都市計画審議会の議題として想定している案件の取組状況についてご説明いたします。

まず、表の一番上、来年度から2年間をかけて「松本市都市計画マスタープラン」の見直しを行う予定です。

これは、平成22年に策定し、平成25年に一部変更を行った現計画の「集約型都市構造」を目指す基本的な考え方に変更はございませんが、立地適正化計画の策定に当たり整理した区域設定や、地域課題等を踏まえ、より具体的に都市計画の運用を図っていくために必要な事項の整理を行い、見直しを行うものでございます。

また、区域区分を見直す「第7回定期線引き」については、前回ご説明をしました「長野県の見直し基本方針」などに基づき、長野県などと協議を進めながら原案・素案の作成を進めており、その後、関係機関との協議などを経て成案としてまとめ、同じく2年後の決定に向けた手続きが行われていく予定です。

最終的には長野県都市計画審議会で決定していく都市計画ではありますが、検討状況などについては、当審議会にも随時報告をしてまいります。

一方、現方針に基づく具体的な取組みとして、都市施設の整備状況や、土地利用の状況に応じ、前回ご説明した「都市計画道路の見直し」や、「用途地域等の見直し」を進めてま

いります。

これは、立地適正化計画で都市機能誘導施設とした医療機関などの機能充実や、長年の経過の中で土地利用における支障が生じている用途地域の不整合解消に向け、「地区計画」や、立地適正化計画とあわせ創設された「特定用途誘導地区」などの制度活用も視野に入れながら、出来る所から変更案の作成を進めているもので、具体的には、第一段階として「信州大学周辺」や「相澤病院周辺」における用途地域等の変更を行っていく予定です。

本日の審議会は今年度最後の都市計画審議会となる予定ですが、4月以降の次年度は3～4回の審議会を開催し、これらの内容についてご審議をお願いする予定です。今後ともよろしくお願いいたします。

最後に、1枚目にお戻りいただきまして、今後の予定ですが、「松本市立地適正化計画」のパブリックコメントは今週15日までの期間で実施中です。

また、関連する「松本市空家等対策計画」のパブリックコメントは3月9日まで実施をいたします。両計画ともパブリックコメントなどの意見を踏まえ3月末までに改定や策定をまとめ、順次公表し運用を図ってまいります。

以上で説明を終わります。

(大江裕幸会長)

ありがとうございました。

ただいま「報告事項 今後の松本都市計画の変更について」、ご説明を頂きましたが、ご意見やご質問等のある委員がいらっしゃいましたらご発言をお願いいたします。

(井口司朗委員)

立地適正化計画の方は、前回の審議会で居住誘導区域の基本設定にあたって居住の誘導に適さない区域の除外の対象に、2～5mの浸水深区域にするということで、意見を反映していただきました。次の都市計画マスタープランですが、20年の計画ということで国体のメイン会場が松本に決まっていることから、県との連携や計画の中に盛り込むのか、無いものとして計画を策定するのかを教えてください。

(柳澤均課長補佐)

現都市計画マスタープランは、平成17年をベースとしまして、平成37年を目標に20年間の計画で策定されたものです。当時の必要に応じた施策等も踏まえながら計画を策定されているわけですが、その後、様々な計画や土地利用の関係が変更され、人口減少が加速してきている状況です。

そのようなことを踏まえ、立地適正化計画の策定にあたっては、各地区の地域課題等を整理してまいりました。今後必要なインフラ整備であったり、必要なイベントへの対応した基盤整備については、当時の状況と変わってきていることもあるので、そのような部分を見据え、今後の都市計画の運用を図っていくにあたり必要な事項もございます。そのようなことをこの2年間かけて整理をしていく予定です。今、井口議員からありました、国体の開催や、高規格道路の整備の状況を踏まえながら土地利用の方向性を検討していきたい

と考えております。

また、地域を回ってみますと、都市部だけでなく、郊外部分の今後の集落コミュニティの維持に対しても地域の拠点性のあり方等が課題になってきます。ですので、市の都市計画マスタープランは市域全域を対象としておりますので、郊外部分のあり方についても整理をしていきたいと考えております。

(井口司朗委員)

今の計画が37年ですが、国体は38年ということで、大きく様子、状況が変わると思われるので、国体の動きと整合してくるような計画の策定を検討していただきたいと思えます。

(柳澤均課長補佐)

現計画は37年を目標としていますが、少し早まる形で検討をします。今後の都市計画マスタープランの設定年度につきましては、計画の変更で検討していく予定です。将来を見据えながら策定してまいります。

(上原三知委員)

前回出ていないため、理解できていない部分もあるのですが、浸水想定区域から居住誘導区域を外すという話がありましたが、滋賀県などでは公表する際に移転にどの程度お金がかかるかということや空き家のことを合わせて議論されており、空き家対策と連動も今後必要だと考えます。

先ほど遊水池の話をしていましたが、洪水対策や内水氾濫の対策だけでなく、それが魅力的な緑地空間であったり、オープンスペースであったりというプラスに活用できるようセットにしていかないとお金ばかりかかってしまい、その後有効活用できなくなります。松本城のお堀復元の話が、どの程度内水氾濫に寄与するかはわかりませんが、空間的にも魅力的になり、災害にも対応できるようなものになるように考えてもらえればと思います。

もう一点、立地適正化計画の居住誘導区域が市域の40%という説明があったかと思いますが、国が目標としている数字と比べると面積が大きいような気がしますが、松本市の方針なのでしょうか。もし何かあればおねがいします。

(柳澤均課長補佐)

ありがとうございました。この立地適正化計画は長年かけて誘導を図っていくという計画だと考えております。現在、一期目の計画を策定したのですが、今後土地利用の状況を踏まえ、魅力のある、そして災害に強い計画にしていきたいと考えております。

居住誘導区域の面積ですが、これは市域ではなく、市街化区域4,008haの49.5%を居住誘導区域の設定にすることで全国の420都市が立地適正化計画の策定をしており、当初つくられた計画では、市街化区域のおおむねの範囲を居住誘導区域としているものもあります。松本市においては約50%に絞っています。これは昭和46年の当初線引きの際の人口密度の高い市街化区域の面積と同じくらいになっています。今後、人口

が減少していくということを見据えますと、適当な面積の中で誘導を図っていけると考えております。

(上原三知委員)

ありがとうございました。

(大江裕幸会長)

それでは、他にございますか。

(南山国彦委員)

資料の10ページの市民懇談会の開催について、都合がつかず参加できなくて申し訳なかったのです。アンケートを行っているようですが、もう少し具体的に自由記載欄等も含め、内容を教えてください。

(柳澤均課長補佐)

いろいろなアンケートの項目がありましたが、抜粋して資料には掲載しております。参加人数が約90名、アンケートの回答がそのうち60名であり、約67%の回収率でした。項目は、居住場所や、都市機能誘導区域の必要性、居住を誘導することの必要性、また公共交通を維持、充実することの施策への取組みの必要性を1から5段階でアンケートいたしました。同様に空き家の施策について、所有者が自ら空き家にしないための啓発や相談などが必要かどうかや、適正に管理、活用をするためのモデル事業の実施の必要性、空き家の解体等に支援をしていく補助制度の必要性についてもお聞きしております。

また自由記述ということで意見を伺っております。内容については様々な意見がありましたが、全般的に、武者先生の話がわかりやすく、参考になったという意見や、今後の都市づくりの目的や必要性が理解できたという意見がありました。一方では時間が短いという意見や、参加者に若者が少なく、若い世代にこのようなことを考えていってもらえるような取組みをすべきという意見がありました。

多かった意見として、この立地適正化計画が言葉だけだとなかなか理解しにくいものではありますが、誤解が解けたという意見や、今後の社会において誘導を図っていくことの必要性についても理解できたという意見を頂きました。

また空き家の対策に対しては、空き家が増えて来ている中でスピーディーに進めていくべきという意見もいただいています。

松本のポテンシャルや、地域の特性を生かした都市づくりをぜひ考えていってほしいということで、市民の意識の向上や行政のネットワークなど創造的で戦略的な街づくりが必要という意見を頂いております。抜粋して説明させていただきました。

(南山国彦委員)

様々な意見を頂いたということですが、これをまとめた形で拝見することができるのでしょうか。例えば、まとまった段階で審議会の委員にお示しされるのかどうか、ど

う考えているのでしょうか。

(柳澤均課長補佐)

現在行っている、パブリックコメントでも意見を頂けると考えていますので、計画を公表する際には、今までいただいた意見を整理したいと考えています。市民懇談会につきましては、もう少し整理してホームページ等で結果として公表できるよう準備したいと考えております。

(南山国彦委員)

これから審議していく内容もございますので、ぜひ、市民の皆様の声を私たちも学びながら進めていくことが重要と考えていますので、まとまった段階で公表をお願いしたいと思います。

(大江裕幸会長)

他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特にご意見等はないようなので、以上で質疑を終了いたしますので傍聴者の方は退室をお願いいたします。

それでは、本日ご審議いただきました議案につきまして、後日、市長へ答申いたします。

以上を持ちまして本日の議事は全て終了しました。審議の結果報告につきましては、各委員から意見等を踏まえて行います。報告書の調製については会長、私にご一任願いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員より異議なしの声】

ありがとうございます。ご異議が無いようですのでそのようさせていただきます。

議事録署名人にお願いしたお二人の委員には、後日事務局において調整された会議録が送付されますので、書面を事務局へご返送をお願いいたします。また、委員各位には、後日事務局より報告書の写し、及び議事録の写しを送付いたしますので、ご承知おきください。以上で、第51回松本市都市計画審議会を閉会いたします。

どうもありがとうございました。

事務局から最後をお願いします。

(桐沢明雄都市政策課長)

皆さん、慎重なご審議ありがとうございました。次回の都市計画審議会は、日程が決まり次第、開催通知を送付いたしますので、よろしくをお願いいたします。先ほど申し上げましたが、今年度は無いので、来年度よろしくをお願いいたします。

本日は、長い間ご審議いただき、本当にありがとうございました。