

令和3年度 第1回中野市都市計画審議会議事録

日 時	令和3年7月20日（火曜日）午後2時
場 所	中野市役所5階 51会議室
出席委員	佐野啓明委員、柳沢吉保委員、宮島包義委員、高松剛委員、丸山進委員、小林博幸委員、東英司委員、高木一成委員、町田隆夫委員、中村幹夫委員、土屋幸光委員、高橋美智子委員
欠席委員	松本浩司委員
市 職 員	建設水道部長 上野慎一、 都市計画課長 小林雄一、 都市計画課長補佐兼監理計画係長 土屋徳彰、 都市計画課監理計画係副主幹 割田祐司
コンサル	東日本総合計画㈱ まちづくり本部計画・環境部 計画課専門次長 西和彦 計画一課主幹 市岡広太
1開 会 小林課長	<p>定刻になりましたので、只今から中野市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>本日の審議会の進行を務めさせていただきます都市計画課長の小林でございます。よろしくお願いいいたします。</p> <p>本日の審議会につきましては、昨年度からご委嘱申し上げました皆様による初めての会議でございますので、会長選出まで、進行を務めさせていただきます。</p> <p>本審議会の成立要件についてではありますが、中野市 都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、委員の皆様の半数をもって、会議が成立することとなっております。</p> <p>本日は、委員13名中12名の出席をいただいておりますので、本審議会は成立していることをご報告いたします。</p> <p>では、はじめに、建設水道部長の上野からごあいさつ申し上げます。</p>

2 あいさつ

上野部長

皆様ご苦勞様です。建設水道部長の上野と申します。

本日は、市長が別の公務のため、私の方から第1回都市計画審議会開催にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。

本日は、お忙しい中ご足勞いただきまして誠にありがとうございます。皆様には日頃から中野市の行政にご理解とご協力をいただきまして、この場をお借りしまして改めて感謝申し上げます。

また、この度は審議会の委員をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

本日は、会長の選任と用途地域の変更を議事とさせていただきます。用途地域の変更につきましては、中野市で決定するものでございますが、この後ご説明させていただく内容で変更していきたいと考えております。

委員の皆様には忌憚のない意見を頂戴し、中野市の都市計画事業の着実な推進が図られますようお願いしまして、簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。本日は、よろしく願いいたします。

小林課長

では、これから会議に入らせていただきますが、冒頭でも申し上げましたが、本日の会議は、昨年度から今年度にかけてご委嘱申し上げました皆様による、初めての会議でございますので、建設水道部長から委員の皆さまのご紹介をさせていただきます。

なお、本来であれば、お一人ずつ委嘱状をお渡しするところでございますが、この後の会議の進行上、あらかじめ委員の皆様のお席に委嘱状を配布させていただいておりますのでご了承いただきたいと思います。

上野部長

(委員の紹介)

なお、松本委員から欠席する旨の連絡がありましたのでご了承をお願いいたします。

小林課長

では、次第に従いまして進めさせていただきます。

3 議案第1号

会長選出

小林課長

まず、会長の選出でございますが、中野市都市計画審議会条例の規定では、会長は学識経験者から任命された委員のうちから委員が選挙するという規定であります。

なお、現委員で学識経験者は、中野市農業委員会長の佐野啓明委員と長野工業高等専門学校教授の柳沢吉保委員でございます。

選出方法については、本来ですと選挙という規定であります。事務局案に一任いただき、ご承認いただく形でお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。

では、事務局案といたしまして、中野市農業委員会長の佐野啓明委員に都市計画審議会会長をお願いしたいと思います。

賛成の方は、拍手をお願いいたします。

(拍手)

ご賛成いただきましたので、佐野啓明委員に審議会の会長をお願いいたします。

では、佐野委員におかれましては、会長席へご移動をお願いいたします。

佐野会長にごあいさつをいただき、これ以降の進行もお願いいたします。

佐野会長

ただ今、中野市都市計画審議会会長に選出された佐野でございます。委員の皆様のご協力により本審議会を運営して参りたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

会長代理指名

佐野会長

それでは、議事を進めて参ります。

「会長代理の指名について」事務局より説明をお願いします。

小林課長

中野市都市計画審議会条例第4条第3項の規定により、会長が指名した委員があたることになっておりますので、佐野会長からご指名をお願いいたします。

佐野会長

それでは、会長代理について、私から指名させていただきます。
本日欠席ではございますが、会長代理に中野市区長会 理事の松本委員にご就任をお願いしたいと思います。

ここで、議案第2号について、中野市長から諮問の申し出がありましたので諮問を受けさせていただきます。

小林課長

それでは、審議案件につきまして、諮問いたします。
本来であれば、市長が参りまして諮問申し上げるところですが、他の公務により出席できませんので、建設水道部長から中野市都市計画審議会へ諮問いたします。

上野部長

(諮問)

3 議案第2号

佐野会長

それでは、諮問のありました案件について審議して参ります。
では、議案第2号の「中野都市計画用途区域の変更について」、事務局から説明をお願いします。

事務局

中野都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。
まず、「中野都市計画用途地域の変更について」という資料の1ページをご覧ください。
用途地域についてご説明させていただきます。
用途地域とは、都市における住居、商業、工業といった土地利用は似たものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。
そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分しています。
これを用途地域とし、用途地域の種類ごとに建築物の用途制限、すなわち建てられる建物を制限し、建築面積等の割合を定めています。
次に、資料の4ページをご覧ください。
中野市の用途地域の状況です。
赤色、ピンク色の個所は商業系の用途地域となっており市の中心部や信州中野駅周辺がこの用途となっています。
黄色や緑の個所については、住居系の用途地域となっております。
紫色の個所については、工業系の用途となっており、色付けの無い個所は用途の指定をしていない無指定地域となります。

では、今回、変更となる個所等についてご説明いたします。

資料の5ページをご覧ください。

今回、変更となる用途地域は、表中の青い点線で囲んである箇所になりますが、準工業地域に指定されている個所について、第一種住居地域へ変更するものでございます。

変更理由については、後ほどご説明いたします。

10ページをご覧ください。

第一種住居地域では、現在の準工業地域では建てるのが可能であった、カラオケボックスやパチンコ店、映画館等は建てられなくなってきます。

また、建蔽率や容積率は変わりませんが、斜線制限、日影制限は変更になってまいります。

11ページをご覧ください。

斜線制限とは、建物の高さを制限するもので、道路斜線は道路の通風、明るさを確保するために設けられる制限で、隣地斜線は隣地への影響及び自身の建築への空からの採光を確保するために設けられる制限です。

どちらも、準工業地域から第一種住居地域へ変更することで、制限される高さ等が低くなります。

12ページをご覧ください。

日影制限とは、10mを超える建築物により生じる日影を、基準を設けて規制することによって、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持しようとするもので、あわせて通風、採光やプライバシーの保護も図ろうとするものでございます。日影になる時間を、準工業地域より第一種住居地域の方が短くしないといけないこととなります。

それでは「議案第2号 中野都市計画用途地域の変更について」という資料をご覧ください。

こちらは県へ協議した資料と同様のものとなります。

表紙をめくっていただいたところに、都市計画変更理由書がございます。

変更理由を読み上げさせていただきます。

2段目からになりますが、準工業地域である松川工業地区は、中心市街地の北東周辺地域に位置し、半径1km以内に中野市役所、長野電鉄信州中野駅、中野松川駅があり、立地条件に恵まれている。

本地区の外周は、北・西・南側を第一種住居地域に接し、東側は用途

未指定区域になっており、道路網は、北側が都市計画道路西町上小田中線、東側が辰巳町線に接するなど、利便性の高い地区であります。本地区は、住宅や工場の混在していた地域であり、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を図るため、準工業地域を指定していたが、平成 30 年度に実施した中野市都市計画基礎調査では本地区の準工業地域用途と現況用途で乖離があったため、中野市において現況調査を実施した。

現在、工場は無く、住宅や商業施設が多い地区となっている。

本地区並びに周辺地域は中野市の中心市街地であり、長野電鉄中野松川駅にも近いことから、中小規模の店舗や業務施設など生活利便施設の立地を許容する第一種住居地域に変更するとともに、隣接する用途地域との一体性及び合理的な土地利用を図るため、準工業地域から第一種住居地域に用途地域を変更したいと考えております。

3 ページをご覧ください。

今回の変更により、第一種住居地域が約 5 ha 増加し、準工業地域が約 5 ha 減少することとなります。

続きまして、これまでの経過でございます。

4 ページをお願いします。

令和 3 年 5 月 13 日に県への事前協議を行い、6 月 14 日付けで異存なしとの回答をいただいております。

6 月 1 日に地元説明会を行い、了承を得たのち、公聴会開催のため 6 月 11 日から 24 日まで素案の閲覧を行いました。公述がなかったため、公聴会は中止となりました。

6 月 25 日から 7 月 9 日まで計画案縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

6 月 25 日に県への協議を行い、7 月 12 日付けで異存なしとの回答をいただいております。

今回の用途地域の変更により既存不適格となる建築物が 3 件ありますが、個別に訪問し内容を説明させていただき、ご了解を得ております。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく申し上げます。

佐野会長

ただ今の事務局からの説明で、何かご質問等はございますか。

委員

不適格建築物の内容は、どのような不適格であったのか。

事務局	3件の不適格建築物があり、道路斜線による住宅の不適格が2件、作業場面積による不適格が1件でございます。
委員	<p>人口減少、少子高齢化を考慮すると、都市を集約化していく考え方の中では、駅に近いところは居住を誘導していくことになり、準工業地域から住居系へ土地利用を純化することは賛成である。</p> <p>準工業地域から第一種住居地域に変更すると制限が変わってくるが、それに対して、地権者からどのような意見が出ていたか。</p> <p>地域の人たちに既に説明していて、了解が得られているのか、それともこれから行うのか。</p> <p>準工業地域から他の用途地域に変更すると、地域によっては強い反応が出てくる可能性があるが、今回はどのようなであったか。</p>
事務局	<p>6月1日に地元説明会を実施いたしました。</p> <p>固定資産税の関係、中野市の都市計画の周知等の意見がありましたが、用途地域変更に反対する意見はございませんでした。</p>
委員	<p>松川地区は準工業地域が指定されているが、今はそのような用途が建っていない。以前は工業系の施設が建っていたのか。おそらく軽工業施設のような環境に大きな影響を与えない工場ではないかと思う。</p> <p>また、都市計画マスタープランの色塗り(土地利用区分)を工業系から住居系に変更することになるが、都市計画マスタープラン上の問題はないか。</p>
事務局	<p>以前、民間の施設が立地しておりました。古くから立地していた企業なので、どのような企業であったか記憶にないが、特に環境に影響を与えるような工場ではなかったと記憶しております。</p> <p>都市計画マスタープランの見直しを今年度と来年度の2ヶ年かけて実施する予定でございます。</p> <p>合わせて立地適正化計画の策定も予定しております。</p> <p>今回、用途地域を変更するので、都市計画マスタープランにも反映していきたいと考えております。</p>

委員

私の家の隣なので、大変関心がある。住んでいるとマイナスイメージが強くて困っている。

当初の話では、すべて住宅地になるということであったが、いろいろな事情があって、売れない土地が半分程度ある。

苦情を聞いてみると、草が大量に生えて大変であるということであった。これは、個人のことなので、行政でどうすることはできないが、空き地や耕作放棄地が多くあり、耕作する人もいないので、苦情が出ない方法を考えてもらいたい。

松川地区は世帯数が増えており、松川地区の工場跡地と松川駅北で住宅が増えている。そのため組を分割した。空き地を宅地になるようにしてもらいたい。地元の区の間人として応援する。

委員

不適格建築物が3件あるということであるが、不適格の状態が続いても問題はないのか。基準に合わない状態が続くという理解で良いのか。

事務局

不適格は3件あるが、用途地域が変更されることによって、すぐに対応しなければならないということではなく、増改築する際に第一種住居地域の制限に合うように建ててもらえれば、それまでは現在のままで問題ありません。

委員

不適格の3件の地権者や利用者は承知しているという理解でよいか。

事務局

個別に説明に伺って了承を得ております。

委員

2カ年で都市計画マスタープランを見直すということであるが、全体の構想ができていない状態で部分を見直しても、全体が見えてこないのではないか。

高齢者が多い中でどのような市にするのかなど、全体像があった上で行うべきである。

事務局

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、都市の将来像やどのようなまちにしていくかを記載し、その中で都市全体の方向性ととともに、5つのエリアに分けて、市街地であれば、このような整備を行っていくなどを明記していく。

中野市の最上位計画は、第二次中野市総合計画であり、これに照らし合わせながら、都市計画マスタープランと立地適正化計画を策定していきたいと考えている。

委員 個々の話ばかり進めてしまうと、全体が定めた方向にいかないのではないかと思う。

事務局 松川地区については、工場の撤退に伴って、急速に宅地化してしまった。都市計画マスタープランを見直すとなると、来年度までかかり、その後用途地域の見直しになるので、時間がかかってしまう。早急に対応する必要があったので、個別の変更を先にお願している。

委員 よくわかるが、いろいろ問題があって、一度に行くことはできないし、一番最初の部分から行っていく必要があると思う。工場の跡地に住みやすい土地を作ると言うことだと思うが、私の住んでいる地区でも、そうっていない状況であり、1日も早く、住んでいる人が同じ条件で、よい住まいになったり、生活しやすい場所にすることをみんなで行っていかなければならないと思う。

委員 都市計画マスタープラン策定前に、松川地区だけ準工業地域から第一種住居地域に変更するのはわかるが、工場が操業停止したのは10年以上前だと思うが、住宅地化されて5・6年は経っていると思う。民間が住宅地化するときには届出を行うと思うが、そのときになぜ用途地域の見直しを行わなかったのか。松川地区以外にも東吉田地区で工場が操業をやめて住宅になっていると思うが、なぜ松川地区だけを変更するのか。

事務局 都市計画基礎調査があり、県が実施主体になって、市町村が受託して行うが、通常5年に1回で、中野市は平成30年度に実施している。松川地区が住宅地化して5・6年経過しているということであるが、都市計画基礎調査を行って現況を把握し、それを基に用途地域を変更するという流れであり、今回、松川地区を変更するに至った。

委員 計画と言いながら実態が先行している地区であり、今回は工業系から住居系に変更されて、規制が厳しくなるので大目に見るが、逆に住宅地に工場が建つようなことは発生しないという解釈でよいか。

事務局	その通りです。
委員	東吉田地区の件は、私自身うろ覚えなので、当時の調査ではそこまで行っていなかったと理解する。
委員	今回の変更資料で、「建蔽率」と「建ぺい率」の2種類があり、これは都市計画法で決まっていると思うが、中野市は都市計画法と整合が取れていないのか。 私の知る範囲では市の表記はバラバラであった。ネットで調べてみたが、都市計画法第41条ではひらがなの「建ぺい率」になっていたと思う。行政の考え方を聞きたい。
委員	中野市の条例ではどのような字を使うことになっているか。
事務局	確認してお答えします。
委員	中野市の都市計画図、用途地域図の凡例を確認して、きちんと整理してもらいたい。都市計画審議会委員は都市計画図も用途地域図も持っていないので、1カ所だけを問題にして良いのか判断できない。今回の用途地域変更後、審議委員に資料を配布してもらいたい。そのときに、地図をよく見てもらって、道路名の間違いや家に道路がかかっているなども、行政の責任としてチェックした上で、資料として配布してもらえるとありがたい。
事務局	ご要望の件については、都市計画の内容を確認して、委員に配布します。
(休憩)	
事務局	建蔽率について、条例の中には「建蔽率」に該当するものはございませんでした。「建蔽率」に関しては、2018年4月に都市計画法と建築基準法の改正で、ひらがなの「建ぺい率」から漢字の「建蔽率」に変更することで施行されている。よって以降は漢字の「建蔽率」で統一していきたい。
佐野会長	他によろしいでしょうか。 では、お諮りいたします。

中野都市計画用途地域の変更について原案のとおり賛成する方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

全員賛成ということで、中野都市計画用途地域の変更について、原案どおり変更に異議なしと認めます。

以上で、議案の審議を終了します。ご意見等いただきましてありがとうございました。

なお、市長への答申につきましては、本日の結果を、後日、報告することとしますのでご了解いただきますようお願いいたします。

その他といたしまして事務局から何かございましたらお願いします。

4 その他
佐野会長

事務局

事務局から2点お願いします。

1点目ですが、北信保健衛生施設組合豊田衛生センターの廃止についてでございます。

本施設につきましては、中野市、山ノ内町、旧豊野町（現長野市）、旧豊田村（現中野市）のし尿・浄化槽汚泥共同処理施設として昭和62年に稼働開始されたものですが、下水道普及率及び下水道水洗化率の増加、また長野市の離脱によりし尿・浄化槽処理量が減少し、現在当市では中野浄化センターにおいてし尿・浄化槽汚泥処理を行っていることから、汚物処理場としての都市計画を廃止するもので、現在、山ノ内町と共同で、県協議のための準備を進めております。

年度内に、もう一度、皆様にお集まりいただき都市計画審議会を開催したいと考えておりますので、ご承知いただければと思います。

2点目ですが、今年度と来年度の2カ年で中野市都市計画マスタープランの見直しと立地適正化計画の策定を進めているところであります。

今年度、住民アンケート等を予定しており、住民意向を踏まえた課題整理を行い、両計画の基本的な方針を定めていく予定であります。今後の都市計画審議会において、併せてご審議いただければと考えておりますので、重ねてお願いいたします。事務局からは以上です。

佐野会長

委員の皆さまから何かございますか。

委員

変更案の情報は早めに提示してもらいたい。資料を読むのにも時間がかかるため。

委員

都市計画マスタープランと立地適正化計画は、微妙な見直しかもしれないが、大変な作業だと思う。2年間で見直すということであるが、途中経過を何回か都市計画審議会にかけて、議論してもらった方がよいと思う。完成寸前のものを出されても、変更が難しいと思うし、それでは意見も反映されなくなってしまうので、何回か進捗を議論してもらいたいと思う。

委員

今回、人事通知書を受け取った。委員になって3年目になるが、審議会を開かないことがよいという考えがあると思う。市長が代わって、このような辞令の出し方がよいのかどうか、市のあり方にある。変えるときにはきちんと言えないといけないし、審議することがないから招集しなくてもよいということではなく、早めに審議を開始し、いろいろ議論した上で行うべきである。決まったことに賛同して、挙手するのでは委員の役割も果たせないと思う。市もそのような点に配慮してほしい。

委員

令和2年8月7日付けの人事通知書を本日もらったが、もっと早く、郵送でもよいので、関係者に送るべきである。また、先日、会議資料が会議通知とともに送られてきたが、本日の資料にも同じものがある。資料を忘れてくる委員もいると思うので、事務局に2・3部用意してもらうのはありがたいし、そうすべきであると思うが、全員に再度配布するのは経費の無駄遣いであり、そこに市民税が使われている。そのような意識を職員にも持ってもらいたい。

5 閉会

佐野会長

他にはよろしいでしょうか。

無いようであれば、本日予定しました会議事項等はすべて終了いたしました。委員の皆さまありがとうございました。

以上をもちまして、中野市都市計画審議会を閉会いたします。

(午後3時5分 閉会)