

平成30年度

第4回飯田市土地利用計画審議会

第4回飯田市都市計画審議会

議 事 録

平成31年2月15日 14時00分～

飯田市役所 C棟 311・312・313 会議室

- 1 開 会
- 2 理事者あいさつ
- 3 会長あいさつ
- 4 審議事項（諮問）
 - (1) 飯田都市計画道路の変更について
 - (2) 飯田都市計画地区計画の決定について
 - (3) 飯田都市計画特定用途制限地域の変更について
 - (4) 土地利用基本方針の変更について
- 5 協議事項
 - (1) 立地適正化計画について
 - (2) その他
- 6 その他
- 7 閉会

○近藤 定刻となりましたので、只今から飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を開会いたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。私は、本日の進行を担当いたします地域計画課の近藤と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。委員の皆様事前に配りしました資料は、「事前配布資料」資料No. 1から資料No. 4までの4種類でございます。

次に、本日お配りしました資料は、「会議次第」「諮問書の写し」「当日配布資料」といたしまして資料No. 1から資料No. 5までの5種類と「審議会委員等名簿、配置表」でございます。不足などがございましたら事務局までお申しつけいただきたいと思います。よろしいでしょうか。

2. 理事者あいさつ

○近藤 それでははじめに、副市長からご挨拶を申し上げます。

○佐藤副市長 皆さん、こんにちは。

本日は、飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を開催しましたところ、大変お忙しい中ご出席を賜り深く感謝申し上げます。

また、皆様方には飯田市の土地利用、あるいは都市計画につきまして、それぞれの立場で、ご協力をいただいておりますことに感謝を申し上げます。

昨年10月に開催いたしました第2回審議会で答申をいただきました「都市計画道路の変更（長野県決定及び飯田市決定）」、「用途地域の変更」、「特別用途地区の変更」、「用途地域変更に伴う白地地域の建築制限の見直し」につきましては、その後の手続きを進めさせていただき、平成31年1月28日に決定の告示を行いましたので、ご報告させていただきます。

本日は、第2回審議会でご協議いただいた「都市計画道路の変更」、「座光寺・上郷地区計画の決定」、「特定用途制限地域の変更」と、これらの計画と整合を図るための「飯田市土地利用基本方針の変更について」ご審議をお願いしたいと思っております。後ほど諮問させていただきますので、委員の皆様には慎重なご審議をよろしくお願いいたします。

協議案件といたしましては、「立地適正化計画について」でございます。今後の審議会の諮問に向けまして、現在までの状況を説明させていただきますので、委員の皆様のご意見をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

委員の皆様のご理解、ご協力をお願いいたしまして、挨拶とさせていただきます。

(会議の成立について)

○近藤 ここで、委員の出席状況につきましてご報告をいたします。

本日は、土地利用計画審議会委員15名のうち12名、都市計画審議会委員24名のうち19名の皆様にご出席いただいております。両審議会とも委員総数の半数以上の出席をいただい

ておりますので、飯田市土地利用計画審議会条例第7条第2項及び飯田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本会議は成立している旨お伝えいたします。なお、高瀬委員、中山委員、湊委員、尾出委員、白子委員、鈴木専門委員からあらかじめ欠席のご連絡をいただいております。また、椎葉委員の代理で菊池事業対策官に出席をいただいておりますのでご報告申し上げます。

4. 会長あいさつ

○近藤 それではここで、大貝会長からご挨拶をお願いいたします。

○大貝会長 会長の代りでございます。一言ご挨拶申し上げます。

審議会委員の皆様におかれましては、土地利用計画審議会と都市計画審議会の両方の委員として、ご尽力、ご足労いただきまして、大変ご苦労様でございます。

本日は、第2回審議会においてご協議いただきました案件について、具体的な諮問があるようございますので、皆様には慎重なご審議をお願いします。

諮問につきましては、できれば本日一定の結論が得られればと思っておりますので、ご協力をお願いします。

また、今後諮問を予定しております立地適正化計画についても、ご協議いただく予定でございますが、委員の皆様からのご意見をいただきたいと思っております。ご協力をお願いしまして、挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくをお願いいたします。

○近藤 ありがとうございます。

4. 審議事項（諮問）

○近藤 それでは、諮問に入らせていただきます。

本諮問は、両審議会に諮問する案件と、一方の審議会のみで諮問する案件がございますが、両審議会に諮問する案件につきましては、都市計画審議会への諮問のみを読み上げ、土地利用計画審議会への諮問の読み上げは省略させていただきますのでよろしくをお願いします。

それでは副市長をお願いいたします。

○佐藤副市長 飯田都市計画道路の変更(市決定)について、それから飯田都市計画地区計画の決定(市決定)〈座光寺地区計画〉について、それから飯田都市計画地区計画の決定(市決定)〈上郷地区計画〉について、飯田都市計画特定用途制限地域の変更(市決定)について、飯田市土地利用基本方針の変更について、それぞれ都市計画法及び飯田市の条例の規定に基づき諮問させていただきます。

○近藤 ここで副市長は公務の都合により退席させていただきます。ご了承のほど、よろしく申し上げます。

○近藤 以降の進行につきましては、大貝会長をお願いいたします。

○大貝会長 それでは、まず本日の協議に先立ちまして、事務局から会議録の公表について説明があるようですのでお願いします。

○近藤 会議次第の裏面をご覧ください。

会議内容の概要につきましては規程により公開することとしておりますが、公表用会議録には出席委員全員の同意が得られた場合に限り、発言した委員の氏名を記載するものとしておりますので、本日の会議録における発言委員の氏名の公開について同意いただけるかお伺いいたします。

○大貝会長 事務局から説明がありました公表の同意について、皆さまのご異議がなければ公表をしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にご異議ないようですので、会議の内容の公表には、発言された委員の氏名も併せて公表するという事にいたします。

-
- (1) 飯田都市計画道路の変更について
 - (2) 飯田都市計画地区計画の決定について
 - (3) 飯田都市計画特定用途制限地域の変更について
 - (4) 土地利用基本方針の変更について

○大貝会長 それでは、先程、諮問のありました案件について、事務局からの説明をお願いしたいと思いますが、本日の案件は、それぞれ関連する部分がございますので、委員の皆様には、一括して事務局からの説明をお聞きいただいた後、それぞれの案件について審議をお願いします。それでは、事務局の説明をお願いします。

○米山リニア整備課長 都市計画道路の変更についてご説明いたします。

「事前配布資料1」として道路の変更(案)の図書をお配りしておりますが、本日お配りいたしました「当日配布資料1」を中心に会場前方のスクリーンにて説明させていただきます。

今回の変更は、「3・4・43号リニア駅前線」として、全長約210m、2車線、幅員16mの道路を新たに追加するものでございます。

リニア長野県駅へのアクセス道路としまして、県道市場桜町線である東新町座光寺線の拡幅、国道153号である北方座光寺線の拡幅・延長及び新設の座光寺上郷線が計画され、本審議会及び長野県都市計画審議会での議を経まして、平成31年1月28日に、長野県により、ご覧のとおり変更されたところです。

本路線は、これを受けまして、東新町座光寺線、北方座光寺線及びリニア長野県駅を結び、駅へのアクセスの安全性と利便性を確保するために計画するものでございます。

本路線の起点は、東新町座光寺線と、リニア本線により付け替えとなる市道上郷5号線が交わる新設交差点でございます。

終点は、北方座光寺線と市道上郷9号線の取り付けに伴う、新たな北条交差点でございます。

計画車線は2車線、幅員は16mでございますが、交差点間隔が短いため、適切な右折車線

長を考慮しますと、ほとんどの区間において右折車線を有することとなるため、線形を検討した結果、全線において実幅員は19mとして計画しています。

なお、リニア駅周辺整備区域につきましては、リニア駅周辺整備デザイン会議等における議論を踏まえ、今後、必要な都市計画を検討してまいります。

今回の案件の手続きにかかる経緯の概要について説明させていただきます。地元への周知・説明としましては、平成30年5月から12月にかけて地元説明を行ってまいります。詳細は、「事前配布資料1」の5ページに記載してありますので、ご確認ください。

座光寺・上郷の両地域協議会に対して意見聴取をいたしまして、平成30年12月6日に、いずれも異存なしという回答をいただいております。

関係機関協議として、長野県公安委員会への意見聴取及び飯田建設事務所長への協議をいたしまして、それぞれ平成30年12月28日、14日に、いずれも異存なしという回答をいただいております。

また、平成30年12月7日から平成31年1月7日にかけて、パブリックコメント、素案の閲覧を行いましたところ、意見はありませんでした。

1月22日から2月5日まで計画案の縦覧を行いました、特段意見等ございませんでした。また、長野県知事協議におきましても、2月13日に異存なしとの回答を得ております。説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○遠山地域計画課長 続きまして、飯田都市計画地区計画について説明いたします。

当日配布資料2の1ページ目をお開きください。

リニア駅近隣の土地利用に関しましては、段階的に進めてきておりまして、図の中央のピンクの部分、「リニア駅周辺整備区域」とその南側の重点協議区域につきましては、先程副市長のあいさつにもございましたとおり、今年1月28日に用途地域「近隣商業地域」の決定告示させていただいたところでございます。

この度の地区計画につきましては、そのピンクの区域を取り囲んでいる黄色の範囲となりますが、リニア駅から徒歩圏内、概ね500m圏内にある用途無指定地域でございまして、リニア開業により今後の土地利用に変化が生じることが予想されますので、適正な土地利用と良好な景観を保つために、座光寺地区及び上郷地区の一部を対象に決定していくものでございます。

土地利用や地区整備計画の方針については、地区の方々との議論や住民説明会等を重ねる中で、住民の皆様からは「これまでの生活、住環境、あるいは事業を、これからも維持していきたい」という意見をいただいておりますので、そういう考え方を十分踏まえたものとしております。

なお、土地利用の方向性を定める一般的な手法としては「用途地域」の指定もあるわけですが、用途地域は農振農用地に重ねて指定することはできず、また、面的に営農環境に影響を与えてしまいますので、農振農用地が点在し、これからも農業を続けていきたいという方々

もおられる本区域では、地区計画が最適であるという考え方でございます。

土曾川をはさみまして、座光寺地区計画区域が 25.8ha、上郷地区計画区域が 28.9ha となっております。なお、北条には山側に一部レッドゾーンがございますが、これは区域から外しております。

両地区計画区域の中でも、場所の特性に応じてそれぞれ3つのエリアに分け、各エリアごと、土地利用の方針、建築物の整備方針、地区整備計画等を定めております。

座光寺地区計画は、「商工業エリア」、「調和エリア」、「居住エリア」の3種類、上郷地区計画は「商工業エリア」、「沿線エリア」、「居住エリア」の3種類を設定してございます。

2ページに記載してありますのが、座光寺地区、上郷地区のそれぞれの地区計画の目標(案)となっております。両地区ともに、地元議論の中で出た地域の意見や、「地区の基本構想・基本計画等」の方針をもとに検討した結果、既存住宅地においては今ある住環境を守りながら、国道沿道等は商工業の発展を目指す等、適正な土地利用を推進するという主旨の内容となっております。

3ページの各エリアの土地利用の方針等について説明させていただきます。

計画書には、2ページに座光寺地区計画について、6ページに上郷地区計画についての記載がございますが、こちらには一覧表にしたものを表示しております。

土地利用の方針としましては、座光寺、上郷共通して、「商工業エリア」では商工業の発展を図り、「居住エリア」では既存住宅地の居住環境を保全するといった内容となっております。

また、座光寺の「調和エリア」は、住宅と生活を豊かにする商業施設との調和を目指し、上郷の「沿線エリア」は既存住宅地や隣接住宅地に配慮した土地利用を目指すこととしております。

地区施設の整備方針は、両地区とも生活道路等の適切な配置について記載してございます。

建築物等の整備方針は、上段「土地利用の方針」に沿った内容となっております。

4ページの各エリアの地区整備計画(案)を説明させていただきます。事前配付資料では、座光寺については計画書の3ページに、上郷については7ページに記載がある内容について一覧表にしたものでございます。

座光寺・上郷の「商工業エリア」は、建築物の用途の制限を用途地域の「準工業地域」相当、住宅については最低敷地面積を 200 m²、建築物の高さ制限は 15m以下、階高としては 4、5階建てを想定しております。

座光寺の「調和エリア」、上郷の「沿線エリア」は、用途制限を「準住居地域」相当、最低敷地面積を 200 m²、建築物の高さ制限を 12m以下としております。

「居住エリア」は、用途制限を「第一種中高層住居専用地域」相当、最低敷地面積を 200 m²、建築物の高さ制限を、座光寺は 10m、上郷は 12mとしております。座光寺と上郷で高さ制限に違いがございますが、座光寺の「居住エリア」では 10m以下の低層戸建て住宅中心のエリアが想定されているのに対して、上郷では、アパート等も建てられるようにしたいとい

う地域の意見から12mとしたものです。

これらの制限内容は、各エリアの将来望まれる姿を住民の皆様と協議しながら検討してきたものでございます。

また、建築基準法第68条の2に基づく建築条例に、これら地区整備計画の制限内容を規定することにより、建築確認において実効性を担保するものでございます。

5ページでは経緯の概要について説明させていただいています。

地元への周知・説明としましては、平成30年6月から12月にかけて地元説明を行っております。

平成30年12月6日に、座光寺・上郷の両地域協議会に対して意見聴取をいたしまして、「異存なし」という回答をいただいております。

平成30年12月7日から平成31年1月7日にかけて、パブリックコメントを実施しましたところ、2名の方から2つの意見書が提出されました。

これにつきましては本日お配りしておりますA3の当日配布資料4にまとめておりますので、そちらをお開きください。

こちらには「地区計画の決定」及び、後程の諮問事項にございます「飯田市土地利用基本方針の変更」について、それぞれ2項目ずつご意見をいただいた内容と、それに対する市の考え方をまとめております。地区計画の決定に関するご意見は、No.1及びNo.2の3つ目の2項目でございます。

1項目目のNo.1は、「リニア関連事業に伴う県道の改良計画により、敷地が2/3程度になってしまう。現在駐車場としている部分が道路用地になってしまうため、住宅に駐車場を取り込んで3階建てとしたいが、高さの最高限度が10mでは建替えができない。県道沿道も商工業エリアとするか、高さの最高限度を緩和できるようにしてほしい」といった主旨のものでした。

このご意見に対する市の見解としましてはこの地区計画における規定の中、これは事前配布資料2の3ページ座光寺地区計画の建築物等の高さの最高限度のなかに、「ただし、公益上やむを得ないもの等は、この限りではない」とのただし書きの中で、判断基準を定め対応を検討しますとお答えし、案の変更等は行っておりません。

2項目目、No.2の3つ目のところでございますが、「地区整備計画で、土地の利用方針とその面積を、現段階で決めてしまっても良いのでしょうか。可能な限り柔軟性を持たせておくことが、効果的な駅周辺開発につながると思います」といったご意見でした。

このご意見に対する市の見解としましては「今後の土地利用に大きな変化が生じることが予想される区域だからこそ、今後の開発に先立って、土地利用の方針とそれに基づいたルールを決める必要がある。」という内容で回答させていただき、案の変更等はしておりません。

5ページの経過の方へ戻りますと、平成31年1月22日から2月5日まで案の縦覧を行いました。特段意見等ございませんでした。

また、県との協議につきましては、2月13日付けで異存なしとの回答を得ております。

以上で「地区計画の決定」に関する説明を終わります。

続きまして、飯田都市計画特定用途制限地域の説明に入ります。当日配付資料3の1ページをお開き願います。図の上の方に、国道153号に沿って濃い紫色の帯がございますが、これが、1月28日に用途地域「準工業地域」の変更決定告示させていただいたところでございます。現在、「上郷地域土地利用計画」の中で、国道153号沿道は、商工業ゾーンとして位置付けられており、それに対応した形としているわけでございます。

しかし、赤い点線で囲まれている部分、レストランのガストあたりから松川までの間には、まだ農振農用地があり、農業を続けていらっしゃる方も多くいるため、営農環境に影響を与える可能性がある「用途地域」を指定することができない状況です。

そこで、上郷地区の国道153号沿道のうち用途地域の指定がされていない区域を対象に、特定用途制限地域「上郷地区沿道型土地利用地域」を指定し、商工業ゾーンに適した「準工業地域」と同様の用途制限を設けるという内容です。

区域につきましては、既に指定されている「準工業地域」との連続性を確保するため、これと同様に「国道153号の拡幅計画線より左右50m」を基本の幅とし、松川寄りの一部については少し広げて用途地域との境までとしておりますが、松尾地区との境までの範囲の約19haとなっております。

これまでの経過について説明させていただきます。

地元への周知・説明としましては、平成30年6月から12月にかけて地元説明を行っております。

平成30年12月6日に、上郷の地域協議会に対して意見聴取をいたしましたが、「異存なし」という回答をいただいております。

平成30年12月7日から平成31年1月7日にかけて、パブリックコメント、素案の閲覧を行いました。特段意見等ございませんでした。

また、平成31年1月22日から2月5日まで案の縦覧を行いました。こちらも特段意見等ございませんでした。

また、県との協議につきましては、事前配布資料には、協議回答の予定日として2月12日と記載しておりましたが、13日付けで異存なしとの回答を得ております。

以上で「特定用途制限地域」変更の説明を終わります。

続きまして、飯田市土地利用基本方針の変更についての説明になります。事前配布資料4「飯田市土地利用基本方針の変更について」をご覧ください。

趣旨にもございますが、土地利用基本方針は、飯田市の土地利用分野の最も基本となる計画で、ご案内の通り都市の部分は、都市計画法に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」いわゆる都市計画マスタープランとなっております。

特に、「地域土地利用方針」として、各地区の特性や個性に応じた土地利用計画をセットで

きることも特徴となっております。

平成 19 年 7 月に策定以来、総合計画などの上位計画の改定や、社会経済情勢の変化、地域づくりの進捗状況などに応じて適宜柔軟に見直し、これまでも 16 回の変更を行ってきております。

2 の変更予定期日は、平成 31 年 3 月 1 日を予定しております。

3 の主な変更点でございますが、先程ご説明申し上げた、座光寺、上郷にそれぞれ「リニア駅周辺ゾーン」として、地区計画を設定していくこと、「特定用途制限地域」を指定することなどを反映させています。

また、立地適正化計画制度による「拠点集約連携型都市構造の推進」について、位置づけていきます。

その他、関連計画との整合として、昨年 6 月から運用を開始した飯田市住生活基本計画との整合をはかって参ります。

具体的な変更の内容は、事前配布資料としてお配りしている新旧対照表「変更箇所を抜粋した表」をご覧くださいと思います。

4 の今後のスケジュールについては、本日の審議会での諮問を経て、来月の施行を予定しております。

これまでの経過の中では、平成 30 年 12 月 6 日に、上郷及び座光寺の地域協議会に対して意見聴取をいたしました。異存なしという回答をいただいております。

また、平成 30 年 12 月 7 日から平成 31 年 1 月 7 日にかけて、パブリックコメントを行ったところ、1 名の方から 2 つの意見がございました。

これについては、当日配布資料 4 「意見募集結果」にまとめておりますので、そちらをお開きください。

飯田市土地利用基本方針の変更に関するご意見は、No. 2 の 1 つ目と 2 つ目の 2 項目でございます。

1 つ目は、「リニア駅の開設と議論」について意見をいただいております。「リニア駅周辺の開発について、狭い地域で閉鎖的に議論が進んでいる気がします。南信地域の市民、議会、県も含めて開放的に議論した方が、より皆が共感できて恩恵を受けられる形になると思います。」という主旨の意見でした。

このご意見に対する市の見解としましては、「今回の地区計画に関しては、地域住民の皆さんはもちろん、長野県等の関係機関との協議・調整を進めつつ、市民説明会や審議会での情報提供に努め、様々な立場の方に意見を伺う機会を設けてきております。その一方で、リニア駅周辺整備に関して市は、平成 26 年（2014 年）より学識者、地域、各種団体、行政機関など様々な立場の方々にご参加いただいて検討を開始し、現在、「リニア駅周辺整備デザイン会議」において「リニア駅周辺整備基本設計」の検討をいただいております。更にこのデザイン会議においては、広く市民の皆さんと検討を行い、多くのご意見などを反映するため「リ

ニア駅周辺整備ワークショップ」を開催してきたところです。また、県知事を座長とし、伊那谷地域の広域連合代表・県の現地機関などからなる「伊那谷自治体会議」において、リニア中央新幹線整備を地域振興に活かすための広域的な議論が行われています。今回お寄せいただいたご意見を踏まえ、今後も関係する方々との協議を重ね、進めていきますので、ご理解・ご協力をお願いします。」とさせていただいております。

2つ目は、「リニア駅周辺の開発と中心市街地との関連」についての意見で、「これまで、飯田駅周辺が飯田市の中心市街地としての機能を有しており、今後もその様に望む声もある様ですが、飯田市と南信地域の発展を考えると、飯田駅周辺の伝統や文化は生かしつつも、リニア駅周辺を中心とした街作り戦略に移行するしかないものと思います。」という主旨の意見でした。

このご意見に対する市の見解としては、「飯田市土地利用基本方針では、目指す都市の姿の実現に向けて「拠点集約連携型都市構造の推進」を掲げており、お寄せいただいたご意見のように、リニア駅が当市に設置されることを都市構造上の大きな転機と捉え、平成 25 年 7 月に、この将来都市構造の拠点のひとつとしてリニア駅周辺を「広域交通拠点」に位置づけ、「中心拠点」、「地域拠点」、「交流拠点」及び「広域交通拠点」の各拠点が相互に連携し、その役割に応じて機能分担することを整理しております。各種業務や行政などの中核機能や特色ある商業・居住等の都市機能が集積する中心市街地は、「中心拠点」としてこれまで蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かすとともに、市民の皆さんの様々な活動を支え、外から人を呼び込む場所となることが中心市街地形成の方向性です。また、リニア駅周辺は、「広域交通拠点」として既存ストックを活かしつつ、持続可能な都市構造を推進するため、交通の結節点として南信州地域はもとより長野県全体にもその効果が波及されるよう機能の充実を図るなどとしています。「中心拠点」に関しては、飯田市の「顔」にふさわしい品格に磨きをかけ、賑わいのあるまちを創造するための機能の充実を図る一方、「広域交通拠点」に関しては、交通の結節点としての機能整備はもちろんのこと、魅力発信や生活利便機能を備えた施設の設置や地域と来訪者をつなぐ広場空間の形成などに取り組む予定です。今後も、各拠点の役割を踏まえつつ、広域交通拠点として必要な機能の検討について関係機関等と連携して取り組みます。」としています。

これらの意見による今回の案の変更はありません。

以上ですべての説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○大貝会長 只今、5つの案件について説明がありましたが、はじめに「飯田都市計画道路の変更について」から質疑を行います。

まず、質問等を出していただいて、その後、これらの件についてご意見を伺うことといたします。

それでは、ご質問等がありましたらご発言をいただきたいと思います。発言にあたっては、氏名を告げて発言をお願いします。

(発言する者なし)

次にご意見等ありましたらご発言をお願いいたします。

(発言する者なし)

それでは、「飯田都市計画道路の変更について」お諮りいたします。

飯田市都市計画審議会として、市から説明のあったとおり決定することが適当である旨、答申することにご意義ございませんか。

(「異議なし」との声あり)

ご意義なしと認めます。よって、「飯田都市計画道路の変更について」は、諮問のあったとおり決定することが適当である旨、答申することとさせていただきます。

次の「飯田都市計画地区計画の決定について」は座光寺地区計画と上郷地区計画を、まとめて質疑を行います。

まず、質問等を出していただいて、その後、これらの件についてご意見を伺うことといたします。

それでは、ご質問等がありましたらご発言をいただきたいと思います。発言にあたっては、氏名を告げて発言をお願いします。

○野崎委員 7番野崎です。地区整備計画の建築物の敷地に関する制限について、最低敷地面積が全部200㎡になっていますが、基本的には用途地域以外のエリアは300㎡というのが標準ではないかと思いますが、200㎡にした根拠を聞かせていただきたいと思います。

○松平 地域計画課の松平です。

今、ご質問いただきました最低敷地面積200㎡の根拠についてでございます。飯田市全域の中で用途地域の指定のあるエリアにつきましては、飯田市景観計画の規定により、500㎡を超えるような複数の戸建て住宅の開発行為を行う場合につきましては最低敷地面積が200㎡という基準になっております。それから今お話がありましたように用途白地、また、都市計画区域外は300㎡という最低敷地面積となっております。

そのため、500㎡を超えるような開発を行う際には、200㎡または300㎡の面積以上となるように敷地を確保していただきます。これは景観計画の中での位置づけでございますので、あくまで景観の意味合いという部分が一番大きいところでございます。街の暮らしの部分につきましては、敷地面積が200㎡でもやむを得ないだろうというところだと思っております。しかし、田園や里・山のようなエリアにつきましては、広い敷地を確保していただきながら、田園の暮らしという形を景観として作っていただきたいという思いでございます。

今回の地区計画に関しまして、もともとは用途地域に指定することを前提としながらも、農業との調整も図っていく状況の中で、検討を行ってきたという経過がございます。

そのために、リニア駅の周辺の地区計画区域に暮らしている皆さんの中でも農業を続けたいという方もいらっしゃるため、影響も踏まえて今回は地区計画という手法を選択させていただいています。用途制限だけではなく、高さの制限と敷地面積の制限等についても検討を

加えさせていただきます。

以上の事から地区計画区域は街の暮らしのエリアに入ってくるようなところでございますので、最低敷地面積 200 ㎡を確保していただければということです。

500 ㎡を超える開発行為になった場合に 200 ㎡や 300 ㎡の基準が入りますが、今回の地区計画につきましては、500 ㎡未満で 1 敷地の建築に際しても、基本的には 200 ㎡以上にしていただかなければならないということでございますので、制限としては厳しい部分もあると思っておりますが、それよりも街の暮らしのエリアとして敷地の細分化を防ぐということを担保していこうという内容でございますので、200 ㎡という設定にさせていただいております。

○野崎委員 居住エリアの土地利用の方針に、「美しい景観と良好な環境を保全し、農業と調和した住宅地域を目指す。」とありますが、基本的に農地の場合や家を建てる時は大体最低敷地面積 300 ㎡が基準になっていると思いますが、違いますか。

○松平 街の暮らしの部分、用途地域の指定のある部分について 200 ㎡、それ以外の部分については 300 ㎡という基準になっています。

今回の地区計画のエリアにつきましては、街の暮らしの部分に入ってくるという考え方でございます。農業との調和ということは当然ありますが、200 ㎡の最低敷地面積を、最低限の基準として入れていきたいという考え方でございます。

○野崎委員 私としては、農業と調和したような景観を維持するという機能もあると思っておりますので、都会から来た人がリニア駅に降りた時に、周りが農地の風景というエリアもあるわけですから、そこに敷地面積 200 ㎡の住宅が密集するような景観は、あまり望ましいものではないという気がしています。

ですから、緑と調和したような住宅地を形成するには、最低敷地面積 300 ㎡くらいの面積を指定して、敷地の中に積極的に緑地を作る必要があると思っております。200 ㎡では恐らく敷地内に緑地はできないと思っております。

また、緑地に対して、ある程度インセンティブを与える等の方法で緑を住宅地の中に取り込むようなことも考えられるのではないかと思います。

景観ということを第一に考えて居住エリアにしているのでしたら、最低敷地面積 200 ㎡は適当ではないのではないかと、一言意見として言わせていただきたかったということです。

○大貝会長 今後、景観からのアプローチとして、緑と住宅が調和したような景観をどうやって作っていくかという意見も大事です。

それ以外に地区計画について何かご意見があれば、お願いします。

○宮戸 8 番、宮戸です。

当日配布資料 2 の 4 ページに、座光寺地区と上郷地区の表が載っていると思いますが、見てみると、同じ扱いということだと思いますが、高さの最高限度で座光寺地区の居住エリアは 10m で、上郷地区の居住エリアは 12m になっている理由を教えてくださいたいと思います。

○松平 ご質問ありがとうございます。

座光寺・上郷の地区計画は、3種類のゾーニングになっています。

用途に関しては、ご覧のとおり3種類でございますが、上郷の高さに関しましては、リニア駅の周辺整備による代替地、移転先になっている部分もございます。

地区の皆さんとの検討の中で、「低層の住宅地がいいのではないか」というお話がありましたが、今あるアパートが居住エリアに移転されることも含めて高さの検討をした方がいいのではないかということで、上郷の居住エリアにつきましては12mという形を設定させていただきました。

座光寺につきましては、現段階でも高い建物が無いということもございましたので、10mで行けるだろうと考えました。パブリックコメントでもありましたが、景観に配慮されたようなものについては、緩和していくような規定も入れてありますので、そういった部分で上郷は12m、座光寺は10mという最高の高さとなっております。

最低敷地面積は、住宅に関しては全て200㎡で統一という形を取らせていただいています。よろしくお祈りします。

○宮戸委員 公益上やむを得ないもの等はこの限りではないということで12mにしておいて、そのやむを得ないアパートに関しては許容する機会があるということですか。

○松平 12mですので、共同住宅でいきますと4階建てくらいになるかと思っております。普通でいけば3階建てくらいで4階建てまでと思っておりますが、基本的には、12mを超えるようなものは、想定はしていないということが現状です。

座光寺地区整備計画の高さの最高限度にある但し書きの運用について、例えば10mは厳しすぎるとなった場合、周辺の景観や環境に配慮したものについては除いていくことも判断基準としてあると考えていますが、それ以外のものは基本的にないと考えております。

また、公益上やむを得ないものの考え方は別の考え方でございまして、アパートといったものは公益上としては扱いつらいと思います。

○大貝会長 私から質問ですが、当日配布資料2の4ページ、但し書きの「公益上やむを得ないもの等は、この限りでない。」は上の地区整備計画内の建物の用途制限、それから敷地制限、最高高さ限度、全部に掛かっているという解釈でいいんでしょうか。

○松平 全部に掛かっているということです。但し書きの適用の基準につきましては、条例の方で細かい規定があるということでございます。「公益上必要なもの」というのは、どういうものが想定されるか、今すぐ断言はできませんが、公益上ですので、JR東海の建物の中でやむを得ず高さを超えてしまう場合もありますし、用途的にも、制限に該当してしまうようなものがあつた場合にそれをどう判断するかというところが「公益上必要なもの」となってくるかと考えたところでございます。但し書きの運用の方針につきましては、取り扱い等をきちり定めたいと思っております。例えば高さの制限については、景観上の話や、高さの関係もございまして、北側の敷地については日影の制限に影響が出ない状況を作ってください、

日影図を描いていただいて一般的な住居地域と同様の制限の内容まで押さえていただいたり、北側斜面という光の入り方の制限の検討もしていただいたりした上で北側の敷地に対してもそんなに影響を与えないということが確認できたものについては緩和できるという内容だと考えております。

○浅野専門委員 事務局も重々ご承知だとは思いますが、地区計画の肝はいかに基板をつくるかということだと思えます。

土地利用もそうですが、地区施設については適切に生活道路を入れていくということが書いてありますが、今の段階で決定するものは何もないので、一番、肝が抜けている地区計画だというのが私の理解です。

地区計画は地区施設もつくれるというところが利点ですが、区画整理に比べると実行手段がないので、地区施設を設定したところでいつお金がついてできるのかということの保証がないわけです。下手をすると 20 年経っても地区施設が決定されているだけで整備できないという状況もあり得るわけです。

ですから最初のハードルとして地区施設をいかに決めるのかということがあって、それにどういう実行手段をつけるのかというのが一番肝だと思うので、そこをやるべきだと思います。

特に飯田市の場合、リニア駅ができるという中、外部からのインパクトに対して当初から区画整理のような手法を入れてコアをつくるという方法もあったわけですが、それをやらなかったわけなので、20 年後、30 年後に地区計画という手法で良かったとするならば、地区施設をしっかりとつくらないといけません。地区計画はあるけれども「実質的にスプロール市街地を広げただけじゃないですか」ということです。

○松平 地区計画に対する重要な部分だと思っております。リニア関連事業により移転を余儀なくされる方の代替地として飯田市が公表している部分が居住エリアに該当している部分でございます。

基本的に居住エリアに既にお住いになられている方もいらっしゃいますが、新たにお住いになられる方に必要な宅地造成と合わせて生活道路が必要となってくると思います。

そのため丹保・北条地区、国道の東側のエリアについては代替地の整備として、道路計画も地元の皆さまに現在お示ししながら進めております。

その他の居住エリアに関しましても、道路機能の付け替えの計画、それから代替地の整備も併せて現在進めさせていただきます。

生活道路等の全てをお示しできる段階でないというのが現状でございます。現段階では適切に配置をしていくという方針のみをうたわさせていただきますところでございます。

ご理解をいただきたいと思っております。

○平沢委員 4 番の平沢でございます。

この地域を環境に配慮しながら、また、地域のご意見を尊重しながらまちづくりをしまし

ょうという主旨はよくわかりますが、例えば、商工業エリアの建築物の最高高さを15mで抑えているエリアは、リニア駅の周辺であります。100年の計で考えた場合、15mに抑えるのが本当にいいのだろうかと思います。土地の高度利用も含めて考えなければと思いますが、15mに抑えられて発展しようがないという意見を時々耳にしますので、充分ご検討いただいた上で今回出していらっしゃるかどうかをお伺いしたいと思います。

○松平 高さの制限につきましては、地区の皆さんとの検討部会の中でも、厳しすぎではないかといったご意見も当然ありました。

ただ皆さんと議論していく中で、国道沿道の裏側につきましては、居住エリアがもう既に存在する場所でした。

他市の状況と違うのは、用途地域の一番外側であり、市街地が広がりだしているところに駅ができるという状況でございます。そういった状況の中で、高さをどこまで抑えていくかということは非常に悩ましい部分でした。

上郷地区では地区全体として20mのところを15mに抑えていきたいという考え方もございまして、地域景観計画で強化した15mが最初のスタートになりました。

高い建物自体が周辺の環境に与える影響はどういうものかということや、リニアの本線自体にかなりインパクトがあるためリニア本線とのバランスがどうなのかというようなご意見もいただいておりますが、基本的には周辺の環境を守るためにも、タワーのようなビル等ができるということは無いようにしていきたいという認識は共通していたと感じているところでございます。

15mが厳しすぎるという意見も承知しておりますが、景観としての考え方や地域にお住いの皆さんの意見を整理させていただいた上での設定でございますのでよろしくお願いしたいと思います。

○野崎委員 私の知っている限り、リニアの構造物の高さは20mくらいの構造物ができるという認識ですが、何メートルくらいになるのでしょうか。

○米山リニア整備課長 リニアの駅部それから高架部ありますが、走路と、フードが被っていくというような形になりまして、フードが被った頂点が20mくらいの高さになってくるという解釈でよろしいかと思います。

○野崎委員 そうすると、15m、や10mという規制は景観の観点からするとほとんど意味のないものになるのではないかと思います。最初からリニアの構造物が20mくらいになるということを前提に、20mよりも更に高い西側の崖に囲まれたエリアの高さを、商業地域も含めて15m、あるいは住宅地で10mに規制するということの必要性がなかなか理解できません。

パブリックコメントにあります、リニア駅の周辺を区画整理のような手法を使って一体的に計画する方法もあった筈ですが、今までどういうことかその議論がされてこなかったのではないかと思います。いろいろ調べても、飯田市の場合は、リニア駅の周辺は開発させないという中心市街地活性化リニア駅周辺不活性化という大前提があって今の計画が進められ

てきたように見えます。

パブリックコメントにありますように、一般市民の皆さんの意見なのか疑問に思っています。

先ほど松平さんが皆さんと協議と言われましたけれど、その皆さんというのは、座光寺、上郷の皆さんですか。一般市民の皆さんと協議して高さを決めているわけではないですか。

一般市民としては、おそらくリニア駅の周辺にはホテルや飲食店等が集積して、都市機能も集積して、新しい駅ができれば、その前に何ができるか多くの市民はイメージを持っていると思います。

今までリニア駅周辺の開発に関して市民の意見として上がってきているかということですが、リニア駅前については、有識者会議、あるいは市民サイドに向けて話をして決めています。

疑問に思うのは、なぜ政令指定都市でもない飯田市がリニア駅の周辺整備計画の主導権を握ってやっているのかと思います。あくまでも長野県駅という位置付けだと思います。飯田市駅ではなくて長野県駅だという認識でやれば、飯田市が、上郷、座光寺の周辺住民だけの意見で物事を決めて良いはずはないと思います。一般市民の声はどれだけ反映されているのか、一般市民に、あるいは県民の意見をくみ上げた地区計画であるかということをお聞きしたいと思います。

○松平 検討の経過のところでお知らせいただきましたが、地区計画ですので住民の皆さんのご意向というのは充分反映させるべきというところは当然あると思います。地域の検討組織も作っていただきましたし、その中で議論してきたのも事実でございますが、地区計画の案につきましては、いろんな形で住民説明会というも行わせていただきました。これは特に上郷地区、座光寺地区の皆さんしか参加してはいけないという説明会ではなく、都市計画の手続き上も住民説明会というのを設けるようになっていきますので、全市民を対象とした説明会を地区単位で複数回設けながら開催しております。

また、パブリックコメントにつきましても、縦覧をさせていただいたり、ホームページに公表させていただいたりという形で、市民の皆さまのご意見をいただく機会を頂戴しているところでございます。

そうした中で、考え方を整理させていただきましたので、市民の皆さんのご意見も踏まえた原案であると私どもは考えているところでございます。

○小平建設部長 建設部長の小平です。飯田市全体で考える中でリニア駅周辺という位置付けについても、いろいろな手法はあったかと思いますが、区画整理等という手法は取らないという方針で進めてきております。

それから飯田市全体としては、土地利用基本方針の中で定めたとおり、新たに広域交通拠点という位置づけをし、市街地の拡大は避けたいという考えのもとでリニア駅周辺を計画してきているという考え方を持っております。しかし、リニア駅は、長野県の玄関口という位置付けも持つ中で、現在も検討中という部分がありまして、県主導の検討会議等も踏まえな

がら進めています。今回の地区計画につきましては、移転される方々の住宅地の確保がまず大きな目的の1つになっています。今後につきましては、県中心で検討いただいている広域的なリニア駅周辺の在り方というところも踏まえながら、変更等を加えていく必要はあると考えておりますが、現状を考慮し、今回の地区計画を決定していきたいと考えております。

○上原委員 信州大学の上原です。

今の議論を聞いて、住民の意見や、市民の意見の捉え方が曖昧だと思っております。先ほど12mに変える理由としてアパートが移転するかもしれないため、可哀想だからというニュアンスの発言があったかと思えます。同じ高さでアパートが移転するかどうかを確認した上で、変えていかないと、本当に起こるかどうかもわからないことで基準が変わることがどうかと議論を聞いて感じました。

また、公益性の判断についても、先ほどの説明だと公益上やむを得ないものについては基準があるので高さについても緩和する状況になっていて、1つの家を公益性ととれるのかどうか、説明としては曖昧な気がしますので、基準は明確にしたほうがいいと思ったのが1点です。また、300㎡がいいのではないかとか、15mよりも高い方がいいのではないかという議論もありましたが、そこに家を買おうとする人が300㎡の敷地を買えるのか、東京、名古屋へ20分、30分で行けるところに5階建て以上の出店の要望があるのかどうかを踏まえて高さを考えないと、絵に描いた餅であって、結局どういうことが起こり得るのかということの証拠を集めた上で規制する必要があるれば抑える。尊重したいのであれば誘導し、確保できるように緩和するというように、地域の要望をきくにしても伊那谷全体のことを考えるにしても、議論になったときに説明の根拠が弱く、議論が混乱すると思っておりますので、もう一度確認していただければと思います。

座光寺と上郷、それぞれ検討されていると思っております。例えば、建築物の高さ制限について、片方は10m、片方は12mということは、お互いの地区が理解されているかどうかは大切だと思いますので意見として言わせていただきます。

○野崎委員 7番、野崎です。高さ制限が地域の線一本隔てて違うというのはどう考えても、飯田市のリニア駅周辺の開発という観点からおかしな事だと思っておりますので、統一すべき点だと思います。地域住民との調整が上手くいってなかったという現れではないかと思っております。

そのため、同じような都市形態のところで線一本を境に10m12mという違いが出るのはおそらく住民の皆さんは最終的には納得しないのではないかと思っております。

また、今、立地適正化計画でリニア駅周辺に何を立地させるかという議論を進めている最中だと思います。その最中に、いろんな指定をすることによって、リニア駅周辺に立地したいものが立地できなくなる可能性が非常に大きいと思っております。

南信州広域連合はアリーナやコンベンション、飯田市は市民ホールをどうするかという議論をしている最中です。当然、候補地としてはリニア駅周辺が候補として上がって来ると思っております。

そういうことも踏まえてリニア駅の周辺は、市民全体の議論を引き起こして、リニア駅周辺に何を立地させるべきかという議論が必要だと思います。立地適正化計画においては、何を立地させるか議論が必ず必要です。今までの審議会で聞いている適正化計画の中では、リニア駅の周辺には駐車場と、地域魅力発信施設だけです。平成30年10月の審議会に出て来た資料の中では46項目ある中のリニア駅周辺は2つだけです。中心市街地は全部入っています。

飯田市の方針は、中心市街地を守るためにリニア駅周辺は一切何もさせないというように長い間来ているように思いますので、国土交通省が納得するのかと思って私はずっと聞いていました。実際に、本来は立地適正化計画の諮問事項だった筈ですが、なぜ立地適正化計画の諮問が流れてしまったのかをひとつお聞きしたいと思っていました。また、立地適正化計画の中でリニア駅周辺には何も立地させないという強い意志を持っているのかをお聞きしたいと思います。

○遠山地域計画課長 リニア駅が計画される前からすでに拠点集約連携型都市構想が土地利用基本方針の中に描いて来ておりまして、中心拠点、地域拠点、それから交流拠点といった戦略の中で都市構造を形成していくとしておりました。

そこへリニア駅が来るということで、広域的交通機能に特化した広域交通拠点という位置づけを行いまして、今般の都市計画決定をさせていただいた都市計画道路を位置付けて来たというところでございます。

飯田市の都市構造の特徴といたしましては、中心拠点がしっかりとあり、中心市街地活性化基本計画の中にもございますとおり、周辺の町村まで含めて経済性だけではなく、文化の心の拠り所になっているという意味での中心拠点があって、中心拠点を取り巻く形で環状線の計画ができて、都市構造こそが飯田市の特徴になると捉えてきております。

広域交通拠点の在り方については、今後の議論でありますので、いろんなリニア駅整備も含めてあると思いますが、ほかの中間駅と比較をいたしますと、当地域は居住がしっかりとある区域にリニア駅が来るということが大きいと思っております。

計画するに当たっては、区画整理をやらないという方向で進めて来ておりますが、全体から見ればリニア駅周辺整備プラス今回の地区計画のエリアということで、70ヘクタールくらいの土地利用コントロールを実施していこうという計画を今ご審議いただいている状況でございます。ルール化をしていく中で一番大事な現在住んでいる方のご意見、それから現状建っている建物等々の現状調査をしっかりとやらしていただいたということでございます。

地域の皆さんのご意見がとにかく重要でございまして、高い建物ができれば当然日影になっていきます。リニア本線は20mくらいですが、受け入れていくということが地元のお思いでございます。やはり地区をつくっていく中では、地区計画の内容が住民のご意見であり、私どもも考える最終的な答えであると捉えたわけでございますので、これに対してしっかりご理解をいただきたいと思うところでございます。よろしく願いいたします。

○大貝会長 地区計画を掛けて土地利用をコントロールしながらリニア駅周辺の整備を進めて行くという地区計画だと思います。

○野崎委員 60年前、70年前の都市計画道路の廃止を最近したというように、大局的な見地から、地元住民の意向ばかりを聞いて事を荒立てないという気質が飯田市にはあったみたいです。

地域住民の意向ばかりに配慮をしては、多分都市計画は成り立たないと思います。土地の考え方に関して、日本の場合、個人の所有だという意識が強いと思いますが、海外のしっかりとした都市計画を持っているところであれば、土地というものは、公共のものだという意識が強く、それを前提に個人の権利をある程度制限しています。そうして、都市計画が成り立つと思います。

私が来て、びっくりしたのは、飯田市はまったく都市計画のない街だと思いました。審議会の議論を聞いていると、地域住民の意向ばかりを聞いていると思いますが、今回のリニア駅というのは、座光寺、上郷の人たちのものではなくて、長野県民全体、場合によっては日本の国土計画の中に位置付けられるような駅でありますから、大局的な立場から議論をして計画を立てることが必要だったのではないのかと思っています。ましてや、立地適正化計画でリニア駅周辺をどうするかという、議論をされている最中に、地域住民の都合ばかりで決めていくことは納得できないと思っています。

○大貝会長 今のは、ご意見ということにさせていただいて、そのほか、ご意見等ありますでしょうか。

○原委員 ここまで来ると実際に地区計画区域に住んでいる人たちの意見は聞かざるを得ないと思います。自分の家の隣にマンションやホテルが建ったら、大体の人が反対をすると同じようなものです。極めてそういうものは難しく、全体で考えれば、10mがいいか12mがいいかという議論は別ですが、基本的には飯田市のような地方都市が持続可能な都市構造をどうつくっていくかという議論をみんなですていくことが一番大切だと思っています。

同時に、我々の田舎であると考えた場合、私は街の中で住んでいる人間なのであんまり土の臭いには不得意な分野ですが、この地域が持続可能な形で生きていくとすると、私は農のある暮らしを守るというコンセプトをしっかりと飯田市の政策の中に押し上げて、議論した方が良いと思います。そうでないと国の制度に流されていく危険性があります。以前からずっと続けられている一番大事な産業の中心は農業であったはずで、それを農のある暮らしという形で地域に降ろしていただきたいと思っています。

そしてもう一つは、リニア中央新幹線は公共工事ではないということを我々は腹の中に落とした方がよいと思っています。これはあくまでJR東海という民間の企業が国から認可を貰って始めた事業であります。ですから、本当は、JR東海が考えている地域に対する思いを私は聞いたことがありませんし、住民の意見は聞いていません。

2012年にルートが決定されて8年たったわけです。8年後には開業と言われているわけです。ある日突然に駅が座光寺、上郷に決まって、それぞれの住んでいる方たちの生活や生業

が大きく変化していきます。今日のお話の中でも農振地域はしっかり守るというようなことが市の方の言葉に出ておりました。

飯田市というところは農のある暮らしをもっと大事にして、全体の住民の皆さんと共有すればいいと思います。

是非、いろんなお立場があるかも知れませんが、この地域を守って持続可能な都市構造を目指そうということを大きく旗に掲げてやっていただければいいのかなと、そんな感じがしました。

○三浦委員 18番の三浦です。

リニア駅周辺の整備ということで、本当に注目されているところの整備だと私も思うところですよ。

そんな中で、これからお話を進めていく上で私の希望的な意見ですが、事務局の方から今、住んでいる人たちの意見と、今ある建物をどうするかといったところは、キッチンと抑えたというお話がありました。

いろいろな人のご意見を聞いていく中でも、そこに住む人たちがどうかということは、やはり私も一番大切なところであると認識をしております。

そこに住む人たちは、定期的に訪れる方々とは違って、そこでコミュニティを築いていく方達なわけですし、その方たちがどのように生活していくか、まずはその方たちの意見をキッチンと抑え、今ある建物、居住地をどうしていくかが一番大切なことであると思います。

そこをキッチンと抑えてくださっていた、そして手続きの経過をキッチンと踏まえて、ご意見を聞いていただいているといったところも私は正当な流れがあったと思いますし、この2つを抑えていただいたといったところは本当にありがたかったと思います。これからも大切にしていきたいと思いました。

○小平建設部長 今、いろいろなご意見をいただきまして大変ありがとうございました。

現時点で飯田市が考えているリニア駅周辺の今回の地区計画につきましては、野崎委員が前回言われたような、攻めの都市計画になっていないことは間違いないことだと思いますが、現時点とするとやはりリニア関連、リニア駅それから国道、県道等の改良等によって、この地区の皆さんの生活をどう守るかという視点での今回の地区計画でございます。

ただ、飯田市土地利用基本方針の推進のための山里街づくり推進計画ということで、飯田市の都市計画についての議論を深めていきたいという思いで、今回の2月の審議会では諮問せず、引き続き検討させていただきたいと思い、この後、ご協議させていただきたいと考えております。今回の都市計画につきましては、リニア関連事業により、移転される方の生活を守るための地区計画という色が強いということをご理解いただいた上でご協力いただければと思いますのでよろしくお願いをいたします。

○大貝会長 そのほか皆さまからご意見があれば伺いたいと思いますが、よろしいですか。

(発言する者なし)

○大貝会長 それでは、ここで飯田都市計画地区計画の決定についてお諮りをしたいと思いますがよろしいでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 それでは、飯田都市計画地区計画の決定について市から説明のあったとおり決定するということが適当である旨、答申するということでご異議ございませんか。

(異議ありとの発言あり)

○大貝会長 今、野崎委員から「異議あり」というご発言がありましたので、ご発言をお伺いしたいと思います。

○野崎委員 確かに地域の方の生活を守るというのは大事だと思います。例えば北海道は雪かきが大変ですから一戸建ての住民はだいたい歳を取ってくると、都心のマンションに移ります。飯田市も高齢化しているような集落においては、新しい集合住宅をつくっていただいて、集合住宅に入りたいという人も結構出て来ると思います。また、20mの高架の中や駅の周辺にホテル、飲食店や場合によってはコンベンションをつくりたい、アリーナをつくりたいという議論が出てきたときに駅のすぐ隣に、今まで住んでいたからそこに住みたいということを主張する方がどれだけいるかと思えます。今までの飯田市の前提は、「リニア駅の周辺には何も作りません。皆さんの生活を保障しますよ」というそういうスタンスだと思います。今回、規制はかけますが、小さな店がいっぱい建つ等の規制はなかなか難しいと思います。場合によってはリニア駅の近くが繁華街っぽくなってくる可能性もないわけではなく、小さな飲食店がいっぱい並びます。そうなった場合、住環境の保障は、地区計画の中である程度皆さんに担保しますといったところで、100年先まで見据えたような都市計画ができていのかどうか疑問です。皆さんが高齢化したときに、住むのに対して適当な地域かどうかという議論を都市計画の中で一緒に併せてやっていかないといけないと思います。

ですからホテル、飲食店、コンベンションやアリーナ、場合によっては市民ホール、そういうものの立地がどうなるかも分からない状況を高さ制限で抑えようという案にしか私には見えないのですが、本当に住民達のことを考えるのであれば、リニア駅周辺がどういう都市になってくるかを考えるべきです。

特に飯田市の都市構造を考えた場合、中心市街地はかなり衰退しています。場合によっては飯田線も廃線になるかも知れないです。そういう中で、リニア駅の周辺は、おそらく中心市街地の様相を呈してくると将来的には思います。住民の皆さんの住環境を保障しますと市が言ったところで、数十年後まで保障されるかを都市計画の中でキッチリと考えながら住民の移転先や集合住宅に移る等も考えるべきではないかと思えます。私は住民の内、希望する人たちが移転するような高層マンションをつくるというのが手だと考えますので、立地適正化計画や、リニア駅周辺の計画が決定されてない段階で、地域住民の移転先をという格好で居住エリアを指定し、制限を設けることは、非常にリスクだと私は思いますので、この案には賛同できないです。

○大貝会長 そのほか異議を申し立てる方はおられますか。

飯田市都市計画審議会条例第7条第3項の規定により、出席した委員及び議案に係りの臨時委員の過半数をもって採決することになりますので、会長としてはこの場で皆さんに挙手を求めてお諮りをしたいと考えますがよろしいでしょうか。

(賛意を表す者あり)

○大貝会長 それでは、飯田都市計画地区計画の決定について賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

○大貝会長 賛成多数と認めますので、この飯田都市計画地区計画の決定については、諮問のあったとおり決定することが適当である旨、答申することとさせていただきます。

○大貝会長 それでは、次の3番目の審議事項に入りたいと思います。飯田都市計画特定用途制限地域の変更についてです。

これについて、すでに説明がありましたが、ご質問・ご意見等あればお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

これは国道153号沿道の白地地域であり、農用地が残っているようなエリアについて特定用途制限地域として定めていきたいという内容でございます。

用途制限の内容は準工業地域と同等の制限であります。

こちらについていかがでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にご質問ご意見がなければ、お諮りするということでよろしいですか。

すでに国道153号沿道にはいろんな商業系の施設が張り付いているところかとは思いますが、その北側の国道153号沿道は、前回用途地域の変更手続きをしています。それと連続性を持たせるという意味で白地地域のところについても、準工業地域と同等の用途制限をかけていくということです。

○浅野専門委員 確認ですが、準工業地域並みということは、大規模集客施設は規制されているということでしょうか。

○松平 今回の特定用途制限地域の内容の中では、準工業地域と同様の内容にしておりますが、そのベースとなるのは白地地域ですので、建築基準法第48条第14項の規定によりまして床面積の合計が1万平米を超える大規模集客施設は制限をされています。この制限はそのまま生きる形になります。

○大貝会長 そのほかご質問ご意見あればお願いします。

(発言する者なし)

○大貝会長 それでは、特にご質問もご意見もそのほか無いようですので、お諮りするということでよろしいでしょうか。

(賛意を表す者あり)

○大貝会長 特にご異議ないようですので、飯田都市計画特定用途制限地域の変更についてお諮りをしたいと思います。

市から説明のあったとおり特定用途制限地域の変更について決定することが適当である旨、答申するというご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

○大貝会長 異議なしと認めます。

飯田都市計画特定用途制限地域の変更について、諮問のあったとおり決定することが適当である旨、答申することとさせていただきます。

○大貝会長 それでは、審議事項の4番目にはいります。

土地利用基本方針の変更についてです。こちらに関しては、これまで3つの審議をしてきました内容を土地利用基本方針に反映させたもの、また、それ以外にもいくつか変更点があるということで説明をいただいております。

これについてご質問があればお伺いをしたいと思います。

いかがでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 主な変更点としては、地域土地利用方針の変更ということで、座光寺地区の第3章、座光寺地区の第1節、地域土地利用方針で新たに「リニア周辺ゾーン」を位置付けるというところ、それから上郷の地域土地利用方針の変更となります。

大きな2番目の変更点としては、立地適正化計画の策定に伴う変更ということで、立地適正化計画制度による拠点集約連携型都市構造の推進に係る記述を変更するという、また、その他の計画との整合を図るという変更もなされているということです。

そのほか、細かい文言の修正等もあるようです。

何かご質問等、ご意見あればお願いします。

○今牧委員 今牧です。

住宅の整備方針というのは、個別の部分が全部なくなって、一般的な説明の文書だけになっていますが、市で説明されたいろんな目的別の住宅からの地域振興住宅、そういうようなものはなくなるのですか。

それともう一つ、本書にあるその他の都市施設のところにゴミ焼却施設ということで、桐林クリーンセンターしか載っていませんが、今の焼却場は、どういう扱いになっていますか。

○遠山地域計画課長 1つ目のご質問でございますが、住生活基本計画という計画を昨年6月に施行いたしております。こちらの計画は、これまでの公営住宅の計画がメインだったものをいわゆる民間の住宅まで視野に入れた大きな住生活という視点で、国や県の方針に当市もならった形で作り替えをいたしました。

今回、文言の削除についてご質問いただきました。住生活基本計画の中で大きな方針の整理をさせていただきましたので、ご理解をお願いできればと思っております。

また、地域新興住宅等々の施策に変更等はございません。住生活基本計画の中では、今回、目標を6つ掲げまして、それぞれで検討しています。地域振興住宅などにつきましては、田舎へ還ろう戦略というような形での位置づけで行っています。

特に今回の特徴としては、公営住宅の新たなセーフティネット制度を方針として入れ込んでいます。民間住宅の活用や空き家の活用、それから先ほど申しました田舎へ還ろう戦略を考慮しまして、これまでの計画以上に充実した計画とさせていただいております。

○松平 その他の都市施設としての焼却場の関係でございますが、現在、竜丘地区の中で桐林クリーンセンターの跡地利用の構想につきまして検討が進められてきているところでございます。

その利用状況がはっきりしてきておりますので、次年度以降に都市計画の変更につきまして審議会の皆さまにお諮りさせていただきたいと思っております。

また、稲葉クリーンセンターにつきましては、都市計画区域外ということもあり、さらに既に稼働しているの、必ずしも都市計画に位置付けなければならないということもございませんので、今後、その辺りは県とも相談しながら考えていきたいと思っております。

○大貝会長 その他、ご質問ご意見等あればお願いします。

○野崎委員 7番、野崎です。第2編・第2章将来都市構造の4. 都市構造の形成に関する方針の中の(5) 将来都市構造の具現化の3ポツ目の「各拠点の連携や役割分担については、中心拠点と広域交通拠点について重点的に取り組むこととし、地域拠点や交流拠点についても配慮した計画とします。」についてです。

立地適正化計画はまだ決まっておらず、議論の最中の状況で土地利用基本方針に入れ込むというのは私としては納得できないところがあります。もともと中心拠点と言われているのは丘の上で、広域交通拠点と言われているのがリニア駅周辺だと思っておりますが、中心拠点、広域交通拠点以外の拠点はどうしますか。

例えば、伊賀良をどうするのかという議論の最中に今回の案のような文書が出てくるというのは私としては納得できないところがあるのですが、どうお考えでしょうか。

○松平 拠点としましては、たくさんの拠点がある中で中心拠点、広域交通拠点を先行的に課題解決していく部分があるということでご説明をさせていただいたところかと思っております。

今日もご提案をさせていただく部分だと思いますが、地域拠点、交通拠点に関しましては、今後、地区の皆さんとしっかり議論しながら検討していかなくてはいけない部分があると思います。当初の考え方を持ったまま土地利用基本方針に記載させていただいているという整理でございますのでご理解いただきたいと思います。

○野崎委員 私としては、立地適正化計画は審議会で審議されて、あとは専門部会で審議され、最終的にこういう計画でいきたいと思いますということで皆さん納得されて、合意を得た上で土地利用基本方針に出て来るのは構わないのですが、議論の最中で土地利用基本方針だけ先に決定すると、土地利用基本方針で決めたからそのとおりにやりなさいという事になりかねないわ

けです。

大昔の長野県の飯田都市計画には、リニア駅周辺は、広域交通拠点だけではなくて、地域振興拠点という言葉が入っていたと思います。いつの間にか土地利用基本方針の中で3ポツ目の言葉が意図的に変えられて、段々当たり前の前提事項になってしまう気がしています。元々この土地利用基本方針は、平成19年に最初に立ち上がりました。その頃に市民会議が十数回開かれて、土地利用基本方針を決めたわけですから、土地利用基本方針を大きく変える時には、最初の作成に携わった人たちの意見を聞くなり、市民全体の意見を聞くシステムをつくられたほうがいいのではないのかと私は思っておりまして、今回そもそも審議会でも決まってない立地適正化計画の内容が土地利用基本方針の中に書かれるというのは非常に心外です。

○大貝会長 「計画をつくります」ということを言っているだけであって、立地適正化計画の中身に関することは何も書いてないです。

○野崎委員 将来構想の具現化として立地適正化計画をやりますというのはいいのですが、最後の「中心拠点と広域交流拠点について重点的に取り組むこととし」というのは、立地適正化計画の内容です。

例えば地域拠点を中心拠点に移して、伊賀良を中心拠点として位置付けていろいろ議論をしないといけないのではないかという話を私自身は今進めているところです。それをあらかじめ土地利用基本方針の中に決め込むことは問題があると思います。

○小平建設部長 ご指摘いただいた内容については充分分かりました。議論の途中だというご指摘でございますので、私どもとすると今回提案させていただいた形で今後も議論をさせていただきたいと思います。しかし、まだ結論が出ていないというご意見でございますので、この3ポツ目を削除させていただく形で、諮問をするということではいかがでしょうか。

○大貝会長 修正提案ですが、いかがでしょうか。

○野崎委員 私も1ポツ目、2ポツ目に関しては別に異議がありません。3ポツ目に関して今、審議中のことを決定事項のような形で書かれるということは納得いかないもので、それを削除していただければ全然問題ありません。

○大貝会長 事務局の方から3ポツ目については、現時点では削除して提案するという事です。

その他、ご質問ご意見があればお伺いします。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にないようであれば、この土地利用基本方針についてお諮りしたいと思いますよろしいでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にご異議ないようですのでお諮りをしたいと思います。

ただいま、事務局から修正提案がありました事前配布資料4の5ページ第2編・第2章将来都市構造の4. 都市構造の形成に関する方針の中の(5) 将来都市構造の具現化という

ところで、原案は3つの項目立てとなっていますが、修正案としては3ポツ目を削除して2つの項目で提案させていただくということで、お諮りをしたいと思います。

では、今の修正案のとおり決定するというごことでご異議ございませんか。

(発言する者なし)

○大貝会長 はい、特にご異議ないようですので、この土地利用基本方針については、先ほどあった修正案のとおり決定する事が妥当である旨の答申をさせていただきます。

以上で諮問事項に対する審議が終了いたしました。

答申案の文面については、私の方にご一任いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

(賛意を表す者あり)

○大貝会長 ありがとうございます。

4. 協議事項

(1) 立地適正化計画について

○大貝会長 では、時間が予定した時間をオーバーしてしまっていますが、協議事項の1番目、立地適正化計画についてを事務局より説明をお願いいたします。

○岩崎 地域計画課の岩崎と申します。協議事項として、立地適正化計画について説明させていただきます。

本日の協議内容といたしましては、立地適正化計画の検討状況と、今後の検討の進め方について、確認させていただく内容を中心に、説明を行わせていただきます。早速でございますが、資料5-1をご覧ください。立地適正化計画の検討状況でございます。

前回12月20日に開催した第3回土地利用計画審議会・都市計画審議会の簡単な振り返りでございます。

前回は、本審議会におきまして「いいだ山里街づくり推進戦略」をお示しいたしました。

その中で、1点目のポイントとしましては、「都市計画マスタープランを含む土地利用基本方針を段階的に具現化するための戦略」として、「拠点集約連携型都市構造」の推進を掲げ、「街」「里」「山」の暮らしの姿を目指す計画としたところでございます。

そのため、以前は「拠点集約連携型都市構造推進戦略」という題名で策定を進めておりましたが、題名をこのように変更したところでございます。

また、「広域交通拠点」に位置づけるリニア駅の設置に伴い、市内外の交流増大が見込まれる「飯田市の特殊事情」を踏まえ、「中心拠点」と「広域交通拠点」の拠点間機能の連携等を中心に検討することとしております。

2点目としては、「区域の設定の考え方」でございまして、立地適正化計画の制度の適用を受ける「街」のゾーンに設定することが前提となりますが、国の制度を活用しながら、既に集積している機能の維持や、市街地の形成がされるよう区域を設定することとしております。

また、国の制度上、都市機能誘導区域に相当する「都市機能集積区域」を設け、その近郊・

周辺部に、居住誘導区域に相当する「街の暮らし推進区域」を設定いたします。

市独自の区域として20地区の地域拠点に「地域機能集積区域」や、山・里の暮らしに配慮することを方針に掲げた「山・里の暮らし区域」をお示ししたところがございます。

3点目として、「都市機能立地を図るべき施設、施策、目標値の設定」でございまして、中心市街地の中心拠点に集積している機能の維持や、リニア駅の広域交通拠点で想定される機能をお示しさせていただき、また届出制度による施策や公共交通施策の考え方をお示したところがございます。

なお、目標値につきましても、まだ精査中でございますが、人口や人口密度等が目標値になり得るということをお示しさせていただきました。

そこで、平成30年度中の計画決定を目指しておりましたので、「市民意見公募制度」に基づく「パブリックコメント」を実施して、計画素案を公表し、意見を募るとしたところがございます。これが、前回の振り返りでございます。

資料2ページの「飯田市版の立地適正化計画作成スケジュール」をご覧ください。先程、「平成30年度中の計画決定を目指してパブリックコメントを実施した」と申しました。

本日の審議会での諮問・答申を見据えて、パブリックコメントを実施することとしておりましたが、スケジュールを見直しまして、本日の審議会での諮問を行わず、計画の決定・公表につきましては、もう少し検討の時間を設け、平成31年度の前半頃を目処に計画をまとめ、決定・公表できるようにしたいと考えております。したがって、パブリックコメントにつきましても、意見公募の対象として、公表した資料は、資料3ページ以降をご覧くださいと確認できるところがございますが、計画の全部ではなく、その一部を公表し、意見公募をしたところがございます。

資料3ページをご覧ください。これらの資料は、前回の審議会で説明させていただいた全体版の概要でございます。表紙の目次にありますように「パブリックコメント対象範囲」として、赤い枠線の囲みのおりでございます。

パブリックコメントは、広報いいだ1月1日号におきまして、実施についてのお知らせをし、平成31年1月10日から2月8日の30日間、実施しております。

内容につきまして、資料4ページでは、「いいだ山里街づくり推進計画とは」として、計画策定の趣旨、計画の性格、計画の前提として、計画の対象区域をお示ししております。

資料5ページから9ページまでをご覧くださいと、「都市構造の現状分析」をお示ししております。

また、資料10ページでは、「リニア新幹線のもたらす影響の分析」を掲載させていただき、都市構造とリニアがもたらす影響を分析した上で、資料12ページで「都市構造の課題分析」をまとめているところがございます。

資料13ページでは、「立地適正化の方針」として、いいだ山里街の暮らしを支えるための方針として、3つのポイントを掲げております。

先程の繰り返しになりますが、今回の計画では、持続的な「山」「里」「街」の暮らしを実現するため、飯田市全域を対象とした計画とすることが1点目。

中心拠点と広域交通拠点の都市機能の立地適正化に先行して着手することにより、国の制度を適用させて今後も集積・立地すべき都市機能を維持していくことが2点目。

3点目として、地域拠点の都市機能の立地適正化は、市内20地区で策定される地域土地利用方針と連携して、段階的に検討していくこととしております。

資料14ページは、都市計画マスタープランを具現化するという前提で、都市計画マスタープランに掲げられている方針をお示ししております。

資料15ページは、各拠点の機能集約と連携のための公共交通網についてもお示ししております。

最後に、資料16ページ、17ページでは、段階的な展開として、各地区の基本構想や地域土地利用方針と連携して、地区ごとの検討により、区域設定や、取組を推進していくことを想定した図を掲載しております。以上が意見公募のために公表した資料でございます。

続きまして、資料18ページをご覧ください。「パブリックコメントの状況」でございます。意見募集の期間等は、ご覧のとおりでございます。募集の結果は、1人の個人の方からご意見をいただいております。いただいた意見の項目でございますが、意見の募集範囲は、先程の資料のとおりでございます。内容としては、具体的な構想や開発事業の提案がございましたので、「その他」の意見とさせていただきます。内容は、「国際化した街・構想」をコンセプトに、この地域のリニア時代の未来が開く議論を展開されることの要望でございます。具体的な2つの志向の提案でございます。

1点目は、「インバウンドを志向する」ということで、丘の上の東端地開発として、国際会議場の建設、高層大ホテルタワーをランドマークタワーとして、飯田市の象徴とする。谷川を埋め立て、りんご並木までの遊歩道整備を行い、ブランド専門店等を入れた新商店街を構想する。竜東地域にプライベートジェット空港を建設する。といったこと。また、2点目としては、「定住促進を志向する」ということで、国際会議場構想で国際的なビジネスに従事する若者が集まることで、Iターン、J・Uターンを呼ぶ街づくり。また、遠山郷は、外来資本や大企業研修地などの誘致で「国際定住リゾート化」することで、若者の流入地になるのではないか、というものでございます。以上がご意見の内容でございます。

お寄せいただいたご意見に対する「市の考え方」としましては、今後、ご意見への回答を公表していくこととなりますが、今回いただいたご意見では、具体的な構想や開発の計画等の提案と捉えることができます。さらに、大規模な事業の提案がされておりますが、実現性などを含め、当地域の課題を検討する際の、今後の街づくりの議論の参考にさせていただく旨の回答をするよう考えているところでございます。

なお、今回のパブリックコメントは、あくまでも第1回目のパブリックコメントの実施と捉えておりますので、検討の進捗にあわせて、再度パブリックコメントを実施していく予定

でございますので、よろしくお願いたします。

続きまして、資料5-2をご覧ください。いいだ山里街づくり推進計画素案の概要版でございます。この概要版は、前回の審議会で配布させていただきましたが、検討により修正を加えたものを配布させていただいております。

まず、表紙をおめぐりいただきまして、項目の1、2につきましては、「計画の背景と目的」、「計画の方針」を前提条件として掲載させていただいております。

2の「計画の方針」は、パブリックコメントの資料でも説明したとおりでございますが、①山・里・街の計画②中心拠点と広域交通拠点を先行的に検討③「街」の区域に国の制度を適用すること④地域拠点の立地適正化は、20地区での検討を段階的に行うこと。を掲げております。

項目の3から5の変更はございません。

項目の6から8は、パブリックコメントにもある内容でございますが、新たに飯田市が方針を定めたということではなく、これまで飯田市が土地利用基本方針や国土利用計画で方針として定めている内容や、土地利用構想のゾーニングを掲載しております。

項目の9と10では、「都市構造上の課題」と、「リニアのもたらす影響・変化を捉えた課題の分析」を全体版から抜粋して掲載しております。これら課題を捉えて、これからの都市構造として、都市機能を維持し、さらに連携することにより、持続可能な都市構造を具現化するイメージを掲載しております。

項目の11に変更はございません。

項目の12でございますが、修正箇所は2点ございます。1点目は、「区域設定のフロー」として、前回もご意見をいただいたところですが、左下の部分の「災害等のあるエリアの分析」と修正しております。以前は、「居住に適さないエリアの除外」でございましたが、現在住まわれている市民の誤解を招く表現だったということ修正させていただきました。

考え方といたしましては、これまでの議論の中で、「災害の危険などがあると分かっている、今までどおりどこでも住宅を建てることはできないことは、行政の役割として示すことも必要ではないか。」また、「災害の危険のある場所を知らせて認識させるという面では、立地適正化の方針として区域の絞り込みと合わせて説明していくことに意義がある」、というような議論に基づき、このような区域設定のフローを掲載しているものでございます。

2点目といたしましては、次の13の項目の図と関係しますが、区域のうち「土地利用検討区域」とした斜線の部分でございますが、前回は、「街の暮らし検討区域」と同一に扱っておりましたが、制度が適用されない区域でございますので、別々の位置づけとして、「街の暮らし推進区域」の外に出しております。

これは、内環状道路軸の内側にあつて、現状の土地利用に鑑みて、今後、将来的に用途地域等に指定するようなことがある場合に、「街の暮らし推進区域」に編入することを検討する区域でございます。あくまでも検討する区域でございますが、すべてを編入していくもので

はございません。

続きまして、項目 14 は、取り組む施策の基本方針として、一覧にまとめております。前回の審議会の全体版の資料でお示しさせていただいた内容から、抜粋して項目 18 まで、想定する施策を掲載しております。

項目の 15 は、「都市機能集積区域」における施策として、「まちの活力維持、交流人口増大に向けた施策」を事例的に掲載しております。

項目の 16 は、「街の暮らし推進区域」を設定することによりまして、その区域の外側での開発や建築行為を把握するための「届出制度」を活用することの説明でございます。

項目の 17 は、「地域機能集積区域」での取組として、飯田市では、20 地区の基本構想や、地区の土地利用計画が市の土地利用基本方針に反映され、「地域土地利用方針」として位置づけられているような、地域での検討と、市の方針が掛け合わせになる仕組みがございます。

今回の計画では、20 地区の「地域機能集積区域」の設定などに関して、地域の皆さんと一緒に検討する仕組みを重ね合わせていきたいとするものが、この赤い点線で囲んだ部分で図解しているところでございます。

次のページの 18、19 は特段の変更はございません。いずれにしましても、施策、目標値は検討中・精査中のところでございますので、次年度以降も専門部会等で検討させていただき、決定までの手続を進めていきたいと思っております。以上が、資料 5－2 の説明でございます。

資料 5－3 につきましては、12 月 26 日に開催した「第 4 回土地利用・検討部会の内容（要旨）」でございます。

先程の概要版の修正に至った検討が行われた会議録としてまとめたものでございます。

時間の都合上、大変恐縮ですが説明を割愛させていただきますので、お読み取りいただければ幸いに存じます。以上が、立地適正化計画についての協議事項の説明でございます。よろしくお願いいたします。

○大員会長 今、説明のありました立地適正化計画について、ご意見・ご質問等あればご発言をいただきたいと思っております。いかがでしょうか。

○野崎委員 7 番、野崎です。今回当日配布資料 5－2 の項目の 13 の中に都市機能集積区域としてリニア駅周辺が赤く塗られていて、具体的にリニア駅周辺の都市機能集積区域が決められています。今までエリアが決められていませんでした。具体的にどこまでのエリアを区域として設定されたのか教えていただきたいです。

○松平 図面の灰色になっている部分は、名称を変えさせていただきましたが、災害等の危険のあるエリアで分析結果から出ている部分でございます。

この部分は、例えば制度上の居住誘導区域、街の暮らし推進区域には基本的に設定することはできないエリアです。もうひとつの前提条件は、用途地域内の中で原則指定していく形になっております。

そういう形の中での設定を考えまして、以前にもどのような段階で検討していくかという

ころをお示ししてあるものですが、用途地域内であり、災害の危険があるところを除いています。

リニア駅の赤いところは、都市機能集積区域でございますが、この区域につきましては、リニア駅周辺整備区域、それから土地利用上の重点協議区域とされている区域を設定させていただいております。

前回とは特に変えておりません。

○大貝会長 リニア駅の赤いエリアは用途地域と一致していますか。

○松平 近隣商業地域を指定したエリアと見ていただければと思います。

○野崎委員 そうすると6.5ヘクタールと1.3ヘクタールということですか。実質的にもものが建たないエリアを指定したということですか。6.5ヘクタールの中には、駅前にある整備計画の中にあるわけですから基本的にはものは建たないわけです。1.3ヘクタールに立地できるものに関しては、未定かも知れませんが、実質的に都市機能集積区域というエリア自体が何も集積できない区域を指定しているということになります。

○松平 リニア駅周辺整備の中につきましては、駐車場が都市機能になるのかという議論があるかと思えます。基本的には、駐車場はならないのですが、考えられているのは、地元の皆さんが活用できる物品の販売もありますし、一番は、魅力発信施設です。こちらは単なる観光センターみたいなものでは、制度上、都市機能になり得ないのではないかというように国の方からも指摘を受けております。ただ、我々としましては、単なる観光センターということではなく、もちろん飯田市以外からの方にも、魅力発信施設を活用していただきますが、地元の皆さんも魅力発信施設に集まってひとつの交流が生まれるという施設が魅力発信施設の目指すところという説明をさせていただいております。魅力発信施設と地元の物販のような施設については、都市機能誘導施設として位置付けることは可能ではないかとお話させていただいております。

○野崎委員 基本的には、例えば駅ができればホテルや飲食店が必要だと思えますが、そういうものを立地できる商工業エリアのようなものは、一切つくらずにリニア駅予定地と重点協議区域は実質的にはホテルや飲食店を都市機能集積区域として集積するという意味はまったくないという解釈をしてよろしいでしょうか。

○松平 制度上の誤解があると思えます。例えばホテル等の商業施設を都市機能誘導施設に位置付けるということはおそらく可能だと思います。そうした場合、どのエリアにどのような形でどのくらいの規模のものを設定するかの議論が必要になってくると考えております。

恐らく飯田市の場合、例えば商業施設で考えていただきますと、1000㎡を超えるような大きな商業施設をどこかに誘導しようと考えたときに、現状、国道153号沿いに1000㎡を超えるような店舗がかなりあるかと思えますが、そういった店舗をどこに集約するかという議論がされないといけないと思っております。

今言われたようにリニア駅周辺にホテルを都市機能誘導施設として位置付けるとすれば、

国道 153 号沿道など他の場所にホテルを新たに立地させることは原則まずいという話になるので、リニア駅周辺にホテル等を都市機能集積区域に位置付けるというイメージではないと考えています。

○大貝会長 今日、何かを決めるっていうわけではないので、皆さんのご意見を伺えたらと思います。

○野崎委員 もう 1 つ言わせていただきたいと思います。リニア駅周辺を都市機能集積区域に指定する以上は補助金等を使って整備し、何かを立地させるべきだと思います。先ほど言いましたように平成 30 年 10 月の審議会に出てきた資料の中では、観光案内所と、駐車場しか予定がなかったと思います。その後の議論が一切我々には聞こえて来ないのですが、どんな状況か教えていただきたいと思います。

○小平建設部長 すみません。リニアの担当課が全員外してしまったものですから私から答えさせていただきます。

基本的にデザイン会議を開いて結論を進めているというところで、今度予定されているのが 3 月と聞いております。現時点では、具体的な内容についてはデザイン会議に諮った上で決めていくということで、状況とすると前と変更ないものしか、我々にも聞こえてきていないという状況であります。

○大貝会長 今日、前回からの途中経過ということで報告がありました。ですので、この会議が終わった後でももし何かお気づきの点、あるいはご質問等あれば事務局の方に問い合わせただけければと思いますのでよろしく願いいたします。

それでは、この件については、今日はこの辺にしておきたいと思います。

協議事項については以上になります。

(2) その他

○大貝会長 その他であります。委員の皆さまから何かご発言があれば伺いたと思います。よろしいでしょうか。

○野崎委員 審議会の議事の進め方ですが、今回、諮問事項として出て来た 4 つというのは、今までの経験からして素案が前回の審議会に出て来て、それを協議して次回、諮問というような流れで出てきていると思います。今回、出された都市計画の決定について前回の審議会のときに素案というような格好で出て来てないと思います。

今回、たまたま事前配布がありましたが、事前配布もされずにいきなり案がポンと出て来たら、おそらくこの時間の範囲の中では頭が回っていかない、何が問題なのかも全然分からないと思います。例えば地図があれば、地図を渡され、審議会のあとにその辺りを歩いて回って地図を見ながらいろいろ考えていくというような作業も我々としては必要じゃないかと思っています。

ですから、少なくとも諮問されるような事案に関しては、前回の審議会でも素案というような格好でちゃんと提示していただきたいと思います。ホームページで出てましたから提示で

きない理由は何もなかったわけです。パブリックコメントが出て来ているわけですから、少なくとも 12 月の審議会の段階では素案というような話ができたとと思うので、きっちりとやっていただきたいと思っています。お願いします。

○遠山地域計画課長 ただいま頂いたご意見でございますが、副市長のあいさつでもありましたとおり、本日の諮問の案件については、平成 30 年 10 月 18 日に更に詳しい資料でもってご協議をいただいております。前回の審議会は立地適正化計画でしたけれども、平成 30 年 10 月の審議会を受けての今回でございますので、そこはお帰りになってお確かめをお願いします。

○野崎委員 素案というものをいただいていたか。

○遠山地域計画課長 もちろんでございます。

○野崎委員 事前配付資料と同じようなものですか。

○遠山地域計画課長 しっかりとご協議もいただいております。ご意見もいただいてそれを反映させていただいたものをお持ちしたということでご理解をお願いします。

○野崎委員 失礼をしました。やはり資料は、事前にできるだけ配付していただきたいと思います。

○大貝会長 その他なければ事務局の方にお返ししてよろしいですか。

(発言する者なし)

○大貝会長 それでは、事務局の方から最後をお願いします。

○近藤 ありがとうございます。

6. その他

○近藤 最後の 6 番その他でございますが、事務局からの連絡等ございませんので、最後に建設部長よりごあいさつを申し上げます。

7. 閉 会

○小平建設部長 本日は、大変貴重なご審議をいただきまして大変ありがとうございました。

審議を充分していただいたと思いますが、その他の部分がどうしても時間が短くなってしまっていて大変申し訳なかったと思います。立地適正化計画につきましては、引き続き検討させていただいた上でご協議していただき、次回ご協議いただく機会を、できれば 5 月頃までにご利用したいと思っておりますので、改めて日程調整をさせていただきます。よろしくお願ひします。

都市計画につきましては、今後もリニアに関する部分も含めましてご審議いただく機会が多いと思います。今日いただきましたご意見のようにできるだけ事前に資料をお渡しして見ていただくという中で、スムーズな審議会の運営に努めてまいりたいと思っておりますので、引き続きよろしくお願ひいたします。本日は、大変ありがとうございました。

○近藤 どうもありがとうございました。

以上で審議회를閉じたいと思います。

閉 会 16 時 30 分