

令和 6 年度

第 2 回飯田市土地利用計画審議会・第 2 回飯田市都市計画審議会

日時：令和 6 年 11 月 14 日（木）15：00～

場所：飯田市役所 C311・312・313 会議室

1. 開 会

15 時 00 分

○松平 定刻となりましたので、ただいまから令和 6 年度第 2 回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、地域計画課の松平と申します。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。本日お配りしました資料は、「会議次第」、「審議会委員等名簿と座席表」、「当日配布資料 1-1～1-4」、「当日配布資料 2-1～2-2」でございます。資料に不足など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

○松平 それでは、高田副市長よりごあいさつを申し上げます。

○高田副市長 皆さんこんにちは。飯田市副市長の高田でございます。よろしくお願いいたします。本日は、令和 6 年度第 2 回土地利用計画審議会及び都市計画審議会を開催しましたところ、委員の皆様におかれましては大変お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。また、日頃から皆様方には、それぞれの立場で飯田市の土地利用計画や都市計画につきましてご指導やアドバイスをいただいておりますこと、改めて感謝申し上げます。また、10 月 1 日に市政功労者表彰がありましたが、小林委員、浅野専門委員、鈴木専門委員のお三方につきまして、長年この審議会の運営にお力添えをいただいた功績を称え、市政功労者として表彰させていただきました。これまでのご功績に感謝申し上げますとともに、引き続きこの審議会の運営にご支援を賜りたいと思います。

さて、本日は協議事項が 2 件でございます。1 つ目は、川路地区計画の変更につきまして、都市計画の変更に向けて手続きを進めておりますが、本日は現行の川路地区計画の概要につきましてご説明させていただきます。2 つ目は、都市計画公園の見直しガイドラインがまとまってまいりましたので、事務局より説明させていただきます。本日は、この 2 件につきましてお聞き取りいただき、ご意見を賜りますようお願いを申し上げます。

げ、あいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

(審議会について)

○松平 本日は、飯田市土地利用計画審議会と飯田市都市計画審議会を同日開催させていただいております。

土地利用計画審議会は、国土利用計画、土地利用基本方針、景観計画、緑の基本計画等に関する案件についての審議、都市計画審議会は、都市計画に関する案件についての審議となりますが、両審議会の審議内容が重複することがございますので、基本的には本日のように同日開催とさせていただいておりますので、ご了承のほどお願いいたします。

(会議の成立について)

○松平 ここで委員の出席状況につきましてご報告いたします。

土地利用計画審議会委員 12 名のうち 8 名、都市計画審議会委員 21 名のうち 16 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をお伝えいたします。

なお、鈴木委員、高瀬委員、小池委員、林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、本日は専門委員の皆さまにもご出席をお願いしておりますが、浅野専門委員、鈴木専門委員、上原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、中川委員の代理で浅井副所長に、吉田委員の代理で菊池副所長に、岩下委員の代理で保科リニア活用・企画振興課長に、唐澤委員の代理で田口整備課長に出席をいただいておりますので、ご報告申し上げます。

3. 会長あいさつ

○松平 それでは、次第に従いまして、大貝会長よりごあいさつをお願いいたします。

○大貝会長 皆さんこんにちは。会長の大貝です。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及び都市計画審議会の両方の委員としてご尽力いただき、ありがとうございます。

先ほど副市長からのごあいさつにもありましたように、本日は協議事項が 2 件となっております。1 つ目は川路地区計画の変更について、2 つ目は都市計画公園の見直しガイドライン（素案）についてでございます。後ほど事務局より説明いただきますが、この 2 件につきましては次回以降も継続して協議いただく案件となっております。皆様の

活発な質疑やご意見等をいただきながら、協議を進めてまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

4. 協議事項

○松平 大貝会長ありがとうございました。これより「4 協議事項」に移ります。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 協議に先立ちまして、事務局より会議録の公開について説明があるようですのでよろしく願いします。

○松平 本日お配りいたしました会議次第の裏面をご覧ください。飯田市の附属機関の会議内容の概要につきましては、飯田市情報公開条例第3条第2項の規定により公表することとしております。その際、公表用の会議録には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。本日の会議録における、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 ただいま説明がありました会議録の公開の同意について、ご異議がなければ公開をいた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)

ありがとうございます。異議なしと認めます。それでは、会議内容の公表にあたっては、発言された委員の方の氏名もあわせて公表することにいたします。よろしく願いいたします。

これより協議事項に移ります。「(1) 川路地区計画の変更について」、事務局より説明をお願いします。

○牧内地域計画課長 地域計画課の牧内と申します。説明に入る前に、私の方から「川路地区計画の変更」の趣旨について説明いたします。

川路地区計画は、天竜川治水対策事業によって整備された地区でありまして、平成14年に居住エリアの地区整備計画を地区計画に定め、平成18年の変更で企業エリアの地区整備計画を追加で定めております。

この地区整備計画を定めてから20年近くが経過しており、地元の川路地区においては、地域の実情に合わせて内容の見直しを求める声があがっております。具体的には、企業エリアにて、店舗、飲食店等は床面積が1,000㎡を超える大きな建物は建てられないという制限を見直したいということで、今年の4月に地元にて再検討委員会が立ち上げられております。この検討会には、市も一緒に入っておりまして、関係者への説明を含めて検討を重ね、見直しの一定の方向性がまとまってきたところでございます。

また、現行の川路地区計画は、法的実効性を高めるための地区計画等建築基準法条例の制定には至っておりません。当市の都市計画マスタープランであります、飯田市土地利用基本方針では、地域との協議により建築条例化を進めるとしておりますので、今回の地区整備計画の一部見直しに合わせまして、市では建築条例化を進めていきたいと考えております。よって、床面積 1,000 ㎡以下の店舗・飲食店等の用途制限の緩和と、地区計画の建築条例化の 2 点が今回の見直しにおける主な課題であります。

本日は、勉強会という形でありますので、そもそも地区計画とはどういった制度なのか、また現行の制限の内容を皆様と共有していきたいと考えております。また、地元と検討を重ねる中で、様々な課題が出てまいりましたので、本日の勉強会であらかじめ皆様と共有し、次回の素案の説明に繋げていきたいと考えております。専門的な見地から様々なご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、担当より説明させていただきます。

○塩澤 地域計画課の塩澤と申します。私からは、現在予定しております、「川路地区計画の変更」について、説明をいたします。当日配布資料 1-1 をご覧ください。

それでは、資料の 2 ページをお願いします。まず、「地区計画」とはどういった制度であるか、概要を説明いたします。地区計画とは、都市計画法における手法の一つで、よく「都市計画のミニ版」と言われております。住民の生活に身近な「地区」を単位としまして、道路・公園などの施設の配置や建物の建て方などについて、地域の「まちづくり」の考え方に沿ったきめ細やかなルールを定めることができる制度となります。市内における地区計画の決定状況については、現在 4 つの地区において地区計画が決定されております。まず、天竜川治水対策事業により整備された区域において、平成 14 年に川路地区の一部を、続いて平成 15 年には竜丘地区の一部において、地区計画が決定されました。その後、平成 31 年には、リニア駅建設予定地の周辺において、座光寺地区の一部及び上郷地区の一部に地区計画が決定され、現在まで運用しております。

次に 3 ページをお願いします。今回変更を予定しております川路地区計画の位置となります。J R 川路駅周辺の 24.3ha が、地区計画の区域となっております。

続きまして 4 ページをお願いします。川路地区計画の決定経過について、大まかな流れを説明いたします。元々このエリアは三六災害による被害を受け、昭和 41 年に「災害危険区域」に指定され、住宅等の建築が禁止されておりました。その後、昭和 50 年代に入りますと、中央自動車道の開通による周辺市町村の急速な開発が進み、それを受け、このエリアにおいても、土地利用の見直しの機運が高まってまいりました。そこで、昭

和 60 年より天竜川治水対策事業を行い、その後、災害危険区域の指定は廃止されました。

資料の 5 ページをお願いします。その後、平成 14 年の治水対策事業の完了に合わせ、平成 13 年より治水対策事業のうち、面整備である「土地区画整理事業」によって整備された地区において、川路地区計画の検討が始まりました。この時は、地区計画のエリアと、目標や方針について定めましたが、まちづくりの具体的な内容を示す「地区整備計画」は「居住エリア」のみ定め、「企業エリア」については、企業誘致の方向性が定まっていなかったため、方針のみに留まりました。

次に資料の 6 ページをお願いします。平成 13 年 12 月には地元地権者にて「かわじ土地管理組合」が組織され、企業エリアにおける検討が始まりました。その後、一定の土地利用の方向性が定まったため、平成 18 年に地区計画の変更という形で企業エリアの地区整備計画を定めました。

資料の 7 ページをお願いします。補足としまして、川路地区計画エリアにおける用途地域の変遷について説明いたします。こちらは、まずベースとして用途地域における建築物等の用途制限がある上で、地区計画の方針に基づき、用途地域だけではカバーしきれない、土地利用の方向性に沿った「よりきめ細やかな用途の制限」をかけている状況であります。用途地域については、まず、平成 8 年に暫定的な用途として「工業専用地域」を指定しました。その後、平成 14 年には居住エリアを「近隣商業地域」へ変更しました。こちらは、居住用のエリアとしつつ、既存の工業系建築物が建築可能な用途地域として指定しております。さらに平成 18 年には、土地利用の一定の方向性に即して、企業エリアを「準工業地域」へ変更しました。準工業地域は用途の幅が非常に広いため、地区整備計画において、エリア毎によりきめ細やかな用途の制限をしております。

以上が川路地区計画決定の経緯となります。続きまして、現行の川路地区計画の目標・方針・整備計画について説明いたします。これからの内容は、当日配布資料 1-2「川路地区計画パンフレット」の内容をまとめたものとなります。パンフレットにはイラストによる説明もありますので、よろしければ並べてご覧ください。

まず、資料 1-1 の 8 ページをご覧ください。川路地区計画の区域図となります。都市計画道路：桐林大明神原線の西側に居住エリア、東側に企業エリアが位置しており、企業エリアについては、それぞれの方針に応じて 4 つの地区に分かれております。

資料の 9 ページをお願いします。まず、川路地区計画の目標は、「緑豊かな自然環境に囲まれた、安らぎとおいしいのある快適な生活環境の中で、地域固有の歴史と景観を大

切にしながら、いつまでもいきいきと元気に暮らし、この地域が未来に向かって輝きを持って存在し続けることを目指す。」としております。次に土地利用の方針について、居住エリアは「低層・低密度の住宅を基本として、従前の商工業が混在するが、植栽等により環境に調和した、落ち着いた街並みを目指す。」としております。次に企業エリアについては「かわじ土地管理組合により一体的な土地利用を目指すとともに、周囲の環境と調和するゆとりのある土地利用を図る」としてしております。企業エリア内におけるそれぞれのエリア毎の方針につきましては、「新産業地区」は、「環境関連産業を始めとして研究開発型企业等を含めた一般製造業等の立地を図る」。「駅前地区」は、「生活機能の集積を図る」。「ファクトリーパーク地区」は「つくって、見せて、食べて交流する場としての食と農の関連企業の立地を図る」。「天竜峡連携地区」は「隣接する天竜峡地域と連携し、宿泊機能の集積を図る」としてしております。

資料の 10 ページをお願いします。10 から 12 ページにかけてが、先ほどの目標・方針に基づく、「地区整備計画」の詳細をまとめたものとなります。

まず、10 ページについては、建築物等の用途制限として、先ほどの土地利用の方針に基づき、エリア毎に建築してはならない建築物を記載しております。特筆すべき点として、下線を引いてあります、「床面積の合計が居住エリアでは 500 ㎡、企業エリアでは 1,000 ㎡を超える店舗、飲食店など」の建築はできないという点であります。こちらは、当時地区計画の決定をする際、既存の小規模店舗に配慮して定めたものであります。その他、エリア毎の土地利用の方針に基づいた、きめ細やかな制限を定めております。

資料の 11 ページをお願いします。地区整備計画の具体的な制限として、建ぺい率の最高限度、最低敷地面積、外壁の後退距離、建物や工作物の高さの最高限度、塀または柵の構造の制限、といった制限がエリア毎に定めてあります。

資料の 12 ページをお願いします。地区整備計画の続きとして、建築物等の形態意匠及び屋外広告物の制限となります。

こちらの 2 つの項目については、地区計画の決定後、平成 20 年 1 月より運用している飯田市景観計画及び飯田市屋外広告物条例における制限と一部重複している箇所がある状況となっております。

続きまして、資料の 13 ページをお願いします。13 から 15 ページにかけては、川路地区計画周辺の法規制等を整理したものとなります。川路地区におきましては、先ほど触れましたように屋外広告物や景観に関するものが地区全域にあります。また、資料青色の地区計画区域の企業エリアには「かわじ土地管理組合内規」が、居住エリアには「居

住地区申しあわせ事項」が紳士協定という形でありまして、それぞれの組合が立地などを予定している事業者や住民へ案内をしている状況であります。当日配布資料の1-3がかわじ土地管理組合内規、1-4が居住地区申しあわせ事項の内容となっておりますので、参考にご覧ください。

次に資料の14、15ページをお願いします。再検討委員会で見直しの対象となった内容を①から⑦までの項目にまとめ、それぞれにどのような法的制限がかかっているかをまとめた表となります。まず14ページより、①建物の用途制限、②屋外広告物、③屋根の形状、④建物の色彩、⑤緑化となります。続きまして左側の列より、川路地区全域または市内全域における制限、右の列に行きまして川路地区整備計画による制限、さらに右側の2列は地元の皆さんで協力して取り組んでいる紳士協定となります。

順番に説明いたします。まず、「①建物の用途制限」について、地区計画区域内においては用途地域における制限があるのに加え、企業エリアにおいては、今回の見直しのきっかけであります、床面積1,000㎡を超える店舗・飲食店等は建てられないという制限があります。また、企業エリアにおける天竜峡連携地区においては、食品製造業以外の工場等の立地を制限しております。こちらは、隣接する天竜峡と連携し、宿泊施設や地産地消による食品を加工した土産物店のような施設の誘致を方針としていることから、定めている制限となりますが、1,000㎡以下の用途制限と同様に、企業誘致に支障が出ているものとして見直しの声が地元より挙げられております。続きまして、かわじ土地管理組合の内規における制限として、店舗面積の目標数字が定めてある他、特定の区間に食品関連系の企業を誘導しようとする記載があります。

次に「②屋外広告物」について、まず、川路地区全域は屋外広告物条例に基づく特別規制地域に指定しており、集合看板以外の案内看板の設置を不可とするなど、厳しい制限があります。地区整備計画における屋外広告物についても、案内看板の設置を禁止している点は共通しておりますが、独自の点としまして、桐林大明神原線及びJR側から視認できる範囲の面積を制限するなど、幹線道路や鉄道からの見え方を意識しております。また、紳士協定については、地色や文字の彩度、こちらは色の鮮やかさを示す数値となります、彩度や色数について、屋外広告物条例より厳しい基準を設けております。

次に「③屋根の形状」について、飯田市景観計画では、景観条例の届出対象である、建築面積または床面積が500㎡を超える比較的大規模な建築物について、川路地区においては原則勾配屋根とすることを定めております。地区整備計画においても、屋根は勾配屋根とすることを原則としておりますが、建物の大きさについての記載がないため、

すべての建物が対象となっております。紳士協定については、企業エリアの土地管理組合の内規においては、勾配屋根の勾配を定めており、より詳細な基準となっております。

次に「④建物の色彩」について、飯田市景観計画及び地区整備計画では、建物の外観は落ち着いた色彩を基調とし、周囲と調和した色とするといった、数値的な基準ではない、いわゆる定性的な制限を定めております。一方で、土地管理組合の内規や居住地区の申し合わせ事項については、色彩の彩度についての数値的な基準である、いわゆる定量的な基準があり、より詳細なものとなっております。

次に「⑤緑化」について、市内全域では、工場立地法における緑化の規定があり、製造業等で一定の規模を超える建物や敷地については、敷地の25%以上の緑地を設ける基準があります。地区整備計画や居住地区の申し合わせ事項については緑化の制限はありませんが、土地管理組合の内規については、工場立地法と同様に、敷地の25%程度の緑化を目標としております。

次に資料の15ページをお願いします。⑥柵または塀の構造の制限、⑦擁壁の形態または意匠の制限について、こちらは工作物の制限となります。

まず、「⑥柵または塀の構造の制限」について、地区整備計画では、生垣を基本とし、生垣以外の垣または柵については、できる限り自然素材を活用することを努力義務としております。その他、エリアごとに生垣以外の垣または柵の高さや基礎の高さについての制限があり、居住エリアにおいては特定の道路からの後退についても制限しております。さらに、居住地区申し合わせ事項では、地区内の幅員6mの街区道路である「コミュニティ道路」周辺における緑地へのフェンスの設置を制限しております。

最後に「⑦擁壁の形態または意匠の制限」として、飯田市景観計画では、高さの制限を定めつつ、景観への配慮をしたものについては緩和する基準を定めております。次に地区整備計画については、企業エリアにおいて、景観への配慮から、擁壁をコンクリート製とする場合は、平らでツルツルとした平滑面を少なくするよう求めており、「少なくする」や「努める」といった定性的な基準となっております。

最後に資料の16ページをお願いします。これまでの経過としましては、4月に再検討委員会が立ち上げられて以降、市も一緒になって検討を重ね、あわせて地元住民や関係者への周知なども行いながら取り組みを進めていただきました。その結果、見直し案がまとまり、10月にまちづくり委員会の合意を受け、資料の赤い矢印のとおり、市にその報告と都市計画法の手続きを進めてほしいとの依頼をいただきました。今後は市で地区計画の変更に関する都市計画の素案を作成し、建築条例化と併せて各種法定手続きを進

め、来年度上半期を目標に都市計画決定などを行っていきたいと考えております。次回の審議会では、事前に素案の内容を審議会委員の皆さんに説明し、ご意見等をいただきたく存じますので、今後ともよろしくお願いいたします。

私からの説明は以上となります。

○大貝会長 ありがとうございます。ただいま、事務局から説明がありました、「川路地区計画の変更について」、質疑を行います。まず、ご質問等を出していただいて、その後、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。発言にあたりましては、氏名を告げてから発言をお願いします。

○白子委員 17 番の白子です。よろしくお願いいたします。資料 1-1 の 14 ページの表を拝見しますと、一番下の⑤緑化について、工場立地法では、敷地の 25%以上の緑地を設けることとしており、かわじ土地管理組合内規では、25%程度の緑地を目標とするとあります。これは、地域の要望としてこの数値が具体的に記されているのか、この数値についても見直し等の余地があるのかをお聞きしたいです。これは、川路地区に限った話ではないのですが、この敷地の 25%の緑化というのが、実務にあたってはかなり頭を悩ませるようになっていきます。敷地の 4 分の 1 を緑地に取り入れるというのは、工場で生産の効率を求める面もある中で、かなり高いハードルになっており、この数値にいつも苦労しているという現状があります。本日はご出席されておりませんが、上原専門委員はグリーンインフラの専門でもある方ですので、ご意見をお聞きしたかったのですが、この 25%という数値の正当性というか、根拠でしたり、この数値をもう少し減らしたときに、何か代替案として緑化といったものができる方策が検討されているのか、お聞きしたいです。

○牧内地域計画課長 資料 1-1 の 14 ページ最下段の緑化の部分でございますが、まず、川路地区全域に工場立地法による規制がかかっております。また、資料の青く塗ってある部分でございますが、川路地区計画は制限なしと記載してあります。この地区計画の見直しに関しては、現在は制限なしとなっておりますので、これを見直すことは考えておりません。工場立地法につきましては、担当が産業経済部になりますので、そちらから回答させていただきます。

○市瀬産業経済部長 産業経済部長の市瀬です。よろしくお願いいたします。工場立地法に関しましては、やはり産業界の方からもこの緑地率の 25%が厳しいという声が出てきております。工場立地法は、各自治体で準則条例というものを設けまして、緑地率を緩和しているという他自治体の事例がありますので、それを基に飯田市でも 12 月の議会に上

程することを考えております。なお、ただ緑地率を緩和するだけではなく、飯田市が環境文化都市ということもありますので、企業の皆様には、独自の計画みたいなものを出していただきながら、環境保全への取り組みに貢献いただき、環境文化都市に沿うような形で産業活動をしていただくというような流れで現在組み立てているところでございます。

○大貝会長 ありがとうございます。その他ご質問やご意見がないようですので、協議は以上とさせていただきます。この件については、今後川路地区計画の変更の具体的な素案が出てきますので、また改めて勉強会として協議したいと思っております。

○大貝会長 次に、協議事項「(2) 都市計画公園の見直しガイドライン（素案）について」、事務局から説明をお願いいたします。

○牧内地域計画課長 地域計画課の牧内です。説明に入ります前に、私からこれまでの審議会の勉強会の経過について、説明をさせていただきます。スクリーンをご覧ください。

これまで、都市計画公園の見直しにつきましては、審議会の勉強会といたしまして、令和5年2月、6月、11月と3回にわたり、都市計画公園の意義、役割、飯田市における課題、都市計画公園の見直しの考え方、具体的手順等についてのご説明をさせていただいてきました。今回は、最後の勉強会から1年と、少し時間が開いてしまいましたが、都市計画公園の見直しを進めるために必要なガイドラインの素案がまとまりましたので、そのご説明をさせていただきます。

そのままスクリーンをご覧ください。こちらの図は、前回の勉強会でもお示しさせていただいておりますが、この見直しガイドラインの前提となる「対象の公園」について、再度ご説明をさせていただきます。飯田市に設置されている公園を大きな括りで分けさせていただくと、「都市計画公園」と「その他の公園」という区分けになります。その中で、見直しの対象となる公園は、「都市計画公園」に該当するもので、その中でも①の長期未着手となっている公園や、一部未開設のままとなってしまう公園を見直しの対象とし、見直しガイドラインに則り、存続、変更、廃止の振り分けを行っていきます。振り分け後、その振り分けを基に、都市計画公園見直し方針(案)を作成します。見直し方針(案)によって、変更、廃止候補となった公園については、関係する地区において、住民説明会などを実施し、住民との合意形成がなされた公園から順次、都市計画の変更を行う形となります。それ以外に見直しが考えられる公園としまして、②の「今後、都市公園として維持・管理を行っていくべき公園」、③の「整備済みだが、個別で課題を抱える公園」というものもありますが、これらの公園につきましては、この見直しガイド

ラインによる見直し対象の公園とはなりませんので、線引きをいただければと思います。繰り返しとなりますが、今回、このガイドラインによって見直しの対象となる公園は、長期未着手となっている公園や、一部未開設のままとなってしまう公園になります。

それでは、次に本日お配りしております資料 2-1 をご覧ください。前回の勉強会でお示しさせていただいたものを一部修正したものとなりますが、都市計画公園見直しの流れについてご説明させていただきます。現在は、一番上に位置します、公園の現状把握、課題整理を終え、2 段目の、見直しガイドラインの作成まで進んできている状態になります。この見直しガイドラインの内容につきましては、この後、担当よりご説明させていただきます。このガイドラインに基づいて、3 段目の、見直し対象となっている公園の見直し方針（案）を作成し、次回以降に勉強会として説明させていただきます。その後パブリックコメント、地域協議会、都市計画審議会等の手続きを経て、土地利用基本方針（都市計画マスタープラン）へ見直し方針を位置付けます。最終的には、このマスタープランに基づき、個別公園ごと、それぞれ住民説明会等を実施し、地元住民の皆様と合意形成が図られたものから、順次、都市計画の変更を行っていきます。

それでは担当者より、見直しガイドライン(素案)について説明いたします。

○今村 域計画課の今村です。私からは、飯田都市計画公園見直しガイドラインの概要をご説明させていただきます。当日配布資料 2-2 「飯田都市計画公園見直しガイドライン(素案)」をご覧ください。初めに当ガイドラインの構成を説明させていただき、そのあと、ガイドラインの記載内容に関して一通りの説明をさせていただきたいと思います。

まずこのガイドラインの構成についてですが、1 ページでは、『見直しの背景・目的』という事で、都市計画公園の見直しを行う事となった背景と、このガイドラインの目的について記載をしております。2 から 5 ページにかけましては、『都市計画公園・緑地について』となっており、標準的な都市計画公園・緑地の役割、種別、配置方針についての一般的な説明を記載しております。6 から 10 ページにかけましては、『都市計画公園の現状』となっており、本市での都市計画公園の整備状況と、未整備公園の整理と内訳についての記載をしております。11・12 ページでは、『長期未着手の都市計画公園の課題』という事で、本市における未整備の都市計画公園の課題を記載しております。

13 から 16 ページにかけましては、『見直しの進め方』となっており、見直しの進め方についての詳細と評価フローを記載しております。17 から 21 ページでは、『評価・検証方法』ということで、見直しの際に行う検証にあたっての評価項目、基準等について記

載しております。ガイドラインにつきましては、このような構成で作成をしております。

それでは1ページに戻っていただきまして、ガイドラインの内容について簡単となりますがご説明させていただきます。まず、都市計画公園の見直しを行う事となった背景と、このガイドラインの目的についてとなりますが、見直しの背景としましては、都市計画決定当時から、現在に至るまでの社会経済情勢の大きな変化により、都市計画決定後、長期末供用である都市計画公園については、役割や機能を検証し、その在り方を見直す必要性が高まっています。長期にわたり整備の見通しが立たない都市計画施設の存在が全国的にも問題視されるなか、国土交通省の技術的な助言となる『都市計画運用指針』では、「長期にわたり事業に着手されていない都市施設に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の再検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい」とされています。このような状況を踏まえ、本市においても、長期にわたり未整備・未着手となっている都市計画公園について、その必要性を確認するなど都市計画の検証を行い、将来にわたり持続可能な公園整備を行うために、都市計画公園の見直しガイドラインを策定します。

また、このガイドラインの目的としまして、このガイドラインは、今後の都市計画公園の効果的な整備及び維持管理に資することを目的として、未供用の都市計画公園について、社会経済情勢の変化等を踏まえた上で、必要性、実現性、代替性等の総合的な評価を行い、「存続」「変更」「廃止」の見直しを検討するための手順を示すものとなります。今後このガイドラインに基づき、都市計画公園の見直し方針を定め、順次見直しを進めていくことが目的となります。以上が見直しの背景と目的となります。

続きまして、2ページから5ページにかけましては、標準的な都市計画公園・緑地の役割、種別、配置方針についての説明となりますが、一般的な説明となっておりますので、またお目通しおきください。

次に、6ページから10ページにかけましては、本市での都市計画公園の整備状況と、未整備公園の整理と内訳についての記載をしております。本市では、都市計画公園として合計42箇所、面積では193.24haの公園を都市計画決定しております。このうち、38箇所、144.23ha分の公園が、令和6年3月末時点で開設されており、開設率は面積比で74.63%となります。整備目標としましては、「飯田市都市公園条例」及び「飯田市緑の

基本計画」で基準を定めておりまして、市の区域内の公園の市民一人当たりの敷地面積の目標は 15 m²、市の市街地の公園の当該市街地の市民一人あたりの敷地面積の目標は 5 m²となっております。

7 ページに記載しておりますが、現在の本市における市民一人当たりの都市公園面積は、計画面積ベースで 14.20 m²、開設済み公園面積ベースでは 9.21 m²となっております。公園整備が全て完了したと仮定し、2045 年の人口ビジョンで計算をすると、市民一人当たりの都市公園面積は 15.10 m²となっております。

8・9 ページとなりますが、本市における未整備の公園についての整理を行っております。

9 ページの記載になりますが、表－8 で示しておりますのが、未整備となっている都市計画公園の決定年代の内訳になります。昭和 28 年から、約 10 年毎に決定年を分けてまとめております。合計で 17 箇所の公園が未整備のまま残っておりますが、下の円グラフを見ていただきますと、未整備区域を含む都市計画公園 17 公園のうち、30 年以上前に都市計画決定した公園が 4 公園、50 年以上前に決定した公園が 12 公園である事がわかり、決定年代の古い公園が整備されずに残ってきている事がわかります。公園が長期間未整備となっている背景としては、用地買収が困難であったものや、ある程度公園整備が進み概ね公園の機能を果たしているために、残った区域の整備の優先度が下がり事業着手が滞ってしまったもの、事業費の総額が大きいため事業になかなか着手できなかったものなど、様々な理由があります。

このような現状等からも、都市計画公園の見直しの必要性は確認されますが、見直しの必要な理由を 9 ページ下部に記載しております。人口減少と少子高齢化による人口構造の変化に伴い、インフラに求められる役割が変化しており、今後、新たなインフラ整備に充てる財源の確保は一層厳しさを増すものと予測され、公園整備についても、新たな公園を整備するより、既にある公園の質を向上することが求められています。当市の土地利用基本方針においても都市づくりの理念として、既存ストックをいかしつつ、現状を維持し、質を向上させる持続可能な都市づくりを掲げています。これらを踏まえ、豊かで住みよい生活環境の確保に向け、都市公園の既存ストックの活用と機能向上に重点を置きつつ、必要なストックの確保を進めるため、未着手・未完成の都市計画公園について、目指す都市の将来像や公園整備の必要性、実現性などを考慮し、客観的かつ合理的な検証に基づく見直しを進めることが必要となります。

10 ページには未開設区域を含む公園の一覧を掲載しておりますので、こちらにもまたご

確認ください。

続きまして、11・12 ページでは、本市における未整備の都市計画公園の課題を記載しております。都市計画施設の長期未着手の問題点としましては、長期にわたる建築制限、都市計画の信頼性の失墜があげられます。当市において課題となってくる公園は、

- ・都市計画公園の区域内において、公園整備前に住宅等が建築されてしまっている公園。
- ・一定区域の整備を行い、整備済み区域のみで供用開始し、未着手区域がそのままとなってしまう公園。
- ・飯田大火後の飯田市復興都市計画事業において、墓地を移転してもらう計画で都市計画決定したものの、そのままとなっている公園。

以上のようなパターンの公園が未整備公園として整備が進まず、課題となっております。

次に、13 ページから 16 ページにかけましては、見直しの進め方についての記載をしております。基本的な考え方としまして、先程、課長の牧内からも説明がありましたが、見直しの対象とする施設は、都市計画決定後に長期未着手となっている都市計画公園となります。見直しの方針としましては、「都市計画運用指針」「緑の基本計画」等に基づき、適切な規模と配置がなされること及び、都市全体で必要となる公園面積規模が確保されることを原則とし、現在の社会経済情勢等を勘案しつつ、公園の機能及び地域特性、住民の意向を踏まえたうえで、計画的に見直しを進めるものとし、見直しに関しては、本ガイドラインに基づき検証を行うこととしております。

見直しの流れについては図－7 記載のとおりで、①都市における公園・緑地の現況及び将来都市像の把握、②見直し対象公園の抽出、③都市計画公園の評価、④都市計画の見直しの検討、と進め、この時点で存続、変更、廃止に分類し、地元住民の方との合意形成が図れたものから、順次、都市計画変更の手続きへ進む流れとなります。

14・15 ページには、具体的な検証の進め方を記載しております。検証の考え方としまして、都市計画公園の見直しは、求められる機能を踏まえて、必要性、実現性、代替性の観点から行う事としております。検証内容の詳細に関しましては、後ほどご確認いただきたいと思います。

16 ページをご覧いただきたいのですが、こちらが見直し評価フローとなります。それぞれ個別公園ごと、このフローに従って検証を行い、最終的な振り分けを行う形式となっております。このフローの中で、検証を行う際の細かな内容についてが、先程の 14・15 ページに記載されている形となります。

評価フローの流れを順に追わせていただきますと、見直し対象公園については、初め

に2の必要性の検証を行います。この時点で必要性の確認ができないものは廃止へ振り分け、必要と判断されたものは、その下に位置します、実現性の検証へ移ります。実現性の検証において、実現可能と判断されたものについては、存続へ振り分け、実現可能性がないと判断されたものは、更にその下の代替性の検証へ移ります。代替性の検証につきましては、見直し対象となっている公園の機能について、その機能を代替可能な都市施設が確保できるかどうかの判断を行い、代替可能な都市施設を確保できる場合には、変更又は廃止へ振り分け、確保できない場合には、その下の存続の検証へ移ります。存続の検証の中では、宅地化している等の、市民の方へも影響を及ぼすような、特段の事情がある場合には廃止へ振り分け、そういった事情のないものは存続へ振り分けます。

続きまして、17 ページから 19 ページにかけましては、先程説明をさせていただきました、検証を行う上での評価方法を記載しております。公園の必要性の評価につきましては、【環境保全機能】【防災機能】【レクリエーション機能】【景観形成機能】といった、公園に求められる機能を整理し、都市計画決定当時の決定理由と、現状の比較を行い、必要性の評価を行います。実現性の評価につきましては、用地の取得状況、地形的な制約、将来における整備可能性等から、実現性についての評価を行います。代替性の評価につきましては、どのような施設が代替可能なのかといった考え方を記載しておりますので、それらに基づいて、対象の公園の周囲に代替可能な施設がないかの確認を行い評価します。

20・21 ページでは、見直しの中で、都市計画の変更または廃止へ振り分けられる場合の、参考例を示しております。

20 ページに記載している参考例は、公園の区域の一部が未供用であり、その未供用区域内に移設が困難な建築物が立地している場合、という例になります。このような公園は、必要性の評価から、都市計画の変更（一部廃止）への振り分けが想定されます。16 ページに戻っていただき、評価フローを見ていただきますと、必要性の検証の右下にあります『機能の充足』、供用区域のみで機能を充足する、という項目に該当する公園という事になります。もう一度、20 ページを見ていただきまして、イラストでご説明をさせていただきますと思います。イラストでは、都市計画決定した公園の区域を赤のラインで示しておりまして、緑色で囲っている区域が、既に公園として整備され、供用を開始している区域となります。黄色で囲ってある区域で、家の建っている区域が、公園として整備されず未供用となってしまっている区域となります。このような公園の場合、

- ・現時点で必要とされる主要な公園施設が整備済みであること

・必要な機能を確保できる面積規模が供用済または供用見込みであること

この2点を満たす事が確認できる場合、都市計画変更の候補とし、公園区域の一部廃止を検討します。変更にあたっては、地元住民の皆様との合意形成が図られ次第という事になりますが、変更後には、右下のイラストのような区域での公園となり、全区域が開設済みの都市公園として、今後も維持管理していくという事になります。

21 ページに記載している参考例は、見直し対象の公園について、代替性の評価から、見直し対象公園以外の都市公園を代替施設とし、変更または廃止とする場合の例となります。16 ページの評価フローの中では、4：代替性の検証において、機能面の観点から代替可能な施設があり、継続性・担保性の検証の結果、それらが確保されるという項目に該当する公園という事になります。もう一度、21 ページを見ていただきまして、イラストでご説明をさせていただきたいと思います。イラストの中心にあります赤で示した公園が、見直し対象の公園となってきます。赤の公園の上にあります、緑色で示した公園が、既に開設済みの都市公園になります。この見直し対象公園が整備されていない状態で、今後も整備が難しい場合、近隣にこのように別の都市公園が設置されており、見直し対象公園に求められていた機能を他の公園で満たす事の出来る場合は、代替が可能と判断されます。例えば、赤色の公園に求められていた機能が、レクリエーション機能、防災機能であった場合、その2つの機能を緑色の都市公園が備えており、赤色の公園の分の機能確保ができると判断できる場合には、赤色の公園の変更、廃止を検討します。

22 ページ以降は参考資料となりまして、都市計画運用指針、都市計画区域マスタープラン、飯田市土地利用基本方針、飯田市緑の基本計画の中から、このガイドラインに係る内容の箇所を抜粋し、掲載しております。

以上が飯田都市計画公園見直しガイドライン（素案）の説明となります。

○大貝会長 ありがとうございます。それでは、ただいま説明のありました、「都市計画公園の見直しガイドライン（素案）について」、質疑を行います。まずは質問を出していただき、その後ご意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

○小林委員 説明いただいたガイドラインの素案については、非常にうまくまとまっており、わかりやすかったのですが、1つ具体的なイメージがわからない部分がありまして、未整備もしくはかなり課題のある公園で、誰もがイメージできるような公園の例を挙げただき、どのようなところが問題となっているのかを教えていただけると、イメージしやすいかと思いますのでお願いいたします。

○松平 少し前の話になり申し訳ございませんが、令和5年6月30日に開催した審議会で、都市計画公園の見直しについて勉強会を開催させていただきました。その時の資料の7ページになりますが、滝の沢公園という公園と、矢高中央公園という公園を例示しております。2つの公園ともすでに一部は公園として供用開始しているものがございますが、北側の一部に既に建物が建っているという状況でございます。この部分を公園として整備するには、すべて立ち退いていただき、土地を買い取る必要が出てきますので、先ほども説明したように、現行の供用開始している部分で公園としての機能が充足されているという判断ができれば、先ほどの評価フローに基づき、一部廃止という形になるのかと思います。

もう一点、同じ資料の8ページにつきましては、墓地を都市計画公園として決定してきたものの事例で、箕瀬公園という公園がございますが、この公園は柏心寺というお寺に隣接した墓地となります。また、宮の上公園は、長久寺というお寺に隣接した墓地となっております。これらの公園は、昭和22年の飯田大火からの復興の際に都市計画の見直しを行った中で、まちなかの公共空地が足りないということで、まちなかの公共空地を少しでも増やして緑地を作っていきたいという考え方があり、墓地については郊外へ移転をして、将来的にはその部分を公園化していこうという考えや動きがあったようでございます。ただ、それぞれ檀家さんもいらっしゃるでしょうし、お寺さんの都合もあり、なかなか事業が進んでこなかったという現実がございます。

こういったものにつきましては、少し特殊な事情を抱えているわけではありますが、先ほどの評価フローに基づいて、どのような形で見直しをしていくのかということを最終的に判断させていただきたいと思っております。今、例に出した公園は、今後公園として整備していくことはなかなか難しいと思っておりますが、そのあたりの具体的なお話は、次回以降にお示しさせていただければと思っております。

○大貝会長 今、ご説明いただいたような公園が、実際には一部廃止や廃止になる公園の具体例になるのかと思います。今後、都市計画公園の見直し方針の案が出てきますので、そこで具体的な方向が出てくると思いますが、本日はあくまでもガイドラインについての説明ということです。

○牧野委員 座光寺地域自治会会長の牧野と申します。都市計画公園の中に、元善光寺公園という公園がありますが、その区域内に元善光寺も含まれているというお話をお聞きしております。元善光寺公園を公有化するのは難しいと思いますが、その部分については、都市計画公園から除外するのか、元善光寺を含めて公園とするのか、お伺いしたいです。

また、この公園は大変大きな公園の計画ですが、その中で南本城という場所については、史跡の指定をされていて、その部分は公園としての整備が実質的には不可能だと感じるのですが、その部分も含めて見直しを検討していただけるということによろしいでしょうか。

○牧内地域計画課長 今、ご質問いただいた元善光寺公園は、都市計画公園の総合公園として都市計画決定されているものの、供用開始している面積はごくわずかとなっております。その区域の中で、住宅が建っている部分は除外していくということはあるかと思います。それ以外は山林が大半を占めており、その山林の部分をどのようにするのか検討しております。今考えているのは、南本城という史跡指定されている部分があり、史跡の観点でいいますと、都市計画公園の中では風致公園という形がありますので、風致公園に指定することを検討しております。都市公園といいますと、都会にある公園というイメージを持たれるかと思いますが、飯田市の風致公園ですと、例えば風越公園（権助）という公園があります。この公園はキャンプ場になっておりますが、キャンプ場だけでなく、周りの山林も含めた公園となっております。山林を維持していくということも含めて都市計画公園となっておりますが、元善光寺公園においても、山林部分をどうするのか、風致公園にできるのか、できないのか、そういった部分も含めて見直しをしていきたいと考えております。

○遠山委員 今のご説明の中で、長期未着手の公園を、必要性・実現性・代替性を基に見直すことは極めて重要なことであると感じたのですが、その一方で、ガイドライン（素案）の6ページにあるような、住民一人当たり 15 m²という公園面積の目標との折り合いはどのようにつけていくのかお聞きしたいです。15 m²という目標そのものを見直すのか、それともこの目標の範囲内で見直しをしていくのか、それとも新しく都市計画公園を設定するなど、いくつか方法はあるかと思いますが、どのようにお考えなのかをお聞きしたいです。

○牧内地域計画課長 市民一人当たりの公園面積の目標については、現在市街地は5 m²、それから飯田市全体としては 15 m²という目標となっておりますが、こちらについては今のところ見直す予定はございません。そのような中で、今回の見直しの考え方というのは、長期未着手になっている公園を、できるだけ開設という形にできるかどうか、開設が難しい部分については廃止するという考え方であり、廃止をすると一人当たりの公園面積が減ってしまいますので、現在の都市計画公園だけではなく、その他の公園でも、都市公園に位置付けられる公園があれば、新たに都市計画公園に位置付けていきたいと考え

ております。例えば、先ほどの川路地区計画の説明で触れました、川路地区の治水対策事業では、3箇所公園が整備されておりますし、区画整理事業で整備された公園もありまして、それらは都市公園の整備と同等の公園整備として考えられますので、今はその他公園となっている公園を、都市公園に新たに位置付けていくことを考えております。今、遠山委員からご指摘のあった面積目標の数字に、できるだけ近づけながら見直しをしていくことを考えております。

○新井委員 新井と申します。この審議会の役目についてお聞きしますが、ガイドラインの大枠をこの審議会として決めていくのか、それとも見直し方針を細かくお聞きしてから決めていくのかをお聞きしたいです。先ほどの質問にもあったのですが、1つ1つの公園のあり方を知らないと、このガイドラインがどうなのか判断できないと感じております。

もう一つ、廃止される公園や見直し対象の公園の中で、公園を廃止するとなると空地ができると思います。住宅になっているところはそのままになると思いますが、公園の指定を外した場合に、その空地は保全されていくのか、例えば山林部分が保全されていくのかお聞きしたいです。

○牧内地域計画課長 本日お配りしました、資料2-1をご覧くださいますと、本日は見直しガイドライン（素案）について、勉強会といった形で開催させていただいております。今回は、都市計画公園の見直し方針（案）をお示しさせていただきたいと考えておりますが、この方針（案）についても、勉強会としてご意見をいただくことを考えておりますので、諮問・答申で方針を決定していただくということではございません。その次の土地利用基本方針に見直し方針を位置付ける際は、諮問・答申という形で、位置付けて良いか審議会としてご判断いただくこととなります。今回お示ししたガイドライン（素案）の内容と、次回お示しする見直し方針（案）の内容については、審議会で諮問・答申するという位置付けではありません。

2点目については、住宅が建っている部分は除外していくと説明させていただきましたが、山林の部分については、基本的にはそのまま存続していくような形で見直しを考えております。見直しの考え方については、2月の審議会でお示ししたいと考えております。

○大貝会長 次回お示しいただく見直し方針（案）で、具体的にどの公園をどのような方向でやるのかという案が出てくるということです。その時点で、より具体的なものが出てきますので、その際にまたいろいろご意見いただければと思います。

○白子委員 白子です。少し確認になりますが、都市計画公園の見直しの中の「廃止」という

言葉が、一般的な感覚からするとわかりづらく、私の今の受け取り方は、今ある公園そのものが廃止されてなくなるわけではなくて、計画しているものがその計画から外れるという認識ですが、そのような趣旨でよろしいでしょうか。以前、都市計画道路の見直しの話のときもわかりづらかったのですが、道路そのものがなくなるわけではなくて、都市計画としての道路からは外れるということだったと思います。その辺が、一般の人が見たり、聞いたりしたときに誤解を招きやすいのではないのかという意見です。ですので、都市計画公園見直しガイドラインは、正確に言うと都市計画公園の計画見直しガイドラインになるのかなと思います。

○牧内地域計画課長　今、白子委員から言っていた通りです。公園の計画の見直しになります。

○大貝会長　他にご質問やご意見がないようですので、この件については以上とさせていただきます。このガイドライン（素案）を基に、今後見直し方針（案）が作成されるということで、年明けの審議会でご協議いただくことになると思いますのでよろしくお願いします。

以上をもちまして全ての協議が終了しましたので、事務局にお返しいたします。

5. その他

※特になし

6. 閉　会

○松平　ありがとうございました。

閉会にあたり、井田建設部長より一言ごあいさつ申し上げます。

○井田建設部長　建設部長の井田でございます。本日は、勉強会という形ではありましたが、大変貴重なご意見をたくさんいただき、ありがとうございました。次回に活かしてまいりたいと思います。

次回の審議会につきましては、来年の2月頃の開催を予定しております。本日は、川路地区計画の変更について、概要などを説明させていただきましたが、次回の審議会におきましては、地区計画の変更の素案をお示しして、皆様のご意見をいただきたく存じますので、よろしくお願いいたします。また、都市計画公園の見直しガイドライン（素案）につきましては、この素案を基に具体的な都市計画公園の見直し方針（案）をお示しさせていただきます。この公園については、このような考え方で見直しをするということを説明させていただきますので、今回は非常に重要な協議になると思います。こちらにつきましても、忌憚のないご意見をいただき、活発な議論をしていただければ幸い

です。

今後も当市の都市計画や景観などの重要な事項につきまして審議をお願いしてまいりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

本日は大変ありがとうございました。

○松平 これをもちまして、令和6年度第2回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終了させていただきます。お疲れ様でございました。

閉 会 16 時 20 分