

第 44 回千曲市都市計画審議会

議 事 録

令和 8 年 5 月 14 日
千曲市都市計画審議会

第 44 回千曲市都市計画審議会議事録

○ 開催日時

令和 8 年 5 月 14 日（木）午後 1 時 30 分から午後 2 時 40 分まで

○ 開催場所

千曲市役所 5 階 第 1 委員会室

○ 出席者

- ・ 委 員 8 名（大窪委員（オンライン）、武井委員、柳澤委員、山崎委員、
林委員、茅田委員、西澤委員、小宮山委員）
 ※欠席者 5 名（金井委員、和田委員、石井委員、
 海野委員、山根委員）
- ・ 市 13 名 幹事 2 名（企画政策部長、経済部長）
 関係課 5 名（道路河川課長、同課 SIC・一重山線整備係長、
 同課事業推進係長
 公民共創推進室長、同係員 1 名）
 説明員 1 名（公民共創推進室共創推進係長）
 事務局 5 名（建設部長、都市計画課長、同課計画係長、
 同課計画係員 2 名）
- ・ 傍聴者 0 名

1 開 会（都市計画課長）

- ・ 出席状況の報告（委員総数 13 名中 8 名出席※内 1 名オンライン参加）半数以上の出席により会議成立。

2 会長挨拶（武井会長）

3 自己紹介

4 議 事（要旨）

- ・ 議事に先立ち、事務局から、前回審議会で答申いただいた案件について、令和 7 年 10 月 27 日付で告示した旨及び千曲市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）の策定について報告した。

(1) 調査審議 (都) 戸倉上山田線の変更について

- ・説明員が資料1「千曲都市計画道路戸倉上山田線（県決定）について」を用いて説明した。

事務局：

（都市計画課計画係）

・千曲都市計画道路戸倉上山田線（県決定）について

（資料1について説明）

○「審議の趣旨について」

- ・都市計画道路戸倉上山田線の線形や幅員の変更の都市計画決定に係る手続き。
- ・都市計画道路戸倉上山田線の都市計画決定者である長野県に対して、都市計画法第15条の2第1項に基づき、都市計画の変更案の申し出を行う。

○「変更理由について」

- ・千曲都市計画道路3・5・5号戸倉上山田線は、昭和28年に当初決定され、現在は戸倉上中町地区を起点とし、本市を代表する観光地である戸倉上山田温泉街を経由して上山田三本木地区に至る延長約3,510m、幅員12m、2車線の幹線街路として計画決定されている。
- ・今回変更を行う上山田温泉地区の未整備区間は、沿道に住宅や温泉宿泊施設、飲食店等が集積しており、主要地方道大町麻績インター千曲線に平行して決定されている。
- ・現道の主要地方道大町麻績インター千曲線は、現況幅員が約4.5mと狭隘であり、車両のスムーズな通行が難しく、幹線街路としての機能が確保されていない状況であり、地域の安全で円滑な交通の確保に支障をきたしている状況。
- ・現在決定されている都市計画では、今回変更区間の計画幅員は8mとして決定されているが、決定当時から比べて人口集中地区が広がり、道路沿線に多数の住宅や温泉宿泊施設などが集積していることから、住民や観光客などが安全に歩けるよう、両側歩道2.5mとして計画幅員を12mに変更し、可能な限り現道を活かした線形とすることで、交通機能の強化を図る。

○「対象路線の概要について」

- ・路線名は「3・5・5号 戸倉上山田線」。
- ・起点は戸倉字上中町、終点は上山田字三本木。
- ・全長は線形の変更に伴い現計画の約3,510mから約3,530

mに変更。

- ・本路線は、「⑤整備済み区間」のピンク色の実線にあたる区間の約 2,600mが整備済みとなっており、ピンク色の点線にあたる終点付近の約 470mが幅員 12mの概算完成区間となっている。
- ・今回の変更区間は、赤色の点線にあたる延長約 440mの未整備区間について変更を行い、延長約 460 メートル、幅員 12mとして都市計画を変更する。
- ・変更区間の詳細内容については、「③主な都市計画変更区間の概略線形平面図」のとおり、可能な限り現道を活かした道路線形とし、標準断面図のとおり歩道 2.5mを設けた幅員 12mの道路として整備することで、交通機能強化を図る。
- ・昭和 28 年 12 月の当初決定後は「④都市計画決定の変更の主な経緯」のとおり、平成元年 12 月 4 日に都市計画変更した、老朽化する大正橋の架け替えにあわせた幅員変更や、平成 3 年 3 月 22 日に都市計画変更した、3・3・2 1 上田篠ノ井線の決定とともに終点の延長を行うなど数回に渡る都市計画変更を行っている。

○「手続の流れについて」

- ・「②都市計画に係る手続きスケジュール」のとおり、長野県千曲建設事務所と連携し、令和 7 年 8 月に地権者向けの説明会を開催（26 名参加）し、11 月には周辺住民向けの説明会を開催（26 名参加）し、概ね事業内容について了承いただいた。
- ・今後の予定としては、令和 8 年 5 月 19 日に地権者や関係する上山田温泉区、若宮区、戸倉温泉区にお住まいの皆様を対象に、都市計画の変更に関する説明会を開催する。
- ・説明会で出た意見などを踏まえ、長野県へ「変更案の申し出」を行う予定。
- ・公聴会開催のための変更計画素案の閲覧、公聴会、計画案の縦覧などの各種都市計画手続きを進め、千曲市都市計画審議会では計画の最終変更案をご審議いただき、長野県都市計画審議会での審議を経て、変更告示を予定。

【質疑応答】 特に無し

- ・「(都) 戸倉上山田線の変更について」は、事務局説明のとおり、手続きを進めることについて承認された。
- ・全ての議事が終了し、議長が退任した。

5 その他

(1) (仮称) 屋代スマート IC 周辺開発に係る土地利用について

- ・説明員が資料 2-1「(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区のまちづくりについて」、事務局が資料 2-2「千曲都市計画屋代地区地区計画について」を用いて説明した。

説明員：

(公民共創推進
室共創推進係)

・(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区のまちづくりについて

(資料 2-1 について説明)

○「(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針の策定について」

(1-1 方針策定の背景と目的)

- ・市内で 3 箇所目となる新たなインターチェンジである「(仮称) 屋代スマートインターチェンジ(以下屋代 SIC)は、令和 5 年 9 月に国による新規事業化決定以降、千曲市と NEXCO 東日本との連携により、現在事業が進められており、今年度から工事着手を予定している。
- ・屋代 SIC からのアクセス道路として、市は都市計画道路一重山線の整備に着手しており、現在、地盤を安定させるための大型土嚢を使用したプレロード工法を全線にわたり実施している。
- ・道路インフラ整備が進む当地区は、今後開発のポテンシャルが向上することから、無秩序な市街化を抑制し、計画的な土地利用の誘導と道路交通網の整備を図り、市内全域が効果を享受できる魅力的なまちづくりとすることが求められている。
- ・このような背景から、市の課題を基に、市民や関係機関、外部有識者、開発事業者等のステークホルダーの意見を踏まえ、今年 3 月に「(仮称) 屋代スマートインターチェンジまちづくり方針」を策定した。

(1-2 方針策定の流れ)

- ・基礎調査として市内全域の概況の整理・分析をした。

- ・その後、事例等の調査、関係者のヒアリング、市民ワークショップ・市民アンケートを実施し、この間にまちづくり方針策定委員会を開催し、まちづくり方針の策定をした。

(1-3 基礎調査を通じた視点の整理)

- ・屋代 SIC 周辺のあり方を考えるうえで考慮する事項として、「機会」、「脅威」、「強み」、「弱み」の4つの視点で整理をした。

(1-4 市民ワークショップ・市民アンケートの実施)

- ・屋代 SIC 周辺地区の整備方針の検討において、市民が求める機能・施設・空間のあり方等を把握するために昨年7月、8月の2回実施。
- ・市民の意見を把握するため市公式 LINE を活用したアンケートを実施。

(1-5 屋代 SIC 周辺地区の役割)

- ・これまでの基礎調査・団体・市民党の意見を基に、当該地区の役割を整理した。
- ・基礎調査の中で出てきた四つの視点の組み合わせで、強みを生かして脅威を最小化したり、弱みを補強しながら機会を創出するという掛け合わせの中で団体や市民の意見を加え、当該地区の役割を7項目に整理した。

(1-6 屋代 SIC 周辺地区の将来像)

- ・千曲市の総合計画の将来像である文化伝承創造都市千曲に繋げていくことを踏まえて、「歴史と自然にはぐくまれた地域文化を受け継ぎ、さらに磨きながら、新たな価値を育て、人と地域が共に成長するまち」を将来像として設定。

○土地利用方針と整備方針について

(2-1 土地利用方針)

- ・将来像に基づき、6つのゾーンイメージを付与した方針図を作成。
- ・商業ゾーンのイメージとして、市内の新鮮な野菜・特産品、近隣県の新鮮な水産・畜産物、市内観光と連携できる商品を販売するショッピングセンター、地域の特産品や食材を利用した飲食店などを誘導したいと考えてい

る。

- ・その他、交通拠点ゾーン、住宅ゾーン、産業ゾーン、公共文化ゾーン、産業観光ゾーンの6つに分けている。

(2-2 交通対策の方針)

- ・屋代 SIC 周辺地区では、広域的な交通の結節点としての利便性を最大限に活かしつつ、周辺道路の整備や交通量の適正化、公共交通機関との連携強化や、歩行者や自転車等の利用環境の充実を通じて多様な移動手段に対応する。
- ・開発の交通が増大することが想定されるため、道路管理者等関係機関と連携しながら整備・誘導の推進を図る。

(2-3 緑と景観形成の方針)

- ・屋代 SIC 周辺地区では、地域のシンボリックな自然資源である一重山や屋代田んぼなどと都市機能の調和に配慮しながら、市民や来訪者の皆さんが心地よさを感じられる空間創出を基本に誘導を図る。

(2-4 防災対策の方針)

- ・屋代 SIC 周辺地区では、新しいまちづくりを契機として、浸水など地域のリスクを踏まえた防災性の向上を図ることを基本に、水害リスクの備えや広域的な交通結節点としての特性を活かした防災機能の整備、来訪者や地区外の市民も含めた新たな避難・一時滞在のための空間提供に向け誘導する。

○「事業の進捗状況と今後の予定について」

- ・屋代 SIC 及び一重山2号線については、順次事業が進んでいる。
- ・屋代 SIC については、令和8年度の秋ごろから本体工事に着手していく。
- ・商業ゾーンについては、農振整備計画の見直し、地区計画の検討に入っており、令和8年度中に手続きを進め、その後開発に進んでいく。
- ・交通拠点についても、今年度測量や設計に入り、来年度以降用地取得に入っていく。
- ・他の道路については、現在事業手法の検討をし、企業立地の折衝を行っており、進捗が見られた段階で市民や関係

者へ伝えていく。

事務局：

・千曲都市計画屋代地区地区計画について

（都市計画課計（資料 2-2 について説明）

画係）

- ・地区計画については、都市計画法第 12 条の 5 に建築物の建築形態、公共施設その他の配置等からみて、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し、用途地域が定められていない土地の区域のうち、建築物若しくはその敷地の整備が行われる区域に定めるものと規定されている。
- ・開発整備促進区を定める地区計画については、大規模な集客施設、店舗飲食店等での用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるものの立地が、原則として制限されている非線引き都市計画区域内の用途地域のない地域において、土地利用転換を図り、特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講じることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持または形成を図りつつ、大規模建築物に関わる用途制限の緩和を認める制度となっている。
- ・資料 2-2 地区計画の原案については、今後関係機関等との協議を踏まえ必要な修正を随時行っていく。
- ・令和 7 年 8 月開催の第 42 回千曲市都市計画審議会において、商業ゾーンとモーダルコネクト拠点について令和 8 年度に農業振興地域からの除外を目指すと説明しており、関係機関と協議を進めてきたが、地域未来投資促進法による地域経済牽引事業計画が長野県から承認され、農振除外が確実に見込まれる商業ゾーンにつきまして、地区計画を策定する。

（1 地区計画の目標）

- ・（仮称）屋代 SIC 西側の屋代地区（約 6.7ha）において、第三次千曲市総合計画など本市上位計画の土地利用方針に基づき、地区周辺の住民環境等との調和を図りながら、

市全体の観光振興や地域活性化、市民の生活利便性の向上に寄与する諸機能の立地を誘導するとともに、災害時においては、避難や各種支援活動等を支える防災拠点としての形成を図ることにより、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目的としている。

(2 地区計画に配置する公共施設)

- ・緑地については幅員 10m、延長約 240m、周辺道路については幅員 6 m、延長約 780m、もう一つは幅員 9 m、延長約 220mを配置する計画としている。

(3 建築物等の用途の制限)

- ・地区内に建築してはならない建築物として、一つ目に用途地域でいう商業地域内に建築してはならない建築物、二つ目に住宅、共同住宅・寄宿舍又は下宿、三つ目に個室付き浴場業に係る公衆浴場等、風営法に規定する風俗営業等を行う建築物、四つ目にマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等、五つ目に廃掃法に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物としている。

(4 誘導すべき用途【建築が可能となる建築物】)

- ・開発整備促進区を定める地区計画については、用途地域の指定のない地域は特定大規模建築物に関わる用途制限の緩和が認められる。
- ・店舗飲食店等での用途に供する部分の床面積の合計が、10,000 m²を超えるものを誘導すべき用途としている。

(5 地区計画決定までの流れ)

- ・令和 8 年 6 月の地元説明会の開催については、屋代 SIC 周辺地区のまちづくりの説明とあわせ、本地区区計画について土地所有者や地域の皆様にご説明をする。
- ・その後、長野県知事への事前協議を行い、8 月に地区計画区域内の土地所有者や利害関係者の皆様の意見を求めるため地区計画原案の縦覧を実施する予定。
- ・縦覧後、提出された意見を踏まえ、地区計画案を作成し、9 月に本審議会に諮る。
- ・その後、県知事協議、計画案の公告、縦覧等の法定手続きを行い、本審議会での法定審議を予定している。

- ・地区計画決定の告示については、令和8年度中を予定している。

（２）千曲市都市計画マスタープラン及び県区域マスタープランの改定について

事務局で資料3-1「千曲市都市計画マスタープラン策定について」、資料3-2「千曲市都市計画マスタープラン改定に向けた市民調査アンケート結果について」、資料3-3「千曲市都市計画マスタープラン素々案について」、資料3-4「長野県区域マスタープランの変更、区域区分の見直しについて」、資料3-5「千曲市都市計画マスタープラン策定スケジュール」を用いて説明した。

事務局：

・千曲市都市計画マスタープラン策定について

（都市計画課計画係）

（資料3-1について説明）

- ・昨年度から今年度にかけて、市町村が定める総合的な都市計画の方針であり、20年後の将来の都市像を示す新たな千曲市都市計画マスタープランの策定を進めている。
- ・本策定方針は、昨年10月に開催した都市計画審議会で案の段階のものを審議し、その後パブリックコメントを実施し正式に決定したもの。
- ・計画を策定するにあたり、市民や庁内の策定員会、関係課職員また本審議会など、様々な形で広く意見を聞きながら計画を策定していくことを方針の中でも示しているため、様々な意見を反映させながら計画の策定を進める。

・千曲市都市計画マスタープランの改定に向けた市民アンケート調査結果について

（資料3-2について説明）

- ・策定方針の中にある市民参加手法の一つとして、今年の1月に実施をした現在の都市計画マスタープランに関する評価についてアンケート結果をまとめたもの。
- ・アンケートの概要は、18歳以上の市民2,000人に対し調査票を郵送し、郵送又はウェブで回答をもらった。
- ・アンケートについては、総合政策課で毎年実施している市民意識調査と組み合わせて実施した。
- ・調査内容は、現行計画の5つの基本目標を基に定めた17の基本方針について、当初の計画を策定した平成21年から昨年度までに実施し、各事業に関連する事業内容などを参考に

それぞれ満足度を5段階で回答してもらった。

- ・回答数については1,064で回答率は53.2%であった。
- ・アンケートの結果について共通しているのは、「どちらとも言えない」という割合が高く、一つの要因として都市計画マスタープラン自体があまり市民に浸透していないことや、取組の周知が不足していたことなども考えられるため、次期計画ではより分かりやすい内容とし、市民への周知を行う。

・千曲市都市計画マスタープラン素々案について

(資料3-3について説明)

- ・現在の計画を基に関係課からの意見を反映させた次期計画の素々案。
- ・赤字の箇所が前計画から変更を検討している箇所。
- ・現行計画は、改定を平成31年3月に行っており、素々案ではその後約7年間の間に完了した事業や、社会情勢の変化などで変更が生じた内容について修正を加えた。
- ・主な修正内容として、前回の改定後に発生した令和元年東日本台風からの復興に関連する事業の記載や、(仮称)屋代SIC周辺地区のまちづくりに関する記述など、現在進行中の事業や将来にかけて整備を進めていく都市計画に関連する事業などを追加した。
- ・計画期間が20年間ということもあり、現計画でも具体的な事業の記述などが少なく、抽象的な内容になっていることも、アンケート結果のどちらとも言えないという回答につながっている一つの要因となっていると思われることから、次期計画についてもおおそ10年後の段階で中間見直しをする予定のため、記載できる事業についてはできる限り分かりやすい表現で記載する方向で修正を行う。
- ・現行計画ではあまり用いられなかった、現状を示す図や表なども用いて分かりやすい計画の策定を検討している。
- ・総合計画などの上位計画なども並行して策定作業が進められているので、そちらとの整合性を図りながら進める。

・長野県区域マスタープランの変更、区域区分の見直しについて

(資料3-4について説明)

- ・長野県で作成をしている県区域マスタープランについても、千曲市都市計画マスタープランと同じく今年度中の策定を予定しており、今回の見直しは一都市計画区域単位で策定していた区域マスタープランをより広域的な生活圏で策定することを進めている。
- ・現在、県の10圏域のうち、8圏域については圏域規模の計画を策定済みであり、千曲市が含まれる長野圏域と松本圏域についても、今年度中の圏域化を実施予定。
- ・圏域規模での区域マスタープランの作成を進めることで、広域的課題の調整を図ることが期待されるが、各自治体で作成しているマスタープランとも整合性を図る必要があることから、昨年度より、長野圏域の各市町が集まり、計画の内容を検討する会議を複数回開催し、各自治体からの意見を踏まえて作成を行っている。
- ・県で案を策定中のため、お示しできるタイミングで本審議会においても策定状況について報告をする。

・今後のスケジュールについて

(資料3-5について説明)

- ・7月末ごろまでに素案の作成、10月末頃までに案の作成を進め、来年の3月には公表を行う。
- ・庁内の策定委員会は、本審議会を開催する前に予定している。
- ・本審議会では、素案、案の審議を経て、諮問・答申を予定している。
- ・市民からの意見及び周知に関する項目については、今月に各区の区長・自治会長へ都市計画マスタープランの策定を進めていることを説明し、次期計画に関する意見・要望の聴取を行う。
- ・その後、パブリックコメント等で市民からの意見を聴取しながら策定を進めていく。
- ・市議会への報告については、素々案、素案、案の作成のタイミングで報告を行う。
- ・上位計画である総合計画や、県区域マスタープランとも調整しながら素案の作成を進め、9月中旬頃に予定している次回審議会です。

【質疑応答】

- 委員：
- ・（仮称）屋代 SIC 周辺開発に係る土地利用の商業地域について、少し前に新聞で長工との話の中で、大規模な商業施設は作らず、コンパクトなものを作っていくという話があったと思うが、その辺の状況をイメージとして持っていれば聞きたい。
- 関係課：
（公民共創推進
室共創推進係）
- ・施設規模については、現在も調整中ではあるが、地区計画の 10,000 m²というところで、施設が 3 つなどに分割された場合に、繋がってくると 10,000 m²を超えてくることがあるため、規模感としてそれぞれ 10,000 m²以下であっても、屋根が繋がるとか軒が繋がるといったときに 10,000 m²を超えてくると地区計画の決定が必要ということで協議をしている。
 - ・規模感ということでは、まだ具体的に決まっているわけではない。
- 事務局：
（都市計画課計画係）
- ・市内で 10,000 m²となると、稲荷山地区の商業施設が敷地面積とすれば 16,000 m²で、テナントが計 3 棟で渡り廊下で繋がっている構造であり、約 4,200 m²となっている。
 - ・内川地区の商業施設が敷地面積が 26,800 m²に対して、売り場の面積が約 7,000 m²となる。
 - ・1 万 m²となると、1 店舗でそれより大きいものが来るとなると、10,000 m²を超えてくる。または稲荷山地区の商業施設のように、屋根で別のテナントが繋がって 10,000 m²を超えてくるというイメージになる。
 - ・参考に、須坂市では井上・福島地区地区計画という地区計画を策定して、52.3ha の敷地の中にそれぞれ 91,000 m²、15,000 m²、11,000 m²の商業施設が建築されている。
 - ・ネイバーフッド型のショッピングセンターは、商圈は須坂市ほど広くはないが、3,000 m²から 15,000 m²の小型のショッピングセンターという位置づけのものを想定している。
- 委員：
- ・都市計画マスタープランのアンケート調査について、どちらとも言えないという回答が全ての項目で約半数占めているが、言い換えれば無関心層じゃないかと思っているので、素々案にあるように分析と課題を踏まえて、市民へ周知をし、計画が浸透するようにしてもらいたい。

- 事務局：
（都市計画課計画係）
- ・アンケート結果でどちらとも言えないという回答が多かったので、次期計画ではより市民の方にも親しみやすい内容で分かりやすい表現のものを作っていきたいと考えている。
 - ・また、アンケートの自由意見欄で、20年後の千曲市についてこうあってほしいという姿について教えてくださいという項目には、アンケートを回答いただいた方から、沢山の意見をもらっているのです、その意見も踏まえて、市民が将来こんな風にしていきたいという思いを載せられるような計画にしていきたい。
- 委員：
- ・都市計画審議会の内容とは離れるが、国の進める地域未来戦略の動向を踏まえ、県と19市の市長との懇談会が最近あったと思うが、小川市長から千曲市としての提案や意見があったらお聞きしたい。
- 幹事：
（経済部長）
- ・市長も県の説明会を聞く中で、地域未来戦略を市でも取り組んでいくという形で動き始めている。
 - ・県の説明の中では、長野県の分野とすると一つが航空宇宙、もう一つが発酵フードテック農業、これが長野県が重点的に考えている分野として説明があった。
 - ・千曲市としては、ぜひ発酵フードテック農業について取組をしたいと県の方に話している。
 - ・千曲市には従来からお酒、ワインの醸造や味噌、漬物を製造している業者が多数いる。
 - ・また、清泉大学農学部が開学まで1年を切っており、ここではバイオ農業が進んでいるので、大学とのコラボレーションも含め、千曲市としては発酵フードテック農業を強く推し進めていきたいと考えている。
 - ・地域未来戦略自体が来月6月に国の方の閣議決定がされ、正式スタートと聞いているので、それまでに県に対して千曲市はそのような取り組みをお願いしたいと意見を申し上げていく。

（2）次回開催予定日について

- ・事務局から、次回の審議会について9月中旬に開催予定である旨説明した。

6 閉 会（都市計画課長）

以上