第 45 回千曲市都市計画審議会

議　　事　　録

令和８年９月 25 日
千曲市都市計画審議会

第 45 回千曲市都市計画審議会議事録

○　開催日時

令和８年９月 25 日（金）午前 10 時 00 分から午前 11 時 00 分まで

○　開催場所

信州の幸あんずホール２階　大会議室

○　出席者

・委　員　　10 名　（川嶋委員、宮下委員、武井委員、石井委員、栁澤委員、
山崎委員、林委員、夛田委員、山根委員、小宮山委員）
※欠席者３名（大窪委員、海野委員、西澤委員）

・市　　14 名　幹事３名（総務部長、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、
公民共創推進室長、同室共創推進係長、同係員１名）
事務局６名（建設部長、都市計画課長、同課計画係長、
同課計画係員３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 10 名出席）半数以上の出席により会議成立。

２　会長挨拶（武井会長）

３　議　　事（要旨）

・　議事に先立ち、事務局から、前回審議会で審議いただいた千曲都市計画道路戸倉上山田線の変更について、令和８年８月３日に長野県に対し都市計画変更案の申し出を行った旨など報告した。

（１）　調査審議　千曲都市計画地区計画の決定について

・　事務局より資料１「千曲都市計画地区計画の決定計画書（千曲市決定）」を用いて説明した。

事務局：（都市計画課計画係）　・千曲都市計画地区計画の決定について
（資料１について説明）
○都市計画の策定の経緯の概要

・地元説明会を市役所及び屋代公民館で計３回開催し、(仮称)屋代スマートIC周辺地区のまちづくり方針、屋代地区地区計画について地域の皆様へ説明した。
・出席者からは、主に（仮称）屋代スマートIC接続道路となる都市計画道路一重山線に関する質疑、商業ゾーンへの出店企業に関する質疑、商業ゾーン周辺での都市計画策定に関する質疑などが出された。
・地区計画に関する反対意見はなかった。
・地元説明会後、長野県知事への事前協議を行い、8月10日から24日までの2週間、地区計画区域内の土地所有者や利害関係者からの意見を求めるための地区計画原案の縦覧を行った。
・縦覧者は3名で意見書の提出はなかった。
・これまでの手続を踏まえ、本日は地区計画の決定計画案をお示しする。
〇決定理由書
【都市計画決定の必要性】
・今回決定する屋代地区については、市の上位計画や（仮称）屋代スマートIC周辺地区まちづくり方針に基づき、(仮称)屋代スマートICの交通利便性を生かした観光交流の拠点とするとともに、日常生活における利便性の向上と賑わいの創出に資する集客・交流拠点の形成を目指すもの。
・目指す姿の実現に向けて、良好な土地利用、建築を誘導するため、公共施設の整備や建築物の用途、高さ、外構の制限等により、地区周辺の住環境や農業的土地利用、歴史文化的環境との調和を図りつつ、新たな広域交流拠点の形成に向けた地区計画を定めるもの。
・本地区は、地域未来投資促進法に基づいた土地利用調整計画について、長野県の同意を得ており、速やかな土地利用転換を行う必要がある。
【都市計画決定の妥当性】
・当地区をまちづくり方針において商業ゾーンと位置づけ、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により、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、規模も含めて本地区計画を決定することは妥当と判断している。

・今後の（仮称）屋代スマートIC供用開始を見据え、各ゾーンごとにおいて適切な土地利用転換を進め、将来的には一体的な用途地域指定を計画しており、本地区計画区域周辺も含めた適正な土地利用の規制誘導の点においても、本地区計画は妥当と判断している。

〇計画書　千曲都市計画地区計画の決定（千曲市決定）

・名称は屋代地区地区計画、位置及び面積、地区計画の目標は記載のとおり。

・区域の整備、開発及び保全の方針には、（仮称）屋代スマートIC の設置に伴う優位性を生かし、利便性の向上と賑わいの創出に資する集客・交流施設の立地を誘導すること、また、地区内道路等の配置、景観計画との適合、地域の防災拠点に資する整備方針などを記載している。

・本地区計画では、約6.2haの区域に開発整備促進区を定め、地区周辺における住環境の保持・形成を図るため、幅員10mの緑地を約240m配置し、店舗、飲食店、展示場、遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋などは除く。）における床面積の合計が1万㎡を超える集客施設の立地を誘導する。

・区域の外周に地区施設となる道路1号（幅員6m延長約480m）及び道路2号（幅員9m、延長約220m）を配置し、新たな集客施設の立地に伴う発生交通の円滑化や歩行者等の安全性の確保に努める。

・建築物等の用途の制限として、区域内に建築してはならない用途の建築物は、地区整備計画に記載の7つになる。

・用途地域における商業地域内に建築してはならない著しく環境を悪化させる恐れがある工場など、住宅や共同住宅、また、個室付浴場業に係る公衆浴場や風営法に規定する風俗営業等を行う建築物、マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等、廃掃法に規定する廃棄物処理施設の用途に供する建築物としている。

・壁面の位置は、緑地の境界線から5m以上、道路の境界線から1.5m以上としている。

・高さの最高限度は31mとしている。

・千曲市景観計画においては、本地区は、都市地域に位置づけられており、高さ制限のないエリアとなっている。

・同じく高さ制限のない、近年造成された雨宮産業団地においては、高さ 40m を超える工場が建設されており、屋代地区については、まちづくり方針に定める周辺の環境への配慮とともに、民間のまちづくりの参画を両立する閾値として、高さの限度を 31m に設定している。

〇原案縦覧図書からの変更内容

・計画区域の南側に道路 2 号の配置を計画しているが、長野県警察本部交通規制課との協議により、都市計画道路 3・4・13 一重山線及び道路 1 号との交差点形状を変更した。

・一重山線との交差点については、将来的な交差点形状を想定し、道路 2 号に右折車線相当の幅員を付加する計画としている。

・道路 1 号との交差点については、道路 2 号に隅切りを計画するもの。

・2 点目として、計画図右上の凡例について、壁面線の表記を一部変更した。

・決定理由書、計画書及び総括図については、原案の縦覧からの変更はない。

〇今後の都市計画手続きについて

・本日、計画案についてご審議をいただいた後、都市計画法に基づく計画案の公告、長野県知事協議、2 週間の計画案の縦覧を 10 月に予定している。

・次回 11 月の都市計画審議会では、計画案の縦覧結果をご報告させていただき、地区計画決定に係る審議を予定している。

・その後、本地区の農業振興地域からの除外と併せ、都市計画決定の告示を予定している。

【質疑応答】

委員　・屋代地区の開発については、民間の開発ということで今まで説明があったが、どこまでが市でどこまでが民間で行うのか。

事務局：（都市計画課計画係）
・商業ゾーンについては民間事業者で開発を行う。
・公共施設の緑地については開発事業者が行う。
・道路 2 号についても開発用の道路ということで事業者が計画している。
・道路 1 号については、スマートインター設置に伴う既設市道の

付け替えということで、市の道路河川課の方で側道として計画するものになっている。
・開発用としてプラス１m 事業地に入り込む形で６m 道路とするもの。

委員　・今日の資料だと全て市が取組んで開発するような印象を受けるので、もう少し分かりやすい表などで示してもらいたい。
・公共文化ゾーンの設置という話もあるが、市では公共施設を縮減するということで取組んでおり、その方針と新たに公共施設を作ることの整合性についてはどのように考えているか。

事務局：（都市計画課計画係）　・今回の審議については、屋代地区の商業ゾーンの地区計画の内容となる。
・公共文化ゾーンについては記載していないため、今回の審議内容としては、地区計画内の規制の審議ということでお願いしたい。

委員　・都市計画決定の必要性の中で公共施設の整備と書かれているため、公共施設の整備も念頭に置いて計画が立てられているのではないか。

事務局：（都市計画課計画係）　・この公共施設の整備は、計画図にある緑地や道路１号、２号を指している。

委員　・以前、交通拠点の整備ということで、高速バス停を下に下ろしてモーダルコネクトをつくるという説明があったが、その点についてはどうか。

事務局：（都市計画課計画係）　・今回は屋代地区の地区計画の審議であり、モーダルコネクト、交通拠点については、今回の計画には含まれていないため、今後の話になる。

委員　・まだ計画が煮詰まっていないということか。

事務局：　　・今回の都市計画の決定に関しては、モーダルコネクトに関して
（都市計画課計　は定まっていない。
画係）

・「千曲都市計画地区計画の決定について」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。
・承認後、千曲市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例骨子の資料を配布し、条例の制定に向けてパブリックコメントを実施することを説明。

（２）調査審議　千曲市都市計画マスタープランの改定について

▪事務局より資料２－１「千曲都市計画マスタープラン（素案）」及び資料２－２「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（素案）について
（都市計画課計　（資料２－１を用いて説明）
画係）　　・前回の審議会で示した素々案からさらに内容を更新したもの。
・全体の構成について、章立ては現行計画を踏襲し６章構成となっている。
・第１章について、前回の改定から現在までの間に起きた出来事などを追記した。
・都市計画マスタープランの一部である立地適正化計画の説明を加えた。
・今年の１月に実施した現行計画の評価アンケートの集計結果について記載した。
・第２章について、アンケート結果を踏まえ、１～９の課題の設定を行った。
・第３章については、将来都市像は上位計画である総合計画に即したものとなるため、現在作成を進めている第四次総合計画の将来都市像が決定次第、本計画に反映する。
・都市づくりの目標と基本方針については、次期計画で取り組むべき内容に更新した。
・将来の都市構造については、拠点の配置について新たな拠点の追加を行った。（地域/生活拠点に千曲駅周辺を追加し、広域交流拠点に（仮称）屋代スマートIC周辺、千曲市総合運動公園基本構想エリア、地域防災拠点道の駅を追加）

・第４章については、基本的な方針内容は現行計画を踏襲しており、新たな取組について記載した。
・第５章については、地域を５つに区分し具体的な方針や目標を記載した。
・第６章については、計画策定後の将来都市像の実現化に向けた方針を記載した。
・策定スケジュールについて
（資料２－２を用いて説明）
・案の作成を 12 月までに行い、審議会の審議を経て来年の４月に公表予定。
・審議会については、本日素案の審議、次回に案の審議を経て、諮問・答申を行う予定。
・市民からの意見聴取及び周知については、本日の審議会後、10 月中に市民へ素案を公表し、意見聴取を行う。
・意見の聴取方法については、市ホームページや SNS を活用するほか、市役所本庁舎１階と上山田戸倉出張所市民窓口へ意見箱を設置し、意見の聴取を行う。
・１月には、案のパブリックコメントを実施し、計画に市民の意見を反映させる。
・市議会への報告については、案の作成、パブリックコメントの実施及び結果の報告、計画策定のタイミングで報告を行う。
・上位計画である総合計画や都市計画区域マスタープランとも進捗状況や内容の整合性を確認しながら案の作成を進める。

【質疑応答】

委員

・千曲市の中で色んな問題があるが、その一つの大きな課題は、地域バランスの悪さである。
・色んな事業が屋代地区を中心に行われているが、戸倉上山田地区を含めた川西地区がインフラ整備が遅れていると多くの市民が認識していると思う。
・例えば、44 ページの拠点の配置について、屋代駅周辺が中心拠点で、稲荷山、千曲駅、戸倉駅、戸倉上山田温泉は地域/生活拠点とあるが、戸倉駅は寂れていて、観光の駅であるが人がいない、交通の便も悪いという中で、地域バランスを念頭に置いた整備方針を考えてもらいたい。

・川西地区に関しては、姨捨スマート IC の記載について 90 ページを見ると、道路は狭隘で整備が難しいと書かれていて、期成同盟会の総会でも地元区長から「姨捨スマート IC のフル規格化はできるのか」という話があり、こちらも積極的に市として取組んでもらいたいというのが地元の市民の意見であるので、その辺についてどのように考えているのかお聞きしたい。

事務局：
（都市計画課計画係）

・地域バランスの話については、先ほど屋代地区の開発の地区計画の話をさせていただいた。
・戸倉上山田地区については例えば 80 ページ以降に千曲総合運動公園基本構想エリアということで、新しい戸倉体育館を含む千曲運動公園、あと戸倉上山田地区かわまちづくり計画ということで、千曲川と周辺のまち空間を融合した新たなまちづくりを計画している。
・また、地域が主体となって、戸倉上山田温泉まちづくり推進会議が発足し、現在県の方で戸倉上山田線の整備を推進していただいており、今年度都市計画決定を予定している。
・戸倉上山田地区についても、新たなまちづくりは進み始めており、都市計画マスタープランにも組み入れている。
・屋代駅が中心拠点とあるのは、マスタープランの上位計画である県の都市計画区域マスタープランがあり、こちらも今年度改定している中で、長野圏域の中で長野駅が圏域の中心拠点となり、その下に千曲市としては屋代駅が拠点になっている。
・その整合もあるため、屋代駅を市の中心拠点として位置づけている。
・姨捨スマート IC については、課題として記載しているので、市としても課題克服に向けて様々な検討を進めているため、ご理解いただきたい。

委員

・課題であることはよくわかっているので、地元の方が実感できるような政策を進めていただきたい。
・また、第６章のまちづくりの進め方について、以前に住民自治協議会を進めていくという話があったが、ここにはその協議会に関する記載がないのは方針が変わったということか。

事務局：（都市計画課計画係）　・総合政策課で進めている内容となるため、関係課へ確認して記載について検討したい。

委員　・6 月 1 日に屋代地区開発に関する区長への説明会があり、その際に屋代地区の開発に伴う周辺の渋滞の懸念が示されていたと記憶しており、一重山線の開通にも時間がかかるという話もあったことから、屋代の横町交差点の改良については、マスタープランの中でも地域の具体的な方針の中に入れてほしいと要望した。
・基本方針では白石千曲線の整備促進の記載はあるが、東部市街地地域の交通に関する記載の中には記載がないので、整備をする方針であれば加えてもらいたい。

事務局：（都市計画課計画係）　・72 ページに一重山線については整備を加速すると記載をしているが、屋代の横町交差点については触れていないため、千曲建設事務所と調整させていただき記載できるか検討したい。

・「千曲市都市計画マスタープランの改定について」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。

4　その他

（1）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 11 月 17 日（火）に開催予定である旨説明した。

5　閉　会（都市計画課長）

以上