

1 審議会名	第21回上田市都市計画審議会
2 日時	令和2年1月22日 午後1時30分から午後5時まで
3 会場	上田駅前ビルパレオ 2階会議室
4 出席者	高木会長、増澤副会長、成瀬委員、原委員、中嶋委員、宮原委員、野口委員、相川委員、北村委員、重野様(代理)、蓬田委員、竹内様(代理)、北澤委員、笹沢委員 計14名
5 市側出席者	
【都市建設部】	藤澤部長
【都市計画課】	嶋尾課長、春原調査計画担当係長、杉浦調査計画担当係長、矢島街路公園整備担当係長、村田主査、堀内(和)主査、井出主査、依田主事
【土木課】	松澤国道バイパス係長
【建築指導課】	三井課長
【政策企画課】	鎌原課長
【農政課】	笹井主事
【丸子建設課】	堀内(俊)課長
6 公開・非公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 ・ <input type="checkbox"/> 一部公開 ・ <input type="checkbox"/> 非公開
7 傍聴者	1人 記者 1人
8 会議概要作成年月日	令和2年2月7日

協 議 事 項 等

- 1 開 会 (挨拶：藤澤都市建設部長)
- 2 議 事
 - (1) 議事録署名人の選出
 - (2) 事務処理報告
第20回都市計画審議会の事務処理報告
 - (3) 議案審議

【議案審議第1号】上田都市計画公園の変更について(上田市決定)

 - ◆ (委員) 城下公園の整備計画図を見ても、新しくどのような目的の公園になるのかよくわからない。また、温暖化という中ではもう少し多くの植栽が必要になると思うのだが。
 - (事務局) 今までは主な用途がちびっこプールだけであったため、実質年少さんや小学校の低学年しか使えないものであったが、今回の計画については駐車場を整備し、芝生をメインとした広場を作ることで、保育園児や小さなお子さんだけでなく、近隣の高齢者も集えるものとした植栽については高木のほか、地域の皆さんと協議のうえ、低木の配置を計画している。
 - ◆ (委員) この整備計画は最終決定していないということか。
 - (事務局) この計画ではほぼ決まっている。
 - ◆ (委員) 公園の芝生は広場の真ん中だけということか。利用する者の立場からすると、芝生はもっと広い範囲でもいいと思うのだが。
 - (事務局) この公園は地域の皆さんで管理していただくものになるため、もっと芝生を広げられるのか、あるいは今のところで精一杯なのかという点も含め、今後地域の皆さんと相談しながら検討し

ていきたいと思う。当面はこれでスタートさせていただきたい。
(委 員) 地元と話し合いながら管理方法を考えるよう、お願いしたい。

審議結果

原案のとおり認めることとして、上田市長に報告する。

【議案審議第2号】上田都市計画道路の変更について（上田市決定）

- ◆ (委 員) 都市計画道路から削除されたり、また都市計画道路と違くなった場合はどうなるのか。
(事務局) 都市計画法第53条により、計画区域の範囲の中では、建築物の建築制限が課される。今回廃止された場合には53条の制限がなくなるため、今までの地権者に対する制限がなくなる点が、今回の一番主なところになる。
- ◆ (委 員) 例えば4mの道路や6mの道路を、16mに広げようというものは、今回のところにはないか。
(事務局) 中にはそういった路線もある。廃止にあたり、都市計画で決めた幅員を今後確保していくための用地はそのまま残さず、現道を今後も使っていただくようになる。
- ◆ (委 員) 長い間実現性が乏しくて廃止するという事は非常に良いことだと思うのだが、3つほど質問をしたい。
1つ目に、廃止する路線を見ると、3・6・24号、3・4・7号、3・6・25号など、市街地から上田バイパスへ出ていく道が多いかと思うが、交通渋滞の問題はないのか。
2つ目に、上田市としてはこれで廃止路線全てが大体出揃っているのか。
3つ目に、長い間53条の制限をかけてきたなかで、路線廃止により住民の皆さんから苦情のようなものが実情としてあるのかお聞きしたい。
(事務局) 都市計画道路の見直しにあたっては、混雑度をシミュレーションしており、混雑度が1.25以下であれば問題ないという観点のもと、今回見直しをかけている。
また、上田市においては前々回の審議会で旧丸子地域の都市計画道路の廃止・変更を行っており、今回の旧上田地域の廃止・変更を含めると、これで全て廃止路線が出揃っている。
53条に関しては、開発圧力が強かった時や景気の良い時には、住民から苦情や相談があったものの、近年は53条の関連する苦情は聞いてない。
- (委 員) 混雑度1.25未満だから問題ないとのことだが、朝晩は相当混雑していると思う。これは要望だが、今ある路線の交差点の容量を増やすことも今後考えていただけるとありがたい。
- ◆ (委 員) 変更理由書のところでは36%の整備率となっているが、今回の変更により整備率がどのくらい高くなるのか。
また、昭和8年に決定されている都市計画道路のうち、まだ未着手のものがあると思う。まだまだ見直しが必要な気がするが、今回この程度に留まった事情をご説明いただきたい。
(事務局) 直接その数字の根拠となるものを持ち合わせていないのだが、用途地域内における整備率は約51%になる。
また、社会情勢の変化などに対応しながら再度都市計画道路の見直しを行うことは今後必要であり、課題になると思うものの、今回見直しをしてすぐ1年後2年後というのは、都市計画の観点からいくと、早計に変更とするものではないと思っている。これ以降の見直しにはある程度の期間はまた必要であると考えている。
- ◆ (委 員) 市民は都市計画道路の廃止について、一本一本路線ごとに慎重に見ていくことはしないと思う。そうした時にもっと丁寧な周知・説明することは、都市計画決定の上では必要かと思う。
(事務局) 市民の皆さんに興味や関心を持って見ていただくように、もう少し心掛けて周知しなくては

いけないというところはあるが、今回においては最低限の周知や説明等を行っていると思う。なお、それぞれの路線の変更・廃止理由については、お配りした資料により説明する。

まず下堀山口線であるが、上田市の中でも橋が少なかった時代に都市計画決定をされて以降、下流側については上田大橋が新しくでき、上流側については小牧橋ができており、代替の橋梁・道路があるということで今回廃止をしている。

もう一つは、築地バイパス左側の山口福田線であるが、当時は幅幅を計画して都市計画道路として決定したが、その後築地バイパスが新たに都市計画決定されたこと、また上田バイパスの周辺は河岸段丘であり、技術的な観点から廃止をするなど、廃止理由については一言で言えない部分があるが、そうしたなかで路線ごとに妥当性を検討し、廃止・縮小等を検討した。

(委員) 今そういう話を聞くと理解できる。

制限をかけられていた地主さんなど、自分が当事者になった人はよくわかると思うが、一般の市民の方はこういったことにまず興味がないし、気にもしていないと思う。ずっと制限をされていて辛い目にあった人に対しては、今後説明や周知など工夫してもらえればと思う。

審議結果

原案のとおり認めることとして、上田市長に報告する。

【議案審議第3号】上田都市計画用途地域の変更について（上田市決定）

- ◆ (委員) 染谷高校のところであるが、都市計画道路が無くなったので全て第一種低層住居専用地域とするのがベストなもの、20%を超える建物が既存不適格の物件になってしまうということだが、それらの物件の場所はどこにあるのか。
(事務局) 大体市道沿いにある建物の7~8割くらいが基本的に建ぺい率・容積率によって不適格となっている。建物用途によっての不適格物件はいくつかあるものの、あまり件数はない。
- (委員) 第一種住居地域が増えている場所があり、第一種低層住居専用地域が増えていないような気がするのだが、これで都市計画上の用途地域の変更にも馴染むのか。
(事務局) 今まで都市計画道路があり、その両側25m幅について第一種住居地域として指定されていることから、用途地域の変更にあたっては第一種低層住居専用地域だけではなく、第一種住居地域も含めるのが妥当なものと考えている。
第一種住居地域が増えたというのは下の左の部分かと思うが、実際には工場のようなものが立地しており、当時用途地域を定めた際から整合がとれていなかったことが推測されることから、今回あわせて整合をとれるような修正を加えたものである。
- (委員) 現在のような用途地域に決めた時に、もともと既存不適格の物件があったと理解したが、今回それをこの際適格にしてしまえというまちづくりになってしまわないか。
(事務局) 現道まで第一種低層住居専用地域を後退させるわけにもいかなかった現状があるため、都市計画上、合理的な観点を加味しつつ、用途地域境を地形地物に合わせた結果、このような形の第一種住居地域とした。
- (会長) 最終的に事務局としては今日ここで決めたいであろうが、これについては委員全員が不適格物件の掲載された資料を見ないと判断できないと思う。不適格物件の資料をコピーして皆様にお見せしたうえ、ご判断いただくというのはいかがか。必要なら審議会終了後に回収して構わないので。

- ◆（委員）コピーの合間、一つ質問したい。

第一種住居地域と第一種低層住居専用地域の違いは高さだと思う。上田市の未来像を考えた場合に、ここに今よりも高い建築物が建っていくということに関しては認めてよい地域なのかという視点も必要かと思う。

（事務局）違いについては主に建ぺい率、容積率、高さ制限、この3つである。

実際可能性が無いとは言えないが、高さのある建物を建てても大丈夫という規制になったとしても、この地域はわりと段がきつくなっており、平地があまりとれない状況であるので、高い建築物については建築しづらい条件になっているかと思う。

- ◆（会長）事務局から、先ほど御説明ができていなかった染谷高校の下のところ、第一種住居地域をどこに線引きするかについての追加資料を御用意いただいた。事務局から補足をどうぞ。

（事務局）まず委員さんからあった高さについてのお話だが、この都市計画道路の廃止理由の一つとして構造上の問題があり、国道18号線から染谷高校に向かって都市計画道路自体が17.6%という勾配であり、相当な傾斜のある地形となっている。

建築物の高さという点では、第一種住居地域では建ぺい率、容積率だけで考えると高い建物ができるようになるが、現実的に見るとそれなりの平場や、広い敷地が必要になる。さらに北斜面でもあることから、下から高い建築物を建ててもある程度許容できる範囲ではないかということも検討した。

また、今回北側に境界線を引かせていただいたところは、学校等の敷地境となっており、この下に建物が建ったとしても、特にそれほどの影響が無いのではないかと加味し、第一種低層住居専用地域から外したもの。

また、都市計画道路から幅25mの基準がなくなることから、地形地物による境界ということになると、広がった範囲の内側には赤線や青線がない。そうすると今の学校の境側にせざるを得ないため、既存不適格の部分がない西側の学校敷地等を用途地域の境界に定めたもの。

真ん中のくびれているところについては、ここに水路敷が挟まっており、分筆等が簡単にできないため、少し25mラインから広げてギザギザした形に境界を定めたもの。

さらに用途地域の考え方としては一体化ということがあるため、今回はこれらの地形地物により、染谷高校のグラウンドから南の緑地帯というか、山というか、そこも含めて第一種住居地域として一体的に用途地域を定めた。

（委員）理解した。これ以上は申し上げない。

審議結果

原案のとおり認めることとして、上田市長に報告する。

【議案審議第4号】上田都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域、並びに数値の決定について

- ◆（委員）（質疑・意見等なし）

審議結果

原案のとおり認めることとして、上田市長に報告する。

(4) 調査審議

【調査審議第1号】上田都市計画道路の変更について（長野県決定）

- ◆ (委員) 本案については長野県から上田市へ意見照会があって、案の縦覧後に審議会を開催し、取り纏めた上で市としての意見を言うという形か。
(事務局) 長野県の都市計画審議会にかけるにあたり、市町村に意見照会がきており、今日の都市計画審議会に調査審議で出された意見をもとに、上田市としての意見を県に回答するというもので、上田市とすればこの廃止については、今回調査審議させていただいたうえで意見回答したいと考えている。

- ◆ (委員) 県道の小諸上田線の先線についてだが、下原大屋停車場線という県道との交差点の先が狭くて、地元の皆さんからはバイパスなり道路の拡幅という要望や、小諸上田線の境橋という神川を渡る橋にも歩道を付けたり、道を広げてほしいという要望が強い。
この都市計画道路を廃止してしまうと、先の事業をする時に都市計画道路が繋がらないような気がするのだが、そのあたり市はどのようにお考えか。
(事務局) 市としてもこの小諸上田線については、歩道がなかったり道が狭かったりということで、従来から拡幅の要望等のお願いをした中で、現在は現道拡幅にて進めていただいている。
またその先線については、東御市を含めて所謂サンラインのところまでのバイパス化も長野県の皆様に事業化をお願いしているところである。
この先線については都市計画決定されていないという状況であり、また神川を渡る橋梁についても河岸段丘になっているため、相当高い橋梁をかけないと新たな街路として成り立たない。
そのため今回は小諸上田線の事業が進捗しているということを加味し、変更案のような終点に変更したものである。
- (委員) 市の立場とすれば、その先の計画がある程度進んできたら、都市計画の延伸をまた考えてほしいというような意見は出せないのか。
(事務局) 今の段階では考えていない。
- (会長) 長野県に対しては上田市都市計画審議会として、将来的な交通の事を考えて、その時代時代のニーズに応じ臨機応変に考えてほしいくらいの事は言ってもいいはずなので、そういう意見が出ていたという事を県のほうに伝えていただければと思う。

審議結果

特段の異存なしとして、上田市長に報告する。

(5) その他

上田市太陽光発電設備の適正な設置に関する条例の制定について(報告)

3 閉 会 (挨拶：藤澤都市建設部長)