

令和5年度 第1回山ノ内町都市計画審議会 議事要旨

開催日・出席者等

開催日時	令和6年1月22日(月) 午後1時30分から午後2時35分		
会場	山ノ内町役場 3階 庁議室		
出席者	審議委員7名 (敬称略・順不同)	所属/役職/氏名	
	● 山ノ内町区長会	代表	牧 吉彦
	● 山ノ内町農業委員会	委員長	山本 善孝
	● 山ノ内町観光連盟	事務局長	藤澤 光男 (代理)
	● 北信建設事務所	所長	関 一規
	● 山ノ内町議会	議長	湯本 晴彦
	● 山ノ内町議会	副議長	白鳥 金次
	● 山ノ内町議会総務産業常任委員会	副委員	塚田 一男
	事務局3名		
	● 山ノ内町建設水道課	課長	望月 弘樹
	● 山ノ内町建設水道課	計画監理係長	成澤 高幸
	● 山ノ内町建設水道課	計画監理係	古幡 政樹
	傍聴者2名		

会議事項

○協議状況(議事要旨)

1 開会 望月建設水道課長

- ・本日の審議会は公開である旨の説明。
- ・傍聴人に対し、審議会傍聴にあたっての注意事項遵守いただくよう説明。
- ・山ノ内町都市計画審議会条例第6条の規定により、審議会は、委員半数以上の出席で成立し、本日は7人(全員)出席のため成立している旨の説明。

2 会長選任

- ・山ノ内町区長会 代表 牧 吉彦氏

3 町長あいさつ

- ・島崎地区の都市計画用途地域変更について、皆様のご審議をよろしく申し上げます。

4 委員紹介

- ・成澤計画監理係長より、名簿を読み上げ紹介

5 諮問

- ・島崎地区の都市計画用途地域の変更について、平澤町長から牧会長へ諮問書が手渡される
- ・諮問後、平澤町長は別公務のため、退席

6 議 事

(1) 議事録署名人の指名

- ・山本 善孝委員
- ・湯本 晴彦委員

(2) 島崎地区の都市計画用途地域変更について

- ・資料―「島崎地区の都市計画用途地域変更について」を基に説明。
- ・資料6Pの総括図を最初に示し、島崎地区の位置の説明。
- ・変更となる用途地域「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準住居地域」が変更となり、約15.1haの面積が用途地域から外れることを説明。
- ・変更理由として、
 - ①令和5年3月に改定した山ノ内町都市計画マスタープランに基づいていること。
 - ②昭和48年に都市計画用途地域の当初決定が行い、その後、平成8年の都市計画法改正を最後に用途地域の都市計画決定を行っているが、約20年経過し、社会情勢の変化、人口減少が顕著であること。
 - ③住居系の用途地域指定としては土地利用が進まず、まとまった農地であるから現状に即した土地利用にすること。
 - ④島崎地区は決定当初は観光エリアの拡張、和合保育園があったことから民間開発による住宅地が想定されていたが、思うような開発は進まず、現況農地が広がっており、用途に乖離があること。

以上のことから都市的土地利用から持続可能な農地としての土地利用を図るため、用途地域の指定のない地域にするものであることを説明。

- ・用途地域の境界について、計画図を基に説明、南と東側は用途地域界、北側は用途地域界と地形地物界の部分があり、西側は地形地物界となっていることを説明。
- ・資料1P～6Pが都市計画法の法定資料で、以降は法定資料作成にあたり使った資料となっていることを説明。
- ・人口フレームの算定（住居系の用途地域変更後、十分に人口が収容できるかを算定したもの）―変更後は可住地に十分に人口を収容（住まう）することができ、人口密度は41人/haとなる。（国が定める都市計画運用指針では適正地を60人/haとしており、乖離があるものの今後全体見直しがある際に適正値していく）
- ・用途地域設定調書―現用途地域と新用途地域、土地利用の現況等を記している。
- ・山ノ内町都市計画マスタープラン―島崎地域の用途変更に係る箇所の抜粋
- ・北信圏域都市計画マスタープラン―島崎地域の用途変更に係る箇所の抜粋

[質疑]

(湯本晴彦委員)

当初の目的は住宅地にしようというのが20年前にあったということで、それが現況そのままだから農地利用に戻すという話ですか。

(事務局)

はい。

(湯本晴彦委員)

それを踏まえて、宅地化するとか分譲するとかそういう計画はなかったのですか。

(事務局)

昔はそのような計画はありました。昭和48年当初、渋温泉には住宅地が少なく、旅館の従業員寮の建設も難しかったことなどから新たな住宅地や観光地を作るために設定されていきました。平成8年にも町にリズムカルランド構想があり、そのため引き続き住居系の用途地域として残されております。しかし直近で調べた限り、宅地開発は見受けられませんでした。

(湯本晴彦委員)

島崎地区のどこかに温泉（鉱泉地）があったと思います。町の権利関係はどうなったかはわかりませんが、その温泉を活用すれば温泉付きの住宅が建てられるのではないかなと思います。

ますが、そこらへんはどういった検討をされましたか。

(事務局)

その温泉については、ヒ素がでており、温泉の用途を成したとしても川に流すことはできないといったことを聞いております。

今回の変更は地元の農家から強い希望があり、これからも農地を守っていくうえでは住居系の用途地域があるよりは農地として守れるような体制がいいということを総合的に勘案して判断させてもらっています。

島崎地区は昭和 48 年、国道が隣を通っていましたので、今後団地や産業が来るだろうという想定の中で指定されています。しかし、時が経ち、国道の流れが変わり、宅地分譲が進まない状況になっていることから農地として維持していきたいということになっております。

(湯本晴彦委員)

農地として今後利用していくことですが、農地の担い手はいるのでしょうか。土地だけ残るのだったら住宅地として残したほうがいいのかと思いますがいかがでしょうか。

(事務局)

変更の経過ですが、町が主体というよりは令和元年に営農組織から町長あてに要望書、同意書の提出がありました。そこから動いている状況にあります。

具体的な計画はこれからになりますが、今後、圃場整備を行い、農地を整えていくことを予定していると聞いています。

担い手から使いやすい農地にしたいということから始まっておりますが、農業振興地域の指定をするためには、都市計画用途地域があると指定できないこととなっております。

(山本善孝委員)

島崎の件ですが、農業委員会でも多少進んでいます。沓野の地権者が揃って耕地整備をしたい考えがあるみたいで、中には反対する人もいますが、今農地の荒れ方が進んでおり、狭い農地ではやりづらく、農道も狭い状況にあります。耕地整備していき、田畑、道路を広くして、そうすれば担い手が高齢化で農家ができない部分を利用して、産業性をよくすることでいいのではないかという話を聞いています。

正式な話は農業委員会の方には上がっていない。

(湯本晴彦委員)

人口を増やしたい、住む場所がない、これからアパートや住宅を整備していかななくては行けないという流れの中で、また温泉の話はお金かければヒ素を取り除けたりすることを考えると住宅地としての使える場所の候補になるのかなと思います。人口を増やしたい町長の考えの中で、今回ここを農地としてやっていくとしたらそれ以外の場所で町としてどこか候補地を考えている場所はあるのでしょうか。

(事務局)

先ほどの資料の人口フレーム算定では、住居系の用途地域内の人口密度は国の指針と比べてスカスカな状況にあります。可住地としてはまだまだ住居として使える土地はあります。島崎地区は広い土地ですが、外したとしても土地的には余裕があるという検証は行っております。

(3) 島崎地区の白地地域における容積率等制限に係る原案について

・資料―「山ノ内都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の容積率等制限に係る原案について」を基に説明。

- ・島崎地区の用途地域を変更した後、白地地域になり、建ぺい率、容積率、その他制限を定める必要があること、従前の規制をそのままスライドさせて決定することはできず、いったん原案をもって定める必要があることを説明。
 - ・白地地域の容積率等制限の決定権者は長野県になり、今後、長野県都市計画審議会に原案が諮られることとなっていることを説明。
 - ・原案を委員に説明し、問題がなければ長野県の都市計画審議会に提出をする予定。
 - ・結論として従前の変わらない建ぺい率60%、容積率200%の案で提出の予定。
 - ・用途地域周辺区域の理由付けとして、
 - ①周辺の佐野や夜間瀬等、他集落の白地地域との整合を図っていること。
 - ②これまでの住民説明会において、白地地域移行後も同一建物の規模が建築できるようにすることを説明していること。
 - ③今後農業振興地域に指定した後、農地部分は農用地として安易な農地転用を防ぐ方向で規制していくこと。
- 以上のことを説明し、また今後白地地域の全体を見直していく中で、建ぺい率、容積率等の制限を変えていくことも検討すると説明。
- ・市町村基礎調査表は、今回白地地域にする際に山ノ内町の状況を整理した資料資料中、変更後も既存不適格建築物がないことを説明し、他の説明は時間の都合から省略した。
 - ・住民の合意形成の計画として、これまでの経過と今後の予定を説明。
 - ・巻末横版資料は長野県都市計画審議会配布される資料であることを説明。

[質疑]

なし

7. その他

[意見]

(湯本晴彦委員)

温泉の話です。使うにはハードルが高いということですが、昔町民プールがあった周辺の宅地化されているところまで温泉を引っ張ることは可能でしょうか。

(事務局)

権利関係の詳しいところを承知していません。また現状引いていくことは難しいと思います。今後整備していく中で、農道の中に入れていくなどは検討できるのかなと思います。

(湯本晴彦委員)

せっかく温泉があるので使わないのはもったいないなと思っていますし、もったいなくないようしてもらいたい。温泉を農地に使うことを考えるのも今後だと思いますが、温泉付きの宅地は都会の人に買ってもらえるような気がしますし、ただの土地とは違う、そんなことを思っています。

(事務局)

観光施設係で把握しているところもあるので、ご意見は伝えさせていただきたいと思います。他はよろしいでしょうか。

(塚田一男委員)

はい。都市計画は先ほどで説明いただいたところで、農業振興地域は別途指定をかけるということですね。農業委員会の関係でも。地元の皆さんは圃場整備、基本的に良いと、ただ一部反対の方は将来的な耕作の不安があるのかなと思います。

自分も経験があるのですが、農業振興地域の指定後は、その後宅地にするのはハードル高くなって、一年半かかりました。農業振興地域を解除するのに、北信地域振興局長の承認をいただくのに。

そういうことがありますから、都市計画は良いのですが、農林課の主管になると思いますが、農業振興地域指定する時に、反対している一部の人のところは外しておくのと、または反対している人を集積する形などできると思います。そこらへんは町、地元とのしっかりとした話し合いが大事だと思いますので、配慮していただきたいと要望します。

(事務局)

その辺については、農林課にお伝えして進めていければと思います。
他になれば事務局より連絡があります。

(事務局)

議事録署名人の方は後日、連絡し、署名をいただきたいと思います。
諮問に対する答申は会長と町長の日程を調整して行わせていただきたいと思います。

8. 閉 会 望月建設水道課長

以上