

第89回長野市都市計画審議会議事録

日時：令和6年2月8日（木）
午後1時30分

場所：第一庁舎7階
第一・第二委員会室

長野市都市整備部都市計画課

第 89 回 長野市都市計画審議会 次第

日 時 令和 6 年 2 月 8 日 (木) 午後 1 時 30 分～

場 所 長野市役所第一・第二委員会室 (第一庁舎 7 階)

1 開 会

2 長野市あいさつ

3 議 事

(1) 審議事項

議案 1 号 長野都市計画地区計画の決定について 【資料 1】

議案 2 号 長野都市計画下水道の変更について 【資料 2】

議案 3 号 第一種市街地再開発事業の決定について (長野駅前 B-1 地区)

【資料 3】

議案 4 号 高度利用地区の変更について (長野駅前 B-1 地区) 【資料 Ⅱ】

(2) 調査事項

ア 都市計画道路の見直しについて 【資料 4】

4 その他

5 閉 会

◎長野市都市計画審議会委員

- 1 番 高瀬 達夫 (信州大学工学部 准教授)
2 番 梅干野 成央 (信州大学工学部 准教授) = 欠席
3 番 柳沢 吉保 (長野工業高等専門学校教授)
4 番 跡部 美幸 (長野県司法書士会長野支部司法書士理事)
5 番 伊東 亮一 (公益社団法人長野県建築士会ながの支部幹事)
6 番 加藤 英夫 (長野市議会 議員)
7 番 箱山 正一 (長野市議会 議員)
8 番 西脇 かおる (長野市議会 議員)
9 番 滝沢 真一 (長野市議会 議員)
10 番 清水 美加子 (長野市議会 議員)
11 番 鈴木 洋一 (長野市議会 議員)
12 番 伊藤 隆三 (長野商工会議所 副会頭)
13 番 小池 宏明 (長野農業協同組合 常務理事)
14 番 酒井 國夫 (長野市民生委員児童委員協議会 副会長)
15 番 挟間 孝 (NPO 法人ヒューマンネットながの 理事長)
16 番 伊藤 宗正 (長野市商工会 副会長)
17 番 小澤 知幸 (国土交通省関東地方整備局長野国道事務所 所長) = 欠席
18 番 青木 謙通 (長野県長野建設事務所 所長)
19 番 松島 敏史 (長野中央警察署 署長)
代理 茂木 学 交通第二課
20 番 近藤 利章 (長野市農業委員会東部地区調査会 会長)

◎説明のための出席者

都市整備部長	北 澤	善 幸
都市計画課長	轟	誠
都市計画課長補佐	飯 島	章 弘
都市計画課係長	藤 澤	大 輔
都市計画課係長	龜 井	欣一郎
都市計画課係長	西 山	建 吾
都市計画課技師	高 山	大 輝
都市計画課技師	柳 澤	一 博
河川課課長	平 出	博 視
河川課課長補佐	清 水	永 一
河川課係長	原	幸 村
まちづくり課課長	桑 原	武 彦
まちづくり課課長補佐	遠 山	健 幸
まちづくり課係長	滝 澤	秀 人
まちづくり課主査	野 口	俊 輔
国スポ全障スポ推進課課長補佐	廣 瀬	隆 之
国スポ全障スポ推進課主事	平 出	拓 巳
商工観光部主幹兼商工労働課長補佐	関 谷	隆 行
商工労働課課長補佐	堀 内	健 司

◎事務局出席者

都市整備部主幹兼都市計画課長補佐	檀ノ原	敬
都市計画課主事	宮 川	真 夏
都市計画課主事	上 條	真里奈

◎開会

○司会 定刻になりましたので、ただいまから第 89 回長野市都市計画審議会を開会致します。本日の進行を務めます、都市計画課の檀ノ原と申します。よろしくお願い致します。

はじめに、本日の審議会は公開となりますのでご了承ください。傍聴されている皆様にお知らせいたします。長野市都市計画審議会運営細則第 3 の 3 により、秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした傍聴人は、退場となる場合があります。本審議会での発言はできませんので、ご静粛をお願いいたします。尚、本日の審議会終了時刻は 16 時を予定しております。審議会終了後は速やかにご退出願います。以上、よろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、定足数の確認を申し上げます。長野市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、定足数は委員 20 名の過半数となっております。本日ご出席の委員は 18 名でございますので、会議は成立となります。

なお、梅干野成央委員、小澤知幸委員から欠席のご連絡をいただいておりますので、ご報告致します。

本日の進行につきましては、お配りしております次第に従って進めてまいります。その前に資料の確認をお願い致します。本日の資料は、過日郵送で各資料を送付させていただきましたが、資料 1、資料 2 の追加資料として資料 1-5、資料 2-1、資料 3 の差し替え資料として資料 3-1、3-2 を机の上に配布させていただきました。ご確認いただきまして、資料に不足がある方は、お申し出ください。

それではお手元の次第に従って、進めてまいります。はじめに、都市整備部部長の北澤からご挨拶を申し上げます。

◎長野市あいさつ

○事務局 皆さんこんにちは。都市整備部部長の北澤でございます。委員の皆様方におかれましては、何かとお忙しいところ、先日の雪でお足元が悪い中、ご出席いただきましたことに厚く御礼申し上げます。また、日頃より当審議会をはじめ、長野市政に対しまして、格別のご理解ご協力を賜り、重ねて御礼を申し上げます。

さて本日は、「長野都市計画地区計画の決定について」など、4 件の審議事項と 1 件の調査事項をご審議いただきます。委員皆様方の幅広いご見識から、多くのご意見、ご助言を賜り、ご決定くださいますようお願い申し上げます。今年は暖冬と聞いておりましたが、このとこ

ろとても寒い日が続いております。委員の皆様におかれましては、お体にご自愛され、ご健勝でますますご活躍されることをご祈念申し上げ、ごあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願い致します。

○司会 これから議事に移りますが、その前にマイクの操作について説明致します。発言される際はお近くの卓上機器の楕円形の部分を押しいただき、緑色のランプが点灯したことをご確認いただきながらご発言をお願いします。ご発言が終わりましたら、再び楕円形の部分を押しいただき、緑色のランプが消灯したことをご確認願います。

これより議事に入りますので、受付でご案内させていただいたとおり録音、撮影はここまでとさせていただきますので、ご協力お願いいたします。

それでは、議事に移ります。審議会条例第6条第1項の規定によりまして、柳沢会長に議長をお願い致します。

◎議事

○議長 皆様こんにちは。委員の皆様方におかれましてはお忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。次第のとおり、本日の審議案件は、審議事項が4件、調査事項が1件となっております。

皆様方からご意見をいただきながら実りのある会議にしたいと思っております。また議事の進行が円滑に運びますようご協力のほどよろしくお願い致します。なお本日の議事録の署名は、高瀬委員様と、伊藤隆三委員様をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。それでは議事の方に入らせていただきます。

(議案1号 長野都市計画地区計画の決定について)

○議長 まず最初に議案1号 長野都市計画地区計画の決定について、事務局から説明をお願いします。

○事務局 都市計画課の柳澤と申します。私から議案1号の長野都市計画地区計画の決定について、ご説明させていただきます。前回の都市計画審議会にて事前説明させていただいた内容と繰り返しになりますが、本日ご審議いただくにあたり改めてご説明させていただきます。本議案は市決定の案件になります。よろしくお願い致します。はじめに、本議案の地区計画の位置をご説明します。2枚のA-3の資料1-3、1-4をご覧ください。総括図と計画図になります。

本市東に位置するエムウェーブの南の箇所が、今回地区計画を決定する区域になります。現在、市街化調整区域ですが、産業団地として開発が予定されている場所になります。

「地区計画」とは、「地区」という比較的狭い範囲を対象とし、その地区独自の目標やルールを決定するものです。本件においては、地区計画を決定することで、良好な産業団地を整

備、開発及び保全を図ります。それでは、今回の地区計画の内容を記載している、計画書についてご説明いたします。前回の都市計画審議会にて事前説明させていただいた内容から、一部変更がありましたので、変更箇所と併せて、改めてご説明いたします。

A4の資料1-1をご覧ください。名称はエムウェーブ南地区地区計画であり、位置は長野市大字大豆島、大字風間の各一部です。面積は約11.4haになります。4段目以降は、地区計画の方針になります。「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」、「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」を定めています。裏面2ページをご覧ください。

こちらが、具体的なルールである地区整備計画になります。順にご説明します。1段目が地区施設になります。先ほどご覧いただいた資料1-4の計画図表示の、区画道路1号と区画道路2号の位置と規模を定めます。どちらも幅員約12mの道路になります。地区施設として道路を位置づけることで、地区内交通の円滑な処理を図り、道路の機能が十分に発揮されるよう、保全を図ります。2段目が建築物の用途の制限になります。こちらにある用途の建築物のみ建築可能です。「工場」「事務所」「一部の小規模な店舗」「倉庫」「地区内の従業員のための保育施設」「地区内で製造等された製品を展示する展示場」「これらの建築物に附属するもの」このような産業団地に必要な建築物のみを建築可能とすることで、良好な産業団地の保全を図ります。事前説明からこちらの「用途の制限」の一部表現が変更となりました。(6)の「展示場」のカッコ内が、事前説明では「本地区計画区域内で製造された～」でしたが、(3)の「物品販売店舗、飲食店」のカッコ内と統一し、「本地区計画区域内で製造、整備等された～」に変更しました。変更内容は以上になります。3段目、4段目はそれぞれ容積率、建蔽率の最高限度です。どちらもほかの工業系の用途地域と同様に、容積率20/10、建蔽率6/10とします。

3ページをご覧ください。1段目は敷地面積の最低限度です。最低敷地面積を3,000㎡とし、良好な産業団地の保全を図ります。次の段は、壁面の位置の制限についてです。区域東側の幹線道路である、東外環状線から10m以上、その他の道路や隣地から5m以上は、建築物の壁面を離隔し、良好な沿道空間の確保を図ります。次に、2段下の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限をご覧ください。1に建築物の外壁や屋根の色彩についての制限を記載しています。表のような、彩度が低い、落ち着いた色を各面の10分の9以上使用するよう制限します。これにより、周辺風景と調和した産業団地を目指します。2が屋外広告物の制限です。地区計画区域外の事業所の広告物を設置不可とし、広告物の乱立を防ぎます。さらに、屋上広告物を設置不可とします。これにより周辺風景との調和を図ります。

前回の都市計画審議会にて、ご意見がありました本開発における建築物の高さ等の景観への配慮について、申し添え致します。エムウェーブ南の産業団地開発については、長野市景観審議会デザイン専門部会に事前説明を行い、外観計画については、産業団地という機能の関係上、規模について一定の御理解をいただいたうえで、景観を意識したデザインの検討に

ついでご意見をいただいております。地区計画で高さについての一律な制限はしませんが、景観に配慮していただけるよう、他課と協力し、開発事業者や立地企業と協議をしていきます。次に、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」と「垣又はさくの構造の制限」についてご説明します。景観への配慮や、良好な沿道空間の創出を目指し、道路側のフェンスや擁壁などの工作物に制限を設けます。メッシュフェンスのような透過性のある工作物や、道路から離しその部分の緑化をした擁壁などは設置可能です。

続いて、都市計画の策定の経緯の概要を事前説明までの内容と併せてご説明いたします。A4の資料1-2をご覧ください。長野県知事に事前協議の申出を昨年9月25日に行い、11月2日付けで「異存なし」と回答をいただきました。地元説明会を10月6日に行い、11月8日に開催された第88回の長野市都市計画審議会にて事前説明いたしました。11月21日から素案の閲覧、地区計画の原案の縦覧を行い、公述の申出及び意見書の提出はありませんでした。なお、今回ご説明した変更後の内容で閲覧を行っております。公述申出書の提出がなかったため、12月22日に予定していた公聴会の開催は中止しました。その後、県知事協議の申出を12月22日に行い、2月5日に「異存なし」と回答をいただきました。1月10日から23日にかけて案の縦覧を行い、1件の意見書をいただきました。意見書につきましては、後ほどご説明いたします。本日の審議会においてご審議いただき、議決をいただきましたら、3月上旬に告示を行う予定です。

それでは、いただいた意見書についてご説明いたします。本日お配りしました資料1-5をご覧ください。案の縦覧期間内に1件の意見書をいただきましたので、意見書の要旨と長野市の見解をご説明します。令和6年1月22日に長野市内にお住まいの方から、大きく分けて二つの意見を意見書として提出いただきました。一つ目は産業活性化についてです。意見書の要旨は、『長野市の産業活性化を担うとする趣旨のデータを公表してほしい』というものです。これについて長野市の見解をご説明します。産業活性化を担うとする趣旨のデータは、本地区計画区域内への立地条件として各企業が作成し、県の承認を受けた「地域経済牽引事業計画」に記載されていますが、事業者が非公開を望んでいるため、公表することはできません。なお、「地域経済牽引事業計画」に係る承認要件は、次のとおりです。

地域特性を活用すること、計画期間を通じた計画事業による付加価値増加分が3,685万円を上回ること、以下のいずれかの経済的効果が見込まれること、促進区域内事業者間での取引額6%増加、促進区域内事業者の売り上げ6%増加、促進区域内所在事業者の雇用者給与等支給額10%増加、以上のことから、長野市の産業活性化を担うことが期待できると考えます。産業活性化に関する意見についての、長野市の見解は以上になります。

二つ目は防災計画についてです。意見書の要旨は、『長野市地区別防災カルテ（大豆島）より以下の結果が公表されている。本地区計画区域の一部は、浸水深最大10mかつ、家屋倒壊等氾濫想定区域である。最大震度6強の揺れと液状化により、全壊建物約5%、ライフライン及び人的被害が予想される。以上の点から、大豆島地域の市民及び事業所の安心・安全の

確保のため、防災計画及び事業所のBCPについての対応を知りたい。』というものです。

なお、地区別防災カルテの条件や略語の説明について、欄外に注釈をつけさせていただきました。こちらの防災計画に関する意見について、長野市の見解をご説明します。本地区計画区域に近接する長野市オリンピック記念アリーナ（エムウェーブ）は、長野市地域防災計画において、洪水及び地震に対応可能な指定緊急避難場所であり、周辺住民や従業員の安全確保が可能です。また、同計画に基づき、各立地企業においてBCP（業務継続計画）を策定及び運用するよう周知します。併せて、開発許可の際にはマイ・タイムライン作成等、具体的な浸水対策の提示を求めます。以上、意見書の要旨と長野市の見解を説明させていただきました。これで、議案1号の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長 ご説明ありがとうございました。議案1号について、前回調査事項ということでみなさんからいくつかご意見いただく中で、事務局の方からご説明をいただきました。また、意見書に対して長野市の見解をご説明いただきましたが、今のご説明を聞きましてご意見やご質問がありましたら挙手をして発言をよろしくお願い致します。

○議長 前回審議会で意見をいただいております、それに対する回答もいただきましたので、みなさんよろしいということかと思えます。

では議案1号の採決を行います。本採決は、挙手による方法で行いたいと思いますが、ご異議ございませんか。

○委員 異議なし。

○議長 では、挙手による採決を行います。議案1号に賛成の委員は、挙手をお願いいたします。

○議長 全員賛成ですので、議案1号は、原案どおり決定します。

（議案2号 長野都市計画下水道の変更について）

○議長 それでは続きまして、議案2号 長野都市計画下水道の変更について、事務局から説明をお願いします。

○事務局 建設部河川課の平出でございます。それでは議案2号「長野都市計画下水道の変更について」説明させていただきます。資料の2ページをご覧ください。

こちらの図は、変更する都市計画下水道の概況図になります。今回の変更は、一つの雨水調整池の位置と面積を変更するもので、対象箇所を赤丸で示しています。当該地は、JR北長野駅の南東に位置する長野運動公園内に計画された都市計画施設である運動公園雨水調整池で、市内東北部の浸水被害を軽減させるための施設として、下水道事業計画に位置付けているものでございます。変更の経緯ですが、当該調整池が計画されております長野運動公園において、令和10年に「国民スポーツ大会」が開催されることとなり、これに合わせ、公園利用者の駐車場用地を拡大することから、その地下を活用して雨水調整池を整備することで、浸水被害軽減事業の進捗を図ることといたしました。

資料の3ページをご覧ください。こちらは運動公園雨水調整池の範囲を示した平面図になります。図の上部、ピンク色のハッチ部分は既決定から変更の無い部分で、すでに雨水調整池が整備されている範囲でございます。今回の変更では、整備費用と施工性の観点から、雨水調整池の計画位置の見直しを行い、公園の拡大用地となる図面右側の赤色ハッチ部分の5,300㎡と、図の中央付近の現在、芝生広場として利用されております赤色のハッチ部分の3,800㎡を新たに都市計画決定し、図の上部、黄色ハッチ部分に計画しておりました6,300㎡を既決定から廃止いたします。

資料の4ページをご覧ください。変更箇所の新旧対照表と変更理由でございます。今回の変更は、運動公園雨水調整池において、配置計画の変更に伴い施設の位置、面積の変更を行うもので、赤字で示しております。長野市吉田五丁目、大字石渡字宮沢に加え、字八反田、同じく追加で大字東和田字町長堰沖、字石渡境沖が加わります。面積につきましては、1万5,200㎡から1万8,000㎡に変更となります。貯留能力には変更はございません。面積としては従前より大きくなりますが、敷地全てを調整池として整備するものではなく、整備に必要な範囲を面積として設定してございます。変更の理由につきましては、「現況がほぼ更地であり、既存の公園施設が設置されていない箇所に計画位置を変更することで、公園利用者への影響及び工事における施設復元の費用が最小限に抑えられること」の他、「面積を拡大し、掘削する深さを浅くすることで、工事の際に発生する騒音、振動、周辺地盤への影響など、近隣の住宅地等に配慮した整備が可能となること」から、施設の位置を変更するものでございます。

資料の5ページをご覧ください。都市計画策定の経緯の概要になります。上段から、地元説明につきましては、9月4日から吉田、朝陽、古牧地区の区長会及び関係住民、下流域の古里、柳原地区の住民自治協議会に対し、説明を行っております。加えて、関係する用水組合に対しても協議を実施しております。11月1日には、長野県との事前協議を行い、11月8日に都市計画審議会において事前説明を実施しております。その後、公聴会の開催公告を11月16日に行い、同月17日から12月14日まで素案の閲覧を実施いたしました。公聴会につきましては、12月22日を予定しておりましたが、公述の申し出がなかったため、中止しております。11月28日には、県との事前協議にかかります回答をいただきました。そこで図面の表記に関する事項など軽微な指摘をいただき、修正のうえ本年1月10日に本協議を提出いたしました。その後、都市計画案の縦覧公告を1月18日に行い、同月19日から2月1日まで縦覧を行ったところ、意見書の提出が1件ございました。意見書の要旨は、次のページの別紙資料2-1となります。要旨ですが、「都市計画変更後に今後の予定している事業について理解できた」旨の内容でした。市の見解としましては「変更計画案に基づいて、事業を進めていくことを」を窓口にてご説明いたしました。

前の5ページに戻ります。下から3行目、県知事協議の回答につきましては、時期を2月上旬と記載してございますが、昨日2月7日に県から意見書に対する同意も含め計画案

どおり、同意する旨の通知がございました。次に本日の審議会を赤字で記載してございます。本日ご審議いただき、ご決定いただきましたら3月下旬に決定告示となる予定でございます。なお、雨水調整池の整備スケジュールにつきましては、今回、拡大用地に計画いたしました調整池を先行して、令和10年の国民スポーツ大会に合わせて整備を進める予定でございます。以上で「長野都市計画下水道の変更について」の説明を終わらせていただきます。何卒よろしく申し上げます。

○議長 ご説明ありがとうございました。こちらも前回調査事項ということで説明いただいております、皆様方からご意見ご質問をいただいております、それに対する回答をいただきました。議案2号につきましてご意見ご質問がありましたら挙手をして発言をお願いします。

○委員 前回の説明の時には3号調整池については広く浅くということで5mくらいの深さになるということでした。そして4号調整池については設計の段階で詳しい数字は申し上げられないということでしたが、その後どのような状況か、どのくらいの深さになっているか教えていただければと思います。また今回廃止する場所の調整池の深さはどの程度を予定していたのか教えてください。

○事務局 1つ目のご質問について、4号調整池の深さについてはまだ設計の段階のため詳しい深さは明示できない状況でございます。2つ目のご質問について、廃止場所は、こちらはまだ調整池の計画のみで、設計がされておりません場所でしたので、どの程度の深さになるか決まっています。

○委員 ありがとうございます。前回もお伝えしましたが4号調整池は公園の中ということで、公園利用者にできる限り影響のないように進めていただければと思います。

○議長 その他にいかがでしょうか。質問や意見が概ね出たようですので、これより、議案2号の採決を行います。採決は、挙手による方法で行いたいと思いますが、ご異議はございませんでしょうか。

○委員 異議なし

○議長 では挙手による採決を行います。議案2号に賛成の委員は挙手をお願いします。

○議長 はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、議案2号は、原案どおり決定します。

(議案3号 第一種市街地再開発事業の決定について(長野駅前B-1地区))

(議案4号 高度利用地区の変更について(長野駅前B-1地区))

○議長 続いて、議案3号 第一種市街地再開発事業の決定について(長野駅前B-1地区)及び、議案4号 高度利用地区の変更について(長野駅前B-1地区)は関連がありますので、事務局から一括でのご説明をお願いします。

○事務局 まちづくり課長の桑原です。議長から案内のありましたとおり、議案3号 第一種市街地再開発事業の決定について（長野駅前B-1地区）、及び、議案4号 高度利用地区の変更について（長野駅前B-1地区）、を説明させていただきますが、この二つの案件はいずれも長野駅前B-1地区市街地再開発事業に係る都市計画に関するものでございます。関連がございますので一括してご説明させていただきます。

資料2ページをご覧ください。計画区域の位置図になります。事業の区域は、長野駅前の末広町交差点北東の、図に赤色で示す範囲を予定しております。次に3ページをご覧くださいと思います。地区の現状についてご説明いたします。こちらに記載のとおり地区内には、木造建築物等の非耐火の建築物が多く、また耐火建築物であっても老朽化した建築物が多い状況でございます。左下の表の1「建築物の状況」をご覧ください。地区内には老朽化した木造建築物が密集し、耐火建築物7棟のうち6棟が耐用年数の2/3を超過しており、また、土地も細分化されていることから、地区の防災性の向上が課題となっております。その下の表の2をご覧ください。地区内には、空き店舗が18件あるなどまちの活力低下が見られ、賑わいの再生も課題となっております。

続いて4ページをご覧ください。地区の道路の状況についてご説明いたします。区域南側の長野駅前線、及び西側に位置する中央通りはそれぞれ計画区域が18mと22mの都市計画道路で既に整備済みとなっております。一方で、地区内の道路は全て4m未満であり、緊急車両の通行や車両のすれ違いに支障がある状況です。このように、本地区では、防災面やまちの活力低下など多くの課題を抱えており、都市機能の更新が求められております。これら地区の課題に対応するため、本地区において市街地再開発事業を行う計画としております。

続いて5ページをご覧ください。前回ご説明させていただきました市街地再開発事業は、老朽化した建築物等が密集し、防災上の懸念がある市街地において、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物に建て替え、併せて道路などの公共施設とオープンスペースを確保することによって、快適で安全な都市環境を再生するものです。また本市では主要な鉄道駅周辺や中心市街地において土地の高度利用や都市機能の充実をはかるために、これまでに10地区で市街地再開発事業を実施してまいりました。このうち長野駅前地区においてはこれまで3地区で市街地再開発事業を実施してまいりました。

6ページをご覧ください。本市の都市計画マスタープランの地域別まちづくり構想において、長野駅善光寺口周辺地域の「整備の方針」といたしまして、「市街地再開発事業等による良好な都市空間形成の推進」、「市街地再開発事業等と一体的に狭あいな道路の改良を図ることによる、土地の高度利用や、ストック更新の誘導」、「多くの人が訪れ、交流する場である広域拠点として、建築物の不燃化や耐震化の推進による防災性の向上」、「居住環境の整備などによるまちなか居住の促進を図る」としており、本計画もこの上位計画に沿ったものとなっております。

7ページをご覧ください。令和4年2月に策定した「長野中央西地区市街地総合再生基本

計画」では、長野駅周辺エリアの都市の将来像を「多様な都市機能の集積により魅力と賑わいを生み出すまちの玄関口」と定めまして、重点プロジェクトの一つに「長野駅前B-1地区市街地再開発事業」を位置付けております。

次に、事業の概要についてご説明します。内容については、前回ご説明した内容のとおりです。施行区域の北側と東側の区域界には、幅員6mの区画道路を新たに整備します。また、施設建築物の壁面を道路境界線から2m後退させ、有効な空地を確保します。建築物の主要用途は、店舗、事務所、共同住宅、駐車場です。そのほか、歩行者専用のデッキを整備し、道路南側のNacs末広ビルのデッキに接続する計画としております。

9ページをご覧ください。施設建築物の用途配置図でございます。前回、28階建ての施設建築物の計画をお示しいたしましたが、建物の高さ等について様々なご意見をいただいているところでございます。市としても、施行区域が善光寺表参道の入口であることなどを考慮し、施行者に対して建築物の高さを抑えるなど景観への配慮を求めています。現在施行者におきましても建物の高さを下げる検討を行っていただいているところでございます。

10ページをご覧ください。ここから具体的に本都市計画において定める内容についてご説明します。まず第一種市街地再開発事業の決定について（長野駅前B-1地区）ご説明いたします。

前回の審議会後に関係機関との協議を踏まえて一部修正した箇所がございますので、その内容を中心にご説明いたします。

11ページをご覧ください。こちらは、計画図の修正箇所を示したものでございます。前回の説明時には、都市計画道路【長野駅前線】の、南側の官民境界までを施行区域としていましたが、関係機関との協議により基本的には道路中心線までを施行区域とし、赤で着色した箇所を除き、デッキの設置に必要な部分のみを道路南側の官民境界まで施行区域としました。これに伴い前回ご説明させていただいたときの区域面積約0.7haから約0.6haに修正しております。

12ページをご覧ください。こちらが修正後の区域等を示した計画図になります。赤線で囲んだ区域を本再開発の区域とするものです。先ほどご説明申し上げましたが、区域の北側と東側に幅員6mの区画道路を配置するとともに、建物の敷地の道路から2mの範囲を壁面後退、所謂セットバックでございますが、その区間を設けまして快適な歩行者空間を確保するという計画でございます。

13ページの計画書をご覧ください。今、計画図でお示ししました施行区域面積を約0.6haに修正して赤字で記載しています。また、公共施設の配置及び規模については先ほどご説明したとおり、区画道路として幅員6m、延長140mの道路を新たに整備する予定でございます。また建築物の整備において備考欄に、先ほどご説明しました歩行者用デッキの見通しがついたことから赤字で追記しております。

14ページをご覧ください。総括図についても同様に施行区域面積を約0.6haに修正してい

ます。

15 ページの理由書でございます。最後の段落になりますが、前回ご説明のとおり、商業・業務機能の拡充とまちなか居住の促進を目指した施設整備により、善光寺表参道としての「顔」づくりや賑わいを創出するとともに、老朽建物の更新、狭隘道路の解消による安全・安心なまちづくりを推進するため、長野駅前B-1地区第一種市街地再開発事業を都市計画に定めるものです。以上が第一種市街地再開発事業について都市計画に定める内容でございます。

16 ページをご覧ください。高度利用地区の変更について都市計画に定める内容をご説明いたします。17 ページをご覧ください。計画書の内容は前回ご説明のとおりで、修正はございません。面積 0.6ha、容積率の最高限度 70/10、所謂 700%、容積率の最低限度は 30/10、300%、建蔽率の最高限度 7/10、70%、建築物の建築面積の最低限度 300 m²という計画でございます。

次に 18 ページをご覧ください。今、計画書でご説明いたしました高度利用地区において定める容積率の最高限度について、補足してご説明をさせていただきます。本地区では、狭隘道路の解消や、火災と災害への安全性向上、また快適な歩行者空間の確保のため、建蔽率の制限や新たな区画道路の整備によって、有効空地为区域全体で 45%以上確保する計画としており、国が定めております都市計画運用指針では、高度利用地区を定める際に壁面後退などによって空地を確保することで、現在定められている容積率に 300%を加えた数値を上限として容積率の最高限度を定めることが可能とされております。現在本地区で定められております容積率は、この地区の中には準防火地域と防火地域が両方あり、準防火地域に該当する範囲では 500%、防火地域に該当する範囲においては 600%の容積率に定められております。このため、準防火地域では 500%に 300%を加えた 800%、防火地域の 600%に 300%を加えた 900%が、容積率の上限の数値となりますが、本地区では既存の敷地の中で整備可能な延べ床面積と同等の床面積を確保すること、また道路を挟んだ南側の再開発事業で行いました高度利用地区の容積率が 700%であることから、容積率の最高限度を 700%と設定したものでございます。容積率の設定の考え方は以上でございます。

19 ページの計画図をご覧ください。これは前回ご説明したとおりでございます。変更はございません。先ほどの再開発事業と同じで東側と北側に 6mの区画道路、それから壁面の位置の制限、そして先ほど計画書でご説明しました容積等の制限を設けているものでございます。

20 ページの総括図につきましては、変更ございません。

21 ページの高度利用地区の理由書をご覧ください。前回ご説明をさせていただいた内容に、地区の現状に関する記述を追加したものでございます。資料では赤字で記載しておりますが、地区内に存する建築物の容積率が現に指定されている容積率も著しく低く、土地利用も細分化されており、土地利用の状況が不健全となっているという記述を追記しているものでございます。以上が高度利用地区の変更に関して都市計画に定める内容の

ご説明でございます。

長野駅前B-1地区における、第一種市街地再開発事業及び高度利用地区に定める内容の説明は以上となります。この後、公聴会で公述いただいた内容、それから公述に対する市の見解、また都市計画案の縦覧期間中にご提出いただいた意見書について、市の見解をご説明をいたします。

説明内容が同じものもございますが、いただいたご意見1つずつ説明をいたしますので、若干説明の時間が長くなりますが、お手元の資料をご確認いただきながら説明をお聞きいただきたいと思っております。

○事務局 それではまちづくり課長補佐の遠山と申します。引き続き私の方からご説明をさせていただきます。お手元の資料の22ページをご覧ください。公聴会について、その結果をご報告させていただきます。昨年11月16日から12月13日までの4週間、都市計画素案の閲覧を行いました。都市計画素案につきましては、ただいまご説明した修正後の内容で閲覧を行っております。この素案の閲覧に対しまして、2名の方から公述の申し出がございました。これを受けまして、12月14日に公聴会を開催しております。

23ページをご覧ください。公聴会で公述された内容について、市の見解をご説明させていただきます。左側が公述の要旨、そして右側に市の見解をお示ししております。まず1人目の公述の要旨でございます。左側をご覧ください。駅前の再開発事業にもかかわらず、商業施設や駐車場が少なく、マンション中心になっている。新たな人流確保に繋がる施設を整備すべきではないか。駅前の商業地域であることを踏まえると、商業施設や行政機関は必要であり、中でも映画文化発展や避難場所としての役割も担える映画館等の文化的施設は必要と考える。マンションメインの再開発計画ではなく、魅力ある商業や行政機関、映画館など、市民が日常的に利用できる複合施設を要望する。本事業は、現在営業してる各テナントに対して事前連絡がなく、勝手に話が進んでいるように感じるといったご意見をいただいております。また、2人目の公述の要旨でございます。マンション部分の面積が大きい印象がある。駅前という場所であり、魅力ある商業施設をもう少し計画に盛り込んで欲しい。周辺は映画の文化レベルがとても高いことから、文化施設やシネマコンプレックスなどの娯楽施設と充実した飲食店が必要だと思ふ。また、防災の観点では、災害時の帰宅困難者対策として、このような施設は活用できると思ふ。以上のご意見をいただいております。

これらのご意見、公述に対する市の見解についてご説明いたします。右側をご覧ください。いずれの公述内容につきましても、マンションの規模に関する意見や、映画館の導入を希望するものであり、主に事業の内容に関する意見となっております。まず、都市計画に関する、市の見解でございます。計画素案では、建築物の整備に関する計画として、建築物の規模や、主要用途について定めておりますが、いずれも公述の内容を妨げるものではないため、計画素案については、修正する必要がないと考えております。次に、事業の内容に関する市の見解でございます。長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能には、商業や業務、

住宅など、様々な機能があります。その1つである住宅は、まちの賑わいや活力の源となる居住人口の増加に繋がるものであり、コンパクトで暮らしやすい都市を目指す市の方針とも合致するものと考えております。また、施設計画につきましては、施行者が事業性などを考慮して判断することを基本に、市としていたしましては、事業区域が長野駅前であることを踏まえ、商業、業務機能の拡充や、適切な施設規模とすることについて、指導してまいります。またテナントの営業につきましては、テナントと建物所有者によって判断されるものと考えます。市としていたしましては、施行者に対してテナントの皆様に丁寧な説明を行うよう、引き続き指導してまいります。公述に対する市の見解は以上でございます。

次に24ページ目をご覧ください。続きまして、都市計画案の縦覧についての報告をいたします。都市計画案の縦覧につきましては、1月16日から1月29日までの約2週間にわたり、縦覧を行っております。まちづくり課の窓口で縦覧された方は23名おり、また、29名の方から意見書の提出をいただいております。本来であれば、再開発事業に関する意見と高度利用地区に関する意見について一つひとつ、市の見解をお示しするところではございますが、非常に多くの方々からご意見をいただいております。また、類似する内容も多いことから、このいただいた意見につきましては、再開発事業や都市計画など、関連する内容ごとに意見を整理させていただいた上で、それらの内容ごとに、長野市の見解をお示しさせていただくものです。

それでは、別にお配りしております、お手元の資料3-2をご覧ください。都市計画案に対する意見書の要旨と、長野市の見解をお示したものでございます。左側が意見の要旨、そして右側がそれに対する長野市の見解となります。左上に分類とありますが、まず大きな分類といたしまして、賛成意見、反対意見、そしてそれらに分類できないその他の意見ということで分類をさせていただいて、さらに、都市計画や再開発事業に関する内容など、いただいたご意見を内容ごとに整理し、それぞれのご意見について見解を記載しております。

それでは資料に基づいてご説明をさせていただきます。まず初めに、賛成意見からご説明をさせていただきます。資料3-2の1ページ目をご覧ください。まず再開発事業に関することといたしまして、東口とは別に新しいマンションや買い物がしやすいまちになることを望む。善光寺に繋がる新しいシンボルになるとより活発な地域になると期待している。駅前の再開発事業は、まちの賑わいの核となる、大変有意義な事業だと感じており、賛成のため、この内容で進めていただきたい。道路が整備され、火災に強い建物を整備し、安全なまちになって欲しい。商業やまちなかに住む人が増えることで活気が高まると感じている等、この他にも新たなランドマークなど、賑わい創出を期待するご意見ですとか、能登半島地震、これを契機といたしまして、再開発事業による防災性の向上、これを期待するご意見など、多くの意見をいただいております。

これに対する長野市の見解、右側でございます。本地区は、長野駅前の善光寺表参道の入口に位置し、本市の中心市街地の商業業務の中心的な役割を担う地区であります、人口減

少や商業の郊外流出などにより、中心市街地を取り巻く社会環境の変化により、まちの活力が低下しつつあります。また、地区内には老朽化した木造建築物や、耐用年数の3分の2を超過した耐火建築物など、機能低下している建築物が数多く存在しており、かつ、地区内道路も狭隘であることから、安全面、防災面の完成が求められる状況にあります。こうした状況の中、本市では令和4年に『長野中央西地区市街地総合再生基本計画』を策定し、長野駅前周辺の都市の将来像を「多様な都市機能の集積により魅力と賑わいを生み出すまちの玄関口」として定め、「長野駅前B-1地区市街地再開発事業」を重点プロジェクトとして位置付けております。以上から、商業業務機能の拡充と、まちなか居住の促進を目指した施設整備により、善光寺表参道としての顔づくりや賑わいを創出するとともに、老朽建物の更新、狭隘道路の解消による安全安心なまちづくりを推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、本事業を実施するものとしております。

続きまして、反対意見になります。5ページをご覧ください。反対意見の中で、都市計画、そのうち、公共施設の配置及び規模に関するご意見でございます。

この地に暮らして長いですが、道路が狭いと苦情を聞いたことがない。路地を使ってまちの活性化をつくり出している地域がある。6mの道路作る必要があるのか。

このご意見に対する長野市の見解でございます。区域内の既存道路の幅員は区域南側及び西側に位置する都市計画道路中央通り及び長野駅前線を除き、すべて4m未満の狭隘道路であり、緊急車両の通行に支障があるため、開発基準を踏まえ、区域外周に6mの区画道路を整備する計画としております。

続きまして、都市計画の建築物の用途に関するものとして、共同住宅についてのご意見でございます。建物高さ100m以上のタワーマンションで約200戸の集合住宅、それに伴う駐車場180台分。店舗事務所の建設で目的（顔づくりや賑わい創出）が達成できるのか理解できない。今回の事業について、駅前の1等地にマンション中心の建物が必要なのか疑問を感じる。まちの賑わい創出に繋がるのか。マンションばかり建設することに疑問を感じるなど、その他にも、マンションの建設がまちの賑わい魅力に繋がるのかといったご意見をいただいているところでございます。

これらのご意見に対する、長野市の見解でございます。本事業では、長野市周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能として、商業・業務機能の拡充とまちなか居住の促進を目指した施設整備を予定しております。なお、中心市街地におけるマンションの建設は、まちの賑わいや活力の源となる居住人口の増加に繋がるものであり、コンパクトで暮らしやすい都市を目指す本市の方針とも合致すると考えております。

続いて6ページ目をご覧ください。続きまして都市計画の建築物の用途に関するものうち、駐車場に関するご意見でございます。この高層ビルにふさわしい駐車場は確保されているのか心配である。駐車場の確保について、住戸に対してどうなっているか、店舗用がどの

ようになっているかというご意見をいただいております。

こちらにつきましての市の見解でございます。駐車場につきましては、現在の計画では、区域内に附置義務条例を満たす 176 台（住宅部分が 93 台、事業所分が 22 台、商業用が 61 台）の駐車場が確保されています。

続いて、都市計画（施行区域）に関することでございます。事業区域内に住居と事務所、貸店舗を有する地権者である。事業に賛成できないため、準備組合に対して、組合員から除外するよう求めてきた、というものでございます。

このご意見に対する市の見解でございます。登記簿及び公図を確認したところ、意見提出者の主張される土地は存在しておらず、また現地に主張される建物等も確認できませんでした。

続いて 7 ページをご覧ください。ここからは、再開発事業の内容に関するご意見でございます。まず、再開発事業の内容のうち、建築物の高さに関するご意見でございます。住民説明会において、地上 28 階建ての予定と説明があり、これは近隣の倍程度の高さとなることから、近隣の景観との調和性、理由書に記載の賑わいの創出として機能するか疑問を感じる。予定建築物の規模となった理由をお示しいただきたい。建築物の高さが最高 100m と程度とあり、景観上不適当と考えるので低くしていただきたい。長野市の観光の中心は善光寺ですが、その参道の入口に地上 100m のビルが建設されることは、景観上からも良くないなど、この他にも建築物の高さに関しまして、景観への影響を懸念する意見を数多くいただいております。

これに対する、長野市の見解でございます。今回の都市計画、高度利用について、都市計画で定める事項につきましては、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、並びに壁面の位置の制限であり、高さについて定めるものではございません。施設建築物の高さにつきましては、施行区域が善光寺表参道の入口でもあることから、市といたしましても、施行者に対し、建築物の高さを抑えるなど景観への配慮を求めています。また、景観については景観審議会の意見を聴きながら、建物を道路境界からセットバックさせるなど歩行者に圧迫感を与えない工夫や「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に掲げる敷地内緑化など景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。

続きまして 8 ページをご覧ください。8 ページの下段でございます。同じく高さに関して、日照に関するご意見をいただいております。地上 100m もの高層マンションにより、住民は日照権が奪われることに懸念を持っている。B-1 地区の住民、地権者、店子の方 39 名の中でも反対が 74%（29 名）いる。周辺地域を含めると日当たり、日照権を心配する声も初めから寄せられている。日陰の公表を図面で説明すべきだ。などのご意見をいただいております。

これに関しまして、市の見解でございます。施行区域及び周辺地域は商業地域のため、建築基準法による日影規制の対象ではありませんが、今後、具体的な設計を進める中で、長野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例に基づきまして、日影に関す

る説明を行っていく予定でございます。

続きまして、9 ページをご覧ください。再開発事業の内容のうち、事業費に関すること
でございます。対象事業の予定額とそれに対する予定補助金を示していただきたい。安全安心
の街の維持のため、地区にも限界があり、積極的支援をいただきたい。市民の税金を使うな
ら、みんなが同意できる使い方をして欲しい。100mのマンションを建てる理由と、税金を投
入する理由がわからない。民間が全額出せばいいのではないか。物価高騰、資材高騰が続く
中、市民説明も十分行われず、合意もない中で、52 億円の税金を投入することは反対である。
この他にもですね、再開発事業に対して補助金を投入することに対して、反対するご意見を
いただいているところでございます。

これらのご意見につきまして、市の見解でございます。本事業は、低未利用な土地の高度
利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境
の改善を図る重要な事業です。また、まちの魅力や賑わい創出につながる店舗や事務所、ま
ちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔と
なる新たな拠点の形成を図るものであり、本市のまちづくりに大きく貢献するものと考えて
おります。昨年 10 月に開催した住民説明会において、総事業費約 185 億円に対して、補助金
は約 52 億 3000 万円を見込んでおり、内訳は、国が約 26 億 2000 万円、県が約 7 億 8000 万円、
市が約 18 億 3000 万円と説明したところでございます。なお、補助対象となる費用についま
しては、以下の通りでございます。3 つございます。まず 1 つ目は、事業計画作成などの調
査設計、計画に要する費用でございます。2 つ目は、建物除却などの土地整備に要する費用
でございます。そして 3 つ目が、空地や通路などの共同施設の整備に要する費用でございま
す。10 ページ目をご覧ください。この共同施設でございますが、空地や通路など、施設建築
物の所有者、利用者など誰でも利用できる部分であり、マンションの個別かつ専用的に使用
する部分は含まれません。ですので、マンションの居室などそういったものは補助の対象外
となります。引き続き、市民の皆様に対して、丁寧な説明に努めてまいります。

続いて、再開発事業の内容、景観に関することでございます。高度利用地区の変更は、門
前町として栄えた「長野らしさ」を奪うものである。限られた場所だけ建物形態を認定する
ことは、街並みを破壊するものであり、地方都市として避けるべきである。というご意見で
ございます。こちらにつきましては、先ほどの繰り返しとなりますが、景観につきましては、
善光寺表参道の入口であることから、景観審議会の意見を聞きながら、建物を道路境界から
セットバックさせるなど、歩行者に圧迫感を与えない工夫や信州まちなかグリーンインフラ
推進計画に掲げる、敷地内緑化など、景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。

11 ページをご覧ください。その他のご意見でございます。まず再開発事業の進め方に関す
ることでございます。税金を投入するからには、市民への丁寧な説明が必要で、公開すべき
だ。市民に対して説明不足である。令和 5 年 10 月 12 日に地元説明会を行った。1 回きりの
説明会、参加者も 64 名と少ない。大規模な再開発事業で総事業費 185 億円の、税金投入 52

億円の計画で、土地建物所有者を中心とした説明会ではなく、市民に説明責任を果たし、意見を聞くことが必要である。ほとんどの市民は、マンション建設を中心に52億円もの税金投入について知らされていないなど、この他にも、再開発事業について、市民に対して丁寧な説明が必要ではないかのご意見を多くいただいているところでございます。

これらの意見に対する市の見解でございます。本事業は、低未利用な土地の高度利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図る重要な事業です。また、まちの魅力や賑わいの創出に繋がる店舗や事務所、まちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔となる新たな拠点の形成を図るものであり、本市のまちづくりに大きく貢献するものと考えております。これまで、再開発事業に関する都市計画決定に向け、市民の皆様から広くご意見をお聞きするため、計画素案の地元説明会や公聴会の開催、都市計画案に対する意見書の受け付けなどを実施してきました。今後、設計が進み、具体化された内容について、ホームページ等で引き続き市民の皆様に対して、状況を提供してまいりたいというものでございます。

13 ページ目の下段をご覧ください。その他、事業の進め方に関する別のご意見でございます。私の店舗兼自宅（区域西側の中央通り沿い）にも再開発事業に加われないかという話があった。再開発を進めようとしている方から、自己資金がなくても再開発ビルの中で商売ができると伺ったが、等価交換という制度の中では、自宅は確保できなくなり、高い固定資産税も払えなくなるため無理だと思う。また、表通りに面した場所に店を確保できなくなる可能性も高いと思っている。今の場所はなじみのご近所さんやお客さんたちのちょっとした憩いの場にもなっていると自負している。中央通りの西側にパーキングが作られるようだが、地権者の3分の2以上の同意が得られているのか数字で示してください、というものでございます。

これに対する市の見解でございます。13 ページの下段でございます。市街地再開発事業では、事業施行前（従前）の各地権者の権利の種類と、その資産額の大きさに応じて、新たに建築される施設建築物の権利に、一括して変換、等価で交換する権利変換という手続きがございます。また、中央通りを挟んだ西側のエリアにおいては、地権者等により勉強会が開催されている状況でありまして、本計画の再開発事業と連携について検討が行われていると、そういった状況でございます。

続いて、その他まちづくりに関することでございます。税金を投入して、区画整理事業や市街地再開発事業、優良建築物等整備事業を他都市より多く取り組んでいるが、まちづくりに成功している実感はない。成功していると感じているのは、善光寺周辺の古民家のリノベーションであり、路地を活かして歩いて楽しめるまちとなっている。再開発事業のように、一部の地権者の利益を優先としていない。その他にも、路地裏文化の大切さを訴えるといった意見などをいただいております。

これに対する市の見解でございます。繰り返しとなりますが、本事業は、低未利用な土地

の高度利用や老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる、防災性の向上など、都市環境の改善を図る重要な事業です。また、まちの魅力や賑わいの創出に繋がる店舗や事務所、まちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔となる新たな拠点の形成を図るものであり、本市の地区に大きく貢献するものと考えております。

その他といたしまして、権利者に関するご意見でございます。区域内にある長野市の一部の土地が金銭消費貸借設定となっている。相続者全員から事業の同意を得られているのか。準備組合の中に、債権額が多額な土地がある。債権者の同意を得ているのか、というものでございます。

こちらについての市の見解でございます。都市計画決定時点では、債権者の同意が不要であり、今後、組合設立後に行う権利変換、権利者の従前の権利を従後の権利に変換する手続きでございますが、この際に確認していくこととなります。

では15ページをご覧ください。その他、テナントに関することでございます。今後出店しようとしている方々の意見は聞いているのか。地権者に限らず、今までこの計画地においてテナントなどで出店をしていた方の意見は聞いているのか。また、引き続きこの場所で商売を続けることは可能なのか。施設の下の階には今まで商業されていた方も続けることはできるのかなど、テナントの営業継続について心配するご意見をいただいているところでございます。

これらの意見に対する市の見解でございます。テナントの営業につきましては、テナントと建物所有者によって判断されるものと考えております。市としては、施行者に対して、テナントの皆様丁寧に丁寧な説明を行うよう指導してまいります。

次に、賛成反対に分類されない意見をその他としてまとめております。その他の中で、まず都市計画、公共施設の配置及び規模に関するご意見でございます。

第88回都市計画審議会資料において、市街地再開発事業の事業概要として、「公共施設の配置及び規模」、「公共公益施設の整備」とあるが、計画書案では、「公園及び緑地」、「その他の公共施設」は空欄のままである。理由書の通り、多様な都市機能の集積により魅力と賑わいを生み出すまちの玄関口としたいのであれば、市民の要望により利便性のある図書館や、市役所の出先機関を計画書に示してもよいのではないかと。県都の玄関口のため、図書館分館や小ホールなど、文化施設を市の事業として取り入れていただきたい。その他にも、図書館や公園などの公共施設の整備を望む意見をいただいているところでございます。

こちらにつきまして市の見解でございます。本事業では、長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能として、商業・業務機能の拡充とまちなか居住の促進を目指した施設整備を予定しております。公共施設については、外周に幅員6mの区画道路を整備し、回遊性、防災性の向上を図ることとしております。また、その他の公共施設について計画はございませんが、緑化につきましては「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に寄与するも

のとなるよう、施設内の緑化について施行者に対して、助言指導してまいります。

16 ページをご覧ください。その他の中の都市計画、建築物の用途に関するもののうち、店舗に関するものでございます。商業エリアの拡充・充実といたしまして、中央通り付近では、青空駐車場が増え、アゲインが閉店するなど機運が下がっている。県立大学の意見交換会で、駅周辺はショッピングモールがないので若者や子供連れがゆったりと過ごせないとの意見があった。そのため、起爆剤となる商業施設が必要であるが、現在の計画面積では少なすぎる。須坂にショッピングモールができるように、長野市も本気を出して、再開発を行うべきとのご意見をいただいております。

これに対する市の見解でございます。本事業では、長野駅周辺賑わいを生み出すために必要な都市機能として、商業業務機能の拡充と、まちなか居住の促進を目指した設備を予定しております。

続いて、建築物の用途に関する事、そのうち、駐車場に関するものでございます。地下を多くし、入居者用、商業施設用、近隣用として駐車場を十分確保することというご意見をいただいております。

こちらに対する市の見解につきましては、先ほどの繰り返しとなりますが、駐車場につきましては、現在の計画では区域内に附置義務条例を満たす 176 台（住宅 93 台、事務所 22 台、商業 61 台）の駐車場が確保されております。

17 ページをご覧ください。その他のご意見としてテナントに関するものでございます。観光客をターゲットにしても、日本海までの移動も 1 時間程度であり、善光寺参拝や昼食等で長時間の滞在は見込めない。1 階には短い滞留時間に対応することで賑わいを作り出すべきだ。大規模書店が撤退し、駅前が廃ビルとなったのは昔の話ではない。シャッター街を創ることがなく、サビレタ感は演出しないよう留意していただきたい。千石劇場に変わるシネコンを入れること。こういったご意見をいただいているところでございます。

これらのご意見に対する市の見解でございます。こちらでも繰り返しとなりますが、テナントの営業については、テナントと建物所有者によって判断されるものと考えております。市としては、施行者に対し、テナントの皆様にご丁寧な説明を行うよう指導してまいります。

続いてその下、その他地区の現状に関するものでございます。理由書に記載の機能低下している建築物の具体的な説明がない。件数を明らかにすべきだ、というものでございます。

これに対する市の見解でございます。現在、施行区域には非耐火建築物が 16 棟、耐火建築物 7 棟のうち、耐用年数の 3 分の 2 以上を超過した老朽化した建築物は 6 棟あります。

18 ページをご覧ください。その他まちづくりに関することといたしまして、都市計画には現状の分析から未来の姿を描くことが重要で、長野市域発展の成否が掛かるため心して進めて欲しい、というものでございます。

これに対する市の見解でございます。「長野市都市計画マスタープラン」において、現況と課題を整理し、長野駅善光寺口周辺地域のまちづくりの整備の方針として、地域内の特性に

応じた土地利用を図るとともに、市街地再開発事業等による市街地の再生により、利便性と快適性を備えた良好な都市空間の形成を推進すると定めております。また、本市で令和4年2月に、「長野中央西地区市街地総合再生基本計画」を策定し、長野駅前周辺の都市の将来像、多様な都市機能の集積により、魅力と賑わいを生み出すまちの玄関口として定め、長野駅前B-1地区市街地再開発事業を重点プロジェクトとして位置付けております。これら上位計画で示すとおり、商業・業務機能の拡充と、まちなか居住の促進を目指した施設整備により、善光寺表参道としての顔づくりや賑わいを創出するとともに、老朽建物の更新、狹隘道路の解消による安全安心なまちづくりを推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、長野駅前B-1地区市街地再開発事業を実施してまいります。

19 ページをご覧ください。その他まちづくりに関する別のご意見でございます。中山間地や空き家問題に直面しており、市は、本計画は公正公平な計画であることを説明していただきたい。集合住宅・マンション建設で、街中に人口が増えたとしても、長野市の人口減少を止めることができない。近隣マンションは報道で完売したと聞いている。さらに東通りのマンションと中央通りアゲイン跡地に291戸の大規模マンションの建設が行われている。長野に商都としての魅力があれば、シャッター街にはならないので、商業施設の充実を希望する動きには呆れる、といったご意見でございます。

これに対する市の見解でございます。本市では、人口減少社会において、コンパクトで持続可能な都市を目指しており、長野駅前にまちなか居住を促進することは、市の方針とも合致すると考えております。関係部局とも情報を共有し、空き家対策にも引き続き取り組んでまいります。

その下、また別のご意見といたしまして、今の路地裏の雰囲気配慮したブランディングでございます。現在の千石劇場周辺の路地裏の雰囲気は価値のあるものだと思う。隠れた場所に小さな店が並んでおり、週末は賑わいを見せている。そういう歴史や風景を配慮したデザインが必要だと思う。その土地の歴史を学び、風景に配慮した再開発をお願いしたい。マンションは高くてもいい（駅前のランドスケープになる）が、低層部のランドスケープデザインは必要だと感じる。長野新幹線の開通に伴い、長野駅前の景観は一変してしまい、仏閣駅舎でなくなってしまったことに寂しさを感じている。などのご意見をいただいております。

これにつきまして市の見解でございます。景観については、善光寺表参道の入口であることから、景観審議会の意見を聞きながら、建物を道路境界からセットバックさせるなど、歩行者に圧迫感を与えない工夫や「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に掲げる敷地内緑化など景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。

最後20ページをご覧ください。その他といたしまして防災に関するご意見でございます。大規模災害（地震）や液状化の可能性、長野市観光危機マニュアル（長野駅周辺等）における帰宅困難者が発生したケースについて、外部の第三者委員会を設けたうえで、市民の安心・

安全を確保するため、地震被害予測結果（第1～第5地区）（長野駅前B-1地区）の協議と施策をお願いしたい、というものでございます。

これに対する市の見解でございます。計画区域は、本市の液状化危険度マップにおいて、液状化の可能性がない区域となっており、施設建築物に関する地震の対策は今後の詳細設計や、管理運営の中で検討していくこととなります。また、地区内には、老朽化した木造建築物や耐用年数の3分の2を超過した耐火建築物と機能低下している建築物が数多く存在しており、かつ、地区内道路も狭隘であることから、安全面、防災面の改善が求められる状況になります。そのため、本事業により、低未利用の土地の高度利用や老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図るものでございます。狭隘道路につきましては、区域内の既存道路の幅員が、区域南西に位置する都市計画道路、中央通り及び長野駅前線を除き、すべて4m未満の狭隘道路となっており、緊急車両の通行に支障があることから、開発基準を踏まえ、区域外周に6mの区画道路を整備する計画としております。なお、周辺地区における防災対策については、関係部局とも連携し、取り組んでまいります。

都市計画案に対する意見とそれに対する長野市の見解についての説明は以上でございます。それでは資料3-1、25ページをご覧ください。都市計画法では、都市計画決定を行うにあたり、長野県と協議することが定められております。このたびの都市計画決定につきまして、1月12日に長野県に対し協議を行い、2月5日に回答をいただいております。この県からいただいた回答の中で、いただいているご意見とそれに対する市の見解についてご説明をさせていただきます。

まず第一種市街地再開発事業について、県からのご意見といたしまして、「長野市の定める長野中央西地区市街地総合再生基本計画においては、中心市街地におけるまちづくりの方向性として、中央通りの整備方針に歩行者のための環境整備を図ることを掲げていることから、本事業により整備される道路が当該方針と齟齬がないよう配慮されたい。」との意見をいただきました。この意見に対する市の見解でございます。本事業は、施設建築物の壁面の位置を制限することにより、中央通りの歩道と一体となった、良好な歩行者空間を確保するものであり、中央通りの整備方針と合致するものと考えております。また、本事業区域及び周辺街区では、区域内の道路が狭隘であり、緊急車両の通行に支障があることから、再開発事業により幅員6mの区画道路を整備し、地区の防災性向上を図るとともに、区画道路においても壁面の位置を制限することで、安全で快適な歩行者空間を確保し、中央通りや長野駅からの歩行者の回遊性向上を図るものと考えております。

本事業で整備される道路が中央通りの整備方針と齟齬がないことを、このように説明しているものでございます。高度利用地区につきましては、異議なしとして意見はございません。

最後の26ページをご覧ください。都市計画に関するこれまでの経緯についてご説明いたします。資料の下段の方で、長野県知事協議回答ということで、令和6年1月下旬というこ

とで記載がございますが、これが2月5日に回答がございましたので、訂正をお願いいたします。

昨年10月12日に、地域住民の方を対象とした都市計画素案の説明会を昼と夜の2回開催しております。11月16日から12月13日までの間、都市計画素案の閲覧を行い、12月14日に公聴会を開催しております。その後、今年1月16日から1月29日にかけて、都市計画案の縦覧を行っております。今後の予定といたしましては、本日の都市計画審議会の議を経まして、決定いただきましたら、年度内に都市計画決定の告示を行う予定でございます。以上で議案3号及び4号についての説明を終わります。

○議長 ご説明ありがとうございました。議案第3号、第4号につきましては、市街地再開発事業と高度利用地区は、一般的にはセットであるので、一括して説明をいただきました。

地区の現状、道路の幅員、非耐火建築物も多く、それから土地が細分化されているということから、都市計画マスタープランの上位計画に基づき、市街地再開発事業と高度利用地区の変更についてご提案をいただいたところです。また都市計画に対する意見書について長野市の見解も述べていただきました。以上の説明につきまして、ご意見、ご質問等ありましたら挙手にて、お願いいたします。

○委員 私はこの長野駅前の再開発は、例えば防災面やこれから先のことを考えても必要ではないかと思っておりますが、この計画区域内の地権者の方でこの計画に反対という方はいるのですか。

それから、不燃化や耐震化を進めるのは非常に必要なことだと思いますし、消防車が入れるようにというのも大事だと思いますが、高層ビルというと話が違ってくると思うんです。今高さを抑えるようなことを求めていると言われましたが、まだこの計画自体は変わってないと思います。100m、28階建てというのは、消防車の水はどこまで届くのか。はしご車で救助する場合どこまで届くのか、把握していれば教えてください。

○議長 事務局からご説明よろしくお願いたします。

○事務局 まず地権者等の同意の関係でございますが、先ほどの説明と繰り返しになる部分もございます。都市計画決定をする上では、地権者の同意は不要ですが、今後この都市計画の内容についてご審議いただきご了解いただいた後に、具体的かつ詳細な設計を進めて、そこで事業計画を作成いたします。地権者で構成する方々が、その事業計画を添えて、県知事に対して事業の認可申請を行い、実際に事業化されます。その際に、今の地権者の方々の同意、これが要件として定められておりますので、その際に私どもも確認してまいりたいと考えております。

それから防災面、消防等の関係でございますが、先ほど申し上げました通り28階建て100mというのは、概要の中でご説明をしておりますが、景観等を配慮する中で、高さを抑えるという形で現在検討を始めているところでございます。

当然、消防設備につきましては、建築基準法等の基準がございますので、それらに適合した施設整備を行っていくものと考えております。

○委員 聞いたことには答えてもらっていないのですけれども。反対してる方がいるかどうかは、長野市としては掴んでないということですか。それから建築基準法は良いんです。実際に火災が起きたときに、水が届くのか、救助は梯子が届くのか、ということを知っているんです。

○議長 事務局からご説明よろしくお願いたします。

○事務局 当然今申し上げました通り、消防設備についてはそれぞれの法規で、梯子が届かないところがあるかどうかということもありますが、そういったものも含めて設備で対応できると考えております。

それから、地権者の反対賛成につきましては、現在準備組合に参加されている方をもって、参加事業については概ね合意しているという状況でございますが、先ほども申し上げました通り、実際の事業化に当たっては、明確に地権者の方々による同意の意思表示を書面で提出したものが、事業認可の申請書に添付されることとなりますので、その時点で確認することになります。

○委員 それともう1つすごく重要になってくると思うのが、民間の事業であれば、それは民間の方で進めることだと思いますが、今回長野市として本当に大きな税金投入がある事業になりますよね。そうなったときに、市民の税金ですから地権者だけではなく、長野市の顔としてそこに税金を入れていくとなると、やはり市民の意見というものをどうやって取り入れていくかが非常に大事になると思うんです。同時に、税金投入となりますと、費用対効果、この総額185億円のうち建設費52億円の税金投入に対して、どれだけ経済的な効果があるのかが全く示されていないんですが、この費用対効果というものは示すことはできるのでしょうか。

○議長 事務局いかがでしょう。

○事務局 意見書の中でご意見をいただいております税金を投入することに関して、まず税金を投入する必要性につきましては、意見書の中の説明と繰り返しになるところもございしますが、現状地域の中で低未利用であったり、老朽化した建物を更新していくということに加えて、地区内のまちなかの1等地に6mの道路を整備していく中で、今回の再開発事業の区域だけではなく、その周辺の地域に対しても防災性の向上を図ることができる、非常に公共性の高い事業だと認識しています。国土交通省が定める市街地再開発事業の補助要綱がありまして、これは全国で共通のものでございますが、それに基づいて補助金を算定していきたいと考えております。

それから費用対効果について、事業費に対する補助金の割合が、そのまま費用対効果につながるというのではなく、再開発事業をやらなかった場合と、やった場合の効果を算定・評価することになっております。今回都市計画に定める内容は、敷地や建物規模、公共施設

の配置になります。今後、具体的に施設の計画、詳細な設計をしていく中で、事業費というのが固まってまいりますので、そういった中で、費用対効果を算出をすることとなります。現時点では、具体的な数値は出ておりませんので、概ねのところでございます。今後、そういったものも必要に応じて算出をしていくという状況でございます。

○委員 実際にはまだ費用対効果も何も示されていない中で、計画決定をして進めていく、どのぐらいお金を投入してどのぐらい経済効果があるのかわからないけども賛成をしてくださいと言われましても、何とも言いようがないんですね。そういう意味でも、今回ここで決めてしまうのではなくて、きちんと市民意見の導入であったり、費用対効果について明らかにした上で進めていくべきではないのかと思うんです。

意見書の資料の13ページで、中央通りを挟んだ西側エリアについて勉強会が開催されている、連携の可能性について検討が行われていると書いてあるが、もう関係者の方には、立体駐車場を作って今回作るこのB-1地区の建物とデッキでつなぐと言葉で説明をされてると思うんですが、完全にこれは関連した開発事業じゃないかと思うんです。それについても全く費用対効果も何も説明されない中で、関連性も一切説明がなく、駐車場はよっぽど費用対効果が小さいわけですけど、先にこちらの方だけ示して何の関連も示されないってのはどういうことなんでしょうか。

○事務局 まずもう少し市民意見をお聞きした上で決めるべきではないかというご意見ですが、まず今回都市計画で定めることについては、再開発事業を行う区域を定めること、それから、周辺の公共施設の配置を決めること、概ね建物の規模等を定めることとしておりますので、今後具体的なものを定めていく中で決まっていくものと考えております。

そういった中で、この都市計画に関して今日ご説明をしましたが、非常に多くのご意見をいただいております、これは、ご説明をさせていただく機会を設けられたからだと考えております。今後具体的かつ詳細の設計をする中で、また様々な情報をお示しする中でご意見をお聞きをしていきたいと考えているところでございます。

それから西側の区域の再開発というお話がございました。現在具体的にそこを再開発することについては、検討の段階であり、地元の皆さんに考えていただいているところだと思いますが、まだそちらも具体的な計画にはなっておりませんので、もう少し内容がまとまってお示しできる段階になればお伝えしていく必要があると思っております。

また先ほども申し上げました、附置義務条例上は、区域内で駐車台数を確保されておりますが、当然のことながら、より多くの駐車場を確保できるように、民間駐車場を中心に検討しているところでございます。

○委員 地元の皆さんが、というふうに言いますが、実際計画を進めているのはデベロッパーですよ。確かにその地元の皆さんを中心とした事業ではあるんですけども、税金投入するからには市民意見の反映って意味では長野市の果たす役割はすごく大きいと思うんです。当該地区内に長野市の所有してる土地ありますよね、5筆。そうなるともた話は

違ってくると思うんですよ、長野市はこれまで地権者の皆さん、準備組合の皆さんに対してお願いをしていくってことはずっと言ってきましたけども、実際には当該地域内に土地を持つてるわけで、そうなるこここの開発にあたって、市としてももう少しきちんと意見がいえらんじゃないでしょうか。市民の声を届けられるのは長野市だけだと思うんですけども、そういう面でどういう関係を作っていくのか教えてください。

○議長 事務局いかがでしょう。

○事務局 先ほど繰り返しの部分もございます。そもそもこの再開発事業を行う理由としましては、地域の防災性の向上、この施行区域だけではなくてその周辺も含めた、防災性の向上に寄与するための事業を行うということでございます。補助金を制度要綱に基づいて交付させていただきますので、当然、より多くの方からご意見いただいたものを、反映できるものは反映できるように、施行者に対して、情報共有等と、指導助言をしていきたいと考えております。基本的には事業を行っていただきますのは、個人やご商売をされているそれぞれの権利者の方、地権者の方たちですので、一義的には、その方々が責任を負って事業を続けていく面もございます。私どもも市民の声をよりよく反映できるものについては、施行者に対して指導助言をしまいりますが、その点も考えますと、まさに今回の事業は官民連携でございますので、長野市としてもきちんとお伝えをしていきたいと考えております。

○委員 いやだから、長野市も地権者ですよ、と言ってるんです。きちんと地権者として、それこそ長野市なんですから市民の代表として言うべきことを言うべきだと思うんです。この高層マンションということについては、非常に多くの方から疑問の声が出されてます。前回も言いましたけれども、地元のこの南石堂の住民説明会では、多くのマンションができていくけれども、マンションができていくけれどもそこに住んでる人たちはまちの行事に出てこないよ、まちの賑わいに繋がってないよってことは、かなり多く指摘をされています。本当に多くの皆さんが歩いてもらえる、長野市の玄関口としてのまちづくりに、高層マンションがふさわしいのか。この声に対しても真摯に答えていただきたいと思えますし、そういう市民合意が形成されていない中で、このまま計画を決定して進めていくことには反対です。一旦立ちどまるべきではないかと思えます。意見です。

○議長 はい、お願いします。

○事務局 マンションにお住まいになる方々が地元のコミュニティに参加されないケースが多いということについては、地域の担い手の課題ということだと思います。それにつきましても、実は地域の担い手不足というのは、中心市街地にあるマンションだけではございません。地域全体の課題だと認識をしております。そういった中で、居住人口が増えるということは、端的に申し上げますと分母も増え、地域に参加をいただく人たちを増やしていくことにつながり、地域の活力の源となる人口を増やしていくというのは、長野市の政策に合致しているものだと考えております。

また、私どもも関係部局と連携しながら、地域活動への参加についても、事業者に対して、

促していくような取り組みを行っていきたいと考えております。現在も民間マンションの事業に対しても行っておりますが、当然のことながら再開発事業で行うところについても同じように指導助言してまいりたいと考えております。

○委員 先ほどから地権者の皆さんにお願いをしていくと言いますが、長野市も地権者ですよ。地権者としてどう主体的にこの事業に関わっていくのか、教えてください。

○事務局 当然のことながら地権者としてもそうですが、繰り返しになりますが、地域が抱えている課題、防災面での課題ですとか、そういったものを解決するための方策として、長野市も、市が所有する土地、道路も含めてございますので、そういったところを活用していくという形で関与していきたいと思っております。防災性の向上だけに限らず、まちの賑わいにも繋がるような事業になっていくように、市として働きかけや指導をしてまいりたいということでございます。

○議長 ありがとうございます。他にご意見のある方はどうぞ。

○委員 今日決議をとるわけですよ。いろいろお聞きして感じましたし、意見書の要旨と見解等もありますし、補助金のこともあるけれども、これは市が直轄してやるわけじゃなくて、事業者の方がこの名目で使ったお金を請求すれば払うということでありますよね。ということは事業者が結構なことを決定していくと捉えていいのでしょうか。

市議さんが入ってる審議会は今長野市は少ないですよ。議会の委員会もありますしね。そこはその場でやって欲しいです。私どもとしましても、やはりそういう初歩的なことも聞いておきたいわけですよ。

そうすると事業者さんにかかなりの決定権がある。消防は別に今スプリンクラーを付ければ、消防車が水飛ばす能力の問題じゃないことぐらいわかります。これで決定してやっていく中で、皆さん方のご苦勞で一生懸命考えながら高さをもうちよっと抑制できないかという努力もされてることもわかっておりますので、そういうことにつきましての決定なら、審議会の委員としても態度を決めやすい。そういうふうに捉えてよろしいでしょうか。

別に市議さんがどうだこうだではないんですけど、複数の場所でいろいろ意見を言ってもね、その辺も以後はちょっとご配慮願いたいと思います。これは採決にあたっての意見として聞いてください。

○議長 何か事務局の方から、ご質問についていかがでしょうか。

○事務局 ご質問のあった点についてお答えさせていただきたいと思っております。委員さんからお話がありましたように、まずこの事業について、公共施設の配置や再開発事業をやる区域、あと建物の建蔽率や容積率の最高限度を定めること、それから再開発事業についての、大まかな規模、アウトラインを定めるのが都市計画でございます。その後、具体的な施設計画の設計・調査を進めていく中で、地権者の方々が事業計画を作った上で知事の認可を受けて、初めて再開発組合という組合を設立して施行者になるものでございます。それ

に対して、長野市としては、制度要綱に基づく支援をしていくという流れになっているところでございます。このため今後具体的な設計を進める上での、アウトラインを本日都市計画で定めるということになるかと思えます。

○議長 よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○議長 その他にいかがでしょうか。

○委員 はい。今ご説明のあった通りであると思っております。概ね私もこの案を進めていってもいいのではないかという印象を持っております。例えば都市計画マスタープランに基づいた整備の部分では、概ねこれは反対をされるというものではないのかと。防災面の向上であったり、利便性の向上というような観点からはこれは進めていただくということについて、概ねいいのではないのかと思うんですが、ただ、資料3-2を見ておきますと、先ほどお話のあった県知事の許可があって、事業者をいざやっていますよって言った段階以降の懸念が多いのではないかという印象なんですね。ただし、これは市が見解を述べられているので、何となくこれを見ると、もうちょっとちゃんとやってよというような印象もないわけではない。ですので、どこまで市が、事業者、ディベロッパーさんなのかよくわかりませんが、そちらの方と協議をしていく中で、官民連携というお話もありましたが、その辺にもある程度コミットしていくような姿勢というものを、先ほどからもお話があったように、市民の皆様方の声をしっかりと事業者さんの方につなげていくというような姿勢はとっていただきたいと思えます。そういうこともあれば、低未利用地が23%程度でしたか、残すところ70数%は良好な業務をされているというようなこともあり得ますので、その辺は丁寧にしていただきたいと思っております。その辺のご配慮をまたよろしくお願ひしたいと思えます。

○議長 どうぞ、事務局の方から。

○事務局 今ご指摘等いただいて、長野市としても地権者であるとともに、皆さんから貴重な税金をいただいたものを原資として、お手伝いをしていくという形になりますので、今様々な市民の意見については、当然のことながら施行者に対してコミットをしていきます。この都市計画決定をしたからといって、あとは施行者、知事認可をもらう団体が勝手にやっていいということでは当然ございませんので、長野市としても積極的に関与してきますし、よりよいものになるように、それこそ連携をして進めていきたいと思えます。

また現在のテナントの皆様に関しては、先ほど組合設立の段階で地権者の同意ということがございますが、そのあとの手続きですが、権利変換で従前の権利を新しい施設に置き換えるという中で、テナントの皆様が希望すれば、もともとのオーナーさんとの関係の中できちんとそれを残していくという手続きもございます。そういった中でも十分確認をして、よりよいものについてはより拡充していく、そういったことも可能ではないかと考えているところでございます。以上です。

○議長 はい。ありがとうございます。どうぞ。

○委員 今日の資料 3-2 など大変丁寧に細かく、質問に対して市の見解がある中で、9 ページの税金の投入についてご指摘される方も結構いるようですが、この一帯の補助金の 52 億になる部分が、何に使われるのかというところをちょうど質問したかったんですが、この返答にあるように、まず調査設計計画に要する費用が 1 つ目、それから建物除却などの土地整備に要する費用が 2 つ目と、3 つ目が空地や道路などの共同施設の整備に要する費用ということで、これが果たして本当に 52 億かかるのかどうかということも含めて、補助金の有効活用をしっかりと市がコントロールしながら進めていきつつ、この整備は、防災性の向上ですとかまちなか居住とか、公益施設の整備という意味ではぜひ必要なものだと思いますので、進めていきながら、決定した上で、中身については、これから市が連携してですね、都市整備部だけじゃなくてですね、商工労働も含めて、どういった施設がその建物の中に入っていくのか、防災的なものなのか、娯楽なのか、そこは議論をちゃんと分けてやらないと、ごちゃごちゃになってる感じがしますので、そこだけはしっかりすみ分けをして進めていただきたいと思います。また、僕はどちらかというところ善光寺周辺に住んでいますので、リノベーションとか、今あるものを活かしたまちづくりみたいなことをずっと市議になる前からやってきていますけれども、街ってグラデーションだと思ってます。なので善光寺周辺は、善光寺さんの景観に合った建物構成、低層になっていて、だんだん駅に近づくにつれて、都市化になっていながら新幹線乗ってどこに行こうかっていう、その逆もあって。そういう方々が来るときに、長野市の玄関なので、別に善光寺を駅前に持ってこいって話じゃなくてですね、もちろん今の時代に合った建物を建てていく上では、でも長野市らしさっていうのをね、ぜひ、どこかで表現できるようなことをやっていただきたいと思います。以上です。

○事務局 補助金につきましては現在の段階でこういった形で、ある程度アウトライン、先ほどお示しをしたものでございます。今後につきましては、ご指摘いただきました事業計画や設計に要する費用の一部を支援する、また、建物除却土地整備等に関する費用の一部を支援する、また、皆さんが共同でお使いいただく部分の一部について支援をして、残りは当然なことですが事業者が負担をするという形になっております。また先ほども主要用途のところでご説明しましたが、共同住宅と事務所、業務施設と、店舗等の商業施設、今回はマンションというよりは複合施設となります。住戸も非常に多いんですけれども、複合施設を整備していくという中で、制度要綱に基づいた形で、補助金の算定、これはまさに我々の事務方の重要な仕事でございますが、それはきちんと精査をしていきたいと思っております。それに加えて、全体の事業についてもきちんと精査をしていく必要があると認識をしております。今後様々な調査等によって具体化してきますので、その段階で、きちんと精査をしていきたいと思っております。

○議長 はい。ありがとうございます。どうぞ。

○委員 本年は年明け早々からいろいろなことがありまして、地震が最もなんですけれども、例えば1月3日の日には北九州市で大きな火災がありました。昨年もかなり大きな火災があり、特にこの商店街、繁華街での火災というのは最近顕著なのかと感じております。昨年の夏ごろですか。これも北九州市の旦過市場で起こった繁華街の火災ですけれども、ちょうど北九州市で、再開発計画が進められているさなかに起こった、火災・災害だったと聞いております。やはり各行政でも、繁華街での防災面っていうのは本当に気を使わなければ、本当に大きな事故に繋がっていくということが懸念されますので、やはり行政の責任として、市民の安全を守ることは最重点課題として進めていただきたいと思います。それも遅滞なくです。危険だと思ったらなるべく早い段階でしっかりと対策をしていくというのは市の責務だと思っておりますので、その辺はしっかりとお願いをしたいと思います。ただ、その中でやはりこれだけ大きな事業ですので、市民の意見、話というのは、なるべく数多く聞く機会をぜひ設けていただきたいと思います。この辺をしっかりと要望させていただきたいと思います。以上です。

○議長 事務局の方からどうぞ。

○事務局 先ほどから熱心にそれから貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。また、非常に長々とした説明を聞いていただきましてありがとうございます。特に縦覧に関して、20ページにわたる意見の要旨と長野市の見解をまとめさせていただきました。先ほど議長からもお話がありましたけれども、我々としても、これも1つの説明の場と考えております。説明が十分じゃなかったというご意見もいただいておりますけれども、どうしても都市計画、広く皆さんの意見を聞くという中では、こういう縦覧ということも1つの行政の手続きの手法となっております。ここでいただいた質問に関しては、まさに一問一答となるように、自分が出した質問に対して市がどう答えてるかというふうに見ていただくところもあり、お聞きになって気づいたと思うのですが、同じようなことを繰り返している部分もあります。でも1つの質問に対してこう答えているという部分を大切にしながら、今回回答したものでございます。その中で、私どもとしても、新たにこの辺のところがよく伝わっていないなという部分を感じました。今回も説明をさせていただきましたが、高層マンションに補助金を出しているという部分もありましたけれども、先ほどの説明の通り、マンションのすべてが補助の対象になっているものではございません。共通の部分として廊下、通路の部分ですとか、エレベーターの部分とかそういう部分が対象になっているというところもご説明をさせていただきました。また我々もご意見の通り、そこに土地があるなしにかかわらず、きちんとした形で指導していかなければいけないと思っております。その中では、特に高さというところも、ご意見をいただきました。こういう公式の場でなくても高さに関してはいろいろご意見をいただいたと認識しております。その中で繰り返しになりますけれども、景観への配慮、それから、いただいた意見にも耳を傾けるという形の中で、高さについても

下げていく方向で今協議をしてるところでございます。これで都市計画決定をしていただいたら、高さが決まってしまうと、すべてのものが決まるというものではございません。この計画をもとに、新たな調査をして、正確な事業計画、それに基づく詳細な金額が出てきて決まってくるものもございます。また、そういう中で、新たに協議をしていく場というものが出てくる可能性もあると思っておりますので、今日いただいた意見をしっかりと受けとめながら、今後、さらに事業に関するところを丁寧に進めていく必要があると思っております。

○議長 はい。他にはよろしいですか。

○委員 最後すいません。1つだけ再確認させていただきたいんですけども、本日採決するにあたって、ご説明でアウトラインをとにかくこの場では決めるんだというお話と承ったんですけども、中身のマンションっていうのはもう決定事項になってしまうのでしょうか。それとあと税金に関しては今後も継続説明を市民に行っていくっていうことでしょうか。その2つお願いします。

○議長 はい。お願いします。

○事務局 基本的には、先ほどの都市計画案のところでも申し上げた主要用途に共同住宅をお示しをしておりますので、基本的にはまちなか居住を促進する市の施策に基づいて、ここで木造の戸建住宅はなかなかございませんので、都市の住宅、住まいのあり方として、マンションという形で考えております。主要用途に共同住宅とございますので、そういったものを進めていくということです。また補助金等につきましては、今後、具体的に事業費が固まっていく中で、それに合わせて、補助金の内容についてもきちんと精査をしていくということでございます。

○委員 ご説明ありがとうございます。理解いたしますが、共同住宅については、多分市民の方のご意見は、まちなか居住は賛成だけでもこの場所ですかっていう、そういうご意見なんじゃないかなと思ってまして。皆さんのご意見も伺いながらですけども、マンションありきで、ここで採決していいのかどうかっていうのは、私個人としては、ちょっと疑問を持っています。後は、デベロッパーさんが何系のデベロッパーさんなのか情報はありませんけれども、マンションありきなのか、もっと意見を聞いてからやったほうがいいのかっていうのは、私はちょっと今日は決めかねましたっていうことで、意見として。

○議長 よろしいですかね。今、やりとりの中では地区の現状をかながみますと、まずはその対応として市街地再開発事業、セットで高度利用をすることが必要ではないかということでございます。その後は、うわものについて事業計画を新たに作って、対応していく。もちろんそこには市も関与して望ましい方向に導くようにしていくということでございます。補助金については使途についてはもう決まっていますので、下手な使い方をしないということですが、補助金は有効活用できるように、今後もちろん関わってくださいというご意見でした。それと、やはり火災、防災のことについては、やはり市民の安全を守る

というのが、市の役目でありますので、その観点で、しっかりと進めていって欲しいということですね。まずアウトラインとして、この市街地再開発事業と高度利用をセットでアウトラインを決めていくことが、第一歩であるということでございます。そして市民の意見をですね、しっかり今後も聞いてくださいということでございますので、その方向性で進めていただきたいと思いますと思いますが、これで時間もまいりましたので、採決を取らせていただきたいと思います。

議案3号の採決を行います。採決は長野市都市計画審議会運営細則第4号によりまして、反対意見の提出があるために、無記名の投票により採決を行いたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。投票における白票や、棄権などの取り扱いについては事務局から説明をよろしくお願ひいたします。

○事務局 はい。それでは事務局から、投票方法についてご説明させていただきます。賛成の場合はマルを、反対の場合はバツを投票用紙に記入し、投票箱に投函してください。採決は出席委員の過半数で決し、可否が同数の場合は議長の決するところによります。次に、投票の取り扱いについて申し上げます。白票など賛否を表明しない不投票及び賛否が明らかでない投票は、長野市議会会議規則第73条を準用し、バツとみなすことといたします。また、投票自体を棄権される委員は、一旦退席をお願いいたします。以上でございます。

○議長 はい。ありがとうございます。無記名投票につきましては事務局からの説明の通り執り行いたいと思いますが、疑義はございませんでしょうか。

○委員 異議なし

○議長 はい。ありがとうございます。それでは、第一種市街地再開発事業、長野駅前B-1地区について、無記名投票により採決を行います。投票を棄権する委員は一旦退席をお願いいたします。

よろしいでしょうか。では事務局から投票用紙の配付をよろしくお願ひいたします。

○議長 配布漏れはございませんか。次に、投票箱が「空」であることを確認していただきます。それでは、賛成の場合は○を、反対の場合は×を投票用紙に記入し、投票箱に投函してください。

○議長 投票漏れはございませんか。全員投票されたようですので、ここで投票を終了し、開票に移ります。高瀬委員に開票の立会いをお願いいたします。事務局は、開票をお願いいたします。

○議長 投票の結果を発表します。議案3号に、賛成の委員13名、反対の委員4名でございます。よって、議題3号を可決いたします。

では、引き続きまして、議案第4号、高度利用地区の変更、長野駅前B-1地区について無記名投票により採決を行います。投票を棄権する委員は、一旦退席をお願いいたします。

事務局から投票用紙の配布をお願いいたします。

○議長 配布漏れはございませんか。次に、投票箱が「空」であることを確認していただきます。それでは、賛成の場合は○を、反対の場合は×を投票用紙に記入し、投票箱に投函してください。

○議長 投票漏れはございませんか。全員投票されたようですので、ここで投票を終了し、開票に移ります。跡部委員に開票の立会いをお願いします。事務局は、開票をお願いします。

○議長 投票の結果を発表します。議案4号に、賛成の委員14名、反対の委員3名でございます。よって、議題4号を可決いたします。よろしく願いいたします。

(調査事項ア 都市計画道路の見直しについて)

○議長 続いて調査事項ア 都市計画道路の見直しについて、事務局からご説明をよろしく願いいたします。

○事務局 都市計画課の高山です。説明に入る前に、前回審議会にてご指摘のあった構想路線の表記につきまして、修正をさせていただきましたのでご報告いたします。具体的には、資料4-2 図中の四角4の東側の構想路線1、四角7の北側の構想路線2、こちらの2か所の構想路線につきましては、都市計画道路として決定されたものではありませんが、前回審議会の資料においては、都市計画道路の存続候補路線と同様に青色で表記しておりました。しかしながら、ご指摘いただきましたとおり、この度、検討対象としておりますのは、あくまで都市計画道路でございますので、構想路線が都市計画道路と同列に扱われているかのように、誤解を招く表記はふさわしくなかったと考えております。つきましては、都市計画道路以外の道路網と同様にネットワーク上の参考表記となるよう、灰色点線での表記とさせていただきますので、ご了承いただきますようお願いいたします。

それでは、調査事項のア、都市計画道路の見直しについて、説明に入らせていただきます。前回の審議会では、優先整備路線として、今後、市が整備していく計画道路を選定することを報告し、選定の考え方を説明させていただきました。その後、選定の考え方にに基づき優先整備路線の案を作成したので、本日、ご報告させていただきます。なお、本件は、市の計画道路の整備方針を示すものであり、本審議会の決は不要な案件となりますが、都市計画道路の見直しにつきましては、これまでも委員の皆様へご報告しながら検討を進めてきた経緯がございますので、報告させていただくものです。

それでは、資料4-1の2ページをご覧ください。2ページと3ページでは、優先整備路線選定の考え方について記載しており、前回の審議会でお話しさせていただいた内容になりますが、改めてご説明させていただきたいと思っております。まず、概要ですが、優先整備路線の選定は、今後、市が整備する予定の都市計画道路を選定し、公表するものです。路線選定の目的は、一つ目に、都市計画道路の整備を重点的、効率的に推進するため、二つ目に、社会情勢の変化を踏まえて適時見直しを行い、都市計画道路整備の考え方を整理することで、事業

の必要性を確認するため、三つ目に、優先整備路線を公表することで、都市計画道路周辺の関係者に概ねの整備時期をお知らせするためです。対象路線については、これまでの見直し作業で、都市計画道路としての必要性、有効性が確認され、整備が必要な路線である「存続候補」と「変更候補」の中から選定します。対象路線は整備予定時期により、4つに分類します。現在、事業を実施している「事業中路線」、優先的に整備を実施する「優先整備路線」を選定し、さらにグループⅠとⅡに分類します。グループⅠは、既に事業化に向けた準備をしており、概ね5年以内の事業化を目指す路線、グループⅡは、グループⅠに続き、順次、整備し、概ね5年から20年以内の事業化を目指す路線です。事業中路線と優先整備路線に該当しない路線は、優先整備路線に続き、順次、整備する「整備路線」に分類します。なお、事業化とは、工事に先立つ、測量・設計、用地買収等に着手することです。

資料の3ページをご覧ください。続いて、選定方法について、説明します。選定は、次の三段階で考えています。まず、①見直しの評価、これまでの見直し作業で、各路線の有効性、必要性を整理、検証し、整備が必要なことが確認された「存続候補」と「変更候補」を選定の対象とします。次に、②で、後ほど説明する「優先整備路線選定の考え方」に基づき、優先整備路線を選定します。続いて、③で、優先整備路線の中から、既に概略設計を実施するなど、事業化に向けた準備をしている路線を優先整備路線 グループⅠとして選定します。「優先整備路線の考え方」としましては、道路ネットワークの連続性と上位計画との整合が重要であると考えており、2つに該当する路線を優先整備路線に位置付けます。具体的には、道路ネットワークの連続性は、周辺の都市計画道路が整備済又は事業中であり、当該路線の整備により、道路ネットワークが成立する路線です。上位計画との整合の観点とは、長野都市計画区域マスタープランや長野市都市計画マスタープランなどの上位計画に早期の整備実施が位置付けられている路線です。以上が、優先整備路線の選定に関する考え方です。

資料の4ページをご覧ください。ここまでご説明させていただいた考え方に基づき、優先整備路線に位置付ける路線の案を作成しました。なお、各分類の中での記載順は、順不同であり、ここでは、都市計画道路の路線番号順に記載しております。事業中路線は、現在事業中である、川中島幹線、山王小柴見線、七瀬居町線です。優先整備路線のグループⅠには、北部幹線、返目浅川線、三輪幹線、松岡大豆島線を位置付けたいと考えています。優先整備路線 グループⅡには、県庁小柴見線、新町返目線、川中島幹線、豊野北線を位置付けたいと考えています。

資料4-2の位置図をご覧ください。四角い印のなかに数字を記載した路線が、市が整備していく路線であり、事業中路線をピンク色、優先整備路線を赤色で示しています。また、丸い印のなかに数字を記載した路線は、国と県が現在事業を実施している路線を示しています。優先整備路線に位置付ける路線の位置について、ご説明します。まず、優先整備路線 グループⅠです。四角の4番、北部幹線は、西側は既に市で整備した区間に連続しており、古里小学校前の交差点から東へ約600m、古里中央保育園や信叟寺がある辺りまでです。5番、

返目浅川線は、浅川に架かる檀田中央橋の北側から緑ヶ丘公園の間です。6番、三輪幹線は、柳町五差路から三輪1・3・4・5丁目交差点までの現在、暫定形の歩行者通行帯が整備されている場所です。7番、松岡大豆島線は、長野環境エネルギーセンターの北側から県道 長野菅平線の間で、市の道路課が整備に向けて準備を進めています。次に、優先整備路線 グループⅡです。四角の8番、県庁小柴見線は、相生橋の西側から国道19号までの間であり、現在、市が事業中の、2番 山王小柴見線に連続する場所です。9番、新町返目線は、長野電鉄善光寺下駅から県道 長野豊野線と合流する三差路の間で、現在、県が歩道整備をしている場所に隣接しています。10番、川中島幹線は、現在、市が事業中、1番の区間の北側から今井ニュータウンまでの間を想定しています。11番、豊野北線は、豊野駅の北側で現在県が整備している区間の北側です。

次に、公表の方法について、ご説明しますので、資料4-1の4ページにお戻りください。公表の時期は、現在の見直し素案を見直し案の形にまとめた後に公表したいと考えております。公表内容は、優先整備路線と廃止候補路線を併せて、位置図と一覧表に示し、公表する予定です。市民の皆様へお知らせする方法は、市のホームページや市広報誌などによる周知を予定しています。

資料の5ページをご覧ください。最後に、見直しの経過と予定について説明します。本日、優先整備路線に選定する路線の案を提示させていただきました。今後は、見直し案の策定に向けて、庁内外の調整を適宜実施していきます。具体的には、関係機関や庁内の道路管理者との協議、庁内の土地利用計画を所管する部署との調整などを予定しています。各種の調整が整った後、優先整備路線と廃止候補路線を併せた見直し案を本審議会へお示しし、市民の皆様に向けて、見直し案を公表したいと考えています。説明は以上です。

○議長 ありがとうございます。3ページまでが前回説明いただいた内容、4ページ、5ページ、それから4ページの提示されている路線と、資料4-2を対応して、確認をいただきました。ただいまの事務局からの説明につきまして、ご質問とかご意見等ありましたらよろしくお願いをいたします。

○委員 1点お聞きしたいんですけども、まだ事業化されていないものの中で、県の緊急輸送道路、重要物流道路に位置付けられているそれは、この中でどこに位置しますか。今回の優先整備路線に含まれているのかそれとも、含まれていないのか、教えていただければありがたいです。

○議長 はい。お願いします。

○事務局 少々調べる時間をいただきたいと思います。

○議長 他の質問受けますか。その他、ご意見ご質問等ありましたら、よろしくお願いをいたします。

○委員 以前にもうご説明いただいていたら本当に申し訳ないんですけども、地図のこの四角の例えば42-1とか29-1など、小さな四角の字はこれ何でしたか。

○事務局 はい。そちらの小さな四角に関しましては、これまでの評価で、客観的な評価というものをこれまでして参りました。その中における分類の番号でして、それぞれの路線番号が頭についており、例えば今の例だと 44 というのがその都市計画道路の番号になって、その下の枝番が、その中で区間割りをしていますので、その中での通し番号になります。

○事務局 先ほどの緊急輸送道路や物流重要路線に指定されているかどうかということでございます。まず緊急輸送道路については、県の指定の道路ということになりまして、長野県地域防災計画に定められています。ですので緊急輸送路は県道国道以上のものが基本的に指定されておりまして、今回廃止の検討については、都市計画道路すべてを対象としておりますが、優先整備道路の検討の対象は市が整備する事業主体になる路線について対象としておりますので、緊急輸送道路は、今回の優先事業路線については含まれていないというお答えになります。

長野市の地域防災計画に定める緊急活動用道路があり、その災害拠点施設を連絡するために指定している避難路という市指定の道路がございますが、こちらについても対象になっておりません。北部幹線が指定されておりますがすでに整備済みの部分に対して対象となっており、これから整備していく部分については、避難路の対象になっておりません。

○委員 13-1 はこれは市ではないんですね。このあたりは重要物流道路だったような気がするんですが、

○事務局 はい。こういった路線、例えば 13-1 の長野菅平線につきましては、現在も県道でございますし、都市計画道路として事業する場合も事業主体が長野県さんになりますので、今回の優先整備路線の方からは、選定の対象からは外させていただいております。

○委員 廃止候補路線に関しまして住民自治協議会への意見聴取済みとありますが、意見聴取の内容に関しましては、公表していただいたりってことも可能ですか。

○事務局 はい。お答えいたします。今このようにしてですね、本日は優先整備路線について取り扱いますので、次回それを両方合わせた形で案としてご提示したいと思っております。そういったプロセスを経まして、最終的に公表する際にはですね、いただいたご意見、それについても併せて、公表したいと思っております。よろしく願いいたします。

○委員 ありがとうございます。

○議長 他にいかがでしょうか。調査事項ですので、何かお気づきの点ありましたらまた事務局の方に、問い合わせさせていただいてもよろしいかと思っております。それでは調査事項アについて議事を終了させていただきます。

○議長 その他委員の皆様方から何かございますでしょうか。よろしいですか。長時間どうもありがとうございました。以上で議事はすべて終了となりますので議長を退任させていただきます。ご協力ありがとうございました。

◎閉会

○事務局　最後に、4 その他としまして事務局よりご連絡させていただきます。皆様の任期が令和6年3月31日となっており、本日の審議会が任期中最後の審議会となります。新たな委員の選任につきましては事務局の方で手続きを進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。以上となりますが、冒頭にご案内した通り、会場の都合上、審議会終了後は速やかに会長から退出をお願いいたします。終わりに、都市計画課課長轟から閉会のごあいさつを申し上げます。

○事務局　委員の皆様には大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、また熱心にご審議をいただきましてありがとうございます。今ほどご案内いたしましたが、本日は皆様にご審議いただく最後の審議会となりました。それぞれの立場で、本市の都市計画にご尽力を賜りましたこと、厚く御礼申し上げます。今回でご退任となる委員におかれましては、長い間大変お疲れ様でございました。その他の委員におかれましては、次回についてもまた再任をお願いする場合がございますが、その際はよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、第89回長野市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございます。