

第 225 回長野県都市計画審議会

- ・開催日時：令和 7 年 9 月 4 日（木）午後 1 時 30 分～午後 3 時
- ・開催場所：県庁議会増築棟 3 階 第 1 特別会議室
- ・出席委員：池森 梢委員、高瀬達夫委員、細田理栄子委員、田川賀子委員、藤井志織委員、宮入賢一郎委員、柳町晴美委員、今井 敦委員、丸茂岳人委員、下出謙介委員、
橋本雅道委員代理（関東地方整備局長野国道事務所所長 小田川 豊）
安東 隆委員代理（関東農政局農村振興部農村計画課長 野中 泰史）
- ・欠席委員：大上俊之委員、酒井美月委員、有田智一委員

1 開会

（事務局：都市・まちづくり課 馬場課長補佐兼都市公園係長）

ただいまから第 225 回長野県都市計画審議会を開会いたします。本日はお忙しい中御出席をいただきまして誠にありがとうございます。私は本日の司会を担当いたします、都市・まちづくり課の馬場浩司と申します。よろしくお願いいたします。着座にて失礼いたします。

はじめに、委員の出席状況について御報告いたします。現在御出席いただいております委員は 11 名でございます。委員総数 15 名の半数以上ですので、長野県附属機関条例第 6 条第 3 項の規定により、本審議会は成立いたしました。なお、大上俊之委員、酒井美月委員、有田智一委員からは欠席の旨、あらかじめ御連絡いただいております。

次に資料の確認をさせていただきます。委員の皆様事前に郵送しました資料は 5 種類でございます。確認をお願いいたします。まず会議次第が 1 枚、議案概要が 1 枚、法定審議の議案冊子が 1 部、調査審議資料集が 1 部、その他資料集が 1 部の 5 種類を事前に郵送しております。なお、大変申し訳ございませんが、事前に郵送させていただいた資料の議案概要及び法定審議議案冊子に一部誤記がございます。皆様の机上に訂正後の資料をお配りしておりますので、お手数ですが差し替えをお願いいたします。また、本日お配りしました資料として、当日配布資料が 1 部ございます。資料の確認につきましては以上でございます。不足などございましたら、事務局までお申し付けください。

次に、代理出席の方について御報告申し上げます。国土交通省関東地方整備局長橋本雅道様の代理で、国土交通省関東地方整備局長野国道事務所所長小田川豊様でございます。次に、農林水産省関東農政局長安東隆様の代理で、農林水産省関東農政局農村振興部農村計画課長野中泰史様でございます。

（事務局：都市・まちづくり課 馬場課長補佐兼都市公園係長）

次に、前回の審議会以降、委員の委嘱がございましたので御報告申し上げます。当日配布資料 1 ページをご覧ください。長野県町村議会議長会会長のお立場として、王滝村議会議長の下出謙介様が就任されました。

(下出委員)

皆様こんにちは。私、令和5年度から長野県町村議会議長会を仰せつかっております。225回の審議でございますが、初めてのことでございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：都市・まちづくり課 馬場課長補佐兼都市公園係長)

最後に会議運営上のお願いを申し上げます。会場内の委員の皆様が発言を希望される際は、事務局がマイクをお持ちしますので、マイクを通して御発言くださるようお願いいたします。本日は法定審議案件1件につきまして、御審議のほどお願いいたします。それでは、これより議事に入ります。長野県附属機関条例第6条の規定により会長が議長となるとされていますが、本日は有田会長が欠席でございます。条例第5条の規定により会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名した委員がその職務を代理するとされておりますので、藤井委員に議長をお願いいたします。

2 議事

(1) 議事録署名委員の指名

(藤井議長)

では、規定によりまして議長を務めさせていただきます。皆様方の御協力をいただきまして審議を慎重かつ効率に進めさせていただきたいと思っております。有田会長の代理ではなはだ力不足かと思っておりますけれども、誠心誠意務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

はじめに議事録署名委員を議長として指名いたします。高瀬達夫委員及び細田理栄子委員をお願いいたしますがよろしいでしょうか。次に事務報告を求めます。事務局から報告をお願いいたします。

(2) 事務報告

(事務局：都市・まちづくり課 小日向主査)

事務報告をさせていただきます。私は都市まちづくり課の小日向一恵と申します。よろしくお願いいたします。本日は傍聴者がおりませんが、傍聴者がありましたら受付にて住所・氏名を確認し、傍聴上の留意事項を説明して、あらかじめ正式な傍聴をお願いいたしますので、よろしくお願いいたします。

次に、前回審議会の議決事項の処理状況について、事務報告を申し上げます。本日お配りしております当日配布資料の5ページをご覧ください。令和7年6月6日に開催しました第224回長野県都市計画審議会における議決事項の処理状況についてですが、議第1号から第3号につきまして、記載のとおり告示となっております。以上で事務報告を終わります。

(藤井議長)

ただいまの事務報告に対して質疑等、ございますでしょうか。それでは事務報告は終了いたします。

(3) 議案審議

議第1号 松本都市計画区域区分の変更について

(藤井議長)

これより議案審議に入ります。本日審議案件は1件でございます。長野県から付議のありました議第1号「松本都市計画区域区分の変更について」ですが説明をお願いいたします。

(事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長)

はい。都市まちづくり課の今吉と申します。よろしくをお願いいたします。私から法定審議第1号「松本都市計画区域区分の変更について」御説明申し上げます。着座にて失礼いたします。

本法定審議案件は前回6月に開催いたしました都市計画審議会でも御説明させていただいたものから変更はございませんが、あらためて御説明させていただきます。お手元の資料の議1-3ページをご覧ください。区域区分の変更理由書でございます。今回の区域区分の変更は、第7回線引き見直しに伴い、市街化区域への編入を保留していた工業出荷額から算出される工業フレームの一部を、和田地区に編入するものです。この市街化区域への編入は、上位計画、関連計画との整合、位置付けが明確であることに加え、本地区は、民間事業者による新たな工業団地造成が確実となり、都市計画運用指針に適合した良好な市街地の形成が確実となったことから、新市街地として市街化区域に編入するものです。

続きまして編入予定位置について御説明いたします。議1-6ページの松本都市計画区域区分の変更総括図に一部説明を追記したものをご覧ください。今回編入予定の松本市和田地区の一部を赤枠で示しています。当該地区は、県道松本環状高家線沿線の既存工業団地に隣接し、長野自動車道松本インターチェンジから約6キロと、交通利便性が高い地区です。

次に周辺状況について御説明いたします。議1-7,8ページの計画図をご覧ください。当該地区は、赤枠で囲まれた約6.1ヘクタールの範囲となります。西側を除き、既存工業団地に接した地区で、周辺は流通業務施設や各種工業施設などが立地したエリアとなっております。地区東側には赤線で示したように、県道松本環状高家線が位置しております。

次に編入する区域の用途地域の計画状況について御説明いたします。議1-9ページをご覧ください。編入する区域の想定用途図です。用途地域につきましては、隣接する松本臨空工業団地、新松本工業団地と同様、工業専用地域を予定しております。当該地区は民間企業による工業団地開発が予定されており、関係機関等と調整を図っております。な

お、予定地は、前回御説明のとおり、国営かんがい排水事業の事業完了から8年が経過し、農振除外の手続きが可能となったことから、今回あらためて整備を実施するものです。

続いて議1-10ページの航空写真をご覧ください。これは令和4年に撮影されたもので、赤枠で示した範囲が編入予定地区です。本地区は、農業振興地域の整備に関する法律によって定められた農用地区域でございますが、前回御説明のとおり、関東農政局との事前調整を行い、区域区分の変更についてはやむを得ない旨、令和6年10月15日付けで合意済みとなっております。なお、地区の南西側に既に開発されている箇所は、こちらも前回説明のとおりでございますが、市街化調整区域でも設置可能な物流拠点及び駐車場でございます。

続いて計画の妥当性について御説明いたします。議1-11ページをご覧ください。当該地区は国土交通省で策定しております都市計画運用指針のB.区域区分、1.市街化区域、（3）おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域の新市街地に該当し、当該地区は、民間開発事業者による計画開発事業が実施中であり、記載の民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等によりその実施が確実であることからcに該当しております。続いて、県の第7回区域区分見直し方針との整合については、（1）市街化調整区域から市街化区域への編入基準（新たな飛び地を除く。）の項目の③に、既に工場として開発されている区域及び工場の拡張計画があり、市街化区域として整備することが望ましい区域で、次のいずれにも該当するもの、との記載があり、こちらに記載のa、b双方に該当しております。ここまでは前回御説明させていただいた内容とおおむね同じ内容となります。

続きまして、市街地拡大需要面積の考え方について、前回須坂都市計画区域区分の変更の案件で御説明したものとほとんど同じ内容ではありますが、今回の案件において新たに御説明いたします。今回は工業のみの取り扱いです。議1-12ページをご覧ください。まず①の部分として、平成27年を基準年として、過年度の工業出荷額の実績データをもとに、10年後の令和7年度の値を想定します。これらは都市計画区域マスタープランに、産業の規模として、基準年と10年後の将来の希望として記載のあるものです。この10年後の将来の値の①が、基準年である平成27年の工業出荷額の②からどれだけ増加するかを求めます。これを③に示すように、工業フレームと呼びます。この工業出荷額増加分、工業フレームを生産するために、計算上どれだけの工業用地が必要かを、過年度の工業出荷額の実績値と工業用地の平均から、④の敷地生産性を求め、⑤の工業用地需要、工業用地の不足面積ネットを算出します。この数値は、純粋に工業用地だけの値となるため、この値に道路や公園などの公共用地として必要な面積を考慮し、⑥として必要な補正を行い、最終的に⑦の市街地拡大需要面積を算出しております。これらの算出方法により、関東地方整備局との事前協議を行い、了承を得ております。

最後に、都市計画の策定の経緯について御説明いたします。議1-5ページをご覧ください。これまでの区域区分の変更の手続きについては、記載のとおりでございますが、前回の都市計画審議会以降、計画案の縦覧を令和7年6月13日から令和7年6月26日にかけて行い、これに関する意見書の提出はありません。その後、4月23日に行った市への

意見聴取に対して、8月26日に松本市から、案のとおり異議なしの回答を得ております。このため、今回御審議いただき異議がないようでしたら、本審議会後国土交通大臣への協議を速やかに行い、回答をいただいた後、その他の関連する松本市決定の用途地域の変更とともに、10月下旬を目途に都市計画の変更手続きを完了させる予定でございます。説明は以上になります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

（藤井議長）

ありがとうございます。ただいま第1号について説明がありました。質疑または御意見等、ございますでしょうか。はい。宮入委員お願いいたします。

（宮入委員）

はい、宮入です。よろしくお願いします。市街化区域への編入については適切かなというように思うんですが、参考までにちょっと一つ教えていただきたいんですが、議1-10ページの方の写真を見ると、現在農地になっていると。周辺は工業用地ということよく分かりますけど、現在農地ということなんで、参考までに知りたいのは、この雨水排水とかですね、最近ちょっと、大雨がひどいなっている感じがするものですから、この場所今農地なんで、これが工業用地として転用されると、当然流出係数というか、舗装面積が増えるので、排水先への負担が大きくなると思うんですが、そういった雨水排水とかについては、おそらく別の基準とか手続きがあると思いますけど、どのように考えていらっしゃるか参考までに教えていただければありがたいと思います。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

本日松本市の方から御出席いただいておりますので、松本市の方から御回答させていただきます。

（松本市 都市計画課 小林主査）

はい。松本市の小林と申します。雨水排水の件なんですが、やはり委員のおっしゃったとおりですね、この市街化するエリアから雨水流出というものが農地に影響を及ぼしてはいけないという観点で、基本的には宅内で、浸透だとか、ちょっと周囲に関してはですね、今後この開発許可というものを得ることになるんですが、その中で技術的なことで、ちゃんと宅内の、このエリアの中で雨水が処理されるように計画をしていくということになっております。

（宮入委員）

はい。大変参考になりましたありがとうございます。また、今後、適切に事務処理されるということで、大変安心いたしました。ありがとうございます。

（藤井議長）

ではその他、御意見、質疑等ある委員の方いらっしゃいますでしょうか。

よろしければ採決いたします。議第1号につきましては、先ほど説明がありましたように、意見書の提出等ございませんでしたし、委員の皆様からも特段の異議はございませんようですので、簡易採決としたいと思いますがいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

（藤井議長）

それでは議第1号について、原案どおり決するに異議ありませんかね。

（「異議なし」の声あり）

（藤井議長）

では、異議なしと認めます。よって議第1号は原案どおり決定いたしました。

（４）調査審議

調査審議第1号 市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点について

（藤井議長）

次に議事の（４）調査審議へ移ります。まず「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点について」、ということで説明をお願いいたします。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

はい。都市まちづくり課の今吉です。引き続き私の方から調査審議第1号、市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点について、御説明申し上げます。お手元の資料の調査審議1-1ページをご覧ください。この市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点につきましては、昨年度計4回開催いたしました、長野県区域区分等見直し方針有識者会議の中で議論を行いまして、線引き市町の方々にも会議に参加していただきまして、御意見をいただきながら、必要な改訂作業を進めてまいりました。今回はその改訂内容について御説明をさせていただきますので、御意見等いただければと思います。なお、今回の基となる市街化調整区域の地区計画に関する協議・同意の観点は、平成20年度に開催した区域区分見直し方針策定委員会の中で御意見をいただき、素案を作成し、線引き市町や関係課の御意見をいただいた上で作成したものでございます。

この市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点の背景につきましては、「1 背景」に記載のとおり、平成18年5月の都市計画法改正により、市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止され、市街化調整区域における開発許可は、都市計画手続きにより定められた地区計画等に基づく許可に一本化されました。この開発許可に先立ち、策定される地区計画は、市街化調整区域における大規模な開発を可能とするものであることから、都市機能への広域的な影響を及ぼすことが予想されたため、市街化調整区域の秩

序ある土地利用の誘導を図り、広域の見地からの調整を図るために、平成12年3月に策定した市街化調整区域内の地区計画に関する県の同意基準を、法改正に伴い改定することで、地区計画を策定する市町村の参考に供するとともに、都市計画決定に関わる同意の判断基準の一つとして運用してきました。その後、平成23年5月の地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律第1次一括法による法の一部改正により、市が都市計画を決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされ、さらに令和2年6月の第10次一括法による法の一部改正により、町村においても都道府県同意が廃止され、これにより、地区計画に関する都道府県同意が全て不要となりました。都道府県の同意は不要となったものの、引き続き適切な地区計画の運用を図っていくため、法第19条3項の知事協議に当たっては、本方針を踏まえ、都市計画運用指針の規定や、市町村が定める地区計画の決定方針も考慮し、総合的に判断して、市町村との協議を行っていくものとしております。文言の時点修正等につきましては、右欄の根拠・コメント等に記載のとおりでございます。

続いて2ページをご覧ください。長野県の目指す都市づくりの将来像について説明いたします。記載のとおり、長野県では、広域的視点から都市づくりの方針を示す『長野県都市計画ビジョン』において、都市計画区域内の市街化区域等にあたる「まち」のゾーンでは、コンパクトなまとまりを保ちながら、その中に多様な世代や地域内外の人々が行き交い交流する接点をつくり、賑わいや文化の生まれるゾーンの形成を図ることとしています。「3 市街化調整区域における土地利用の基本的考え方」については、記載の変更はございませんが、概要を説明いたしますと、市街化調整区域は原則として開発行為や都市施設の整備などの都市的土地利用は抑制すべき区域として位置付けられますが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢への変化への対応といった事項を勘案し、必要性が認められる開発行為等で、さらなる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、開発を許可しても差し支えないという考え方にに基づき、都市計画法第34条に列記された開発行為のみ例外的に開発を認めることとしています。

3ページをご覧ください。「4 市街化調整区域における地区計画の基本的考え方」についても、一部誤記の修正のみで仕様の変更はございません。概要を説明いたしますと、（1）から（5）の5つの基本的な考え方を示しております。（1）では、市街化調整区域における地区計画は、既存の市街化区域内で行うことができないことに相応の理由があり、地域の振興に著しく寄与する場合や地域の魅力向上に資する場合、地域の課題解決が可能な場合などについて、良好な景観形成にも配慮した上で市街化調整区域の性格を変えない範囲かつ必要な限度で認められるとしております。（2）では、市街化調整区域における地区計画は原則、地域振興や地域課題解決に寄与する、ア 地域コミュニティの維持・活性化、イ 良好な田園・林間居住地の形成や保全、ウ 公共交通の機能を活用した集約型都市構造の形成や維持、エ 観光や交流の促進や地域の魅力向上、オ 地域振興に貢献、の5つの場合に限ることとしております。続いて（3）では、その区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目的として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築または施設の整備が行われることとして、当該都市計画区域の計画的な市街化を図る

上で支障がなく、原則として当該区域周辺の都市的土地利用を促進させるものでないことを条件としております。（４）では、地区の位置・規模・内容について、都市計画区域マスタープランなどの上位計画及びその他土地利用計画等との整合が図られていること、としております。最後に（５）では、計画の内容及び地権者の合意等の状況から判断して、事業が確実に実施されると見込まれるものに限り、また事業の実施にあたり必要な農地転用許可等の許認可について、関係行政機関と調整が終了していることとしております。

続きまして４ページをご覧ください。「５ 線引き制度との関係における地区計画の考え方」でございますが、こちらについて今回、（１）の変更及び（４）の追加を行っております。まず（１）ですが、これまで市街化調整区域において地区計画を策定する場合は、定期線引き見直し時に市街化区域への編入を検討することとしておりましたが、今回の変更では、新たな開発整備を誘導するもので市街化区域への編入意向がある場合は、地区計画決定時にフレーム方式による確認を求めることといたしました。これは昨今増加しております地域未来投資促進法を活用した開発計画に対して、地区計画を決定した上で法第 34 条第 10 号該当として開発を行う場合などに、計画的な市街化に支障がない、言い換えますと保留フレームを超える過度な開発が行われないようにすることを目的としております。追加した（４）は、市街化区域の適正化を目的として、市街化調整区域に編入する区域については、住民等の合意形成などに必要な場合、地区計画の適用を検討するという文言を追加いたしました。これは逆線引きを行うことで、急激に規制が強くなることへの緩和策として地区計画による緩やかな対応が可能となるよう追記いたしました。具体的には住居や小規模な店舗や事務所程度までは建築可能な制限をかけることで地域コミュニティを維持しつつも、縮退に向かっていくことを想定しております。残りの（２）につきましては、飛び地の市街化区域への編入がなされる規模、すなわち 50 ヘクタール以上ですとか特例では 20 ヘクタール以上になりますが、や、市街化区域に隣接する区域については原則として編入を検討することとしていること、（３）は前回定期線引き時に特定保留に定めた区域については適用しないこと等を記載しております。

続いて４～５ページの方をご覧ください。「６ 地区計画の類型別対象地域について」は別表に該当するものを原則としておりますが、各市町村の土地利用計画の上で特に必要であり、市町村都市計画マスタープランや市町村総合計画等に則しているものは対象地域とすることができるとしております。それではその別表について御説明いたします。９ページをご覧ください。こちらは市街化調整区域における地区計画の類型別対象地域について、活用目的や趣旨、想定位置などをまとめたものでございます。１～４は住居系、５～８が非住居系、９は双方を対象としております。赤の文字が今回追記した箇所でございます。この表と次ページ以降の図を用いて、これらの類型について御説明いたします。１０ページをご覧ください。こちらは市街化調整区域における地区計画活用のイメージの新旧対照表です。左上の「９ 逆線引き対応型」が追加になっていることが分かります。この図は各類型の想定位置を模式化したもので、これをイラスト化し今回追加したものが 11 ページになります。類型の説明はこの 11 ページのイラストと 9 ページの別表を見比べながらお聞きいただければと思います。まず 1～４の住居系の類型について御説明いたします。住居系の類型は名前のとおり、主に住居系の用途を想定しており、図では緑色

の枠で表現してあります。1の既存集落型は地域コミュニティの維持・活性化を目的としており、既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合を想定しております。また、地区計画の活用の想定位置は既存集落周辺を想定しております。図では既存の建物等については色付き、新たな建物については白抜きで表現しております。2の既存住宅型は良好な田園、林間居住地の形成や保全、地域コミュニティの維持・活性化を目的としており、既存住宅地等において市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合を想定しています。また、地区計画の活用の想定位置は良好な環境を保全する既存集落内としております。3の郊外住宅型と4の大規模開発型の郊外住宅型は良好な田園、林間居住地の形成や保全、公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持などを目的とし、地域の豊かな自然環境を生かした良好な居住環境を確保し、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地を提供する地区として整備を行う場合で、3の郊外住宅型とはおおむね5ヘクタールから20ヘクタール程度の規模で、周辺にある程度公共施設等が整備されている場合、4の大規模開発型の郊外住宅型は20ヘクタール以上の大規模な範囲で必要な公共・公益施設の整備等を行う場合を想定しております。地区計画の活用の想定位置は3の郊外住宅型は市街化区域に隣接、近接する箇所など、4の大規模開発型の郊外住宅型は市街化区域から離れた地区を想定しております。これらは人口減少化の現在においては新たにニュータウンを形成していくかたちといえるため、先ほどの9ページの別表の留意事項欄に、事前に開発の必要性を客観的に説明できる手法を用いて区域を設定すること、さらに市街化区域への編入意向がある場合は人口フレームの計算を行い、フレームの範囲内の規模による開発であることを確認することを追記することで、過度な開発の抑止を狙っております。なお、人口減少化においては人口フレームの確保が困難な状況であることから、今後においてはあまり想定されないケースであるのかなというように思われます。以上が住居系の類型でございます。

続いて非住居系の類型について説明を行います。非住居系の類型については産業系の用途を想定しており、図ではオレンジ色の枠で表現してあります。5の既存産業地型は地域振興への貢献を目的とし、道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築またはその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途または形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する場合を想定しています。地区計画の活用の想定位置は、既存産業地周辺としています。続いて6の観光交流促進型は観光や交流の促進や地域の魅力向上を目的とし、幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合を想定しています。地区計画の活用の想定位置は、県内には多くの観光資源があることから、幹線道路沿道の一団の集落周辺に加え、既存の観光資源の周辺を追記いたしました。その上で留意事項としましては、事前に開発の必要性を客観的に説明できる手法を用いて区域を設定すること、さらに市街化区域への編入意向がある場合は産業フレームの計算を行い、フレームの範囲内の規模による開発であることを確認すること、原則として既存の観光資源の有効な利用を目的とするものであることを条件

として加えることで、無秩序な開発の抑止を狙っております。7の地域振興型と8の大規模開発型の地域振興型は、地域振興への貢献や公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持を目的とし、これらを目的とした非住居系の一団の計画開発地として整備を行う場合で、7の地域振興型はおおむね5ヘクタールから20ヘクタール程度の規模で周辺にある程度の公共施設等が整備されている場合、8の大規模開発型の地域振興型は20ヘクタール以上の大規模な開発を行う場合を想定しています。地区計画の活用の想定位置は、3の郊外住宅型は市街化区域に隣接、近接する箇所や既存産業地周辺、幹線道路沿い、高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺など、4の大規模開発型の郊外住宅型は市街化区域から離れた地区で、幹線道路沿い、高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺などを想定しております。これらについても同様に留意事項として、計画的な市街化に支障がないように区域設定について説明を求める記述を追加いたしました。さらに、これらの開発が市街化調整区域の性格を変えない範囲とするため、原則として大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を主たる目的とするものを除くことを追記いたしました。

最後に、今回新たに逆線引きにより急激に規制が強くなることへの緩和策として追加した9の逆線引き対応型について御説明いたします。逆線引き対応型は市街化区域の適正化を目的とし、人口減少化において市街化区域を緩やかに縮退させ、インフラ投資を抑制し都市のコンパクト化を図っていく際に、当該地区内の住民との良好な市街地環境の保持などの合意形成に必要な場合を想定しております。資料、戻っていただきまして5～7ページをご覧ください。こちらには7の地区計画に定める事項、8の地区計画の区域について記載しております。こちらには地区計画に定める際に留意すべき事項や地区計画の区域を定める際に留意すべき事項について一般的な内容を記載しております。今回は特に変更は行っておりませんので詳細につきましては割愛させていただきます。最後に7～8ページをご覧ください。こちらには9の関係機関との調整について記載しております。こちらには市町村都市計画担当部局が調整を行う関係機関や県都市計画担当部局が調整を行う関係機関について記載しております。（2）において、法改正により同意から協議に変更となっておりますので、こちらについて修正しております。詳細については記載のとおりでございますので割愛をさせていただきます。

資料の説明は以上となります。今後の予定でございますが、本日御意見をいただきまして必要に応じて修正等を行いまして、改訂しました方針について運用をしていく予定としております。説明につきましては以上となります。よろしく願いいたします。

（藤井議長）

ありがとうございました。ただいまの説明について質疑または御意見等ございますでしょうか。では細田委員お願いいたします。

（細田委員）

細田と申します。よろしくお願いします。今御説明いただいた類型別対象地域のところでちょっと教えていただきたいのですが、郊外住宅型とか地域振興型という、どちらか

というと住宅開発とか工業団地開発に近いようなものをその調整区域の中でやるということ想定されて定めているということなんですけれども、経験上5ヘクタールから20ヘクタールが小規模ということですが、かなり大きなボリューム感のあるものを調整区域につくるということについて、本来であれば市街化区域にちゃんと編入してからやるというようにするのが本来であるかなと思うんですけれども、このような類型を定めるということは調整区域でやることも想定するというときに、長野県としてこれは調整区域の地区計画でいくのか市街化区域編入としてやるのか、という判断基準とか考え方というものがありましたら、ちょっと教えていただきたいのですが。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

はい。市街化区域への編入を予定する大規模な開発ということで、当然やり方としては区域に編入して開発をするというのが筋だとは思っております。ただ区域に入れることが、時間がかかってしまうということもあるということで、こういった地区計画を立てて、ただし将来的には区域に編入することも考えてですね、フレームの計算などしっかり行ってまずは地区計画を立ててから将来的に区域に入れるというかたちもあると考えております。

（細田委員）

ということは基本的には時間、線引きの見直しとか用途変更を定期的にやられるタイミングまでの、なんていうか場繋ぎと言ったら変ですけども、そこまでの繋ぎ的に地区計画で制限をかけて開発を許可していくというような使い方をしていくことを想定されているということでしょうか。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

そうです。今おっしゃられたとおり基本的には先に区域に編入することが望ましいと思いますが、時間的なものもあるのであらかじめ地区計画をつくりながら将来的に入れていくということもやむを得ないと考えております。

（細田委員）

ありがとうございます。

（藤井議長）

その他ございますでしょうか。では高瀬委員お願いいたします。

（高瀬委員）

はい、高瀬です。2点ございます。1点目は、この住居系で将来的に市街化区域の編入の意向がある場合は人口フレームの計算を行うということになっているんですけれども、人口フレームで余っているから入れるっていうようにしてしまうと、今立適とかで居住誘導区域とかですね、それ以外の場所のところに住宅地がたくさん、ぽっと出現する可

能性はあるんですよね。そうすると、何かそことの整合性がどうなのかなというのがちょっと気になります。もう1点は先ほどの御質問と同じようなところなんですけれども、工業等で編入をするのに時間がかかるからというのって実際になんで時間がかかるかというのと、手続きしてるときに、例えばいろんな景観だの何だのいろんなこの審議があつて、だから時間がかかるんであつて、別に何も単に時間がかかっているわけではなくていろんな議論がなされた上で編入してもいいかどうかというのを決めているはずなのに、地区計画のときには、もうその全体の人ではなくてその地区の人たちが中心でもう決めてしまえばもう決まってしまうという話になってしまって、そうするとその後編入するときは結構もう、楽っちゃ楽で、もうできちゃっているから入れるの仕方ないよねというのと、あと委員さんがもう入れ替わっちゃっているから、たぶんもう前の議論を覚えてる人がいないので、そのまんまという話にもなったりもするんで。何か時間が短く、というのが本当にいいことなのかどうかというのが少し気になります。その2点です。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

はい。1点目の立地適正化計画との整合性がどうなるかという御質問ですが、もちろん立地適正化計画で広がらないように、逆にコンパクトにまとめていくという考えを、それはそれで大事なことでありますので、地区計画を定めるときにおいてもそういったことをしっかり考えながら整合性を持ってやっていくべきというように考えております。また2点目の、時間がかかるということを、私も先ほどそういう話をさせてもらったのですが、当然市街化区域に入れるということも見据えてですね、やっていくのですが、やはりいろんなところとの協議もございまして、多少時間がかかってしまうところは正直言っております。並行してといいますか、区域に入れるということと、地区計画を定めるということを両方考えながらやっていくということもあると思いますので、将来的に区域に入れることも見据えて地区計画を立てていくということになるのかと思います。

（高瀬委員）

はい。ちょっと変な言い方をすると、最初のこの地区計画立てるときは、別に編入意向は考えてません、ということを通しして、計画立てた後でそのうち変わりましたっていうのもありなわけですよね。意向は、途中からみんなやっぱり入れた方がいいよねっていう話になる場合もあるわけですよね。そうすると、この最初の議論は必要ないという話ですよね。入れるときにはもちろん人口フレームが関係してくるんですけど、それ以外の部分は結構はしょってよくなりますよね。そのあたりもちょっと気にはなります。

（事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長）

そのあたりは特に記載はないですが、県と市町との協議になりますので、そこはしっかり密に協議をさせてもらいながら将来市街化区域に入れるのか入れないかというところを調整をしていきたいと思っております。

（藤井議長）

その他御意見等ございますでしょうか。柳町委員お願いいたします。

(柳町委員)

はい。柳町です。1 ページ目の赤い字になっているところを、ちょっと教えてください。市町村と都道府県が同意をする必要がないと変わったと書いてあります。しかしながら市町村と県がその協議を今後も行っていくということのようですね、これについてはどこの都道府県もそうなんですか。

(事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長)

はい。法律に書かれてますので、どこの都道府県とも同じかたちになろうかと思えます。

(柳町委員)

というか、同意は必要なくなったわけですね。でも協議を行うということについては必要なんですか。

(事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長)

必要な手続きになります。

(柳町委員)

分かりました。失礼しました。

(藤井議長)：

その他御意見質疑等、ございますでしょうか。池森委員お願いいたします。

(池森委員)

はい。池森です。よろしくお願いします。今、柳町委員の御質問とちょっと関連してなんですけれども、今回都道府県の同意が不要ということで、特に大規模開発を行う場合に、隣り合っている市町村の調整が非常に重要だと思っているんですけれども、その辺の調整は必要になっているのかどうか、そこをきちんと担保してから、本来この県の同意が不要というようにするのが筋かなと思いますので、その辺を教えていただけたらと思います。

(事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長)

隣接する市町村へ必ず協議するというかたちはないのですが、県が広域的な見地から見まして意見を出すというかたちになります。隣接する市町村へ意見照会を行うというかたちは特に決められたものはないのですが、県として広域的な見地から、広い見地から見まして意見を出すというかたちになっております。

(池森委員)

ありがとうございます。私としては隣接する市町村の意見は、もう必ず聞いていただいて全体の調整を図る、今までいろんな例を見てきた中で、交通の面だとかいろんなことも出てくるかと思うので、それは入れていく方法っていうのは逆にあるんですか。これはこれとして。もし皆さんが入れた方がいいといった場合に。

(事務局：都市・まちづくり課 今吉企画幹兼都市計画係長)

はい。県の方で必要だと思って、隣接する市町村へ任意というかたちにはなりますが、意見を聞くことはできると思いますので、今日、御意見をいただきましたのでそういったことも検討していきたいと考えております。

(池森委員)

はい。そこは結構重要だと私は思っていますので、是非そういうチェックする、オープンになる場所が必要なことと住民の方の意見も取り入れる場が是非必要だと思っているので、それはちょっと御検討いただきたいと思います。以上です。

(藤井議長)

その他、御意見御質問等ございますでしょうか。以上でよろしいでしょうか。ただいま意見等も出たかと思しますのでよろしく御検討のほどお願いいたします。

(５) その他 長野県景観育成計画の改定について

(藤井議長)

では次に議事の(５)その他へ移ります。長野県景観育成計画の改定について御説明をお願いいたします。

(事務局：都市・まちづくり課 三宅課長補佐)

はい。長野県都市・まちづくり課の三宅と申します。私の方から長野県景観育成計画の改定についてということで御説明をさせていただきます。着座にて失礼します。

それでは、資料その他資料集をご覧ください。まずはじめに、この長野県景観育成計画の改定を都市計画審議会にお諮りする根拠でございますけれども、こちらは景観法の第9条第2項に、景観行政団体は景観計画を定めようとするときは、都市計画区域または準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ都道府県等都市計画審議会の意見を聞かなければならない、と規定されております。また同条の8項におきまして、景観計画の変更について準用する、と規定されておりますので、これに基づきまして今回御意見をお聞きするというものでございます。前回6月の都市計画審議会でも説明をさせていただきましたけれども、審議会以降ですね、全市町村を対象とした意見交換ですとか、先月はパブリックコメントも実施をいたしまして、改定案としてまとめましたので、本日あらためて最終の案を都市計画審議会にお諮りしたいというように考えております。

資料1の1ページをお願いします。市町村との意見交換、それからパブリックコメントの結果なんですけども、前回お示しした内容を大きく見直すというものはございませんでしたので、前回とほぼ同様の内容となります。そのためポイントのみ説明をさせていただければと思います。1の見直しに至った経過でございますが、市町村の景観行政団体への移行が進んでいる中で、どうしても景観行政団体同士で連携した景観育成の視点が弱くてですね、市町村単位では広域的な景観育成についての対応が難しいということが課題となっておりました。また少子高齢化の進行等、社会状況等の変化に対応が必要となっておりましたので令和5年度から見直しを進めてまいりました。右上の「2 長野県景観育成ビジョンの策定」になりますが、こうした課題への対応から景観行政団体を含めました市町村と県が同じ方向を向いて景観育成に取り組めるように、長野県景観育成ビジョンというものを新たに策定いたしまして、全県共通の景観育成の方針として位置付けたいというものでございます。なお県内を景観特性によりまして12の区域、広域景観エリアに区分いたしまして、各地域それぞれの地域の特性、個性を生かした景観育成を図っていくことを目指しております。左下の3でございます。「景観育成ビジョンに基づいた市町村と県の協働による景観育成の取り組み」でございますが、こちらは大きく2つございます。まず1つ目はこの左にあります複数の市町村にまたがる広域景観を有するビューポイントを特別眺望点として指定をしまして、その眺望範囲内で行われる大規模な行為に対しまして、計画書の作成ですとかプロセスの公表を通じて良好な眺望が守られるように事前に調整していく、広域景観アセスメント制度の創設でございます。特別眺望点の指定、それから対象行為の内容につきましては、今年度、広域景観エリアの市町村とともに検討を進めているところでございます。2つ目は右側の②でございます。届け出が必要となる基準を一般の地域よりも小さめに規定をしまして、きめ細かく誘導する重点地域というものがございすけれども、こちらに地図で赤丸で囲んであります4つの地域を追加するとともに、その追加をした上で、地域の特性をより一層高めるために、積極的な景観誘導施策の展開を検討してまいりたいというように思っております。重点地域の指定につきましては、景観行政団体がないとか景観法の取り組みの弱いエリアですとか、大規模な公共整備が予定されているエリアを先行しまして、順次指定をしまして、今年度は木曽地域の指定に向けて対応を進めているところでございます。次ページをお願いします。4の記載は広域景観エリア協議会における市町村と県の役割を整理したもの、それから広域景観アセスメントに係る手続き概要を記載したのになります。広域景観アセスメント制度の運用や特別眺望点の指定、こちらは広域景観エリア協議会として実施をしてまいります。中ほどの赤線で囲まれたステップですけれども、特別眺望点の指定と広域景観アセスメント制度の手続き、それぞれ自治体の関わり方のフローとなっております。最後に、⑥令和7年度のスケジュールです。本日の都市計画審議会で御意見をお聞きした後、長野県景観審議会専門委員会と、それから景観審議会本体、こちらで御審議をいただいた上で、10月の下旬に審議会長から知事へ答申というかたちでいただきたいという予定でございます。景観アセスメント制度の創設などに伴い必要となります長野県景観条例の改正につきましては、11月の県議会へ上程いたしまして、令和8年4月の施行を予定しているところでございます。また特別眺望点と、木曽地域の重点地域の指定につきましては、並行して進め

ておりますが、10月頃まで市町村との協議を進めまして、12月のパブリックコメントを経て2月の都市計画審議会及び景観審議会にお諮りしてまいりたいという予定でございます。

以上が長野県景観育成計画の見直し全体に係る説明でございます。続きまして3ページ、資料の2をご覧くださいと思います。こちらは長野県景観育成ビジョン、こちらの概要版でございます。先ほど来、説明してまいりました内容を6章構成にしてつくっております。左上、第1章、背景と目的につきましては、先ほど説明したとおりでございます。策定の背景ですとかビジョンの位置付け、こちらを記載しております。第2章で今後の景観育成を取り巻く環境とビジョンの策定の視点を整理した上で、右側、第3章で基本理念と3つのビジョンを定めております。美しく豊かな自然景観、それから人々の生活、地域の歴史・文化、これらが調和した田園環境、こうしたものは県民の誇りでありまして、かけがえのない共有財産であるということでございます。これを多様な主体と連携・協働して、さらに磨き上げた上で次世代に繋いでいくということで、基本理念を「共に磨き、未来につなぐ、美しく豊かな信州の景観」といたしました。広域的な景観育成の視点から「観る者が感動する信州の美しい景観を、大切に、守りつないでいく」、身近な景観育成の視点から「身近な自然・農村・歴史・文化を尊重し、地域の誇りとなる景観を守り育む」、多様な主体との連携といった視点から「あらゆる主体の豊かな感性がつながり合い、信州の景観を磨き上げていく」、この3つをビジョンとして定めまして、これらに対する5つの取り組み方針を定めております。次ページをお願いします。第4章にはその取り組み方針を具現化するための取り組みの方策をまとめております。第5章には12の広域景観エリアごとに景観育成方針を明示いたしまして、各エリアの景観特性、それから今後も生かしていきたい広域景観、こういったものの整理をしております。第6章は景観育成の推進体制を記載しております。進捗管理のため、これとは別に実行計画を作成いたしまして経過を公表していく予定でございます。

以上がビジョンの案の説明でございます。続いて5ページ、資料3をお願いいたします。長野県景観計画の案の内容ですけれども、こちらにつきましては先ほど来説明しましたとおり、ビジョンの策定ですとか広域景観エリア協議会、それから景観アセスメント制度の創設、こうしたものに伴う変更となります。概要版により、本当に簡単に説明をさせていただきます。長野県景観計画は5章構成となっております。左上は序章ですけれども、第1章、こちらには景観計画の区域、それから重点地域、こうしたものを記載をし、第2章にはビジョンに基づく景観育成の基本理念ですとか目標、方針、こうしたものを示しております。景観法及び条例に基づく届け出につきましては、対象行為を記載した第3章、右側第4章には、景観法及び景観条例に定める事項を記載しております。ここの第4章の第6、第7のところですね、先ほど来出ております広域景観アセスメントの制度ですとか広域景観協議会、これに関する事項が新たに追加をされているということでございます。第5章は公共施設の整備に際して配慮する事項ですとか、景観重要公共施設の指定、それから整備に関する事項につきまして明記をしているところでございます。なお各景観育成重点地域における景観計画につきましては現行と同様、この計画とは別冊で策定をしておりますので、先ほど説明しました今年度指定を予定しています木曽地域の内容についまし

ては今年度2月の都市計画審議会で別途意見を聴取するという予定でございます。

続きまして6ページ、資料4-1をお願いいたします。この資料の1につきましては前回説明をしていない部分でございます。国道147号・148号沿道景観育成重点地域景観計画の変更についてでございます。先ほど、ちょっと説明の中で県内重点地域、現在4地域指定をしているうちのその一つがこちらになります。今回の変更の理由でございますけれども、現在、大町市が景観行政団体への移行、それから大町市景観計画の発効に向けまして準備を進めているところでございます。大町市が景観行政団体に移行しますと、大町市の区域の景観計画というのは県ではなく大町市が策定をするということとなりますので、今回の変更は長野県の景観計画から大町市の区域の部分を除くという変更の内容になります。

2、変更の内容でございます。まず名称の変更ですけれども、この重点地域内に国道147と148、両方あったんですけども、国道の148号はですね、大町市の区域にしかありませんので、今回大町市が抜けるということですのでこの名称から148号の表記を削除するというものでございます。（2）景観育成基準の変更でございますが、こちらも大町市の区域の記載を削除するものでございます。資料4-3に別添に新旧対照表をつけておりますけれども、それはまたご覧いただければというように思っております。（3）区域の変更でございます。図面が見にくくて大変申し訳ありませんけれども左側が変更前、左側のさらに左側に、下に安曇野市がありまして、この赤と黄色で塗った線がございましてけれどもこれが147号・148号のラインですが、安曇野市から松川村、大町市、右側の地図の下に行って大町市を抜けて白馬村、というラインありますけれども、現在松川村と大町市、こちらの区域を指定をしていたところですけども、ここから大町市の分を除いて、県とすれば松川村の区域のみを重点地域として指定するというかたちに変更となるものでございます。

次の7ページをご覧ください。こちらには景観行政団体への移行を進めております大町市の景観計画、現在案でございますけれども、その概要や地域区分、それから景観法に基づく届け出対象の比較を記載しております。大町市さんの景観計画の内容を確認させていただきました結果、（4）まとめのところでございますけれども、県で指定していた重点地域は大町市景観計画の地域区分に十分反映されているということですので、届け出対象行為につきましても県の現行制度を引き継いでいただいております、当該景観育成重点地域の変更の特段支障がないというように判断をしております。

最後に次の8ページでございます。4、今後の変更に向けたスケジュールをご覧ください。本日の都市計画審議会の意見聴取と10月に予定しております景観審議会への諮問を経まして、大町市への協議の内容を回答いたしまして、12月には大町市が景観行政団体へ移行、そして大町市の景観計画の策定とあわせまして、来年の4月に景観計画を改定するという予定でございます。景観計画の改定に係るこちらからの説明は以上になります。どうぞよろしくお願いいたします。

（藤井議長）

ありがとうございます。この案件については状況の報告ということですが、何かございますでしょうか。宮入委員お願いいたします。

(宮入委員)

はい。宮入です。参考までに教えていただければと思うんですが、今の資料の1ページのところの長野県景観育成ビジョンの一番下の方ですね、①のところに、一番最後の表ですけれども、特別眺望点の眺望範囲内で行われる行為に対してというように書いてあるんですが、この行為っていうのは景観計画の行為と同じなのか違うのか、ちょっとこの行為について教えていただければと思います。

(事務局：都市・まちづくり課 三宅課長補佐)

はい、ありがとうございます。この行為につきましては景観計画でいっている届け出対象行為とは違ひまして、それよりもだいぶスケールの大きなものを想定しています。広域のまたがる景観、この広域景観に影響を与えるものということですので、かなり大規模なものを今想定をしているところでございます。そのビューポイントと、見るその対象との関係によって対象規模等変わってくるかと思いますが、そちらについては広域景観協議会の中で順次詰めていきたいなというように考えているところでございます。

(宮入委員)

引き続きなんですけれども、そうすると規模とかっていうのはまだ明確には決まっていない。その状況によって決めるという理解でよろしいのでしょうか。

(事務局：都市・まちづくり課 三宅課長補佐)

はい、そうなります。当然、決めるにあたっては景観審議会の方にもお諮りをして、当然、外には公表してまいりますけれども。

(宮入委員)

はい。ありがとうございます。たまたま今のページの左上のところに分かりやすい模式図があるので、これで気づいたんですけど、やっぱり見る方向とか対象物によって直に一番のビューポイントの見せ場になっているものの手前だったりすると、規模が多少小さくても、あるいはかたちがどんなかたちなのかということにもよると思うんですけど、やっぱり目に付きやすい、影響感を実感しやすいっていうものがあつたりとかするので、是非きめ細かく対応していただけるとありがたいなと。規模が大きいものだけです、というよりは、やっぱり視点場をせっかくつくって、そこからのアセスメントをするので、やっぱり規模の大小も含めつつですけれども、影響の大小とかですね、目立ち具合の大小とか、もしかすると色なのかかたちなのか、様々な面で目立ちやすさっていうのがあると思うんで是非ちょっと良好な眺望を、なんですとか事前チェックをするというのは大事な仕組みだと思いますんで、有意義な仕組みになっていただけるということを期待したいと思います。ありがとうございます。

(事務局：都市・まちづくり課 三宅課長補佐)

ありがとうございます。視点場からの距離によって、対象の規模を変えたいなと思っておりますので。分かりました。ありがとうございます。

(藤井議長)

その他何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

では、これで本日予定していた議事は終了しますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。特にないようですので、以上で議事は全て終了といたします。御協力ありがとうございました。

3 その他

(事務局：都市・まちづくり課 馬場課長補佐兼都市公園係長)

長時間にわたり慎重審議いただきありがとうございました。次回の開催日は本日お配りしました「当日配布資料」6ページのとおり、令和7年11月25日火曜日13時30分からを予定しております。お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、日程の確保について御配慮のほどよろしくお願いいたします。

4 閉会

(事務局：都市・まちづくり課 馬場課長補佐兼都市公園係長)

それでは、以上をもちまして第225回長野県都市計画審議会を閉会とさせていただきます。大変お疲れ様でございました。ありがとうございました。