

## 第9章 都市計画制度の活用・見直しの方針

### 1. 見直しの基本的考え方

これまでに検討してきた、都市整備及び保全の方針を円滑に実行するため、都市計画手法の見直し及び新たな制度の導入可能性について検討します。

#### 本市における都市計画制度の活用・見直しの必要性

##### 著しく変化する社会情勢・経済情勢を背景とした見直しが必要

日本の総人口は、ピークを迎え横ばい傾向にありますが、今後は減少に転じ、少子・高齢の構造も進むと予想されます。これまでのまちづくりは、人口増加を前提に発展をめざして取り組んできましたが、その点で、まちづくりの方向性を大きく転換せざるをえない状況にあります。

一方、右肩上がりであった経済情勢も陰りが見え、まちづくりにおいても「積極的に造る」から「選択と集中」「既存ストックの活用」へと転換が必要な局面にあります。

本市も同様で、大きく変化する社会情勢・経済情勢のなかで、それらを前提としたまちづくりの見直しが求められています。

##### 合併した本市が一体として調和するまちづくりをめざす指針が必要

本市は、平成17年4月1日に旧中野市と旧豊田村が合併し、新中野市となりました。

旧市村にて、それぞれのまちづくり・独自の施策展開がなされてきたことをふまえ、「一体の都市」としてまちづくりを進めるための調整が必要です。

このため、都市計画マスタープランを通じて、本市の新たなまちづくり指針の策定が求められています。

##### 本市固有のまちづくり課題を解決するための見直しが必要

市内には、都市計画区域の指定地域及び未指定地域が存在し、土地利用や都市施設の整備状況が異なっています。

このため、「都市計画区域の指定・未指定による土地利用規制・誘導に差があること」「時代の流れとともに用途に不整合な建物が生じていること」「長期間未整備な都市計画道路があること」など、まちづくりの課題を抱えており、これらの課題に取り組むため、本市全体を視野に入れた都市計画制度全体の見直しが必要です。

#### 本市がめざす将来都市像

『緑豊かなふるさと文化が香る元気なまち』

目標 市域全体が持続的に発展する『活力あるまち』

目標 地域、多世代が支えあう『安心して暮らせるまち』

目標 豊かな自然・歴史を受け継ぐ『ふるさとのまち』

#### 将来都市像構築に向けての都市計画制度見直し方針

##### 《都市計画区域》

「一体の都市として整備・開発・保全が必要な区域」として、合併した旧中野市・旧豊田村の未指定地域は編入の方向で検討します。

##### 《区域区分》

長野県の方針によるが、中野市として設定しない方向性を示します。

##### 《地域地区》

「区域区分」の指定が無いことによる用途地域以外の新築動向をふまえつつ、都市計画基礎調査の土地利用現況との重ね合わせ等により、用途地域の拡大・変更等を見直します。

検討する地域地区：用途地域、防火地域、準防火地域等

##### 《都市施設》

都市施設として骨格をなす都市計画道路の見直しを中心に、公園、その他法で定められている都市施設の見直しを図るものとします。

## 2. 都市計画区域の見直し

### 2-1. 都市計画区域の考え方

都市計画区域とは、自然的・社会的条件、人口・産業・土地利用・交通量等の現状とその将来的な推移を考慮し、「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域」として指定します。

都市計画区域の指定は、必ずしも市町村単位でとらえるのではなく現実の市街地の広がりや住民の生活圏域なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、そのなかで充足できる範囲で設定することが求められています。

中野市は市村合併を経ており、旧中野市の一部地域に都市計画区域が指定されています。

このため、「一体の都市の形成」および「保全すべき地域や都市的に開発を推進すべき地域」など土地利用の方向性を勘案しつつ都市計画区域の見直しを検討します。

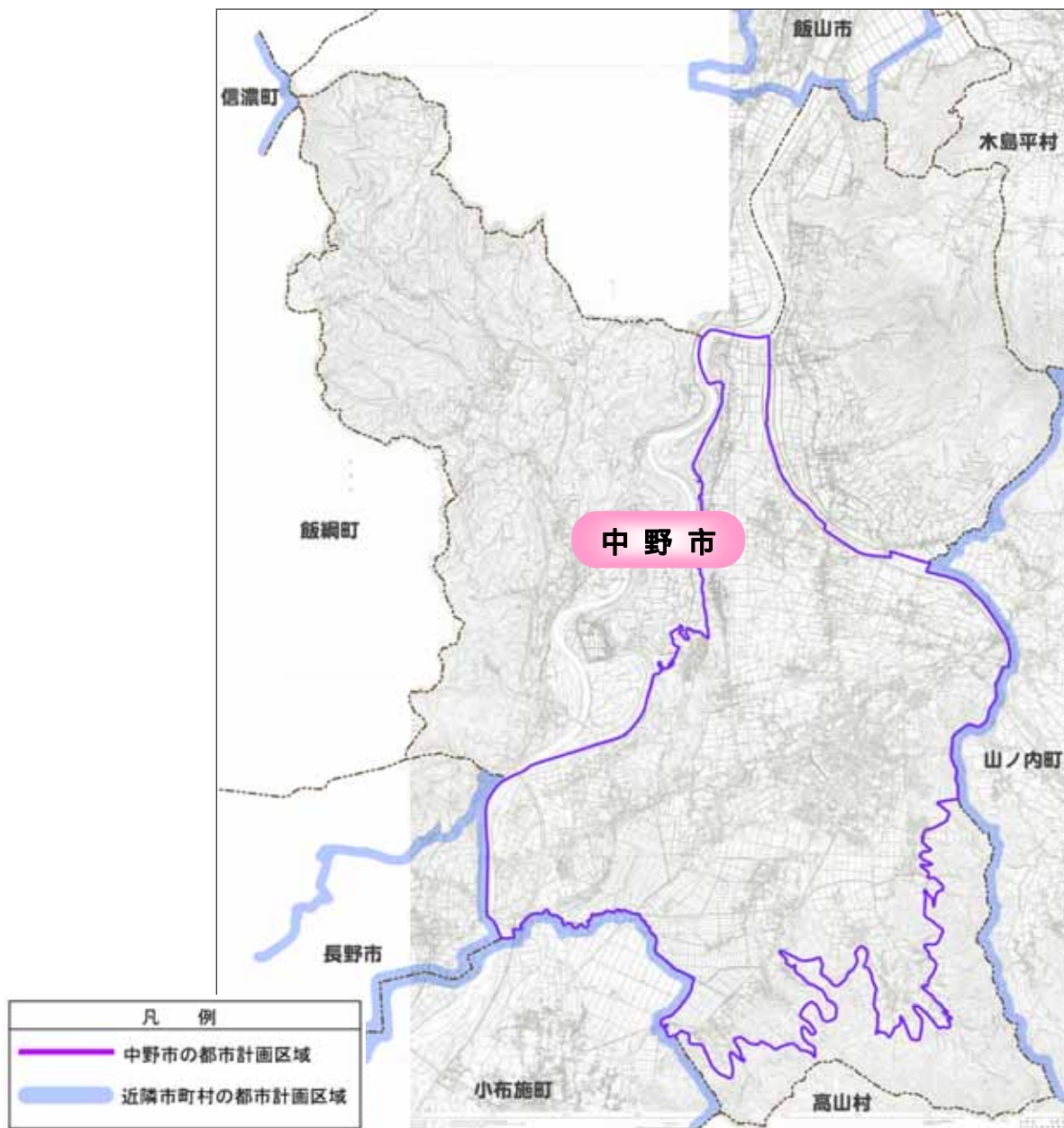


図. 現在の都市計画区域

2-2. 都市計画区域の方針

現在の都市計画区域と人口の分布を重ねてみると、高社地域や豊田地域の住宅地が都市計画区域外に位置しています。

これらの地域を都市計画区域に含めて一体的な保全や開発に取り組むことが望まれます。

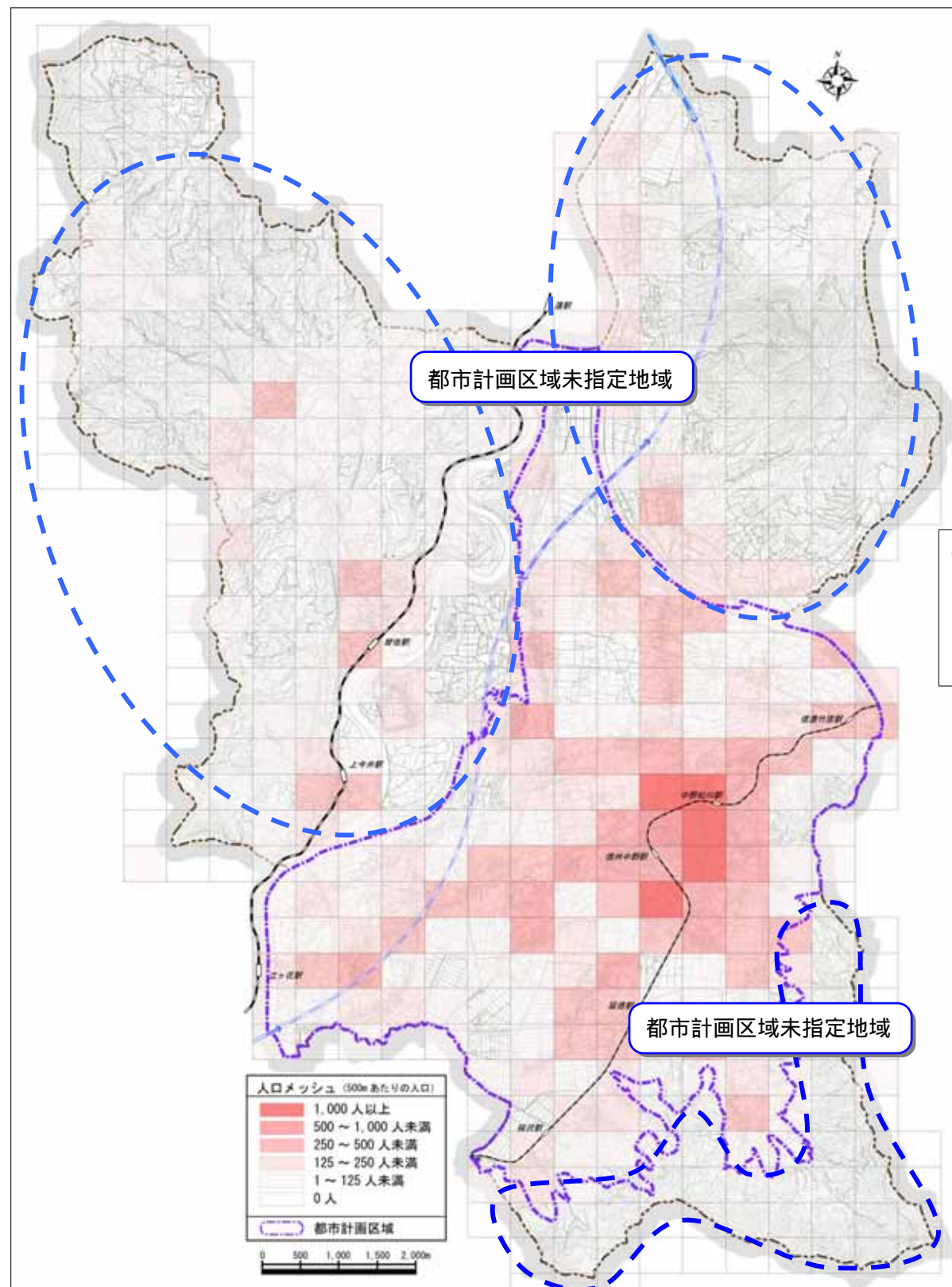


図. 都市計画区域の未指定地域

都市計画区域  
の方向性

都市計画区域未指定地域にも、集落や  
保全すべき農地、山林があり、都市計  
画区域の指定による土地利用の規  
制・誘導が必要です。

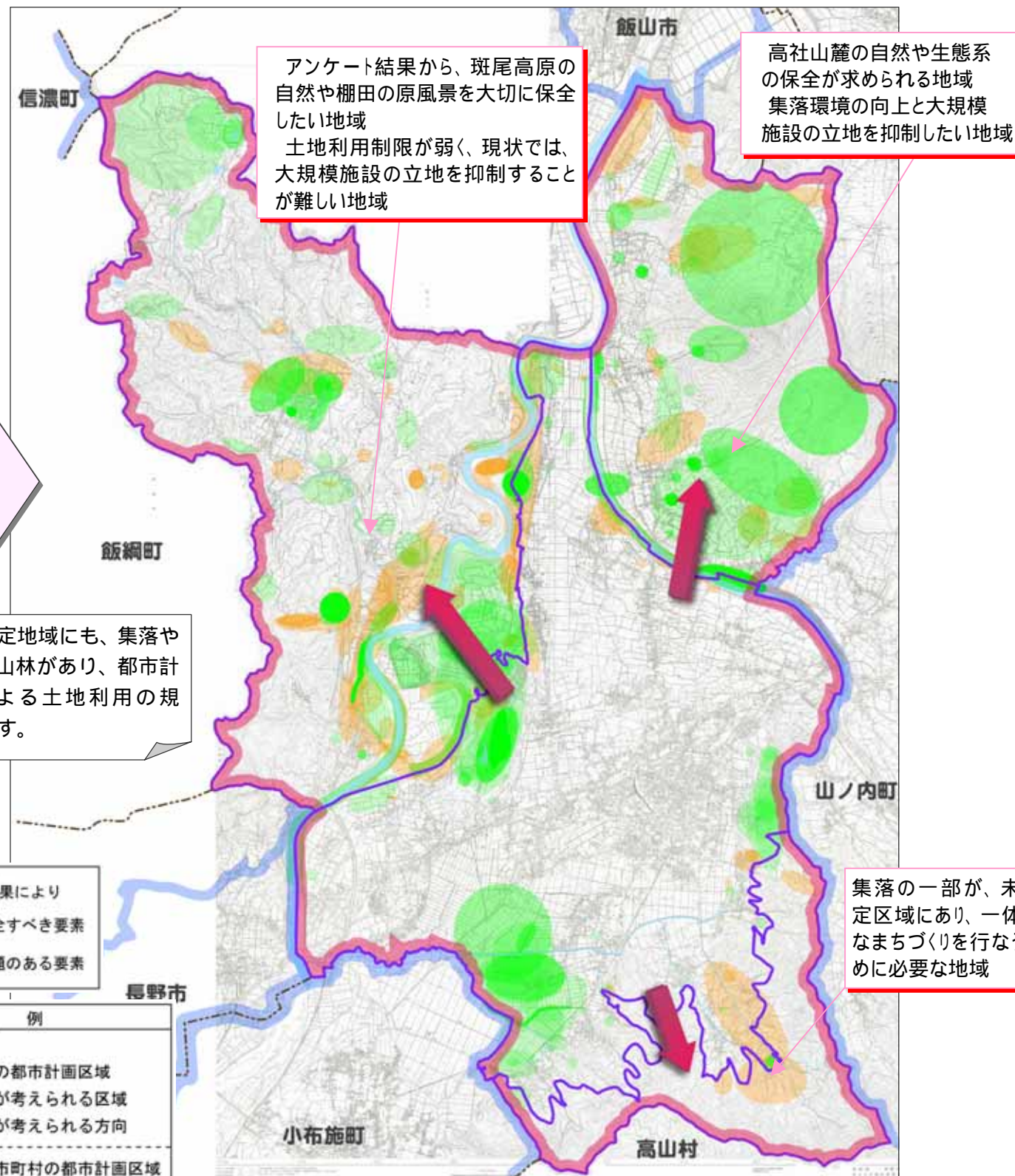
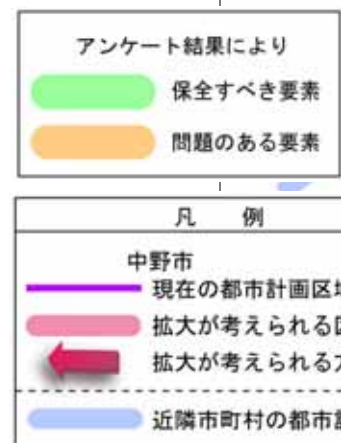


図. 都市計画区域の拡大イメージ

《都市計画区域の見直し方針》

都市計画区域の指定による効果や住民の法的義務（開発許可や建築確認、接道義務、都市計画税など）を周知しながら、地域の皆さんや関係機関とさらに協議を重ね拡大を検討します。

### 参考) 長野県における都市計画の考え方

長野県内における都市計画区域の指定についてみると、これまでは「整備・開発」を目的として、都市計画区域が指定されてきました。

しかし、社会情勢や経済動向が大きく変貌するなかで、地域住民のニーズや環境への配慮など都市政策に対する目的も変わりつつあります。

こうした中で長野県では、田畑や山地など自然地域も含めた範囲で都市計画区域を指定し、豊かな自然・風景・風土を保全していくことを提言しています。

長野県では、都市計画区域指定の必要性について、次の4つの観点をあげています。

#### 観点1 一体的なまちづくり

合併した市町村においては、新市町村として一体的なまちづくりを行なうために導入します。

#### 観点2 郊外開発の抑制

少子・高齢の時代を迎えていますが、地域によって利便性が良く宅地開発等が予想されることもあり、無秩序な開発を抑制し、自然環境・生活環境を保全するために指定します。

#### 観点3 地域景観・文化の保全

地域の特徴や文化を継承する史跡や文化財、歴史的建造物や農村集落としての原風景を有するまちでは、その周辺を含め開発を抑制しつつ保全していくために指定します。

#### 観点4 開発が予想される地域の予防

新幹線や高規格幹線道路などの整備に伴い、利便性の向上・様々な開発が予想される地域では、適正な土地利用の誘導と地域の環境を保全するための予防策として指定します。

資料：長野県都市計画制度活用指針

### 3. 地域、区域の見直し

#### 3-1. 区域区分の方針

区域区分には、都市の発展の動向、人口や産業の将来動向を見据えて、市街地として効率的な整備・開発等に取り組んでゆく区域（市街化区域）と優良農地の保全や風景の維持など開発を規制していく区域（市街化調整区域）があります。

区域区分の決定は長野県が決めっていますが、市町村は区域指定の要望を長野県に対して行なうことができます。

しかし本市では、人口が減少傾向にあることや経済情勢等の観点から、将来的な開発需要は鈍化しています。

さらにこれまで同様に農地法や建築基準法に基づく各種制度等を運用することで計画的な土地利用の実現が可能と判断できるため、区域区分の指定について求めないものとします。



### 参考) 長野県による区域区分の判断

区域区分は、長野県が地域の現状・将来動向を勘案して定めることになっており、中野市については、「中野都市計画区域マスタープラン(長野県)」にて次のように位置づけています。

#### 長野県内同一の基準による判断

用途地域外での農地転用率は県平均値よりも低いことから、市街地外への宅地化の拡散抑制の必要性は低い。

第2次、第3次産業従業者数の伸び率は県平均値を下回っており、都市の成長性が低い。本区域の人口推移は微増であるが、都市の集積性は高くない。しかし、用途地域内の人口増加よりも用途地域外での人口増加数が高くなっており、用途地域内外の人口の伸びが逆転現象を示している。また、近年用途無指定地域(白地地域)におけるスプロール的な開発等の問題も存する。

#### 地域特性を考慮した区域区分の検討

本区域の市街地外においては、「農業振興地域の整備に関する法律」における農用地区域に指定されている。また、「中野市宅地開発等指導要綱」や「中野市沿道景観維持に関する指導要綱」等により開発規制・誘導等を行っており、併せて北部地域は「長野県景観条例」による「高社山麓・千曲川下流域景観育成重点地域」に指定されているので、今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であるため、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

#### 「区域区分」以外の都市計画手法による土地利用を前提とする

本区域は、では区域区分の必要性が低いと判断され、またに示す地域特性を踏まえ、急激かつ無秩序な市街化が進行しないものと考えられる。

しかし、近年用途無指定地域(白地地域)におけるスプロール的な開発等の問題も存する。こうした問題に対しては、今後、区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め、周辺の環境と調和した計画的な土地利用を図る。

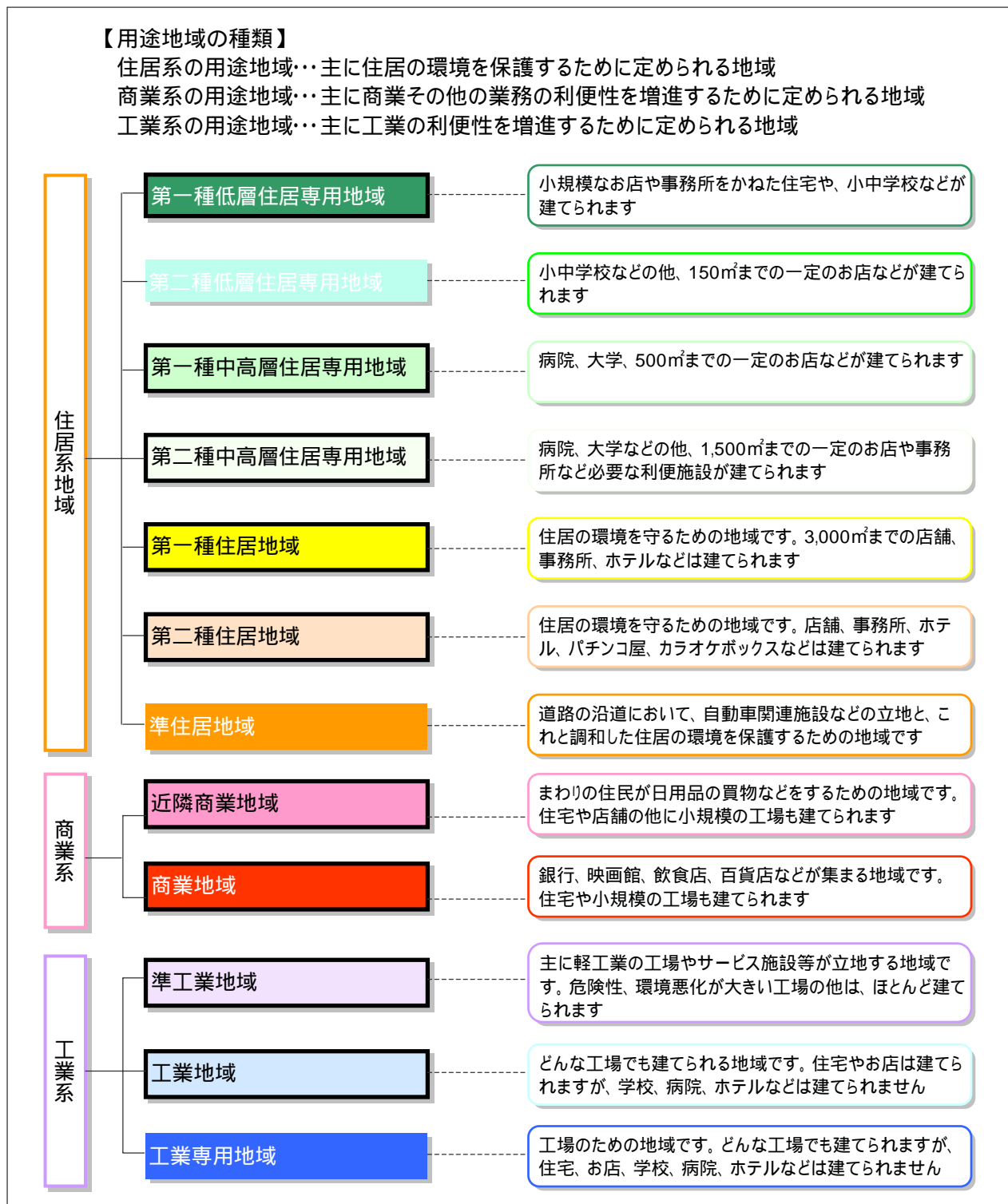
中野都市計画区域マスタープランより抜粋

3-2 . 用途地域の見直し検討

( 1 ) 本市の用途地域指定現況

用途地域は、市街地の大きな土地利用の方向を定めるもので、住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形態を規制・誘導し、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです。

本市では、次に示す用途地域を指定しています。



：中野市で設定している用途地域区分

本市では、信州中野駅を中心に以下のように用途地域を指定しています。

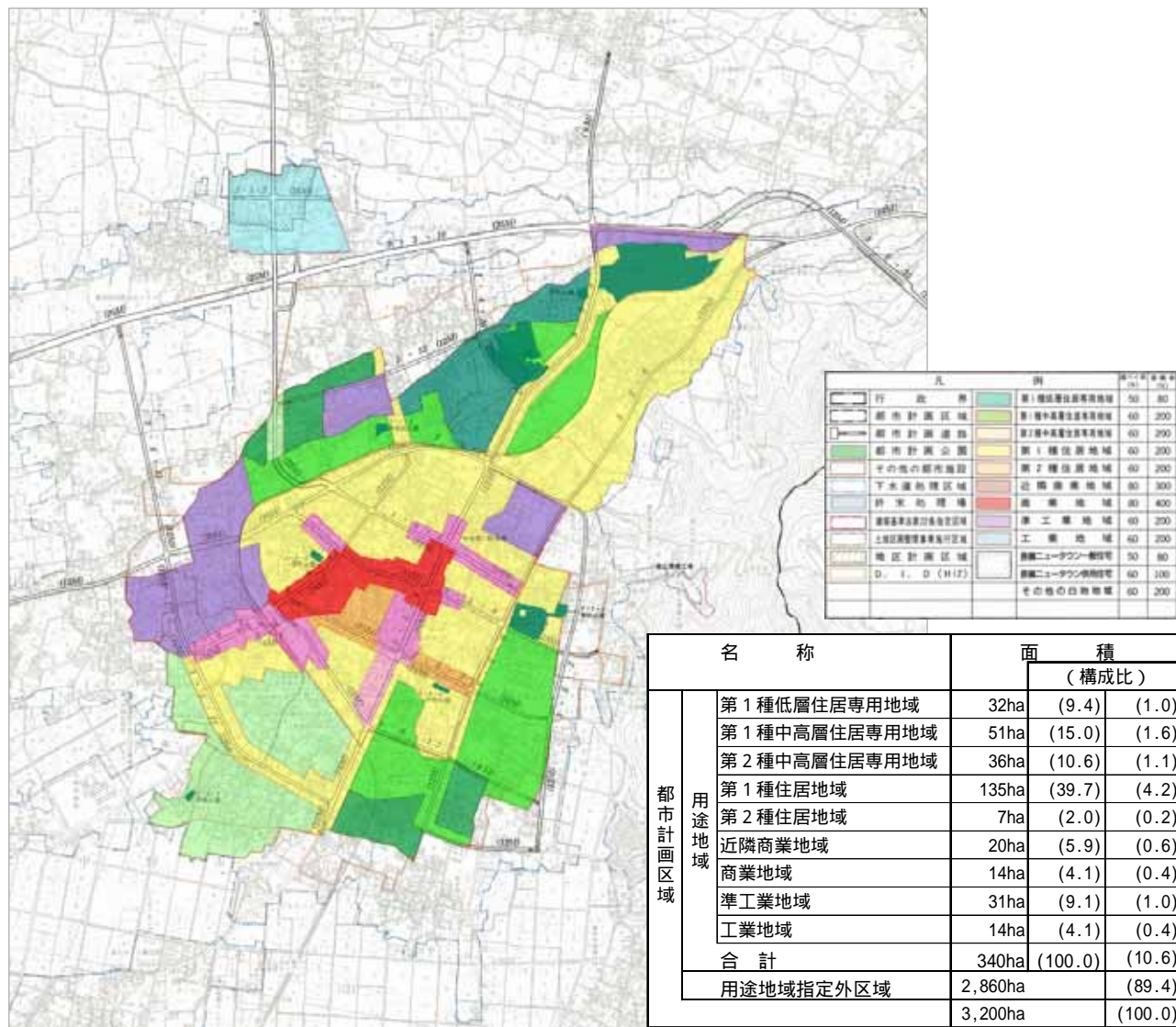


図.現在の用途地域



(2) 用途地域の見直し検討

現在の用途地域と土地利用の現状をもとに用途地域の方向性を検討します。

【商業系用途地域】

現行の商業系用途地域は、商店街や公共施設が立地しています。商店の廃業や住宅の新築も一部見られますが、駅前・市街地の商店街として利便性が高く、今後も商業地として活性化に努める地域です。



図. 商業系の検討

【工業系用途地域】

信州中野駅西側の工業系用途地域を中心に住宅の新築建物が多く分布しています。

中心市街地に位置し、公共施設や商店街に近い利便性から宅地需要が高い傾向にありますが、工場も立地しています。

今後も工場や産業に適した環境維持に努めるため、用途変更は行いません。

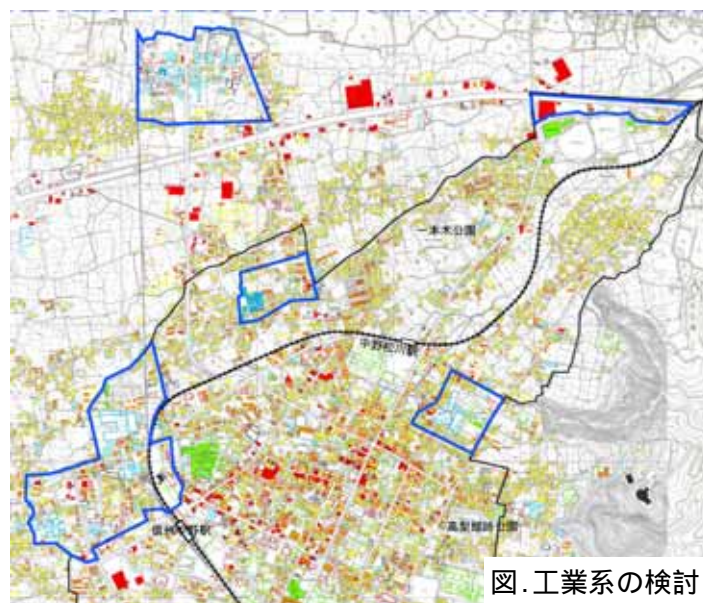


図. 工業系の検討

【信州中野インター周辺地域】

信州中野インター周辺は、高丘工業団地に工業施設が集積していますが、草間地域に住宅の新築がみられます。

高丘小学校や住宅地、工業団地が近接集積した地域で、適正な土地利用を誘導及び規制が必要な地域として、当面はその動向を監視するものとします。



図. 信州中野インター周辺の検討

【吉田～一本木地域】

国道292号及び国道403号に囲まれた、用途地域の未指定地域に住宅の新築建物が分布しています。

吉田～一本木地域は、農地が分布しており、今後とも開発需要が見込まれる可能性があり、適正な誘導の検討が必要な地域です。

また国道292号沿線に商業施設が立地しており、何らかの対策が必要な地域として、今後の動向をみながら、「規制」もしくは「誘導」の方針を検討していきます。



図. 吉田～一本木地域の検討

【用途地域未指定地域(南部・北部)】

北部地域や南部地域では、農地及び集落が点在し、所々新築建物が立地していますが、市街化が進行するほどの需要は見られません



図. 南部・北部の検討

《用途地域の見直し方針》

本市では、「区域・区分(線引き)」の設定がなく、これまで用途地域の外縁部への住宅立地や国道292号沿道、上信越自動車道信州中野インターへの商業施設の立地がなされており、何らかの都市計画制度の導入が必要と考えられますが、将来的な人口減少、経済低迷等の社会情勢を総合的に勘案するなかで、大きな住宅、商業施設等の開発需要は少ないものと予想され、当面は、用途地域の拡大は、行なわないものとします。

また中心市街地では、商店の廃業等による商業集積の低下が見受けられるが、全市をあげて中心市街地の活性化に取り組んでいることから、一部用途地域の変更も考えられますが、当面は用途地域の変更を行なわないものとします。

用途地域については、当面、拡大や変更を行わない方針としましたが、「吉田～一本木」「信州中野インター周辺」「豊田飯山インター周辺」は、用途地域の未指定地域にありますが、住宅や商業施設の立地が進んでおり、今後、その動向を監視するなかで、地域の特徴にあった都市計画制度の導入方策を研究していきます。

- 【地域の特性を考慮しながら研究する土地利用方策】
- 用途地域への編入  
主に住居系や商業系、工業系と目的に応じた土地需要を見込んで指定する手法
  - 特定用途制限地域の指定  
用途地域の未指定地域で、特定の建築物等の立地を制限するための手法
  - 地区計画の導入  
地域住民と一体的にまちづくりに取り組むなかで、居住環境の形成をめざす手法

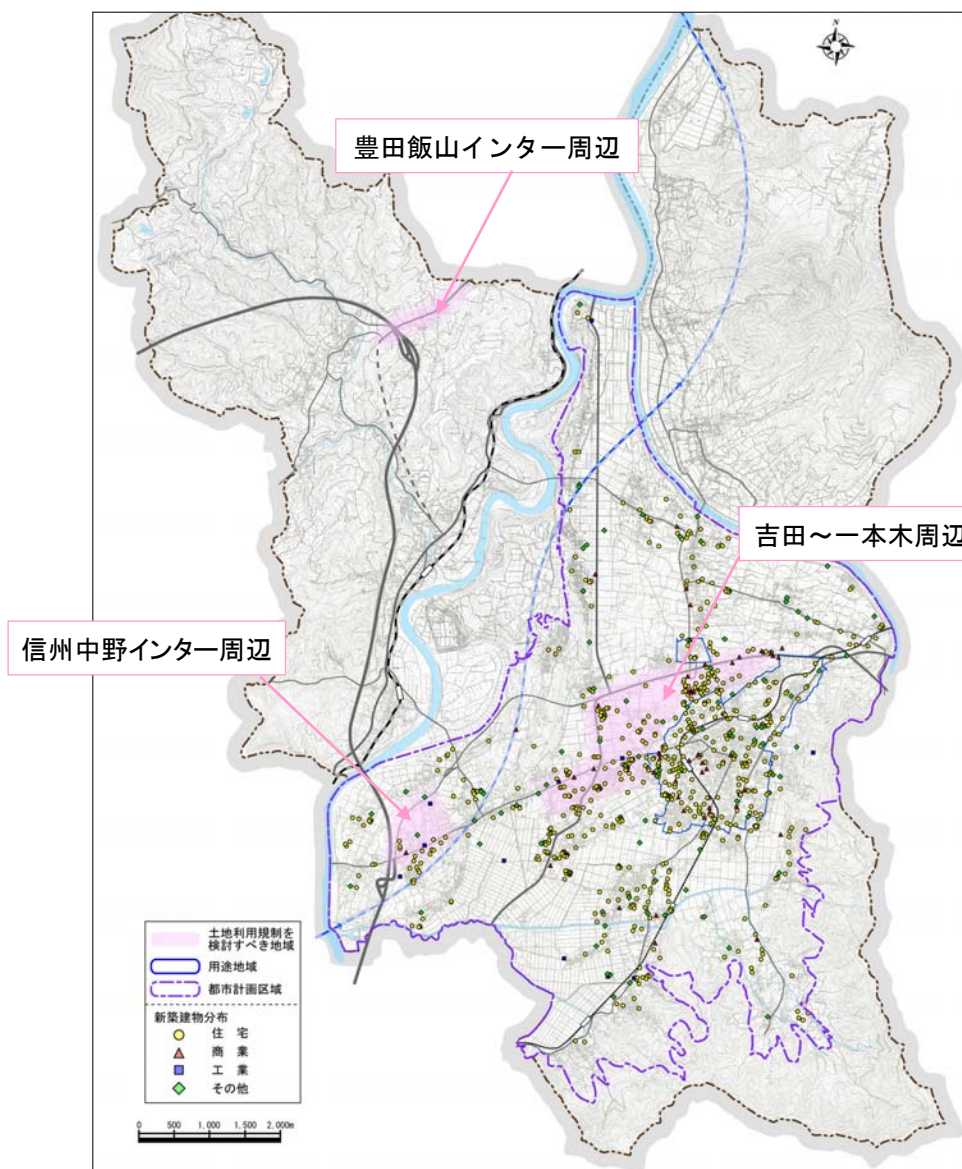


図. 土地利用検討地域

3-3. 防火地域・準防火地域の検討

防火地域・準防火地域とは、市街地における防火対策として指定する地域のことで、防火地域は、主として商業地など建築物の密集した火災による危険率が高い場所について指定します。

防火地域内の建築物は、原則としてその規模に応じて、耐火建築物又は準耐火建築物とすることという制限があります。

《防火地域・準防火地域の方針》

本市の市街地をみると、防火地域及び準防火地域に指定された区域はありませんが、建ぺい率・容積率の高い商業地域及び近隣商業地域では、大規模建築物の立地が可能であり、今後の動向を考慮しながら導入の可能性を検討します。

【防火地域・準防火地域の指定が考えられる地域案】

地域住民や来訪者が多い商業系用途地域で、3階以上の建築物が立地しやすい容積率300%以上の地域が目安となります。

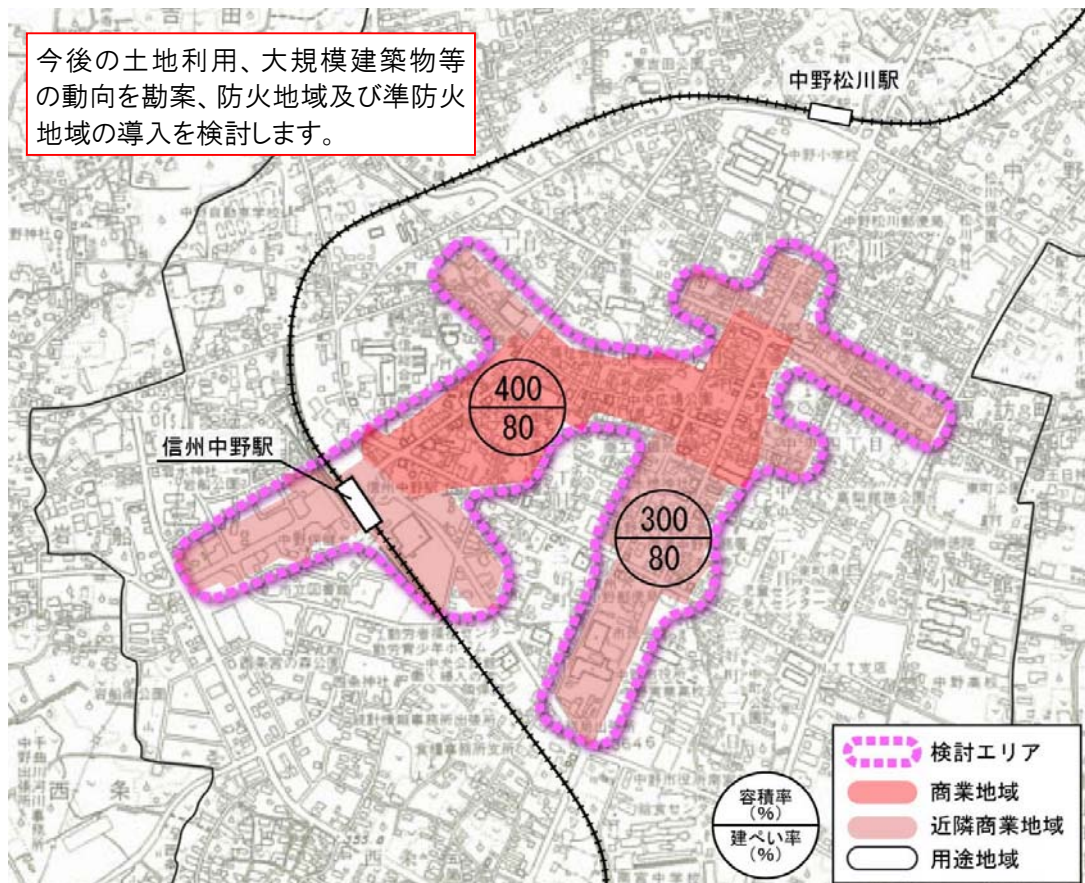


図. 防火地域・準防火地域の検討