

安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | 審議会名 | 第12回安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会 |
| 2 | 日 時 | 平成29年10月30日(月) 午前10時10分から午前12時10分まで |
| 3 | 会 場 | 都市計画会館会議室 [千代田区紀尾井町3-32] |
| 4 | 出席者 | 亀山委員、柳沢委員、大方委員 |
| 5 | 市側出席者 | 都市建設部：横山部長、都市計画課：久保田課長、本郷係長、小畑副主幹
建築住宅課：丸山課長、高木係長、黒岩主査 |
| 6 | 公開・非公開の別 | 公開 |
| 7 | 傍聴人 | 0人 記者 0人 |
| 8 | 会議概要作成年月日 | 平成29年11月21日 |

協 議 事 項 等

1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 協議事項
 - ①安曇野市立地適正化計画について
 - ②安曇野市の適正な土地利用に関する条例の運用上の課題について
- (4) 閉会

2 審議概要

- (1) 安曇野市立地適正化計画について

資料説明(事務局)

【説明に対する意見】

- ・ 国の方針だが、安曇野市は独自のゾーニングでやっているから、国の横並びの数字を持ってこられても困る、ということはおっしゃっていただいた方がいいと思う。

人口減だからコンパクトというのは間違える。人口減でもまだ安曇野は世帯が増えていくのではないかと、段々その先は減るとは思うが。人口減だからといって住宅需要は減らないし、住宅需要が仮に減ったとしても安曇野の場合はセカンドハウスとかいろいろあり、それから非住宅のホテルや工場など色々な宅地事情がある。人口減少の時代だから宅地はいらないと考えると大間違いになる。

それから、資料14頁の目標値のところを見ると、新築と増改築合わせて居住誘導区域の外と中で比率をとっているが、増改築までシフトするのは相当無理があるのではないかと。区域外に住んでいる人の家が狭くなったから増築しようとか、古くなったから改築しようということを抑制しようというのは、これはここから出ていけ、引っ越せと言っているように聞こえる。目標で設定するのなら、新築で設定すべきではないか。どうせコントロールはできないと思う。

それから、その前の資料13頁であるが、放っておくと居住区域内の人口減少率が15%になるので、これを10%未満にするということは、基本的には自然減で減っていると思うから、どこかから人を呼んでくることになると思う。結局それは区域外から人を呼んでくることになると思うが、そこまですることの意味がどういうものなのか。何のためにそこまですることなのか。市民に対して何か目的なのかという説明が多分つかないのではないかと。区域外で人口が増えるのを抑えようというのはいいが、放っておけば減るものをさらに加速して減らすと。減らすと言ってもどこかに引っ越せとなる。さっきの増改築の抑制もそうである。区域外の人をまちなかのほうへ移ってもらうということを本気でやる気があるのか、ということ。そこはあまりやるべきではないと思う。

そのことと絡んで、資料14頁の目標が適切でないと思う。一つは、増改築というのは

あまり言わない方がよいのではないか。それから、その次の食料品小売店の徒歩圏は何mであるか。

→ 800mである。

- ・ そこが本当に安曇野市の実体に合っているのかどうか。小さい小売店に歩いていくことは大事であると思うが、大規模スーパーなどには荷物も多いので歩いては行かない。
さらに次の公共交通のところ、JRの利用者を目標にするというのは、これは相当しんどいのではないか、乗っているのは高校生等であるので減っていつてしまう。だから、ここは公共交通利用者を維持するというので、バス等も全部含めた公共交通、車とその他の分担率くらいにしたほうが無難であると思う。それであれば説明もつく。全国一律どの都市もこれでやれというのは無理な話である。
それから最後のところ、結局居住区域外をもっと増やそうかというところであるが、これ居住区域外になると今より規制が増えるのか、変わらないのか。

→ 実質、この立地適正化計画は届出制度である。今現在の条例の手続きよりも軽いというか、この届出が付加される。

- ・ その時に指導・助言する内容が今の状態よりも強くなるのかどうかであるが、そこは今の条例のとおり運用するのではないか。

→ 実質はそうである。

- ・ もう一つ、ここで考えるべきことは、元々穂高の条例の時もそうであったが、いわゆる施設を集中させるとか、中心市街地をどうするとか、まちなかを元気にしようとか、そういったことは間に合わなかったからあまり考えなかった。とにかく農地緑地の乱開発を止めたいということを一生涯懸命やった。だから、今回は居住誘導区域よりもむしろ施設を集中する都市機能誘導区域をよく考えた方がよい。そもそもこれをつくるのも、そこに施設を入れるときに補助金が出るからであると思うので、そっちを考えたほうがよいと思う。
- ・ 大体これは何のために手を挙げてこの調査をやるつもりなのか。この機会に安曇野で問題になりそうなことの解決策を探るというスタンスだとすれば、この枠組みで何か決めるといふ話とは全然違うところ。この枠組みは、公共的なサービスの施設側の効率とか、成り立ちとか、維持の可能性とか、そういう観点が非常に強い。むしろ、一般の人々が生活する上で必要な機能がしかるべく供給されるのかどうか、ということを検証するような作業として、私はこの調査は意義があったと思うが、あまりそっちのほうに行かずに国交省の枠組みに沿う形で色々なことを決めたりしていく方向に行ってしまうと、これは補助金をもらうために最低決めなければいけないこともあるが、スタンスをはっきりしたほうがよいのではないかと私は思っている。
- ・ 過大に市街化区域を設定してしまった都市や、相変わらず非線引きのままのところにはある程度意味はあると思うが、率先して安曇野市は独自のもので行っている。
- ・ 少し懸念があるのが、そんなことはどっちみちあまり影響がない、ということならよいが、もしかするとさらに何かやれということで影響が出てくる懸念がある。つまり、線以外の外側、条例で基本集落と言っているゾーンの固まりは、それなりに維持できるようなことを考えていこうというのは、条例の1つのコンセプトだと思うが、こちらのほうに皺が寄る。拠点集落をいわば薄めるという効果として、実際に効果がある程度そちらに行ってしまう。安曇野なんかは濃淡を強くするのではなくて、今まで住んでいるところ、それなりに全体の密度は落ちるかもしれないけれど、それなりに維持できる別の仕組みを考える方が正解かもしれないと思う。それが正しいかどうか分からないが、そういうことの是非を議論・吟味する方が面白いと思う。

- 調査の段階は良かったと思う、公共施設がしかるべくあるかとか医療施設が大丈夫かということではなかなかいい調査ができたとは思う。

安曇野は散居だから、散居の状態を維持しないようなことがいいんだ、というような方向に行ってしまうと、安曇野の良さというか、ここで物を考えてきたことの意味が何もなくってしまうのではないか。できるだけあの集落の形態がそのまま維持できるようにするのに必要最小限なコンビニが欲しいね、などということ考えてきたわけである。だから、それをさらに縮小させてしまって無くしてしまったほうがいい、という考え方には合わないと思う。それが主としてできあがったまちではなくて、そういう散居があるまちが昔から入ってつくられてきたという歴史があるわけで、その歴史を無視して、それがいけないことみたいに進めていくというのはすごくおかしいと思う。

特に安曇野にとっては、これをやるとすごくマイナスが懸念されるのではと思う。そういう点では、まちの成り立ちから考えたときに、過度にこれを適用したほうがいいという考え方を持たない方がいいと思う。
- 資料23頁の市街化区域等の面積に占める割合という数字が出てきたときに、どういう理屈で国交省に説明しようかということであると思う。そもそも非線引きであるので市街化区域等の面積の割合と言われても困るし、用途地域というのも変な話であるから、これは単純に都市計画区域に占める割合ということで説明したらいいのではないか。放っておくと白地で全部できてしまうところをこれだけ狭めています、という筋で言えばいいのではないか。元々そういうふうに説明してきたわけである。
- 線引きの話と用途の話とごっちゃにされている。本来的には、何のために線引きを考えたか、というところから始まるとおり、要はスプロールさせたくない時代に考えた手法である。資料23頁を見ればわかるように、みんなすごく大きく市街化区域をとったからこういうことになっているわけで、だからもっと縮小しないといけないということが露呈した、というふうに考えると、正にこういうふうにせざるを得なかったのではないかとということがよくわかる。

安曇野市は線引きしていたのはごく僅かしかなかったから、その中で土地利用を適正に考えようとしてきたということが大事であると思う。あまりこのような数字に煩わされなくて、ちゃんと主張していただくことが大事であると思う。だから、線引きをはずすことが認められたのだということが、全国的にもそんなことはなかったが、安曇野市においては県を通じて国に持って行ってようやく線引きをはずすことが認められたわけであるから、そこまでちゃんと考えてきたのにもかかわらず、この制度と比べてどうこうという、資料23頁みたいな表を見せられたときに、これではうちが劣等生だというような意識を持つこと自体がおかしいと思う。全然考え方が相容れないものだったからこそ考えた制度だということ、しっかり主張してもらったほうがよいと思う。
- さっきから言っているように、単なる宅地の話ではなくて居住の話、人口である。人が生活しているときに施設がちゃんとサポートできるということであるから、面積で言わずに人口の割合で示せば結構負けないのではないかと思います。例えば資料13頁に目標値が出ているが、平成27年に居住誘導区域内で35.5%住んでいて区域外で64.5%となっている。他の都市はどうであるかということ。

要はこの居住誘導区域内に人はなるべく住むようにしたい、その外は減らしたいというか増えないようにしたいということが、この計画の趣旨であると思う。
- 国交省もかなりきつく締めるのをやめるという方向で来ていたのではなかったか。もっと自由にやりなさいという方向で来ていたのに。
- それぞれの事情があるから。事情をうまく説明できるかどうかは問題であるが。それを安曇野の市街地の成り立ちから説き起こして、先行してこの趣旨をまずはやったということ。
- まして人口10万人以下であるのに。

- ・ 線引きなんか全然関係ないところで。だからこそ考えてきた。
 - ・ 国交省のことを聞かないと補助金は出ないのか。
- 法律上は国の関与はない。市町村はこの計画を策定することができる、という条文しかない。
- ・ 参考意見に過ぎないわけか。
 - ・ 補助事業との連携はどのようになるのか。
- 都市機能誘導区域を位置づけたところに対しては、国は旧まちづくり交付金、今でいう都市再生整備計画事業の補助金を使うことができる。都市機能誘導区域の外に対しては、その補助金は使えない。
- ・ 都市機能誘導区域は定めるのか。
- 定める。
- ・ 国交省の気持ちはわかる。どこの市もみんな補助金が欲しいから計画をつくる。だけど、逆に市民に対しては、一度あれだけ揉めて市街化区域を線引きしたのに、また逆線引きみたいにするのかと言われてしまうから、できるだけ市街化区域のままにしたいわけである。そうすると、国交省のメンツが丸つぶれという筋であると思う。
 - ・ とにかく、ちゃんと主張すること。
 - ・ 市街化区域に対する面積で言われたら困ると。そこだけのはっきり言った方がよい。うちはこういうことで線引きをしていない、やめてしまったということ。
 - ・ ちょっと横にそれるが、目標値というのは義務なのか。
- 数値化できるものでということで、義務である。
- ・ 数値の目標値の意味というか、こういうことを達成するために、この指標についてはこれくらいいいかないとまずいな、ということなのか。ちょっとよくわからない。人口を居住誘導区域内にできるだけ集めるという方向性だけは見えるが、数値が何を達成したいのかよくわからない。
数値を要求されるのはしょうがないが、それを実現するために本気でやることは何だ、ということをやっと考えて、本当にそれをやってみんながハッピーか、ということが大事だと思う。そうすると、空き家・空き地対策というのも重要になってきて、それで何を実際にできそうで、それをしたときにどういう効果があるか。数値は結果でしかない、誰も読めないような状況であるので、結果でしかわからない。だけどそちらの方向で頑張ってやったほうがよいのかどうか、ということ吟味した方がよいと思う。何をやってどこまでできそうかということ考えたほうがよいと思う。
 - ・ そもそもこの計画の目標みたいなものはどこに書いてあるのか。数字ではなくて狙いというか。
- 狙いは、資料11頁にある。
- ・ 都市機能の機能を確保するということと、拠点居住の区域内に人口をもっと集めますということは、大分意味が違う。安曇野の場合、そこまでしなければいけないのか、ということ。
安曇野の場合、一番の問題は外というか郊外のほうの公共交通が弱いということ、

特に高齢化している地域。どちらかというとは居住というよりは機能を外に分散させる方が重要なんだけど、それを言うてはおしまいだから。それでも5つの地域でやるという事は、そういう意味であると思う。

だから、人口の配置のパターンを云々するよりも、公共交通のシフトの割合とか、あるいは基本的な生活のための公共施設へのアクセス性がどうなのかとか、それを数字で上げてそこを狙うほうがいいのではないかな。そうしないとうちの分散型のまちは救われないというか、絵が描けない。

さっきから言っている人口のパターンについても、人口減少率とか増加率で言うよりは、居住区域内と外の人口の比率ぐらいを示すのは、現状維持とかもう少し中の割合を高める、とかがいいのではないかな。

- ・ バス交通は、コミュニティバスみたいなものを行っているのか。

→ デマンド交通と、朝夕の定時便がある。

- ・ それが必要な密度で運営できるかも含めて、維持できるかどうか、という観点で、どういう状況が望ましいか。元々分散型でできているので、それをいかにそれぞれの集落にいきわたらせるかが非常に重要である。それが20年先にどういう状態になるのかということも予測して対策を考えることがよかったと思う。

- ・ 資料11頁の右にある6の、目指すべき都市の骨格構造の絵があるが、このようにしたいということではいいか。

→ そのとおり。資料の左にある方針を形にしたものである。

- ・ この絵になるための数字を入れればよろしいのであって、これで言うと居住誘導区域内に人口を集めなければいけないというふうに見えない、そういうふうには描いていない。むしろ生活拠点区域という黄緑の部分の維持するというように見える。

だから、国は簡単にコンパクトにして、離れたところはまちをたたみみたいなのを言うが、たたむには30年くらいかかるのでその間はどうするのだということが非常に重要である。大きな拠点にちゃんとした病院等を集約しますと、それはそれでいいと思うが、そういうものは何十年もかかって構造が変わっていくわけであるから、ある程度人口が減っていった最終的には緑に戻す場所があるかもしれないが、その戻すプロセスで住んでいる人が非常に困ったことにならないようにするということが、この立地適正化計画の一番の目的であると思っている。

- ・ それではこんなところで。時間的にはもう一つの議題があるが、何か質問などはあるか。

→ 来月に国交省の本省のヒアリングがあり、それもあって御意見をいただいたようなところもあるが、話の矛先が今みたいなふうに行ってもっと絞れというようになってきている。国自体の情勢がそんな方向に行きつつあるということで、先ほどいただいた御意見に非常に勇気づけられた。来月の本省のヒアリングには、先ほどの御意見をもって臨みたいと思っている。

- ・ 非常に荒っぽいことをやろうとしているということは間違いないと思う。

地域の歴史であるとか、言うことをしっかり主張していただくとよいと思う。潰せと言われていたところはすごく歴史を持っている場所なので、そこを全部潰して新しくできた駅前のところみんな集まれみたいな、とてもそんなことを受け入れるわけにはいかない、ということをおっしゃっていただくことが大事だと思う。

- ・ とにかく人口10万人以下で非線引きの都市であるので、同じ物差しではかられるのは困るということ。

(2) 安曇野市の適正な土地利用に関する条例の運用上の課題について

資料1-1説明（事務局）

【説明に対する意見】

- ・ これは具体的には、ただの空き家ではなくて古民家、歴史のある御宅であるから、それに対して所有者側のニーズはどうなっているのか。
もう一つは、古民家を使って宿泊施設にしたいとかということをしよという事業者があるのかどうか。また、どういう事業が考えられるのか。
- 所有者については地元に住居するケースもあると思うが、都会に出てしまって空き家になってしまっているケースもあり、どうにかして何かに使えないか、というところがあると思う。そういったところに住みたいという方が現れてくれれば一番いいが、古くて管理が大変だということもあり、なかなか住宅用として利用される方が現れないということが言える。そうすると事業系ということになるが、所有者が不動産屋等に相談すると、利益が出るもの、できるものということで飲食店、ということになってきたりするが、場所的にも田園の中の一軒家であって立地の要件もある。そもそも宿泊施設ができないが、宿泊施設のニーズがあったりする。
- 運用の中で、例えばかなり大きな古民家があり、宿泊施設に兼用したいという相談を受けている。どこかで運用サイドとしては線を引かなければいけないと考えている中で、宿泊施設は難しい旨の回答を窓口ではしている。確かに、歴史的価値があるものを壊して分譲するということが果たしていいのかどうかというところで少し疑問も残る。
- ・ この件は、元々そういうことは色々あるだろうということで、特定開発でいけるとしている。時間がかかるというのは、これはむしろ市の責任だからさっさとやらなければいけない。それで済んでしまうが、それ以上に特に飲食店なんかは元々そういうこともあるだろうということで一応可能になっていると思う。だけど、敷地面積1,500㎡以下、延床面積300㎡以下にしてあるのは、何か理由があってそうなっている。逆に言うと、この基準より大きい古民家はあるのか。
- そこまで数は多くないがある。
- ・ 民家ではなくものすごい大きなお屋敷みたいなものか。ある程度大きなものは、色々なまちの構造が変わるし、近隣の人にも迷惑がかかるなど色々なことが起きるから、その辺の意見を聞く上で、丁寧に特定開発でやる方がいいだろうということで、基準を抑えているのだと思う。
ただ、この数字の設定が微妙に小さすぎるということであれば、これは基本計画を変えればいいだけのことであるので、そこを直すということがあるかもしれない。だから、本来であれば今の実態を見て計画を直すと、宿泊施設について許容できるものをうまく定義できるなら、それを計画に盛り込むというのがひとつの手であるし、元々特定開発で受けていて段々実情が見えてきたら順次計画で明確にするということでスタートしているので、ちょうどそういうことをやるにはいい時期なのかもしれない。
- ・ 大きな農家だったところは敷地面積1,500㎡以上あると思う、立派なお宅は結構な大きさがある。
- ・ ただ、全部やらなくていい。敷地だから半分だけでもいい。問題は延床300㎡かも知れない。ただ、大きいと結局ロードサイド辺りで飲食店や駐車場になってしまったりする。全部緑のお屋敷で残ればよいのだが、なかなかそういうふうにはならないか。焼肉屋とか蕎麦屋とかになってしまうかも。

- ・ 国が号令をかけたからということよりは、これからだんだん空き家が増えてきて古民家などが使いきれなくなってしまう、というのはもちろんある。だから、安曇野市としてそういうものは非常に大事な資源としていくべき、というスタンスをとるのであれば、そういうスタンスを確認した上で、条例改正というよりは多分、基準である土地利用基本計画を少し変えていくことがあると思う。ただ、フリーハンドでいいよというよりは、基本的にはいい方向でいくのだが色々リクエストができるという枠組みにしたほうがよいと思う。思ったものと違うものになってしまう、非常にいいことだと思ったら実は出来上がったら違うものだった、ということになりかねないので。建築で言うと確認ではなくて、許可はちょっときつい、特定開発の許可との中間のような運用ができるようなものを残した方がよいかもしれない。それだと条例改正がいるかもしれない。
- ・ 或いは特定開発のままにしておくが、運用基準みたいなものを用意しておいてパンフレットみたいなものにしておいてそれを見せる、とかがあるかもしれない。
古民家だから歴史的な意匠を残してくれとか緑を残してくれとか色々あるが、景観の方の審査が安曇野市では少し緩いと思うので、どこかで誰かがそこを見ないと。せっかく残したものがなくなってしまう。
- ・ 積極的に活用するというのであれば、実態をもう少しきちんと調べたほうがいいのか。どのくらいこういったものがあるのかとか、どういう状況になっているのかとかの実態を調べて、積極的に資源的に使おうとしたときにどういう条件で考えていったらいいのか、といったことをしていった誘導することを考えないと。放っておいてもあまりうまくいかないのではないかという感じはする。

資料1-2説明（事務局）

【説明に対する意見】

- ・ 用途変更云々ではなくて、元々田園環境区域だから今建っている商業施設自体もいわゆる既存不適格のようなものだから、それで変更についての手続きはやってほしいということではどうか。では答えは簡単ではないか。
- ・ 既存不適格のものが用途変更でよい、ということはない。
- ・ 分かりやすいものを用意しておくのか、それともさっきもそうだが、特定開発でどんどんもうちょっとスムーズにやればよいのではないか。半年かけずに、せいぜい3か月くらいで。それか、田園環境区域内にある大規模な商業施設については、何か特例的な扱いを決めておくとかであるか。
- ・ むしろ、条例施行後にできた大規模施設で承認したものの変更は軽微な変更、という概念を用意するというのは必要かもしれない。それは既にあるか。
既存不適格は元々からそもそもどうなの、という議論を一旦する必要がある。今更壊すわけにはいかないというところからスタートしているから、こういう話になってしまう。
- ・ 元々白地だったところだから。後は用途変更の時の範囲をどこまで細かく見るかというところ。
- ・ でも既存不適格はおかしいと思う。本体が本当にいいのか、ということをもう一回議論すべき。もちろん地域に支持されているなら了解されると思うが。
- ・ どうしても行政は、存在するものは存在するものだと思いたくなるが、基本、既存不適格だというその考えは持っておいていただいた上で、特定でちゃんとやってくださいよ、と言うしかないと思う。

- ・ これはそもそも何で田園環境区域になっているのか。かなり大きくても、面倒くさいから特別指定しなかったのか。
 - ・ これは条例を施行する前からこうなっていたからなのか。
 - ・ 沿道はロードサイド型の商業地等になっているのか、沿道とかそんなのはやめたのか。
 - ・ 1回特定開発で一部の用途変更を認めたら、その時全体は既存不適格ではなくて、特定開発で認めたことになる。その後また他のところが変わっても、そういうときは面倒を見る領域があってもいいのではないか。それはもう既にできているのか。たくさんあるうちのひとつが変わったらまた同じ手続きというのは、それはちょっとひどいのではないか。一旦特定開発で認めたものは全体がよしだということはあったから、その中で細かい変更は許容してあげる、ということはやるべきという気がする。
- 恐らく、この手の施設だと5,000㎡超えるので地区土地利用計画になり、そうすると用途が決めるので、逸脱しない限りはそのままいける、条例施行後はそんな感じである。用途地域以外では既存不適格であるが、用途地域では既存不適格にはなっていない。
- ・ こういうものはこの先たくさん出てくると思う。
 - ・ テナントの入れ替えは起きると思う。物販と運動施設のどちらなのかという議論もある。
 - ・ 条例の趣旨からいうとどの程度までならよいのか。規模もある。
 - ・ 少なくともこの程度の入れ替えでも大店法の届出は必要である。大店法の届出は色々な意見がついたりするから結構厳しい。あっちが届出でいいからこっちも届出でいいというのはなかなか言いにくい。逆にあっちが届出ならこっちはちゃんと審査しなければいけないとなる。
 - ・ 要は特定開発でちゃんとやってくださいね、当面そういうしかないだろう、ということであると思う。
 - ・ 特定開発の運用指針みたいなものをつくって、それで円滑にやるようにしていく時期にきているという気もする。

資料1-3説明（事務局）

【説明に対する意見】

- ・ 元々、都市計画法の調整区域では止められないものがたくさんあって、それでは安曇野市は困るから、独自条例でダメなものはダメと、逆にいいものは認めると設定してあるわけであるので、そこは大前提であるから、調整区域でよくて条例でダメというものは当たり前。だけど、いろいろ必要なものもあるだろうから特定開発でやりましょう、とはなっている。そこを再度確認すればそれでよろしいと思う。
ただ、今の時代もう少し定型的な形で認めてもいいというものがあるならば、それは計画を見直していけばいいと思う。
- ・ 貨物自動車の荷物の積み替えをするというのはあまり認めようがないと思うが、老人ホームだとかこういうものというのは市の施策としても何とかしたいというところがあるのか。

→ 有料老人ホームについては特にそういう位置づけ等はないようである。ただ、特別養護老人ホーム、基本計画で老人福祉施設としているものは推進しているので、社会福祉法人がつくりたい特養等であればよいが、社会福祉法人ではない法人・会社が老人ホームをやりたいという相談が増えてきている。

- ・ 基準ではどうなっているか。公共公益施設はある程度認められたか。

→ 公共公益施設の中ではいわゆる特養と老健、介護保険の制度の施設は認められる。

- ・ ただ、民間がやっている普通の住宅型の老人ホームは、見た目はアパートである。

→ 基本的にはこれはちょっと違うということで、お断りをしている状況である。

- ・ 元々まとまった農地は残したいということでやっているわけだから。3辺囲われているところならOKという、本来であればその範囲で行ってもらうしかない。それでもどうしてもというのは特定開発や地区計画で。

- ・ 書いてある意味が私には理解できにくかったが、特定開発で変な運用をすればめっちゃめっちゃになってしまうということを行っているのか。

- ・ 個別具体的に判断していくのが特定開発であると思うが、運用サイドからすると指針に合わない建物が1回でもできてしまうと、「あそこはできているじゃないか」というふうになってしまつてズルズルといってしまうという懸念がある。個別具体的にこういう状況だから認めたのだという説明ができればよいが、なかなかそういうわけにいかない。一度解禁してしまつるとどんどん田園環境区域が増えていってしまうということで、そうすると基本計画の意味をなしてなくなると考えた。

- ・ さっきの古民家の活用なんかのときならばよいと思う。

- ・ こういうある種の例外的な運用というのは、なんとなく計画的な下敷きがないところという議論になってしまう。あそこで認めたから同じものはここでもいいと、一旦よしとなったものはパツと広がるみたいな、そうなつてしまつるとこの制度自体は非常にまずいものになる。計画論的な下敷きを、さっきの古民家の話もそうであるが、安曇野市においてこういう性質のものはどういう考え方でおつきあいしていくべきか、ということ議論して、それでバイアスがかかった中で特定開発を認めていけば、そういう枠から外れるものは入つてこないわけである。そういったものなしにフリーハンドでやつてしまつるとなかなか難しい。

- ・ 運用サイドとしてもどこまで特定で扱つていいのか、その辺の線引きが難しいと思う。

- ・ 都市計画課でよく議論して、下敷きの考え方を持たないと辛いと思う。

- ・ ただ、窓口のレベルで全してお断りするということにはどうせないかないので、なかなか難しいですよ、と言えればよいとは思ふ。よほどの理由があれば別だが。

- ・ 項目の頭にある調整区域でできるものが条例ではできないのか、というものは、だから条例を作つたのだ、という話であるということはもちろんわかつていただきたいと思う。

資料1-4説明（事務局）

【説明に対する意見】

- ・ この配置の変更の話は、具体的にはどのようなものが出てくるのか。実際に困ったことがあったのか。
- 現実困ったという事例はないが、想定の中で、建物の配置の変更という言い方をしているので、では高さを変更になったものはどこまでOKなのかというところがあったりする。
- ・ 開発事業の基準を満たしていればOKという前提があると思うが、著しい配置の変更とは何か。一体開発が何かで土地を宅造するとき大きく配置が変わるとか、そういうことか。
 - ・ 一つ事例があるのは、敷地もかなりあって工場が2棟当初建設予定で、特定承認ということで実際工事が進んでいったら、資金の関係で1棟で操業をしたいとなり、使用収益制限にひっかかるので2棟計画ということで作らないと操業できないという話をしたが、そんなことはやってくれないという話になり、それでは変更をするかということで、軽微変更という形で、今まで同じ敷地内に2つ計画されていたものを1つにするということで、軽微変更で済ませた事例がある。
これがもし今度逆であったら、住民側から見ると説明会だとかいう手続きの中でやるといったことがやけに大きくなってしまった、そこら辺はどうなんだろうという感覚的な部分を含めて心配があったのでお聞きしている状況である。
 - ・ 2棟が1棟になるのはいいのだろうが、逆というのは1棟で許可を得ていて2棟になるというのは、それは軽微ではないと思う。
 - ・ 2棟目がどのようになるのかということにもよるか、大きい1棟が細かい2棟になりましたということなら、それはそれでよいかもかもしれない。なかなか決め難いから著しいという表現にしていると思う。
著しいとは何かという話であるが、周辺影響みたいな観点の基本であるから、それが増加するという方向かどうか、著しいというものの一応の尺度であると思う。
後は個別に、むしろ担当セクションに裁量権があると思ってやればよいと思う。
 - ・ 判断すべきものはいっぱいあると思うので、そんなに何もかも細々と書いたものではないから、文言の中で建物の高さだったりというものも読んでいくという。
 - ・ 高さまではよいか、基準を満たさなくなるものとなっていくから。
 - ・ 高さはみな10mくらいか。
- 今後想定されているものとしては、田園環境区域で高さが10mまでとなっているが、それを超えてつくりたいというものがあつた場合、例えば12mのものをつくりたいとなつて特定開発で承認を受けたときに、設計の中でもう1m上げて12mが13mになったときに、規定を遵守したら変更によって事業の基準を満たさなくなるのでやり直しですね、という考えになってしまうのか、それともそれぐらいであつたらよいとする考えであつても問題がないのか。
- ・ その他市長が軽微な変更と認めるもの、という定めがあるので、これでやればよいと思う。
要は住民があまり言わなければいいと、そういう程度の話であるので、常識の範囲でいいのではないか。
 - ・ 運用の問題である。
 - ・ 非常に難しいのは、12mから13mを認めると、他の者もあそこまでは認められるのだな、となるので。

- ・ 変更の理由による。
むしろ、出し直しになった時に手続きが決まっていないので困ると、そちらの方が心配なのではないか。そこは大丈夫なのか。
- 軽微な変更該当しなければ、承認を出した後であればもう一度承認の案を出しなおすことになる。
- ・ 軽微に数字を盛り込んで1割以内の変更とかそんなことをやると、とてつもなく混乱するから、軽微は軽微ぐらいのほうがよいと思う。
- ある程度裁量を持って、これぐらいならば軽微でよいかという。

資料1-5説明（事務局）

【説明に対する意見】

- ・ 34条は、要は基準に合っていないようなものが勝手にやっていたら困るから、ということであるような話だから、基準内であってかつ近隣からクレームが出ていないのだったら後からでも手続きをやらせてもらえばよいのではないか。
ただ、違反なものが勝手にやっていると、そういうのは困る。
- ・ そもそもOKになる見通しがあるものなのかどうかが一番大きいと思う。手続きしたらOKになる確率の高いものはまず押さえて、やらざるを得ない。これは建築基準法の違反だってそう簡単には行かない話であって、みんな悩みながらやっている。このようにパターン化した考え方を作ろうということは、あまり考えない方がいいと思う。
- 条例的にもう見込みがあるのでOKというものは、そこまで考えなくてもという感触で。
- ・ でも、手続きはちゃんとしてくださいねというところはちゃんとやらないと、そのうちズルズルとってしまうから、そこだけやったほうがいい。だから、ちゃんと出さないと営業停止になりますよ、くらいのことを言いながら促す方がいい。そうしないと、なかなか忙しいから来月まで待ってよとかなってしまう。
- ・ そういうことである。それ以上のことは言いようがないと思う。
- ・ こういう裁量的なものは、どういう理由でそういうことをやったかをできるだけ記録を残すことが大事であると思う。事実だけではなくて、その時の考え方みたいなものをちゃんと書いて。そういったものを積み重ねて、そういったものがないと他の人から文句が来た時に抗弁も出にくいし、担当が変わるとまた様子が変わってしまうから、引き継がないといけない。
それは裁量の悩みではあるけれど、醍醐味でもある。だから、3か月とか期限を切って手続きをしてもらうようにするというのがいいのではないか。
- ・ そういう判例を重ねることによって、段々いい制度になっていくものであると思う。

以上