

## 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14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31年2月6日(月) 午後1時30分から午後4時20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	亀山会長、大方委員、北村委員、柳沢委員
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、小畑係長 建築住宅課：矢花課長、高木係長
6	公開・非公開の別	公開
7	傍聴人	1人 記者 0人
8	会議概要作成年月日	平成31年2月28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
	①	都市計画決定された事業の手続きについて
	②	『基本計画に整合する開発事業』に「携帯基地局の開発」を追加することについて
	③	特定開発事業の手続き緩和案について
	④	特定開発事業の手続きを緩和する開発事業について
	⑤	特定開発事業の認定後の承認手続きA1について
	[2]	その他
	(4) 閉会	
2	審議概要	
	[1]	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
	①	都市計画決定された事業の手続きについて
	資料説明(事務局)	
	【説明に対する意見】	
	・	少し違うものが2件、ごみ焼却施設と体育館である。ごみ焼却施設は現在もあるがそれが老朽化したので新しいものをつくりたい、という事業である。
	・	都市計画決定してあるからといって、場所と大まかなことしか決めていないケースも多い。特にこの条例ができる前に決めたものもあり、そういうものについてそのままOKというのは。ただ基本計画に用途的に整合しているというだけであって、大規模なものになるので実際には開発事業の承認手続きにかかってくる。結局どのような手続きになるのか、この提案のままであると。
	→	配布したガイドライン1ページ目が手続きのフローになっている。全ての開発事業が、この基本計画に整合しているかどうかをまず照らし合わせるということで、今は基本計画に合致しないということで、基本計画に記載がない場合は一番左の特定開発の審議会を通す案件として手続きを行う。もし基本計画に整合するというに変える場合には、そのまま下にいき面積要件でA2の承認手続となる。期間的には3か月くらいの手続きになる。
	・	だから、建物の高さとか景観上の問題はこの後にやるということで、最初の用途的な適合性だけが通ったものとするということか。それならわかる。

- ・ ちょっと余分な情報であるが参考までに。この場所はインターチェンジから白馬・大町方面に行く観光ルート上の曲がり角の正面にあたり、非常に目に付く。県の環境影響評価の審査で、建てることはよいが煙突等の形状については景観上の配慮をしてください、というところまでは言っているが、アセスメントではそこまでしか言えていないというものであるので、具体的に出てきた段階では市と相談するようになると思う。
  - ・ 本来であれば都市計画決定をする段階でしっかり検討して、大体話が煮詰まっているということであろうが、実態はそこまでいっていないケースも多い。ただ、その場合でも手続きのA2ということで説明会をやって本来の手続きを行うので、ちょうど工場を建てる時と同じことである。それはそれでよろしいのではないかと思う。
  - ・ 条例をつくるときにこういう議論はある程度したと思う。つまり、都市計画にオーソライズしているものも一応対象にするという理由は少し整理したのか。
  - ・ それは市が決めているわけでもなく、昔決めたものだから。特に道路は国や県が決めたものだから、私は「もう一回ちゃんと」という主張をしたような気がする。とにかく最初のうちは特定開発に乗せておけばいいのだから、ということでやっていたような気がする。
- 道路なんかも条例の対象にしたほうがよいということにしていた。ただ、実際に運用していく中で都市計画決定をした案件が出てきた中では、特定開発と同じようなレベルの内容を都市計画決定手続きで行っているのだから、そうであると条例上は特定開発と同等の手続きを踏んだとみて、あとは承認だけでよいのではないか、という話が実態として出てきた。
- ・ やはり、当時決めたときと事情が違うということ、ちゃんとと言わないといけぬ。余計なことを決めたようになってしまうので整理してほしい。後ろでしっかりとやればよいという感じではあるが、先ほど委員が言われたが、計画決定の段階と事業として内容が決まって動き出すときは密度が明らかに違う。違う密度についてリクエストする内容が後ろの手続きで全部カバーできるのならよいが。例えば資料1ページの左側の表に事業認定指針がある。これは指針なので条例や規則で決まっていることではないが、その内のア、イ、ウが都市決定の中で一応吟味される感じであるが、エはない。エのように敷地にゆとりをもち緑地空間を十分に確保していることというようなリクエストを、全てにこれを要求するのかわからないが、仮にこれが必須だとすれば後ろの手続きで要求することはできるのか。
- 景観のガイドラインでエリアごとに緑化の目安を定めている。
- ・ つまり、この特定事業の認定の段階で要求できることが、後ろで一通り要求できるならばよいと思う。
  - ・ 建物の高さについては、すり抜けていってしまうかもしれない。建物の高さや建蔽率は基本計画の基準に書いてあるだけである。計画的な緑化等はよいかもしれないが、一般的な都市計画決定のレベルであると、建蔽率や高さなどの基本的な建築物の形態規制や、特に建築規制全体が抜けてしまう。公園の中の体育館等は全く都市計画決定の段階では全く書いていないであろうから。
  - ・ この体育館のほうが変わると思う。公園決定と体育館で、体育館が公園施設である場合は理屈上つながるが、全く違うもののイメージとして都市計画決定される。これはおかしいと思う。
  - ・ 2ページ目に公共公益施設が出ていて、全て満たしているものとあるから、例えば幼稚園でありかつ建蔽率、高さが条件となってくる。今の話であると用途だけで押さえよ

うとしているので、網の目の粗さがやや違っている。そこは基本的に見なすとは熟度が同じで、基準も同じだというのは二度手間だからよいということになる。その点はどうなのか。

→ 都市計画決定は位置と規模を決めていくもので、特定開発は土地利用や大きさや高さや緑化の範囲などを審査していくものなので、特定開発はより詳しい審査にはなる。

・ ここは審査の内容ではなく、対象としてどう位置付けるかを議論しているわけである。なので、この2ページ目のようなものもあるかもしれないが、ない都市計画決定もあるということである。これほど詳しく数値を基準化しているように、全てがアバウトということでもない。これと小なりイコールになっている都市計画案件という絞り方は、仕組みの整合性からできるように思うが、ほとんどが対象ではなくなってしまうか。

→ 特定開発の指針、特定開発を審査するほどの熟度で都市計画決定されることはほとんどない。

・ 建物を伴うようなものは、学校とかは基本計画の記述で通る。基本計画で想定していないようなごみ処理場とかは工場並みだということでも慎重に、ということがある。都市計画法11条全部が全部ということがちょっと問題なのではないか。公園などはフリーパスでもよいかもしいが。

・ 公園の平面ならばよいが、やっぱり体育館は違う。この図は体育館と駐車場だけで、公園としてそれだけが追加されるということ。

・ 体育館についての細かいことは今回都市計画決定したのか。

・ 公園として広げただけだと思う。

・ 立面図が描いてあるが、これはどういうレベルで決まっているものか。特定開発事業で決めたことか。

→ 都市計画決定の参考図面として出しているもので、都市計画決定はエリアの位置と規模、場所を決めただけである。

・ そもそも都市計画決定していなければ、建物は全部特定開発事業で見べきものである。逆に都市計画決定していたとしてもたいしたことは決めているわけではないので、その部分を特定開発で外したとしても、スピードはそこまで変わらないのではないかとあえて外さなければいけない理由は何か。

→ 実情として窓口で対応する職員と話をする中で、都市計画決定で決まっているものを仮に特定開発で否決してしまうことがありえるのか。

・ 建物が変な形であったり、周りが迷惑するならばそれはありえる。都市計画決定で決めたことをひっくり返しはしないが、書いてないことについてはこれから白紙で臨むということである。

→ 都市計画決定を全て否定するわけではないから、そうなるか。

・ ごみ処理場をつくることはよいが、煙突の高さは何mであるといったことは別の話である。そうなるように書くのであればよいが、特定開発事業の手続きを少し都市計画決定したものについては簡素化するという事ではないか。

→ それが一番ありそうな気がする。都市計画決定施設向けの特定開発。

- ・ 都市計画決定で決定済みのことについては改めて審議をしない、と但し書きで書いておけばよいのではないか。
- 後段で緩和した特定開発をもう一つ追加したいというような議題もつくっているので、そのときに手続きのあり方というか、つくりかたを議論いただきたい。
- ・ それは後で一緒にやればよいと思う。内容が明らかに重複しているものは省略すればよい。それぞれ独立の意味があるとすれば仕方がない。
  - ・ 一通り特定開発事業をざっとやったらいいと思う、案件が続いているから。
  - ・ 事務局はよろしいか、ここまでの段階については。
- よくわかった。都市計画決定と特定開発で決めることは違うので、フリーパスというのは違うということか。
- ・ この件についてはそういう結論ということで、次の②を説明いただきたい。

## ② 『基本計画に整合する開発事業』に「携帯基地局の開発」を追加することについて

### 資料説明（事務局）

#### 【説明に対する意見】

- ・ ただ、インフラなら何でもよいということでは元々ないので、変だと思う。今の電柱のところでもわざわざ高圧送電線用を除くと書いてある。軽微なもの、生活上最低限に必要なものはよいが、高圧電線や携帯用のアンテナというのは電磁波や電波を出し、健康上の被害を気にされる方がいるから説明会を開き、丁寧に行うということわざわざ特定開発に入れたのだと思う。本当に軽微なものははっきりとしていればそれは合致してもよいと思う。その意味では手続き編の12ページに既存の建築物に付属的に設置するものだからこれはよいとなっている。独立の柱であっても既存の建物に設置する程度のものなので、安曇野の建築物の高さは10mくらいの上に少し乗ったくらいのものであれば、ということであろう。
  - ・ 条例施行規則9条（5）に、具体的に長さや面積の数字が書いてある。同じ建築物であっても色々なものがある。この15号は鉄筋コンクリート等で数字が入っていない。理由は、恐らく電柱は規格があるので入れていないのだと思う。高圧電線は大きいので別だが、携帯基地局の高さがその規格に入るようであればよいが、恐らく地形によって高くも低くもなり得るので、一律に判断できないパターンのはずである。そもそもここに読み込めないと整理するしかないだろう。規則改正をして新しいカテゴリをつくり、例えば25m以下は除く、といったつくり方になるのではないか。提案を見ても高さによって違う。
- 恐らく場所によって、地形の違いで変わると思う。
- ・ インフラという点では同じだが。
  - ・ なかなか判断がつきにくいから全部特定開発に乗せて、審査していたのだと思う。それでは駄目なのか、何もそんなに簡素化しなくてもよいのではないか。もう少し慎重にやってもよい。事業者は早くできたほうがいいに決まっているが、近隣住民からすれば気になる。電柱はよいが、携帯基地局はやはり気になるだろう。100人に1人くらいは携帯の電波で脳腫瘍になると気にしている人がいる。

- 太陽光でも電磁波の問題がよく言われている。
- ・ これも後ろの議論と繋がっている。特定開発の手続きできちんと了解されたものは、次の通常の開発の手続きのうち一部重複するものをバサッと落とすということは合理的だと思う。特に説明会など一連のことがある。現物は議論されているので、省く理由は十分立つような気がする。
- 最初の都市計画決定の話もだが、いきなり基本計画に整合するようにある意味無理やり入れていくのではなくて、手続き自体を簡素化し、審査はするようにしたほうが。
- ・ 先程の事案は特定開発の手続きのうちで、一部都市計画決定のオーソライズであることを根拠に外せるものは外すことができるかどうかということである。
  - ・ アンテナについて特定開発の事例が積み上がってきて、典型的な例が見えてくれば、こういうものであれば周辺住民からもあまり反対が出ないというような形が分かれば、その時点で手続きを省略することもあるかもしれないが、まだちょっと早いのではないか。今まで何件くらい出てきたのか。
- 恐らく条例が開始してから10件も出ていない。説明会をやって、特にまちなかの説明会で電磁波の問題があるのでそういうものは要らないという意見があり、撤退をした件もあった。
- ・ そのような例もあるのに、あえて市のほうで手続きを不要にしようとするのは変なことになりかねないので、ここは慎重にしたほうがよいのではないか。
- もう少し事例が積み上がるまで、特定開発で対応する。
- ・ 特定のほうの手続きの簡素化をまとめて議論したらよいのではないか。
  - ・ ご提案では電柱ぐらいの高さはよいのではないか、という感じもある。
  - ・ 景観上だけではなく電波の問題もあるので、低いとかえって強い電波が出るのではないかという人もいるので、高さだけの問題だけではないと思う。ワット数や周波数のほうが問題なのかもしれない。
  - ・ 政策的にもし必要であり、一部の反対により多くの人が不利益になるという議論だとすると、制御するのではなく計画のほうに書き込むということだと思う。
  - ・ そもそもこれは規則の9条の15号には誰がやるのかという主体が書いてある。要するに、電気事業法に規定される電気事業者か卸供給事業者でなければならないとある。この申請者はどちらかに該当するのか。
- 該当しない。
- ・ 通信事業者はそもそも駄目ということである。電力会社ならば別だが、そうでなければ入ってこない。やるのならば新しいカテゴリーを設けるしかない。
  - ・ やるのならば12ページの右下の二つ目の「既存の建築物に付属的にするもの、及び高さ12m以下の電柱等につけるもの」ということ。
  - ・ そちらではなくて基本計画に書くのではないか。
  - ・ それならばもちろんよいが。

- ・ 本日の提案は基本計画に書くという提案である。
- ・ ただ、建築物に付随的に設置するものは手続き不要でどんどん立つというのであれば、柱ではなぜ駄目なのかという議論になりそうである。ここの整合性を保つのであれば、既存の建物が大体12mであるならば、12mまでとか15m以下とかというならば理屈は立つ。

→ 既存の建築物につける携帯基地はない。

- ・ 手続き不要であるから、勝手に建てているのではないか。

→ 事前に相談に来ないで立てているという例はない。

- ・ そんなところに建物が無いから。

→ 恐らく条例施行前に建っていて、今まで空白地帯であったところに建てるということで話が来ていないのではないか。

- ・ 空白地帯で緊急性を要する、空白地帯であったために電波が通じなくて困るので急いで何とかできないか、という持ち込まれ方もあるのか。

→ それはないと思う。

先ほどのトンネルの例も、周りにあまり家がなくて、説明会をしても地元の区長や副区長だけで一般の方は誰も来ない。なかなか事業者からすると負担が大きい気がする。

- ・ 時間よりも説明会をやるのが負担になるのだろう。というのは、電波を広げていくという話は年々もかけてやっていくものなので、時間自体はそこまで問題ではないと思う。ただ、不慣れな住民対応や図面の準備が大変だというのは分かる。でもそれはやっていただいたほうがよいのではないか。

→ 今のまちなかに建てる事例の大体は、電波が届きにくいと苦情が来て、既存のアンテナの向きを変えても解消しないのもう一本建てるということで相談に来る。要望で建てるとしたときに、説明会をしたら地元は要らないということで撤退をしていく、というのがまちなかの実情であると思う。電波の入る範囲を広げたいということで、山の中は自主的に広げている。ただ、山の中なので説明会をしても区長くらいしか来ないので、説明会の意味があるのかという業者の疑問もあるのだと思う。

- ・ それでもやっていただいたほうがよいのではないか。

→ インフラという括りでは括れないということで承知した。

③ 特定開発事業の手続き緩和案について

④ 特定開発事業の手続きを緩和する開発事業について

#### 【説明に対する意見】

→ 特定開発が説明会付きの一つのものしかないもので、例えば今説明したように3辺接続を満たさなくても特定の指針に合致しているものは、説明会必須ではなく公共公益の設置ということで、少し軽くした特定開発（ダッシュ）のような手続きで対応したい、ということがこちらの提案である。

- ・ いっそ全部そうするというのはどうなのか。看板をまず出して、何の意見も申し出も

なかったら説明会をやっても意味がないからやらない。よほど大きいものはやることを義務付ける、1,000㎡以下のものはよいとか。条件に合致したものだけ認めるという、条件に微妙に合わないとか「たちごっこ」になりかねない。せいぜい規模くらいでやっておいたほうがよいだろう。問題があれば周りの方がおっしゃるだろうから。近隣住民が何も言わないからよいとは言い切れないからちょっと微妙かもしれない。

→ 委員の話にあったようなことで、資料10ページに事例6がある。これは一般住宅ではなく業務商業系であり、既存の工場が撤退して空き家になっていた。資料にあるものは、確か漬物屋であった場所が精密機械の工場になるということで、基本計画に合致する用途なのだが、敷地面積が大きいので特定開発というような案件になっている。この開発が来る以前に別の業者が製造業をやりたいということで来たが、やりたい用途が基本計画に合致しなかったため特定開発ということで、そんなに時間も取れないので別の場所を探すということで最初の業者はこの場所を諦めた。2つ目の業者は面積要件が超えていたが、特定開発の手続きを行って精密機械の工場を今やっている。先ほどの1件の一般住宅を建てる際に3辺接続が合わないというパターンと、工場の跡地を利用するというパターン。

・ 何であろうと手続きで通ればできるという仕組みであるのだから、あまりそこを議論しても仕方がない。3辺接続というところは決めて、そうでないところは面倒でも特定開発に乗せて慎重に審議する。審議が通ればできるとしているのだから、3辺接続でなければ絶対駄目とっているわけではない。6か月かかることが問題で、なるべく変換していかなければいけない。そうでないと色々な条件が出てきて、結局同じことになるので、それよりは審議をして問題がなければさっさと通すというのがよいと思う。そのときに周りの人が何も言わなければ何でも通すというものでは恐らくないはずで、市と協議をするだろうし、広域的な問題については市のほうでちゃんと見るということで、近隣住民から何も異議が出なければさっさと通すということで、それはそれでよいのではないか。

・ 細かく条件を決めると委員の言う通りであるが、今回の趣旨は小さい一戸建ての住宅でこういった重い手続きを行うのは気の毒だということなので、規模で切るのはよいと思う。少なくとも基本集落に接続はしなければいけないのではないか。接続していて、例えば300㎡以下などは、手続きが少し軽くパスできる領域が設定される。問題があったらやるということ。

→ 事例で出した1軒の戸建てで特定開発の場合は、既存の住宅に接しており500㎡以下の場合には認定の判断をすると、特定開発事業の認定に関する指針の判断基準に書いてある。

・ それは違う、これは間違えてはいけない。「認められる場合がある」と書いてあるので、最低限これを満たしていないと特定開発は通らないという意味である。満たしていれば必ず通すとは言っていないので、そこを間違えてはいけない。そうしないと意味がない。でも、こういうのは大体通ると市民は考えるので、その場合は簡素化した手続きでよいと思う。ただ、この場合も看板を出して、隣の人から異議が出たらそれは説明会をやらなければいけないわけである。それであればほとんど実害はなく、今とそこまで変わらないのでよいのではないか。

→ 1軒の住宅開発の場合と既存の工場跡地利用の場合だと周りへのインパクトが違うのではないかとということで、例えば1軒だけの一般住宅を建てる場合であれば、標識設置だけで住民からの要望があれば説明会をやるというパターン。ただし、工場跡地利用の場合は看板設置だけにしてしまうと、住民が気付かずに、後から工場の操業についてクレームというか疑問が来ると予想される。一般住宅の場合はそういうものが来ないと予想されるので、業務系の場合は標識を設置して、周辺住民に区長から、この工場跡地にこういった工場が来る、については条例上説明会の要求や意見書の提出ができる、ということをお知らせしていただくというようなパターンにしたいと考えている。一般住宅は標識だけにしたいと思っている。

- ・ 工場の場合は既存不適格になるのではないか。そもそも基本計画に合致していないのではないか。だから特定開発になる。工場だから周りの人がうっかりすることがあるのか。
- 一般住宅だと標識を見落としでも家が建ったなというくらいで終わるといふか。
- ・ 言い方がまずい、そのために簡素化したわけではない。標識は建てるけれどちゃんと見ているという前提で議論しなければいけない。だから、住宅の場合も同じように回覧をしてもらい、異議が出なければ説明会を省くというほうがむしろよいのではないか。
- ・ 回覧はサービスみたいなものだから、それで新しい手続きを一つ拵えないほうがよい。問題があるようなものは正規に手続きを行い、典型的にパスできそうな戸建住宅で一定規模以下は手続きがかなり簡素化できる、それだけのほうがよいのではないか。
- ・ A2で説明会の開催通知を出す相手はどの範囲になるのか。
- 規模によって違う。
- ・ 全部郵便等で送ると決まっているのか。
- 区長さんに依頼して、住民に周知してもらおう。
- ・ 説明会の開催通知と言わずに、看板を出すと同時に開発をする通知をする。それで異議がなければ説明会を省く。だから通知を出して14日間待って、異論がなければ先に進むことにすればよい。そうすれば看板だけで見逃したという問題は防げる。一定規模以下ならば、工場も同じやり方でよいのではないかと思う。
- ・ 今は説明会の開催通知は8ページに記載があって、個別に通知するのか、回覧板で区全体に回すのか、隣組だけにするのかは、区長さんの判断で周知している。
- ・ このくらいの範囲に開発をするという回覧をするとなると過剰な負担になるのか。
- ならないと思う。
- ・ それでは、それでよいのではないか。
- ・ 看板だけで済ませようというのなら周知はむしろサービスとしてでもやらなければいけない、という割り切りのほうがよいのではないか。それをすると何かが省けるというようなものではなく、看板だけで済ませるというルートであっても周知は必ずセットでやっていただかないといけない。  
似たような事例が議題5にあり、この事例との区別がよくわからなかった。
- ・ 先ほどの用途の変更の話、工場について用途変更の場合は省いてもよいのか。
- ・ 省くわけではなくて説明会は義務付けない。必要がなければやらない。
- ・ 用途変更の場合、住宅と同列には扱えないというところをどうしたらよいのか、ということだと思う。
- ・ 用途の変更というか、建前としては、工場を建てることと同じである。
- ・ 考え方とすればそうである。

- ・ 前提が分からなくなりましたが、一戸建て住宅の場合は要求がなければ特定開発事業のときの説明会が省ける。それ以外の事業の協議の段階で一戸建て住宅はどうなるのか。
- 特定が終わった後は、A1の手続きがある。
- ・ A1とは何か。説明会なしでいけるのか。
- 説明会はなし。開発事業の案を提出して標識を設置していただく。
- ・ 一戸建て住宅は説明会の省きは可能ということで、しかしそれが済んだ後の次は説明会なしでいける。用途変更は要求されれば説明会をすることになる。
- 一戸建てでも工場の用途変更でも、要求があれば説明会をする。
- ・ 特定開発と次の普通の手続きと2段階あり、特定開発はどちらも要求があればやる。戸建については次の段階のほうは要求の有無に関わらずやらない。用途変更は要求があればやる。
- ・ 2段階はなくなり、みなA1に行ってしまうのだろう。
- 特定開発が承認されれば、次のステップは全てA1となる。
- ・ 説明会は一応1回限りである。
- ・ そこがよくわからなかったが、わかった。では、10ページの事例は特定開発ではないのか。
- ・ 特定開発である。
- 10ページの事例は特定開発である。
- ・ 特定開発が通れば後ろはないのではないか。
- 特定開発が認定されると、この工場の跡地でもA1手続きがある。
- ・ 先ほど言っていた周辺に周知する話はどちらの段階のものか。
- 特定開発の手続きの中で説明会が必須であるが、その説明会を標識の設置に置き換えて簡易にする。
- ・ 説明会の開催を義務付けず、周辺から要求がなければやらずに済むということ。
- ・ 周辺に意図的に周知をさせるという。
- 標識だけではなくその周知をセットにしておく。
- ・ そこまではよいが、それを戸建住宅に限るのか、工場なども含む色々なものに広げるのか。
- ・ 工場の場合はプラスアルファになっているのではないか。
- ・ 工場の場合は必ず説明会を開催させるようにすることがいるのか、戸建住宅に限らず小さいものは何でも説明会を省けるようにしておくことがいいのか、という議論が残

っている。私としては。

- ・ 周辺に対して周知するということはどうか。
- ・ それはどちらにしてもやる。説明会を開催する場合はどうせやる。工場については説明会を義務付けるべきなのかどうかである。義務付けておいたほうがよい、簡素化しなくてよい。

→ この実情としては、空き家、空き店舗、空き工場が今も増えつつあり、それを再利用しようとするときに、業者は手続きの重さが嫌で諦めてしまうという事例が多く、再利用があまり進まないという事実がある。

- ・ それは既存不適格なのだから仕方がない。
- ・ それは一定規模以下ということか。

→ 例えば基本計画に用途がないというものとか。

- ・ 一定規模以下のものだけ少し簡易な手続き。
- ・ 今は簡易な話をしているわけではない、一般的な既存不適格の用途変更の手続きを簡素化したいという話をしている。
- ・ まずは9ページまでの話をする。
- ・ 用途変更の取扱いや既存不適格の後の用途とか、そこはまた別になる。  
一般住宅に限り手続きを簡素化するのはよい。その代わり看板だけでなく開発することを周知する条件とすると、それは住宅に限るとしたほうが安心である。あとは事例を積み上げてから。

- ・ そこまではそれでよいと思う。  
それでは、次の10ページについて。

- ・ 10ページのような事例はやはり、説明会を義務付けているぐらいなのだから手続きはちゃんとやるべきである。これは面積が775㎡で大きいから、特定開発でやらなければならない。かつ、周りからあまり反対が出なくて通ったわけだから、6か月かかるのがよいのかは別であるが、ちゃんとやれば通る例もあるのだから、これはこれでよいわけである。6か月ちゃんと説明するのが嫌だという人は来てもらわないほうがいいのだから、取れて既存不適格を継続させる必要はない。

- ・ 類似用途みたいな概念はあってもよいと思う。規則等で別途やっていたか。実質的に影響が少ないような用途に変わるだけで、だけど名称は変わるとか。

- ・ それはこのあと12ページ以降の「用途変更の取り扱いについて」で議論する。これについてのやり方は、私はやり方が駄目だと思っているが。寿司屋を蕎麦屋にするのはよいだろうというような話であろう。

- ・ 議論はあると思うが、大きく変わるのであれば仕方がないのでは。

- ・ 特に工場など周辺の居住環境を害するようなものはやはり慎重にやらなければいけない。そもそも立地を禁止しているものが、既に建っているから認めているだけの話である。

- ・ そういう点では、前の住宅とは明らかに異なるという考え方で考えるしかないのか。

- ・ 住宅については立地が3辺接続ではないというだけで、住宅そのものが害をなすわけではないという扱いです。

→ 住宅の場合は、緩和する対象はガイドラインの25ページ、1) 住居系用途、①田園環境区域においての力の部分で、かつ既存の住宅に接しているもの。括弧のなかに500㎡以上の場合はその大半が基本集落に接していること、と2種類ある。簡単に言うと、一戸建て住宅は恐らく500㎡以下だと思うので、これは既存の住宅に接していればよい。基本集落に接していても、接していなくても既存住宅に接していればよいという指針がある。もう一つの括弧の中は、500㎡を超えるものについて、これは分譲を対象にしているものだが、その場合は大半の50%が基本集落に接していなければならないという基準である。簡素化したいという対象はあくまで分譲ではなく、一戸建てに限る。

- ・ 簡素化であっても、文句が出ればどうせ説明会をやるのだから、そんなに難しく考えなくてもよい。せっかく書いてあるのだから可と言っておけばよいのではないかと。どうせ特定開発であるわけだから、住宅ならば何でもよいかもしれない。一応大事をとって可でよいのではないかと。もう一つつくるのは面倒だろう。

→ 1軒のみの場合は簡素化した特定開発の手続きを進めて、事例を積み上げてみることにする。

- ・ それで6か月が短縮されるのかどうか、ちょっとシミュレーションしておいたほうがよい。やったが全然短くならなかったと言われると意味がない。そこは説明会を省くだけでそこまで早くなるのか。

→ これで説明会が省かれれば、例えば説明会の開催2週間前までに説明会をやる、ということを通知しなければいけないこと、説明会后内容を2週間縦覧しなければいけないことなど、そういった部分で1か月から1か月半程度は短縮できる。

- ・ その後は、審査会みたいなものにかかるからそこでどうしても月に1回となってしまうのか。

→ そこはどうやってもかかってくる。

- ・ それは事業承認証の交付・縦覧となって、また14日間の縦覧となるわけか。ここは長くてもなかなか大変だが、しょうがないか。一つずつやっていくのがいいと思う。

→ 一戸建て住宅の場合は簡素化の手続きをしてもらえども、工場の跡地利用については、やはり基本計画に合わないものについては特定開発で見るべきということか。

- ・ そうである。

- ・ ただ、元も工場で次はちょっとタイプの違う工場のとときにどうするかという話がこの後残っているということか。

## ⑤ 特定開発事業の認定後の承認手続き A 1 について

### 【説明に対する意見】

- ・ ただ、元々特定開発のときに標識は設置されていると思う。開発事業の案というのは、特定開発を通ってきたものそのものと同じだとすれば、それはそれであるわけなので、省いてもあまり変わらないのでは。この8日以内、14日経過後という、これは問題ではあるけれども、この文書自体はそんなにどうってことはない。

- 手続き自体はもう特定の認定を通すときにそこまでつくりあげているので、事務手続きは重くはなっていないが、提出して8日以内に標識を設置して、標識を設置してから14日経過しないと承認申請が出せないという期間である。
- ・ そこだけ短縮してあげればいいのではないか。というのは、大規模なものなんかだと特定開発の中で少し最初の案から変わってくる部分というものがあるはずである。高さをちょっと削るとか配置をちょっと変えとか。その方向が決まりましたということをして近隣にも周知する必要があるから、そこは手続きとして踏まえたほうが良いと思う。その間時間は空けなくてもいいと思う。  
しかも特定開発と言っても、さっき見たような一戸建て住宅であれば最初から細かい図面が出てくるということだろうが、たまに大きいものが出てきたりするから、さっきのごみ焼却場みたいな。そういうときはやはり大変なことがあるから。
  - ・ 一般的には特定開発の認定を過ぎたら速やかにこちらに移るのだろうが、中にはかなり時間が空いてしまう場合もあり、忘れたころに始まることのあるのではないか。かなり隙間が空いてしまうようなときに、こういった手続きをスパッと外してしまっても問題ないのかということ。仮に永続的にいくにしても、特定開発事業の際には工事段階での車の通り方のような色々な議論は、もう少し先で議論するということになると思う。これを省いた場合に、そういった議論をする場があるかどうか。
- 実質的には、特定開発の説明会の際にそういった議論まで進んでしまうことがある。
- ・ 進んでしまうことはあるが、進まないこともあるだろう。施工計画のような話なので、次の段階でもう少し詰めていく、まだそこまでは計画が詰まっていないということがある。施行計画みたいな話だから。どちらでも有り得るので、単純に外してしまうわけにはいかない気がする。
  - ・ 元々特定開発はかなり大きなものを想定してつくってきているから、小さいのをどうするかという話ばかりだと割とそこを落としてしまうが、大きいものを対象にして考えてきたところから見るとそうはいかないということがある。
  - ・ 結局のところ11ページを見ると案の提出から8日以内に標識を出せということなので、これは一遍に行えばよい。その後14日経たないと事業承認申請書が出せないということで、ここだけ短くてもよいということにすればよい。周知のための14日間なのだろうから、そこは同時並行で申請書も出してしまって、もしそこで異議等があればそのとき考えればよい。短くなるのはその14日間くらいだけだろう。
  - ・ だから、住民が手を挙げて意見を言うチャンスは、これを外すと全てなくなってしまふ。前に議論したからよいだろうということになってしまう。
  - ・ 前の話と少し違うのではないかという意見も出てくる。
  - ・ そうということが考えられるような、時間がかかったような大きな事例は最近出てきていないか。
- 時間差があるものとしては、例えば太陽光なんかは時間差が空くときがある。  
施主さんとの事情などで空くケースはある。
- 自分の住宅の隣に老人保健施設のようなものができるということで説明会をしたときに、自分の家の部屋が覗かれないようにルーバーを付けてもらいたいだとか、庇をもう少し出してもらいたいだとかいう要望があった。別のケースでは、農地を持っているが隣地に建物ができるということで、日影にならないようにしてもらいたいだとかいうことがあった。説明会ではそういった要望が出る。実際にこの2つのケースでは改善していただい

ているが、実際にそうなったかどうかを確認するとなると、やはり何らかのものがないとまずいかもしれない。

- ・ これは、A1はこちらに入ったら説明会といった住民が関与する機会がないということか。A1に入ればかなり軽微なものだろうが。

→ 実際に案を提出していただいて、看板が出てから。

- ・ 話にあった老人福祉施設なんかはA2のほうに入るようなものになるのか。

→ 規模からするとそうなる。

- ・ A2のほうだと説明会もある。A1は本当に簡素なもので小さい住宅など。特定開発で特例的に通ったものがずっと建つというイメージだろう。

- ・ そうなるとレスポンスよく進む。

- ・ むしろA1の場合そこを短くするのはよいが、近隣住民があまり関与の機会がなさそうなので大丈夫かという心配はあるが。

→ 例えば特定の後のA1を簡素化するものについては、先ほどの話にもあったような一戸建て住宅で、また特定開発を簡素化したものについてはA1も簡素化できる。それ以外についてはやはりA1もすべてやっていただくものとする。

- ・ よく見ると、住民が意見書を出したりはしないのだから、標識の設置から14日間の間をあける意味がよく分からない。

- ・ ここから手を挙げられるということだろう。

- ・ A1にはないのでは。書いていない。

→ フローの中にはそこまで書ききれていないが、条例の中にはこの14日間で説明会の開催要求を出すなどができる。

- ・ それは書いておかななくてはいけない。住民ができないとってしまうのでこれではいけない。事業者も間違えてしまう。それは大事なことから。

→ その中でいくとA2と同じということに移行する。

- ・ A2というのは説明会が義務付けられているのだろう。

→ 義務である。

- ・ これは標識を出して要求されたらやるということ。これはよいと思う。先ほど大方委員の話にもあったが、事実上地元での問題がなければ2週間だけとかなり圧縮ができる。心配しているのが、地元で揉めて手を挙げられることで線を引き直してとなり時間が読めなくなることである。それを全て省きたいというのはむしろ問題である。問題があるから省きたいというようになってしまう。

- ・ 本音はそうであろう。

- ・ なので、これはやるしかない。

- ・ ただ14日を7日くらいにするというのはどうか。

- ・ 手続きの2週間くらいあっという間に過ぎてしまう。全然問題ない。
- 案の提出から8日以内の標識の設置を、業者が即時行えばよいことである。
- ・ それは元々の話である、遅滞なくであるから。割と軽微なもので、最初に要求があつて説明会は特定開発についてやったとする。またここで意見が出るのかというのは事業者としては辛いかと思う。
- ・ 意見が出るのが怖いということは問題があるということではないか。
- 先ほどのような要望書の場合には、本当にそうなっているかどうかもう一度説明会を開催してほしいというものもある。
- ・ 意見が出るだけそこは問題があるということだから仕方がないか。
- 実質、特定開発とA1がくっついた運用をしているが、やはりA1はA1で様式立てて住民の意見を聞く期間は設けるべきということか。
- ・ 特定開発はどんなものでもA1になるのだったか。
- そうである。
- ・ そうであったか。説明は義務付けないということか。
- ・ 規模によらないのか。
- 特定開発で認定された案件については、説明会の開催不要のA1となる。
- ・ ある時期からそのように改正したのか。
- 最初からである。
- ・ このA1の図に住民が意見書を出せるということが書いていないので簡素に見えるけれども。
- フローにはそこまで書ききれていない。
- ・ それはどこに入るのか。14日の期間のところに説明会の開催要求というのがあるわけか。そうなるとほとんどA2と変わらない。A2は要求がなくとも説明会をやるということ。A1はA2マイナスのような感じか。  
丁寧の説明会を行って住民同意をとって行うというのが安曇野市の条例のよいところだから、もう少し丁寧にやればよいと思う。その代わりに、特定開発の住宅については短くしたということ。

## [2] その他

次回日程等について

以 上