

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17回安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会
2	日 時	令和2年8月5日(水) 午前9時00分から午前12時00分まで
3	会 場	安曇野市役所 小会議室・議員図書室
4	出席者	亀山会長、大方委員、北村委員、柳沢委員(各委員はビデオ会議で参加)
5	市側出席者	都市建設部：坪田部長 都市計画課：横山課長、山田係長、竹村主任 建築住宅課：矢花課長、高山係長、小林係長、内川主任 参考人：株式会社KRC小林室長
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	令和2年8月17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] 土地利用条例改定スケジュールについて
- [2] 安曇野市都市計画マスタープラン等の改定方針について
- [3] 土地利用条例・規則の見直しについて
- [4] その他
次回日程について

(4) 閉会

2 審議概要

- [1] 土地利用条例改定スケジュールについて
- [2] 安曇野市都市計画マスタープラン等の改定方針について

資料説明(事務局)

【説明に対する意見】

- マスタープラン等の改定方針というのは色々あるが、工業の集積地についてだけ、今日のご説明いただいているということでしょうか。条例や規則の見直しに関わるようなことはないということでしょうか。

→ 条例、規則に関することではないが、今後説明会が終わった後の時点で、どの部分を改定するのかは委員の皆さんに提示するが、マスタープランの一番肝となる部分が工業系用途と考えているので、こちらだけ出させてください。

- 全体像が見えないなかで、この部分だけ考えるというのは意見を伺いにくい思ったが、今回の改定で大きな変化はないか。

→ 大きく変えるところはなく、目標像などは一切変えるつもりはない。当時のマスタープランの人口動向が増えるという前提で作り、当時は豊科の線引きが外れていなかったため都市計画区域が5つあったときのものなので、そうしたものを現状に合わせることは必要になるかと思うが、方針などを大きく変えることは考えていない。

- 基本的に必要なのは工場や事業所の集積地を増やしたいということか。増やしたいというのはわかったが、この図のなかでどういうことを説明したいのか。

- 今の誘導方針だと既存の工業団地の周辺だけである。
- 資料2の図は現状のマスタープランを図化したものか。それとも改定の方針がこの図のなかにあるのか。
- 改定の方針はまだこの図のなかには出てきていない。
- 改定の方針はわからないが、方針について意見がほしいのではないか。農振になっているが、どこで、どのように考えていきたいのか、農用地の問題をどのように扱っていききたいのかということによって、条例、規則の見直しに関わるようなことになるのかどうかを説明いただかないと意見をいただきにくい。
- 工業系用途を図面上で新しい産業系用地をここにつくるというのは、現時点で示せない。というのは、まだ松糸道路のルートが決まっていないので、場所を示すのは難しいと考えている。今後工業系の用地の面積がどのくらい必要なかは算出するなかで、どこは示せないがこれだけの面積が必要ということは謳っておいて、案件が出てきたときにどういう場所であればよいか、逆にこういう場所は避けるべきだということをもマスタープランに位置付けて、案件が出てきたときにそれを見ながら判断をするというような考え方でいる。松糸道路のルートによっては場所の特定も考えられるが、実際に道路ができ上がるまでには10年以上先になると思うので、いまのマスタープランにとくに場所を位置付けなくても次回の見直し時でもよいと事務局では考えているが、とりあえず場所は示さず、言葉での共有をしたいと考えている。
- いまそれを考える上で、条例や規則を見直さなければならないとか、条例や規則に関わることは何か。
- 工業系に関しては、マスタープランの方針に基づいて特定開発の手続きで認定の是非を決めているが、これまではマスタープランに示された既存の工業集積地又は周辺部ということで運用をしてきた。すでに既存の集積地のなかは工場用地が飽和状態で新たな余地がなく、周辺部に関しても農振の網がかかっている、なかなか拡大する余地がない。一方で安曇野市には新たな工場や企業の進出ニーズが多数きつつある状況において、市としても産業系のニーズは雇用の確保などもふまえて、ある程度受け入れをしたいというなかで、今回のマスタープランの改定で土地利用の条例上、特定開発の認定の判断に使っているマスタープランの大きな方針のなかで、既存の集積地及びその周辺以外にも工業系の用途を受け入れられる余地をつくりたいというのが意図としてある。それを即地的に示せば一番よいと考えているが、松糸道路という幹線道路のルートが決まらないので、今回のマスタープランの改定のなかで場所を明示することまでは難しいという判断になっている。そういったなかで、即地的には示せないが、マスタープランのなかで案件がきたときには、1件審査で工業用地周辺以外でも受け入れられるような方向性を改定プランのなかで示したいというのが意図としてある。これについてご意見をいただきたい。
- ということはマスタープラン改定についての意見がほしいのか。
- マスタープランに関しては土地利用制度評価委員会のマターではないが、特定開発の認定の判断の指針に使っている要素になるので、その部分に限定してこの工業系の用途のところだけこれまでの考え方を少し大きく変えるところがあるので、その辺について先生方のご意見を伺いたいと考えている。今日メインでご意見をいただきたいのは次の条例の改正案のほうになるが、ここの部分についてはその前にご意見を伺っていただきたいということ。
- 難しい話ではある。

- 今までも制度評価委員会の案件としては、これだけ企業の進出ニーズがあるというような資料を出ささせていただいたが、なかなか受け入れ方の解決策を見いだせないなかで、いずれにしてもマスタープランの考え方は一番ベースになることなので、そこについての記載方法も正直悩んでいるところである。今日この場でということが無理であれば今後の会議のなかでも議題になってくると思うので、後ほどご意見をいただいてもよいが、今日何かご指摘があればいただきたい。
- 普通であれば、工業系の用途地域を決めてという話だと思うが、いま伺ったところでは松糸道路が決まらないから、将来の工業系用地の適地が決まらないという話だった。そうすると、結局、松糸道路が決まらなければ、何も決めようはないので、我々に意見を求められても困る。松糸道路のルートが決まらないうちに、需要が出てきた場合にその良し悪しを事前に判断したいということだと思うが、やはり、松糸道路のルートが決まらなければという考えでいる以上は、その方針も決められないのではないか。あるいは松糸道路も関係ないような用途や規模のものであれば、それはそれで考えるということはあるかもしれないが。
- 全くそのとおり。
- 今回のマスタープランのなかでは、「松糸道路の整備方針（ルート）をふまえて工場系の新たな受け入れの余地を考えていく」くらいの方針までを示しておくというも一つあるかと思う。
- そうなると、要するに実務上困るのではないか。今後5年くらいのうちに工業系の用途を受け入れたいのではないか。
- 松糸道路（のルート検討）がそれに見合うよう進んでいない状況なので、もしかすると、松糸道路のルートに関連する場所以外にも適地があれば受け入れを考えていきたいという考えも一方にはあるので、そうした包括的なことを許容する方針を、今回の改定でどう書いておくべきかが悩みどころである。
- 松糸道路がどうなろうと関係ない場所に、工業系を受け入れられるということをマスタープランのほうで少し考えていただいて、それを位置付けておけばよいのではないか。松糸道路沿いでなければいけないということではないのでは。将来的に松糸道路のインターができる場所には何ha配置しようということは書いておいて、残り何ha分は既存の工場団地がある農道沿いとか、その辺で何ha分くらいは許容してもよいとか、その辺の考え方を少しマスタープランの委員会のほうで考えていただければよいのでは。
- 了解した。
- 松糸道路はまだ意見聴取をしている段階だから当分決まらないだろう。
- 松糸道路の設置者、管理者は誰か。
- 長野県である。
- これ（松糸道路）は高規格道路で、高速道路並みの道路になるということでよいか。その施工は県ということによいか。
- そのとおり。
- 長野県が松糸道路のルートを決める際に色んなところから意見を聴くと思うが、この松糸道路は安曇野市しか通らないのか。
- 最終的には松本と新潟県の糸魚川までを結ぶ道路として計画されている。

- 長野県と新潟県が担当するとなると、そのルートを決める際に地元市町村の土地利用関連計画への配慮というのはどの程度期待できるのか
- 県のほうの事前協議は市も受けていて、ルート選定に関しては詰めていて、これからも県から市への協議の呼びかけはあり、それに応じて、土地利用の方針も反映させていただきながらルートを決めていくということが進められている。
- もちろん市に拒否権があるわけではないが、市の都市計画マスタープランの方針を（県に）伝えるということは可能ということでしょうか。
- そのとおり。いまルート候補になっているところはいずれも田園環境区域で、図上で幅広い帯のどこかにということなので、基本区域レベルでは田園環境区域を通るということは間違いない。
- 了解した。
- もちろん松糸道路の決め方としては、市の都市計画をふまえて、県の都市計画決定を行うということで、市の意向は反映されるということでしょうか。
- そのとおり。
- いまの段階で市としての希望ルートを県に対して積極的に申し出ることはありえないのか。
- 地域高規格道路である松本糸魚川連絡道路は県が事業主体で行っている。いまは地元住民への説明を行っていて、ルート決定の前段階のルート帯、いま5つ候補があるが、この中からどのルート帯が一番よいか住民説明を行っていて、次にこのルート帯を絞り込む段階になる。ルート帯が絞り込まれたら、その次に実際のルートを測量しながら決めていくことになっている。このルート帯を決めていくにあたり、市のほうにも県のほうの考えを聴く協議等はあるが、住民の合意が一番大きなポイントということで、丁寧な説明を県が行っている。県は、まずルート帯、その後ルートを決めていくにあたって、このような説明会を通じて、住民の意向、住民の理解が得られるところでルートを決めていくというふうに、市のほうにも話があり、説明会でも住民の皆さんにそのように説明している。そのようなかたちで、説明会を通じて住民の意向を聴きながら、県のほうで決定することになる。現在5つあるルート帯の候補がどのあたりにあるかというと、資料2の図に示す点線の範囲内に含まれ、それらは条例上の田園環境区域内になる。
- そうするとルート帯は大体いつ頃決まるのか。それが決まらないうちにマスタープランを決めても意味がない気がするが。
- 現在ルート帯については、今年の8月末に県が説明会を予定していて、ここでできればルート帯を決定したいと考えている。その後のルートについては測量などの後になる。
- 大体でよいが、ルートがこの辺というのはもうすぐ決まるということでしょうか。それを見てから色々なことをどうするか考えればよいのではないかと。
- ルート帯は計画段階ではあるが、松本糸魚川の地域高規格の道路のルートが決まったり、ある程度のかたちになってきたら、その周辺はどうだとか、あるいは、松糸道路に関係ない範囲についてはどうだとか、そのような形での考え方の整理がよいとお話を伺って思った。

- そうだとは思うが、前提が不確定なときにあれこれ思い悩んでも、結局何も意味のないことになる可能性が高いので、ある程度状況が絞り込まれてから具体的に考えればよろしいのではないか。あまり状況がわからず、データがないときにマスタープランで書いても意味がないので。
- ある程度の抽象度でも書き込みをすると、土地の先買いは起こるのか。
- 基本的にはルートがしっかり決まってからだと思う。事業主体の県からも、いまのような用地の先買いという話は全く聞いていないが、一般的にはルートが決まってから説明をして地権者の同意をいただいて用地買収になるかと思う。
- 道路の用地ではなくて、工業団地の候補地という意味で。
- それはとくにない。
- 念のために聞いておくが、この道は高規格で、高速道路のようにインターチェンジ以外は出られないということによいか。そうであれば道路があるからといって、その沿道に工業団地をつくるというわけにはいかなくて、インターチェンジがあるところ以外では出入りできないのだから、それ以外のところには工業団地をつくるわけにはいかない。
- 高速道路との接続はインターチェンジで、その他の既存の道路についてはすべての既存の道路とのアクセスできるわけではない。既存の主要な道路とはアクセスできるようになる。
- そうなると（工業用地の候補地は）自ずと限られるということによいか。
- それ（松糸道路のルートやインターチェンジの位置）によって有利なところはある程度見えるかと思う。
- そういう状況だということだが、これぐらいを伺っておければよいか。
- 工業側からして便がよいという話はある一方で、市としてここは大事な農地だからとか、ここは大事な自然だからとか、あるいは土地利用のパターンの連続性や形からして、ここは宅地化したくないとか、その辺を考えないといけない。とくに都市計画のマスタープランなので、そうした全市レベルの大きな土地利用の形をぜひ検討していただきたいと思う。
- そのような大きな観点でも考えていきたいと思う。
- それでは、次の案件を説明いただきたい。

[3] 土地利用条例・規則の見直しについて

3-1 土地利用条例（1） 売建分譲住宅における住宅建築時の手続き簡略化について

資料説明（事務局）

- 質問であるが、住宅に限ることになるのか。対象がどこまでなのかは、どのような条文で担保されるのか。
- 用途上は、条例上にも戸建住宅、住宅に限るということで明記させていただいている。

- ただ最初の宅地造成の段階では、上に何が建つのかわからないかたちで、図面上は何か書いて土地を分譲するが、土地を買った人が何を建てるかは、この承認がないとどのようにコントロールできるのか。
- その辺、規定で漏れがあれば書き足したいと思うが、分譲の申請段階で予定建築物としては戸建住宅ということがきちんと明記されている状態で申請がなされるということが条件付けられるということと、分譲地内には予定建築物以外のものは建てられないということを担保する規定にはしたいと考えている。そのため（住宅分譲で承認を受けた）複数分譲区画にいきなり店舗が建つということでのこの省略規定の適用はできない。建築基準法のような形で、予定建築物で戸建住宅を規定するというイメージになるかと思う。
- それはわかるが、その建築をする際に住宅だということを確認するためにはどのような手続きになっているのか
- それは承認申請の本申請を提出する段階で、予定建築物たる戸建住宅でなければ申請を受け付けられないことになる。
- 本申請はあるということか。
- そのとおり。開発事業の案の申請のプロセスが一つ抜ける（省略できるようになる）ということ。
- 資料の3-2の新旧対照表の24条の6項の説明に関して、「変なことが起きないように」という説明があったが、それはどのようなことか。
- ちょっと私の説明がよくなかったが、最初の開発事業の案の提出を省いているので、これを省くと説明会のチャンスとかがなくなってくるので、例えば分譲住宅の場合、住宅の分譲地をつくるというところまでちゃんとした申請をしているのでよいが、その上に建物を建てる事業案の提出が省かれているので、配置の問題とか、住宅の分譲区画地内に建物をどの位置にどういう規模でということところは案の段階から通ってこなくなるので、申請段階でそのようなことに対して条例上そぐわないような問題があれば、例えば、ありえないが分譲区画地内でとんでもない位置や向きにぎりぎりに建物を配置してしまうというようなことがあれば、基本的に市長が何らかの条件を付すことができるという規定を安全弁として設けたということ。ただ、区画分譲の場合、区画が限られているのでどう建てても住宅の配置というのは必然的に決まってくることはあるが、一応安全弁として設けたということで、そこまで大きな問題があることは想定していないが、念のため付けた規定。
- 条件というのは、どのくらいの詳細さになることを想定しているのか。
- 24条の6項に関しては、いまの説明のなかで提案を省略した部分の条件もあるが、その他で今回条文をいじった関係で、景観条例の関係もあるので、すべてを包含する形で条件とさせていただいた。基本的には承認申請、今回の短縮に関しての条件としては、一般的にこの後に配置とかの変更があった場合には、変更届や着手完了届などを提出いただく。浸透施設を設置する際に、実際の土地の状況とか掘削した状況で変化があるときには再度変更届等で対応してください、というような条件を考えている。
- 多分それは条件を誤解されている。もしも変更届が必要ならば変更届の提出を義務付ければよいことで、条件として義務付けるような話では決していない。
- 変更の届出を出す義務規定は他にあるので、外れた（事業案を省略できる）案件に対しても変更は必ず出すことになろうかと思うが、あくまで条件としては建物の形態的な側面とか、区画内での立地的なことに対してある程度いえるような規定を設けておきた

いというのが市としての考えになるが、その辺は条件として考えてもよろしいか。

○ もちろん一線があって、かなり大きなことを求めるのならば、本来は不承認。承認をして無茶苦茶重たいものを背負わせるのは、制度としては無茶苦茶。

→ そうすると、条件を付けること自体があまりよろしくないということになるか。

○ いやそれは一般的に規定ではある。例えば景観法の景観地区の認定でも条件という規定はないが、一般的に規定がなくとも行政処分条件を付けられるというのは普通のこと。一般的には本条例の目的を達成するうえで必要な条件を付することができるが、問題はその条件の内容。やはりバランスがあるので、承認の○×のところ勝負すべきものを取りあえず○にしておいて、条件に引きずり込んであれこれするというのは法制度設計としてバランスを欠くように私には見える。したがって、具体的に何が条件に入ってくるのかということは明示する必要はあるかと思う。委員さんがチャットでちょっと違和感を覚えるとおっしゃっているのは、あるいはそういうことかもしれない。

→ そのようなご趣旨でよろしいか。

○ おっしゃるとおりで、24条の各項でこういうことに該当すれば承認しなければならないと書いてあって、各項に該当するかどうかのところでは色々と判断の余地はあるが、該当した以上はあまり条件を付けるということは普通出てこないと思う。前の規定は許可することが「できる」ので、むしろ裁量を自分のほうに残すという明示的な表現になっていて、色々条件付けやすいという構造だったと思うので、その辺をあえて変える必要があるのかという意義である。

→ ご指摘でいくと、前回の規定では24条の各項で承認条件がはっきりと書いてあるので、それに基づいて承認ができるという規定でよかったのだが、今回それにあえて条件を付す規定をつける意味があるのかというご指摘をいただき、大方北村先生がおっしゃるところと類すると思うが、基本的には手続きを簡略化させたいという意図で開発事業の案の提出の省略できる規定を設けたので、条件をここで大きく付けるという意図ではなかった。基本的に具体の案件がないので、この条件をどのようなことに付することができるのかということに関しては、その段になって先生方にアドバイスをいただきたいと思うが、あるいは運用を前にどのような範囲であれば条件を付することができるかということにご意見をいただきたいが、基本的に大きな条件や制限をかける趣旨での改定ではない。それとは別に、もう一つ意図があって、景観条例の届出の行為着手制限が満了していることを本申請の条件に入れていたが、今回の改定で、それをその段階から外して、景観条例の景観計画に沿った基準適合をすることをこの条件のなかに入れようかとも思った。

○ それはやめたほうがいい。

→ いま委員さんからそれはやめたほうがよいというご指摘もいただいたので、それについては削除させていただいて、一旦何らかの担保としてこの条件を付す規定は入れておいて、どの範囲でその条件を付けるかということについては、またご相談させていただきたいがそういうことでいかがか。ただ一つ（確認したいの）は、この省略規定を新たに設けたいということで、こういう組み方（規定）でよいかどうか。そのうえで、仮に条件を付す規定がよくないということになれば、その規定は外すということも検討の範囲に入ってくるかと思うので、その辺についてご意見をいただきたい。

○ 話は戻るが、これは売建住宅地で造成は終わっていて、土地を買った人が建物を建てるというときに、事前の案の提出がなくなるという趣旨は理解したが、そこがなくなると近隣住民が色々意見書を出す機会がなくなってしまう。それで本当によいのかということだけが気になる。ただ、それだけのために14日間も縦覧してということが必要なのかということもあるが。これは現実に相当時間がかかって困っているという実態はあ

るのか。

→ 住宅の案件数が多いということと、実際これで説明会の（説明会で意見が出された）実績がほとんどないということ。分譲地をつくるということに関して、そこはどうかという立地的な問題、観点での意見は稀にあるが、分譲地ができたところに建てる家に関してどうだという話はこれまでの運用実績のなかではほとんどなかったということで、条例初期ということであれば様子を見てということもあったが、この10年運用するなかで少し省略化していければよいということで今回（改定の）案として挙げさせていただいた。

○ 戸建住宅でもあるし、併用住宅でも一低層の建てられるものだけとしているから、もめないという判断か。

→ そのとおり。

○ それはそれでよいが、やはりもし何かあったら意見が言えるようにやったほうがよいかなと思うが、こういうふうにつくってしまったら仕方ないか。

→ 承認後になってしまいが、開発事業において疑義等が生じた場合、検査済証が交付されるまでの間は市民等から（事業者に対して）説明を求めることができるという規定があるということと、先ほどの条件を付すことでもし何かあったときに対応する。

○ その気持ちはわかったが、市民等からの意見と、市長からの条件付けというのは、随分話が違うので。

→ 市民サイドからという主語に限定すれば、この30条（の規定で担保すること）になるうかと思う。

○ ただ、これは承認が終わってしまった後だから。要するに何を気にしているかということ、最初に土地を売る前の段階でほとんど建築の形とか概要はわからないし、たぶん（事業者から具体的な内容は）出してはこない。買い手次第だから。買い手がつく前にやるのだから第1段階は。その後新しく買い手がついて、建築でこういうのを建てたいというのが出るわけだが、それがいきなり近隣への説明もなくというのはちょっとどうか。普通はないかもしれないが、安曇野の実態として14日縦覧とまでは言わないが、一応周辺にはこんなものができますと挨拶してとか、そういう緩衝法的なお作法は必要な気はするが。

→ もう一つは市民がもの言える機会とは別の話になるが、景観条例のほうでガイドラインなども設けているので。

○ 景観条例の審査は、この条例でいくとどこにかかるのか。

→ 景観条例の審査は、住宅を建てる時には別個に出てくる。造成して分譲地をつくる際にも届出が出てくるし、建築物を建てる時も景観条例の審査（届出）は別途必要になる。

○ それが土地利用条例の事業承認の手続きとはどういう関係なのか。

→ 24条1項5号、承認するときに景観条例の行為着手制限が満了していることが条件になるので、ここで一応担保している。

○ 満了していることが何になるのか。

→ それが景観条例に適応していることの担保になる。

- 市長の正式な承認のときに景観（条例に基づく行為着手制限）は終わっているということか。
 - それが満了しないと承認を下ろさないということになる。
- 住民の意見はそっち（景観条例の手続き）のほうで出せるということか。
 - 景観に関しては届出行為なので、基本的には住民に対する明確な説明会を開くという規定は条例上持っていない。
- どうせこれから市民や議員さんに説明しなければいけないのだから、手続きのフローチャートに景観の手続きをきちんと書き込んで、いままではこうで、これが今後はこうなりますと示してくれないとよくわからない。条文をあっちいたり、こっちいたり説明されても。そのときに、このような流れになるので、もし何か建築のデザインについて近隣から問題が提起されたらここでこういうふうに対応できますとか考えないと、小手先のテクニックで条文をいじっても仕方がないと思う。今日の段階では本当にこれでよいのか判断がつかないというのが正直なところ。
 - いまこの真ん中の図式の市民等の黄色のラインのところは何も見えない状態なので、ここで（住民が）どのようなアクションが起こせるのかを補足できるとよいのではないかと理解した。
- そういうこと。それとテクニカルにいうと初期の段階では建築の図面などは全くなしで出る。大体この辺に一戸建てと書いただけだろう。その後いきなり周辺に説明もなく市長に出せてしまうのというのはちょっと早過ぎる気がする。本当にそれでよいかということ。ただ、いまでも安曇野市の場合は500㎡以下の小さな敷地で自己居住の住宅を建てる場合は、簡単に建てられたのか。
 - 場所にもよるが、立地条件に見合っていれば建つことはできる。
- 余計な標識なしでも建つのか。
 - 規則に沿って、（分譲住宅については）すべての案件が標識を立ててやっている状態。
- 一戸建てでもか。
 - そう。だから分譲に限っての話である。
- もし普通に一戸建ての敷地でそれをやっているのだったら、それは分譲地内の一戸建てなのだからといって特別扱いする必要はないと思う。宅地ができたというのが第一段階で、そこに建てる時は普通の一軒家を建てる時と一緒に何ら問題はないと思う。
 - 1点補足させていただくと、規則で用途地域内で、500㎡以下であれば届出で対応できてしまうので、原則、土地利用条例上の標識の設置はない。ただ景観条例のほうでは標識の設置があるのでそちらで周知という意味合いにはなる。
- で、用途地域でないところはどうなのか。
 - 例えば田園環境区域で新しく住宅を建てる場合にはそもそもA1（承認）の手続きが必要になってくるので、現地に標識を立てて。
- 自己居住用で住宅を建てる場合でも必要になってくるということか。
 - そのとおり、ただ今回のケース（改定案）でいけば、複数区画の分譲地内であれば、そもそも住宅を建てる場所として許可を出すので、短縮規定を設けることもありではな

いかということになる。

○ 問題はそれで最初に許可を出したときに、建物の形についてはほとんど見ないで出しているから、それで大丈夫なのか。最初から建物の形についても（図面等の書類を）出してきてそれを一括承認してくださいというのであればそれはそれでよいが、ただ建物の絵を描いてくるだけだろう。場合によっては、「未利用地」や「未定」と書いてあるものや、あるいは「住宅」と書いてあるケースも多いと思う。その後、普通の一軒家を建てる時には色々それなりの手続きがあるのに、分譲地の中だとなくなるのはバランスを失っている気がする。

→ ちょっとその辺は悩ましいところではあるので、バランスを欠くというのは田園環境区域に関してはご指摘のとおりだと思う。1軒だけ建てる時には標識を設置しなければいけないのに、分譲地内に建てる場合はそれを省略できるということに実質的にはなるので。

○ さらに言うと、土地を分譲して、あるいは土地を開発してから何年も経ってから土地が売れるとか、土地を買って何年もしてから家を建てることはある。

→ 住宅が建てられるまでの期間は確定できない。

○ だから本当に立て続けに半年以内に全部済む（建つ）から簡素化というならわかるが、そうでなければ、普通の一軒家を建てるときの扱いと同じでよいのではないかと思うが。これは意見なので少し検討していただけるとよい。

→ もう1点、チャットで、規定の書き方について、いまは「承認しなければならない」という書き方に24条は変えてあるが、前回のように「承認することができる」のほうがよいのではないかというご指摘もいただいた。

○ 規則で書いてある基準を組み込むのはいいとして、最初の頭の書き方を「しなければならない」と言っておいて条件を付けるというのは自己矛盾なので、「することができる」としておいて条件は消すほうがスマートだと思う。

→ 「承認しなければならない」と書いておきながら、条件を付すということが自己矛盾を起こしているので、改正前のように「することができる」として条件を付すという規定は変えた（削除した）ほうがよいのではないかというご指摘になる。その辺も含めて検討をしたいと思う。

○ それでは、次の案件を説明いただきたい。

（説明なし （2）技術基準の条例化について）

※上記（1）の協議のなかで、既にこの件に関する議論（以下参照）がなされていたため、改めての協議を省略。以下議論のなかでのご指摘をふまえて、技術基準の条例化に関しては再検討するということでした承

○ 24条は結構変わっているのだが、内容的にはずらっと一文で書いてあったものを、5つに分けたということか。

→ そのとおり。そういうことでもあったので、改定ポイントにはあえて入れていなかった。

○ そうすると新しい条文の1項2号というのは、技術上の基準になるのか。

→ そのとおり。これは次の改正ポイントにも絡むが、技術基準に関しても、これは以前ご指摘いただいたかどうかであるが、基本的に地方自治法第14条の観点で、権利制限は条例で規定するという原理原則に基づいて、法規のほうからなるべく規則にある基準を、具体的な基準が規則に入るのはやむを得ないが、包括的な基準に関してはなるべく条例で謳っておくべきという庁内からの指摘を受けて、24条にも技術基準で書いてあることの包括的な規制の内容に関しては、技術基準を条例化したというのが趣旨になる。

○ わかった。そうすると1項は項目で、2項は規則委任になるか。

→ 別に定めてある。

○ これは告示か。

→ 告示ではなく、規則。告示はない。

○ 規則で定めるなら、規則で書けばよい。

→ 規則に書いてあって、いままでは運用をしていたが、法規的に条例である程度大枠の基準まで、要は都市計画法でいうと33条の技術基準のような形で書いておくべきだという指摘を受けて入れた。

○ それについては賛成だが、規則で定めるつもりならば、市長が別に定めるではなく、規則に定めると書いておけばよい。これだと告示でつくってもよいことになる。「この条例で施行に関し必要な事項は、市長が定める」と第54条にわざわざ書いてあるのに、またここで同じような規定をなぜ入れるのかと思った。これはさほどシリアスな話ではなく、趣味の問題なので結構。

→ そうすると、条例には第24条第1項2号以降のような細かな書きっぷりにしなくてもよいということか。

○ わざわざ書くのであれば、規則で定めると書けばよいし、規則で書ききれなければその下の告示か何かにすればよい。別に定めるということであれば、現行の54条で十分受けられると思った。

→ もっというと現行の24条の書き方でも、今までどおりでもよいということでもあるということになるか。

○ それは違法とかいう話ではなくて、法制のほうは大事なことはなるべく条例本則に挙げましょうという趣旨のことであれば、それは全く問題ないが、規則も法なので、規則で定めると書いておくこと自体、何ら変な書き方ではない。ただこれは形式的なことで実質的な問題ではないので、どちらでも結構。

→ これに関してはなるべく条例はわかりやすいほうがよいと思うので、内部でも再検討させていただく。

○ 安曇野市で規則はパブリックコメントの対象か。

→ 条例施行時には規則までは見せていない。パブリックコメントは条例だけである。

○ 了解した。

○ それでは、次の案件を説明いただきたい。

(3) 特定開発事業の認定手続きにおける特急レーンの設定について

資料説明（事務局）

- いま説明会を必ずではなくて、市民等からの要求があったときにやるというのは、それはそれでよいと思うが、むしろ問題は説明会をやらなかったら審査会で審査をしないということは、担当課か担当課長さんが決めるということになるが、それで大丈夫なのかなというのがある。これは特例許可だから。それを公の審査会にかけないで、担当課内で決められるようにしてしまうと、むしろ皆さんの身が危ないのではないかと心配になる。これは具体的に誰がどのように審査することになるのか。事前に基準ははっきりしていて、これなら必ず通るのだというのが定型化されていれば別だが。そうではないものだからこそ特定開発で上がってくるのだから。審査会は外せないのではないかと。
- 認定の判断が定型化しているものは、できれば承認の基本基準に入れてもよいと考えてはいたが、戸建住宅で、特定開発の認定指針がお手元にあるかどうかかわからないが、単純に宅地分譲を伴わない戸建住宅ならば何でもよいということではなく、要件としては特定開発の認定指針をもっているのだから、その認定指針において住宅系用途、特にターゲットに考えられるのは田園環境区域においては、承認基準に近いような形で住宅の立地要件を規定しているのだから、3辺接続の要件はないが、既存の宅地に50%以上、道路にも接道して隣接していることというような要件とか、営農環境への配慮とか、敷地面積の規定、集落コミュニティからの観点からの必要性など、事務局の判断する際に、市長が判断するにしても、足り得る要件は住宅系に関してはかなり指針のほうで書かれていて、これまでの運用のなかでも審査会にかけても、それに準じて認定されてきたことが多い案件なので。この案件に限定して特急レーンの対象にしていく。特急レーンの対象をどんどん増やしていくということではない。十分な検証ができていて、判断基準が明確なものに関して入れていきたいと考えている。
- 特急レーンはよいが、これは特定開発事業だから審査会の意見を聞いて決めるようにしている。審査会がなくなってしまうたらどのようにするのか、担当者が判子をつくのだから、課長がよいといたらいいことになるのか。それでは具合が悪いと思う。基準がはっきりしているからといっても、それに合致しているかどうかは、例えば、建築確認でも一応主事さんがこうしてああしてということになっているのだから。要するに何が言いたいかというと、審査会で事案がかかるからということがわかるから、あくまでも審査会の権限だけど、そういう定型化しているものについては審査会で包括同意というものを取って置いて、それで事務局が通せばよいと思う。形式的にはあくまでも審査会が個別に審査しているという形は外せないと思う。そうしないと特定開発事業という大枠が崩れてしまうと思う。
- いまの包括同意という考え方は参考にさせていただきたいし、当然事後報告的にもそういう認定を下したということを審査会にも報告をしなければならぬと思う。
- これで何かあったときには、これでは審査会に通らないからダメだと、（行政の）皆さんは言えたほうがよいのではないかと。
- いまのご意見に対しては別の委員さんも賛同されていて、同じご懸念を持たれていたということなので、いまご意見・ご指摘をふまえて、審査会の担保をとれるような形を考えていきたいと思う。
- それでよろしいか。
- いまの件はよいが、41条の規定がちょっと不審なのでいまチャットで入れる。

- ちょっといま委員さんから意見があり、さっきの話はそれでよいが、41条の特定開発事業の素案の説明の規定に関してちょっと異議あるところがあるということなので、いまチャットで入れていただけるので、その間、別の委員さんからもご意見をいただいている。
- 48条に関して説明いただいたが、25条にも同じことが書いてあるが、要するにダメ（不認定、不承認）だと言ったら理由の説明をするという規定だが、これは元々現行条例にそういうものがあつたから、それを充実させたという形になっているが、不利益処分をしたときに説明するのは義務なので、それをやらなかったら違法になる。わざわざそのことを条例に規定する意味は全くない。やるのであれば、住民に対してなぜ認めたのかその理由を説明するほうが余程意味がある。これをやっている条例はなかなか少なく、やるのであれば画期的だと私は思う。認めておいてまだ指導・助言するというのは未練がましいという。それをやるのであれば、簡易な協議を締結して事業者に認識を持っていただくということのほうがまだよい気がする。相手も認めてもらっているのだからまあよいかという感じで押してくださる可能性も高いし、少なくとも言いっぱなし・聞きっぱなしの行政指導よりは少しは重いのではないかというアイデア。
- ご指摘のところはそのとおりかと思うので、あえて入れなくてもよいことを規定しなくてもよいと思うので、そうしたい。あと創造的な意味で、認めた理由を住民に説明することについて（それを新たな規定として盛り込むかどうか）は研究、検討がいるかと思うが、アイデアとしていただいておきたい。先程のことは承認の条件にも絡むので、認めながらも、承認しながらも条件を付したり指導したりするというのは、もう少し再検討をしたい。協定というやり方があるということなので、その辺も含めて検討したい。
- 41条の3項は市民からの要求があれば説明会はできると申し上げたが、そこにもう一つ言葉が入っていて、「市長の判断」がそこに入ってくるので、要は市民からの要求があっても市長が必要ないと判断すれば開催しなくてもよいというように読めることが問題であるということでしょうか。
- そのとおり。書いてあることがかなり抽象的。
- 一定数以上の要求があれば市長は説明会の開催をしなければならないとか指示をするとかという書き方にしたほうがよいということなので、これについてはそのように変えないと、市の判断で何でもできてしまう（市民等から説明会の開催要求があっても開催しなくてもよい）と読み取られかねないので、変えるように内部でも検討したい。
- （41条の）第1項の件についてもどうか。説明会の趣旨がガラッと変わっている。
- 変えた意図としては、市民の意見及び要望をというふうに書いてあるが、正確かつ誠実に情報を提供するための説明会と変えてみたが、これは市民の方のなかには結構無理やりな意見や要望を言って来られる市民の方もおられるので、その辺をどうしようかということで、事業所さんがまず正確な情報を提供するための説明会と変えさせていただいたが、そうはいつでも市民等の意見や要望を聞かなければならないという主旨で行うべきということであれば、元に戻してもよいかと思う。市民の方に変な捉え方をされてしまうケースがゼロではないと思ったので、今回このように改定案をつくってみた。
- 「正確かつ誠実に情報を提供する」というのは、これはむしろ意見を市民等から聞くための前提条件に過ぎないので、そこで止めるというのはおかしい。本来は市民からどのような反応があるのかを聞いて、それを飲み込むかはまた別の次元の話で、それをちゃんと引き出すために正確な情報があるというので、正確な情報で止めるというのはおかしいと思う。もし書くのであれば、両方書いたほうがよい。

→ 今のご指摘は、正確な情報を伝えたりすることは当然のことなので問題はないが、本来の説明会の主旨である市民からの意見を聞くということは併せて書いておかないと、説明会のそもそもの主旨からずれてしまうということなので、それに関しては加えて入れていきたいと思う。

○ ではここまでのところはよいか。

→ 今日いただいたご意見をふまえて、規定を少し工夫する形で、いずれにしても認定の簡略化の手続きは今回の改定案に入れ込むような形で、もう一度考えて工夫するの、再度またご確認いただきたい。

○ それでは、次の案件を説明いただきたい。

3-2 (1) 届出のみの手続きで済む開発事業の追加及び要件変更について

① 拠点市街区域で行う開発事業の敷地面積要件の変更（規則第9条第1号、第2号）

資料説明（事務局）

○ いままで1,000㎡を下回る案件で問題が生じたケースはないと言うが、それは500㎡以上は手続きにかかっているから変なものが出てこないのは当たり前で、以前の開発許可のときもそうであったが、日本の1反歩が大体990㎡だったりするケースもあって、1,000㎡以下はお目ぼしになるとみな999㎡くらいにして出してくる。で、それでは困るからということで、県の条例で500㎡以上は開発許可対象に20年くらい前にやっとなことでした。なのにまたここで1,000㎡に上げる必要はないと思うがどうなのか。990㎡くらいの開発をどんどん進めたいのか。

→ 市の計画系のほうで、平成28年に立地適正化計画を定めた関係もあり、市街化での開発を進めていきたい、拠点市街区域への誘導を図っていきたいということも含めて、用途地域内、拠点市街化区域内での1,000㎡を超えてくる開発に関しては、すべからず説明会が必要になってくるので、先生がおっしゃったように1,000㎡となっていれば999㎡で申請してくる業者も出てくるかと思う。ただ500㎡という設定にしても、499㎡というようにわざわざ筆を切って出してきたケースがあまりないということから。

○ それは499㎡で出してくるとかありえないから500㎡に下げたわけで、それは当たり前。499㎡では商売にならないから。少なくとも660㎡とか必要で、だから、それ以下はありえないから500㎡にしている。

→ 第一種低層住居専用地域であれば、200㎡の最低敷地面積制限があるので、例えば450㎡であれ2区画に分譲できるところもある

○ だがその場合は、元々400㎡の宅地があつたりすれば単に分筆をして1軒建ててくるだけではないか。

→ 1軒あつたところを分筆して2軒になるというケースがある。

○ それは開発事業の承認が必要になるか。

→ 500㎡以下なのでならない。

○ それならば、それは普通の建物にするような話だからそれはそれで構わないと思うが、800㎡や900㎡の分筆、開発とは随分性質が違う。なぜいまわざわざ1,000㎡に引き上げる必要があるのか、その必要性がよくわからなかった。何が狙いか。

→ 狙いとしては冒頭に一文書いたところで、拠点市街に居住誘導を図りたいというのが一つある。

○ それはわかるが、面積要件を上げると拠点市街区域への誘導はできるのか。手続きが面倒くさいから開発が進まないと認識しているということになるが、それが違う。中心市街地の開発が進まないのは、全然違う問題だと思うから、目的と手段が全然マッチしていないように思う。

→ 事業者側がどう考えているのかいうのもあるが、田園環境区域でも3辺接続の要件を満たしたりとか、特定開発を通したりすると住宅化がある程度許容できるようなルール設定になっていて、市街化区域と制度上の手続きの差が少ないところも田園環境区域内にあるというなかで、なかなか市街拠点区域への誘導が豊科地域以外は進んでいないような実態がある。一方で議員さんあたりからは郊外で住宅の許容できるキャパを広げたらどうかというお声も依然として強くいただいているなかで、市としては集約重視のまちづくりは推進していきたいと考えていて、事業者さんにとっては承認手続きを経ないで届出だけで市街化区域で宅地分譲ができるということになればということで、少し安直かもしれないが少しインセンティブにもなるのかなという思いではいた。

○ それはならない。そんな思い付きでやったら全体の制度が崩れてしまう。色々考えた結果500㎡に設定したのだから。大体、拠点市街化区域で開発が進まないのは地主さんが土地を売りにたくないからに決まっている。そんなに開発の手続きを楽にしたからといって容積が増えるわけではないし、手続きといってもほんの1か月くらいのこと。

→ 承認に関しては特定開発の認定手続きと違って何か月もかかる手続きではないので。

○ ただそうなったときに、500㎡未満だと、つまり条例の手続きにかからないと何か負担が少ないとか、道路が6mなくても済んでしまうとか何かあるのか。実際の開発が随分楽になるのか。つまり開発の水準が下がるのか。

→ 水準は下がらない。開発事業の基準への適合は承認と同じように求められるので、水準は下がらない。

○ そうなればほとんど変わらない。にもかかわらず手続きを外しても仕方ない

→ おっしゃるように、こちらが意図することとこの手段がミスマッチだということと、根本的な市街化区域内に開発誘導できていない要因が別のところにあるというご指摘かと思うので、制度運用上、簡略化（の手続き）がマスト（でやるべきこと）でなければ、これについてはもう一度再検討というか、現行（規定の）維持も含めて検討すべきところかと思う。

→ ご指摘のとおりなので、安曇野市はあえて他では拾っていないものに対しても、細かい網を掛けて丁寧にみていこうというのが当初の趣旨かと思うので、もう一度当初の趣旨も踏まえて検討していきたいと思う。

○ これは一律にガサっとする（外す）とハレーションのほうが大きそうな感じがする。必要であれば、一定の条件が揃った案件については配慮するというのならありえる話かと思う。このままではちょっと危険かと思う。

→ それは手続き面ではなく、基準の面での懸念か。

○ いや、手続きの義務付けから外すということについて。

② 建築確認の申請不要な用途変更（開発事業）の追加（規則第9条第7号）

→ これは用途変更の関係になるが、これも規模（延べ面積）が200㎡未満という限定で届出のみという手続き簡略化の検討をしているが、これも先ほどのご指摘のように、意図するところと手段があっているのかというご指摘もあろうかと思うが。

○ ただこっちは本当に用途変更で、ちょっとしたことで明日からできること。これこそ、つくるものも開発事業の基準に適合しているということだから、これはそんなにうるさく言わなくてもよいかと思う。これが既存不適格だというのはなら困るが、そうでないのであれば。

→ そうではない。

○ これは結局、無届でやってしまっているケースも多いのではないかな。

→ 当然そう。その辺まで全部網をかけているのが、安曇野市（の制度）なので。

○ これまでも特に問題が起きていないのであれば、これは届出でもよいのではないかな。

③ 現状回復を前提にした開発事業の要件変更（規則第9条第8号）

→ これは原状回復前提の開発事業で時制限つけたうえでということになるが、これについてはいかがか。

○ ただこれは相当大的なものとかかなり変なものもあり得るということか。

→ 大きさに関してはご覧いただいているとおりに可能性はゼロとは言えない。

○ 3年を超えない仮の開発なら何でもいいみたいになってしまうのは、ちょっとまずいのではないかな。

→ 少し用途や規模を。

○ どういう縛りが付いているかはにわかにはわからないが、何でもよいというわけではないのだろう。つまり、これは開発事業の基準に適合しないものでもOKということになるのだろう。

→ そのとおり。原状回復することをのみを是としているので。

○ 原状回復するんだったら何やっていいということになってしまうのか。

→ 時限の制限付きではそういうこと。

○ それはダメ。それは話にならない。

→ 用途や規模等絞り込む必要はある。

○ 余程軽微なものとか、緊急のものとかであれば仕方ないが、3年だから何でもよいということは話にならない。

→ ちょっとこれについては当然そのようなご指摘はいただくのかとは思っていたので、用途と規模に関して少し限定というか、基本的には陸堀りの案件とかそういうものが

(対象に) なるが、それらもいままで時限制限がなかったので、時限制限をきちんと入れなければいけないという強化の面が一つと、やはり規模・用途が限定なしというのは問題ありなので、陸堀り、砂利を取って農地に戻すというケースがそのまま放置されないよう、時限制限を入れて、そうした用途に限定をして、この規定を入れていきたいと思う。これについてはそれを前提にもう一度、用途・規模をみていただくようになろうかと思うので、継続検討ということによろしいか。

(2) 届出不要とする開発事業の要件変更について

① 建築確認の申請不要な建築を伴う開発事業 (規則第9条第10号)

資料説明 (事務局)

○ これも具体的には、何と何をというように限定列挙をしないで、単純に建築基準法との連動でやっていくということか。

→ いまの規定上はそうになっているが、限定化は必要かなと考えているのと、もう一つは届出不要の9号以降ではなく、場合によっては届出のみを受ける前のほうのカテゴリー(1～8号)に入れたほうがよいかということ、区域も少し整理をして田園環境区域は例えば(この対象から)外すとか、内部でも検討をしているところで、いずれにしても条件付けはある程度考えていかなければならないと思っているが、現行規定(改定案)では何も(条件が)ない形になっている。

○ これも何かたくさん細かいものが出てきて大変なんだというのであればあれだが、何もいじらなくてもよいのではないかと思うがどうなのか。相当困っているのか。

→ これまでの携帯基地局の運用の状況について事務局からお話したい。

→ 携帯の基地局については、今までは10mを超えるものに関してはすべて特定開発で進めてきたという経過があって、ここ最近では5Gの普及に伴って、これにプラスして新たなキャリア会社が市内でも20か所近く基地局を設置したいということで、そうしたものを加味していくなかで、このような建築基準法に伴わない14.9mで設計してきているものが多数見受けられたので、その辺でどうなのか。ただ、そのなかでも20mを超えるものに関しては、すべて特定開発というご案内を今後もさせていただければと思っている。確認申請の不要となるものについては。

○ 認める・認めないの話をしているわけではなくて、手続きをなくすか、簡素にするか、いままで通りにやるかという話だと思う。特定開発にすると時間がかかるというのは審査会が月に1回あるかないかで、色々あるので時間がかかるというのはわかる。なので、先ほども別件で包括同意したらどうかと言ったが、例えば携帯電話基地局で15m以下のものは包括同意で、審査会自体は認めると決めておいて、スムーズに手続きを進めるという手もあるので、最初から届出不要とか、特定開発から外すとかする必要はないと思う。なるべくヒモというか、首に鈴を付けておいたほうがよい。一度外してしまうと後で入れるのは大変なので。

→ これについても包括同意という手法のなかで検討の対象になるような案件だと思う。基準法でみていないからといってというところを、そもそも補足する意味でこの条例をというところもあったので、それに逆に歩調を合わせていくことはどうなのかというご指摘だと思うのだが、そのような感じでよいか。

○ そのとおり。

→ これについては手法も含めて、この規定でいくよりもいまの特定開発のままでやる工夫もありそうなので、再度検討していきたい。

[4] その他
次回日程等について（事務局）

以 上