

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21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5年10月6日(金) 午後15時30分から午後17時15分まで
- 3 会 場 安曇野市役所 2階 201会議室
- 4 出席者 亀山会長、大方委員、柳沢委員
- 5 市側出席者 都市建設部：今吉部長
都市計画課：山田課長、由井係長、黒岩主査、城田主事
建築住宅課：高木課長、高山課長補佐
参考人：株式会社KRC小林室長、長尾
- 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5年10月10日

協 議 事 項 等

1 会議の概要

- (1) 開会
- (2) 都市建設部長あいさつ（都市建設部長）
- (3) 会長あいさつ
- (4) 協議事項

- [1] 田園環境区域における住宅開発のあり方について
- [2] 産業の発展に資する事業所等の立地や拡張のあり方について
- [3] 土地制度に関する住民の意向把握のための調査について

(5) 報告事項

- [1] 土地利用条例の運用状況について
- [2] 安曇野市の近況について

- (6) その他
- (7) 閉会

【説明に対する意見】

(4) 協議事項

- [1] 田園環境区域における住宅開発のあり方について（個人情報を含む案件のため非公開）
- [2] 産業の発展に資する事業所等の立地や拡張のあり方について

（事務局：資料説明）

○施行規則については既存の不適格の問題だから、ある意味更地のような状態でどう使うかの話は全く別で良い。むしろ考えるべきは、インターができる場所の土地利用をどうするかということであり、これは都市計画上の大事な案件になるので、全体をどう受け止めるかということか、インターチェンジをつくることによって新たに発生する土地利用の需要に対して、どう対応するのかということではないか。

→そうである。話を2つに分けて話したほうが分かりやすいと思う。まずインターの話をいただき、敷地拡張の話に関しても時間があれば。

○先にインターの開設を見据えてどうするのかということに関して、都市計画としてはどう考え

ているのか。これは都市計画の問題で、都市マスで考えることで、ここで論議するようなことではなく全く違う性格の問題である。

→本日現地も見ていただいたが、市でもインター周辺をどのようにしていくのかという方針を決定していないし、都市計画としてもまだ結論が出せずにいる状況である。それは先々の議論ということで見送りさせていただきたいと思う。事務局としては事業所の敷地拡張の要件を見直す必要があると考えているが、この点に絞ってご意見をいただきたい。例えば田園環境区域の新規の工場の立地基準が9ページに記載されているが、既存の工場に隣接していれば、とくに面積上限がなく工場新設ができるという基準になっている。それに対して既存の工場はどれだけ大きいものがあったとしても、敷地を拡張するときには、1,000平方メートルまでという基準になっている。農地転用等では既存の敷地面積の100分の50まで拡張して良いという基準があるので、それに合わせるようなかたちで、土地利用の施行規則の8条の「敷地面積の100分の150以下」という文言が出てくるが、土地利用条例の基準として、これに加えて敷地面積は1,000平方メートル以下に抑えることになっている。1,000平方メートルというところ、撤廃なのか上限の引き上げなのかというところは、少し検討していただいてもよいと思う。

○それは全然違う。既存に隣接していれば作ってもよいというのは、田園環境区域だけの話だったと思う。その場合、新設も拡張も同じく扱うべきで、新設が良いなら拡張も良いと決まっている。拡張をある程度認めるという話は、既存不適格なところで、新規に工場をつくれぬ場所のための救済のためのルールである。そもそも田園環境区域で適用するような話ではない。

○これが既存不適格ではないところの拡張は問題ないのか。

→基本集落の工場が拡張したいというときは、いま運用的なところ新規立地が認められているので、拡張もそれなりに認めてきている状況がある。規則の8条ではなく、工場の新規立地等何となく救済しているという状況である。

○わざわざ拡張をする必要はない。今より大きいかたちで新築しているのと同じことだ。

○既存不適格ならこれ以上緩和する必要はないだろう。既存不適格でも用途地域そのものを本来ならば変えたいというくらいの条件があって、特別に許可するという道は今の条例にはないのか。特定開発はあり得るのか。特定開発でそういう場合はやる。それ以外の既存不適格で、本来はやめてほしいという位置づけのところは頑張られても困る。

○ややこしいのは、田園環境区域で、既存の工場に隣接していれば工場が新しくできるというのが、ある種特例扱的な微妙な位置付けである。工場がどこに出来ても良いという工業地域の話ではないため、そこが他の産業地域と違う。拡張が上手くいかないというのは田園環境区域の中の話なのか。どこから声が上がったのか。

→田園環境区域と、新規の工場の立地が認められていない田園居住区域の工場。

○元々新規の工場の立地は認められていない。そこで既存のものを拡張したいといっているわけである。もしやりたいのなら特定開発である。工場の立地が認められてないところで、既存の工場だからといって、いつまでもどういふふうにするのかということである。それは事業地域にある既存の工場みたいな話で実はややこしい。

→新規であれば、接続して良い。

○新規ならどんなに大きくても建てられる。拡張にもこれを適用する必要はない。基本計画に合わないものを認める時のただし書きで、基本計画に合っているのであればこのただし書を使う必要はない。いくらでも大きくしたら良い。

→基本計画でも、田園環境区域であっても、既存事業所の隣接条件を満たして9ページの条件を

満たせば、面積に関わらず一致するというなかで、拡張は元々あった工場なのに、拡張の場合は駄目なのかということだと思う。

○新設がいくらでも大きくて良いのであれば、拡張もいくらでも大きくてもいとわない。

○既存不適格になるやつは駄目である。

○8ページは既存不適格だろう。

→考え方的には、基本集落の工場は拡張をどれだけしても大丈夫だが、小集落的な工場は既存不適格なのだから拡張を最小限に抑えるという制度設計であった。

○9ページの(4)のところで、これも基本集落の工場に接しないといけない。その制度設計が上手くいかなかった。

→基本集落に寄せるということが条例のそもそもの趣旨。

○基本集落の工場に隣接してない普通の工場に。だから田園地域でも単発の既存の工場というのは既存不適格である。

→人里離れた場所にあるからだ。

○むやみに大きくなると困ると考えるのか、基本集落に隣接していれば良いのだから単発でも良いという話が出てくるかどうかわからない。

→例えば9ページの(4)に書いてあるのが産業集積地または既存工場に隣接していることとなっていれば、少し話は違うのか。

○最初はそのような話だった気もしていた。

→基本集落に限定せずに小集落も認めて良いかどうか。

○それは簡単ではないと思う。こういうふうに決めたからには、それなりの理由があった。それを守るべき理由が変わり、または無くなったというのならばそれで良いが。田園環境区域でどんどん工場を拡張したいところはすれば良いと思うかどうか。ある程度良いような気がするけれど、500平方メートルが良いなら、5,000平方メートルがいけないというのはなさそうだ。

→これが拡張を重ねてもものすごい話になっていくというと、それはまた違うということもあると思うが、例えば条例施行時点の面積を基準に、その1.5倍までは基本計画で受け止めるという話があっても良いのかということなかで、今回ご相談をさせていただいた状況にある。

○いわゆる都市計画の通念から言って、既存不適格というのは20年後ぐらいには無くなってほしいという建前で、そこでやむなく、会社が潰れてはいけないからやっていたわけである。そこから先は安曇野市の土地政策の意思次第であり、近隣の住民の皆さんの考え次第である。そんなに公害がある工場ではないだろうから、仕事が上手くいっているのなら拡張するのも良いかもしれない。でも特定開発の道もあるのだろう。特定開発を運用するときの決め手がないから結局同じことである。

→手続きをもっとスピーディーにやれるようにしてほしいという要望である。

○それは仕方がない。いま制限しているのが妥当でないとするなら、それを直して良いかどうかを議論するが、今は制限してあって、制限をかいくぐる既存不適格な範囲を広げるという話だとすれば筋がよくないと思う。制限自体があまり妥当でないから動かしたいというのはどうい理由でどう動かすか議論したいが、よくわからないので、あまり議論に参加できない。

○もう一つは、工場側の実情をよく聞いてどういう拡張が本当に必要なのか。それが土地利用上の問題がどのくらいあるのかである。逆に言うと、どうしても500平方メートルで抑えないといけないのかという根拠は何かということも問われる。元々1ヘクタールくらいの工場で拡張というだけ500平方メートルでお終いなのかといわれる。実態はどうなのか。

○具体的にはどういう言葉で、どういうふうに要望されているのか。

→具体的なケースがあればよい。

○そうしたら考えようはあるが、要するに安曇野市の全域での話で、色々な場合があるからというようにことでいわれていることなのか。田園居住地域の中での話に関して言われているのか、新規に工業団地みたいなものを作りたいという話なのか。それではないと思うが、何を指して言われているのかによって対応の仕方が変わってくると思うので、明解でないところであまり意見を言うのも困るのではないか。

→具体性によっては、捉え方から考えないといけないと思う。

○規制未使用地だったところに工場を建てたのだから、これはどうなのかという話である。

○ややこしい話を吸収するために特定開発があるのではないか。

○何も基準がないので困るのだろう。

○現場があるのだから、困りごとを分析し、基準をつくるしかないのではないか。

→現状は特定開発というかたちで受け止めてきているケースというものも何件かあるので、時間がかかっているが、拡張したいというニーズには応えられている状況にあると思う。

○それで良いのではないか。当面慎重にやってケースが積み上がったら基準化を考えるということが良いのでは。

→今回、住宅系開発みたいにピンク色とか水色とかの図面をお示しできていないので、具体的にこういうケースで困っているというモデルケースがお示しできていないなかでの相談になってしまい大変申し訳なかった。次回以降に論点を整理して、改めて相談させていただきたい。こういうケースが特定になってしまうが、これでどうかというところを相談させていただければと思う。継続協議というかたちで、宿題として事務局でお預かりをさせていただければと思う。

○そういうふうをお願いしておく。

[3] 土地制度に関する住民の意向把握のための調査について

(事務局：資料説明)

○これはいま全部読むというわけにいかないので、お持ち帰りいただきたい。

○安曇野市として色々なアンケートをやっていると思うが、このほかにも色々なアンケートをやるのではないか。そうすると、これは何ためにやるアンケートなのか。都市計画は都市計画のほうで聞いているということはないのか。

→都市計画課で毎年アンケートを実施しているということはない。

○気になるのは、これを聞いた後どうするのか。政策的な話が結構乗っかっている。いくつか選択肢を出していて、ある程度ボリュームが出てきたら、それに答えられない、対応できな

いことがたくさんありそうなことが書いてあるが、それで良いのか。つまり、後の政策にどういうふうにするか、うまく使えそうもないものが入っている気がする。確かに聞いてみたいけれど、生に聞いてもよいのか。

→前回のアンケートに関しては、都市マスの改定もセットだったので、少し幅広で聞いていたところもある。土地利用のこれをベースにするというわけではなくても、土地利用の観点から聞いておいたほうが良いということがあれば、ご指摘いただきたい。前回のアンケートは、必ずしも土地利用制度に直結する内容ではないというところはお指摘のとおりだが、そういう事情もあったことをお含みいただいて、土地利用制度に係る設問に絞り込み、もしくはこういったところを聞いておくべきというところがあればお聞かせいただきたい。

○これ以上、追加する必要はないと思う。

○半分ぐらい削って、少し違うことを入れたほうがよい気がする。例えば環境上困っていることとか、高齢化して車を運転しにくくなってどうしようとか。もう少し市民のニーズがどこにあるのか、時代とともに変わっているということであれば色々考えてうまく掘り下げるような質問したほうが良いのではないか。

○どこで困っているのかと言うことは良いと思う。問26以下はかなり政策的な選択肢。こういうのは、理由とセットでないと答えられない話ばかりである。

○人口を増やすべきか維持すべきかと聞かれても条件によるだろう。

○そういうのを生で聞いても、答え自体の使い道が難しい。

→アンケートの実施前の段階で、今回の土地利用制度の改定に即した内容に絞込んだ案でご提示したいと思うので、その際にボリュームも含めて内容的なご指摘をいただきたい。素案をつくった段階でご相談させていただきたい。ニーズがどこにあるのかというところを掘り下げるような内容で検討していきたいと思うので、よろしくお願ひしたい。

○今回はこの制度用にやろうとしているのか。

→そうである。前回は都市マスもセットなどで人口の話等も聞いたということ。

○アンケートするとき、もう1枚紙を頭につけていただいて、こういう目的でやるということを確認したうえで、アンケートフォームを検討するようにしていただいたほうが良い。目的がはっきりしていると、答える側も何のためにやっているのか考えながら答えていただけると、目的をはっきりさせないでアンケートされても、漠然としたことしか答えようがないので、それを1枚きちんとつけていただきたい。

→送付状等の冒頭の目的文等も含めて、提示させていただきたいと思う。

○「そもそも土地利用条例があることを知っていますか」など。

○そういうことから聞いていただいたほうがよいと思う。

(5) 報告事項

[1] 土地利用条例の運用状況

[2] 安曇野市の土地利用関係の現況について

(事務局：資料説明)

○何かご質問はあるか。条文等についてはメールか何かで送っていただけるのか。

→メールで転送させていただくのと、許可基準的なところはまとめたものがあるので、あわせてメールでお送りをさせていただく。

○こちらの条例で規制しているものは向こうの条例でも規制できるようになったというのは何か条文を変えたのか。それとも規則等で整合させたのか。

→条文の中では、具体的な許可基準は規則に委任するという条例の建て付けになっていたが、その具体的な許可基準を規則で謳うところについて、土地利用条例で謳っている基準をほぼ全て網羅していくようなかたちで制定した。

○基準段階で整合させたということか。

→条例の基準で不許可にしている、あるいは駄目と案内しているものは、新しい条例でも同様の案内ができる状況になるだろう。

○担当者が変わったら変わらないようにしていただきたい。

○これでよいか。予定していた議事は以上である。

(6) その他
(次回日程等について)

(7) 閉会

以上