

土地利用制度 地区別懇談会 (その2)

意見、質問をいただきました。

市は昨年9月、自主条例により土地利用制度の統一を図る方針を示しました。そして本年3月から4月にかけて、これまでの検討経過や具体案を説明する地区別懇談会を開催しました。先月号に引き続き、懇談会で出されたご意見などの要旨を紹介いたします。

住宅

Q C区域に分家を出すことは可能か。

A 分家住宅は、C区域の基本ルールを適用しなくても建築できるようにしたいと考えています。しかし、所有するなどの農地でも良いということではなく、なるべく集落に近い農地に建築できるように検討します。

Q 倉庫などを建設するために、宅地続きの農地を宅地にすることはできるか。

A 面積にもよりますが、一般的な敷地増しであれば可能であると考えます。

Q 将来のために250平方メートルの宅地を購入したが、条例案ではC区域になり宅地の最低敷地が300平方メートルということであるが、建築は可能か。

A 可能です。条例後の開発については、最低敷地を300平方メートル以上とする予定ですが、すでに宅地になっている土地や開発が終わっている土地については、建築が可能です。

Q 最低敷地300平方メートルは、厳しすぎないか。

A 現在の住宅分譲面積は、一宅地270〜330平方メートルが多くなっています。優良田園住宅という制度の中でも最低敷地300平方メートルであり、まさに、

田園の中の優良な住宅地ということから最低敷地300平方メートルとしていきたいと考えています。

Q 3辺接続というルールは、決定したのか。

A 基本のルールとしては、3辺接続を要件としていくことで検討を進めていきますが、周辺の状況や農地の形などで条件が異なるため、基本のルールを補完するしくみも検討します。

工場・事務所・商業施設立地

Q 工場・事務所などの立地は、A・B区域以外でも開発できるようにすべきで、積極的に優良企業の誘致を行うべき。

A 現在検討している条例では、固定資産税に差をつけることは困難です。開発を積極的に進めるとしているA・A区域内の農地は、相続税の評価額が宅地並み評価になります。

Q 豊科地域の線引き制度は本当に外れるか。また、当分の間、1市2制度になるのか。

A 線引き制度に関する権限は、長野県にあるため、市は県に対して線引きの廃止をお願いする立場です。県でも、「線引き廃止後の市の土地利用状況がどのように変わっていくのか」、「他の線引き都市（松本市・塩尻市など）」との関係」などを考慮し判断することになるので簡単に線引きは外せません。市では、現在検討中の土地利用制度が、これからの安曇野市の環境や景観を守りながら発展していけることを県に説明しながら、平成23年4月の全市統一を目指します。しかし、県が独自条例による土地利用制度の運用状況を見ながら線引きの廃止を決定することになれば、一定の期間2制度の運用も考えられます。

全体

Q 財政も厳しい中、開発は法に基づく「線引き制度」により、市街化区域に集めるべきでは。

A 長い実績の中で位置づけられてきた法律は、さまざまな例示もあり、運用しやすい面もあります。しかし、安曇野市は、合併を繰り返しながらできた街であり、集落が点在し、中心市街地がはつきりしていない状態であるといえます。このような中で、市街化区域と調整区域の2つに分けて運用することは難しいという結論にいたり、市の実情に適した条例の制定を目指しています。

Q 開発の良否を判断する組織は。

A 組織体制については、現在検討中です。手続きなど、条例の内容を検討しています。

Q 穂高まちづくり条例のように地区説明会の制度を残してもらいたい。

A 一定以上の開発にあつては、

Q 区域分けにより担保価値が下がって、いわゆる「貸し剥がし・貸ししぶり」が心配だ。

A 金融機関などとの懇談会を行う予定です。その中で、現在の状況から大きく変わらない方向を検討します。

Q 開発できる農地と開発できない農地に分かれる。

固定資産税に差をつけるべきではないか。条例ではそれができないか。



土地利用に関する市の方針 (平成20年10月)



土地利用構想調査専門委員会 (平成20年9月)



市民検討委員会提言書 (平成20年3月)

次回懇談会は・・・

今年の秋ごろ予定していました「地区別懇談会」は、来年(1月〜2月ごろ)に実施する予定です。都市計画マスタープラン・景観計画・土地利用補完のしくみなどを説明する予定です。