

第 42 回安曇野市都市計画審議会 会議概要

- 1 会議名.....第 42 回安曇野市都市計画審議会.....
- 2 日 時.....平成 30 年 9 月 26 日 午後 2 時 30 分から午後 3 時 52 分まで
- 3 会 場.....安曇野市役所 3 階 共用会議室 307.....
- 4 出席者.....柳澤吉保会長、浅川 隆委員、中田平男委員、川井敏克委員、
増田英治委員、岡江 正委員、矢澤久男委員、青木武良委員、
丸山喆之委員、藤原陽子委員、召田義人委員、宮下明博委員、
飯森正敏委員、塚田昌宏委員
- 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、
山田主査、中山主査
- 6 公開・非公開の別.....公開.....
- 7 傍聴人.....1 人.....記者.....1 人
- 8 会議概要作成年月日.....平成 30 年 10 月 11 日.....

協 議 事 項 等

1 会議の概要

- (1) 開会
- (2) あいさつ
- (3) 審議案件
- ア 安曇野都市計画公園の変更について（北城公園）
- イ 豊科真々部地区 地区土地利用計画（案）について
- (4) その他
- (5) 閉会

2 審議概要

- (1) 審議案件
- ア 安曇野都市計画公園の変更について（北城公園）
資料説明（事務局）

【説明に対する意見】

○ 資料の 4 ページ、5 ページ、6 ページにある公園や公民館の予想図の対応はどうか。

→ 6 ページの予想図は公民館と公園を重ねた完成後の図面となっているが、今はこの公民館はない。今の公園の敷地は、ちょっとわかりづらいが赤のラインで囲まれている、公民館の予定地を含んでいる。公民館が公園に隣接することになるこの場所が、防災面からもこの立地がいいということで、地区の合意が得られてここに公民館が来るのだが、敷地が少し長細くて形が悪いということで、公民

館に公園の敷地を譲ってほしい、については奥にある同じ面積を交換しましょう、そうすれば公園の機能もそのまま維持できて、公民館も使い勝手がいい敷地にできるということで、用地の交換をしたいということである。

→ 補足になるが、資料4ページの図面が現在の公園で、物置の下側が公民館建設予定地で空き地になっている。

資料5ページには、向きが違うが公民館配置予想図ということで、編入区域と除外区域の交換する区域を示しているの、こちらも参考にさせていただければと思う。

○ 土地の交換をして公民館の土地利用を考えるということで、公園の機能は維持できるということであるが、公園側の交換予定地に施設があるのかどうか、公園の機能を維持するために編入したところへ移転する費用がかかるのか。原因者は公民館のほうだと思うが、公園の費用を使って移転するというのは問題があるような気がする。これについてはどうなっているか。

→ 公園側の交換予定地には物置がある。物置がある場所に公民館が入ってきて物置を置くスペースがなくなるので、公民館側の交換予定地に物置を移設することになる。移設にあたっては、公民館が原因者であるので、公民館側の費用負担になると聞いている。

○ 北城公園のやや南にほぼ同じ面積の2・2・15番という公園がある。この2つの公園の機能的なすみ分けみたいなものがあつたら、参考程度に教えていただければと思う。

→ 計画書(案)の計画図をご覧くださいとわかりやすいが、赤く塗られた北城公園の南に町尻公園がある。知っている限りの話になるが、北城公園にゲートボール場が2面あるということで主に高齢の方が利用されるということと、町尻公園には、北城公園にはない遊具が設置されているということで、どちらかということとお子様など若い方が利用しやすい公園になっているのかなと思う。こういったところで、機能的なすみ分けが実質的に行われているのかなと思う。

○ 防災機能の向上とあるが、これは今の公民館が老朽化していて耐震的なところに問題があるということで新たに作るの、その耐震に対して安全性が高まるので、防災機能が高まるという解釈でよいか。

→ そのとおり。それに加えて、公園が真横にあるということで避難を実際にされてきたときに公園に避難するということと建物に避難するということの相乗と言うか、たくさんの方が避難して来られる場所ということで、より効能が高まるということのを合わせて、防災機能が増すと考えている。

○ 公園までアクセスする経路は問題ないか。要するに避難行動をするわけであるので。

→ 近くに県道穂高停車場線というかなり幅員のある道路があるので、その辺りは

特に問題はないのかなと思っている。

- 県道に人が集まってきて、今度新設される公民館に移動しやすいということであるか。

公民館を今現在のところから北城公園の横に移転させることについて、公民館での活動と公園での活動がうまく合致するという、それから耐震補強も踏まえた上で新しく建て直すということ、そこまでのアクセスも特に問題ないということ、それから委員から質問があったが、近隣の公園ともうまくすみ分けができているということ、また住民の方の合意もとれているということで、資料に記載されている機能を踏まえて、これで特に問題はないと思うが、これで決定とさせていただきます。特に意義はないか。

(全員異議なし)

- 特に反対意見の委員はいなかったため、簡易採決の方法をとらせていただいた。議案を原案のとおりとすることに異議がないということで、議案は原案のとおりとさせていただきます。

イ 豊科真々部地区 地区土地利用計画（案）について
資料説明（事務局）

【説明に対する意見】

- これは都市計画マスタープランの観点で、地区土地利用計画を策定して住宅地をつくるということで記載をされているが、先般作成された立地適正化計画からすると、計画で定めた居住誘導区域からは外れるわけである。立地適正化計画というのは、これから何十年間にわたって安曇野の人口減少を踏まえた上で居住地を縮小していこうということからすると、それから外れる位置にあるということ考えたときに、居住誘導区域の条件もこの中に踏まえた上で、こういった計画を立てる妥当性というものを書き込んだほうがいいのかという気がするが、この辺りはいかがか。

この位置というのは、駅からの距離や主要な商店からの距離からすると、安曇野市で設定した設定した 800m の圏内に入ってくるので、その点からすると特に問題はないのかなと思う。ただ、きっちりと決めた居住誘導区域からは外れているということがあるので、そこをうまく調整したという記載というものは必要ではないかな、と思うがいかがか。

- 去年、安曇野市で立地適正化計画をつくり、居住を誘導する区域はここだ、都市機能を誘導する区域はここだ、ということを決めさせていただいた。立地適正化計画と土地利用条例は同じ方向を向いているが、ちょっと性質が違って、この条例のほうは制限をかけるというような少しきつめのもので、基準が書いてあってその基準に満たないものは立地ができません、という判断をするものである。もう一つの立地適正化計画は、スパンが長いと言うか、緩やかな集約という考え方でつくられている。ここに住んだりしてはいけません、という性質のものではなくて、将来ここに人口を集めていきましょう、というような考え方の計画である。考え方のスパンが違うというように捉えていただければと思う。同じ方

向は向いているのだが、かたや規制をするものと、かたや禁止はしないけれど推し進めていくというような考え方である。

今回の地区土地利用計画では、確かに居住誘導区域からは外れている場所ではあるのだが、現時点ではこの場所の立地条件を見ればここが住宅地になるのは、市としては悪いことではないという判断を、ある意味短いスパンで判断している。かたや立地適正化計画では、後々集約する区域に集約を進めていくので、もしかしたら集約する区域に家を建てられる方には補助がつくとか、それ以外の区域では補助が受けられないとか、そういったメリハリがついてくるかもしれないが、今時点ではここを住宅地にするということは、土地利用条例上妥当性があると判断している。

○ その辺りの文言を入れたほうがいいと思う。反対をしているわけではなくて、立地適正化計画をつくったわけであるから、そういった方向に向いているものだと。条件からすると、駅から見ても商店から見ても徒歩等の移動範囲の中に入っているのですが、ただし、かなり立地適正化計画の居住誘導区域を安曇野市は意欲的に設定していただいているが、そういう主要な施設や駅からすると妥当な位置であるだろう、というような文言を入れておいていただけたほうが、要するに後々はそういった集約をしていきたいという考え方で立地適正化計画を策定している、といった内容を入れていただければありがたいと思う。

→ 少しややこしい計画でもあるので、そういった注釈なり、もう少し明文化したものを検討させていただく。

○ ちなみに、ここに住まわれる方というのは不特定多数の方なのか。それとも真々部地区内の方が集まってくるのか。

→ 基本的に民間の開発であるので、そこを買って家を建てられるのは不特定多数の、そこに住みたいという方になると思う。

○ こういった民間の開発は大いにやっていただきたいと、やることについて賛成であるが、周りにまだ農地がちょっと残っているように見えるが、隣地の承諾は既に得ている状況なのか。

→ 計画地の中は既に承諾をいただいているということと、元々が中心のお宅が開発をしたいということに当たり、周りの土地所有者に声をかけたところ、結果的にこのエリアが決まっていたということで、このエリア以外に残っているところはあるが、恐らく開発の話はしたけれど一緒に開発を行わず結果的に残ったところになっていると思う。

○ 委員からの質問は、ちゃんと隣地からの合意を得ているのか、ということによるしいか。

○ そうである。隣が農地だと同意が必要になってくると思うので。少し残っている農地の所有者はちょっと納得していないのではないかなという、どうせなら一体に開発をしていただけたほうがいいと思うので、同意が得られなくて残ってい

るとか、それとも売りにたくなくて残しているのか。

→ その辺りまでは聞き及んでいないが、声をかけていった結果こうなったということを知っている。

○ 隣地の承諾というのは必要であるので、開発業者が同意をいただいているという提案を出してきているという解釈でいいのか。

→ 我々のほうは確認までは取っていないが、そういった解釈でいい。

○ 説明会を開催して合意形成をしているのか。

→ 真々部区に対して周知を行い、説明会を開催して、その場では反対意見はなかった。その説明会というのは、地区土地利用計画を立てます、ここは住宅以外の用途には使えません、制限をかけますというような説明会であった。

この地区土地利用計画が最終的には12月議会で議決いただいて成立するものになる。その計画が成立した後に今度は開発の手続きに入っていくので、もう一度地元でもっと詳細な計画の説明会を行うが、そのときは周辺の方や区の方にお声がけをして説明会を行う。もしも、隣地の方で反対意見を持つ方がいたら、いずれかの段階で反対の意見が出てくると思うが、今のところ反対意見というものは聞いていない。

○ 関連の質問であるが、この真ん中にある家が空き家だという説明があったが、開発計画書にはディベロッパーと3人の地権者となっているが、空き家の方も同意しているということか。

→ 空き家であるが、所有者がお亡くなりになっており、その相続人の方から同意を得ているような状態になっている。

○ 空き家も含めてこのエリアの地権者全員の方に同意を得ているということか。

→ 計画地の中の地権者の方からは100%同意が得られている。

○ 先ほどの2ページであるが、先ほど委員が言ったように私も立地適正化計画は気になっていたが、この土地利用基本計画区域の下に立地適正化計画との整合とか、何か記載があったほうがいいのかなと思う。

○ 私はこの近くをよく通るが、これだけの家ができると、問題は県道に出る道路である。住宅のほうから松本市へ向かっていくと右折で出るし、夕方は例えば綿半から帰ってくると右折で入ってくることになり、県道は直線でスピードが出ていて交差点から非常に出不易。そういうところに右折レーンを設置するなどの計画などをしないと、子供の通学の問題も出る。

それから、計画地の奥は三郷の一日市場から繋がる構造改善、基盤整備された農業地帯である。農業者のトラクターの通行が多い、現在は砂利を取っているト

トラックも通行している。三郷に近いところは道路がきちんとできているが、真々部地区は基盤整備していないので道路が非常にくねくねして狭くなっていて、農業作業車の通行に非常に障害がある。基本的に計画がダメだということはないが、計画地の周辺は古い基盤整備されていない細い農地が残って、今後その周辺農家たちから不満が出てきて、道路を拡幅してくれという要望が出てくると思う。

こういう開発がされる場合は、その周辺の道路をどこかの段階で事前に道路整備をしていってもらわないと大変ではないのか。県道に出ると一日市場に出る道、駅からは近いと言っているが、実際は一日市場駅に東口がないから南側の踏切を渡ることになって遠い。三郷地域は広い道ができているが、真々部の辺りは狭い道で事故の発生とかが増えることが懸念される。

そういうことで、分譲地をつくる前に道路開発をできれば本当はいいと思う。そういう見通しとか計画とかというものはあるのか。トラクターや農作業車が多く通るから、そういうものに支障がないようにどういう計画でいるのか、その辺を聞かせていただきたい。

→ 今回の開発は住宅地の開発になる。それに付随する道路の開発というものは、この開発には含まれていないが、今現在計画では28区画の分譲ということになっていて、28の家族が入ってくる分の交通量が増えるということが予測されるが、仮に道路を整備するまで開発を待ってくれ、ということも、民間の開発であるのでそこまで行政の権限が恐らくないと思う。さらに、道路を拡幅することになると、民地、隣接する地権者の方の土地を買わせていただくということになってくる。地権者の同意が得られないことには用地を買って拡幅することとはできないので、やはり地域としてここは拡幅すべきだという、地域の方がそこに住むわけであるので、地域の方が拡幅すべきだと考えれば、地域の合意形成を図っていただいて、拡幅するだけの隣接の同意を得て要望をしていただければ、市の方は拡幅に入っていけるかと思う。ここに住宅ができるので市の方でここを拡幅していきます、というような段取りではないということである。地権者の同意が必要であるので、地域の合意形成をしていただき要望をしていただければ、ここを拡幅することは不可能ではないというか、積極的に動いていけると思う。

○ これは、拡幅までいかなくても安全対策というものは何かできるか。

あと、地区内は6m道路であるが、地区にアクセスする道路の幅は何mくらいか。

→ 4～5mくらいである。少しざっくばらんな話をさせていただくと、開発されて交通量が多くなるので通りづらくなるという方もいらっしゃるかと思うし、もしかしたら道路に隣接する土地をお持ちの方で拡幅するまでもない、と考えている方もいるかもしれない。そこはやはり地域で合意形成をしていただければ、拡幅する事業は進めていきやすいかなと思う。

○ ここは安全対策というものはあるのか。低コストでの安全対策というものは何か考えられないか。

→ 安全対策となると歩行者の安全対策となるので、グリーンベルトを引くとかそういうことになってくるかと思う。ここがグリーンベルトの候補地になってい

るかというところまではまだ確認ができていないが、それも地域の要望があれば、今はグリーンベルトを推進しているので、そういう対策はとれるのではないかと思う。

- 意見要望の2番の回答の部分で、市の方から、区から市へ要望を上げてくれという発言があったことは、区の方もわかっているわけであるか。

→ 参加いただいた皆さんの前でご説明している。

- 私も、先ほど委員が仰ったように安全対策が一番問題だと思う。一日市場に出るのか梓橋に出るのかはあるが、隣接する道路だけじゃなくて、旧147号のところは旬彩市、公民館辺りは歩道も何も確かついていない。あの辺の子供たち、もしこのまま行けば分譲地に新しく住む子供たちは南小に行くことになるが、そうすると、この辺の安全対策というのは非常に怖い。車がブンブン通るのに歩道がないところを子供たちが歩いていくという危険性があるし、真々部公民館から入っていく道は確か非常に狭い。それをそのまま、市は何も関係がないというのはちょっと無責任すぎると思う。やっぱりもっと強力に、開発業者なり区に対して、これは危ないからこういうふうにするべきではないかな、という提案をしていかないと、このままでいったらもし何かあったときに、後の責任は誰がとるんだという話になってくる可能性もある。その辺は非常に慎重にやっていただきたいと思う。別に反対をするわけではないが、そういう条件がきちんとできているのであれば私は反対しない。そういう付帯条件付きでできればやっていただきたい。

- 今いただいたご意見を反映させて、付帯条件として関係者なりに安全対策の考えを、ということは可能か。

→ 開発業者に対しては、安全対策が課題となるのは工事中の安全対策がまず課題となってくるはずである。例えば、ここは通学路指定の路線もあると思うので、通学時間帯は工事車両が通らないようにするとか、見通しが悪い交差点とか所要所には交通整理員を配置するとか、そういった安全対策はとらないといけないと思う。

こういったことについては、この計画が策定された後の開発の手続きの中で、先ほど言った地元の説明会をもう一回開催する。そのときには、ここの開発の形状だとか、工事のやり方とか、いつからいつまでとかそういったことを決めさせていただいて、それに対して住民の皆さまのご意見をいただくので、その時点で住民の方に納得いただけないと開発の手続きが進まないことになるので、その時点で地元の様子、例えば通学路の様子は地元の皆さんがよく知っていらっしゃると思うので、そこで直接開発業者に要望なりを挙げていただいて、そこで納得がいけば開発が進むという形になるので、個別の安全対策については合意が形成されると思われる。

通常的安全対策については、先ほど言ったように、市も全市的に危ないところからとっていつているので、この場所がどのように危険であるという判断がされているか把握をしていないが、全市的に見て危険であると判断されれば、グリーンベルトなどの対策を進めていくと考えている。

○ 通学路がどこなのかということはすぐに分かるかと思うが、やはり安全を確保するという方向で進めていただければと思う。

→ それは、この開発があってもなくても通学路に対する安全確保は進めている。

○ 土地利用の計画図で、緑地を一か所にまとめる方向であるとなっているが、緑地は避難場所にもなったりするので、ある程度は安全性を必要とするので、開発地の端っこではなく防災面を考慮したところへまとめていったらどうかと思う。できれば、市が寄付を受けて管理者になると思うので、そういうことを考えると防災広場として機能するような場所へ要望として挙げていただければと思う。

それからもう一点、区画の面積を見ると、300 m²ということにこだわっているようで、301 m²以下の宅地がいくつもある。中には300.02 m²なんていうのもあるので、実際にできたときに300 m²未満になったら建築確認が下りなくなってしまう可能性があるので、そういうことを考えて、もう少し余裕を持ってもらうように考慮してもらった方が、トラブルが起きないような気がする。

→ 緑地については、市の都市計画審議会からの意見ということで、隅っこではなくて、例えば防災面で効果を発揮できるような位置に、ということで意見を開発業者に伝える。

面積についても、確かに実際に測ると300 m²切ってしまう可能性もあるので、それについてもそういった懸念があるということで開発業者のほうに伝える。

○ 公園は一か所にまとめるということで、位置は変わるのか。

→ 区画の形状も、今、この都市計画審議会ではこの場所を住宅地として用途を限定するとか、300 m²が最低であるというように限定するような計画についての是非と言うか、ご意見をいただいている。ただ、この区画の形がなければなかなかイメージもつかないと思うので、今時点の案として、この区画の案を示させていただいている。

緑地が一つになればやはり区画の形状、道路の形状も変わってくるので、それについては今の予定というか、今の案をお示しさせていただいている。

○ よろしいか。意見聴取ということで、いただいた意見を事務局のほうでまとめていただいて、まずは議会、事業者さんと、あと地元説明会、そちらのほうに反映させていただくということで、他にまだ意見はあるか。

(意見等なし)

○ 意見等を出していただいたということで、これについては意見聴取ということであるので、これでこの案件については閉じさせていただきたいと思う。

(2) その他

(報告事項なし)

以上