

第44回安曇野市都市計画審議会 会議概要

- 1 会議名.....第44回安曇野市都市計画審議会.....
- 2 日 時.....令和2年10月26日 午後2時00分から午後5時14分まで
- 3 会 場.....安曇野市役所 3階 議会全員協議会室
- 4 出席者.....柳澤吉保会長、浅川 隆委員、降旗幸子委員、川井敏克委員、
増田英治委員、衛藤悦郎委員、岡江 正委員、堀井三郎委員、
笠井明委員、松枝功委員、一志信一郎委員、宮下明博委員、
坂田浩一委員代理：金子裕建設課長、飯森正敏委員
- 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、
中山主査
- 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11月11日

協 議 事 項 等

- 1 会議の概要
- (1) 開会
 - (2) あいさつ
 - (3) 委員紹介
 - (4) 審議案件
 - [1] 安曇野都市計画用途地域・地区計画・道路の変更について
 - (5) 意見聴取
 - [1] 豊科南花見田地区 地区土地利用計画（案）について
 - [2] 穂高白金地区 地区土地利用計画（案）について
 - (6) その他
 - [1] 土地利用制度改定スケジュールについて
 - [2] 次回開催予定
 - (7) 閉会
- 2 審議概要
- (1) 審議案件
 - [1] 安曇野都市計画用途地域・地区計画・道路の変更について
資料説明（事務局）
- 【説明に対する意見】
- 新田地区は、整備済みの道路に沿って用途を整理することで、用途に応じた環境を創出していくという考え方でよいか。

→ おっしゃるとおりで、今通っている道路に合わせて用途のエリアを適正に定める、というのが今回の新田地区の内容になる。

本村地区について補足で少し説明させていただきたい。今現在通っている計画線が残っていると、例えば資料の地図を見ていただければと思うが、変更前のところで、家屋や工場の敷地の中に赤い計画線が入っている状態になっている。この赤い計画線が入っている部分で、新しく建物の建て替えとか開発が行われると、その開発に一部制限がかかってしまうという、地権者の方に不利益等とも取れるような形が残ってしまう。また、計画線については、もう既に通っている道路があるのに、今現在の計画線のとおりにもた新しい道路をつくるかと言われたら、現実としてはあり得ないものとなっているので、今回の計画線の削除をかける提案となっている。

○ 本村地区のほうでは、既存の建物が第一種低層住居専用地域の制限を満たすということで、商業施設等の立地はないということでよいか。

→ 補足になって大変恐縮であるが、エリアの中に建物が10件あり、全て住宅になっており、確認をとったところ、新しく変更する第一種低層住居専用地域の用途と建蔽率、容積率のほうもクリアするというので、いわゆる不適合となる物件というのは0件である。

○ こちらの道路ができたことによって現況との整合を行うということで、非常に合理的ではないかと思うので、こちらは特に問題はない。

○ ラウンドアバウトのところまでの区間を廃止するということだが、これは先ほど説明があった、10.5mが現道の幅員ということでよいか。それを都市計画道路にした場合には、どのくらいの幅員になるのか。

→ 今現在通っている道路は、幅員10.5mとなっている。地図上の赤い計画線の幅員が9mなので、こちらをそのまま実現するという形になると今現在よりも性能が落ちてしまうということになる。これについて修正というのがなかなか難しい。

○ 現道の幅員が10.5mで、都市計画道路になると9mということで、そのところが都市計画道路に整備したときにボトルネックになってしまう。むしろ区間は廃止をして現道でラウンドアバウトまで繋げたほうがいいだろう、ということである。

新田地区、本村地区について市の方からの提案であるが、合理的な考え方であると思うが、いかがか。

(特に意見なし)

○ それでは、この案件について異議がある方は挙手していただきたい。

(挙手なし)

○ 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。

(2) 意見聴取

[1] 豊科南花見田地区 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】

○ 地元住民からの意見についてお尋ねしたい。説明の中で市道豊科2209号線について

説明があって、地元の要望が通学路ということで歩道を設置してほしいという要望があって、その歩道については用地的には提供していただく。歩道の整備方法については道路管理者である市が歩道の接続を考慮して検討を進めるというものであるが、この辺の開発事業としての立場の原理原則はどうなっているのか。そして今回はどういうことでこういう考え方を持っているのか、その辺についてお聞きしたい。

→ 今回の地区土地利用計画については、エリア内の話が原則にはなっているが、ただそれだけでは、近くの交通安全は守れないということで、接続する道路も含めて、ご意見をいただきながら事業者さんとの調整を取っていくというのが一つである。元々この2209号線というのが、何年も前から要望が出ているところで、今回事業者さんから用地の提供をいただけるということで、歩道設置の道筋ができたところで、このタイミングに合わせて歩道を作っていきたいというのがもう一点である。

あと、特有の事情ということで、東西の歩道の接続があるが、中曽根橋と書いてあるところと長野自動車道との間のところに歩道があるが、北側のほうに歩道が設置されており、中曽根橋と逆の東側のところの歩道は南側に設置されているということで、ちょっとずれが生じているところになっている。ご意見を書いたところの段階ではどちらに歩道を設置するかは検討中ということで、回答を地元の方にさせていただいたが、昨日の説明会を行った段階では、今現在の考え方としては南側に歩道を設置していきたいということと、現在北側に接続されている部分も含めて、整備を進めていきたいと説明し、地元のご理解を得ていきたいと考えている。

○ 地元の意向と、地域のことを考えて良い方向へ動いていると思うが、こういった開発の事業者さん、このことについては南側に歩道がつくとすると、事業者にメリットがあるのだから、事業者に歩道の建設自体もやっていただくという例もあったと思う。その辺については、市の考えというのはこういう形もありうるということか。

→ 今回赤枠で囲われているエリアについては、事業者さんで整備をしていただいた上で寄付をいただくので、そちらはご協力をいただくということになっている。

今回、2209号線については、まず造成を行っていただいたところで、その用地の提供を受けるといことで、市道の整備と若干タイミングが合わないところも出てくるかと思うが、そこも踏まえて、事業者さんで上手く引き継げるように、いろいろな形で協力していくことで、そこも含めて前向きなお話をいただいている。

→ 補足をさせていただきたい。

実はこの路線だが、大分昔から市で歩道整備を進めてきたところである。今回の場所については、歩道整備が出来ておらず、関係者の方々のご協力がうまくいかなかったため、繋がってないところである。この設計自体の計画等を今回セットバックしたからといってそれがぴったり合うわけではないので、道路の線形がずれてしまう。この後の歩道の付け方については、市でしっかりと設計をして、どういう付け方がいいのかというのを決めてから工事をしたい。この路線について、用地は確保してもらって、市が整備をする。中にある道路については、全て工事までやってもらったものを帰属することで、ちょっと状況が違う路線というふうに考えていただければと思う。

○ 了解した。こういった重大な対応をしていただくことは、地域にとっても良いことなので、これからの例でもそういうふうにご検討していただきたい。

○ 今の話に関連するが、資料に道路と計画的土地利用に必要な基盤整備計画と書かれているが、このところは、エリア内については事業者さんが整備をしてもらって、市に寄付をするということで、その周辺については、開発するところまでアクセスする道路については市のほうで整備をしていくという、そういう区分けになっているのか。ここの文章がよくわからない。

→ そうである。おっしゃるとおりで、今回の計画エリア内においては、この整備計画になっているのと、外の部分については、地元の区からここの整備をお願いしたい、というお話を受けて、初めて市が動くようになっている。これが基本になっているので、今回のようにできるだけ地元にご負担がかからないように、速やかに対応していきたいと

考えている。

○ 先ほど委員さんからご質問が出たのは、受益者負担で、その前の道路もやってもらったらどうか、という意味合いではないか。

○ 開発については、今の歩道のところもそうだが、開発のエリアの中みたいなもの。そこは区域外にして寄付される手続きだろうけど、基本的には開発に関連した開発地の一部のようなものなので、市としては基本的にはそれは事業者がやっていただく、工事についても事業者によっていただくというのが本来の形だと思う。

だから今の話だと、そうではなく、建設事業について市でやると聞いたが、それにはいろいろご都合や、事情があるということで、その辺は柔軟にやっていただければと思う。

○ 一番根幹となる農振除外は、どのレベルまでどうなっているのか。あと、この駐車場は何台ぐらいの予定なのか。

→ 農振の手続きについては、昨年から手続きを進めており、今現在は農振が既に除外になっている。

駐車場だが、必要台数としては1,023台という計算が出されているが、この計画書が出された当時の計画車両駐車台数としては1,223台という数字が出ている。ただ、これから右折レーンの話もあるので、駐車場が削られる可能性もある。これは今現在の計画数字としてご承知いただきたい。

○ 市道は事業者さんと大分詰められているが、計画地に一番進入してくるインター線からの出入りは現在でも交差点、安曇野インターへ入っていくところの交差点が既に朝晩渋滞している中で、ここの位置での接道は非常に厳しいと思う。もう少し全体の計画まで、配置が変わるような形にならざるを得ないのではないかと危惧しているので、早く県や警察との協議をしっかりと詰めていただきたいと思います。反対側はさっきの道路しか受けがない。田沢のほうからインターに入る左折と直進と右折とあるが、それが既にいっぱいになっているので、これは信号処理になるのかな。何もなしで入るのは非常に難しい。1,000台規模の駐車場になるとそれは業者さんのほうで考えることかもしれないが、やはり配置計画にも影響する可能性があるので、早急に協議をしていただいたほうが良いと思う。

それから要望だが、緑化率を非常に高く取ってもらってありがたいが、往々にして直線的に余ったところに緑色を塗ってあるだけ。できれば集約とか、何かそのまま公園的とは言わないが、みんなが集まって遊べるようなエリアのスペースを取るとか、もう少しその辺を逆に市からどこまで指導できるかはよく分からないが、そのようなこともトライして見ていただきたい。せつかくこれだけの土地のところには何かシンボリックな憩いの場のような部分もあってもいいのではないかとというのが一つと、安曇野市は地下水を大事にしているので、この面積を全てただの舗装で真っ黒にして、どこか一箇所地下浸透という考えではなく、この舗装自体を透水性舗装にして、全体的な面として浸透させる。もう一つの計画も同じことを要望させていただく。多少舗装のお金はかかるかもしれないが、ほんのちょっと高いだけなので、そういう形で地下への水の還元を是非お願いしていただければと思う。

→ ご意見をいただき感謝申し上げます。

まず、県や公安委員会との協議のほうは早めに行っていただきたいと思います、以前から事業者さんにはお話をさせていただいているところである。今、事業者さんのほうから聞いている状況をお伝えしたいと思う。来月中には大店立地法に基づく交通量調査を行って、それに基づいて計画を具体的に進めていきたいということで、進捗はしている。

後は緑地の関係だが、県の条例で6%という数字があり、現在の計画の中では8%程度の緑化をしていきたいと事業者さんから回答をいただいているところである。地元の方から、特に住宅に面しているところについて緑化してほしいとか、木の種類についても具体的にどんなものがあるかは隣接している方とよく話し合ってください、ということで昨日の説明会でもご意見があった。そういった形で緑化の計画があるので、そこを踏まえて、地区土地利用計画で計画地の周辺に緑化をしていただきたい。周りから見た時に緑から入るので、そこを重視した結果、委員さんからご指摘いただいている広い緑

地がなかなか確保しづらい面があるかと思うが、ご意見をいただいたことを事業者に伝えさせていただきたいと考えている。

もう一点、地下水の関係だが、地下浸透についても昨日の説明会の中でご意見を地元の方からいただいている。大事なことだと思うので、もう一つの計画も合わせて、事業者さんに伝えさせていただきたいと考えている。

- 農振除外がどうなっているかというお話があって、敷地の左下にまだ除外が終わっていない部分があるが、そこはどうなっているのか。

→ 場所はドコモショップさんのすぐ左下の部分で、このエリア自体がもともと農振除外の申請から漏れている、申請の対象になっていないエリアになっている。土地所有者さんが相続の関係等でそこまで進められなかったこともあり、今も耕作放棄地みたいな状態になっている。そこをそのまま計画に入れずに置いておくのは、計画の趣旨上よくないので、そこについては事業者さんがこの土地を取得して、商業地に入れていきたい、という意向があることを確認した上で、市からも商業地に入れてはどうか、ということと提案をさせていただき、こういった形を取らせていただいた場所になる。見通しとしては、ちょっと時間がかかるが、農振除外をして開発をしていきたいということで、事業者さんに確認をしているところである。

- ディベロッパーは前と同じなのか。最初にこの計画を出してから、3回目くらいだと思う。最初の説明はイオンモール松本が開発されて松本に大渋滞が起こるから、その余った分をこっちに引っ張るという話だった。その辺の計画に別に反対するわけではないが、非常に計画が甘いのではないかと心配している。

前回の説明時にも、心配をして大丈夫かという話はしたが、大丈夫だという話で、そのあとに池田にツルヤも出てくるし、三郷や堀金の住民の方の意見だと、わざわざこっちまで来る気がない、みたいな意見もある。

反対しているわけではないが、非常に魅力的な建物を造らないと、この計画が頓挫するのではないかと、非常に老婆心ながら心配である。それは余計な、関係ないと言われるとそれまでだが、ちょっとその辺が非常に心配である。その辺だけ含み置いていただければと思う。

→ 先ほどおっしゃった内容だが、いわゆる事業の計画性が妥当かどうかということだが、昨年農振除外の手続きをされるときに、例えば集客の見込みだったり、そういったことも踏まえて、計画の見込みがあるということで手続きが通っている。事業者さんから伺った内容になるが、今現在松本市のほうに買い物に行かれる人を引き留めて、むしろ松本の方からも一部来てもらうという事業計画に対し、出店される業者さんも見込みがあるから、来ていただいている、という説明を受けている。

- 従業員の雇用は大体何人ぐらい見込んでいるのか。

→ 手元の資料に数字がないので、大変恐縮だが確認させていただきたい。

- 今の委員さんのご意見だが、特にコロナの関係も含めて時代がかなり変わってきているので、計画をそのまま進めていっていいのか。先ほどの委員さんの話だと駐車場がこの数でいいのかということ。

本当によくあるのは、確かに何かイベントがあるときはそこそこ必要だと思うが、それが当たり前だからこれだけ作ったときに、逆に普段閑散としていたときに、インターから降りた県外の人から、何か閑散としていられると思われてしまう。逆にデメリットが多くなってしまふのかなと思う。そうすると、本当に1,200台必要だという根拠がどの程度あるのかどうか検討していただくと同時に、必要ないということであれば、一部公園にしておいて、それを将来的にどうしても必要だと思えば駐車場に変えられるような仕組みにしておくとか、例えばドコモショップの北側あたりに大きな公園的な緑地を取っておいて、そこが将来やはりどうしてもいるんだという話になればまた駐車場にするとようなこともあるかなど。いろいろこれからの時代背景をみていって、人口も減っていく中で、果たしてそういうガラッとした駐車場が出来てしまうとか、場合によっては店舗が空き店舗になってしまう場合も結構ある。今のお店がこちらに移ってくるみた

いな話があるが、出たところはどうなってしまうのか、空き店舗がずっとあるだけになっ
てしまうので、やはりその辺はかなり吟味して、新しい時代の流れの中で考えていた
だいたほうが良いと思う。

もう一つ、計画地の真ん中を通っている南北の道路が10mで幅広いのではないかと
いうお話があったが、例えば歩道を作るというよりは10mの真ん中に緩衝帯というか、
ブルーやグリーン帯を作って左右を分けるとか、高齢の人が駐車場とか向こう側に行っ
たときに、途中で止まれるところ、結構海外だと多いので、道全体は広いけど途中で真
ん中で分かれないうきはそれぞれストップするみたいなこともできるので、10mを確保
するのであれば、そのようなことを検討していただければと思う。

もう一つ、今日菅総理が所信表明をするが、その中で言われているのが、2050年
までに低炭素化ということで排出量をゼロにする話が出ている。そうすると行政
の立場として、同じような方向をせざるを得なくなって、そうすると低炭素化に
向けた取り組みの一つ、また昨今の件で水害とかいろいろなことも含めて、避難場
所みたいなものでかなりリアリティーのあるもの、単に広場があっても結局役に
立たないとか、体育館があっても役に立たなかったと結構聞くので、そういう意
味では前回のときもあったが、例えばこれだけの施設の屋根に太陽光発電みたい
なものが後で載せられるようなことを考えておくとか、それで将来的に財政的に
できるのであれば、太陽光を載せてそれをいざというときに使うとか、普段もそ
れを売買して収益、財源にするとかいうようなことも考えられるので、これだけ
の面積をほったらかしにしておくということはないのではないかなと思う。

また、さっきの緑化ではないが、やはり自然の水とか緑とかそういったもの
に対してとてもいい場所である。安曇野という意味では、例えばこういった大型店
舗の屋上を全部緑化して市民の憩いの場とか、そこから例えば北アルプスが見え
るような何かアピールもあり得るので、ただ四角い箱がボンボンと置いていく時
代ではないかもしれないし、それが外国人の集客にも繋がって外貨を稼げること
に繋がっていくのではないかなと思うので、余裕があれば考えていただきたいと思
う。

→ 今のご意見を事業者さんのほうにお伝えをさせていただきたい。何点か補足だ
が、まず駐車場について、必要台数は大店立地法で、ある程度の台数が出ている形
になるので、それを最低限守るということと、先ほど申し上げた内容になるが、恐
らく右折レーン等の対応で、駐車場の削減が出てくる。あとは10mの幅について
ご意見があったが、今現在の計画図で、街区として大きく3つに分けられるが、こ
の3つの街区を10m幅員の道路で区分をしないと、そもそも1万㎡以上の建物が
建てられないという制限がある。10m幅員については、ほぼマストになっている。
そういった中で、緑地の確保も、計画自体が若干見直しになってくるところを踏
まえて、緑地の確保や今日出たご意見を少しでも生かせるようにご検討いただ
きたいということで事業者さんに伝えさせていただきたいと思う。

○ 地区土地利用計画だが、建物の規模や道路の配置等を決定するものではない、
となっているが、これは逆に変更ができるという解釈でよいか。

→ そうである。この図面自体を計画として承認するという意味では決してない。
あくまで認めるものとしては、この計画書の文言を定める、という形になってい
る。

先ほど申し上げたとおり、今の図面では右折レーンの反映が一切されてないの
で、そこは今後、計画が承認された後に、承認A2の手続きの中で、地元説明会を
踏まえて修正が図られるかと思う。

○ 道路の計画は多分変えられると思うが、これはあくまでも商業施設ということ
で、例えば時代の変化でホテルだとか、そういった用途の変更は可能になるのか。

→ 今回の地区土地利用計画には、そういう宿泊施設が用途にはないところになる
ので、こちらの地区土地利用計画の変更手続きをやっていただくのが原則になる
と思う。変更になると、また議会の議決を得ることで、ニーズに合わせて計画自体

を見直す手続きもあるということでご承知いただければと思う。

- これはほぼ現実的なもので、図面は現時点でのイメージで、我々は用途としていかどうかを決めるということでよいか。
安曇野市の都市計画が全国でも珍しいので、地区土地利用計画というのは、通常使われる地区計画を安曇野市では、地区土地利用計画という名称で、そこへ条例等を合わせながら作られたということによろしいか。
- そうである。おっしゃったとおりで、都市計画による地区計画を条例に落とし込んだような形が、この条例の中の地区土地利用計画ということで、ある程度弾力的な運用を可能にするような作りになっているものになる。
- この中身のところは、住民の方と事業者とよく話し合っただけで合意形成をされているものだというところによろしいか。
- そうである。
- 地区計画を立てるということは、住民から出た意見も十分に反映させるということによろしいか。
- そうである。この図面について、本来は文言だけの説明になるが、それだとやはり伝わりきれない部分があるので、今現在の考え方を図面に落とし込んだものを見ていただいたほうがイメージは伝わるといって、こういったものを作らせていただいた。
- いろいろ熱心なご質問、ご意見をいただいた。大規模な商業施設ということで、これは委員さんからも出たが、要するに交通量、人の流れが大きく変わると思うので、そのあたりは交通量をちゃんと調べるということであるが、恐らく予測までしないとまずいのではないかと、あるいは他事例も含めて予測をしないといけないだろうと思うので、そのあたりも踏まえて、先ほど信号制御の話も出たが、そういう制御方式を導入しないと交通量がうまく流れないかどうか、というこのあたりはしっかりと県とも話を詰めていただくということが必要かな、というふうにする。
- それから緑化については、法定の6%から計画では8%になるということであるが、余ったところを緑にするということではなく、ちゃんとした緑地帯になるように事業者さんのほうに申し入れてもらう、ということである。このあたりは先ほどの地区説明会で地元の方とよく話し合っただけで済むということであるが、今出していた意見等で、付帯意見としてつけていただければと思う。それから、透水性のご意見で地下水浸透のほうも検討していただく、ということかと思う。
- それから、コロナの関係も意見として出たが、しっかりと集客できる施設であるのかどうかと、もしそうでなければ、それなりに集客に見合った設計というか、上手く活用できるような方法を地元の方と事業者の方によく考えていただく、今のご意見を事業者さんとそれから地元の方に伝えていただければ、十分検討していただければな、というふうにする。
- 主な意見としては、こんなところであると思う。

[2] 穂高白金地区 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】

- ケーヨーのほうでは既存不適格になるので、建て直し、改修がある場合は、その辺を改善してもらおうということになるかと思うが、これは拡張部についてもライフライン等は整っているという解釈でよろしいか。上下水道についても、商業施設ということであれば、当然関わってくるかと思うが、それはよろしいか。
- 今現在、市道として定めているところにライフラインは通っているという認識

なので、こちらに建て替えていくということで、急激に0から10に増やすというものではないため、ライフラインの問題は生じないと把握している。

- これでいくと、国道147号は拡幅とか、アミーのところへ入る道を広げる予定は特にないと思うが、今なぜ増えないかというのはそこに入りにくい。右折レーンもないし、だから少し土地を提供していただいて、ここの147号と信号の間に進入路線を作るような要望ができれば、してもらおうと嬉しいなというのがある。

もう一つ、これは都市計画にもなるかもしれないが、交流学习センターみらいのほうから来る道をどんどん上げて思い切って、大王のほうへ入る道を広げたらどうか。思い切って広い道をドーンと開けて、土地利用計画区域、商業地域4.2ha、としているところがクランクになっているので、そこを思い切ってドーンと向こうまで開けたほうが東西の道ができるのではないかと、これは市のほうで大分頑張らないといけないかもしれない。ちょっとそんな気がしたので、ご提案として聞いていただければと思う。

- エリア外については、地元から要望を受けて、市のほうは原則に基づいて対応していく形になるかと思う。先ほどいただいたご意見で、例えば右折レーンを設けてくれとか、この道を広げてくれとか、東側のほうの道路も大きくしてくれとか、そういった趣旨のご意見は地元としては特に、説明会の中では出てこなかった。

また、もしそういった方向性の意見が地元のほうから出てきたら、それを受けての対応になるかと思う。このようなご意見が審議会から出たということで、事業者のほうには伝えていきたいと思っている。

- 減ったお客さんの数を取り戻したいとあるが、そういった場合には今の道路網で特に渋滞は起こらないということでしょうか。

- こちらの道路だが、この道路を通る方は恐らくご承知かと思うが、特に土日は結構慢性的に渋滞自体はしているところではある。渋滞が減るという方向に働くものではないが、地元のご意見等からはそこまでのニーズは今のところ出ていないところである。

- 地元の方とよく話し合っているわけだが、先ほど出た意見も、適宜加えていただければと思う。

お客さんが減って、でも店舗は計画的に建てられて、本当にお客さんが入るのかわちょっと心配なところである。お客さんが入らないとまた空き店舗になってその空き店舗の対応はどうするのかという、どの市でもある問題を抱えてしまうわけだが、そのあたりもちょっと心配である。

先ほど委員さんから出た意見だが、一つは地元からの要望があったら、という話だったが、市としても特に問題意識があるのであれば、事前に危険回避みたいなことで、対応をとられてもいいのかなと思う。

もう一つ、今言われた道路がどの位置のことなのか分からないが、これは安曇野市で作られた道路整備推進計画と関連するようなものであれば、それと対応させられるかと思うが、それとは関係ないのか。

- 道路の関係だが、この商業施設の南側の道をずっと東に行くと、変則的な交差点がある。非常に危険な交差点であるので、建設課のほうでも改良したいということで地元説明会をやったところだが、なかなか地域の皆さんの協力が得られない状態が一昨年頃にあり、市としては、そこはわさび農場に行くのがメインの道路であるので、検討したわけだが、なかなかうまくいかなかったという経過があり、整備が進んでいないという状況である。

- 道路整備計画の中で、南北は非常に充実しているが、東西のほうは少し考えないといけないということだった。これはやはり松糸道路との関係もあり、その中で交通量の流れが変わってくる中で、どこを整備するのが一番合理的なのか、と

いうところを踏まえた上で、今後検討していただくということでよろしいかと思う。

(3) その他

[1] 土地利用制度改定スケジュールについて資料説明（事務局）

【説明に対する意見】

- これはしつこいくらい言っているわけだが、前回の見直しの際も、分譲の最低面積を各基本区域において、50㎡ずつ小さくしたらどうだ、という提案をしているわけだが、安曇野市の場合、宅建業者に宅地を提供していただくしかやり方はない。市で公社を作ってやるとかそういうことはありえないわけで、業者の皆さんにお願いをしなければできない。これについては、とにかく業者が一番いいようにやっていただかないと、提供する土地が増えないと思う。

今、一般の人たちからも、若い人は小さい土地で結構だという意見もあるが、これは強く言うておかないと、また変更しなくてそのままになりそう。

提供できるのは本当に個人ではできないわけで、どうしても業者さんをお願いをしなければいけない。ぜひその辺の見直しをするべきだと思うので、よろしくお願ひしたい。

- 開発面積の問題については、前回の見直しの中で、宅建業者としては意見具申をしてきたところであり、いくらお願いしても通らないので、先ほど説明していただいた意見の中にも、今委員さんから言われた意見が多数を占めているわけである。でも、それでも変わらないので、これは言っても駄目だなということで、私は言うつもりはなかったが、一つだけ言わせていただくと、5、6年前については若い人たちは大体100坪の住宅地を求めていたところだが、最近では、100坪は多すぎるといってほとんどが70坪前後、それ以上の土地は草退治もできないという状況になってきて、本当に安曇野で土地を求める趣向が変わってきている。宅建協会の立場として言わせていただくと、そういう状況もつぶさに確認をしていただいて、現状のニーズに合うような土地利用制度にしていく必要があるのではないか。

もう一つは、人口減少の歯止めをかけるためには、やはり選択肢も増やしていただいて、できる限り乱開発はいけないが、基本集落沿い、または田園環境区域の基本集落内の土地を有効活用するような方法を考えていただきたいと思う。これは、何年も前から言っているが、変わらないのでどうしてなのかと思う。それが宅建協会の立場としての意見である。

- 事務局のほうにも、面積緩和ということでご意見はいただいているところである。それで私達のほうでも、数値的な検証、そういった部分が見受けられるかどうか、少しデータ的なものを収集して検討している。よろしければ、その辺の資料をお配りさせていただいて、短時間でご説明させていただきたいと思うが、よろしいか。

(資料説明) 事務局

- 3点だけ申し上げておきたいと思う。これはご意見をいただかなくても結構である。今の説明の中で、価格の話もあったが、価格ではない。先ほど私が申し上げた70坪前後というのは、価格ではなくて管理の面である。

もう一つは、実績がそうならないというお話だが、実績がそうなるはずがない。田園環境区域の300㎡の縛りがある以上は、実績が変わるはずがない。

もう一つは、安曇野の社会増が増えていると言っていたが、その間口が広がればもっと増える。居住を求める人は安曇野の景観を求めているので、おっしゃることもよく分かるが、その景観が確保できるのは、田園環境区域中心である。田園居

住区域でもなければ、拠点区域でもない。皆さんが山や田園が見えて、居ながらにして山の尾根が見えるとか頂が見えるとか、そういうことを求めてくるので、田園居住区域でたくさん余っているとは言いが、そういうところを求めてはこない。

- この件になると長年の思いがあるので、意見を言わせていただきたい。今、全体83区の中の77区が田園環境区域内にある。その区の人口、田園環境区域の人口が減っている。今そこに導いていただくには、やはり宅建業者さんの選択肢を増やしていただいて導いていただくということだと思う。250㎡に決めれば、250㎡でなければいけないということではなく、ここは350㎡のほうが売りやすいと思えばそういう選択をしていると思うし、移住者を増やすにはやはり選択肢を増やして、業者さんに提供できる土地を提供していただかないと増えないわけで、最低面積にしたから最低面積だということではなく、選択肢を増やすということ。それと、やはり田園環境区域の地区のコミュニティが崩壊しないように、ある程度移住者を増やしていただければ存続すると思う。これは前回も言ったが、今私どもの地区の役員の方は、区長、公民館分館長、氏子総代長、全部来ていただいた人たちである。

地域のコミュニティを確保していくには、田園環境区域も業者の皆さんがやっていただけるような環境を作っていくといけないと思うので、ぜひその辺はお願いしたい。

- 今のご意見はなかなか難しい問題で、確かに田園環境区域のところに一律に最低敷地を下げると、居住地があちこちに散らばってしまう。そうするとライフラインの整備が追いつかないという問題も出てくるのは確かであるし、かといってできるだけ居住希望者を入れていくということを考えたときには、先ほど田園環境区域しかないという考え方もあったが、委員さんが言われたように色分けするというのも一つのアイデアかもしれない。できるだけ集約するというをやっていかないと、恐らく安曇野市も将来どんなに頑張っても大きく人口増に絶対考えられない話で、地方都市はどこも人口減の中でできるだけコンパクトにまとめていく、ということを見ると、ある程度居住者に中心地のほうに集まってもらうという施策やアイデアを出し合って考えていただく、ということも必要かなと思う。そのあたりでいうと、中心地であれば、最低敷地面積は200㎡と小さくなっているか。これについてはニーズがないということでもない。どのぐらい単価が変わってくるのか、田園環境と、拠点市街区域、準拠点市街区域付近のところの地価単価がどのぐらい変わってくるのか。

立地適正化計画を見せていただいたときに、将来安曇野市が人口減少するというのを考えたときに、年代を遡って1970年代の航空写真を見せていただいて、そうすると市街地がかなりコンパクトにまとまっている。それを見ると、今の市街地を維持できないということも考えられるし、一方を取ると一方が成り立たないという問題も出てくるので、いろいろ皆さんでアイデアを出し合っていただくことが必要ではないかなと。市のほうでも、今のところは最低敷地面積の資料に基づいて説明をしていただいて、現状をお示しいただいたが、しかしながら、今後については検討の余地あり、というような意見、ご説明もいただいているので、要するに市街地が拡散してしまったときに、後で取り返しがつかないことになっても大変なことになる。一つのアイデアとしては少し選択肢を設ける方法もある。この地区だったらこのぐらいでコンパクトにまとまるし、このぐらいの値段でいいのではないかとか、あるいは郊外のほうだったら、基本的には作ってはいけないということで高い単価を掛けたら、そういうことを言っていたと思う。

- それは宅地であるのか。市街化調整区域で、小さな規模が限定された商業施設だったらいい、という、そういう法律ではなかったかと。
- これは時代の変化で、松本市、塩尻市は線引きをしてあるので、それで当然コンパクトシティというか、法律上そうやってきたわけだが、今の時代の流れで、先ほど申し上げたように区の存続が厳しくなってくる中で、今市街化調整区域を開発できるような形に塩尻市が名乗りをあげたら、すぐ松本市も調整区域に開発できるように、線引きの中にもそういうことができるメニューがあるということで、

そういう方向に松本も塩尻も向かっている現実がある。

- 私も市議会議員の立場でここに出させていただいているが、私も今の発言と考え方は近い。安曇野市を豊かにするには、都会からの転入というのを期待しているのが、例えばこのアンケートの中の庁内関係者のアンケート結果を見るとすごくコンパクトシティにこだわって、それをよしとしているらしいが、ただ私は今のコロナの状況を考えると、アフターコロナ、その後都会から地方へ、密を脱してくる皆さんが何を求めるか。同じような市街地に住もうとは思わない。その辺を少し、考えていただきたいと思う。恐らく都会を脱して安曇野市に行きたいというときに、田園環境に居住したいという要望が強いと思う。コンパクトシティが悪いと言っているのではない。

だから、中心部、拠点部分に公共のインフラとか、商店とかを集めるというのは政策的に正しいと思う。けれども、これからの皆さん、一般の市民の皆さんは、どういったところに住みたいかという、やはりコロナを経験した後は自然の中とか、あまり近所が近くないとか、あまり密集しないという選択肢が強くなるのではないかと思っている。そういったことを少し考えておく必要があるのではないか。

ただ今の市の考え方を聞くと、今回の市の計画については、変更されないと思うが、やはりその辺はきちんと世の中の状況を見ていく必要があるのではないかと思う。

- なかなか難しい考え方で、人によってまた変わるし、東京からの流出が多くなるかと思ったりしても、やはり流入量が多くなっているという報道が今でもある。それから高齢者になると、やはり移動手段がない中では、歩いて暮らせる町のほうに住みたいという方も当然おられる。なので、これはなかなか難しい問題で、よくよく考えていかないと、自分がお聞きした意見だけではなくて、幅広く住民の意見を聞きながら考えていかないと、当然そのうち広がった市街地、集落は、活動するのにどんな移動手段があるのかという、移動手段がない中で、郊外にポツンポツンと集落だけが残る、高齢者だけが残るという状態も当然考えられる。

しかしながら、リモートで安曇野に行きたいという方も当然おられる。そのあたりは慎重に議論していかないといけない。コロナの関係もまだ不明な点が多いので、もうしばらく様子を見ながら人口の流れ、流動も見ながら、この問題を考えていかなければいけないと思う。

それは、市街化区域、市街化調整区域に区分している市であっても、そうでない市であっても、このあたりは非常にトレードオフ関係にあって、どこも悩んでいるところであるかと思うので、このあたりは焦らずに、結論は簡単に出るような問題ではないと思うので、問題提起として皆さんで共有して、安曇野市らしい用途も含めた都市構造というものを考えていかなければいけないと思う。

ご意見をいただいたが、とても結論が出るような問題ではないので、ここら辺で締めさせていただきたいと思うが、よろしいか。

(意見等なし)

(次回開催予定)

(4) 閉会

以上