

(不認定の理由)

安曇野市の適正な土地利用に関する条例（平成28年7月1日施行）（以下、「条例」という。）第47条第1項では、特定開発事業を認定する要件を「まちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、かつ、市長が別に定める特定開発事業の認定に関する指針等に照らして、適正な開発事業であると判断するものであって、認定申請の手續に係る意見書等の各内容に配慮していると認めるとき」としている。

このうち、市長が別に定める特定開発事業の認定に関する指針（平成28年7月1日施行）（以下、「指針」という。）では、「Ⅲ．事業認定の判断の視点」の「2 用途別の対象事業及び配慮事項への適合」において、「特定開発事業は、以下その用途に応じ対象とする開発事業及び当該開発事業ごとに定める配慮事項に適合するものとする。」として、開発目的ごとの特定開発事業に係る配慮事項を示している。ここで、上記開発事業の場所は、条例第9条第1項第4号で定義する田園環境区域に該当すること、また、当該開発事業の目的が宅地分譲及び建売住宅であることから、本件については前述の配慮事項のうち、「(1) 住宅系用途」の①に掲げる配慮事項に適合する必要があるが、当該配慮事項の力では、「土地の造成を伴う開発事業にあつては、既存の宅地（複数区画の開発事業の場合又は敷地面積が概ね500㎡以上の場合は、その敷地の大半が基本集落等^(※1)）に隣接していること。」としているところ、本開発事業は複数区画の開発事業であることから、敷地の大半が基本集落等に隣接することが求められるが、上記開発事業の場所は、宅地に隣接している部分はあるものの、その多くは宅地の連続性が認められず基本集落等には含まれない土地であり、「敷地の大半が基本集落等には隣接」していない状況にある。

また、条例第47条第2項では、「市長は、前項の判断をするときは、あらかじめ、安曇野市土地利用審議会に認定申請の手續に係る意見書等の要旨を提出して、その意見を聴かなければならない。」とされており、令和3年5月28日付け第102回安曇野市土地利用審議会において、本件特定開発事業の概要等の資料を提出し、意見を聴取したところ、「本事業は、現状の計画では基本集落等への隣接が不足しており、特定開発事業の認定に関する指針に適合していない。現段階では提案内容のまま認定することは難しいため、指針に合致するように計画を見直していただく。」との意見があった。

以上のとおり、本開発事業は、指針に定義される住宅系用途に係る配慮事項に適合しておらず、もって条例第47条第1項に定める特定開発事業の認定の要件を満たしていないこと、また、安曇野市土地利用審議会からも同様の理由により認定することは難しい旨、意見があったことにより、不認定とする。

※1 基本集落等は、安曇野市土地利用基本計画において以下のとおり定義されている。

「基本集落」とは、平成22年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね10戸以上集まっている範囲で、「基本集落等」には、基本集落の他、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域が含まれる。
--

なお、基本集落の定義の中で、次の各号に掲げる事項については当該各号の規定に即して解釈する。

(1) 1戸

ア 1世帯(事業者)の所有する住宅その他これに類する建物が立地する敷地のまとまり(センゼ畑(自家用菜園)など当該住宅に付属する概ね1,000㎡以下の土地を含み、かつ産業集積地を除く。)をいう。

イ 1戸が一定規模以上の大きさになる場合は、当該基本集落全体の大きさを勘案して、部分的に基本集落から除外するものとする。

(2) 宅地の連続性

ア 1戸の範囲の境界を隣同士が共有する部分を有する場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。

イ 宅地が斜向かいの場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。

ウ 高速自動車国道等の高規格幹線道路、4車線規格の道路、鉄道、一定の幅員以上の河川などが宅地間を分断する場合は、連続性がないものとする。