

## 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11回安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会  |
| 2 | 日 時       | 平成29年2月23日 午後3時から午後5時15分まで  |
| 3 | 会 場       | 安曇野市役所 会議室301   |
| 4 | 出席者       | 亀山委員、柳澤委員、大方委員  |
| 5 | 市側出席者     | 宮澤市長<br>都市建設部：横山部長<br>都市計画課：西沢課長、久保田課長補佐、本郷副主幹、小畑主査、山田主査<br>建築住宅課：丸山課長、高木係長、丸山主任、岸田主事 |
| 6 | 公開・非公開の別  | 公開  |
| 7 | 傍聴人       | 1人 記者 2人  |
| 8 | 会議概要作成年月日 | 平成29年3月10日  |

### 協 議 事 項 等

#### 1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 協議事項  
①土地利用条例運用上の課題について
- (4) 閉会

#### 2 審議概要

- (1) 土地利用条例運用上の課題について  
資料1-1説明（事務局）

##### 【説明に対する意見】

- 開発や宅地化が問題ではなくて用途の問題。絶対だめということではなく、特定開発事業としてきちんと段取りを踏んで認めるのが妥当だと思う。
- 一概にノーと言う必要はなく、2倍だからだめだとか機械的にやる必要はない。この場所で全体の立地から見て必要性が高いか、という判断と、周辺にどういう影響があるかを審議して、問題がなければ良しとする作業を行うことになるのではないか。
- 実際には問題はない。特定開発事業でやれば良いと思う。安曇野市の土地利用条例は、特定開発や地区土地利用計画など特例的なルートがあるので大変だと思うが、あえてそういうところに対応することで、慎重かつ柔軟にやれるように出来ている。
- 近隣とのトラブルが起きないように指導いただきたい。制度的なところに問題があるとは考えないで対応していただいてよい。

資料1-2説明（事務局）

##### 【説明に対する意見】

- 農転の上限の規定を撤廃する通達はどこから出ているのか。  
→県農業委員会から県内の農業委員会に対して通知されている。運用の中で500㎡の上限があったものを撤廃する、上限をやめるという運用の仕方が変わっている。
- 農転の500㎡の基準は新聞紙上でも話題になった。この背景は総合戦略の関係。住宅化、人口増を狙って、県で500㎡の基準を外す方針が今年度出された。地方創生の関係で基準の緩和の

方向に県が動き出した。そもそも特定開発事業認定指針の500㎡の基準も農地法との整合を図る意味合いで、農地法の500㎡の上限基準は変わらないだろうということで指針の中に入れた背景がある。それが今回の制度改正の後に、県が転用基準を撤廃してしまったので整合が取れなくなった。

○条例の500㎡というのはそれだけではなくて、開発許可の区域面積に500㎡があったり、いろいろな自治体の土地利用関係の条例で500㎡以上に届け出義務があるとか、そういう数字だったので決まっていると思うが、だからと言ってあまりこだわるものでもない。何が問題になっているのか。

→特定開発の認定指針の中で、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に接していなければならない。既存の宅地に接しているだけではだめになる。

○農転の500㎡とは直接関係のない話だから、気にしなくても良い。市街地がむやみに広がらないように歯止めとして良いのではないか。農転の話とは別に運用しにくいというのなら議論したら良い。

→特定開発の認定指針に数値が書いてなければ弾力的に運用ができるが、一部数値が入っているものについては運用上数値に縛られる。柔軟性を持たせるために内規的に1割までは許容する幅を持っているが、内規的に持っている運用の幅も超えてしまった場合、そこを更に超えて特定開発として認定出来得るかということが悩み。特定開発で数値化されている基準があるから、弾力的な運用の足かせになっている。

○大きいものをどんどんやっても良いという話はまずい、というところからスタートしているから、一定の規模を切る必要はある。

○概ね500㎡でも550㎡なら良い。600㎡はどうかは、周りの状況でその時考えるということ。そのくらいは柔軟にやっても良い。

○具体的な案件は出てきているのか。

→審議会に諮ったものは、残地の残り方が閉塞的に残ってしまう農地だったので、そこを含めて良いと判断した。

○まさにそういうことだと思う。具体的に場所に当てはめてみて、周辺の接し方や残り方でこれなら良いという判断だと思う。

○だんだん前例が出来上がってくると概ねの線が見えてくる。

→1割が概ねとしてきた中で、ここで概ねを違ったとらえ方をすると他にも影響しかねないという心配がある。500㎡で切った場合、土地利用において整合を図るということにおいては、分筆して500㎡でやって、あとは前の所有者が耕作するという方向で話をしなければならない。審議会に諮る中で柔軟に対応していったほうが良いと思うが、記述の仕方が悩ましい。周辺の状況を見て中途半端に残さずに認めていく方向でよろしいか。

○後は周辺の土地利用の実態を見ての判断。これは明確に答えが出ない。

#### 資料1-3説明（事務局）

##### 【説明に対する意見】

○山麓保養区域だけが角地緩和がなく、ほかはあるということか。

○用途地域以外はない。一般に地区計画や風致地区とか、都市計画法の一般の用途地域以外で

上乘せでかかっている建ぺい率規制は角地緩和しかない。だからそれでいいのではないか。

- 角地緩和は混みあって本当に大変なところを面倒みている。混みあっている場所の苦肉の策。
- 現実に、問題になってきた例があるのか。  
→敷地面積は500から600㎡あったが、非常に細長い敷地で道路からの壁面後退5mが取れない。
- そういうものはやむを得ない事情で特別の許可でも良いと思う。
- 既存のものの建て替えて概ね規模が変わらない範囲で面倒を見る道を作ったほうが良いのではないか。
- 角地緩和で対応する話ではない。既存不適格で、同等のものを建て替えたいというのであれば特別に認める道はある。
- あくまでケースで考えることを前提に動かしていくということだと思う。

#### 資料1-4説明（事務局）

##### 【説明に対する意見】

- もともと、産業集積地であれば工場が建てられるのは、既存の工場が増築したり拡張したりする話だった。この場所に工場労働者のための店が欲しいとか、そういう話であれば特定開発。
- 産業集積地であるので都市計画で言うと工業地域のようなところ。
- 用途地域的な場所ではないのでそこがポイントになる。田園環境区域に応じた土地利用規制をするのが基本。実態は周囲に工場が建っているから、特別に審査をするか、地区計画を掛けるか、どちらかだろう。一律の基準でどうこうとはならない。工業専用地域にしたわけではない。
- 工業のための場所がないという話が現実にあって、需要があるのなら、住宅地にするのは抑えておき特定開発はやらない、という選択肢はある。
- ここは何がなんでも農地として死守するという理屈は立ちにくい。将来的にどういうふうに誘導するか考えなければいけない場所。
- 混在を促進するという話には差し当たりならない。工業的用地として留保しておきたいということであれば問題はなさそうな気がする。

#### 資料2、2-1～2-4説明（事務局）

##### 【説明に対する意見】

- ここは昔から開発したいという構想があった場所だったと思う。インターのすぐそばで何も計画的配慮をしないままにしていること自体が悩ましい。
  - 土地利用上からは反対はないが、市の政策として、ここが栄えると古いところが廃れることになる。そこは覚悟の上でなければならぬ。かと言って工場ではない。
- 工場で進出したいのは、スマートインターのほうにあづみ野産業団地があり、そこは上田へ

行く有料道路もあり、立地的に工場の引き合いが多い。安曇野インターのほうはあまり引き合いがない状況である。

○八王子市では、一番大きいイオンモールの計画が市議会をとおしている。市で一番大きい建物になるが、建設費が高騰し資金繰りが出来なくて動かなくなっている。

○そういうところが多い。しばらく待っていたほうが良いような気もする。

→今の時代、ここを開発というと限られてしまう。

○先行している2つの商業施設も、大きいものが出来ると存在価値がなくなるのではないかな。それぞれ特徴を持たないと危ない。

○先行の2つは、何かやむを得ない事情があつと思う。花見田という場所は政策的にどうするかある程度議論できる場所だから、悩ましい。

○長期的にはしっかりしたものが出来てほしい。

○これから沿道に駐車場が並ぶ開発をする場合は、高木を植えるような指導をお願いしたい。

○安曇野に入ってくる人は、圧倒的に自動車。インターは言ってみれば駅である。駅前広場みたいなものが欲しいと常々思っている。市として玄関口にふさわしいものがあって、そこに行けば良い情報が得られるようなものをしっかり造っていただきたい。

○単なる物販店ではなくて、観光戦略に役立つようなものが欲しい。

→安曇野は、観光なら観光に重点を置いて、そちらの産業で儲けることを考えたほうが良いのかと思う。

○そういうことが出来るならそれに越したことはない。これから日本全体がそうなってくる。

○富田地区 地区土地利用計画は、土地に特別な事情があつたのか。出来映えは良いと思うが、住宅開発の場合はどこでも可能になっていく。どういう考え方で誘導していくか、何かないと、出て来たものをみんな受けることになる、問題があると思う。政策的にこういう条件のところは誘導していくというものがあるのか、土地に特殊な事情があつて、何とか開発しないとしょうがないような事情があることもある。

→面積的な問題と、基本集落外だったのでこうなつたと思う。

○こういうところや、工場が迫ってきているところは、こういう場所をこれからどういうふう整理していくか、その辺を考える時期に来ている。線引きを外してそれに代わる抑制制度としてできたわけだから、あとはいよいよ積極的にどうつくるかを考えていかなければいけないと思う。

→ここは地区土地利用計画の第1号で、承認基準では面積的に造れない。5,000㎡を超えると特定開発ではなく、地区土地利用計画でやることになっている。これは5,000㎡を超えるので初の地区土地利用計画で、緑化などの基準を満たせそうなので、有効活用ということで、計画的にやっている。

○この場所の中だけの計画になっているから、本当なら周りを次にどうするか、市として考えたうえで隣へつながっていくことを考えて、少し大きな絵を描いていくと良い。そうしないと、行き止まりの道ばかりになってしまう。スプロールの延長線上になってしまう。